

## 住宅性能証明書の発行業務要領

株式会社 ジェイネット

この発行業務要領は、株式会社 ジェイネット（以下「機関」という。）が実施する「直系尊属から住宅取得金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 年度税制改正について（平成 27 年 4 月 1 日 国土交通省住宅局）」に基づく住宅性能証明書の発行業務について適用します。

## I. 住宅性能証明書に関する制度の概要

今般、租税特別措置法等の一部が改正され、平成27年1月1日以降の贈与を対象に、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が、延長されることとなった。（改正概要は、国土交通省HPを参照）  
本改正により、非課税限度額の加算の対象となる住宅の基準及び対象家屋であることを証する書類が、以下のように定められた。

### 1 非課税限度額加算の対象基準（評価方法基準に基づく）

#### ① 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
- ・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傷防止）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

#### ② 既存住宅の取得

- ・断熱等性能等級の等級4
- ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級3（既存住宅に係る基準）
- ・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（既存住宅に係る基準）
- ・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

#### ③ 住宅の増改築等

- ・断熱等性能等級の等級4
- ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2又は等級3（既存住宅に係る基準）
- ・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（既存住宅に係る基準）
- ・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

### 2 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

#### ① 住宅の新築又は新築住宅の取得

- ・住宅性能証明書
- ・建設住宅性能評価書の写し
- ・認定長期優良住宅に係る認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書等
- ・低炭素建築物新築等計画認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書等

#### ② 既存住宅の取得

- ・住宅性能証明書

- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し

### ③ 住宅の増改築等

- ・住宅性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し
- ・増改築等工事証明書

## II. 本要領に基づく発行業務の対象

I-2-①の住宅性能証明書とする。

## III. 住宅性能証明書 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

- ・住宅の新築又は新築住宅の取得

##### ②審査の実施者

審査の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員で機関に評価員として選任されている者、又は確認検査員（以下「審査員」という。）とします。

##### ③審査に必要な図書

#### A 図面審査

- ・省エネ基準、バリアフリー基準の審査に必要な図書

申請書、設計内容説明書、付近見取図、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図書

- ・耐震基準の審査に必要な図書

申請書、設計内容説明書、付近見取図、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、各階伏図、小屋伏図、構造計算書等、その他審査に必要な図書

#### B 現場審査

- ・現場審査依頼書

なお、設計住宅性能評価、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査、又はフラット35S適合証明を当機関に同時に申請する場合には、適合審査に必要な提出図書のうち設計住宅性能評価、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査又はフラット35S適合証明の提出図書と重複するものは省略することができます。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

#### 2) 業務の引受

・機関は、申請者から審査の依頼があった場合は、住宅性能証明書審査申請書の正本及び副本に、1)の③に掲げる図書が添付されていること及び以下の事項について確認します。

a. 申請のあった住宅が、機関の業務地域内であること

b. 申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること

- c. 申請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
  - d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
  - ・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します。
- 3) 審査の実施（図面審査、現場審査共）
- ・2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。
  - ・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依頼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ます。
- 4) 住宅性能証明書の発行
- ・「2. 適合審査の方法」による審査が完了し、基準に適合していると認める場合、検査済証が交付されたことを確認後、申請者に対して住宅性能証明書（国交告第 390 号別表又は国交告第 393 号別表）（以下「証明書」という。）を発行します。
  - ・依頼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、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。
  - ・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します。
  - ・証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を 1 部添えて行います。

## 2. 適合審査の方法

### 1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

#### ・図面審査

設計住宅性能評価（新築）の実施方法に順じ、基準に適合していることを提出図書により審査します。（当機関で交付した設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合証又はフラット 35S 適合証明書等により基準に適合していることが確認できる場合は、審査を省略することができます。）

#### ・現場審査

提出図書等と現場の整合性を審査します。（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）により現場審査チェックシートに沿って行います。）

#### ・現場審査の時期

##### a. 省エネ基準での申請の場合

- ・断熱材施工完了時

##### b. 耐震基準での申請の場合

- ・基礎配筋完了時
- ・躯体工事の完了時（階数が 4 以上（地階を含む）の建築物である住宅の場合、再下階から数えて 2 階及び 3 に 7 の自然倍数を加えた階の床の躯体工事の完了時）

##### c. バリアフリー基準での申請の場合

- ・竣工時

尚、検査の時期が既に過ぎている場合は、適合していることを確認できる施工記録

により確認することができる。(現場審査は最低1回実施します。)

#### IV. その他

##### 1. 料金について

住宅の新築又は新築住宅の取得(現場審査料金を含む)

(一戸建ての住宅)

(消費税込)

	省エネ基準		耐震基準	
	通常	37,800円	通常	66,960円
併願	審査省略	21,600円	審査省略	34,560円
	通常	54,000円	通常	83,160円
単独	審査省略	37,800円	審査省略	50,760円

※併願とは、当機関に確認申請を同時に行うものとする。

※検査行程を過ぎたものについても上記料金を適用する。

※審査省略：当機関で交付した設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合証又はフラット35S適合証明書等により基準に適合していることが確認できる場合とする。

※証明書の再発行料金は、1通につき2,100円とする。

※現場審査において、再審査を行う場合の料金は、1回につき21,000円とする。

※一戸建ての住宅で高齢者等級基準を適用する場合は、別途見積もりとする。

共同住宅等(新築)

別途見積もりとする。

##### 2. 秘密保持について

機関及び審査員並びにこれらの者であった者は、この審査の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りません。

##### 3. 帳簿の作成・保存

機関は、次の(1)から(9)までに掲げる事項を記載した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、証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

(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) 審査料金の金額
- (10) 証明書の発行番号
- (11) 証明書の発行を行った年月日又は不適合通知書の発行を行った年月日

#### 4. 書類等の保存

帳簿は審査業務の全部を終了した日の属する年度、審査用提出図書およ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事業年度保管します。

#### 5. 国土交通省等への報告等

機関は、公正な業務を実施するために国土交通省等から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

別表

「証明書発行番号の付番方法」

発行番号は、16桁の英数字を用い、次のとおり表すものとします。

『○○○○-JS-○-○○○○』

1～4桁目	証明書発行業務受付日の西暦
5桁目	1：一戸建ての住宅 2：共同住宅等
6～10桁目	物件番号：住宅固有の番号として、年度毎に、本社は00001から、堺支所は10001から、神戸支所は20001から順に付するものとする

平成24年10月9日制定

平成27年4月1日改訂

