

増改築等工事証明書発行業務規程

(趣旨)

第1条 この規程は、一般財団法人大阪住宅センター（以下「当機関」という。）が実施する住宅の増改築等の工事を行った場合の税額の特別控除制度における増改築等工事証明に係る審査（以下「審査」という。）及びその発行に関する業務（以下「業務」という。）について必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2条 この規程において「増改築等工事証明書」とは、次の各号に定める税の特例措置に関する通知に規定する書式により証する書類をいう。

(1) 所得税の控除（住宅ローン減税、リフォーム促進税制）

令和6年4月1日付国住経法第37号／国住生第380号／国住指第435号「住宅の増改築等の工事又は買取再販住宅の取得を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第18項及び第19項並びに第19条の11の3第1項から第8項までの規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類並びに既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除制度に係る同規則第19条の11の2第1項の規定に基づき同条第2項各号に掲げる者の国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」

(2) 固定資産税の減額措置（リフォーム促進税制）

令和4年4月1日付国住政第7号／国住生第7号／国住指第6号「地方税法施行規則第7条第7号、第11項第2号及び第12項第3号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（増改築等工事証明書）について」

(3) 贈与税の非課税措置

令和6年4月12日付国住経法第2号「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」

(4) 登録免許税の特例措置

平成26年4月1日付国住政第167号「特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例に係る建築士等の証明事務の実施について」

(5) 不動産取得税の特例措置

平成27年4月1日付国住政第116号「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における建築士等の証明事務の実施について」

(業務を行う時間及び休日)

第3条 業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時15分から午後5時30分までとする。ただし、正午から午後1時までは除くものとする。

2 休日は、次のとおりとする。

(1) 土曜日及び日曜日

(2) 国民の祝日にに関する法律（昭和23年法律第178号）に定める祝日

(3) 12月29日から翌年の1月4日までの日（前号に掲げる日を除く。）

(4) その他当機関が定める日

3 業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合その他正当な事由がある場合又は事前に申請者等との間において業務を行う日時の調整が図られている場合は、前2項の規定によらないことができる。

（事務所の所在地）

第4条 事務所の所在地は、大阪市中央区南船場三丁目4番26号とする。

（業務区域）

第5条 当機関の業務区域は、大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県の各全域とする。

（判断基準）

第6条 第2条に規定する税の特例措置に関する告示・通達による。

（申請）

第7条 申請者又は代理人（以下「申請者等」という。）は、当機関に対し、次の各号に掲げる図書を1部提出しなければならない。

- (1) 別記様式1-1 増改築等工事証明申請書（リフォーム促進税制以外用）又は別記様式1-2 増改築等工事証明申請書（リフォーム促進税制用）
- (2) 登記事項証明書（建物）の写し
- (3) 工事請負契約書の写し
- (4) 工事費用内訳書
- (5) 改修工事写真
- (6) 設計図書その他設計に関する書類
- (7) 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券写し（第7号工事が行われた場合）
- (8) 補助金等交付額決定通知書等（住宅ローン減税（買取再販は除く。）及びリフォーム促進税制に係るリフォーム工事について、補助金等を受ける場合に限る。）
- (9) 耐震性を証明する書類（買取再販事業者において、1982年（昭和57年）以前の築年（登記）に係る場合に限り、指定性能評価機関等が発行する耐震基準適合証明書等をいう。）

（申請の受理及び契約）

第8条 当機関は、申請者から増改築等工事証明書の申請があった場合は、前条に規定する図書が提出されていて、かつ、次の各号に掲げる事項を確認できた場合、申請者に対して引受承諾書（別記様式2）を交付する。この場合、申請者と当機関は別に定める増改築等工事証明書発行業務約款（以下「業務約款」という。）に基づき契約を締結したものとする。

- (1) 申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅、共同住宅等の区分）の確認ができること。
- (2) 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと。

(審査の実施)

第9条 判断基準への適合確認

- (1) 提出図書について第5条への適合を確認する。
- (2) 提出図書の内容に疑義がある場合は、必要に応じて申請者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は是正を求める。
- (3) 提出図書により判断基準への適合が確認できない場合は、現場確認により適合を確認する。この場合、申請者に現場確認が必要な旨を事前に連絡し、申請者の要望に応じて現場確認を実施する。
- (4) 現場図書により工事内容に疑義がある場合は、必要に応じて申請者等に説明を求め、誤りがある場合は是正を求める。

(申請の取り下げ)

第10条 申請者は、第11条に規定する証明書の発行前に増改築等工事証明申請を取り下げる場合においては、別記様式5の申請取り下げ届を当機関に提出する。

2 前項の場合において、当機関は、増改築等工事証明に係る審査を中止し、第7条に規定する提出図書を申請者に返却する。

(証明書の発行)

第11条 当機関は、審査が完了し、基準に適合していると認める場合においては、申請者に対して証明書（第2条の通知に規定する様式をいう。）を発行する。

2 申請者等から増改築等工事証明書再発行申請書（別記様式3）の提出があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行する。

3 提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して増改築等工事証明書不適合通知書（別記様式4）を発行する。

(秘密保持義務)

第12条 当機関の役員及びその職員（審査員を含む。）並びにこれらの者であった者は、業務に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てはならない。

(審査手数料の収納)

第13条 申請者等は、別表1に定める審査手数料を定められた期日までに、乙が指定する銀行口座に振込んで支払うものとする。ただしやむを得ない事由があるときは、別の支払方法によることができる。

2 前項の手続きに要する費用は申請者等の負担とする。

3 審査手数料は、地域の実情や多量の取引が見込める場合等において減額できるものとし、その額については、理事長が決定するものとする。

(審査手数料の返還)

第14条 収納した審査手数料は、返還しない。ただし、当機関の責に帰すべき事由により業務ができなかった場合には、この限りでない。

(帳簿の作成及び保存方法)

第15条 当機関は、次の各号に掲げる事項を記載した帳簿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、業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- (1) 申請の目的（税の特例の内容）
- (2) 申請者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (3) 証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- (4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方・構造・延べ面積
- (7) 審査の申請を受けた年月日
- (8) 審査を行った審査員の氏名
- (9) 審査手数料の金額
- (10) 証明書の発行を行った年月日又は不適合通知書（別記様式4）の発行を行った年月日

2 前項の保存は、帳簿を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法にて行うことができる。

(帳簿及び書類の保存期間)

第16条 帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 帳簿 審査業務の全部を廃止するまで
- (2) 審査用提出図書及び証明書の写し 交付日の属する年度の翌年度から5事業年度

(書類の保存及び管理の方法)

第17条 業務に係る文書の保存は、審査中にあっては審査のために特に必要がある場合を除き事務所内において、審査終了後は施錠できる室、ロッカー等において、確実、かつ、秘密の漏れることのない方法で行う。

2 前項の保存は、当該文書を電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示することができるようにして、これを行うことができる。

(業務に関する公正の確保)

第18条 当機関は、当機関の役員又はその職員（審査員を含む。）が、審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合は、当該住宅に係る審査を行うことができない。

- 2 当機関は、当機関の役員又はその職員（審査員を含む。）が、審査の申請に係る住宅について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該住宅に係る審査を行うことができない。
- (1) 設計
 - (2) 販売又は販売の代理若しくは媒介
 - (3) 建設工事
 - (4) 工事監理
- 3 当機関の役員又はその職員（審査員を含む。）で、かつ、ある団体の役員又は職員（過去2年間に役員又は職員であった者を含む。）である者が、次のいずれかに該当する場合、当該役員又はその職員（審査員を含む。）は当該申請に係る審査を行うことができない。
- (1) 審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合
 - (2) 審査の申請に係る住宅について、前項第1号から第4号までのいずれかに掲げる業務を行った場合
- 4 当機関の役員及び職員（審査員を含む。）以外の者はこの業務に従事してはならない。

（事前相談）

第19条 申請者等は、申請に先立ち、当機関に相談をすることができる。この場合は、当機関は、誠実、かつ公正に対応しなければならない。

（附則）

この規程は令和7年10月1日より施行する。

別表1 審査手数料

(単位 円)

条件等	金額（消費税込）	金額（消費税抜）
書類審査のみの場合※	33,000	30,000
書類審査に加え現地検査を実施する場合※	47,300	43,000
変更申請の場合	16,500	15,000
調査報告書を再発行する場合	5,500	5,000

※「書類審査」は第1号工事から第3号工事までの費用です。第4号工事から第8号工事並びに①住宅耐震改修、②高齢者等居住改修工事等、③一般断熱改修工事等、④多世代同居改修工事等、⑤耐久性向上改修工事等及び⑥子育て対応改修工事等については、別途見積もりとさせていただきます。

※当機関に、中古住宅のフラット35等適合証明、既存住宅状況調査のいずれかの申請を行った住宅の場合は、上記書類審査に係る料金の2分の1の額とする。

□ 遠方調査加算額

当機関の事務所を起点とし、検査対象住宅までの距離に応じて加算する。ただし、中古住宅のフラット35等適合証明又は既存住宅状況調査の現地検査と同時になる場合については加算しない。

(単位 円)

本部事務所からの現地までの距離	金額（消費税込）	金額（消費税抜）
30km超～50km以内	3,300	3,000
50km超～100km以内	5,500	5,000
100km超	11,000	10,000