

住宅性能証明及び増改築等工事証明 業務要領
(令和6年度税制改正)

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 391 号又は第 394 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）

租特法等一部改正関係

租特法等及び震災特例法等が改正され、贈与税非課税措置及び被災受贈者（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は、令和 8 年 12 月 31 日まで適用期限が延長されることとなった。本改正において、非課税限度額の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基準及び対象家屋であることを証する書類として、以下のものが定められた。

表1 非課税限度額加算の対象基準

対象	対象基準
住宅の新築又は 新築住宅の取得	次のいずれか ①断熱等性能等級 5 以上（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く）及び一次エネルギー消費量等級 6 以上 ^{※1} ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級（専用部分） 3 以上
既存住宅の取得	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ^{※2}
住宅の増改築等	②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ^{※2} ③高齢者等配慮対策等級（専用部分） 3 以上 ^{※1}

※1 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築された住宅は、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上を適用する。

※2 既存住宅に係る住宅性能表示基準による。

表2 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

対象	書類
住宅の新築又は 新築住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ^{※3} ②建設住宅性能評価書の写し（1 の住宅の新築又は新築住宅の取得に係る対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ^{※3} ③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 ④認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅新築証明書等 ⑤住宅省エネルギー性能証明書 ^{※3}
既存住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（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、1 の既存住宅の取得に係る対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ③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 ④認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅新築証明書等 ⑤住宅省エネルギー性能証明書
住宅の増改築等	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（当該増改築後の住宅用の家屋に関し、1 の住宅の増改築等に係る対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ③増改築等工事証明書

※3 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築された住宅は、改正前の住宅性能証明書又は住宅省エネルギー性能証明書によることができる。この場合、当該確認済証（写）又は当該検査済証（写）を併せて提出する必要がある。※1 の対象基準を適用する場合も同様に当該確認済証（写）等が必要となる。

Ⅲ. 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、申請に必要な図書が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発行します。

(2) 基準との適合の確認及び証明書の発行

Ⅲ. (1) の後、「Ⅳ. 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「Ⅴ. 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「Ⅵ. 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、図書審査完了通知書を発行し、その後の現場審査に適合する場合は住宅性能証明書等を発行します。

(3) 図書審査完了通知書を発行後に申請者が計画を変更する場合は、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。

Ⅳ. 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又はエネルギーの使用の合理化に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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。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 5 以上（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。）及び一次エネルギー消費量等級 6 以上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（令和 5 年 12 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を受けている場合又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたものである場合には、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準に適合すると判断されるときは、その旨を旧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つては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあつては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあつては現場検査員が、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、令和 6 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つて、本通知の発出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 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上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。

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、断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上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つては、断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上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

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、結露の発生を防止する対策に関する基準、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、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上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。加えて、一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。

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「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。）を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

③ 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 35 S 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）を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、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、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上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。加えて、一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー

ギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。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、令和4年度税制改正における整理統合により廃止された、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））において、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たところ、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。）の要件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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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（当該工事が第8号工事に該当する場合にあっては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。

V. 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以上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、本通知の発出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以上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以上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以上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以上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。

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、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

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以上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以上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。

VI. 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

各階平面図等の設計図書により、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、高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上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、本通知の発出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以上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以上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以上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以上の基準に適合していることを確認する。

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、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

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以上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以上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. その他

(1) 審査料金

当機関は、評価の実施に関し、別に定める評価料金を徴収することができる

2 前項に定める評価料金は別途料金表によるものとする。

3 料金表は当機関のホームページ上に公開を行うものとする。

(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発行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。

令和 6 年 7 月 1 日制定