

2026 年 6 月 25 日 改定

住宅省エネルギー性能証明書 発行業務要領

株式会社オーネックス

この住宅省エネルギー性能証明書発行業務要領は、株式会社オーネックス（以下「機関」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 ^{※3} の写し（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）
- ・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、以下のとおりとする。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う。

（1）手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

①業務の対象

住宅省エネルギー性能証明書の発行業務の対象は、住宅の新築又は建築後使用されたことのない住宅の取得とする。また、申請の時期は着工前、着工後を問わないものとし、原則、現地調査（目視、計測、施工関連図書等の確認（工事写真の確認、ヒアリング等を含む））の時期前とする。

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（平成 11 年法律第 81 号）第 13 条に定める評価員で機関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 35、第三者評価 (BELS)、建築物エネルギー消費性能適合性判定 (以下「省エネ適判」という。)等を機関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当該申請に係る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。)

a. 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
・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 (代理者による申請の場合に限る) ・設計内容説明書 (別記第 2 号様式) ・付近見取図 ・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 ※共同住宅の場合は該当する住戸に関する図面 ※各図書に明示する事項を当該図書以外の図書に明示する場合には、当該図書の提出は不要

b. 現地調査

Z E H水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅共通
・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。)又はその写し※ ※現地調査を工事監理報告書にて行う場合に必要 ・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の写し (機関が交付した場合は不要) ・家屋番号が分かる書類 ・その他検査に必要な書類

④申請の取り下げ

証明申請者（以下「申請者」という。）は、証明書の交付前に適合審査の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（別記第3号様式）を機関に提出する。この場合機関は、適合審査を中止し提出図書を申請者に返却する。

⑤変更に係る手続き

審査後において計画に変更が生じた場合は、変更申告書（別記第4号様式）に変更に係る図書（正本1部）を機関に提出する。尚、機関が変更を大規模であると認めた場合は、別件として改めて申請するものとする。

2) 業務の引受

機関は、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を交付する。

- ・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
- ・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
- ・申請に設計住宅性能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
- ・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) 現地調査の実施

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。

5) 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、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。住宅省エネルギー性能証明書の発行番号は別表第1に定める方法に従う。

また、申請者は紛失等による証明書の再発行の申請を行う場合は、住宅省エネルギー性能証明書再発行申請書（別記第5号様式）を機関に提出する。この場合機関は、証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、証明書を再発行する。

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不適合通知書（別記第6号様式）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、機関に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) 又は2) により適合審査を行う。なお、適合審査に当たっては、国交省通知文を併せて参照する。

①図面審査

Z E H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。(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、設計住宅性能評価書等により、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現地調査

工事監理報告書又はその写しの提出があった場合においては、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する。

工事監理報告書又はその写しがない場合又は対象の家屋が建築確認を要しない建築物に係るものである場合は、提出図書等と現場の整合性を現地調査にて審査する。なお、現地調査の時期は、原則以下のとおりとする。

Z E H水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	断熱等性能等級 一次エネルギー消費量等級	・下地張り直前の工事の完了時(※断熱材施工完了時) ・竣工時
---------------------------	-------------------------	-----------------------------------

4. 証明業務手数料等

(1) 適合審査料金

- 1) 機関は、適合審査の実施に関し、別に機関において定める適合審査料金を徴収することができるものとする。
- 2) 機関は、適合審査料金についての請求、収納等の方法を別に定めるものとする。

5. 雑 則

(1) 秘密保持について

機関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

機関は、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、必要に応じ機関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

機関は、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2026年6月25日から施行する。

2022年12月16日 制定施行

2026年 6月25日 改定施行

別表第 1

住宅省エネルギー性能証明書発行番号は、次の通り表すものとする。

1 1 3 - 0 1 - ○○○○ - E - ○○○○○

- | | |
|----------|---|
| 1 ～ 3 桁目 | 登録住宅性能評価機関番号（国土交通省登録番号とは異なる） |
| 4 ～ 5 桁目 | 登録住宅性能評価機関の事務所毎に付する番号
01：寝屋川支店 |
| 6 ～ 9 桁目 | 証明書発行日の西暦 |
| 10～15 桁目 | 通し番号（10 桁目までの数字の並びの別に応じ、00001 から順に付する。） |