

文書記号	—	住宅性能証明書発行業務要領	版数	Rev. 7.0
			頁	1／17

ユーディーアイ確認検査株式会社
住宅性能証明書発行業務要領



制定	平成 24 年 12 月 1 日	改定	2026 年 4 月 1 日	ユーディーアイ確認検査株式会社
----	------------------	----	----------------	-----------------

ユーディーアイ確認検査株式会社
住宅性能証明書発行業務要領

目次

- I. 用語の定義
- II. 「住宅の新築及び新築住宅の取得」に関する住宅性能証明書制度の概要（前提）
非課税限度額加算の対象基準
- III. 住宅性能証明書 審査手順・発行業務の要領
 - 1. 手続きの流れ
 - 1) 審査・発行の条件
 - 2) 業務の引受
 - 3) 図面審査の実施及び現場審査の実施
 - 4) 住宅性能証明書の発行
 - 5) 変更計画に係る業務手続き（変更申請の手続き：従前の証明書を発行した機関がU D Iに限る）
 - 2. 適合審査の方法
 - 1) 図面審査
 - 2) 現場審査
- IV. その他
 - 1. 適合審査料金
 - 1) 基本料金 表1 表2
 - 2) 変更計画に係る適合審査料金
 - 3) その他料金
 - 2. 秘密保持について
 - 3. 帳簿の作成・保存
 - 4. 書類等の保存
 - 5. 国土交通省等への報告等

（附則）

別記様式

この住宅性能証明書の発行業務要領は、ユーディーアイ確認検査株式会社（以下「UDI」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. 用語の定義

- (1) この要領において「租特法」とは、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）をいう。
- (2) この要領において「租特政令」とは、租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）をいう。
- (3) この要領において「租特規則」とは、租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号）をいう。
- (4) この要領において「震災特例法」とは、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）をいう。
- (5) この要領において「震災特例政令」とは、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）をいう。
- (6) この要領において「震災特例規則」とは、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）をいう。
- (7) 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。
- (8) この要領において「住宅性能証明書」とは、平成 24 年国土交通省告示第 390 号又は第 393 号に規定する書式により証する書類をいう。
- (9) この要領において「一戸建ての住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない一戸建ての住宅をいう。
- (10) この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
- (11) この要領において「日本住宅性能表示基準」とは、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 3 条第 1 項に規定に基づき、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示方法を定める基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）をいう。
- (12) この要領において「評価方法基準」とは、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 3 条第 1 項に規定する評価方法基準として、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）をいう。

II. 「住宅の新築及び新築住宅の取得」に関する住宅性能証明書制度の概要（前提）

1. 非課税限度額加算の対象基準

UDI では『住宅の新築又は新築住宅の取得』のみを対象とする。

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交付申請があった住宅から、次表に掲げる対象の区分に応じた基準を適用する。

対象	対象基準（評価方法基準による）
住宅の新築又は 新築住宅の取得	次のいずれか ①省エネルギー性 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耐震性 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バリアフリー性 高齢者等配慮対策等級（専用部分） 3 以上

※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。

Ⅲ. 住宅性能証明書 審査手順・発行業務の要領

1. 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

① 業務の対象住宅

贈与税の非課税措置を目的とした住宅に該当するものであって、「住宅の新築又は新築住宅の取得をする場合」とします。

② 適合審査の実施者

贈与税の非課税限度額加算の対象基準への適合審査（以下「適合審査」という。）の実施者は、住宅品質確保法第 13 条に定める評価員で UDI に評価員として選任されている者（以下「審査員」という。）とします。また、業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがあるものとして平成 18 年国土交通省告示第 304 号を審査員について準用します。

③ 適合審査に必要な提出図書

適合審査に必要な提出図書は、適用する贈与税の非課税限度額加算の対象基準に応じて次の通りとなります。

a. 図面審査

省エネルギー性 バリアフリー性	耐震性
<ul style="list-style-type: none"> ・申請書 ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・その他審査に必要な書類 (必要な場合のみ) <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ計算書 ・基礎伏図 ・各種カタログ ・試験成績書等 ・委任状 	<ul style="list-style-type: none"> ・申請書 ・設計内容説明書 ・付近見取り図 ・配置図 ・仕様書 ・各階平面図 ・立面図 ・断面図又は矩計図 ・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・構造計算書・壁量計算書等 ・委任状 ・その他審査に必要な書類 (免震建築物の審査の場合) <ul style="list-style-type: none"> ・免震装置の配置がわかるもの ・免震部材の仕様等の図面及び大臣認定書 ・免震建築物の維持管理計画書 ほか

b. 現場審査

- ・現場審査申込書
- ・現場審査施工状況報告書

2) 業務の引受

UD I は、申請者から住宅性能証明適合審査の申請があった場合は、住宅性能証明審査申請書のほか、1) ③の図書が正副2部添付されていること及び以下の事項について確認します。提出図書に特に不備がない場合には申請者に対して引受証を交付します。この場合、申請者とUD I は、別に定める住宅性能証明書発行業務約款に基づき契約を締結したものとする。

- 申請のあった住宅が、UD I が定める設計住宅性能評価業務を行う区分に該当すること
- 申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること
- 申請のあった住宅の構造の確認をすること
- 申請のあった住宅の非課税限度額加算の対象家屋の種別の確認をすること
- 申請のあった住宅の非課税限度額加算の対象基準の確認をすること
- 申請に評価書等（「2. 適合審査の方法」参照）の添付がある場合は、その書類の確認をすること
- 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

3) 図面審査の実施及び現場審査の実施

- ・2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。
- ・1) ③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申請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。

4) 住宅性能証明書の発行

- ・「2. 適合審査の方法」による審査が完了し、対象基準に適合していると認める場合、申請者に対して住宅性能証明書（国交告第 390 号別表又は国交告第 393 号別表）（以下「証明書」という。）を発行します。
- ・変更計画に係る場合は、変更前と同じ様式の証明書等の発行を行います。
- ・申請者から紛失・滅失・汚損による証明書の再発行の申請があった場合、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行します。
- ・提出図書の内容が基準と不適合の場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書（別記様式 3 号）を発行します。
- ・証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を 1 部添えて行います。

5) 変更計画に係る業務手続き（変更申請の手続き：従前の証明書を発行した機関が U D I に限る）

- ・新築工事中に対象住宅の計画を変更する場合（変更申請をする場合）は、申請者から以下の書類（c を除く）の提出を受け、変更に係る適合審査を行います。
- ・証明書の発行後に申請者が計画を変更する場合（変更申請をする場合）は、申請者から以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査を行います。なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」1) から 4) までと同じとします。また、c. の証明書の原本については受理したのち、U D I の責任において廃棄します。
 - a. 変更申請書
 - b. 適合審査に要した図書 1) ③ a のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
 - c. U D I より発行された変更前の証明書の原本

2. 適合審査の方法

1) 図面審査

申請者から提出された図書について、設計住宅性能評価（新築）の実施方法に準じて審査を行います。評価書等（設計住宅性能評価・長期使用構造等確認審査・フラット 35S・建築物エネルギー消費性能適合判定の適合がわかる書類とし、計算書の変更がなく、基準となる等級などが確認できる場合とします。）で必要な等級が容易に確認できる場合には図面審査を省略することができます。

2) 現場検査

図面審査で対象基準への適合確認された図書と現場の整合性を確認します。原則は建設住宅性能評価（新築）の実施方法に準じます。目視、計測、施行関連図書等の確認、ヒアリング及び現場審査施工状況報告書の確認により現場審査を行います。評価書等で必要な等級が確認できる場合には現場審査を省略することができます。

現場検査の時期は原則として以下の通りとします。省エネ性の基準において工事が進捗している場合等は、その他必要な図書の提出を求めて確認を行います。

省エネ性	<ul style="list-style-type: none"> ・内装下地張り直前の工事の完了時 ・竣工時
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎配筋工事の完了時 ・躯体工事の完了時 ・竣工時（完了検査をUD I で実施する場合は省略可とする）
バリアフリー性	<ul style="list-style-type: none"> ・内装下地張り直前の工事の完了時 （対象部分が写真等で適合確認できる場合は省略可とする） ・竣工時

IV. その他

1. 適合審査料金

1) 基本料金（カッコ内は税込）

表1 一戸建ての住宅：住宅の新築又は新築住宅の取得のみ（単位：円）

省エネルギー性 ・断熱等級 4 バリアフリー性	3 階建て 以下	単独申請	60,000 (66,000)
		確認申請と併願又は その他申請との併願	36,000 (39,600)
省エネルギー性 ・一次エネルギー消費量 等級 4 又は等級 5 ・断熱等性能等級 5 かつ 一次エネルギー消費量 等級 6 耐震性	3 階建て 以下	単独申請	72,000 (79,200)
	3 階建て 以下	確認申請と併願又は その他申請との併願	48,000 (52,800)
その他申請との併願は、設計住宅性能評価・長期使用構造等確認審査・フラット 35S・建築物エネルギー消費性能適合判定とし、計算書の変更がなく、基準となる等級などが確認できる場合とします。			

表2 共同住宅等：住宅の新築又は新築住宅の取得のみ

(単位：円)

省エネルギー性 ・断熱等級 4 バリアフリー性	—	単独申請	60,000 (66,000)
		確認申請と併願又は その他申請との併願	36,000 (39,600)
省エネルギー性 ・一次エネルギー消費量 等級 4 又は等級 5 ・断熱等性能等級 5 かつ 一次エネルギー消費量 等級 6	—	単独申請	72,000 (79,200)
		確認申請と併願又は その他申請との併願	48,000 (52,800)
耐震性	—	単独申請	別途 見積もり
		確認申請と併願又は その他申請との併願	別途 見積もり
その他申請との併願は、設計住宅性能評価・長期使用構造等確認審査・フラット 35S・建築物エネルギー消費性能適合判定とし、計算書の変更がなく、基準となる等級などが確認できる場合とします。			

2) 変更計画に係る適合審査料金

①直前の住宅性能証明適合審査をUD Iが行っている場合は、一回の変更につき、当該住宅の料金の区分に応じ、12,000 (13,200) 円とする。

②直前の住宅性能証明適合審査を他機関が行っている場合は、新たに住宅性能証明適合審査の申請を受けたものとして、表 1 及び表 2 に掲げる料金 (3) その他料金②による要件にもとづくものを含む) を適用する。

3) その他料金

①事前相談等に係る費用を別途請求できるものとします。

②適合審査料金を減額するための要件

- ・当該業務が効率的に実施できるとUD Iが判断したとき。
- ・UD Iが定める戸数以上の申請が見込めるとき。
- ・一申請者において、一定数以上の当該業務以外の業務をUD Iが受けているとき。

③併用住宅（住宅の用途以外の用途に供する部分を有する一戸建ての住宅）の料金は、一戸建ての住宅の料金を適用する。

④現場審査における再審査料金

再現場審査を行う場合の料金は、1 回につき 24,000 (26,400) 円とします。

⑤再発行料金

住宅性能証明書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき 6,000 (6,600) 円とする。

2. 秘密保持について

UDI及び審査員並びにこれらの者であった者は、この適合審査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てはなりません。

3. 帳簿の作成・保存

UDIは、次の(1)から(11)までに掲げる事項を記載した証明書の発行業務管理帳簿（以下「帳簿」という。）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、証明書の発行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。

- (1) 申請者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (2) 証明書の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地
- (4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 証明書の発行業務の対象となる住宅の非課税限度額加算の種別
- (7) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用した非課税限度額加算の対象基準
- (8) 適合審査の申請を受けた年月日
- (9) 適合審査を行った審査員の氏名
- (10) 適合審査料金の金額
- (11) 証明書の発行を行った年月日又は贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、(1)から(11)に掲げる事項が、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスクに記録され、必要に応じUDIにおいて電子計算機その他の機器を用いて明確に紙面に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクをもって「帳簿」に代えることができる。

4. 書類等の保存

帳簿、適合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

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

(附則)

この要領は、平成24年12月1日から施行する。

この要領は、平成27年1月1日から施行する。

この要領は、平成29年9月1日から施行する。

この要領は、令和3年1月1日から施行する。

この要領は、令和6年4月1日から施行する。

この要領は、令和6年4月22日から施行する。

この要領は、2026年4月1日から施行する。

平成 24 年 12 月 1 日	制定
平成 27 年 1 月 1 日	改定
平成 29 年 9 月 1 日	改訂
令和 3 年 1 月 1 日	改定
令和 6 年 4 月 1 日	改定
令和 6 年 4 月 22 日	改定
2026 年 4 月 1 日	改定

住宅性能証明書審査申請書

年 月 日

ユーディーアイ確認検査株式会社 殿

証明申請者の住所又は主たる事務所の所在地
証明申請者の氏名又は名称
代理者の住所又は主たる事務所の所在地
代理者の氏名又は名称

租税特別措置法施行令第 40 条の 4 の 2 第 8 項に規定する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又は同条第 9 項に規定する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若しく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への適合について、証明書の発行を申請します。この申請書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

- 【家屋の名称】
- 【所在地】
- 【住宅の建て方】 ☐一戸建ての住宅 ☐共同住宅等
- 【住宅の構造】 ☐木造 ☐木造以外

住宅の新築 又は 新築住宅の 取得	<input type="checkbox"/> 断熱等性能等級の等級 5 以上の基準（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の等級 6 以上の基準に適合する住宅用の家屋 <input type="checkbox"/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の等級 2 以上の基準に適合する住宅用の家屋 <input type="checkbox"/> 地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止の免震建築物の基準に適合する住宅用の家屋 <input type="checkbox"/> 高齢者等配慮対策等級（専用部分）の等級 3 以上の基準に適合する住宅用の家屋 ※上記の等級・基準等は評価方法基準（新築部分）による
----------------------------	--

※受付欄	※料金欄
日付： 年 月 日	別紙による
第 号	
申請受理者氏名	
別紙による	

変更住宅性能証明書審査申請書

年 月 日

ユーディーアイ確認検査株式会社 殿

証明申請者の住所又は主たる事務所の所在地
証明申請者の氏名又は名称
代理者の住所又は主たる事務所の所在地
代理者の氏名又は名称

下記の住宅の贈与税非課税措置の住宅性能証明書発行のための適合審査について、計画の変更の適合審査を申請します。この申請書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

【計画を変更する住宅】

- 1. 図面審査完了通知書発行年月日
- 2. 図面審査完了通知発行番号
- 3. 住宅の名称
- 4. 変更の概要

※受付欄	※料金欄
日付： 年 月 日	別紙による
第 号	
申請受理者氏名	
別紙による	

住宅性能証明書

贈与税非課税限度額加算の対象基準不適合通知書

証明申請者の氏名又は名称

ユーディーアイ確認検査株式会社

下記の住宅については、下記の理由により贈与税の非課税措置にかかわる証明書等を発行できませんので、不適合通知書を発行します。

記

1. 住宅又は建築物の名称
2. 住宅の家屋番号
3. 住宅の所在地
4. 住宅の建て方 ☐一戸建ての住宅 ☐共同住宅等
5. 住宅の構造 ☐木造 ☐木造以外
6. 理由

住宅性能証明書審査申請
取 り 下 げ 届

年 月 日

ユーディーアイ確認検査株式会社

申請者の氏名又は名称
代表者の氏名
又は、代理者の氏名または名称

下記の住宅性能証明書審査申請について、申請を取り下げます。

記

- 【受付年月日】
- 【受付番号】
- 【住宅の名称】

※受付欄	※料金欄
日付： 年 月 日	別紙による
第 号	
申請受理者氏名 別紙による	

住宅性能証明書
図面審査完了通知書

第 号
年 月 日

証明申請者の氏名又は名称

ユーディーアイ確認検査株式会社

下記の住宅については、「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等を発行する業務」において図面審査を完了しましたので、通知します。

記

- 1. 申請年月日
- 2. 住宅又は建築物の名称
- 3. 住宅の家屋番号
- 4. 住宅の所在地
- 5. 住宅の建て方 ☐一戸建ての住宅 ☐共同住宅等
- 6. 住宅の構造 ☐木造 ☐木造以外
- 7. 適用する非課税限度額加算の対象基準
申請書による

変更等がなくても、確認のため必ず記載してください。

FAX 送信者の連絡先	電話番号：	氏名：
住宅の家屋番号		
住宅の所在地		
証明書の送付先		

住宅性能証明書
現場審査申込書

年 月 日

ユーディーアイ確認検査株式会社 殿

申請者
代理者
事業者名
担当者名
連絡先 TEL

下記の住宅における「贈与税の非課税措置にかかわる証明書等を発行する業務」の対象家屋の現場検査を申込みます。

記

1. 図面審査完了年月日
2. 図面審査完了通知書番号
3. 住宅又は建築物の名称
4. 住宅の建て方
5. 住宅の構造
6. 適用する非課税限度額加算の対象基準
申請書による
7. 現場審査対象工程工事終了予定年月日

断熱性等級・ 一次エネルギー消費量等級・ 高齢者等配慮等級の場合	(第 1 回)	年	月	日	(下地張り直前の工事の完了時)
	(第 2 回)	年	月	日	(竣工時)
耐震性・ 免震建築物 の場合	(第 1 回)	年	月	日	(基礎配筋工事の完了時)
	(第 2 回)	年	月	日	(躯体工事完了時)
	(第 3 回)	年	月	日	(竣工時)

住宅性能証明書
再発行申請書

年 月 日

ユーディーアイ確認検査株式会社 殿

申請者の氏名又は名称
代表者の氏名

下記住宅の住宅性能証明書の再発行を申請します。
この申請書の記載の事項は、事実と相違ありません。

記

- 【証明書の交付年月日】
- 【家屋番号及び所在地】
- 【証明書番号】
- 【申請理由】 ☐滅失 ☐汚損 ☐破損 ☐その他

※受付欄	※料金欄 別紙による
日付： 年 月 日	
第 号	
申請受理者氏名 別紙による	