

住宅省エネルギー性能証明書

証明申請者	住所	
	氏名	
家屋番号及び所在地		
省エネルギー性能	居住用家屋の新築等に係る家屋	<input type="checkbox"/> ①租税特別措置法施行令第26条第23項(同条第32項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋 <ul style="list-style-type: none"> ・評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級5以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級6以上の基準 <input type="checkbox"/> ②租税特別措置法施行令第26条第24項(同条第32項において準用する場合を含む。以下同じ。)に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋(①に該当する場合を除く。) <ul style="list-style-type: none"> ・評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級4以上の基準
	既存住宅	<input type="checkbox"/> ③租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋 <ul style="list-style-type: none"> ・評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級5以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級6以上の基準 <input type="checkbox"/> ④租税特別措置法施行令第26条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋に該当 ※次の全ての基準に適合する住宅用の家屋(③に該当する場合を除く。) <ul style="list-style-type: none"> ・評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級4以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。) ・評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級4以上の基準

上記の住宅の用に供する家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋又は同条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合することを証明します。

証明を行った建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人	氏名又は名称		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)			
	指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の場合	住所				
		指定・登録年月日				
指定・登録番号(指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の場合)						
建築士が証明を行った場合の当該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					
指定確認検査機関が証明を行った場合の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		登録番号			
			登録を受けた地方整備局等名			
登録住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	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検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付			
		合格通知番号又は合格証書番号				
住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者	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検定合格者の場合		合格通知日付又は合格証書日付			
		合格通知番号又は合格証書番号				

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 「省エネルギー性能」の欄には、当該家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋又は同条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として定める基準であって当該欄に掲げる項目のいずれに適合するかに応じ相当する四角にチェックを入れるものとする。
- 4 「証明を行った建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人」の欄には、当該家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項又は第24項に定め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、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は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) 「氏名又は名称」の欄には、建築士が証明した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、指定確認検査機関が証明した場合には建築基準法第77条の18第1項の規定により指定を受けた名称（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）を、登録住宅性能評価機関が証明した場合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（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）を、住宅瑕疵担保責任保険法人が証明した場合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（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）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、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が証明することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する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。
 - (5) 「指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の場合」の「住所」、「指定・登録年月日」、「指定・登録番号（指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の場合）」及び「指定をした者（指定確認検査機関の場合）」の欄には、指定確認検査機関が証明した場合には建築基準法第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住所）、指定を受けた年月日、指定番号及び指定をした者を、登録住宅性能評価機関が証明した場合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住所）、年月日及び登録番号を、住宅瑕疵担保責任保険法人が証明した場合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住所）及び指定を受けた年月日を記載するものとする。
- 5 「建築士が証明を行った場合の当該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。
- 6 「指定確認検査機関が証明を行った場合の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、当該家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項又は第24項に定め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、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が調査することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する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、同法第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「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。

7 「登録住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項又は第24項に定め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検定合格者について、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検定合格者である場合には、建築基準法施行令第6条の規定により通知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、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が調査することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する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、同法第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検定合格者の場合」の「合格通知日付又は合格証書日付」及び「合格通知番号又は合格証書番号」の欄には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた日付及び合格通知番号（建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）附則第2条第2項の規定により建築基準適合判定資格者検定に合格したとみなされた者については、合格証書日付及び合格証書番号）を記載するものとする。

8 「住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者」の欄には、当該家屋が租税特別措置法施行令第26条第23項又は第24項に定め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検定合格者について、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検定合格者である場合には、建築基準法施行令第6条の規定により通知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、一級建築士、二級建築士又は木造建築士が調査することのできる家屋は、それぞれ建築士法第3条から第3条の3までに規定する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、同法第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検定合格者の場合」の「合格通知日付又は合格証書日付」及び「合格通知番号又は合格証書番号」の欄には、建築基準法施行令第6条の規定により通知を受けた日付及び合格通知番号（建築基準法の一部を改正する法律（平成10年法律第100号）附則第2条第2項の規定により建築基準適合判定資格者検定に合格したとみなされた者については、合格証書日付及び合格証書番号）を記載するものとする。

国住政第 29 号
国住生第 79 号
国住指第 131 号
令和 4 年 5 月 18 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

国土交通省住宅局住宅企画官

住宅生産課長
(公印省略)

建築指導課長
(公印省略)

特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項及び第 17 項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に係る証明について

令和 4 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、措法第 41 条第 10 項第 3 号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅（以下「ZEH水準省エネ住宅」という。）及び同項第 4 号に規定するエネルギー消費性能向上住宅（以下「省エネ基準適合住宅」という。）については、同項に規定する認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。）の対象とされたところです。加えて、ZEH水準省エネ住宅については、措法第 41 条の 19 の 4 第 1 項に規定する認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（以下「特別税額控除」という。）の対象とされたところです。

これらの特例の適用を受けるためには、ZEH水準省エネ住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、省エネ基準適合住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、それぞれ添付して確定申告を行うこととされております（措規第18条の21第8項、第16項及び第17項並びに第19条の11の4第3項）。これらの書類については、令和4年国土交通省告示第455号において、建設住宅性能評価書のほか、同告示別表の書式により証明する書類（以下「住宅省エネルギー性能証明書」という。）を証明書類として定めております。

また、住宅ローン税額控除においては、措法第41条第25項に規定する特定居住用家屋（以下「特定居住用家屋」という。）の新築又は特定居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該特定居住用家屋を令和6年1月1日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン税額控除の適用対象から除外することとされており、同日以後に居住の用に供した家屋につき住宅ローン税額控除の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の21第8項第1号チ、同項第2号ト及び令和4年国土交通省告示第422号）。さらに、措法第36条の2に規定する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において、買換え資産が令和6年1月1日以後に当該個人の居住の用に供した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で特定居住用家屋に該当するものである場合には、当該特例の適用対象から除外することとされており（措令第24条の2第3項第1号イ）、同日以後に居住の用に供した家屋又は供する見込みである家屋につき当該特例の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の4第6項）。

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、住宅省エネルギー性能証明書による証明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、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知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. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準（令和4年国土交通省告示第456号関係）

（1）ZEH水準省エネ住宅の基準

ZEH水準省エネ住宅の基準として措令第26条第23項に規定する「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議

して定める基準」は、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

- ① 居住用家屋の新築等（措法第 41 条第 1 項に規定する居住用家屋の新築等をいう。以下同じ。）に係る家屋

評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 5 の 5 - 1 (3) の等級 5 以上の基準（評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 2 (3) の等級 6 以上の基準

- ② 既存住宅（措法第 41 条第 1 項に規定する既存住宅をいう。以下同じ。）

評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (4) の等級 5 以上の基準（評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (4) ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 2 (4) の等級 6 以上の基準

(2) 省エネ基準適合住宅の基準

省エネ基準適合住宅の基準として措令第 26 条第 24 項に規定する「エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」は、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

- ① 居住用家屋の新築等に係る家屋

評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) の等級 4 以上の基準（評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 2 (3) の等級 4 以上の基準

- ② 既存住宅

評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (4) の等級 4 以上の基準（評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (4) ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）及び評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 2 (4) の等級 4 以上の基準

2. ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるかの判断基準

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるか否かについては、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ次に定めるものとする。

(1) 居住用家屋の新築等に係る家屋

次のいずれかの手法（これら複数の手法を組み合わせる手法を含む。以下同じ。）により、住戸又は住棟を評価し、申請に係る家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が 1. (1) ① の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第 26 条第 23 項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、1. (2) ① の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第 26 条第 24 項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、住宅省エネルギー性能証明書により証明する。

① 関連支援制度に係る書類の確認

(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書(当該証明書に係る申請書を含む。以下同じ。))や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)の提出があった場合には、当該家屋が1.(1)①又は1.(2)①の基準に適合していることを確認する。

② 設計図書等の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。また、建築士法施行規則(昭和25年建設省令第38号)第17条の15に規定する工事監理報告書(以下単に「工事監理報告書」という。)又はその写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のおりに実施されているかどうかを確認する。その上で、必要があると認める場合には、当該家屋の施工について、目視、計測等による現地調査により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する(ただし、工事監理報告書若しくはその写しが無い場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず現地調査を行う。)

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、当該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6条第1項に規定する設計住宅性能評価書(以下単に「設計住宅性能評価書」という。)や、平成28年国土交通省告示第489号(建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針)に基づき交付された、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する建築物省エネルギー性能表示制度に基づく評価書(一次エネルギー消費量基準に適合し、かつ外皮基準に適合しているものに限る。以下「BELS評価書」という。)などの第三者による評価結果を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化に努めるものとする。

(2) 既存住宅

次のいずれかの手法により、住戸又は住棟を評価し、申請に係る家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が1.(1)②の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、1.(2)②の基準に適合すると判断される場合は、当該家屋が措令第26条第24項に規定するエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものである旨を、住宅省エネルギー性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅にあつては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が1.(1)②又は1.(2)②の基準を満たしていることを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあっては、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級に係る評価が1.(1)②又は1.(2)②の基準を満たしていることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを申請者に確認する。

② 関連支援制度に係る書類の確認

新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)を取得している既存住宅にあっては、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。

③ 増改築等に係る設計図書等、工事請負契約書等の確認

その取得の前日にエネルギーの使用の合理化に資する増改築等を実施した既存住宅にあっては、当該増改築等に係る矩計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等により、申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認する。また、当該増改築等に係る工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のおりに実施されているかどうかを確認する。その上で、必要があると認める場合には、当該増改築等について、目視、計測等による現地調査により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する(ただし、工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しがない場合は必ず現地調査を行う。)

また、省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを証明しようとする際に、上記手法によって断熱等性能等級の基準への適合を判断することが困難である場合には、増改築等工事の内容が、令和4年度税制改正における整理統合により延長しないこととされた「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度(省エネ改修促進税制(ローン型))」の対象となる特定断熱改修工事等(改修後の住宅全体の省エネルギー性能が現行の省エネルギー基準相当となると認められるものをいい、具体的な内容は、平成20年国土交通省告示第513号にて規定している。)の要件を満たしているか否かにより、当該家屋が、1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認し、その上で必要があると認める場合には、当該増改築等について、目視、計測等による現地調査により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する(ただし、工事請負契約書及び当該増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真又はそれらの写しがない場合は必ず現地調査を行う。)。この場合において、1.(2)②の評価方法基準第5の5の5-2(4)(既存住宅の一次エネルギー消費量等級)の基準への適合性の判断に当たっては、評価方法基準第5の5の5-1(4)(既存住宅の断熱等性能等級)の等級4の外皮平均熱貫流率の基準値を当該住宅の断熱性能とみなすこととして差し支えない。

④ 設計図書等の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していることを確認する。また、新築時の新築工事に係る工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、当該工事が当該設計図書等のとおり実施されていたかどうかを確認するとともに、基準に関する部分について、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。そのうえで、必要があると認める場合には、当該家屋の施工について、目視、計測等による現地調査により当該設計図書等に従っていることの信頼性を確認する（ただし、新築時の新築工事に係る工事監理報告書若しくはその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず現地調査を行う。）。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書やBELS評価書などの第三者による評価結果を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化に努めるものとする。

3. 証明主体について

住宅省エネルギー性能証明書の証明主体については、次に掲げる者である（以下これらの者を「建築士等」と総称する。）。

- (1) 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。）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関
- (3) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- (4) 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

4. 建築士等の証明手続について

(1) 証明に必要な書類

建築士等は、証明の申請に当たって、申請者に対して、次に掲げる家屋の区分に応じそれぞれ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。

- ① 居住用家屋の新築等に係る家屋

- (Ⅰ) 矩計図等の設計図書等
- (Ⅱ) 工事監理報告書がある場合は当該書類
- (Ⅲ) 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証
- (Ⅳ) (独) 住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35Sの適合証明書）又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類
- (Ⅴ) 設計住宅性能評価書、BELS 評価書などの第三者による評価結果がある場合は当該書類

② 既存住宅

- (Ⅰ) 当該既存住宅の登記事項証明書
- (Ⅱ) 矩計図等の設計図書等
- (Ⅲ) 建設住宅性能評価書、(独) 住宅金融支援機構の融資関係書類（フラット35Sの適合証明書）又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類
- (Ⅳ) 当該家屋の取得の日前にエネルギーの使用の合理化に資する増改築等を実施した家屋の場合には、必要に応じ、次に掲げる書類
 - (i) 当該増改築等に係る工事請負契約書
 - (ii) 当該増改築等に係る矩計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等

(注) 上記(i)の書類又はその写しがない場合は、上記(i)の書類又はその写しに代えて、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。

 - イ 増改築等の工事に要した費用に係る領収書
 - ロ 増改築等の工事が行われる前と行われた後のそれぞれの状況を示した写真がある場合は当該写真
- (Ⅴ) 新築時の新築工事に係る工事監理報告書がある場合は当該書類
- (Ⅵ) 新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書、BELS 評価書などの第三者による評価結果がある場合は、当該書類

(2) 証明の方法

① 居住用家屋の新築等に係る家屋

証明を行う建築士等は、必要があると認める場合には現地調査を行うこととする（ただし、(1) ①(Ⅱ)、(Ⅳ) 若しくはそれらの写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず行う。）。

② 既存住宅

証明を行う建築士等は、必要があると認める場合には現地調査を行うこととする（ただし、(1) ②(Ⅲ)から(Ⅴ)まで((Ⅳ)の場合にあつては(i)及び(ii)ロ)のいずれか又はその写しがない場合は必ず行う。）。

(3) 証明時期

①居住用家屋の新築等に係る家屋

証明は、原則として工事完了後に行うものとする。また、当該証明のための家屋の調査は、当該家屋の取得の日前（令和5年4月1日前に居住の用に供される家屋については同日前）に終了している必要がある（令和4年国土交通省告示第455号第1項及び第2項並びに附則第2項）。

②既存住宅

証明のための家屋の調査は、当該家屋の取得の日前2年以内又は取得の日以後6月以内（令和5年4月1日前に居住の用に供される家屋については、取得の日前2年以内又は令和5年4月1日前（令和4年10月1日以後に当該家屋の取得をする場合にあっては、取得の日以後6月以内））に終了している必要がある（令和4年国土交通省告示第455号第1項及び第2項並びに附則第2項）。

なお、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の適用を受けるためには、取得した家屋がその取得時点で認定住宅等に該当していることを証明する必要がある。このため、申請に係る家屋の設計図書等として提出された書類が、取得後に行われた改修に係る設計図書等ではないこと及び当該家屋の取得時の現況と対応するものであることを確認すること。

5. 他の関連制度を併用する場合の取扱い

(1) 建築士は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、当該家屋の設計又は工事監理を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、設計又は工事監理の実施に際し作成し、又は申請者から提出された書類（設計図書等）等を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、工事監理に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度の負担が生ずることのないよう配慮すること。

(2) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、関連支援制度（フラット35Sや省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業等）に係る証明、設計住宅性能評価書に係る証明、BELS評価書に係る証明等を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、関連支援制度等に係る証明に際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、関連支援制度等に係る証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

(3) 住宅瑕疵担保責任保険法人は、申請に係る住宅用の家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約その他の保険契約の引受けを行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、その証明主体及び引受主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、保険契約の申込みに際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、保険引受に当たっての現場検査の機会を活用し、当該家屋の施工等について、目視、計測等により各階平面図、床伏図等の設計図書等に従っていることの信頼性を確認する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

6. 証明手数料

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。

住宅ローン減税制度について

1. 制度の概要

住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額等から控除する制度です。

(注)所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税(上限:9.75万円)から控除

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽⁵⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	3,000万円	0円 ⁽⁵⁾	

【既存住宅】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022～2025年入居		
長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾ 省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	3,000万円		10年間
その他の住宅 ⁽⁴⁾	2,000万円		

各種用語について

(1) **買取再販住宅**は、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋が該当します。詳細は、「3. 買取再販住宅について」をご参照ください。

(2) **ZEH水準省エネ住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級5以上※1かつ一次エネルギー消費量等級6以上の性能を有する住宅が該当します。

(3) **省エネ基準適合住宅**は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級4以上※1かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅が該当します。

※1 結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。

各種用語について(前ページ続き)

- (4)「その他の住宅」は、前ページ1.(3)の基準(省エネ基準適合住宅の省エネ基準)を満たさない住宅を指します。
- (5)2024年以降に新築の建築確認を受けた、1.(4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)
- (6)借入限度額とは、住宅ローン減税の対象となるローンの年末残高の上限のことです。
- (注)一定の増改築等工事を実施した場合の住宅ローン減税の適用は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間・控除率0.7%になります。

東日本大震災の被災者の場合

- 控除率0.9%、控除期間13年※1、借入限度額5,000万円※2です。
- 2025年末までに居住の用に供した住宅が対象です。ただし、2025年1月以降は、警戒区域設定指示等の対象区域内に限ります。
- ※1 既存住宅の場合、10年。
- ※2 2022年1月から2023年12月末までに新築等の家屋に入居する場合。
2024年1月から2025年12月末までに新築等の家屋に入居する場合は4,500万円、
既存住宅に入居する場合は3,000万円。

2. 主な要件

以下のいずれも満たす必要があります。

- その者が主として居住の用に供する家屋であること
- 床面積が50㎡以上であること※1
- 合計所得金額が2,000万円以下であること※1
- ※1 2023年末までに建築確認を受けた新築住宅で40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円以下であること
- 住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- 借入金の償還期間が10年以上であること
- 取得等した家屋が既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること
- 1)1982年1月1日以後に建築されたもの
 - 2)建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、以下のいずれかにより証明されたもの
 - ・耐震基準適合証明書※2
※2 家屋の取得の前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り
 - ・建設住宅性能評価書の写し※3
※3 家屋の取得の前2年以内に評価されたもので、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であるものに限り
 - ・既存住宅売買瑕疵保険付保証明書※4
※4 家屋の取得の前2年以内に締結されたものに限り
- 買取再販住宅の場合及び一定の増改築等工事を実施した場合、居住の用に供する家屋について行う増改築等が、一定の工事に該当することにつき「増改築等工事証明書」により証明されたものであること
(当該工事が次ページ「②工事の内容」一の工事の場合、「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しでも可)
- 一定の増改築等工事を実施した場合、増改築等の工事に要した費用の額が100万円超であること
- 買取再販住宅の場合は、次ページ3.の要件を満たすこと

3. 買取再販住宅について

①買取再販住宅の要件について

以下のいずれも満たす必要があります。

- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時において、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額(「②工事の内容」一～七に該当する工事に要した費用の総額)の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - 1)「②工事の内容」一～六に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - 2) 50万円を超える、「②工事の内容」四～六のいずれかに該当する工事を行うこと
 - 3) 50万円を超える、「②工事の内容」七に該当する工事を行うこと

②工事の内容

- 一 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- 二 マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕又は模様替
- 三 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- 四 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 五 一定のバリアフリー改修工事:以下のいずれか1)～8)の工事
 - 1)車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - 2)階段の勾配の緩和
 - 3)一定の浴室の改良
 - 4)一定の便所の改良
 - 5)手すりの取付け
 - 6)段差の解消
 - 7)一定の出入口の戸の改良
 - 8)滑りにくい床材料への取り替え
- 六 一定の省エネ改修工事:改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の1)又は1)の工事と併せて行う2)から4)の工事。
地域区分毎に要件が異なる。
 - 1)以下のいずれかに該当する工事
 - －全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - －改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合((i)断熱等性能等級4以上又は(ii)一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3)に限り、居室の窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - 2)天井及び屋根の断熱改修
 - 3)壁の断熱改修
 - 4)床の断熱改修
- 七 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(リフォーム工事瑕疵保険契約が締結されているものに限る)

4. 適用を受けるために必要な手続・書類

住宅ローン減税の適用を受けるためには、**入居した翌年に確定申告**を行っていただく必要があります。**税務署の案内に従って確定申告書等の作成をお願いします。**その際に以下の添付書類が必要になります。(給与所得者の場合には、2年目以降、年末調整で控除を受けることが可能です。)

1. どの住宅にも必要な書類

- ・計算明細書
- ・住宅ローンの年末残高等証明書
- ・登記事項証明書、請負契約書・売買契約書の写し 等

2. 住宅の性能に応じて必要になる書類

○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅である場合

- ・長期優良住宅認定通知書又は低炭素住宅認定通知書の写し
- ・住宅用家屋証明書※¹(の写し)又は認定長期優良住宅建築証明書若しくは認定低炭素住宅建築証明書
- ・承継通知書の写し(既存住宅のみ)

※¹ 既存住宅の場合には使用できません。また、保存登記等の際に登録免許税の軽減を受けるために必要な書類にもなっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

○ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅である場合

- ・各基準への適合を証する建設住宅性能評価書※²の写し又は住宅省エネルギー性能証明書

※² 断熱等級・一次エネ等級の双方の評価が基準を満たすことを証するものに限ります。

3. 新築住宅以外の住宅の場合に必要な書類

○買取再販住宅の取得である場合

- ・増改築等工事証明書
- ・給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保するリフォーム工事瑕疵保険契約(前ページの七に該当する工事を実施した場合)

○住宅の増改築等である場合

- ・増改築等工事証明書(前ページの「②工事の内容」一の工事の場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しでも可)

○既存住宅で登記簿上の建築日付が1981年12月31日よりも前のものである場合

- ・耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書(耐震等級に係る評価が1、等級2又は等級3であるものに限る)の写し又は既存住宅売買瑕疵保険契約付保証証明書

○既存の認定長期優良住宅である場合

- ・承継通知書の写し

4. 2024年以降に新築住宅※³に居住する場合に必要な書類

- ・次のいずれかの書類

- 1) 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅のいずれかに該当することを証する書類
- 2) 確認済証又は検査済証の写し(2023年12月31日以前に建築確認を受けたことを証するものに限ります。床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は必須です。)
- 3) 登記事項証明書(2024年6月30日以前に建築されたことを証するものに限ります。)

※³ 2024年以降に新築の建築確認を受けた「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外となります。

5. 各種証明書等について

○住宅省エネルギー性能証明書※1

住宅省エネルギー性能証明書は、登録された**建築士事務所**に属する**一級建築士、二級建築士**若しくは**木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関**又は**住宅瑕疵担保責任保険法人**のいずれかが発行するものです。

※1 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けるにあたり、質の高い住宅の基準を満たす家屋であることを証する書類としても使用できます。

○建設住宅性能評価書※2

建設住宅性能評価書は、**登録住宅性能評価機関**が交付するものです。

※2 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けるにあたり、当該家屋が質の高い住宅の基準を満たしている場合にはそのことを証する書類としても使用できます。

○耐震基準適合証明書

耐震基準適合証明書は、登録された**建築士事務所**に属する**一級建築士、二級建築士**若しくは**木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関**又は**住宅瑕疵担保責任保険法人**のいずれかが発行するものです。

○増改築等工事証明書

増改築等工事証明書は、登録された**建築士事務所**に属する**一級建築士、二級建築士**若しくは**木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関**又は**住宅瑕疵担保責任保険法人**のいずれかが発行するものです。

○住宅用家屋証明書

住宅用家屋証明書は、各**市区町村長**が発行するものです。

○既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書

既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵保険付保証明書は、**住宅瑕疵担保責任保険法人**が発行するものです。

○長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅計画認定通知書・承継通知書

長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅計画認定通知書・承継通知書は、各**所管行政庁**(**都道府県、市町村**等)が交付するものです。

○認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書

認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書は、登録された**建築士事務所**に属する**一級建築士、二級建築士**若しくは**木造建築士、指定確認検査機関**又は**登録住宅性能評価機関**のいずれかが発行するものです。

(注) 具体的な発行・交付手続きについては、各発行主体にお問合せください。

また、ホームページもあわせてご参照ください。

○指定確認検査機関について(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000019.html

○登録住宅性能評価機関について((一社)住宅性能評価・表示協会HP)

<http://www.hyoukakyokai.or.jp/index.php>

○住宅瑕疵担保責任保険法人について((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会HP)

<http://www.kashihoken.or.jp/>