

「住宅性能証明」及び「増改築等工事証明」 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

【平成24年度改正概要】

(1) 非課税限度額

[500万円の非課税限度額加算]

贈与年	省エネルギー性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

東日本大震災の被災者は、上表にかかわらず非課税限度額は3年間1,000万円(省エネルギー性又は耐震性を満たす住宅は3年間1,500万円)となります。

(2) 非課税の対象となる住宅の床面積

50㎡以上240㎡以下で、かつ、床面積の1/2以上に相当する部分が受贈者の居住用途

東日本大震災の被災者は、床面積上限要件(240㎡以下)は課されません。

(3) 適用期限

平成24年1月1日～平成26年12月31日までの贈与が対象

【省エネルギー性又は耐震性を満たす住宅とは】

新築住宅	既存住宅(中古住宅)	増改築等
省エネルギー対策等級4の住宅 又は 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは 免震建築物の住宅	省エネルギー対策等級4の住宅と 同程度の省エネルギー性能を有 すると認められるもの 又は 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは 免震建築物の住宅	省エネルギー対策等級4の住宅と 同程度の省エネルギー性能を有 すると認められるもの 又は 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは 免震建築物の住宅

各等級は、住宅性能表示制度の性能等級(評価方法基準(平成13年国土交通省告示1347号))です。

既存住宅及び増改築等に係る耐震等級・免震建築物は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準により判断します。

【確定申告時の必要書類】

全ての方が提出する書類

計算明細書 受贈者の戸籍謄本 贈与年の所得金額を明らかにする書類 請負・売買契約書
登記事項証明書 受贈者の住民票の写し 受贈者の戸籍の附票の写し **増改築等工事証明書**
耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書

・ は新築・既存のみ ・ は増改築等のみ は一定築年数(木造20年・耐火建築物25年)を超える既存のみ

500万円の非課税限度額加算を申請する方が提出する書類

新築住宅	既存住宅(中古住宅)	増改築等
次のいずれかの書類 ・建設住宅性能評価書の写し ・ 住宅性能証明書 ・長期優良住宅認定通知書 及び 建築証明書等	次のいずれかの書類 ・既存住宅に係る建設住宅性能評 価書の写し(耐震等級・免震建築物のみ) ・ 住宅性能証明書 1	次のいずれかの書類 ・既存住宅に係る建設住宅性能評 価書の写し(耐震等級・免震建築物のみ) ・ 住宅性能証明書 2

1 既存住宅(中古住宅)を取得する場合の建設住宅性能評価書は、その取得の前2年以内又は取得の日以降に評価されたもの

2 増改築等工事が第5号の場合は、増改築等工事証明書の提出で足り、建設住宅性能評価書又は住宅性能証明書は提出不要

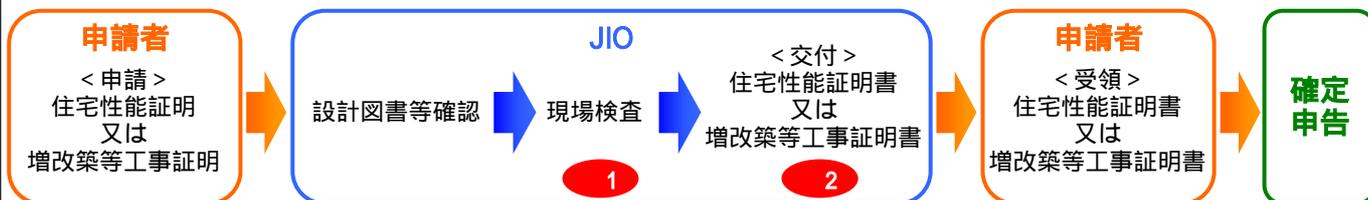
JIOがおこなう業務のご案内

【業務内容】住宅性能証明及び増改築等工事証明業務

【業務区域】日本全域

【業務開始日】平成24年5月16日～

【業務の流れ】



1 現場検査は設計図書審査の適合後にお申込みいただけます。
設計図書審査適合後にお送りする検査予約申込書でお申込みください。

2 証明書の交付には登記簿謄本に記載の家屋番号及び所在地が必要となります。
現場検査適合後にお送りする家屋番号等通知書でお知らせください。

JIOがおこなう確認内容及び申請に必要な図書(省エネルギー性を満たす住宅)

証明書種別	建物種別		JIOが確認する内容			申請に必要な図書(1)	
			基準	設計図書等での確認	現場検査及びタイミング		
住宅性能証明書	住宅の新築		省エネ等級4	設計図書等により躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の基準との照合	目視、計測等により設計図書とおりかの確認	断熱材・開口部施工完了時	申請書類 設計図書等～
	新築住宅の取得			設計図書等により躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の基準との照合	小屋裏点検口、スイッチ、コンセント等から断熱材の設置を確認	竣工後	申請書類 設計図書等～
	既存住宅(中古)の取得	下記以外	省エネ等級4同等程度	設計図書等により躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の基準との照合	小屋裏点検口、スイッチ、コンセント等から断熱材の設置を確認	現況	申請書類 設計図書等～
		新築時の建設住宅性能評価書又はフラット35S適合証明書の取得住宅	省エネ等級4	・建設住宅性能評価書の省エネルギー対策等級の評価が等級4であることの確認 又は ・フラット35S適合証明書の適用する基準が省エネルギー性であることの確認	新築時の建設された状態から変更がないことを確認		申請書類 設計図書等～ 評価書等又は (2)
		住宅の増改築等 (4)		省エネ等級4同等程度	改修前と改修後の設計図書等により躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の基準との照合	目視、計測等により設計図書とおりかの確認	断熱材・開口部施工完了時
増改築等工事証明書 第5号工事 非課税限度額の 500万円加算用	住宅の増改築等 (4)		改修前と改修後の設計図書等により躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の基準との照合		目視、計測等により設計図書とおりかの確認	断熱材・開口部施工完了時	申請書類 設計図書等～ (3)
増改築等工事証明書 第1号～第4号 非課税限度額の 500万円加算なし	住宅の増改築等 (4)		「増改築等工事証明(第1号～第4号に該当する工事)」業務のご案内参照				

(1) 申請図書は正副2部をご用意のうえ下記宛先までご郵送にてお申込みください

申請書類 (弊社ホームページからダウンロードができます) 性能証明申請書・委任状(代理者がいる場合)・申告書 増改築等工事証明申請書・委任状(代理者がいる場合)・申告書 設計図書等 付近見取図 仕上表・仕様書 平面図 立面図 断面図又は矩計図 躯体及び開口部の断熱性能、結露の発生防止対策の内容が確認できるもの 評価書等 建設住宅性能評価書 フラット35S適合証明書	上記以外にも必要図書をご提出いただく場合がございます。
---	-----------------------------

- (2) 省エネルギー対策等級4の建設住宅性能評価書又は適用する基準が省エネルギー性であるフラット35S適合証明書(住宅事業建築主の判断の基準(通称:トプランナー基準)に適合する住宅を除く)及び性能評価又は適合証明をおこなった設計図書
 (3) 増改築等の場合は改修前と改修部位の設計図書が必要となります
 (4)

(増改築等で非課税限度額の500万円加算を申請する場合に必要な書類) ・第1号～第4号の工事のいずれかに該当する場合は、増改築等工事証明書に加え、住宅性能証明書又は既存住宅に係る建設住宅性能評価書が必要です。 ・第5号の工事に該当する場合は、増改築等工事証明書のみ必要となります。 第1号: 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 第2号: 区分所有する部分の床(主要構造部である床)等の過半について行う修繕又は模様替(第1号工事以外のもの) 第3号: 居室、調理室、浴室、便所等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替(第1号及び第2号工事以外のもの) 第4号: 現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替(第1号、第2号及び第3号工事以外のもの) 第5号: 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又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合させるための修繕又は模様替(第1号、第2号、第3号及び第4号工事以外のもの)

お申込み、お問合せ先	担当エリア
株式会社日本住宅保証検査機構 住宅評価部 性能評価センター 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-14-4 第二萬富ビル 5F TEL: 03-6861-9214 FAX: 03-6861-9237	下記の担当エリアを除く 日本全域
株式会社日本住宅保証検査機構 東北支店 東日本性能評価センター 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-1-29 仙台本町ホンマビルディング 3F TEL: 022-215-2356 FAX: 022-215-7051	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県、 新潟県、山梨県、長野県
株式会社日本住宅保証検査機構 愛知支店 中部性能評価センター 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-20-25 丸の内STビル 9F TEL: 052-218-6214 FAX: 052-204-6508	愛知県、岐阜県、三重県、 静岡県
株式会社日本住宅保証検査機構 大阪支店 関西性能評価センター 〒550-0002 大阪府大阪市西区江戸堀1-10-8パシフィックパシフィックマークス肥後橋6F TEL: 06-7711-0002 FAX: 06-7711-0003	大阪府、京都府、兵庫県、 奈良県、和歌山県、滋賀県、 福井県、石川県、富山県

JIOがおこなう確認内容及び申請に必要な図書(耐震性を満たす住宅)

証明書種別	建物種別	JIOが確認する内容			申請に必要な図書(1)	
		基準	設計図書等での確認	現場検査及びタイミング		
住宅性能証明書	住宅の新築	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物	設計図書等により計算方法及び耐震性能に関する基準との照合	目視、計測等により設計図書どおりかの確認 屋根工事完了時	申請書類 設計図書等	
	新築住宅の取得		設計図書等により計算方法及び耐震性能に関する基準との照合	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 竣工後	申請書類 設計図書等	
	既存住宅(中古)の取得		下記以外	設計図書等により計算方法及び耐震性能に関する基準との照合	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 現況	申請書類 設計図書等
			新築時の建設住宅性能評価書又はフラット35S適合証明書の取得住宅	建設住宅性能評価書の耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価が等級2以上又は免震建築物であることの確認 又は フラット35S適合証明書の適用する基準が耐震性であることの確認	新築時の建設された状態から変更がないことを確認	申請書類 設計図書等 評価書等 又は (2)
住宅の増改築等 (4)		改修に係る設計図書等により計算方法及び耐震性能に関する基準との照合	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 構造躯体の完了時	申請書類 設計図書等 (3)		
増改築等工事証明書 第5号工事 非課税限度額の 500万円加算用	住宅の増改築等 (4)		改修に係る設計図書等により計算方法及び耐震性能に関する基準との照合	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 構造躯体の完了時	申請書類 設計図書等 (3)	
増改築等工事証明書 第1号～第4号 非課税限度額の 500万円加算なし	住宅の増改築等 (4)	「増改築等工事証明(第1号～第4号に該当する工事)」業務のご案内参照				

(1) 申請図書は正副2部をご用意のうえ下記宛先までご郵送にてお申込みください

申請書類 (弊社ホームページからダウンロードができます) 性能証明申請書・委任状(代理者がいる場合)・申告書 増改築等工事証明申請書・委任状(代理者がいる場合)・申告書 設計図書等 付近見取図 仕上表・仕様書 平面図 立面図 断面図又は矩計図 基礎伏図 各階床伏図 構造計算書等 評価書等 建設住宅性能評価書 フラット35S適合証明書	上記以外にも必要図書をご提出いただく場合がございます。
--	-----------------------------

(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である建設住宅性能評価書又は適用する基準が耐震性であるフラット35S適合証明書及び性能評価又は適合証明をおこなった設計図書

(3) 増改築等の場合は改修に係る設計図書が必要となります

(4)

(増改築等で非課税限度額の500万円加算を申請する場合に必要な書類) ・第1号～第4号の工事のいずれかに該当する場合は、増改築等工事証明書に加え、住宅性能証明書又は既存住宅に係る建設住宅性能評価書が必要です。 ・第5号の工事に該当する場合は、増改築等工事証明書のみ必要となります。 第1号:増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 第2号:区分所有する部分の床(主要構造部である床)等の過半について行う修繕又は模様替(第1号工事以外のもの) 第3号:居室、調理室、浴室、便所等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替(第1号及び第2号工事以外のもの) 第4号:現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替(第1号、第2号及び第3号工事以外のもの) 第5号: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又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合させるための修繕又は模様替(第1号、第2号、第3号及び第4号工事以外のもの)
--

お申込み、お問合せ先	担当エリア
株式会社日本住宅保証検査機構 住宅評価部 性能評価センター 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-14-4 第二萬富ビル5F TEL: 03-6861-9214 FAX: 03-6861-9237	下記の担当エリアを除く 日本全域
株式会社日本住宅保証検査機構 東北支店 東日本性能評価センター 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-1-29 仙台北町ホンマビルディング3F TEL: 022-215-2356 FAX: 022-215-7051	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県、 新潟県、山梨県、長野県
株式会社日本住宅保証検査機構 中部支店 中部性能評価センター 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-20-25 丸の内STビル9F TEL: 052-218-6214 FAX: 052-204-6508	愛知県、岐阜県、三重県、静岡県
株式会社日本住宅保証検査機構 大阪支店 関西性能評価センター 〒550-0002 大阪府大阪市西区江戸堀1-10-8パシフィックパシフィックマークス肥後橋6F TEL: 06-7711-0002 FAX: 06-7711-0003	大阪府、京都府、兵庫県、 奈良県、和歌山県、滋賀県、 福井県、石川県、富山県

住宅性能証明書等の証明業務に係る手数料一覧 一戸建ての住宅

住宅性能証明書

表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	省エネルギー性				6)再検査
	1)省エネ等級4が確認できる 証明書等あり		1)省エネ等級4が確認できる 証明書等なし		
	3)単独	4) 他検査同時	3)単独	4) 他検査同時	
住宅の新築又は 新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	13,500
住宅の増改築等	-	-	43,000	36,000	13,500

種別	耐震性・免震建築物				6)再検査
	2)耐震等級2以上又は免震建 築物が確認できる証明書等あり		2)耐震等級2以上又は免震建 築物が確認できる証明書等なし		
	3)単独	4) 他検査同時	3)単独	4) 他検査同時	
住宅の新築又は 新築住宅の取得	30,000	23,000	60,000	48,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	60,000	48,000	13,500
住宅の増改築等	-	-	60,000	48,000	13,500

増改築等工事証明書(5号工事)

表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	省エネルギー性		耐震性・免震建築物		6)再検査
	3)単独	4) 他検査同時	3)単独	4) 他検査同時	
	住宅の増改築等(5号)	43,000	36,000	60,000	

増改築等工事証明書(1～4号工事)

表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	3)単独	4) 他検査同時	5)検査なし	6)再検査
住宅の増改築等(1号～3号)	37,000	27,000	22,000	13,500
住宅の増改築等(4号)	60,000	50,000	40,000	13,500

証明書再発行

1通あたり 5,000円(税抜き)

・手数料には増改築等工事証明書(1号～4号) 5)検査なしを除き、住宅性能証明書及び増改築等工事証明書交付に必要な現場検査(以下「本検査」といいます。)1回分を含んでおります。申請者の都合により現場検査が2回以上となる場合は、上記手数料に加え1回ごとに13,500円(税抜き)を申し受けます。

・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、3)単独については9,500円(税抜き)、4)他検査同時については3,500円(税抜き)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。

・現場検査に際し建築地が沖縄(本島を除く)及び島嶼部の場合は、上記手数料の他に交通費、宿泊費及び付帯経費を見積もりし加算します。ただし、JIO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。

1)省エネ等級4が確認できる証明書等とは、新築住宅にあってはJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅または低炭素建築物技術的審査の適合証及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指し、既存住宅にあっては建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指します。

(注)住宅事業建築主の判断の基準(通称:トプランナー基準)に適合する住宅を除く

2)耐震等級2以上又は免震建築物が確認できる証明書等とは、新築住宅にあってはJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査の適合証及び【フラット35】Sの適合証明書を指し、既存住宅にあっては建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書を指します。

3)単独とは、本検査の現場検査を単独で実施する場合を指します。

4)他検査同時とは、JIOが行う瑕疵保険、適合証明の現場検査と本検査を同時に実施する場合を指します。

5)検査なしとは、申請時に所定の書類が揃った申請で現場検査を実施しない場合を指します。所定の書類については、業務案内をご確認ください。

6)再検査は、1回分の手数料となります。

住宅性能証明書等の証明業務に係る手数料一覧 共同住宅等

住宅性能証明書

表中の表示額はすべて税抜き 1住戸あたりの単価【単位：円】

種別	省エネルギー性				6)再検査
	1)省エネ等級4が確認できる 証明書等あり		1)省エネ等級4が確認できる 証明書等なし		
	3)単独	4) 他検査同時	3)単独	4) 他検査同時	
住宅の新築又は 新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	13,500
住宅の増改築等	-	-	43,000	36,000	13,500

種別	耐震性・免震建築物				6)再検査
	2)耐震等級2以上又は免震建 築物が確認できる証明書等あり		2)耐震等級2以上又は免震建 築物が確認できる証明書等なし		
	3)単独	4) 他検査同時	3)単独	4) 他検査同時	
住宅の新築又は 新築住宅の取得	別途見積り				
既存住宅の取得	別途見積り				
住宅の増改築等	別途見積り				

増改築等工事証明書(5号工事)

表中の表示額はすべて税抜き 1住戸あたりの単価【単位：円】

種別	省エネルギー性			耐震性・免震建築物	
	3)単独	4) 他検査同時	6)再検査	3)単独	4) 他検査同時
住宅の増改築等(5号)	43,000	36,000	13,500	別途見積り	

増改築等工事証明書(1～4号工事)

表中の表示額はすべて税抜き 1住戸あたりの単価【単位：円】

種別	3)単独	4) 他検査同時	5)検査なし	6)再検査
住宅の増改築等(1号～3号)	37,000	27,000	22,000	13,500
住宅の増改築等(4号)	別途見積り			

証明書再発行

1通あたり 5,000円(税抜き)

・手数料には増改築等工事証明書(1号～4号) 5)検査なしを除き、住宅性能証明書及び増改築等工事証明書交付に必要な現場検査(以下「本検査」といいます。)1回分を含んでおります。申請者の都合により現場検査が2回以上となる場合は、上記手数料に加え1回ごとに13,500円(税抜き)を申し受けます。

・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、3)単独については9,500円(税抜き)、4)他検査同時については3,500円(税抜き)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。

・現場検査に際し建築地が沖縄(本島を除く)及び島嶼部の場合は、上記手数料の他に交通費、宿泊費及び付帯経費を見積もりし加算します。ただし、JIO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。

1)省エネ等級4が確認できる証明書等とは、新築住宅にあってはJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅または低炭素建築物技術的審査の適合証及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指し、既存住宅にあっては建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指します。

(注)住宅事業建築主の判断の基準(通称:トップランナー基準)に適合する住宅を除く

2)耐震等級2以上又は免震建築物が確認できる証明書等とは、新築住宅にあってはJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査の適合証及び【フラット35】Sの適合証明書を指し、既存住宅にあっては建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書を指します。

3)単独とは、本検査の現場検査を単独で実施する場合を指します。

4)他検査同時とは、JIOが行う瑕疵保険、適合証明の現場検査と本検査を同時に実施する場合を指します。

5)検査なしとは、申請時に所定の書類が揃った申請で現場検査を実施しない場合を指します。所定の書類については、業務案内をご確認ください。

6)再検査は、1回分の手数料となります。