

沖縄建築確認検査センター株式会社
住宅性能証明書発行業務要領

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この住宅性能証明書発行業務要領（以下、「要領」という。）は、

- ・ 租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「租特法」という。）、
- ・ 租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。以下「租特法政令」という。）、
- ・ 租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。以下「租特法規則」という。）、
- ・ 平成24年国土交通省告示第389号、第390号及び第392号
- ・ 「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、国土交通省住宅局企画官通知）

に基づき、住宅取得等資金に係る贈与税非課税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。）の発行に関し、登録住宅性能評価機関である沖縄建築確認検査センター株式会社（以下「センター」という。）が業務の実施に必要な事項を定めるものとする。

(実施方針)

第2条 センターは、租特法、租特法政令及び租特法規則並びに国土交通省の関係告示及び通知等（以下「関係法令等」という）によるほか、沖縄建築確認検査センター株式会社評価業務規程（以下センター評価業務規程）及び、この要領に基づき住宅性能証明書発行業務（以下「証明業務」という。）を公正かつ適確に実施するものとする。

(証明対象住宅)

第3条 センターが証明業務を行う住宅（以下「証明対象住宅」という。）は、住宅の新築又は新築住宅の取得を対象とする。

2. 証明対象住宅の家屋要件等は第2条の関係法令等に従う。
3. 証明対象住宅は建築基準法に基づく確認済証が交付された住宅又は交付される見込みの住宅とする。
4. 証明対象住宅は前3項を満たす他、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）に基づき以下のいずれかに該当するものとする。
 - ア) 省エネルギー性
断熱等性能等級4（評価方法基準第5の5の5-1（3））
一次エネルギー消費量等級4又は等級5（評価方法基準第5の5の5-2（3））
 - イ) 耐震性
耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級3（評価方法基準第5の1の1-1（3））
 - ウ) 免震建築物（評価方法基準第5の1の1-3（3））
 - エ) バリアフリー性
高齢者等配慮対策等級（専用部分）等級3、等級4又は等級5（評価方法基準第5の9の9-1（3））

第2章 証明業務の実施方法

(住宅性能証明の申請)

- 第4条** 住宅性能証明書の発行を受けようとする申請者等（以下「証明申請者」という。）はセンターが定める必要書類（住宅性能証明書適合審査 申請図書等一覧参照（以下、申請図書という））を正副2部提出するものとする。
2. 申請の時期は原則現場審査の時期前とし着工前、着工後はとわないものとする。

(申請の受理及び契約)

- 第5条** センターは、第4条の住宅性能証明の申請があったときは、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。
- 1) 証明対象住宅がセンター評価業務規程第5条の区域内にあること。
 - 2) 証明対象住宅の家屋要件に適合していること。
 - 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. センターは、証明対象住宅について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、第3条第4項の省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性への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. センターは、前2項の受付審査の結果、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、センターは、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. センターは第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（KS-3号様式）及び請求書を交付する。
5. 証明申請者とセンターは、前項の引受承諾書の交付、別に定める沖縄建築確認検査センター住宅性能証明業務約款（以下「業務約款」という。）に基づき契約を締結したものとみなす。

(図面審査)

- 第6条** センターは、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ルギー性基準、耐震性基準又はバリアフリー性への適合審査を住宅性能評価の技術解説書等（以下「基準等」という。）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）、フラット35S設計検査に関する通知書等の添付により容易に第3条第4項の各基準適合の確認が可能な場合、又は住宅性能証明申請と併せてこれらの申請等をする証明住宅は、図面審査を省略できるものとする。

5. センターは図面審査の結果、第3条第4項の基準等に適合すると判断される場合は適合通知書（KS-6号様式）を証明申請者に通知するものとする。また第3条第4項の基準等に適合しないと判断される場合は証明書を発行できない旨の通知（KS-7号様式）を通知するものとする。

（申請図書の変更）

第7条 証明申請者が申請図書の内容を変更するときは、センターにその旨を通知するものとする。

2. センターが、前項の変更が大幅であると判断し、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り下げ、別件として再申請するものとする。

（住宅性能証明申請書の記載事項の変更）

第8条 証明申請者は、第6条の図面審査の終了後において、第4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（KS-4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9条 証明申請者は、第4条の住宅性能証明の申請又は第7条の変更申請を取下げ場合は、その旨を記載した取下げ届（KS-5号様式）をセンターに提出するものとする。

2. 前項の場合は、センター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。

（現場審査）

第10条 証明申請者は下記の工程のおおむね7日前までにセンターが定める必要書類（住宅性能証明書適合審査 申請図書等一覧参照（以下、現場審査申請図書という））を添えて、現場審査を申請するものとする。（注：階数4以上は検査工程が追加されます。）

- 1) 省エネルギー性に係る住宅性能証明の場合
 - ア) 下地張り直前の工事完了時
 - イ) 竣工時
- 2) 耐震性に係る住宅性能証明の場合
 - ア) 基礎配筋工事の完了時
 - イ) 躯体工事完了時
 - ウ) 竣工時（センターで建築基準法に基づく検査済証が交付された場合は、省略可）
- 3) バリアフリー性に係る住宅性能証明の場合
 - ア) 下地張り直前の工事完了時（省略可能な場合有り）
 - イ) 竣工時

2. 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、前項の現場審査申請日に、現場審査依頼書（KS-8号様式）、申請書副本及び施工状況報告書（（省エネ）（KS-9号様式）又は（耐震）（免震建築物）（KS-10号様式）（以下、「現場審査申請図書」という））をセンターに提出し、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。

3. 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、工事写真、検査結果証明書及び出荷証明書等の施工関連図書（以下、施工関連図書という）を持参しなければならない。
4. 審査員は、目視、計測、見え隠れ部分の工事写真、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。
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指摘事項を記録するものとする。
 - 一 施工内容の修正を求める。
 - 二 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（KS-12号様式）の提出を求める。
 - 三 施工内容が前号に該当しない大幅な変更の場合は、第5条の住宅性能証明申請書を取下げ、別件として再申請するものとする。
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1項各号の現場審査時期を過ぎて進捗している部分については、第4項の審査に加え、省エネルギー性については小屋裏点検口等から断熱材の施工状況を確認し、困難な場合は、屋外に面したコンセントボックス等（各居室につき1箇所）から断熱材の施工状況を確認するものとする。耐震性に関する審査では、目視又は計測により劣化事象等が認められないことを確認するものとする。
8. 新築住宅の取得に関する現場審査では前項の規定を準用することにより基準等への適合性の確認を行うものとする。
9. 新築住宅の取得について、フラット35S適合証明書等により基準等への適合判断が容易な場合は、審査員は現場審査（原則1回）を行い、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。
10. センターは現場審査の結果、前各項により基準等に適合すると判断される場合は適合通知書（KS-6号様式）を証明申請者に通知するものとする。また前各項により基準等への適合性が確認できないと判断される場合は証明書を発行できない旨の通知（KS-7号様式）を通知するものとする。

（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施工関連図書をもって、前条第1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、工事の現場審査時に提出される施工状況報告書及び施工関連図書をもって、前条第1項の躯体完了時の現場審査を行ったものとみなす。

（住宅性能証明書等の発行）

- 第12条** センターは、第6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、建築基準法に基づく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発行するものとする。

2. 前項において、建築主事等が建築基準法の検査済証を交付した住宅の場合は、証明申請者は、センターに当該検査済証の写しを提出するものとする。
3. センターは、第6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、証明書を発行できない旨の通知（KS-7号様式）を証明申請者に通知するものとする。
4. 住宅性能証明書に記載する証明書発行番号は、別表「住宅性能証明書 発行番号の付番」に基づいて付番する。
5. 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、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再発行する。
6. 第2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住宅性能証明申請書記載事項変更届（KS-4号様式）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 審査員等

（審査員）

第13条 センターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律第13条に定める評価員に第6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。但し、建築基準法に基づく完了検査等により当該証明業務に係る検査の省略ができる場合を除く。

第4章 証明業務手数料等

（証明業務手数料）

- 第14条** 証明申請者は、別添に定める住宅証明業務手数料表（以下「証明業務手数料表」という。）に基づき、証明業務に係る手数料を銀行振込により納入する。ただし、やむを得ない事情がある場合は、別の納入方法によることができる。
2. 前項の納入に要する費用は証明申請者の負担とする。
 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証明手数料の取扱いについては、業務約款で定める。

（証明業務手数料を減額するための要件）

第15条 証明業務手数料は以下の場合に減額することができるものとする。

- (1) 第10条及び第11条の規定により現場審査により現場審査の省略が認められた場合。
- (2) その他の事情により証明業務を効率的に行うことができるとセンターが判断した場合。

（証明業務手数料を増額するための要件）

第16条 証明業務手数料は以下の場合に増額することができるものとする。

- (1) センターの責に帰すことのできない事由により業務期日が延期になったとき。
- (2) 第10条の現場審査により基準等への適合性が確認できず、再検査を要すると判断された場合。

第5章 雑 則

(帳簿の作成及び保存方法)

第17条 センターは、次の(1)から(15)までに掲げる事項を記載した住宅性能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) 代理人の氏名及び住所
 - (3) 家屋番号
 - (4) 家屋の所在地
 - (5) 証明基準（第3条第4項の別）
 - (6) 家屋の建て方
 - (7) 家屋の構造・階数
 - (8) 家屋の床面積
 - (9) 申請を受領した年月日・受付番号
 - (10) 現場審査年月日・適合年月日
 - (11) 証明業務料金
 - (12) 審査員の氏名
 - (13) 証明書の交付番号
 - (14) 証明書又は証明できない旨の通知書交付年月日
 - (15) 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定めるとおりとする。

- (1) 第17条第1項の帳簿 住宅性能証明業務の業務を廃止するまで
- (2) 申請図書及び適合証の写し 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

(国土交通省等への報告)

第19条 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は、審査の内容、判断根拠その他情報について報告するものとする。

(センター評価業務規定の準用)

第20条 センター評価業務規定に定める以下の規定を本要領に準用する。

第3条から第5条、第25条、第26条、第39条、第41条。但し、この場合、「住宅性能評価の業務」を「住宅性能証明の業務」に読替えるものとする。

附則 この要領は、平成 27 年 4 月 10 日より施行する。
この要領は、平成 29 年 8 月 25 日より施行する。

平成 27 年 4 月 10 日制定
平成 29 年 8 月 25 日改定

別表 1 (第 12 条第 4 項)

住宅性能証明書 発行番号の付番『1 4 1 - 2 0 1 5 - 0 - 0 0 0』

| | |
|--------|--|
| 1～3桁目 | 登録住宅性能評価機関番号 1 4 1 |
| 4～7桁目 | 証明書発行日の西暦 |
| 8桁目 | 1：一戸建て住宅 2：共同住宅等 |
| 9～11桁目 | 通し番号（8桁目までの数字の並びの別に応じ、0 0 1 から順に付するものとする。） |
| 12桁目 | 再発行がある場合 1 2桁目に枝番号を付するものとする。 |