

国都制第 41号  
国住生第249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

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、住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記の登録免許税の税率の軽減措置が創設され、平成25年6月1日から施行された。この新しい軽減措置の適用を受けるためには、その登記の申請書に当該住宅用家屋の所在地の市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）の証明書の添付を要するものとされているが、平成25年6月1日以降に新築し、又は取得した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られたい。

なお、この通知は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の証明についてお知らせするものであるため、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（認定低炭素住宅）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、法務省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に係る所有権の保存登記又は移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置に係る市町村長の証明は、租税特別措置法施行令第41条の規定に基づき、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「特定建築物の登録免許税に係る申請書様式例」及び別添2「特定建築物の登録免許税に係る証明書様式例」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)⑦及び(2)③における、認定集約都市開発事業が完了していることについては、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「特定建築物の登録免許税に係る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。

### 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じである場合）

#### 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ていることを要する（(2)①において同じ。）。

また、特定建築物は、当該認定集約都市開発事業計画に係る都市低炭素化促進

法第10条第1項の認定の日から3年以内に建築をされたものであることを要するため、都市低炭素化促進法施行規則別記様式第二の認定通知の年月日と後記③の建築年月日とを照合させて確認する必要がある（(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

専用住宅家屋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 区分建物の耐火性能

耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについては、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等によるものとするが、コンクリート系住宅等のようにその登記記録の構造欄その他の記録内容から耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることが明らかな場合は、当該家屋の登記事項証明書又は登記完了証によることとして差し支えない。また、低層集合住宅（一団の土地（1,000㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和56年3月31日建設省告示第816号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））であることの確認は、国土交通大臣（国土交通省住宅局住宅生産課において取り扱う。）が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書による。

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「特定建築物の登録免許税に係る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

専用住宅家屋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。

⑥ 床面積

②に同じ。

⑦ 区分建物の耐火性能

耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることについては、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等によるものとするが、マンション等のようにその登記記録の構造欄その他の記録内容から耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることが明らかな場合は、当該家屋の登記事項証明書又は登記完了証によることとして差し支えない。また低層集合住宅（一団の土地（1,000㎡以上）に集

团的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和56年3月31日建設省告示第816号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。）であることの確認は、国土交通大臣（国土交通省住宅局住宅生産課において取り扱う。）が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書による。

⑧ 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。

⑨ 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「特定建築物の登録免許税に係る認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引き渡し等証明書」）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

本税制の適用にあたっては、2(1)⑦及び(2)⑧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

特定建築物の登録免許税に係る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）第四十一条の規定に基づく証明（以下「特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明」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 特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明を受けようとする者は、別記様式

第一の特定建築物の登録免許税に係る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の登録免許税に係る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。）（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 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類。ただし、当該家屋の登記事項証明書又は登記完了証でこれら建築物に該当することが明らかなきときはそれらの書類で代えることができる。

五 低層集合住宅（一団の土地（一、〇〇〇㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準（昭和五十六年三月三十一日建設省告示第八百十六号）に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。))に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書

六 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

七 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の登録免許税に係る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 耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、当該家屋の確認済証及び検査済証、設計図書、建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く。）の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類。ただし、当該家屋の登記事項証明書、登記完了証でこれらの建築物に該当することが明らかなきときはこれらの書類で代えることができる。

七 低層集合住宅（一団の土地（一、〇〇〇㎡以上）に集団的に新築された地上階数が3以下の家屋で国土交通大臣の定める耐火性能の基準に適合するもの（耐火建築物又は準耐火建築物に該当するものを除く。））に該当する区分建物について証明を受けようとする場合は、国土交通大臣が交付した当該家屋が低層集合住宅に該当する旨の認定書

八 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

九 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しておくこととする。

（証明書の交付）

第四条 市（区町村）長は、特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明の申請があつ

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四十一条の規定に該当し、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の登録免許税に係る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「特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明申請書」、別添2の「特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明書」、別添3の「特定建築物の登録免許税に係る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「特定建築物の登録免許税に係る認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引き渡し等証明書」とする。



特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明申請書

租税特別措置法施行令 { 第41条 }  
 { 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 (移転登記の場合に記入)	(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 <sup>2</sup>
区分建物の耐火性能	(1) 耐火又は準耐火 (2) 低層集合住宅

<備考>

- { } 中は、(a) か (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。
- 「区分建物の耐火性能」の欄は、区分建物について証明を申請する場合に、(1) 又は (2) のうち該当するものを○印で囲むこと。なお、建築後使用されたことのある区分建物の場合、当該家屋の登記記録に記録された構造が、石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であるときは、(1) を○印で囲むこと。

別添2 特定建築物の登録免許税に係る証明書様式例

特定建築物の登録免許税に係る住宅用家屋証明書

租税特別措置法施行令 { 第41条  
 { 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  
 { (ロ) 取得 } } } がこの規定に該当

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（移転登記の場合）	

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 特定建築物の登録免許税に係る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様式例（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）

特定建築物の登録免許税に係る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一とすること。

別添4 特定建築物の登録免許税に係る認定集約都市開発事業の完了後における家屋の引き渡し等証明書様式例（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）

特定建築物の登録免許税に係る認定集約都市開発事業の完了後における  
家屋の引き渡し等証明書

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の工事が終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。

事務連絡

平成 25 年 8 月 8 日

集約都市開発事業認定部局担当者各位

住宅用家屋証明書発行部局担当者各位

国土交通省都市局市街地整備課 課長補佐 東野 文人

同市街地整備制度調整室 課長補佐 石田 康典

住宅局市街地建築課 課長補佐 吉竹 宜也

集約都市開発事業計画の認定と税制の適用の関係について（留意事項）

日頃より、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。）に基づく集約都市開発事業の推進にご尽力賜り、ありがとうございます。

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、都市低炭素化促進法第 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について、個人がその居住の用に供する場合について、住宅ローン減税の特例及び登録免許税の税率の軽減措置（以下「これらの税制の特例措置」という。（注））が講じられたところです。（「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）、「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」（平成 25 年 8 月 8 日付け国都制第 40 号、国住生第 247 号）参照。）

これらの税制の特例措置を適用するにあたっては、集約都市開発事業の認定に際し、下記の留意事項がありますので、十分にご留意いただきますようお願い致します。

（注）上記特定建築物を平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供した場合には、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も「これらの税制の特例措置」に含まれます。

1. 集約都市開発事業の完了報告の徴収について

これらの税制の特例措置の適用にあたっては、市町村長（特別区の区長を含む。）による証明書が必要となりますが、この証明にあたっては、集約都市開発事業の完了が報告

されていることを確認することが要件とされています。

このため、低炭素まちづくり計画作成マニュアル（平成24年12月 国土交通省、環境省、経済産業省）及び集約都市開発事業計画認定申請マニュアル（平成24年12月 国土交通省都市局、住宅局）においても示しておりますが、これらの税制の特例措置が適用される事業については、必ず、都市低炭素化促進法第12条の規定に基づき、集約都市開発事業が完了した旨の報告を徴収する必要があります。

## 2. 集約都市開発事業計画と低炭素建築物新築等計画の関係について

これらの税制の特例措置の適用にあたっては、入居者への引渡し前に、集約都市開発事業が完了していることが必要です。

そのため、特定建築物の工事が完了していても、集約都市開発事業計画に係るそのほかの工事（都市低炭素化促進法第9条第1項に規定する特定公共施設に係る工事等）が完了していない場合にあつては、集約都市開発事業が完了したこととはならず、これらの税制の特例措置を適用することはできないこととなります。

他方、入居者に引渡される家屋の部分が都市低炭素化促進法第53条第1項に規定する低炭素建築物新築等計画の認定を受けた場合、集約都市開発事業が完了しているか否かに関わらず、これらの税制の特例措置の適用を受けることができます。

したがって、集約都市開発事業計画の申請を事業者が検討する時点において、家屋が含まれる建築物の工事が終了した後、そのほかの工事に時間を要し、集約都市開発事業の完了までに相当の期間が見込まれる場合には、入居時期の遅延を防止し、これらの税制の特例措置の適用を可能とするため、集約都市開発事業計画と併せて低炭素建築物新築等計画も申請させる必要があります。

## 3. 集約都市開発事業認定部局から住宅用家屋証明書発行部局への情報提供について

これらの税制の特例措置の適用のための住宅用家屋証明書の発行にあたっては、集約都市開発事業認定部局から住宅用家屋証明書発行部局に対して、認定を受けた集約都市開発事業計画により整備される特定建築物（以下「認定物件」という。）の情報提供を行う必要があります。

なお、各地方公共団体において制定されている個人情報保護条例とその解釈が共通していると考えられる、国の行政機関を対象とした行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号。以下「法」という。）において、利用目的以外の目的のために保有個人情報を提供することができる場合とは、本人又は第三者の権利利益を不当に損なうおそれが認められないことを前提として、行政機関内部で利用する場合又は他の行政機関等へ提供する場合であつて、利用することについて「相当の理由」がある場合（法第8条第2項第2号及び第3号）をいい、住宅用家屋証明書を発行している部局に対して認定物件の情報提供を当該証明書の発行に必要な限度で行うことは、こ

の場合に該当するものと解されますので、両部局間での円滑な情報提供に努めて下さい。

# 低炭素建築物とみなされる認定集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物に係る住宅ローン減税及び登録免許税の特例措置の適用

高い省エネ性能等を有する住宅の普及を促進するため、集約都市開発事業により整備される住宅である特定建築物について、所得税、登録免許税、個人住民税の特例措置(低炭素建築物みなし)を適用する。

## 政策の背景・目標

国際的な中長期的なエネルギー需給の逼迫、地球温暖化問題の深刻化、原発事故の発生等エネルギーをめぐる環境変化に対応するため、住宅・建築物の低炭素化を促進する。

## 集約都市開発事業の概要

低炭素まちづくり計画の区域内において、病院、共同住宅、その他多数の者が利用する建築物を整備し、都市機能の集約を図るための拠点を形成する。

集約都市開発事業計画  
= **低炭素建築物と同一の基準**で認定

集約都市開発事業において整備された特定建築物

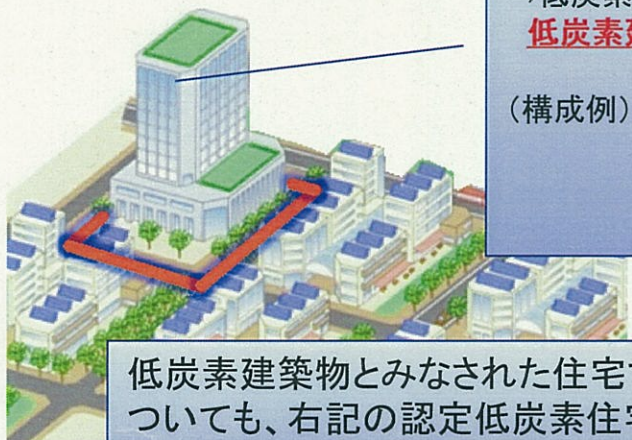
→低炭素法16条により  
**低炭素建築物とみなされる**

(構成例)

共同住宅

事務所

病院



低炭素建築物とみなされた住宅である特定建築物についても、右記の認定低炭素住宅に係る特例措置が適用されるよう、要望する。

## 認定低炭素住宅※に係る特例措置(H25税制改正の措置後)

※低炭素建築物及び集約都市開発事業の特定建築物(今回追加)で住宅用家屋に該当するもの(租特法 § 41⑤、74の2①)

**所得税** **個人住民税** **H29.12.31まで**

住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げ

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成25年 平成26年1~3月	10年間	<b>3,000万円</b> (一般住宅2,000万円)	1%
平成26年4月~ 平成29年12月 (消費税引き上げに伴う対応)	10年間	<b>5,000万円</b> (一般住宅4,000万円)	1%

※ 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(最高9.75万円(平成26年4月~最高13.65万円))

**登録免許税** **H26.3.31まで**

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: **0.1%** (本則0.4%、一般住宅特例0.15%)

所有権移転登記: **0.1%** (本則2%、一般住宅特例0.3%)