

住宅性能証明及び増改築等工事証明 業務要領
(平成 27 年度税制改正)

株式会社日本住宅保証検査機構

(株)日本住宅保証検査機構 SNT2277-01(2015.11)

この住宅性能証明及び増改築等工事証明業務要領（以下「要領」という。）は、株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」という。）が実施する住宅性能証明及び増改築等工事証明に関する証明業務（以下「業務」という。）について適用します。

I. 用語の定義

- (1) この要領において「租特法」とは、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）をいう。
- (2) この要領において「租特政令」とは、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）をいう。
- (3) この要領において「租特規則」とは、租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号）をいう。
- (4) この要領において「震災特例法」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（平成 23 年法律第 29 号）をいう。
- (5) この要領において「震災特例政令」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令（平成 23 年政令第 112 号）をいう。
- (6) この要領において「震災特例規則」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則（平成 23 年財務省令第 20 号）をいう。
- (7) この要領において「住宅性能証明書」とは、平成 24 年国土交通省告示第 390 号又は第 393 号に規定する書式により証する書類をいう。
- (8) この要領において「増改築等工事証明書」とは、平成 24 年国土交通省告示第 390 号又は第 393 号に規定する書式により証する書類をいう。

II. 贈与税非課税措置に係る改正内容（前提）

(1) 租特法等一部改正関係

租特法等が次のとおり改正され、贈与税非課税措置は、平成 31 年 6 月 30 日まで適用期限が延長されることとなった。なお、平成 28 年 9 月 30 日までに締結した契約に基づき新築、取得または、増改築等（以下「新築等」という。）をした住宅用家屋について下記(a)の適用を受けた場合であっても、平成 28 年10 月 1 日以後に更に新築等に係る契約を締結して別の住宅用の家屋を取得した場合には、下記(b)の適用を受けることができる。また、今回の改正内容は、平成 27 年 1 月 1 日以降に直系尊属からの贈与により住宅取得等資金の取得をした場合に適用されるが、住宅用の家屋の新築等に係る契約日によって非課税限度額及び特別非課税限度額が異なる。

(a) 非課税限度額

非課税限度額は、特定受贈者（租特法第 70 条の 2 第 2 項第 1 号に規定する特定受贈者をいう。以下同じ。）が住宅取得等資金を充てて新築若しくは取得をした住宅用の家屋又は住宅取得等資金を充てて増改築等をした住宅用の家屋の次に掲げる場合の区分に応じ、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額（次に掲げる場合のいずれにも該当

する場合には、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額となる。(租特法第70条の2第2項第6号)

- ① 当該住宅用の家屋がエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等(租特法第41条の3の2第1項に規定する高齢者等をいう。以下同じ。)が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の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場合 特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額(租特法第70条の2第2項第6号イ)

- ・平成27年12月31日までに締結した契約：1,500万円
- ・平成28年1月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：1,200万円
- ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：1,000万円
- ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：800万円

- ② 当該住宅用の家屋が上記①に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額(租特法第70条の2第2項第6号ロ)

- ・平成27年12月31日までに締結した契約：1,000万円
- ・平成28年1月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：700万円
- ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：500万円
- ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：300万円

(b) 特別非課税限度額

特定受贈者が住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋について、当該住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額が、当該住宅用の家屋の新築等に係る消費税法(昭和63年法律108号)第2条第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改訂する等の法律(平成24年法律第68号)第3条の規定による改正後の消費税法第29条に規定する税率により課されるべき消費税額及び該当消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合には、次に掲げる場合の区分に応じ、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額(次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額)となる。(租特法第70条の2第2項第7号)

- ① 当該住宅用の家屋が上記(a)①に規定する住宅用の家屋の場合、特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額(租特法第70条の2第2項第7号イ)

- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：3,000万円
- ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：1,500万円
- ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：1,200万円

- ② 当該住宅用の家屋が上記 (a) ②に規定する住宅用の家屋の場合、特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（租特法第70条の2第2項第7号ロ）
- ・平成 28 年10 月 1 日から平成 29 年9 月30 日までの間に締結した契約：2,500 万円
 - ・平成 29 年10 月 1 日から平成 30 年9 月30 日までの間に締結した契約：1,000 万円
 - ・平成 30 年10 月 1 日から平成 31 年6 月30 日までの間に締結した契約：700 万円

(2) 震災特例法等一部改正関係

震災特例法等が次のとおり改正され、被災受贈者（震災特例法第38条の2第2項第1号に規定する被災受贈者をいう。以下同じ。）に係る贈与税非課税措置についても、平成31年6月30日まで適用期限が延長されることとなった。なお、平成28年9月30日までに締結した契約に基づき新築等をした住宅用の家屋について下記 (a) の適用を受けた場合の下記 (b) の適用については (1) の租特法と同様である。また、住宅用の家屋の新築等に係る契約日によって非課税限度額及び特別非課税限度額が異なることも (1) の租特法と同様である。

(a) 非課税限度額

非課税限度額は、被災受贈者が住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋の次に掲げる場合の区分に応じ、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額（次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額）となる。（震災特例法第38条の2第2項第6号）

- ① 当該住宅用の家屋がエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の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場合：1,500 万円（震災特例法第38条の2第2項第6号イ）
- ② 当該住宅用の家屋が上記①に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合：1,000 万円（震災特例法第38条の2第2項第6号ロ）

(b) 特別非課税限度額

被災受贈者が住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋について、当該住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額が、当該住宅用の家屋の新築等に係る消費税法第2条第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律第3条の規定による改正後の消費税法第29条に規定する税率により課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合には、次に掲げる場合の区分に応じ、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額（次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額）となる。（震災特例法第38条の2第2項第7号）

- ① 当該住宅用の家屋が上記 (a) ①に規定する住宅用の家屋の場合、被災受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（震災特例法第38条の2第2項第7号イ）
- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：3,000万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年6月30日までの間に締結した契約：1,500万円
- ② 当該住宅用の家屋が上記 (a) ②に規定する住宅用の家屋の場合、被災受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（震災特例法第38条の2第2項第7号ロ）
- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：2,500万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年6月30日までの間に締結した契約：1,000万円

(C) 租特法等一部改正との相違点

被災受贈者については、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件（240㎡以下）は課されない。（下限要件（50㎡以上）のみが課される。）

III. 非課税限度額加算の対象基準

II. (1)(a)①、(1)(b)①、(2)(a)①及び(2)(b)①における非課税限度額及び特別非課税限度額500万円加算（以下「非課税限度額加算」という。）の対象家屋として適合すべき「エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の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」（租特政令第40条の4の2第7項及び震災特例政令第29条の2第7項）とは、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする。（平成24年国土交通省告示第389号及び第392号）

- (1) 受贈者が住宅用の家屋の新築をし、又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋の取得（以下「住宅の新築又は新築住宅の取得」という。）をする場合次のいずれかの基準とする。

- ① 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【断熱等性能等級】（3）の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級4若しくは等級5の基準に適合していること

※ 平成27年3月31日以前に平成27年国土交通省告示第487号による改正前の平成24年国土交通省告示第390号別表若しくは平成27年国土交通省告示490号による改正前の平成24年国土交通省告示第393号別表の住宅性能証明書（以下「旧住宅性能証明書」という。）又は住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号）第3条第1項に規定する設計住宅性能評価（以下単に「設計住宅性能評価」という。）の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第5の5の5-1

- 【省エネルギー対策等級】（3）の等級4の基準に適合していること
- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】（3）の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）】（3）の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】（3）の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること
- (2) 受贈者が建築後使用されたことのある住宅用の家屋の取得（以下「既存住宅の取得」という。）をする場合次のいずれかの基準とする。
- ① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】（3）の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること
- ※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書又は設計住宅性能評価の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。
- 平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】（3）の等級4の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること
- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】（4）の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）】（4）の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】（4）の等級3、等級4または、等級5の基準に適合していること
- (3) 受贈者が住宅用の家屋について増改築等（以下「住宅の増改築等」という。）をする場合当該増改築等後の住宅用の家屋に関する次のいずれかの基準とする。
- ① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】（3）の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること
- ※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書若しくは設計住宅性能評価又は平成27年国土交通省告示第488号による改正前の平成24年国土交通省告示第391号別表若しくは平成27年国土交通省告示491号による改正前の平成24年国土交通省告示第394号別表の増改築等工事証明書（以下「旧増改築等工事証明書」という。）の申請があった場合は以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。
- 平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】（3）の等級4の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること

- ② 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】（4）の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）】（4）の免震建築物の基準に適合していること
- ③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】（4）の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること

IV. 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

申請に係る住宅用の家屋が非課税限度額加算の対象家屋であることを証明する書類（以下「証明書類」という。）は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする（租特規則第23条の5の2第6項及び震災特例規則第14条の2第7項並びに平成24年国土交通省告示第390号及び第393号）。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合次のいずれかの書類とする。

① 次の機関が平成27年国土交通省告示第487号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号別表又は平成27年国土交通省告示第490号による改正後の平成24年国土交通省告示第393号別表に規定する書式により証する書類（以下「新住宅性能証明書」という。）

- ・ 指定確認検査機関（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をいう。以下同じ。）
- ・ 登録住宅性能評価機関（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をいう。以下同じ。）
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。以下同じ。）

※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書の申請があった場合は、旧住宅性能証明書であって、Ⅲ. (1) ①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

② 当該住宅用の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3項に規定する建設住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」という。）の写し

※ ただし、②の書類は、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。

- ・ 日本住宅性能表示基準（平成13年国土交通省告示第1346号）別表1の5-1断熱等性能等級に係る評価が等級4であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表1の5-2一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4又は等級5であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表1の1-1耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2又は等級3であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表1の1-3その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの

- ・ 日本住宅性能表示基準別表 1 の 9 - 1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3、等級 4 若しくは等級 5 であるもの
- ③ 租特規則第 18 条の 21 第 12 項第 1 号及び第 2 号に規定する書類（認定長期優良住宅に係る認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書等）又は租特規則第 18 条の 2 第 1 項第 1 号及び第 2 号に規定する書類（認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書等）
- (2) 既存住宅の取得をする場合次のいずれかの書類とする。
- ① 新住宅性能証明書
- ※ ただし、①の書類は、当該家屋の取得の日前 2 年以内又は取得の日以降に当該証明のための家屋の調査が終了したものに限り有効となる。
- ※ 平成 27 年 3 月 31 日以前に旧住宅性能証明書の申請があった場合は、旧住宅性能証明であって、Ⅲ. (2) ①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。
- ② 建設住宅性能評価書の写し
- ※ ただし、②の書類は、当該家屋の取得の日前 2 年以内又は取得の日以降に評価されたもので、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 1 の 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 2 又は等級 3 であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 1 の 1 - 3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表 1 の 9 - 1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3、等級 4 若しくは等級 5 であるもの
- (3) 住宅の増改築等をする場合次のいずれかの書類とする。
- ① 新住宅性能証明書
- ※平成 27 年 3 月 31 日以前に旧住宅性能証明書の申請があった場合は、旧住宅性能証明であって、Ⅲ. (3) ①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。
- ② 建設住宅性能評価書の写し
- ※ ただし、②の書類は、当該増改築等後の住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 1 の 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 2 又は等級 3 であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 1 の 1 - 3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）に係る評価が免震建築物であるもの
 - ・ 日本住宅性能表示基準別表 1 の 9 - 1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3、等級 4 若しくは等級 5 であるもの

③ 租特規則第23 条の5の2第5項第1号チ（震災特例規則第14 条の2第6項第1号チ）に規定する書類（以下「新增改築等工事証明書」という。）

※ 平成27 年3 月31 日以前に旧増改築等工事証明書の申請があった場合は、旧増改築等工事証明書であって、Ⅲ. (3) ①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

※ 当該増改築等工事が、租特政令第40 条の4の2第3項第5号（震災特例政令第29 条の2第3項第5号）に掲げる工事（下表参照）に該当することとなる場合には、上記①又は②の書類に代えて、当該工事が贈与税非課税措置の対象となる増改築等工事であることを確認するための書類である新增改築等工事証明書とすることができる（租特規則第23 条の5の2第6項第3号イ、震災特例規則第14 条の2第7項第3号イ）。

なお、当該増改築等工事が、非課税限度額加算の対象基準に適合させるための工事であっても、租特政令第40 条の4の2第4項第1号から第7号まで（震災特例政令第29 条の2第4項第1号から第7号まで）に掲げる工事（下表参照）のいずれかに該当する場合には、租特政令第40 条の4の2第4項第8号（震災特例政令第29 条の2第4項第8号）に掲げる工事（下表参照）には該当しないこととなるため（下表の下線部参照）、当該工事が贈与税非課税措置の対象となる増改築等工事であることを確認するため、上記①又は②の書類に加え、別途、新增改築等工事証明書の提出が必要となる。

根拠条分	工事内容
○租特政令第40 条の4の2第4項第1号 ○震災政令第29 条の2第4項第1号	増築、改築、大規模修繕又は大規模の模様替（以下「第1号工事」という。）
○租特政令第40 条の4の2第4項第2号 ○震災政令第29 条の2第4項第2号	区分所有する部分の床（主要構造部である床）等の過半について行う修繕又は模様替（第1号工事以外のものをいう。以下「第2号工事」という）
○租特政令第40 条の4の2第4項第3号 ○震災政令第29 条の2第4項第3号	家屋のうち居室等の一室の床または壁の全部について行う修繕又は模様替（第1号工事及び第2号工事以外のものをいう。以下「第3号工事」という。）
○租特政令第40 条の4の2第4項第4号 ○震災政令第29 条の2第4項第4号	建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定等に適合させるための修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事及び第3号工事以外のものをいう。以下「第4号工事」という。）
○租特政令第40 条の4の2第4項第5号 ○震災政令第29 条の2第4項第5号	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事、第3号工事及び第4号工事以外のものをいう。以下「第5号工事」という。）
○租特政令第40 条の4の2第4項第6号 ○震災政令第29 条の2第4項第6号	エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替（第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事及び第5号工事以外のものをいう。以下「第6号工事」という。）

<p>○租特政令第40 条の4 の2 第4 項第7 号 ○震災政令第29 条の2 第4 項第7 号</p>	<p>給水管、排水管または雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替（当該家屋の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が財務大臣と協議して定める保証保険契約が財務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているものに限り、第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事、第5号工事及び第6号工事以外のものをいう。以下「第7号工事」という。）</p>
<p>○租特政令第40 条の4 の2 第4 項第8 号 ○震災政令第29 条の2 第4 項第8 号</p>	<p>エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備の基準に適合する住宅用の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させるための修繕又は模様替（、第1号工事、第2号工事、第3号工事、第4号工事、第5号工事、第6号工事及び第7号工事以外のものをいう。以下「第8号工事」という。）</p>

(4) 本要領では住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の証明業務について説明します。

V. 住宅性能証明及び増改築等工事証明の手順・要領

(1) 業務の引受

JIO は、申請者から住宅性能証明又は増改築等工事証明の申請があった場合は、別添の必要図書が正副2部添付されていること確認し、提出図書に特に不備がない場合には申請者に対して引受承諾書を交付します。

(2) 基準との適合の確認及び証明書の交付

V. (1)の後、「VI. エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋であるかの判断基準」又は「VII. 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準」若しくは「VIII. 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋であるかの判断基準」により確認をおこない、申請図書基準適合通知書を発行し、その後の現場検査に適合する場合はI. (7)又はI. (8)の証明書を交付します。

(3) 申請図書基準適合通知書を発行後に申請者が計画を変更をする場合は、申請者からの申請を受けて変更に係る確認をおこないます。

VI. エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋であるかの判断基準

エネルギーの使用の合理化に著しく資するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

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躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合すると判断される場合は、その旨を住宅性能証明書により証明する（目視、計測等の検査業務は、指定確認検査機関にあっては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあっては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあっては現場検査員が、それぞれ行うものとする。以下同じ。）。なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であることを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用の家屋と同程度の省エネルギー性能を有すると判断される場合は、その旨を住宅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用家屋にあっては、断熱等性能等級に係る評価が等級4又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4若しくは等級5であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

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躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行うとともに、小屋裏の点検口から、断熱材が設置されていることを確認する。また、小屋裏の点検口から確認することが困難である場合には、屋外に面した壁に設置されたスイッチ、コンセント等目視しやすい所を居室ごとに1箇所ずつ確認する。

③ (独)住宅金融支援機構の融資関係書類の確認

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)を取得している既存住宅用家屋にあっては、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修前の住宅用の家屋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

請に係る住宅用の家屋における躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。また、上記手法によって判断することが困難である場合には、現在、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））により、エネルギーの使用の合理化に著しく資する改修工事（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。以下「特定断熱改修工事等」という。）に係る借入金額の一定割合が税額控除の対象とされているところ、増改築等工事の内容が特定断熱改修工事等（特定断熱改修工事等の具体的な内容は、平成20年国土交通省告示第513号にて規定している。）の基準を満たしているか否かを、目視、計測等により確認する。

以上の結果により、当該増改築等後の家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用家屋と同程度の省エネルギー性能を有すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合には、新増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

Ⅶ. 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

大規模な地震に対する安全性を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

各階平面図、床伏図等の設計図書により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における耐震性能を確認する。その結果、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合には、その旨を新住宅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用家屋にあっては、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2若しくは3又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

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、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2若しくは3又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であ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確認する。

② 設計図書の確認

各階平面図、床伏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計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、目視又は計測により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

③ （独）住宅金融支援機構の融資関係書類の確認

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）を取得している既存住宅用家屋にあっては、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図、床伏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計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、目視又は計測により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合にあっては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

VIII. 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも新住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）

の区分に応じ、それぞれ次に定める手法によるものとする。

(1) 住宅の新築または新築住宅の取得をする場合

各階平面図等の設計図書により、申請に係る住宅用家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、高齢者等配慮対策と級（専用部分）3、4または5の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築または新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本通知の出発時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における高齢者等配慮に関する性能を確認する。その結果、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合する判断される場合には、その旨を新住宅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用家屋にあつては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、4又は5であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合していることを確認する。

③ (独)住宅金融支援機構の融資関係書類の確認

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）を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合していることを確認する。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合にあつては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

IX. その他

(1) 証明手数料

証明手数料については、別添の住宅性能証明書等の証明業務に係る手数料一覧によるものとします。

(2) 秘密保持について

JIO 及び現場検査員又は評価員並びにこれらの者であった者は、この業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しません。

(3) 帳簿の作成・保存

JIO は、業務管理帳簿又を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室又はロッカー等において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、この業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

(4) 書類等の保存

帳簿は業務の全部を終了した日の属する年度、申請用提出図書および証明書の写しは証明書の交付を行った日の属する年度から5事業年度保管します。

(5) 国土交通省等への報告等

JIO は、公正な業務を実施するために国土交通省から業務に関する報告等を求められた場合には、業務の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

平成 27 年 11 月 25 日制定