

住宅性能証明書発行業務要領



公益財団法人
東京都防災・建築まちづくりセンター

この業務要領は、公益財団法人東京都防災建築・まちづくりセンター（以下「センター」という。）が行う「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る平成27年度税制改正について」（平成27年4月1日国土交通省住宅局）、および「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置に係る令和6年度税制改正について」（令和6年4月1日国土交通省住宅局）に基づいて実施する住宅性能証明業務（以下「業務」という。）について適用する。

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「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。
4. 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。
5. この要領において「住宅性能証明書」とは、平成27年国土交通省告示第390号及び第393号に規定する書式（別表）をいう。
6. この要領において「評価方法基準」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）に基づく、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）をいう。
7. この要領において「一戸建ての住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない一戸建ての住宅をいう。
8. この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。

II. 住宅性能証明書に関する制度の概要（前提）

1. 贈与税非課税措置の概要

直系尊属（父母や祖父母）から自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための住宅取得等資金を贈与により取得した場合に、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる措置制度である。

租特法および震災特例法等の令和6年度税制改正により、贈与税非課税措置が令和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500万円加算の対象家屋として適合すべき基準および対象家屋であることを証する書類が以下の通り定められた。

1) 非課税限度額加算の対象基準

住宅性能証明書の発行審査基準は、平成24年国土交通省告示第389号（最終改正 令和6年国土交通省告示第319号）とし、そのいずれかに該当することを審査する。

表 1

(1) 住宅の新築 又は 新築住宅の取得	(2) 既存住宅の取得 又は 住宅の増改築等 ※2
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）かつ 一次エネルギー消費量等級6以上 ※1	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 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 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	③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上

※評価方法基準は、平成13年国土交通省令告示第1347号に定められた基準とする。

※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。

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

措規第23条の5の2第5項及び第6項、震災特例規則第14条の2第6項及び第7項並びに平成24年国土交通省告示第390号及び第393号により以下の書類が定められている。

表2

対象	書類
(1) 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(※1) ② 建設住宅性能評価書の写し(対象住宅が表1の(1)に掲げる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(※2)
(2) 既存住宅の 取得	次のいずれか ① 住宅性能証明書(※1※3) ② 既存住宅における建設住宅性能評価書の写し(※4) 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(※2)
住宅の増改築等	次のいずれか ① 住宅性能証明書(※1) ② 既存住宅における建設住宅性能評価書の写し ③ 増改築等工事証明書

※1 令和6年国土交通省告示第320号別表又は令和6年国土交通省告示第323号別表に規定する書式により証する書類

ただし、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は、令和6年国土交通省告示第320号による改正前の平成24年国土交通省告示第390号別表又は令和6年国土交通省告示第323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。)も証明書類となる。

※2 措規第18条の21第16項に規定する書類

ただし、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は、措規第18条の21第17項に規定する書類も証明書類となる。

※3 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

※4 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、表1（2）のいずれかの性能を有していることが証明されたもの

2. 発行業務の位置づけ

本発行業務要領は、上記表2（1）および（2）の「住宅性能証明書」の適合審査を行うための審査・発行を行うための要領とする。

Ⅲ. 業務の審査手順・要領

1. 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

①業務の対象

住宅性能証明書の発行業務の対象は、住宅の新築又は新築住宅の取得・既存住宅の取得とする。

また、新築の場合、申請の時期は着工前、着工後を問わないものとし、原則、現場審査時期前とする。既存住宅の場合、センターで交付した評価書等を活用する場合に限り、適合審査を行う。

②適合審査の実施者

住宅性能証明書発行審査基準への審査（以下「適合審査」という。）の実施者は、品確法第13条に定める評価員でセンターに評価員として選任されている者（以下「審査員」という。）とする。

また、業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれのあるものとして平成18年国土交通省告示第304号を審査員について準用する。

③適合審査に必要な提出図書

a) 設計段階での確認時

申請書、設計内容説明書、付近見取り図、平面図、立面図、断面図又は矩計図、その他住宅性能を証明する何れかに適合していることを確認するために必要な書類（計算書等を含む。）、確認済証又は検査済証（「住宅の新築又は新築住宅の取得」において省エネ性を選択する場合）とする。

b) 施工段階での確認時

施工状況報告書、検査済証、その他住宅性能を証明する何れかに適合していることを確認するために必要な書類（施工記録等を含む。）とする。

2) 業務の引受

・センターは、申請者から業務の申請があった場合、発行申請書のほか、別添の必要図書が正副各1部添付されていること及び以下の事項について確認し、提出図書に特に不備がないときは、申請者に対して引受承諾書及び請求書等を交付する。

a. 依頼のあった住宅の建て方の確認をすること

b. 依頼のあった住宅の構造（木造住宅か木造住宅以外）の確認をすること

c. 依頼のあった住宅の住宅性能を証明する基準の確認をすること

d. 依頼に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること

e. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

f. 「住宅の新築又は新築住宅の取得」において、「省エネ性」での申請の場合、「建築確認済証」又は「検査済証」で申請住宅の対象となる基準を確認すること。

3) 書類審査の実施

- ・ 2)の後、「(2)適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 1)③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。

4) 現場審査の実施

- ・ 2)の後、「(2)適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 1)③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。

5) 住宅性能証明書の発行

- ・ 「(2)適合審査の方法」による審査が完了し、基準に適合していると認める場合、申請者に対して住宅性能証明書（国交告第320号別表又は国交告第323号別表若しくは国交告第390号別表又は国交告第393号別表）（以下「証明書」という。）を発行する。
- ・ 申請者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行する。
- ・ 提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して住宅性能証明書不適合通知書を発行する。

2. 適合審査の方法

1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

【書類審査】

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性の基準に適合していることを提出図書により審査する。審査方法は、設計住宅性能評価（新築）の実施方法に準ずる。なお、評価書等により、省エネ性又は耐震性・バリアフリー性の基準に適合していることが確認できる場合には、審査を省略することができる。

【現場審査】

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合性を審査する。目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真の確認、ヒアリング等を含む）により行う。

現場審査の時期は、原則以下のとおりとする。ただし、既に現場審査時期よりも工事が進捗又は完了している場合は、施工写真等の確認によることができるものとする。

- ・ 施工時検査を行わないものは、検査済証の写しの提出を受ける。

省エネ性	断熱等性能	・ 断熱材施工完了時
	一次エネ	・ 竣工時
耐震性	・ 基礎配筋工事の完了時	
	・ 躯体工事の完了時 ※1・※2	
バリアフリー性	・ 下地張り直前工事の完了時	
	・ 竣工時	
※1 型式住宅部分等製造者認証書を活用する場合は竣工時		
※2 階数が4以上（地階を含む）の建築物である住宅の場合、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時		

2) 既存住宅の取得をする場合（当センターで交付した評価書等を活用する場合に限る。）

【書類審査】

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性の基準に適合していることを提出図書により審査する。
審査方法は、既存住宅の性能評価（個別性能）の実施方法に準ずる。
なお、評価書等により省エネ性又は耐震性・バリアフリー性の基準に適合していることが確認できる場合には、審査を省略することができる。

【現場審査】

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合及び劣化事象の有無の確認を行う。目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真、工事監理報告書の確認、ヒアリング等を含む）により行う。

IV. その他

1. 証明手数料

証明手数料は、別添の住宅性能証明書発行業務に係る手数料一覧による。

2. 秘密保持について

センター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情報を漏らし、又は自己の利益のためにこれを使用してはならない。

3. 帳簿の作成・保管

センターは、次の①～⑨までにあげる事項を記載した住宅性能証明書の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）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、業務情報が漏れることなく、かつ、この業務以外の目的で複製、利用等がされないための必要な措置を講じて保管する。

①依頼者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地

②住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の名称

③住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地

④住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方

⑤住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の構造

⑥発行の依頼を受けた年月日

⑦審査を行った審査員の氏名

⑧審査発行手数料の金額

⑨住宅性能証明書の発行を行った年月日又は住宅性能証明書を発行できない旨の通知の発行を行った年月日

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、申請用提出図書及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事業年度保管する。

5. 国土交通省等への報告等

センターは、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行う。

平成24年7月25日制定

平成27年7月1日改定

令和3年7月1日改定

令和7年11月1日改定

1) 一戸建て住宅の場合

■ 住宅性能証明書

(単位：円、税込の金額です。)

種別	性能区分			手数料
住宅の新築又は 新築住宅の取得	省エネルギー性	断熱等性能等級かつ	一般	8 2, 5 0 0
		一次エネルギー消費量 等級	審査の省略ができる場合	6 0, 5 0 0
	耐震性		一般	7 1, 5 0 0
			審査の省略ができる場合	4 4, 0 0 0
	バリアフリー性		一般	5 5, 0 0 0
			審査の省略ができる場合	3 3, 0 0 0
	・ 審査の省略ができる場合とは、評価書等（設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的 審査適合証、低炭素建築物技術的審査適合証、フラット35 S 適合証明書等）の結果を活用 できる場合をいう。			
既存住宅の取得	省エネルギー性	断熱等性能等級	一般	5 5, 0 0 0
			審査の省略ができる場合	3 3, 0 0 0
		一次エネルギー消費量 等級	一般	7 1, 5 0 0
			審査の省略ができる場合	4 4, 0 0 0
	耐震性		一般	7 1, 5 0 0
			審査の省略ができる場合	4 4, 0 0 0
	バリアフリー性		一般	5 5, 0 0 0
			審査の省略ができる場合	3 3, 0 0 0
	・ 審査の省略ができる場合とは、評価書等（建設住宅性能評価書（新築・既存[既存住宅用 家屋の取得の日から3 年以上前の交付のもの]、フラット35 S 適合証明書等）の結果を活用 できる場合をいう。			

2) 共同住宅の場合（耐震性は別途見積り）

■ 住宅性能証明書

(単位：円、税込の金額です。)

種別	性能区分			手数料
住宅の新築又は 新築住宅の取得	省エネルギー性	断熱等性能等級かつ	一般	82,500
		一次エネルギー消費量 等級	審査の省略ができる場合	60,500
	耐震性		一般	別途見積
			審査の省略ができる場合	
	バリアフリー性		一般	55,000
			審査の省略ができる場合	33,000
	・審査の省略ができる場合とは、評価書等（設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的 審査適合証、低炭素建築物技術的審査適合証、フラット35S適合証明書等）の結果を活用 できる場合をいう。			

既存住宅の取得	省エネルギー性	断熱等性能等級	一般	5 5, 0 0 0
			審査の省略ができる場合	3 3, 0 0 0
		一次エネルギー消費量 等級	一般	7 1, 5 0 0
			審査の省略ができる場合	4 4, 0 0 0
	耐震性	一般	別途見積	
		審査の省略ができる場合		
	バリアフリー性	一般	5 5, 0 0 0	
		審査の省略ができる場合	3 3, 0 0 0	
	・審査の省略ができる場合とは、評価書等（建設住宅性能評価書（新築・既存〔既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前の交付のもの〕、フラット35 S 適合証明書等）の結果を活用できる場合をいう。			

3) その他料金等

- 1：現場審査において、再審査を行う場合の料金は、一回につき16,500円（税込金額）とする。
- 2：次に掲げる場合は、手数料を減額できるものとする。
 - ①センターが実施する他の業務を同時に引き受けた場合
 - ②審査が効率的に実施できるとセンターが判断をした場合
- 3：併用住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有する戸建の住宅）の料金は、一戸建ての料金を適用する。
- 4：島しょ部の業務については、交通費及び1日につき22,000円（宿泊を要する場合は35,200円）を加算する。

4) 住宅性能証明書の再発行

- 1 通につき、2,200円（税込金額）

申請に必要な図書（正・副 各1部）

- ① 申請書等
 - ・住宅証明申請書発行申請書（別記様式第1号又は2号）
 - ・委任状（代理者がいる場合）
- ② 設計図書等
 - ・設計内容説明書・付近見取り図　・仕上げ表、仕様書　・平面図　・立面図
 - ・断面図又は矩計図
 - ・その他住宅性能を証明する何れかに適合していることを確認できる書類

【省エネ性の場合】

躯体の断熱性能、結露の発生防止対策の内容が確認できるもの
開口部の断熱性能及び日射遮蔽に関する性能が確認できるもの
一次エネルギー消費量の算定に対する設備機器の性能が確認できるもの

【耐震性の場合】

構造図（伏せ図、軸組図等）、構造計算書等

【バリアフリー性の場合】

手摺（転落防止用）、ユニットバス等の詳細図等

- ③ 評価書等
 - ・建設住宅性能評価書及びその設計図書
 - ・フラット35Sの適合証明書及びその設計図書
- ④ その他、当センターが審査に必要と判断した書類の提出を求める場合があります。