

国 不 動 第 1 号
国 不 動 整 第 1 号
国 住 経 法 第 1 号
国 住 備 第 1 号
国 住 生 第 1 号
国 住 指 第 1 号
令和 8 年 4 月 24 日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国 土 交 通 省
不 動 産 ・ 建 設 経 済 局
不 動 産 業 課 長
不 動 産 市 場 整 備 課 長
住 宅 局
住 宅 経 済 ・ 法 制 課 長
住 宅 総 合 整 備 課 長
住 宅 生 産 課 長
建 築 指 導 課 長
(公 印 省 略)

租税特別措置法施行規則第 13 条の 3 第 1 項第 13 号ハの規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と
協議して定める書類（立地要件証明書）等について

令和 8 年度税制改正において、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「措法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「措令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「措規」という。）の一部が改正され、安全・安心な住まいの実現の観点から、令和 10 年 1 月 1 日以後に一定の災害ハザードエリアの区域内の新築住宅に入居する場合等には、居住用財産の買換特例、住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税の適用対象外とされるとともに、令和 10 年 1 月 1 日以後に一定の災害ハザードエリアの区域内の土地等を譲渡する場合には、優良軽減特例の適用対象外とされました。

これに伴い、これらの特例措置の適用を受けるに当たっては、確定申告の際に、一定の災害ハザードエリアの区域内の新築住宅又は土地等でない旨の証明書類（以下「立地要件証明書」という。）を添付することとされました。

これらを踏まえ、立地要件証明書については、令和 8 年国土交通省告示第 475 号及び第 476 号において、その様式を規定するとともに、建築士（優良軽減特例に係る証明にあつては、宅地建物取引業者を含む。）が証明することとしたところです。

こうした制度改正を踏まえ、本通知を定めることとしたので、立地要件証明書に係る証明事

務等に関して下記事項に十分留意するよう配意願います。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の宅地建物取引業者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省庁とも協議済みであるので、念のため申し添えます。

記

1. 改正の概要

(1) 立地要件が課される特例

- ① 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法第 36 条の 2）及び居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除（措法第 41 条の 5）（以下これらを併せて「居住用財産の買換え特例」という。）

令和 10 年 1 月 1 日以後に個人の居住の用に供する又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋が、(2)に掲げる区域（以下「災害危険区域等」という。）内において建築されたものである場合には、当該家屋の取得（建設を含む。）について、居住用財産の買換え特例の適用対象外となる。

この場合において、家屋が災害危険区域等内において建築されたものであるかどうかは、当該家屋が建築された時点において、当該家屋が接する地面の一部又は全部が災害危険区域等内にあるかどうかにより判定される。ただし、建築確認を受けた時点において、当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、この立地要件を満たすこととなる。

- ② 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（措法第 41 条。以下「住宅ローン控除」という。）

災害危険区域等内において、措法第 41 条第 1 項の居住用家屋又は同条第 6 項の認定住宅等の新築をし、又はこれらの家屋で建築後使用されたことのないものの取得（以下②において「新築又は取得」という。）をし、令和 10 年 1 月 1 日以後に当該家屋を居住の用に供した場合には、住宅ローン控除の適用対象外となる。

この場合において、家屋が災害危険区域等内にあるかどうかは、当該家屋の新築又は取得をした時点において、当該家屋が接する地面の一部又は全部が災害危険区域等内にあるかどうかにより判定される。ただし、当該家屋が建築確認を受けた時点において、当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、住宅ローン控除の適用対象となる。

また、家屋の新築又は取得が措法第 41 条第 27 項に規定する「特定建替え」に該当する場合には、立地要件を満たすことを要しない。なお、同項に規定する「特定建替え」とは、個人、当該個人の配偶者又は当該個人の 2 親等以内の親族が居住の用に供し、又は供していた家屋でその居住の用に供し、又は供していた期間が 5 年以上であるものの建替えをいう。ただし、その者がその居住の用に供し、又は供していた家屋を 2 以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供し、又は供していると認められる 1 の家屋に限られる（措法第 41 条第 26 項及び第 27 項並びに措令第 26 条第 44 項及び第 45 項）。

- ③ 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（措法第 41 条の 19 の 4。以下「認定住宅等の投資型減税」という。）

災害危険区域等内において、措法第 41 条の 19 の 4 第 1 項の認定住宅等である家屋の新築をし、又は建築後使用されたことのない認定住宅等である家屋の取得（以下③において「新築又は取得」という。）をし、令和 10 年 1 月 1 日以後に当該家屋を居住の用に供した場合には、認定住宅等の投資型減税の適用対象外となる。

この場合において、家屋が災害危険区域等内にあるかどうかは、当該家屋の新築又は取得をした時点において、当該家屋が接する地面の一部又は全部が災害危険区域等内にあるかどうかにより判定される。ただし、当該家屋が建築確認を受けた時点において、当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、認定住宅等の投資型減税の適用対象となる。

また、家屋の新築又は取得が措法第 41 条第 27 項に規定する「特定建替え」に該当する場合には、立地要件を満たすことを要しない。なお、同項に規定する「特定建替え」とは、個人、当該個人の配偶者又は当該個人の 2 親等以内の親族が居住の用に供し、又は供していた家屋でその居住の用に供し、又は供していた期間が 5 年以上であるものの建替えをいう。ただし、その者がその居住の用に供し、又は供していた家屋を 2 以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供し、又は供していると認められる 1 の家屋に限られる（措法第 41 条の 19 の 4 第 5 項）。

- ④ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法第 31 条の 2）及び土地の譲渡等がある場合の特別税率の適用除外措置（第 62 条の 3 第 4 項）（以下これらを併せて「優良軽減特例」という。）

令和 10 年 1 月 1 日以後に(2)②から⑤までに掲げる区域（以下「地すべり防止区域等」という。）内の土地等の譲渡（措法第 31 条の 2 の場合にあつては、同条第 2 項第 13 号から第 15 号までに掲げる土地等の譲渡に該当するものに限り、措法第 62 条の 3 の場合にあつては、同条第 4 項第 13 号から第 15 号までに掲げる土地等の譲渡に該当するものに限る。）をした場合には、当該土地等の譲渡は、優良軽減特例の適用対象外となる。

この場合において、土地等が地すべり防止区域等内にあるかどうかは、当該土地等を譲渡した時点において、当該土地等の一部又は全部が地すべり防止区域等内にあるかどうかにより判定される。

(2) 特例の適用対象外となる区域

特例の適用対象外となる区域は、次に掲げる区域（優良軽減特例にあつては、②から⑤までに掲げる区域）である。

- ① 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 39 条第 1 項の災害危険区域（以下「災害危険区域」という。）

(※) ①の区域（②から⑤までの区域と重複していない区域に限る。）内で適用対象外となる家屋は、当該家屋の建築に係る都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 88 条第 1 項の規定による届出に係る同条第 3 項の規定による勧告（以下「勧告」という。）を受けた者が、同条第 5 項の規定により当該勧告に従わなかった旨を公表された場合における当該勧

告に従わないで建築をしたものに限る。

- ② 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域（以下「地すべり防止区域」という。）
- ③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域（以下「急傾斜地崩壊危険区域」という。）
- ④ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害特別警戒区域」という。）
- ⑤ 特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（以下「浸水被害防止区域」という。）

2. 証明手続

(1) 居住用財産の買換特例

① 証明主体

居住用財産の買換特例に係る立地要件証明書の証明主体は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第 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、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。以下 2. (1) 及び (2) において単に「建築士」という。）とする。

② 証明に必要な書類

建築士は、次に掲げる書類又はその写しを用いて、立地要件を確認するものとする。

ア 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の建築予定の家屋の所在が分かる書類

イ 確認済証等の確認済証交付年月日が分かる書類

③ 証明の方法

建築士が立地要件証明書を作成するに当たっては、次に掲げる方法で居住用財産の買換特例の適用を受けようとする者が取得（建設を含む。）した家屋が、災害危険区域等内において建築されたものでないことを確認することとする。なお、1. (1) のとおり、当該家屋が建築確認を受けた時点において当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、証明すべき立地要件を満たすため、建築確認を受けるときに立地要件を確認し、当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、証明書を作成することとして差し支えない。

ア 建築確認時に当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることの確認

当該家屋に係る建築確認を受けるときに、当該家屋が接する地面の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。このとき、次に掲げる点に留意することとする。

- ・ 「建築確認を受けるとき」とは、確認済証の交付年月日を指す。なお、確認を受けた建築物の計画の変更に係る確認を受けた場合にあつては、変更後の確認に係る確認済証の交付年月日を指す。
- ・ 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の、建築予定の家屋の所在が分

かる書類を用い、当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。

イ 当該家屋が建築された時点で当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることの確認

当該家屋が建築された時点で当該家屋が接する地面の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。このとき、次に掲げる点に留意することとする。

- ・ 家屋が建築された時点は、当該家屋に係る検査済証に記載された検査年月日等を基に確認する。
- ・ 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の建築予定の家屋の所在が分かる書類を用い、当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認することとする。

(2) 住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税

① 証明主体

住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税に係る立地要件証明書の証明主体は、建築士とする。

② 証明に必要な書類

建築士は、次に掲げる書類又はその写しを用いて、立地要件を確認するものとする。

ア 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の建築予定の家屋の所在が分かる書類

イ 確認済証等の確認済証交付年月日が分かる書類

③ 証明の方法

建築士が立地要件証明書を作成するに当たっては、次に掲げる方法で住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税の適用を受けようとする者が災害危険区域等内において家屋の新築又は取得（1. (1)②及び③の「新築又は取得」を総称したものをいう。以下同じ。）をしたものでないことを確認することとする。なお、1. (1)のとおり、当該家屋が建築確認を受けた時点において当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、証明すべき立地要件を満たすため、建築確認を受けるときに立地要件を確認し、当該家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にある場合には、証明書を作成することとして差し支えない。

ア 建築確認時に当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることの確認

当該家屋に係る建築確認を受けるときに、当該家屋が接する地面の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。このとき、次に掲げる点に留意することとする。

- ・ 「建築確認を受けるとき」とは、確認済証の交付年月日を指す。なお、確認を受けた建築物の計画の変更に係る確認を受けた場合にあつては、変更後の確認に係る確認済証の交付年月日を指す。
- ・ 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の、建築予定の家屋の所在が分かる書類を用い、当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。

イ 新築又は取得時に当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることの確認

当該家屋の新築又は取得をしたときに、当該家屋が接する地面の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。このとき、次に掲げる点に留意することとする。

- ・ 「家屋の新築又は取得をしたとき」とは、当該家屋の引渡しを受けた日を指す。
- ・ 建築確認の申請の際に添付する付近見取図や配置図等の建築予定の家屋の所在が分かる書類を用い、当該家屋の全部が災害危険区域等の区域外にあることを確認する。

(3) 優良軽減特例

① 証明主体

優良軽減特例に係る立地要件証明書の証明主体は、建築士法第 23 条の 3 第 1 項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士又は宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者とする。

② 証明に必要な書類

建築士又は宅地建物取引業者は、証明に当たって、申請者に対して、次に掲げる書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

ア 土地等の売買契約の際に添付する公図や土地の位置図等の、譲渡に係る土地等の所在が分かる書類

イ 売買契約書等の、土地等の譲渡日が分かる書類

③ 証明の方法

建築士又は宅地建物取引業者が立地要件証明書を作成するに当たっては、譲渡に係る土地等の一部又は全部が当該譲渡の時点において地すべり防止区域等内に存しないかどうかについて、以下の点に留意し確認することとする。

ア 「譲渡の時点」とは、土地等の引渡しをした日を指す。

イ 土地等の売買契約の際に添付する公図や土地の位置図など譲渡に係る土地等の所在が分かる書類を用い、当該土地等の一部又は全部が地すべり防止区域等の区域外にあることを確認する。

3. 証明手数料

証明手数料は、実費等を勘案し適正なものとする。

4. その他

居住用財産の買換特例、住宅ローン控除及び認定住宅等の投資型減税については、令和 8 年度税制改正に係る関係法令等の公布の時点(令和 8 年 3 月 31 日)において既に確認済証の交付を受けている家屋を令和 10 年 1 月 1 日以後に居住の用に供する場合(居住用財産の買換特例にあっては、令和 10 年 1 月 1 日以後に居住の用に供する見込みである場合を含む。)にも、立地要件に関する規定が適用されることとなる。このため、建築確認時点における立地要件の確認は、当該公布の日以後、事後的に行うこととして差し支えない。

以上