

# 株式会社 I-PEC

## 住宅性能証明書の発行業務要領

この住宅性能証明書の発行要領は、株式会社I-PEC（以下「I-PEC」という）が、「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）、および同一部改正について（令和6年4月1日 国土交通省）に基づいて実施する住宅性能証明書の発行に関する業務について適用する。

### 壹. 用語の定義

- 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。
- 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。
- 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施行令(平成23年法律第29号)をいう。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

### 貳. 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

租特法等およ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資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が拡充・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)されることとなった。

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およ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

それぞれ、評価方法基準に基づき次のいずれかの基準とする。

①	住宅の新築 または 新築住宅の 取得	<ul style="list-style-type: none"><li>断熱等性能等級の等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級の等級6以上</li><li>耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li><li>その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止および損傷防止)の免震建築物</li><li>高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li></ul>
②	既存住宅の 取得	<ul style="list-style-type: none"><li>断熱等性能等級の等級4以上</li><li>一次エネルギー消費量等級の等級4以上</li><li>耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li><li>その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止および損傷防止)の免震建築物</li><li>高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li></ul>
③	住宅の 増改築等	<ul style="list-style-type: none"><li>断熱等性能等級の等級4以上</li><li>一次エネルギー消費量等級の等級4以上</li><li>耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li><li>その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止および損傷防止)の免震建築物</li><li>高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li></ul>

- ※ ①において 2023年12月31日以前に建築確認済証または 2024年6月30日以前に検査済証を受けている場合は、断熱性能等級の等級4以上または一次エネルギー消費量等級の等級4以上
- ※ ②および③の耐震等級・免震建築物は、既存住宅にかかる基準による。

表2 非課税限度額加算の対象建築物であることを証する書類

それぞれ、次のいずれかの書類とする。

①	住宅の新築 または 新築住宅の 取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅性能証明書<sup>(※1)</sup></li> <li>・ 建設住宅性能評価書の写し</li> <li>・ 認定長期優良住宅に係る認定通知書および認定長期優良住宅建築証明書<sup>(※2)</sup>等</li> <li>・ 低炭素建築物新築等計画認定通知書および認定低炭素住宅建築証明書<sup>(※2)</sup>等</li> </ul>
②	既存住宅の 取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅性能証明書<sup>(※1・※4)</sup></li> <li>・ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し<sup>(※5)</sup></li> </ul>
③	住宅の 増改築等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅性能証明書<sup>(※1)</sup></li> <li>・ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し</li> <li>・ 増改築等工事証明書<sup>(※3)</sup></li> </ul>

- ※1 指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行
- ※2 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかが発行
- ※3 租特政令第40条の4の2第4項第8号(震災特例政令第29条の2第4項第8号)に該当するもの  
(第1号～第7号の場合は、住宅性能証明書が必要)
- ※4 指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行
- ※5 当該家屋の取得の前日2年以内また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
- ※6 当該家屋の取得の前日2年以内または取得の日以降に評価されたもので、耐震等級2以上または免震建築物が証明されたもの、高齢者等配慮対策等級3以上のものに限る

## 2. 本発行業務要領の位置づけ

本発行業務要領は、上記表2①「住宅性能証明書」の適合審査をおこなうための要領とする。

## 参. 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住宅は、下記に記載するものとします。

- a) 新築住宅で建築基準法の確認検査をI-PECに申請された、または申請する予定の住宅で、表1の等級を満たすもの
- b) 新築住宅でI-PECにて設計住宅性能評価書・建設住宅性能評価書の交付を受けた、または交付を受ける予定の住宅で、表1の等級を満たすもの
- c) 新築住宅で住宅金融支援機構のフラット35S(省エネルギー性、耐震性またはバリアフリー性)の適合証明をI-PECに申請された、または申請する予定の住宅で、表1の等級を満たすもの
- d) I-PECにて長期優良住宅建築に係る技術的審査適合証を取得したもの
- e) I-PECにて低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証を取得したもの
- f) 申請の時期は対象住宅の着工前、着工後を問わないものとしますが、原則は、現場審査時期前とします。

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I-PECに評価員として選任されている者、または建築基準適合判定資格者、一級または二級建築士木造建築士(以下「審査員」という)とします。また、業務の公正な実施に支障を及ぼす恐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します。なお、一級または二級建築士、木造建築士が従事することができる住宅は、それぞれ建築士法によるものとします。

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、次の通りとなります。  
 なお、設計住宅性能評価・建設住宅性能評価または適合証明(フラット35S)、長期優良住宅・低炭素建築物技術的審査等をI-PECに同時に申請する場合には、適合審査に必要な提出図書のうち上記技術基準審査等にかかる適合審査の内容が確認できる場合で、提出図書と重複するものについては省略することができます。

現場審査の工程に達する前に下記 b)の現場審査依頼書を提出するとともに、現場審査実施日をI-PECと調整願います。

住宅性能証明書審査申請書を提出された時点で家屋番号が確定していなかった場合は、下記c)の家屋番号確定連絡書の提出が必要になります。

a) 図面審査

省エネ性・バリアフリー性	耐震性
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅性能証明書審査申請書</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>・ 断面図または矩計図</li> <li>・ 確認済証または検査済証 ※1            ※1 「住宅の新築または新築住宅の取得」において省エネ性を選択する場合確認済証または検査済証の提出 (I-PEC にて取得された場合は不要)</li> <li>・ その他審査に必要な書類 ※2 ※3            ※2 共同住宅の場合は、該当する住戸に関する図面            ※3 省エネ性を選択する場合は仕様書に計算書等も含む</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅性能証明書審査申請書申請書</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>・ 断面図または矩計図</li> <li>・ 基礎伏せ図</li> <li>・ 各階床伏せ図</li> <li>・ 小屋伏せ図</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

現場審査依頼書

c) 家屋番号が確定した場合に提出するもの

家屋番号確定連絡書

2) 業務の引き受け

- ・ I-PEC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に 1)③の図書が添付されていること、および以下の事項について確認します。

- a) 申請のあった住宅が、I-PECの定める設計住宅性能評価業務をおこな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) 申請に審査の省略ができるための適合証等の写しの添付がある場合は、その書類の確認
  - d) 提出書類に不足がなく、かつ記載事項に漏れがないこと
  - e) 「住宅の新築」または「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」または「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を交付します。

### 3) 図面審査の実施

- ・ 2)のあと、「2. 適合審査の方法」により審査をおこないます。
- ・ 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または代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

### 4) 現場審査の実施

- ・ 2)のあと、「2. 適合審査の方法」により審査をおこないます。
- ・ 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または代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

### 5) 住宅性能証明書の発行

- ・ 「2. 適合審査の方法」により審査が完了し、基準に適合していると認めるとともに家屋番号の確定、かつ適合審査料金の入金確認後、申請者に住宅性能証明書(国土交通省告示第320号 別表または国土交通省告示第323号 別表もしくは国土交通省告示第390号 別表または国土交通省告示第393号 別表)(以下「証明書」という)を発行します。
- ・ 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します。
- ・ 提出図書の内容が基準と不適合の場合、また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します。

## 2. 適合審査の方法

### 1) I-PECの対象住宅とする住宅(住宅の新築または新築住宅の取得)の適合審査の方法

#### 【図面審査】

省エネ性または耐震性・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します。審査方法は、設計住宅性能評価(新築)の実施方法に準じます。なお、適合証等により、省エネ性または耐震性・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ます。

#### 【現場審査】

省エネ性または耐震性・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します。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、現場審査を行います。現場審査の時期は、原則以下の通りとします。ただし、申請時点で現場検査時期よりも工事が進捗または完了している場合は、「2)既存住宅の取得をする場合」の現場審査の方法に準じます。また、中間現場審査については現地確認が出来る工程以降の検査とし、申請時点で工事が終了している部分の施工状況については、工事監理者が作成した施工状況報告書(工事写真)等により書面検査をおこないます。

- 耐震性に関する審査において中間検査を実施し、かつ建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合、竣工時を省略することができます。

省エネ性能に関する審査	<ul style="list-style-type: none"> <li>下地張り直前工事の完了時</li> <li>竣工時</li> </ul>
耐震性に関する審査	<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎配筋工事の完了時</li> <li>躯体工事の完了時 ※1 ※2</li> <li>竣工時</li> </ul>
高齢者対策に関する審査	<ul style="list-style-type: none"> <li>下地張り直前工事の完了時</li> <li>竣工時</li> </ul>

※1 建設住宅性能評価と同様に階数に応じ変化します。

※2 型式住宅部分等製造者認証書を活用する場合は省略することがあります。

#### 四. その他

##### 1. 適合審査料金

別紙による

##### 2. 秘密保持について

I-PECおよび審査員なら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洩らし、または自己の利益のために使用しません。

##### 3. 帳簿の作成・保存について

I-PEC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、施錠のできる室またはロッカー等において、個人情報および秘密情報が洩れることなく、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) 申請者の氏名または名称および住所また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および所在地
- (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) 適合審査をおこなった審査員の氏名
- (8) 適合審査料金の金額
- (9) 証明書の発行をおこなった年月日、または不適合通知書の発行をおこなった年月日

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または磁気ディスクに記録され、必要に応じI-PEC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、当該ファイルまたは磁気ディスクをもって帳簿に代えることができます。

##### 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おこなった日の属する年度から5事業年度保管します。

##### 5. 国土交通省等への報告等

I-PEC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行います。

(附則) この要領は令和3年(西暦2021年)1月12日から施行する。

- ① 令和3年2月1日:家屋番号確定連絡書その他について追加記載した。
- ② 令和6年1月18日:施工状況報告書による現場検査について追加記載した。
- ③ 令和7年3月1日:審査員の資格について一部追加した。
- ④ 令和7年7月10日:提出図書について見直しを行った。