

平成27年度税制改正における贈与税の非課税措置に係る  
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）」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

### 1. 発行業務の位置付け

- 1) 平成27年国土交通省告示第487号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号別表又は平成27年国土交通省告示第490号による改正後の平成24年国土交通省告示第393号別表で定める書類は以下のものが定められている。

- ①住宅性能証明書
- ②建設住宅性能評価書
- ③長期優良住宅認定通知書及び建築証明書等
- ④低炭素建築物新築等計画認定通知書及び建築証明書等

- 2) 1) の②、③及び④は既存の制度を活用したもので、本発行業務要領は、①の「住宅性能証明書」の審査・発行を行うための要領とする。

### 2. 住宅性能証明書発行審査基準

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号一のイ及びロ（以下に示す。）とし、そのいずれかに該当することを審査する。

- (1) 評価方法基準第5の5の5-1 (3) の等級4
- (2) 評価方法基準第5の5の5-2 (3) の等級4又は等級5
- (3) 評価方法基準第5の1の1-1 (3) の等級2又は等級3
- (4) 評価方法基準第5の1の1-3 (3) の免震建築物に適合
- (5) 評価方法基準第5の9の9-1 (3) の等級3、等級4又は等級5

- (6) 評価方法基準第5の1の1-1 (4) の等級2又は等級3
- (7) 評価方法基準第5の1の1-3 (4) の免震建築物に適合
- (8) 評価方法基準第5の9の9-1 (4) の等級3、等級4又は等級5

### 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・既存住宅の取得とします。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

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恐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

依頼書、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。）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（別記様式第1号又は2号）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

##### (2) 基準との適合審査

業務の引受後、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、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は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として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準として定められた、平成24年国土交通省告示第389号および第392号に従い、Ⅲ、Ⅳ又はⅤの判断手法により、所要の性能の確認を行う。

##### (3) 住宅性能証明書の発行

- ① 「(2) 基準との適合審査」が完了し、基準に適合していると認める場合、依頼者に対して住宅性能

証明書を発行する。

- ②依頼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、住宅性能証明書等に再発行である旨と再発行日を記載して、発行する。
- ③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、依頼者に対して住宅性能証明書不適合通知書（別記様式第3号）を発行する。
- ④住宅性能証明書の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

### Ⅲ. 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)の区分に応じ、それぞれ定める手法により判断するものとする。

#### (1) 受贈者が住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

- ①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との照合を行う。
- ②当該家屋の施工状況について、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4（評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4をいう。以下同じ。）又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5（評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級4若しくは等級5をいう。以下同じ。）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する（目視、計測等の検査業務は、センターの審査員が行うものとする。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については、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、平成27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、本業務の開始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、Ⅲ.(2)②又は③の手法によることができるものとする。

#### (2) 受贈者が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又は一次エネルギー消費量等級の等級4若しくは等級5に適合する住宅用の家屋と同程度の省エネルギー性能を有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4又は一次エネルギー消費量等級の等級4若しくは等級5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。

##### 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との照合を行うと

ともに、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する。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箇所ずつ確認する。

### 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、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級の等級4若しくは等級5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。

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又は一次エネルギー消費量等級の等級4若しくは等級5に適合する住宅用家屋と同程度の省エネルギー性能を有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する。

## IV. 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)の区分に応じ、それぞれ定める手法により判断するものとする。

### (1) 受贈者が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若しくは3(評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3をいう。以下「新築住宅」において同じ。)又は免震建築物(評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物に適合をいう。以下同じ。)の基準に適合すると判断される場合については、その旨を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、平成27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、本業務の開始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、IV.(2)②又は③の手法によることができるものとする。

### (2) 受贈者が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若しくは3(評価方法基準第5の1の1-1(4)の等級2又は等級3をいう。以下「既存住宅」において同じ。)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若しくは3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若しくは3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若しくは3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。

## 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、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3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。

## V. 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)の区分に応じ、それぞれ定める手法により判断するものとする。

### (1) 受贈者が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、4又は5（評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3、等級4又は等級5をいう。以下同じ。）の基準に適合すると判断される場合については、その旨を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、平成27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、本業務の開始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、V.(2)②又は③の手法によることができるものとする。

### (2) 受贈者が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、4又は5の基準に適合すると判断される場合には、その旨を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、4又は5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、4又は5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）に係る評価が等級3、等級4又は等級5であることを確認する。

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）に係る評価が等級3、等級4又は等級5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。

## VI. 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。

ただし、手数料表に記載される料金は「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」第10条に規定されている総額表示義務に関する特例により税抜き表示とし、同法に定められた通り平成29年3月31日までの適用とする。

(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



## 住宅性能証明書発行業務手数料一覧

### 1) 一戸建て住宅の場合

#### ■ 住宅性能証明書

(税抜金額、単位：円)

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	一般	50,000	
			審査の省略ができる場合	30,000	
		一次エネルギー消費量等級	一般	65,000	
			審査の省略ができる場合	40,000	
	耐震性		一般	65,000	
			審査の省略ができる場合	40,000	
	バリアフリー性		一般	50,000	
			審査の省略ができる場合	30,000	
	・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	50,000
審査の省略ができる場合				30,000	
一次エネルギー消費量等級			一般	65,000	
			審査の省略ができる場合	40,000	
耐震性		一般	65,000		
		審査の省略ができる場合	40,000		
バリアフリー性		一般	50,000		
		審査の省略ができる場合	30,000		
・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35S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

(税抜金額、単位：円)

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	一般	50,000	
			審査の省略ができる場合	30,000	
		一次エネルギー消費量等級	一般	65,000	
			審査の省略ができる場合	40,000	
	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	50,000	
			審査の省略ができる場合	30,000	
	・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	50,000
			審査の省略ができる場合	30,000
		一次エネルギー消費量等級	一般	65,000
			審査の省略ができる場合	40,000
	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	50,000
			審査の省略ができる場合	30,000
	・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35S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15,000円（税抜金額）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、一戸建の料金を適用する。

### 4) 住宅性能証明書の再発行

1通につき、2,000円（税抜金額）

## 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
  - 【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（省エネ対策等級4）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。