

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

ハウスプラス住宅保証株式会社

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、ハウスプラス住宅保証株式会社（以下「ハウスプラス」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 24 年度税制改正（国土交通省住宅局通知平成 24 年 4 月 16 日）」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。

．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「震災特例法」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（平成 23 年法律第 29 号）をいう。
- 5．この要領において「震災特例政令」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令（平成 23 年政令第 112 号）をいう。
- 6．この要領において「震災特例規則」とは、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則（平成 23 年財務省令第 20 号）をいう。
- 7．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。
- 8．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。
- 9．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。
- 10．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。
- 11．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。
- 12．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。

．贈与税非課税措置制度の概要（前提）

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 26 年 12 月 31 日まで適用期間が 3 年間延長されることとなった。

（a）非課税限度額

非課税限度額は、特定受贈者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となる（租特法第 70 条の 2 第 2 項第 6 号）。

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

特定受贈者が最初に贈与税非課税措置の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈

与を受けた日の属する年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24年：1,500万円
- ・平成25年：1,200万円
- ・平成26年：1,000万円

当該住宅用の家屋が上記に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合

特定受贈者が最初に贈与税非課税措置の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年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24年：1,000万円
- ・平成25年：700万円
- ・平成26年：500万円

(b) 床面積要件

贈与税非課税措置の対象となる住宅用の家屋について、新たに床面積の上限要件（240㎡以下）が付され、50㎡以上240㎡以下のものが対象となります（租特政令第40条の4の2第1項及び第4項）。ただし、この上限要件は、平成24年1月1日以降に贈与により住宅取得等資金を取得する場合に適用されることに留意されたい。

(2) 震災特例法等一部改正関係

震災特例法等が次のとおり改正され、被災受贈者に係る贈与税非課税措置は、従来の適用期限（平成25年12月31日）が1年間延長され、平成26年12月31日までに贈与により住宅取得等資金を取得する場合が対象となった。

(a) 非課税限度額

非課税限度額は、被災受贈者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、当該被災受贈者ごとにそれぞれ次に定める金額となる（震災特例法第38条の2第2項第6号）。

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

1,500万円（震災特例法第38条の2第2項第6号イ）

当該住宅用の家屋が上記に掲げる住宅用の家屋以外の住宅用の家屋である場合

1,000万円（震災特例法第38条の2第2項第6号ロ）

(b) 租特法等一部改正との相違点

被災受贈者については、住宅取得等資金の贈与を受けた年に応じた非課税限度額が縮減しないこと、及び、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件は課されない（従来どおり、下限要件（50㎡以上）のみが課される。）ことに留意されたい。

2. 非課税限度額加算の対象基準

1. (1)(a) 及び(2)(a) における非課税限度額の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6項及び震災特例政令第29条の2第6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。

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

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

- (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。

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

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) 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。

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

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. 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項及び震災特例規則第14条の2第7項並びに平成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。

次の機関が平成24年国土交通省告示第390号又は第393号に規定する書式により証する書類(以下「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。)

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、この書類は、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

- ・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
 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)
 なお、この書類は、認定長期優良住宅(租特法第41条第5項に規定する認定長期優良住宅をいう。以下同じ。)に係る租税特別措置の適用に際し必要となる添付書類であるが、これは、認定長期優良住宅が、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の基準に適合することが所管行政庁による認定の要件とされており、非課税限度額加算の対象家屋に該当することに鑑み(2.(1)参照)、非課税限度額加算の添付書類の一つとして認められたものである。

(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。

住宅性能証明書

ただし、この書類は、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。

建設住宅性能評価書の写し

ただし、この書類は、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

(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。

住宅性能証明書

建設住宅性能評価書の写し

ただし、この書類は、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

租特規則第23条の5の2第5項第1号ホ(震災特例規則第14条の2第6項第1号ホ)に規定する書類(以下「増改築等工事証明書」という。)

当該増改築等工事が、租特政令第40条の4の2第3項第5号(震災特例政令第29条の2第3項第5号)に掲げる工事(下表参照)に該当することとなる場合には、上記又はこの書類に代えて、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の書類である増改築等工事証明書を提出すれば足りることに留意されたい(租特規則第23条の5の2第6項第3号イ、震災特例規則第14条の2第7項第3号イ)。

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つ

ても、租特政令第 40 条の 4 の 2 第 3 項第 1 号から第 4 号まで（震災特例政令第 29 条の 2 第 3 項第 1 号から第 4 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 3 項第 5 号（震災特例政令第 29 条の 2 第 3 項第 5 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 又は の書類に加え、別途、増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 3 項第 1 号 震災政令第 29 条の 2 第 3 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 3 項第 2 号 震災政令第 29 条の 2 第 3 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 3 項第 3 号 震災政令第 29 条の 2 第 3 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 3 項第 4 号 震災政令第 29 条の 2 第 3 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 3 項第 5 号 震災政令第 29 条の 2 第 3 項第 5 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 号工事及び第 4 号工事以外のもの</u> をいう。以下「第 5 号工事」という。）

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

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。

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。

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【省エネルギー対策】等級による場合

・省エネルギー対策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、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）熱損失計算書、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

ハウスプラス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、(独)住宅金融支援機構の融資関係(フラット35S)、エコポイント対象住宅証明、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

- ・ハウスプラスは、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) 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) 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(ハウスプラス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。

- 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
 - 依頼のあった住宅の構造の確認をすること
 - 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
 - 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
 - 提出図書にハウスプラス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
 - 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ハウスプラスに設計・建設住宅性能評価、長期優良住宅適号証名またはフラット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する。

・依頼者は、ハウスプラス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する。

- ・ハウスプラスは、この要領 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する。

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) 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) 住宅性能証明書又は増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、依頼者に対して住宅性能証明書(告示で規定する書式)又は増改築等工事証明書(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)

- ・ . 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、ハウスプラス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) 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 . 1. 4) に基づきハウスプラス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

ハウスプラスは、次の1)～3)に掲げる国土交通省通達(平成24年4月16日付)を下にハウスプラス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、当該家屋が省エネルギー対策等級4の基準に適合すると判断される場合は、その旨を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) 又は 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、当該家屋が省エネルギー対策等級4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、その旨を住宅性能証明書により証明する。

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、省エネルギー対策等級に係る評価が等級4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。

設計図書の確認

設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。

(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、当該家屋が省エネルギー対策等級4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設計図等の設計図書、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省エネルギー対策等級4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、その旨を住宅性能証明書(当該工事が第5号工事に該当する場合にあっては増改築等工事証明書。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)又は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、その旨を住宅性能証明書により証明する。

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、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2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、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。

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。

(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、その旨を住宅性能証明書(当該工事が第5号工事に該当する場合にあっては増改築等工事証明書。判断基準は上記と同様とする。)により証明する。

3) 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、こうした場合であって、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、こうした場合であって、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。

. その他

1. 適合審査料金について

1) 基本料金 申請新規及び変更申請

<戸建住宅>

当該項目に限り、人の居住の用以外の用途に供する部分を有する一戸建ての住宅を含む

(税別)

評価方法基準 5-1 省エネルギー基準 等級4 (新築)		住宅の新築	新築住宅の 取得	既存住宅の 取得	住宅の増改築等 (第5号工事) 1
		1	2	3	4
単独申請	A	44,500	44,500	44,500	44,500
現場検査を他検査と同時	B	36,000	36,000	準備中 2	準備中 3
ハウスプラスすまい保険の申込み有り 又は既存住宅向け瑕疵保険					
設計審査を他審査と同時	C	29,400	29,400	29,400	/
ハウスプラス設計住宅性能評価(5-1 等級4 以上)又はハウスプラス長期優良住宅技術 的審査 4 又はハウスプラスへのフラット 35S 適合証 明書(省エネ基準適合)の申込み有り又は 取得済 なお、既存住宅の取得の場合は、5年以内に 限り活用が可能です 5					
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に設 計審査かつ現場検査を実施済 なお、取得時からの変更がない場合に限り 評価書活用が可能です また、変更がない旨の検査を実施します	D	/	/	29,400	/

(税別)

評価方法基準 6 1-1 耐震等級 等級2・等級3 1-3 その他 免震建築物		住宅の新築	新築住宅の 取得	既存住宅の 取得	住宅の増改築等 (第5号工事) 1
		1	2	3	4
単独申請	E	60,000	60,000	65,000	65,000
現場検査を他検査と同時	F	48,000	48,000	準備中 2	準備中 3
ハウスプラスすまい保険の申込み有り 又は既存住宅向け瑕疵保険					
設計審査を他審査と同時	G	29,400	29,400	37,800	/

ハウスプラス設計住宅性能評価(1-1 等級 2・3 又は 1-3 免震建築物)又はハウスプラス長期優良住宅技術的審査 4 又はハウスプラスへのフラット 35S 適合証明書(耐震性基準適合)の申込み有り又は取得済 なお、既存住宅の取得の場合は、5 年以内に限り活用が可能です 5					
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に設計審査かつ現場検査を実施済 なお、取得時からの変更がない場合に限り評価書活用が可能です また、劣化事象等及び変更がない旨の検査を実施します	H			32,400	

(税別)

増改築等工事証明書	住宅の増改築等	
	4	
第 1 号工事～第 4 号工事	I	準備中

< 共同住宅等 >

一戸申請(共同住宅等における一戸のみの申請)

(税別)

評価方法基準 5-1 省エネルギー基準 等級 4 (新築)		住宅の新築	新築住宅の取得	既存住宅の取得	住宅の増改築等 (第 5 号工事) 1
		1	2	3	4
単独申請	J	44,500	44,500	44,500	44,500
現場検査を他検査と同時	K	36,000	36,000	準備中 2	準備中 3
ハウスプラスすまい保険の申込み有り 又は既存住宅向け瑕疵保険					
設計審査を他審査と同時	L	29,400	29,400	29,400	
ハウスプラス設計住宅性能評価(5-1 等級 4 以上)又はハウスプラス長期優良住宅技術的審査 4 又はハウスプラスへのフラット 35S 適合証明書(省エネ基準適合)の申込み有り又は取得済 なお、既存住宅の取得の場合は、5 年以内に限り活用が可能です 5					
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に設計審査かつ現場検査を実施済 なお、取得時からの変更がない場合に限り評価書活用が可能です また、変更がない旨の検査を実施します	M			29,400	

(税別)

評価方法基準 6 1-1 耐震等級 等級2・等級3 1-3 その他 免震建築物	住宅の新築	新築住宅の 取得	既存住宅の 取得	住宅の増改築等 (第5号工事) 1
	1	2	3	4
単独申請	N	別途見積りによる		準備中
現場検査を他検査と同時	O	別途見積りによる	準備中 2	準備中 3
ハウスプラスすまい保険の申込み有り 又は既存住宅向け瑕疵保険				
設計審査を他審査と同時	P	別途見積りによる		
ハウスプラス設計住宅性能評価(1-1 等級 2・3 又は 1-3 免震建築物)又はハウスプラス 長期優良住宅技術的審査 4 又はハウスプラスへのフラット 35S 適合証 明書(耐震性基準適合)の申込み有り又は 取得済 なお、既存住宅の取得の場合は、5年以内に 限り活用が可能です 5				
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に設 計審査かつ現場検査を実施済 なお、取得時からの変更がない場合に限り 評価書活用が可能です また、劣化事象等及び変更がない旨の検査 を実施します	Q		別途見積り による	

(税別)

増改築等工事証明書	住宅の増改築等
	4
第1号工事～第4号工事	R 準備中

- 1: 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。)の基準に適合しているものを含む
- 2: 既存住宅販売かし保険または個人間売買瑕疵保証保険
- 3: リフォーム瑕疵保険
- 4: 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で対象家屋であることを証する書類とする場合を除く
- 5: 起点となる日は、以下の通り
設計住宅性能評価...性能評価書の交付日
長期優良住宅にかかる技術的審査...適合証の交付日の属する事業年度末日
フラット35Sのための適合証明...竣工現場検査合格の日
- 6: 既存住宅の取得及び増改築等工事の場合は、評価方法基準における既存住宅の基準によること

一括申請(共同住宅等における全住戸から複数戸の一括申請)
評価方法基準の基準や申請区分によらず、別途見積りとします。
ただし、一戸申請に準備中と記載されているサービスについては、同様に準備中となります。

2) その他料金

事前相談等に係わる費用を別途請求できるものとします。

適合審査料金を減額するための要件

- ・当該業務が効率的に実施できるとハウスプラスの長が判断したとき。
- ・依頼者が年間開発戸数の全てをハウスプラスに申請する旨の年間契約を行う場合。

- ・ハウスプラスが定める戸数以上の申請が見込めるときで、当該業務が効率的に実施できるとハウスプラスの長が判断したとき。

適合審査料金を増額するための要件

- ・申請者の非協力その他当機関に帰することのできない事由により業務期日が延期したとき。

証明書の再発行料金 5,000 円（税別）

現場検査における再検査手数料

戸建住宅		: 15,000 円（税別）
共同住宅等	一戸申請	: 15,000 円（税別）
共同住宅等	一括申請	: 別途見積等によりご請求させていただきます。

2．秘密保持について

ハウスプラス及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合審査の業務に関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りません。

3．帳簿の作成・保存について

ハウスプラスは、次の（１）から（１０）までに掲げる事項を記載した証明書等の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）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、証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

- (1) 依頼者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (2) 証明書等の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 証明書等の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 証明書等の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 証明書等の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 証明書等の発行業務の対象となる依住宅の非課税限度額加算の種別
- (7) 証明書等の発行業務の対象となる住宅に適用した非課税限度額加算の対象基準
- (8) 適合審査の依頼を受けた年月日
- (9) 適合審査を行った審査員の氏名
- (10) 適合審査料金の金額
- (11) 証明書等の発行を行った年月日又は贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書の発行を行った年月日

4．書類等の保存

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、適合審査用提出図書および証明書の写しは証明書等の発行を行った日の属する年度から 5 事業年度保管します。

5．国土交通省等への報告等

ハウスプラスは、公正な業務を実施するために国土交通省や税務署等から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

平成 24 年 7 月 2 日制定
平成 24 年 8 月 20 日改訂
平成 25 年 3 月 1 日改訂
平成 25 年 3 月 4 日改訂
平成 26 年 2 月 21 日改訂

贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書

第 年 月 日
号

依頼者の氏名又は名称 殿

ハウスプラス住宅保証株式会社 印

下記の住宅については、下記の理由により贈与税の非課税措置にかかわる証明書等を発行できませんので、不適合通知書を発行します。

記

1. 住宅の家屋番号
2. 住宅の所在地
2. 住宅又は建築物の名称
3. 住宅の建て方
4. 住宅の構造
5. 理由