

国 住 生 第 77 号
国 住 指 第 129 号
令和 4 年 5 月 20 日
改正 令和 6 年 4 月 1 日
改正 令和 7 年 4 月 1 日
改正 令和 8 年 4 月 1 日

公益社団法人 日本建築士会連合会会長 殿
一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会会長 殿
公益社団法人 日本建築家協会会長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長
(公印省略)

建築指導課長
(公印省略)

認定低炭素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及び認定低炭素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 14 項第 2 号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

今般、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「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「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「規則」という。）等の一部が改正され、認定低炭素住宅の新築等をし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。）については、認定低炭素住宅である既存住宅の取得を含め、認定低炭素住宅の新築取得等をした場合について新たに当該上乗せ措置の対象とされました。

認定低炭素住宅について、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び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。）を受けるためには、認定低炭素住宅に該当するものであることについて確認するための書類として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。)第43条第2項に規定する通知書(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55条第1項の変更の認定があった場合には、都市低炭素化促進法施行規則第46条の規定により読み替えられた都市低炭素化促進法施行規則第43条第2項に規定する通知書。以下「認定通知書」という。)の写し及び規則第26条の2第1項若しくは第3項に規定する証明書(以下「住宅用家屋証明書」という。)若しくはその写し又は都市低炭素化促進法第56条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類を添付して確定申告を行うこととされています(規則第18条の21第14項、第19条の11の4第3項)。

これらのうち、都市低炭素化促進法第56条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類(以下「本証明書」という。)については、平成24年国土交通省告示第1383号によりその様式を定めており、本証明書は建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行するものとされています。本証明書の発行に関しては、下記事項に十分留意するよう配慮願います。(本通知中の法、令及び規則については、令和8年4月1日現在の条文で掲載しています。)

また、本通知は令和4年1月1日以後に居住の用に供する場合の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に居住の用に供した場合の証明の取扱いについては、「認定低炭素住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定低炭素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13項第2号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」(平成25年8月8日付け国住生第217号・国住指第630号)をご参照ください。

なお、特定建築物についての住宅ローン税額控除の借入限度額の上乗せ措置に係る証明については、市町村長が証明を行うため、本通知ではなく、「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。最終改正：令和8年4月1日付国都制第93号・国住生第364号)の通知を参照願います。

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りますので、念のため申し添えます。

記

1. 証明すべき事項について

本証明書は、工事が完了した建築物に係る家屋が都市低炭素化促進法第56条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋であることを証明するものである。

2. 証明主体について

証明主体は、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

3. 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書類又はその写しを提出するよう求めるものとする。

- ① 都市低炭素化促進法施行規則第 41 条第 1 項に規定する申請書（都市低炭素化促進法第 55 条第 1 項の変更の認定があった場合には、都市低炭素化促進法施行規則第 45 条に規定する申請書）
- ② ①の申請書により認定を受けた認定通知書
- ③ ②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築等に係る建築士法施行規則（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がある場合は当該工事監理報告書
- ④ ②の認定通知書に係る建築物の新築又は増改築等に係る建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証がある場合は当該検査済証

（2）証明の方法

証明を行う建築士等は、認定低炭素建築物新築等計画に基づき新築又は増改築等を行った家屋については必要に応じて現地調査その他適切な方法による確認を行うこととする（ただし、（1）③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こととする。）。

また、認定低炭素建築物新築等計画に基づく新築又は増改築等後に使用されたことのある家屋については、あわせて当該新築又は増改築等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こととする。

（3）証明時期

新築又は増改築等後に使用されたことのない家屋の証明は、建築物全体について建築工事が終了した後に行うこととする。

4. 建築士等の証明手数料について

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。

5. 留意事項

(1) 建築後使用されたことのある認定低炭素住宅の証明について

建築後使用されたことのある認定低炭素住宅についても住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置の対象とされている。なお、特別税額控除については新築又は建築後使用されたことのない住宅のみが対象とされており、建築後使用されたことのある住宅は対象とされていないため留意されたい。

(2) 住宅用家屋証明書が発行されず、本証明書が必要となる場合について

住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、以下①から④までの場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

① 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の 50%以上 90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、令第 41 条、第 42 条及び第 42 条の 2 に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の 90%を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる認定低炭素住宅は、その家屋の床面積の 50%以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（法第 41 条第 6 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 22 項及び第 37 項）。

よって、店舗等併用住宅等である認定低炭素住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の 50%以上 90%以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

② 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

令第 41 条第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m²以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m²以上であればよいとされている（法第 41 条第 6 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が 50 m²以上の部分が区分所有されている認定低炭素住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

③ 床面積が 40 m²以上 50 m²未満の場合

令第 41 条第 1 号及び第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲について、床面積に係る要件が以下のとおり定められており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

- (i) 専ら個人の住宅の用に供される一棟の家屋（隣接する二棟以上の家屋と共に当該住宅の用に供する場合には、これらの全ての家屋）（第 1 号）

床面積の合計が 50 m²以上

- (ii) 一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合（第 2 号） 床面積が 50 m²以上

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置に係る床面積の要件は、法第 41 条第 18 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合にあっては、床面積が 40 m²以上 50 m²未満であることとされている（令第 26 条第 31 項第 1 号及び第 2 号並びに第 37 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

④ 建築後使用されたことのある住宅の場合

法第 74 条の 2 第 1 項及び第 2 項において、認定低炭素住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をした場合に登記の税率の軽減が適用されることとされており、このような家屋には、当該家屋が認定低炭素住宅であることを証する住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置においては、建築後使用されたことのある認定低炭素住宅についても適用対象とされている（法第 41 条第 6 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

以 上