

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)

令和6年5月15日改訂

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令和 6 年度税制改正について（令和 6 年 4 月 12 日国土交通省住宅局住宅経済・法制課長通知）」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「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「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。
8. 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。
9. 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。
10. 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）

措法、措令及び措規並びに震災特例法、震災特例政令及び震災特例規則の令和 6 年度税制改正により、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（以下「贈与税非課税措置」という。）が令和 8 年 12 月 31 日まで適用期限が 3 年間延長されることとなった。

本改正の中で、非課税限度額加算（500 万円加算）の対象基準、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。

1. 非課税限度額加算の対象基準

令和 4 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交付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5以上（結露基準を除く）及び一次エネルギー消費量等級6以上（※令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による確認を受けている場合又は令和6年6月30日以前に建築されたものである場合の対象基準は以下のとおりとする。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） 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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上※1 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※1 ③高齢者等配慮対策等級3以上※1

※1 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 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 ⑤住宅省エネルギー性能証明書
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（当該家屋の取得の日前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、断熱等性能等級4以上、一次エネルギー消費量等級4以上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等 ⑤住宅省エネルギー性能証明書
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、断熱等性能等級4以上、一次エネルギー消費量等級4以上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

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」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「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書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 (税込)

評価方法基準 5-1 断熱等性能等級 等級 4 以上	66,000 円
評価方法基準 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4 以上	99,000 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	99,000 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	66,000 円

<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 (税込)

評価方法基準 5-1 断熱等性能等級 等級 4 以上	66,000 円
評価方法基準 5-2 一次エネルギー消費量等級 等級 4 以上	99,000 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	132,000 円（一戸） （一括申請の場合、一戸増える毎に 66,000 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	66,000 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

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	3,300	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	6,600	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	11,000	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	16,500				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	27,500							鹿児島県内 ※H以外
G	38,500					天草市 上天草市	宮崎県内	
H	別途			壱岐市				奄美市

				五島市 対馬市 福江市				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 (税込)

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 (税込)

再発行手数料	5,500 円/枚
--------	-----------

③ 現場審査における再現場審査料金

(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。) (税込)

戸建住宅	33,000 円
共同住宅等 一戸申請	33,000 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、令和6年5月15日より施行する。

制定 平成29年6月15日
改訂 令和4年7月11日
改訂 令和5年7月3日
改訂 令和6年5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
3. 住宅の名称
4. 住宅の建て方
5. 住宅の構造
6. 理由