

住宅性能証明書の発行業務要領

一般財団法人さいたま住宅検査センター

目次

はじめに

1. 概要

- (1) 制度の概要
- (2) 令和4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

2. 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

3. 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

4. 住宅性能証明書の発行

5. 料金

6. 帳簿の作成・保存

7. 申請から証明書発行までのフロー

別紙. 住宅性能証明書発行業務手数料

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4年度税制改正について（令和4年5月23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。

1. 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4年度税制改正内容

令和4年度税制改正（令和4年～令和5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（令和3年1月以後に贈与を受けた場合は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500万円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が発行することができます。

一般財団法人さいたま住宅検査センター（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 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 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 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 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 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 項若しくは第 17 項に規定する書類

2. 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）

証明申請者又は申請代理人は、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。

※ 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又は申請代理人に連絡します。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。

省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性
・申請書 ・申請書設計内容説明書（断熱等対策等級4以上、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	・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

ネルギー消費量等級の場合) ・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	
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4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とおりに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。

3. 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、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、又、一次エネルギー消費量等級の性能基準にあつては、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。

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＞

(ア) 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。

(イ) 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。

※ 設備機器の型番が現地で目視できない場合について

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。

4. 住宅性能証明書の発行

書類審査、現場検査の結果に基づき、次のそれぞれの場合に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（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は、その旨を住宅性能証明書により証明します。

② 耐震住宅（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は、その旨を住宅性能証明書により証明します。

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は、その旨を住宅性能証明書により証明します。

5. 料金

料金については、別紙料金表によります。

6. 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。

平成 24 年 9 月 1 日制定

平成 26 年 4 月 1 日改訂

平成 27 年 9 月 30 日改訂

平成 30 年 4 月 1 日改訂

令和元年 10 月 1 日改訂

令和元年 10 月 18 日改訂

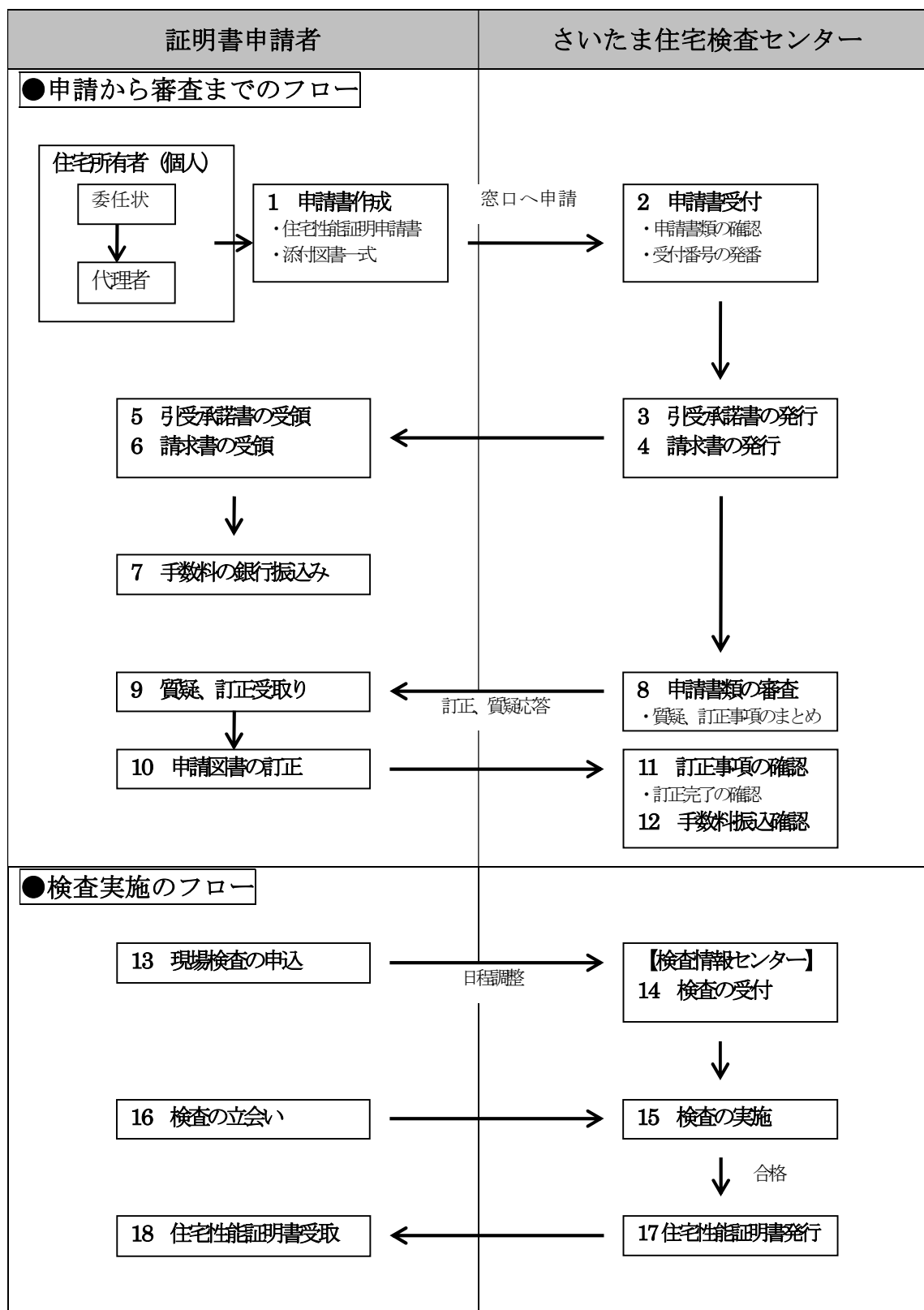
令和 2 年 7 月 6 日改訂

令和 3 年 4 月 1 日改訂

令和 3 年 4 月 20 日改訂

令和 4 年 6 月 1 日改訂

7. 申請から証明書発行までのフロー



別紙. 住宅性能証明書発行業務手数料

1. 基本手数料

(1) 新築戸建て住宅

単位：円・税込み

適合基準	種別	検査回数	現場検査時期	手数料	
				一般	基準適合書類がある場合
省エネルギー性	住宅の新築	2回	下地張り直前の工事完了時	59,400	42,900
			竣工時		
	新築住宅の取得	1回	竣工時	59,400	42,900
耐震性	住宅の新築	3回	基礎配筋工事完了時	81,400	56,100
			躯体工事完了時		
			竣工時		
	新築住宅の取得				
バリアフリー性	住宅の新築	2回	下地張り直前の工事完了時	45,100	40,700
			竣工時		
	新築住宅の取得	1回	竣工時	45,100	40,700

当センターが行う他の業務の現場検査が同時の場合については、検査毎に上記の料金から 6,600 円（税込み）を減じた額とします。

※1 基準適合書類とは設計住宅性能評価書、フラット 35 S 適合証明書等で各性能基準に適合しているもの、長期優良住宅技術審査適合証等で省エネ性、耐震性に適合しているもの、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証等で省エネ性に適合しているもの。

(2) 新築共同住宅等

単位：円・税込み

適合基準	種別	検査回数	現場検査時期	手数料	
				一般	基準適合書類がある場合
省エネルギー性	住宅の新築	2回	下地張り直前の 工事完了時	59,400/戸	42,900/戸
			竣工時		
	新築住宅の取得	1回	竣工時	59,400/戸	42,900/戸
耐震性	住宅の新築	3回	基礎配筋工事 完了時	別途見積り	
			躯体工事完了時		
			竣工時		
	新築住宅の取得				
バリアフリー性	住宅の新築	2回	下地張り直前の 工事完了時	45,100/戸	40,700/戸
			竣工時		
	新築住宅の取得	1回	竣工時	45,100/戸	40,700/戸

当センターが行う他の業務の現場検査が同時の場合については、検査毎に上記の料金から 6,600 円（税込み）を減じた額とします。

※1 基準適合書類とは設計住宅性能評価書、フラット 35 S 適合証明書等で各性能基準に適合しているものの、長期優良住宅技術審査適合証等で省エネ性、耐震性に適合しているもの、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証等で省エネ性に適合しているもの。

注) 併用住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有する一戸建ての住宅）については、戸建て住宅の手数料を適用します。

2. 検査に係る追加料金

単位：円・税込み

(い) 地 域	(ろ) 手数料
茨城県 ひたちなか市、常陸大宮市、那珂市、東海村 栃木県 宇都宮市、鹿沼市、那須烏山市、茂木町、市貝町、芳賀町、 高根沢町 群馬県 沼田市、安中市、上野村、下仁田町、南牧村、高山村、 東吾妻町、川場村、昭和村	3,300
茨城県 日立市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、大子町 栃木県 日光市、大田原市、矢板市、那須塩原市、さくら市、塩谷町、那須町、 那珂川町 群馬県 中之条町、長野原町、嬬恋村、草津町、片品村、みなかみ町	5,500
千葉県 銚子市、館山市、木更津市、茂原市、東金市、旭市、勝浦市、市原 市、鴨川市、君津市、富津市、袖ヶ浦市、八街市、南房総市、匝瑳 市、山武市、いすみ市、大網白里市、多古町、東庄町、九十九里町、 横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大 多喜町、御宿町、鋸南町 茨城県 神栖市 神奈川県 全域	13,200

同一申請者による複数の検査対象物件又は同一物件でセンターが行う他の業務の検査の申請がある場合で、現場検査が同時に実施できるなど、センターが効率的に検査を実施できるときは、申請者と協議の上加算額を決定します。

3. 再発行料金

1通につき 5,500 円(税込み)となります。