

**確定申告に添付するための
「住宅性能証明書」の交付業務のご案内**

アール・イー・ジャパン株式会社では、

所定の減税措置の適用を受けるための税務署又は市町村に提出するための下案内に係る証明書発行業務を行っています。

(※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。)

1 関係通知

関係通知	令和6年国住政第2号(令和6年4月12日)	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に係る令和6年度税制改正について
------	-----------------------	--

2 関係告示

証明書式	令和6年国土交通省告示第320号別表 令和6年国土交通省告示第323号別表	租税特別措置法施行規則第23条の5の2の規定に基づき国土交通大臣が定める件
技術的基準	平成24年 国土交通省告示第389号第1号・第2号	租税特別措置法施行令第40条の4の2第6項の規定に基づき国土交通大臣が定める件

3 住宅性能証明の申請ができる住宅の要件は、次によります。

新築等	—
既存住宅	家屋の取得の日2年以内又は取得の日以降に当該証明のための家屋の調査が終了したもの

4 適用税制に応じて、次の区分の基準に適合しているものに限ります。

贈与税非課税措置	省エネ	評価方法基準第5-1【断熱等性能等級】の等級が5以上の基準(結露の発生を防止する対策に関する基準を除きます。)及び評価方法基準第5-2【一次エネルギー消費量等級】の等級が6以上の基準(新築又は新築住宅(未使用のもの)の取得)	
		※令和5年12月31日までに確認済証の交付を受けた場合又は、令和6年6月30日以前に建築	評価方法基準第5-1【断熱等性能等級】の等級が4以上の基準(新築又は既存) 評価方法基準第5-2【一次エネルギー消費量等級】の等級が4以上の基準(新築又は既存)
	耐震 (次のいずれか)	評価方法基準第1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】の等級が2以上の基準(新築又は既存) 評価方法基準第1-3【地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止】の免震建築物の基準(新築又は既存)	なお、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。
	バリアフリー(専用部分)	評価方法基準第9-1【高齢者等配慮対策等級(専用部分)】の等級が3以上の基準(新築又は既存)	

※前段においては、確認済証又は検査済証の提出、後段においては、検査済証の提出で判断します。

5 業務区域 **大阪府・京都府・滋賀県・奈良県・兵庫県・和歌山県**

(1) 必要書類等について

◆新築の場合

	提出図書等 正・副 各1通	工事着工前に提出するもの		現場検査時(工事中・工事完了時) 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
			確認できる図書等			
住宅の新築をする場合	共通	1 住宅性能証明申請書 2 付近見取図 3 施工状況報告書(未記入のもの) 4 建築基準法に規定する確認申請が必要な場合は、確認済証の写し		1 施工状況報告書(検査時期に都度記入してください。) 2 建築基準法に規定する確認申請が必要な場合は、検査済証の写し		家屋番号届

省エネ	<p>1 設計内容説明書【断熱性等級】及び【一次エネルギー消費量等級】</p> <p>2 次の全て(*1) ア 断熱性等級の場合 外皮計算書及び断熱構造化部分の位置を明示した平面図・立面図・断面図・矩形図等の設計図書でREJが審査において必要として求めるもの</p> <p>イ 一次エネルギー消費量等級の場合 アの資料並びに、暖冷房設備、照明設備、給湯設備、及び太陽光発電設備（以下「一次エネルギー消費量に寄与する建築設備等」といいます。）の資料等及びそれらの数値を入力したプログラムの結果の計算書並びに、これらの位置及び性能等を明示した平面図、断面図、矩形図及び仕様書</p>	<p>※ 左欄第2項の基準を補完する下記のいずれかの確認できる図書（添付図書を含みます。）(*1)</p> <p>1 設計住宅性能評価書</p> <p>2 【フラット35】S（金利Aプランに限ります。）の設計検査申請書（新築住宅）の写し</p> <p>3 長期使用構造等確認申請書の写し</p> <p>4 低炭素建築物新築等計画技術的審査依頼書の写し</p> <p>5 BELS評価申請書の写し</p> <p>6 その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの</p>	<p>1 検査時期に確認できない部位の断熱構造化工事中及び工事完了時の写真（*2）</p> <p>2 各区分による納品書等（*3） ア 断熱性等級の場合 断熱化構造化材料 イ 一次エネルギー消費量等級の場合 アの資料及び一次エネルギー消費量に寄与する建築設備等の納品書等</p> <p>3 その他REJが適合性を認めるため必要と認めた資料</p> <p>※上記の資料は、次に掲げるいずれかの図書又は書類に代えることができます。（*1）</p> <p>1 【フラット35】S（金利Aプランに限ります。）の適合証明書の写し</p> <p>2 長期使用構造である旨の認定書の写し</p> <p>3 低炭素建築物新築等計画技術的審査の認定書の写し</p> <p>4 BELS評価書の写し</p>	<p>1 外壁下地張り直前</p> <p>2 竣工時</p>
耐震	<p>1 設計内容説明書【耐震性】</p> <p>2 構造計算書、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、軸組図、構造詳細図（以下「構造関係図書等」といいます。）(*1)</p>	<p>※ 左欄第2項の基準を補完する下記のいずれかの確認できる図書（添付図書を含みます。）(*1)</p> <p>1 設計住宅性能評価書</p> <p>2 【フラット35】Sの設計検査申請書（新築住宅）の写し</p> <p>3 長期使用構造等確認申請書の写し</p> <p>4 建築基準法に規定する確認済証の写し</p> <p>5 その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの</p>	<p>1 検査時期に確認できない部位の耐震工事中及び工事完了時の写真（*2）</p> <p>2 基礎・躯体構造部材等のミルシート、接合部等の試験結果報告等（*3）</p> <p>3 その他REJが適合性を認めるため必要と認めた資料</p> <p>※上記の資料は、次に掲げるいずれかの図書又は書類に代えることができます。（*1）</p> <p>1 【フラット35】Sの適合証明書</p> <p>2 長期使用構造である旨の認定書の写し</p> <p>3 建築基準法に規定する検査済証の写し</p>	<p>1 基礎配筋完了時</p> <p>2 建て方完了時(*4)</p>
バリアフリー（専用部分）	<p>1 設計内容説明書【高齢者等対策】</p> <p>2 バリアフリー化構造部分の位置を明示した平面図及び構造詳細図並びに仕様書（*1）</p>	<p>※ 左欄第2項の基準を補完する下記のいずれかの確認できる図書（添付図書を含みます。）(*1)</p> <p>1 設計住宅性能評価書</p> <p>2 【フラット35】Sの設計検査申請書（新築住宅）の写し</p> <p>3 その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの</p>	<p>1 検査時期に確認できない部位のバリアフリー化構造部分の工事中及び工事完了時の写真（*2）</p> <p>2 バリアフリー化構造資材等の納品書等（*3）</p> <p>3 その他REJが適合性を認めるため必要と認めた資料</p> <p>※上記の資料は、次に掲げるいずれかの図書又は書類に代えることができます。（*1）</p> <p>1 【フラット35】Sの適合証明書の写し</p>	<p>1 下地工事完了時</p> <p>2 竣工時</p>

備考

- 「確認できる図書等」に列記した申請書に添付されていた図書又は書類は、REJ 又は REJ 以外の機関が交付した評価書等に添付されていた図書又は書類を活用することができます。
- 工事写真内には「物件名」、「撮影日」、「撮影場所」「工事前、工事中又は工事後の別」を標示した黑板等の表示板を当該工事実施個所と一緒に撮影したものとしてください。この場合、写真加工ソフト等により標示要領を後から追記することは許容されません。なお、提出した写真にそれらが表示されていない場合は、「現場検査時に提出図書等なし」と扱わせていただきます。また、「確認できる図書等」及び「現場検査時（工事中・工事完了時）」に列記した申請書に添付されていた図書又は書類を、そのまま添付いただいても構いません。
- 当証明業務検査と同時に業務へ当該資料を提出された場合は、提出を省略できます。
- 建て方完了時の時期は、建築基準法第7条の3第1項各号に規定する特定工程に係る検査と同じ時期とします。ただし、階数が4以上（地階を含む。）

の建築物である住宅の場合の建て方検査は、最下階から数えて2階及び3に7の自然数倍を加えた階の床の躯体工事の完了時とします。

◆取得の場合

	提出図書等 正・副 各1通	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
建築後 使用され たこと のない住宅 の取得 をする 場合	共通	1 住宅性能証明申請書 2 当該家屋の登記事項証明書 3 売買契約書の写し（2の所有権氏名と異なる場合） 4 付近見取図 5 施工状況報告書又は工事監理報告書がある場合はその写し（※住宅の新築時の工事監理者が記入したもの）		家屋番号届
	省エネ	1 次の全て（断熱性等級5以上及び一次エネルギー消費量等級6以上） ア 断熱性等級の場合 外皮計算書及び断熱構造化部分の位置を明示した平面図・立面図・断面図・矩形図等の設計図書でREJが審査において必要として求めるもの イ 一次エネルギー消費量等級の場合 アの資料並びに、暖冷房設備、照明設備、給湯設備、及び太陽光発電設備（以下「一次エネルギー消費量に寄与する建築設備等」といいます。）の資料等及びそれらの数値を入力したプログラムの結果の計算書並びに、これらの位置及び性能等を明示した平面図、断面図、矩計図及び仕様書 2 上記の図書又は書類は、次のいずれかの疎明資料（添付図書を含みます。）に代えることができます。（新築時の仕様から大きな変更から変更を行っていないものに限り。）（*5） ア 新築時に交付された【フラット35】S（金利Aプランに限り。）の適合証明書 イ 省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係通知書（補助金額等の額の確定の通知書） ウ その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの	1 現況調査	
	耐震	1 構造関係図書等 2 上記の図書又は書類は、新築時に交付された【フラット35】Sの適合証明書（添付図書を含みます。）に代えることができます。（*5）		
	バリアフリー（専用部分）	1 バリアフリー化構造部分の位置を明示した平面図及び構造詳細図並びに仕様書 2 上記の図書又は書類は、新築時に交付された【フラット35】Sの適合証明書（添付図書を含みます。）に代えることができます。（*5）		
建築後 使用され たこと のある住宅 の取得 をする 場合	共通	1 住宅性能証明申請書 2 当該家屋の登記事項証明書 3 売買契約書の写し（2の所有権氏名と異なる場合） 4 付近見取図 5 施工状況報告書又は工事監理報告書がある場合はその写し（※住宅の新築時の工事監理者が記入したもの）		家屋番号届
	省エネ	1 次のいずれか ア 断熱性等級の場合（等級4以上） 外皮計算書及び断熱構造化部分の位置を明示した平面図・立面図・断面図・矩形図等の設計図書でREJが審査において必要として求めるもの イ 一次エネルギー消費量等級の場合（等級4以上） アの資料並びに、暖冷房設備、照明設備、給湯設備、及び太陽光発電設備（以下「一次エネルギー消費量に寄与する建築設備等」といいます。）の資料等及びそれらの数値を入力したプログラムの結果の計算書並びに、これらの位置及び性能等を明示した平面図、断面図、矩計図及び仕様書 2 上記の図書又は書類は、現行基準に適合していることについて、次のいずれかの疎明資料（添付図書を含みます。）に代えることができます。（いずれも、新築時の仕様から大きな変更又は評価時から変更を行っていないものに限り。）（*5） ア 新築時に交付された建設住宅性能評価書 イ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書（個別性能評価を受けているものに限り。） ウ 新築時に交付された【フラット35】Sの適合証明書 エ 省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係通知書（補助金額等の額の確定の通知書） オ 新築時に交付された設計住宅性能評価書又はBELS評価書などの第三者による評価結果 カ その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの	1 現況調査	
	耐震	1 構造関係図書等 2 上記の図書又は書類は、現行基準に適合していることを、次のいずれかの疎明資料（添付図書を含みます。）に代えることができます。（いずれも、新築時の仕様から大きな変更又は評価時から		

	変更を行っていないものに限ります。)(*5) ア 新築時に交付された建設住宅性能評価書 イ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書(個別性能評価を受けているものに限ります。) ウ 新築時に交付された【フラット35】Sの適合証明書 エ その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの ※ 昭和56年12月31日以前に建築された住宅であるもの 1 耐震診断又は耐震改修に関する図書 (別途「耐震基準適合証明書(別途料金加算)」の交付が必要となります。) 2 基礎・躯体構造部材等のミルシート、接合部等の試験結果報告等 ※ 昭和56年12月31日以前に建築された住宅であるもの 1 耐震診断又は耐震改修に関する図書 2 基礎・躯体構造部材等のミルシート、接合部等の試験結果報告等 3 上記1及び2の図書又は書類は、耐震基準適合証明に代えることができます。		
バリアフリー(専用部分)	1 バリアフリー化構造部分の位置を明示した平面図及び構造詳細図並びに仕様書 2 上記の図書又は書類は、現行基準に適合していることについて、次のいずれかの疎明資料(添付図書を含みます。)に代えることができます。(いずれも、新築時の仕様から大きな変更又は評価時から変更を行っていないものに限ります。)(*5) ア 新築時に交付された建設住宅性能評価書 イ 既存住宅に係る建設住宅性能評価書(個別性能評価を受けているものに限ります。) ウ 新築時に交付された【フラット35】Sの適合証明書 エ その他の適合証でREJが合理的に審査できるものと認めるもの		

備考

1～4まで、上表と同じです。

5 REJ又はREJ以外の機関が交付した評価書に添付されていた図書又は書類を活用することができます。

(2) 手数料について

■ 手数料積算のルール (*2)						
耐震の場合			建築物の棟単位(構造上分離した場合は、建物全体)			
省エネ又はバリアフリー(専用部分)の場合			共同住宅等の一住戸又は一戸建ての住宅単位			
■ 住宅の新築 (単位:円)	省エネ		耐震(*5)		バリアフリー (専用部分のみ)	
	断熱等性能5以上及び一次エネルギー消費量6以上		他検査同時(*6)	単独	他検査同時(*6)	単独
確認できる図書等あり(*6)	48,100 (31,300)	59,200	39,600 (27,100)	62,700	39,600 (27,100)	48,100
上記以外	63,600	77,000	81,400	91,900	51,400	61,400
■ 新築住宅の取得 (単位:円)	省エネ		耐震		バリアフリー (専用部分のみ)	
	断熱等性能5以上及び一次エネルギー消費量6以上					
確認できる図書等あり		59,200		48,100		48,100
上記以外		92,600		77,300		73,100
■ 既存住宅の取得 (単位:円)	省エネ		耐震		バリアフリー (専用部分のみ)	
	断熱等性能(4以上)	一次エネルギー消費量(4以上)				
確認できる図書等あり	56,400	70,300		77,300		56,400
上記以外	73,100	92,600		引受できません。		73,100

備考

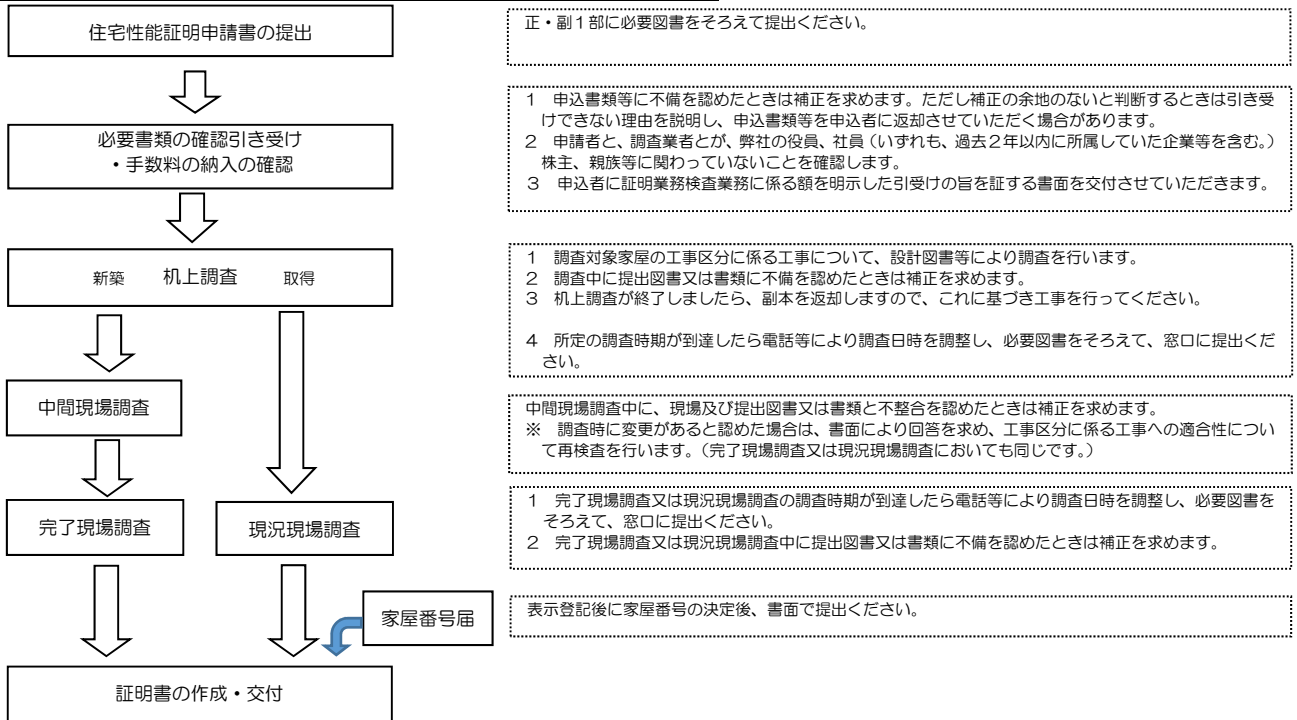
- 1 本表の額は、消費税を含んでいます。
- 2 本表は一戸建ての住宅を対象としています。共同住宅等の場合は、次の区分により当該計画又は調査について、当該制度に見合うように準用し、延べ面積及び階数並びに検査回数並びに要求性能を勘案して見積りします。

住宅の新築の場合	設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価(新築住宅)の共同住宅等の手数料
住宅の増改築の場合	既存の建設評価の共同住宅等の手数料

- 3 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。
- 4 断熱等性能、一次エネルギー消費量、耐震又はバリアフリーの複数選択した場合の手数料は、それぞれの額を加算した値に0.8を乗じた額とします。
- 5 住宅の新築の場合に限り、「耐震」を適用する場合において、次に該当する場合は、それぞれ次による額を加算します。
ア 限界耐力計算又は免震建築物により設計されたもの 33,000円

- イ 一の申請であっても、建築基準法第20条第2項の適用を受ける場合の加算額 構造計算をした棟数から1を減じた棟数に0.2を乗じた数
- 6 確認検査、建設評価又はフラット35の検査と本検査を同時に実施する場合は、「他検査同時」とし、それ以外は「単独」とします。また、()内の額は「確認できる図書」をREJで行った場合の表示額となります。
- 7 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取り下げされた場合は、未実施の現場検査回数に8,000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。
- 8 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。)
- 9 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。
- 10 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 調査における注意事項
- 1 証明対象家屋又は住戸に検査の前に、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まれます。)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まれます。)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。)
 - 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。
 - 4 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。
 - 5 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。
 - 6 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。
 - 7 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。
 - 8 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

