

エコポイント対象住宅証明書及び復興支援・住宅エコポイント用
耐震改修証明書の発行業務要領

岡山県建築住宅センター株式会社

このエコポイント対象住宅証明書の発行業務要領は、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の会員である登録住宅性能評価機関（以下「機関」という。）が実施する新築住宅に係るエコポイント対象住宅証明書及び復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書の発行に関する業務について適用します。

I. 用語の定義

1. この要領において「一戸建ての住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない一戸建ての住宅をいう。
2. この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
3. この要領において「住宅事業建築主基準」とは、エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく住宅事業建築主の新築する特定住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準（平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 2 号）をいう。
4. この要領において「省エネ基準」とは、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 18 年経済産業省・国土交通省告示第 3 号）または住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号）をいう。
5. この要領において「現行の耐震基準」とは、建築基準法施行令第 3 章及び第 5 章の 4 に規定する基準または耐震改修促進法に基づく「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準（平成 18 年国土交通省告示第 185 号）」をいう。

II. 新築住宅に関する住宅版エコポイント及び耐震改修制度（前提）

1. 発行業務の位置付け

1-1. 住宅エコポイント

- 1) 住宅エコポイントの発行対象については、平成 21 年 12 月 8 日から平成 23 年 7 月 31 日までの期間に建築着工し平成 22 年 1 月 28 日以降に工事が完了したものの又は平成 23 年 10 月 21 日から平成 24 年 10 月 31 日までの期間に建築着工したものとなります。
- 2) 住宅エコポイントの取得を申請しようとする者は、住宅エコポイント事務局又は復興支援・住宅エコポイント事務局に、必要な添付書類を添えて申請書を提出することが求められます。
住宅エコポイントの申請に必要な書類は、住宅エコポイント申請書及びエコポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する書類などです。
- 3) 2) のうち、エコポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する書

類としては以下のいずれかとなります。(①～⑤については木造住宅、⑥、⑦は
一戸建ての住宅の場合のみ)

- ① 住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「住宅品質確保法」という。）
に基づく設計住宅性能評価書（省エネルギー対策等級の等級4に適合している
もの）
- ② 住宅品質確保法に基づく建設住宅性能評価書（省エネルギー対策等級の等級
4に適合しているもの）
- ③ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定通知書
- ④ 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
- ⑤ 竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（新築住宅）
【フラット35】S（省エネルギー性）に関する基準に適合
- ⑥ 竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（新築住宅）
【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）（省エネルギー性）に関する
基準に適合
- ⑦ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく住宅事業建築主基準に係
る適合証
- ⑧ エコポイント対象住宅証明書

4) 3) のうち、①～⑦については、既存の制度を活用したものであり、本要領で
は⑧のエコポイント対象住宅証明書の発行業務について説明します。

1-2. 耐震改修ポイント

1) 耐震改修ポイントの発行対象については、平成23年11月21日から平成24年
10月31日までの期間に着手し、①から③の全てを満たす耐震改修工事となりま
す。

- ① 省エネ改修工事（窓／外壁・屋根・天井又は床の断熱改修）に併せて行う工
事
- ② 昭和56年5月31日以前に着工された住宅において行う工事
- ③ 従前は現行の耐震基準に適合しない住宅を、現行の耐震基準に適合させる工
事

2) 耐震改修ポイントの取得を申請しようとする者は、復興支援・住宅エコポイン
ト事務局に、必要な添付書類を添えて申請書を提出することが求められます。

耐震改修ポイントの申請に必要な添付書類、耐震改修ポイント発行申請書、工
事中に撮影された工事現場写真及び現行の耐震基準に適合していることを証明
する書類などです。

3) 2) のうち、現行の耐震基準に適合していることを証明する書類としては以下
のいずれかとなります。

- ① 復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書
- ② 住宅耐震改修証明書（所得税用）

＜租税特別措置法第 41 条の 19 の 2 第 2 項に基づく証明書等＞

③ 住宅耐震改修証明書（固定資産税用）

＜地方税法施行規則附則第 7 条第 7 項の規定に基づく証明書等＞

4) 3) のうち、②と③については、既存の制度を活用したものであり、本要領では①の復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書の発行業務について説明します。

2. エコポイント対象住宅判定基準

次の基準は下表の住宅区分に応じて適用します。

- 1) 省エネ基準（木造住宅に適用）
- 2) 住宅事業建築主基準（一戸建ての住宅に適用）
- 3) エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）

表：基準と対象になる住宅

	木造住宅	木造住宅以外
一戸建ての住宅	1) 又は 2)	2)
共同住宅等	1) 又は 3)	3)

Ⅲ. 審査手順・要領

1. 手続きの流れ

1) 審査・発行の条件

① 業務の対象住宅

エコポイント対象住宅証明書又は復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書の発行業務の対象住宅は、機関が定める設計住宅性能評価業務を行うことができる住宅に該当するものとします。また、エコポイント対象住宅証明書の依頼の時期は着工前、着工後を問わないものとしますが、復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書の依頼の時期は工事完了後に限ります。

② 適合審査又は適合確認の実施者

エコポイント対象住宅判定基準への適合審査（以下「適合審査」という。）又は現行の耐震基準への適合確認（以下「適合確認」という。）の実施者は、住宅品質確保法第 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（以下適合審査においては「審査員」、適合確認においては「評価員」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平成 18 年国土交通省告示第 304 号を審査員及び評価員について準用します。

③ 適合審査又は適合確認に必要な提出図書

③-1. 適合審査

適合審査に必要な提出書類は、適用するエコポイント対象住宅判定基準に応じて次のとおりとなります。

- a. II. 2. 1) の基準による場合（建て方に関わらず木造住宅）
 - ・省エネ基準の審査に必要な事項が明示された図書
（例）仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値等計算書
- b. II. 2. 2) の基準による場合（構造に関わらず一戸建ての住宅）
 - ・省エネ基準の審査に必要な事項及び設置する設備機器等が明示された図書
（例）仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値等計算書、設備機器等が確認できる仕様書（カタログ等の写しを含む）、基準達成率算定シート、算定用Webプログラムを使用している場合はプログラム出力表、省エネ基準の適合が証明できる書類（以下「評価書等」という。）を活用する場合は評価書等の写し

評価書等…設計住宅性能評価書（原則省エネ等級4適合）
建設住宅性能評価書（原則省エネ等級4適合）
長期優良の普及の促進に関する法律に基づく認定通知書
長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（フラット35S（省エネ基準適合））

※評価書等が添付されている場合は、省エネ基準の審査に必要な事項が明示された図書を省略できる場合があります。（c. において同じ。）

- c. II. 2. 3) の基準による場合（構造に関わらず共同住宅等）
 - ・エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）の審査に必要な事項及び設置機器等が明示された図書
（例）仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、Q値計算書、設備機器等が明示された仕様書（カタログ等の写しを含む）、評価等を活用する場合は評価書等の写し

なお、設計住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を同一の機関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又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査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、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

③-2. 適合確認

適合確認に必要な提出図書は、次のとおりとなります。

- a. 住宅の現況及び耐震工事の計画等に関し、要件を満たす住宅耐震改修であることが確認できる図書
（例）耐震改修工事の設計書、耐震改修工事前後の平面図、耐震改修工事前後に行った耐震診断に係る耐震診断書、耐震補強計算書、耐震改修工事の写真等
- b. 申請住宅の所在地及び建築年月日が確認できる図書

(例) 登記事項証明書、建築確認済証、固定資産税の課税証明書
または建築年月日が記載された耐震診断書等

2) 業務の引受

・機関は、依頼者から適合審査又は適合確認の依頼があった場合は、エコポイント対象住宅証明依頼書（別記様式1号又は別記様式1-2号）又は復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明依頼書（別記様式6号）のほか、1)③の図書が正副2部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（エコポイント対象住宅証明依頼においてはa～g、復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明依頼の場合はa及びb並びにf～kについて確認する）。

- a. 依頼のあった住宅が、機関が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. 依頼のあった住宅の建て方、又は種別（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること
- c. 依頼のあった住宅の構造（木造住宅か木造住宅以外）の確認をすること
- d. 依頼のあった住宅のエコポイント対象住宅判定基準の確認をすること
- e. 依頼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
- f. 依頼のあった住宅の着工日又は着工予定日、又は工事期間がポイント発行対象となる期間であること
- g. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
- h. 依頼のあった住宅の工事が完了していること
- i. 依頼のあった住宅の工事が、省エネ改修工事（窓／外壁・屋根・天井又は床の断熱改修）に併せて行われること
- j. 依頼のあった住宅が、昭和56年5月31日以前に着工されたこと
- k. 依頼のあった住宅が、従前は現行の耐震基準に適合しないこと

・提出図書に特に不備がない場合には依頼者に対して引受承諾書等を交付します。このとき、別記様式1号で依頼を受けた場合は別記様式1-3号を併せて配布します。

3) 適合審査又は適合確認の実施

- ・2)の後、「2. 適合審査又は適合確認の方法」により審査又は確認を行います。
- ・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依頼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) 証明書等の発行

4) -1. エコポイント対象住宅証明書等

・「2. 適合審査又は適合確認の方法」による審査が完了し、エコポイント対象住宅判定基準に適合していると認める場合、依頼者に対してエコポイント対象住宅証明書（別記様式2号）（以下「証明書」という。）を発行します。（変更計画に係る場合は別記様式4号の証明書を発行）

- ・証明書に記載する証明書発行番号は、別表「証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番をします。
- ・依頼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。
- ・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、依頼者に対してエコポイント対象住宅判定基準不適合通知書（別記様式5号）を発行します。
- ・証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

4) - 2. 復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書等

- ・「2. 適合審査又は適合確認の方法」による確認が完了し、現行の耐震基準に適合していると認める場合、依頼者に対して復興支援・住宅エコポイント用耐震改修証明書（別記様式7号）（以下「耐震改修証明書」という。）を発行します。
- ・依頼者から紛失等による耐震改修証明書の再発行の依頼があった場合、耐震改修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。
- ・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、依頼者に対して耐震基準等不適合通知書（別記様式8号）を発行します。
- ・耐震改修証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

5) 変更計画に係る住宅エコポイント業務手続き（従前の証明書を発行した機関に限る）

- ・証明書の発行後に依頼者が計画を変更する場合は、依頼者から以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査を行います。なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」1) から4) までと同じとします。また、c. の証明書の原本については受理したのち、機関の責任において廃棄します。

- 変更エコポイント対象住宅証明依頼書（別記様式3号）
- 適合審査に要した図書（1）③ a、b、c）のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- 変更前の証明書の原本

2. 適合審査又は適合確認の方法

2-1. 適合審査

1) 省エネ基準による場合

【適用範囲】 木造住宅

省エネ基準に適合していることを提出図書により審査します。（別途資料）なお、依頼時に住宅品質確保法に基づく住宅型式性能認定書、型式住宅部分等製造者認証書もしくは特別評価方法認定書その他の認定書（以下「認定書等」という。）が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、認定書等の結果を活用することができます。

2) 住宅事業建築主基準による場合

【適用範囲】 一戸建ての住宅

住宅事業建築主基準に適合していることを提出図書により審査を行う。なお、依頼時に評価書等及び認定書等が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、評価書等及び認定書等の結果を活用することができます。

3) エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）による場合

【適用範囲】 共同住宅等

エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）に適合していることを提出図書により審査します。なお、依頼時に評価書等及び認定書等が添付されている場合は当該基準への適合の審査を省略し、評価書等及び認定書等の結果を活用することができます。ただし、認定書等の活用については別途資料に注意事項を記載していますのでご確認ください。

2-2. 適合確認

現行の耐震基準への適合性を提出図書により確認する、または一定水準以上の耐震性能の評価を取得していることを確認します。

IV. その他

1. 料金について

適合審査又は適合確認料金については各機関にて設定します。

2. 秘密保持について

機関及び審査員又は評価員並びにこれらの者であった者は、この適合審査又は適合確認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りません。

3. 帳簿の作成・保存

機関は、次の(1)から(11)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又は(1)及び(12)から(20)までに掲げる事項を記載した耐震改修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) 依頼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住宅の名称
- (3) 証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (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の構造
- (6) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用したエコポイント対象住宅判定基準
- (7) 適合審査の依頼を受けた年月日
- (8) 適合審査を行った審査員の氏名
- (9) 適合審査料金の金額
- (10) 証明書の発行番号

- (11) 証明書の発行を行った年月日又はエコポイント対象住宅判定基準不適合通知書の発行を行った年月日
- (12) 適合確認の依頼を受けた年月日
- (13) 耐震改修証明書の発行業務の対象となる住宅の種別
- (14) 耐震改修証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地及び共同住宅の名称
- (15) 耐震改修証明書の発行業務の対象となる住宅の発注者
- (16) 耐震改修証明書の発行業務の対象となる住宅の工事期間
- (17) 適合確認を行った評価員の氏名
- (18) 適合確認を行った評価員の建築士の種別、登録を受けた都道府県（一級建築士の場合不要）、登録番号
- (19) 適合確認料金の金額
- (20) 耐震改修証明書の発行を行った年月日又は耐震基準等不適合通知書の発行を行った年月日

4. 書類等の保存

帳簿又適合審査業務又は適合確認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又は耐震改修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。

5. 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や住宅エコポイント事務局から業務に関する報告等を求められた場合には、適合審査又は適合確認の内容、判断根拠その他情報について報告等をします。

平成 21 年 12 月 17 日制定
平成 21 年 12 月 24 日改定
平成 22 年 01 月 25 日改定
平成 22 年 03 月 09 日改定
平成 22 年 08 月 01 日改定
平成 23 年 06 月 06 日改定
平成 23 年 10 月 21 日改定
平成 24 年 01 月 25 日改定

別表

「証明書発行番号の付番方法」

発行番号は、16桁の英数字を用い、次のとおり表すものとします。

『○○○-○○-○○○○-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 |
| 6～9桁目 | 証明書発行日の西暦 |
| 11桁目 | 1：一戸建ての住宅
2：共同住宅等 |
| 12～16桁目 | 通し番号（11桁目までの数字の並びの別に応じ、00001から順に付するものとします。） |

別添資料

■省エネ基準の適合審査については、次の（a）又は（b）により実施します。

（a）住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号。以下「建築主の判断基準」という。）

「1－3 地域の区分に応じた年間暖冷房負荷等の基準」に適合することを確認します。

ただし、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）に規定する評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。）と同様に、次の取扱いができることとします。

- 1 評価方法基準第5 5－1省エネルギー対策等級（2）④における特定条件を活用することができます。
- 2 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省告示第378号。以下「設計・施工指針」という。）4（1）ロ又は（2）ロに掲げる基準に適合している場合にあつては、建築主の判断基準1－3（2）ロ（イ）に適合しているものとみなします。

（b）設計・施工指針

「2 断熱構造とする構造」、「3 躯体の断熱性能等に関する基準」及び「4 開口部の断熱性能等に関する基準」に適合することを確認します。

ただし、評価方法基準と同様に、次の取扱いができることとします。

- 1 「4 開口部の断熱性能等に関する基準」において「（1）又は（2）」とあるのは「（1）イ又は（2）イ及び（1）ロ又は（2）ロ」とします。
- 2 建築主の判断基準1－3（2）ロに適合している場合にあつては、設計・施工指針4（1）ロ及び（2）ロを適用しません。

■エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）の審査において断熱性能要件を「建築主の判断基準」における「1－3 地域の区分に応じた年間暖冷房負荷等の基準（1－3（2）ロを除く。）」に適合し、断熱性能以外の要件として、「開口部において高断熱仕様の窓を有する場合」を選択しようとする場合の認定書等の活用については、次の（a）及び（b）に注意する必要があります。

（a）住宅型式性能認定書について

住宅型式性能認定書が添付されており、当該認定書に記載されている窓の仕様とは異なる仕様の窓を計画する場合、型式認定の条件から外れるが、躯体の断熱性能について

は当該認定書の内容で審査することが可能であることとします。

(b) 型式住宅部分等製造者認証書について
型式住宅部分等製造者認証書の活用はできません