

令和6年5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（令和6年度税制改正）

1. 非課税限度額加算の対象基準

令和6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、次表に掲げる対象の区分に応じた基準を適用する。

対象	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（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く）及び一次エネルギー消費量等級6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 ③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上
既存住宅の取得	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 ^{※2}
住宅の増改築等	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（専用部分）3以上 ^{※1}

※1 令和5年12月31日以前に建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日以前に建築された住宅は、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以上を適用する。

※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

1の対象基準を満たすことについて、次表に掲げる対象の区分に応じた書類により証明する。

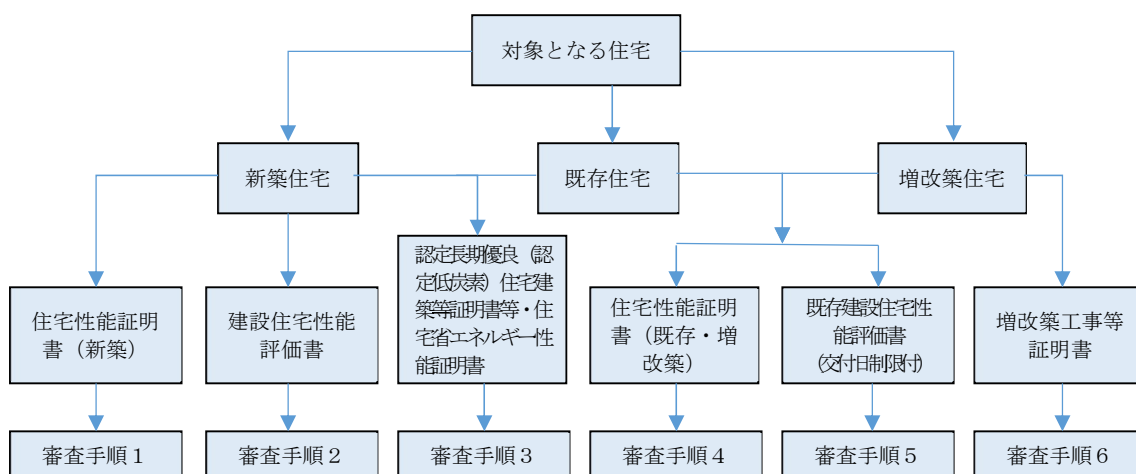
対象	書類
住宅の新築又は 新築住宅の取得	次のいずれか ①住宅性能証明書 ^{※3} ②建設住宅性能評価書の写し（1の住宅の新築又は新築住宅の取得に係る対象基準の性能を有していることが証明されたもの） ^{※3} ③認定長期優良住宅に係る認定通知書及び認定長期優良住宅建築証明書等 ④認定低炭素住宅に係る認定通知書及び認定低炭素住宅新築証明書等 ⑤住宅省エネルギー性能証明書 ^{※3}

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、当該住宅用の家屋に関し、1の既存住宅の取得に係る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、1の住宅の増改築等に係る対象基準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 令和5年12月31日以前に建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日以前に建築された住宅は、改正前の住宅性能証明書又は住宅省エネルギー性能証明書によることができる。この場合、当該確認済証（写）又は当該検査済証（写）を併せて提出する必要がある。※1の対象基準を適用する場合も同様に当該確認済証（写）等が必要となる。

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、下図から該当する審査手順を確認する。



4. 各審査手順における審査の概要

令和6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、令和6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

[令和6年国土交通省告示第320号又は第323号に規定する書類（住宅性能証明書）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、受付け時点で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5以上及び同表の5-2一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級6以上であるもの^{※4}

・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

※4 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は、日本住宅性能表示基準別表1の5-1断熱等性能等級に係る評価が等級4以上又は同表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（なお、この場合、建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の写し又は同法第7条第5項に規定する検査済証の写し（令和5年12月31日以前に同法第6条第1項の規定による確認を受けたことを証するものに限る。）

（3）審査手順3

【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）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

【租特措規第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）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、住宅省エネルギー性能証明書に関しては、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、申請書等必要図書一式の提出を求めた上で、設計図書等により、申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。また、建築士法施行規則に規定する工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、工事が当該設計図書等のとおりを実施されているかどうかを確認する。

ただし、工事監理報告書若しくはその写しが無い場合又は対象の家屋が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地調査を行う。

詳細については、令和6年4月1日に国土交通省が発出した、国住生第131号における住宅省エネルギー性能証明書に係る通知を参照されたい。

<既存住宅・増改築住宅等>

(4) 審査手順4

【令和6年国土交通省告示第320号又は第323号に規定する書類（住宅性能証明書）により証する手順】

① 図面審査

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、省エネルギー性又は高齢者対策に関しては既存住宅（個別性能）に準ずることとする。

既存住宅において、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、省エネルギー性又は高齢者対策に係る審査（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）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。）となる。

② 現場審査

現場審査は原則1回とする。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、省エネ性、耐震性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】

断熱等性能等級による場合は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。一次エネルギー消費量等級による場合は加えて、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。

【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。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。

なお、既存住宅において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。

(5) 審査手順 5

【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（既存住宅）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 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 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 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

<住宅の増改築等>

(6) 審査手順 6

【租特規則第 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（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。