

住宅性能証明書の発行業務要領

株式会社愛媛建築住宅センター

目次

はじめに

I. 概要

1. 制度の概要
2. 令和6年度税制改正内容
3. 非課税限度額加算の対象基準
4. 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

II. 証明書発行の申請

1. 証明申請者とは
2. 申請代理人とは
3. 審査の内容
4. 証明書発行申請に必要な書類（設計図書等）
5. 現場検査の実施時期

III. 書類審査・現場検査実施要領

1. 書類審査時に照合又は確認する内容
2. 現場検査時に確認する内容

IV. 住宅性能証明書の発行

1. 住宅性能証明書の種別
2. 電子申請の場合

V. 料金

VI. 帳簿の作成・保存

はじめに

この住宅性能証明書の発行業務要領は、「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12日国土交通省住宅局通知）」に基づく「非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類」のうち、指定確認検査機関等が発行する住宅性能証明書について、発行申請、書類審査、現場検査、証明書発行の手続き及び書類審査・現場検査実施要領を示します。

I. 概要

1. 制度の概要

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（以下、「贈与税非課税措置」という。）制度です。

2. 令和6年度税制改正内容

令和6年度税制改正（令和6年～令和8年）において一定基準の「省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅（床面積が50㎡以上（合計所得金額が、1,000万円以下の場合は40㎡以上）240㎡以下が対象）」について非課税限度額が500万円加算されることになり、この加算制度を利用する際に必要な一部の証明書（以下、「証明書」という。）を指定確認検査機関等が発行することができます。

株式会社愛媛建築住宅センター（以下、「センター」という。）は、設計図書等により証明書の発行を申請する家屋が「省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅」であることの判断基準との照合を行い、そのうえで当該家屋の状況確認のための現場検査を行うことで、設計図書に従っていることの信頼性を確認し、検査の結果判断基準に適合すると判断される場合に証明書を発行します。

3. 非課税限度額加算の対象基準

住宅の新築又は新築住宅の取得の場合は、次のいずれかの基準に適合するもの

（1）省エネルギー性

- ① 令和6年1月1日以降に建築確認を受けた場合又は令和6年7月1日以降に建築された場合

- ・ 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。）かつ評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合していること

- ② 令和5年12月31日以前に建築確認を受けた場合又は令和6年6月30日以前に建

築された場合

- ・ 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 以上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 以上の基準に適合していること

（2）耐震性

- ・ 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 以上の基準又は評価方法基準第 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）バリアフリー性

- ・ 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 以上の基準に適合していること

4. 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

住宅の新築又は新築住宅の購入の場合は、次のいずれかの書類

（1）令和 6 年 1 月 1 日以降に建築確認を受けた場合又は令和 6 年 7 月 1 日以降に建築された場合

- ① 住宅性能証明書
- ② 建設住宅性能評価書の写し

ただし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ります。

- ・ 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 5 以上及び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 6 以上であるもの
- ・ 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 以上であるもの
- ・ 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 以上であるもの

- 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建築証明書等
- ⑤ 租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項に規定する書類

（2）令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けた場合又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築された場合

- ① 住宅性能証明書
- ② 建設住宅性能評価書の写し

ただし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ります。

- ・ 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 以上又は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 以上であるもの（別途、確認済証の写し又は検査済証の写しが必要）
 - ・ 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 以上であるもの
 - ・ 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 以上であるもの
- 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建築証明書等
- ⑤ 租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 17 項に規定する書類（別途、確認済証の写し又は検査済証の写しが必要）

II. 証明書発行の申請

1. 証明申請者とは

贈与税非課税措置を申請するために証明書の交付を受けようとする者で、証明書発行の対象とする住宅の所有者若しくは取得者をいいます。

2. 申請代理人とは

上記の「証明書発行の対象とする住宅」の証明書発行の申請、証明手数料の支払い、現場検査立会い等につき、証明申請者から委任された者をいいます。

3. 審査の内容

証明申請者又は申請代理人（以下「証明申請者等」という。）から証明書発行の申請を受け、書類審査及び現場検査により審査を行います。

（1）書類審査

設計図書等の内容を確認し、申請された家屋が「省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅」であることの判断基準との照合を行う。

（2）現場検査

申請された家屋の施工について、現場検査員が目視、計測等により、上記①の設計図書に従っていることの信頼性を確認する。

4. 証明書発行申請に必要な書類（設計図書等）

証明申請者等は、以下の書類正副2部を添付して証明書発行を申請します。なお、この申請については、あらかじめ証明申請者等と協議した上でセンターのWEB申請システムを使用することにより、電子申請にて行うことができます。

※ 審査に必要な添付書類が揃っていることを確認した後、引受承諾書を発行し、書類審査を開始します。添付書類に不足がある場合は、その旨を証明申請者等に連絡します。必要書類が提出されるまで書類審査を開始することができませんのでご注意ください。

（1）省エネルギー性

省エネルギー性	
令和6年1月1日以降に建築確認を受けた場合又は令和6年7月1日以降に建築された場合	令和5年12月31日以前に建築確認を受けた場合又は令和6年6月30日以前に建築された場合
・申請書 ・申請書設計内容説明書（断熱等対策等級5以上及び一次エネルギー消費量等級6以上を説明するもの） ・付近見取図 ・仕上表（断熱の仕様がわかるもの。各階平面図に記載があれば省略可） ・各階平面図（開口部の位置及び構造を記載） ・立面図 ・断面図又は矩計図（軒及び庇の出、軒の高さ、外壁、屋根、天井、小屋裏、床下及び基礎の構造を記載） ・建具表（断熱の仕様がわかるもの。各階平面図に記載があれば省略可） ・計算書（計算による場合） ・外皮等面積表（省エネルギー対策等級を除く） ・設備機器仕上表（一次エネルギー消費量等級の場合） ・その他審査に必要な書類	・申請書 ・申請書設計内容説明書（断熱等対策等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上を説明するもの） ・付近見取図 ・仕上表（断熱の仕様がわかるもの。各階平面図に記載があれば省略可） ・各階平面図（開口部の位置及び構造を記載） ・立面図 ・断面図又は矩計図（軒及び庇の出、軒の高さ、外壁、屋根、天井、小屋裏、床下及び基礎の構造を記載） ・建具表（断熱の仕様がわかるもの。各階平面図に記載があれば省略可） ・計算書（計算による場合） ・外皮等面積表（省エネルギー対策等級を除く） ・設備機器仕上表（一次エネルギー消費量等級の場合） ・その他審査に必要な書類

(2) 耐震性又はバリアフリー性

耐震性	バリアフリー性
・申請書 ・申請書設計内容説明書（耐震等級 2 以上を説明するもの） ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図（壁及び筋交いの位置及び種類、通し柱の位置を記載） ・立面図 ・断面図又は矩計図（軒及び庇の出、軒の高さ、外壁、屋根、天井、小屋裏、床下及び基礎の構造を記載） ・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・計算書（壁量計算等） ・その他審査に必要な書類	・申請書 ・申請書設計内容説明書（高齢者配慮対策等級 3 以上を説明するもの） ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・仕上表（バリアフリーの仕様がわかるもの。他図面に記載があれば省略可） ・詳細図（バリアフリーの仕様がわかるもの。他図面に記載があれば省略可） ・その他審査に必要な書類

5. 現場検査の実施時期

現場検査は、下表の工事施工段階の時期に目視、計測等により実施します。

種別	検査回数	検査時期	備考
省エネルギー住宅	1 回目	下地張り直前の工事完了時	躯体の断熱材、開口部の建具、結露発生防止対策の施工状況を目視、計測等により確認できる時期
	2 回目	竣工時	新築住宅の取得の場合は、竣工時の検査 1 回となりますが、住宅の新築の現場検査と検査内容が異なります。

耐震住宅	1 回目	基礎配筋工事完了時	
	2 回目	躯体工事完了時	基礎、土台、柱、床組、耐力壁、小屋組等の施工状況を目視、計測等により確認できる時期
	3 回目	竣工時	建築基準法の検査済証を提出した場合は竣工時の検査は行わない。
バリアフリー住宅	1 回目	下地張り直前の工事完了時	
	2 回目	竣工時	新築住宅の取得の場合は、竣工時の検査 1 回となりますが、住宅の新築の現場検査と検査内容が異なります。

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、既に工事が進捗していて建設段階の確認ができない物件については、施工写真等の確認により実施しますが、これらの施工記録等により設計図書のとおり施工されていることが確認できない場合は、住宅性能証明書を発行できないことがあります。

Ⅲ. 書類審査・現場検査実施要領

1. 書類審査時に照合又は確認する内容

以下の手順により、提出図書等の審査をします。また、センターにおいて交付した設計住宅性能評価書、長期使用構造等確認書、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証又はフラット 35 S 適合証明書等により、省エネルギー性、耐震性又は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は、審査を省略することができます。

(1) 省エネルギー住宅（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）

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、また、一次エネルギー消費量等級の性能基準にあっては、計算プログラムの出力様式をもとに、図面、設備機器仕上げ表等の情報が正しく計算プログラムに入力されていることを確認し、計算プログラムにより算出された一次エネルギー消費量が基準値を満たしていることを確認します。仕様基準を用いる場合は、設計図書等に記載された各設備の仕様が基準に適合していることを確認します。

(2) 耐震住宅（住宅の新築の場合）

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ごとの耐震性能に関する基準等との照合を行います。

(3) バリアフリー住宅（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）

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います。

2. 現場検査時に確認する内容

以下の手順により、提出図書等と現場の信頼性を検査します。

※ 令和6年1月1日以降に建築確認を受けた場合又は令和6年7月1日以降に建築された場合の省エネルギー住宅については、断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級の両方について確認します。

(1) 省エネルギー住宅（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）

＜断熱等性能等級による場合＞

申請に係る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します。ただし、既に工事が完了している等、工事施工段階の時期に目視、計測等ができない場合には、施工時の写真等の確認のほか、竣工時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します。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箇所ずつ確認します。これらの施工記録、検査方法等により設計図書とおりの施工されていることが確認できない場合は、住宅性能証明書を発行できないことがあります。

＜一次エネルギー消費量等級による場合＞

① 外皮性能の確認

a. 躯体、断熱材等

- ・ 躯体、断熱材の種類、厚さ及び施工方法を確認します。

b. 開口部

- ・ 開口部の仕様及び面積を確認します。また、一次エネルギー消費量の算出において、通風計画を考慮する場合は、通風計画に係る住宅内部の開口部の設置状況についても確認します。

c. 庇、軒、付属部材等

- ・ 庇、軒、付属部材等の仕様及び設置状況を確認します。

d. 蓄熱材

- ・ 蓄熱材の仕様及び設置状況を確認します。一次エネルギー消費量の算出において、蓄熱材を考慮しない場合、確認は不要です。

② 設備機器、部品等の確認

a. 暖房設備、冷房設備、付属設備等

- ・ 暖房設備、冷房設備の種別、型番及び設置状況を全居室について確認します。一次エネルギー消費量の算出において、設備機器の効率を考慮しない場合は、型番の確認は不要です。
- ・ 付属設備を要する設備機器については、付属設備の設置状況を確認します。
- ・ 設備機器を設置しないものとして設計時に評価を行っている場合は、設備機器が設置されていないことを確認します。

b. 換気設備

- ・ 換気設備の種別及び型番を確認します。一次エネルギー消費量の算出において、設備機器の効率を考慮しない場合は、型番の確認は不要です。

c. 照明設備

- ・ 照明設備の種別（白熱灯の有無）を確認します。型番の確認は原則不要です。また、一つでも白熱灯を設置している場合は「白熱灯あり」の評価となるのでご注意ください。
- ・ 一次エネルギー消費量の算出において、調光又は人感センサーの省エネルギー性能を考慮する場合は、設備機器の作動確認を行います。作動確認が困難な場合は、型番等により調光又は人感センサーの機能を有する照明設備であることを確認します。
- ・ 一次エネルギー消費量の算出において、多灯分散照明による省エネルギー性能を考慮する場合は、照明の配置を確認します。
- ・ 設備機器を設置しないものとして設計時に評価を行っている場合は、設備機器が設置されていないことを確認します。

d. 給湯設備、配管、水栓、浴槽等

- ・ 給湯設備の種別、型番を確認します。一次エネルギー消費量の算出において、設備機器の効率を考慮しない場合は型番の確認は不要ですが、「給湯単機能」、「ふろ給湯器（追焚あり）」又は「ふろ給湯器（追焚なし）」の別が確認出来ない場合は型番を確認します。
- ・ 一次エネルギー消費量の算出において、高断熱浴槽、配管方式又は節水型水栓の省エネルギー性能を考慮する場合は、それらの設備の仕様及び設置状況を確認します。
- ・ 太陽熱利用給湯設備を利用する場合は、集熱パネルの設置状況を確認します。

- ・ 設備機器を設置しないものとして設計時に評価を行っている場合は、設備機器が設置されていないことを確認します。

e. エネルギー利用効率化設備

- ・ 一次エネルギー消費量の算出において、太陽光発電の省エネルギー性能を考慮する場合は、設備機器の型番及び設置状況を確認します。
- ・ コージェネレーションシステムを設置する場合は、機器の型番を確認します。

※ 型番の確認が必要な設備機器について、型番が現地で目視できない場合は、納品書等の型番が確認できる書類により確認します。

※ 設計検査時に想定していた建材、設備機器、部品等の仕様に変更が生じたことにより、省エネルギー性能が低下し、基準に適合しなくなる可能性がある場合は、一次エネルギー消費量の再計算結果の提出が必要となります。

(2) 耐震住宅（住宅の新築の場合）

申請に係る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します。

(3) バリアフリー住宅（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）

申請に係る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します。ただし、既に工事が完了している等、工事施工段階の時期に目視、計測等ができない場合には、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します。

IV. 住宅性能証明書の発行

1. 住宅性能証明書の種別

書類審査、現場検査の結果に基づき、次のそれぞれの場合の基準に適合すると判断される場合は、住宅性能証明書を発行します。

(1) 省エネルギー性（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）

- ① 令和6年1月1日以降に建築確認を受けた場合又は令和6年7月1日以降に建築された場合は、以下の内容を証明する「新住宅性能証明書」を発行します。

- ・ 申請された家屋が評価方法基準（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5以上の基準及び評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合すると判断される場合

- ② 令和5年12月31日以前に建築確認を受けた場合又は令和6年6月30日以前に建築された場合は、以下の内容を証明する「旧住宅性能証明書」を発行します。

- ・ 申請された家屋が評価方法基準（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 以上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 以上の基準に適合すると判断される場合
- （2）耐震性（住宅の新築の場合）
 - ・ 申請された家屋が評価方法基準第 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 以上の基準又は評価方法基準第 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すると判断される場合
- （3）バリアフリー住宅（住宅の新築又は新築住宅の取得の場合）
 - ・ 申請された家屋が評価方法基準第 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 以上の基準に適合すると判断される場合

2. 電子申請の場合

電子データによる申請の副本については、センターのWEB申請システムから電子データをダウンロードしていただくこととします。ただし、住宅性能証明書については、書面にて発行します。

V. 手数料

手数料については、別で定める手数料表によります。

VI. 帳簿の作成・保存

センターは、次の①から⑨までに掲げる事項を記載した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、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、証明書の発行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。

- ① 申請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 証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- ③ 証明書の発行業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- ④ 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- ⑤ 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用した住宅性能
- ⑥ 適合審査の申請を受けた年月日
- ⑦ 適合審査を行った審査員の氏名
- ⑧ 適合審査料金の金額
- ⑨ 証明書の発行を行った年月日又は不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、上記に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに

記録され、必要に応じセンターにおいて電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって「帳簿」に代えることができます。

令和7年1月1日改訂