

(別紙)

「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5月20日付け国住政第29号・国住生第79号・国住指第131号)

新旧対照表

(傍線を付した部分は改正部分)	
改 正 後	改 正 前
国土交通省住宅局 住宅経済・法制課長 (公印省略)	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)	住宅生産課長 (公印省略)
建築指導課長 (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)	参事官(住宅瑕疵担保対策担当) (公印省略)
<u>参事官(建築企画担当)</u> (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	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	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6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等の上乗せ措置」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。

また、令和8年国土交通省告示第493号による令和4年国土交通省告示第456号の改正により、省エネ基準適合住宅の基準が変更され、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省・国土交通省令第1号)第1条第1項第2号イただし書の規定により、外皮基準への適合が除外されている家屋(以下「気候風土適応住宅」という。))についても、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います(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2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。加えて、令和7年4月1日から全ての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化されたことに伴い、令和8年国土交通省告示第494号による令和4年国土交通省告示第455号の改正により、同日以降に着工した住宅について、省エネ基準適合住宅として住宅ローン減税の借入限度額等の上乗せ措置を受ける場合には、建築基準法(昭和25年法律第201号)第7条第5項に規定する検査済証(以下「検査済証」という。)も証明書類として認められることとなりました。

また、住宅ローン税額控除においては、措法第41条第24項に規定する特定

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27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 項第 1 号）。

また、令和 8 年度税制改正により、措法第 41 条第 25 項に規定する対象外エネルギー消費性能向上住宅（以下「対象外エネルギー消費性能向上住宅」という。）の新築又は対象外エネルギー消費性能向上住宅で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該対象外エネルギー消費性能向上住宅を令和 10 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いるほか、同項に規定する対象エネルギー消費性能向上住宅の新築又は対象エネルギー消費性能向上住宅で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該対象エネルギー消費性能向上住宅を同日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン減税の借入限度額等の上乗せ措置の適用対象から除外することとされています。同日以後に居住の用に供した家屋につき、住宅ローン減税の借入限度額等の上乗せ措置の適用を受けるためには、当該家屋が対象外エネルギー消費性能向上住宅又は対象エネルギー消費性能向上住宅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 号リ、同項第 2 号ト及び令和 8 年国土交通省告示第 477 号）。

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。（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

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。

掲載しています。)

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24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、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第10条第2号イ及びロに掲げる基準とする。

(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25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、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イ及びロに掲げる基準とする。なお、同号イただし書の規定により、同号イ(1)又は(2)の外皮に係る基準への適合が除外されている気候風土適応住宅については、同号ロに規定する一次エネルギー消費量の基準及び令和元年国土交通省告示第786号（以下「気候

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

風土適応住宅告示」という。)第1項に規定する気候風土適応住宅の要件に適合する必要がある。

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て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)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)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25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35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)又は1.(2)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等の基準及び一次エネルギー消費量に関する基準との照合を行う。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

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て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35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

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その他適切な方法（以下「現地調査等」という。）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。）。

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（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保法」という。）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、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和 5 年国土交通省告示第 970 号）に基づき交付された省エネ性能ラベル（以下単に「省エネ性能ラベル」という。）のうち第三者評価（BELS）がなされているもの（一次エネルギー消費量に係る多段階評価が 1 以上及び外皮性能に係る多段階評価が 4 以上のものに限る。以下同じ。）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。

また、令和 8 年国土交通省告示第 494 号による令和 4 年国土交通省告示第 455 号の改正を踏まえ、確定申告の際に、1.（2）の基準に適合する家屋であることを証明する書類として、新築住宅として令和 7 年 4 月 1 日以降に建築確認を受けたことが分かる検査済証を添付する場合は、住宅省エネルギー性能証明書の添付は不要であるため、留意されたい。

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その他適切な方法（以下「現地調査等」という。）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。）。

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（平成 11 年法律第 81 号。以下「住宅品質確保法」という。）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、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和 5 年国土交通省告示第 970 号）に基づき交付された省エネ性能ラベル（以下単に「省エネ性能ラベル」という。）のうち第三者評価がなされているもの（一次エネルギー消費量に係る多段階評価が 1 以上及び外皮性能に係る多段階評価が 4 以上のものに限る。以下同じ。）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。

また、1.（2）①の基準に適合する家屋であることを証明する場合で、当該家屋が令和 7 年 4 月 1 日以降に建築確認を受けたものである場合にあっては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条第 5 項又は第 18 条第 22 項若しくは第 26 項に規定する検査済証（以下単に「検査済証」という。）により、当該家屋が建築確認を受けた日付を確認するとともに、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号）第 1 条第 1 項第 2 号イただし書の規定により、外皮基準への適合が除外されている家屋（以下「気候風土適応住宅」という。）でないことを、以下の（Ⅰ）又は（Ⅱ）の書類により確認し、証明事務の合理化に努めるものとする。

（Ⅰ）建築確認の申請書（以下「確認申請書」という。）及び当該家屋が建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 11 条第 1 項又は第 2 項（これらの規定を同法第 14 条第 2 項において読み替えて適用する場合を含む。）の規定による建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けたものである場合にあっては、同法第 11 条第 1 項に規定する建築物エネルギー消費性能確保計画の計

(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)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)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 25 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)又は1. (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)又は1. (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 3 5 の適

画書（以下「省エネ適判計画書」という。）

なお、確認申請書については、第二面【8. 建築物エネルギー消費性能確保計画の提出】において、「提出不要」を選択している場合には、括弧内に気候風土適応住宅である旨が記入されることとなるため、当該括弧内の記載を確認するものとし、「提出済」又は「未提出」を選択している場合には、省エネ適判計画書の第四面の 4. ロ. のうち、「基準省令第 1 条第 1 項第 2 号イただし書の規定による適用除外」のチェックボックスの「レ」マークの有無を確認するものとする。

(II) 建築基準法第 7 条第 1 項に規定する検査の申請に係る申請書及びその添付図書（以下「完了検査申請書等」という。）

(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 3 5 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)又は1.(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

その取得の日より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等の基準及び一次エネルギー消費量に関する基準との照合を行い、当該家屋が、1.(1)又は1.(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等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)又は1.(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等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行う。)

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等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等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行う。この場合において、1.(2)②の評価方法

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等の基準及び一次エネルギー消費量に関する基準との照合を行い、当該家屋が1.（1）又は1.（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等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省エネ性能ラベルのうち第三者評価（BELS）がなされているもの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. 気候風土適応住宅であるかの判断基準

気候風土適応住宅に該当するかどうかの判断にあたっては、気候風土適応住宅告示第1項に規定する要件に適合していることを確認する必要がある。このため、まずは申請に係る家屋の仕様について、設計図書その他の書類により当該要件との照合を行うほか、必要に応じて現地調査（目視）により、当該設計図書等の記載内容が施工状況と整合しているかを確認する。なお、気候風土適応住宅告示第1項第1号ニ（2）（iii）に規定する「窓の過半が地場製作の木製建具であること」など、現地調査による確認が困難な要件については、当該窓の仕様がわかる設計図面等について確認を行うものとする。

その際、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の

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等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省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているもの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。

（新設）

<u>向上に関する法律等の一部を改正するための法律の施行の準備について（技術的助言）（令和6年11月12日付け国住参建第2615号）の別紙2又は脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正するための法律の運用について（技術的助言）（令和8年4月24日付け国住参建第617号）別紙3に規定する「気候風土適応住宅チェックリスト」がある場合には、当該書類を活用して確認を行うものとする。</u> <u>また、気候風土適応住宅告示第1項第2号及び第2項に基づき、国土交通大臣が定める要件とは別に当該家屋が建築される所管行政庁が独自の要件を付加している又は定めている場合には、当該所管行政庁が作成するチェックリスト等に基づき判断できるものとする。なお、この場合、適用を受けようとする時点において、所管行政庁の独自要件がすでに失効している場合には、建築当時においては要件に適合していた場合であっても、気候風土適応住宅として住宅ローン減税の借入限度額等の上乗せ措置の適用対象とはならないことに留意すること。</u> <u>このほか、気候風土適応住宅の要件に係る判断に当たっては、『気候風土適応住宅』の解説（2026年度版）」及び国土交通省ホームページにおける関連情報を適宜参照し、要件の趣旨・技術的背景を踏まえた確認を行うことが望ましい。</u> 4. 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）・（2）（略） （3）<u>住宅品質確保法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関</u> （4）（略） 5. 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）～（Ⅲ）（略）	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）・（2）（略） （3）<u>住宅品質確保法（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</u> （4）（略） 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）～（Ⅲ）（略）
---	--

(削る) <u>(IV) (独) 住宅金融支援機構の融資関係書類 (フラット35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</u> <u>(V) 設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価 (BELS) がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は当該書類</u> <u>(VI) 気候風土適応住宅である場合で、「気候風土適応住宅チェックリスト」がある場合は、当該書類 (所管行政庁の独自要件のチェックリストがある場合は、当該書類)</u> ②既存住宅 (I)～(V) (略) <u>(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、省エネ性能ラベルのうち第三者評価 (BELS) がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は、当該書類</u> <u>(VII) 気候風土適応住宅である場合で、新築時の「気候風土適応住宅チェックリスト」がある場合は、当該書類 (所管行政庁の独自要件のチェックリストがある場合は、当該書類)</u> (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等による確認を行うこととする (ただし、<u>(1) ① (IV)</u> 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 (略) (3) 証明時期 ①居住用家屋の新築等に係る家屋	<u>(IV) 1. (2) ①の基準に適合する家屋であることを証明する場合で、当該家屋が令和7年4月1日以降に建築確認を受けたものである場合にあつては、確認申請書及び省エネ適判計画書又は完了検査申請書等</u> <u>(V) (独) 住宅金融支援機構の融資関係書類 (フラット35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</u> <u>(VI) 設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は当該書類</u> (新設) ②既存住宅 (I)～(V) (略) <u>(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、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているものなどの第三者による評価結果がある場合は、当該書類</u> (新設) (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等による確認を行うこととする (ただし、<u>(1) ① (IV) 及び (V)</u> 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 (略) (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8年4月1日前に居住の用に供される家屋については令和9年4月1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項並びに令和8年国土交通省告示第494号附則第3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8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9年4月1日前（令和8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項並びに令和8年国土交通省告示第494号附則第3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）の場合にあっては（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等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。

6. 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等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

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）及び（Ⅴ）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、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）の場合にあっては（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等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等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

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等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等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３５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、省エネ性能ラベルの第三者評価（BELS）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等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等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等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。

7. 証明手数料 （略）

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３５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、省エネ性能ラベルの第三者評価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 （略）