

※ 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 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 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 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 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. (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。

※ 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. (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証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。）

<p>○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</p>	<p>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。）</p>
--	---

4. 新住宅性能証明書及び新增改築等工事証明書の証明主体

(1) 新住宅性能証明書

新住宅性能証明書は、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の3者が証明主体となる（平成24年国土交通省告示第390号及び第393号）。

(2) 新增改築等工事証明書

新增改築等工事証明書は、対象となる増改築等工事の区分に応じ、それぞれ下記のとおりとなる（平成24年国土交通省告示第391号及び第394号）。

(a) 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号工事又は第7号工事

① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士（証明を行う家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限る。以下「建築士」という。）

- ② 指定確認検査機関
- ③ 登録住宅性能評価機関
- ④ 住宅瑕疵担保責任保険法人

(b) 第8号工事

- ① 指定確認検査機関
- ② 登録住宅性能評価機関
- ③ 住宅瑕疵担保責任保険法人

※ 第8号工事については、①指定確認検査機関、②登録住宅性能評価機関、③住宅瑕疵担保責任保険法人が証明主体となり、建築士は証明主体となっていないことに留意されたい。

※ 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、第1号工事から第7号工事までのいずれかに該当すれば、第8号工事には該当しないため、新增改築等工事証明書に加え新住宅性能証明書等の提出が必要となるが（前述）、上記のとおり両証明書の証明主体が同一でないことについて特に留意する必要がある（両証明書を円滑に発行する観点から、こうした場合には、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが、両証明書を一元的に発行することが望ましい。）。

5. 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又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級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、計測等の検査業務は、指定確認検査機関にあつては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあつては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあつては現場検査員が、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つて、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、(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又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級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。

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、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つては、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、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い、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若しくは等級5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又は等級5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。

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、当該家屋が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級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。

(3) 住宅の増改築等をする場合

改修に係る設計図等の設計図書、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い、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若しくは等級5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又は等級5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。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、現在、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））により、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るところ、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又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級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（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。

6. 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、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、(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若しくは3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には、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、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つては、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。

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) 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つては、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。

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。

7. 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、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、(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、4又は5の基準に適合すると判断される場合には、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、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、4又は5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、4又は5の基準に適合していることを確認する。

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、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。

(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。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。

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。

8. 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、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（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、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。
- (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、こうした場合であって、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、計測等により各階平面図、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ずることのないよう配慮することが望ましい。

9. 証明手数料

証明手数料については、実費、技術料等を勘案し適正なものとする。