

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等の発行業務要領

株式会社愛媛建築住宅センター

この贈与税の非課税措置にかかわる証明書等の発行業務要領は、株式会社愛媛建築住宅センター（以下「当社」という。）が「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平成 27 年度税制改正（平成 27 年 4 月 1 日国土交通省住宅局住宅企画官通知）」に基づいて実施する住宅性能証明書又は増改築等工事証明書の発行に関する業務について適用します。

I. 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「住宅性能証明書」とは、平成 24 年国土交通省告示第 390 号及び第 393 号に規定する書式により証する書類をいう。
5. 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 391 号及び第 394 号に規定する書式により証する書類をいう。
6. この要領において「戸建住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない一戸建ての住宅をいう。
7. この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
8. この要領において「日本住宅性能表示基準」とは、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 3 条第 1 項に規定に基づき、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示方法を定める基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）をいう。
9. この要領において「評価方法基準」とは、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 3 条第 1 項に規定する評価方法基準として、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）をいう。

II. 贈与税非課税措置制度の概要（前提／平成 27 年度税制改正）

1. 贈与税非課税措置に係る改正内容

（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 31 年 6 月 30 日まで適用期限が延長されることとなった。

なお、平成 28 年 9 月 30 日までに締結した契約に基づき新築、取得又は増改築等（以下「新築等」という。）をした住宅用の家屋について下記(a)の適用を受けた場合であっても、平成 28 年 10 月 1 日以後に更に新築等に係る契約を締結して別の住宅用の家屋を取得した場合には、下記(b)の適用を受けることができることに留意されたい。

また、今回の改正内容は、平成 27 年 1 月 1 日以降に直系尊属からの贈与により住宅取得等資金の取得をした場合に適用されるが、住宅用の家屋の新築等に係る契約日によって非課税限度額及び特別非課税限度額が異なることに特に留意されたい。

（a）非課税限度額

非課税限度額は、特定受贈者（租特法第 70 条の 2 第 2 項第 1 号に規定する特定受贈者をいう。以下同じ。）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（次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額）となる（租特法第 70 条の 2 第 2 項第 6 号）。

- ① 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、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等（租特法第 41 条の 3 の 2 第 1 項に規定する高齢者等をいう。以下同じ。）が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備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

贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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27年12月31日までに締結した契約：1,500万円
 - ・平成28年1月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：1,200万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：1,000万円
 - ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：800万円
- ② 当該住宅用の家屋が上記①に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合 特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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号ロ）
- ・平成27年12月31日までに締結した契約：1,000万円
 - ・平成28年1月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：700万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：500万円
 - ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：300万円

(b) 特別非課税限度額

特定受贈者が住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用の家屋について、当該住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額が、当該住宅用の家屋の新築等に係る消費税法（昭和63年法律第108号）第2条第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）第3条の規定による改正後の消費税法第29条に規定する税率により課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合には、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（次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該特定受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額のうちいずれか多い金額）となる（租特法第70条の2第2項第7号）。

- ① 当該住宅用の家屋が上記(a)①に規定する住宅用の家屋の場合 特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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7号イ）
- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：3,000万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：1,500万円
 - ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：1,200万円
- ② 当該住宅用の家屋が上記(a)②に規定する住宅用の家屋の場合 特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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7号ロ）
- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：2,500万円
 - ・平成29年10月1日から平成30年9月30日までの間に締結した契約：1,000万円
 - ・平成30年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：700万円

Ⅲ. 非課税限度額加算の対象基準

1. (1) (a) ①及び(1) (b) ①における非課税限度額及び特別非課税限度額の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又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅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7項及び震災特例政令第29条の2第7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。

① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4若しくは等級5の基準に適合していること

※ 平成27年3月31日以前に平成27年国土交通省告示第487号による改正前の平成24年国土交通省告示第390号別表若しくは平成27年国土交通省告示第490号による改正前の平成24年国土交通省告示第393号別表の住宅性能証明書（以下「旧住宅性能証明書」という。）又は住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則（平成12年建設省令第20号）第3条第1項に規定する設計住宅性能評価（以下単に「設計住宅性能評価」という。）の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第5の5の5-1【省エネルギー対策等級】(3)の等級4の基準に適合していること

② 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第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

③ 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】(3)の等級3、等級4又は等級5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。

① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4若しくは等級5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

※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書又は設計住宅性能評価の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第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

② 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第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 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】(4)の等級3、等級4又は等級5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。

① 評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4の基準又は評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級4若しくは等級5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

※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書若しくは設計住宅性能評価又は平成27年国土交通省告示第488号による改正前の平成24年国土交通省告示第391号別表若しくは平成27年国土交通省告示第491号による改正前の平成24年国土交通省告示第394号別表の増改築等工事証明書（以下「旧増改築等工事証明書」という。）の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成26年国土交通省告示第151号による改正前の評価方法基準第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

- ② 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 評価方法基準第5の9の9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】（4）の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること

IV. 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(以下「証明書類」という。)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。

① 次の機関が平成27年国土交通省告示第487号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号別表又は平成27年国土交通省告示第490号による改正後の平成24年国土交通省告示第393号別表に規定する書式により証する書類(以下「新住宅性能証明書」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。)

※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書の申請があった場合は、旧住宅性能証明書であつて、2.(1)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

② 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、②の書類は、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ことに留意されたい。

- ・ 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断熱等性能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5-2一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4若しくは等級5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
- ・ 日本住宅性能表示基準別表1の9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)に係る評価が等級3、等級4又は等級5であるもの

※ 平成27年3月31日以前に設計住宅性能評価の申請があった場合は、以下の性能を有していることが証明された建設住宅性能評価書の写しも証明書類となる。

- ・ 平成26年消費者庁・国土交通省告示第1号第2条の規定による改正前の日本住宅性能表示基準別表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

③ 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)又は租特規則第18条の21第13項第1号及び第2号に規定する書類(認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書等)

(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。

① 新住宅性能証明書

※ ただし、①の書類は、当該家屋の取得の日前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ことに留意されたい。

② 建設住宅性能評価書の写し

※ ただし、②の書類は、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ことに留意されたい。

- ・ 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
- ・ 日本住宅性能表示基準別表2-1の9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、等級4又は等級5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。

① 新住宅性能証明書

② ※ 平成27年3月31日以前に旧住宅性能証明書の申請があった場合は、旧住宅性能証明書であって、2.(3)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

② 建設住宅性能評価書の写し

※ ただし、②の書類は、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ことに留意されたい。

- ・ 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
- ・ 日本住宅性能表示基準別表2-1の9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、等級4又は等級5であるもの

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4項第1号から第7号まで（震災特例政令第29条の2第4項第1号から第7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4項第8号（震災特例政令第29条の2第4項第8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①又は②の書類に加え、別途、新增改築等工事証明書の提出が必要となることに留意されたい。

根拠条文	工事内容
○租特政令第40条の4の2第4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4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4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4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 4 項第 5 号	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の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 号工事以外のものをいう。以下「第 5 号工事」という。）
○租特政令第 40 条の 4 の 2 第 4 項第 6 号	エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替（第 1 号工事、第 2 号工事、第 3 号工事、第 4 号工事及び第 5 号工事以外のものをいう。以下「第 6 号工事」という。）
○租特政令第 40 条の 4 の 2 第 4 項第 7 号	給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替（当該家屋の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し国土交通大臣が財務大臣と協議して定める保証保険契約が締結されているものに限り、第 1 号工事、第 2 号工事、第 3 号工事、第 4 号工事、第 5 号工事及び第 6 号工事以外のものをいう。以下「第 7 号工事」という。）
○租特政令第 40 条の 4 の 2 第 3 項第 8 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、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備の基準に適合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（ <u>第 1 号工事、第 2 号工事、第 3 号工事、第 4 号工事、第 5 号工事、第 6 号工事及び第 7 号工事以外のものをいう。</u> 以下「第 8 号工事」という。）

V. 贈与税の非課税措置にかかわる証明書等の発行業務の要領

1. 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

- ① 業務の対象住宅 贈与税の非課税措置にかかわる証明書等の発行業務の対象住宅は、贈与税の非課税措置を目的とした住宅に該当するものとします。
- ② 適合審査の実施者 贈与税の非課税限度額加算の対象基準への適合審査（以下「適合審査」という。）の実施者は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第 21 条に基づき、法第 19 条各号に掲げる業務における現場検査等を実施する検査員（以下「審査員」という。）とします。
- ③ 適合審査に必要な提出図書 適合審査に必要な提出図書は、適用する贈与税の非課税限度額加算の対象基準に応じて次のとおりとなります。

a. 住宅の区分にかかわらず評価方法基準 5-1 【断熱等性能等級】又は 5-2 【一次エネルギー消費量等級】による場合

- ・断熱等性能等級又は一次エネルギー消費量等級の審査に必要な事項が明示された図書
 (例) 設計内容説明書、付近見取り図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図ほか（必要な場合のみ）外皮平均熱貫流率・冷房期の日射熱取得率計算書、基礎伏図、各種カタログ、試験成績書等

b. 住宅の区分にかかわらず評価方法基準 1-1 【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）】又は 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）】による場合

- ・耐震性又は免震建築物の審査に必要な事項が明示された図書
 (例) 設計内容説明書、付近見取り図、配置図、各階平面図、立面図 断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図 地盤調査報告書、構造計算書ほか
 (免震建築物の審査の場合)
- ・免震装置の配置がわかるもの
- ・免震部材の仕様等の図面及び大臣認定書
- ・免震建築物の維持管理計画書 ほか

- c. 住宅の区分にかかわらず評価方法基準9-1【高齢者等配慮対策等級（専用部分）】による場合
- ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の審査に必要な事項が明示された図書
(例) 設計内容説明書、付近見取り図、配置図、仕様書（仕上げ表を含む。）、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図ほか

※ 当社が交付した評価書等が添付されている場合は、審査に必要な事項が明示された図書を省略できる場合があります。

なお、設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査、(独)住宅金融支援機構の融資関係(フラット35S)、「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」発行サービス、住宅省エネラベル適合性評価等を同時に申請する場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち、それらの業務に係る設計審査及び現場審査の提出図書と重複するものは省略することができます。(ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限りです。)

2) 業務の引受

- ・ 当社は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、贈与税の非課税措置にかかわる証明書発行サービス申込書のほか、1)③の図書が正副2部添付されていること及び以下の事項について確認します。

なお、贈与税の非課税措置にかかわる証明書発行サービス申込書、1)③の図書については、あらかじめ依頼者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織(当社の使用に係る電子計算機(入出力装置を含む。))と依頼者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。)の使用又は磁気ディスク(これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。以下同じ。)を受理する方法によることのできるものとします。

- a. 依頼のあった住宅の建て方、又は種別(戸建住宅か共同住宅等)の確認をすること
- b. 依頼のあった住宅の構造の確認をすること
- c. 依頼のあった住宅の非課税限度額加算の種別の確認をすること
- d. 依頼のあった住宅の非課税限度額加算の対象基準の確認をすること
- e. 提出図書に当社が交付した評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること
- g. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

- ・ 提出図書に特に不備がない場合には依頼者(贈与税の非課税措置にかかわる証明書発行サービス申込書による送付先)に対して引受承諾書等を交付します。

- ・ 依頼者は、1)※に定める図書省略を行う際に依頼者と当社に設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅にかかる技術的審査、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査、「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」発行サービスまたはフラット35S適合証明の申請者が相違する場合には、当該申請者からの同意を取り付けるものとし、当社は申請時にこれを確認します。

- ・ 依頼者は、当社が共同住宅の共用部において、2.2(2)の適合審査を行う場合には、当該住宅の管理組合に同意を取り付けるものとし、当社は申請時にこれを確認します。
- ・ 当社は、この要領Ⅱに記載の贈与税非課税措置制度の概要を前提として業務を引受けるものとします。

3) 適合審査の実施

- ・ 2)の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。
- ・ 1)③で提出された図書の内容に疑義がある場合は必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。

4) 新住宅性能証明書又は新增改築等工事証明書等の発行

- ・「2. 適合審査の方法」による審査が完了し、非課税限度額加算の対象基準に適合していると認める場合、依頼者に対して新住宅性能証明書（告示で規定する書式）又は新增改築等工事証明書（告示で規定する書式）（以下「証明書等」という。）を発行します。
- ・変更計画に係る場合は、変更前と同じ様式の証明書等の発行を行います。
- ・依頼者から紛失等による証明書等の再発行の依頼があった場合、証明書等に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。
- ・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、依頼者に対して贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書（別記様式1号）を発行します。
- ・証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

5) 計画変更に係る業務手続き（変更申請の手続き）

- ・Ⅲ. 1. 4) に基づき証明書が発行された後に依頼者が計画を変更する場合（変更申請をする場合）は、依頼者から以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査を行います。

なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」1) から4) までと同じとします。また、c. の証明書の原本については受理したのち、当社の責任において廃棄します。

- a. 贈与税の非課税措置にかかわる証明書発行サービス申込書
- b. 適合審査に要した図書（1）③ a、bのうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書 c. 依頼者がⅢ. 1. 4) に基づき当社より発行された変更前の証明書等の原本

2. 適合審査の方法当社は、次の1)～3) に掲げる「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平成27年度税制改正（平成27年4月1日国土交通省住宅局住宅企画官）」をもとに当社が別に定める申請要領に基づき適合審査を行うものとする。

- 1) 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（いずれも新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、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新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、本通知の発出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)②又は③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、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5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、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

- ① 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つ

ては、断熱等性能等級に係る評価が等級4又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4若しくは等級5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。

- ② 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。

- ② (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、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5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断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5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、その旨を新住宅性能証明書(当該工事が第8号工事に該当する場合にあっては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。)により証明する。

- 2) 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(いずれも新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、その旨を新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、本通知の発出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)②又は③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、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

① 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3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。

② 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。

③ （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、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合にあっては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

3) 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備を有する住宅用の家屋であるかの判断基準 高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備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（いずれも新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 各階平面図等の設計図書により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮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、高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合すると判断される場合は、その旨を新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、本通知の発出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)②又は③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高齢者等配慮に関する性能を確認する。その結果、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合すると判断される場合には、その旨を新住宅性能証明書により証明する。

① 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つては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、4又は5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3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つては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、4又は5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。

② 設計図書の確認 各階平面図等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合していることを確認する。

③ （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つては、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5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等の設計図書等により、申請に係る住宅用の家屋について、高齢者等配慮に関する基準等との照合を行い、当該家屋が高齢者等配慮対策等級（専用部分）3、4又は5の基準に適合していることを確認する。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。

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、その旨を新住宅性能証明書（当該工事が第8号工事に該当する場合にあつては新增改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。）により証明する。

4) 贈与税非課税措置と他の関連制度を併用する場合の取扱い

(1) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る住宅用の家屋に関し、贈与税非課税措置に係る証明のほか、関連支援制度（フラット35S等）に係る証明を行う場合が考えられるが、こうした場合であつて、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、贈与税非課税措置に係る証明に際しては、関連支援制度に係る証明に際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、関連支援制度に係る証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。

(2) また、住宅瑕疵担保責任保険法人は、申請に係る住宅用の家屋に関し、贈与税非課税措置に係る証明のほか、住宅瑕疵担保責任保険契約その他の保険契約の引受けを行う場合が考えられるが、こうした場合であつて、かつ、その証明主体及び引受主体が同一である場合には、贈与税非課税措置に係る証明に際しては、保険契約の申込みに際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、保険引受に当たっての現場検査の機会を活用し、当該家屋の施工等について、目視、計測等により各階平面図、床伏図等の設計図書等に従っていることの信頼性を確認する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう

配慮することが望ましい。

VI. 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する。
- (2) 秘密保持について 当社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えた秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しない。
- (3) 帳簿の作成・保存 当社は、業務管理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もれることなく、かつ、この業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。
- (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、申請用提出図書及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事業年度保管する。
- (5) 国土交通省等への報告等 当社は、公正な業務を実施するために国土交通省等から業務に関する報告を求められた場合には、業務の内容、判断根拠その他の情報について報告等をする。

平成 24 年 11 月 21 日制定

平成 27 年 4 月 1 日改定