

**確定申告に添付するための
「耐震基準適合証明書」の交付業務のご案内**

アール・イー・ジャパン株式会社では、

- イ 既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置及び既存住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置の適用を受けられる既存住宅
- ロ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡取得の課税の特例の適用を受けられる既存住宅
- ハ 住宅ローン等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けられる既存住宅
- ニ・ホ 贈与税の非課税等の特例の適用を受けられる既存住宅
- ヘ 所有権の移転登記又は抵当権設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用を受けられる既存住宅
- ト 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用を受けられる既存住宅

について、「耐震基準適合証明書」の交付業務を行っています。

(1) 耐震基準適合証明の交付業務の概要について

(※詳しくは、国土交通省(住宅・建築)のHP「住宅ローン減税」や、(一社)住宅リフォーム推進協議会のHP「リフォームの減税制度」を参照してください。)

	適用する特例	建築年次又は築後経過	適用する条件	根拠法令
イ	空き家譲渡所得の特別控除	昭和56年12月31日(※建物登記事項証明の「原因及びその日付」に記載された新築された日とされる日のことです。以下同じです。)以前に建築されたもの	相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋を譲渡した場合に、当該家屋の譲渡所得の特別控除	租税特別措置法施行令第23条第5項
ロ	特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例	築後25年超のもの	個人の居住用家屋(その床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるものに限ること 一 一棟の家屋で床面積が50㎡以上であるもの	租税特別措置法施行令第24条の2第3項第1号ロ
ハ	住宅ローン等を有する場合の所得税額の特別控除(既存住宅の取得)	昭和56年12月31日以前に建築されたもの	二 一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が50㎡以上であるもの	租税特別措置法施行令第26条第3項
ニ	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	昭和56年12月31日以前に建築されたもの	贈与を受けた居住用の家屋(その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら当該居住の用に供されるものに限ること)で、次の各号のいずれかに該当するものであること 一 一棟の家屋で床面積が240㎡以下で、かつ、40㎡以上であるもの(※Ⅲ-2は40㎡以上)	租税特別措置法施行令第40条の4の2第3項
ホ	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相続時精算課税制度	昭和56年12月31日以前に建築されたもの	二 一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、その者の区分所有する部分の床面積が240㎡以下で、かつ、40㎡以上であるもの(※Ⅲ-2は40㎡以上)	租税特別措置法施行令第40条の5第2項
ヘ	住宅用家屋の所有権の移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する登録免許税の税率の軽減措置	昭和56年12月31日以前に建築されたもの	一棟の家屋(石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造)でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合における当該家屋のうち専ら当該個人の住宅の用に供する部分でその床面積が50㎡以上であるもの	租税特別措置法施行令第42条第1項第2号
ト	買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置	昭和56年12月31日以前に建築されたもの	宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合	地方税法施行令附則第9条の3第1項第1号二
告示				
イ~ハ・ヘ	地震に対する安全性の基準について		平成17年3月31日 国土交通省告示第393号	
ニ	地震に対する安全性の基準について		平成21年6月26日国土交通省告示第681号	

通知		
イ	平成 28 年 4 月 1 日（最終改正 令和 4 年 4 月 1 日）国住政第 100 号・国住備第 507 号	相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋及びその敷地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。）第 18 条の 2 第 2 項第 2 号イ（4）の規定に基づく「国土交通大臣が財務大臣と協議して定める法（租税特別措置法）第 35 条第 3 項第 1 号ロに規定する地震に対する安全性に係る規定又は基準に適合する家屋である旨を証する書類」について
ロ～ハ	平成 17 年 4 月 1 日（最終改正 令和 4 年 4 月 1 日）発出 国住備第 2 号・国住生第 1 号・国住指第 4 号	住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度等に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 2 第 1 項第 2 号等の規定に基づく国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類及び地方税法施行規則第 7 条の 7 第 2 項の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類等に係る建築士等の行う証明について
チ	平成 27 年 4 月 1 日（最終改正 令和 2 年 4 月 1 日）発出 国住政第 116 号	買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における建築士等の証明事務の実施について
依頼者への説明事項		
1 証明制度の趣旨及び内容	イ～ト 耐震基準に適合する住宅についてのみ告示等において定める耐震基準適合証明書の交付ができません。 チ 耐震基準に適合していない住宅を宅地建物取引業者が買い取った後、耐震基準に適合させるためのリフォームをしたものについて、この証明書の交付ができません。	
2 業務区域	大阪府・京都府・滋賀県・奈良県・兵庫県・和歌山県	
3 その他	<ol style="list-style-type: none"> 弊社では耐震診断の業務及び改修計画の立案、設計並びに耐震改修工事に係る業者の斡旋は致しません。 木造軸組構法又は枠組壁工法以外の構造の場合は、延べ面積及び階数並びに検査回数並びに要求性能を勘案して見積りとします。 この証明書を使用できる期限は 2 年に限ります。 売買等の理由により取得した住戸を、その購入者が申請することはできません。 共同住宅等の場合は、棟全体の耐震基準が現行の基準に適合されていることが必要となります。 	

(2) 必要書類等について

証明申請時に提出するもの	現場検査の回数及び時期	証明書交付時までに提出する書類
<ol style="list-style-type: none"> 耐震基準適合証明申請書（正、副各 1 通） 当該家屋の登記事項証明書（証明申請者は、所有者であること。） 建築確認済証がある場合は、当該証書の写し 付近見取図 設計内容説明書 調査時点での平面図、立面図及び断面図並びに、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図、構造詳細図及び構造計算書 耐震診断書（耐震改修後に改めて実施する耐震診断書を含みます。）（*1） 上記 4 の図書又は書類は、該当する告示の基準に適合していることについて、既存住宅に係る建設住宅性能評価書（評価方法基準第 5 の 1 の 1-1 (4) の等級 2 以上の基準【既存：耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】を受けているものであり、かつ、評価時から変更を行っていないものに限ります。）に代えることができます。（添付図書を含みます。）（*2） その他の設計図書で REJ が審査において必要として求めるもの 	<ol style="list-style-type: none"> 机上調査 現況調査 	家屋番号届
備考		
<ol style="list-style-type: none"> 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）の第 1 第一号イ（別添の別表第 1 (3) に該当するものであるもの 家屋の取得の日前 2 年以内に評価されたもの又は、家屋の取得の日以降に評価された住宅に限りません。 		

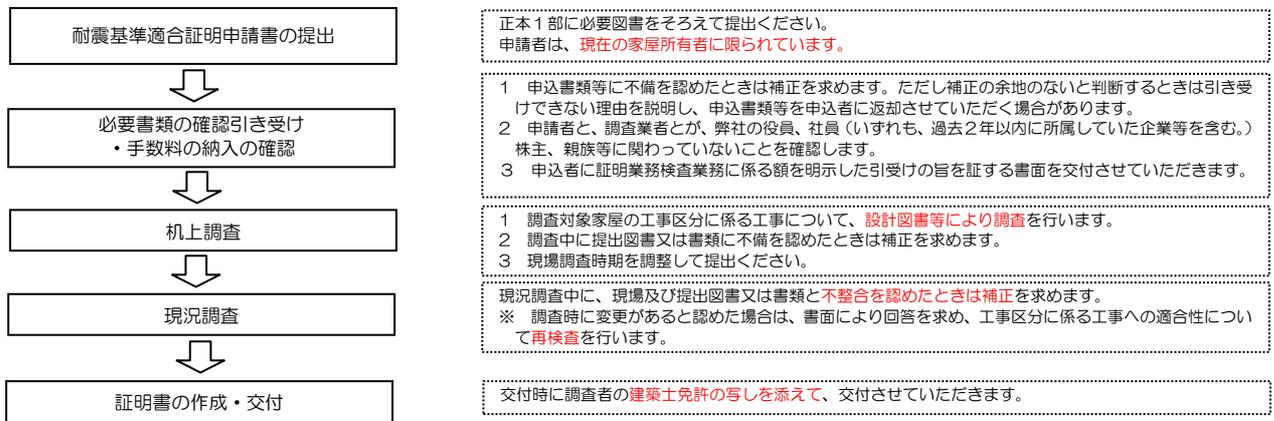
(2) 手数料について

■ 手数料（単位：円）		耐震基準適合証明申請書	
		既存の建設住宅性能評価書あり	左記以外
工事着工前に提出する場合	工事着手前から竣工後までの額	62,700	91,900
工事完了後に提出するもの	机上調査+現況検査の額	94,000	引き受けできません。

備考

- 下記の額は、消費税を含んでいます。
- 当該証明業務の対象は、木造軸組構法又は枠組壁工法の一戸建ての住宅を対象とし、それ以外の構造の場合は、延べ面積及び階数並びに検査回数並びに要求性能を勘案して見積りいたします。
- 出張旅費規程の適用を受ける市町村への検査には、別に定める規定による額を加算させていただきます。
- 手数料は、申請提出時のご請求となり、現場検査の全部又は一部がなくなり下げられた場合は、未実施の現場検査回数に 14,600 円（3 を適用する場合は、当該額を含みます。）を乗じた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していただきます。
- 再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う場合は、1 回ごとに 20,000 円を申し受けます。（3 についても適用します。）
- この証明書を提出する税務署又は市町村の必要な書面の数に応じて複数通必要である場合又は証明書再発行は、追加 1 通あたり 5,100 円を加算します。
- 上記以外の棄損その他の事由により、証明書を再発行する場合は 1 通あたり 5,100 円を申し受けます。

(3) 引受の確認～証明書交付までの流れについて



□ その他業務における注意事項

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	<p>調査における注意事項</p> <ol style="list-style-type: none"> 証明対象家屋又は住戸に検査の前に、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、検査対象家屋又は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みます。）を頂戴します。（(2)の手数料表備考第3項にも記載しております。） 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。） 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。 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。 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。 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。 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。

高槻事務所 〒569-0071 大阪府高槻市城北町 2-5-12 YEK ビル 5 階
TEL 072-669-7342
FAX 072-669-7343