

関係府省庁提出資料

重点	ヒアリング事項	府省庁	ページ
30	PPP(LABV 方式)を活用した公営住宅の建替への公営住宅建替事業(法定建替)の適用拡大等	国土交通省	1
5	被相続人居住用家屋等確認申請書における市町村の確認の省略及び添付書類の簡素化	国土交通省	10
4	所得税等軽減に係る住宅用家屋証明及び住宅耐震改修証明の廃止	国土交通省	16
15	二級建築士等試験に係る審査・実施体制の見直し	国土交通省	26
10	鳥獣による農林水産業等に係る被害防止計画の策定等の主体に都道府県を追加	農林水産省 環境省	30
9	国有林野に係る保安林内作業許可及び代替施設の設置確認等の実施主体の見直し	農林水産省	35
19	マイナンバー利用事務に不動産登記事務を追加すること等	総務省 法務省	45

LABV方式を活用した公営住宅の建替への 公営住宅建替事業(法定建替)の適用拡大等について

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課
令和8年7月

重点30: PPP(LABV方式)を活用した公営住宅の建替への公営住宅建替事業(法定建替)の適用拡大等(国土交通省)

公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条（生存権の保障）の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。（ストック数：約212万戸（R5年度末））

【供給】

地方公共団体は、公営住宅を建設（又は民間住宅を買取り・借上げ）して管理

国の助成：整備費等：全体工事費の原則50%（建設、買取り）又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%（借上げ）を助成

家賃低廉化：近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

【整備基準】

省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備

・床面積25㎡以上 ・省エネ、バリアフリー対応であること ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等（参酌基準の規定）

【入居者資格】

N

入居収入基準

- ・月収25万9千円（収入分位50%）を上限として、政令で規定する基準（月収15万8千円（収入分位25%））を参酌し、条例で設定
- ・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円（収入分位50%）を上限として基準の設定が可能

住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

【入居制度】

原則として、入居者を公募。

特に居住の安定の確保が必要な者について地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能（優先入居）

収入超過者

3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者
明渡努力義務が発生

高額所得者

5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円（収入分位60%）を超える収入のある者
条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能
地方公共団体が明渡しを請求することが可能

【家賃】

入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定

収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃（市場家賃に近い家賃）が適用

高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

公営住宅建替事業の概要

公営住宅建替事業は公共性が高く、明渡請求とともに入居者保護に関する措置も規定されている。

概要等

< 概要 >

既存の公営住宅の除却及び新たな公営住宅の整備を行う事業

除却した公営住宅の敷地やその隣接地のほか、複数の公営住宅の機能を集約するため、近接する土地に新たな公営住宅を整備するもの

< 施行等に係る要件 >

- ①市街地・一団地要件：除却する公営住宅が、市街地等の区域の一団の土地に集団的に存していること（0.1ha以上）
- 経過年数要件：除却する公営住宅が、耐用年限の1/2を経過又は相当程度機能低下していること
- 戸数倍率要件：新たに整備する公営住宅の戸数が除却する公営住宅の戸数以上であること
- 耐火性能要件：新たに整備する公営住宅が耐火性能を有する構造であること

< 建替計画 >

公営住宅建替事業に関する計画を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅等の用途の廃止について国土交通大臣の承認が必要。また、承認を得たときには、入居者に対して通知が必要。

明渡請求

< 概要 >

事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、公営住宅の除却の必要があると認めるときは、入居者に対して明渡請求が可能。

< 趣旨 >

公営住宅建替事業は事業の公共性が高く、画一的かつ迅速な事業の実施が求められるため、明渡請求が特別に規定されている。他方、入居者の居住の安定を確保するための様々な措置も設けている。



仮住居の提供（法第39条）
 新たに整備される公営住宅への再入居の保障（法第40条1項）
 説明会の開催（法第41条）
 移転料の支払い（法第42条）
 家賃の激変緩和措置（法第43条1項）

< 借地借家法との関係 >

借地借家法第28条では「賃貸人からの建物の賃貸借の解約の申入れは、正当の事由があると認められる場合でなければできない」とされているところ、公営住宅建替事業の公共性等に鑑みれば、公営住宅法に基づく明渡請求に対して同条の適用はない。

LABV方式について

LABV方式の概要

- LABV(Local Asset Backed Vehicle : 官民共同事業体)方式は、官民連携手法の一つであり、以下の特徴を有している。
 - ・地方公共団体が公有資産（主に土地）を現物出資し、民間事業者が資金出資して設立する官民共同事業体が、公共施設と民間収益施設を複合的に整備し、事業を行う。
 - ・複数の公有地等を対象とし、公共施設と民間収益施設も組み合わせた開発やマネジメントを行う。

PFI（BOT方式）の概要

- BOT方式（Build Operate Transfer）とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）に基づくPFI（Private Finance Initiative）の事業方式の一つ。
- 民間事業者が施設を整備した後、当該施設を所有したまま事業期間にわたって施設の維持管理・運営を行い、事業期間終了後に当該施設の所有権を発注者（地方公共団体等）に移転する。

【LABV方式とPFI（BOT方式）の比較】

		LABV方式	PFI（BOT方式）
役割分担	設計・建設	LABV,民間	民間
	維持管理・運営	LABV,民間	民間
	資金調達	LABV	民間
	施設所有	LABV	民間
事業期間		長期（20～30年程度）	長期（15～30年程度）
地方公共団体等の立場		出資者	発注者
土地の所有権		LABV	公共
事業期間終了後の施設所有		LABV,公共	公共

いずれも公営住宅の場合、事業主体が借上公営住宅として運営

提案に対する一次回答について

提案内容（要約）

< 求める具体的措置 >

PPPの一手法であるLABV方式を活用した建替事業について、

- ・ 公営住宅法の「公営住宅建替事業（法定建替）」に含めること。
- ・ 社会資本整備総合交付金の交付対象である公営住宅等整備事業における「民間事業者が実施する借上げ公営住宅等の建設等」の対象範囲に加えること。

< 支障事例 >

- ・ 公営住宅建替事業（法定建替）に該当しなければ、既存公営住宅の入居者に対する明渡し請求権が付与されないため、入居者の住み替えを進めるにあたり大きな労力と費用が必要となる。
- ・ 公営住宅等整備事業の対象要綱において、建替後は同じ（借上げ）公営住宅であるにも拘わらず、PPPの一手法であるPFI（BOT方式）は対象とされる一方、LABV方式を活用した場合には対象とならず、財政的に非常に厳しい地方においてPPP活用の障壁となる。

一次回答

- ・ 現行の公営住宅法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業は、その公共性が特に認められることから借地借家法の特例として明渡し請求権が認められているところ、LABV方式を用いた事業のスキームや当該事業による建築物の権利関係等を踏まえ、公営住宅建替事業と同等程度の公共性が認められるか等の観点から慎重な検討を行うことが必要。仮に、建て替えられた公営住宅の借上期間終了後に当該公営住宅が事業主体に帰属せず継続的に公営住宅として使用されないなど、公営住宅ストックの維持が図られない場合には公営住宅建替事業に含めることは困難である。
- ・ また、LABV方式による建築物に対してBOT方式による建築物と同等程度の補助率を適用することについても、事業のスキームや当該事業による建築物の権利関係等を踏まえ、慎重な検討を行うことが必要。

公営住宅法（昭和26年6月4日法律第193号）（抄）

（用語の定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一～十四 （略）

十五 公営住宅建替事業 現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地（以下この号において「公営住宅等の存していた土地」という。）の全部若しくは一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、若しくは新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）又は公営住宅等の存していた土地に近接する土地に、新たに当該除却する公営住宅に代わるべき公営住宅を建設し、若しくは新たに当該除却する公営住宅及び共同施設に代わるべき公営住宅及び共同施設を建設する事業（複数の公営住宅の機能を集約するために行うものに限る。）でこの法律で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。

十六 （略）

（公営住宅建替事業の施行の要件）

第三十六条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）第六十二条第一項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。

四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。

（建替計画）

第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画（以下「建替計画」という。）を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数

三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域

3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積

二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造

(建替計画)

- 第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画（以下「建替計画」という。）を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。
- 2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数
 - 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数
 - 三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域
 - 3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積
 - 二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造
 - 4 建替計画は、次に掲げる事項について適切な考慮が払われたものでなければならない。
 - 一 土地が適正かつ合理的な利用形態となること。
 - 二 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該公営住宅又は公営住宅及び共同施設が入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されること。
 - 5 第一項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を經由してしなければならない。
 - 6 事業主体は、第一項の規定による国土交通大臣の承認を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、当該用途廃止に係る公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の入居者（その承認があつた日における入居者に限る。）に対して、その旨を通知しなければならない。
 - 7 前各項の規定は、建替計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。この場合において、当該変更に係る前項の規定による通知は、当該変更により新たに除却すべき公営住宅となつたもの入居者及び除却すべき公営住宅でなくなつたもの入居者にすれば足りる。

(公営住宅の明渡しの請求)

- 第三十八条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。
 - 3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

(仮住居の提供)

- 第三十九条 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。

(新たに整備される公営住宅への入居)

- 第四十条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における入居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。以下同じ。）で、三十日を下らない範囲内で当該入居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。
- 2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該入居者に対して、これを通知しなければならない。
 - 3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。
 - 4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができる期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

（説明会の開催等）

第四十一条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に関し、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、当該事業により除却すべき公営住宅の入居者の協力が得られるように努めなければならない。

（移転料の支払）

第四十二条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、その者に対して、国土交通省令で定めるところにより、通常必要な移転料を支払わなければならない。

（公営住宅建替事業に係る家賃の特例）

第四十三条 事業主体は、第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

2 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

直接建設・買取り・借上げのいずれに対しても補助を実施。

民間事業者が建設し、借上げ公営住宅として一定期間管理したあと、最終的に自治体に引き渡す場合（BOT方式）における建設費の補助率を、借上げ方式（共同施設整備費のみ対象）ではなく、直接建設方式（工事費全体が対象）と同様の補助率にしている。（下記の ）

また、事業の検討段階での支援として、以下の支援を実施。

PPP / PFI手法の導入可能性検討調査について、社会資本整備総合交付金の基幹事業として交付対象化。

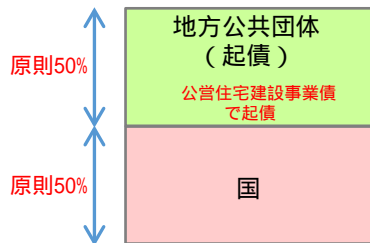
（対地方公共団体、H26年度より）

事業の初期段階におけるPPP / PFI手法の基本構想検討への支援（対民間事業者、H27年度より。）

内閣府の民間資金等活用事業推進委員会から、PPP / PFI導入検討対象の拡大が求められており、社会資本整備総合交付金等について、導入検討を要件化（令和4年度より）。

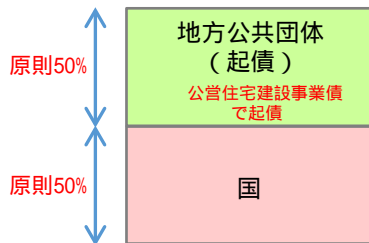
6

① 地方公共団体による
直接建設



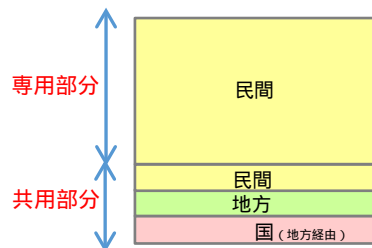
整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還

② 買取り公営住宅
(BTO方式は、買取の類型で運用)



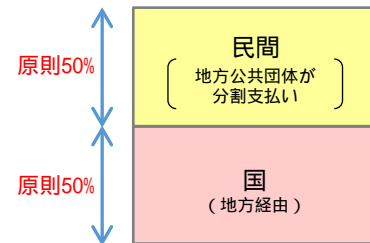
整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還

③ 借上げ公営住宅



民間事業者が資金調達し、借上げ料を地方公共団体が支払い

④ BOT方式
公営住宅



民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払い

被相続人居住用家屋等確認申請書における 市町村の確認の省略及び添付書類の簡素化

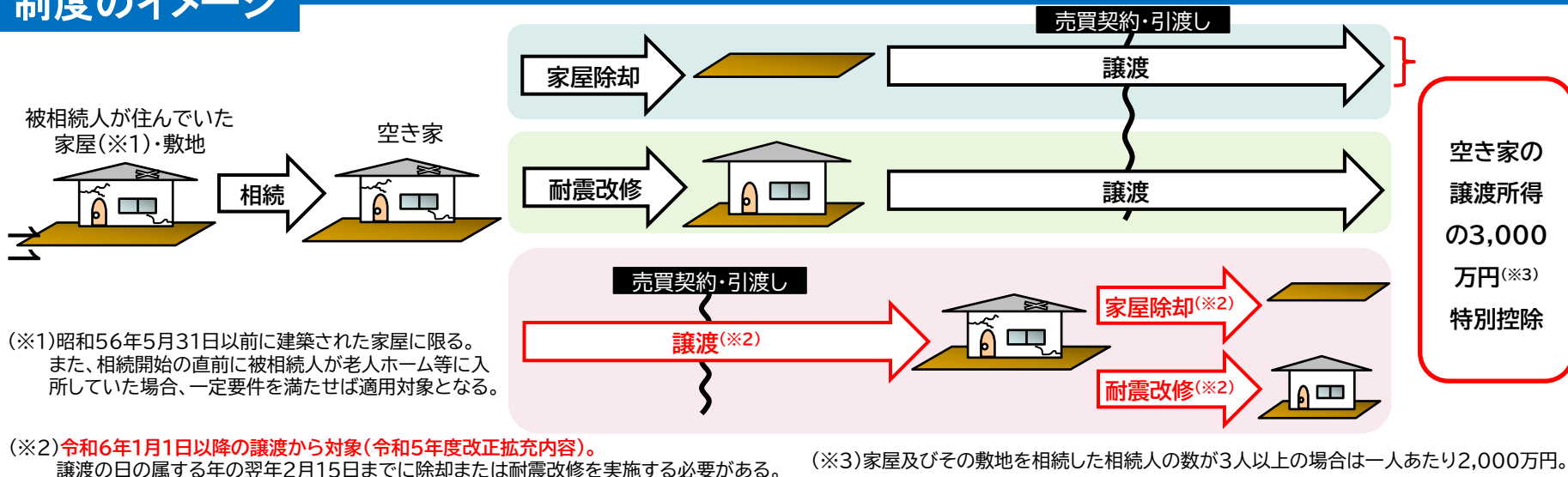
国土交通省 住宅局
住宅総合整備課
令和8年7月

重点5: 被相続人居住用家屋等確認申請書における市町村の確認の省略及び添付書類の簡素化(国土交通省)

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

制度のイメージ



□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

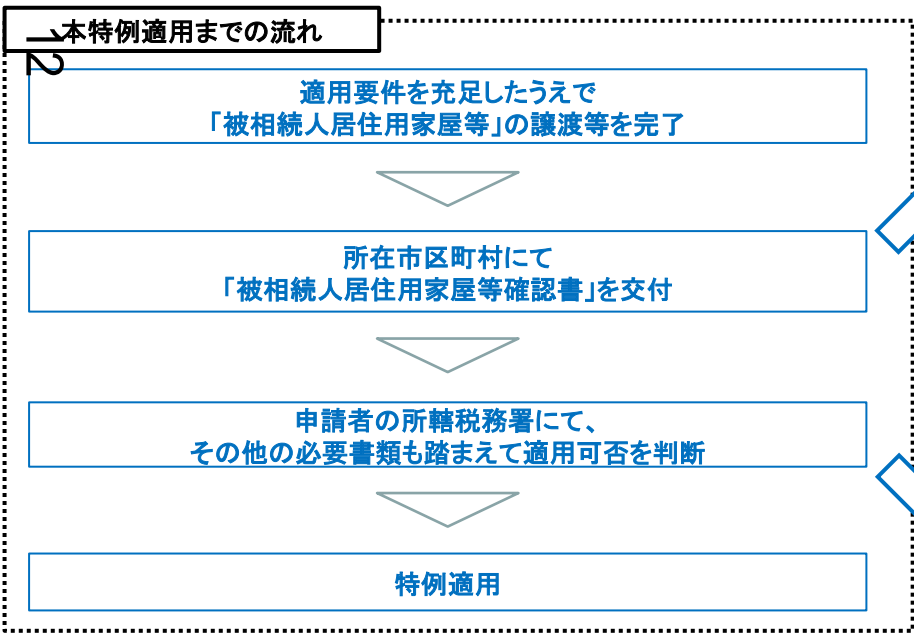
$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

本特例の適用までのフローについて

- 本特例措置の適用に当たっては、①当該家屋及びその敷地等の存する区域の市区町村が交付する確認書の交付を受けた上で、②当該確認書及びその他の必要書類を添えて確定申告を行うことが必要。
 - このうち、①の所在市区町村の確認書発行については、相続開始の直前の被相続人の対象家屋への居住の状況、相続の時から譲渡までの間の対象家屋の利用の状況など、対象家屋にかかる属地的な状況について確認を行うこととされている。
- 確認書の発行については、対象家屋のこれまでの利用状況等を把握できる所在市区町村による確認を行うことが最も適切。



所在市区町村において、以下の要件等を満たしていることを確認の上、確認書を交付

- ・当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったこと
- ・当該相続の時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと
等

対象家屋及びその敷地における過去から現在までの経過を把握することができる所在市区町村において確認を行うことが最も適切

税務署において、上記の確認書に加えて、申請者から提出される必要書類を踏まえ、最終的に以下の要件等を確認の上で特例の適用可否を判断

- ・被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書の写しその他の書類（売却代金が1億円以下であることを明らかにするもの）
- ・被相続人居住用家屋及びその敷地等の登記事項証明書等（相続により取得したこと、家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたこと及び区分所有建物登記がされている建物でないこと）
- ・被相続人居住用家屋の耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書の写し
等

令和7年対応方針における記述と今後の検討方針について

令和7年対応方針における記述

「相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例(35条3項)に係る確認書の発行事務については、申請者及び市区町村の事務負担を軽減する方向で、その在り方について検討し、令和8年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。」



今後の検討方針

→

- 税制特例の適用要件を満たすことについては、納税者側が証明する必要があるところ、本特例の適用対象となる「空き家」に該当するかという点を納税者(申請者)が書面だけで証明することが難しいことから、実態に即した調査等が行える市区町村が当該要件を満たしていることを確認することによって、証明するという仕組みとしている。
したがって、本特例の適用対象となる空き家に密接に関わり、必要に応じて実態調査が可能な市区町村において本確認事務を行うことが最も適切であるとの当省の見解に変更はない。
- 一方、直近の確認書交付申請件数の増加等に伴い、市区町村における窓口対応や書類確認等の負担が増大している状況を踏まえ、市区町村の事務負担軽減を図る観点から、令和9年度税制改正要望等の機会において、関係省庁とも協議しつつ、検討を進めてまいりたい。

本特例創設時における各種協議の状況について

- ・ 本確認事務を市区町村が実施することについては、本特例創設時に財務省、国税庁及び総務省地域振興室と調整の上、全国知事会、全国市長会、全国町村会にも説明を行っている。

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について

(一部抜粋)

- ・ 本通知は、当該家屋及びその敷地等の存する区域の市区町村に対して、本特例措置の適用を受けようとする者が確定申告書に添付する確認書の交付等について示すものである。
- ・ なお、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。

六 所在市区町村が行う確認

1 所在市区町村が確認する内容

所在市区町村においては、被相続人居住用家屋等確認申請書に記載された被相続人の居住の用に供されていた家屋及びその敷地等が適用対象となる家屋及び譲渡の要件を満たしていることを確認した上で、被相続人居住用家屋等確認書を交付するものとする。この被相続人居住用家屋等確認書の交付に当たっては、申請者から提出された書類、空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベース、申請者への必要に応じたヒアリングなどにより確認を行うものとする。

<参考> 被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類のチェックリスト

提出書類のチェックリスト(様式1-3)

【被相続人居住用家屋等確認書の交付のための提出書類の確認表】

※市区町村記入欄

(前ページの続き)

必要な書類の一覧		確認欄
①	被相続人の住民票の除票の写し(原則コピー不可) ※被相続人が老人ホーム等に入所していた場合で、入所後別の老人ホーム等に転居していた場合は、当該被相続人の戸籍の附票の写し)	
②	申請被相続人居住用家屋の相続人の住民票の写し(原則コピー不可) (相続開始の直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前)から申請被相続人居住用家屋の譲渡の時までの住所がわかるもの) ※住民票の写しでは相続開始の直前(被相続人が老人ホーム等に入所していた場合は老人ホーム等入所の直前)の住所が確認できない場合(従前の住所を定めた日や転入日等の記載がない場合、2回以上移動している場合等)は、当該相続人の戸籍の附票の写し)	
③	申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の「譲渡の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の売買契約書のコピー等 ※売買契約書で申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の引渡しがあった日が確認できない場合は登記事項証明書等(その譲渡の時期を確認できるもの)	
④	相続又は遺贈による申請被相続人居住用家屋及びその敷地等の取得をした「相続人の数」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合は(i)、取壊し、除却又は滅失の場合は(ii)のいずれか	
(i)	申請被相続人居住用家屋及びその敷地の登記事項証明書等(原則コピー不可) ※登記事項証明書の提出が難しい場合や換価分割の場合は、遺産分割協議書等	
(ii)	申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書及びその敷地の登記事項証明書等(原則コピー不可) ※登記事項証明書の提出が難しい場合や換価分割の場合は、遺産分割協議書等	
⑤	申請被相続人居住用家屋が「耐震基準に適合することとなった時」又は「取壊し、除却又は滅失の時」を明らかにする書類として、申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった場合は(i)、取壊し、除却又は滅失の場合は(ii)のいずれか	
(i)	耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書のコピー及び申請被相続人居住用家屋が耐震基準に適合することとなった日(耐震改修工事の完了日)が確認できる書類として、工事請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等	
(ii)	申請被相続人居住用家屋の閉鎖事項証明書(原則コピー不可) ※申請被相続人居住用家屋が未登記の場合は解体工事の請負契約書のコピー及び工事費用の請求書や領収書等(その取壊し等をした時期及び対象を確認できるもの)	
⑥	申請被相続人居住用家屋及びその敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」を証する書類として以下の(i)～(iii)のいずれか(複数の書類が提出された場合は、当該複数の書類の全て)	
(i)	電気、水道又はガスの使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの	
(ii)	申請被相続人居住用家屋の相続人と当該家屋の媒介契約を締結した宅地建物取引業者が、当該家屋の現況が空き家であることを表示して広告していることを証する書面 ※コピー可、宅地建物取引業者による広告が行われたものに限る	
(iii)	所在市区町村が、申請被相続人居住用家屋が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」及び申請被相続人居住用家屋の敷地等が「相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと」の要件を満たしていることを容易に認めることができるような書類	
例	(ア)所在市区町村が認める者が申請被相続人居住用家屋の敷地等の譲渡の時までに管理を行っていることの証明書 (イ)申請者が所在市区町村又は所在市区町村が認める者に対して申請被相続人居住用家屋又は敷地等が空き家又は空き地である旨の登録を行っていることの証明書	
	その他上記以外の書類()	

(次ページに続く)

⑦	被相続人が老人ホーム等に入所していた場合には、以下の(i)～(iii)の全ての書類	
(i)	介護保険の被保険者証のコピーや障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第22条第8項に規定する障害福祉サービス受給者証のコピー等(※)、被相続人が介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定、同条第2項に規定する要支援認定を受けていたこと若しくは介護保険法施行規則第140条の62の4第2号に該当していたこと又は障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第21条第1項に規定する障害支援区分の認定を受けていたことを明らかにする書類 ※その他要介護認定等の決定通知書、市区町村作成の要介護認定等を受けたことを証する書類、要介護認定等に関する情報を含む老人ホーム等の記録等でも可とする。	
(ii)	施設への入所時における契約書のコピー等、被相続人が相続開始の直前において入居又は入所していた住居又は施設の名称及び所在地並びにその住居又は施設が次のいずれに該当するかを明らかにする書類 (ア)老人福祉法第5条の2第6項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、同法第20条の4に規定する養護老人ホーム、同法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、同法第20条の6に規定する軽費老人ホーム又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム (イ)介護保険法第8条第28項に規定する介護老人保健施設又は同条第29項に規定する介護医療院 (ウ)高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条第1項に規定するサービス付き高齢者向け住宅(ア)の有料老人ホームを除く。 (エ)障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第11項に規定する障害者支援施設(同条第10項に規定する施設入所支援が行われるものに限る。)又は同条第17項に規定する共同生活援助を行う住居	
(iii)	被相続人の老人ホーム等入所後から相続開始の直前まで、被相続人が申請被相続人居住用家屋を一定使用し、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の居住の用に供されていないことを証する書類として以下のいずれか(複数の書類が提出された場合には、当該複数の書類の全て) (ア)電気、水道又はガスの契約名義(支払人)及び使用中止日(閉栓日、契約廃止日等)が確認できる書類 ※閉栓日、契約廃止日等は相続開始日以降のもの (イ)申請被相続人居住用家屋への外出、外泊等の記録(老人ホーム等が保有するもの)のコピー等 (ウ)その他要件を満たしていることを認めることができるような書類(※9)	
⑧	申請被相続人居住用家屋又はその敷地等の譲渡の時から譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋が耐震基準に適合すること又は当該家屋を取壊し等することを約したことが分かる売買契約書等のコピー(※10)	
備考	(例)空家等対策の推進に関する特別措置法第11条に基づく空家等に関するデータベースから確認できた内容、上記書類によって確認できなかった場合(該当する確認欄(※)に記載すること)において代替書類・補充書類及びヒアリング内容・申請者の申立てにより確認できた内容等)	

(※9) 申請被相続人居住用家屋に配られた被相続人宛の郵便物等。また、電気、水道又はガスの使用中止日を確認できる書類の提出があったが当該書類で契約名義(支払人)が明確とならなかった場合(すなわち、家屋の一定使用は認められるが、事業の用等に供されていないことが確認できない場合)の書類として、市区町村が認める者が家屋の管理を行っていたことの証明書、不動産所得がないことを確認するための地方税の所得証明書等。

(※10) 本書類の提出が困難な場合にも、所在市区町村による被相続人居住用家屋等確認書の交付が妨げられるものではないため、書類の提出が困難な場合には所在市区町村に相談すること。

(用紙 日本産業規格 A4)

所得税等軽減のための 市区町村発行証明の廃止

国土交通省 住宅局
住宅生産課
令和8年7月

重点4: 所得税等軽減に係る
住宅用家屋証明書及び住宅耐震改修証明の廃止
(国土交通省)

概要

- ・認定長期優良住宅
- ・認定低炭素住宅
- ・ZEH水準省エネ住宅

のいずれかを新築又は建築後使用されたことのないものの取得をして居住の用に供した場合には、**標準的な性能強化費用相当額の10%相当額**を、その年分の所得税額から控除

※控除しきれない金額は、翌年分の所得税額から控除
 ※住宅ローン減税との併用は不可

標準的な性能強化費用相当額	上限額	控除率	最大控除額
(長期) 50,300円			
(低炭素) 68,300円 × 家屋の床面積(m ²)	650万円	10%	65万円
(ZEH) 30,800円			

主な要件

- ① その者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ② 家屋の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上であること
- ④ 合計所得金額が2,000万円以下であること
- ⑤ 店舗等併用家屋の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑥ 令和10年1月1日以降に居住の用に供した場合、土砂災害等の災害レッドゾーンの新築は適用対象外

必要書類

	●：必須 ▲：いずれか1種	長期優良	低炭素	ZEH
確定申告書		●	●	●
計算明細書		●	●	●
登記事項証明書		●	●	●
請負契約書 又は 売買契約書の写し		●	●	●
長期優良住宅認定通知書の写し		●	—	—
低炭素住宅認定通知書の写し		—	●	—
住宅用家屋証明書の写し	▲	▲	—	—
認定長期優良住宅建築証明書	▲	—	—	—
認定低炭素住宅建築証明書	—	—	▲	—
建設住宅性能評価書の写し 又は 住宅省エネルギー性能証明書		—	—	●

認定住宅の場合は、以下のいずれかの書類の提出が必要

- ・住宅用家屋証明書 (市町村が証明)
- ・認定住宅建築証明書 (建築士等が証明)

※ 認定通知書は、着工前に申請された建築計画について認定を行うものであり、完成した住宅の性能を保証するものではないため。

住宅用家屋証明書について

- 「住宅用家屋証明書」は、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の税率軽減の適用を受けるための証明書類
- 登録免許税の軽減申請の際に取得した住宅用家屋証明書の写しを、投資型減税の申請の際にも使用することを想定

証明事務

➤ 減税を受けようとする家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が以下の事項を審査のうえ、発行。

- 所在地、建築・取得年月日、床面積等：登記事項証明書、確認済証・検査済証、売買契約書等により確認
- 自己居住要件：住民票、入居見込確認書等により確認
- 🔧 耐火・耐震要件：設計図書、耐震基準適合証明書等により確認
- 認定住宅要件：認定通知書の写しにより確認
- 未使用・改修要件：未使用証明書や工事証明書により確認

等

➤ 登録免許税の減税と投資型減税の適用要件が異なることにより、住宅用家屋証明書の発行ができない場合には、認定住宅建築証明書を取得

ex.) 店舗等併用住宅において、登免減税の場合は90%以上、投資型減税の場合は50%以上が適用要件となるため、居住部分が50~90%の場合は、住宅用家屋証明書の発行は不可

➤ 住宅用家屋証明の証明事務の負担軽減については、R7地方分権提案を踏まえ、証明書のオンライン交付や登記情報連携システムの活用を検討中

住宅用家屋証明書	
租税特別措置法施行令	(イ) 第41条 特定認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅以外 (a) 新築されたもの (b) 建築後使用されたことのないもの 特定認定長期優良住宅 (c) 新築されたもの (d) 建築後使用されたことのないもの 認定低炭素住宅 (e) 新築されたもの (f) 建築後使用されたことのないもの (ロ) 第42条第1項（建築後使用されたことのあるもの） (a) 第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で、宅地建物取引業者から取得したもの (b) (a) 以外
の規定に基づき、下記の家屋 [年 月 日 { (ハ) 新築 } (ニ) 取得 }] がこの規定に該当	
するものである旨を証明します。	
申請者の住所	
申請者の氏名	
家屋の所在地	
取得の原因（移転登記の場合）	(1) 売買 (2) 競落
年 月 日	
市（区町村）長	印

提案に対する1次回答

支障事例

認定長期優良住宅や低炭素建築物の認定住宅等で新築等特別税額控除を受ける際、長期優良住宅等を証明する添付書類として当該計画の「認定通知書」に加えて、市区町村が発行する「住宅用家屋証明書」（当該認定住宅のもの）等が必要という運用になっている。毎年、税金の控除のために家屋証明が必要だが、紛失してしまったので再発行してもらいたいという電話が数十件単位で発生しており、業務の負担となっている。また、中古の長期優良住宅を購入した場合、中古物件の取扱いにしかならず、長期優良住宅での家屋証明は発行できないにも関わらず、税務署から市役所で長期の家屋証明を取得するようにと案内されたと相談される事例もある。そもそも、家屋証明発行の際、長期優良住宅かどうかの判断は認定通知書で確認しており、認定通知書が長期優良住宅等であることの最たる証明といえる。取得日や所有者等の情報を補完する目的であれば、共通の提出書類として求められている登記事項証明書で確認可能であり、別途家屋証明等を添付させる必要はないと考える。

一次回答

長期優良住宅や低炭素住宅の認定申請は着工前に行う必要があり、認定通知書は、認定された計画通りに住宅が建てられたかどうかを証明するものではない。

このため、認定住宅等新築等特別税額控除においては、控除を受けようとする住宅が、認定された計画に沿って建てられたことを住宅用家屋証明書で確認する必要がある。

その上で、住宅用家屋証明書は、認定住宅の登録免許税の軽減措置を受けようとする際にも提出する書類であることから、新築等特別税額控除を受けようとする場合には、登録免許税の軽減措置のために取得したものを活用することを見込んでおり、原本の再発行を避けるために写しの提出も認めている。適切な保管がなされていないことにより、所管行政庁に対して住宅用家屋証明書の再発行が依頼される事態に対しては、対応を検討してまいる。

【参考】参照条文

○租税特別措置法（昭和32年法律第26号）

第四十一条の十九の四 個人が、国内において、第四十一条第六項第一号から第三号までに掲げる家屋(以下この項及び第五項において「認定住宅等」という。)の新築又は認定住宅等で建築後使用されたことのないものの取得(同条第一項に規定する取得をいう。第五項及び第六項において同じ。)をして、これらの認定住宅等を長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日から令和十年十二月三十一日までの間にその者の居住の用に供した場合(これらの認定住宅等をその新築の日又はその取得の日から六月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。)には、その者のその居住の用に供した日(第四項において「居住日」という。)の属する年分の所得税の額から、これらの認定住宅等について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額として政令で定める金額(当該金額が六百五十万円を超える場合には、六百五十万円)の十パーセントに相当する金額(当該金額に百円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。以下この項及び次項において「税額控除限度額」という。)を控除する。この場合において、当該税額控除限度額が、その者のその年分の所得税の額を超えるときは、その控除を受ける金額は、当該所得税の額を限度とする。

2～5 (略)

6 第一項の規定は、確定申告書に、同項の規定による控除を受ける金額についてのその控除に関する記載があり、かつ、当該金額の計算に関する明細書及び登録住宅性能評価機関その他の財務省令で定める者の個人が新築又は取得をした家屋が同項に規定する認定住宅等に該当する家屋である旨その他の財務省令で定める事項を証する書類その他財務省令で定める書類(次項及び第八項において「認定住宅等証明書」という。)の添付がある場合に限り、適用する。

20
17 (略)

○租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）

第十九条の十一の四 法第四十一条の十九の四第六項に規定する財務省令で定める者は、次の各号に掲げる個人が新築又は取得(同条第一項に規定する取得をいう。第三項において同じ。)をした同条第一項に規定する認定住宅等(次項において「認定住宅等」という。)に該当する家屋の区分に応じ当該各号に定める者とする。

一 法第四十一条第六項第一号に規定する認定長期優良住宅(第三項第一号において「認定長期優良住宅」という。)に該当する家屋 次に掲げる者

イ 登録住宅性能評価機関

ロ 指定確認検査機関

ハ 建築士

ニ 当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長

ホ 当該家屋の所在地の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第二条第六項に規定する所管行政庁

二 法第四十一条第六項第二号に規定する低炭素建築物(第三項第二号において「低炭素建築物」という。)に該当する家屋 次に掲げる者

イ 前号イからハマまでに掲げる者

ロ 当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長

三 法第四十一条第六項第二号に規定する特定建築物(第三項第三号において「特定建築物」という。)に該当する家屋 当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長

四 (略)

2～4 (略)

住宅耐震改修に係る減税制度の概要

旧耐震基準の住宅について、現行の耐震基準に適合させるための一定の耐震改修工事を行った場合に、所得税・固定資産税を減額

概要

所得税

以下のA及びBを工事年度分の所得税額から控除

減税額

- A) 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額（上限250万円）の10%
- B) Aのうち250万円を超えた額と耐震以外の増改築等工事費用の合計額の5%

21

主な要件

- ① 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- ② 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修
- ③ 主として居住の用に供する家屋

固定資産税

工事の翌年度分を固定資産税を2分の1に減額（耐震改修工事の完了前に通行障害既存耐震不適格建築物であった場合には、2年度分が減額）

- ① 昭和57年1月1日以前から所在する家屋
- ② 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修
- ③ 耐震改修工事費が50万円を超えていること
- ④ 店舗等併用家屋の場合、床面積の2分の1以上が居住用

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出

必要書類

- ① 確定申告書
- ② 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ③ 登記事項証明書（昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類）
- ④ 住宅耐震改修証明書^{※1}又は増改築等工事証明書^{※2}

工事完了日から3ヶ月以内に、以下の書類を当該家屋が所在する市町村の窓口に提出

- ① 固定資産税減額申告書
- ② 工事請負契約書の写し
- ③ 耐震改修の費用が確認できる書類
- ④ 住宅耐震改修証明書^{※1}、増改築等工事証明書^{※2}又は住宅性能評価書^{※3}

※1 住宅耐震改修証明書：減税を受けようとする家屋の所在地の地方公共団体の長が発行

※2 増改築等工事証明書：建築士等が発行

※3 住宅性能評価書：登録住宅性能評価機関が発行

住宅耐震改修証明書について

○ 「住宅耐震改修証明書」は、耐震改修を行った場合の**所得税・固定資産税の特例措置の適用を受けるための証明書類**

証明事務

➤ 減税を受けようとする家屋の所在地の地方公共団体の長が以下の事項を審査のうえ、発行。

- 所在地、建築年月日：登記事項証明書、確認済証、固定資産税の課税証明書等により確認
- 工事要件：設計図書、耐震診断書、工事写真等により確認
- 費用：耐震改修工事の領収書等により確認
- 補助金額：補助金決定の通知書等により確認

22

➤ 発行可否は、自治体の裁量

耐震改修に補助金を交付した住宅に限って証明書を交付することも可

➤ 住宅耐震改修証明書が取得できない場合は、建築士等が発行する増改築等工事証明書を取得
(手数料目安)

- ・住宅耐震改修証明書：300円前後が一般的
- ・増改築等工事証明書：1万円～5万円程度

等

< 証明書 >

住宅耐震改修証明書		
上記家屋が(1)の要件を満たすこと及び当該家屋に係る住宅耐震改修の費用の額が(2)の額であったこと又は上記家屋において地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修が行われたことについて証明します。		
証明年月日	年 月 日	
証明を行った地方公共団体の長		

< 申請書 >

(イ) 上記家屋が(1)の要件を満たすこと及び当該家屋に係る住宅耐震改修(租税特別措置法第41条の19の2第1項に規定する住宅耐震改修をいう。以下同じ。)の費用の額が(2)の額であったことについて証明願います。		
(1)	住宅耐震改修をした家屋であること	
(2)	(イ) 当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額	円
	(ロ) 当該住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	有 無
	「有」の場合 交付される補助金等の額	円
	(ハ) (イ)から(ロ)を差し引いた金額	円
	(ニ) (ハ)又は250万円のいずれか少ない金額(10%控除分)	円
	(ホ) (ハ)から(ニ)を差し引いた金額	円
	(ヘ) 1000万円から(ニ)を差し引いた金額	円
	(ト) (ホ)又は(ヘ)のいずれか少ない金額(5%控除分)	円

(ロ) 上記家屋において、地方税法施行令附則第12条第19項に規定する基準に適合する耐震改修が行われたことを証明願います。

提案に対する1次回答

支障事例

まず前提として、市区町村は住宅耐震改修の設計、監理、確認を行う機関ではない。住民が住宅の耐震改修を行ったとしても、市区町村に対して報告義務はなく、自治体側でどこの家屋が耐震改修工事を行ったかまでは把握していない。証明を受けるためには申請者が工事費内訳や工事内容等がわかる書類を市区町村に提出する必要があるが、**市区町村が工事や現場監理をしている工事でないものを事後書類のみで耐震工事だと確認するのは難しい**。工事を設計した建築士等以上に工事内容を証明ができる機関はなく、建築士が証明できる取扱いになっているのに、**わざわざ市区町村が証明できる規定を設ける必要性を感じない**。

23 市区町村から耐震改修補助金を受けている場合など、市区町村が工事費等を把握しているものもあるが、耐震改修と同時に耐震とは関係ないリフォーム工事を行っていることがある。その場合の一般管理費等の経費按分が国税庁の求める工事費かどうか保証できない。また、全国的に同様の按分計算をしているかも自治体では把握していない。**国税という全国統一基準で公平な負担が求められるものに対し、自治体によって証明する内容が異なるかもしれないものを提出させるのは甚だ疑問**である。

国税の軽減措置のために市区町村の証明を添付させる必要があるなら、市区町村で証明可能なものなのか実際の実務を担う市区町村に確認の上で制度設計していただきたい。

一次回答

住宅耐震改修証明書の発行については、発行主体である自治体の裁量に委ねられている。耐震改修の補助を行った住宅に対してのみ住宅耐震改修証明書を発行している自治体もあるほか、**増改築等工事証明書による証明の場合は申請者に一定の費用負担が生じる**ことも踏まえると、一律に自治体の証明事務を廃止することは適当ではないと考える。

【参考】参照条文

○**租税特別措置法（昭和32年法律第26号）**

第四十一条の十九の二 個人が、平成二十六年四月一日から令和十年十二月三十一日までの間に、その者の居住の用に供する家屋(昭和五十六年五月三十一日以前に建築されたもので政令で定めるものに限る。次項において「居住用の家屋」という。)の**耐震改修(地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。)**として**財務省令で定めるところにより証明がされたもの**(以下この項及び次項並びに次条第四項、第八項及び第十三項において「住宅耐震改修」という。)をした場合には、その者のその年分の所得税の額から、当該住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額として政令で定める金額(当該住宅耐震改修の費用に関し補助金等(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。以下この項並びに同条第一項から第四項まで、第七項及び第八項において同じ。)の交付を受ける場合には当該金額から当該補助金等の額を控除した金額(以下この項並びに同条第四項、第六項、第八項及び第十三項において「耐震改修標準的費用額」という。))とし、当該耐震改修標準的費用額が二百五十万円を超える場合には二百五十万円とする。同条第八項において「控除対象耐震改修標準的費用額」という。)の十パーセントに相当する金額(当該金額に百円未満の端数があるときはこれを切り捨てる。)を控除する。

2～6 (略)

○**租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）**

第十九条の十一の二 法第四十一条の十九の二第一項に規定する財務省令で定めるところにより証明がされた耐震改修は、同項に規定する耐震改修をした家屋が建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第三章及び第五章の四の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、**当該家屋の所在地の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**又は次項各号に掲げる者の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類により証明がされたものとする。

2～4 (略)

○**平成18年国土交通省告示第464号**

租税特別措置法施行規則第十九条の十一の二第一項に規定する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及び同条第二項各号に掲げる者の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類は、租税特別措置法(昭和三十二年法律第二十六号)第四十一条の十九の二第一項又は第四十一条の十九の三第八項の規定の適用を受けようとする個人の居住の用に供する家屋が同法第四十一条の十九の二第一項に規定する住宅耐震改修をした家屋であること及び当該住宅耐震改修の同項に規定する耐震改修標準的費用額を、次の各号に掲げる者の区分に応じ当該各号に定める書式により証する書類とする。

- 一 **当該家屋の所在地の地方公共団体の長 別表の書式**
- 二 (略)

別表 (略)

【参考】参照条文

○地方税法（昭和25年法律第226号）附則

第十五条の九 市町村は、昭和五十七年一月一日以前から所在する住宅のうち、平成十八年一月一日から令和十三年三月三十一日までの間に政令で定める耐震改修(地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下この条、次条及び附則第十五条の十において同じ。)が行われたものであつて、地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準(同条第一項において「耐震基準」という。)に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明がされたもの(以下この項から第三項までにおいて「耐震基準適合住宅」という。)に対して課する固定資産税については、次条第一項、第四項又は第五項の規定の適用がある場合を除き、当該耐震改修が平成十八年一月一日から平成二十一年十二月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日(当該耐震改修が完了した日が一月一日である場合には、同日。以下この項において同じ。)を賦課期日とする年度から三年度分、当該耐震改修が平成二十二年一月一日から平成二十四年十二月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分、当該耐震改修が平成二十五年一月一日から令和十三年三月三十一日までの間に完了した場合には当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度分(当該耐震基準適合住宅が当該耐震改修が完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律第五条第三項第二号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(同法第七条第二号又は第三号に掲げる建築物であるものに限る。)であつた場合には、当該耐震改修が完了した日の属する年の翌年の一月一日を賦課期日とする年度から二年度分)の固定資産税に限り、当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額(区分所有に係る耐震基準適合住宅(区分所有に係る家屋である耐震基準適合住宅をいう。以下この項において同じ。))にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る耐震基準適合住宅以外の耐震基準適合住宅(人の居住の用に供する部分以外の部分を有する耐震基準適合住宅その他の政令で定める耐震基準適合住宅に限る。)にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。)の二分の一に相当する額を当該耐震基準適合住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

2～12 (略)

○地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）附則

第七条 (略)

2～6 (略)

7 法附則第十五条の九第一項に規定する総務省令で定めるところにより証明がされた住宅は、当該住宅が国土交通大臣が総務大臣と協議して定める政令附則第十二条第二十項に掲げる基準に適合する旨を証する書類を法附則第十五条の九第一項に規定する耐震改修が行われた住宅につき同項の規定の適用があるべき旨の申告の際に市町村長に提出することにより証明がされた住宅とする。

8～20 (略)

○平成18年国土交通省告示第466号

- 1 地方税法施行規則附則第七条第七項に規定する国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類は、次に掲げる書類のいずれかとする。
 - 一 昭和五十七年一月一日以前から所在する住宅において行われた耐震改修が地方税法施行令(昭和二十五年政令第二百四十五号)附則第十二条第二十項に規定する基準に適合するものであることを、次のイ及びロに掲げる者の区分に応じ、当該イ及びロに定める書式により証する書類
 - イ 当該住宅の所在地を管轄する地方公共団体の長 平成十八年国土交通省告示第四百六十四号別表の書式
 - ロ (略)
 - 二 (略)
- 2 (略)

二級・木造建築士試験制度について

国土交通省 住宅局
建築指導課
令和8年7月

重点15：二級建築士等試験に係る審査・
実施体制の見直し(国土交通省)

建築士制度の概要

- 建築士は、建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格であり、「建築士制度※」と「建築物のハード面での基準を定める建築基準法」とが相まって、建築物の安全性の確保や質の向上を図っている。
 - ※ 一定の建築物は、「建築士でなければ、建築物の設計・工事監理をしてはならない（業務独占）」とされており、扱うことができる規模・用途等に応じて、「一級建築士」、「二級建築士」、「木造建築士」の資格を定めている。
- 「二級建築士」及び「木造建築士」は、住宅や小規模な建築物の設計等を行う資格であり、多くの資格者が地場で業務に従事している（※）ことから、建築に関する地域の実情に精通している都道府県知事が資格付与者となり、当該資格付与に係る「試験の実施」、「免許の登録」、「指導監督処分」の事務を行う制度となっている。

※登録を受けた都道府県で活動する二級・木造建築士の割合について、各都道府県の平均は約8割となっている。

<建築士の業務独占範囲について>

延床面積 S (㎡)	高さ ≤ 16m					高さ > 16m または 4階建（地 階を除く。）以上
	木造			木造以外		
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建以上	
S ≤ 30㎡	建築士でなくてもできる			建築士でなくてもできる		■
30㎡ < S ≤ 100㎡	建築士でなくてもできる			建築士でなくてもできる		
100㎡ < S ≤ 300㎡	③ 一級・二級・木造建築士でなければならない			■		■
300㎡ < S ≤ 500㎡	② 一級・二級建築士でなければならない			■		
500㎡ < S ≤ 1000㎡	特殊	■			■	
1000㎡ < S	特殊	② 一級・二級建築士でなければならない		① 一級建築士でなければならない		■

<建築士資格の種類について>

	登録者数	資格付与者	資格付与に係る事務
一級建築士	386,498	国土交通大臣	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士試験の実施 一級建築士免許の登録 一級建築士の指導監督処分
二級建築士	795,170	都道府県知事	<ul style="list-style-type: none"> 二級建築士試験の実施 二級建築士免許の登録 二級建築士の指導監督処分
木造建築士	19,250	都道府県知事	<ul style="list-style-type: none"> 木造建築士試験の実施 木造建築士免許の登録 木造建築士の指導監督処分

二級建築士及び木造建築士試験について

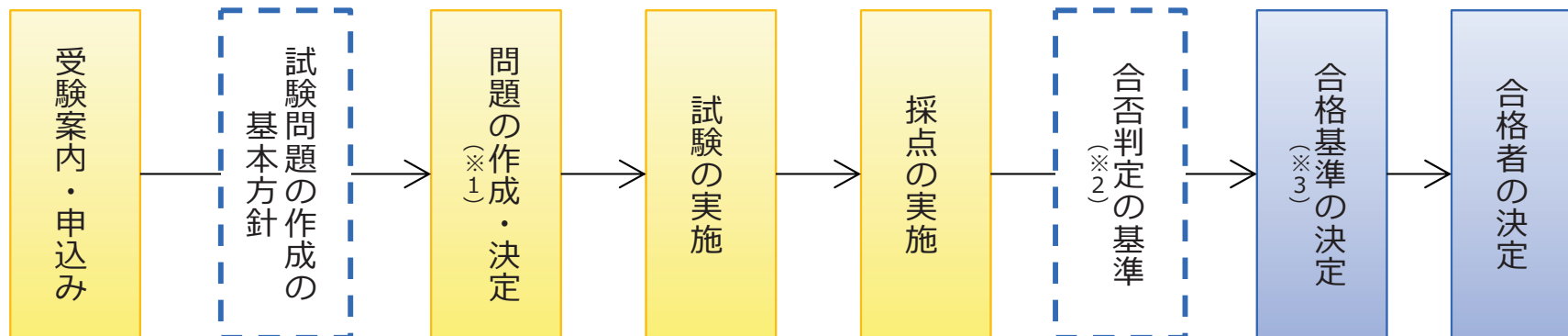
- 二級建築士及び木造建築士試験は都道府県知事が行うこととされており（法第13条）、その試験に関する事務は都道府県建築士審査会がつかさどることとされている（法第28条）。
- ただし、都道府県が指定する者（都道府県指定試験機関）に、試験の実施に関する事務を行わせることができることとされている（法第15条の6）。その場合、都道府県建築士審査会は、都道府県指定試験機関が実施する事務を行わないこととなっている（法第28条）。
- この点、試験の基本方針の策定や合否判定の基準の設定など、試験の根幹部分については、有識者で構成される都道府県建築士審査会が行うこととしている。
 - ※ 昭和61年までは、各都道府県が地域ブロック単位で試験を実施していたが、昭和61年に、47都道府県が「建築技術教育普及センター」を試験機関として指定。
 - ※ 試験内容について、平成15年までは、一部選択制（木造・RC造）であったが、平成16年以降は、各地域の意見も踏まえることを前提に、共通の内容となっている。

<二級建築士及び木造建築士試験の流れ>

■ : 都道府県指定試験機関の事務

■ : 都道府県（都道府県建築士審査会）の事務

※ 破線囲み部分については、毎年度の改定を必ずしも要しない。



※ 1 問題の作成・決定を行うにあたり、指定試験機関内に設置された会議に都道府県担当者がオブザーバー参加していたが、令和元年に廃止。

※ 2 都道府県建築士審査会の意見を指定試験機関にて集約して決定

※ 3 指定試験機関から示された合格基準案について都道府県建築士審査会において決定

提案に対する考え方

提案内容

- 都道府県建築士審査会が実施している二級建築士及び木造建築士試験の合格基準の決定については、国の中央建築士審査会が審査を行うこととする（都道府県建築審査会による審査を不要とする）ことを求める。

一次回答（要旨）

- 二級建築士及び木造建築士は、地場の住宅等の設計を行うなどの業務に従事することが多いことから、都道府県がその地域の実情に応じて試験問題の作成に係る基本方針の検討や合格基準の決定等を行うことができるような制度となっている。
- これらの事務は地域の建築行政を支える担い手である二級建築士及び木造建築士の確保の観点から重要であるため、地域の実情も踏まえたうえで、これに精通する各都道府県が、試験内容の検討や合否判定の基準の設定を主体的に行うことができる制度を維持することが重要であり、国が画一的に行うべきではないという考え方は従前と変更はない。
- また、二級建築士及び木造建築士の免許権者は都道府県知事であり、試験や登録、監督処分といった一連の事務のうち、合格基準の決定だけを切り離して、国が行うことは適当ではなく、合理的でもないと考える。
- 一方、都道府県建築士審査会の開催に係る事務負担については、今後提案団体からヒアリング等を実施し、負担軽減の方策について検討してまいりたい。