

株式会社ジェイ・イー・サポート

住宅性能証明業務規程

目次

第1章 総則

- 第1条 趣旨
- 第2条 基本方針
- 第3条 用語の定義
- 第4条 住宅性能証明書業務を行う時間及び休日
- 第5条 事務所の所在地及び業務区域
- 第6条 住宅性能証明書業務を行う範囲

第2章 住宅性能証明書業務の実施方法

- 第7条 住宅性能証明書業務に係る申請
- 第8条 申請書の受理及び契約
- 第9条 住宅性能証明書業務の実施方法
- 第10条 住宅性能証明書の交付等
- 第11条 申請の取り下げ
- 第12条 計画変更

第3章 住宅性能証明書業務手数料

- 第13条 住宅性能証明書業務手数料

第4章 審査員

- 第14条 審査員
- 第15条 秘密保持義務

第5章 住宅性能証明書業務に関する公正の確保

- 第16条 住宅性能証明書業務に関する公正の確保

第6章 雑則

- 第17条 帳簿の作成及び保存方法
- 第18条 帳簿及び書類の保存期間
- 第19条 帳簿及び書類の保存及び管理方法
- 第20条 事前相談

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この業務規程は、株式会社ジェイ・イー・サポート(以下「ジェイ・イー」という。)が、平成27年4月1日付け国住政第123号「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年度改正について」(以下「H27国通達」という。)に基づいて実施する、住宅性能証明書(平成27年国土交通省告示第487号別表。以下「証明書」という。)を発行する業務について、必要な事項を定めるものである。

(基本方針)

第2条 住宅性能証明業務(以下「証明業務」という。)は、租税特別措置法、これに基づく命令及び告示並びにこれらに係る通達によるほか、この規程に基づき、公正かつ適確に実施するものとする。

なお、H24国通達の「3 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類」「(3) 住宅の増改築等をする場合」に記載されている「増改築等工事証明書」については、この業務規程では定めない。

(用語の定義)

第3条 この業務規程における用語の定義は次のとおりとする。

- (1) 租税特別措置法とは、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。)をいう。
- (2) 震災特例法とは、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)をいう。
- (3) 特定受贈者とは、租税特別措置法第70条の2第2項第1号に規定する相続税法第1条の4第1号又は第2号の規定に該当する個人のうち、住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の1月1日において20歳以上であって、当該年の年分の所得税に係る所得税法第2条第1項第30号の合計所得金額が2千万円以下である者をいう。
- (4) 増改築等とは、租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項第1号から第5号、または震災特例法施行令第29条の2第4項第1号から第5号で定める増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は修繕若しくは模様替で、工事費用が100万円以上で、特定受贈者が居住の用(特定受贈者の居住の用以外の用に供する部分がある場合は、当該居住の用に供する部分はその家屋の床面積の1/2以上であり、当該居住の用に係る工事に要した費用の額が、当該工事に要した費用の額の1/2以上であること。)に供するものをいう。
- (5) 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年度国土交通省告示第1347号)をいう。
- (6) 設計住宅性能評価または建設住宅性能評価とは、設計された住宅または建設された住宅について、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)に従って表示すべき性能に関し、評価方法基準で評価することをいう。
- (7) 一戸建て住宅とは、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。
- (8) 共同住宅等とは、共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅をいう。

(住宅性能証明業務を行う時間及び休日)

第4条 証明業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時から午後5時までとする。

2 証明業務の休日は、次に掲げる日とする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (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14日から8月16日までの日

(4) 12月29日から翌年の1月3日までの日

3 証明業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合、その他正当な事由がある場合又は事前に証明書を受けようとする者(以下「申請者」という。)又は証明業務の手続きに関する一切の権限を申請者から委任された者(以下「代理人」という。)とジェイ・イーとの間において業務を行う日時調整が図られている場合は、前2項の規定によらないことができる。

(事務所の所在地及び業務区域)

第5条 各事務所の所在地及び業務区域は、以下のとおりとする。

事務所名	所在地	業務を行う区域
本社	広島県広島市中区八丁堀15番8号	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県
東京支店	東京都千代田区神田富山町22	北海道、岩手県、宮城県、福島県、埼玉県、千葉県、東京都(島嶼部を除く。)、神奈川県
福岡事務所	福岡県福岡市中央区天神一丁目9番17号	福岡県、佐賀県、熊本県、大分県

(住宅性能証明業務を行う範囲)

第6条 ジェイ・イーが証明業務を行う範囲は、特定受贈者が住宅取得等資金を充てて、新築若しくは取得した住宅用の家屋又は住宅取得等資金を充てて増改築等をした住宅用の家屋で、家屋の床面積は次の区分による。

(1) 租税特別措置法によるもの場合は、50㎡以上240㎡以下

(2) 震災特例法に基づくものは、50㎡以上

2 証明業務における審査基準は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする。

(1) 特定受贈者が住宅用の家屋を新築し、又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋の取得(以下「住宅新築又は新築住宅の取得」という。)をする場合、次のいずれかの基準とする。

ア 評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の2(3)の等級4若しくは等級5の基準

イ 評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準第5の1の1-3(3)の基準

ウ 評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3、等級4又は等級5の基準

(2) 特定受贈者が建築後使用されたことのある住宅用の家屋の取得(以下「既存住宅の取得」という。)をする場合、次のいずれかの基準とする。

ア 評価方法基準第5の5の5-1(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の2(3)の等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること。

イ 評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準第5の1の1-3(3)の基準(注 耐震改修促進法におけるH18国土交通省告示184号附則及び同告示別添第1ただし書きの規定に基づく「木造住宅の耐震診断と補強方法」及び「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」等は含まれていない。)

ウ 評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3、等級4又は等級5の基準

(3) 特定受贈者が住宅用の家屋について増改築等(以下「住宅の増改築等」という。)をする場合、次のいずれかの基準とする。

ア 2号アに同じ。

イ 2号イに同じ。

ウ 2号ウに同じ

3 証明業務は、第7条で定める申請図書の審査及び現場審査により、前項の評価方法基準に適合しているか否かの判断により行う。

(1) 申請図書の審査

第7条第1項で提出される図面等により、前項のそれぞれの区分の評価基準により審査を行う。

ただし、新築住宅に係る申請において、設計住宅性能評価書を受ける場合、または既存住宅・増改築住宅等に係る申請において、建設住宅性能評価書(新築・既存(既存住宅用家屋の取得の日から2年以上前の交付で耐震性に係るものに限り))を取得している場合、若しくは住宅金融支援機構によるフラット35Sを利用している場合で、前項の基準に適合していることが確認できるときは、第7条第1項第3号の図書による審査は不要で、当該評価書等の設計図書等により確認する。

(2) 現場審査は、前項の区分により、それぞれ次の時期に行う。

ア 前項第1号で現場審査の工程に達していない(工程に達していても、施工箇所全体が確認できる場合も含む)新築の場合

(ア) 前項第1号アの場合

第1回 下地張り直前工事の完了時(断熱工事完了後、内装工事着手前)

第2回 竣工時

(イ) 前項第1号イの新築の場合

第1回 基礎配筋工事完了時(コンクリート打設前)(全ての対象建築物)

第2回等 階数が3以下の場合(一戸建住宅又は共同住宅等) 躯体工事完了時※
階数が4以上の場合(共同住宅等)

最下階から数えて2階の床の躯体工事完了時及び3に7の数字の自然数倍の躯体工事完了時※

注)※:RC造の床の場合は、配筋工事完了後コンクリート打節前

最終回 竣工時(建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合、免除)

(ウ) 前項第1号ウの場合

第1回 下地張り直前工事の完了時

第2回 竣工時

イ 前記ア以外の場合(図面審査完了時に、既に工事が完了し施工箇所全体の現場審査ができない場合も含む)

(ア) 前項第1号ア、第2号ア又は3号アの場合

1回のみ 前号の図面等審査合格後速やかに(小屋裏点検口から断熱材の確認。困難な場合は、屋外壁に面したコンセント・スイッチボックス等により各室1か所確認。なお、建設住宅性能評価書(新築・既存)及びフラット35Sを利用している場合、当該制度申請図面と現状建物の変更等の有無の確認もあわせて行う。)

(イ) 前項第1号イ、第2号イ又は第3号イ及び前項第1号ウ、第2号ウ又は第3号ウの場合

1回のみ 前号の図面等審査合格後速やかに(目視又は計測により劣化事象が認められないことの確認。なお建設住宅性能評価書(新築・既存)及びフラット35Sを利用している場合は、第7

条第1項の規定する申請図書と現状建物の変更等の有無の確認もあわせて行う。)

第2章 住宅性能証明業務の実施方法

(住宅性能証明業務に係る申請)

第7条 申請者又は代理者は、ジェイ・イーに対し、次の各号に掲げる図書(以下「申請図書」という。)を提出しなければならないものとする。

- (1) 住宅性能証明申請書(以下「申請書」という。)(別記JE-第1号様式) 各2部
- (2) 設計(建設)内容説明書(別記JE-第2号様式) 各2部

ただし、設計住宅性能評価(新築住宅の場合)又は建設住宅性能評価(既存住宅・増改築住宅等の場合)を受けており、前条第2項に定めるそれぞれの評価以上の評価を受けている場合は、その評価書の写し及び当該申請書に添付された設計図書の写しがあれば提出不要とする。(次号も同じ)

- (3) 設計図書等 各2部

ただし、新築住宅に係る申請において、設計住宅性能評価書を受ける場合、または既存住宅・増改築住宅等に係る申請において、建設住宅性能評価書(新築・既存(既存住宅用家屋の取得の日から2年以上前の交付で耐震性に係る審査のみ))若しくはフラット35Sを利用している場合で、前項の評価基準に適合していることが明らかな場合は、当該評価書及び図面の写しを添付することで、以下のアからオの設計図書等は不要とする。

ア 各階平面図

イ 断面図又は矩形図

ウ 各部詳細図等

- (ア) 前条第2項第1号ア、第2号ア又は第3号アの場合 建具表、各種設備設計図等
- (イ) 前条第2項第1号イ、第2号イ又は第3号イの場合 構造図等
- (ウ) 前条第2項第1号ウ、第2号ウ又は第3号ウの場合 各部詳細図等

エ 計算書

- (ア) 前条第2項第1号ア、第2号ア又は第3号アの場合 外皮平均熱貫流率、冷房期の平均日射取得率、又は一次省エネルギー消費量の審査に必要な面積計算等各種計算書
- (イ) 前条第2項第1号イ、第2号イ又は第3号イの場合 構造計算書

オ 性能を証明する書類

- (ア) 前条第2項第1号ア、第2号ア又は第3号アの場合 (2)の「設計内容説明書」に記載した外壁、窓等の省エネ性能に係る書類(仕様書等。上記ウ(ア)の各部詳細図以外にある場合に限る)
- (イ) 前条第2項第1号イ、第2号イ又は第3号イの場合 仕様書等。免震構造の場合 免震層、免震材料の維持管理に関する計画及び敷地の管理に関する計画に係る図書含む(評価基準第5の1の1-3(3)のロ)

カ その他、性能を確認するために必要としてジェイ・イーが指示する書類等

- (4) 委任状(別記JE-第3号様式)

2 申請者又は代理者は、現場審査を受けるため、現場審査を受ける工程に達する1週間前までに現場審査依頼書(別記JE-第4号様式)を提出する。

第6条第3項(2)アの場合、使用材料等が第6条第2項の評価基準に適合することを証する施工状況報告書(別記JE-第5号様式)を添付するか、又は現場審査時に提示するものとする。

第6条第3項(2)イの場合も同様とするが、既存住宅の購入の場合は、可能な限り使用材料等が設計通り使

用されていることを説明する資料を添付又は提示するものとする。

- 3 第1項に係る申請関係図書は、あらかじめジェイ・イーと協議した上でジェイ・イーが指定する方法で、電子情報処理組織(ジェイ・イーの使用に係る電子計算機(入出力装置を含む。))と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。)又は磁気ディスク等(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。))により提出することができる。

(申請書の受理及び契約)

第8条 ジェイ・イーは、前条の申請があったときは、次の事項を確認し、支障がない場合はこれを引き受ける。

ア 住宅性能証明申請書記載の住宅(以下「対象住宅」という。)の所在地が、第5条に定める業務を行う区域内であること。

イ 図書に形式上の不備がないこと。

ウ 申請図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

エ 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 ジェイ・イーは、申請図書が前項各号のいずれかに該当しないと認める場合においては、その補正を求めるものとする。

- 3 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においては、ジェイ・イーは、受理できない理由を説明し、申請者に申請図書を返却する。

- 4 ジェイ・イーは、第1項により申請を受理した場合においては、申請者に引受承諾書(別記JE-第6号様式)を交付する。この場合、申請者とジェイ・イ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。

- 5 前項の業務約款には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記するものとする。

- (1) 申請者の協力義務に関する事項のうち、申請者は、ジェイ・イーの求めに応じ、証明業務のために必要な情報をジェイ・イーに提供しなければならないこと。

- (2) 住宅性能証明業務手数料(以下「手数料」という。)の支払期日及び支払方法に関すること。

- (3) ジェイ・イーは、所管行政庁等の求めに応じ、評価の内容について所管行政庁等に説明することができること。

- (4) 契約の解除及び損害賠償に関する事項のうち、次に掲げるもの。

ア 証明書の交付前に計画が大きく変更された場合においては、証明業務の申請を取り下げ、別件として再度申請を行わなければならないこと。

イ 申請者は、証明書が交付されるまで、ジェイ・イーに書面をもって通知することにより当該契約を解除できること。

ウ 申請者は、ジェイ・イーに帰すべき事由により当該契約を解除したときは、既に支払った手数料の返還を請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。

エ ジェイ・イーは、申請者の必要な協力が得られないこと、手数料が支払期日までに支払われないこと、その他の申請者に帰すべき事由が生じた場合においては、申請者に書面をもって通知することにより当該契約を解除することができること。

オ エの規定により契約を解除した場合においては、一定額の手数料の支払いを請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。

- (5) ジェイ・イーが負う責任に関する事項のうち、次に掲げるもの。

申請図書に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つた場合においては、住宅性能証明の結果について責任を負わないこと。

(住宅性能証明業務の実施方法)

第9条 ジェイ・イーは、申請書を受理したときは、速やかに、第13条に定める審査員に証明業務を実施させるものとする。

2 審査員は、証明業務を次により行う。

(1) 申請書が提出されたとき、第8条第1項の確認をし、同項のアからエの各項目を確認し支障が無い場合は、申請書の受理を行うとともに、速やかに、申請図書が第7条第2項の評価基準に適合しているかの審査を行う。

対象住宅の申請図書が、それぞれの評価基準に適合していると認めたときは、審査済報告書(別記JE-第7号様式)を申請者に交付する。

(2) 現場審査依頼書が提出されたときは、審査員は対象住宅の現場審査を行い、それぞれの評価基準に適合していると認めたときは、審査済報告書(別記JE-第7号様式)を申請者に交付する。

3 証明業務を行うに際し、申請図書の記載事項に疑義があり、提出された図書のみでは対象住宅が第6条第2項の基準に適合しているかどうかの判断ができないと認めるときは、追加説明を求める書面(別記JE-第8号様式)により追加の書類を求めて図面等の審査を行う。

現場審査は、施工状況報告書(別記様式JE-第5号様式)、またはそれに代わる説明資料及び現場での目視による審査を原則とするが、疑義がある場合は、追加説明を求めて行う。

4 審査員は、証明業務上必要があるときは、申請図書、又は工事の施工方法等に関し、申請者又は代理者に説明を求めるものとする。

(住宅性能証明書の交付等)

第10条 申請者又は代理者は、当該住宅の所在地及び家屋番号を記載した住宅の登記簿の写しを添付して家屋番号等連絡書(別記JE-第9号様式)により、ジェイ・イーに報告するものとする。

2 ジェイ・イーは、審査員による申請図書の審査及び現場審査の結果、対象住宅が第6条第2項のそれぞれの評価基準に適合すると認めたときは、前項の家屋番号等連絡書受理後、証明書を申請者に交付するものとする。

3 ジェイ・イーは審査員の申請図書の審査及び現場審査の結果、対象住宅が第6条第2項のそれぞれの評価基準に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めて評価をしないときは、適合しない旨の通知書(別記JE-第10号様式)を申請者に交付するものとする。

(申請の取下げ)

第11条 申請者は、前条の証明書の交付前に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出書(別記JE-第11号様式)をジェイ・イーに提出する。

2 ジェイ・イーは、前項の取り下げ届けを受領したときは、証明業務を中止し、申請図書を申請者に返却する。

(計画変更)

第12条 申請者は、証明書の交付前に計画を変更する場合、変更住宅性能証明申請書(別記JE-第12号様式)により申請することができる。

この場合、第6条から前条までを準用する。

第3章 住宅性能証明業務手数料

(住宅性能証明業務手数料)

第13条 申請者は、別に定める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ジェイ・イーの指定する銀行等へ振り込み等により納入する。

- 2 前項の振り込み等に要する費用は申請者の負担とする。
- 3 証明業務の不履行、住宅性能証明業務申請の取り下げその他の事由が生じた場合の証明業務に係る手数料の取扱いについては、業務約款で定める。

第4章 審査員

(審査員)

第14条 ジェイ・イーは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、評価方法基準への適合性を審査しうる知識と経験を十分に有するとジェイ・イーが認めた者(以下「審査員」という。)に証明業務を行わせるものとする。

(秘密保持義務)

第15条 ジェイ・イーの役員またはその職員(以下「役職員」という。)(審査員を含む。)並びにこれらの者であった者は、証明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5章 住宅性能証明業務に関する公正の確保

(住宅性能証明業務に関する公正の確保)

第16条 ジェイ・イーの役職員(審査員を含む)が、ジェイ・イーに対する証明業務の申請を、自ら行った場合または代理人として行った場合、当該申請は受付けないものとする。

2 ジェイ・イーの役職員(審査員を含む)が、ジェイ・イーに対する証明業務の申請に係る住宅について、次のいずれかに掲げる業務(以下「住宅関連業務」という。)を行っている場合、当該申請は受け付けないものとする。

- (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 ジェイ・イーの役職員(審査員を含む)が属する者の役職員(過去2年間に役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業務を行った場合(当該役職員(審査員を含む)が当該申請に係る証明業務を行う場合に限り)は当該住宅に係る証明業務を行わないものとする。

ア ジェイ・イーに対する証明業務の申請を自ら又は代理人として行っている場合

イ ジェイ・イーに対する証明業務の申請に係る住宅について住宅関連業務を行っている場合

4 上記に掲げる場合に準ずる場合で、証明業務の公正な実施に支障を及ぼす恐れがあるものと認められる場合

第6章 雑 則

(帳簿の作成及び保存方法)

第17条 ジェイ・イーは、次の(1)から(10)までに掲げる事項を記載した住宅性能証明業務管理帳簿(以下「帳簿」という。別記JE-第13号様式)を作成し事務所に備え付け、施錠のできる室また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ものとする。

- (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) 証明業務の対象となる住宅の名称
- (3) 証明業務の対象となる住宅の所在地及び家屋番号
- (4) 住宅の建て方、住宅性能要件区分
- (5) 証明業務の申請を受付けた年月日
- (6) 証明業務を行った審査員の氏名
- (7) 証明業務料金の請求日、入金日、金額及び請求先
- (8) 証明書の交付番号、種別
- (9) 証明書の交付を行った年月日又は第10条第3項の通知書の交付を行った年月日
- (10) 現場審査の工程及び現場検査年月日

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て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。

(帳簿及び書類の保存期間)

第18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) 第16条第1項の帳簿 証明書の交付を行った日の属する年度から5事業年度
- (2) 申請図書及び住宅性能証明書の写し 証明書の交付を行った日の属する年度から5事業年度

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第19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証明業務のため必要ある場合を除き事務所内において、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、前条(1)に規定する帳簿への記載事項及び(2)に規定する書類が、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等の保存にて行うことができる。

(事前相談)

第20条 申請者は、証明業務の申請に先立ち、ジェイ・イーに相談をすることができる。この場合において、ジェイ・イーは、確実かつ公正に対応するものとする。

附 則

この規程は、平成 24 年 9 月 20 日から施行する。

改正:平成 25 年 11 月 1 日

改正:平成 26 年 3 月 10 日

改正:平成27年 4 月 1 日

改正:平成27年 10 月 3 日

改正:平成27年 12 月 21 日

改正:平成28年 4 月 11 日

改正:平成 29 年 4 月 1 日