

住宅性能証明書の発行業務要領

株式会社確認検査機構トラスト

住宅性能証明書の発行業務要領は株式会社確認検査機構トラスト（以下「トラスト」という）が直径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（令和4年4月1日国土交通省）に基づいて実施する住宅性能証明書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

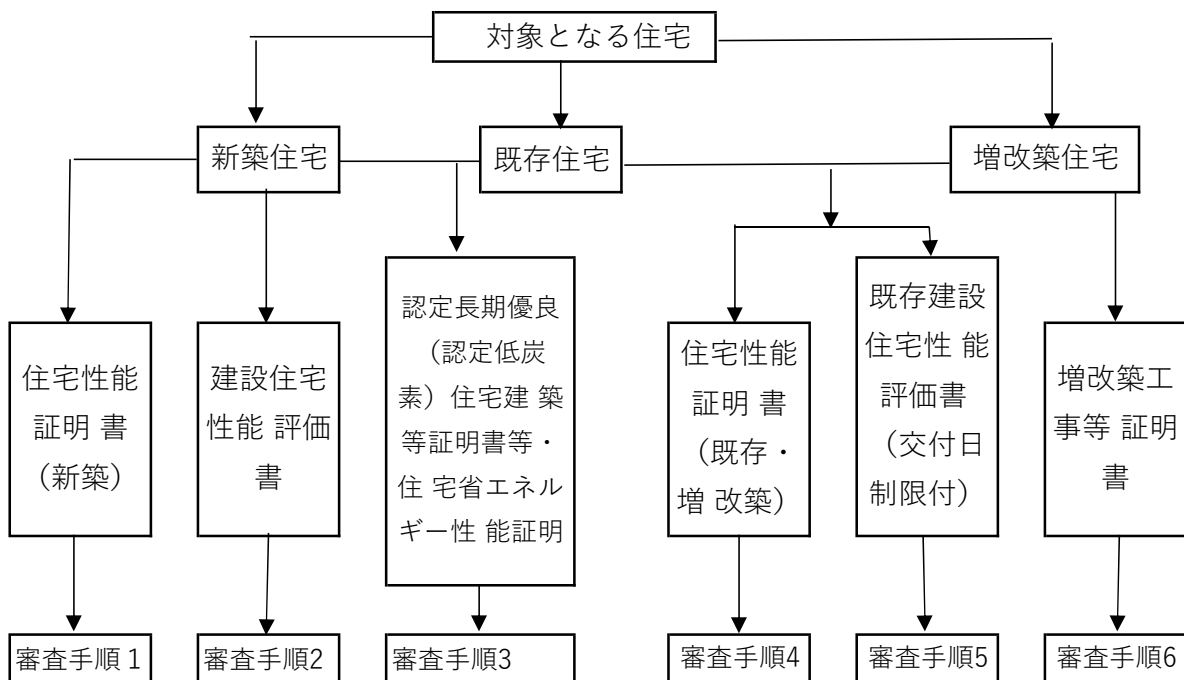
令和4年4月1日以降に贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の交付申請があった住宅から次のいずれかの基準を適用する

| 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以上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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上※1 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※1 ③高齢者等配慮対策等級3以上※1 |

※1 既存住宅に係る住宅性能表示基準による。

1. 審査対象住宅に応じた審査手順

対象となる住宅の新築、既存等の別により、下図のような審査ルートによる審査手順とする。



発行業務の位置付け

本発行業務は（1. 審査対象住宅に応じた審査手順）の審査手順1及び審査手順4の（住宅性能証明書）の適合審査を行うための要領とする。

II 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

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。（1部提出）なお、設計住宅性能評価又は長期使用構造等確認申請・低炭素建築物技術的審査・フラット35等をトラストに申請している場合においては書類審査に必要な提出図書のうち設計住宅性能評価または長期使用構造確認申請・構造等確認申請・低炭素建築物技術的審査・フラット35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">・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 <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</p> | <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 |

③ 図面審査の実施者

図面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トラストに審査員として選任されている者（以下「図面審査員」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、「評価の業務の公正な実施に支障を及ぼす恐れのあるものとして、
「評価の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国土交通大臣が定める場合」（平成 18 年国土交通省告示第 304 号）を審査者に準用する。

b 現場審査

・ 検査依頼書

④ 現場審査の実施者

現場審査の実施者は、建築士で住宅品質確保法第 13 条に定める評価員または建築基準適合判定資格者でトラストに審査員として選任されている者（以下「現場審査員」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、「評価の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国土交通大臣が定める場合」（平成 18 年国土交通省告示第 304 号）を審査者に準用する。

(2) 業務の引受

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の申請があった場合住宅性能証明書審査申請書の正本に必要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

- a 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
- b 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
- c 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

(3) 図面審査の実施

- ・ 「2. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ (1) ②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. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ (1) ②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（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。

- ・ 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。

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、評価書等により、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る。

【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）により現場検査記録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。

（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する。）

| | |
|-------|------------------|
| 断熱等性能 | ・ 断熱材施工完了時 |
| 一次エネ | ・ 断熱材施工完了時 |
| | ・ 竣工時 |
| 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 | ・ 竣工時 |
| ※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、評価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る。

【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、工事監理報告書の確認、ヒアリング等を含む）により現場検査記録シートに沿って行います。この場合、審査に必要な箇所概ね1/10程度について確認する。

III その他

1, 住宅性能証明書発行申請手数料 (1戸建て住宅)

1) 基本手数料

税込み

| | | | | |
|----------------------------|--------|---------------|------------|--------|
| 住宅の新築 又は 新築住宅 の取得 | 省エネ性 | 断熱等 性能 | 一般 | 38,500 |
| | | | 審査が省略できるとき | 22,000 |
| | | 一次エネ | 一般 | 57,200 |
| | | | 審査が省略できるとき | 44,000 |
| | 耐震性 | 一般 | | 62,700 |
| | | 審査が省略できるとき | | 31,900 |
| | | 製造者認証書を活用するとき | | 22,000 |
| | バリアフリー | 一般 | | 38,500 |

| | | | | |
|-------------|-------------|------------|------------|---------|
| | 性 | 審査が省略できるとき | | 22,000 |
| 既存住宅 の取得 | 省エネ性 | 断熱等 性能 | 一般 | 57,750 |
| | | | 審査が省略できるとき | 35,200 |
| | | 一エネ | 一般 | 114,400 |
| | | | 審査が省略できるとき | 66,000 |
| | 耐震性 | 一般 | | 94,600 |
| | | 審査が省略できるとき | | 63,800 |
| | バリアフリー 性 | 一般 | | 57,750 |
| | | 審査が省略できるとき | | 33,000 |

※1 「審査の省略ができる場合」とは評価書等の結果を活用することができる場合をいう。

※2 評価書等とは、設計住宅性能評価書、長期使用構造等確認書(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・BELS評価書・建設住宅性能評価書等で、該当する基準への適合が確認できるものをいう。

2) その他料金

- ・共同住宅は見積もりによる
- ・遠隔地の場合は別途出張費を請求いたします（確認検査業務出張費規定による）
- ・審査が効率的に実施できるとトラストが判断したときは、料金を減額できるものとする。
- ・現場審査において、再審査を行う場合の料金は、一回につき税込 22,000 円とする。
- ・再発行料金

住宅性能証明書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき 税込 2,200 円とする。

2. 秘密保持について

トラスト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。

3. 帳簿の作成・保存について

トラストは、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トラスト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。

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。

5. 国土交通省等への報告等

トラストは、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2022年12月1日から施行する。

2022年12月1日改定