

# 住宅性能証明書の発行業務要領

株式会社 オーネックス

令和 6年 6月15日 改定

この住宅性能証明書の発行業務要領は、株式会社オーネックス（以下「機関」という。）が「直系尊属から住宅取得金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）、および同一部改正について（令和6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する。

## I 用語の定義

1. この要領において「租特法等」とは、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）および租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）をいう。
2. この要領において「震災特例法等」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）および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。
3. 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。
4. 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。

## II 制度の概要

1. 住宅性能証明書は、租特法等及び震災特例法等の令和6年度税制改正により、直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置が拡充・延長（令和6年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合が対象）され、贈与税非課税限度額500万円加算の対象住宅として適合すべき基準及び対象家屋であることを証する書類として定められた。
2. 非課税限度額加算の対象基準（住宅の新築又は新築住宅の取得）は、評価方法基準に基づき次のいずれかの基準とする。
  - ・断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上<sup>\*1</sup>
  - ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上
  - ・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

※1 令和5年12月3日以前に確認済証又は令和6年6月30日以前に検査済証の交付を受けている場合は、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以上を適用する。

## III 審査及び発行業務について

1. 手続きの流れ
  - 1) 審査・発行の条件

①業務の範囲

大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県及び和歌山県の全域

②業務を行う住宅の種類

一戸建ての住宅

③業務の対象

住宅の新築又は新築住宅の取得

④申請の時期

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。

⑤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、次のとおりとする。なお、機関に住宅性能評価、長期使用構造等確認、フラット35S等を申請された場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち重複するものは省略できるものとする。（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（原則、正本1部）

○省エネ性、バリアフリー性

- ・住宅性能証明申請書
- ・委任状（代理者による申請の場合に限る）
- ・設計内容説明書
- ・付近見取図
- ・配置図
- ・仕様書（仕上表を含む）
- ・各階平面図
- ・立面図
- ・断面図又は矩計図
- ・各種計算書（省エネ性の場合）
- ・機関で交付した住宅性能評価書、長期使用構造等確認書、フラット35S適合証明書等（以下「評価書等」という。）により審査省略ができる場合は、その写し
- ・Ⅱ. 2. ※1の対象基準を適用する場合は、当該確認済証（写）又は当該検査済証（写）
- ・その他審査に必要な書類

○耐震性

- ・住宅性能証明申請書
- ・委任状（代理者による申請の場合に限る）
- ・設計内容説明書
- ・付近見取図

- ・配置図
  - ・仕様書（仕上表を含む）
  - ・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
  - ・構造詳細図
  - ・各種計算書
  - ・評価書等により審査省略ができる場合は、その写し
  - ・その他審査に必要な書類
- b. 現場審査（検査毎に1部）
- ・施工状況報告書
  - ・その他検査に必要な書類
- c. その他（住宅性能証明書発行までに1部）
- ・家屋番号の分かる書類

#### ⑥申請の取り下げ

申請者は、証明書の交付前に審査の申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取り下げ届を機関に提出する。この場合機関は、審査を中止し提出図書を申請者に返却する。

#### ⑦変更に係る手続き

審査後において計画に変更が生じた場合は、変更申告書に変更に係る⑤図書（正本1部）を機関に提出する。尚、機関が変更を大規模であると認めた場合は、申請者は当初の審査の申請を取り下げ、別件として改めて申請するものとする。

## 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、住宅性能証明申請書に、

1) ⑤の図書が添付されていること及び以下の事項を確認し、特に提出図書に不備がない場合には、申請者に対して引受承諾書を交付する。この場合、申請者と機関は別に定める住宅性能証明書発行業務約款に基づき契約が締結したものとする。

- a. 業務の範囲
- b. 建て方（一戸建ての住宅）
- c. 住宅性能（省エネ性、耐震性、バリアフリー性）
- d. 評価書等の添付がある場合はその書類
- e. 提出図書の不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

f. 省エネ性での申請の場合、申請住宅の対象となる基準を確認すること

### 3) 適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員とし、機関に選任されている者（以下「審査員」という。）とする。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平成18年国土交通省告示第304号を審査員について準用する。

### 4) 図面審査の実施

- ・ 2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 1) ⑤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人に説明を求め、誤りがある場合には訂正を求める。

### 5) 現場審査の実施

- ・ 2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。
- ・ 1) ⑤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代理人に説明を求め、誤りがある場合には訂正を求める。

### 6) 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、申請者に対して住宅性能証明書（令和6年国土交通省告示第320号別表又は第323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

審査の方法は「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発行業務審査手順について」の審査手順1を準用する。

### ① 図面審査

図面審査により、当該住宅が基準で定める性能を有していることを確認する。審査方法は設計に係る住宅性能評価の実施方法に準ずることとする。なお、評価書等により省エネ性、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、審査を省略できるものとする。

### ② 現場審査

現場審査は、審査する事項に応じ下記のとおり実施する。審査方法は建設に係る住宅性能評価の実施方法に準ずることとする。

- 省エネ性に関する審査 下地張り直前工事の完了時  
竣工時
- 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  
竣工時
- バリアフリー性 下地張り直前工事の完了時  
竣工時

ただし、耐震性に関する審査では、機関で建築基準法に基づく検査済証が交付された場合、竣工時の検査は行わないものとする。また、申請時点で終了している検査工程の部分については、「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発行業務審査手順について」の審査手順4を準用する。

#### IVその他

##### 1. 適合審査料金

- 1) 機関は、適合審査の実施に関し、別に機関において定める適合審査料金を徴収することができる。
- 2) 機関は、適合審査料金についての請求、収納等の方法を別に定めるものとする。

##### 2. 秘密保持について

機関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てはならない。

##### 3. 帳簿の作成・保存について

次の(1)から(8)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(「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、利用等がされない方法で保存する。

- (1) 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住宅の名称
- (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に適用した住宅性能対象基準
- (5) 適合審査の申請を受けた年月日
- (6) 適合審査を行った審査員の氏名

(7) 適合審査料金の金額

(8) 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、必要に応じ当機関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及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

機関は、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するものとする。

(附則)

この業務要領は、令和6年6月15日より施行する。

平成24年12月 1日	制定施行
平成26年 4月 1日	改定施行
平成27年 4月 1日	改定施行
平成28年 4月 1日	改定施行
令和 1年10月 1日	改定施行
令和 6年 6月15日	改定施行