

# 一般財団法人住宅金融普及協会 贈与税非課税住宅性能証明書等発行業務規程

制定 平成24年6月26日

改正 平成27年4月13日

改正 令和3年4月1日

## 1章 総 則

### 第1条 (趣旨)

この贈与税非課税措置対象住宅性能証明書等発行業務規程（以下「規程」という。）は、一般財団法人住宅金融普及協会（以下「協会」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24年度税制改正を受けて実施する平成24年国土交通省告示第390号又は第393号に定める住宅性能証明書及び平成21年国土交通省告示第833号に定める認定長期優良住宅建築証明書（以下「証明書」と総称する。）の発行に関する業務について必要な事項を定めるものである。

### 第2条 (基本方針)

協会は、通達、関係法令、関係告示及び「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ついて」（平成24年4月16日付け国土交通省住宅局住宅企画官、住宅生産課長及び建築指導課長通知をいう。）によるほか、この規程に基づき、公正かつ適確に業務を実施するものとする。

### 第3条 (業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域)

業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務を行う区域については、一般財団法人住宅金融普及協会住宅性能評価業務規程（以下「性能評価業務規程」という。）第3条、第4条及び第5条を準用する。

### 第4条 (業務の対象となる住宅)

協会は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第7条第2項各号に掲げる住宅（建築基準法（昭和25年法律210号）第6条第1項第4号に掲げる住宅を除く。）を業務の対象とする。

### 第5条 (対象基準)

証明書発行の基準（以下「対象基準」という。）は、平成24年国土交通省告示第389号及び第392号並びに通知を踏まえ、次のとおりとする。

(1) 住宅を取得し、又は建築後使用されることがない住宅（以下「新築住宅」という。）を取得する場合、次のいずれかの基準とする。ただし、②若しくは③の基準による場合は、第9条第2項に定める新築住宅について行う現場審査（性能評価業務規程第18条に準じて行うものをいう。）を行うことができる住宅、又は、②若しくは③の基準に適合する内容の品確法第6条第3項に定める建設住宅性能評価書（対象となる住宅の取得日から2年を超えた日以前に交付されたものに限る。）又は独立行政法人住宅金融支援機構住宅のフラット35S（優良住宅取得支援制度）の適合証明書（以下「評価書等」と総称する。）が交付されている住宅に限る。

① 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下同じ。）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5-2(3)の等級4若しくは等級5の基準に適合していること。

② 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)の免震建築物の基準に適合していること。
- ③ 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の基準に適合していること。
  - ④ 長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）に適合していること。
- (2) 建築後使用されたことがある住宅（以下「既存住宅」という。）である場合、次のいずれか基準とする。
- ① 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5-2(3)の等級4若しくは等級5の基準に適合する住宅用の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。
  - ② 評価方法基準第5の1の1-1(3)若しくは(4)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)若しくは(4)の免震建築物の基準に適合する内容の評価書等が交付されていること。
  - ③ 評価方法基準第5の9の9-1(4)の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること。

## 第2章 証明書の発行に関する業務

### 第6条 （業務の依頼）

証明書の発行を受けようとする者（以下「依頼者」という。）又は業務の手続きに関する一切の権限を依頼者から委任された者は、協会に対し、次に記載する図書等（以下「提出図書等」という。）を提出しなければならないものとする。

- (1) 対象となる住宅が新築又は建築後使用されたことがないものである場合
- 1) 住宅性能証明書の発行を依頼する場合
    - ① 住宅性能証明・認定長期優良住宅建築証明依頼書（別記第1号様式。以下「依頼書」という。） 各2部
    - ② 設計図書 各2部
      - ・仕様書
      - ・配置図
      - ・各階平面図
      - ・立面図
      - ・断面図又は矩計図
      - ・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5-2(3)の等級4若しくは等級5の基準に適合していることを証明する場合は、各部詳細図（建具表等）、断熱範囲図、計算書（外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率、又は一次エネルギー消費量の計算書等）その他、性能を証明するために必要となる図面（③に該当する場合は不要）
      - ・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)の免震建築物の基準に適合していることを証明する場合は、構造特記仕様書、基礎伏図、杭断面リスト、基礎断面リスト、各階床伏図、各部材断面リスト、各部詳細図、地盤調査報告書及び構造計算書（③に該当する場合は不要）
      - ・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の基準に適合していることを証明する場合は、平面詳細図、各部詳細図その他、対象基準に適合していることを証する図面。
    - ③ 審査基準に適合する内容の評価書等が交付された住宅にあっては、当該評価書等の写し 各2部
    - ④ その他、証明書を発行するために必要として、協会が指示する書類 各2部
  - 2) 認定長期優良住宅建築証明書の発行を依頼する場合
    - ① 依頼書 各2部
    - ② 長期優良住宅法に基づく申請書（原本又は写し。）
    - ③ 長期優良住宅法に基づく認定通知書（原本又は写し。）
    - ④ 建築士法に基づく工事監理報告書（原本又は写し。）

- ⑤ 建築基準法に基づく検査済証（原本又は写し。）
- (2) 対象となる住宅が建築後使用されたことのあるものである場合
  - ① 依頼書 各2部
  - ② 設計図書（新築時（評価書等が交付されている住宅にあっては当該評価書等交付時）のもので、原則として、(1)の②と同じ。） 各2部
  - ③ 対象基準に適合する内容の評価書等が交付されている住宅にあっては、当該評価書等の写し 各2部
  - ④ その他、証明書を発行するために必要として、協会が指示する書類 各2部
- 2 前項に係る提出図書等は、あらかじめ協会と協議した上で協会が指定する方法で、電子情報処理組織（協会の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と依頼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。

#### 第7条（依頼の受理及び契約）

協会は、前条の依頼があったときは、次の事項を確認し、支障がない場合はこれを引き受ける。

- (1) 依頼のあった住宅が、第5条に定める業務の対象及び対象基準に該当するものであること。
- (2) 提出図書等に形式上の不備がないこと。
- (3) 提出図書等に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。
- (4) 提出図書等に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。
- 2 協会は、前項の確認により、審査に支障があると認める場合においては、その補正を求め、又は審査に必要な書類の追加提出を求めるものとする。
- 3 依頼者が前項の求めに応じない場合又は十分な補正若しくは書類の追加提出を行わない場合においては、協会は、受理できない理由を明らかにするとともに、依頼者に提出図書等を返却する。
- 4 協会は、第1項により依頼を受理した場合においては、依頼者に引受承諾書を交付する。この場合、依頼者と協会は別に定める贈与税非課税措置対象住宅性能証明書等発行業務約款（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) 依頼者の協力義務に関する事項のうち、依頼者は、協会の求めに応じ、業務のために必要な情報を協会に提供しなければならないこと。
  - (2) 業務手数料の支払期日及び支払方法に関すること。
  - (3) 協会は、所管行政庁等の求めに応じて報告等を行うこと。
  - (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。
    - 1) 証明書の発行前に計画が大きく変更された場合においては、業務の依頼を取り下げ、別件として再度依頼を行わなければならないものとし、この場合においては、元の業務に係る契約は解除されること。
    - 2) 依頼者は、証明書が発行されるまで、協会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。
    - 3) 依頼者は、協会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。
    - 4) 協会は、依頼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依頼者に帰すべき事由が生じた場合においては、依頼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。
    - 5) 4)の規定により契約を解除した場合においては、一定額の業務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) 協会が負う責任に関する事項のうち、次に掲げるもの。
    - 1) 提出図書等に虚偽があることその他の事由により、適切な業務を行うことができなかった場合においては、適合判定の結果について責任を負わないこと。

## 第8条（適合審査）

協会は、依頼を受理したときは、速やかに、第14条に定める審査員に第5条に定める対象基準への適合審査（以下「適合審査」という。）を実施させるものとする。

- 2 審査員は、前項の適合審査を、関係法令、関係告示、通達及び本規程に基づき行う。
- 3 審査員は、前項の適合審査を行うに際し、提出図書等の記載事項に疑義があり、対象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、追加の書類を求める。
- 4 審査員は、業務上必要があるときは、提出図書等に関し依頼者に説明を求めるものとする。
- 5 前4項による適合審査の結果、提出図書等が対象基準に適合すると認められたときは、次条第3項の規定により現場審査を省略される場合を除き、適合審査適合通知書を依頼者に交付する。

## 第9条（現場審査）

協会は、前条第5項により適合審査適合通知書が交付された住宅について、審査員による現場審査を行う。

- 2 前項の現場審査は、新築住宅にあつては、性能評価業務規程第18条に準じ提出図書等に沿った工事が行われているかどうかについて行い、既存住宅にあつては、新築時の建設された状態からの変更がないこと（提出図書等と現場の整合性及び劣化事象の有無）の確認を行う。ただし、新築住宅の場合で証明書発行依頼時に工事が完了しているものについては、第5条の(1)の①の基準によるもの及び同条の(1)の②の基準による場合で評価書等が交付されたものに限り、既存住宅に準じた審査によることができる。
- 3 前2項の規程にかかわらず、認定長期優良住宅建築証明書の発行を依頼する場合にあつては、施工関連図書等（工事記録、施工写真、納品書等）により、認定長期優良住宅建築等計画に従い建設が行われたことの確認ができ、併せて第6条の(1)の②の④に掲げる建築士法に基づく工事監理報告書（原本又は写し）が提出された場合は、現場審査を省略することができる。

## 第10条（証明書の発行等）

協会は、前2条の適合審査及び現場審査の結果、並びに、新築住宅にあつては建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項に規定する検査済証が交付されたことを確認し、対象住宅が対象基準に適合すると認めたときは、証明書及び副本1部を添えて依頼者に発行するものとする。

- 2 協会は審査員の適合審査又は現場審査の結果、対象住宅が性能基準に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めたときは、住宅性能証明書・認定長期優良住宅建築証明書発行基準不適合通知書（別記第3号様式）を依頼者に発行するものとする。

## 第11条（証明書発行後の変更）

証明書の発行後に計画を変更する場合において、依頼者は協会に対し、次の各号に掲げる図書を提出しなければならないものとする。

- ① 変更住宅性能証明・認定長期優良住宅建築証明書依頼書（別記第4号様式）各2部
- ② 適合審査に要した第6条(1)の①から④までの提出図書等のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- ③ 変更前の証明書の原本

なお、協会に変更前に協会が証明書の発行を行った物件に対してのみ変更依頼の受理を行うものとする。また、変更前の証明書は協会の責任において破棄するものとする。

## 第12条（依頼の取下げ）

依頼者は、前条の証明書の発行前に依頼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（別記第 5 号様式）を協会に提出する。

- 2 協会は、前項の取り下げ届けを受領したときは、業務を中止し、提出図書等を依頼者に返却する。

### 第 3 章 業務手数料

#### 第 1 3 条 （業務手数料）

協会は、別に協会において定める業務に関する手数料を徴収することができる。

- 2 協会は、前項の業務手数料についての請求、収納等の方法を別に定めるものとする。

### 第 4 章 審査員

#### 第 1 4 条 （審査員）

品確法第 13 条に定める評価員（協会の職員以外に委嘱する評価員を含む。）又は建築基準法（昭和 25 年法律 201 号）第 77 条の 24 に定める確認検査員で、かつ、協会に評価員又は確認検査員として選任されている者（以下「審査員」という。）に適合審査を行わせるものとする。

- 2 前項の評価員が、適合審査を行う住宅の範囲は、品確法別表中欄に掲げる要件に応じ、同表上欄に掲げる住宅の区分とする。
- 3 協会及び審査員の業務の制限については、平成 18 年国土交通省告示第 304 号「業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして国土交通大臣が定める場合」及び指定確認検査機関指定準則（平成 11 年 4 月 28 日制定）第 3 の 4 を準用する。

#### 第 1 5 条 （秘密保持義務）

協会の役員及びその職員（審査員を含む。）並びにこれらの者であった者は、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 雑 則

#### 第 1 6 条 （帳簿の作成及び保存方法）

協会は、次の（1）から（11）までに掲げる事項を記載した業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）を作成する。帳簿は事務所に備え付け、保管方法は、施錠のできる室またはロッカー等において、個人情報等が漏れることがなく、かつ、審査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）依頼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）業務の対象となる住宅の名称

（3）業務の対象となる住宅の所在地

（4）業務の対象となる住宅の建て方

（5）業務の対象となる住宅の構造

（6）証明書の発行の対象となる住宅に適用した基準

（7）業務の依頼を受けた年月日

（8）業務を行った審査員の氏名

（9）業務手数料の金額

（10）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

- 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。

#### 第 1 7 条 （帳簿及び書類の保存期間）

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 17 条第 1 項の帳簿 適合審査の業務を廃止するまで

（2）提出図書等及び証明書の写し 証明書の発行を行った日の属する年度から 5 事業年度

第18条 (帳簿及び書類の保存及び管理方法)

前条各号に掲げる文書の保存は、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。

第19条 (事前相談)

依頼者は、業務の依頼に先立ち、協会に相談をすることができる。この場合において、協会は、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6月26日より施行する。

(附則) この規程は、平成27年4月13日より施行する。

(附則) この規程は、令和3年4月1日より施行する。

別記 業務手数料 (第13条関係)

以下の料金表は、依頼者から業務の依頼を受ける場合の料金(税込)とする。

1 新築住宅

- (1) 省エネ基準 66,000円(ただし、評価方法基準第5の5の5-2(3)の等級4又は等級5の基準による場合は、82,500円)

(2) 耐震基準

| 分類              | 建て方形式   | 料金  |
|-----------------|---------|---|
| 当協会を確認検査を行う場合   | 一戸建ての住宅 | 99,000円   |
|                 | 共同住宅等   | 143,000円<br>同一物件で複数住戸を同時申請する場合<br>143,000+33,630×(全申請戸数-1)円 |
| 当協会以外で確認検査を行う場合 | 一戸建ての住宅 | 110,000円  |
|                 | 共同住宅等   | 165,000円<br>同一物件で複数住戸を同時申請する場合<br>165,000+37,400×(全申請戸数-1)円 |

- (3) 高齢者等基準 66,000円

- (4) 認定長期優良住宅 11,000円(ただし、現場審査を行う場合は、44,000円)

- (5) 計画を変更する場合にあっては、変更に係る住戸1戸当たりの料金は、5,500円とする。

- 2 既存住宅 44,000円(ただし、評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級4又は等級5の基準による場合は、55,000円)

注1: 新築住宅で竣工済みのものにあつては、現場審査回数の減に応じて上記金額を減額する。

- 注2：対象基準に適合することを証する評価書等の提出がある場合、同一共同住宅等で複数住戸が同時に一括して申請され、現場審査を同時に行うことができるなど、合理的な審査ができると協会が認めた場合は、上記料金を減額することができる。
- 注3：対象となる住宅の所在地が東京都（島しょ部を除く。）、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県（取手市、守谷市、つくばみらい市、牛久市及びつくば市に限る。）以外である場合は、1の(1)にあつては26,400円、1の(2)にあつては52,800円、1の(3)及び2にあつては13,200円加算する。また、東京都（島しょ部）にあつては、宿泊費等の実費を加算する。
- 注4：上記の他に審査費用が必要となる場合は、別途請求することができる。
- 注5：事前相談等に要する費用を別途請求することができる。