

住宅性能証明書の発行業務要領

株式会社 山形県建築サポートセンター

この住宅性能証明書の発行業務要領は、登録住宅性能評価機関である株式会社山形県建築サポートセンター（以下「センター」という。）が実施する「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（平成 27 年度税制改正）」に係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「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。
2. 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。
3. 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。
4. 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（前提）

1. 発行業務の位置付け

- 1) 租特法等の平成 27 年度改正により、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が拡充・延長され、非課税限度額の加算の対象基準及び対象家屋であることを証する書類が定められました。
- 2) 非課税限度額の加算の対象基準

対象	基準
住宅の新築又は新築住宅の取得	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級（専用部分） 3 以上
・既存住宅の取得 ・住宅の増改築等	次のいずれか※ 1 ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級（専用部分） 3 以上

※ 1 既存住宅に係る基準による。

- 3) 非課税限度額の加算の対象家屋であることを証する書類

対象	書類
住宅の新築又は新築住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②建設住宅性能評価書の写し（対象基準の性能を有するもの）

	③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等 ④認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書等
既存住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（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、対象基準を有するもの）
住宅の増改築等	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（当該増改築後の住宅用の家屋に関し、対象基準を有するもの）

4) 本要領では、3)の「住宅性能証明書」の発行業務について説明します。

Ⅲ. 審査手順・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

住宅性能証明書の発行業務の対象住宅は、一戸建ての住宅（木造で階数が3以下に限る。）とし、住宅の新築又は新築住宅の取得に限るものとします。（共同住宅等は対象外）また、申請の時期は、着工前を原則とします。

② 業務区域

山形県全域とします。

③ 適合審査の実施者

住宅性能証明書の対象基準への適合審査（以下「適合審査」という。）の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員でセンタ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。

④ 適合審査に必要な提出図書（図面審査）

適合審査に必要な提出図書は、適用する住宅性能証明書の対象基準に応じて次のとおりとなります。

a. 省エネルギー性による場合

- ・断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の審査に必要な事項が明示された図書

（例）申請書、仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、外皮等計算書、設備機器等が確認できる仕様書（カタログ等の写しを含む。）、Webプログラム計算結果表、基準の適合が証明できる書類

(以下「評価書等」という。)を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写し

評価書等 設計住宅性能評価書 (対象基準に適合)
長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
フラット 35 S 設計検査に関する通知書及び設計検査申請書
(対象基準に適合)
現金取得者向け新築対象住宅証明書 (対象基準に適合)
次世代住宅ポイント対象住宅証明書 (対象基準に適合)

※評価書等が添付されている場合は、審査に必要な事項が明示された図書を省略できる場合があります。(b、cにおいて同じ。)

b. 耐震性による場合

- ・耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 以上、又は、免震建築物の審査に必要な事項が明示された図書

(例) 申請書、仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図
又は矩計図、構造図、構造計算書等、評価書等を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写し

評価書等 設計住宅性能評価書 (対象基準に適合)
長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
フラット 35 S 設計検査に関する通知書及び設計検査申請書
(対象基準に適合)
現金取得者向け新築対象住宅証明書 (対象基準に適合)
次世代住宅ポイント対象住宅証明書 (対象基準に適合)

c. バリアフリー性による場合

- ・高齢者等配慮対策等級 (専用部分) 3 以上の審査に必要な事項が明示された図書

(例) 申請書、仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図
又は矩計図、評価書等を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写し

評価書等 設計住宅性能評価書 (対象基準に適合)
フラット 35 S 設計検査に関する通知書及び設計検査申請書
(対象基準に適合)
現金取得者向け新築対象住宅証明書 (対象基準に適合)
次世代住宅ポイント対象住宅証明書 (対象基準に適合)

なお、評価書等をセンタ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評価書等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。)

⑤ 適合審査に必要な提出図書 (現場審査)

現場審査依頼書 (別記様式 3 号)、施工状況報告書、その他対象基準に適合していることを確認できる書類

2) 業務の引受

・センターは、申請者から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（別記様式1号）のほか、1)④の図書が正副2部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。

- a. 申請のあった住宅が、センターが定める業務を行う区分に該当すること
- b. 申請のあった住宅の適用する対象基準の確認をすること
- c. 申請に評価書等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等を交付します。

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)④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

・3)の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。

・1)⑤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、対象基準に適合していると認める場合、申請者に対して住宅性能証明書（平成24年国土交通省告示第390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申請があった場合、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。

・提出図書の内容が対象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（別記様式4号）を発行します。

・証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

6) 変更計画に係る業務手続き

・申請者が計画を変更する場合は、申請者から以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査を行います。なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」1)から5)までと同じとします。

a. 【変更】住宅性能証明書審査申請書（別記様式2号）

b. 適合審査に要した図書のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書

2. 適合審査の方法

1) 図面審査

①省エネルギー性による場合

評価方法基準5-1断熱等性能等級の等級4又は5-2一次エネルギー消費量等級の等級4以上に適合していることを提出図書により審査します。なお、申請時にセンターが交付した評価書等又は住宅品質確保法に基づく住宅型式性能認定書、型式住宅部分等製造者認証書もしくは特別評価方法認定書その他の認定書（以下「認定書等」

という。)が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、評価書等又は認定書等の結果を活用することができます。(②、③において同じ。)

②耐震性による場合

評価方法基準1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上又は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)の免震建築物に適合していることを提出図書により審査します。

③バリアフリー性による場合

評価方法基準9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上に適合していることを提出図書により審査します。

2) 現場審査

①現場審査の方法

1) ①、②、③にて行った図面審査と現場が整合しているかを目視、計測、施工状況報告書等の確認(工事写真の確認及びヒアリング等を含む。)により審査します。

②現場審査の回数

対象		現場審査時期
省エネルギー性	断熱等性能等級	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱材施工の完了時 ・竣工時※1
	一次エネルギー消費量等級	
耐震性		<ul style="list-style-type: none"> ・基礎配筋工事の完了時 ・躯体工事の完了時 ・竣工時※2
バリアフリー性		<ul style="list-style-type: none"> ・竣工時

※1断熱等性能等級において、「断熱材施工の完了時」の検査で全ての項目が確認できる場合、省略できます。その場合、建築基準法に基づく完了検査済証の写し等を提出してください。

※2建築基準法に基づく完了検査済証の写しの提出を受けた場合、省略できます。

③申請時点で現場審査時期が過ぎている場合の審査方法

原則、着工前の申請であるが、着工後に申請され、かつ、現場審査時期が過ぎている場合、1)による図面審査を行い、既存住宅に係る基準により現場審査を行います。

現場審査は、1)①、②、③にて行った図面審査と現場が整合しているかを目視、計測、施工状況報告書等の確認(工事写真の確認及びヒアリング等を含む。)により審査し、劣化事象等が認められないことの確認を行います。

IV. その他

1. 料金について

適合審査料金についてはセンター料金表による。

2. 秘密保持について

センター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てはなりません。

3. 帳簿の作成・保存

センターは、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する住宅性能
- （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住宅性能証明書不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、上記の保存は、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て行うことができる。

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事業年度保管します。

5. 国土交通省等への報告等

センターは、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。

令和2年4月1日制定
令和3年4月12日改訂