

○国土交通省告示第六百八十五号（最終改正・・・令和六年国土交通省告示第三百十七号）

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）第十八条の四第二項、第十八条の二十一第一項第二号、第二十三条の五の二第三項第二号及び第二十三条の六第三項第二号の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を次のように定めたので告示する。

平成二十一年六月二十六日

国土交通大臣 金子 一義

租税特別措置法施行規則第十八条の二第二項第二号イ(4)及びハ(4)並びに同規則第十八条の四第二項、第十八条の二十一第一項第一号ロ、第二十三条の五の二第三項第一号ロ及び第二十三条の六第三項第一号ロ並びに新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則（令和二年財務省令第四十四号）第四条の二第一項第一号イ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は、次に掲げる書類のいずれかとする。

一 租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号。以下「法」という。）第三十五条第三項の規定の適用を受けようとする者が譲渡した同条第五項に規定する被相続人居住用家屋（以下「被相続人居住用家屋」という。）又は法第三十六条の二第一項、第四十一条第一項、第七十条の二第二項若しくは第七十条の三第一項若しくは新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律（令和二年法律第二十五号。以下「新型コロナウイルス特法」と

いう。) 第六条の二第四項の規定の適用を受けようとする者が取得した建築後使用されたことのある住宅の用に供する家屋(以下「既存居住用家屋」という。)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「令」という。)第二十三条第三項、第二十四条の二第三項第一号ロ、第二十六条第三項、第四十条の四の二第三項及び第四十条の五第二項に規定する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旨を建築士(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、これらの家屋が、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又は二級建築士に限るものとする。)、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成十九年法律第六十六号)第十七条第一項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人(以下「保険法人」という。)が別表の書式により証する書類(次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定める期間内に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り。)

イ 被相続人居住用家屋 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める期間

(1) 当該被相続人居住用家屋の譲渡が法第三十五条第三項第一号に掲げる譲渡である場合 当該被相続人居住用家屋の譲渡の日前二年以内

(2) 当該被相続人居住用家屋の譲渡が法第三十五条第三項第三号に掲げる譲渡である場合 当該被相続人居住用家屋を同項に規定する耐震基準に適合させるための工事（当該譲渡の日から同日の属する年の翌年二月十五日までの間に完了したものに限り。）の完了の日から当該譲渡の日の属する年分の法第二条第一項第十号に規定する確定申告書の提出の日までの期間 既存居住用家屋（ハに掲げるものを除く。） 当該既存居住用家屋の取得の日前二年以内

ハ 法第三十六条の二第一項の規定の適用を受けようとする場合における既存居住用家屋で令第二十四条の二第三項第一号ロに規定する耐火建築物に該当しないもの 当該既存居住用家屋の取得の日の二年前の日から法第三十六条の二第一項に規定する譲渡の日の属する年の十二月三十一日（同条第二項において準用する同条第一項の規定の適用を受ける場合にあつては、同条第二項に規定する取得期限）までの期間

二 法第三十五条第三項の規定の適用を受けようとする者が譲渡した被相続人居住用家屋又は法第三十六条の二第一項、第四十一条第一項、第七十条の二第一項若しくは第七十条の三第一項若しくはは新型コロナウイルス特法第六条の二第四項の規定の適用を受けようとする者が取得した既存居住用

家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第六条第三項に規定する建設住宅性能評価書の写し（前号イからハまでに掲げる家屋の区分に応じそれぞれ同号イからハまでに定める期間内に評価されたもので、平成十三年国土交通省告示第千三百四十六号別表2―1の1―1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）

三 法第三十六条の二第一項、第四十一条第一項、第七十条の二第一項若しくは第七十条の三第一項又は新型コロナウイルス特法第六条の二第四項の規定の適用を受けようとする者が取得した既存居住用家屋について交付された既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約（次のイ及びロに掲げる要件に適合する保険契約であつて、第一号ロ及びハに掲げる家屋の区分に応じそれぞれ同号ロ及びハに定める期間内に締結されたものに限る。）が締結されていることを証する書類

イ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第十九条第二号の規定に基づき保険法人が引受けを行うものであること。

ロ 既存居住用家屋の構造耐力上主要な部分（住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令（平成十二年政令第六十四号）第五条第一項に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）

（）に瑕疵（住宅の品質確保の促進等に関する法律第二条第五項に規定する瑕疵（構造耐力に影響のないものを除く。）をいう。以下同じ。）がある場合において、次の(1)又は(2)に掲げる場

合の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に掲げる損害を填補するものであること。

(1) 宅地建物取引業者（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第二条第四項に規定する宅地建物取引業者をいう。以下同じ。）が売主である場合 既存住宅売買瑕疵担保責任（既存居住用家屋の売買契約において、宅地建物取引業者が負うこととされている民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任をいう。）を履行することによって生じた当該宅地建物取引業者の損害

(2) 宅地建物取引業者以外の者が売主である場合 既存住宅売買瑕疵担保責任（保証者（既存居住用家屋の構造耐力上主要な部分に瑕疵がある場合において、買主に生じた損害を填補することを保証する者をいう。以下同じ。）が負う保証の責任をいう。）を履行することによって生じた保証者の損害

附 則（令和六年国土交通省告示第三百十七号）

1 この告示は、令和六年四月一日から施行する。

2 租税特別措置法施行規則第十八条の二第二項第二号イ(4)及びハ(4)、第十八条の四第二項、第十八条の二十一第一項第一号ロ、第二十三条の五の二第三項第一号ロ及び第二十三条の六第三項第一号ロ並びに新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法

律施行規則第四条の二第一項第一号イ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については、この告示による改正後の別表の規定にかかわらず、当分の間、なお従前の例によることができる。ただし、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成十九年法律第六十六号）第十七条第一項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人が証する場合であつて、建築基準法第七十七条の五十八第一項の登録を受けた者が調査を行うときは、この限りでない。

別表

耐震基準適合証明書

証明申請者	住所	
	氏名	
家屋番号及び所在地		
家屋調査日	年 月 日	
適合する耐震基準	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準	

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- | | |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|
| { | (イ) 第23条第3項
(ロ) 第24条の2第3項第1号
(ハ) 第26条第3項
(ニ) 第40条の4の2第3項
(ホ) 第40条の5第2項 |
|---|------------------------------------------------------------------------------------|

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

証明年月日	年 月 日
-------	-------

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	氏名	印		
	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)	
証明を行った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			

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称	印		
	住所			
	指定年月日及び指定番号			
	指定をした者			
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏名			
	建築士の場合	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)
		建築基準適合	一級建築基準適合判定資格	登録番号

	判定資格者の場合	者又は二級建築基準適合判定資格者の別			
--	----------	--------------------	--	--	--

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

証明を行った登録住宅性能評価機関	名 称		印		
	住 所				
	登録年月日及び登録番号				
	登録をした者				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	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)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備局等名		

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人	名 称		印		
	住 所				
	指 定 年 月 日				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	氏 名				
	建築士の場合	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)	
	建築基準適合判定資格者の場合	一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別		登 録 番 号	
			登録を受けた地方整備局等名		

(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 「家屋調査日」の欄には、証明のための当該家屋の構造及び劣化の調査が終了した年月日を記載すること。
- 4 「適合する耐震基準」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に定める地震に対する安全性に係る基準であって当該欄に掲げる規定又は基準のいずれに適合するかに応じ相当する番号を○で囲むものとする。
- 5 { }の中は、(イ)、(ロ)、(ハ)、(ニ)又は(ホ)のいずれに該当するかに応じ相当する記号を○で囲むものとする。
- 6 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合
 - (1) 「証明を行った建築士」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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。
 - (2) 「証明を行った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。
- 7 証明者が指定確認検査機関の場合
 - (1) 「証明を行った指定確認検査機関」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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証明を行った指定確認検査機関について、次により記載すること。
 - ① 「名称」及び「住所」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第77条の21第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「指定年月日及び指定番号」及び「指定をした者」の欄には、建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた年月日及び指定番号並びに指定をした者を記載するものとする。
 - (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査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、二級建築士が調査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、木造建築士が調査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 「建築士の場合」の「登録番号」及び「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、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該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。
- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）第7条の規定による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査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する。
- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

8 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、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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。
 - ① 「名称」及び「住所」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた名称及び住所（登録を受けた後に同法第10条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。
 - ② 「登録年月日及び登録番号」及び「登録をした者」の欄には、住宅の品質確保の促進等に関する法律第7条第1項の規定により登録を受けた年月日及び登録番号並びに登録をした者を記載するものとする。
- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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。
 - ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。
 - ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査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、二級建築士が調査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、木造建築士が調査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 「建築士の場合」の「登録番号」及び「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、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該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。
 - ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基

準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査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する。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。

9 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

- (1) 「証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人について、次により記載すること。

- ① 「名称」及び「住所」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた名称及び住所（指定を受けた後に同法第18条第2項の規定により変更の届出を行った場合は、当該変更の届出を行った名称及び住所）を記載するものとする。

- ② 「指定年月日」の欄には、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第17条第1項の規定により指定を受けた年月日を記載するものとする。

- (2) 「調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者」の欄には、当該家屋が施行令第23条第3項、第24条の2第3項第1号、第26条第3項、第40条の4の2第3項又は第40条の5第2項に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。

- ① 「氏名」の欄には、建築士である場合には建築士法第5条の2の規定により届出を行った氏名を、建築基準適合判定資格者である場合には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた氏名を記載するものとする。

- ② 「建築士の場合」の「一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別」の欄には、調査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、二級建築士が調査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、木造建築士が調査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 「建築士の場合」の「登録番号」及び「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、建築士法第5条の2の規定により届出を行った登録番号及び当該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。

- ④ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「一級建築基準適合判定資格者又は二級建築基準適合判定資格者の別」の欄には、調査を行った建築基準適合判定資格者の登録の別に応じ、「一級建築基準適合判定資格者」又は「二級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。ただし、調査を行った者が旧建築基準法第77条の58第1項の登録を受けている者（建築基準適合判定資格者）である場合は、当該欄に「一級建築基準適合判定資格者」と記載するものとする。なお、二級建築基準適合判定資格者が調査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する。

- ⑤ 「建築基準適合判定資格者の場合」の「登録番号」及び「登録を受けた地方整備局等名」の欄には、建築基準法第77条の58又は第77条の60の規定により登録を受けた登録番号及び地方整備局等の名称を記載するものとする。