

## 住宅性能証明書の発行に関する業務要領

### 株式会社GAI建築確認

住宅性能証明書の発行をAI確認検査センター株式会社(以下「GAI」という)が「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年度税制改正について(平成27年4月1日国土交通省住宅局住宅企画官通知)」及び「「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令和6年度税制改正について」(令和6年4月12日国土交通省住宅局経済・法制課長通知)」(以下、「贈与税の非課税措置に関する通知」という。))に基づいて実施する住宅性能証明書の発行に関する業務について適用する。

#### 1. 用語の定義

- ① 「租特法」とは、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)をいう
- ② 「租特政令」とは、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号)をいう
- ③ 「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
- ④ 「震災特例政令」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施行令(平成23年法律第112号)をいう
- ⑤ 「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の住宅をいう
- ⑥ 「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建の住宅以外の住宅をいう
- ⑦ 「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年国土交通省告示第1347号)をいう

#### 2. 住宅性能証明書に関する制度の概要

##### 贈与税は課税措置の概要

租特法等及び震災特例法等の平成27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の非課税措置が拡充・延長(平成27年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合が対象)されることになった

これらの改正の中で、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事を証する書類として、以下の表1・2がさだめられた

表1 非課税限度額加算の対象家屋である事を証する書類(それぞれ、いずれかの書類)

| 項目             | 証する書類                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅の新築又は新築住宅の取得 | ・住宅性能証明書(☆ 1)<br>・建設住宅性能評価の写し<br>・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(☆ 2)等<br>・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(☆ 2)等 |
| 既存住宅の取得        | ・住宅性能証明書(☆ 1, ☆ 4)<br>・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し(☆ 5)                                                                  |
| 住宅の増改築等        | ・住宅性能証明書(☆ 1)<br>・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し(☆ 5)<br>・増改築等工事証明書(☆ 3)                                                    |

☆ 1 指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行

☆ 2 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかが発行

☆ 3 租特政令第40条の4の2第4項第8号(震災時特例政令第29条の2第4項第8号)に該当するもの(第1号～第7号の場合は、住宅性能証明書が必要)

☆ 4 当該家屋の取得の日前2年以内又は取得の日以降に当該証明のための家屋の調査が終了したもの

☆ 5 当該家屋の取得の日前3年以内又は取得の日以降に評価されたもので、耐震等級2若しくは等級3又は免震建築物が証明されたもの、又は高齢者等配慮対策等級3若しくは等級5のものに限る

表2 非課税限度額加算の対象基準(それぞれ、評価方法基準に基づき、いずれかの基準)

| 項目                     | 基準                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅の新築<br>又は<br>新築住宅の取得 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱等性能等級の等級5以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く)及び 一次エネルギー消費量等級の等級6以上</li> <li>・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li> <li>・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</li> <li>・高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li> </ul> |
| 既存住宅の取得                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱等性能等級の等級4以上</li> <li>・一次エネルギー消費量等級の等級4以上</li> <li>・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li> <li>・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</li> <li>・高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li> </ul>                |
| 住宅の増改築等                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱等性能等級の等級4以上</li> <li>・一次エネルギー消費量等級の等級4以上</li> <li>・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上</li> <li>・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</li> <li>・高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上</li> </ul>                |

### 3. 住宅性能証明書の審査手順・発行業務

#### ① 業務の対象

住宅性能証明書の発行対象は、住宅の新築または新築住宅の取得・既存住宅の取得です。又、新築の場合は、申請の時期は着工前、着工後を問いません但し現場審査時期前までには図面審査が完了する必要があります

#### ② 適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅品質確保法第13条に定める評価員でGAIに評価員として選任されている者(以下「審査員」という) 業務の公正な実施に支障を及ぼす恐れ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も準用します

#### ③ 業務の引き受け

GAIは、申請者から住宅性能証明適合審査の申請があった場合は、住宅性能評価証明書審査申請書の正本に必要書類が添付されている事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、GAIの定める区分に該当することを確認
- b. 申請のあった住宅の建て方(一戸建の住宅か共同住宅等)の確認
- c. 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認
- d. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れが無い事

#### ④ 適合審査

■住宅の新築または新築住宅の取得をする場合

【図面審査】

耐震性、省エネ性又はバリアフリー性の基準に適合している事を提出書類により設計住宅性能評価の実施方法に準じて審査する。但し、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証、低炭素建築物技術的審査適合証、フラット35S適合書等)により、耐震性、省エネ性又はバリアフリー性の基準に適合している事が確認できる場合は、審査を省略する事が出来る

## 【現場審査】

耐震性、省エネ性又はバリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合性を検査する。検査方法は目視、計測、施工関連図書及び工事監理者の検査報告書等(工事写真の確認、ヒヤリング等も行う)により現場チェックシートにより確認する。

現場検査の時期は、下表によります。但し、申請時点で現場検査時期よりも工事が進捗又は完了している場合は、既存住宅の取得をする場合の現場検査の方法に準じる。

|                                                                         |                |               |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 省エネ性                                                                    | 断熱等性能          | 下張直前工事の完了時 ☆1 |
|                                                                         |                | 竣工時           |
|                                                                         | 一次エネ           | 下張直前工事の完了時    |
|                                                                         |                | 竣工時           |
| 耐震性                                                                     | 基礎配筋工事の完了時     |               |
|                                                                         | 躯体工事の完了時 ☆1、☆2 |               |
|                                                                         | 竣工時            |               |
| バリアフリー                                                                  | 下張直前工事の完了時     |               |
|                                                                         | 竣工時            |               |
| ☆1 型式住宅部分等製造者認証書を活用する場合は竣工時とする事が出来る                                     |                |               |
| ☆2 階数が4以上(地階を含む)の建築物である住宅の場合、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時の検査も行う |                |               |

## ■既存住宅の取得する場合

### 【図面審査】

耐震性、省エネ性又はバリアフリー性の基準に適合している事を提出書類により省エネ性に関しては新築対応の設計住宅性能評価、耐震性・バリアフリー性に関しては既存住宅の性能評価(個別性能)の実施方法に準じて審査する。但し、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証、低炭素建築物技術的審査適合証、フラット35S適合書等)により、耐震性、省エネ性又はバリアフリー性の基準に適合している事が確認できる場合は、審査を省略する事が出来る

### 【現場審査】

耐震性、省エネ性又はバリアフリー性に関して提出図書等と現場の整合性及び劣化現象の有無の確認検査する。検査方法は目視、計測、施工関連図書及び工事監理者の検査報告書等(工事写真の確認、ヒヤリング等も行う)により現場チェックシートにより確認する。

⑤ 適合審査に必要な図書

| 時期    | 審査項目                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | 省エネ性・バリアフリー                                                                                                                                                                                                                                                   | 耐震性                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 図面審査時 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・申請書</li> <li>・設計内容説明書</li> <li>・付近見取り図</li> <li>・配置図</li> <li>・仕様書</li> <li>・各階平面図</li> <li>・立面図(各面)</li> <li>・断面図又は矩計図</li> <li>・その他審査に必要な書類</li> </ul> <p>☆共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面</p> <p>☆省エネ性を選択する場合は仕様書に計算書等も含む</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・申請書</li> <li>・設計内容説明書</li> <li>・付近見取り図</li> <li>・配置図</li> <li>・仕様書</li> <li>・各階平面図</li> <li>・立面図(各面)</li> <li>・断面図又は矩計図</li> <li>・基礎伏図</li> <li>・各階床伏図</li> <li>・小屋伏図</li> <li>・各種計算書</li> <li>・地盤調査書</li> <li>その他審査に必要な書類</li> </ul> |
| 現場審査  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現場検査依頼書</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                               |