

国住政第 29 号
国住生第 79 号
国住指第 131 号
令和 4 年 5 月 20 日
改正 令和 5 年 2 月 16 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経済・法制課長
(公 印 省 略)

住宅生産課長
(公 印 省 略)

建築指導課長
(公 印 省 略)

参事官 (住宅瑕疵担保対策担当)
(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確認する手法を含む。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とおり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、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つては、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つては、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つた場合においては、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おりに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 3 5 S 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 3 5 S 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 (IV) の書類又はその写しがある場合を除き、(II) の書類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) の書類又はその写しがある場合を除き、対象の家屋が建築確認を要する建築物に係るものにあつては (IV) 及び (V) の書類 ((IV) の場合にあつては (i) 及び (ii) ロ) 又はそれらの写しのいずれも無い場合、対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものにあつては (IV) (i) 及び (ii) ロの書類又はそれらの写しが無い場合は必ず行う。）。

(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）。なお、当該家屋の調査が終了した日は、当該家屋の調査として行う現地調査が終了した日（証明を行う建築士等の判断で現地調査が行われなかった場合（申請者から(1) ① (IV) の書類若しくはその写しが提出された場合又は(1) ① (II) の書類若しくはその写しが提出された場合で当該家屋が建築確認を要する建築物に係るものであったときに限る。）は、これらの書類が発行された日）である。

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つては、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、当該家屋の調査が終了した日は、当該家屋の調査として行う現地調査が終了した日（証明を行う建築士等の判断で現地調査が行われなかった場合（申請者から(1) ② (III) 若しくは(IV) の書類 ((IV) の場合にあつては (i) 及び (ii) ロ) 若しくはそれらの写しが提出された場合又は (V) の書類若しくはその写しが提出された場合で対象の家屋

が建築確認を要する建築物に係るものであったときに限る。)は、これらの書類が発行された日)である。

また、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。