

アール・イー・ジャパン株式会社
住宅性能証明及び増改築等工事証明 業務要領

平成24年7月2日 制定

この住宅性能証明及び増改築等工事証明業務要領（以下「要領」という。）は、アール・イー・ジャパン株式会社（以下「REJ」という。）が実施する租税特別措置法等に基づく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、一定の金額までの贈与につき贈与税が免除されるために必要な住宅性能証明及び増改築等工事証明に関する証明業務（以下「業務」という。）について適用する。

1. 用語の定義

- (1) この要領において「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) この要領において「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) この要領において「租特規則」とは、租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）をいう。
- (4) この要領において「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。
- (5) この要領において「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年政令第112号）をいう。
- (6) この要領において「震災特例規則」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規則（平成23年財務省令第20号）をいう。
- (7) この要領において「住宅性能証明書」とは、平成24年国土交通省告示第390号又は第393号に規定する書式により証する書類をいう。
- (8) この要領において「増改築等工事証明書」とは、平成24年国土交通省告示第391号又は第394号に規定する書式により証する書類をいう。

2. 住宅性能証明及び増改築等工事証明の手順・要領

(1) 業務の引受

REJ は、申請者から住宅性能証明又は増改築等工事証明の申請があった場合は、別添の必要図書が正副2部添付されていること確認し、提出図書に特に不備がない場合には申請者に対して **引受承諾書**を交付する。

(2) 証明書交付番号の付番方法

証明書の交付番号の付番方法は、別表「証明書発行番号の付番方法」の通りとする。

(3) 基準との適合の確認及び証明書の交付

2.(1)の後、「3. エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋であるかの判断基準」又は「4. 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準」により確認を行い、適合する場合は1.(7)又は1.(8)の証明書を交付する。

なお、審査手順については、別添「贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の交付業務審査手順について」を参考とすること。」

- (4) 当該増改築等工事が、非課税限度額加算の対象基準に適合させるための工事であっても、第1号から第7号までに掲げる工事のいずれかに該当する場合には、第8号に掲げる工事には該当しないこととなるため、当該工事が贈与税非課税措置の対象となる増改築等工事であることを確認するため、住宅性能証明書とほか増改築等工事証明書の提出が必要となります。

3. エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋であるかの判断基準

エネルギーの使用の合理化に著しく資するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。

そのうえで、当該家屋の施工について、下地張り直前工事の完了時及び竣工時の現場審査を最低2回行い、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が省エネルギー対策等級4の基準に適合すると判断される場合は、その旨を住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における省エネルギー性能を確認する。その結果、当該家屋が省エネルギー対策等級4の基準に適合する住宅用の家屋と同程度の省エネルギー性能を有すると判断される場合は、その旨を住宅性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあつては、省エネルギー対策等級に係る評価が等級4であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

矩計図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行うとともに、現場審査を行い、小屋裏の点検口から、断熱材が設置されていることを確認する。また、小屋裏の点検口から確認することが困難である場合には、屋外に面した壁に設置されたスイッチ、コンセント等目視しやすい所を居室ごとに1箇所ずつ確認する。

③ 独立行政法人住宅金融支援機構(以下「支援機構」という。))の融資関係書類の確認

新築時に支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が省エネルギー対策等級4の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修前の住宅用の家屋に係る矩計図等の設計図書、改修部位に係る設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における躯体の断熱性能等に関する基準、開口部の断熱性能等に関する基準、結露の発生を防止する対策に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、現場審査を行い、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。また、上記手法によって判断することが困難である場合には、現在、特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度（省エネ改修促進税制（ローン型））により、エネルギーの使用の合理化に著しく資する改修工事（改修後の住宅全体の省エネルギー性能が現行の省エネルギー基準相当となると認められるもの。以下「特定断熱改修工事等」という。）に係る借入金額の一定割合が税額控除の対象とされているところ、増改築等工事の内容が特定断熱改修工事等（特定断熱改修工事等の具体的な内容は、平成20年国土交通省告示第513号にて規定している。）の基準を満たしているか否かを、目視、計測等により確認する。

以上の結果により、当該増改築等後の家屋が省エネルギー対策等級4の基準に適合する住宅用家屋と同程度の省エネルギー性能を有すると判断される場合は、その旨を住宅性能証明書（当該工事が第5号工事に該当する場合にあっては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

4. 大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

大規模な地震に対する安全性を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合（いずれも住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。）の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

各階平面図、床伏図等の設計図書により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、基礎配筋工事の完了時、躯体工事完了時（建方時）及び竣工時に現場審査を最低3回行い、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合は、その旨を住宅性能証明書により証明する。ただし、建築基準法に基づく完了検査済証の提出を受けた場合は、竣工時の検査は、行わないものとする。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本業務の開始時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における耐震性能を確認する。その結果、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合すると判断される場合には、その旨を住宅性能証明書により証明する。

① 建設住宅性能評価書の確認

新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあっては、耐震等級（構造躯体

の倒壊等防止)に係る評価が等級2若しくは3又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることを確認するとともに、現場審査を行い、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

また、既存住宅用家屋の取得の日から2年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあつては、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級2若しくは3又は地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物であることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。

② 設計図書の確認

各階平面図、床伏図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2若しくは3又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、現場審査を行い、目視又は計測により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

③ 支援機構の融資関係書類の確認

新築時に支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合していたことを確認するとともに、現場審査を行い、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図、床伏図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋における計算方法及び工法毎の耐震性能に関する基準等との照合を行い、当該家屋が耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2若しくは3の基準又は免震建築物の基準に適合していることを確認するとともに、現場審査を行い、目視又は計測により劣化事象等が認められないことを確認する。また、免震建築物の基準への適合確認にあたっては、併せて免震層の地震応答変位を阻害するおそれのあるものの設置等が認められないことを確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を住宅性能証明書(当該工事が第5号工事に該当する場合にあつては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。)により証明する。

5. 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋であるかの判断基準

高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有するものとして非課税限度額加算の対象基準に適合する住宅用の家屋であるか否かについては、次の(1)、(2)、(3)の場合(いずれも新住宅性能証明書によりその性能を証明する場合をいう。)の区分に応じ、それぞれ次に定める手法により判断するものとする。

(1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合

各階平面図等の設計図書により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。その結果、当該家屋が、高齢者等配慮対策等級(専用部

分) 3、4又は5の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

なお、住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合は、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等により、設計図書に従った施工であるかを確認することを原則とするが、本年1月以降に贈与により住宅取得等資金を取得し、これを住宅の新築又は新築住宅の取得のための対価に充てた場合であって、本通知の発出時点において既に工事が完成している等、工事施工段階、工事完成段階における目視、計測等ができない場合には、(2)②又は③の手法によることができるものとする。

(2) 既存住宅の取得をする場合

次のいずれかの手法により、申請に係る住宅用の家屋における高齢者等配慮に関する性能を確認する。その結果、当該家屋が高齢者等配慮対策等級(専用部分)3、4又は5の基準に適合すると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

- ① 建設住宅性能評価書の確認 新築時に建設住宅性能評価書が交付された既存住宅用家屋にあつては、高齢者等配慮対策等級(専用部分)に係る評価が等級3、4又は5であることを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。また、既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前に既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された家屋にあつては、高齢者等配慮対策等級(専用部分)に係る評価が等級3、4又は5であることを確認するとともに、基準に関する部分について、評価時から変更がないことを確認する。
- ② 設計図書の確認 各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、高齢者等配慮対策等級(専用部分)3、4又は5の基準に適合していることを確認する。
- ③ (独)住宅金融支援機構の融資関係書類の確認 新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)を取得している既存住宅用家屋にあつては、当該家屋が高齢者等配慮対策等級(専用部分)3、4又は5の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時の建設された状態から変更がないことを確認する。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が高齢者等配慮対策等級(専用部分)3、4又は5の基準に適合していることを確認する。そのうえで、当該家屋の施工について、目視、計測等により当該設計図書に従っていることの信頼性を確認する。

以上の結果により、当該家屋が同基準に適合していると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書(当該工事が第8号工事に該当する場合にあつては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。)により証明する。

6. 租税特別措置法施行令第40条の4の2第3項第一号から第四号の工事の該当性の判断基準

平成23年12月26日発出 国土交通省住宅局住宅総合整備課長による「住宅の増改築等の工事を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第13項、第18条の23の2第1項並びに第19条の11の3第1項及び第2項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」において確認し、増改築等工事証明

書により証明する。

7. 変更時の取扱い

審査において変更が生じた場合は、別添7「変更申告書」により行うこと。

8. その他

(1) 証明手数料等

証明手数料については、別添の住宅性能証明書等の証明業務に係る手数料一覧によるものとする。

また、遠隔地等出張を要する業務に係る場合は、REJ検査業務出張旅費規程に基づきその費用を加算します。

(2) 秘密保持について

REJ 及び現場検査員又は評価員並びにこれらの者であった者は、こ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ません。

(3) 帳簿の作成・保存

REJ は、業務管理帳簿又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、この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。

(4) 書類等の保存

帳簿は業務の全部を終了した日の属する年度、申請用提出図書および証明書の写しは証明書の交付を行った日の属する年度から**6**事業年度保管します。

(5) 国土交通省等への報告等

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

附 則

この要領は、平成24年7月2日制定、同日施行する。

附 則

この要領は、平成29年6月1日から施行する。