

## 住宅性能証明及び増改築等工事証明 業務要領

株式会社日本住宅保証検査機構

SNT2115-01(2013.12)

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、株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」という。）が実施する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。）について適用します。

#### ・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 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。

#### ・贈与税非課税措置に係る改正内容（前提）

- (1) 租特法等一部改正関係  
租特法等が次のとおり改正され、贈与税非課税措置は、平成26年12月31日まで適用期限が3年間延長されることとなった。
- (a) 非課税限度額  
非課税限度額は、特定受贈者が住宅取得等資金を充てて新築若しくは取得をした住宅用の家屋又は住宅取得等資金を充てて増改築等をした住宅用の家屋の次に掲げる場合の区分に応じ、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額となる（租特法第70条の2第2項第6号）。  
当該住宅用の家屋が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するものである場合 特定受贈者が最初に贈与税非課税措置の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（租特法第70条の2第2項第6号イ）
  - ・平成24年：1,500万円

・平成25年：1,200万円

・平成26年：1,000万円

当該住宅用の家屋が上記に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合特定受贈者が最初に贈与税非課税措置の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（租特法第70条の2第2項第6号口）

・平成24年：1,000万円

・平成25年：700万円

・平成26年：500万円

(b) 床面積要件

贈与税非課税措置の対象となる住宅用の家屋について、新たに床面積の上限要件（240㎡以下）が付され、50㎡以上240㎡以下のものが対象となる（租特政令第40条の4の2第1項及び第4項）。ただし、この上限要件は、平成24年1月1日以降に贈与により住宅取得等資金を取得する場合に適用される。

(2) 震災特例法等一部改正関係

震災特例法等が次のとおり改正され、被災受贈者に係る贈与税非課税措置は、従来の適用期限（平成25年12月31日）が1年間延長され、平成26年12月31日までに贈与により住宅取得等資金を取得する場合が対象となった。

(a) 非課税限度額

非課税限度額は、被災受贈者が住宅取得等資金を充てて新築若しくは取得をした住宅用の家屋又は住宅取得等資金を充てて増改築等をした住宅用の家屋の次に掲げる場合の区分に応じ、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額となる（震災特例法第38条の2第2項第6号）。

当該住宅用の家屋が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するものである場合：1,500万円（震災特例法第38条の2第2項第6号イ）

当該住宅用の家屋が上記に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合：1,000万円（震災特例法第38条の2第2項第6号口）

(b) 租特法等一部改正との相違点

被災受贈者については、住宅取得等資金の贈与を受けた年に応じた非課税限度額が縮減しないこと、及び、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件は課されない（従来どおり、下限要件（50㎡以上）のみが課される。）

・非課税限度額加算の対象基準

・(1)(a) 及び(2)(a) における非課税限度額の500万円加算（以下「非課税限度額

加算」という。)の対象家屋として適合すべき「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」(租特政令第40条の4の2第6項及び震災特例政令第29条の2第6項)とは、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする(平成24年国土交通省告示第389号及び第392号)。

- (1) 受贈者が住宅用の家屋の新築をし、又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋の取得(以下「住宅の新築又は新築住宅の取得」という。)をする場合次のいずれかの基準とする。

評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】(3)の等級4の基準に適合していること

評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(3)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(3)の免震建築物の基準に適合していること

- (2) 受贈者が建築後使用されたことのある住宅用の家屋の取得(以下「既存住宅の取得」という。)をする場合次のいずれかの基準とする。

評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】(3)の等級4の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること

評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(4)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(4)の免震建築物の基準に適合していること

- (3) 受贈者が住宅用の家屋について増改築等(以下「住宅の増改築等」という。)をする場合当該増改築等後の住宅用の家屋に関する次のいずれかの基準とする。

評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】(3)の等級4の基準に適合する住宅用の家屋と同程度にエネルギーの使用の合理化に著しく資すると認められること

評価方法基準第5の1の1-1【耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)】(4)の等級2若しくは等級3の基準又は評価方法基準5の1の1-3【その他(地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)】(4)の免震建築物の基準に適合していること

#### ・非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

申請に係る住宅用の家屋が非課税限度額加算の対象家屋であることを証明する書類は、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ次に定めるものとする(租特規則第23条の5の2第6項及び震災特例規則第14条の2第7項並びに平成24年国土交通省告示第390号及び第393号)。

- (1) 住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合次のいずれかの書類とする。

次の機関が平成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(以下「住宅性能証明書」という。)

- ・ 指定確認検査機関（建築基準法（昭和25 年法律第201 号）第77 条の21 第 1 項に規定する指定確認検査機関をいう。以下同じ。）
- ・ 登録住宅性能評価機関（住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11 年法律第81 号）第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関をいう。以下同じ。）
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人（特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19 年法律第66 号）第17 条第 1 項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人をいう。以下同じ。）

当該住宅用の家屋について交付された住宅の品質確保の促進等に関する法律第 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書（以下「建設住宅性能評価書」という。）の写し

ただし、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。

- ・ 日本住宅性能表示基準（平成13 年国土交通省告示第1346 号）別表 1 の 5 - 1 省エネルギー対策等級に係る評価が等級 4 であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 1 の 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級 2 又は等級 3 であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 1 の 1 - 3 その他（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もの

租特規則第18 条の21 第12 項第 1 号及び第 2 号に規定する書類（認定長期優良住宅に係る認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書等）

(2) 既存住宅の取得をする場合次のいずれかの書類とする。

住宅性能証明書

ただし、当該家屋の取得の前日 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に限り有効となる。

建設住宅性能評価書の写し

ただし、当該家屋の取得の前日 2 年以内又は取得の日以降に評価されたもので、当該住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。

- ・ 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）に係る評価が等級 2 又は等級 3 であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 1 の 1 3 その他（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もの

(3) 住宅の増改築等をする場合次のいずれかの書類とする。

住宅性能証明書

建設住宅性能評価書の写し

ただし、当該増改築等後の住宅用の家屋に関し、次のいずれかの性能を有していることが証明されたものに限り有効となる。

- ・ 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）に係る評価が等級 2 又は等級 3 であるもの

- ・日本住宅性能表示基準別表2-1の1 3その他(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もの

租特規則第23条の5の2第5項第1号ホ(震災特例規則第14条の2第6項第1号ホ)に規定する書類(以下「増改築等工事証明書」という。)

当該増改築等工事が、租特政令第40条の4の2第3項第5号(震災特例政令第29条の2第3項第5号)に掲げる工事(下表参照)に該当することとなる場合には、上記又はの書類に代えて、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の書類である増改築等工事証明書とすることができる(租特規則第23条の5の2第6項第3号イ、震災特例規則第14条の2第7項第3号イ)。

なお、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、租特政令第40条の4の2第3項第1号から第4号まで(震災特例政令第29条の2第3項第1号から第4号まで)に掲げる工事(下表参照)のいずれかに該当する場合には、租特政令第40条の4の2第3項第5号(震災特例政令第29条の2第3項第5号)に掲げる工事(下表参照)には該当しないこととなるため(下表の下線部参照)、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、上記又はの書類に加え、別途、増改築等工事証明書の提出が必要となります。

根拠条文	工事内容
租特政令第40条の4の2第3項第1号 震災政令第29条の2第3項第1号	増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替(以下「第1号工事」という。)
租特政令第40条の4の2第3項第2号 震災政令第29条の2第3項第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号工事以外のものをいう。以下「第2号工事」という。)
租特政令第40条の4の2第3項第3号 震災政令第29条の2第3項第3号	家屋のうち居室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号工事及び第2号工事以外のものをいう。以下「第3号工事」という。)
租特政令第40条の4の2第3項第4号 震災政令第29条の2第3項第4号	建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定等に適合させるための修繕又は模様替(第1号工事、第2号工事及び第3号工事以外のものをいう。以下「第4号工事」という。)
租特政令第40条の4の2第3項第5号 震災政令第29条の2第3項第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号工事、第2号工事、第3号工事及び第4号工事以外のものいう。以下「第5号工事」という。)

(4) 本要領では住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の証明業務について説明します。

## ・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

JIO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します。

### (2) 基準との適合の確認及び証明書の交付

.(1)の後、「 .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「 .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」により確認をおこない、適合する場合は .(7)又は .(8)の証明書を交付します。

・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、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(目視、計測等の検査業務は、指定確認検査機関にあっては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあっては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあっては現場検査員が、それぞれ行うものとする。以下同じ。)

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)又は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。

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、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。

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、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。

(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っては、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、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。

#### ・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、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。

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こと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) 又は 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。

#### 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、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、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。

#### 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、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。

#### （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っては、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、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、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。

#### その他

### (1) 証明手数料

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します。

(2) 秘密保持について

J10 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

J10 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

J10 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。

平成 24 年 5 月 16 日制定

平成 24 年 8 月 29 日改定

平成 25 年 12 月 9 日改定

(別添)  
必要図書(省エネルギー性)

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どおりかの確認	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どおりかの確認	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どおりかの確認	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

(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:トップランナー基準)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)

(別添)  
必要図書(耐震性)

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 ～ 評価書等 又は ( 2 )
		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 ・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		
住宅の増改築等		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		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		「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

( 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)

(別添)

## 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	48,000	13,500

### 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、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

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、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。