

# 一般財団法人なら建築住宅センター 住宅性能証明業務要領

## 目 次

### 第1章 総 則

- 第1条 証明業務の実施方針
- 第2条 証明対象住宅

### 第2章 住宅の新築及び新築住宅の取得

- 第3条 住宅性能証明の申請
- 第4条 住宅性能証明の申請時期
- 第5条 申請の受理及び契約
- 第6条 申請図書の変更
- 第7条 住宅性能証明申請書の記載事項の変更
- 第8条 住宅性能証明申請の取り下げ
- 第9条 図面審査
- 第10条 現場審査
- 第10条の2 型式住宅部分等製造者認証取得住宅の現場審査
- 第11条 住宅性能証明書等の発行

### 第3章 証明業務手数料等

- 第12条 証明業務手数料
- 第13条 審査員
- 第14条 秘密保持義務
- 第15条 業務の公正の確保

### 第4章 帳簿の作成及び保存

- 第16条 電子情報処理組織に係る情報の保護
- 第17条 帳簿及び書類の保存期間
- 第18条 帳簿及び書類の保存及び管理方法
- 第19条 関係行政庁への報告等
- 第20条 事前相談
- 第21条 別定め

### 附 則

平成27年度税制改正により租税特別措置法（昭和32年法律第26号）が改正され、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（以下「贈与税非課税措置」という。）が拡充・延長されたことに伴い、「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、国土交通省住宅局住宅企画官）等に基づき、登録住宅性能評価機関である一般財団法人なら建築住宅センター（以下「センター」という。）が実施する、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（以下「住宅」という。）に係る贈与税非課税限度額加算の確定申告に必要な住宅性能証明書（以下「住宅性能証明書」という。）の発行に関する業務要領を定める。

## 第1章 総 則

（証明業務の実施方針）

第1条 センターは、租税特別措置法、国土交通省の関係告示及び通知等によるほか、本要領に基づき、住宅性能証明発行業務（以下「証明業務」という。）を公正、中立の立場で厳正かつ適正に実施する。

（証明対象住宅）

第2条 センターが証明業務を行う住宅（以下「証明対象住宅」という。）は、京都府京都市、宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、木津川市、乙訓群山崎町、久世郡久御山町、綴喜郡井手町、宇治田原町、相楽郡笠置町、和束町、精華町及び南山城村、大阪府、奈良県、和歌山県和歌山市、橋本市、紀の川市、岩出市、伊都郡かつらぎ町、九度山町及び高野町全域とする。原則として、エネルギーの使用の合理化に著しく資する新築住宅については次の第一号に、大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅については第二号に、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新築住宅については第三号に、既存住宅については第四号に該当するものとする。ただし、贈与税非課税措置の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）の要件等（床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ、床面積の2分の1以上が受贈者の居住の用に供されるもの）に該当しない住宅を除く。

- 一 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4若しくは等級5の基準（以下「省エネ証明基準」という。）に適合するもの  
※平成27年3月31日以前に平成27年国土交通省告示第487号による改正前の平成24年国土交通省告示第390号別表若しくは平成27年国土交通省告示第490号による改正前の平成24年国土交通省告示第393号別表の住宅性能証明書（以下「旧住宅性能証明書」

という。)又は住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(平成12年建設省令第20号)第3条第1項に規定する設計住宅性能評価(以下「設計住宅性能評価」という。)の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】(3)の等級4の基準に適合していること

二 評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(3)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)第5の1の1-3【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)】(3)の免震建築物の基準(以下「耐震証明基準」という。)に適合するもの

三 評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級(専用部分)】(3)の等級3、等級4又は等級5の基準(以下「バリアフリー証明基準」という。)に適合するもの

四 建築基準法に基づくセンターの検査済証が新築時に交付された既存住宅であり、かつ、その後の増改築等がなく、目視・計測等により劣化損傷等の事象が認められない住宅で、省エネ証明基準、耐震証明基準又はバリアフリー証明基準に適合しているもの

## 第2章 住宅の新築及び新築住宅の取得

(住宅性能証明の申請)

第3条 住宅性能証明を受けようとする者(以下「証明申請者」という。)又はその手続きについて一切の権限を申請者から委任された者(以下「代理人」という。)は、次の書類(以下「申請図書」という。)を正副2部提出しなければならない。

一 省エネ証明申請の場合

(1) 住宅性能証明申請書(第1号様式)

(2) 委任状(代理人が行う場合) 書式自由

(3) 住宅性能説明書(省エネ)(第2-1号様式)

(4) UA値等計算書

(5) 添付図書

付近見取図

配置図

仕様書

各階平面図

立面図(4面)

断面図(2面)又は矩計図

基礎伏図

断熱材・窓の性能等のカタログ等の写し

設備機器等の性能値等が確認できる仕様書の写し

(6) その他省エネ性能の確認に必要な設計図書又は資料等

## 二 耐震証明申請の場合

(1) 住宅性能証明申請書（第1号様式）

(2) 委任状（代理人が行う場合） 書式自由

(3) 住宅性能説明書（耐震）（第2-2号様式）

(4) 添付図書

付近見取図

配置図

仕様書

各階平面図

立面図（4面）

断面図（2面）又は矩計図

基礎伏図

各階床伏図

小屋伏図

各種計算書

(5) その他耐震性能の確認に必要な設計図書又は資料等

## 三 バリアフリー証明申請の場合

(1) 住宅性能証明申請書（第1号様式）

(2) 委任状（代理人が行う場合） 書式自由

(3) 住宅性能説明書（高齢者等配慮）（第2-3号様式）

(4) 添付図書

付近見取図

配置図

仕様書

各階平面図

立面図（4面）

断面図（2面）又は矩計図

基礎伏図

(5) その他バリアフリー性能の確認に必要な設計図書又は資料等

（住宅性能証明の申請時期）

第4条 前条の住宅性能証明の申請は、施工段階での現場審査を行うため、省エネ証明の申請にあっては、原則として、下地張り直前の工事施工段階の14日前までに行わなければならない。

- 2 耐震証明の申請にあっては、原則として、基礎配筋工事完了の14日前までに行わなければならない。
- 3 バリアフリー証明の申請にあっては、原則として、竣工の14日前までに行わなければならない。

(申請の受理及び契約)

第5条 センターは、第3条の住宅性能証明の申請があったときは、次の事項を確認し、特に不備がない場合は受理するものとする。

(1) 証明対象住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ、床面積の2分の1以上が受贈者の居住の用に供されるものである。

(2) 証明対象住宅の所在地が、奈良県の全域並びに京都府のうち宇治市、城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、久世郡久御山町、綴喜郡井手町、相楽郡笠置町、和束町、精華町及び南山城村である。

- 2 センターは、証明対象住宅が前項に明らかに該当しない場合は、受理できない理由を説明し、証明申請者に申請図書を返却する。
- 3 センターは、第1項により申請を受理した場合においては、証明申請者に引受承諾書(第3号様式)を交付する。この場合、証明申請者とセンターは、別に定める一般財団法人なら建築住宅センター住宅性能証明業務約款(以下「業務約款」という。)に基づき契約を締結したものとする。

(申請図書の変更)

第6条 証明申請者は、第9条第5項の図面審査適合通知後において、申請図書を変更するときは、センターにその旨及び変更の内容について通知するものとする。

- 2 センターが、前項の変更が大幅であると認めるとき、熱貫流率等による基準から熱損失係数等による基準に変更するとき又は構造計算方法の変更等により添付図書の再審査が必要であると認めるときは、証明申請者は、住宅性能証明申請書を取り下げ、別件として改めて住宅性能証明を申請しなければならない。
- 3 前項の申請は、第3条から前条までの規定を準用する。
- 4 センターが第2項に該当しないと認めるとき、証明申請者は住宅性能証明変更申請書(第4号様式)及び変更部分の関係図書を正副2部提出しなければならない。

(住宅性能証明申請書の記載事項の変更)

第7条 証明申請者は、第9条第5項の図面審査適合通知後において、第3条の住宅性能証明申請書の記載内容を変更する場合は、住宅性能証明申請書記載事項変更届(第5号様式)を正副2部提出しなければならない。

(住宅性能証明申請の取り下げ)

第8条 証明申請者は、第3条の住宅性能証明申請又は第6条第4項の住宅性能証明変更申請を取り下げる場合は、その旨を記載した取り下げ届（第6号様式）をセンターに提出するものとする。

2 前項の場合、センターは証明業務を中止し、申請図書の副本を証明申請者に返却するものとする。

#### （図面審査）

第9条 センターは、住宅性能証明の申請を受理したときは、速やかに第13条に定める審査員に申請図書の審査を行わせるものとする。

2 審査員は、申請図書により省エネ証明基準、耐震証明基準又はバリアフリー証明基準（以下「基準」という。第9条、第10条及び第11条において同じ）に基づき審査するものとする。

3 審査員は、必要があるときは、申請図書に関し証明申請者に説明を求めるものとし、申請図書の記載事項に疑義があり、また提出された申請図書のみでは基準等の適合性を判断することが困難であると認めた場合は、追加書類の提出又は申請図書の補正を求める等の必要な措置を行うものとする。

4 センターが交付した設計住宅性能評価書、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証、住宅事業建築主基準への適合証及びフラット35S適合証明書等（いずれも基準に適合している場合）を取得した住宅、又は住宅性能証明申請と併せてこれらを申請等する住宅は、図面審査を省略できるものとする。

5 図面審査の結果、基準に適合している場合は、図面審査適合通知（第7号様式）を証明申請者に速やかに通知する。

#### （現場審査）

第10条 施工管理責任者等は、現場審査予定日の1週間前に、現場審査依頼書（第8号様式）及び施工状況報告書（省エネ）（第9-1号様式）、施工状況報告書（耐震）（第9-2号様式）又は施工状況報告書（バリアフリー）（第9-3号様式）をセンターに提出し、現場審査日時を調整するものとする。ただし、やむを得ない事情により施工状況報告書を事前に提出できない場合は、現場審査時に提出できるものとする。

2 審査員は、目視、計測、見え隠れ部分の工事写真、出荷証明書等の施工関連図書、及び施工管理責任者又は現場立会者（以下「施工管理責任者等」という。）に対するヒアリング等により、申請図書に従った施工であることの信頼性を確認するものとし、信頼性が確認できた場合は、すみやかに現場審査報告書（第10号様式）を交付するものとする。

3 現場審査時期は、省エネ証明の申請にあっては、下地張り直前の工事完了時及び竣工時とし、耐震証明の申請にあっては、基礎配筋工事の完了時、躯体工事の完了時（階数が4以上（地階を含む）の場合、最下階から数えて2階及び3に7の自然倍数を加えた階の床の躯体工事の完了時）及び竣工時とし、バリアフリー証明の申請にあっては、竣工時とする。

ただし、耐震証明の申請にあっては、建築基準法に基づく竣工検査をセンターが行う場合は、当該竣工検査を住宅性能証明申請の竣工時の現場審査とみなす。

- 4 施工管理責任者等は、円滑な現場審査に協力するとともに、施工関連図書を持参しなければならない。
- 5 現場審査の結果、申請図書と異なる施工が確認されたときは、審査員は、次のいずれかの措置を行わなければならない。この場合、審査員は、施工状況報告書に変更内容及び指摘事項を記録するものとする。
  - 一 施工内容の修正を求める。
  - 二 基準に適合していることが明らかな軽微な変更と認められる場合は、施工内容変更報告書（第11号様式）の提出を求める。
  - 三 施工内容が前号に該当しない大幅な変更の場合は、第6条第2項の規定により、住宅性能証明申請書の取り下げ及び住宅性能証明の再申請を求める。
- 6 前項第1号の施工内容の修正を行う場合は、審査員は、再現場審査又は施工管理責任者等から提出された修正後の工事写真等により、施工内容の修正が基準に適合しているかどうかを確認するものとする。
- 7 本要領の施行時等において、住宅の施工工程が第3項の現場審査時期を過ぎて進捗している部分及び第2条第四号の既存住宅については、審査員は、基準に適合していることを確認できる施工状況報告書、小屋裏点検等からの断熱材、筋交い等の目視又は計測、施工関連図書等により確認するものとする。

（型式住宅部分等製造者認証取得住宅の現場審査）

- 第10条の2 省エネ証明基準を満たす型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅については、竣工時の現場審査時に提出される施工状況報告書及び工事監理報告書をもって、前条第3項の地下張り直前の工事完了時の現場審査を行ったものとみなす。
- 2 耐震証明基準を満たす型式住宅部分等製造者認証を取得している住宅については、竣工時の現場審査時に提出される施工状況報告書及び工事監理報告書をもって、前条第3項の躯体工事の完了時の現場審査を行ったものとみなす。

（住宅性能証明書等の発行）

- 第11条 センターは、第9条の図面審査及び第10条の現場審査の結果、証明対象住宅が基準等に適合すると認め、建築基準法の検査済証が交付されたことを確認したときは住宅性能証明書（第12号様式）を申請図書の副本を添えて証明申請者に交付するものとする。
- 2 前項の場合、証明申請者は、センターに建築基準法の検査済証の写しを提出しなければならない。ただし、センターで検査済証を交付している場合はこの限りでない。
  - 3 センターは、第9条の図面審査及び第10条の現場審査の結果、証明対象住宅が基準等に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めるときは、住宅性能証明できない旨の通知書（第13号様式）を証明申請者に交付するものとする。

- 4 証明申請者から紛失等による証明書の再交付の依頼があった場合、住宅性能証明書に再発行である旨及び再発行日を記載して交付する。
- 5 第1項の住宅性能証明書の発行後に、家屋番号等の変更に関し、第7条に規定する住宅性能証明申請書記載事項変更届が提出されたときは、変更内容を審査のうえ支障がなければ、住宅性能証明書の変更発行ができるものとする。この場合、証明申請者は従前の住宅性能証明書を返却しなければならない。

### 第3章 証明業務手数料等

#### (証明業務手数料)

- 第12条 証明申請者は、一般財団法人なら建築住宅センター住宅性能証明業務手数料規程(以下「手数料規程」という。)に基づき、証明業務に係る手数料をセンターに支払わなければならない。
- 2 前項の手数料の支払い等の方法については、業務約款において定めるものとする。
  - 3 住宅性能証明の申請の取り下げその他の事由が生じた場合等の手数料の取扱いについては、業務約款及び手数料規程で定める。

#### (審査員)

- 第13条 センターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律第13条に定める評価員(以下「審査員」という。)に第9条の図面審査及び第10条の現場審査を行わせるものとする。

#### (秘密保持義務)

- 第14条 センターの役員及びその職員(審査員を含む。)並びにこれらの者であった者は、証明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。

#### (業務の公正の確保)

- 第15条 センターは、センターの役員又はその職員(審査員を含む。)が、住宅性能証明の申請を自ら行った場合又は代理人として申請を行った場合は、当該住宅に係る証明業務を行わないものとする。
- 2 センターは、センターの役員又はその職員(審査員を含む。)が、適合性評価の申請に係る住宅について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該住宅に係る証明業務を行わないものとする。
    - (1) 設計に関する業務
    - (2) 販売又は販売の代理若しくは媒介に関する業務
    - (3) 建設工事に関する業務
    - (4) 工事監理に関する業務



- 3 前2項において、「その役員又は職員（審査員を含む。）」は、過去2年間にセンターの役員又は職員であった者を含むものとする。

#### 第4章 帳簿の作成及び保存

（電子情報処理組織に係る情報の保護）

第16条 センターは、次の（1）から（18）までに掲げる事項を記載した住宅性能証明業務管理帳簿（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、個人情報及び秘密情報が漏れることがなく、かつ、証明業務以外の目的で複製、利用等がされない方法で保存するものとする。

- （1）証明申請者の氏名及び住所
- （2）代理人の指名及び住所
- （3）家屋番号
- （4）家屋の所在地
- （5）証明基準
- （6）証明の区分
- （7）家屋の建て方
- （8）家屋の構造・階数
- （9）家屋の床面積
- （10）申請を受けた年月日 ・ 受付番号
- （11）現場審査年月日
- （12）証明業務手数料
- （13）審査員の氏名
- （14）証明書の種別
- （15）証明書の交付年月日
- （16）証明書の交付番号
- （17）住宅性能証明できない旨の通知書の交付年月日
- （18）その他必要な事項

2 前項の保存は、帳簿を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し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法により行うことができるものとする。

（帳簿及び書類の保存期間）

第17条 帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- （1）第16条第1項の帳簿：住宅性能証明業務の全部を終了した日の属する年度から5年

(2) 申請図書及び適合証の写し：住宅性能証明書の交付を行った日の属する年度から5年

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第18条 前条各号に掲げる文書の保存は、証明業務中において事務所内において、証明業務終了後は施錠できる室、倉庫等において、確実かつ秘密の漏れることのない方法で行うものとする。

(関係行政庁への報告等)

第19条 センターは、公正な業務を実施するために国土交通省等の関係する行政庁等から本業務に関する報告等を求められた場合には、審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をする。

(事前相談)

第20条 証明申請者は、証明の申請に先立ち、センターに相談をすることができる。この場合において、センターは、的確かつ公正に対応するものとする。

(別定め)

第21条 この規程に定めるもののほか、証明業務を実施するために必要なことが生じた場合は、センター理事長が別に定める。

附 則

平成24年10月22日制定

平成25年2月1日改定

平成25年4月1日改定

平成25年8月1日改定

平成27年6月5日改定

平成27年9月1日改定

令和3年4月1日改定