

住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の発行業務要領

株式会社 都市居住評価センター

この住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の発行業務要領は、株式会社都市居住評価センター（以下「UHEC」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平成27年改正」に基づいて実施する住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の発行に関する業務について適用します。

I. 用語の定義

- (1) この要領において「贈与税非課税措置」とは、直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置をいう。
- (2) この要領において「住宅性能証明書」とは、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号による改正前の第393号に規定する書式により証するもの（旧住宅性能証明書）及び平成27年国土交通省告示第487号による改正後の平成24年国土交通省告示第390号若しくは平成27年国土交通省告示第490号による改正後の第393号規定する書式により証するもの（新住宅性能証明書）をいう。
- (3) この要領において「増改築等工事証明書」とは、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号による改正前の第394号に規定する書式により証するもの（旧増改築等工事証明書）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）第23条の5の2第5項第1号チに規定する書式により証するもの（新增改築等工事証明書）をいう。

II. 非課税限度額加算の対象基準

平成28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申請があった住宅から次のいずれかの基準を適用する。

住宅の新築または新築住宅の取得	既存住宅の取得又は住宅の増改築等
次のいずれか ①断熱等性能等級 ^{※1} 4 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	次のいずれか ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ^{※2} 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 3 以上 ^{※2}

※1 平成27年3月31日以前に住宅性能証明書の申請があった場合は、改正前の省エネルギー対策等級4の基準に適合していること。なお、平成27年3月31日以前に改正前の省エネルギー対策等級4に適合した設計住宅性能評価書、フラット35Sの適合証明書及び省エネ住宅ポイント住宅適合証明書を取得していたとしても、平成27年4月1日以降に住宅性能証明書の申請をする場合は、改正後の断熱等性能等級4に適合する必要がある。

※2 既存住宅に係る住宅性能表示基準による。

Ⅲ. 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

住宅の新築または新築住宅の取得	既存住宅の取得	住宅の増改築等
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	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、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)	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、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

Ⅳ. 住宅性能証明書及び増改築等工事証明書の発行業務審査手順

(1) 証明書発行業務の引受

UHECは、依頼者から住宅性能証明書又は増改築等工事証明書の発行依頼があった場合は、住宅性能証明・増改築等工事証明（8号工事）依頼書のほか、別添の必要図書が添付されていることを確認し、提出図書に特に不備がない場合には当該依頼書及び提出図書等を受理します。

(2) 証明書発行業務の審査又は確認の実施

- ①Ⅳ(1)の後、「Ⅴ. 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」又は「Ⅵ. 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」により確認をおこないます。
- ②Ⅳ(1)で提出された図書の内容に疑義がある場合は、必要に応じて依頼者又は代理者に説明を求め、誤りがある場合は訂正を求めます。
- ③設計審査時、あるいは現場検査時点で要求性能が確認出来なかった場合は証明書を発行できない旨の通知書を発行します。

(3) 証明書の発行

Ⅳ(2)①により審査が完了し適合していると認める場合、依頼者に対して別表1. 住宅性能証明書又は別表2. 増改築等工事証明書（第8号工事）を発行します。

Ⅴ. 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。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こと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の基準に適合する住宅用の家屋と同程度の省エネルギー性能を有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。

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うとともに、小屋裏の点検口から、断熱材が設置されていることを確認する。

また、小屋裏の点検口から確認することが困難である場合には、屋外に面した壁に設置されたスイッチ、コンセント等目視しやすい所を居室ごとに1箇所ずつ確認する。

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

改修前の住宅用の家屋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。

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の基準に適合する住宅用家屋と同程度の省エネルギー性能を有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。

VI. 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、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っては、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。

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。

VII. 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。

VIII. その他

(1) 証明料金

① 証明料金については、別表の通りです。

② IV (2) ③に定める事実が生じ、審査の途中で業務を終了した場合の料金については、業務の進捗度を勘案して料金を決定します。

(2) 秘密保持について

UHEC及び現場検査員又は評価員並びにこれらの者であった者は、こ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ません。

(3) 帳簿の作成・保存

UHECは、証明書の発行業務管理帳簿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

において、個人情報及び秘密情報が漏れることなく、かつ、この業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存します。

(4) 書類等の保存

帳簿は証明書発行業務の全部を終了した日の属する年度、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事業年度保管します。

(5) 国土交通省等への報告等

UHECは、公正な業務を実施するために国土交通省から業務に関する報告等を求められた場合は、業務の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

平成24年07月20日制定

平成26年04月01日改定

平成26年10月28日改定

平成27年04月01日改定

平成28年05月01日改定

平成29年04月01日改定

贈与税の非課税措置に係る証明料金

1. 住宅性能証明書・増改築等工事証明書(8号工事)発行料金

単位:円(税込)

業務区分		証明料金
断熱等性能等級の等級4であることを 矩計図等の設計図書等により判断する場合	① 非住宅・住宅計算方法による場合	108,000
	② 住宅仕様基準による場合	81,000
③ 断熱等性能等級の等級4であることが確認できる、証明書等により判断する場合		48,600
業務区分		証明料金
④ 高齢者等配慮対策等級(専用部)3以上であることが矩計図等の設計図書等により判断する場合		64,800
⑤ 高齢者等配慮対策等級(専用部)3以上であることが確認できる証明書等により判断する場合		48,600
業務区分		証明料金
⑥ 耐震等級2以上又は免震建築物であることが矩計図等の設計図書等により判断する場合		71,280
⑦ 耐震等級2以上又は免震建築物であることが確認できる証明書等により判断する場合		55,080

耐震等級2以上又は免震建築物でかつ、延床面積が10,000㎡超の現場検査料金については、規模に応じて別途料金を加算いたします。

(注記)

- (1) 業務範囲は木造を除く50㎡以上240㎡以下の住宅です。(床面積は不動産登記上の面積)
- (2) 上記料金は、1住戸当りの料金です。(現場検査1回分の料金を含む)
- (3) 新築住宅、既存住宅、増改築等工事(8号工事のみ)いずれの場合も同料金です。
- (4) 料金は、証明依頼書受付時のご請求となり、業務は料金をお支払い頂いた後に開始します。
- (5) 当証明業務において依頼書の受理により住宅性能証明書の交付を予め約束するものではありません。
設計図書審査時、あるいは現場検査時点で要求性能が確認できなかった場合は、証明書を発行できない旨の通知書を発行し、証明業務の進捗度を勘案して料金を精算します。
- (6) 現場検査に際し、建築地が100kmを超える遠隔地の場合は、上記料金の他に交通費、宿泊費、および付帯経費等を見積し、加算します。
- (7) 入居済の共同住宅の場合、耐震等級2以上又は免震建築物の現況検査には管理組合の同意が必要となります。
- (8) 断熱等性能等級等の等級が4、あるいは高齢者等配慮対策等級(専用部)3、あるいは耐震等級2以上又は免震建築物であることを確認できる証明書等とは、
※建設住宅性能評価書、※※認定長期優良住宅に係る認定通知書(既存住宅の場合)、
※※認定低炭素住宅に係る認定通知書、※フラット35S適合証明書等を指します。
(※は、UHECが交付したものに限ります。※※は、UHECが技術的審査適合証を交付したものに限ります。)
- (9) 省エネルギー対策等級4の証明書は、断熱等性能等級4の証明書とはならないことにご注意ください。

2. 認定長期優良住宅建築証明書/認定低炭素住宅建築証明書発行料金(新築共同住宅等)/増改築等工事証明書

単位:円(税込)

業務区分	証明料金
① 認定長期優良住宅に係る認定通知書により判断する証明書	10,800
② 認定低炭素住宅に係る認定通知書により判断する証明書	10,800
③ 新增改築等工事証明書	10,800

(注記)

- (1) 上記証明料金は、UHECで交付した長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証、低炭素建築物新築等計画に係る適合証、及び建設住宅性能評価書を取得した住戸の場合です。他機関で交付・取得した住戸の場合は、別途お見積とします。
- (2) 現場検査に際し、建築地が100kmを超える遠隔地の場合は、上記料金の他に交通費、宿泊費、および付帯経費等を見積し、加算します。