

住宅ローン減税等に係る耐震基準適合証明交付業務のご案内

【概要】

概要

中古住宅の流通を促進し、良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の**税制特例(※注)**において、古くても耐震性を満たす中古住宅について築後経過年数要件を撤廃するとともに、新耐震基準に適合することが証明された中古住宅について、新たに税制特例の対象とする租税特別措置法施行令等の一部改正が、平成17年4月1日に施行されました。

平成17年4月1日以降に取得した住宅で、かつ、築後20年以内(耐火建築物は築後25年以内)のもの又は新耐震基準を満たすことを証明しているものを取得した場合に限り適用されます。
築後20年超(耐火建築物は築後25年超)の住宅を取得(引き渡し)した後に新耐震基準を満たすことの証明書を取得した場合には、これらの特例措置が適用されませんので、ご注意ください。

(※注)以下の税制特例

- 1> 住宅ローン減税制度(所得税)
- 2> 買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例(所得税、個人住民税)
- 3> 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等の適用(贈与税)
- 4> 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置(登録免許税)
- 5> 中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置(不動産取得税)

★本税制における「新耐震基準」とは、以下の(1)～(3)の基準であり、耐震診断によりこれらのいずれかの基準に適合することが確かめられた場合に証明書が発行されます。
 (1)建築基準法施行令第3章及び第5章の4に定める構造耐力基準
 (2)建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づき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(現在、(財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」等が普及している。)
 (3)品確法第5条第1項に基づく評価方法基準第5の1の1-1(4)イ及びロに規定する基準(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上であること。

住宅ローン減税等に係る耐震基準適合証明交付業務のご案内

注
意
点

【共通の注意点】

○当該家屋の取得日以前の築年数の要件(耐火建築物:25年以内、非耐火建築物:20年以内)を満たす場合や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2または3である建設住宅性能評価書が住宅売却日前2年以内交付されている場合は、耐震基準適合証明書を要しません。

○証明書の申請者について

申請者は原則として売主とされます。ただし、何らかの理由により申請者が売主以外の場合は、各税務署にご確認下さい。

○証明書の取得時期について

所有権の移転の時(引渡しの日。例えば所有権移転登記日)までに証明書を取得していることが要件となります。

○証明書及び建設住宅性能評価書の有効期間について

証明書に係る調査終了日又は建設住宅性能評価書の評価日から対象住宅の取得日(上記所有権の移転の日)までの最大の期間は2年間とされています。

【不動産取得税の軽減を受けようとする場合の注意点】

○「中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置」の適用を受ける場合は、昭和57年1月1日以降に新築された住宅は新耐震基準を満たしているものとみなされるため、当該住宅については耐震基準適合証明書を要しません。

【登録免許税の軽減を受けようとする場合の注意点】

○所有権移転登記前に市区町村より住宅家屋証明書を取得しておく必要があります。ただし、築後20年越の戸建てについて住宅家屋証明書の取得を申請する際には、市区町村窓口に耐震基準適合証明書を提出する事を要しますので、決済日に先立ち、あらかじめ耐震基準適合証明書を取得しておく必要があります。

【共同住宅の場合の注意点】

○共同住宅の各住戸の取得に際し税制特例を受ける場合は、当該住戸を含む建築物全体について耐震基準に適合することの証明が必要となります。

住宅ローン減税等に係る耐震基準適合証明交付業務のご案内

【証明書交付手数料】

申請住戸	現地調査	1住戸あたりの手数料 (税抜き)	特記事項
一戸建ての住宅	単独	63,000円	証明に係る現地での調査と書類審査、証明書発行と送付
	他検査同時	52,000円	
共同住宅	単独	別途見積り	証明に係る現地での調査と書類審査、証明書発行と送付
	他検査同時	別途見積り	

- 1) 現地調査が複数回必要な場合は、追加1回につき13,500円(税抜き)を別途申し受けます。
- 2) 現地調査場所がJIOの支店もしくは営業所より50kmを超える場合、遠隔地料金を見積りし別途申し受けます。
- 3) 交付手数料納付を振込とさせていただき、振込手数料は申請者負担となります。
- 4) 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。
- 5) 他検査同時とは、JIOが行う瑕疵保険、適合証明の現場検査等と本検査を同時に実施する場合を指します。
- 6) 現地調査の時期：耐震改修工事を実施する場合→耐震改修工事が終了して耐震改修部位が目視可能な状態。
：過去に耐震改修工事を実施している場合→現況で検査を実施。
- 7) 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、単独については9,500円(税抜き)、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。
- 8) 証明書の再発行を希望される場合は、1通あたり 5,000円(税抜き)を別途申し受けます。

【申請に必要な書類・図書】

《ご注意下さい》建築確認日が昭和56年5月31日以前又は不明の場合で、建築基準法第20条により構造計算によって安全性を確かめなければならない建物に関しては、下記の◆印書類の提出が必須となります。

必要書類及び図面	備考
工事証明申請書(原本)	
委任状(原本)	証明申請者に代わり代理者が申請を行う場合に必要です
↓【以下の書類に関しては写しでも可】	
登記事項証明書	証明する家屋のもの。家屋の家屋番号及び所在地等を確認します
建築確認済証(確認通知書)又はそれを証明するもの 検査済証又はそれを証明するもの	
◆設計図書その他設計に関する書類	適用対象となる工事を行っていることが確認できるもの (非課税枠加算対象家屋である場合は、その性能が確認できる書類等も添付ください)
◆構造計算書	
住宅の現況及び耐震工事の計画等に関し、要件を満たす住宅耐震改修であることが確認できる図書等	耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図、耐震改修工事前後行った耐震診断に係る耐震診断書、耐震補強計算書、工事前後の状況が分かる写真等
案内図	申請物件の付近見取り図

【申請方法について】

- ・下記の送付先までお送りください。
- ・必要書類及び図面については各1部ご提出ください。なお交付の有無に関らず、原本も含め申請書類は返却できませんのでご注意下さい。
- ・証明書交付は手数料納付の確認が取れ次第実施することになります。

申請書類原本送付先

証明書交付手数料収納方法

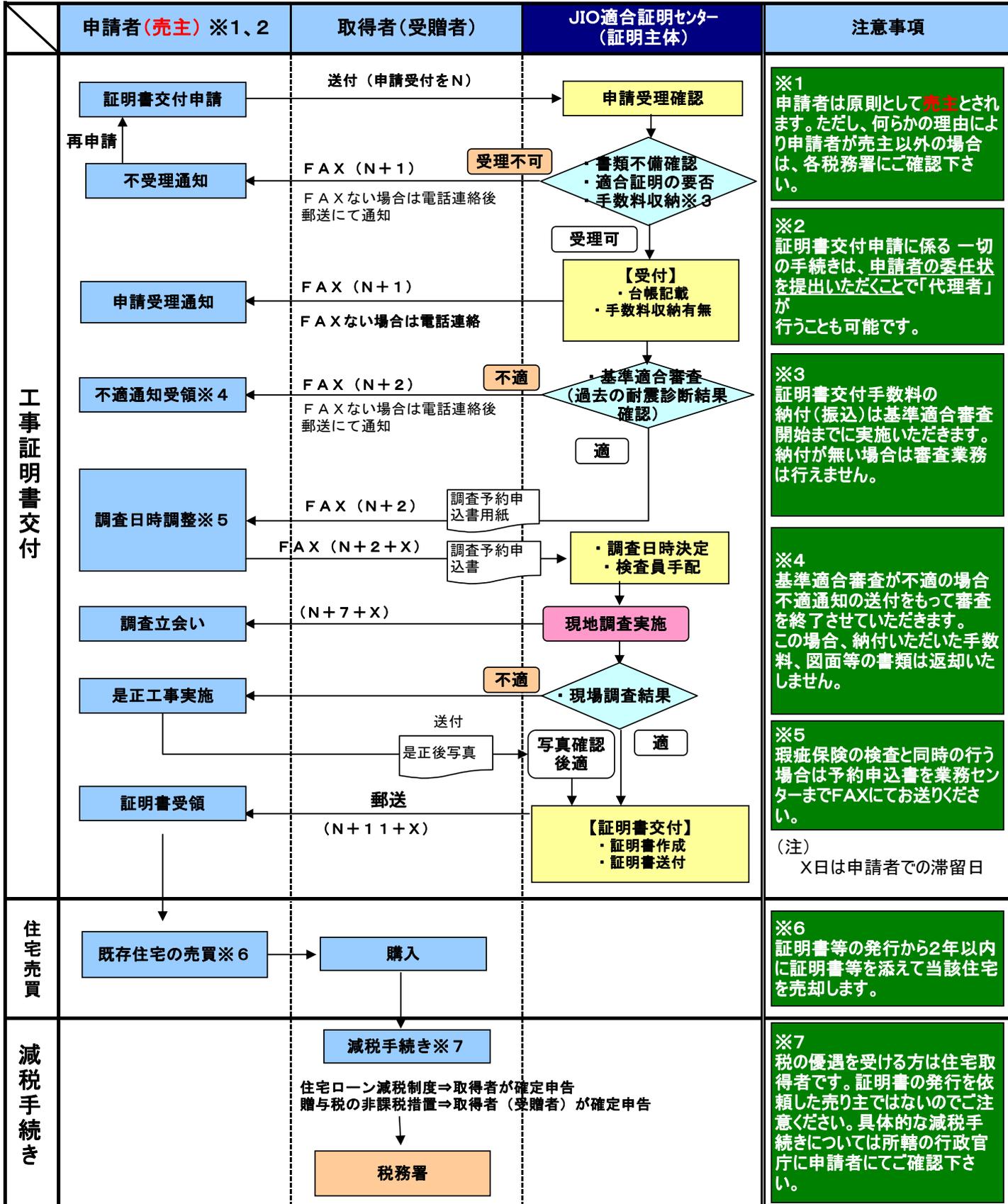
〒136-0071
東京都江東区亀戸1丁目14番4号
第二萬富ビル 5階
株日本住宅保証検査機構
適合証明センター 宛て
TEL: 03-6861-9213
(FAX: 03-6861-9238)

銀行振込
申請書類等到着して内容確認した後、振込先口座番号を別途お知らせいたします。

※振込手数料は申請者様にてご負担いただきます。
証明書交付手数料の納付(振込)は基準適合審査開始までに実施いただきます。納付が無い場合は、審査業務は行えません。

住宅ローン減税等に係る耐震基準適合証明交付業務のご案内

【証明書交付の流れ】



上記納期は標準納期です(数字は稼働日での日数)。減税手続きが開始される直前の年末～3月は集中が予想されるため+1週間以上見てください。