

別紙「認定長期優良住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 13 項第 2 号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に係る証明について」新旧対照表

(傍線部分は改正部分)

改正案	現 行
<p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 証明すべき事項について  <u>本証明書は、工事が完了した建築物に係る家屋が長期優良住宅法第 9 条第 1 項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋であることを証明する様式である。</u></p> <p>2. (略)</p> <p>3. 建築士等の証明手続について            (1) 証明に必要な書類            建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。            ① <u>長期優良住宅法施行規則第 2 条に規定する申請書</u>            ② <u>①の申請書により認定を受けた認定通知書</u>            ③ <u>②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築に係る建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号）第 17 条の 15 に規定する工事監理報告書がある場合は当該工事監理報告書</u>            ④ <u>②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築に係る建築基準法</u></p>	<p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 証明すべき事項について  <u>今回告示によって定めた様式は、工事が完了した建築物に係る家屋が長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 9 条第 1 項に規定する認定長期優良住宅建築等計画に基づき建築された家屋であることを証明する様式である。</u></p> <p>2. (略)</p> <p>3. 建築士等の証明手続について            (1) 証明に必要な書類            建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。            ① <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第 2 条に規定する申請書</u>            ② 認定通知書            ③ 建築士法施行規則（昭和 25 年建設省令第 38 号）第 17 条の 15 に規定する工事監理報告書            ④ 建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証</p>

第7条第5項に規定する検査済証がある場合は当該検査済証

⑤ 認定長期優良住宅建築等計画に基づく新築又は増改築後に使用されたことのある家屋にあつては、長期優良住宅法第11条第1項に規定する認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録

(2) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査を行うこととする(ただし、(1)③(認定長期優良住宅建築等計画に基づく新築又は増改築後に使用されたことのある家屋)にあつては、③若しくは⑤)若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。)

(3) 証明時期

新築又は増改築後に使用されたことのない家屋の証明は、建築物全体について建築工事が終了した後に行うものとする。

4. (略)

5. 留意事項

(1) 建築後使用されたことのある認定長期優良住宅の証明について

建築後使用されたことのある認定長期優良住宅についても住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の対象とされている。なお、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律(令和3年法律第48号。以下「改正法」という。)により、長期優良住宅法が改正され、新たに長期優良住宅維持保全計画の認定制度が創設されたところ。改正法により創設された長期優良住宅維持保全計画制度は、令和4年10月1日から

(2) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査を行うこととする(ただし、(1)③若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。)

(3) 証明時期

証明は、建築物全体について建築工事が終了した後に行うものとする。

4. (略)

5. 留意事項

施行され、認定長期優良住宅維持保全計画に係る認定長期優良住宅についても、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の対象となるが、当該認定長期優良住宅維持保全計画に係る認定長期優良住宅については、建築行為を伴わないものであることから本証明書による証明の対象ではないため留意されたい。また、特別税額控除については新築又は建築後使用されたことのない住宅のみが対象とされており、建築後使用されたことのある住宅は対象とされていないため留意されたい。

(2) 住宅用家屋証明書が発行されず、本証明書が必要となる場合について

住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、以下①から④までの場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

① 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、令第41条、第42条及び第42条の2に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の90%を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えない

住宅ローン減税の特例及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、下記(1)又は(2)の場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

(1) 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)第41条、第42条及び第42条の2に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の90%を超える部分が住宅である場合

こととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅は、その家屋の床面積の 50%以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（法第 41 条第 10 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 20 項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の 50%以上 90%以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

## ② 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

令第 41 条第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であればよいとされている（法第 41 条第 10 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が 50 m<sup>2</sup>以上

には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅は、その家屋の床面積の 50%以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 41 条の 19 の 4 第 1 項、租税特別措置法施行令第 26 条第 19 項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の 50%以上 90%以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

## (2) 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

租税特別措置法施行令第 41 条第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であればよいとされている（租税特別措置法第 41 条の 19 の 4 第 1 項、租税特別措置法施行令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が 50 m<sup>2</sup>以上

部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

③ 床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満の場合

令第 41 条第 1 号及び第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲について、床面積に係る要件が以下のとおり定められており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

(i) 専ら個人の住宅の用に供される一棟の家屋（隣接する二棟以上の家屋を共に当該住宅の用に供する場合には、これらの全ての家屋）（第 1 号） 床面積の合計が 50 ㎡以上

(ii) 一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合（第 2 号） 床面積が 50 ㎡以上

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置に係る床面積の要件は、法第 41 条第 19 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合にあっては、床面積が 40 ㎡以上 50 ㎡未満であることとされている（令第 26 条第 30 項第 1 号及び第 2 号並びに同条第 32 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

④ 建築後使用されたことのある住宅の場合

法第 74 条第 1 項及び第 2 項において、特定認定長期優良住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅の取得をした場合に登記の税率の軽減が適用されることとされ

の部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

ており、このような家屋には、当該家屋が特定認定長期優良住宅であることを証する住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置においては、建築後使用されたことのある認定長期優良住宅についても適用対象とされている（法第 41 条第 10 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。