

贈与税の非課税措置に係る証明書の発行業務要領

株式会社 ガイア

この贈与税の非課税措置に係る証明書等の発行業務要領は、株式会社ガイア（以下「ガイア」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。

I. 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「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。
9. 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。
10. 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。
11. 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）

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 31 年 6 月 30 日まで適用期限が延長

されることとなった。なお平成 28 年 9 月 30 日までに締結した契約に基づき新築、取得又は増改築等（以下、「新築等」という。）をした住宅用の家屋について下記(a)の適用を受けた場合であっても、平成 28 年 10 月 1 日以後で更に新築等に係る契約を締結して別の住宅用の家屋を取得した場合には、下記(b)の適用を受けることができることに留意されたい。また、今回の改正内容は、平成 27 年 1 月 1 日以降に直径尊属からの贈与により住宅取得等資金の取得をした場合に適用されるが、住宅用の家屋の新築等に係る契約日によって非課税限度額及び特別非課税限度額が異なることに特に留意されたい。

（a）非課税限度額

非課税限度額は、特定受贈者（租特法第 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、当該特定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。（租特法第 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（租特法第 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
特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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 27 年 12 月 31 日までに締結した契約：1,500 万円
- ・平成 28 年 1 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：1,200 万円
- ・平成 29 年 10 月 1 日から平成 30 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：

1,000 万円

- ・平成 30 年 10 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に締結した契約：
800 万円

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

特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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 27 年 12 月 31 日までに締結した契約：1,000 万円
- ・平成 28 年 1 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：
700 万円
- ・平成 29 年 10 月 1 日から平成 30 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：
500 万円
- ・平成 30 年 10 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に締結した契約：
300 万円

(b) 特別非課税限度額

特定受贈者が住宅取得等資金に充てて新築等をした住宅用の家屋について、当該住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の特受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約合計額に相当する額が、当該住宅用の家屋の新築等に係る消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）第 2 条第 1 項第 9 号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成 24 年法律第 68 号）第 3 条の規定による改正後の消費税法第 29 条に規定する税率による課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合算額に相当する額である場合には、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、当該特定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（租特法第 70 条の 2 第 2 項第 7 号）。

① 当該住宅用の家屋が上記(a)①に規定する住宅用の家屋である場合

特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約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 7 号イ）

- ・平成 28 年 10 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：
3,000 万円
- ・平成 29 年 10 月 1 日から平成 30 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：

1,500 万円

- ・平成 30 年 10 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に締結した契約：
1,200 万円

② 当該住宅用の家屋が上記(a)②に規定する住宅用の家屋である場合
特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等
に係る契約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 7 号㍑）

- ・平成 28 年 10 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：
2,500 万円
- ・平成 29 年 10 月 1 日から平成 30 年 9 月 30 日までの間に締結した契約：
1,000 万円
- ・平成 30 年 10 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に締結した契約：
700 万円

（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、平成 31 年 6 月 30 日まで適用期限が延長されることとなった。なお、平成 28 年 9 月 30 日までに締結した契約に基づき新築等をした住宅用の家屋について下記(a)の適用を受けた場合の下記(b)の適用については、(1)の租特法と同様である。また、住宅用の家屋の新築等に係る契約日によって非課税限度額及び特定非課税限度額が異なることも(1)の租特法と同様である。

（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 号㍑）

（b）特別非課税限度額

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について、当該住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の特定受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約合計額に相当する額が、当該住宅用の家屋の新築等に係る消費税法第2条第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律第3条の規定による改正後の消費税法第29条に規定する税率による課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合には、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7号）。

① 当該住宅用の家屋が上記(a)①に規定する住宅用の家屋の場合 被災受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（震災特例法第38条の2第2項第7号イ）

- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：
3,000万円
- ・平成29年10月1日から平成31年6月30日までの間に締結した契約：
1,500万円

② 当該住宅用の家屋が上記(a)②に規定する住宅用の家屋の場合 被災受贈者の最初の贈与税非課税措置の適用に係る当該住宅用の家屋の新築等に係る契約の次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に定める金額（震災特例法第38条の2第2項第7号ロ）

- ・平成28年10月1日から平成29年9月30日までの間に締結した契約：
2,500万円
- ・平成29年10月1日から平成31年9月30日までの間に締結した契約：
1,000万円

(c) 租特法等一部改正との相違点

被災受贈者については、住宅用の家屋に係る床面積の上限要件（240㎡以下）は課されない（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)(a)①、(1)(b)①、(2)(a)①及び(2)(b)①における非課税限度額及び特別非課税限度額の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に適合するものである場合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 7 項及び震災特例政令第 29 条の 2 第 7 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。

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 の基準又は評価方法基準の第 5 の 5 の 5-2 【一次エネルギー消費量等級】(3) の等級 4 若しくは等級 5 の基準に適合していること

※平成 27 年 3 月 31 日以前に平成 27 年国土交通省告示第 487 号による改正前の平成 24 年国土交通省告示第 390 号別表若しくは平成 27 年国土交通省告示第 490 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。)又は住宅の品質の促進等に関する法律施行規則(平成 12 年建設省令第 20 号)第 3 条第 1 項に規定する設計住宅性能評価(以下単に「設計住宅性能評価」という。)の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成 26 年国土交通省告示第 151 号による改正前の評価方法基準第 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

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 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

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、等級 4 若しくは等級 5 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】(3) の等級 4 の基準又は評価方法基準の第 5 の 5 の 5-2 【一次エネルギー消費量等級】(3) の等級 4 若しくは等級 5 の基準に適合していること

※平成 27 年 3 月 31 日以前に旧住宅性能証明書又は設計住宅性能評価の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成 26 年国土交通省告示第 151 号による改正前の評価方法基準第 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 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。

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 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 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、等級 4 若しくは等級 5 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】(3) の等級 4 の基準又は評価方法基準の第 5 の 5 の 5 - 2 【一次エネルギー消費量等級】(3) の等級 4 若しくは等級 5 の基準に適合してい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

※平成 27 年 3 月 31 日以前に旧住宅性能証明書若しくは設計住宅性能評価又は平成 27 年国土交通省告示第 488 号による改正前の平成 24 年国土交通省告示第 391 号別表若しくは平成 27 年国土交通省告示第 491 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「旧増改築工事証明書」という。) の申請があった場合は、以下の基準も非課税限度額加算の対象基準となる。

平成 26 年国土交通省告示第 151 号による改正前の評価方法基準第 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 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

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 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 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、等級 4 若しくは等級 5 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（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（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。

① 次の機関が平成 27 年国土交通省告示第 487 号による改正後の平成 24 年国土交通省告示第 390 号別表又は平成 27 年国土交通省告示第 490 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。）

※平成 27 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、旧住宅性能証明書であって、2. (1)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

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 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 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、等級4若しくは等級5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、以下の性能を有していることが証明された建設住宅性能評価申請書の写しも証明書類となる。

- ・平成26年消費者庁・国土交通省告示第1号第2条の規定による改正前の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

③ 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)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等)

(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。

※平成27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、旧住宅性能証明書であって、2.(2)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

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

(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

※平成27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

宅性能証明書であって、2.(3)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

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3であるもの

③ 租特規則第23条の5の2第5項第1号イ（震災特例規則第14条の2第6項第1号イ）に規定する書類（以下「新增改築等工事証明書」という。）

※平成27年3月31日以前に旧増改築工事等証明書の申請があった場合は、旧増改築工事証明書であって、2.(3)①注意書きに掲げる基準に適合する住宅用の家屋とされたものも証明書類となる。

※当該増改築等工事が、租特政令第40条の4の2第4項第8号（震災特例政令第29条の2第4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（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っても、租特政令第40条の4の2第3項第1号から第7号まで（震災特例政令第29条の2第3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、租特政令第40条の4の2第4項第8号（震災特例政令第29条の2第4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、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4項第2号

○震災政令第29条の2第4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4項第3号

○震災政令第29条の2第4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4項第4号

○震災政令第29条の2第4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4項第5号

○震災政令第29条の2第4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。）

○租特政令第40条の4の2第4項第6号

○震災政令第29条の2第4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。）

○租特政令第40条の4の2第4項第7号

○震災政令第29条の2第4項第7号 給水管、排水管又は雨水の浸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に限り、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。）

○租特政令第40条の4の2第4項第8号

○震災政令第29条の2第4項第8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、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。）

工事」という。

Ⅲ. 贈与税の非課税措置に係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係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新築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、住宅の品質確保の促進等に関する法律第13条に定める評価員（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依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】若しくは5－2【一次エネルギー消費量】等級による場合

- ・断熱等性能等級若しく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、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

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、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）ユニットバス詳細図、階段詳細図等

※ガイア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）、省エネ住宅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

・ガイアは、申請者から適合審査の申請があった場合は、贈与税の非課税措置に係る証明書等の発行申請書のほか、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係る証明書等の発行申請書、1) ③の図書については、あらかじめ申請者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織（ガイアの使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と申請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ます。

- a. 申請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. 申請のあった住宅の構造の確認をすること
- c. 申請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. 申請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. 提出図書にガイア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
- g. 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申請者（贈与税の非課税措置に係る証明書等の発行申請書による送付先）に対して、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理します。

・ガイアは、申請を受理した場合においては、申請者に引受承諾書を交付します。この場合、申請者とガイアは別紙業務約款に基づき契約を締結したものとみなします。

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申請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、申請者に対して住宅性能証明書（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。

・申請者から紛失等による証明書等の再発行の申請があった場合、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、申請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、申請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）

・Ⅲ. 1. 4) に基づき証明書が発行された後に申請者が計画を変更する場合は、申請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、ガイアの責任において廃棄します。

a. 贈与税の非課税措置に係る証明書等の発行申請書

b. 適合審査に要した図書（1）③ 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. 申請者がⅢ. 1. 4) に基づきガイア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

ガイアは、次の1)～3)に掲げる国土交通省通達（平成24年4月16日付）を下にガイア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

矩計図等の申請図書等により、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、計測等により当該申請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 又は一次エネルギー消費量等級 4 もしくは等級 5 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、計測等の審査業務は、登録住宅性能評価機関にあっては性能評価員及び確認検査員が行うものとする。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、申請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、次の①又は②の手法によることができるものとする。

① 設計図書の確認

矩計図等の申請図書等により、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。

② (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)を取得している完成済住宅用家屋にあっては、当該家屋が断熱等性能等級 4 又は又は一次エネルギー消費量等級 4 もしくは等級 5 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。

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、計測等により当該申請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、次の①又は②の手法によることができるものとする。

① 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。

② （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) 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、計測等により当該申請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、4若しくは5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、次の①又は②の手法によることができるものとする。

① 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、4又は5の基準に適合していることを確認する。

②（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、4又は5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。

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）に係る証明を行う場合が考えられるが、こうした場合であつて、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（申請図書等）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。

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＞ ※消費税別

＜共同住宅等＞ 個別協議による。

尚、遠隔地による出張費については、住宅性能評価業務出張費規程を準用する。

2) その他料金

①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。

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ガイアが判断したとき。
- ・申請者が年間開発戸数の全てをガイアに申請する旨の年間契約を行う場合。
- ・ガイア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ガイアが判断したとき。

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ガイア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。

④証明書の再発行料金¥5,000 円（消費税別）

2. 秘密保持について

ガイア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

ガイアは、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、また、電子計算機に備えられた磁気ディスク等に記録され、必要に応じて電子計算機その他の機器を用いて明確に表示されるときは、当該磁気ディスク等の保存により行うことができる。

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) 申請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) 適合審査の申請を受けた年月日

(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

ガイアは、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30年4月1日制定

別記様式 1 号

贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書

申請者の氏名又は名称 殿

第 号

年 月 日

株式会社 ガイア 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係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