

○国土交通省告示第四百七十五号

租税特別措置法施行規則（昭和三十二年大蔵省令第十五号）第十八条の四第六項第二号、第十八条の二十一第八項第一号又、第十八条の二十五第十一項第一号及び第十九条の十一の四第三項第一号ハの規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を次のように定めたので告示する。

令和八年三月三十一日

国土交通大臣 金子 恭之

1 租税特別措置法施行規則（以下「規則」という。）第十八条の四第六項第二号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で買換資産（同条第三項に規定する買換資産をいう。）に係る家屋が租税特別措置法施行令（昭和三十二年政令第四十三号。以下「施行令」という。）第二十四条の二第三項第一号イ(4)に掲げる家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類は、建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二十三条の三第一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に限るものとし、当該家屋が、同法第三条第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第三条の二第一項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。以下同じ。）が別表の書式により証するものとする。

2 規則第十八条の二十一第八項第一号又に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で居住用家屋（同号に規定する居住用家屋をいう。次項及び第四項において同じ。）又は認定住宅

等（同号に規定する認定住宅等をいう。次項及び第四項において同じ。）が租税特別措置法（昭和三十一年法律第二十六号。以下「法」という。）第四十一条第二十六項に規定する居住用家屋等に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類は、建築士が別表の書式により証するものとする。

3 規則第十八条の二十一第八項第一号又に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で居住用家屋又は認定住宅等が法第四十一条第二十六項ただし書に規定する建築確認を受けた時において当該居住用家屋又は当該認定住宅等の建築をする土地の全部が同項に規定する災害危険区域等外にあつたことを明らかにする書類は、建築士が別表の書式により証するものとする。

4 規則第十八条の二十一第八項第一号又に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で居住用家屋又は認定住宅等が特定建替え（法第四十一条第二十七項に規定する特定建替えをいう。以下同じ。）により新築されたものであることを明らかにする書類は、次に掲げるものとする。

一 従前家屋（特定建替えのために除却した家屋をいう。以下同じ。）に係る登記事項証明書その他これに類する書類で従前家屋の所在地及び従前所有者（従前家屋の除却の直前の所有者をいう。以下同じ。）を明らかにするもの

二 当該居住用家屋若しくは認定住宅等に係る確認済証（建築基準法（昭和二十五年法律第二百五号）第六条第一項に規定する確認済証をいう。以下同じ。）の写し、検査済証（同法第七条第五

項に規定する検査済証をいう。以下同じ。）の写し又は新築工事の工事請負契約書の写しその他これらに類する書類で次に掲げる事項を明らかにするもの

イ 当該居住用家屋又は認定住宅等の建築主が申請者（法第四十一条第一項の規定による控除を受けようとする者をいう。以下この項において同じ。）であること

ロ 当該居住用家屋又は認定住宅等が従前家屋と同一の場所に新築されたこと

三 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める書類で従前所有者が法第四十一条第二十七項の家屋の存する場所に五年以上居住していることを明らかにするもの

イ 従前所有者が申請者である場合（ロの場合を除く。） 従前所有者に係る住民票の写しその他これに類する書類

ロ 申請者が従前家屋の除却の日の前日において申請者の住民票に記載されていた住所と当該従前の所在地とが異なる場合、当該除却の日の前五年以内において当該申請者の住民票に記載されていた住所を異動したことがある場合、従前所有者が申請者と異なる場合その他これらに類する場合 従前所有者に係る戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類

四 従前所有者が申請者でない場合にあつては、戸籍の謄本又は抄本その他これに類する書類で従前所有者が当該申請者の配偶者又は二親等以内の親族であることを明らかにするもの

5 規則第十八条の二十五第十一項第一号に規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で買換資産（同条第二項第一号に規定する買換資産をいう。）に係る家屋が施行令第二十六条の七第六項第三号に掲げる家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類は、建築士が別表の書式により証するものとする。

6 規則第十九条の十一の四第三項第一号ハに規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で認定住宅等（法第四十一条の十九の四第一項に規定する認定住宅等をいう。次項及び第八項において同じ。）が同号ハに規定する認定住宅等に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類は、建築士が別表の書式により証するものとする。

7 規則第十九条の十一の四第三項第一号ハに規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で認定住宅等が法第四十一条の十九の四第五項ただし書に規定する建築確認を受けた時において当該認定住宅等の建築をする土地の全部が同項に規定する災害危険区域等外にあったことを明らかにする書類は、建築士が別表の書式により証するものとする。

8 規則第十九条の十一の四第三項第一号ハに規定する国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類で認定住宅等が特定建替えにより新築されたものであることを明らかにする書類は、次に掲げるものとする。

一 従前家屋に係る登記事項証明書その他これに類する書類で従前家屋の所在地及び従前所有者を

明らかにするもの

二 当該認定住宅等に係る確認済証の写し、検査済証の写し又は新築工事の工事請負契約書の写しその他これらに類する書類で次に掲げる事項を明らかにするもの

イ 当該認定住宅等の建築主が申請者（法第四十一条の十九の四第一項の規定による控除を受けようとする者をいう。以下この項において同じ。）であること

ロ 当該認定住宅等が従前家屋と同一の場所に新築されたこと

三 次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める書類で従前所有者が法第四十一条第二十七項の家屋の存する場所に五年以上居住していることを明らかにするもの

イ 従前所有者が申請者である場合（ロの場合を除く。） 従前所有者に係る住民票の写しその他これに類する書類

ロ 申請者が従前家屋の除却の日の前日において申請者の住民票に記載されていた住所と当該従前の所在地とが異なる場合、当該除却の日の前五年以内において当該申請者の住民票に記載されていた住所を異動したことがある場合、従前所有者が申請者と異なる場合その他これらに類する場合 従前所有者に係る戸籍の附票の写し、消除された戸籍の附票の写しその他これらに類する書類

四 従前所有者が申請者でない場合にあつては、戸籍の謄本又は抄本その他これに類する書類で従

前所有者が当該申請者の配偶者又は二親等以内の親族であることを明らかにするもの

別表

立 地 要 件 証 明 書

証明申請者	住所	
	氏名	
家屋番号及び所在地		
立地要件を確認した時点	☐ 建築確認時点（ 年 月 日）	
	☐ 建築された時点（ 年 月 日） ※法第 36 条の 2 又は第 41 条の 5 の規定の適用を受けようとする場合に限る。	
	☐ 新築又は取得時点（ 年 月 日） ※法第 41 条又は第 41 条の 19 の 4 の規定の適用を受けようとする場合に限る。	
適用する特例	☐ 法第 36 条の 2（特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例）	
	☐ 法第 41 条（住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除）	
	☐ 法第 41 条の 5（居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除）	
	☐ 法第 41 条の 19 の 4（認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除）	
立地要件 ※該当する項目すべてにチェックを入れてください。	☐ 以下のいずれかに該当する。 ・「災害危険区域」に立地する住宅ではない。 ・都市再生特別措置法第 88 条第 5 項の規定により勧告に従わなかった旨を公表された場合において、当該勧告に従わずに建築された住宅ではない。	
	☐ 「地すべり防止区域」に立地する住宅ではない。	
	☐ 「急傾斜地崩壊危険区域」に立地する住宅ではない。	
	☐ 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅ではない。	
	☐ 「浸水被害防止区域」に立地する住宅ではない。	

上記のとおり、特例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、

- ・法第 36 条の 2 の規定の適用を受けようとする場合にあつては、同条第 1 項の買換資産に係る施行令第 24 条の 2 第 3 項第 1 号イ(4)に掲げる家屋
- ・法第 41 条の規定の適用を受けようとする場合にあつては、同条第 26 項に規定する居住用家屋等
- ・法第 41 条の 5 の規定を受けようとする場合にあつては、同条第 7 項第 1 号の買換資産に係る施行令第 26 条の 7 第 6 号第 3 号に掲げる家屋
- ・法第 41 条の 19 の 4 の規定の適用を受けようとする場合にあつては、規則第 19 条の 11 の 4 第 3 項第 1 号ハに規定する認定住宅等

に該当しない旨を証明します。

証明年月日	年 月 日
-------	-------

証明を行った建築士	氏名			
	一級建築士、 二級建築士又は 木造建築士の別		登録番号	
			登録を受けた 都道府県名 (二級建築士 又は木造建築 士の場合)	
当該建築士の属する建 築士事務所	名称			
	所在地			
	一級建築士事務 所、二級建築士 事務所又は木造 建築士事務所の 別			
	登録年月日及び 登録番号			

(用紙 日本産業規格 A4)

(備考)

- 1 「証明申請者」の「住所」及び「氏名」の欄には、この証明書の交付を受けようとする者の住所及び氏名をこの証明書を作成する日の現況により記載すること。
- 2 「家屋番号及び所在地」の欄には、当該家屋の登記簿に記載された家屋番号及び所在地を記載すること。
- 3 「立地要件を確認した時点」の欄には、立地要件を確認した時点に対応する四角にチェックを入れ、当該時点に対応する年月日を記載するものとする。
- 4 「立地要件」の欄には、当該欄に掲げる項目に当てはまるかを確認し、それぞれの四角にチェックを入れるものとする。なお、当該家屋の全部が当該区域外にある場合に、チェックを入れるものとする。
- 5 「証明を行った建築士」の欄には、当該家屋が災害危険区域等外にあることにつき証明を行った建築士について、次により記載すること。
 - (1) 「氏名」の欄には、建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を記載するものとする。
 - (2) 「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、証明を行った建築士の免許の別に応じ、「一級建築士」、「二級建築士」又は「木造建築士」と記載するものとする。なお、二級建築士が証明することのできる家屋は、建築士法第3条に規定する建築物以外の建築物に該当するものとし、木造建築士が証明することのできる家屋は、同法第3条及び第3条の2に規定する建築物以外の建築物に該当するものとする。
 - (3) 「登録番号」の欄には、証明を行った建築士について建築士法第5条の2の規定による届出に係る登録番号を記載するものとする。
 - (4) 「登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合)」の欄には、証明を行った建築士が二級建築士又は木造建築士である場合には、建築士法第5条第1項の規定により登録を受けた都道府県名を記載するものとする。
- 6 「建築士が証明を行った場合の当該建築士の属する建築士事務所」の「名称」、「所在地」、「一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別」及び「登録年月日及び登録番号」の欄には、建築士法第23条の3第1項に規定する登録簿に記載された建築士事務所の名称及び所在地、一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別並びに登録年月日及び登録番号を記載すること。

附 則

この告示は、令和八年四月一日から施行し、令和十年一月一日以後に居住の用に供される第一項の家屋（同日以後に居住の用に供される見込みである家屋を含む。以下同じ。）^一、第二項の居住用家屋及び認定住宅等、第五項の家屋並びに第六項の認定住宅等について適用する。