

国住政第 4 号
国住生第 22 号
国住指第 30 号
平成 29 年 4 月 7 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
改正 令和 8 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)

租税特別措置法施行規則第 19 条の 11 の 2 第 1 項の規定に基づく地方公共団体の長の国土交通大臣が財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、租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。）並びに平成 18 年国土交通省告示第 464 号及び昭和 63 年建設省告示第 1274 号の改正により、既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度（以下「特別控除」という。）に係る証明書のうち、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、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。）の発行主体は地方公共団体の長に限られることとなった。

これを踏まえ、本通知を定めることにしたので、特別控除に係る証明にあたっては、下記事項に十分留意するよう配意願いたい（本通知中の租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「令」という。）及び規則については、令和 8 年 4 月 1 日現在の条文で記載している。）。

なお、「租税特別措置法第 41 条の 19 の 2 第 1 項の規定に基づく住宅耐震改修証明書について（平成 25 年 8 月 8 日付け）」の通知は廃止する。

各都道府県におかれては、貴管内市区町村（指定都市を除く。）に対しても本通知を周知願いたい。

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

記

1 所得税額の特別控除の概要

個人が、令和 10 年 12 月 31 日までの間に、自ら居住の用に供する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（現行の耐震基準に適合しないものに限る。）について、下記 4 の要件を満たす住宅耐震改修をした場合に、当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（以下「標準額」という。）のうち、250 万円を上限にその 10% に相当する額を所得税額から控除し、当該標準額が 250 万円を超える場合には当該標準額から 250 万円を控除した金額（以下「5%控除対象費用額」という。）の 5% に相当する額を所得税額から控除する（ただし、5%控除対象費用額が 750 万円を超える場合には、750 万円を上限）。

特別控除を受けるためには、確定申告書の添付書類として、特別控除を受ける金額の計算明細書（以下「計算明細書」という。）、住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書及び住宅耐震改修を行った家屋の登記事項証明書（以下「登記事項証明書」という。）が必要となる。

2 根拠条文等

- ・法第 41 条の 19 の 2 及び第 41 条の 19 の 3
- ・令第 26 条の 28 の 4 及び第 26 条の 28 の 5
- ・規則第 19 条の 11 の 2 及び第 19 条の 11 の 3
- ・平成 18 年国土交通省告示第 463 号及び第 464 号
- ・平成 21 年国土交通省告示第 383 号

3 適用対象となる既存住宅の要件

特別控除の適用対象となる既存住宅は、以下の要件を満たすものとする。

- (1) 特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること
- (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであること
- (3) 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。）に適合しないものであること

4 住宅耐震改修の要件

特別控除の適用対象となる住宅耐震改修は、現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修とする。

現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、住宅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ない。

また、耐震改修が行われた後に、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「住宅品質確保法」という。）第 5 条第 1 項に規定する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ない。

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させることが必要となる。

5 適用対象期間

当該特別控除の適用対象期間は、令和 10 年 12 月 31 日までの間に上記 3 の家屋について上記 4 の耐震改修を行った場合が対象となる。

6 住宅耐震改修証明書の発行主体

住宅耐震改修に係る住宅耐震改修証明書の発行主体は、住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長のみである（次の（１）から（４）までの者が住宅耐震改修に係る証明を行うときは、増改築等工事証明書により証明を行う必要がある。）。

- （１）建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。）
- （２）指定確認検査機関（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をいう。）
- （３）登録住宅性能評価機関（住宅品質確保法第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。）
- （４）住宅瑕疵担保責任保険法人（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をいう。）

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、申請書に記載された家屋（以下「申請家屋」という。）に係る下記（i）及び（ii）について確認した上で、住宅耐震改修証明書を発行されたい。また、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下記（３）の書類により審査を行った上で、原則として住宅耐震改修完了後の申請家屋の現況を確認することとする。

なお、申請家屋に係る（ii）について確認する際、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業における補助金交付に際しての検査結果等や住宅耐震改修に関する補助事業において住宅耐震改修完了後の申請家屋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ない。

- （i）法第 41 条の 19 の 2 第 1 項に規定する住宅耐震改修をした家屋であること
申請家屋が上記 3 の要件を満たす家屋であり、かつ、当該申請家屋について上記 4 の要件を満たす住宅耐震改修が行われたことを確認することとする。
- （ii）税額控除対象額
平成 21 年国土交通省告示第 383 号において定めるとおり、以下の表 1、表 2 又は表 3（※）の左欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の中欄の額に右欄の数

値を乗じた金額の合計額を求め、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合には、当該合計額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

この、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

なお、令和4年1月1日以降に住宅耐震改修を行った場合において、住宅耐震改修と併せて行われる住宅耐震改修以外の一定の増改築等工事についても工事費の5%が控除の対象となるが、当該増改築等工事については住宅耐震改修証明書による改修内容の証明対象とはならない。このため、申請者が、住宅耐震改修に加え当該増改築等工事に係る証明を希望する場合には、増改築等工事証明書による証明を受ける必要があることを案内されたい。

※ 令和4年国土交通省告示第726号及び令和8年国土交通省告示第485号による改正により、一部工事に係る単価及び工事区分が変更されたことから、令和4年1月1日から同年12月31日までに住宅耐震改修を完了した場合は表1に、令和5年1月1日から令和8年12月31日までに住宅耐震改修を完了した場合は表2に、令和9年1月1日から令和10年12月31日までに住宅耐震改修を完了した場合は表3により算出する。

表1：令和4年1月1日から同年12月31日までに住宅耐震改修した場合

木造住宅の基礎に係る耐震改修	15,400円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円	当該家屋の床面積（単位㎡）

木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,671,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	259,100 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

表 2：令和 5 年 1 月 1 日から令和 8 年 12 月 31 日までに住宅耐震改修した場合

木造住宅の基礎に係る耐震改修	15,400 円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）
木造住宅の基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻き付けるもの（以下「柱巻補強工事」という。）	1,434,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

表 3：令和 9 年 1 月 1 日から令和 10 年 12 月 31 日までに住宅耐震改修した場合

木造住宅の基礎に係る耐震改修	10,400 円	当該家屋の建築面積（単位㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	11,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	21,600 円	当該耐震改修の施工面積（単位㎡）

木造住宅の基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修	14,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	6,000 円	当該家屋の床面積（単位㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、鉄板その他の補強材を柱に巻き付けるもの（以下「柱巻補強工事」という。）	1,434,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修のうち、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁若しくは柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	当該家屋の床面積（単位㎡）

（２）住宅耐震改修証明書の様式

証明書を発行する地方公共団体の長においては、令和８年４月１日以降に住宅耐震改修が完了した場合、令和８年国土交通省告示第４６０号による改正後の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。また、令和８年３月３１日までに住宅耐震改修が完了した場合は、令和８年国土交通省告示第４６０号による改正前の住宅耐震改修証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。

（３）住宅耐震改修証明書の発行のための提出書類

住宅耐震改修証明書の発行に当たっては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、上記（１）の証明内容について確認することとする。

その際には、住宅耐震改修又は住宅耐震診断に関する補助事業において提出を受けた書類を可能な限り活用することとする。

（い）申請家屋の所在地及び建築年月日が確認できる書類

（例）登記事項証明書、建築確認済証、固定資産税の課税証明書
建築年月日が記載された耐震診断書

- (ii) 上記4の要件を満たす住宅耐震改修をし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) 申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類
 - (例) 耐震改修工事費用の領収書
- (iv) 当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の金額が確認できる書類
 - (例) 補助金等を交付する際に申請者に発行する書類

なお、マンション及び共有住宅にあつては、全体工事費用のうち申請者が負担した住宅耐震改修の費用の額が確認できる書類又はその写しの提出を求め、申請者が負担した費用の額を確認することとする。例えば、マンションにおいては、修繕積立金から支出する場合には、当該耐震改修の実施のために修繕積立金の取り崩しを行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び修繕積立金の負担割合が明らかとなる書類（管理規約等）を、区分所有者から一時金を徴収する場合には、当該耐震改修の実施のために一時金の徴収を行う旨を決議した管理組合の総会の議事録及び一時金の負担割合が明らかとなる書類（一時金の負担割合を決議した管理組合の総会の議事録等）を、共有住宅においては、各共有者の工事費用負担割合が記載された書類（共有者全員の記名捺印があるもの）などの提出を求め、確認する。

8 固定資産税額の減額措置に係る証明

特別控除の対象となる既存住宅については、固定資産税額の減額措置の適用対象となる（住宅耐震改修の費用の額が50万円以下である場合を除く。）ので、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明も行うなど、申請者の利便性の観点から配慮願いたい（固定資産税額の減額措置に係る証明の方法については、平成29年4月7日付け国住政第3号・国住生第23号・国住指第31号（最終改正：令和8年4月1日付け国住政第49号・国住生第360号・国住指第575号）参照）。

なお、税務署又は市町村等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、特別控除に係る証明と併せて固定資産税額の減額措置に係る証明を行う場合、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する。