

株式会社ジェイ・イー・サポート

住宅性能証明業務要領

この住宅性能証明書の発行業務要領は、株式会社ジェイ・イー・サポート（以下「ジェイ・イー」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。

2 事務所の所在地と業務区域

各事務所の所在地及び業務区域は、以下のとおりとする。

事務所名	所在地	業務を行う区域
本社	広島県広島市中区八丁堀15番8号	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県
東京支店	東京都千代田区神田富山町22	北海道、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都（島しょ部を除く。）、神奈川県、山梨県、静岡県
福岡支店	福岡県福岡市中央区天神四丁目3番30号	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

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	<ul style="list-style-type: none"> 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)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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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、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

3. 発行業務の位置付け

本発行業務要領は、上記表2①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ジェイ・イ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ジェイ・イー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
<ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>※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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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

- ・ ジェイ・イーは、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 一次エネ	・断熱材施工完了時
		・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。

IV. その他

1. 住宅性能証明業務手数料（図面審査＋現場審査料金）

（1） 省エネ性を評価する証明

ア 住宅の新築又は新築住宅取得の場合： 住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1349号。以下「評価方法基準」という。）第5の5の5-1（3）及び第5の5の5-2（3）（断熱等級5以上かつ一次エネ等級6以上）

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査省略 ※1 の有無	同時現場 検査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	67,100	93,500	K×67,100	K×93,500
有	無	40,700	72,600	K×40,700	K×72,600
無	有	50,600	77,000	K×50,600	K×77,000
有	有	25,300	56,100	K×25,300	K×56,100

注： K： 申請戸数
手数料には、現場審査（新築の場合は断熱工事完了時及び竣工時、新築住宅購入の場合は現場審査時）の手数料が含まれています。

※1及び※2について（手数料（1）から（3）に共通）

※1 ジェイ・イーが交付する又は交付した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、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又は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。

ただし、増改築の場合の増改築部分又は既存部分を改修している場合、審査省略はありません。

なお、既存住宅の場合は、評価書等交付後5年間を有効とし、それ以降は審査省略無しとします。

※2 ジェイ・イーが行う適合証明、瑕疵担保保険の現場検査、建設住宅性能評価又は建築基準法に基づく中間若しくは完了検査等（以下「適合証明等の検査」という。）と、当現場審査の全てが同時実施される検査の有無。これら別業務の検査業務手数料の適用において「同時検査が有」の手数料（減額）を適用する場合は、この業務に係る手数料表の「同時現場検査が無い欄」を適用する。

なお、新築住宅で既着工の場合（評価すべき工事が完了して現場審査ができない場合でその後に適合証明等の検査が無い場合）、又は既存住宅の購入等の場合は、「同時現場審査有」は適用されません。

イ 既存住宅の取得の場合： 評価方法基準第5の5の5-1（4）又は第5の5の5-2（4）

（断熱等級4以上又は一次エネ等級4以上）

単位:円(税込)

種 別			金 額			
審査省略※1 の有無	同時現場 検査 ※2 の有無	上部：5-1 下部：5-2	一戸建て住宅		共同住宅	
			広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	断熱等級	100,100	143,000	K×84,700	K×121,000
		一次省エネ等級	169,400	242,000		
有	無	断熱等級	61,600	88,000	K×64,900	K×93,500
		一次省エネ等級	123,200	176,000		

注： K： 申請戸数

手数料には、現場審査1回の手数料が含まれています。

○ 上記は、建物完成後5年以内の場合です。建設後5年超え10年以内の手数料は上記金額の1.2倍、建設後10年を超えるものは上記金額の1.4倍となります。

- ウ 住宅の増改築の場合： 評価方法基準第5の5の5-1（3）及び（4）又は第5の5の5-2（3）及び（4）（断熱等級4以上又は一次エネ等級4以上）

別途見積

（2）耐震対策を評価する証明

- ア 住宅の新築又は新築住宅取得の場合： 評価方法基準第5の1の1-1（3）又は第5の1の1-3（3）

（耐震等級2以上）

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	66,000	88,000	$a+K \times b + (N-1) \times B$	$a+K \times b + (N-1) \times c$
有	無	41,800	66,000	$A+K \times B + (N-1) \times B$	$A+K \times B + (N-1) \times c$
無	有	49,500	71,500	$a+K \times b + (N-1) \times B$	$a+K \times b + (N-1) \times C$
有	有	25,300	45,100	$A+K \times B + (N-1) \times B$	$A+K \times B + (N-1) \times C$

注： K： 申請戸数、N： 検査回数、A,a:基本料金、B,b: 戸当たり料金、C,c：現場検査加算。

基本料金、戸当たり加算は、審査省略※1（上記（1）アの※1）の有（a,b）無（A,B）により、

現場検査は、※2（上記（1）アの※2）で同時検査の有（C）無（c）により加算する。（下表のとおり）

単位:円(税込)

		広島本社・福岡支店	東京支店
基本料金	審 査	無 a	231,000
		有 A	77,000
戸当たり加算	省 略	無 b	22,000
		有 B	11,000
現場検査加算 （同時検査の有無）		無 c	49,500
		有 C	38,500

- ・ 審査省略が無い場合で、構造計算ソフトがMidasigen, STAN/3Dであるもの、又は構造計算書が一連計算でないものは、上記基本料金の33,000円を加算します。
- ・ 手数料には、現場審査の手数料が含まれています。

- イ 既存住宅の取得の場合： 評価方法基準第5の5の1-1（4）又は第5の5の1-3（4）

（耐震等級2以上）

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	71,500	132,000	別途見積	別途見積
有	無	55,000	93,500	別途見積	別途見積

上記は、建物完成後5年以内の場合です。建設後5年超え10年以内の手数料は上記金額の1.2倍、建設後10年を超えるものは上記金額の1.4倍となります。

- ウ 住宅の増改築の場合： 評価方法基準第5の5の1-1（3）及び（4）又は第5の5の1-3（3）及び（4）（耐震等級2以上）

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
既存無	無 一部有	別途見積			
既存有	無 一部有				

(3) 高齢者対策を評価する証明

ア 住宅の新築又は新築住宅取得の場合： 評価方法基準第5の5の9-1(3)又は第5の5の9-2(3)

(高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	48,400	71,500	K×52,800	K×66,000
有	無	35,200	49,500	K×37,400	K×47,300
無	有	37,400	55,000	K×41,800	K×49,500
有	有	24,200	33,000	K×26,400	K×30,800
注： K： 申請戸数					

イ 既存住宅の取得の場合： 評価方法基準第5の5の9-1(4)又は第5の5の9-2(4)

(高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	82,500	110,000	K×82,500	K×110,000
有	無	63,800	88,000	K×63,800	K×88,000
注： K： 申請戸数 上記は、建物完成後5年以内の場合です。建設後5年超え10年以内の手数料は上記金額の1.2倍、建設後10年を超えるものは上記金額の1.4倍となります。					

ウ 住宅の増改築の場合： 評価方法基準第5の5の9-1(3)及び(4)又は第5の5の9-2(3)及び(4)

(高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

単位:円(税込)

種 別		金 額			
審査 省略 ※1 の有無	同時現場 審査 ※2 の有無	一戸建て住宅		共同住宅	
		広島本社 福岡支店	東京支店	広島本社 福岡支店	東京支店
無	無	82,500	110,000	K×82,500	K×110,000
有	無	63,800	88,000	K×63,180	K×88,000
注： K： 申請戸数 上記は、建物完成後5年以内の場合です。建設後5年超え10年以内の手数料は上記金額の1.2倍、建設後10年を超えるものは上記金額の1.4倍となります。					

(4) 変更証明

単位：円(税込)

	金 額	
	広島本社・福岡支店	東京支店
直前の証明が当社で全体的な変更 又は直前の証明が他社の変更	上記(1)から(3)を適用する。	
直前の証明が当社で部分的な変更	22,000	27,500

技術的な審査を省略できるもの	8,800	12,100
上記手数料を原則としますが、変更の内容が大きい場合は別途見積とします。		

(5) 出張費の加算

現場審査には出張費を加算する。ただし、他の業務と同時に検査を行い、他の業務で加算されている場合は、加算しない。

当該出張費は、現場審査毎に株式会社ジェイ・イー・サポート 評価業務規程別表7を準用する。

(6) 再現検査手数料又は工事の都合により通常の検査より追加検査が必要となる場合の加算手数料
単位：円(税込)

再現検査手数料又は 追加検査手数料	広島本社・福岡支店	東京支店
	13,200/回	16,500/回

ジェイ・イーの事務所から遠距離の現場審査は、上記(5)が加算されます。

2 手数料の増額又は減額

ジェイ・イーは、証明業務が効率的に実施できる場合又は金額の変更をすることが必要と認める場合に、住宅性能証明業務手数料を増額又は減額することができる。

(1) 手数料を減額するための要件

ジェイ・イーが業務の合理化が図れると認めるとき。この場合、手数料の10%を限度とする。

ただし、ジェイ・イーが受託した他の業務の検討書等で、審査省略ではないが審査の大幅な業務量の合理化が図れるとジェイ・イーが認める場合は、審査有と審査無との差額の50%を限度に減額することができる。

(2) 手数料を増額するための要件

ア 申請者の都合により業務期日を延期するなど、ジェイ・イーの責めに帰すことができない事由によりジェイ・イーの業務量が増大するとき。

イ 申請者の依頼その他の事由で、図面が変わる等により再度構造計算等を審査しなければならないとき、若しくは再審査が必要になったとき。

ウ 申請者の依頼で、通常の処理期間より早期に評価を行うとき。

エ 上記手数料の増額は、その業務量増大の程度により見積し、申請者との協議により決定する。

3 再発行の手数料

住宅性能証明書を再交付する場合の手数料は、1通につき8,800円(税込)とする。

(附則)

この要領は、令和6年11月1日から施行する。

この要領は、令和7年6月1日から施行する。

この要領は、令和7年12月1日から施行する。