

国住経法第 43 号の 4
国住指第 525 号の 4
令和 8 年 4 月 1 日

日本建築士会連合会会長 殿
日本建築士事務所協会連合会会長 殿
日本建築家協会会長 殿
日本建築構造技術者協会会長 殿
日本建設業連合会会長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長
建築指導課長

耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等に対する
固定資産税の減額措置の適用期限の延長について（通知）

切迫する南海トラフ地震、首都直下地震等の発生を見据え、地震による人命・財産の被害の防止のため、既存建築物の耐震化は喫緊の課題である。

このため、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）により耐震診断が義務付けられている要安全確認計画記載建築物等（要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物）で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助（建築物耐震対策緊急促進事業（参考 3）が該当。）を受けて令和 8 年 3 月 31 日までの間に耐震改修が行われた場合の固定資産税の減額措置を講じ、一定の実績は上がっているところ。

一方で、建築物の耐震化の目標については、「国土強靱化実施中期計画」（令和 7 年 6 月 6 日閣議決定）等において見直しを行い、要緊急安全確認大規模建築物は令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物は早期に、耐震性が不十分なものをおおむね解消するとともに、特に、要安全確認計画記載建築物のうち避難路沿道建築物については、令和 12 年に耐震化等が講じられたものの割合を 60%まで引き上げることとしたところ、これらの目標の達成に向けて、今般、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の一部が改正され、適用期限を 3 年間延長し、令和 11 年 3 月 31 日までとすることとされた（参考 2）。当該措置の内容についての改正点はなく、平成 26 年 4 月 9 日付け国住指第 61 号（参考 1）において通知したところから変更はないため、参考について十分留意いただきつつ、その積極的な活用により耐震化の目標達成に努められたい。

貴職におかれては、貴団体会員に対してもこの旨周知方お願いする。

なお、本通知については、関係省庁とも協議済みであることを念のため申し添える。

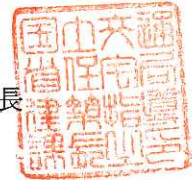
国住指第 6 1 号

平成 2 6 年 4 月 9 日

各都道府県 建築主務部長 殿
各政令指定都市 建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅企画官

建築指導課長



耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置について

今般、地方税法（昭和 2 5 年法律第 2 2 6 号）及び地方税法施行令（昭和 2 5 年政令第 2 4 5 号）の一部が改正され、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 1 2 3 号。以下「法」という。）により耐震診断が義務付けられる建築物が耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置が追加されたところである。これらの改正に伴い、地方税法施行規則（昭和 2 9 年総理府令第 2 3 号）附則第 7 条第 1 2 項の規定に基づき、平成 2 6 年国土交通省告示第 4 1 7 号を制定したところであり、これらを踏まえ、本減額措置の施行に伴い、下記事項について十分留意いただくよう配意願いたい（本通知中の地方税法、地方税法施行令及び地方税法施行規則については、平成 2 6 年 4 月 1 日現在の条文で掲載している。）。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村（政令指定都市を除く。）及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであることを念のため申し添える。

記

1 固定資産税額の減額措置の概要について

法第7条に規定する要安全確認計画記載建築物又は法附則第3条第1項に規定する要緊急安全確認大規模建築物に該当する家屋のうち、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助（耐震対策緊急促進事業）を受けて耐震改修を実施した場合、当該家屋に係る翌年度分から2年度分の固定資産税について、税額の2分の1を減額（ただし、当該補助対象改修工事に係る工事費の2.5%が限度）するものである。

この固定資産税の減額措置は、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、証明書（平成26年国土交通省告示第417号に定める、4の要件を満たす耐震改修が行われたことについて地方公共団体の長、建築士等が証明する書類。以下「固定資産税減額証明書」という。）を添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされている。

2 根拠条文等について

- ・地方税法附則第15条の10第1項から第3項まで
- ・地方税法施行令附則第12条第42項及び第43項
- ・地方税法施行規則附則第7条第11項及び第12項
- ・平成26年国土交通省告示第417号

3 対象家屋の要件について

本減額措置の対象家屋は、法第7条又は法附則第3条第1項の規定による耐震診断結果の報告があったもので、法第8条第1項（法附則第3条第3項において準用する場合を含む。）の規定による命令又は法第12条第2項（法附則第3条第3項の規定において準用する場合を含む。）の規定による指示の対象となったものを除き、また、政府の補助（耐震対策緊急促進事業）を受けて現行の耐震基準（建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準又は法第17条第3項第1号に基づき国土交通大臣が定める基準（平成18年国土交通省告示第185号「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」）をいう。以下同じ。）に適合する耐震改修を行ったものとなる。

ただし、人の居住の用に供する部分とそれ以外の部分とが併存する家屋について、地方税法附則第15条の9の規定に基づく既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税の減額措置の対象となる部分がある場合には、当該部分は本減額措置（地方税法附則第15条の10）の対象外となることに注意されたい。なお、当該部分についても減額措置を受けたい場合には、別途、地方税法附則第15条の9第1項に基づく手続を行う必要がある。

4 耐震改修の要件について

減額措置の適用対象となる耐震改修は、現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

とされている。

現行の耐震基準に適合する耐震改修であるか否かの判断に関しては、例えば、耐震改修が行われた結果、(一財)日本建築防災協会による「既存鉄骨造建築物の耐震診断指針」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」若しくは「既存鉄骨鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」に定める第2次診断法若しくは第3次診断法により計算される各階の構造耐震指標が0.6以上であること又は(一財)日本建築防災協会による「既存壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断指針」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊若しくは崩壊する危険性が低いと判断されることが確認されれば、現行の耐震基準に適合する耐震改修が行われたものとして差し支えない。

5 固定資産税減額証明書の発行主体について

固定資産税の減額措置の適用を受けようとする者が市町村に提出する固定資産税減額証明書を発行できるのは、(1)から(3)までの者(以下「証明書発行者」という。)とされている。

申請者は、証明書の発行に要する期間、発行手数料等を勘案して固定資産税減額証明書の発行主体を選択することになるが、(1)から(3)までの証明書発行者が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、それぞれ(1)から(3)までに掲げる場合が想定される。

(1) 減額措置の適用を受けようとする家屋の所在地を管轄する地方公共団体の長

減額措置の適用を受けようとする家屋(以下「申請家屋」という。)の所在地を管轄する地方公共団体が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定される。

- (i) 地方公共団体が法第2条第3項に規定する所管行政庁である場合
- (ii) 所管行政庁以外の地方公共団体である場合

(2) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所

(注) 申請家屋が建築士法第3条第1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3条の2第1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。

建築士が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、以下の場合が想定される。これらの場合において、建築士は、申請者に固定資産税減額証明書を交付する際に、自らの一級建築士免許証、二級建築士免許証若しくは木造建築士免許証の写し又はこれらの免許証明書の写しを併せて交付されたい。

- (i) 当該建築士が申請家屋に係る耐震改修の設計及び工事監理をした場合

この場合には、申請家屋に係る耐震改修の内容及び費用を把握している建築士が、設計

及び工事監理に関する業務の一環として、固定資産税減額証明書を発行することが望ましい。

(ii) (1) 及び (i) 以外の場合

(3) 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関

指定確認検査機関が固定資産税減額証明書を発行する場合としては、(1) 及び (2) (i) 以外の場合が想定される。

6 固定資産税減額証明書の発行事務について

(1) 証明内容

証明書発行者においては、申請家屋について4の要件を満たす耐震改修が行われたことを確認した上で固定資産税減額証明書を発行されたい。

固定資産税減額証明書の発行に当たっては、申請者から提出された(3)の書類により審査を行った上で、原則として耐震改修完了後の申請家屋の現況を確認されたい。なお、国や地方公共団体が耐震改修に関する補助事業を行った場合や、建築士が申請家屋に係る耐震改修の設計及び工事監理をした場合には、その結果を活用していただいて差し支えない。

(2) 固定資産税減額証明書様式について

証明書発行者においては、平成26年国土交通省告示第417号により定める固定資産税減額証明書の様式により、改修内容の証明を行われたい。

(3) 固定資産税減額証明書の発行のための提出書類

証明書発行者においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、(1)の証明内容等を確認することとする。

(i) 申請家屋の所在地が確認できる書類

(例) 登記事項証明書、固定資産税の課税証明書

(ii) 4の要件を満たす耐震改修が行われたことが確認できる書類

(例) 耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図、耐震改修工事後の耐震診断書、耐震改修工事の写真

(4) 固定資産税減額証明書の発行手数料

固定資産税減額証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定されたい。

なお、国や地方公共団体が耐震改修に関する補助事業を行った場合は補助金交付に際しての結果等が活用できること、申請家屋に係る耐震改修の設計及び工事監理をした建築士

においては当該設計及び工事監理に関する業務の一環として証明内容が確認できることに鑑み、無料又は最小限の実費程度に設定していただくことが望ましい。

(5) 固定資産税減額証明書の発行に要すべき期間

減額措置の適用を受けるためには、耐震改修が完了した日から3か月以内に、市町村に対して、固定資産税減額証明書等の必要書類を添付して申告を行うことが必要である。このため、固定資産税減額証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応されたい。

7 耐震診断結果を報告したことの確認について

対象家屋は、法第7条に規定する要安全確認計画記載建築物又は法附則第3条第1項に規定する要緊急安全確認大規模建築物に該当するもので、法第7条又は法附則第3条第1項の規定による耐震診断結果が報告されたものとされていることから、法の規定により耐震診断の結果を所管行政庁に報告する「耐震診断の結果の報告書」の副本（受付印が押印されたもの）の写しにより、耐震診断結果を報告したことを確認することとされている。

このため、所管行政庁におかれては「耐震診断の結果の報告書」を受理した場合は、必ず報告者に受付印を押印した副本を返却されたい。

8 命令又は指示を受けていないことの確認について

3の要件により、法第8条第1項（法附則第3条第3項において準用する場合を含む。）の規定による所管行政庁の命令又は法第12条第2項（法附則第3条第3項の規定において準用する場合を含む。）の規定による所管行政庁の指示の対象となった所有者の家屋は特例の対象家屋からは除かれていることから、所管行政庁及び市町村の建築部局においては、減額申請を受け付ける市町村の税部局と、必要な範囲において適宜情報の共有を図られたい。なお、地方税法第20条の11の規定により、徴税吏員より協力要請があった場合は、個人情報の取扱いに十分留意の上、適切に対応されたい。

9 補助対象改修工事に係る工事費の確認について

単年度当たりの固定資産税の減税額は補助対象改修工事に係る工事費（ただし、本減額措置の対象となる部分と地方税法附則第15条の9に基づく減額措置の対象となる部分とがある場合には、本減額措置の対象となる部分の床面積分に相当する額）の2.5%が限度とされ、また、3の要件により、政府の補助として耐震対策緊急促進事業を受けて耐震改修工事を行うことが要件とされていることから、補助対象改修工事に係る工事費については、耐震対策緊急促進事業における補助金確定通知書に記載されている補助対象事業費によって確認することとされている。

なお、耐震改修事業が複数年度にまたがる場合は、各年度の補助金確定通知書には総合

計が示されず単年度の工事費のみが記載されることとなり、複数年度の補助金確定通知書の補助対象事業費を合算する必要があることから、事業者は過年度の補助金確定通知書を保存しておく必要がある。これについては、耐震対策緊急促進事業におけるマニュアル等において、事業者に対して周知を行うこととしている。

耐震改修が行われた要安全確認計画記載建築物等に係る税額の減額措置の延長 (固定資産税) 参考2

耐震性が不足している建築物の耐震改修を促進し、地震発生時における人命・財産の被害の防止を図る。

施策の背景

○ 令和6年能登半島地震による建築物の被害状況を踏まえ、また、切迫する南海トラフ地震、首都直下地震等の発生を見据え、地震による人命・財産の被害の防止のため、**既存建築物の耐震化は喫緊の課題**。

○ 「国土強靱化基本計画」(令和5年7月28日閣議決定)等に基づき、耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修等を進めてきたところ、**令和5年度末時点の耐震性不足解消率**については、下記のとおり。

要緊急安全確認大規模建築物	約92.5%
要安全確認計画記載建築物	防炎拠点建築物	約85.0%
	避難路沿道建築物	約43.6%

○ 「国土強靱化実施中期計画」(令和7年6月6日閣議決定)等において、下記のとおり決定。

- ① **要緊急安全確認大規模建築物は令和12年までに、要安全確認計画記載建築物は早期に、耐震性が不十分なものをおおむね解消する**
- ② **要安全確認計画記載建築物のうち避難路沿道建築物については、令和12年に、耐震化等が講じられたものの割合を60%まで引き上げる**

○ 近年の資材価格の高騰等の影響を受け、未だ耐震改修が行われていない建築物が存在しており、予算措置と相まって、耐震改修を引き続き促進することが必要。

要望の結果

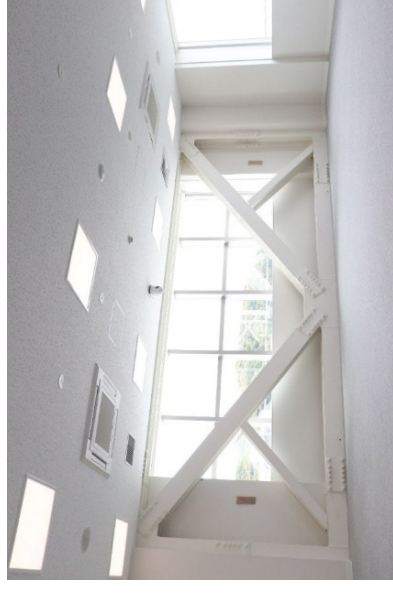
現行の特例措置

○【固定資産税】耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたものうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したもののについて、工事完了翌年度分から2年間、固定資産税額を1/2に軽減

結果

○ 現行の特例措置を3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)延長する。

＜耐震改修工事の例＞



枠付き鉄骨ブレース補強

建築物耐震対策緊急促進事業(住宅・建築物防災力緊急促進事業)

多数の者が利用する大規模建築物、災害時に機能確保が必要な建築物、緊急輸送道路沿道の建築物等の、耐震診断や耐震改修・除却・建替えや合意形成等に対して支援を行う

<補助対象>

- ・対象建築物の耐震診断
- ・耐震化のための計画策定
- ・耐震改修、建替え又は除却
- ・耐震化のために必要な合意形成※
- ※要安全確認計画記載建築物及び沿道建築物のうち、
 - ・木造以外で、道路の過半を閉塞するおそれのある建築物
 - ・地方公共団体が指定する路線の沿道建築物に限る。

<事業要件>

- 地方公共団体が定める耐震改修促進計画等に定められた取組方針に基づき実施されること
- 耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであること
- 耐震改修又は建替えの結果、地震に対して安全な構造となること(除却する場合を除く)
- 建替後の住宅は、原則として土砂災害特別警戒区域外に存すること
- 建替後の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合すること

合意形成支援の要件

- 道路部局等と連携し、事前対策を講ずるべき道路を特定していること
- 緊急輸送道路等の優先順位を耐震改修促進計画に位置づけること

<建築物の耐震化に関する主なメニュー>

対象建築物	対象となる建築物の概要	補助率(民間が事業主体の場合)		
		耐震診断※1	補強設計	耐震改修等※2 (合意形成を含む)
耐震診断義務付け対象建築物	要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられている以下の建築物 ・不特定多数の者が利用する大規模建築物(病院、劇場、集会場、百貨店等) ・避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物(小学校、老人ホーム等) ・一定量以上の危険物を取扱う大規模な貯蔵場等	国 1/2 地方1/3	国 1/3 地方11.5%
	要安全確認計画記載建築物		国 1/2 地方1/3	国 2/5 地方1/3
上記以外の建築物	避難所等	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3
	避難場所等	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3	国 11.5% 地方11.5%
	沿道建築物	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3
	上記以外の避難路	国 1/3 地方1/3	国 1/3 地方1/3	国 11.5% 地方11.5%

※1 限度額 1,570~4,580円/㎡ ※2 限度額 57,000円/㎡(建築物の場合)、除却・建替えの場合は改修費用相当額に対して助成