

「増改築工事証明書」の交付業務のご案内

アール・イージャパン株式会社では、

- I 住宅ローン等により住宅の取得した場合の所得税及び個人住民税の特別控除制度の適用を受けるための「増改築工事証明書」
 - II 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の適用を受けるための「増改築工事証明書」(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)
 - III 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の軽減の特例の適用を受けるための「増改築工事証明書」(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)
- の交付業務を行っています。

- 業務区域 原則、大阪府・京都府・滋賀県・奈良県・兵庫県・和歌山県とします。
- 通知
 - I 平成 28 年 4 月 1 日発出 国住政第 103 号・国住生第 797 号
 - II 平成 26 年 4 月 1 日発出(最終発出 平成 28 年 4 月 1 日) 国住政第 167 号
昭和 59 年 5 月 22 日発出(最終発出 平成 26 年 4 月 1 日) 建設省住民発第 32 号
 - III 平成 27 年 4 月 1 日発出(最終発出平成 28 年 4 月 1 日) 国住政第 116 号
昭和 59 年 5 月 22 日発出(最終発出 平成 26 年 4 月 1 日) 建設省住民発第 32 号

1. 増改築工事証明書の交付業務の概要

- I 平成 25 年度税制改正において、住宅ローンによって住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行ったものについて所得税等の特別控除の適用に係る証明書の交付は、平成 25 年国土交通省告示第 910 号及び第 911 号の規定に適合するかどうかについて、増改築工事証明の交付を行うものです。
- II 平成 26 年度税制改正により、個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合に所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅特例より軽減する特例措置が創設されました。この特例の適用を受けるために、次の要件に該当する家屋に該当する家屋であることについての市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)を登記の申請書に添付する必要があります。
- III 平成 27 年度税制改正により、宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課せられる不動産取得税を軽減する特例措置に係る証明書の交付は、宅地建物取引業者から申請をされたものについて、当該改修工事が、地方税法施行令附則第 9 条の 3 第 1 項第一号イからホまでの規定に適合するかどうかについて判断するものです。

(※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

工事の要件		I 住宅ローン・II 特定の増改築等・III 買取再販
I ・ II ・ III	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)	居室、調理室、浴室、便所その他の室で、平成27年国土交通省告示第475号で規定する一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
	第4号工事(第1~3号工事以外) III:平成27年国土交通省告示第476号	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 ※ 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) I・II:平成19年国土交通省告示第407号 III:平成27年国土交通省告示第477号	バリアフリー改修工事 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) I:【第6号工事、断熱改修工事等:平成20年国土交通省告示第513号】 I:【一般断熱改修工事:平成21年国土交通省告示第379号】 II・III:【平成27年国土交通省告示第478号】	省エネ改修工事 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
II・III	第7号工事(第1～6号工事以外) 【平成27年国土交通省告示第479号】	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証明書が必要となります。
I	同居改修工事 (平成28年4月1日以後にこの工事の契約をしたもの) 【平成28年国土交通省告示585号】 多世帯同居改修工事等に係る標準額【平成28年国土交通省告示586号】	他の世帯との同居(※三世帯同居)をするのに必要な設備の数を増加させるための増築、改築、修繕又は模様替 1 調理室を増設する工事 2 浴室を増設する工事 3 便所を増設する工事 4 玄関を増設する工事

3. 増改築工事証明書の交付事務について

□ 提出図書又は書類

共通して提出すべき図書又は書類	
① 増改築工事証明申請書	1部
② 付近見取図	当該工事場所を明示したもの
③ 家屋の登記事項証明書	当該工事をした住宅に係るもの
④ 工事請負契約書の写し及び工事費詳細	印紙を貼られているもの
⑤ 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)	建築確認交付日がわかるもの(確認済証、検査済証又は特定行政庁が交付する台帳記載証明)
⑥ 設計図書その他設計に係る図書又は書類(共通)	※ない場合は、 イ 当該工事に関する領収書の写し ロ 工事の着手前及び竣工後の工事写真
⑦ 交付を受ける補助金等の額を証する書類	当該額を控除した額が、確定申告に使用できる最低限度額
⑧ 耐震リフォームの場合	
次のいずれかの図書又は書類	
ア 設計図書その他設計に関する書類(以下「設計図書等」という。)がある場合は当該証書	次のいずれか ① 確認済証に添付されているもの(構造計算書を含む。②において同じ。) ② 竣工図等 上記のものが無い場合は、引受けできない場合があります。
イ 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する図書(以下「耐震診断図書等」という。)	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 ¹ が1.0以上であり、地盤及び基礎が安全であること。)
ウ 耐震改修の工事前若しくは工事後において行われた建設住宅性能評価(既存住宅)(以下「建設住宅性能評価書」という。)	平成13年国土交通省告示第1346号(日本住宅性能表示基準)別表2-1の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)による評価が等級1、等級2又は等級3であるもの

⑨ I バリアフリー改修に係る提出すべき図書又は書類	
工事費の額を証する書類（工事請負契約書の写し及び工事費詳細）	工事費全体額及び高齢者等居住改修工事等の額を分けて明示すること
改修前後の工事写真及び平面図	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（例：階段の勾配を緩和したものが明示できているもの）
補助金交付額決定通知書及びその他の補助金等の交付額を証する書類	補助金等の交付を受ける場合
住宅改修費支給額決定通知書及びその他の住宅改修費の給付額を証する書類	住宅改修費の交付を受ける場合
⑩ I 省エネ改修に係る提出すべき図書又は書類（平成 23 年 6 月 30 日以後にこの工事の契約をしたもの）	
工事費の額を証する書類（工事請負契約書の写し及び工事費詳細）	工事費全体額及び断熱改修工事、特定断熱改修工事又は一般断熱改修工事の額を分けて明示すること
改修前の断熱工事の状況を示すもの	建設住宅性能評価書、又はフラット 35 に係る適合証明書及びそれらの図書 新築時の設計図書、工事前の写真その他必要とする図書又は書類
改修後の断熱工事の状況を示すもの	改修後の設計図書、工事中の写真その他必要とする図書又は書類、当該改修工事に使用した材料の納品書又は現物のタグ
補助金交付額決定通知書及びその他の補助金等の交付額を証する書類	補助金等の交付を受ける場合
住宅エコポイント事務局から送られるエコポイント通知はがき	住宅エコポイントの発行を受ける場合
設置した「エネルギー使用合理化設備」の型式を明示されたもの	カタログの写し
⑪ I 同居改修工事（平成 28 年 4 月 1 日以後にこの工事の契約をしたもの）	
工事費の額を証する書類（工事請負契約書の写し及び工事費詳細）	工事費全体額及び同居改修工事等の額を分けて明示すること
改修前後の工事写真及び平面図	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
補助金交付額決定通知書及びその他の補助金等の交付額を証する書類	補助金等の交付を受ける場合
住宅改修費支給額決定通知書及びその他の住宅改修費の給付額を証する書類	住宅改修費の交付を受ける場合

□ 引受け確認

①	増改築工事証明申請書を 1 部提出いただきます。（添付されている重要事項説明書及び業務約款の確認印を確認します。）
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。）
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ない株主を除く。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 の役職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。
⑤	証明対象住宅に検査を要する場合は、立会者の氏名及び連絡先及び検査日時の希望を確認します。 なお、証明対象住宅が、増改築工事前である場合は工事の区分に応じて次の時期の検査となります。 1 工事着手前 2 中間時（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等その他の時期） 3 竣工時
⑥	証明対象住宅に検査を要する場合は、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まれます。）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。)

⑦ 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。

□ 発行についての注意事項

- 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 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。)
- ② 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。(証明業務の調査上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。)
- ③ 点検口等の新設及び必要に応じた復旧
- 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。
- ④ 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む。)の皆様にも、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。)

4. 増改築工事証明書の手数料(1号から第6号:2号においては住戸単位の額:消費税10%込)

(消費税込 単位:円)

	第1号、第3号及び同居改修工事	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)	2回目以降の検査
			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
証明できる図書等なし	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。
- 「机上検査のみ」・・・(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。
- 他の区分の工事を併せて行う場合は、それぞれの表示額に0.8を乗じて得た額の合計とします。(10円以下の額は切り捨てます。)
- 手数料は申請受付時点までのご請求となり、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(証明できる図書等なし)」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。
- 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。(8の額も加算し、次表において同じ。)
- 現場調査を要する場合で別に定める出張旅費規程に、REJが遠方として定めた市町村の区域への検査出張を要する場合は、本表「現地調査を要する場合」の額のほか当該規程に規定する額を加算します。ただし、REJが同時に実施する他の現場検査で当該費用を加算した場合は、不要となります。なお、当該規程に表示されていない都道府県(大阪府・京都府・滋賀県・奈良県・兵庫県・和歌山県以外の都道府県)への出張については、当該規程中F区域の200m以下の額(73,200円(消費税込))に、Google Mapの「車ルートの最短経路(島しょ部においては航路を含み、表示した経路が1経路のみ表示しない場合は当該経路とします。)」により当該経路により営業市町村界の市役所若しくは町村役場の本所を起点として計測したキロ数に110円(消費税込)を乗じた額(算

定した額から10円以下を切り捨てた額とする。)を加算します。(計算例 加算経路距離=55.4kmの場合 (55.4×110)+73,200
≒79,200円)

- 8 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工事等証明書」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。
- 9 証明書を再発行する場合の手数料は、一通につき5,100円とする。



建築に 安全・安心・信頼を

この業務に対するお問い合わせ先

調査者

アール・イー・ジャパン株式会社 (本社:担当・宮井)

TEL : 06-4250-5271 FAX : 06-4250-5272

E-Mail : miyai@re-japan.co.jp

HP : <http://re-japan.co.jp>

事前に、ご連絡ください。

20140401 作成

20150701 改定

20160501 改定

20170501 改定

20191001 改定