

一般財団法人大阪建築防災センター
住宅性能証明業務要領

制定年月日 令和5年10月25日
最終改定年月日 令和6年5月30日
番号 OS-01号

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、国土交通省告示第389号、同告示第390号、同告示第391号及び同告示第513号並びに「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）等に基づき、登録住宅性能評価機関である一般財団法人大阪建築防災センター（以下「財団」という。）が実施する、エネルギー使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋（以下「住宅」という。）に係る贈与税非課税措置限度額加算の確定申告に必要な住宅性能証明書（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 財団は、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。
- 2 贈与税非課税措置限度額加算にかかる新築住宅の建築証明書は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所の建築士が証明主体となることができるため、原則として認定長期優良住宅建築証明及び認定低炭素住宅建築証明に係る業務は行わないものとする。

（証明対象住宅）

- 第2条 財団が証明業務を行う住宅（以下「証明対象住宅」という。）は、大阪府内の新築住宅とし、原則として、エネルギーの使用の合理化に著しく資する新築住宅については次の第1号に、大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅については第2号に、高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋については第3号に該当するものとする。ただし、贈与税非課税措置の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）の要件等（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)に該当しない住宅を除く。

- (1) 建築基準法に基づく財団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5以上の基準(評価方法基準第5の5の5-1(3)ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ同基準第5の5の5-2(3)の等級6以上の基準(以下「省エネ証明基準」という。)に適合するもの。
- (2) 建築基準法に基づく財団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1の1-1(3)の等級2以上の基準若しくは評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物の基準(以下「耐震証明基準」という。)に適合するもの。
- (3) 建築基準法に基づく財団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9の9-1(3)の等級3以上の基準(以下「高齢者等配慮証明基準」という。)に適合するもの。

第2章 住宅の新築及び新築住宅の取得

(住宅性能証明の申請)

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。

- (1) エネルギーの使用の合理化に著しく資する新築住宅に係る住宅性能証明申請の場合
 - ア 住宅性能証明申請書(第1号様式)
 - イ 委任状
 - ウ 住宅性能説明書(省エネ)(第2-1号様式)
 - エ 外皮性能等の計算書
 - オ 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、各部詳細図、建具表、各種設備図、断熱材・窓の性能等のカタログ等の写し
 - カ その他省エネ証明基準の確認に必要な設計図書又は資料等
- (2) 大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅に係る住宅性能証明申請の場合
 - ア 住宅性能証明申請書(第1号様式)
 - イ 委任状
 - ウ 住宅性能説明書(耐震)(第2-2号様式)
 - エ 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

オ その他耐震証明基準の確認に必要な設計図書又は資料等

(3) 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅に係る住宅性能証明申請の場合

ア 住宅性能証明申請書（第1号様式）

イ 委任状

ウ 住宅性能説明書（高齢者等配慮）（第2－3号様式）

エ 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

オ その他高齢者等配慮証明基準の確認に必要な設計図書又は資料等

（住宅性能証明の申請時期）

第4条 前条の住宅性能証明の申請は、施工段階での現場審査を行うため、エネルギーの使用の合理化に著しく資する新築住宅に係る住宅性能証明の申請にあつては、原則として、下地張り直前の工事施工段階の14日前までに行わなければならない。

2 大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅に係る住宅性能証明の申請にあつては、原則として、基礎配筋工事完了の14日前までに行わなければならない。

3 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅に係る住宅性能証明の申請にあつては、原則として、竣工の14日前までに行わなければならない。

（申請の受理及び契約）

第5条 財団は、第3条の住宅性能証明の申請があつたときは、次の事項を確認し、支障がない場合は受理するものとする。なお、あらかじめ申請者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織（財団の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と申請者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。）の使用又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。以下同じ。）を受理する方法によることができるものとする。

(1) 証明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) 証明対象住宅の所在地が、大阪府内であること。

(3) 申請図書に形式上の不備がないこと。

(4) 申請図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

(5) 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 財団は、工事施工中の場合にあつては、申請図書の概要審査及び証明申請者へのヒアリングを行い、その結果、省エネ証明基準、耐震証明基準又は高齢者等配慮基準に適合する見込みがないと認めるときは、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

するものとする。

- 3 財団は、証明対象住宅が第1項第1号又は第2号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ものとする。
- 4 財団は、第1項第3号から第5号の確認の結果、申請図書に補正すべき事項があるときは、補正を求めるものとし、証明申請者が、補正の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合においては、財団は、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ものとする。
- 5 財団は、第1項により申請を受理した場合においては、証明申請者に引受承諾書を交付する。この場合、証明申請者と財団は、別に定める一般財団法人大阪建築防災センター住宅性能証明業務約款（以下「約款」という。）に基づき契約を締結したものとみなす。
- 6 前項の約款又は引受承諾書には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記するものとする。

(1) 証明申請者は、提出された書類のみでは証明業務を行うことが困難であると財団が認めて請求した場合は、証明業務を行うのに必要な追加書類を双方合意の上定めた期日までに財団に提出しなければならない旨の規定

(2) 証明申請者は、財団が省エネ証明基準、耐震証明基準又は高齢者等配慮証明基準への適合に関する是正事項を指摘した場合は、双方合意の上定めた期日までに当該部分の申請図書の修正その他必要な措置をとらなければならない旨の規定

(3) 第7号様式の証明書の交付前までに、証明申請者の都合により依頼内容を変更する場合は、証明申請者は、双方合意の上定めた期日までに財団に変更部分の申請図書を提出しなければならない旨の規定及びその変更が大幅なものと財団が認める場合にあっては、証明申請者は、当初の依頼内容に係る依頼を取下げ、別に改めて証明申請をしなければならない旨の規定

(4) 財団は、第9条に規定する図面審査の完了を通知し、又は図面審査の結果、証明書を交付できない旨を通知する期日（以下「業務期日」という。）を定める規定

(5) 財団は、証明申請者が第1号から第3号までの規定に反した場合には、前号の業務期日を変更することができる旨の規定

(6) 財団は、不可抗力によって、業務期日までに図面審査の完了を通知できない場合には、証明申請者に対してその理由を明示の上、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる旨の規定

(7) 証明申請者が、その理由を明示の上、財団に書面をもって業務期日の延期を申し出た場合でその理由が正当であると財団が認めるときは、財団は業務期日の延期をすることができる旨の規定

(8) 財団は、証明申請者の責めに帰すべき事由により業務期日までに図面審査の完了を通知できないときは、契約を解除することができる旨の規定

(9) 財団は、関係省庁等の求めに応じ、証明業務の内容について、関係省庁に説明することができる旨の規定

(申請図書の変更)

第6条 証明申請者が申請図書を変更するときは、財団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 財団が、前項の変更が大幅であると認めるとき、又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、住宅性能証明申請書を取下げ、別件として再度住宅性能証明を申請しなければならない。
- 3 前項の申請は、第3条から前条までの規定を準用する。

(住宅性能証明申請書の記載事項の変更)

第7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条の住宅性能証明申請書の記載内容を変更する場合は、住宅性能証明申請書記載事項変更届(第3号様式)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8条 証明申請者は、第3条の住宅性能証明の申請又は第6条の変更申請を取下げるときは、その旨を記載した取下げ届(第4号様式)を財団に提出するものとする。

- 2 前項の場合は、財団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9条 財団は、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、申請図書により省エネ証明基準、耐震証明基準又は高齢者等配慮証明基準若しくは住宅性能評価の技術解説書等(以下「基準等」という。第9条、第10条及び第12条において同じ。)に基づき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行うものとする。
- 4 設計住宅性能評価書(建設住宅性能評価を行わない住宅に限る。)、省エネラベル適合性評価の適合証、フラット35S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。

(現場審査)

第10条 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。）は、第3項の現場審査予定日の1週間前に、現場審査依頼書（第10号様式）及び施工状況報告書（断熱等性能等級）（第5-1-1号様式）施工状況報告書（一次エネルギー消費量等級）（第5-1-2号様式）、施工状況報告書（耐震）（第5-2-1号様式から第5-2-4号様式）又は施工状況報告書（高齢者等配慮）（第5-3号様式）を財団に提出し、現場審査日時を調整するものとする。ただし、やむを得ない事情により施工状況報告書を事前に提出できない場合は、現場審査時に提出できるものとする。

2 審査員は、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等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 現場審査時期は、エネルギーの使用の合理化に著しく資する新築住宅に係る住宅にあつては、下張り直前の工事完了時及び竣工時とし、大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅にあつては、基礎配筋工事の完了時、躯体工事完了時及び竣工時とし、高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅にあつては、竣工時とする。ただし、大規模な地震に対する安全性を有する新築住宅に係る住宅性能証明の申請にあつては、耐震等級2以上で施工されたことが確認でき、建築基準法に基づく検査済証が交付された場合は、竣工時の現場審査を行ったものとみなす。

4 施工管理責任者等は、円滑な現場審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 現場審査の結果、申請図書と異なる施工が確認されたときは、審査員は、次のいずれかの措置を行わなければならない。この場合、審査員は、施工状況報告書に変更内容及び措置事項を記録するものとする。

(1) 施工内容の修正を求める。

(2) 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、施工内容変更報告書（第6号様式）の提出を求める。

(3) 施工内容が前号に該当しない大幅な変更の場合は、第6条の第2項の住宅性能証明申請書を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、審査員は、再現場審査又は施工管理責任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3項の現場審査時期を過ぎて進捗している部分については、審査員は、施工状況報告書、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審査)

第 11 条 省エネ証明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、竣工時の現場審査時に提出される施工状況報告書及び工事監理報告書をもって、前条第 3 項の下地張り直前の工事完了時の現場審査を行ったものとみなす。

2 耐震証明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、竣工時の現場審査時に提出される施工状況報告書及び工事監理報告書をもって、前条第 3 項の躯体完了時の現場審査を行ったものとみなす。

(住宅性能証明書の交付)

第 12 条 財団は、第 9 条の図面審査及び第 10 条の現場審査の結果、証明対象住宅が基準等に適合すると認め、建築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交付するものとする。

2 財団は、第 9 条の図面審査及び第 10 条の現場審査の結果、証明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(第 8 号様式)を証明申請者に交付するものとする。

3 審査員又は受付担当者は、第 1 項の住宅性能証明書及び第 2 項の住宅性能証明書を交付できない旨の通知書の交付について、申請図書の正本及び施工状況報告書等の現場審査関係書類に添付して決裁を受けるものとする。

4 証明申請者から滅失等による証明書の再交付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交付する。

5 第 1 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 7 条の住宅性能証明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 証明業務料金等

(証明業務料金)

第 13 条 証明申請者は、一般財団法人大阪建築防災センター住宅性能証明評価業務料金規程(以下「料金規程」という。)に基づき、証明業務に係る料金を財団に支払うものとする。

2 財団は、前項の料金の支払い等の方法については、約款において定めるものとする。

3 住宅性能証明の申請の取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、約款及び料金規程で定める。

(審査員)

第 14 条 財団は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 13 条に定める評価員（財団の職員以外に委嘱する評価員を除く。）に第 9 条の図面審査並びに第 10 条の現場審査を行わせるものとする。

(秘密保持義務)

第 15 条 財団は、財団の役員及びその職員（審査員を含む。）並びにこれらの者であった者は、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 16 条 財団は、財団の役員又はその職員（審査員を含む。）が、住宅性能証明の申請を自ら又は代理人として行った場合は、当該住宅に係る証明業務を行わないものとする。

2 財団は、財団の役員又はその職員（審査員を含む。）が、住宅性能証明の申請に係る住宅について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該住宅に係る証明業務を行わないものとする。

- (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 財団は、その役員又は職員（過去 2 年間に役員又は職員であった者を含む。）のいずれかが財団の役員又は職員（審査員を含む。）である者の行為が、次のいずれかに該当する場合（当該役員又は職員（審査員を含む。）が当該申請に係る証明業務を行う場合に限る。）は、当該申請に係る証明業務を行わないものとする。

- (1) 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
- (2) 申請に係る住宅について、前項の第 1 号から第 4 号までのいずれかに掲げる業務を行った場合

第 4 章 帳簿の作成及び保存

(帳簿の作成及び保存方法)

第 17 条 財団は、次の第 1 号から第 10 号までに掲げる事項を記載した住宅性能証明業務管理帳簿（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洩れることがなく、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) 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) 証明書の申請を受けた年月日
 - (7) 証明業務を行った審査員の氏名
 - (8) 証明業務料金
 - (9) 証明書の交付年月日又は住宅性能証明できない旨の通知書の交付年月日
 - (10) 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。
- 3 財団が、証明業務を設計住宅性能評価、省エネラベル適合評価業務と併せて行う場合は、第1項の記載事項のうちこれらの帳簿と重複した内容については、記載を省略することができるものとする。

(帳簿及び書類の保存期間)

第18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。

- (1) 帳簿 証明業務の業務を廃止するまで
- (2) 申請図書及び 住宅性能証明書の交付を行った日の属する年度から5事業年度
証明書の写し

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第19条 前条各号に掲げる文書の保存は、証明業務中において事務所内において、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、前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。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第19条 財団は、電子情報処理組織による依頼の受付及び図書の交付を行う場合において、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(事前相談)

第20条 証明申請者は、証明の申請に先立ち、財団に相談することができる。この場合に

において、財団は、的確かつ公正に対応するものとする。

(その他)

第21条 この要領に定めるもののほか、証明業務を実施するために必要なことが生じた場合は、財団理事長が定める。

(附 則)

この要領は、令和6年1月5日から施行する。

(附 則)

第1条 この要領は、令和6年6月1日から施行する。

第2条 令和5年12月31日以前に建築基準法の確認済証が交付された住宅又は令和6年6月30日以前に建築された住宅は、この業務要領の施行後も、なお従前の例による。