

# 「住宅性能証明」に係る業務要領

株式会社住宅あんしん保証 技術管理部

2016/06/03

## ◆目次

### 1. 概要

### 2. 証明書発行の申請

- (1) 証明申請者とは
- (2) 申請代理人とは
- (3) 証明書の種類
- (4) 審査の内容
- (5) 証明書発行申請に必要な書類
- (6) 現場検査の実施時期

### 3. 証明書発行までの流れ

- (1) 申請書作成～書類審査を開始するまでの流れ
- (2) 書類審査～入金確認までの流れ
- (3) 入金確認後～検査日確定までの流れ
- (4) 検査実施の流れ
- (5) 検査実施後～証明書発行までの流れ

## 1. 概要

### (1) 制度の概要

直系尊属（父母や祖父母）から自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための住宅取得等資金を贈与により取得した場合に、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる措置（以下、「贈与税非課税措置」といいます）制度です。

### (2) 業務内容

住宅あんしん保証は、設計図書等により証明書の発行を申請する家屋が「省エネ又は耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅」であることの判断基準との照合を行い、設計図書等の信頼性や当該家屋の状況を確認するために現場検査を実施し、検査の結果判断基準に適合すると判断される場合に証明書を発行します。

※「省エネ性又は耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅」の基準

対象	基準
住宅の新築又は新築住宅の取得	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上
既存住宅の取得 住宅の増改築等	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上に同程度 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上

## 2. 証明書発行の申請

### (1) 証明申請者とは

贈与税非課税措置を申請するために証明書の交付を受けようとする者で、証明書発行の対象とする住宅の所有者若しくは取得者をいいます。

### (2) 申請代理人とは

上記の「証明書発行の対象とする住宅」の証明書発行の申請・証明手数料の支払い・現場検査立会につき、証明申請者から委任された者をいいます。

### (3) 証明書の種類

①住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合（以下、「新築住宅」といいます）

イ. 住宅性能証明書

②既存住宅の取得をする場合（以下、「既存住宅」といいます）

イ. 住宅性能証明書

③住宅の増改築等をする場合（以下、「増改築住宅」といいます）※

イ. 住宅性能証明書

ロ. 増改築等工事証明書

※の場合については別途住宅あんしん保証までお問い合わせください。

### (4) 審査の内容

証明申請者又は申請代理人から証明書発行の申請を受け、住宅あんしん保証は書類審査および現場検査により審査を行います。（新築住宅の場合を示します。既存住宅、増改築住宅の場合は別途お問い合わせください。）

#### ①書類審査

設計図書等の内容を確認し、申請された家屋に関する基準との照合を行います。

#### ②現場検査

申請された家屋の施工について、現場検査員が目視、計測等により、上記①の設計図書に従っていることの信頼性を確認します。

### (5) 証明書発行申請に必要な書類（設計図書等）

証明申請者又は申請代理人は、以下の書類を添付して証明書発行を申請します。（新築住宅の場合を示します。既存住宅、増改築住宅の場合は別途お問い合わせください。）

※住宅あんしん保証は、審査に必要な添付書類が揃っていることを確認した後、引受承諾書を発行し、書類審査を開始します。添付書類に不足がある場合は、その旨を住宅あんしん保証から証明申請者又は申請代理人に連絡します。必要書類が提出されるまで書類審査を開始することができませんのでご注意ください。

申請必要図書一覧

申請の受付に際し必要な図書は下表の通りとなります。

表1 基準

省エネルギー性	①断熱等性能等級4（H25年基準相当） または、一次エネルギー消費量等級4以上
耐震性	②耐震等級（倒壊防止等）2以上 または、免震建築物
バリアフリー性	③高齢者等配慮対策等級3以上

表2 申請必要図書一覧

	①	②	③	表1参照
住宅性能証明申請書	○	○	○	
設計内容説明書	○	○	○	
付近見取図	○	○	○	方位
配置図	○	○	○	縮尺・方位・敷地境界線、敷地内に於ける建物の位置
仕様書・仕上表	○	○	○	部材の種類、寸法及び取り付け方法の記載
各階平面図	○	○	○	縮尺、方位、間取りの位置及開口部の位置及び構造の記載
			○	居室の寸法、階段の寸法及び構造、廊下及び出入口の寸法、段差の位置及び寸法の記載
		○		壁の種類及び位置、通し柱の位置、筋交いの種類及び位置の記載
立面図	○	○	○	縮尺並びに小屋裏換気孔の種類、寸法及び位置の記載
断面図又は 矩計図	○	○	○	縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出、小屋裏の構造、各階の天井高さ、天井の構造、床の高さ及び構造並びに床下及び基礎の構造の記載
基礎伏図	○	○		縮尺、構造躯体の材料の種類及び寸法並びに床下換気孔の寸法の記載
各階床伏図		○		縮尺並びに構造躯体の材料の種類及び寸法の記載
小屋伏図		○		縮尺並びに構造躯体の材料の種類及び寸法の記載
各部詳細図	○			縮尺並びに断熱部その他の部分の材料の種類及び寸法の記載
各種計算書	○	○		構造計算、温熱計算その他の計算を要する場合における当該計算の内容記載

**(6) 現場検査の実施時期**

現場検査は、下表の工事施工段階の時期に目視・計測等により実施します。(新築住宅で施工段階の検査が可能な場合を示します。既存住宅、増改築住宅の場合は別途お問い合わせください。)

	あんしん住宅瑕疵保険あり	あんしん住宅瑕疵保険なし
省エネ住宅(断熱等性能等級4)	躯体の断熱材、開口部の建具、結露発生防止対策の施工状況を目視・計測等により確認できる時期  (上部躯体検査とは別時期に実施)	
省エネ住宅(一次エネルギー消費量等級4以上)	躯体の断熱材、開口部の建具、結露発生防止対策の施工状況を目視・計測等により確認できる時期 + 建物竣工時期に実施 計2回	
耐震住宅	<u>上部躯体検査と同日に実施</u>	躯体(基礎、土台、柱、床組、耐力壁、小屋組等)の施工状況を目視・計測等により確認できる時期 ※1
バリアフリー住宅	建物竣工時期に実施	

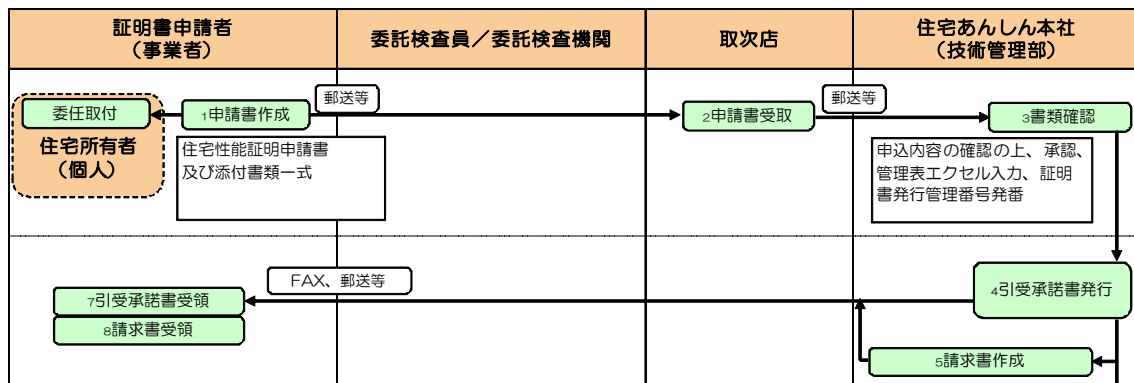
なお、既に工事が完成し目視・計測等が実施できない場合は、上記にかかわらず、住宅の完成状況に応じて、現場検査の実施時期を定めることとします。

※1 耐震住宅であんしん住宅瑕疵保険なしの場合、構造隠蔽後の申請はお受けできませんので、ご注意ください。

### 3. 証明書発行までの流れ

【例】あんしん住宅瑕疵保険の申込みがない場合／事業者による代理申請の場合について、新築住宅で施工段階の検査が可能な場合の流れを示します。

#### (1) 申請書作成～書類審査を開始するまでの流れ



#### ① 申請書作成

住宅所有者は、『住宅性能証明申請書』に必要事項を記入し、証明書発行の申請・証明手数料の支払い・現場検査立会について、新築住宅の建設工事をする事業者へ委託します。

事業者（申請代理人）は、『住宅性能証明申請書』の申請代理人記入欄に必要事項を記入し、添付した書類にレ印でチェックします。

#### ② 申請書の受け取り（取次店）

事業者（申請代理人）は、取次店に書類一式を郵送します。取次店は、到着した申請書類一式の書類等を受領後不足・不備について確認し、住宅あんしん保証に送付します。申請書類に記入漏れ等があれば事業者（申請代理人）に再提出等を求めます。

※申請者から住宅あんしん保証へ直接郵送する方法も可です。

※申請者から住宅あんしん保証へメールで申請する方法も可です。

#### ③ 引受承諾書・請求書の発行

住宅あんしん保証は、到着した申請書類一式を確認します。申請書類に記入漏れ等があれば事業者（申請代理人）に再提出等を求めます。必要書類が提出されるまで書類審査を開始することができませんのでご注意ください。確認後、証明書発行申請について、引受承諾書及び請求書の発行を行います。

(2) 書類審査～入金確認までの流れ



① 図面等の審査

住宅あんしん保証は、証明書発行に関わる書類審査を行います。添付書類において質疑が発生した場合には、事業者（申請代理人）に問合せを行います。なお、必要に応じて情報の追加・訂正等をお願いする事がありますが、資料をご提出いただけない等の場合には、証明書発行業務を取り下げさせていただく可能性がありますのでご注意ください。

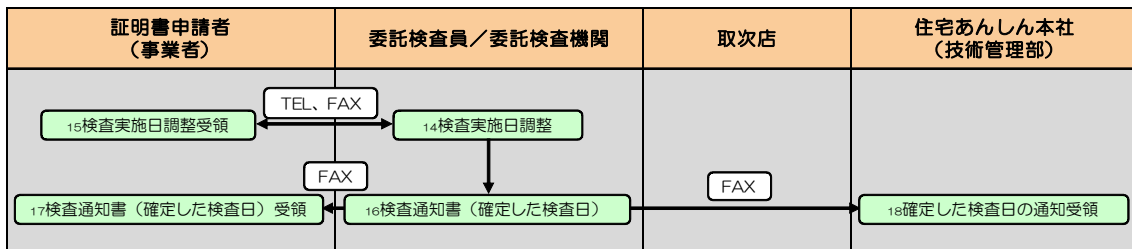
② 手数料の入金

引受承諾書の発行と同時に請求書をメール送信します。証明手数料の入金は、検査実施日の3営業日前までに行ってください。なお、期日までに証明手数料の入金が確認できない場合は検査を延期する可能性がありますのでご注意ください。

※証明手数料の入金は、請求書の記載の金融機関へ現金振込にてお支払いください。

口座振替でのお支払いは受け付けておりませんのでご了承ください。

(3) 入金確認後～検査日確定までの流れ



① 検査実施日の調整

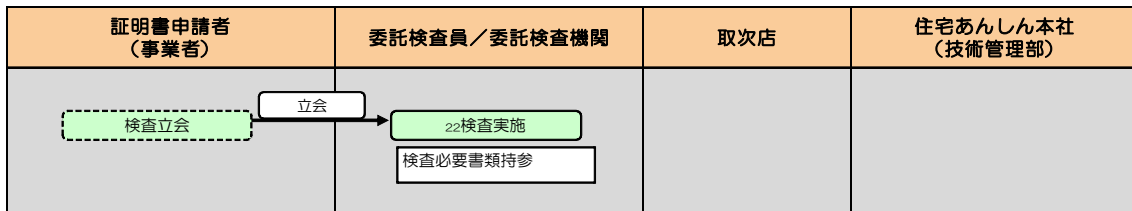
検査機関は、事業者（申請代理人）に連絡し、検査実施日を調整します。

事業者（申請代理人）は、申込書に記入した検査希望日を変更したい場合、検査機関に連絡します。（検査実施日の調整は検査機関と事業者（申請代理人）が直接やり取りします。）

② 検査通知書の送付（検査日の確定）

検査機関は、調整の結果、確定した検査実施日を事業者（申請代理人）と住宅あんしん保証に連絡します。

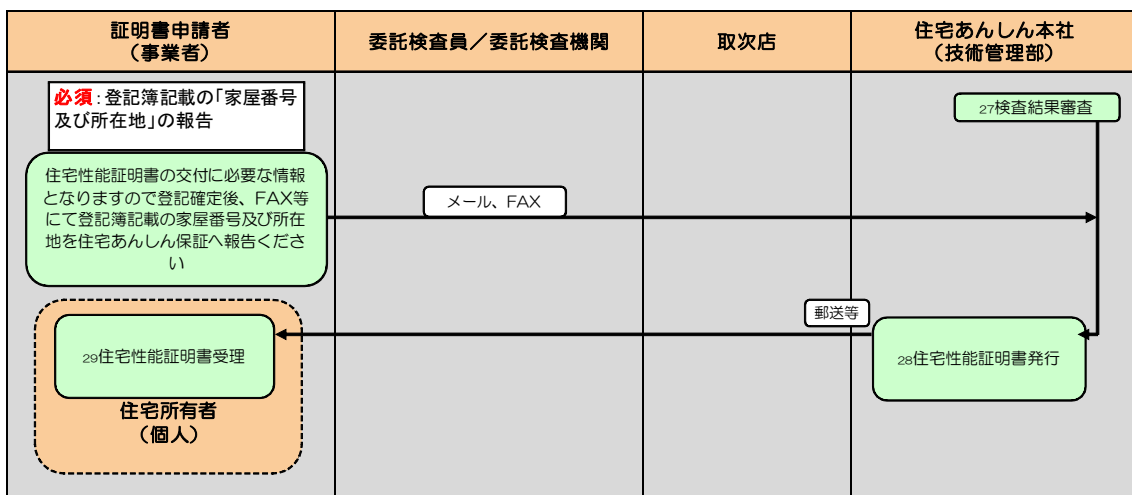
#### (4) 検査実施の流れ



##### ①検査実施

現場検査員は、事業者の検査立会のもと、検査を実施します。

#### (5) 検査実施後～証明書発行までの流れ



##### ①検査結果の確認、審査

住宅あんしん保証は、受領した検査チェックシートと検査写真を基に、検査結果を審査します。

##### ②登記簿記載の「家屋番号及び所在地」の報告

登記確定後、申請者は、登記簿記載の家屋番号及び所在地を FAX 等で住宅あんしん保証へ報告してください。

##### ③証明書の発行

住宅あんしん保証は、審査の結果に基づき、対象住宅が基準に適合していると判断される場合は、証明書を発行します。

住宅あんしん保証は、証明書発行申請書に記入された証明書発送先住所に証明書を送付します。



#### ④証明書の受領

証明申請者は、住宅あんしん保証から送付された証明書を受領し、『証明申請者』欄の氏名・住所と『家屋番号及び所在地』欄の記載に間違いがないか確認します。