

フラット35の適合証明を受けるための要件 証明様式【中古住宅適合証明書】について

[F. I]



240401

『住宅金融支援機構の技術基準規程等への適合性の確認、適合することの証明書』 【フラット35適合証明】

◎ ・【フラット35】とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利住宅ローンです。
長期固定金利住宅ローンは、資金受取り時に返済終了までの借入金金利と返済額が確定するので、ライフプランが立て易くなります。

- 【フラット35】
- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| 1. ずっと固定金利の安心 | ・市場金利が変動しても資金受取り時に確定した借入金金利で返済 |
| 4つの | ・保証料・保証人・手数料不要 |
| メリット | ・物件検査 技術基準 適合証明書 |
| 2. 保証料0円、繰上返済手数料0円 | ・多様な返済方法変更のメニュー |
| 3. 機構の技術基準で、住まいづくりを応援 | |
- 【借換融資】
【フラット35維持保全型】

● 【フラット35 適合証明書】の取得の条件 【フラット35】 【フラット35S】 【財形住宅融資】

- 物件検査とは … 「書類審査」及び「現地調査」の両方の検査等に適合・合格する必要があります。
- ・お客様が購入される中古住宅等が、住宅金融支援機構が定める技術基準規程等への適合性の確認・適否等について、国土交通省に登録された一級建築士及び状況調査技術者であり、更に資格登録された「適合証明技術者」に適合証明申請を行い、技術者本人による物件検査等を実施して、技術基準・検査等に適合することが確認できた等、精査で検査等に全て合格した場合、その結果『適合証明書』が交付されますので、申し込みされた取扱金融機関等に証明書等を提出して下さい。

※ 物件検査等の申請を行い、技術基準規程に適合していることを示す適合証明書を取得する必要があります。

○ 適合証明とは … (証明書の有効期間は、戸建て等の場合1年、マンション等の場合5年又は3年(竣工から5年超)です)

- ・住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準規程への適合の可否を判断するために行うものであり、申請者に対して住宅の瑕疵のないことや性能等を保証するものではありません。
- ・【フラット35S】とは、【フラット35】の借入金金利を一定期間 引下げる制度です。ご利用には【フラット35】の技術基準に適合して、かつ別途【F35S】や【F35維持保全型】の技術基準に適合する必要があります。

◆ 申請必要提出書類等

- ・販売チラシ・現況間取図
- ・重説事項・建物調査書
- ・建築概要・仕上・仕様書
- ・各階の平面詳細図・配置図
- ・立面図・断面図・矩計図
- ・構造図・構造計算書等
- ・該当戸の平面詳細図
- ・建築確認済証一式
- ・完了検査済証一式
- ・土地/建物 登記簿謄本
- ・登記図面 各階図/建物図
- ・登記図面 地積測量/公図
- ・管理規約
- ・長期修繕計画書
- ・工事履歴等の記録など
- ・耐震診断結果報告書など

◎ 【フラット35】の利用対象となる住宅 … ★ 詳しい内容等に関しては Website 参照。

ex. 技術基準の検査概要 cf. 調査検査内容項目等(04面)別紙参照

ウェブ 必見! お役立ちリンク
住宅金融支援機構
www.flat35.com

- ① 接道 … 一般の道に2m以上接すること
- ② 住宅の規模 … 一戸建て … 70㎡以上 マンション … 30㎡以上
- ③ 住宅の規格 … 2以上の居住室、炊事室、便所、浴室の設置
- ④ 戸建型式等 … 木造の住宅は「一戸建て」、または「連続建て」
- ⑤ 住宅の構造 … 耐火構造、準耐火構造、または耐久性基準に適合する住宅
- ⑥ 住宅の耐久性 … 木造の住宅 … 床下換気・防湿措置、防腐・防蟻措置、小屋裏換気措置 … など他
- ⑦ 住宅の耐震性 … 建築確認日が昭和56年5月31日以前の住宅は別途耐震評価基準等に適合すること (旧耐震物件) cf. 調査検査内容項目等(02面)別紙参照
- ⑧ 劣化状況等 … 一戸建て等 … 土台・床組・小屋裏等に腐朽や蟻害がない等他 マンション等 … 外壁、柱・梁等に鉄筋の露出がない等他
- ⑨ 維持管理基準 … 管理規約 … 当該建物の管理規約に所定の事項が規定されていること
- ⑩ (マンションの場合) … 長期修繕計画 … 当該建物の修繕等の対象とする期間が20年以上定められていること
- ⑪ ※ S造・RC造の戸建て住宅等(混構造共)の場合は、上記に加えて別途技術・耐久性基準を適用します。 … など他

※ ⑥・⑦の物件検査内容 … ・建物外部では基礎高(40cm以上)・床下換気孔(間隔4m以内)・小屋裏換気孔(独立の小屋裏ごとに2以上)等
・建物内部では、床下点検口・小屋裏点検口より各床下・小屋裏空間の検査(防水・防湿・防腐・防蟻・腐朽・換気措置等)・床壁柱の傾き等
・各設備状況・内装材状況等で基準に適合するか判定します、当該建物に換気孔及び点検口等が設けられていることが必須です。 … など他

【註】『物件検査』には、原則 設計図・確認済証等が必要ですが、中古住宅等は 設計図・確認済証の無い事があり書類審査で上記内容等が確認できない。現地調査実施の事前の情報提供で基礎高・換気孔・点検口・劣化状況・手摺り等、申請依頼者が建物状況を見・確認することで検査適否予想可能。下見で計測・写真撮影等実施後、その情報を補足資料として提出する(検査前に是正工事もできる)と、適合検査・証明書納期経費等が節減できます。

● 融資の種類ごとに必要となる 中古住宅適合証明書

融資利用別等	審査・調査・検査 基準項目等	申請提出書類・融資対象内容等	「証明書様式」等
(1) フラット35 ・フラット35の融資 ・財形住宅の融資	・上記①～⑪の技術基準に適合すること ※ S56年5月31日以前の建築確認済日の建物は耐震評価基準等に適合のこと	基礎の高さ 床下換気孔 軒裏換気孔 基礎・外壁等のひび割れ・鉄筋の露出など 床下点検口 天井点検口 小屋裏点検口 床・壁・柱・梁等の傾きなど … など他	「中古住宅適合証明申請書」 「中古住宅適合証明書」 「耐震基準適合証明書」
(2) フラット35S ・フラット35Sの融資 ・フラット35Sベーシック	・上記①～⑪の技術基準に適合すること ・フラット35の技術基準に加えて、右4つのいずれか1以上の基準に適合のこと (中古タイプ基準、金利Bプラン)	1 バリアフリー性 … 手摺設置 2 (R4/10/1 廃止) 段差解消 3 省エネルギー性 … 開口部断熱 4 … 外壁等断熱	「中古住宅適合証明書」 「フラット35Sの基準の適用」
(3) リフォーム融資 ・耐震改修工事 ・高齢者向け返済特例 ・財形住宅融資	・改良工事完了後における1戸当たりの住宅部分床面積が50㎡以上の住宅 (マンションの場合40㎡以上)	ア 部分的バリアフリー工事 イ 耐震改修・補強工事 ウ 増築・改築工事 エ 修繕・模様替え等工事	「住宅改良工事完了報告書」 「住宅改良工事適合証明書」 … など他
(4) フラット35 維持保全型 (令和4年4月1日 開始)	・管理計画認定マンション ・安心R住宅・インスペクション実施住宅 ・住宅売買瑕疵保険付保住宅 等が対象	③ マンション管理計画につき認定を受ける ④ 安心R・建物状況調査の検査等実施 ⑥ 「既存住宅売買瑕疵保険」の付保	「中古住宅適合証明申請書」 「中古住宅適合証明書」 「既存住宅状況調査報告書」

※ 物件検査等は、フラット35取扱金融機関へ 借り入れ申込時から審査結果までに、適合証明書は 借り入れ契約時に提出する事を要しますので 決済日に先立ち予め 中古住宅適合証明書を取得しておく必要があります。 ※ (4)のイ.ハ.は一戸建て等の住宅の場合 必須条件は改正廃止された。

中古住宅の各税制特例を受けるための要件 証明様式【耐震基準適合証明書】について

『国土交通省規定、耐震診断基準等の照合・評価、適合可否等を確認したことの証明書』 **【耐震基準適合証明】**

- ◎ 平成17年度の住宅関係税制改正について、非耐火建築物は築後20年越(耐火建築物は築後25年越)の中古住宅でも新耐震基準に適合することが証明された住宅は、住宅ローン減税等の対象住宅となりました。(平成17年4月1日施行)

★現在↓

改正前	要件変更	改正後
<p>中古住宅に係る 築後 経過年数</p> <ul style="list-style-type: none"> 非耐火建築物 耐火建築物 	→	<ul style="list-style-type: none"> 非耐火建築物 耐火建築物 新耐震基準に適合することを証明したのも
<ul style="list-style-type: none"> 築後20年以内 築後25年以内 		<ul style="list-style-type: none"> 築後20年以内 築後25年以内

(2022年R4)
2001年(H13以前)
1996年(H8以前)
経過年数基準緩和

- ▷ ~~×~~ 中古住宅の場合、住宅ローン減税が利用できるのは、非耐火構造で築20年未満、耐火構造で築25年未満の建物に限られます。 → H17年税制改正 ⇒ R4年改正 ・ 昭和57年1月1日以後の建築は住宅ローン減税対象となる。
- 従来からの適用対象物件(非耐火:築後20年、耐火:築後25年以内)は、引き続き適用対象であり「耐震基準適合証明書」は不要です。

→ 2022/4/1 廃止

【耐震基準適合証明書】の取得の条件

【登録免許税軽減】 【不動産取得税特例】
【住宅ローン控除】 【贈与税特例】 【買取再販特例】

- 耐震基準適合証明書の申請者は、**現所有者(売主)**に限られます。(証明書の有効期間2年です)
- 適合証明等は、国土交通省に登録の一級**建築士**及び**耐震診断技術者**が交付します、買主が**引渡し日**までに取得する必要があります。
- 申請住宅についての適合証明、耐震診断基準評価は、建築基準法令・耐震改修法等、構造ごとの耐震診断基準等への照合と評価適合可否等を確認するために行うものであり、地震による倒壊・被害の危険性ほか耐震性能等を保証するものではありません。
- 有資格登録技術者に**物件検査**等の申請を行い、当該家屋の構造及び劣化状況等を調査した上で耐震基準等に適合すると判断される場合『**適合証明書**』が交付されますので、税務署・市区町村に申告手続き 各窓口先へ提出して下さい。
- 住宅の床面積要件は、**50㎡**以上です。(40㎡) ※ 共同住宅等の場合 当該住戸を含む 建築物全体について適合必須です。

○ <主検査項目ポイント>

cf. 調査検査内容項目等(04面)別紙参照

- 建物全体の配置・平面・立面形状等、
- 断面・壁面・屋根面形状等、
- 建築概要・仕様仕上・構造・基礎形式等確認、
- 柱梁壁量・耐力壁量配置バランス、
- バルコニー・ピロティ・オーバハング・セットバック・吹抜・EXP.J形状等の確認、
- 部材接合部・補強金物等仕様チェック、
- 増改築・劣化状況・腐朽度等の確認、
- 図面と建物の整合性等の確認、
- 建物・床・壁・柱等の傾きチェック、
- 床下・天井・小屋裏の構造等確認、(点検口が設けられていること必須) など他

◆ 申請必要提出書類等

- 現況間取図・販売チラシ等
- 重要事項説明・建物調査書
- 建物概要・仕上・仕様書
- 各階の平面詳細図・配置図
- 立面図・断面図・構造図等
- 建築確認済証一式
- 完了検査済証一式
- 壁量計算・構造計算書等
- 土地/建物 登記簿謄本
- 登記図面 各階図/建物図
- 登記図面 地積測量/公図
- 管理規約・長期修繕計画書
- 工事履歴等の記録など
- 耐震診断結果報告書など
- 耐震改修完了報告書など

【註】『物件検査』には、原則 設計図・確認済証等が必要ですが、中古住宅等は設計図・確認済証の無い事があり書類審査で上記内容等が確認できない。現地調査実施の事前の情報提供で建物平面立面形状・仕上材・点検口・耐力壁・劣化状況等、申請依頼者が建物状況を下見・確認することで検査の適否予想できる。下見で計測・写真撮影等実施後、その情報を補足資料として提出する(検査前に是正工事もできる)と、適合検査・証明書納期経費等が節減できます。

◎ 利用可能な対象となる税制特例

… 詳しい内容等に関しては右下 Website 参照。

- 住宅ローン減税制度 (**所得税**)
 - 『所得税の住宅借入金等特別控除』(正式名称)
 - 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 特例措置 (**所得税** ・ **個人住民税**)
 - 住宅所得等資金の贈与に係る、相続時精算課税制度の特例措置 (**贈与税**)
- 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**)
- 中古住宅の取得に係る住宅及び土地に対する、不動産取得税の特例措置 (**不動産取得税**)
- 耐震改修促進税制 耐震改修に係る、所得税・固定資産税の特別減税 (**所得税** ・ **固定資産税**)

ウェブ 必見! お役立ちリンク

国土交通省 住宅建築 www.mlit.go.jp/jutakukentiku
国税庁 www.nta.go.jp/index.htm

● 税金の種類ごとに必要となる 耐震基準適合証明書

「耐震基準適合証明書」は、税種類別に応じて種類があり、それぞれ提出時期、提出先が異なります。

	税目別等	該当法令等	「証明書様式」等 提出時期等	提出先等
住宅の取得・譲渡	1 所得税 ・ 住宅ローン減税 ・ 買換え特例	租税特別措置法施行令 (イ)・第23条第5項 (ロ)・第24条の2第3項第1号 (ハ)・第26条第2項 (ニ)・第40条の4の2第3項 (ホ)・第40条の5第2項	「耐震基準適合証明書」 確定申告時	税務署
	4 贈与税 ・ 贈与税の非課税措置			
	2 登録免許税 ※1 ・ 所有権保存登記等の軽減	租税特別措置法施行令 ・ 第42条第1項	「耐震基準適合証明書」 住宅家屋証明書 取得時	市区町村
	3 不動産取得税 ※2 ・ 不動産取得税の減額	地方税法施行令 ・ 第37条の18第2項	「耐震基準適合証明書」 不動産取得税申告時	県税事務所
住宅の改修	5 所得税額 の特別控除	※ S56年5月31日以前の建築物 ・ 租税41の19の2	「住宅耐震改修証明書」 申告時	税務署
	6 固定資産税 の減額措置	※ S57年1月1日以前の建築物 ・ 地附税15の9	「固定資産税減額証明書」	市区町村

※1 登録免許税の軽減を受けようとする場合は、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。

※2 不動産取得税については、昭和57年1月1日以降の築であれば 耐震基準適合証明書は不要です。



建物状況調査(インスペクション)を受けるための要件 証明様式【既存住宅状況調査報告等】について

『 国交省検査基準への適合性判定結果の報告、適正調査実施の証明書、宅建業法34条の2、35、37条書面 』 (2013/6 制定)

【インスペクション】は、『 現況検査・状況調査 』のことで 建物検査・調査・住宅診断等を意味しています。 【インスペクション適合証明】
【建物状況調査】の【既存住宅状況調査報告書】は、国土交通省で定めた 検査基準指針に基づく【インスペクション】の標準 結果証明書類
公正かつ適正な調査の実施を図るため 告示【既存住宅状況調査方法基準】に適合する調査である結果報告・証明書 (2017/2 施行)(2023/1 改正)

建物状況調査の趣旨

【既存住宅状況調査】 【インスペクション】

- ◎ 既存(中古)住宅は住宅の品質・性能等に不安を感じる事が多く、住まい・購入等にリスクが伴うと考えられます。
既存住宅購入等希望者は、建物を自分で見て購入判断をしなければならず、建物の劣化・瑕疵や設備等の不良などの発見、
災害被害等の予見できないなど、物件状態・品質等把握できず入居後に予想外の出費等を強いられるケースが多々あるのです。
中古住宅の購入に対する不安の低減、確かな安心安全快適な住まいと豊かな暮らしのため、住宅の品質に対する不安を取り除く手段のひとつ
建物状況調査がますます重要になり、国で定められた資格登録検査技術者による既存住宅の調査・検査・診断等が必要不可欠となります。

状況調査結果の報告書

【建物状況調査】 【既存住宅診断】等

- ◎ 物件検査結果 概要 **《 売買契約締結時までにインスペクション実施説明等義務付け 》** (2018/4 施行)
- 『建物状況調査(インスペクション)』は、既存住宅の基礎、外壁等に発生したひび割れ・雨漏り等 劣化・不具合の有無を目視・計測等により調査するもの。
- 国土交通省に登録された 一級建築士・状況調査技術者が実施する 建物状況調査(インスペクション)は、法定検査基準等規定書式に各事象事項、
住宅状況により 部分的にしか検査できない部位などの内容・写真、状況調査・検査結果に係わる留意事項等が 規定書式に記載・報告されます。
- 建物状況調査(インスペクション)の内容は、売買の対象となる住宅について部位毎の劣化事象及び
不具合事象の状況を 目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することである。
- 検査対象内容は、現場で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 (点検口が設けられていること必須)
戸建て住宅における小屋裏や床下については、各点検口から目視可能な範囲、 共同住宅においてはバルコニーから目視可能な範囲

〔註〕※ 「建物状況調査技術者」と「国の調査基準に適合する調査内容・標準書式等」でないもののインスペクション等は『建物状況調査』に該当しないので要注意！

- ◎ 検査結果に係わる留意事項 **cf. 調査検査内容項目等(第3、04面)別紙参照**
- 報告書の記載内容について検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと。
- 瑕疵の有無を判定・瑕疵が無いことを保証するものではないこと、建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと。
- 報告書は調査実施当日の現況について記載したものであり、記載内容は調査後も継続することを保証するものではない。
- 調査により補修を要する程度の事象が確認できたか否か等を表示、調査においては依頼・関係者等からの提出資料等を参考とする。

● 『 状況調査報告書 』取得のメリット **・〈 証明報告書の有効期間は1年です 〉** ← 引渡日から遡って1年以内に実施のもの

1. 既存住宅購入のリスク軽減に貢献でき、既存住宅の状況を把握した上で、売買等の取引を行うことができます。 **★ ウェブ必見 !!**
2. 既存住宅の取引に直結する検査のため、買手・売手側等どちらが依頼者であっても中立立場で公正に検査実施される。 **↓**
3. 建物状況調査の結果を参考に、既存住宅購入後にリフォーム・劣化等の補修改修を計画される場合や メンテナンス **住宅金融支援機構**
等において貴重なデータとなり、工事施工箇所・内容・予算などの把握ができて 不安等が払拭されます。 **国土交通省住宅建築**
4. 安心R住宅標準制度等への活用により、売却時に優良な既存住宅としてアピールできます。
5. 劣化・不具合等が無い等の一定の条件を満たす場合には、調査結果は既存住宅売買瑕疵保険の加入・フラット35に活用できる場合あり。
6. 今後は、十分な耐久性等があり適切なメンテナンスが実施されている住宅は資産と考えられ、資産価値の維持向上を図ることが重要で
住宅の状態や修繕・更新履歴等の情報が評価対象になり、住宅診断等の結果報告書は 売買時に有利な情報ツールとなります。
7. 売買取引時に、登録検査技術者(一級建築士及び状況調査技術者)による『建物状況調査(インスペクション)』を実施して、
劣化事象・耐久性・瑕疵・不具合・故障箇所等 が明確になり、中古物件としての透明性が高く 信頼・安心安全な取引につながります。

〔註〕『物件検査』には、原則 設計図・確認済証等が必要ですが、中古住宅等は 設計図・確認済証の無い事があり 書類
審査で内容範囲等が確認できない。現地調査実施の事前の情報提供で建物平面立面形状・仕上材・点検口・耐力壁
・劣化状況等、申請依頼者が建物状況を下見・確認することで検査の適否予想可能。下見で計測・写真撮影等後に、
その情報を補足資料として提出する(検査前に是正工事もできる)と、適合検査・証明書納期経費等が節減できます。

◆ 申請に必要な提出書類等

- ・ 販売チラシ・現況間取図
- ・ 重要事項説明・調査報告書等
- ・ 建物概要・仕上・仕様書
- ・ 各階の平面詳細図・配置図
- ・ 該当住戸の平面詳細図
- ・ 立面図・断面図・矩計図等
- ・ 建築確認済証一式
- ・ 完了検査済証一式
- ・ 土地/建物 登記簿謄本等
- ・ 登記図面 各階図/建物図等
- ・ 登記図面 地積測量/公図等
- ・ 管理規約・長期修繕計画書
- ・ 改修工事等の記録など
- ・ 住宅性能評価書等
- ・ 住宅所有者等の承諾など
- ・ 管理組合の承諾など
- ・ 是正工事等の実施など
- ・ 保険法人の検査方法指定ある

インスペクションの区分 内容等

〈 目的・活用 〉

区分	内容等	目的・活用
* 標準	(a) 既存住宅現況検査 一次的インスペクション 既存住宅の現況を把握するため 基準・一般的 ・既存住宅状況調査 住宅の品質に対する不安を取り除くため 「構造耐力上主要部分」・「新耐震基準に適合」 「雨水浸入防止部分」・「各設備類等はOP」 ・既存住宅売買瑕疵保険検査 対象部位等の隠れた瑕疵を保険の対象とするものであるため	中古住宅売買時に補修工事等の必要性を把握する時 入居時・保険加入時・維持管理時に現況把握するため
	(b) 既存住宅診断 二次的インスペクション 劣化の範囲や不具合の原因等を把握するため	リフォーム工事実施前に対象範囲を特定するとき (a)で詳細な検査が必要とされた時(耐震診断等)
オプション	(c) 性能向上インスペクション 性能等向上 リフォーム実施等の住宅性能の把握のため	性能向上リフォーム等工事の実施時 省エネ・バリアフリー・内装・設備リフォーム等
	(d) インスペクション附随検査 附随追加 依頼主の意向等に応じインスペクションに追加	検査対象範囲・対象部分の追加時 検査方法(検査機器の活用)

※ F35・既存住宅売買瑕疵保険の加入には、保険の対象となる検査部位「構造耐力上主要な部分」と『雨水の浸入を防止する部分』など全てについて検査
劣化事象等が無いこと、検査できなかった箇所が無いこと、新耐震基準に適合していること、などが必須で給排水・電気・ガス設備等はオプション扱いとなる。

フラット35の適合証明を受けるための要件 技術基準【中古住宅物件検査】概要について

物件検査アウトライン **メインチェックポイント!!** …ぜひ事前に物件の現況を把握後 相談を!

※ 当該建物の外部・内部に、次の1～6等の設置有無の確認が第一であり、適合への近道となります。

- 建物
- 外部: 1. 基礎の高さ …40cm以上 …地面から基礎上端まで 30cm (築10年経過した住宅)
 - 2. 床下換気措置 …床下換気孔・基礎パッキン …4m以下ごとに 5m以下 (築10年経過した住宅)
 - 3. 小屋裏換気措置 …軒裏換気孔・小屋裏換気孔 …軒裏部・妻壁部 独立した小屋裏ごと・有効な位置に
 - 内部: 4. 床下点検口 …(床下収納庫・和室床改メロ) …床下空間の調査用
 - 5. 天井裏点検口 …(浴室点検口・天井改メロ) …天井裏空間の調査用
 - 6. 小屋裏点検口 …(天井改メロ) …小屋裏空間の調査用

7. 建物形状及び外観(4面と全体+地下車庫)・内観 8. 屋根及び壁等の材質・形状 9. 階段及び浴室手摺り・状況確認等
※ 設計図等が無い及び疑わしい場合他、建物各部1～9等写真画像メール添付で、適合の可能性判断・検討・解決図れます。

小屋裏換気

- ・小屋裏点検口
- ・天井点検口
- ・小屋裏換気孔
- ・軒裏換気孔

小屋裏空間がある住宅は、次の(1)～(2)の基準に適合していること。

(1) 独立した小屋裏ごとに次のア～エのいずれかの換気上有効な位置に換気孔が設置されていること。

- ア 小屋裏の壁(対称面)に2か所以上
- イ 軒裏に2か所以上
- ウ 軒裏に1か所以上および小屋裏の壁に1か所以上
- エ 軒裏に1か所以上および小屋裏の頂部に1か所以上

(2) 小屋裏に通じる点検口等から目視または触診によって小屋裏部分の木材に腐朽等および蟻害が認められないこと。

- ・小屋裏空間の状況確認 ・防蟻・防腐・防湿措置等

浴室および脱衣室

(1) 浴室または脱衣室に接する隣の部屋の内壁、天井及び床の木部の部分に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(2) ユニットバスで天井裏に通じる点検口等がある場合は、点検口等から天井裏の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

- ・天井裏空間の状況確認
- ・天井点検口等

外壁・基礎等の状態

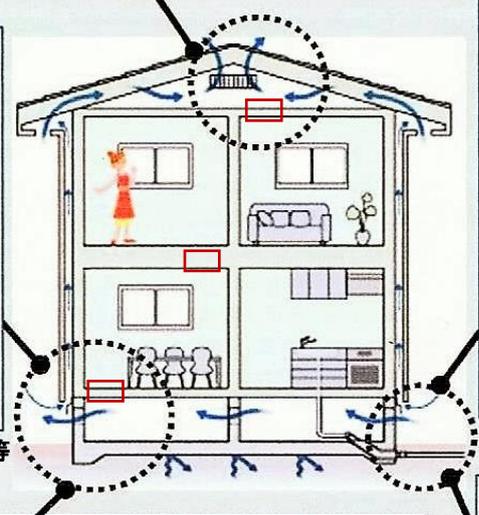
(1) 外壁、基礎及び床下に蟻害が認められないこと。

(2) 外壁に浮き、膨らみ、変色、カビ、藻のうち複数の事象が認められないこと。

(3) 外壁のうち軸組等が存する部分を叩いても、軸組等に発生している腐朽等及び蟻害による空洞音がしないこと。

(4) 内壁に、浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。

- ・ひび割れ・欠損・劣化等その他状況確認等
- ・(4)の水回り・北側の内壁等の状況確認等



基礎の高さ

地面から基礎上端までまたは地面から土台下端までの高さが40cm以上あること。

※築10年を経過した住宅で、床下部分の木材に劣化が認められない場合は30cm以上とすることができる。

基礎外部
建物外周全てに

- ・40cm以上
- ・30cm以上

外部GL

- ・ひび割れ・欠損・劣化等状況確認等

床下換気・防湿措置

- ・床下点検口
- ・床下換気孔
- ・基礎パッキン等

(1) 床下換気孔
以下のいずれかであること。

- ア 外壁の床下部分に、壁の長さ4m以下ごとに床下換気孔が設けられていること。
- ※築10年を経過した住宅で、床下部分の木材に劣化が認められない場合は、壁の長さ5m以下ごととすることができる。
- イ ねこ土台(基礎パッキン)により換気のための隙間が設けられていること。
- ウ 基礎断熱工法であること。

(2) 床下空間
床下点検口等から確認し、床下空間に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(3) 床下部分の木材
床下部分の木材に腐朽等および蟻害が認められないこと。また、木材が湿潤状態でないこと。

- ・床下空間の状況確認 ・防蟻・防腐・防湿措置等

土台

- ・土台に一定の防腐措置が施されている、または、土台に腐朽および蟻害が認められないこと。
- ・土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること(平成13年以後に建設された住宅に限る。)

水切り

※詳細についてはフラット35サイトをご覧ください
(http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/kensa_doc.html)

◎ その他 ・雨漏り・漏水・防水措置等
・床壁柱梁等傾き ・耐震耐力壁等
・設備類劣化事象等の状況確認



住宅リフォームの減税(各種証明書等)を受けるための要件 証明様式【増改築等工事証明書】について

【Re. I】 **Q5**

240401

『住宅リフォーム減税制度・種類・主な要件、税制改正等 適合性判定、適正調査結果の証明書、告示1274号等書面』

- ◎ 一定の要件を満たすリフォームを行った場合には、税制の優遇措置を受けることができます。 **【リフォーム減税適合証明】**
減税制度を利用するためには工事の内容を特定するため、『増改築等工事証明書』等の所定様式の『証明書』が必要となります。
【リフォームの減税制度】を利用するには、定められた期間内に【増改築等工事証明書】等の **関係法令等(2024/3 施行)(2023/12 改正)**
申請必要書類・申告提出必要書類を揃え、税務署や市区町村等に申告する必要があります。

- 税優遇措置の適用を受けるためには、各要件等を満たしていることを証明する必要があります。 **【増改築等工事証明書】**等他
一般的に特定の建築士等が、適用対象となる工事・住宅等であることを確認し工事完了後に所定の証明書等を発行する仕組みとなっている。
公正かつ適正な調査審査の実施を図るため『住宅リフォームの減税制度の手引き』((一社)住宅リフォーム推進協議会)及び国土交通省の
関係法令・告示等に適合する検査である結果報告としての所定様式の証明書類となります。(HPからダウンロードして各書式を使用する)

※ 住宅リフォームの減税制度に関する情報や各種証明書書式、Q&A等については、下記 HP からご覧ください。

- ウェブ 必見!** **お役立ちリンク**
 - 『住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度』 ⇨ 検索 <https://www.j-reform.com/zeisei/#honpen>
 - 『国土交通省 住宅建築・住宅税制 各税制の概要』 ⇨ 検索 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house>

- **リフォームの減税制度 趣旨・利用の流れ** **【増改築工事確認チェック】【省エネ基準適合チェック】**
【耐震診断基準チェック】【長期優良住宅基準チェック】
【既存住宅状況調査】【インスペクション】 等他

- よりよい住宅リフォームを促進するために、リフォームを行った消費者等を対象とした税の優遇措置。
これらは主に住宅の性能が向上するリフォームなどを行った場合に所定の申告手続きをすることで、税金が軽減される制度です。
既存(中古)住宅は住宅の品質・性能等に不安を感じ、住まい・購入等にリスクが伴うと考えられ、既存住宅購入等希望者は、建物の劣化・瑕疵や設備等の不良などの発見、物件状態・品質等把握できず 入居後に予想外の出費等を強いられることがあり、中古住宅購入に対する不安低減、安心安全快適な住まい・豊かな暮らし、住宅品質等に対する不安を取り除く手段として減税制度を利用、性能向上リフォーム等実施を図るのです。
 - - ・ リフォームを行う前に工事内容等が、どの減税制度が利用できるか等をリフォーム業者(宅建業者)等にも確認しておくことが大事。
 - ・ 減税制度には対象となる各要件・期間等がありますので、適用要件・スケジュールの確認が必要です。(減税制度の手引き参照)
 - ・ 証明書の発行者は、リフォームを行った方から下記の書類等(必要事項記載済のもの)を受理して各要件を満たすことを確認します。
『証明書』の発行者は建築士事務所登録をしてる事務所に属する建築士等が一例で、宅建業者等が建築士等から証明書取得する。
 - ・ 宅建業者等が、証明書等の発行を建築士等に申請する。→ 対象改修部位・工事前の状況・住宅等の要件を満たすかの確認をする。
- 減税対象工事費用額を確認、リフォーム後要件を満たす工事であるか設計図書類・工事写真等で確認する。(エビデンス無い場合 現調必須)

- ◎ **減税制度とリフォームの種類** cf. 『住宅リフォームの減税制度の手引き』別紙参照 (上記HPよりダウンロード)

一定の適用要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度は5種類あります。(下記1~5.)
各制度の概要と主な要件等は以下の通りです。【増改築等工事証明書】は3種類あります。1.及び2.、3.、4.及び5.

減税制度 リフォームの種類	1. 所得税の控除		2. 固定資産税 の減額	3. 贈与税の 非課税措置	4. 登録免許税 の特例措置	5. 不動産取得税 の特例措置
	①リフォーム促進税制	②住宅ローン減税				
(1) 耐震	○	○	○	○	○	○
(2) バリアフリー	○	○	○	○	○	○
(3) 省エネ	○	○	○	○	○	○
(4) 同居対応	○	※①②③	—	※①②③	※①②③	※①②③
(5) 長期優良住宅化	○	※①②③④⑥	○	※①②③④⑥	※①②③④⑥	※①②③④⑥
(6) 上記以外の 増改築等工事	— ※※	○	—	○	○	○

※凡例 ※①~⑥は1号工事~6号工事の番号を示す。各号工事に該当するに限ります。 ※※は(1)~(5)と併せて行った場合は対象になります。
②住宅ローン減税には [増改築等工事の場合]と [買取再販住宅取得の場合]とがあります。

- **各制度ごと・書式記載箇所** cf. 『住宅リフォームの減税制度の手引き』別紙参照 (上記HPよりダウンロード)

◆ 申請必要提出書類等

制度の種類 (リフォームの種類)	大規模修繕、 模様替 等	耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化
所得 税 ローン型減税 (償還期間10年以上の 住宅借入金等を利用して 一定のリフォームをした場合)	I. 1. (1)~(3) ※上記の改修工事が該当する箇所を記載ください。			— (注) 大規模修繕、模様替等に、 該当する場合はその該当箇所 に記載してください。		
	—			I. 2. (1)~(3) ※上記の改修工事が該当する箇所を記載ください。		
	—			I. 3. (1)~(3) ※上記の改修工事が該当する箇所を記載ください。		
固定資産税	—	II. 1-1.	証明書は市区 町村窓口へ 確認ください。	II. 2.	—	II. 1-2. 又は II. 2

※凡例 ・表内の数値等は『手引き』『増改築等工事証明書』等の記載例 の頁・内容項目等を表します。(別紙参照)

- 【註】 ・証明書様式の1枚目の証明申請者等、15、16枚目の証明者の欄は全ての制度で共通して記載が必要です。
- ・申告には、**増改築等工事証明書類** 以外の**必要書類等**(上記書類等保管必要)も提出となりますので各所定窓口へご確認ください。
- ・減税制度利用の申請書類・必要書類が揃ったら、建築士等に各種証明書発行依頼後、期日までに税務署・市区町村に**申告手続き**・提出します。

- ・ 現況間取図・販売チラシ
- ・ 重要事項説明・売買契約書
- ・ 建築確認済証・検査済証
- ・ 土地/建物 登記簿謄本
- ・ 登記図面 各階図/建物図
- ・ 工事請負契約書・領収書
- ・ 工事費用内訳書・見積書
- ・ 工事完了報告書
- ・ 工事前・中・工事後の写真
- ・ 改修工事内容・仕上仕様書
- ・ 改修平面詳細図・設備図
- ・ 改修工事実施期間・工程表
- ・ 理事長の工事申請・承認書
- ・ 建設業許可証・免許証
- ・ 住戸の平面詳細図
- ・ 各階の平面詳細図・配置図
- ・ 立面図・断面図・構造図
- ・ 耐震診断結果報告書など