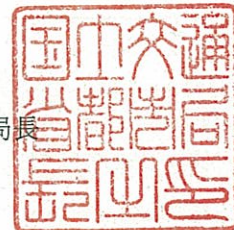


国都制第 40号
国住生第247号
平成25年 8月 8日

各都道府県知事 殿
各政令指定都市の長 殿

国土交通省都市局長



住宅局長



認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について

今般、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）の一部改正が行われ、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号。以下「都市低炭素化促進法」という。）第16条の規定により低炭素建築物とみなされる都市低炭素化促進法第12条に規定する認定集約都市開発事業（以下「認定集約都市開発事業」という。）により整備される都市低炭素化促進法第9条第1項に規定する特定建築物のうち個人がその居住の用に供する家屋で床面積が50㎡以上であるもの（以下「特定建築物」という。）については、住宅ローン税額控除の特例（以下「住宅ローン減税の特例」という。）の対象とする措置が講じられ、平成25年6月1日から施行された。この住宅ローン減税の特例を受けるためには、特定建築物であることについて確認するための書類として、当該特定建築物の所在地の市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の証明書を添付して確定申告を行うこととされている（租税特別措置法施行令第26条第22項、租税特別措置法施行規則第18条の21第9項）が、平成25年6月1日以降に新築し、又は取得した特定建築物である住宅用家屋の証明事務は下記の点に留意のうえ実施することとされたく、貴管下の市町村長に対して本通知の趣旨の周知徹底を図るとともに、証明事務を円滑に実施するよう周知徹底を図りたい。

また、特定建築物について、住宅ローン減税の特例との選択により所得税額の特別控除（以下「特別税額控除」という。）の措置が講じられ、平成26年4月1日から施行される。この特別税額控除の適用を受ける場合においても、特定建築物に該当する家屋である旨を証する書類を添付して確定申告を行うこととされており（租税特別措置法第41条の19の4

第6項、租税特別措置法施行規則第19条の11の4第3項第3号)、特定建築物用の住宅用家屋証明書が必要となる。

この通知は、特定建築物に係る住宅ローン減税の特例の証明(平成26年4月以降は、特定建築物に係る特別税額控除の証明にも該当)についてお知らせするものである。

なお、特定建築物に係る登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けるための証明については、「認定集約都市開発事業により整備される特定建築物に係る住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」(平成25年8月8日付け国都制第41号、国住生第249号)の通知を、都市低炭素化促進法第2条第3項に規定する低炭素建築物のうち個人がその居住の用に供する家屋で床面積が50㎡以上であるもの(以下「低炭素建築物」という。)に係る証明については、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明事務の実施について」(昭和59年5月22日付け住民発第32号)の通知を参照されたい。

この通知については、国税庁及び総務省とも協議済みである。

本助言は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添える。

記

1 市町村長の証明手続

- (1) 特定建築物である住宅用家屋の新築又は取得をした場合の住宅ローン減税の特例を受けるための市町村長による証明は、租税特別措置法施行令第26条第22項の規定に基づき、住宅用家屋を新築し、又は取得した個人(その代理人を含む。)が必要書類を持参して証明の申請をした場合に行うものである。
- (2) 申請書及び証明書の様式は、別添1「特定建築物用の住宅用家屋証明書申請書様式例」及び別添2「特定建築物用の住宅用家屋証明書様式例」を参考として作成されたい。なお、別添1及び2中、「特定建築物」とは、上記の特定建築物をいう。
- (3) 証明の申請に対する審査は、申請者より提出された書類等により行うものとする。ただし、2(1)⑥及び(2)⑦における、認定集約都市開発事業が完了していることの報告については、当該報告が、当該認定集約都市開発事業の認定部局に提出されていることをもって確認を行う。
- (4) 証明事務の実施については、別添5「特定建築物用の住宅用家屋証明事務施行細則例」を参考として規則を定めることが望ましい。
- (5) なお、低炭素建築物の場合とは異なり、特定建築物につい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%以上であって、住宅ローン減税の特例又は特別税額控除が認められる場合にあつては、この通知により全ての場合に市町村長が証明を行うこととなることに留意されたい。

2 確認事項と確認方法

証明の申請に対しては、それぞれの確認事項について、以下の方法により確認することが考えられる。この場合において、確認に必要とされる書類については、その写し(コピー)を含むとしても差し支えない。

なお、申請者に過重な負担を課すことのないよう十分配慮されたい。

(1) 都市低炭素化促進法第11条第1項に規定する認定集約都市開発事業者（以下「認定集約都市開発事業者」という。）である個人が新築した住宅用家屋の場合（認定集約都市開発事業者が入居する者と同一である場合）

① 住宅用家屋の種類

都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成24年国土交通省令第86号。以下「都市低炭素化促進法施行規則」という。）別記様式第一による申請書の副本及び別記様式第二による認定通知書の写しによる（都市低炭素化促進法第12条に規定する認定集約都市開発事業計画について都市低炭素化促進法第11条第2項において準用する都市低炭素化促進法第10条第1項の規定による変更の認定を受けた場合には、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第三による申請書の副本及び別記様式第四による認定通知書の写しによる。（2）①において同じ。）。

なお、上記の都市低炭素化促進法施行規則別記様式第一及び別記様式第三に基づく申請書の「4. 申請の対象とする範囲」については、「特定建築物全体及び住戸の部分」について申請の対象とし、都市低炭素化促進法第10条第1項又は第11条第1項の規定により認定を受けていることを要する（（2）①において同じ。）。

② 所在地

当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書（当該申請の添付書類としてインターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号及び発行年月日（以下「照会番号等」という。）が記載された書類の提出等がされており、市町村（特別区を含む。）が当該照会番号等により、電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成11年法律第226号）第2条第1項に規定する登記情報を確認できるときは、当該照会番号等が記載された書類を提出等することにより当該登記事項証明書の提出に代えることができる。以下同じ。）又は登記完了証（不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第181条の規定により交付されたものをいい、電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した場合に交付されるもの（登記完了証として交付された書面及び電子公文書として交付された登記完了証を印刷したものをいう。）に限る。以下同じ。）による。

都市低炭素化促進法第10条第6項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証による。

③ 建築年月日

②に同じ。

④ 用途

当該家屋の床面積の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については、②に同じ。専ら当該個人が住宅の用に供することについては、当該個人が既に当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合にあつては住民基本台帳又は住民票の写しにより、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合にあつては入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等による。

⑤ 床面積

- ②に同じ。
- ⑥ 認定集約都市開発事業が完了していること
認定集約都市開発事業者から認定集約都市開発事業が完了した旨の報告があったことを、当該認定集約都市開発事業の認定部局に対して確認を行うことによる。
- ⑦ 認定集約都市開発事業が完了すると同時に家屋の新築が完了したこと
認定集約都市開発事業者の認定集約都市開発事業が完了すると同時に、家屋の新築が完了した旨の申立書（別添3「特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了と同時に家屋の新築が完了した旨の申立書」）による。
- (2) 個人が取得した建築後使用されたことのない住宅用家屋の場合（認定集約都市開発事業者が入居する者と異なる場合）
- ① 住宅用家屋の種類
都市低炭素化促進法施行規則別記様式第一による申請書の副本及び別記様式第二による認定通知書の写しによる。
- ② 所在地
当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書、登記完了証又は不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（所有権の登記のない家屋を除く。③において同じ。）による。
特定建築物について都市低炭素化促進法第10条第6項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証による。
- ③ 取得年月日
当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）、不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報その他当該家屋の取得年月日を確認することができる書類による。
- ④ 建築後使用されたことのないこと
当該家屋の直前の所有者又は当該家屋の取得に係る取引の代理若しくは媒介をした宅地建物取引業者の証明書による。
- ⑤ 用途
当該家屋の床面積の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ことについては、②に同じ。専ら当該個人が住宅の用に供することについては、当該個人が既に当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合にあつては住民基本台帳又は住民票の写しにより、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合にあつては入居（予定）年月日等を記載した当該個人の申立書等による。
- ⑥ 床面積
②に同じ。
- ⑦ 認定集約都市開発事業が完了していること
認定集約都市開発事業者から認定集約都市開発事業が完了した旨の報告があったことを、当該認定集約都市開発事業の認定部局に対して確認を行うことによる。
- ⑧ 認定集約都市開発事業が完了した後に家屋を取得した旨あるいは取得する予定

であること

認定集約都市開発事業者が交付した、認定集約都市開発事業が完了した後に入居する者に引き渡した旨、又は認定集約都市開発事業が完了しており、入居する者に今後引き渡す予定である旨を証する書類（別添4「特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引渡し等証明書」）が交付されていること

3 認定集約都市開発事業が完了している旨の報告について

住宅ローン減税の特例を受けるための市町村長による証明に当たっては、2(1)⑥及び(2)⑦において、認定集約都市開発事業が完了した旨が報告されていることを要することから、当該認定集約都市開発事業の認定部局は、認定集約都市開発事業者に対し、都市低炭素化促進法第12条の規定に基づき、認定集約都市開発事業が完了した旨の報告を行わせる必要があることに留意されたい。

別添1 (略)

別添2 (略)

別添3 (略)

別添4 (略)

別添5

特定建築物用の住宅用家屋証明事務施行細則例

(趣旨)

第一条 この規則は、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成二十四年法律第八十四号。以下「都市低炭素化促進法」という。）第十六条の規定により低炭素建築物とみなされる都市低炭素化促進法第十二条に規定する認定集約都市開発事業により整備される都市低炭素化促進法第九条第一項に規定する特定建築物について、租税特別措置法施行令（昭和三十二年政令第四十三号）第二十六条第二十二項の規定に基づく証明（以下「特定建築物用の住宅用家屋証明」という。）の事務に関し、必要な事項を定めるものとする。

(証明申請の手続)

第二条 特定建築物用の住宅用家屋証明を受けようとする者は、別記様式第一の特定建築物用の住宅用家屋証明申請書を市（区町村）長に提出しなければならない。

2 都市低炭素化促進法第十一条第一項に規定する認定集約都市開発事業者（以下「認定集約都市開発事業者」という。）である個人が新築した家屋について特定建築物用の住宅用家屋証明を受けようとする場合には、前項の申請書に、次の各号に掲げる書類又はその写しを添付しなければならない。

一 都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成二十四年国土交通省令第八十六号。以下「都市低炭素化促進法施行規則」という。）別記様式第一による申請書の副本及び別記様式第二による認定通知書の写し（都市低炭素化促進法第十二条に規定する認定集約都市開発事業計画について都市低炭素化促進法第十一条第二項において準

用する都市低炭素化促進法第十条第一項の規定による変更の認定を受けた場合には、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第三による申請書の副本及び別記様式第四による認定通知書の写しによる。次項第一号において同じ。）

二 当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書（インターネット登記情報提供サービスにより取得した照会番号及び発行年月日（以下「照会番号等」という。）が記載された書類の提出等がされ、市（区町村）が当該照会番号等により、電気通信回線による登記情報の提供に関する法律（平成十一年法律第二百二十六号）第二条第一項に規定する登記情報を確認できるときは、当該照会番号等が記載された書類を提出等することにより登記事項証明書の提出に代えることができる。以下同じ。）又は登記完了証（不動産登記規則（平成十七年法務省令第十八号）第百八十一条の規定により交付されたものをいい、電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した場合に交付されるもの（登記完了証として交付された書面及び電子公文書として交付された登記完了証を印刷したものをいう。）に限る。以下同じ。）（特定建築物について都市低炭素化促進法第十条第六項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証）

三 申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合は住民票の写し、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合は入居（予定）年月日等を記載した当該申請者の申立書

四 認定集約都市開発事業者の、別記様式第三による、認定集約都市開発事業が完了すると同時に家屋の新築が完了した旨を申し立てる書類

五 前各号に掲げるもののほか必要と認められる書類

3 個人が取得した建築後使用されたことのない家屋について特定建築物用の住宅用家屋証明を受けようとする場合には、第一項の申請書に、次の各号に掲げる書類又はその写しを添付しなければならない。

一 都市低炭素化促進法施行規則別記様式第一による申請書の副本及び別記様式第二による認定通知書

二 当該家屋の確認済証及び検査済証、登記事項証明書、登記完了証又は不動産登記法の定めるところによりその登記の申請情報と併せて提供する登記原因証明情報（所有権の登記のない家屋を除く。）（特定建築物について都市低炭素化促進法第十条第六項の規定により確認済証の交付があったものとみなされる場合においては、登記事項証明書又は登記完了証）

三 当該家屋の売買契約書、売渡証書（競落の場合は、代金納付期限通知書）等

四 当該家屋の直前の所有者又は当該家屋の取得に係る取引の代理若しくは媒介をした宅地建物取引業者の当該家屋が建築後使用されたことのないものである旨の証明書

五 申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合は住民票の写し、まだ住民票の転入手続を済ませていない場合は入居（予定）年月日等を記載した当該申請者の申立書

六 認定集約都市開発事業者が交付した、別記様式第四による、認定集約都市開発事業が完了した後に入居する者に引き渡した旨、又は認定集約都市開発事業が完了して

おり、入居する者に今後引き渡す予定である旨を証する書類
七 前各号に掲げるもののほか必要と認められる書類

(認定集約都市開発事業が完了した旨の報告)

第三条 市(区町村)長は、本税制の適用に係る証明書を交付するにあたっては、予め、認定集約都市開発事業が完了した旨について、都市低炭素化促進法第十二条の規定に基づき、認定集約都市開発事業者に報告させておくこととする。

(証明書の交付)

第四条 市(区町村)長は、特定建築物用の住宅用家屋証明の申請があった場合において、添付された書類に照らして、かつ、別途提出される当該認定集約都市開発事業が完了した旨の報告を確認した上で、その申請の内容が租税特別措置法施行令第二十六条第二十二項の規定に該当し、かつ、その申請の手続がこの規則に適合していると認められるときは、別記様式第二の特定建築物用の住宅用家屋証明書を交付するものとする。

附 則

この規則は公布の日から施行する。

(注) 別記様式第一、第二、第三及び第四は、それぞれ別添1の「特定建築物用の住宅用家屋証明申請書」、別添2の「特定建築物用の住宅用家屋証明書」、別添3の「特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了と同時に家屋の新築が完了した旨の申立書」及び別添4の「特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引渡し等証明書」とする。

特定建築物用の住宅用家屋証明申請書

租税特別措置法施行令 { 第26条第22項
 { 特定建築物
 { (a) 新築されたもの
 { (b) 建築後使用されたことのないもの }

の規定に基づき、下記の家屋がこの規定に該当するものである旨の証明を申請します。

平成 年 月 日

殿

申請者 住所
 氏名

印

所在地	
建築年月日	平成 年 月 日
取得年月日	平成 年 月 日
取得の原因	(1) 売買 (2) 競落
申請者の居住	(1) 入居済 (2) 入居予定
床面積	m ²

<備考>

- { } 中は、(a) 又は (b) のうち該当するものを○印で囲むこと。
- 「所在地」の欄は、区分建物について証明を申請する場合に、住戸番号まで記載すること。
- 「建築年月日」の欄は、(b) を○印で囲んだ場合は記載しないこと。
- 「取得年月日」の欄は、所有権移転の日を記載すること。なお、(a) を○印で囲んだ場合は記載しないこと。
- 「取得の原因」の欄は、上記 (b) を○印で囲んだ場合に限り、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。
- 「申請者の居住」の欄は、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。

別添2 特定建築物用の住宅用家屋証明書様式例

特定建築物用の住宅用家屋証明書

租税特別措置法施行令 { 第26条第22項
 { 特定建築物
 { (a) 新築されたもの
 { (b) 建築後使用されたことのないもの } } }

の規定に基づき、下記の家屋 { 平成 年 月 日 { (イ) 新築 } } がこの規定に該当
 { (ロ) 取得 }

し、かつ、以下に掲げる事項を満たすものである旨を証明します。

(1) 当該家屋につき、特定建築物全体及びその居住の用に供する家屋に係る当該特定建築物の住戸の部分を対象として、都市の低炭素化の促進に関する法律第9条第1項に規定する集約都市開発事業計画に係る同法第10条第1項又は第11条第1項の認定を受けたものであること。

(2) 以下のいずれかに該当すること

- (a) 認定集約都市開発事業者である個人が新築した住宅用家屋であつて、認定集約都市開発事業が完了すると同時に家屋の新築が完了したものであること（認定集約都市開発事業者が入居する者同一である場合）
- (b) 建築後使用されたことのない住宅用家屋であつて、認定集約都市開発事業が完了した後に入居する者に引き渡したものであること、又は認定集約都市開発事業が完了しており、入居する者に今後引き渡す予定であるものであること（認定集約都市開発事業者が入居する者と異なる場合）

申請者の住所	
申請者の氏名	
家屋の所在地	
取得の原因	

平成 年 月 日

市（区町村）長

印

(注) { } の中は、該当するものをそれぞれ○印で囲む。

別添3 認定集約都市開発事業が完了すると同時に家屋の新築が完了した旨の申立書（認定集約都市開発事業者が入居する者と同じである場合に限る）

特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了と同時に家屋の新築が完了した旨の申立書

下記の家屋について、認定集約都市開発事業者が入居する者と同じであって、認定集約都市開発事業者である個人が新築する住宅用家屋であって、認定集約都市開発事業が完了すると同時に家屋の新築が完了した旨を申し立てます。

認定集約都市開発事業者の住所	
認定集約都市開発事業者の名称	
認定集約都市開発事業の名称	
家屋の所在地	
入居する者又は入居する予定の者の氏名	
認定集約都市開発事業が完了した日	平成 年 月 日
家屋の新築が完了した日	上記と同日

平成 年 月 日

認定集約都市開発事業者

印

<備考>

- 「認定集約都市開発事業が完了した日」については、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に基づき市町村へ報告する、認定集約都市開発事業が完了した日と同じとすること。

別添4 認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引渡し等証明書（認定集約都市開発事業者が入居する者と異なる場合に限る）

特定建築物用の認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引渡し等証明書

下記の家屋について、建築後使用されたことのない住宅用家屋であって、

- 認定集約都市開発事業が完了した後に入居する者に引き渡した
 認定集約都市開発事業が完了しており、入居する者に今後引き渡す予定である

旨を証明します。

認定集約都市開発事業者の住所	
認定集約都市開発事業者の名称	
認定集約都市開発事業の名称	
家 屋 の 所 在 地	
入居する者又は入居する予定の者の氏名	
認定集約都市開発事業が完了した日	平成 年 月 日
建築後使用されたことのない住宅用家屋について、入居する者に家屋を引き渡した日又は今後引き渡す予定である旨	(1) 引き渡した日 平成 年 月 日 (2) 今後引き渡す予定

平成 年 月 日

認定集約都市開発事業者

印

<備考>

- 「認定集約都市開発事業が完了した日」については、都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第12条に基づき市町村へ報告する、認定集約都市開発事業が完了した日と同一とすること。
- 「建築後使用されたことのない住宅用家屋について、入居する者に家屋を引き渡した日又は今後引き渡す予定である旨」の欄は、(1)又は(2)のうち該当するものに○印を付け、(1)についてはその日付を書き込むこと。

(注) { } の中は、該当するものをそれぞれ○印で囲む。

認定集約都市開発事業に係る買換特例等の創設(所得税・法人税等)

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく集約都市開発事業のために土地等を譲渡する場合、一定の要件の下、買換え特例、軽減税率を適用する。

施策の背景・目的

<背景>

社会経済活動等に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生



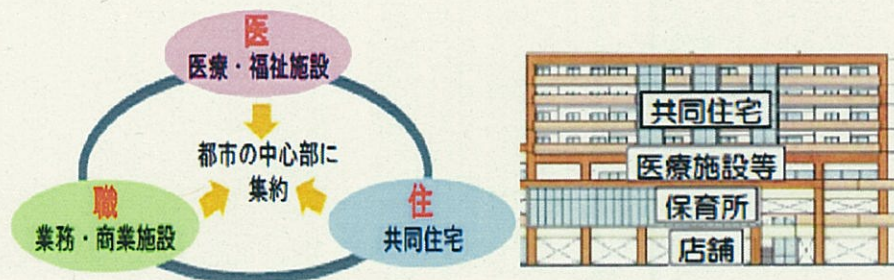
<施策>

都市機能の集約等による都市再生が望まれる地区において、新たに都市活動や都市生活の場を創出し、質を向上させることにより、都市の集約化、低炭素化を推進



駅前等の既成市街地において、病院・共同住宅等多数の者が利用し、省エネ性能が高い建築物(特定建築物)の整備を推進

【集約都市開発事業のイメージ】



税制改正の概要

施行区域面積が2,000㎡以上である等の一定の要件を満たすものについて、以下の特例を措置。

【居住用資産に限定】

①集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、同事業により建築された建築物等を取得する場合

・買換え特例 **所得税 100%**

②集約都市開発事業のために土地等を譲渡し、特別の事情により同事業による建築物を取得しない場合

・所得税の軽減税率

原則：15% → **6,000万円以下 10%**
6,000万円超 15%

【事業用資産も対象】

○集約都市開発事業のために長期保有(5年間超)の土地等を譲渡する場合

・所得税(個人住民税)の軽減税率

原則：15%(5%) → **2,000万円以下 10%(4%)**
2,000万円超 15%(5%)

・法人税

5年超保有：5%重課 → **5%重課の適用除外**