

# 住宅性能証明書発行業務要領

株式会社国際確認検査センター

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通知）に基づき実施する住宅性能証明書及び増改築等工事証明書（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 株式会社国際確認検査センター（以下「当機関」という。）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、住宅性能証明等に関する業務（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 当機関が証明業務を行う住宅（以下「対象住宅」という。）の床面積は、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住宅とする。

2 対象住宅として新築又は新築住宅の取得をする場合（以下「新築住宅等」という。）は、次のいずれかの基準に適合するものとする。

- 一 原則として建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という）に基づく当機関の確認済証が交付された住宅又は交付される見込みの新築住宅であって、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（3）の等級4の基準、又は評価方法基準第5の5の5-2（3）の等級4若しくは等級5の基準。
- 二 原則として基準法に基づく当機関の確認済証が交付された住宅又は交付される見込みの新築住宅であって、評価方法基準第5の1の1-1（3）の等級2若しくは等級3の基準、又は評価方法基準第5の1の1-3（3）の基準。
- 三 原則として基準法に基づく当機関の確認済証が交付された住宅又は交付される見込みの新築住宅であって、評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3、等級4若しくは等級5の基準。

3 対象住宅として既存住宅の取得又は住宅の増改築等をする場合（以下「既存住宅等」という。）は、次のいずれかの基準に適合するものとする。

- 一 原則として基準法の規定に基づく当機関の確認済証が交付された住宅であって、評価方法基準（第5の5の5-1（3）の等級4又は評価方法基準第5の5の5-2（3）の等級4若しくは等級5と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること。
- 二 原則として基準法に基づく当機関の確認済証が交付された住宅又であって、評価方法基準第5の1の1-1（3）の等級2若しくは等級3、又は評価方法基準第5の1の1-3（3）の免震建築物。
- 三 原則として基準法に基づく当機関の確認済証が交付された住宅であって、評価方法基準第5の9の9-1（3）の等級3、等級4若しくは等級5。

## 第2章 住宅の新築及び新築住宅の取得

（住宅性能証明書発行の申請）

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証明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 省エネルギー性能に関する場合
  - (1) 住宅性能証明書発行申請書
  - (2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（省エネ）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、床面積求積図・用途別床面積表、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、基礎伏図、各部詳細図、建具表、断熱材・ドア・窓の性能を証明する資料、外皮等計算書、一次エネルギー消費量計算書、設備機器表・系統図

(5) その他省エネルギー性能の確認に必要な設計図書又は資料等

## 二 耐震性に関する場合

(1) 住宅性能証明書発行申請書

(2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（耐震・木造）、又は設計内容説明書（耐震・木造以外）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、各部詳細図、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 バリアフリー性に関する場合

(1) 住宅性能証明書発行申請書

(2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（バリアフリー）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、各部詳細図

(5) その他バリアフリー性の確認に必要な設計図書又は資料等

## （申請の受理及び契約）

第4条 当機関は、第3条の住宅性能証明書発行の申請があったときは、次の事項を確認し受理する。

(1) 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こと。

(2) 申請図書に形式上の不備がないこと。

(3) 申請図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

(4) 申請図書に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。

2 当機関は、対象住宅が第1項に該当しないときは、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。

## （申請図書の変更）

第5条 証明申請者が申請図書を変更するときは、当機関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 当機関が、前項の変更が大幅であるとき、若しく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、住宅性能証明書発行申請書を取り下げ、別件として再度住宅性能証明書の発行を申請しなければならない。

3 前項の申請は、前条の規定を準用する。

## （住宅性能証明申請書の記載事項の変更）

第6条 証明申請者は、第9条の図面審査の終了後において、第3条の申請図書の記載内容を変更する場合は、住宅性能証明書発行申請書記載事項変更届を正副2部提出しなければならない。

## （住宅性能証明申請の取下げ）

第7条 証明申請者は、第3条の住宅性能証明の申請又は第5条の変更申請を取り下げる場合は、その旨を記載した証明書発行取下げ届を当機関に提出するものとする。

2 前項の場合は、当機関は証明業務を中止し、申請図書を証明申請者に返却するものとする。

(図面審査)

第8条 当機関は、住宅性能証明の申請を受理したときは、速やかに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、第2条第1項の基準に適合しているかどうかを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修正を求める等の必要な措置を講じるものとする。

4 設計住宅性能評価書、省エネラベル適合性評価の適合証、フラット35 S設計検査通知書等(いずれも基準等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、補正すべき事項がある場合は補正事項を、補正事項がない場合はその旨を経過表等に記載し、証明申請者に速やかに通知しなければならない。

(現場検査)

第9条 証明申請者等は、前項の現場検査予定日の1週間前に、現場検査依頼書を当機関に提出し、現場検査日時を調整するものとする。

2 検査員は、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する。

3 現場検査を実施する場合の対象工程は、次の通りとする。

一 省エネルギー性能に関する場合

下地張り直前の工事完了時の1回。

二 耐震性に関する場合

基礎配筋工事の完了時、及び躯体工事完了時の2回。

三 バリアフリー性に関する場合

竣工時の1回。

4 証明申請者等は、円滑な現場検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 現場検査の結果、申請図書と異なる施工が確認されたときは、検査員は、次のいずれかの措置を行なわなければならない。この場合、検査員は、検査記録シート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 基準等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、変更申告書の提出を求める。

三 施工内容が前号に該当しない大幅な変更の場合は、住宅性能証明申請書の取下げ及び再申請を求める。

6 前項第1号の施工内容の修正を行う場合は、検査者は、再現場検査又は証明申請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等に適合しているかどうかを確認するものとする。

7 本要領の施行時において、住宅の施工工程が第9条第3項の現場検査時期を過ぎて進捗している部分については、検査員は、施工管理図書、工事写真、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検査)

第10条 第2条第1項の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、竣工時の施工状況報告書及び工事監理報告書が提出されることをもって現場検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 証明申請者は、工事が完了したときは、基準法に基づく検査済証の写しを当機関に提出しなければならない。

2 当機関は、第8条の図面審査及び第9条の現場検査の結果、対象住宅が基準等に適合すると認め、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を申請図書の副本を添えて証明申請者に発行するものとする。

3 前項において、特定行政庁が基準法の検査済証を交付した住宅の場合は、証明申請者は、当機関に当該検査済証の写しを提出しなければならない。

4 当機関は、第8条の図面審査及び第9条の現場検査の結果、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を証明申請者に交付するものとする。

5 依頼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、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発行する。

6 第2項の住宅性能証明書の発行後に、家屋番号等の変更に関する第6条の住宅性能証明書発行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 既存住宅の取得又は住宅の増改築等

(住宅性能証明書発行の申請)

第12条 証明申請者は、次の申請図書を正副2部提出しなければならない。住宅の増改築等に係る場合は添付図書に増改築等を行った部分を明示するものとする。

一 省エネルギー性能に関する場合

(1) 住宅性能証明書発行申請書

(2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（省エネ）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、床面積求積図・用途別床面積表、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、基礎伏図、各部詳細図、建具表、断熱材・ドア・窓の性能を証明する資料、外皮等計算書、一次エネルギー消費量計算書、設備機器表・系統図

(5) その他省エネルギー性能の確認に必要な設計図書又は資料等

二 耐震性に関する場合

(1) 住宅性能証明書発行申請書

(2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（耐震・木造）、又は設計内容説明書（耐震・木造以外）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、各部詳細図、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 バリアフリー性に関する場合

(1) 住宅性能証明書発行申請書

(2) 委任状（代理人の場合）

(3) 住宅性能説明書（耐震）

(4) 添付図書 案内図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（4面）、断面図（2面）、矩計図、各部詳細図

(5) その他バリアフリー性の確認に必要な設計図書又は資料等

2 証明申請者は、既存住宅の取得に係る場合、申請書に建設住宅性能評価書及びフラット35S適合証明書（いずれも第2条第3項の基準に適合している場合に限る）を取得した住宅については、当該住宅の評価書又は適合証明書の写し（関係図書を含む）を添付するものとする。

（申請の受理及び契約）

第13条 申請図書の受理及び契約については、第4条各項の規定を準用する。

（図面審査）

第14条 審査員は、前条の申請図書を受理した場合は、申請に係る既存住宅の取得又は住宅の増改築等の計画が第2条第3項の基準に適合しているかどうかの審査を行うものとする。

2 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修正を求める等の必要な措置を講じるものとする。

3 第12条第2項に該当する住宅は、評価書又は適合証明書の該当する等級の確認を行い、図面審査を省略できるものとする。

（現場検査）

第15条 現場検査を実施する時期は、既存住宅を取得する場合は図面審査合格後に原則として1回、住宅の増改築等を行った場合は竣工後1回とする。

2 証明申請者は、当機関に現場検査予定日の1週間前に現場検査依頼書を提出し、現場検査日時を調整するものとする。

3 第1項の対象工程の現場検査について工事段階における目視、計測ができない場合は、次の方法により行うものとする。

#### 一 省エネルギー性能に関する場合

小屋裏点検口、外壁の屋内に面するスイッチボックス等から居室ごとに断熱材が設置されていることを確認する。

#### 二 耐震性に関する場合

目視、計測により劣化事象が認められない事を確認する。免震建築物の場合は、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのものの設置等が認められないことを確認する。

#### 三 バリアフリー性に関する場合

目視、計測により劣化事象が認められない事を確認する。

4 新築時の建設住宅性能評価書又はフラット35S適合証明書を取得した既存住宅の場合は、検査員は原則として1回の現場検査を行い、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(住宅性能証明書等の発行)

第16条 当機関は、第14条の図面審査及び第15条の現場検査の結果、対象住宅が基準等に適合すると認めるときは、住宅性能証明書を申請図書の副本を添えて証明申請者に発行するものとする。

2 前項において、増改築を行った住宅が租税特別措置法政令第40条の4の2第4項第1号から第7号に該当する場合は、増改築等工事証明書を併せて発行するものとする。

3 当機関は、第14条の図面審査及び第15条の現場検査の結果、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、住宅性能証明書を発行できない旨の通知書を証明申請者に交付するものとする。

#### 第4章 証明業務料金等

(証明業務料金)

第17条 証明申請者は、証明業務に係る料金を当機関に現金により納入するものとする。ただし、当機関との協定に基づき、別の収納方法によることができる。

2 住宅性能証明書発行の申請の取り下げその他の事由が生じた場合等の料金の取扱いについては、株式会社国際確認検査センター住宅性能証明業務約款に定める。

(秘密保持義務)

第18条 当機関は、その役員及び職員（審査員を含む。）並びにそうであった者は、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19条 当機関は、その役員又は職員が、住宅性能証明書発行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、これを受理しない。

2 当機関は、その役員又はその職員が次のいずれかの業務をおこなった住宅に係る証明業務はおこなわないものとする。

- (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」は、過去2年間に当機関の役員又は職員であった者を含むものとする。

#### 第5章 帳簿の作成及び保存

(帳簿の作成及び保存方法)

第20条 当機関は、次の(1)から(17)までに掲げる事項を記載した住宅性能証明書発行業務管理帳簿（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、確実な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) 代理人の氏名及び住所
- (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) 証明業務料金
- (13) 審査員の氏名
- (14) 証明書の種別
- (15) 証明書の発行年月日
- (16) 住宅性能証明できない旨の通知書の交付年月日
- (17) 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21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。

- 一 第20条第1項の帳簿 住宅性能証明書発行業務を廃止するまで
- 二 申請図書及び住宅性能証明書の写し 住宅性能証明書の発行を行った日の属する年度から5事業年度

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第22条 第21条各号に掲げる文書の保存は、証明業務中にあつては事務所内において、証明業務終了後は事務所内の施錠できる室、ロッカー等において、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。

2 前項の保存は、第21条各号の帳簿及び書類が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ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等の保存により行うことができるものとする。

(附則) この要領は、平成27年4月1日より施行する。