日本 ERI 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、日本ＥＲＩ株式会社（以下「ＥＲＩ」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※1※2 かつ一次エネルギー消費量等級 6※1 以上
	省エネ基準適合住宅	断熱等性能等級 4 以上※1※2 かつ一次エネルギー消費量等級 4※1 以上

※1 評価方法基準第５の５の５－１⑶及び評価方法基準第５の５の５－２⑶

※2 評価方法基準第５の５の５－１⑶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

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

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、工事監理報告書(③に定めた書類等)が提出された現場審査を必要としない住宅とします。

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ＥＲＩ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、「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、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ＥＲＩ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。）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、その内容の提出図書を省略することができます。

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 ・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
・その他審査に必要な書類
・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
※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

ＥＲＩ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）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。 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、「（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、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。

（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に実施されているかどうかを確認します。

４．本業務の料金等

（１）適合審査料金

図面審査において、1 棟 1 住戸の料金は【料金表①】を適用し、共同住宅等(共同住宅及び長屋)で 1 棟に複数住戸が有る場合には、【料金表①】に【料金表②】で加算する対象住戸数より算出した料金を合わせた金額とする。

【料金表①】1 棟 1 住戸料金（戸建・共同住宅等）　税別(税込)

定価	評価書等活用※1	
	5-1 断熱のみ	5-1 断熱+5-2 一エネ
170,000 円(187,000 円)	105,000 円（115,500 円）	70,000 円（77,000 円）

【料金表②】1 棟に複数住戸がある場合の加算料金　税別(税込)

定価	評価書等活用※1	
	5-1 断熱のみ	5-1 断熱+5-2 一エネ
35,000 円(38,500 円) ×(N―1)	25,000 円（27,500 円） ×(N―1)	15,000 円（16,500 円） ×(N―1)

N：対象住戸数

※1：評価書等とは、設計住宅性能評価書、フラット３５適合証明書、建設住宅性能評価書、住宅性能証明書、BELS 評価書、検査済証（令和 7 年 4 月 1 日以降に建築確認を受けた住宅　但し、省エネ基準適合確認を行っていない住宅、気候風土適応住宅を除く）等で、該当する基準への適合が確認できるものをいう。

（２）その他料金

１）ＥＲＩは、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します。

２）審査が効率的に実施できるとＥＲＩが判断したときは、日本ＥＲＩ株式会社住宅性能評価業務規程における別表 22 の内容と減額率を適用し、料金を減額できるものとします。

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、戸建住宅の料金を適用します。

（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）とします。

５．雑 則

（１）秘密保持について

ＥＲＩ及び審査員並びにこれらの者であった者は、本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

ＥＲＩ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） 本業務の対象となる建築物の名称

３） 本業務の対象となる住宅の家屋番号及び所在地

４） 本業務の対象となる住宅の建て方

５） 本業務の対象となる住宅に適用した住宅性能

６） 住宅省エネルギー性能証明書発行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ＥＲＩ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します。

（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、それぞれ保管します。

（４）国土交通省等への報告等

ＥＲＩは、公正な業務を実施するために国土交通省等から本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、判断根拠その他の情報について報告等をします。

（附則）

この要領は 2023 年 1 月 1 日から施行する。

この要領は 2024 年 4 月 1 日から施行する。

この要領は 2025 年 4 月 1 日から施行する。

この要領は 2025 年 4 月 20 日から施行する。

2023 年 1 月 1 日　制定

2024 年 4 月 1 日　改訂

2025 年 4 月 1 日　改訂

2025 年 4 月 20 日　改訂