

贈与税の非課税措置に係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 27 年度税制改正について（平成 27 年 4 月 1 日国土交通省住宅局住宅企画官通知）」及び「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 4 年度税制改正について」の一部改正について（令和 4 年 5 月 23 日国土交通省住宅局住宅企画官通知）」（以下、「贈与税の非課税措置に関する通知」という。）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「措法」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「措令」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「措規」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。

II. 贈与税非課税措置制度の概要（前提）

贈与税非課税措置に係る改正内容

措法等 及び 震災特例法等一部改正関係

措法等及び震災特例法等が改正され、贈与税非課税措置及び被災受贈者（震災特例法第 38 条の 2 第 2 項第 1 号に規定する被災受贈者をいう。以下同じ。）に係る贈与税非課税措置は、令和 5 年 12 月 31 日まで適用期限が延長されることとなった。本改正において、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基準及び対象家屋であることを証する書類が以下の通り定められた。

表1 非課税限度額加算の対象基準

	区分	適合すべき基準 ※1
(1)	住宅の新築 又は 新築住宅の取得	次のいずれか ・断熱等性能等級の等級4以上 ・一次エネルギー消費量等級の等級4以上 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上
(2)	既存住宅の取得 ※2	次のいずれか ・断熱等性能等級の等級4以上 ・一次エネルギー消費量等級の等級4以上 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上
(3)	住宅の増改築等 ※2	次のいずれか ※3 ・断熱等性能等級の等級4以上 ・一次エネルギー消費量等級の等級4以上 ・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級2以上 ・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）の免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級3以上

※1 評価方法基準（平成13年国土交通省令告示第1347号）に定められた基準

※2 評価基準（既存住宅）による

※3 増改築後の住宅の家屋が当該いずれかの基準に適合するもの

表2 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

	区分	対象家屋であることを証する書類
(1)	住宅の新築 又は 新築住宅の取得	次のいずれか ①新住宅性能証明書 ※1 ②建設住宅性能評価書の写し（対象住宅が表1（1）に掲げる性能を有していることが証明されたもの） ③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 ④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 ⑤住宅省エネルギー性能証明書 ※2
(2)	既存住宅の取得	次のいずれか ①新住宅性能証明書 ※1 ※3 ②既存住宅における建設住宅性能評価書の写し ※4 ③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証等 ④認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅新築証明書等 ③住宅省エネルギー性能証明書 ※2
(3)	住宅の増改築等	次のいずれか ①新住宅性能証明書 ※1 ②既存住宅における建設住宅性能評価書の写し ※5 ③新增改築等工事証明書 ※6 ※7 ※8

- ※1 令和4年国土交通省告示第428号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号別表又は令和4年国土交通省告示第431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
 ただし、令和4年3月31日以前に令和4年国土交通省告示第428号による改正前の平成24年国土交通省告示第390号別表又は令和4年国土交通省告示第431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。）の申請があった場合は、旧住宅性能証明書も証明書類となる
- ※2 措規第18条の21第16項若しくは第17項に規定する書類
- ※3 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
- ※4 当該家屋の取得の日前2年以内又は取得の日以降に評価されたもので、表1（2）のいずれかの性能を有していることが証明されたもの
- ※5 当該増改築後の住宅用の家屋に関し、表1（3）のいずれかの性能を有していることが証明されたもの
- ※6 措規第23条の5の2第4項第1号子（震災特例規則第14条の2第5項第1号子）に規定する書類
- ※7 令和4年3月31日以前に増改築等工事証明書の申請があった場合は、令和4年国土交通省告示第429号による改正前の平成24年国土交通省告示第391号別表又は令和4年国土交通省告示第432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。）も証明書類となる
- ※8 当該増改築等工事が、措令第40条の4の2第5項第8号（震災特例政令第29条の2第5項第8号）に掲げる工事に該当することとなる場合には、表2（3）①又は②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（措規第23条の5の2第5項第3号イ、震災特例規則第14条の2第6項第3号イ）。

III. 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、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

※ 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、建設住宅性能評価、長期使用構造等確認、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）または「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス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

・ 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)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（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ができるものとしします。

- 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
- f. 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、依頼者と設計住宅性能評価、建設住宅性

能評価、長期使用構造等確認、低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査、フラット35S適合証明または「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス等（ハウスプラス住宅保証に申請等又はハウスプラス住宅保証が交付等したものに限る）の申請者が相違する場合は、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、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します。
- ・ハウスプラスは、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受けけるものとし、

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、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）③a、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「贈与税の非課税措置に関する通知」をもと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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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、計測等の現場審査業務は、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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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っては、断熱等性能等級に係る評価が等級4以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上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、断熱等性能等級に係る評価が等級4以上又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4以上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

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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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。加えて、一次エネルギー消費量等級4以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。

なお、新築時に当該家屋についてハウспラスが交付した設計住宅性能評価書や、平成28年国土交通省告示第489号（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）に基づき交付された、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する建築物省エネルギー性能表示制度に基づく評価書（一次エネルギー消費量基準に適合し、かつ外皮基準に適合しているものに限る。以下「BELS評価書」という。）を申請者が提出する場合は、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合を省略すること

ができる。

③ 関連支援制度に係る書類の確認

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(当該証明書に係る申請書を含む。以下同じ。))や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する等級等との照合を行い、当該家屋が、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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。加えて、一次エネルギー消費量等級4以上の基準への適合確認にあたっては、空気調和設備、空気調和設備以外の機械換気設備、照明設備、給湯設備及びエネルギー利用効率化設備のいずれも作動するものであることも確認する。

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、令和4年度税制改正における整理統合により廃止された、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))において、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たところ、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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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(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以上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以上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以上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以上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以上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つては、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。

なお、新築時に当該家屋についてハウスプラスが交付した設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合を省略することができる。

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、当該家屋が耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上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以上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つては、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。

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以上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以上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以上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以上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以上の基準に適合していることを確認する。

なお、新築時に当該家屋についてハウспラスが交付した設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合を省略することができる。

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以上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以上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。

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）や住宅の性能表示に関する制度（設計住宅評価書、BELS評価書等の交付等）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これらの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これらの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。

IV. 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

(税込)

評価方法基準 ※4 5-1 断熱等性能等級 等級4以上 ※5 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級4以上 ※5		住宅の新築	新築住宅の取得	既存住宅の取得
単独申請	A	48,950 円	48,950 円	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	B	39,600 円	39,600 円	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	C	32,340 円	32,340 円	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	D	—	—	要相談

(税込)

評価方法基準 ※4 1-1 耐震等級 等級2以上 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
単独申請	E	66,000 円	66,000 円	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	F	52,800 円	52,800 円	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	G	32,340 円	32,340 円	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	H	—	—	要相談

(税込)

評価方法基準 ※4 9-1 高齢者等配慮対策(専用部分) 等級3以上 ※5		住宅の新築	新築住宅の取得	既存住宅の取得
単独申請	I	48,950 円	48,950 円	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	J	39,600 円	39,600 円	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	K	32,340 円	32,340 円	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	L	—	—	要相談

(税込)

増改築等工事証明書		住宅の増改築等
第1号工事～第8号工事	M	準備中

※1：ハウスプラスすまい保険等の同時に現場審査を行うことが可能である申込みあり

※2：申込みの評価基準が適用されている設計住宅性能評価、長期使用構造等確認、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)または「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス等(ハウスプラス住宅保証に申請等又はハウスプラス住宅保証が交付等したものに限る)の申込み有り取得済の場合

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
 起点となる日は、以下の通りとなります

- ・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
- ・長期使用構造等である旨の確認書...確認書の交付日の属する事業年度末日
- ・低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査...適合証の交付日の属する事業年度末日
- ・フラット 35 S のための適合証明...竣工現場検査合格の日
- ・「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス...証明書の発行を行った日の属する事業年度末日

※3：申込みの評価方法基準が適用されている建設住宅性能評価書（ハウスプラス住宅保証が交付したものに限り）がある場合

現場審査を実施し、取得時の評価内容から変更がない場合並びにお申込みの評価方法基準の評価基準（既存住宅）に適合する場合に限り評価書活用が可能です

※4：既存住宅の取得の場合は、評価方法基準における評価基準（既存住宅）の基準によります

※5：審査については、1-1 耐震等級を除き、住宅性能証明書の表記において最低限必要な等級を満たすことを審査するサービスとなります。（最低限必要な等級とは、5-1 断熱等性能等級 等級4以上、5-2 一次エネルギー消費量等級 等級4以上 または、9-1 高齢者等配慮対策（専用部分）等級3以上を指します。）

<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）

(税込)

評価方法基準 ※4 5-1 断熱等性能等級 等級4以上 ※5 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級4以上 ※5		住宅の新築	新築住宅の取得	既存住宅の取得
単独申請	a	48,950円	48,950円	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	b	39,600円	39,600円	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	c	32,340円	32,340円	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	d	—	—	要相談

(税込)

評価方法基準 ※4 1-1 耐震等級 等級2・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
単独申請	e	別途見積り	別途見積り	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	f	別途見積り	別途見積り	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	g	別途見積り	別途見積り	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	h	—	—	別途見積り

(税込)

評価方法基準 ※4 9-1 高齢者等配慮対策（専用部分）等級 3 以上 ※5		住宅の新築	新築住宅の取得	既存住宅の取得
単独申請	i	48,950 円	48,950 円	要相談
現場審査を他検査と同時 ※1	j	39,600 円	39,600 円	—
ハウスプラスによる他サービスにより 設計審査実施 ※2	k	32,340 円	32,340 円	要相談
ハウスプラス建設住宅性能評価取得時に 設計審査かつ現場審査を実施済 ※3	l	—	—	要相談

(税込)

増改築等工事証明書	住宅の増改築等
第 1 号工事～第 8 号工事	m 準備中

※1：ハウスプラスすまい保険等の同時に現場審査を行うことが可能である申込みあり

※2：申込みの評価基準が適用されている設計住宅性能評価、長期使用構造等確認、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)または「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス等(ハウスプラス住宅保証に申請等又はハウスプラス住宅保証が交付等したものに限る)の申込有りまたは取得済の場合
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
起点となる日は、以下の通りとなります

- ・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
- ・長期使用構造等である旨の確認書...確認書の交付日の属する事業年度末日
- ・低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査...適合証の交付日の属する事業年度末日
- ・「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」発行サービス...証明書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
- ・「現金取得者向け新築対象住宅証明書」発行サービス...証明書の発行を行った日の属する事業年度末日

※3：申込みの評価方法基準が適用されている建設住宅性能評価書(ハウスプラス住宅保証が交付したものに限る)がある場合

現場審査を実施し、取得時の評価内容から変更がない場合並びにお申込みの評価方法基準の評価基準(既存住宅)に適合する場合に限り評価書活用が可能となります

※4：既存住宅の取得の場合は、評価方法基準における評価基準(既存住宅)の基準によります

※5：審査については、1-1耐震等級を除き、住宅性能証明書の表記において最低限必要な等級を満たすことを審査するサービスとなります。(最低限必要な等級とは、5-1断熱等性能等級 等級4以上、5-2一次エネルギー消費量等級 等級4以上 または、9-1高齢者等配慮対策(専用部分)等級3以上を指します。)

▼ 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) 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сп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спラスに申請する旨の年間契約を行うとき。
- ・ハウсп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спラスの長が判断したとき。
- ・あらかじめハウспラスが定める日又は期間内に審査業務依頼を行ったとき。

3) 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。
- ・約款第6条第2項に基づき申請者が別件として申請した場合を除き、住宅性能証明書が交付される前に当初の申請内容から対象建築物の計画に変更があったとき。
- ・1) 基本料金を定める適合審査料金に含まれない業務を実施しなければ、審査が行えないとハウспラスが判断したとき。

4) その他料金

① ハウспラスは、次に掲げる場合に費用を別途請求できるものとする。

- ・事前相談
- ・その他ハウспラスが必要と認めるとき。

② 取下げ手数料

(税込)

	受取りのみ	受付済	設計審査質疑提出後
取下げ手数料	なし (全額ご返金)	一律 5,500 円	審査料金全額

ただし、ハウспラスが認める場合又はハウспラスの責に帰すべき事由により審査の業務が実施できなかった場合は、この限りではない。

③ 住宅性能証明書の再発行料金

(税込)

再発行料金	5,500 円/枚
-------	-----------

④ 現場審査における再現場審査手数料

(税込)

戸建住宅	16,500 円
共同住宅等 一戸申請	16,500 円 (評価方法基準 1-1、1-3 は別途見積りと致します)
共同住宅等 一括申請	別途見積り

⑤ 設計再審査料

設計審査完了後の変更によって再審査を要する場合、別途請求できるものとします。

・戸建住宅

評価方法基準	料金（税込）
5-1 断熱等性能等級 等級 4 以上 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4 以上 9-1 高齢者等配慮対策（専用部分）等級 3 以上	17,600 円
1-1 耐震等級 等級 2 以上 1-3 その他 免震建築物	24,200 円

・共同住宅等 一戸申請

評価方法基準	料金（税込）
5-1 断熱等性能等級 等級 4 以上 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4 以上 9-1 高齢者等配慮対策（専用部分）等級 3 以上	17,600 円
1-1 耐震等級 等級 2 以上 1-3 その他 免震建築物	別途見積り

・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（11）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

ハウズプラスは、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 日改定

平成 25 年 3 月 1 日改定

平成 25 年 3 月 4 日改定

平成 26 年 2 月 21 日改定

平成 27 年 4 月 1 日改定

平成 28 年 6 月 6 日改定

令和 3 年 4 月 1 日改定

令和 4 年 9 月 14 日改定

(附則)

1. この業務要領の改定は、贈与税の非課税措置に関する通知に基づき、令和4年4月1日の申込み分から適用します。
2. 前項の規定により、依頼者が不利益を受ける可能性がある場合は、依頼者からの申し出により、ハウズプラスと別途協議を行う事ができることとします。
3. 第1項の適用前に申込みが行われた住宅については、なお従前の例によります。

贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書

第 号
年 月 日

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
3. 住宅又は建築物の名称
4. 住宅の建て方
5. 住宅の構造
6. 理由