

国住政第 3 号
国住生第 23 号
国住指第 31 号
平成 29 年 4 月 7 日
改正 平成 30 年 4 月 1 日
改正 平成 31 年 4 月 1 日
改正 令和 2 年 4 月 1 日
改正 令和 4 年 4 月 1 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日

各都道府県建築主務部長 殿
各指定都市建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
(公印省略)

住宅生産課長
(公印省略)

建築指導課長
(公印省略)

地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書）について

今般、平成 18 年国土交通省告示第 464 号及び平成 18 年国土交通省告示第 466 号の改正により、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置（以下「減額措置」という。）に係る証明書のうち、地方公共団体の長が発行するものについては平成 18 年国土交通省告示第 464 号別表の住宅耐震改修証明書（以下「住宅耐震改修証明書」という。）に統合され、平成 18 年国土交通省告示第 466 号別表の固定資産税減額証明書については廃止されることとなりました（地方公共団体の長以外の証明主体が発行するものについては昭和 63 年建設省告示第 1274 号別表第 2 の増改築等工事証明書（以下「増改築等工事証明書」という。）に統合されます。）。

これを踏まえ、本通知を定めることにしましたので、減額措置の適用を受けようとする者が

市町村等に提出する住宅耐震改修証明書の発行に関して、下記事項について十分ご留意していただきますようお願いいたします（本通知中の地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。））、地方税法施行令（昭和 25 年政令第 245 号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和 29 年総理府令第 23 号。以下「規則」という。）については、令和 6 年 4 月 1 日現在の条文で記載しています。）。

なお、「地方税法施行規則附則第 7 条第 6 項の規定に基づく固定資産税減額証明書について（平成 25 年 4 月 1 日付け国住生第 821 号・国住指第 4820 号（最終改正：平成 28 年 4 月 1 日付け国住政第 104 号・国住生第 799 号・国住指第 4716 号））」の通知は廃止いたします。

各都道府県におかれましては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対してもこの通知を周知していただくようお願いいたします。

また、本通知の内容については関係省庁とも協議済でありますので、念のため申し添えます。

記

1 減額措置の概要

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅に対して、令和 8 年 3 月 31 日までの間に 5 の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の 2 分の 1 を減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）するものです。

この減額措置は、耐震改修が完了した日から 3 か月以内に、市町村等に対して、住宅耐震改修証明書、増改築等工事証明書又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保促進法」という。）第 5 条第 1 項に規定する住宅性能評価書（以下「住宅性能評価書」といい、耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限る。）を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」という。）第 5 条第 3 項第 2 号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第 7 条第 2 号又は第 3 号に掲げる建築物であるものに限る。）であった場合には、2 年度分税額の 2 分の 1 が減額（1 戸当たり 120 m²相当分までに限る。）されます。

2 根拠条文等

- ・法附則第 15 条の 9 第 1 項から第 3 項まで
- ・令附則第 12 条第 18 項から第 21 項まで

- ・規則附則第7条第7項
- ・平成18年国土交通省告示第465号及び第466号

3 対象区域

減額措置について対象区域の限定はありません。

4 対象となる既存住宅の要件

減額措置の適用対象となる既存住宅は、昭和57年1月1日以前から所在する住宅とされています。

所得税額の特別控除と異なり、個人が自ら居住の用に供する住宅に適用対象が限定されているわけではないため、例えば、耐震改修を行った者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、5の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

なお、耐震改修前において現行の耐震基準（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4に規定する基準又は耐震改修促進法第8条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合している既存住宅についても、5の要件を満たす耐震改修が行われた場合には減額措置の適用対象となります。

5 耐震改修の要件

減額措置の適用対象となる耐震改修は、（1）及び（2）の要件を満たす耐震改修とされています。

（1）現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、耐震改修が行われた結果、

- ・木造住宅にあつては、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること
- ・マンション等にあつては、（一財）日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震

診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること又は（一財）日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されること
が確認されれば、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

また、耐震改修が行われた後に、住宅性能評価書の交付を受け、当該住宅性能評価書における耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3である場合には、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修が行われたものとして差し支えありません。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合することが必要です。

(2) 耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること

6 住宅耐震改修証明書の発行主体

減税措置に係る証明書を発行できるのは、(1)から(5)までの者とされています。

- (1) 減額措置の適用を受けようとする住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士
- (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- (4) 住宅品質確保促進法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- (5) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人

このうち、(1)に掲げる地方公共団体の長（以下「地方公共団体の長」という。）が証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書により証明を行います（(2)から(5)までの者が証明を行う場合は、増改築等工事証明書により証明を行います。）。

申請者は、証明書の発行に要する期間、発行手数料等を勘案して証明書の発行主体を選択することになります。

なお、地方公共団体の長が住宅耐震改修証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定されます。

- (i) 地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業を行っている場合
住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付

に際しての検査結果等が活用できることから、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていただくことが望ましいところです(平成29年4月7日付け国住政第4号・国住生第22号・国住指第30号参照(最終改正:令和6年4月1日付け国住経法第39号・国住生第382号・国住指第437号))。

(ii) 地方公共団体が住宅の耐震改修内容の確認に関する事業を行っている場合

住宅耐震改修に関する補助事業を行っていない地方公共団体においても、住宅の所有者等が行った耐震改修の結果、現行の耐震基準に適合することとなったかについて確認する事業(以下「確認事業」という。)を行っていただくことが望ましいところであり、その場合には、当該確認事業を行う地方公共団体において、住宅耐震改修証明書を発行していただくことが望ましいところです。

なお、確認事業については、住宅・建築物安全ストック形成事業における「住宅の耐震化の計画的実施の誘導に関する事業及びこれに附帯する事業」として国の交付金(地方公共団体の事業費に対する国の交付率:2分の1)の対象となります。

7 住宅耐震改修証明書の発行事務

(1) 証明内容

証明書を発行する地方公共団体の長においては、減額措置の適用を受けようとする住宅(以下「申請住宅」という。)について5(1)の要件を満たす耐震改修が行われたことを確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行して下さい。なお、この確認に当たって、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては、補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等を活用していただいて差し支えありません。

住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から提出された(4)の書類により審査を行った上で、原則として耐震改修完了後の申請住宅の現況を確認して下さい。なお、地方公共団体が住宅耐震改修に関する補助事業若しくは確認事業において耐震改修完了後の申請住宅の現況確認等を行っている場合には、その結果を活用していただいて差し支えありません。

(2) 耐震改修に要した費用の額の確認

5(2)の要件(耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超)は、証明書を発行する地方公共団体の長が証明する事項ではありませんが、当該要件が満たされなければ、住宅耐震改修証明書を添付して申告がされたとしても減額措置の適用対象となりませんので、証明書発行者においては、耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であることを確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行して下さい。

また、耐震改修と併せて行われた耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用

の額は、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意して下さい。

(3) 住宅耐震改修証明書様式について

証明書を発行する地方公共団体の長においては、平成 18 年国土交通省告示第 466 号（令和 6 年 4 月 1 日最終改正）第 1 項第 1 号イにより平成 18 年国土交通省告示第 464 号を引用して定める住宅耐震改修証明書様式により、改修内容の証明を行って下さい。

(4) 住宅耐震改修証明書の発行のための提出書類

証明書を発行する地方公共団体の長においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1) の証明内容等を確認して下さい。

その際、住宅耐震改修に関する補助事業を行っている地方公共団体においては当該補助事業で提出を受けた書類、確認事業を行っている地方公共団体においては当該確認事業の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

(i) 申請住宅の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 5 (1) の要件を満たす耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図
耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(iii) 耐震改修の費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して 1 戸あたりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であることを確認して下さい。

(5) 住宅耐震改修証明書の発行手数料

住宅耐震改修証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

なお、住宅耐震改修に関する補助事業又は確認事業を行っている地方公共団体においては補助金交付に際しての検査結果、確認事業における確認結果等が活用できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましいところです。

(6) 住宅耐震改修証明書の発行

減額措置の適用を受けるためには、耐震改修が完了した日から 3 か月以内に、市町村等

に対して、住宅耐震改修証明書を添付して申告を行うことが必要とされています。このため、住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

(7) 所得税額の特別控除に係る証明について

減額措置の対象となる住宅において行われた耐震改修については、所得税額の特別控除の適用対象となる場合がありますので、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明も行っていただくことが望ましいところです。(平成 29 年 4 月 7 日付け国住政第 4 号・国住生第 22 号・国住指第 30 号参照(最終改正:令和 6 年 4 月 1 日付け国住経法第 39 号・国住生第 382 号・国住指第 437 号))。

なお、市町村等又は税務署に提出する住宅耐震改修証明書については、その写しを用いることはできないため、減額措置に係る証明と併せて所得税額の特別控除に係る証明を行う場合は、住宅耐震改修証明書を 2 通発行する必要があることに留意して下さい。

8 住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価書の取扱い

減額措置の適用を受けるためには、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書のほか、住宅性能評価書(耐震改修が行われた後に交付を受け、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限る。)を添付して市町村に申告をすることも可能です。

この場合において、住宅性能評価書は耐震改修に要した費用の額に関係なく交付されますので、減額措置の適用を受けようとする者は市町村の固定資産税担当部局に対して、耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円超であることが確認できる書類を別途提出することが必要となります。