

住宅性能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年度税制改正について」（平成27年4月1日 国土交通省住宅局）、および同一部改正について（令和6年4月1日 国土交通省）に基づいて実施する住宅性能証明書の発行に関する業務について適用します。

I. 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。

住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得	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 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	次のいずれか ① 断熱等性能等級 4 以上 ^{※2} 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ^{※2※3} 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 ^{※2}

※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。

※3 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イただし書きの規定により、外皮基準への適合が除外されている家屋（以下「気候風土適応住宅」という。）の場合は、一次エネルギー消費量等級 4 以上の基準を適用する。

II. 非課税限度額加算の対象家屋であることを証する書類

I. 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
住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得	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（I. 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 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又は住宅用家屋証明書（の写し） ④ 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新築証明書又は住宅用家屋証明書（の写し） ⑤ 住宅省エネルギー性能証明書
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、Ⅰ.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の写し及び認定長期優良住宅建築証明書 ④ 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新築証明書 ⑤ 住宅省エネルギー性能証明書 ⑥ 検査済証（令和7年4月1日以後に建築確認を受けたことが証明されたもの）
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、Ⅰ.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

Ⅲ. 住宅性能証明書の発行業務の位置付け及び審査手順

(1) 本発行業務要領は、既存住宅の取得の「住宅性能証明書」の適合審査を行うための要領とする。
 尚、UHECで交付した評価書等を活用する場合に限り、適合審査を行います。

(2) 証明書発行業務の引受

UHECは、依頼者から住宅性能証明書の発行依頼があった場合は、住宅性能証明書 発行依頼書のほか、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。

(3) 証明書発行業務の審査又は確認の実施

- ① Ⅲ. (2) の後、「Ⅳ. 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「Ⅴ. 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」、
 「Ⅵ. 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」により確認をおこないます。
- ② Ⅲ. (2) 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。

(4) 証明書の発行

Ⅲ. (3) ①により審査が完了し適合していると認める場合、依頼者に対して住宅性能証明書を発行します。

Ⅳ. 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、既存住宅の取得をする場合、次に定める手法により判断するものとする。

(1) 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 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 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。

② 現場検査

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。

V. 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、既存住宅の取得をする場合、次に定める手法により判断するものとする。

(1) 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）2 以上又は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）2 以上又は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 現場検査

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。

VI. 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、既存住宅の取得をする場合、次に定める手法により判断するものとする。

(1) 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）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つては、高齢者等配慮対策等級（専用部分）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 現場検査

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。

VII. 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 Ⅲ. (3) 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 7月20日制定

平成26年 4月 1日改定

平成26年10月28日改定

平成27年 4月 1日改定

平成28年 5月 1日改定

平成29年 4月 1日改定

2022年 4月 1日改定

2023年 2月15日改定

2024年 6月 1日改定

2026年 7月 1日改定

贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書発行料金

単位:円(税込)

業 務 区 分		証 明 料 金								
項 目	基 準	(UHEC交付) 評価書等活用								
① 省エネルギー性	断熱等性能等級4以上	49,500								
	一次エネルギー消費量等級4以上									
② 耐震性	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上	56,100								
	免震建築物									
	上記の他、劣化事象等の確認のため延べ面積が10,000㎡超の場合は、 下記料金を加算いたします。									
<table><tr><th>延べ面積</th><th>加算料金</th></tr><tr><td>10,000㎡超 ～ 30,000㎡</td><td>5,500</td></tr><tr><td>30,000㎡超 ～ 50,000㎡</td><td>11,000</td></tr><tr><td>50,000㎡超 ～</td><td>16,500</td></tr></table>		延べ面積	加算料金	10,000㎡超 ～ 30,000㎡	5,500	30,000㎡超 ～ 50,000㎡	11,000	50,000㎡超 ～	16,500	
延べ面積	加算料金									
10,000㎡超 ～ 30,000㎡	5,500									
30,000㎡超 ～ 50,000㎡	11,000									
50,000㎡超 ～	16,500									
③ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上	49,500								

(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)
1住戸当り証明書を2通以上発行する場合は、2通目より11,000円(税込)/1通を加算します。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) UHECで交付した評価書等を活用する場合に限ります。
- (8) 省エネ性の基準:旧評価方法基準の評価基準である「5-1 省エネルギー対策等級」の基準では証明書の取得を
行うことはできません。