

## 住宅性能証明書の発行業務要領

この住宅性能証明業務要領（以下「要領」という。）は、株式会社確認検査機構プラン21（以下「プラン21」という。）が実施する住宅性能証明に関する証明業務（以下「業務」という。）について適用します。

## I 用語の定義

1. この要領において「住宅性能証明書」とは、平成24年国土交通省告示第390号及び第393号で定める別表をいう。
2. この要領において「評価方法基準」とは、平成13年国土交通省告示第1347号に定める基準をいう。

## II 業務の対象

住宅性能証明書の発行業務の対象は、原則としては「住宅の新築」又は「新築住宅の取得」としますが、相談により既存住宅の取得にも対応可能とします。

## III 審査方法と基準

平成24年国土交通省告示第390号又は393号に規定する書式（住宅性能証明書）により証する手順及びその「発行業務審査手順解説書」（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）の手順による。

### 1. 業務の引受

プラン21は、申請者から業務の申請があった場合、申請書のほか、別添の必要図書が正副2部添付されていること及び以下の事項について確認し、提出図書に特に不備がないときは、申請者に対して引受承諾書等を交付する。

- ① 依頼のあった住宅の建て方の確認をすること
- ② 依頼のあった住宅の構造（木造住宅か木造住宅以外）の確認をすること
- ③ 依頼のあった住宅の住宅性能を証明する基準の確認をすること
- ④ 依頼に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること
- ⑤ 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

### 2. 基準との適合審査

業務の引受後、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又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準として定められた、平成24年国土交通省告示第389号および第392号に従い、IV又はVの判断手法により、所要の性能の確認を行う。内容に疑義がある場合は申請者又は代理者に説明を求め、誤りがあれば訂正を求めます。

### 3. 住宅性能証明書等の発行

- ① 適合審査が完了し、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を発行する。
- ② 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、住宅性能証明書等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」を発行する。
- ④ 住宅性能証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

### 4. 新築の場合の申請時期

着工前、着工後を問わないものとし、原則として現場審査時期前とします。

### 5. 適合審査の実施者

適合審査の実施者は、下記によります。

- ① 住宅品質確保法第13条に定める評価員とします。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号を準用します。

### 6. 適合審査に必要な提出書類

a. 図面審査に必要な提出書類は次のとおりです。

- ① 省エネ性の申請の場合（省エネ等級4）
  - ・申請書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、各階平面図仕様書（建物概要、省エネ性等）、立面図、断面図（省エネ性に関する詳細図含む）又は矩計図（省エネ性に関する詳細図含む）、その他省エネ性の審査に必要な資料や計算書及び図書
- ② 耐震性の申請（耐震等級2以上）
  - ・申請書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、各階平面図仕様書（建物概要、耐震性に関する内容等）、立面図、断面図（耐震性に関する詳細図含む）又は矩計図（耐震性に関する詳細図含む）、基礎詳細図及び伏図、各階梁伏図、小屋伏図、各種計算書、その他耐震性の審査に必要な資料や計算書及び図書

b. 現場審査

検査予約書（検査対象工程通知書）を検査前に提出。  
納品書、出荷証明書等で設計図と整合が確認できる書類  
隠ぺい部の工事写真

#### IV 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であるかの判断手法

当該家屋が省エネルギー対策等級4（評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4をいう。以下同じ。）の基準に適合すること。

##### (1) 受贈者が住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

（発行業務審査手順解説書—審査手順1）

###### ① 図面審査

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、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。尚、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。

但し、プラン21が交付した評価書等（設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合書、フラット35S適合証明書等）により省エネ性の基準に適合していることが確認できる場合は、設計図書の審査を省略することができます。（※当社以外の証明書の場合は原本照合が必要です。）

###### ② 現場審査

当該家屋の施工状況について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する（工事写真の確認、ヒアリング等を含む）。但し、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、IV(2)②の手法によることができるものとする。（平成24年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合）

##### (2) 受贈者が既存住宅の取得をする場合

（発行業務審査手順解説書—審査手順4）

###### ① 図面審査

###### i 建設住宅性能評価書の確認（2年以上経過）

当該評価書の省エネ性が等級4であることの確認のみで図面審査は不要とする。

###### ii 住宅金融支援機構によるフラット35S

当該適合証明書の省エネ性が等級4であることの確認のみで図面審査は不要

とす

る。

###### iii 上記 i、ii 以外

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、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。尚、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。

② 現場審査

i 建設住宅性能評価書の確認（2年以上経過）

基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

ii 住宅金融支援機構によるフラット35S

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。

iii 上記 i、ii 以外

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。又、基準への適合にあたり床下に断熱材を実施している場合は床下点検口から断熱材を確認する。

V 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3（評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2又は等級3をいう。以下「新築住宅」において同じ。）又は免震建築物（評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物に適合をいう。以下同じ。）の基準に適合すること。

(1) 受贈者が住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

（発行業務審査手順解説書—審査手順1）

① 図面審査

各階平面図、床伏図等の設計図書により、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。尚、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。

② 現場審査

目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。（工事写真の確認、ヒアリング等を含む）。但し、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、V(2)②の手法によることができるものとする。（平成24年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合）

(2) 受贈者が既存住宅の取得をする場合

（発行業務審査手順解説書—審査手順4）

① 図面審査

i 建設住宅性能評価書の確認（2年以上経過）

当該評価書の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2若し

くは3又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることの確認のみで図面審査は不要とする。

ii 住宅金融支援機構によるフラット35S

当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合していたことの確認するのみで図面審査は不要とする。

iii 上記 i、ii 以外

各階平面図、床伏図等の設計図書等により、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。尚、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。

② 現場審査

i 建設住宅性能評価書の確認（2年以上経過）

基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

ii 住宅金融支援機構によるフラット35S

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。

iii 上記 i、ii 以外

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。

又、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位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。

VI 証明手数料

証明手数料は、別添の「住宅性能証明業務料金規程」による。

VII 秘密保持

プラン2 1及び審査員（検査員）並びにこれらの者であった者は、この業務に関して知り得た情報を漏らし、又は自己の利益のためにこれを使用してはならない。

VIII 帳簿の作成・保管

プラン2 1は次の事項を記載した帳簿を作成し事務所に施錠できる室又はロッカー等において、業務情報が漏れることなく、かつ、この業務以外の目的で複製、利用等がされないための必要な措置を講じて保管するものとする。尚、電子媒体にて帳簿を運用することにおいて容易に紙面に出力できる場合は、電子計算機等の機器を用いてファイル又は磁気ディスクに記録し運用及び保存することができる。

- (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) 適合審査の申請を受け付けした年月日及び引受番号
- (7) 証明書の発行年月日
- (8) 適合審査を行った審査員の氏名
- (9) 適合審査料金
- (10) 不適合通知を行った年月日

#### IX 書類等の保存

帳簿は業務の全部を終了した日の属する年度、申請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。

#### X 国土交通省への報告等

プラン21は、国土交通省から業務に関する報告等を求められた場合には、業務の内容、判断根拠その他情報について報告等を行います。

平成24年9月1日 制定