

贈与税にかかる住宅性能証明書の 審査発行業務要領

日本タリアセン株式会社

この贈与税にかかる住宅性能証明書の審査発行業務要領は、日本タリアセン株式会社（以下「JTC」という）が、実施する新築住宅の贈与税にかかる住宅性能証明書の審査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「一戸建の住宅」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
2. この要領において「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
3. この要領において「日本住宅性能表示基準」、平成 13 年国土交通省告示第 1346 号に定めるものをいう
4. 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 号に定めるものをいう
5. 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 号で定める別表をいう

II 住宅性能証明書に関する制度の概要

1. 贈与税非課税措置の概要

租特法等及び震災特例法等の平成 24 年度改正により、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に非課税措置が拡充・延長（平成 24 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの贈与が対象）となった。

これらの改正のなかで、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が定められた。

2. 発行業務

(1) 平成 24 年国土交通省告示第 390 号で定める書類は以下のものが定められている。

- ① 住宅性能証明書
- ② 建設住宅性能評価書
- ③ 長期優良住宅認定通知書及び建築証明書等

(2) (1) の②及び③は既存の制度を活用したもので、本審査発行業務要領は、①の「住宅性能証明書」の発行審査を行うための要領とする

3. 住宅性能証明書審査発行基準

住宅性能証明書の審査発行基準は、平成 24 年国土交通省告示第 389 号一のイ及びロ（以下に示す）とし、そのいずれかに該当することを審査する。

- (1) 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1 (3) の等級 4
- (2) 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1 (3) の等級 2 又は等級 3
- (3) 評価方法基準第 5 の 1 の 1-3 (3) の免震建築物に適合

III 審査手順・要領

1. 手続きの流れ

(1) 審査発行の条件

① 業務の対象住宅

住宅性能証明書の発行業務の対象住宅は、JTC が定める設計建設住宅性能評価業務を行うことができる住宅に該当するものとする。また申請の時期は原則現場審査時前とする。

② 適合審査の実施者

住宅性能証明書審査発行基準の審査（以下「適合審査」という）の実施者は、建築士法第 2 条に規定する建築士、もしくは、建築士法第 5 条に基づく検定に合格した建築基準適合判定資格者のうち、JTC に実施者として選任されているもの（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恐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。

③ 適合審査に必要な提出書類

(a) 図面審査

依頼書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、断面図、または矩計図、その他住宅性能証明書審査発行基準のいずれかに適合していることを確認するために必要な書類（施工記録等を含む）とする。

(b) 現場審査

現場審査依頼書、住宅性能証明書審査発行基準のいずれかに適合していることを確認するために必要な書類（施工記録等を含む）とする。

(2) 業務の引き受け

JTC は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、住宅性能証明申請書（別記様式 1 号）のほか (1) ③の図書が正本及び副本について以下の事項を確認し、不備がない場合は依頼者に対して引受承諾書及び請求書を交付します。

- A. 申請のあった住宅の建て方を確認すること
- B. 申請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
- C. 申請のあった住宅性能証明書審査発行基準の確認すること
- D. 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類を確認すること
- E. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

(3) 適合審査の実施

- ① (2) のあと、「2.適合審査の方法」により審査を行う。
- ② (1) ③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に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求める。

(4) 住宅性能証明書の発行

- ① 「2.適合審査の方法」による審査が完了し、住宅性能証明書審査発行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（別記様式 2 号）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、また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 3 号）を発行する。
- ④ 住宅性能証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を 1 部添えて行う。

2. 適合審査の方法

(1) 審査の種類

審査は、設計図面等の審査を行う「図面審査」と当該段階において設計図書通り施工されていることを審査する「現場審査」の 2 つがある。

(2) 図面審査

図面審査は提出のあった図書について、申請者が希望する審査発行基準に適合していることを審査することとし、詳細は、JTC が定める評価業務規程委第 2 章（設計住宅性能評価の実施方法）に準じて行う。また、JTC が発行する設計住宅性能評価書で II.2 で定める審査発行基準のいずれかに適合している場合、または JTC が発行する長期優良住宅建築等計画にかかる技術的審査適合証の提出があった図書に添付されている場合、図面審査を省略することができる。

(3) 現場審査

- ① 現場審査は、図面審査が終了した図書の通り施工されていることを現場において目視、記録等により審査することとし、詳細は JTC が定める評価業務規程第 3 章（建設住宅性能評価の実施方法）に準じて行う。
- ② 検査の時期は以下の通りとする。
 - II.2. (1) に関する審査・・・下地張り直前工事の完了時及び竣工時
 - II.2. (2) および (3) に関する審査
 - 階数が 3 以下（地階含む）・・・基礎配筋完了時、躯体工事完了及び竣工時（ただし、検査済証及びその他必要な施工記録等の提出があった場合、竣工時の検査を省略することができる）
 - 階数が 4 以上（地階含む）・・・基礎配筋完了時、最下階から数えて 2 階及び 3 に 7 の自然倍数を加えた階の床の躯体工事完了時、屋根工事完了時及び竣工時（ただし、検査済証及びその他必要な施工記録等の提出があった場合、竣工時の検査を省略することができる）
- ③ 検査の時期がすでに過ぎている場合、適合していることを確認できる施工記録等により確認す

ることができる。

IV その他

1. 秘密保持について

JTC 及び審査員並びにこれらの者であったものは、この審査に関して知り得た秘密を洩らし、または自己の利益のために使用しない。

2. 帳簿の作成・保存について

JTC はつぎの(1)から(9)までに掲げる事項を記載した住宅性能証明書の発行業務管理帳簿(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なく、かつ、住宅性能証明書の発行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) 申請者の氏名または名称及び住所または主たる事務所の所在地
- (2) 住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 住宅性能証明書の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 発行の依頼を受けた年月日
- (7) 審査を行った審査員の氏名
- (8) 審査発行料金の金額
- (9) 住宅性能証明書の発行を行った年月日または住宅性能証明書を発行できない旨の通知の発行を行った年月日

3. 書類等の保存

帳簿は審査発行業務の全部を終了した日の属する年度、審査発行用提出図面および住宅性能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。

4. 国土交通省等への報告等

JTC は公正な業務を実施するために国土交通省等から本業務に関する報告等求められた場合には、審査発行の内容、判断根拠その他情報について報告等をする。

(附則)

この要領は平成27年3月10日より施行する。