

沖縄建築確認検査センター株式会社

住宅省エネルギー性能証明書の  
発行業務要領

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、沖縄建築確認検査センター株式会社（以下「センター」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 項及び第 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する。

## 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 のとおり。

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 <sup>*1*</sup> <sup>*2</sup> かつ一次エネルギー消費量等級 6 <sup>*1</sup> 以上
	省エネ基準適合住宅	断熱等性能等級 4 以上 <sup>*1*</sup> <sup>*2</sup> かつ一次エネルギー消費量等級 4 <sup>*1</sup> 以上

\*1 評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) 及び評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 2 (3)

\*2 評価方法基準第 5 の 5 の 5 - 1 (3) に規定する結露の発生を防止する対策に関する基準を除く

## 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、本要領は表 2 中の①「住宅省エネルギー性能証明書」（以下「証明書」という）の適合審査及び発行を行う業務（以下「本業務」という）の要領とする。

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 <sup>*1</sup> （当該家屋の取得の日前 <sup>*2</sup> 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 <sup>*3</sup> （当該家屋の取得の日前 <sup>*2</sup> 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 年国土交通省告示第 455 号別表であり、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するもの。
- ※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

本業務の対象は、住宅の新築又は新築住宅の取得のうち、次の a) ～ c) までに該当する住宅とし、申請時期は家屋番号の付与後とする。

a). 次のいずれかの評価書等の交付をうけているもの（いずれも 1. 表 1 のうち選択した住宅の基準に適合することができるものに限る。）とする。

- ・設計住宅性能評価書
- ・フラット 35 適合証明書
- ・BELS 評価書

※住宅省エネルギー計算に関わる変更が有る際は、上記評価書は変更後のものとする。

b). 建築基準法 7 条第 5 項又は同法第 7 条の 2 第 5 項に規定にする検査済証（以下「検査済証」という。）が交付されているものとする。

c). 工事監理報告書（③に定めた書類等）があるものとする。

##### ②適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅品質確保法第 13 条に定める評価員でセンターに評価員として選任されている者（以下「審査員」という。）とする。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、「評価の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国土交通大臣が定める場合」（平成 18 年国土交通省告示第 304 号）を審査者に準用する。

##### 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、次のとおりとする。なお、設計住宅性能評価書、フラット 35 適合証明書、BELS 評価書をセンターに同時に申請する場合においては、適合審査に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重複するものは省略することができる。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

Z E H水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通（1部提出）

- ・住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第1号様式）
- ・付近見取り図
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・立面図（※2）
- ・設備機器表（※2）
- ・各種計算書（一次エネルギー消費量計算書）（※2）
- ・その他審査に必要な書類
- ・評価書等の写し
- ・検査済証の写し
- ・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（以下単に「工事監理報告書」という。）若しくはその写し、かつ「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
- ・家屋番号が確認できる書類（登記簿謄本の写し等）

※1 共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面

※2 当センターが交付した評価書等を活用する場合は、一部図書の省略可

## 2) 業務の引受

センターは、申請者から住宅省エネルギー性能証明適合審査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) ③ 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する。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する。

- a. 申請のあった住宅が、機関の定める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. 評価書等が申請に係る住宅のものであること
- 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) 審査の実施

2) の後、「(2). 適合審査の方法」により審査を行う。

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る。

## 4) 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、基準に適合していると認める場合、入金

がされたことを確認し、申請者に対して証明書を発行します。証明書には別表に定める発行番号を付記する。

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、発行する。

なお、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、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書不適合通知書を発行する。

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、家屋番号等を通知しなければなりません。

## (2) 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評価書等により確認する。

### ② 現場審査

工事監理報告書又はその写しの提出により、工事が当該設計図書等のおりに実施されているかどうかを確認する。

## 4. 証明業務手数料等

### (1) 適合審査料金

1) 申請者は、別表に定める住宅省エネルギー証明業務手数料表（以下「証明業務手数料表」という。）に基づき、証明業務に係る手数料を銀行振込により納入する。ただし、やむを得ない事情がある場合は、別の納入方法によることができる。

2) 4. (1) 1) の納入に要する費用は証明申請者の負担とする。

3) 証明書の申請の取下げその他の事由が生じた場合等の証明手数料の取扱いについては、業務約款で定める。

### (2) その他料金

1) 事前相談、変更計画に係る審査等の費用を別途請求できるものとする。

2) 審査が効率的に実施できるとセンターが判断したときは、料金を減額できるものとする。

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、一戸建て住宅の料金を適用する。

### (3) 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 10,000 円（税込 11,000 円）とする。

## 5. 雑則

### (1) 秘密保持について

センター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。

### (2) 帳簿の作成及び保存について

センターは、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、本業務以外の目的で複製、利用等がされない、確実な方法で保存する。

- 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に適用した住宅性能
- 6) 適合審査の申請を受けた年月日
- 7) 適合審査を行った審査員の氏名
- 8) 適合審査料金の金額
- 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、必要に応じセンター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ものとする。

### (3) 書類等の保存

帳簿は本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事業年度保管とする。

### (4) 国土交通省等への報告等

センターは、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行う。

### (附則)

この要領は令和5年12月1日から施行する。

令和5年12月1日 制定

別表（証明書の発行番号）

証明書の発行番号は13桁の英数字を用い、次の通り表すものとする。

141-〇〇-〇〇〇〇-E-〇〇〇

1～3桁目	141：センター登録住宅性能評価機関番号
4～5桁目	01：那覇事務所 02：中部事務所
6～9桁目	西暦
10桁目	E：住宅省エネルギー性能証明
11～13桁目	通し番号（001から順に付するものとする）