

一般財団法人大阪建築防災センター
住宅省エネルギー性能証明書発行業務要領

制定年月日 令和 6 年 2 月 2 日
最終制定年月日 令和 8 年 7 月 3 日
番号 OJ-01 号

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、一般財団法人大阪建築防災センター（以下「この法人」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 日付け国住政第 29 号・国住生第 79 号・国住指第 131 号。以下「国交省通知文」という。）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 を適用する。

表 1

対 象	基 準	
住宅の新築または建築後使用されたことのない住宅の取得	ZEH水準省エネ住宅 （基準省令 ^{※1} 第 10 条第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 5 以上 ^{※2} かつ一次エネルギー消費量等級 6 ^{※3} 以上
	省エネ基準適合住宅 （基準省令 ^{※1} 第 1 条第 1 項第 2 号イ及びロ）	断熱等性能等級 4 以上 ^{※2} かつ一次エネルギー消費量等級 4 ^{※3} 以上 ^{※4}

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省・国土交通省令第 1 号）

※2 評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号）第 5 の 5 の 5-1（3）（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く）

※3 評価方法基準第 5 の 5 の 5-2（3）

※4 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、令和元年国土交通省告示第 786 号に規定する気候風土適応住宅の基準及び一次エネルギー消費量等級 4 以上に適合すること。

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、本発行業務要領は表 2 中の「住宅省エネルギー性能証明書」の適合審査を行うための要領となる。

表 2

対 象	基 準
住宅の新築また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） ③検査済証 ^{※4} の写し（省エネ基準適合住宅であることを証明する場合に限る。）

- ※ 1 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 8 年 4 月 1 日前に居住の用に供される家屋については、令和 9 年 4 月 1 日前。
- ※ 3 登録住宅性能評価機関が発行する、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 6 条第 3 項に規定する建設住宅性能評価書。
- ※ 4 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条第 5 項に規定する検査済証を指し、以下の要件を満たすものに限る。
- ・令和 7 年 4 月 1 日以後に建築確認を受けたことを証するものであること
 - ・当該家屋の新築に係るものであること（増改築等に係る検査済証は不可）
 - ・新築住宅の場合は、当該家屋の取得の日前に交付されたものであること

3. 審査手順・発行業務の要領

住宅省エネルギー性能証明書の審査手順と発行業務については、以下のとおりです。なお、省エネ基準適合住宅のうち、気候風土適応住宅については、国交省通知文等に従って下さい。

(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、住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得とする。また、対象の住宅は、家屋番号が付与され、工事監理報告書（③に定めた書類等）が提出され、現場検査を必要としない住宅とします。なお、対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものは、申請対象外とする。

②適合審査の実施者

適合審査の実施者は、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 13 条に定める評価員でこの法人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）を審査員に準用する。

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。（1 部提出）なお、設計住宅性能評価、フラット 35S 適合証明書、BELS 評価書等を審査機関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書、フラット 35S 適合証明書、BELS 評価書等の提出図書と重複するものは省略することができるものとする。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

図面審査

Z E H水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
ア. 住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第 1 号様式）
イ. 委任状（申請者から委任を受けて代理で行う場合）
ウ. 設計内容説明書
エ. 付近見取図
オ. 配置図
カ. 求積図、求積表
キ. 各階平面図
ク. 立面図
ケ. 断面図
コ. 矩計図
サ. 仕様書（仕上表を含む）
シ. 基礎伏図（断熱等に関わる部分がある場合に限る）
ス. 各部詳細図

セ．設備機器表
ソ．各種計算書
タ．各種性能等の根拠資料一式
チ．その他審査に必要な書類
ツ．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。)若しくはその写し及び変
更がある場合は、「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
テ．建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証又はその写し
ト．家屋番号が確認できる書類（謄本の写し等）
※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面
※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

この法人は、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します。ただし、対象の住宅が工事中で、ツからトの図書が添付できない場合は、工事完了後、すみやかに提出するものとする。

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こととする。

- ア 申請のあった住宅が、この法人の定める住宅性能評価業務を行う区分に該当すること。
- イ 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）の確認をすること。
- ウ 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類の確認をすること。
- エ 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、「(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ものとする。

4) 住宅省エネルギー性能証明書の発行

「(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、申請者に対して住宅省エネルギー性能証明書（令和 4 年国土交通省告示第 455 号別表）を発行するものとする。

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、発行するものとする。

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ものとする。

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らない。

(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提出図書により審査するものとする。(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)の実施方法に準ずる。なお、評価書等により、同等の基準が確認できる場合には、審査を省略することができるものとする。

2) 現場審査

現場検査を実施せず、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とおりを実施されているかどうかを審査するものとする。

4. 証明業務料金等

(1) 適合審査料金

申請者は、以下に定める住宅省エネルギー性能証明書発行業務料金をこの法人に支払わなければならない。なお、証明業務料金の支払い等の方法については、別に定める「業務約款」によるものとする。

【一戸建ての住宅】

(税込、単位：円)

適合審査方法	この法人で確認済証 が交付されたもの	左記以外
通常審査の場合	55,000	82,500
評価書等があり審査省略ができる場合	27,500	66,000

※ 評価書等とは、この法人で審査した建築確認申請書(仕様基準)、省エネ判定計画書、設計住宅性能評価書、フラット35S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。

【共同住宅等】

- ・別途、見積もりとする。

(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) 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) 審査が効率的に実施できるとこの法人が判断したときは、料金を減額できるものとする。

（3）再発行料金

住宅省エネルギー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 5,500 円（税込）とする。

5. 雑 則

（1）秘密保持について

この法人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らない。

（2）帳簿の作成及び保存について

この法人は、次の 1) から 9) までの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、確実な方法で保存するものとする。

- 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、必要に応じこの法人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。

（3）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。

(4) 国土交通省等への報告等

この法人は、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わなければならない。

(附 則)

この要領は令和6年2月13日から施行する。

(附 則)

この要領は令和7年4月1日から施行する。

(附 則)

この要領は令和8年7月10日から施行する。