

住宅省エネルギー性能証明書発行業務要領

一般財団法人 宮城県建築住宅センター

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この住宅省エネルギー性能証明書（令和4年3月31日 国土交通省告示第四百五十五号）の発行業務要領は、一般財団法人宮城県建築住宅センター（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。

(業務等を行う時間・休日・事務所の所在地及び業務区域)

第2条 業務を行う時間・休日・事務所の所在地及び業務区域については、センターの「住宅性能評価業務規程」によるものとする。

第2章 住宅省エネルギー性能証明の実施方法

(ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅の基準)

第3条 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	
住宅の新築または新築住宅の取得。 ※1※2	ZEH水準省エネ住宅	断熱等性能等級 5 以上 ※3※4 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	断熱等性能等級 4 以上 ※3※4 かつ 一次エネルギー消費量等級 4※3 以上

※1 住宅の種類は一戸建て住宅又は併用住宅とする。

※2 新築住宅とは住宅の品質確保の促進等に関する法律第二条第2項によるものとする。

※3 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)

※4 評価方法基準第5の5の5-1(3)ハ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。

(発行業務の対象)

第4条 住宅省エネルギー性能証明書の発行業務の対象は、住宅の新築又は新築住宅の取得で一戸建て住宅又は併用住宅とする。申請の時期は着工前、着工後を問わないものとし、原則、現場審査時期前とする。ただし、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「工事監理報告書」という。）又はその写しが提出される場合は、工事が進捗又は完了している場合であっても申請を引き受ける。

(住宅省エネルギー性能証明の申請)

第5条 住宅省エネルギー性能証明を受けようとする者は表2の書類を正副2部提出しなければならない。なお、設計住宅性能評価、フラット35S適合証明、BELS等をセンターに同時に申請又は既に申請している場合においては、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35S適合証明、BELS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、第3条の基準に適合していることが確認できる場合に限る。）。

表2

ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
<ul style="list-style-type: none">・住宅省エネルギー性能証明申請書（別記第1号様式）・委任状兼同意書・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（断熱等に関わる部分がある場合に限る）・設備機器表・各種計算書・各種性能等の根拠資料一式・評価書等（設計住宅性能評価書、フラット35S適合証明、BELS等で、同等の基準に適合していることが確認できるものに限る）・工事監理報告書又はその写し^{※5}・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^{※5}・登記事項証明書等（家屋番号および所在地が記載してあるもの）^{※5}・その他審査に必要な書類

※5 証明書交付時まで提出

(業務の受理)

第6条 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表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を交付する。

- (1) 申請のあった住宅が、センターの定める住宅性能評価業務を行う区分に該当すること
- (2) 申請のあった住宅の建て方（一戸建ての住宅又は併用住宅）の確認をすること
- (3) 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
- (4) 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

第3章 技術的審査の実施方法

(図面審査の方法)

第7条 センターは住宅省エネルギー性能証明の申請を受理したときは第13条に定める審査員（以下「審査員」という。）に申請図書の審査を行わせるものとする。

- 2 審査員は表1の基準に基づき審査するものとする。
- 3 審査員は提出された図書等に疑義がある場合は申請者又は代理者に説明を求め、必要に応じて追加書類の提出や申請図書の補正を求める等の措置を行うものとする。
- 4 センターが交付した評価書等により同等の基準が確認できる場合、図面審査を省略できるものとする。

(現場審査の方法)

第8条 申請者から工事監理報告書がセンターに提出された場合は、工事が当該設計図書等のおおりに実施されているか確認する。ただし、工事監理報告書が提出されない場合は次項による。

- 2 申請者は現場審査依頼書（別記第4号様式）及び住宅省エネルギー性能証明書施工状況報告書（別記第5号様式）をセンターに提出し、現場審査の日程を調整することとする。
 - (1) 審査員は、基準に適合していることを目視、計測、見え隠れ部分の工事写真、ヒアリング、施工状況報告書等により確認する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) 現場審査の時期は、下張り直前工事完了時及び工事完了時とする。
 - (3) 審査員は、現場審査の結果、基準に適合しない施工が確認された場合は工事管理者等に施工内容の是正を求めることとする。ただし、明らかに軽微な変更の場合は変更後の図面等の提出を求め、大幅な変更の場合は申請の取り下げ及び再申請を求める。

(4) 前項の施工内容の是正を行う場合は、審査員は工事管理者等から提出された是正後の工事写真等により、基準に適合しているかの確認を行うこととする。

(申請図書の変更)

第9条 申請者は第7条の図面審査終了後に申請図書を変更するときは、センターにその旨及び変更の内容について通知するものとする。

2 センターが前項の変更が大幅であると認めるときは、申請者は住宅省エネルギー性能証明申請を取り下げ、別件として改めて申請しなければならない。

3 前項の申請は第4条から前条までの規定を準用する。

なお、センターが第2項に該当しないと認めるときは、証明申請者は住宅省エネルギー性能変更申請書(別記第2号様式)に変更部分の関係図書を添えて正副2部を提出しなければならない。

(申請の取り下げ)

第10条 申請者は、証明書の交付前に申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取り下げ届出書(別記第3号様式)をセンターに提出する。

2 前項の場合においては、センターは、審査を中止し、提出図書を申請者に返却する。

(住宅省エネルギー性能証明書の発行)

第11条 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、住宅省エネルギー性能証明書家屋番号通知書(別記第6号様式)等により家屋番号等を通知しなければならない。

2 センターは、申請された住宅が第7条の図面審査及び第8条の現場審査が基準に適合するものと認められ、前項の通知書が提出されたときは住宅省エネルギー性能証明書を申請図書の副本を添えて証明申請者に交付する。

3 センターは、第7条の図面審査及び第8条の現場審査を行った結果、証明対象住宅が基準に不適合と認めた場合や明らかな虚偽がある場合は、住宅省エネルギー性能証明不適合通知書を申請図書の副本を添えて申請者に交付する。

4 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、住宅省エネルギー性能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。

第4章 証明業務手数料等

(証明業務手数料等)

第12条 申請者は、別表に定める申請料金を銀行振込により定められた期日までに納入する。ただし、やむを得ない事由がある場合は、別の収納方法によることができる。

- 2 前項の納入に要する費用は、申請者の負担とする。
- 3 センターと申請者は、別途協議により一括納入その他別の収納方法を取ることができる。
- 4 申請料金は、地域の実情や多量の取引が見込める場合等において減額できるものとし、その額については、理事長が決定するものとする。

第5章 審査員等

(審査員)

第13条 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。

(秘密保持義務)

第14条 センターの役員、職員並びにこれらの者であった者は証明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。

第6章 雑則

(帳簿の作成及び保存)

第15条 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、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。

- (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。

(書類及び帳簿の保存期間)

第16条 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及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。

(国土交通省等への報告等)

第17条 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する。

(附則)

この要領は令和4年12月1日から施行する。

(附則)

この要領は令和5年7月1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。

別表 住宅省エネルギー性能証明書料金表

工事監理報告書提出有りの場合

床面積 (㎡)	金額 (円/税込)
100 未満	36,300
100～200 未満	40,700
200～500 未満	42,900
500 以上	見積もり

工事監理報告書提出無しの場合

床面積 (㎡)	金額 (円/税込)
100 未満	69,300
100～200 未満	73,700
200～500 未満	85,800
500 以上	見積もり

※1 変更申請の手数料は、当初申請額の 1/2 とする。

※2 再発行手数料は、一通につき税込 8,800 円とする（技術的な審査を伴わない記載事項の変更を含む）。

※3 再検査手数料は、一回につき税込 22,000 円とする。

※4 遠方検査加算額（事務所を起点とし、検査毎に加算）

距離	金額 (円/税込)
25km 超～50km 以内	2,200
50km 超～75km 以内	4,400
75km 超	6,600

※5 当センターが発行したBELS評価書、フラット35S適合証明書等で、該当する技術基準への適合が確認できる場合、税込 11,000 円とする。

※6 当センター以外が発行したBELS評価書、フラット35S適合証明書等で、該当する技術基準への適合が確認できる場合、税込 22,000 円とする。

※7 当センターで、住宅瑕疵担保保険又は住宅保証機構(株)の省エネルギー計算書等作成サービスを同時利用した場合の減額。

同時利用	減額 (円/税込)
保険のみ	4,400
保険利用かつ代行利用	8,800