

「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における建築士等の証明事務の実施について」新旧対照表
 (傍線の部分は改正部分)

改正後	改正前
<p>1. (略)</p> <p>2. 適用対象となる増改築等の工事について 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるために必要な増改築等の工事は、次に掲げるもの（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）であることにつき証明がされたものである（当該証明については、下記11.以降を参照のこと。）。</p> <p>(1) 令附則第9条の3第1項第1号イに規定する工事 令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、<u>建築基準法第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替</u>（以下「第1号工事」という。）</p> <p>(2)～(6) (略)</p> <p>(7) 令附則第9条の3第1項第1号トに規定する工事（給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事） 令附則第9条の3第1項第1号トに規定する改修工事対象住宅について行う給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分という。）に係る修繕又は模様替（当該改修工事対象住宅の<u>瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第5項に規定する瑕疵をいう。以下同じ。）</u>を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているもの）に限り、(1)～(6)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第7号工事」という。）</p> <p>3. ～7. (略)</p> <p>8. 第6号工事に該当するか否かの判断基準について 平成27年国土交通省告示第478号（以下8.において「第6号工事告示」という。）において、第6号工事に該当する改修工事について規定されている。 第6号工事に該当するためには、(1)①全ての居室の全ての窓、</p>	<p>1. (略)</p> <p>2. 適用対象となる増改築等の工事について 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例の適用対象となるために必要な増改築等の工事は、次に掲げるもの（当該工事と併せて行う当該家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事を含む。）であることにつき証明がされたものである（当該証明については、下記11.以降を参照のこと。）。</p> <p>(1) 令附則第9条の3第1項第1号イに規定する工事 令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、<u>建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替</u>（以下「第1号工事」という。）</p> <p>(2)～(6) (略)</p> <p>(7) 令附則第9条の3第1項第1号トに規定する工事（給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事） 令附則第9条の3第1項第1号トに規定する改修工事対象住宅について行う給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成12年政令第64号）第5条第2項に規定する雨水の浸入を防止する部分という。）に係る修繕又は模様替（当該改修工事対象住宅の<u>瑕疵</u>を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が総務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているもの）に限り、(1)～(6)に掲げる工事に該当するものを除く。以下「第7号工事」という。）</p> <p>3. ～7. (略)</p> <p>8. 第6号工事に該当するか否かの判断基準について 平成27年国土交通省告示第478号（以下8.において「第6号工事告示」という。）において、第6号工事に該当する改修工事について規定されている。 第6号工事に該当するためには、(1)①全ての居室の全ての窓、</p>

又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)の要件を満たす工事、又は(2)①居室の窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)及び(イ)の各要件を満たす工事を行う必要がある。

- (ア) 改修を行う各部位がいずれも平成28年省エネルギー基準相当以上の省エネ性能となること。
改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める工事等			
イ 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は窓の断熱性を高める工事（別表5-1の8地域又は別表5-2の8地域を除く。）		第6号工事告示別表1-1-1の基準値以下	
	別表5-1の8地域又は別表5-2の8地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事又は窓の日射遮蔽性を高める工事		第6号工事告示別表1-2に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
(略)			

備考 (略)

(イ) (略)

9. ~13. (略)

14. 増改築等工事証明書及び改修工事証明書の記載事項についての留意点

- (1) 工事の内容の欄には、
イ 工事を行った住宅の部分
ロ 工事面積
ハ 工法
ニ 2. (2)④の工事にあつては、遮音のための性能を向上させるために使用した材料
ホ 2. (2)④の工事にあつては、修繕又は模様替を行う前及び行

又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)の要件を満たす工事、又は(2)①居室の窓、又は①と併せて行う②天井等、③壁、④床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(ア)及び(イ)の各要件を満たす工事を行う必要がある。

- (ア) 改修を行う各部位がいずれも平成28年省エネルギー基準相当以上の省エネ性能となること。
改修を行う各部位が、次の表の各項のいずれかに該当する必要がある。

		熱貫流率	
①窓の断熱性を高める工事等			
イ 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は窓の断熱性を高める工事（別表5の8地域を除く）		第6号工事告示別表1-1-1の基準値以下	
	別表5の8地域	建具の種類若しくはその組合せ又は付属部材、ひさし、軒等の設置	
全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事又は窓の日射遮蔽性を高める工事		第6号工事告示別表1-2に該当	
		熱貫流率	熱抵抗
(略)			

備考 (略)

(イ) (略)

9. ~13. (略)

14. 増改築等工事証明書及び改修工事証明書の記載事項についての留意点

- (1) 工事の内容の欄には、
イ 工事を行った住宅の部分
ロ 工事面積
ハ 工法
ニ 2. (2)④の工事にあつては、遮音のための性能を向上させるために使用した材料
ホ 2. (2)④の工事にあつては、修繕又は模様替を行う前及び行

った後の熱伝達抵抗 R_t の値
へ 2. (2)の工事にあつては、耐震改修工事の内容
ト 2. (2)の工事にあつては、バリアフリー改修工事の内容
チ 2. の工事にあつては、省エネ改修工事の内容
リ 2. (2)の工事にあつては、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の内容
等について当該工事が令附則第9条の3第1項第1号イからトまで規定する改修工事に該当すると認められた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。

(2) (略)

(3) 上記10. (1)の工事費要件を満たす令附則第9条の3第1項第1号イからへまでに規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうち個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第1号工事から第6号工事の改修工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする

(4)～(7) (略)

15. (略)

別表1

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

(略)

備考

1・2 (略)

3 「1. 実施した工事の種別」の欄には、この証明書により証明

った後の熱伝達抵抗 R_t の値
へ 2. (2)の工事にあつては、耐震改修工事の内容
ト 2. (2)の工事にあつては、バリアフリー改修工事の内容
チ 2. の工事にあつては、省エネ改修工事の内容
リ 2. (2)の工事にあつては、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の内容
等について当該工事が令第9条の3第1項第1号イからトまで規定する改修工事に該当すると認められた根拠が明らかになるよう具体的に記載するものとする。

(2)～(5) (略)

(3) 上記10. (1)の工事費要件を満たす令第9条の3の第1項第1号イからへまでに規定する改修工事を行った場合の費用の額に関し、確認した内容について記載する表に記載することとする。

なお、改修工事に係る部分のうち個人の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該工事の金額は、当該改修工事の費用の額に、改修工事に要した費用の額のうち居住の用に供する部分の改修工事に要した費用の額の占める割合を乗じて計算した額となることに留意する。また、第1号工事から第6号工事の改修工事を行った場合の費用の額に関し、工事を行った住宅が区分所有建物であるときは、工事に係る証明の対象となる住宅を取得した個人の専有部分のみについて行った工事に要した費用の額となることに留意する。ただし、専有部分と共用部分が明確に分けられない場合は、各住宅の工事費用は、当該改修工事の費用の額に、工事を行った面積全体のうちに当該各住宅の床面積の割合を乗じて計算した額とする

(4)～(7) (略)

15. (略)

別表1

増改築等工事証明書

(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)

(略)

備考

1・2 (略)

3 「1. 実施した工事の種別」の欄には、この証明書により証明

をする工事について、次により記載すること。

(1) 以下により第1号工事から第7号工事までのいずれかの工事について記載するものとする。

①～⑤ (略)

⑥ 「第6号工事」の欄のうち、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第1号に掲げる工事又は平成27年国土交通省告示第478号第1号で定める工事について記載するものとし、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号へに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等（平成28年国土交通省告示第265号。以下「算出方法告示」という。）別表第10に掲げる地域の区分における8地域において窓の日射遮蔽性を高める工事を行った場合は、番号1）を○で囲むものとする。また、同欄中、「地域区分」の欄には算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。

⑦ 「第6号工事」の欄のうち、「改修工事の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第2号又は平成27年国土交通省告示第478号第2号に掲げる工事について、次により記載するものとする。

イ・ロ (略)

⑧ (略)

4・5 (略)

6 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

「証明を行った建築士」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特

をする工事について、次により記載すること。

(1) 以下により第1号工事から第7号工事までのいずれかの工事について記載するものとする。

①～⑤ (略)

⑥ 「第6号工事」の欄のうち、「全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第1項第1号に掲げる工事又は平成27年国土交通省告示第478号第1項第1号で定める工事について記載するものとし、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号へに規定する修繕又は模様替であって当該欄に掲げるもののいずれに該当するかに応じ該当する番号（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等（平成28年国土交通省告示第265号。以下「算出方法告示」という。）別表第10に掲げる地域の区分における8地域において窓の日射遮蔽性を高める工事を行った場合は、番号1）を○で囲むものとする。また、同欄中、「地域区分」の欄には算出方法告示別表第10に掲げる地域の区分のいずれに該当するかに応じ該当する番号を○で囲むものとする。

⑦ 「第6号工事」の欄のうち、「改修工事の住宅の一定の省エネ性能が証明される場合」の欄には、平成26年国土交通省告示第435号第1項第2号又は平成27年国土交通省告示第478号第1項第2号に掲げる工事について、次により記載するものとする。

イ・ロ (略)

⑧ (略)

4・5 (略)

6 この証明書により証明を行う者について、次により記載するものとする。

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

「証明を行った建築士」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特

項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

イ～ニ (略)

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

① 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について次により記載すること。

イ・ロ (略)

② 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第

項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者について、次により記載すること。

イ～ニ (略)

(3) 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

① 「証明を行った登録住宅性能評価機関」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき証明を行った登録住宅性能評価機関について次により記載すること。

イ・ロ (略)

② 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該工事が租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第1号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第2号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ロに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第3号及び地方税法施行令附則第9条の3第

1 項第 1 号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者について、次により記載すること。
イ～ニ (略)

(4) (略)

別表 2 (略)

別表 3 地域別断熱材の必要厚さ

※平成29年3月31日以前に居住の用に供した場合には、表中「土間床等の外周部分の基礎」とあるのは「土間床等の外周部」とする。

(別表 5-1 の 1 及び 2 地域又は別表 5-2 の 1 及び 2 地域)

(略)

(別表 5-1 の 3 地域又は別表 5-2 の 3 地域)

(略)

(別表 5-1 の 4、5、6 及び 7 地域又は別表 5-2 の 4、5、6 及び 7 地域)

(略)

(別表 5-1 の 8 地域又は別表 5-2 の 8 地域)

(略)

別表 4 地域別断熱材の必要厚さ

(鉄骨造住宅で外壁の外張断熱工法または内張断熱工法以

1 項第 1 号ハに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第4号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ニに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第5号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ホに規定する修繕若しくは模様替、租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第6号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号ヘに規定する修繕若しくは模様替又は租税特別措置法施行令第42条の2の2第2項第7号及び地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号トに規定する修繕若しくは模様替であることにつき調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者について、次により記載すること。
イ～ニ (略)

(4) (略)

別表 2 (略)

別表 3 地域別断熱材の必要厚さ

※平成29年3月31日以前に居住の用に供した場合には、表中「土間床等の外周部分の基礎」とあるのは「土間床等の外周部」とする。

(別表 5-1 の I 地域又は別表 5-2 の 1 及び 2 地域)

(略)

(別表 5-1 の II 地域又は別表 5-2 の 3 地域)

(略)

(別表 5-1 の III、IV、V 地域又は別表 5-2 の 4、5、6 及び 7 地域)

(略)

(別表 5-1 の VI 地域又は別表 5-2 の 8 地域)

(略)

別表 4 地域別断熱材の必要厚さ

(鉄骨造住宅で外壁の外張断熱工法または内張断熱工法以

外の工法)

(別表 5-1 の 1 及び 2 地域又は別表 5-2 の 1 及び 2 地域)

(略)

(別表 5-1 の 3 地域又は別表 5-2 の 3 地域)

(略)

(別表 5-1 の 4、5、6、7 及び 8 地域又は別表 5-2 の 4、5、6、7 及び 8 地域)

(略)

別表 5-1 地域の区分 (令和元年11月15日まで適用する。)

<別掲>

別表 5-2 地域の区分 (令和元年11月16日から適用する。ただし令和3年3月31日までは、別表 5-1 によることができる。)

<別掲>

外の工法)

(別表 5-1 の I 地域又は別表 5-2 の 1 及び 2 地域)

(略)

(別表 5-1 の II 地域又は別表 5-2 の 3 地域)

(略)

(別表 5-1 の III、IV、V 及び VI 地域又は別表 5-2 の 4、5、6、7 及び 8 地域)

(略)

別表 5-1 地域の区分 (平成25年10月1日までに居住の用に供する場合)

<別掲>

別表 5-2 地域の区分 (平成25年10月1日以降居住の用に供する場合)

<別掲>