

住宅省エネルギー性能証明書の発行に関する業務要領

AI確認検査センター株式会社

この住宅省エネルギー性能証明書の発行業務要領は、AI確認検査センター株式会社(以下「AI」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5-1(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)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※1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AI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AIに同時に申請する場合には、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。)

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

AI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実施されているかどうかを確認します。確認できない場合に現場審査を行います。

4 本業務の料金等

(1) 適合審査料金

1) 新築住宅 (設計審査+現場審査)すべて税込金額、単位は円)

住宅の種別	依頼種別	料金
一戸建ての住宅	単独申請 ^{※1}	55,000
	併願申請 ^{※2}	33,000
共同住宅等 ^{※3}	単独申請 ^{※1}	55,000/戸
	併願申請 ^{※2}	33,000/戸

2) 現場検査時期

審査基準	評価検査基準	審査内容
ZEH水準 省エネ住宅 省エネ基準 適合住宅	断熱性能等級 一次エネルギー消費量等級	・下地張り直前の工事完了時 (断熱材施工完了時)
		・竣工時

※1. 当社に今申請と同等の住宅性能評価(5-1、5-2)基準を伴う申請がされていない場合。

※2. 当社に今申請と同等の住宅性能評価(5-1、5-2)基準を伴う申請(設計住宅性能評価、性能向上計画認定、長期優良、低炭素、BELS、フラット35S)をされていて、設計審査が省略される場合。

※3. 共同住宅等は戸別料金。複数戸を同時申請される場合は1住戸につき11,000円を加算します。

(詳細はお見積りします。)

3) A

4)変更申請料金 上記料金表記載の額の1/2

5)再検査料金 27,500円/回

(2)その他料金

- 1) AI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AIが判断したときは、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、一通につき税込5,500円とします。

5 雑則

(1)秘密保持について

AI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

AI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) 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AI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事業年度保管します。

(4)国土交通省等への報告等

AI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します。

2023年2月1日 制定

住宅省エネルギー性能証明書 発行業務約款

AI確認検査センター株式会社

申請者(以下「甲」という)及びAI確認検査センター株式会社(以下「乙」という)は、関連法令等を遵守し、この約款及び「AI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」(以下「要領」という。)並びに申請書及び引受承諾書に定められた事項を内容とする契約(以下「この契約」という。)を履行する。

(甲の責務)

- 第1条 甲は、申請する住宅の情報を住宅省エネルギー性能証明書審査申請書(以下「申請書」という)に 明記しなければならない。
- 2 甲は、要領に従い、申請書ならびに必要な図書(以下「申請書等」という。)を乙に提出しなければならない。
 - 3 甲は、乙が提出された書類のみでは適合審査を行うことが困難であると認めて請求した場合は、乙の業務の遂行に必要な範囲内において、引受承諾書に定められた業務(以下「業務」という。)の対象となる住宅(以下「対象住宅」という)の計画その他必要な情報の追加書類を双方合意の上定めた期日までに遅滞なくかつ正確に乙に提供しなければならない。
 - 4 甲は、要領に基づき算定され引受承諾書に定められた額の料金を、第4条に規定する支払期日までに支払わなければならない。
 - 5 甲は、乙の適合審査において、対象住宅の計画に関し乙がなした是正事項の指摘に対し、双方合意の上定めた期日までに速やかに申請書等の修正その他の必要な措置をとらなければならない。

(乙の責務)

- 第2条 乙は、関係法令等によるほか要領に従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に、業務を行わなければならない。
- 2 乙は、業務を第3条に規定する業務期日までに行わなければならない。
 - 3 乙は、甲から乙の業務の方法について説明を求められたときは、速やかにこれに応じなければならない。

(業務期日)

- 第3条 乙の業務期日は、引受承諾書に定める日とする。
- 2 乙は、甲が第1条及び第6条第1項に定める責務を怠ったとき、その他不可抗力により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対しその理由を明示の上、業務期日の延期を請求することができる。
 - 3 甲が、乙にその理由を明示し書面でもって業務期日の延期を申し出た場合で、乙がその理由が正当であると認める場合には、乙は業務期日の延期をすることができる。
 - 4 第2項及び前項の場合において、必要と認められる業務期日の延期その他の必要事項については甲・乙協議して定める。

4 第2項及び前項の場合において、必要と認められる業務期日の延期その他の必要事項については甲・乙協議して定める。

(料金の支払期日)

- 第4条 甲の支払期日は、請求書発行日から9日後又は業務期日のいずれか早い日とする。
- 2 甲と乙は、別途協議により合意した場合には、他の期日を取り決めることができる。
甲が、第1項の支払期日までに支払わない場合には、乙は、証明書を発行しない。この場合において、乙が証明書を発行しないことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

(料金の支払方法)

第5条 甲は、料金を、前条の支払期日までに、乙の指定する銀行口座に振込む方法で支払うものとする。

2 甲と乙は、協議により合意した場合には、別の支払方法をとることができる。

(証明書発行前の変更申請)

第6条 甲は、証明書の発行前までに甲の都合により対象住宅の計画を変更する場合は、速やかに乙に通知するとともに、双方合意の上定めた期日までに変更部分の適合審査関係図書を乙に提出しなければならない。

2 乙が、前項の変更を大規模なものと認めた場合にあっては、甲は、当初の審査の申請を取り下げ、別件として改めて乙に審査を申請しなければならない。

3 前項に規定する申請の取り下げがなされた場合は、次条第2項の契約解除があったものとする。

(甲の解除権)

第7条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、乙に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

(1) 乙が、正当な理由なく、業務を業務期日までに完了せず、又はその見込みのない場合

(2) 乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき

2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙の業務が完了するまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨を通知してこの契約を解除することができる。

3 第1項の契約解除の場合、甲は、料金が既に支払われているときはこれの返還を乙に請求することができる。また、甲は、その契約解除によって乙に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。

4 第1項の契約解除の場合、前条項に定めるほか、甲は、損害を受けているときは、その賠償を乙に請求することができる。

5 第2項の契約解除(申請の取り下げ)の場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また料金がいまだ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。

6 第2項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の解除権)

第8条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、甲に書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

(1) 甲が、正当な理由なく、支払期日までに支払わない場合

(2) 甲がこの契約に違反したことにつき、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき

(3) 甲の責めに帰すべき事由により業務期日までに証明書を発行することができないとき

2 前項の契約解除の場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また料金がいまだ支払われていないときはこれの支払を甲に請求することができる。また、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。

3 第1項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の免責)

第9条 乙は、業務を行うことにより、甲の申請に係る住宅が関係法令等に適合することを保証しない。

2 乙は、業務を行うことにより、甲の申請に係る住宅に瑕疵がないことを保証しない。

- 3 乙は、甲が提出した申請書等に虚偽があることその他の事由により、適切な業務を行うことができなかつた場合は、当該業務の結果に責任を負わないものとする。

(国土交通省等への報告)

第10条 乙は、国土交通省等から業務に関する報告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、報告等を行うことができるものとする。

(秘密保持)

第11条 乙は、この契約に定める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 前項の規定は、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。

- (1) 既に公知の情報である場合
- (2) 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合
- (3) 公的な機関から報告や開示を求められた場合(前条に定める場合を含む)

(反社会的勢力の排除)

第12条 甲及び乙は、自己若しくは自己の役員又はこれらに準ずる者が、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団若しくはこれらに準ずる者又はその構成員その他の反社会的勢力に該当しないこと、将来にわたって該当しないこと及びこれらの反社会的勢力と関係を持たないことを表明し、保証する。

- 2 甲及び乙は、自己又は第三者を利用して、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、脅迫的言動又は暴力を用いる行為、偽計又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は業務を妨害する行為その他これらに準ずる行為をしてはならない。
- 3 甲又は乙は、相手方が前2項の一にでも違反することが判明したときは、何らの催告を要せず、直ちにこの契約を解除することができる。
- 4 前項によりこの契約が解除された場合、解除した者は、相手方に損害が生じても一切責任を負わず、また解除した者に損害が生じたときは、相手方に対しその損害の賠償を請求することができる。

(約款の変更)

第13条 乙は、この約款が適用される契約の継続中において、法令の改廃、社会経済情勢の変化その他の事情により、この約款を変更する合理的必要性が生じたときは、民法第548条の4(定型約款の変更)の規定に基づき、この約款を変更することができる。

- 2 前項による変更後の約款は、乙のウェブサイトへの掲載その他相当の方法により公表し、公表の際に定められる改訂日から適用されるものとする。

(別途協議)

第14条 この契約に定めのない事項及びこの契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲及び乙は信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

2023年2月1日 制定