

日本E R I 株式会社

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業務要領は、日本E R I 株式会社（以下「E R I」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します。

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（前提）

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

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 又は 新築住宅の取得	・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（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。） ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上
②	既存住宅の取得	・断熱等性能等級の等級 4 以上 ・一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上
③	住宅の増改築等	・断熱等性能等級の等級 4 以上 ・一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上

※①において 2023 年 12 月 31 日以前に建築確認済証又は 2024 年 6 月 30 日以前に検査済証の交付を受けている場合は、断熱等性能等級の等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上

※②及び③の耐震等級・免震建築物は、既存住宅に係る基準による。

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

それぞれ、次のいずれかの書類とする。

①	住宅の新築 又は 新築住宅の取得	・住宅性能証明書（※1）（※6） ・建設住宅性能評価書の写し ・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（※2）等 ・低炭素建築物新築等計画認定通知書 及び認定低炭素住宅建築証明書（※2）等 ・住宅省エネルギー性能証明書（※6）
②	既存住宅の取得	・住宅性能証明書（※1・※4） ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（※5）
③	住宅の増改築等	・住宅性能証明書（※1） ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し ・増改築等工事証明書（※3）

※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）

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

※4 当該家屋の取得の日前 2 年以内又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

※5 当該家屋の取得の日前 2 年以内又は取得の日以降に評価されたもので、耐震等級 2 以上又は免震建築物が証明されたものの、高齢者等配慮対策等級 3 以上ものに限る

※6 令和 5 年 12 月 31 日以前に建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認を受けている場合又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたものである場合は、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認済証の写し又は同法第 7 条第 5 項に規定する検査済証の写しを併せて提出が必要

2. 発行業務の位置付け

本発行業務要領は、上記表 2 ①及び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 E R I に評価員として選任されている者（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、次のとおりとなります。（1 部提出）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確認申請・低炭素建築物技術的審査等を E R I 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確認申請・低炭素建築物技術的審査等の提出図書と重複するものは省略することができます。（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・バリアフリー性	耐震性
・申請書 ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・その他審査に必要な書類 ・確認済証又は検査済証※1 ※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面 ※省エネ性を選択する場合は仕様書に計算書等も含む ※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、建築確認済証又は検査済証の提出	・申請書 ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・各種計算書 ・その他審査に必要な書類

b. 現場審査

- ・現場審査依頼書（新築の場合）

2) 業務の引受

- ・E R I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及び以下の事項について確認します。

- 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。
- 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
- 申請に評価書等（「IV. その他 1. 適合審査料金」参照。以下同じ。）の添付がある場合は、その書類の確認をすること
- 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
- 「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、「建築確認済証」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します。

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又は代理者に説

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) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。
- ・ 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又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（国交告第 320 号別表又は国交告第 323 号別表若しくは国交告第 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します。

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】

省エネ性又は耐震性・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、評価書等により、省エネ性又は耐震性・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】

省エネ性又は耐震性・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）により現場審査チェックシートに沿って行います。

現場審査の時期は、原則以下のとおりとします。ただし、申請時点で現場審査時期よりも工事が進捗又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。

- ・ 竣工時検査を行わないものは、検査済証の写しの提出を受けます。
(基準法の完了検査が不要な地域については、竣工写真の提出に代えることとします。)

省エネ性	断熱等性能	・断熱材施工完了時
	一次エネ	・竣工時
耐震性	・基礎配筋工事の完了時	
	・躯体工事の完了時 ※1・※2	
バリアフリー性	・竣工時	

- ※1 型式住宅部分等製造者認証書を活用する場合は竣工時

※2 階数が4以上（地階を含む）の建築物である住宅の場合、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時

2) 既存住宅の取得をする場合

【図面審査】

省エネ性又は耐震性・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、既存住宅の性能評価（個別性能）の実施方法に準じます。

なお、評価書等により省エネ性又は耐震性、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】

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合及び劣化事象の有無の確認を行います。目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真、工事監理報告書の確認、ヒアリング等を含む）により現場審査チェックシートに沿って行います。この場合、審査に必要な箇所の概ね1/10程度について確認します。

3) 現場検査をリモート検査でおこなう場合

現場検査をリモート検査により実施する場合は、建築主様の同意が必要となります。又、事前に物件の概要、検査工程、実施方法等について受検者と協議を行い、その内容を記載した「事前協議書」をご確認いただいた上でリモート検査を実施いたします。

検査に必要な工事写真、施工図、材料の納品書、品質管理記録その他の図書については、原則として検査前に受領・確認いたします。

その他の検査方法については「リモート検査実施要領」に準拠します。なお、申請者からの申出によりリモート検査を実施する場合は、住宅の区分に応じて、下記に定める料金を別に徴収します。

金額：税抜金額 （税込金額）（単位：円）

住宅の区分	料金
戸建住宅（併用住宅を含む）	30,000（税込 33,000）
長屋等	50,000（税込 55,000）
長屋等以外の共同住宅	別途見積り

Ⅳ. その他

1. 適合審査料金（図面審査＋現場審査料金）

1) 基本料金

（税抜金額（税込金額）、単位：円）

住宅の新築 又は 新築住宅 の取得	一戸建て の住宅	省エネ性	断熱等 性能 ＋ 一次エネ	一般	120,000 (税込 132,000)
				審査の省略ができる場合	95,000 (税込 104,500)
		耐震性	一般		100,000 (税込 110,000)
			審査の省略ができる場合		70,000 (税込 77,000)
			製造者認証書を活用する場合		65,000 (税込 71,500)
		バリアフ リー性	一般		65,000 (税込 71,500)
			審査の省略ができる場合		45,000 (税込 49,500)
	共同住宅 等	省エネ性	断熱等 性能 ＋ 一次エネ	一般	120,000 (税込 132,000) /戸
				審査の省略ができる場合	95,000 (税込 104,500) /戸
		耐震性	一般		【料金計算】 $A + (B \times \text{申請住戸数}) + C$ 【A 基本料金】 500,000 (税込 550,000) / 一式 【B 住戸料金】 25,000 (税込 27,500) /戸 【C 検査加算料金】 80,000 (税込 88,000) × 「検査回数-1」 ※検査回数が2回以上 の場合に加算

			審査の省略ができる場合		【料金計算】 $A + (B \times \text{申請住戸数}) + C$ 【A 基本料金】 130,000 (税込 143,000) / 一式 【B 住戸料金】 15,000 (税込 16,500) / 戸 【C 検査加算料金】 80,000 (税込 88,000) × 「検査回数-1」 ※検査回数が2回以上の場合に加算
		バリアフリー性	一般		65,000 (税込 71,500) / 戸
			審査の省略ができる場合		45,000 (税込 49,500) / 戸
		省エネ性	断熱等性能	一般	150,000 (税込 165,000)
				審査の省略ができる場合	100,000 (税込 110,000)
			一次エネ	一般	240,000 (税込 264,000)
				審査の省略ができる場合	180,000 (税込 198,000)
			耐震性	一般	240,000 (税込 264,000)
				審査の省略ができる場合	180,000 (税込 198,000)
			バリアフリー性	一般	150,000 (税込 165,000)
				審査の省略ができる場合	100,000 (税込 110,000)

	共同住宅 等	省エネ性	断熱等 性能	一般	150,000 (税込 165,000) /戸
				審査の省略ができる場合	100,000 (税込 110,000) /戸
			一次エネ	一般	240,000 (税込 264,000) /戸
				審査の省略ができる場合	180,000 (税込 198,000) /戸
		耐震性	一般		【料金計算】 $A + (B \times \text{申請住戸数}) + C$ 【A 基本料金】 800,000 (税込 880,000) / 一式 【B 住戸料金】 50,000 (税込 55,000) /戸 【C 検査加算料金】 80,000 (税込 88,000) × 「検査回数-1」 ※検査回数が2回以 上の場合に加算 ※但し「免震建築物(大 臣認定取得)」に関し ては下記「審査の省略 ができる場合」の料金 を適用する
			審査の省略ができる場合		【料金計算】 $A + (B \times \text{申請住戸数})$ 【A 基本料金】 ¥240,000 (税込 264,000) /一式 【B 住戸料金】

			60,000 (税込 66,000) /戸
		バリアフリー性	一般 150,000 (税込 165,000) /戸
			審査の省略ができる場合 100,000 (税込 110,000) /戸

※1 「審査の省略ができる場合」とは評価書等の結果を活用することができる場合をいう。

※2 評価書等とは、設計住宅性能評価書、長期優良住宅確認書(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、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書、現金取得者向け新築対象住宅証明書、建設住宅性能評価書等で、該当する基準への適合が確認できるものをいう。

2) その他料金

(1) 出張費

税抜金額(税込金額)、単位:円

地域区分	出張費(円)			備 考
	日 当	交通費	宿泊費	
地 域 : A	0	0	—	本社、支店又は担当する業務拠点から概ね 15km までに含まれる区域
地 域 : B	0	2,000 (税込 2,200)	—	本社、支店又は担当する業務拠点から概ね 15～30km に含まれる区域
地 域 : C	0	3,000 (税込 3,300)	—	本社、支店又は担当する業務拠点から概ね 30～50km に含まれる区域
地 域 : D	5,000 (税込 5,500)	4,000 (税込 4,400)	—	本社、支店又は担当する業務拠点から概ね 50～100km に含まれる区域
地 域 : E	10,000 (税込 11,000)	実 費	10,000 (税込 11,000)	本社、支店又は担当する業務拠点から概ね 100km 以遠の区域及び島嶼部

※1 本社又は支店からの距離は、直線距離とする

※2 地域: E の宿泊費は宿泊を要する場合で、出張中の夜数に応じ、1 名につき 1 夜あたりで計算する

(2) 事前相談、変更計画に係る審査等の費用を別途請求できるものとします。

(3) 審査が効率的に実施できると E R I が判断したときは、料金を減額できるものとします。

(4) 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)の料金は、一戸建ての住宅の料金を適用します。

(5) 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 45,000 円(税込 49,500 円)とします。

3) 再発行料金

住宅性能証明書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき 10,000 (税込 11,000 円)とします。

2. 秘密保持について

E R I 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ません。

3. 帳簿の作成・保存について

ERI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ERI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事業年度保管します。

5. 国土交通省等への報告等

ERI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します。

（附則）この要領は平成24年8月1日から施行する。

（附則）この要領は平成25年10月1日から施行する。

ただし、IV. 1. 適合審査料金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。

（附則）この要領は平成26年2月24日から施行する。

（附則）この要領は平成27年4月1日から施行する。

（附則）この要領は平成28年6月1日から施行する。

（附則）この要領は平成28年11月28日から施行する。

（附則）この要領は平成29年9月1日から施行する。

（附則）この要領は2019年6月1日から施行する。

(附則) この要領は 2021 年 4 月 1 日から施行する。
(附則) この要領は 2022 年 4 月 1 日から施行する。
(附則) この要領は 2024 年 6 月 1 日から施行する。
(附則) この要領は 2025 年 4 月 1 日から施行する。
(附則) この要領は 2025 年 4 月 20 日から施行する。
(附則) この要領は 2026 年 9 月 1 日から施行する。

平成 24 年 8 月 1 日	制定
平成 25 年 10 月 1 日	改訂
平成 26 年 2 月 24 日	改訂
平成 27 年 4 月 1 日	改訂
平成 28 年 6 月 1 日	改訂
平成 28 年 11 月 28 日	改訂
平成 29 年 9 月 1 日	改訂
2019 年 6 月 1 日	改訂
2021 年 4 月 1 日	改訂
2022 年 4 月 1 日	改訂
2024 年 6 月 1 日	改訂
2025 年 4 月 1 日	改訂
2025 年 4 月 20 日	改訂
2026 年 9 月 1 日	改訂