

住宅性能証明書発行業務要領

第1 趣旨

この要領は、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）及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（平成 23 年法律第 29 号）並びにそれらの政令及び規則に基づき、一般財団法人宮城県建築住宅センター（以下「センター」という。）が実施する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住宅性能証明書の発行に関する業務（以下「業務」という。）について必要な事項を定める。

第2 用語の定義

- 1 この要領において次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。
 - （1）「租特法」 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）
 - （2）「租特政令」 租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）
 - （3）「震災特例法」 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）
 - （4）「震災特例政令」 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）
 - （5）「住宅」 人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分及び人の居住の用以外の用に供する部分との共用部分
 - （6）「一戸建ての住宅」 住宅のうち、一つの敷地内に住戸が一つのもの
 - （7）「共同住宅等」 住宅のうち、共同住宅、長屋、その他一戸建ての住宅以外のもの
 - （8）「評価方法基準」 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。以下「住宅品質法」という。）に基づく、評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）
 - （9）「住宅性能証明書」 第 5 第 2 項の非課税限度額加算の適用を受けるため、同第 4 項の基準に適合する質の高い住宅に発行される証明書

第3 業務を行う時間及び休日

- 1 業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとする。ただし、緊急を要する場合はこの限りでない。
- 2 休日は、次のとおりとする。
 - （1）土曜日及び日曜日
 - （2）国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日

- (3) 8月13日から8月15日までの日（前2号の日を除く。）
- (4) 12月29日から翌年の1月3日までの日
- (5) 理事長が特に定めた日

第4 事務所の所在地及びその業務区域

事務所の所在地は、仙台市青葉区上杉1丁目1番20号とし、その業務区域は、宮城県全域とする。

第5 住宅性能証明書を発行できる贈与税非課税措置

- 1 贈与税非課税措置とは、租特法及び震災特例法並びそれらの政令及び規則の平成27年度改正により、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
 - 2 贈与税非課税限度額の500万円加算（以下「非課税限度額加算」という。）の対象家屋のうち、センターが住宅性能証明書を発行するのは、住宅の新築又は新築住宅の取得（以下「住宅の新築等」という。）の場合とする。
 - 3 非課税限度額加算の対象基準は、評価方法基準のうち、次のいずれかの基準とする。
 - (1) 断熱等性能等級の等級4
 - (2) 一次エネルギー消費量等級の等級4又は等級5
 - (3) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級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
 - (5) 高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3、等級4又は等級5
 - 4 非課税限度額加算の対象となる住宅の新築等であることを証する書類は、次のいずれかのものとする。
 - (1) 住宅性能証明書（以下「証明書」という。）（※1）
 - (2) 建設住宅性能評価書の写し
 - (3) 認定長期優良住宅に係る認定通知書及び住宅用家屋証明書又は認定長期優良住宅建築証明書（※2）
 - (4) 低炭素建築物新築等計画認定通知書及び住宅用家屋証明書又は認定低炭素住宅建築証明書（※2）
- ※1 指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行する平成28年国土交通省告示第596号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号別表又は平成28年国土交通省告示第599号による改正後の平成24年国土交通省告示第393号別表に規定する書式により証する書類を含む。
- ※2 建築士、指定確認検査機関、又は登録住宅性能評価機関のいずれかが発行したものに限る。

第6 申請等

1 申請の時期

証明書の発行業務の申請の時期は、原則、現場審査の申請に間に合う時期とする。

2 申請図書

適合審査に必要な提出図書は、次の各号の定めによる。（2部提出）

なお、設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査・低炭素建築物技術的審査等をセンターに同時に申請する場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち、設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査・低炭素建築物技術的審査等の提出図書と重複するものは省略することができる。ただし、適合審査の内容が確認できると認められる場合に限る。

（1）図面審査（省エネ性・バリアフリー性）

申請書（別記様式1）、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、その他審査に必要な書類

※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面

※省エネ性を選択する場合は仕様書に計算書等も含む。

（2）図面審査（耐震性）

申請書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、仕様書、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、各種計算書、その他審査に必要な書類

（3）現場審査

現場審査依頼書、施工状況報告書

3 業務の引受

センターは、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、住宅性能証明書審査申請書（別記様式1）の正本に前項の図書が添付されていて、かつ、次の各号に掲げる事項を確認できた場合、申請者に対して引受承諾書（別記様式2）を交付する。この場合、申請者とセンターは別に定める住宅性能証明書発行業務約款（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。

（1）申請のあった住宅が、機関の定める設計住宅性能評価業務を行う区分に該当すること。

（2）申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅、共同住宅等の区分）の確認ができること。

（3）申請に評価書等（「別表1※2」参照。以下同じ。）の添付がある場合は、その書類の確認ができること。

（4）提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと。

第7 審査

1 適合審査の実施者等

審査の実施者は、住宅品質法第 13 条に定める評価員でセンターに評価員として選任されている建築士法第 5 条の登録建築士（以下「審査員」という。）とする。

2 図面審査

- (1) 省エネ性又は耐震性・バリアフリー性の基準に適合していることを提出図書により審査する。また、審査方法は、設計住宅性能評価（新築）の実施方法に準ずる。

なお、評価書等により、省エネ性又は耐震性・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、審査を省略することができる。

- (2) 第 6 第 2 項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者（以下、「申請者等」という。）に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。

3 現場審査

- (1) 省エネ性又は耐震性・バリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合性を審査する。また、目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真の確認、ヒアリング等を含む）により施工状況チェックシートに沿って行う。

現場審査の時期は、原則以下のとおりとする。ただし、申請時点で現場審査時よりも工事が進捗又は完了している場合は、(2) に掲げる方法により現場審査を行う。

ただし、耐震性に関する審査では建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合、竣工時の検査は行わないものとする。

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| ① 省エネ性（断熱等性能） | 下地張り直前工事の完了時 ※1 |
| ② 省エネ性（一次エネルギー） | 下地張り直前工事の完了時及び竣工時 |
| ③ 耐震性 | 基礎配筋工事の完了時及び躯体工事の完了時、竣工時 ※1・※2 |
| ④ バリアフリー性 | 竣工時 |

※1 型式住宅部分等製造者認証書を活用する場合は竣工時

※2 階数が 4 以上（地階を含む）の建築物である住宅の場合、最下階から数えて 2 階及び 3 に 7 の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時

- (2) 現場審査時期よりも工事が進捗又は完了している場合

省エネ性又は耐震性・バリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合及び劣化事象の有無の確認を行う。また、目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真、工事監理報告書の確認、ヒアリング等を含む）により施工状況チェックシートに沿って行う。この場合、審査に必要な箇所の概ね 1/10 程度について確認する。

第8 証明書の発行

- 1 第7の各審査が完了し、基準に適合していると認める場合、申請者に対して証明書を発行する。
- 2 申請者等から住宅性能証明書再発行申請書（別記様式3）の提出があった場合、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。
- 3 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（別記様式4）を発行する。

第9 秘密保持義務

センター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、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。

第10 審査手数料の収納

- 1 申請者は、別表1に定める審査手数料を定められた期日までに、銀行振込、現金納入のうちいずれかの方法により支払うものとする。
- 2 前項の納入に要する費用は申請者等の負担とする。
- 3 審査手数料は、地域の実情や多量の取引が見込める場合等において減額できるものとし、その額については、理事長が決定するものとする。

第11 審査手数料の返還

収納した審査手数料は、返還しない。ただし、センターの責に帰すべき事由により業務ができなかった場合には、この限りでない。

第12 帳簿の作成及び保存方法

- 1 センターは、次の各号に掲げる事項を記載した帳簿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、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）申請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）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）審査の申請を受けた年月日
 - （7）審査を行った審査員の氏名
 - （8）審査手数料の金額
 - （9）証明書の発行を行った年月日又は不適合通知書（別記様式4）の発行を行った

年月日

- 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。

第13 帳簿及び書類の保存期間

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 審査業務の全部を廃止するまで
- (2) 審査用提出図書及び証明書の写し 交付日の属する年度の翌年度から5事業年度

第14 書類の保存及び管理の方法

- 1 業務に係る文書の保存は、審査中にある場合は審査のために特に必要がある場合を除き事務所内において、審査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、当該文書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することができるようにして、これを行うことができる。

第15 業務に関する公正の確保

- 1 センターは、センターの役員又はその職員（審査員を含む。）が、審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合は、当該住宅に係る審査を行うことができない。
- 2 センターは、センターの役員又はその職員（審査員を含む。）が、審査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、当該住宅に係る審査を行うことができない。
 - (1) 設計
 - (2) 販売又は販売の代理若しくは媒介
 - (3) 建設工事
 - (4) 工事監理
- 3 センターの役員又はその職員（審査員を含む。）で、かつ、ある団体の役員又は職員（過去2年間に役員又は職員であった者を含む。）である者が、次のいずれかに該当する場合、当該役員又はその職員（審査員を含む。）は当該申請に係る審査を行うことができない。
 - (1) 審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合
 - (2) 審査の申請に係る住宅について、前項第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

- 4 センターの役員及び職員（審査員を含む。）以外の者はこの業務に従事してはならない。

第16 事前相談

申請者等は、申請に先立ち、センターに相談をすることができる。この場合は、センターは、誠実、かつ公正に対応しなければならない。

（附則）

この要領は平成31年1月1日より施行する。

（附則）

この要領は令和5年7月1日より施行する。

別表 1 「住宅性能証明書」（贈与税）発行業務手数料

審査手数料 (単位: 円)

項目	基準	審査手数料※ 1			当センター発行の評価書等を 活用する場合の手数料※ 2			他機関発行の評価書等を 活用する場合の手数料※ 2		
		用途	税込	税抜	用途	税込	税抜	用途	税込	税抜
省エネルギー性	断熱等性能等級 4	戸建住宅	50,600	46,000	戸建住宅	28,600	26,000	戸建住宅	39,600	36,000
		共同住宅等	50,600/戸	46,000/戸	共同住宅等	28,600/戸	26,000/戸	共同住宅等	39,600/戸	36,000/戸
	一次エネルギー消費量等級 4 以上	戸建住宅	78,100	71,000	戸建住宅	45,100	41,000	戸建住宅	61,600	56,000
		共同住宅等	78,100/戸	71,000/戸	共同住宅等	45,100/戸	41,000/戸	共同住宅等	61,600/戸	56,000/戸
耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上	戸建住宅	105,600	96,000	戸建住宅	61,600	56,000	戸建住宅	83,600	76,000
		共同住宅等	別途見積	別途見積	共同住宅等	別途見積	別途見積	共同住宅等	別途見積	別途見積
	免震建築物	戸建住宅	105,600	96,000	戸建住宅	61,600	56,000	戸建住宅	83,600	76,000
		共同住宅等	別途見積	別途見積	共同住宅等	別途見積	別途見積	共同住宅等	別途見積	別途見積
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級 3 以上	戸建住宅	50,600	46,000	戸建住宅	28,600	26,000	戸建住宅	39,600	36,000
		共同住宅等	50,600/戸	46,000/戸	共同住宅等	28,600/戸	26,000/戸	共同住宅等	39,600/戸	36,000/戸

※ 1 長屋、重ね建ては共同住宅等の手数料とする。

※ 2 評価書等とは、設計住宅性能評価書、長期使用構造等確認書、低炭素建築物技術的審査適合証、B E L S 評価書等で、該当する技術基準への適合が確認できるものをいう。

※3 変更申請の手数料は次のとおりとする。

(単位：円)

項目	基準	審査手数料※1		
		用途	税込	税抜
省エネルギー性	断熱等性能等級4	戸建住宅	14,300	13,000
		共同住宅等	14,300/戸	13,000/戸
	一次エネルギー消費 量等級4以上	戸建住宅	19,800	18,000
		共同住宅等	19,800/戸	18,000/戸
耐震性	耐震等級(構造躯体の 倒壊等防止)2以上	戸建住宅	25,300	23,000
		共同住宅等	別途見積	別途見積
	免震建築物	戸建住宅	25,300	23,000
		共同住宅等	別途見積	別途見積
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等 級3以上	戸建住宅	14,300	13,000
		共同住宅等	14,300/戸	13,000/戸

※4 現場再審査の手数料は一回につき税込 17,600 円(税抜 16,000 円)とする。

※5 遠方検査加算額(事務所を起点とし、検査毎に加算)

(単位：円)

距離	税込	税抜
25km 超～50km 以内	3,300	3,000
50km 超～75km 以内	6,600	6,000
75km 超	9,900	9,000

※6 項目を複数選択する場合はそれぞれの審査手数料を加算した金額とする。

※7 再発行手数料は証明書1通につき税込 3,300 円(税抜 3,000 円)とする。

別記様式 1

住宅性能証明書審査申請書

年 月 日

一般財団法人 宮城県建築住宅センター
理事長 殿

証明申請者の住所又は
主たる事務所の所在地
証明申請者の氏名又は名称 印

代理者の住所又は
主たる事務所の所在地
代理者の氏名又は名称 印

住宅性能証明書発行のための適合審査を申請します。
この申請書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

- 【非課税措置の種別】 ☐ 租特法等による贈与税非課税措置
☐ 震災特例法等による贈与税非課税措置

【建築物の名称】

【家屋番号】

【所在地】

【住宅の建て方】 ☐ 一戸建ての住宅 ☐ 共同住宅等

【評価書等の有無】 ☐ 有 ☐ 無

【適用する住宅性能】

住宅の新築 又は 新築住宅の取得	☐ 断熱等性能等級の等級 4 ☐ 一次エネルギー消費量等級の 4 又は等級 5 ☐ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 又は等級 3 ☐ その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損壊防止）の免震建築物 ☐ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3、等級 4 又は等級 5
------------------------	---

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
申請受理者印	

【問合せ先】 ※この申請の連絡先を下記に記載してください。

【会社、事務所名称等】

【担当者氏名】

【TEL】

【FAX】

【e-mail】

年 月 日

引 受 承 諾 書
(住宅性能証明書発行業務)

(申請者名)

様

仙台市青葉区上杉一丁目 1-20 (ふるさとビル)
一般財団法人 宮城県建築住宅センター
理事長 印

年 月 日付けであった依頼について、下記のとおり業務を引き受けます。

なお、この引き受けて、当センター住宅性能証明書発行業務要領第 6 第 3 項により当センターが別に定める住宅証明書発行業務約款に基づき、両者間で契約を締結したものとします。

記

1. 受付番号 第 号
2. 引き受けた業務 住宅性能証明書発行業務
3. 住宅の区分 建物形式：
4. 住宅の名称
5. 住宅の所在地
6. 業務期日 まで
7. 申請手数料額 円 (消費税額 (消費税率 10%) 円)
8. 備考

住宅性能証明書再発行申請書

年 月 日

一般財団法人 宮城県建築住宅センター
理事長 殿

証明申請者の氏名又は名称 印

代理者の氏名又は名称 印

下記の住宅性能証明書の再発行を申請します。この申請書の記載事項は、事実と相違ありません。

記

【申請理由】 ☐滅失 ☐汚損 ☐破損 ☐その他

【建築物の名称】

【所在地】

【家屋番号】

【備考】

別記様式 4

住宅性能証明書不適合通知書

年 月 日

殿

一般財団法人 宮城県建築住宅センター
理事長 印

申請のあった住宅性能証明書審査申請について、下記の理由により、不適合通知書を発行します。

記

【建築物の名称】

【所在地】

【受付番号】

【理由】