

5都市建企第1290号
令和6年4月1日

東京建築士会会長 殿
東京都建築士事務所協会会長 殿
日本建築家協会関東甲信越支部支部長 殿

東京都都市整備局
耐震化推進担当部長
(公印省略)

新耐震基準木造住宅耐震改修証明書（建築士用）の発行について（通知）

このたび、東京都では、令和6年4月1日より、耐震改修を行った新耐震基準木造住宅（昭和57年1月2日から平成13年1月1日までに新築された、平家建て又は2階建ての在来軸組工法の木造住宅）に係る固定資産税及び都市計画税の減免（以下「減免」という。）を実施します。

これに伴い、減免申請に必要な証明について、「耐震化のための改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免に係る証明について定める要綱」（以下「要綱」という。）を定めました。

つきましては、下記事項について十分ご留意の上、適切に証明書を発行していただきますようお願いいたします。

貴職におかれましては、貴団体会員に対しても本通知を周知していただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係局とも協議済でありますので、念のため申し添えます。

記

1 減免の概要

昭和57年1月2日から平成13年1月1日までに新築^{※1}された、平家建て又は2階建ての在来軸組工法の木造住宅^{※2}に対して、令和6年4月1日から令和8年3月31日までの間に2の要件を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る改修工事完了年の翌年度分の固定資産税及び都市計画税について、税額の10割が減免（1戸当たり120㎡相当分までに限る。）されます^{※3}。

この減免は、耐震改修が完了した日から3か月以内に、東京都（都税事務所）に対して、新耐震基準木造住宅耐震改修証明書（以下「証明書」という。）を添付して申請された場合に限り、適用するものとされています。

※1 住宅の竣工日であり、着工日ではありません。

※2 耐震改修を行った者が居住していない場合においても、例えば、その者の家族が居住の用に供している住宅、法人が賃貸の用に供している住宅等についても、2（1）及び（2）の要件を満たす耐震改修が行われた場合には、減免の対象となります。

※3 23区外に存する住宅、3階建て以上の住宅、枠組壁工法や木質パネル工法などの在来軸組工法以外の住宅、鉄筋コンクリート造や鉄骨造などの非木造住宅、事務所や工場など住宅以外の建築物は本減免の対象ではありません。また、昭和56年以前に新築された住宅は本減免の対象ではありませんが、地方税法附則第15条の9第1項に規定する耐震基準適合住宅、及び耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成20年12月26日付20主税税第320号）第2（2）の住宅に該当する場合は、当該減額及び減免の対象となります。

2 耐震改修の要件

減免の対象となる耐震改修は、（1）及び（2）の要件を満たす耐震改修としています。

（1）現行の耐震基準に適合する耐震改修であること

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、

- ・木造住宅にあっては、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること又は精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による上部構造耐力の評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること

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ありません。

なお、共同住宅については、住戸単位ではなく、棟全体で現行の耐震基準に適合することが必要です。

（2）耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円超であること

3 証明書の発行主体

減免に係る証明書を発行できるのは、（1）及び（2）の者です。

（1）住宅が所在する区の長（以下「区長」という。）

（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に属する建築士

減免に係る住宅（以下「申請住宅」という。）の耐震改修の設計及び工事監理をした建築士は、当該工事の内容を把握しているため、設計及び工事監理に関する業務の一環として、証明書を発行することが望ましいところです。

4 証明書の発行事務

（1）証明内容

証明書発行者においては、申請住宅について2（1）及び（2）の要件を満たす耐震改修が行われたことについて、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、又は必要に応じて現地調査を行った上で、証明書を発行してください。

（2）証明書様式について

証明書発行者においては、要綱に定める別記様式2により、改修内容の証明を行ってください。

(3) 証明書の発行のための確認書類

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してください。

その際、申請住宅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の際に用いた書類を可能な限り活用し、申請者に過度の負担とならないよう留意してください。

① 申請住宅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

② 1及び2(1)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

③ 耐震改修の費用の額が1戸当たり50万円超であること

(例) 耐震改修工事の契約書、耐震改修工事費用の領収書

なお、共同住宅及び長屋建住宅において、棟単位で耐震改修が行われた場合には、全体工事費を床面積割合等で按分して1戸当たりの耐震改修の費用の額を算出し、当該費用の額が1戸当たり50万円超であることを確認してください。

また、耐震改修と併せて行われた耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用の額は、耐震改修に要した費用の額に含まれないことに留意してください。

(4) 証明書の発行手数料

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、適正な額に設定して下さい。

なお、申請住宅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ところです。

(5) 証明書の発行に要すべき期間

減免を受けるためには、耐震改修が完了した日から3か月以内に、東京都（都税事務所）に対して、証明書を添付して申告を行うことが必要です。このため、証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申請できるよう適切に対応してください。

5 住宅性能評価書・増改築等工事証明書等の取扱い

住宅品質確保促進法に基づく住宅性能評価書や、地方税法に基づき国土交通大臣が定める増改築等工事証明書、住宅耐震改修証明書は、本減免に係る証明書として使用できません。

6 根拠条文等

- ・東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号）第134条第1項第4号及び第188条の30並びに東京都都税条例施行規則（昭和25年東京都規則第126号）第31条第2項
- ・耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成20年12月26日20主税税第320号）
- ・耐震化のための改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免に係る証明について定める要綱（令和6年3月29日5都市建企第1289号）