

住宅性能証明発行業務要領

建築検査機構株式会社

第1章 総 則

この住宅性能証明書の発行業務要領は、建築検査機構株式会社（以下「当社」が「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）、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とする。

1. 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。

2. 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

今般、租税特別措置法等の一部が改正され、平成 27 年 1 月 1 日以降の贈与を対象に、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、延長されることとなった。（改正概要は、国土交通省 HP を参照）

本改正により、非課税限度額の加算の対象となる住宅の基準及び対象家屋であることを証する書類が、以下のように定められた。

3. 非課税限度額加算の対象基準（評価方法基準に基づく）

- ① 住宅の新築又は新築住宅の取得
 - ・断熱等性能等級の等級 4 以上
 - ・一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上
 - ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上
 - ・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）の等級 3 以上
- ② 既存住宅の取得
 - ・断熱等性能等級の等級 4 以上
 - ・一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上
 - ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上（既存住宅に係る基準）
 - ・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（既存住宅に係る基準）
 - ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上
- ③ 住宅の増改築等
 - ・断熱等性能等級の等級 4 以上
 - ・一次エネルギー消費量等級の等級 4 以上
 - ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上（既存住宅に係る基準）

- ・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（既存住宅に係る基準）
 - ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上
3. 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類
- ① 住宅の新築又は新築住宅の取得
 - ・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
 - ・低炭素建築物新築等計画認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書（※2）等
 - ・住宅省エネルギー性能証明書（※2）
 - ② 既存住宅の取得
 - ・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）
 - ・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
 - ・低炭素建築物新築等計画認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書（※2）等
 - ・住宅省エネルギー性能証明書（※2）
 - ③ 住宅の増改築等
 - ・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）
- ※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 4 項第 8 号（震災特例政令第 29 条の 2 第 4 項第 8 号）に該当するもの（第 1 号～第 7 号の場合は、住宅性能証明書が必要）
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
- ※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 以上又は免震建築物が証明されたもの、断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上、又は高齢者等配慮対策等級 3 以上のものに限る

4. 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。

5. 住宅性能証明書 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審査の実施者

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当社に評価員として選任されている者、又は確認検査員（以下「審査員」という。）とする。

③審査に必要な図書

A 図面審査

- ・省エネ基準、バリアフリー基準の審査に必要な図書
- 申請書、設計内容説明書、付近見取図、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図書

- ・耐震基準の審査に必要な図書
申請書、設計内容説明書、付近見取図、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、各階伏図、小屋伏図、構造計算書等、その他審査に必要な図書

B 現場審査

- ・現場審査依頼書

なお、設計住宅性能評価、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査、又はフラット 35 S 適合証明を当社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、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査又はフラット 35 S 適合証明の提出図書と重複するものは省略することとする。(ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。)

2) 業務の引受

- ・当社は、申請者から審査の依頼があった場合は、住宅性能証明書審査申請書の正本及び副本に、1) の③に掲げる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する。
 - 申請のあった住宅が、機関の業務地域内であること。
 - 申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること。
 - 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。
 - 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依頼者に対して引受承諾書等を交付する。

3) 審査の実施（図面審査、現場審査共）

- ・2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行うこととする。
- ・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依頼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ものとする。

4) 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、検査済証が交付されたことを確認後、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。）を発行する。
- ・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、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 部添えて行うものとする。

6. 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
設計住宅性能評価（新築）の実施方法に順じ、基準に適合していることを提出図書により審査する。(当社で交付した設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合証又はフラット 35S 適合証明書等により基準に適合していることが確認できる場合は、審査を省略することができるものとする。)
- ・現場審査
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うものとする。)
- ・現場審査の時期
 - 省エネ基準での申請の場合
 - ・下地張り直前工事の完了時
 - ・竣工時
 - 耐震基準での申請の場合
 - ・基礎配筋完了時

- ・ 躯体工事の完了時（階数が 4 以上（地階を含む）の建築物である住宅の場合、再下階から数えて 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）
 - ・ 竣工時
- c. バリアフリー基準での申請の場合
- ・ 下地張り直前工事の完了時
 - ・ 竣工時

尚、検査の時期が既に過ぎている場合は、適合していることを確認できる施工記録により確認することができるものとする。（現場審査は最低 1 回実施する。）

7. その他

1. 料金について 別紙参照

8. 秘密保持について

当社及び審査員並びにこれらの者であった者は、この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らない。

9. 帳簿の作成・保存

当社は、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、確実な方法で保存する。

- （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）審査の申請を受けた年月日
- （7）審査を行った審査員の氏名
- （8）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、必要に応じ当社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。

10. 書類等の保存

帳簿は審査業務の全部を終了した日の属する年度、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 事業年度保管するものとする。

11. 国土交通省等への報告等

当社は、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ものとする。

（附則） この評価業務規程は、令和 5 年 4 月 1 日より施行する。

住宅性能証明発行業務約款

申請者（以下「甲」という）及び建築検査機構株式会社（以下「乙」という）は、関連法令等を遵守し、この約款（申請書及び引受承諾書を含む。以下同じ）及び「建築検査機構株式会社住宅性能証明発行業務要領」（以下「要領」という）に定められた事項を内容とする契約（以下「この契約」という）を履行する。

（甲の責務）

- 第1条 甲は、規程に従い、申請書並びに住宅性能証明申請書（以下「申請書」という。）に必要な図書（以下「評価用提出図書」という。）を乙に提出しなければならない。
- 2 甲は、乙が提出された書類のみでは評価を行うことが困難であるとして請求した場合、乙の住宅性能証明基準適合審査業務に必要な範囲内において、引受承諾書に定められた業務の対象（以下「対象建築物」という）の計画、施工方法その他必要な情報の追加書類を双方合意の上定めた期日まで遅滞なくかつ正確に乙に提供しなければならない。
- 3 甲は、規程に基づき算定され引受承諾書に定められた額の料金を、第4条に規定する日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。
- 4 甲は、乙の評価において、対象建築物の計画に関し乙がなした申請書類の指摘に対し、双方合意の上定めた期日まで速やかに申請書類の修正又はその他の必要な措置をとらなければならない。

（乙の責務）

- 第2条 乙は、ガイドライン並びに指針及び方法書に従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に、評価業務を行わなければならない。
- 2 乙は、引受承諾書に定められた第3条に規定する業務期日までに、住宅性能証明書（以下「証明書」という）を交付し、又は証明書を交付できない旨を通知しなければならない。
- 3 乙は、甲から乙の業務の方法について説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

（業務期日）

- 第3条 乙の業務期日は、引受承諾書による日又は第1条第4項の確認完了日の7営業日後のいずれか遅い日とする。
- 2 乙は、甲が第1条及び第5条第1項に定める責務を怠った時、業務期日を延期することができる。
- 3 前項の場合のほか、乙の責めに帰すことができない事由又はその他の不可抗力により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対しその理由を明示の上、業務期日の延期を請求することができる。この場合において、必要と認められる業務期日の延期その他の必要事項については甲・乙協議して定める。

（料金の支払期日）

- 第4条 甲の支払期日は、前条第1項に定める業務期日とする。
- 2 甲と乙は、別途協議により合意した場合には、他の期日を取り決めることができる。
- 3 甲が、第1項の支払期日までに料金を支払わない場合、乙は、証明書を交付しない。この場合、乙が当該評証明書を交付しないことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

（料金の支払方法）

- 第5条 甲は、規程に基づく料金を、前条の支払期日までに、乙の指定する銀行口座に振込み支払うか現金により支払うものとする。
- 2 甲と乙は、協議により合意した場合には、別の支払方法をとることができる。

（証明書発行前の変更申請）

- 第6条 甲は、評価書の交付前までに甲の都合により申請内容を変更する場合は、速やかに乙に通知するとともに、双方合意の上定めた期日まで変更部分の証明関係図書を乙に提出しなければならない。
- 2 乙が、前項の変更を大規模なものと認めた場合にあっては、甲は、当初の申請を取り下げ、別件として改めて乙に申請しなければならない。
- 3 前項に規定する申請の取り下げがなされた場合は、次条第2項の契約解除があったものとする。

（甲の解除権）

- 第7条 甲は、次の各号のいずれかに該当するとき、乙に書面により通知してこの契約を解除することができる。

- (1) 乙が、正当な理由なく、業務を第3条第1項の業務期日までに完了せず、又その見込みのない場合
- (2) 乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき
- 2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙の業務が完了するまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨を通知してこの契約を解除することができる。
- 3 第1項の契約解除の場合、甲は、料金が既に支払われているときはこれの返還を乙に請求することができる。また、甲は、その契約解除によって生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 4 第1項の契約解除の場合、前条のほか、甲は、損害を受けているときは、その賠償を乙に請求することができる。
- 5 第2項の契約解除（申請の取り下げ）のうち、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該料金がいまだ支払われていないときはこれを甲に請求することができる。甲は、既に支払った料金が過大であるときは、その一部の返還を乙に請求することができる。
- 6 第2項の契約解除の場合、前項のほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の解除権)

- 第8条 乙は、次の各号のいずれかに該当するとき、甲に書面により通知してこの契約を解除することができる。
- (1) 甲が、正当な理由なく、第4条第1項に定める支払期日までに料金を支払わない場合
 - (2) 甲がこの契約に違反したことにつき、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき
 - (3) 甲の責めに帰すべき事由により業務期日までに証明書を交付することができないとき
- 2 前項の契約解除の場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該料金がいまだ支払われていないときはこれを甲に請求することができる。また、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 3 第1項の契約解除の場合、前項のほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の免責)

- 第9条 乙は、評価を実施することにより、甲の申請に係る関係法令等並びにこれらに基づく命令及び条例の規定に適合することを保証しないものとする。
- 2 乙は、業務を実施することにより、甲の申請に係る建築物に瑕疵がないことを保証しないものとする。
- 3 乙は、甲が提出した申請用提出図書に虚偽があることその他に事由により、適切な業務を行うことができなかった場合は、当該評価業務の結果に責任を負わないものとする。
- 4 証明書の本来の目的（住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置）以外の保証はできない。
- 5 証明書を発行したことにより、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の他の要件に適合したことを保証しない。
- 6 この業務は、甲の申請に係る住宅についての状況を確認するもので、建築基準法等に定められた検査や建築士法に定められた工事監理等に相当する事項について行うものではありません。
- 7 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定又は特定するものではない。
- 8 図面審査において、評価書等を活用する場合は、当該評価書等の等級を確認するものであり、その評価書等の交付時の審査内容を審査するものではない。
- 9 現場検査において、評価書等を活用する場合は、その評価書等の交付時の検査内容を審査するものではない。

(国土交通省等への説明)

- 第10条 乙は、国土交通省や申請者の住所を管轄する税務署から業務に関する報告を求められた場合には、業務の内容、判断根拠その他情報について、報告等を行うことができるものとする。

(秘密保持)

- 第11条 乙は、この契約に定める業務により知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益に使用してはならない。
- 2 前項の規定は、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。
- (1) 既に公知の情報である場合
 - (2) 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合
 - (3) 国土交通省等公的機関から法令等に基づき開示を求められた場合

(別途協議)

第12条 この契約に定めのない事項及びこの契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲及び乙は信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

(附則) この約款は令和5年4月1日より施行する