

住宅性能証明及び増改築等工事証明 業務要領

株式会社広島建築住宅センター

この住宅性能証明及び増改築等工事証明業務要領（以下「要領」という。）は、株式会社広島建築住宅センター（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令和4年度税制改正（令和4年5月23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及び増改築等工事証明に関する証明業務（以下「業務」という。）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、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をいう。
- (8) この要領において「増改築等工事証明書」とは、令和4年国土交通省告示第429号による改正後の平成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号による改正後の平成24年国土交通省告示第394号別表に規定する書式により証する書類をいう。

II. 贈与税非課税措置に係る改正内容

(1) 措法等一部改正関係

措法等が次のとおり改正され、贈与税非課税措置は、令和5年12月31日まで適用期限が2年間延長されることとなった。

非課税限度額は、特定受贈者（措法第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（措法第 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（措法第 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：1,000 万円（措法第 70 条の 2 第 2 項第 6 号イ）
- 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：500 万円（措法第 70 条の 2 第 2 項第 6 号ロ）

(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（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についても、令和 5 年 12 月 31 日まで適用期限が 2 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、被災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（次に掲げる場合のいずれにも該当する場合には、当該被災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（震災特例法第 38 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 1,500 万円（震災特例法第 38 条の 2 第 2 項第 6 号イ）
- 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 1,000 万円（震災特例法第 38 条の 2 第 2 項第 6 号ロ）

(b) 措法等一部改正との相違点

被災受贈者については、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件（240 m²以下）は課されない（床面積の下限要件のみが課される。）ことに留意されたい。

Ⅲ. 非課税限度額加算の対象基準

Ⅱ. (1)①及び(2)(a)①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、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」(措令第40条の4の2第8項及び震災特例政令第29条の2第8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を新築し、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(平成13年国土交通省告示第1347号)第5の5の5-1【断熱等性能等級】(3)の等級4以上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以上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以上の基準
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
- 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以上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】(4)の等級4以上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】(4)の等級4以上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)】(4)の等級2以上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以上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】(4)の等級4以上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】(4)の等級4以上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)】(4)の等

級2以上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以上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（措規第23条の5の2第5項及び震災特例規則第14条の2第6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。

- ① 次の機関が令和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（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。）

※ 令和4年3月31日以前に令和4年国土交通省告示第28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 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以上であるもの

- ・ 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 以上であるもの
 - ・ 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 以上であるもの
 - ・ 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 以上であるもの
- ③ 措規第 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）、措規第 18 条の 21 第 14 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）又は措規第 18 条の 21 第 16 項若しくは第 17 項に規定する書類（住宅省エネルギー性能証明書）

(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。

※ 令和 4 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、旧住宅性能証明書も証明書類となる

② 建設住宅性能評価書の写し

① ただし、②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 5 - 1 断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2 - 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 以上であるもの
- ・ 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 以上であるもの
- ・ 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 高齢者等対策等級（専用部分）に係る評価が等級 3 以上であるもの

③ 措規第 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)、措規第 18 条の 21 第 14 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) 又は措規第 18 条の 21 第 16 項若しくは第 17 項に規定する書類 (住宅省エネルギー性能証明書)

(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

※ 令和 4 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 5-1 断熱等性能等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 日本住宅性能表示基準別表 2-1 の 5-2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 4 以上であるもの
- ・ 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 以上であるもの
- ・ 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 以上であるもの

③ 措規第 23 条の 5 の 2 第 4 項第 1 号チ (震災特例規則第 14 条の 2 第 5 項第 1 号チ) に規定する書類 (以下「新增改築等工事証明書」という。)

※ 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 391 号別表または令和 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。

※ 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 (下表参照) に該当することとなる場合には、上記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新增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 (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)。

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、措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 1 号から第 7 号まで (震災特

例政令第 29 条の 2 第 5 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、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 (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
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 1 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 2 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 3 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 4 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 5 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 6 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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。)
○措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 7 号 ○震災特例政令第 29 条の 2 第 5 項第 7 号	給水管、排水管又は雨水の侵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。)
○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	エネルギーの使用の合理化等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（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。以下「第8号工事」という。)

V. 住宅性能証明及び増改築等工事証明の手順・要領

(1) 業務の引受け

当社は、申請者から住宅性能証明又は増改築等工事証明の申請があった場合は、別添の必要図書が正副2部添付されていることを確認し、提出図書に不備がない場合には申請者に対して引受承諾書を交付する。

(2) 基準との適合の確認及び証明書の交付

V(1)の後、「VI. 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」、「VII. 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」又は「VIII. 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受託用の家屋であるかの判断基準」により確認をおこない、適合する場合はI.(7)又はI.(8)の証明書を交付する。

VI. 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住宅性能評価員が、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、本業務の開始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、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にあたっては、新築時に当該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1項に規定する設計住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）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。)を申請者が提出場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図れることができる。

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つては、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つては、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。)の要件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。

VII. 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、本業務の開始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の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現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恐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、設計図書等により当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることができる。

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現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恐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。

Ⅷ. 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、本業務の開始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以上に適合していることを確認する。

なお、設計図書等により当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることができる。

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、目視又は計測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。

IX. 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（設計住宅性能評価書、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、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、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、申請者に過度の負担が生じることのないよう配慮することができる。
- (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、こうした場合にあつて、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、保険契約の申し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、計測等により各回平面図、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じることのないよう配慮することができる。

X. 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

当社及び確認検査員又は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 7 月 1 日制定

平成 27 年 4 月 1 日改定

平成 31 年 4 月 1 日改定

令和 3 年 8 月 1 日改定

令和 4 年 7 月 1 日改定