

住宅性能証明業務規程

2021 年 8 月

一般財団法人 和歌山県建築住宅防災センター

第1章 総 則

(趣 旨)

第1条 この住宅性能証明業務規程（以下「業務規程」という。）は、「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）等に基づき、登録住宅性能評価機関である一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター（以下「センター」という。）が実施する、エネルギーの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規程を定める。

(実施方針)

第2条 センターは、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他、本業務規定に基づき、住宅性能証明発行業務（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。

(証明業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域)

第3条 証明業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域は、センターの住宅性能評価業務規程による。

(証明業務を行う住宅の種類及び範囲)

第4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、和歌山県内に建築される新築の一戸建て又は併用住宅とし、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（1）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（2）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新築住宅については（3）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40㎡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) 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下同じ。）第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4若しくは等級5の基準（以下「省エネ証明基準」という。）に適合するもの。
- (2) 評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】(3)の等級2若しくは等級3の基準（以下「耐震証明基準」という。）に適合するもの。
- (3) 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】(3)の等級3、等級4又は等級5の基準（以下「バリアフリー証明基準」という。）に適合するもの。

第2章 住宅性能証明の実施方法

第1節 申請手続き

(住宅性能証明の申請)

第5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証明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（以下「省エネ証明申請」という。）の場合

- ① 住宅性能証明申請書（第1号様式）

- ② 委任状（代理人が行う場合）（任意書式）
- ③ 設計内容説明書【省エネルギー性】（第２－１号様式）
- ④ 外皮性能、一次エネルギー消費量等の計算書
- ⑤ 添付図書 付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（４面）
矩計図、基礎伏図、断熱材、窓及び設備機器の性能等がわかる資料
その他審査に必要な図書又は資料等

（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（以下「耐震証明申請」という。）の場合

- ① 住宅性能証明申請書（第１号様式）
- ② 委任状（代理人が行う場合）（任意書式）
- ③ 設計内容説明書【耐震性】（第２－２号様式）
- ④ 各種計算書
- ⑤ 添付図書 付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（４面）
矩計図又は断面図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図
その他審査に必要な図書又は資料等

（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新築住宅に係る住宅性能証明申請（以下「バリアフリー証明申請」という。）の場合

- ① 住宅性能証明申請書（第１号様式）
- ② 委任状（代理人が行う場合）（任意書式）
- ③ 設計内容説明書【バリアフリー性】（第２－３号様式）
- ④ 添付図書 付近見取図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図（４面）

矩計図又は断面図、各部詳細図、その他審査に必要な図書又は資料

２ 申請図書の受理については、あらかじめ証明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（センターの使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と証明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ものを含む。以下同じ。）の受理によることができる。

（住宅性能証明の申請時期）

第６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、省エネ証明申請にあっては、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 耐震証明申請にあっては、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 バリアフリー証明申請にあっては、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７条 センターは、第５条の申請があったときは、次の事項を確認し、申請図書を受理する。

- （１）証明対象住宅の所在地が和歌山県内であること。
- （２）証明対象住宅の床面積が４０㎡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。
- （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、前項の確認により、申請図書が同項各号のいずれかに該当しないと認め

る場合は、その補正を求める。

- 3 証明申請者が前項の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合は、センターは、証明申請者に受理できない理由を説明し、申請図書を返却する。
- 4 センターは、第1項の規定により申請を受理した場合は、証明申請者に住宅性能証明引受承諾書（第3号様式）を交付する。この場合、証明申請者とセンターは別に定める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する。

（申請図書の変更）

- 第8条 証明申請者は第11条第5項の図面審査適合通知後において、申請図書を変更するときは、住宅性能証明変更申請書（第4号様式）及び変更部分の関係図書を正副2部センターに提出しなければならない。
- 2 センターが前項の変更が大幅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、別件として改めて住宅性能証明の申請をしなければならない。
- 3 前項の申請は、第5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9条 証明申請者は第11条第5項の図面審査適合通知後に第5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5号様式）を正副2部センターに提出しなければならない。

（申請の取下げ）

- 第10条 証明申請者は、第5条の住宅性能証明申請又は第8条の住宅性能証明変更申請を取り下げる場合は、その旨を記載した住宅性能証明申請（変更申請）取り下げ届（第6号様式）をセンターに提出しなければならない。
- 2 前項の場合において、センターは証明業務を中止し、申請図書を申請者に返却する。

第2節 図面審査の実施方法

（図面審査）

- 第11条 センターは、申請を受理したときは、速やかに、第15条に定める審査員に申請図書の審査を実施させる。
- 2 審査員は申請図書により省エネ証明基準、耐震証明基準又はバリアフリー証明基準（以下「基準」という。第11条、第12条及び第13条において同じ。）に基づき審査する。
- 3 審査員は、審査上必要があるときは、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補正を求める等の必要な措置を行う。
- 4 センターが交付した設計住宅性能評価書、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証及びフラット35S適合証明書により、基準に適合していることが確認できる場合、又は住宅性能証明申請と併せてこれらを申請する場合は図面審査を省略できる。
- 5 センターは図面審査の結果、基準に適合していると認めたときは、図面審査適合通知（第7号様式）を証明申請者に速やかに通知する。

第3節 現場審査の実施方法

（現場審査）

- 第12条 施工管理責任者等は、現場審査依頼書（第8号様式）及び施工状況報告書【省エネルギー性】（第9-1号様式）、施工状況報告書【耐震性】（第9-2号様式）又は施工状況報告書【バリアフリー性】（第9-3号様式）をセンターに提出し、現場審査

日時を調整する。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、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（現場立会者を含む。）へのヒアリング、施工状況報告書等により、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し、その結果について速やかに証明申請者あて現場審査報告書（第10号様式）を交付する。
- 3 現場審査時期は、省エネ証明申請にあつては、下地張り直前の工事完了時及び竣工時とし、耐震証明申請にあつては、基礎配筋工事完了時、躯体工事完了時及び竣工時とし、バリアフリー証明申請にあつては竣工時とする。
- 4 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う。
 - （1）施工内容の修正を求める。
 - （2）基準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11号様式）の提出を求める。
 - （3）施工内容が前項に該当しない大幅な変更の場合は、住宅性能申請書の取り下げ及び住宅性能証明の再申請を求める。
- 5 前項（1）の施工内容の修正を行う場合は、審査員は、再現場審査又は修正後の工事写真等により、施工内容の修正が基準に適合しているかどうかを確認する。

（型式住宅部分等製造者認証取得住宅の現場審査）

- 第12条の2 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項の躯体工事の完了時の現場審査を行ったものとみなす。

第4節 住宅性能証明書の発行

（住宅性能証明書等の発行）

- 第13条 センターは、第11条の図面審査及び第12条の現場審査の結果、証明対象住宅が基準に適合すると認め、建築基準法の規定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（第12号様式）を申請図書の副本を添えて証明申請者に交付する。
- 2 前項の場合、証明申請者はセンターに、建築基準法の規定に基づく検査済証の写しを提出しなければならない。
- 3 センターは、第11条の図面審査及び第12条の現場審査の結果、証明対象住宅が基準に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めるときは、住宅性能証明ができない旨の通知（第13号様式）を証明申請者に交付する。
- 4 センターは、証明申請者から紛失等による住宅性能証明書の再発行の依頼があった場合は、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關し、第9条に規定する住宅性能証明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 証明業務手数料等

（性能証明業務手数料）

- 第14条 証明申請者は、一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター住宅性能証明業務手数料規程（以下「手数料規程」という。）に基づき、証明業務に係る手数料をセンターに支払わなければならない。

- 2 前項の手数料の支払い方法等については、業務約款において定める。
- 3 住宅性能証明の申請の取り下げその他の事由が生じた場合等の手数料の取り扱いについては、業務約款および手数料規程で定める。

(審査員)

第15条 センターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。）第13条に定める評価員（以下「審査員」という。）に、第11条の図面審査及び第12条の現場審査を行わせる。

(秘密保持義務)

第16条 センターはセンターの役員及びその職員（審査員を含む。次条において同じ。）並びにこれらの者であった者は、住宅性能証明業務に関して知りえた秘密を洩らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

(評価業務に関する公正の確保)

第17条 センターは、センターの役員又はその職員が、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は、当該住宅に係る審査を行わないものとする。

2 センターは、センターの役員又はその職員が、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、当該住宅に係る審査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 前2項において「その役員又は職員」は、過去2年間にセンターの役員又は職員であった者を含むものとする。

第4章 雑 則

(帳簿の作成及び保存方法)

第18条 センターは、次の(1)から(18)までに掲げる事項を記載した住宅証明業務管理帳簿（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。

- (1) 証明申請者の住所及び氏名
- (2) 代理人の住所及び氏名
- (3) 家屋番号
- (4) 住宅の所在地
- (5) 証明基準
- (6) 証明の区分
- (7) 住宅の建て方
- (8) 住宅の構造・規模
- (9) 住宅の床面積
- (10) 申請を受けた年月日・受付番号
- (11) 現場審査年月日
- (12) 証明業務手数料
- (13) 審査員の氏名
- (14) 証明書の種別
- (15) 証明書の交付年月日
- (16) 住宅性能証明できない旨の通知書の交付年月日
- (17) その他必要な事項

(帳簿及び書類の保存期間)

第19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) 帳簿 証明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

(書類の保存及び管理方法)

第20条 前条各号に掲げる文書の保存は、証明業務中にあつては事務所内において、証明業務終了後は施錠できる室、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。

2 前項の保存は、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て行うことができる。

3 前条各号に掲げる文書を廃棄する場合は、シュレッダー又は業者への委託により行う。

(事前相談)

第21条 証明申請者は、住宅性能証明の申請に先立ち、センターに相談をすることができる。この場合において、センターは、誠実かつ公正に対応する。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第22条 センターは、電子情報処理組織による申請の受付及び図書の交付を行う場合にあっては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(関係行政庁への報告等)

第23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関係する行政庁から業務に関する報告等を求められた場合には、審査内容、判断根拠その他の情報について報告等を行う。

(附則) この業務規程は、令和2年7月20日より施行する。

この業務規程は、令和3年1月1日より施行する。

この業務規程は、令和3年8月18日より施行する。

住宅性能証明業務約款

証明申請者（以下「甲」という。）及び一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター（以下「乙」という。）は、この約款（住宅性能証明申請書及び引受承諾書を含む。以下同じ。）及び一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター住宅性能証明業務規程」（以下「業務規程」という。）に定められた事項を内容とする契約（以下「この契約」という。）を履行する。

（甲の責務）

- 第1条 甲は、申請する住宅の情報を住宅性能証明申請書（以下「申請書」という。）に明記しなければならない。
- 2 甲は、業務規程に従い、申請図書を乙に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が申請図書のみでは住宅性能証明を行うことが困難であると認めて追加書類の提出又は申請図書の補正を請求した場合は、乙の住宅性能証明業務（以下「証明業務」という。）の遂行に必要な範囲内において、双方合意の上定めた期日までに遅滞なく必要な追加書類の提出又は申請図書の補正その他必要な措置をとらなければならない。
- 4 甲は、一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター住宅性能証明業務手数料規程（以下「手数料規程」という。）に基づき算定され、引受承諾書に定められた額の手数料を、第4条に規定する日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。
- 5 甲は、乙が証明業務を行う際に、証明対象住宅またはその住宅の敷地に立ち入り、業務上必要な確認を行うことができるよう協力しなければならない。

（乙の責務）

- 第2条 乙は、関係法令等によるほか業務規程に従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に、証明業務を行わなければならない。
- 2 乙は、甲から乙の証明業務の方法について説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

（業務期日）

- 第3条 業務規程第11条に規定する図面審査の業務期日は、引受承諾書を発行した日から14日を経過する日までとする。ただし、第1条第3項の規定により乙が甲に対して追加書類の提出または申請図書の補正を求めた場合は、この対応に要した日数分を業務期日に加算するものとする。
- 2 乙は、甲が第1条及び第6条第1項に定める責務を怠った時、その他不可抗力により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対しその理由を明示の上、業務期日の延期を請求することができる。
- 3 甲が、乙にその理由を明示し書面でもって業務期日の延期を申し出た場合で、乙がその理由が正当であると認める場合には、乙は業務期日の延期をすることができる。
- 4 第2項及び第3項の場合において、必要と認められる業務期日の延期その他の必要事項については甲・乙協議して定める。

（手数料の支払期日）

- 第4条 甲の支払期日は、引受承諾書交付日から3日を経過する日とする。
- 2 甲と乙は、別途協議により合意した場合には、他の期日を取り決めることができる。
- 3 甲が、第1項の支払い期日までに手数料を支払わない場合には、乙は、業務規程第11条第5項の図面審査適合通知書を交付しない。この場合において、乙が当該適合通知を交付しないことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

（手数料の支払方法）

- 第5条 甲は、手数料規程に基づく料金を、前条の支払期日までに、現金又は乙の指定する銀行口座に振込みの方法で支払うものとする。
- 2 前項の振込みに要する費用は甲の負担とする。
- 3 甲と乙は、協議により合意した場合には、別の支払方法をとることができる。

（住宅性能証明書交付前の変更）

- 第6条 甲は、住宅性証明書の交付前までに甲の都合により申請内容を変更する場合は、双方合意の上定めた期日まで速やかに乙に通知するとともに、変更部分の証明関係図書を乙に提出しなければならない。
- 2 乙が、前項の変更を大幅なものと認めた場合にあっては、甲は、当初の申請を取り下げ、別件として改めて乙に申請しなければならない。
- 3 前項に規定する申請の取り下げがなされた場合は、次条第2項の契約解除があったものとする。

(甲の解除権)

- 第7条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。
- (1) 乙が、正当な理由なく、証明業務を第3条第1項に定める業務期日までに完了せず、又その見込みのない場合
- (2) 乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき。
- 2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙の業務が完了するまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨を通知してこの契約を解除することができる。
- 3 第1項の契約解除の場合、甲は、手数料が既に支払われているときはこれの返還を乙に請求することができる。また、甲は、その契約解除によって生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 4 第1項の契約解除の場合、前条に定めるほか、甲は、損害を受けているときは、その賠償を乙に請求することができる。
- 5 第2項の契約解除(申請の取り下げ)のうち、乙は、手数料が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該手数料がいまだ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。甲は、既に支払った手数料が過大であるときは、その一部の返還を乙に請求することができる。
- 6 第2項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の解除権)

- 第8条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。
- (1) 甲が、正当な理由なく、第4条第1項に定める支払期日までに料金を支払わない場合
- (2) 甲がこの契約に違反したことにつき、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき
- (3) 甲の責めに帰すべき事由により業務期日に住宅性能証明書を交付することができないとき。
- 2 前項の契約解除のうち、乙は、手数料が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該手数料がいまだ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。また、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
- 3 第1項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の免責)

- 第9条 乙は、証明業務を実施することにより、甲の申請に係る住宅が建築基準法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律並びにこれらに基づく命令及び条例の規定に適合することを保証しないものとする。
- 2 乙は、証明業務を実施することにより、甲の申請に係る住宅に瑕疵がないことを保証しないものとする。
- 3 乙は、甲が提出した申請図書に善管注意義務に基づき審査を行っても発見することが困難な虚偽があることその他の事由により、適切な証明業務を行うことができなかった場合は、当該証明業務の結果に責任を負わないものとする。

(関係行政への説明)

- 第10条 乙の行う証明業務において、公正な業務を実施するために国土交通省等の関係行政庁等から業務に関する報告等を求められた場合には、証明業務の内容について説明することができるものとする。

(秘密保持)

- 第11条 乙は、この契約に定める業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己に利益のために使用してはな

らない。

2 前項の規定は、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。

- (1) 既に公知の情報である場合
- (2) 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合
- (3) 関係する行政庁等から報告を求められた場合

(別途協議)

第12条 この契約に定めのない事項及びこの契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲及び乙は信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

(附則) この約款は令和2年7月20日より施行する