

平成 27 年 4 月 8 日

贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の
発行業務審査手順について（平成 27 年度税制改正）

1. 非課税限度額加算の対象基準

平成 27 年 4 月 1 日以降に贈与税の非課税措置に係る対象家屋であることを証する書類の申請があった住宅から次のいずれかの基準を適用する。

対象	基準
住宅の新築又は新築住宅の取得	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 ^{※1} 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上
・既存住宅の取得 ・住宅の増改築等	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上に同程度 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上又は免震建築物 ^{※2} ③高齢者等配慮対策等級 3 以上 ^{※2}

※1 平成 27 年 3 月 31 日以前に住宅性能証明書の申請があった場合は、改正前の省エネルギー対策等級 4 の基準に適合していること。

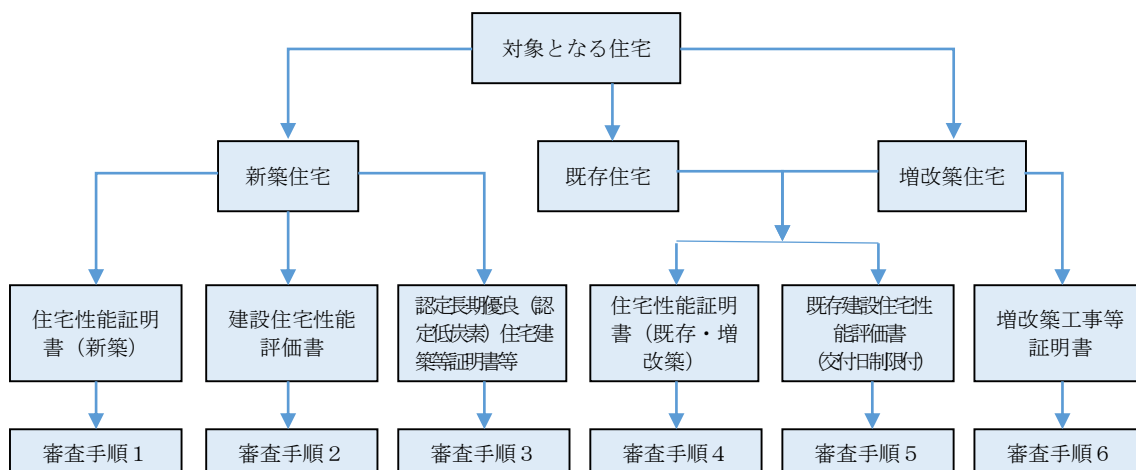
なお、平成 27 年 3 月 31 日以前に改正前の省エネルギー対策等級 4 に適合した設計住宅性能評価書、フラット 3 5 S の適合証明書及び省エネ住宅ポイント住宅適合証明書を取得していたとしても、平成 27 年 4 月 1 日以降に住宅性能証明書の申請をする場合は、改正後の断熱等性能等級 4 に適合する必要がある。

※2 既存住宅に係る住宅性能表示基準による。

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

対象	基準
住宅の新築又は新築住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②建設住宅性能評価書の写し（対象基準の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新築証明書
既存住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（当該家屋の取得の前日以前2年以内又は取得の日以降に評価されたもので、耐震等級2以上、免震建築物又は高齢者対策等級3以上の性能を有していることが証明されたもの）
住宅の増改築等	次のいずれか ①住宅性能証明書 ②既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（当該増改築後の住宅用の家屋に関し、耐震等級2以上、免震建築物又は高齢者対策等級3以上の性能を有していることが証明されたもの） ③増改築等工事証明書



3. 審査対象住宅に応じた審査手順整理

対象となる住宅の新築、既存等の別により、下図のような審査ルートによる審査手順とする。ただし、品確法に基づく建設評価（新築・既存【既存住宅用家屋の取得の前日以前2年以内の交付で耐震性又は高齢者対策に係る審査のみ。】）については、品確法に基づく検査等の手順による。

4. 各審査手順における審査の概要

平成27年4月1日以降の贈与税の非課税措置にかかる対象家屋であることを証する書類の申請における審査については以下のとおり。なお、平成27年3月31日以前の申請分については、従前のとおりとする。

<新築住宅>

(1) 審査手順 1

【平成 27 年国土交通省告示第 487 号又は第 490 号に規定する書式（以下「住宅性能証明書」という）により証する手順】

① 図面審査

図面審査により、当該住宅が基準で定める性能を有していることを確認する。なお、審査方法は設計に係る住宅性能評価の実施方法に準ずることとする。

② 現場審査

現場審査は、審査する事項に応じ下記のとおり実施する。なお、審査方法は建設に係る住宅性能評価の実施方法に準ずることとする。

i) 断熱等に関する審査 下地張り直前工事の完了時及び竣工時の最低 2 回

ii) 耐震性に関する審査 基礎配筋工事の完了時、躯体工事完了時（建設住宅性能評価と同様に階数に応じ変化。）及び竣工時の最低 3 回

iii) 高齢者対策に関する審査 下地張り直前工事の完了時及び竣工時の最低 2 回

ただし、耐震性に関する審査では建築基準法に基づく検査済証の提出を受けた場合、竣工時の検査は行わなくともよい。

また、受付時点ですべて終了している検査工程の部分については、審査手順 4 に準じて行う。

(2) 審査手順 2

【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）により証する手順】

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による手順に従って建設住宅性能評価を実施する。ただし、当該住宅用の家屋に対して、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であることに留意する。

- ・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（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）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 又は等級 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、改正前の省エネルギー対策等級4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。

(3) 審査手順3

【租特規則第18号の21第12項第1号及び第2項に規定する書類（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）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）により証する手順】

贈与税の非課税措置を受けるに当たり、認定長期優良住宅に関しては認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書、認定低炭素住宅に関しては認定通知書及び認定低炭素住宅建築証明書が必要となるが、認定長期優良住宅建築証明書及び認定低炭素住宅建築証明書は評価機関において交付することができる。

なお、上記証明書の交付に当たっては、下記の書類（写しも可）の提出を求めるとともに、原則1回現場検査により認定長期優良住宅建築等計画又は認定低炭素住宅新築等計画に従い建設が行われたことの確認を行う。ただし、施工関連図書等（工事記録、施工写真、納品書等）の確認により、認定長期優良住宅建築等計画又は認定低炭素住宅新築等計画に従い建設が行われたことの確認ができた場合はこの限りでない。（下記③がない場合又は建築確認を要しない建築物に係るものである場合は必ず現場検査を行う。）

- ① 長期優良住宅法又は低炭素住宅法に基づく申請書
- ② 長期優良住宅法又は低炭素住宅法に基づく認定通知書
- ③ 建築士法に基づく工事監理報告書
- ④ 建築基準法に基づく検査済証

<既存住宅・増改築住宅等>

(4) 審査手順4

【住宅性能証明書により証する手順】

- ① 図面審査

建設住宅性能評価書（新築・既存【既存住宅用家屋の取得の日から3年以上前の交付で耐震性及び高齢者対策に係る審査のみ。以下(5)において同じ。】）を取得している場合は、当該評価書の等級の確認のみで図面審査は不要（住宅金融支援機構によるフラット35Sなどを利用し、本基準への適合が確認できる場合の取扱いも同様とする。）となる。

前記以外の場合は、当該住宅が基準で定める性能を有していることを設計図書等により

確認する。なお、審査方法は耐震性及び高齢者対策に関しては既存住宅（個別性能）^{注1}、省エネ性に関しては設計に係る住宅性能評価の実施方法に準ずることとする。

② 現場審査

現場審査は原則1回とする。なお、建設住宅性能評価書（新築・既存）及びフラット35Sを利用している場合は、当該制度申請図面と現状建物の変更等の有無の確認を行う。

上記以外の場合、原則①で確認した設計図書等と現場の整合及び劣化事象の有無の確認を行うこととなるが、省エネ、耐震及び高齢者対策の各性能の検査手法は以下のとおりとする。

【省エネ性に関する審査】

小屋裏の点検口から断熱材の設置を確認。困難な場合は、屋外壁に面したコンセント・スイッチボックス等より各居室1か所ずつ確認。

【耐震性及び高齢者対策に関する審査】

目視又は計測により劣化事象等が認められないことの確認。

（5）審査手順5

【既存建設住宅性能評価書により証する手順】

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、既存住宅に係る建設住宅性能評価書による手順に従って建設住宅性能評価を実施する。ただし、当該住宅用の家屋に対して、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であることに留意する。

- ・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

<住宅の増改築等>

（6）審査手順6

【租特規則第23条の5の2項第5項第1号ホ（震災特例規則第14条の2項第6項第1号ホ）に規定する書類（増改築等工事証明書）により証する手順】

原則、審査手順4に準じる。

ただし、省エネルギー性に関する審査で上記に抛りがたい場合は、特定断熱改修工事（H20年国交省告示第513号）の基準を満たしていることを目視、計測等で確認する。

注 1：当該基準では、耐震改修促進法における H18 年国交省告示第 184 号附則及び同告示別添第 1 ただし書きの規定に基づく「木造住宅の耐震診断と補強方法」及び「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」等を用いることは出来ない。