

国 住 経 法 第 2 号  
令和 6 年 4 月 1 2 日  
改正 令和 7 年 4 月 1 日

日 本 建 築 士 会 連 合 会 会 長 殿  
日本建築士事務所協会連合会会長 殿  
日 本 建 築 家 協 会 会 長 殿

国土交通省住宅局住宅経済・法制課長  
( 公 印 省 略 )

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

今般、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。以下「措法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号。以下「措令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「措規」という。）並びに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。以下「震災特例法」という。）、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。以下「震災特例政令」という。）及び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。以下「震災特例規則」という。）の一部が改正され、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。）の適用期限が延長されることとなりました。

本通知では、これらの改正の概要及び留意事項を定めましたので、下記事項に十分ご留意の上、本法令に基づく税制の的確かつ円滑な運用が図られるようお願いいたします。なお、贈与税非課税措置に係る留意事項等については、「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 4 年度税制改正について」（令和 4 年 5 月 23 日付け国住政第 28 号国土交通省住宅局住宅企画官通知）においてご案内しているところ、同通知からの変更点（下記の下線部分）については、特にご留意いただくようお願いいたします。

なお、「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 1 日付け国住経法第 46 号国土交通省住宅局住宅経済・法制課長通知）は廃止します。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知いただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであることを申し添えます。

記

## 1. 贈与税非課税措置に係る改正内容

### (1) 措法等一部改正関係

措法等が改正され、贈与税非課税措置は、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。

なお、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。）をする場合であって非課税限度額が500万円加算される対象家屋のうち、「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」に係る基準については、原則として、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5以上の基準（評価方法基準第5の5の5-1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合していることとなることに留意されたい。

### (2) 震災特例法等一部改正関係

震災特例法等が改正され、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は、警戒区域設定指示等が行われた日において当該警戒区域設定指示等の対象区域内に所在する家屋をその居住の用に供していた者又はその居住の用に供しようとしていた者に限り、引き続き措置される（警戒区域設定指示等が行われた日から当該警戒区域設定指示等が解除された日以後一年を経過する日までの間に直系尊属から贈与を受けた一定の場合に、被災受贈者に係る贈与税非課税措置の適用を受けることができる）こととなった。

なお、（1）と同様に、受贈者が住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合であって非課税限度額が500万円加算される対象家屋のうち、「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」に係る基準については、原則として、評価方法基準第5の5の5-1【断熱等性能等級】（3）の等級5以上の基準（評価方法基準第5の5の5-1（3）ハに規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】（3）の等級6以上の基準に適合していることとなった。

また、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（床面積の下限要件のみが課される。）ことに留意されたい。

## 2. 非課税限度額加算の対象基準

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として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準」（措令第40条の4の2第8項及び震災特例政令第29条の2第8項）及び「エネルギーの使用の合理化に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」（措令第40条の4の2第9項及び震災特例政令第29条の2第9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) 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5以上の基準(評価方法基準第5の5の5-1(3)に規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)及び評価方法基準第5の5の5-2【一次エネルギー消費量等級】(3)の等級6以上の基準に適合していること

※ 令和5年12月31日以前に建築基準法(昭和25年法律第201号)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。

- ・ 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以上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以上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以上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以上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以上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以上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)】(4)の等級2以上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以上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以上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以上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)】(4)の等級2以上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以上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（措規第 23 条の 5 の 2 第 5 項及び第 6 項、震災特例規則第 14 条の 2 第 6 項及び第 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 次の機関が令和 6 年国土交通省告示第 320 号別表又は令和 6 年国土交通省告示第 323 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。）

※ 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、令和 6 年国土交通省告示第 320 号による改正前の平成 24 年国土交通省告示第 390 号別表又は令和 6 年国土交通省告示第 323 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。）も証明書類となる。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。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたことについて、措規第 23 条の 5 の 2 第 10 項第 1 号イ（4）又は震災特例規則第 14 条の 2 第 11 項第 1 号イ（5）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。

※ 2. (1)②及び③に掲げる基準に該当することを証明する場合は、当分の間、旧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 5 以上及び同表 1 の 5－2 一次エネルギー消費量等級に係る評価が等級 6 以上であるもの

※ 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。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和６年６月３０日以前に建築されたことについて、措規第２３条の５の２第１０項第１号イ（４）又は震災特例規則第１４条の２第１１項第１号イ（５）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。）

- ・ 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
- ③ 措規第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の写し及び認定長期優良住宅建築証明書等）、措規第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の写し及び認定低炭素住宅建築証明書等）
- ④ 措規第１８条の２１第１６項に規定する書類（措法第４１条第１０項第３号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅であることを証する住宅省エネルギー性能証明書）

※ 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、措規第１８条の２１第１７項に規定する書類（措法第４１条第１０項第４号に規定するエネルギー消費性能向上住宅であることを証する住宅省エネルギー性能証明書）も証明書類となる。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。）を併せて提出する必要がある。ただし、令和６年６月３０日以前に建築されたことについて、措規第２３条の５の２第１０項第１号イ（４）又は震災特例規則第１４条の２第１１項第１号イ（５）の規定により提出することとされている登記事項証明書において確認することができる場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しの提出は不要である。

## (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

※ 旧住宅性能証明書も当分の間、証明書類となる。

※ 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。

### 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 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 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

- ③ 措規第 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の写し及び認定長期優良住宅建築証明書等）、措規第 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の写し及び認定低炭素住宅建築証明書等）又は措規第 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）

### (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

※ 旧住宅性能証明書も当分の間、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 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 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 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

- ③ 措規第 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（以下「増改築等工事証明書」という。）

※ 当該増改築等工事が、措令第 40 条の 4 の 2 第 5 項第 8 号（震災特例政令第 29 条の 2 第 5 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増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（措規第 23 条の 5 の 2 第 5 項第 3 号イ、震災特例規則第 14 条の 2 第 6 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つ

ても、措令第40条の4の2第5項第1号から第7号まで（震災特例政令第29条の2第5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、措令第40条の4の2第5項第8号（震災特例政令第29条の2第5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
○措令第40条の4の2第5項第1号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第2号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第3号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第4号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第5号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第6号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第7号 ○震災特例政令第29条の2第5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。）
○措令第40条の4の2第5項第8号 ○震災特例政令第29条の2第5項第8号	エネルギーの使用の合理化に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。）

#### 4. 新住宅性能証明書及び増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（令和6年国土交通省告示第320号及び第323号）。

##### (2) 増改築等工事証明書

増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、増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又はエネルギーの使用の合理化に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又はエネルギーの使用の合理化に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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。そのうえで、当該家屋の施工について、目視又は計測その他適切な方法による確認（以下「目視、計測等」という。）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5以上（評価方法基準第5の5の5-1(3)に規定する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（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には、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以上の基準に適合すると判断されるときは、その旨を旧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っては確認検査員が、登録住宅性能評価機関にあっては性能評価員が、住宅瑕疵担保責任保険法人にあっては現場検査員が、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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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っては、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っては、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、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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、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以上の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等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以上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。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該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1項に規定する設計住宅性能評価書（以下「設計住宅性能評価書」という。）や、令和5年国土交通省告示第970号（建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項）に基づき交付された省エネ性能ラベル（以下単に「省エネ性能ラベル」という。）のうち第三者評価がなされているもの（一次エネルギー消費量に係る多段階評価が1以上及び外皮性能に係る多段階評価が4以上のものに限る。以下同じ。）を申請者が提出する場合は当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

### ③ 関連支援制度に係る書類の確認

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（当該

証明書に係る申請書を含む。以下同じ。))や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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

改修に係る矩計図等の設計図書、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外皮平均熱貫流率の基準、結露の発生を防止する対策に関する基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行い、当該家屋が、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以上の基準に適合していることを確認するとともに、目視、計測等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以上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。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、令和4年度税制改正における整理統合により廃止された、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))において、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たところ、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以上又は一次エネルギー消費量等級4以上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つては増改築等工事証明書。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以上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以上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以上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以上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以上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、計測等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。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

### 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以上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以上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、計測等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。

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っては増改築等工事証明書。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以上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以上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っては、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っては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）に係る評価が等級3以上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以上の基準に適合していることを確認する。

なお、設計図書等による当該家屋における各種基準等との照合にあたっては、新築時に当該家屋について交付された設計住宅性能評価書を申請者が提出する場合は、当該照合を

省略するなど、証明事務の合理化が図られることが望ましい。

### 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以上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以上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増改築等工事証明書。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)や住宅の性能表示に関する制度(設計住宅性能評価書、省エネ性能ラベルのうち第三者評価がなされているもの等の交付等)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、これらの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、これらの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、こうした場合であつて、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。