

# 株式会社技研 住宅性能証明書発行業務要領

令和6年

この住宅性能証明書の発行業務要領は、株式会社技研（以下「当社」という。）が「直系尊属から住宅取得金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）、及び同一部改正について（令和 6 年 4 月 12 日国土交通省住宅局）」に基づいて実施する住宅性能証明書の発行について適用する。

## 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「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。
6. 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。
7. 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。

## II. 住宅性能証明書に関する制度の概要

### 1. 贈与税非課税措置の概要

租特法等及び震災特例法等の令和 6 年度税制改正により、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（贈与税非課税措置）が拡充・延長（令和 6 年 1 月 1 日以降の贈与により住宅を取得等した場合が対象）された。これらの改正のなかで、贈与税非課税限度額の 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

令和 6 年 4 月 1 日以降に贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の交付申請があった住宅から、次表に掲げる対象の区分に応じた基準を適用する。

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断熱等性能等級の等級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の等級6以上 <sup>※1</sup> 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
住宅の増改築等	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 <sup>※2</sup> 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 <sup>※2</sup> ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上 <sup>※2</sup>

※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

1の対象基準を満たすことについて、次表に掲げる対象の区分に応じた書類により証明する。

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 <sup>※3</sup> 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) <sup>※3</sup> 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 <sup>※3</sup>
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。

## 2. 発行業務の位置付け

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

### III. 住宅性能証明書 審査手順・発行業務の要領

#### 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。

###### (2) 適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員で当社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が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

適合審査に必要な提出図書は、次のとおりとする。なお、設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る申請等を当社に同時に申請する場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る申請等の提出図書と重複するものは省略することができる。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

a. 図面審査

省エネ性・高齢者対策	耐震性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請書</li> <li>・設計内容説明書</li> <li>・付近見取り図</li> <li>・配置図</li> <li>・仕様書</li> <li>・各階平面図</li> <li>・立面図</li> <li>・断面図又は矩計図</li> <li>・その他審査に必要な書類</li> <li>・確認済証又は検査済証<sup>※1</sup></li> </ul> <p>※1「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に必要な</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請書</li> <li>・設計内容説明書</li> <li>・付近見取り図</li> <li>・配置図</li> <li>・仕様書</li> <li>・各階平面図</li> <li>・立面図</li> <li>・断面図又は矩計図</li> <li>・基礎伏図</li> <li>・各階床伏図</li> <li>・小屋伏図</li> <li>・各種計算書</li> <li>・その他審査に必要な書類</li> </ul>

b. 現場審査

- ・検査対象工程に係る検査依頼書（新築の場合）

2) 業務の引受

- 当社は、申請者から住宅性能証明適合審査の申請があった場合は、住宅性能証明書審査申請書の正本及び副本に、それぞれ 1) (3) の図書が添付されていること及び以下の事項について確認する。
  - a. 申請のあった住宅が、機関の定める設計住宅性能評価業務を行う区分に該当すること。
  - b. 申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）の確認をすること。
  - c. 申請に評価書等（「2. 適合審査の方法」参照）の添付がある場合は、その書類の確認をすること。
  - d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと。
  - e. 「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、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。
- 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及び請求書を交付する。

3) 図面審査の実施

- 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、入金がされたことを確認し、申請者に対して住宅性能証明書（令和6年国交告第320号別表又は国交告第323号別表、若しくは平成24年国交告第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。
- 証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

## 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

#### 【図面審査】

省エネ性、耐震性、高齢者対策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、設計に係る住宅性能評価の実施方法に準ずる。なお、評価書等により、省エネ性、耐震性、高齢者対策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、耐震性、高齢者対策に関して提出図書等と現場の整合性を審査する。審査方法は建設に係る住宅性能評価の実施方法に準じ、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、審査する事項に応じ下記のとおり実施する。

i)	省エネ性に関する審査	下地張り直前工事の完了時及び竣工時の最低2回
ii)	耐震性に関する審査	基礎配筋工事の完了時、躯体工事完了時（建設住宅性能評価と同様に階数に応じ変化。）及び竣工時の最低3回
iii)	高齢者対策に関する審査	下地張り直前工事の完了時及び竣工時の最低2回

ただし、耐震性に関する審査では建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合、竣工時の検査は行わなくともかまわない。

また、受付時点で終了している検査工程の部分については、「2) 既存住宅の取得、住宅の増改築の場合」に準じて行う。

### 2) 既存住宅の取得、住宅の増改築の場合

#### 【図面審査】

省エネ性、耐震性、高齢者対策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、建設住宅性能評価書（新築・

既存【既存住宅家屋の取得の日から3年以上前の交付で耐震性、省エネルギー性又は高齢者対策に係る審査】）を取得している場合は、当該評価書の等級の確認のみで図面審査は不要（住宅金融支援機構によるフラット35Sや住宅の性能表示に関する制度（設計住宅性能評価書、BELS評価書等の交付等）を利用し、本基準への適合が確認できる場合の取扱いも同様とする。）となる。

#### 【現場審査】

現場審査は原則1回とする。図面審査で確認した設計図書等と現場の整合及び劣化事象の有無の確認を行うこととなるが、省エネ性、耐震性、高齢者対策の各性能の検査手法は以下のとおりとする。なお、既存住宅において建設住宅性能評価書（新築・既存）及びフラット35Sを利用している場合は、当該制度申請図面と現状建物の変更等の有無の確認を行う。

#### 【省エネ性に関する審査】

断熱等性能等級による場合は目視又は計測により劣化事象等が認められないことの確認。一次エネルギー消費量等級による場合は加えて、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。

#### 【耐震性及び高齢者対策に関する審査】

目視又は計測により劣化事象等が認められないことの確認。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。

## IV. その他

### 1. 適合審査料金 別添1による

### 2. 秘密保持について

当社及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合審査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てはならない。

### 3. 帳簿の作成・保存について

当社は、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、確実な方法で保存する。

- (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、必要に応じ当社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る。

#### 4. 書類等の保存

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、適合審査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事業年度保管する。

#### 5. 国土交通省等への報告等

当社は、公正な業務を実施するために国土交通省等から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をする。

(附則) この要領は平成28年4月1日から施行する。

(附則) この要領は令和6年5月20日から施行する。

平成24年6月26日 制定

平成28年4月1日 改訂

令和6年5月20日 改訂