

贈与税にかかる住宅性能証明書の審査発行業務要領

株式会社J建築検査センター

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、株式会社J建築検査センター（以下「J」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「一戸建ての住宅」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」とは、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（前提）

1. 発行業務の位置付け

- 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

2. 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または等級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、Jが定める設計建設住宅性能評価業務を行うことが出来る住宅に該当するものとする。また、以来の時期は着工前を原則とする。

②適合審査の実施者

住宅性能証明書審査発行基準への審査（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、建築基準法第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、J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) 設計段階での確認時

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

審査発行基準の何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) 施工段階での確認時

施工状況報告書、検査済証、その他住宅性能証明書審査発行基準の何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

J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場合には依頼者に対して引受承諾書等を交付する。

- 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. 申請のあった住宅の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

①2)のあと、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。

②1)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また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) 住宅性能証明書等の発行

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「設計審査」と当該住宅の建設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「建設審査」の2つがある。

2) 設計審査

設計審査は、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、Jが定める評価業務規程第2章（設計住宅性能評価の実施方法）に準じて行う。

また、J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J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、設計審査を省略することが出来る。

3) 建設審査

①建設審査は、設計審査が終了した図書のとお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J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、躯体工事完了時及び竣工時

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階および3に7の自然倍数を加えた階の床の躯体工事完了時、屋根工事完了時および竣工時

(ただし、検査済証およびその他必要な施工記録等の提出があった場合、施工時の検査を省略してもよい)

③検査の時期が既に過ぎている場合、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

Jおよび審査員並びにこれらの者であったものは、この審査発行の業務に関して知り得た秘密を漏らし、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

Jは次の(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、審査発行用提出図書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

J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を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。