

# 住宅性能証明書 の発行業務要領

この住宅性能証明書の発行業務要領は、日本建築検査協会株式会社(以下JCIAという。)が「直系尊属から住宅所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)、及び同一部改正について(平成28年4月1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します。

## 1. 非課税限度額加算の対象基準

平成 28 年4月1日以降に贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の申請があった住宅から次のいずれかの基準を適用する。

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※1 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3以上
・既存住宅の取得 ・住宅の増改築等	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 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※2 ③ 高齢者等配慮対策等級3以上 ※2

※1平成 27 年 3 月 31 日以前に住宅性能証明書の申請があった場合は、改正前の省エネルギー対策等級4の基準に適合していること。

なお、平成 27 年 3 月 31 日以前に改正前の省エネルギー対策等級4に適合した設計住宅性能評価書フラット35S の適合証明書及び省エネ住宅ポイント住宅適合証明書を取得していたとしても、平成 27 年 4 月 1 日以降に住宅性能証明書の申請をする場合は、改正後の断熱等性能等級 4 に適合する必要がある。

※2既存住宅に係る住宅性能表示基準による。

## 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。

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している事が証明されたもの) 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新築証明書
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、耐震等級 2 以上、免震建築物、断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4以上又は高齢者対策等級 3 以上の性能を有していることが証明されたもの)

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、耐震等級 2 以上、免震建築物、断熱等性能等級4、一次エネルギー消費量等級4以上又は高齢者対策等級 3 以上の性能を有していることが証明されたもの) ④増改築等工事証明書
---------	--

### 3. 手続きの流れ

#### (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JCIA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。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JCIAに同時に申請する場合には、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"> <li>・ 申請書</li> <li>・ 設計内容説明書</li> <li>・ 付近見取り図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 仕様書</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 立面図</li> <li>・ 断面図又は矩計図</li> <li>・ その他審査に必要な書類</li> </ul> <p>※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面</p> <p>※省エネ性を選択する場合は仕様書に計算書等も含む</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 申請書</li> <li>・ 設計内容説明書</li> <li>・ 付近見取り図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 仕様書</li> <li>・ 各階平面図</li> <li>・ 立面図</li> <li>・ 断面図又は矩計図</li> <li>・ 基礎伏図</li> <li>・ 各階床伏図</li> <li>・ 小屋伏図</li> <li>・ 各種計算書</li> <li>・ その他審査に必要な書類</li> </ul>

#### b. 現場審査

- ・現場審査依頼書(新築の場合)

## 2) 業務の引受

- ・ JCIA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。
  - 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。
- ・ 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。

## 4. 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、日本建築検査協会株式会社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、低炭素建築物技術的審査適合証、フラット35S 適合証明書等)により、省エネ性又は耐震・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。)

対象基準		検査時期
省エネ性	断熱等性能等級	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下地張り直前の完了時</li> <li>・竣工時</li> </ul>
	一次エネ消費量等級	<ul style="list-style-type: none"> <li>・下地張り直前の完了時</li> <li>・竣工時</li> </ul>
耐震性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎配筋工事完了時</li> <li>・躯体工事完了時※1、※2</li> </ul> (検査済証の写しの提出を受けます。)
バリアフリー性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・下地張り直前の完了時</li> <li>・竣工時</li> </ul>
※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、JCIA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))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大 概 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します。

現場審査は原則1回とします。

## その他

### 1. 秘密保持について

JCIA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ません。

## 2.帳簿の作成・保存について

JCIA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又は磁気ディスクに記録され、必要に応じJCIA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、当該ファイル又は磁気ディスクをもって「帳簿」に代えることができる。

## 3. 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およ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。

## 4. 国土交通省等への報告等

JCIA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。

(附則)この要領は平成25年1月11日から施工する。

(附則)この要領は平成27年6月1日から施工する。

(附則)この要領は平成28年6月1日から施工する。

(附則)この要領は令和元年9月1日から施工する。

平成25年1月11日制定

平成27年6月1日改定

平成28年6月1日改定

令和元年9月1日改定