

住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領

株式会社確認検査機構トラスト

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、株式会社確認検査機構トラスト（以下「トラスト」という）が「特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 16 項及第 17 項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」（令和 4 年 5 月 20 日、国土交通省住宅局）等に基づいて実施する住宅の省エネルギー性能を証明する書類の発行に関する業務について適用します。

1. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準

令和 4 年度税制改正により、認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例（住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等）の対象となった、特定エネルギー消費性能向上住宅（以下「ZEH水準省エネ住宅」という。）及びエネルギー消費性能向上住宅（以下「省エネ基準適合住宅」という。）の基準は、表 1 を適用します。

表 1

| 対象 | 基準 | |
|-----------------|------------|--------------------------------------|
| 住宅の新築または新築住宅の取得 | ZEH水準省エネ住宅 | 断熱等性能等級 5 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 6 以上 |
| | 省エネ基準適合住宅 | 断熱等性能等級 4 以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 4 以上 |

2. ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅を証明する書類

ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅の省エネルギー性能を証明する書類は、表 2 となり、この要領は表 2 中の「住宅省エネルギー性能証明書」（以下「証明書」という。）に係る適合審査及び発行を行う業務（以下「本業務」という。）の要領となります。

表 2

| 対象 | 基準 |
|-----------------|---|
| 住宅の新築または新築住宅の取得 | 次のいずれか ① 住宅省エネルギー性能証明書 ※1（当該家屋の取得の日前※ 2に、当該証明のための家屋の調査が終了したもの） ② 建設住宅性能評価書の写し※3（当該家屋の取得の日前※2 に評価されたもので、対象基準の性能を有していることが証明されたもの） |

※1 令和 4 年国土交通省告示 455 号別表。建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関

登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行

※2 令和 5 年 4 月 1 日前に供される家屋については、令和 5 年 4 月 1 日前。

※3 登録住宅性能評価機関が発行

3. 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

本業務の対象は、住宅の新築又は新築住宅の取得とします。また、対象の住宅は、家屋番号が付与された建物とします。

申請の時期は着工前、着工後を問わないものとし、原則現場審査時期前とします。

尚工事監理報告書の提出により現場検査省略の時は時期は問いません。

② 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、次のとおりとなります。（1部提出）なお、設計住宅性能評価、フラット35、BELS等をトラストに同時に申請する場合においては、適合審査に重複するものは省略する。必要な提出図書のうち設計住宅性能評価、フラット35、BELS評価等の提出図書とすることができます。

（ただし、適合審査に必要な内容が確認できる場合に限る。）

ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通

- ・住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第1号様式）
- ・設計内容説明書
- ・付近見取り図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・矩計図
- ・基礎伏図〈断熱等に関わる部分がある場合に限る〉
- ・設備機器表
- ・外皮面積求積図 計算表
- ・室内換気（必要換気量等が判る計算書）
- ・居室面積求積図 計算表
- ・各種計算書（外皮計算・一次エネルギー消費量計算）
- ・各種性能等の根拠資料一式
- ・その他審査に必要な書類
- ・工事監理報告書（写し）

建築士法施行規則（昭和25年建設省令第38号）第17条の15に規定する工事監理報告書若しくはその写し又は「住宅の省エネ性能に影響があるような設計変更」がなく、設計図書通りに住宅が建設されたことが確認できるその他の書類等

- ・建築基準法第7条第5項に規定する検査済証
- ・家屋番号が確認できる書類（謄本の写し等）

その他

※評価書等を活用する場合は、一部図書の省略

※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面

(2)業務の引受

トラストは申請者から住宅省エネルギー性能証明書発行の申請があった場合は、住宅省エネルギー性能証明書申請書の正本に(1)②の図書が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承諾書及び請求書を交付します。

- a. 申請のあった住宅が、機関の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
- b. 申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅か共同住宅等）
- c. 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類
- d. 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

(2)の後、「4. 適合審査の方法」により審査を行います。

(1)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)住宅省エネルギー性能証明書の発行

「4. 適合審査の方法」による審査が完了し、基準に適合していると認める場合、4. に定める料金の入金を確認し、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書を発行します。また、申請者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、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。なお、提出図書の内容から基準に適合しないと認められる場合又は明らかな虚偽がある場合は、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書不適合通知書を発行します。

申請者は、不動産登記法に基づく家屋番号等が確定したときは、家屋番号等を住宅省エネルギー性能証明書発行前に速やかに通知しなければなりません。

4. 適合審査の方法

①図面審査

ZEH水準省エネ住宅の基準又は省エネ基準適合住宅の基準に適合していることを提出図書により審査します（申請に係る家屋における外皮平均熱貫流率の基準、一次エネルギー消費量に関する基準等との照合を行う。）。審査方法は、設計住宅性能評価（新築）の実施方法に準じます。なお、評価書等(4.(1)※1参照)により、同等の基準への適合が確認できる場合には、審査を省略することができます。

②現場審査

現場審査は断熱検査と竣工時検査を行います。ただし工事監理報告書又はその写しを提出により現場審査の断熱検査及び竣工時検査を省略することができます。

ただし工事監理報告書又はその写しを提出により検査の代わりとし工事が当該設計図書等のおおりに実施されているかどうかを確認します。

5. その他

1 住宅省エネルギー性能証明書発行手数料 (1戸建て住宅)

(1) 基本手数料

(税込み)

| 審査内容 | 金額 |
|---|--------|
| 書類審査+現場検査 評価書等※1の活用がなく 現場検査を当社で実施する場合 | 57,200 |
| 書類審査(評価書等活用)+現場検査 評価書等※1の活用を行い 現場検査を当社で実施する場合 | 44,000 |
| 書類審査+現場検査省略 評価書等※1の活用がなく 工事監理報告書の提出により 現場検査を当社で実施しない場合 | 33,000 |
| 書類審査(評価書等活用)+現場検査省略 評価書等※1の活用を行い 工事監理報告書の提出により 現場検査を当社で実施しない場合 | 13,200 |

※1 評価書等活用とは評価書等とは、当社で審査した設計住宅性能評価書、フラット35 S適合証明書、BELS評価書等で該当する基準への適合が確認できるものをいう。

(2) その他の料金

- ・共同住宅は見積もりによる。
- ・遠隔地の場合は別途出張費を請求するものとする。(確認検査業務出張費規定による)
- ・現場審査において、再審査を行う場合の料金は、一回につき22,000円(税込み)とする。
- ・再発行料金証明書を再発行する場合の再発行料金は、一通につき2,200円(税込み)とする。
- ・審査が効率的に実施できるとトラストが判断したときは、料金を減額できるものとする。

2 秘密保持について

トラスト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ません。

3 帳簿の作成・保存について

トラストは、次の(1)から(9)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建築物の名称
- (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
- (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に適用した住宅性能
- (6) 審査の申請を受けた年月日
- (7) 審査を行った審査員の氏名
- (8) 手数料金の金額
- (9) 証明書の発行を行った年月日 又は不適合通知書の発行を行った年月日

ただし、上記に掲げる事項が、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トラスト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

帳簿は適合審査業務の全部を終了した日の属する年度、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事業年度保管する

5 国土交通省等への報告等

トラストは、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 2023 年6月 1 日から施行する

2023年6月1日制定