

住宅性能証明書 発行業務要領

一般社団法人 日本住宅性能評価機構

この住宅性能証明書の発行業務要領は、一般社団法人 日本住宅性能評価機構（以下「J E S」という）が「直系尊属から住宅取得金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 24 年度税制改正について（平成 24 年 4 月 16 日 国土交通省住宅局）」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。

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平成 24 年度改正により、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（平成 24 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの贈与が対象）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)	住宅の取得 又は 新築住宅の取得	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策等級の等級4 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級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)の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）3，4又は5
(2)	既存住宅の取得	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策等級の等級4と同程度 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級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)の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）3，4又は5
(3)	住宅の増改築等	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー対策等級の等級4と同程度 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級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)の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）3，4又は5

* (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)	住宅の取得 又は 新築住宅の取得	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能証明書（*1） ・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 ・フラット35S適合証明書（*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） ・フラット35S適合証明書（*6）
(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） ・フラット35S適合証明書（*6）

* 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 3 項第 5 号(震災特例政令第 29 条の 2 第 3 項第 5 号)に該当するもの(第 1 号～第 4 号の場合は、住宅性能証明書が必要)
- * 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 若しくは等級 3 又は免震建築物が証明されたものに限る
- * 6. (独)住宅金融支援機構の融資基準適合証(当該家屋が断熱性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 若しくは等級 5 の基準若しくは高齢者等配慮対策等級 3、等級 4 又は等級 5 に適合しているもの。)

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・既存住宅の取得とする。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

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 J E S 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する

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、次のとおりとする。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技術的審査等を J E S 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る。(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	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 	<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

・ J E S 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及び副本にそれぞれ、1) ③の図面が添付されていること及び以下の事項について確認する。

- a. 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
- 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. 申請に評価書等（「2. 適合審査の方法」参照）の添付がある場合はその書類の確認をすること
- d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

・ 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する。

3) 図面審査の実施

- ・ 2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 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る。

4) 現場審査の実施

- ・ 2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 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る。

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（以下「証明書」という。）を発行する。
- ・ 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、発行する。
- ・ 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する。
- ・ 証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

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、耐震性又は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する。

審査方法は、設計住宅性能評価(新築)の実施方法に準じる。なお、J E S において交付した評価書等（設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合証、フラット35S適合証明書等）により、省エネ性、耐震性又は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る。

【現場審査】

省エネ性、耐震性又は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する。

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う。現場審査の時期は、原則以下のとおりとする。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る。

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る。

省エネ性	・ 断熱材施工完了時 *1
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下地張り直前工事の完了時 ・ 竣工時
<p>*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</p> <p>*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</p>	

2) 既存住宅の取得をする場合

【図面審査】

省エネ性、耐震性又は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する。審査方法は、省エネ性に関しては設計住宅性能評価（新築）、耐震性に関しては既存住宅の性能評価（個別性能）の実施方法に準じる。

JESにおいて交付した評価書等（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2年以上前の交付のもの〕）、フラット35S適合証明書等）を取得している場合には、審査を省略することができる。

【現場審査】

省エネ性、耐震性又は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

の確認を行う。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う。

この場合、審査に必要な箇所の大ね 1/10 程度について確認し、かつ、工事監理報告書等の確認を行うこととする。現場審査は原則 1 回とする。

IV. その他

1. 適合審査料金及び出張料

別紙料金表のとおりとする。

2. 秘密保持について

JESおよ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情報を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

3. 帳簿の作成・保存について

JES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設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する。

- (1) 申請者の氏名また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または磁気ディスクに記録され、必要に応じ J E S 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及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 事業年度保管する。

5. 国土交通省等への報告等

J E S 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う。

平成 25 年 8 月 30 日 制定

平成 29 年 2 月 7 日改定