



贈与税の非課税措置にかかわる証明書等 発行サービス 申請要領

【既存住宅の取得】における

ハウスプラスの建設住宅性能評価書をお持ちの場合

新築住宅において、建設住宅性能評価書を取得している場合については、贈与税の非課税枠の500万円加算の対象となる基準を満たすことを証明する書類として、建設住宅性能評価書を提出すればよいため、住宅性能証明書の取得は不要となります

目次

・ 申請の前にご確認下さい	2ページ
・ 申請方法	4ページ
・ 申請の際の注意点	6ページ
・ 申請図書一覧	7ページ
・ 参考資料	8ページ



ご申請前に必ずご確認ください

既存住宅の取得において、ハウスプラスの建設性能評価書（新築住宅）を活用してご申請頂く場合は、ご申請前に下記をご確認下さい

【確認事項 1】当該物件が所定の等級を満たしているか（下記のいずれか）

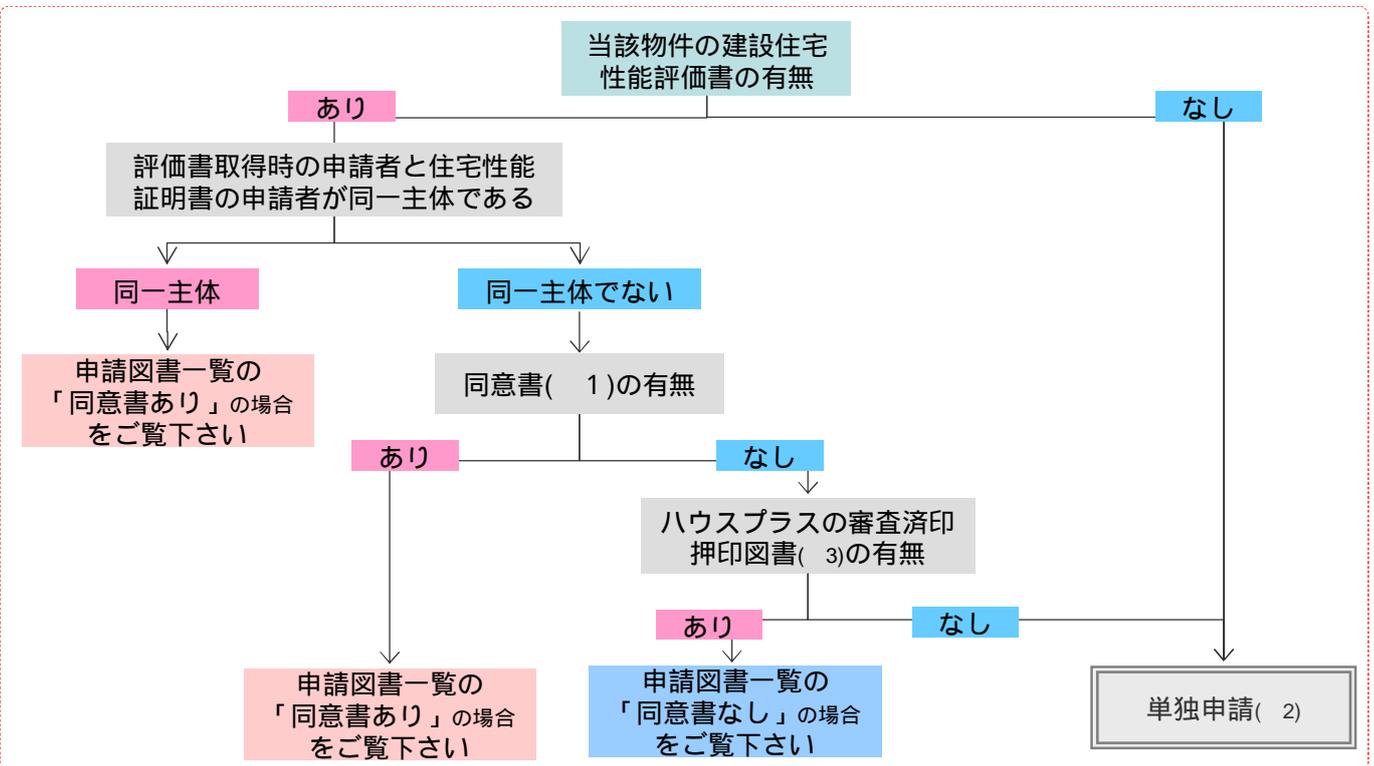
- 5 - 1 省エネルギー対策等級 等級 4
- 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 等級 2 もしくは等級 3
- 1 - 3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）（免震建築物）

ハウスプラスの建設性能評価書を取得していても、所定の等級を満足していなければ、住宅性能証明書の交付はできません

【確認事項 2】建設住宅性能評価書取得時と、補修・改修工事による間取り等の変更がないか

既存住宅の取得において、ハウスプラスの建設住宅性能証明書を活用してご申請いただく場合、当該物件が建設住宅性能評価書取得時から評価内容に変更が生じる補修・改修工事をしていないことが条件となります。補修・改修工事がある場合、その内容が評価基準を満足しているかの審査（審査費用の加算）が必要となりますのでご注意ください。

【確認事項 3】ハウスプラスの建設住宅性能評価書（新築住宅）（以下、評価書）を活用した申請をする場合について、条件により申請必要図書がこととなりますので、下記のフローをご確認下さい



- 1 評価書を活用してご申請頂く場合、審査省略や申請書類の省略を行うためには、評価書取得時の申請書類情報を使用する必要があります。評価書取得時のご申請者様と住宅性能証明書のご申請者様が同一主体でない場合、評価書取得時のご申請者様からの申請情報使用の同意が必要となりますので、弊社ホームページのダウンロードコーナーに掲載されている「ハウスプラス住宅保証株式会社に申請した設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅適合証明またはフラット3S適合証明に係る当社保管の設計図書等の開示に関する同意について」をご利用下さい。
- 2 単独申請における申請方法等については、ホームページに掲載している「申請要領（2012.08.20改訂）」をご確認下さい。
- 3 ハウスプラスの建設住宅性能評価書取得時の審査済印が捺印された申請必要図書（提出図書については7ページを確認）

【確認事項 4】共同住宅等における「耐震性」の基準でご申請頂く場合は、共用部の検査を行うため、管理組合等の同意が必要となります 「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスに係る現場検査を実施することの同意について」をご提出ください



ご申請前に必ずご確認ください

既存住宅の取得において、ハウスの建設住宅性能評価書（新築住宅）を活用してご申請の場合、同意書が必要となる場合があります
同意書については2種類のものがありますので、下記にて内容をご確認ください

同意書について

「ハウスプラス住宅保証株式会社に申請した設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅適合証明またはフラット35S適合証明に係る当社保管の設計図書等の開示に関する同意について」

提出日 平成 年 月 日

ハウスプラス住宅保証株式会社 御中

申請者（貴社名）(印)

ご届出先名 (※)

上記ご届出先連絡先 (印)

ハウスプラス住宅保証株式会社に申請した設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅適合証明またはフラット35S適合証明に係る当社保管の設計図書等の開示に関する同意について

下記の依頼者が貴社の贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスも申請するに当たり、貴社が保管する設計・建設性能評価、長期優良住宅適合証明またはフラット35S適合証明に係る設計図書等を下記の者に開示することについて同意します。

なお、開示の目的は、贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスの業務審査および現場検査に際します。

依頼者	氏名または名称	〒
	住所	
住宅名称等	住宅名称	
	住宅の住所	〒

以上

<上記、同意書の提出について>

ハウスの建設住宅性能評価書（新築住宅）（以下、評価書）を活用してご申請頂く場合、審査省略や申請書類の省略を行うためには、評価書取得時の申請書類情報を使用する必要があります。

評価書取得時のご申請者様と住宅性能証明書のご申請者様が同一主体でない場合、個人情報保護の観点から、評価書取得時のご申請者様からの申請情報使用の同意が必要となります。

<上記、同意書が提出できない場合について>

評価書取得時のご申請者様からの申請情報使用の同意がいただけない場合は、評価書取得時の審査済み印を捺印した申請図書をご提出して頂くか、単独申請(1)でのご申請となります。

(1)単独申請の申請方法等については、ハウスのホームページに掲載している「申請要領（2012.08.20改訂）」をご確認ください。

同意書について

「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスに係る現場検査を実施することの同意について」

提出日 平成 年 月 日

ハウスプラス住宅保証株式会社 御中

管理組名

理事長 (印)

ご届出先 (印)

ごメール

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスに係る現場検査を実施することの同意について

下記の依頼者が貴社の贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスも申請するに当たり、貴社または貴社の委託を受けた者が実施する共用部の現場検査について、当該検査の承認に同意します。

なお、当組合は、当該現場検査により貴社が住宅の瑕疵または劣化現象等を発見したことに伴い、当組合に生じた損害について、貴社にその責を求めません。

依頼者	氏名または名称	〒
	住所	
住宅名称等	住宅名称	
	住宅の住所	〒

以上

<上記、同意書の提出について>

共同住宅等における「耐震性」の基準でご申請頂く場合は必ずご提出下さい

共同住宅等における「耐震性」の基準でご申請頂く場合は、共用部の検査を行うため、管理組合等の同意が**必須**となります。

<上記、同意書が提出できない場合について>

共同住宅等における「耐震性」の基準でご申請頂く場合、管理組合等の同意を頂かないと、検査をお引受けできませんのでご注意ください。

各同意書については、弊社ホームページのダウンロードコーナーに掲載しておりますのでご確認ください
贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスページ（ハウスプラスホームページ）

http://www.houseplus.co.jp/service/gifttax_service.html

住宅性能証明書サービス 申請方法（申請受付～証明書交付）

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスは、
現在、紙申請のみ承っております。電子申請ではご申請できませんのでご注意ください



申請者様



ハウスプラス

申請受付～現場検査実施まで約1週間程調整期間を頂きます。余裕を持ってご申請下さい。

申請図書準備

郵送

図書受領

申請に必要な図書は申請図書一覧(7ページ)をご覧ください

図書はファイルに綴じ、正本と副本の2冊をご提出ください。
また、ファイルの表紙と背表紙には「住宅の名称」と「正本・副本の別」をご記入ください。



引受承諾書



郵送

申請受付

申請図書送付先
〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階
ハウスプラス住宅保証株式会社 技術管理部
「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービス」宛て
TEL:03-5962-3800 FAX:03-5427-3190

自主検査

(現場審査を行うタイミングまでに、工事内容・現場検査シートに記載)
記載時の注意点については、6ページをご確認下さい

現場審査へ

必須



登記簿記載の家屋番号及び所在地の報告

住宅性能証明書の交付に必要な情報となりますので、
住宅性能証明書交付前までにFAXにて登記簿記載の
家屋番号及び所在地をハウスプラスまでご報告下さい。

(詳細は次ページの「登記簿記載の家屋番号及び所在地
の報告について」をご覧ください)

FAX

図書の確認

ハウスプラスにて検収

贈与税の非課税措置にか
かわる証明書等は「申込
書」にてご指定いただ
いた送付先へ、申請図書
(副本)と共にお送りい
たします。



証明書



郵送



証明書の発行



 住宅性能証明書サービス 申請方法 （申請受付～証明書交付）

登記簿記載の家屋番号及び所在地の報告について

受付後、「申込書」にてご指定頂いた「申込担当者」宛てに「設計審査完了通知」をご郵送させていただきますので、「設計審査完了通知」の下欄（下記の様式）に記入し、FAXにてハウスプラスまで送信をお願い致します。ご申請時に登記しており、サービス申込書に登記簿記載の家屋番号及び所在地を記載して、ご申請いただいている場合でも確認のため、FAXにてハウスプラスに必ずご報告いただきますようお願い申し上げます。

設計審査完了通知 抜粋

● お願い（必須）

住宅性能証明書等においては、登記簿上の家屋番号、所在地が証明書等発行に必要な情報となりますので、登記確定後、本紙によりFAXにて、ご申告のほうを必ずお願いいたします。FAXによるご申告がない場合、現場審査完了後において住宅性能証明書等の発行がなされませんので、ご注意お願いいたします。

FAX：03-5427-3193 ハウスプラス住宅保証株式会社 贈与税サービス宛

登記簿による家屋番号・所在地をご申告お願いいたします。

住宅の家屋番号	<input type="checkbox"/> 上記、設計審査完了通知の(9)住宅の家屋番号のとおり 変更等があれば空欄へ内容を記載してください
住宅の所在地	<input type="checkbox"/> 上記、設計審査完了通知の(10)住宅の所在地のとおり 変更等があれば空欄へ内容を記載してください

上記、赤枠内を記入してハウスプラスにご報告下さい。

この報告がない場合、住宅性能証明書等の発行がなされませんのでご注意ください。

住宅性能証明書サービス 申請の際の注意点

注意 現場審査を受ける前に自主チェックが必要です

現場審査は原則、下記のタイミングで行います。工事内容チェック・現場検査シートにより事前に必ず自主チェックをお願いします。

現場審査のタイミング



現況検査



受付後、現況検査に伺います

受付後、現況検査実施まで約1週間程の調整期間を頂きます。
現況検査では、ハウズプラスの建設住宅性能評価取得時から、評価基準に関する事項について変更がない旨の検査を実施します。
(耐震性でご申請の場合、劣化事象等の検査があります)

<耐震性>でご申請の場合における現況検査時の注意点

現況検査時には、小屋裏点検口及び床下点検口から劣化事象等について目視で検査を実施します。

小屋裏点検口が押入れやクローゼット内にある場合、押入れやクローゼットの収納物を出しておいて下さい。

床下の点検口が床下収納庫を兼ねている場合、床下収納庫の収納物を出して頂くか、床下収納庫ごと外しておいて下さい。床下点検口が脱衣室にある場合は、点検口の蓋の上に物が無いようご準備下さい。

工事内容チェック・現場検査シート（現場検査時に持参してください）

<例：省エネ性の場合>

工事内容チェック・現場検査シートは、ダウンロードコーナーに掲載しております。基準（省エネ・耐震性）及び新築住宅・既存住宅・増改築等の別により使用するシートが異なりますので、申請内容にあった工事内容チェック・現場検査シートをご利用下さい。

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行 サービス	
工事内容チェック・現場検査シート	全ての構造
既存住宅の取得	ハウズプラス建設住宅性能評価書 省エネ
受付番号	8-88-888888 検査のタイミング 既存住宅の取得時の現況
住宅名称	
検査員番号	HPK-888888 検査実施日 2088年8
検査員署名	申込担当者又は現場担当者 署名
申込担当者 事前確認	現場検査にあたり、現況の状態において建設住宅性能評価取得時からの変更がないことを確認しました
適合する評価方法基準	<input type="checkbox"/> 省エネルギー対策等級 等級4
確認する項目	当該住宅の概要（全ての項目にチェックが必要となります）
建設住宅性能評価取得時からの変更がない旨の確認	
審査対象建築物の概要	必須確認
間取りの変更の有無	<input type="checkbox"/> 間取りにおいて変更なし（間仕切り壁等における新設、撤去がない）
評価取得時からの改修の有無	<input type="checkbox"/> 改修実施なし <input type="checkbox"/> 改修実施あり（工事内容の申告が別途必要です）
審査対象建築物の確認	<input type="checkbox"/> 隣接する道路などの当該住宅周辺から建築物に外観上の変更なし
居住の断熱性能	<input type="checkbox"/> 変更なし
開口部の断熱性能等	
窓等の仕様	<input type="checkbox"/> 建具の材質・形状・ガラスの種類・構成に変更なし
ドアの仕様	<input type="checkbox"/> ドアの材質・形状・ガラスの種類・構成に変更なし
開口部の目撃確認措置	
ひさし・軒等の状態	<input type="checkbox"/> ひさし・軒等の形状・寸法等に変更なし
付属部材の設置状態	<input type="checkbox"/> 付属部材が密定のとおり設置され、変更なし
窓・ドアの仕様	<input type="checkbox"/> ドアの材質・形状・ガラスの種類・構成に変更なし
結露発生の防止対策	<input type="checkbox"/> 変更なし
住宅取得者様がお申込みされている場合、本欄内の内容の確認、ご申告の上、検査員へ提出をお願いします	
住宅取得者様のご申告	住宅を取得するにあたり、建設住宅性能評価書の添付を受け、建設住宅性能評価書交付以降に下記評価基準事項部分において、評価内容に変更が生じる補修・改修工事がないことの説明を受けました
適合する評価方法基準	<input type="checkbox"/> 省エネルギー対策等級 等級4
検査記録	

太線内が、申込担当者又は現場担当者による自主検査の項目となっております。確認の上、チェックをお願いします。
(住宅取得者様でご申請頂く場合は、記載不要となる項目です)

住宅取得者様がお申込されている場合のみ、左記の欄をご確認の上、ご申告をお願いします。



申請図書一覧

必要な書類は以下の通りとなります
同意書(1)の有無により提出書類が異なりますので、下記をご確認の上、申請図書をご提出ください

書類名	明示すべき内容	省エネ		耐震性	
		同意書(1)の有無		同意書(1)の有無	
		あり	なし(2) (ハウスプラス審査済印 押印の図書が必須)	あり	なし(2) (ハウスプラス審査済印 押印の図書が必須)
サービス申込書	当社HPよりダウンロード願います				
設計内容説明書	当社HPよりダウンロード願います	-		-	
建設住宅性能評価書(新築住宅)		(3)	(3)	(3)	(3)
同意書(1)			-		-
付近見取り図	方位、道路及び目標となる地物	-		-	
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建物の位置	-		-	
各階平面図	間取り、各室の用途、開口部の位置及び構造	-	開口部の仕様	-	壁及び筋交の位置及び種類 通し柱の位置
立面図	2面以上、寸法及び位置	-		-	
断面図 又は 矩計図	床の高さ、各階の天井高さ 軒及びひさしの出、軒の高さ 建築物の高さ並びに外壁 屋根、天井、小屋裏、床、床下 及び基礎の構造	-	断熱材の仕様	-	
熱損失計算書		-	熱損失計算書で取得の場合	-	-
基礎伏図	構造躯体の材料の種類、寸法、床下換気孔の寸法	-	基礎断熱がある場合で仕様を平面図に記載しない場合	-	
各階床伏図	構造躯体の材料の種類	-	-	-	
小屋伏図	構造躯体の材料の種類	-	-	-	
地盤調査報告書	許容応力度及び杭の許容支持力のいずれかの数値、その根拠となる地盤調査結果等 地盤改良検討書・報告書は必要な場合	-	-	-	
構造計算書		-	-	-	
各種カタログ 試験成績書等	性能値が確認できるもの 第三者機関で性能が確認されているもの	-	必要な場合	-	必要な場合
免震建築物 評価に 必要な書類	免震建築物評価の場合 ・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	-	-	-	免震建築物の場合

1 ダウンロードコーナーにある「ハウスプラス住宅保証株式会社に申請した設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅適合証明またはフラット35S適合証明に係る当社保管の設計図書等の開示に関する同意について」をご記入の上、ご提出ください。共同住宅等における「耐震性」でのご申請の場合は、別途、「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスに係る現場検査を実施することの同意について」が必要となります

2 ハウスプラスの建設住宅性能評価書を活用してご申請頂く場合は、評価書取得時の審査済み印が捺印された申請図書の提出が必要となります

3 ハウスプラス発行の建設住宅性能評価書に限ります



【参考】要件 住宅用の家屋の区分による 非課税限度額 500万円加算の対象基準

既存住宅の取得

受贈者が建築後使用されたことのある家屋の取得

いずれかの基準

省エネ 評価方法基準（新築住宅）

5 - 1 省エネルギー対策等級
等級4に適合する住宅の家屋と同程度にエネルギー使用の合理化に著しく資すると認められること

耐震 評価方法基準（既存住宅） 以下のいずれか

- 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）
等級2もしくは等級3
- 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）
免震建築物

中古住宅及び増改築等に係る耐震等級・免震建築物は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します

住宅の増改築等

受贈者が住宅用の家屋について増改築等をする場合

いずれかの基準

省エネ 評価方法基準（新築住宅）

5 - 1 省エネルギー対策等級
等級4に適合する住宅の家屋と同程度にエネルギー使用の合理化に著しく資すると認められること

耐震 評価方法基準（既存住宅） 以下のいずれか

- 1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）
等級2もしくは等級3
- 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）
免震建築物

中古住宅及び増改築等に係る耐震等級・免震建築物は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します

注意) いわゆる耐震診断と呼ばれる
「木造住宅の耐震診断と補強方法」および
「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」は
評価方法基準（既存住宅）での使用ができないため、
注意が必要です。



【参考】要件 非課税限度額 500万円加算の対象基準の概要 (既存住宅における基準)

特に既存住宅における耐震性の審査については、評価方法基準（既存住宅）により評価することとなります。

省エネ 評価方法基準（新築住宅）
5 - 1 省エネルギー対策等級

等級4

既存住宅 建設性能評価に、5 - 1 省エネルギー対策等級による性能表示事項はありません。
よって、住宅性能証明書では、評価協会より提示がある審査方法により、
設計審査として性能評価基準の新築に準じ、現場審査は任意の検査を実施します。

耐震性 評価方法基準（既存住宅）
1 - 1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）

等級2 もしくは 等級3

● 1-1 耐震等級

項 目	等級	結 果	適用範囲	
1.構造の安定に関すること	1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	地震に対する構造躯体の倒壊、崩壊等のしにくさ		
		3	極めて希に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）の1.5倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	戸建又は共同
		2	極めて希に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）の1.25倍の力に対して倒壊、崩壊等しない程度	
		1	極めて希に（数百年に一度程度）発生する地震による力（建築基準法施行令88条第3項に定めるもの）に対して倒壊、崩壊等しない程度	
	□ 評価対象外 (免震建築物)			



目視又は計測により確認された評価対象建築物の現況について、
木造の構造部分にあつては、鉄骨造の構造部分にあつては、
鉄筋コンクリート造等の構造部分にあつては、にそれぞれ掲げる劣化事象等が認められないこと。
部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等
部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等
部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等

耐震 評価方法基準（既存住宅）
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）

免震建築物

項 目	結 果	適用範囲
1.構造の安定に関すること	評価対象建築物が免震建築物であるか否か	
	□ 免震建築物	□ その他



目視又は計測により確認された評価対象建築物の現況について、
木造の構造部分にあつては、鉄骨造の構造部分にあつては、
鉄筋コンクリート造等の構造部分にあつては、にそれぞれ掲げる劣化事象等が認められないこと。
部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等
部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等
部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等



- 免震材料の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと
- 告示第6第2項第5項八に規定する免震層の地震応答変位を度外する恐れのあるものの設置等が認められないこと。