

住宅性能証明書発行業務要領

この要領は、一般財団法人大阪住宅センター（以下「当センター」という。）が、租税特別措置法施行令第40条の4の2第8項又は第9項の規定により定められた住宅の基準（平成24年国土交通省告示第389号）に適合するものであることを証する書類として同法施行規則第23条の5の2第6項第1号の規定に基づいて定められた書類（平成24年国土交通省告示第390号）のうち住宅性能証明書発行業務（以下「本業務」という。）について適用する。

I. 業務の対象

業務の対象とする住宅は、床面積が50㎡以上240㎡以下で、次のいずれかの場合とする。

- 1 特定受贈者（租税特別措置法第70条の2第2項第1号に規定する特定受贈者をいう。以下同じ。）が住宅を新築し、又は建築後（1年未満に限る。）使用されたことのない住宅用の家屋を取得する場合（以下「新築住宅等」という。）
- 2 特定受贈者が使用されたことのある住宅用の家屋を取得する場合（以下「既存住宅」という。）
- 3 特定受贈者が住宅用の家屋を増改築する場合（以下「増改築住宅」という。）

II. 適用する基準

適用する基準（以下「基準」という。）は、評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5に基づく次表のいずれかとする。

新築住宅等	
5-5-1 (3)	断熱等性能等級の等級5以上（5-5-1 (3) ハに規定する結露発生防止対策に関する基準を除く）かつ一次エネルギー消費量等級の等級6以上（※1）
5-5-2 (3)	
1-1-1 (3)	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上
1-1-3 (3)	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
9-9-1 (3)	高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上
既存住宅	
5-5-1 (4)	断熱等性能等級の等級4以上
5-5-2 (4)	一次エネルギー消費量等級の等級4以上
1-1-1 (4)	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上
1-1-3 (4)	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
9-9-1 (4)	高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上
増改築住宅	
5-5-1 (4)	断熱等性能等級の等級4以上
5-5-2 (4)	一次エネルギー消費量等級の等級4以上
1-1-1 (4)	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上
1-1-3 (4)	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
9-9-1 (4)	高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上

（※1）令和5年12月31日以前に建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日以前に建築された住宅については、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

Ⅲ. 証明業務

1 住宅性能証明の申請

住宅性能証明を受けようとするもの（以下「申請者」という。）は、住宅性能証明申請書（別添様式 1）の審査に必要な図書（以下「設計図書等」という。）を添えて申請するものとする。（別添 申請図書一覧）

ただし、既存住宅を取得する場合にあっては、新築時に交付された建設評価性能証明書若しくはフラット 35S の適合証明書（以下「証明書等」という。）を添えて申請することもできるものとする。

2 業務の引受け

申請者から住宅性能証明の申請があった場合は、住宅性能証明申請書に必要な設計図書等又は証明書等が添付（正副 2 部）されていることを確認し、提出書類に特に不備がない場合は申請者に対して、引受承諾書（別添 様式 2）を交付する。

3 審査等の実施

3-1 設計審査

(1) 設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋が表 1 の基準で定める性能を有していることを確認する。なお、審査方法は設計住宅性能評価の実施方法に準じるものとし、以下の方法による。

イ 断熱等性能及び一次エネルギー消費量等級

設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準及び一次エネルギー消費量等級に関する基準と照合を行う。

ロ 耐震性能

設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行う。

ハ 高齢者等配慮性能

設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行う。

(2) 審査結果は、設計審査報告書（別添 様式 3）により申請者に通知する。

3-2 証明書等審査

申請に係る住宅用の家屋が既存住宅である場合は証明書等により表 1 の既存住宅の各基準に適合していることを確認し、設計審査報告書（別添 様式 3）により申請者に通知する。

3-3 現場検査

(1) 新築住宅及び増改築住宅の現場検査の対象工程は次の表 2 のとおりとする。また、受付け時点で終了している検査対象工程の部分については下記 (4) に準じて行う。

基準	検査対象工程	検査回数
断熱性能等に関する審査	下地張り直前工事の完了時 及び竣工時（※）	2 回
耐震性に関する審査	基礎配筋工事の完了時、躯体工事完了時 及び竣工時（※）	3 回
高齢者対策に関する審査	竣工時	1 回

※「断熱等性能等級」及び「耐震等級」に関する審査では、工事完了写真及び建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合は竣工検査を省略できる。

- (2) 申請者は、検査対象工程が完了する日又は完了した日を、完了通知書（別添 様式4）により当センターに通知する。
- (3) 当センターは3-3（2）の通知を受けた場合は、速やかに申請に係る住宅の施工状況について、目視や計測等により当該設計図書等に従っていることを確認する。なお、審査方法は建設住宅性能評価の実施方法に準じるものとする。
- (4) 既存住宅の現場審査は、表2によらずに原則1回として、設計図書等と現場の整合又は証明書等の発行時点から現場の状態に変更がないことの確認及び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とともに、以下の方法による。

イ 断熱等性能

小屋裏の点検口から、断熱材が設置されていることを確認する。また、小屋裏の点検口から確認することが困難である場合には、屋外に面した壁に設置されたスイッチ、コンセント等、目視しやすい所を居室ごとに1箇所ずつ確認する。

加えて、一次エネルギー消費量等級4以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動することを確認する。

※必要により工事写真、材料納入伝票を確認する。

ロ 耐震性能

免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変異を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

※必要により工事写真、建築確認申請書、確認通知書、検査済証を確認する。

ハ 高齢者等配慮性能

基準に適合していること確認する。

- (5) 検査結果は、検査報告書（別添 様式5）により申請者に通知する。

4 住宅性能証明書の交付

申請住宅が、図面審査及び現場審査の結果、該当する基準に適合すると判断される場合は申請者に住宅性能証明書（別表1）を交付する。但し、令和5年12月31日以前に建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日以前に建築された住宅について断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上の基準を適用する場合は（別表2）を交付する。

IV. 証明手数料

住宅性能証明業務に係る手数料一覧による。（別添）

V. 帳簿の作成方法と保存方法

- 1 当センターは、次の（1）から（7）までに掲げる事項を記載した帳簿を作成し、施錠のできる室又はロッカー等において個人情報等が洩れることがなく、かつ本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）依頼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）本業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- （3）本業務の依頼を受けた年月日及び受付番号
- （4）本業務の審査を行った審査員の氏名
- （5）本業務の審査料金の金額

(6) 証明証の交付を行った年月日

(7) 証明した基準の区分

- 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て行うことができる。

VI 帳簿及び書類の保存期間

帳簿及び書類（証明書の写し）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のとおりとする。

(1) 帳簿 業務を廃止するまでとする。

(2) 証明書の写し 交付を行った日の属する年度から5事業年度とする。

平成24年6月1日 制定

平成27年4月1日 改定

平成30年6月1日 改定

令和3年6月1日 改定

令和5年7月14日 改定

令和6年7月1日 改定