

**「住宅性能証明書」及び  
「増改築等工事証明書（住宅取得資金の贈与の特例用）」  
の交付業務のご案内**

**住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要**

父母や祖父母などの直系尊属から、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金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

租税特別措置法等の一部が改正されており、上記制度が拡充・延長されることになりました。(平成27年1月1日以降の贈与により住宅を取得した場合に適用があります。)

(※詳しくは、国土交通省(住宅・建築)のHP「各税制の概要」や、住宅リフォーム推進協議会のHP「リフォームの減税対策」を参照してください。)

**(1) 証明書の要件**

ケース	証明書の種類
住宅の新築又は新築住宅を取得する場合	<b>住宅性能証明書</b>
既存住宅を取得する場合	<b>住宅性能証明書</b> (家屋の取得の日以降にその証明のための家屋の調査が終了したものに限りませぬ。)
住宅の増改築等をする場合(※)	<b>増改築等工事証明書</b> (第1号から第7号工事までのいずれかの工事、又は第8号工事に限る場合。) ※ 当該工事が建築基準法の確認の適用を受ける場合は、当該確認済証又は検査済証の写しでも可 <b>住宅性能証明書、及び増改築等工事証明書</b> (第1号から第7号工事までのいずれかの工事に、第8号工事を含む場合。)※この場合は、第8号工事に係る審査を住宅性能証明で行うこととなります。
第1号工事	増築、改築、大規模の修繕又は、大規模の模様替
第2号工事(第1号工事以外)	マンション等の区分所有する部分について行う次のいずれかの以下の部分の過半について行う修繕又は模様替 1 主要構造部である床等又は階段 2 間仕切壁の室内に面する部分 3 主要構造部である壁の室内に面する部分(遮音又は熱の損失防止のための性能向上に限る。)
第3号工事(第1・2号工事以外)	家屋のうち、居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替
第4号工事(第1～3号工事以外) 【耐震リフォーム】	1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準 ※ 木造(軸組工法、枠組壁工法)の住宅(建築物の一部に住宅の用途に供するものを含みます。)に限り、耐震診断、耐震計画及び耐震改修工事は含んでいません。(弊社ではこれを行っていません。)
第5号工事(第1～第4号工事以外) 【バリアフリーリフォーム】	1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替
第6号工事(第1～5号工事以外) 【省エネルギーリフォーム】	1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事
第7号工事(第1～6号工事以外)	給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替 ※ 証明書の交付の前に、リフォーム工事瑕疵担保責任保険の付保証明書が必要となります。
第8号工事(第1号～7号工事以外) <b>質の高い基準</b> (非課税枠の500万円加算の対象)	次の基準に適合されるための修繕又は模様替 評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号) 1 断熱等性能等級若しく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(専用部分)3以上

(2) 必要設計図書について

		正・副 各1通	確認できる図書等	現場検査
増改築等工事証明 (第8号工事以外)	各号工事	1 増改築等工事証明申請書・委任状 2 設計図書(近見取図・仕上表、仕様書・平面図・立面図・断面図・矩形図) 3 当該家屋の登記事項証明書 4 建築確認済証がある場合は当該証書(第1号工事で、建築確認が必要となる場合は必須) 5 当該家屋の工事請負契約書の写し及び工事費詳細 6 工事前及び工事完了後の写真		証明対象住宅が、増改築工事前である場合 1 工事着手前 2 断熱材施工完了時、耐震工事完了時又は手すり等の下地工事完了時 3 竣工時
	第4号工事【耐震リフォーム】(次のいずれか)	1 耐震診断書の結果、耐震計画書及び耐震改修前後の工事写真	耐震改修前及びそれが行われた後の、耐震診断書の結果書( (財)日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」による、一般診断法若しくは精密診断法(時刻歴応答計算による方法を除く。)による上部構造評点が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること。)	証明対象住宅が、増改築工事後である場合 左記の図書がない場合は、現況の1回以上(確認できない場合は、数回) 左記の図書がすべてそろっている場合は現場検査を省略することが可能
		2 耐震改修前又はそれが行われた後の住宅性能評価書	住宅性能評価書における耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるもの	
	第5号工事【バリアフリーリフォーム】	1 改修前後の工事写真 2 改修前後の平面図で、改修前後の寸法が明示されているもの 3 改修工事に使用した材料の納品書等		
	第6号工事【省エネリフォーム】	1 改修前後の工事写真 2 改修前の断熱工事の状況を示す現況図及び現況写真 3 改修後の断熱工事の状況を示した寸法が明示された平面図 4 改修工事に使用した材料の納品書又は現物のタグ		
	第7号工事	1 改修前後の工事写真 2 改修前後の平面図で、改修前後の寸法が明示されているもの 3 リフォーム工事瑕疵担保責任保険の付保証明書(交付前まで)		
住宅性能証明又は、増改築等工事証明 (第8号工事)	住宅の新築をする場合	共通		
		省エネ	いずれも、REJで適合性確認がされたものに限ります。(他機関処分の場合は、「確認できる図書等なし」となります。 1 長期優良住宅技術的審査の適合証及び認定書 2 低炭素建築物新築等計画技術的審査の適合証及び認定書 3 新築時の建設住宅性能評価書 4 【フラット35】Sの適合証明書	【新築】 1 断熱材施工完了時 2 竣工時  【取得】 1 竣工後
		耐震	1 長期優良住宅技術的審査の適合証及び認定書 2 新築時の建設住宅性能評価書及び認定書 3 【フラット35】Sの	【新築】 1 基礎完了時 2 建方完了時 3 竣工時の3回  【取得】 1 竣工後

				適合証明書 4 建築確認申請書（構造計算書及び構造図が添付されているものに限ります。以下同じ。）	
	バリアフリ－	1 設計内容説明書（高齢者等対策）及び施工状況報告書 2 構造詳細図	1 新築時の建設住宅性能評価書 2 【フラット35】Sの適合証明書	【新築】 1 下地工事完了時 2 竣工時 【取得】 1 竣工後	
建築後使用したことのない住宅、又は建築後使用したことのある住宅を取得する場合	共通	1 住宅性能証明申請書・委任状 2 設計図書（近見取図・仕上表、仕様書・平面図・立面図・断面図・矩形図等でREJが審査において必要として求めるもの。） 3 取得する家屋の売買契約書等 4 取得する家屋の登記事項証明書 5 建築確認済証がある場合は当該証書	いずれも、新築時に建設された状態から変更がないものに限ります。		
	省エネ	1 設計内容説明書（断熱性等級、又は一次エネルギー消費量等級）及び施工状況報告書 2 各計算書	いずれも、REJで適合性確認がされたものに限ります。（他機関処分ものは、「確認できる図書等なし」となります。 1 新築時の長期優良住宅技術的審査の適合証及び認定書 2 新築時の建設住宅性能評価書 3 【フラット35】Sの適合証明書（新築又は中古）	原則、現況の1回	
	耐震	1 設計内容説明書（耐震性）及び施工状況報告書 2 構造計算書、構造図等	1 新築時の長期優良住宅技術的審査の適合証及び認定書 2 新築時の建設住宅性能評価書 3 【フラット35】Sの適合証明書（新築又は中古） 4 建築確認申請書		
	バリアフリ－	1 設計内容説明書（高齢者等対策）及び施工状況報告書 2 構造詳細図	1 新築時の建設住宅性能評価書 2 【フラット35】Sの適合証明書（新築又は中古（中古タイプに適合するものは除きます。））		
住宅の増改築等をする場合	共通	1 増改築等工事証明申請書（※）・委任状 2 設計図書（近見取図・仕上表、仕様書・平面図・立面図・断面図・矩形図） 3 当該家屋の登記事項証明書 4 建築確認済証がある場合は当該証書 5 当該家屋の工事請負契約書の写し及び工事費詳細 6 当該改修工事に使用した材料の納品書若しくは現物のタグ 7 改修前後の設計図書 8 工事前、工事中及び工事完了後の写真 ※ 第1号から第7号工事までのいずれかの工事に、第8号工事を含む場合は、住宅性能証明申請書も必要となります。			
	省エネ	1 設計内容説明書（断熱性等級、又は一次エネルギー消費量等級）及び施工状況報告書 2 改修前、及び改修部位に係る設計図書等	「建築後使用したことのない住宅、又は既存住宅を取得する場合」と同じ。	1 工事着手前 2 断熱材施工完了時 3 竣工時	
	耐震	1 設計内容説明書（耐震性）及び施工状況報告書 2 改修前、及び改修部位に係る設計図書等 3 構造計算書、構造図等		1 工事着手前 2 耐震工事完了時 3 竣工時	
	バリアフリ－	1 設計内容説明書（高齢者等対策）及び施工状況報告書 2 改修前、及び改修部位に係る設計図書等 3 構造詳細図		1 工事着手前 2 手すり等の下地工事完了時 3 竣工時	

**(3) 手数料について(令和元年10月1日から)**

(消費税込 単位:円) ■証明書再発行 1通あたり5,100円

《1件当たり(共同住宅の場合は、一住戸当たり)》

■住宅性能証明書又は、増改築等工事証明書(第8号工事)『質の高い住宅』 備考欄一部変更(平成31年4月1日から施行)

	省エネルギー性による場合				耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅による場合		高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上による場合		再検査
	断熱等性能等級4		一次エネルギー消費量等級4						
	単独	他検査同時	単独	他検査同時	単独	他検査同時	単独	他検査同時	
住宅の新築又は新築住宅の取得	33,500	25,000	44,600	33,500	33,500	25,000	33,500	25,000	14,600
確認できる図書等なし	46,800	36,800	62,400	49,000	62,700	52,200	46,800	36,800	
既存住宅の取得	41,800	33,500	55,700	44,600	55,700	44,600	41,800	33,500	
確認できる図書等なし	58,500	46,800	78,000	62,400	引受けできません。		58,500	46,800	
住宅の増改築等	50,200	41,800	66,900	55,700	66,900	55,700	50,200	41,800	
確認できる図書等なし	71,100	58,500	93,600	78,000	引受けできません。		71,100	58,500	

備考

- 表は基本額とし、REJが想定していない工法等であると認める場合は、上表の規定にかかわらず、申請内容を勘案した見積りとさせていただきますので、あらかじめその内容を聴かせていただく場合があります。
- 前項の「工法等」とは、プログラムの種類、構造強度に係る計画とする。
- 共同住宅の場合の「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅による場合」の額は、対象規模が一棟であるため引受けできません。
- 共同住宅の場合は、一住戸当たりの額としますが、同一住棟内で複数住戸の申し込みがある場合は、見積りにより調査内容を勘案して減額することもできます。
- 「単独」・・・本検査の現場検査を単独で実施する場合を指します。
- 「他検査同時」・・・REJが展開する確認検査、建設住宅性能評価その他の検査と本検査を同時に実施する場合を指します。
- 手数料は申請受付時点でのご請求となり、現場検査の実施がなく取り下げされた場合は、「単独」については10,100円を、「他検査同時」については4,000円を返金いたします。なお、銀行振込みによる返金は、振込み手数料をご負担いただきます。
- 手数料には、現場検査1回分を含んでおります。現場検査が2回以上となる場合又は申請者の都合により再検査が必要となる場合は、1回ごとに14,600円を申し受けます。
- この証明書を提出する市町村又は税務署等の必要な書面(別に定める固定資産税の税額措置の適用を受ける「熱損失防止改修工事証明のための増改築等工事証明書」を同時に受ける場合も含む。)の数に応じて複数通必要である場合は、5,100円/1通を加算します。(次表において同じ。)
- 証明書を再発行する場合の手料は、一通につき5,100円とする。(次表において同じ。)
- この証明書は、地震保険の耐震等級割引にも使用することができます。

■増改築等工事証明書(第1号又は、第3号から第7号工事まで)

	第1号、第3号及び7号工事	省エネルギーフォーム(第6号工事)	耐震リフォーム(第4号工事)		バリアフリーリフォーム(第5号工事)	再検査
			設計図書があり、かつ、過去に行われた耐震診断書等がされたもの	左記以外		
机上調査のみ	22,000	22,000	33,000	引受けできません	22,000	14,600
確認できる図書等なし	50,200	50,200	引受けできません		50,200	
机上調査+現地調査	71,100	71,100	71,100		71,100	

備考

- 共同住宅の場合の「耐震リフォーム(第4号工事)」の額は、対象規模が一棟であるため引受けできません。
- 「机上調査のみ」・・・(2)の必要図書がすべて揃った申請で、かつ、現場検査を実施しない場合をしめします。
- 手数料は申請受付時点でのご請求となり、現場検査の実施がなく取り下げされた場合は、「机上調査+現地調査」から「机上調査(確認できる図書等なし)」を控除した差額を返金いたします。なお、銀行振込みによる返金は、振込み手数料をご負担いただきます。
- 第1号から第7号工事までのいずれかと、第8号工事を行う場合の証明書は、住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の提出が必要になります。この場合においての増改築等工事証明にかかる手数料は5,100円とします。

## (4) 引受確認～審査～検査の流れについて

①	住宅性能証明申請書又は増改築工事証明申請書（第1号から第7号まで及び第8号工事を併せて行う場合は、双方）を正副各1通提出いただきます。
②	必要書類の確認をします。（申込書類等に不備を認めるときは補正を求めます。ただし補正の余地のないと判断するときは引き受けできない理由を説明し、申込書類等を申込者に返却する場合があります。） この場合、確認できる図書等の添付がない場合は、該当する証明書業務の現状状況をヒヤリングしたうえで引き受けさせていただきます。（これらの証明書の交付までに添付してください。）
③	申請者と、調査業者とが、下記のいずれにも関わっていないことを確認します。 一 社長又は業務管理責任者 二 前号に掲げる者が所属する企業、団体等（過去2年間に所属していた企業、団体等を含む。） 三 第一号に掲げる者の親族 四 第三号に掲げる者が役員である企業、団体等（過去2年間に所属していた企業、団体等を含む。） 五 第一号又は第三号に掲げる者が総株主（株主総会において決議をすることができる事項の全部につき議決権を行使することができる株主を除く。以下同じ。）又は総出資者の議決権の百分の五以上を有している企業、団体等 六 REJの役員が社長の地位を占める企業、団体等（過去2年間に社長の地位を占めていた企業、団体等を含む。）
④	手数料の支払い確認をします。 申込者に証明業務検査業務に係る額を明示した引受けの旨を証する書面を交付させていただきます。
⑤	新築又は増改築等工事の場合は、提出された図書について審査を行い、かつ、所定の検査時にその基準を確認します。 建築後使用したことのない住宅又は既存住宅の取得の場合は、当該住宅が基準に適合していることが条件です。 （申込書類等に不備を認めるときは補正を求めます。ただし補正の余地のないと判断するときは交付できない理由を説明し、申込書類等を申込者に返却する場合があります。）
⑥	検査の結果、適合であれば住宅性能証明書又は増改築工事証明書（第1号から第7号まで及び第8号工事を併せて行う場合は、双方）1通交付します。

### □ 発行における注意事項

①	この証明業務は、当該住宅についての状況を確認するものであり、建築基準法等に定められた検査や建築士法に定められた工事監理等に相当する事項について行うものではありません。
②	劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無を判定又は特定するものではありません。
③	調査を要する場合の注意事項 1 既存住宅の取得の場合又は増改築等工事の場合で、証明対象住宅に検査を要する場合は、その都度申込者の方から、近隣住民（管理組合がある場合はそれも含みます。）の皆様へ、検査対象住宅（住戸）並びにその建築物の敷地及び共用部分への立ち入りについての声かけをお願いします。（立ち入りが出来ない場合、検査が実施できず適合となりません。日を改めての再検査が必要となります。）※再検査手数料（出張旅費が適用される場合はこれも含まれます。）を頂戴します。 2 証明業務開始前の片付け及び、容易に移動できない家具等により隠れている部分の移動並びに復旧は含んでいません。（調査に支障をきたすものが建物近くにある場合で、動かせる場合は、申込者又は住宅所有者に動かしてもらいます。調査員が独断で動かさないようにします。） 3 足場を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲において、調査の対象となる部位等のうち仕上材、及び移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外について行います。（証明業務の調査に必要不可欠な点検口等の新設及び必要に応じた復旧はいたしません。） 4 検査対象住宅について、目視（床下又は小屋裏の空間があり、その点検口がある場合の確認は、覗き込み確認できる範囲）、簡単な計測（メジャー、レーザーレベル等）を中心とした検査を実施します。 5 追加検査を実施する必要があると認める場合又は、基本検査が申込者の事由により検査ができず、日を改めて再度検査を行います。 6 検査に要する時間は概ね1時間から2時間の見込みですが、規模により検査に要する時間が異なります。 7 検査において、水道、電気又はガス等を用いる場合は、証明対象住宅の水道、電気又はガス等使用をさせていただきます。

### ◎お申込み・お問い合わせ下記までお願いいたします。

大阪支店	〒569-0071 大阪府高槻市城北町 2-5-12 YEKビル TEL 072-673-0500 FAX 072-673-0502
大阪支店守口営業所	〒570-0028 大阪府守口市本町 2-5-18 守口CIDビル TEL 06-4250-5271 FAX 06-4250-5272
京都支店	〒600-8177 京都市下京区烏丸通五条下ル大坂町 400 三善ビル TEL 075-354-0630 FAX 075-354-0631