

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要

【制度の概要】

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の増改築等のための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）を贈与により取得した場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

※制度の概要につきましては、国土交通省のホームページをご参照ください。

「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について」<http://www.mlit.go.jp/common/001088189.pdf>

【家屋要件】

非課税の対象となる家屋は次の要件を満たすものです。

- ①増改築等後の住宅の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が50㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること
- ②増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事（※）に該当することにつき「確認済証」の写し、「検査済証」の写し又は「増改築等工事証明書」により証明されたものであること
- ③増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること
- ④併用住宅の場合は、居住用部分の工事費が全工事費の2分の1以上であること

（※）一定の工事とは、以下のいずれかの工事をいいます

第1号. 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替

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号以外の工事をいいます）

第3号. 居室、調理室、浴室、便所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・第2号以外の工事をいいます）

第4号. 現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替（第1号・第2号・第3号以外の工事をいいます）

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・第2号・第3号・第4号工事以外の工事をいいます）

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・第2号・第3号・第4号・第5号以外の工事をいいます）

第7号. 給水管、排水管又は雨水の侵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・第2号・第3号・第4号・第5号・第6号以外の工事をいいます）

（参考）住宅リフォームの税制の手引き（一般社団法人住宅リフォーム推進協議会）
http://www.j-reform.com/zeisei/pdf/zeisei27_honpen.pdf#page=145

【確定申告時の必要書類】

確定申告の際には、以下の書類を提出する必要があります。

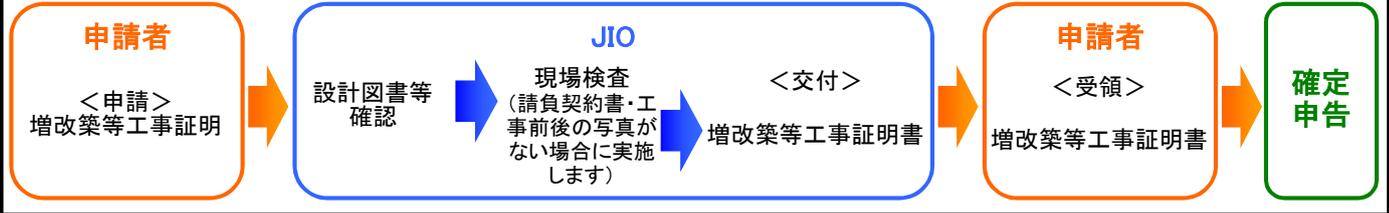
■ 提出する書類

- ①計算明細書 ②受贈者の戸籍謄本 ③贈与年の所得金額を明らかにする書類 ④請負・売買契約書
 - ⑤登記事項証明書 ⑥受贈者の戸籍の附票の写し
 - ⑦増改築等工事証明書（第1号工事の場合は確認済証の写し又は検査済証の写しでも可）
 - ⑧リフォーム工事瑕疵保険付保証明書（第7号工事の場合のみ）
 - ⑨耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書のいずれか
- ※ ⑤は新築・既存のみ ⑥・⑦・⑧は増改築等のみ ⑨は一定築年数（木造20年・耐火建築物25年）を超える既存のみ

【業務内容】増改築等工事証明業務(第1号～第7号に該当する工事)

【業務区域】日本全域

【業務の流れ】



JIOがおこなう確認内容及び申請に必要な書類

証明書種別	建物種別	JIOが確認する内容		
		基準	設計図書等での確認	現場検査及びタイミング
増改築等工事証明書 第1号～第7号 ※非課税特例用 特別加算無し	住宅の増改築等	第1号工事～第7号工事 (租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項)	リフォーム工事が、該当する工事の各々の要件を満たしているかを設計図書や改修前後の写真等で確認します。	工事請負契約書の写しおよび工事前後の写真がない場合に現場検査を行い確認します。 現況

【申請に必要な図書】

《ご注意下さい》下記の★印書類の提出が無い場合には、弊社による現場検査が必要になります。

必要書類及び図面	備考
1 増改築等工事証明申請書	弊社ホームページからダウンロードできます
2 委任状	証明申請者に代わり代理者が申請を行う場合に必要です。弊社ホームページからダウンロードできます
↓【以下の書類に関しては写しでも可】	
3 登記事項証明書	増改築等を行った家屋のもの。家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認します
4 ★ 工事請負契約書	増改築等を行った家屋のもので証明申請者が契約者となっているもの
5 領収書	該当する増改築等工事の費用に係るもの
6 ★ 工事前後の写真	該当する増改築等工事の工事前、工事後のそれぞれの写真
7 設計図書その他設計に関する書類等	適用対象となる工事を行っていることが確認できるもの
8 案内図	申請家屋の付近見取図(現場検査が必要な場合)

お申込み、お問合せ先	担当エリア
株式会社日本住宅保証検査機構 住宅評価部 性能評価センター 〒136-0071 東京都江東区亀戸1-14-4 第二萬富ビル 5F TEL: 03-6861-9214 FAX: 03-6861-9237	下記の担当エリアを除く 日本全域
株式会社日本住宅保証検査機構 東北支店 東日本性能評価センター 〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町2-1-29 仙台本町ホンマビルディング 3F TEL: 022-215-2356 FAX: 022-215-7051	青森県、岩手県、宮城県、 秋田県、山形県、福島県、 新潟県、山梨県、長野県
株式会社日本住宅保証検査機構 愛知支店 中部性能評価センター 〒460-0002 愛知県名古屋市中区丸の内2-20-25 丸の内STビル 9F TEL: 052-218-6214 FAX: 052-204-6508	愛知県、岐阜県、三重県、 静岡県
株式会社日本住宅保証検査機構 大阪支店 関西性能評価センター 〒550-0002 大阪府大阪市西区江戸堀1-10-8パシフィックパシフィックマークス肥後橋6F TEL: 06-7711-0002 FAX: 06-7711-0003	大阪府、京都府、兵庫県、 奈良県、和歌山県、滋賀県、福 井県、石川県、富山県

■住宅性能証明書

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

省エネルギー性	断熱等性能等級4				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	43,000	36,000	15,000	13,500

省エネルギー性	一次エネルギー消費量等級4以上				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	53,000	41,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	53,000	41,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	53,000	41,000	15,000	13,500

耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上・免震建築物				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	60,000	48,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	60,000	48,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	60,000	48,000	15,000	13,500

バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	43,000	36,000	15,000	13,500

■増改築等工事証明書(8号工事)

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	断熱等性能		一次エネルギー消費量		耐震性		バリアフリー性		図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
第8号工事	43,000	36,000	53,000	41,000	60,000	48,000	43,000	36,000	15,000	13,500

■増改築等工事証明書(1～7号工事)

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	※2) 単独	※3) 他検査同時	※4) 検査なし	図書変更 確認 (1回毎)	現場再検査(1回毎)
第1号～第3号工事	37,000	27,000	22,000	15,000	13,500
第4号工事	60,000	50,000	40,000	15,000	13,500
第5号工事	別途見積				
第6号工事	別途見積				
第7号工事	別途見積				

■証明書再発行

1通あたり 5,000円(税抜き)

・手数料には住宅性能証明書及び増改築等工事証明書交付に必要な図書審査及び増改築等工事証明書(1号～7号)※4) 検査なしの場合を除き、現場検査(以下「本検査」といいます。)1回分を含んでおります。申請者の都合により、図書審査完了後(申請図書基準適合通知書の発行後)の設計変更等による図書変更確認や現場再検査が必要となる場合は、別途手数料を申し受けます。

・手数料は申請受付時点までのご請求となり、現場検査の実施がなく取り下げされた場合は、※2) 単独は 9,500円(税抜き)、※3) 他検査同時は3,500円(税抜き)を返金いたします。なお、銀行振込みによる返金は、振込み手数料をご負担いただきます。

・現場検査に際し建築地が沖縄(本島を除く)及び島嶼部の場合は、上記手数料の他に交通費、宿泊費及び付帯経費を見積もりし加算します。ただし、JIOが同時に実施する他の現場検査で当該費用を加算した場合は、不要となります。

※1) 証明書等とは、新築住宅ではJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅または低炭素建築物技術的審査の適合証、現金取得者向け新築対象住宅証明書、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指し、既存住宅では建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指します。

(注)住宅事業建築主の判断の基準(通称:トップランナー基準)に適合する住宅を除く

※2) 単独とは、本検査の現場検査を単独で実施する場合を指します。

※3) 他検査同時とは、JIOが行う瑕疵保険、適合証明の現場検査と本検査を同時に実施する場合を指します。

※4) 検査なしとは、申請時に所定の書類が揃い現場検査を実施しない場合を指します。所定の書類は、業務の案内をご確認ください。

■住宅性能証明書

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

省エネルギー性	断熱等性能等級4				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	43,000	36,000	15,000	13,500

省エネルギー性	一次エネルギー消費量等級4以上				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	53,000	41,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	53,000	41,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	53,000	41,000	15,000	13,500

耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上・免震建築物				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	別途見積					
既存住宅の取得	別途見積					
住宅の増改築等	別途見積					

バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上				図書変更 確認 (1回毎)	現場 再検査 (1回毎)
	※1) 上記性能が確認できる証明書等あり		※1) 上記性能が確認できる証明書等なし			
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
住宅の新築又は新築住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
既存住宅の取得	30,000	23,000	43,000	36,000	15,000	13,500
住宅の増改築等	—	—	43,000	36,000	15,000	13,500

■増改築等工事証明書(8号工事)

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	断熱等性能		一次エネルギー消費量		耐震性		バリアフリー性		※5) 図書 変更確認 (1回毎)	※5) 現場 再検査 (1回毎)
	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時	※2) 単独	※3) 他検査同時		
第8号工事	43,000	36,000	53,000	41,000	別途見積		43,000	36,000	15,000	13,500

■増改築等工事証明書(1～7号工事)

※表中の表示額は全て税抜き【単位：円】

種別	※2) 単独	※3) 他検査同時	※4) 検査なし	図書変更確認 (1回毎)	現場再検査(1回毎)
第1号～第3号工事	37,000	27,000	22,000	15,000	13,500
第4号工事	別途見積				
第5号工事	別途見積				
第6号工事	別途見積				
第7号工事	別途見積				

■証明書再発行

1通あたり 5,000円(税抜き)

・手数料には住宅性能証明書及び増改築等工事証明書交付に必要な図書審査及び増改築等工事証明書(1号～7号)※4) 検査なしの場合を除き、現場検査(以下「本検査」といいます。)1回分を含んでおります。申請者の都合により、図書審査完了後(申請図書基準適合通知書の発行後)の設計変更等による図書変更確認や現場再検査が必要となる場合は、別途手数料を申し受けます。

・手数料は申請受付時点までのご請求となり、現場検査の実施がなく取り下げされた場合は、※2) 単独は 9,500円(税抜き)、※3) 他検査同時は3,500円(税抜き)を返金いたします。なお、銀行振込みによる返金は、振込み手数料をご負担いただきます。

・現場検査に際し建築地が沖縄(本島を除く)及び島嶼部の場合は、上記手数料の他に交通費、宿泊費及び付帯経費を見積もりし加算します。ただし、JIOが同時に実施する他の現場検査で当該費用を加算した場合は、不要となります。

※1) 証明書等とは、新築住宅ではJIOが交付した又は交付する設計住宅性能評価書、長期優良住宅または低炭素建築物技術的審査の適合証、現金取得者向け新築対象住宅証明書、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指し、既存住宅では建設住宅性能評価書及び【フラット35】Sの適合証明書(注)を指します。

(注)住宅事業建築主の判断の基準(通称:トップランナー基準)に適合する住宅を除く

※2) 単独とは、本検査の現場検査を単独で実施する場合を指します。

※3) 他検査同時とは、JIOが行う瑕疵保険、適合証明の現場検査と本検査を同時に実施する場合を指します。

※4) 検査なしとは、申請時に所定の書類が揃い現場検査を実施しない場合を指します。所定の書類は、業務の案内をご確認ください。

※5) 耐震性の手数料は別途見積となります。