

贈与税の非課税措置にかかわる証明書の発行業務要領
(住宅性能証明書発行サービス業務要領)

平成 29 年 6 月 15 日制定

九州住宅保証株式会社

この贈与税の非課税措置にかかわる証明書の発行業務要領は、九州住宅保証株式会社（以下「九州住宅保証」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平成 27 年度税制改正について」の一部改正について（平成 28 年 4 月 1 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の発行に関する業務について適用する。

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「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／平成 27 年度税制改正）

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。更に平成 28 年 11 月 28 日付で公布・施行された「社会保障の安定財源の確保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等の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 85 号）」により「住宅取得等資金の贈与税の非課税」が改正され、適用期限が平成 33 年 12 月 31 日まで延長された。なお、平成 31 年 3 月 31 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 31 年 4 月 1 日以後に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 日以降に直系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 28 年 1 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：1,200 万円
 - ・平成 32 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：1,000 万円
 - ・平成 33 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 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 28 年 1 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：700 万円
 - ・平成 32 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：500 万円
 - ・平成 33 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 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り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の場合 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 31 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：3,000 万円
- ・平成 32 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：1,500 万円
- ・平成 33 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 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の場合 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 号ロ）

- ・平成 31 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：2,500 万円
- ・平成 32 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：1,000 万円
- ・平成 33 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 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。更に平成 28 年 11 月 28 日付で公布・施行された「社会保障の安定財源の確保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等の一部を改正する法律（平成 28 年法律第 85 号）」により「住宅取得等資金の贈与税の非課税」が改正され、適用期限が平成 33 年 12 月 31 日まで延長された。なお、平成 31 年 3 月 31 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別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) 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り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 31 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：3,000 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 31 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までの間に締結した契約：2,500 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 m²以下）は課されない（下限要件（50 m²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) 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 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。）又は住宅の品質確保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第 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

又は等級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】(4)の等級4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

※ 平成28年3月31日以前に平成28年国土交通省告示第596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28年国土交通省告示第599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、「前住宅性能証明書」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。

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第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又は等級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】(4)の等級4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「旧増改築等工事証明書」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

※ 平成28年3月31日以前に前住宅性能証明書又は平成28年国土交通省告示第597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28年国土交通省告示第600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、「前増改築等工事証明書」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。

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第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又は等級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28年国土交通省告示第596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28年国土交通省告示第599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。

※ 平成28年3月31日以前に前住宅性能証明書の申請があった場合は、前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若しくは等級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又は等級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.(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。

※平成28年3月31日以前に前住宅性能証明書の申請があった場合は、前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又は等級5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.(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。

※平成28年3月31日以前に前住宅性能証明書の申請があった場合は、前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 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 又は等級 5 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 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 租特規則第 23 条の 5 の 2 第 5 項第 1 号チ（震災特例規則第 14 条の 2 第 6 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。）

※ 平成 27 年 3 月 31 日以前に旧増改築等工事証明書の申請があった場合は、旧増改築等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。

※ 平成 28 年 3 月 31 日以前に前増改築等工事照明書の申請があった場合は、前増改築等工事証明書も証明書類となる。

※ 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 4 項第 1 号から第 7 号まで（震災特例政令第 29 条の 2 第 4 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、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
○租特政令第 40 条の 4 の 2 第 4 項第 1 号 ○震災政令第 29 条の 2 第 4 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 3 項第 8 号 ○震災政令第 29 条の 2 第 3 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。）

III. 業務範囲

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、「既存住宅の取得をする場合」の区分において、非課税限度額加算の対象基準を満たしていることを証明する「新住宅性能証明書」の発行業務を行う。但し、新築時に九州住宅保証が交付した建設住宅性能評価を活用した場合に限る。

IV. 贈与税の非課税措置にかかわる証明書の発行業務の要領

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する。

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 13 条に基づき九州住宅保証が選任した評価員（以下「審査員」という。）とする。

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次のとおり。

- a. 住宅性能証明書発行サービス 申込書
- b. 住宅性能証明書発行サービス 申請書
- c. 委任状
- d. 住宅性能証明書発行サービス 適合審査に伴う確認・現場審査調書

- e. 住宅性能証明書発行サービス 適合審査に伴う現場審査を実施することの同意について（免震建築物、耐震等級の等級2以上の場合）
- f. 住宅性能証明書発行サービス 現場審査依頼書
- g. 登記簿の写し（家屋番号と所在地が記載されているもの）
- h. 建設住宅性能評価書の写し（表面・裏面）＊九州住宅保証（株）が交付したものに限り
- i. 免震部定期検査報告書（免震建築物のみ）

（2）業務の引受

- ①九州住宅保証は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、（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する。
 - 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
 - b. 依頼のあった住宅の構造の確認をする
 - 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
 - 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
 - e. 提出図書に九州住宅保証が交付した建設住宅性能評価書の添付があるかの確認をする
 - g. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないことの確認をする
- ②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する。
- ③依頼者は、依頼者と1.（1）③f.の建設住宅性能評価書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、九州住宅保証は申請時にこれを確認する。
- ④依頼者は、九州住宅保証が共同住宅の共用部において、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。

（3）適合審査の実施

「2. 適合審査の方法」により審査を行う。

（4）新住宅性能証明書の発行

- ①「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）（以下「証明書」という。）を発行する。
- ②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、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して発行する。
- ③提出図書等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）を発行する。
- ④証明書の発行は、提出図書の副本を1部添えて行う。

2. 適合審査の方法

九州住宅保証は、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、いずれかの基準により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。

<既存住宅の取得>

新築時に交付された建設住宅性能評価書の断熱等性能等級に係る評価が、等級4又は一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級4若しくは等級5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現場審査等で確認する。

(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。

<既存住宅の取得>

新築時に交付された建設住宅性能評価書の耐震等級（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現場審査等で確認する。

(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。

<既存住宅の取得>

新築時に交付された建設住宅性能評価書の高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3、4又は5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現場審査等で確認する。

V. その他

1. 適合審査料金について

(1) 基本料金（基本料金の他に現場審査する地域によって（2）出張費が必要）

<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

九州住宅保証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 ※1 (税別)

評価方法基準 5-1 断熱等性能等級 等級 4	34,000 円
評価方法基準 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4・5	58,000 円
評価方法基準 1-1 耐震等級 等級 2・3 1-3 その他 免震建築物	58,000 円
評価方法基準 9-1 高齢者等配慮対策（専用部分） 等級 3 以上 ※2	34,000 円

※1：申込みの評価方法基準が適用されている九州住宅保証の建設住宅性能評価書がある場合
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に限り評価書の活用が可能

※2：住宅性能証明書の表記上最低限必要な、9-1 高齢者等配慮対策（専用部分）等級3を審査するサービスとする。（等級4・等級5の設計、施工の住宅であっても等級3に適合しているか否かの審査を行う）

<共同住宅等>

九州住宅保証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 ※1

(税別)

評価方法基準 5-1 断熱等性能等級 等級 4	34,000 円
評価方法基準 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4・5	58,000 円
評価方法基準 1-1 耐震等級 等級 2・3 1-3 その他 免震建築物	97,000 円 (一戸) (一括申請の場合、一戸 増える毎に 10,000 円/戸 を加算する)
評価方法基準 9-1 高齢者等配慮対策 (専用部分) 等級 3 以上 ※2	34,000 円

※1：申込みの評価方法基準が適用されている九州住宅保証の建設住宅性能評価書がある場合
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に限り評価書の活用が可能

※2：住宅性能証明書の表記上最低限必要な、9-1 高齢者等配慮対策 (専用部分) 等級 3 を審査
するサービスとする。(等級 4・等級 5 の設計、施工の住宅であっても等級 3 に適合して
いるか否かの審査を行う)

(2) 出張費

(税別)

地域区分	出張費 (円)	福岡県	佐賀県	長崎県	大分県	熊本県	宮崎県	鹿児島県
A	0	福岡市 大野城市 春日市 筑紫野市						
B	3,000	飯塚市 小郡市 糸島市 古賀市 嘉麻市 田川市 太宰府市 福津市 宗像市 宮若市	鳥栖市					
C	6,000	大牟田市 大川市 うきは市 久留米市 北九州市 朝倉市 筑後市 中間市 みやま市 柳川市 八女市 行橋市	伊万里市 小城市 唐津市 神崎市 佐賀市 多久市	松浦市	日田市			

D	10,000	豊前市	嬉野市 鹿島市 武雄市	諫早市 大村市 雲仙市 佐世保市 島原市 西海市 長崎市 平戸市 南島原市	大分市 別府市 国東市 宇佐市 中津市 豊後高田市 由布市	荒尾市 宇土市 阿蘇市 熊本市 菊池市 合志市 玉名市 山鹿市		
E	15,000				臼杵市 杵築市 佐伯市 津久見市 竹田市 豊後大野市	宇城市 人吉市 水俣市 八代市		
F	25,000							鹿児島県内 ※H以外
G	35,000					天草市 上天草市	宮崎県内	
H	別途			壱岐市 五島市 対馬市 福江市				奄美市 西之表市

※1 回あたりの出張費とする。

(3) 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九州住宅保証が判断したとき。
- ・九州住宅保証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九州住宅保証が判断したとき。
- ・あらかじめ九州住宅保証が定める日又は期間内に審査業務依頼を行ったとき。

(4) 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九州住宅保証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。
- ・(1) 基本料金に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、審査が行えないと九州住宅保証が判断したとき。

(5) その他料金

① 取下げ手数料

(税別)

現場審査完了後	審査料金及び出張費全額
---------	-------------

ただし、九州住宅保証が認める場合又は九州住宅保証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。

② 住宅性能証明書の再発行手数料

(税別)

再発行手数料	2,000 円/枚
--------	-----------

③ 現場審査における再現現場審査料金

(依頼者の都合により、現場に出向いたところ現場審査が出来なかった場合。

別途、現場審査する地域によって(2)出張費が必要。) (税別)

戸建住宅	25,000 円
共同住宅等 一戸申請	25,000 円
共同住宅等 一括申請	別途見積り

2. 秘密保持について

九州住宅保証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らない。

3. 帳簿の作成・保存について

九州住宅保証は、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、証明書等の発行業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- (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) 証明書の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 証明書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の発行を行った日の属する年度から5事業年度保管する。

5. 国土交通省等への報告等

九州住宅保証は、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する。

(附則)

この規程は、平成29年6月15日より施行する。

制定 平成29年6月15日

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

九州住宅保証株式会社 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. 住宅の名称
3. 住宅の建て方
4. 住宅の構造
5. 理由