

**株式会社 京都確認検査機構**  
**次世代住宅ポイント対象住宅証明書**  
**発行業務要領**

平成 31 年 4 月 2 日

## 第1章 次世代住宅ポイント制度に係る審査について

この業務要領は、株式会社 京都確認検査機構（以下「機構」という）が実施する新築住宅に係る「次世代住宅ポイント対象住宅証明書」の発行に関する業務について適用する。なお、本要領において用いる主な用語の定義は以下のとおりとする。

1. 「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. 「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。

### I. 次世代住宅ポイント発行に係る対象住宅のタイプ・期間要件及び証明書等の種類について

#### 1. 対象住宅のタイプ・期間要件（申請者確認事項）

機構の審査の対象となる、新築に係る次世代住宅ポイント発行に係る対象住宅のタイプ・期間要件は以下の（1）から（3）に分類される。

##### （1）注文住宅の新築

契約※1	2019年4月1日～2020年3月31日
着工※2	契約締結日～2020年3月31日まで
引渡し	2019年10月1日以降（「※1ただし書き」の場合を除き、消費税率10%が適用されるものが対象）
完了報告	2020年9月30日※3まで

※1 所有者となる発注者（入居者）と施工者との工事請負契約。ただし、2018年12月21日（閣議決定日）～2019年3月31日までに締結された工事請負契約であっても、2019年10月1日以降に建築工事に着手するものは対象。

※2 根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手

※3 共同住宅等で10階以下は2021年3月31日、11階以上は2021年9月30日

##### （2）新築分譲住宅の購入

契約※1	2018年12月21日（閣議決定日）～2020年3月31日
着工※2	契約締結日～2020年3月31日まで
売買契約※3	2018年12月21日（閣議決定日）～2020年3月31日
引渡し	2019年10月1日以降（消費税率10%が適用されるものが対象）
完了報告	2020年9月30日※4まで

※1 分譲住宅の発注者（不動産会社、販売会社など）と施工者との工事請負契約（既存の契約の変更契約を含む（着工前のものに限る）。）

※2 根切り工事又は基礎杭打ち工事の着手

※3 完成（完了検査済証の日付）から1年以内であり、人の居住の用に供したことの無いものに限る

※4 共同住宅等で10階以下は2021年3月31日、11階以上は2021年9月30日

(3) 新築分譲住宅の購入（完成済み購入タイプ）

完成※1	2018年12月20日までに完成済みの新築住宅※2
売買契約	2018年12月21日（閣議決定日）～2019年12月20日
引渡し	2019年10月1日以降（消費税率10%が適用されるものが対象）

※1 完了検査済証の日付が2018年12月20日以前であること

※2 完成（完了検査済証の日付）から売買契約締結日までの期間が1年以内であり、人の居住の用に供したことの無いものに限る

2. 次世代住宅ポイント対象住宅証明書類

次世代住宅ポイントの取得を申請しようとする者は、次世代住宅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となるが、新築住宅に係る申請書類の一部に評価機関等が交付する次世代住宅ポイント対象住宅証明書類（以下「証明書類」という。）が位置付けられている。具体的には表1-1及び1-2に定める証明書類等が必要となるが、表中★印が本業務要領に基づき発行する証明書となっている。

表1-1 証明書類の種類と発行機関（対象住宅基準）

ポイント発行数	性能基準	証明書類	発行機関
30万Pt／戸	断熱等性能等級4 又は 一次エネルギー消費量等級4以上	次世代住宅ポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関
		設計住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
		建設住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
		すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書	登録住宅性能評価機関
		贈与税の非課税措置の住宅性能証明書	・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
		長期優良住宅建築等計画認定通知書※2	所管行政庁
		低炭素建築物新築等計画認定通知書※2	所管行政庁
		性能向上計画認定通知書※2	所管行政庁
		BELS評価書（☆2つ以上）	BELS登録機関
		フラット35S適合証明書※3（金利A・Bプラン、省エネルギー性）	適合証明機関
	劣化対策等級3かつ 維持管理対策等級2以上（共同住宅・長屋については、一定の更新対策を含む）※1	次世代住宅ポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関
		設計住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
		建設住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
		すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書	登録住宅性能評価機関
フラット35S適合証明書※3（金利Bプラン、耐久性・可変性）		適合証明機関	

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2以上 又は 免震建築物	次世代住宅ポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関
	設計住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
	建設住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
	すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書	登録住宅性能評価機関
	贈与税の非課税措置の住宅性能証明書	・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
	フラット35S適合証明書 <sup>※3</sup> （金利A・Bプラン、耐震性）	適合証明機関
高齢者等配慮対策 等級3以上	次世代住宅ポイント対象住宅証明書★	登録住宅性能評価機関
	設計住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
	建設住宅性能評価書	登録住宅性能評価機関
	すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書	登録住宅性能評価機関
	フラット35S適合証明書 <sup>※3</sup> （金利A・Bプラン、バリアフリー性）	適合証明機関

- ※1 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取りの変更の障害となる壁又は柱がないこと。
- ※2 対象となる住戸が認定を受けている場合に限りです。
- ※3 工事完了前のポイント発行申請又はポイント予約申請の際に「本制度の対象であることを証明する住宅証明書等」として添付する場合は、フラット35Sの「設計検査に関する通知書及び設計検査申請書（すべての面）」の添付でも可

表 1-2 証明書類の種類と発行機関（加算基準）

発行ポイント数	性能基準	証明書類	発行機関
5万Pt 加算／戸	認定長期優良住宅	長期優良住宅建築等計画認定通知書 <sup>※1</sup>	所管行政庁
	低炭素認定住宅	低炭素建築物新築等計画認定通知書 <sup>※1</sup>	所管行政庁
	性能向上計画認定住宅	性能向上計画認定通知書 <sup>※1</sup>	所管行政庁
	ZEH	BELS評価書 <sup>※2</sup>	BELS登録機関

- ※1 対象となる住戸が認定を受けている場合に限る
- ※2 BELS評価書に対象となる住戸に対してZEHマークが表記された場合に限る

### 3. 適用基準の概要

証明書類の審査に際し、適用される基準は、次の「（1）次世代住宅ポイント対象住宅判定基準」のとおりとなる。

なお、「（2）加算基準」は他制度における認定等が前提になっており、本業務要領に基づく証明書発行の対象外となる。

#### （1）次世代住宅ポイント対象住宅判定基準【証明書発行業務の対象】

表 1-3 の 1 から 6 までのうち、いずれか 1 つ以上の基準を満たす住宅であること。

表 1-3 次世代住宅ポイント対象住宅判定基準（対象住宅基準）

番号	基準
1	断熱等性能等級 4
2	一次エネルギー消費量等級 4 以上
3	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 以上
4	免震建築物※ <sup>1</sup>
5	高齢者等配慮対策等級 3 以上※ <sup>2</sup>
6	劣化対策等級 3 の住宅で、かつ、維持管理対策等級 2 以上※ <sup>3</sup> の住宅（共同住宅・長屋については、一定の更新対策※ <sup>4</sup> が必要）
(注)	1 から 6 までの技術基準は、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）に基づく住宅性能表示制度の性能等級などと同じ。 ※ 1 免震建築物は、評価方法基準 1-3 に適合しているものを対象。 ※ 2 9-1 高齢者配慮対策等級（専用部分）及び 9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）の等級 3 ※ 3 4-1 維持管理対策等級（専用配管）及び 4-2 維持管理対策等級（共用配管）の等級 2 ※ 4 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m 以上）および間取り変更の障害となる壁または柱がないこと。

(2) 加算基準【証明書発行業務の対象外】（参考）

表 1-4 の 1 から 4 までのうち、いずれか 1 つ以上の基準を満たす住宅であること。

- ※ 加算基準に適合する住宅については、所管行政庁又はBELS登録機関から発行される認定通知書等が証明書類となり、別途「(1) 次世代住宅ポイント対象住宅判定基準」に係る証明書を取得する必要は無い。

表 1-4 次世代住宅ポイント対象住宅基準（加算基準）

番号	基準
1	認定長期優良住宅
2	認定低炭素住宅
3	性能向上計画認定住宅
4	ZEH※
※	BELS評価書において対象となる住戸に対して「ZEHマーク」が付されるものに限る

## 第 2 章. 次世代住宅ポイント対象住宅証明書の発行に係る業務手順・要領等

### I. 適合審査の実施者

次世代住宅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。）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。以下「品確法」という。）第 13 条に定める評価員で評価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。）とし、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 号を審査員について準用することとする。

### II. 業務の手順・要領

#### 1. 業務の引受

機構は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、以下の書類（正本及び副本）が提出されているか確認する。

書類名
次世代住宅ポイント対象住宅証明依頼書（別記様式 1 号）※
適合審査用提出図書（品確法施行規則第 3 条第 1 項に準じる）
その他機構が必要とする書類

※ 機構において、依頼時に必要となる情報を追記等することは妨げない。

## 2. 確認事項

- (1) 依頼のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）を確認すること
- (2) 依頼のあった住宅の構造を確認すること
- (3) 依頼のあった住宅の次世代住宅ポイント対象住宅判定基準を確認すること
- (4) 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

3. 提出図書に特に不備がない場合は、依頼者に対して引受承諾書（参考様式）等を交付する。

## Ⅲ. 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、適用する次世代住宅ポイント対象住宅判定基準に応じて審査に必要な事項が明示された図書となる。

(例) 仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、各種伏図、各種計算書、プログラム出力表（Webプログラムを使用している場合）等、次世代住宅ポイント対象住宅判定基準へ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

※ 評価書等が添付されている場合は、ポイント対象住宅基準の審査に必要な事項が明示された図面等を省略できる。

## Ⅳ. 適合審査の実施

機構による適合審査は、表 1-3 の 1 から 6 のいずれか 1 つ以上の基準に適合していることを確認することにより実施する。その際、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人に説明を求め、誤りがある場合は訂正をを求めることとする。

なお、依頼時に品確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る。

## Ⅴ. 次世代住宅ポイント対象住宅証明書等の発行

1. 「Ⅳ. 適合審査の実施」による審査が完了し、次世代住宅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、依頼者に対して次世代住宅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。）、次世代住宅ポイント対象住宅証明依頼書及び提出図書（副本）を発行する。（変更計画に係る場合は別記様式 4 号の証明書を発行）
2. 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」に基づいて付番を行う。
3. 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、発行することとする。
4. 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、依頼者に対して次世代住宅ポイント対象住宅判定基準不適合通知書（別記様式 5 号）を発行することとする。

## Ⅵ. 変更計画に係る業務手続き（従前の証明書を発行した評価機関に限る）

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う。なお、審査の実施方法は I から V までと同様となる。

書類名
変更次世代住宅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（写し）

※ 機構において、依頼時に必要となる情報を追記等することは妨げない。

### 第3章 秘密保持等について

#### 1. 料金について

適合審査料金については機構のホームページに掲載する。

#### 2. 秘密保持について

機構及び審査員又は評価員並びにこれらの者であった者は、この適合審査の業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は盗用してはならない。

#### 3. 帳簿の作成

機構は、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(以下「帳簿」という。)を作成し事務所に備え付ける。

- (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次世代住宅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次世代住宅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

#### 4. 帳簿及び書類等の保存

##### (1) 帳簿及び書類等の保存期間

帳簿及び適合審査用提出図書および証明書の写し(以下「書類等」という。)の保存期間は、次に定めるとおりとする。

帳簿 適合審査業務の全部を終了した日の属する年度

書類等 証明書の発行を行った日の属する年度から5事業年度

##### (2) 帳簿及び書類等の保存方法

帳簿及び書類等は、適合審査中にあつては適合審査のため特に必要がある場合を除き事務所内において、適合審査終了後は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。

##### (3) 磁気ディスク等による保存

帳簿及び書類等の保存は、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ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等の保存する方法にて行うことができる。

#### 5. 国土交通省等への報告等

機構は、公正な業務を実施するために国土交通省や次世代住宅ポイント事務局等から業務に関する報告等を求められた場合、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。

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。

『037-00-0000-E-0-00000』

- |         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 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<br>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。） |



## 次世代住宅ポイント対象住宅証明依頼書

年 月 日

(株式会社 京都確認検査機構 宛)

依頼者の住所又は  
主たる事務所の所在地  
依頼者の氏名又は名称 印

代理者の住所又は  
主たる事務所の所在地  
代理者の氏名又は名称 印

下記の住宅の次世代住宅ポイント対象住宅判定基準適合審査を依頼します。  
この依頼書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

## 記

【所在地（地名地番）】

【名称】

【建て方】 一戸建ての住宅 共同住宅等\* (個別依頼 一括依頼)

【構造】 \_\_\_\_\_造 一部 \_\_\_\_\_造

【適用する次世代住宅ポイント対象住宅判定基準】

断熱等性能等級 4 一次エネルギー消費量等級 4 一次エネルギー消費量等級 5耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 3免震建築物高齢者等配慮対策等級 3<sup>※1</sup> 高齢者等配慮対策等級 4<sup>※1</sup> 高齢者等配慮対策等級 5<sup>※1</sup>劣化対策等級 3、かつ、維持管理対策等級 2<sup>※2</sup>以上（共同住宅・長屋については一定の更新対策<sup>※3</sup>に適合）

※1 9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）及び9-2高齢者配慮対策等級（共用部分）

※2 4-1維持管理対策等級（専用配管）及び4-2維持管理対策等級（共用配管）

※3 躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁または柱がないこと

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
依頼受理者印	

\* 個別依頼の場合は名称と併せて住戸番号を記載し、一括依頼の場合は別紙に必要な事項を記載してください。

<株式会社 京都確認検査機構からのお願い>

次世代住宅ポイント対象住宅の技術基準適合状況や住宅の仕様などについて、住宅政策の立案に資するために、個人や個別の住宅が特定されない統計情報として、国土交通省や次世代住宅ポイント事務局に提供することがございますので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。

別記様式 2 号

## 次世代住宅ポイント対象住宅証明書

依頼者の氏名又は名称 殿

〔 株式会社 京都確認検査機構 印 〕

下記の住宅は、次世代住宅ポイント対象住宅判定基準に適合していることを証します。

### 記

1. 所在地（地名地番）
2. 名称（共同住宅等の場合は住戸番号を併せて記載）
3. 建て方
4. 構造
5. 適用した次世代住宅ポイント対象住宅判定基準
  - 断熱等性能等級4    一次エネルギー消費量等級4    一次エネルギー消費量等級5
  - 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2    耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3
  - 免震建築物
  - 高齢者等配慮対策等級3<sup>※1</sup>    高齢者等配慮対策等級4<sup>※1</sup>    高齢者等配慮対策等級5<sup>※1</sup>
  - 劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2<sup>※2</sup>以上（共同住宅・長屋については一定の更新対策<sup>※3</sup>に適合）

※1 9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）及び9-2高齢者配慮対策等級（共用部分）

※2 4-1維持管理対策等級（専用配管）及び4-2維持管理対策等級（共用配管）

※3 躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁または柱がないこと

審査依頼年月日	年 月 日
証明書発行年月日	年 月 日
証明書発行番号	037-00-0000-E-0-00000
審査員氏名	

変更次世代住宅ポイント対象住宅証明依頼書

年 月 日

(株式会社 京都確認検査機構 宛)

依頼者の住所又は  
主たる事務所の所在地  
依頼者の氏名又は名称 印

代理者の住所又は  
主たる事務所の所在地  
代理者の氏名又は名称 印

下記の住宅の変更次世代住宅ポイント対象住宅判定基準適合審査を依頼します。  
この依頼書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

【計画を変更する住宅の証明書】

1. 証明書発行番号
2. 証明書発行年月日
3. 証明書を発行した者
4. 変更の概要

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
依頼受理者印	

## 次世代住宅ポイント対象住宅証明書（変更）

依頼者の氏名又は名称 殿

株式会社 京都確認検査機構 印
--------------------

下記の住宅は、次世代住宅ポイント対象住宅判定基準に適合していることを証します。

## 記

1. 所在地（地名地番）
2. 名称（共同住宅等の場合は住戸番号を併せて記載）
3. 建て方
4. 構造
5. 適用した次世代住宅ポイント対象住宅判定基準
  - 断熱等性能等級 4    一次エネルギー消費量等級 4    一次エネルギー消費量等級 5
  - 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2    耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 3
  - 免震建築物
  - 高齢者等配慮対策等級 3<sup>※1</sup>    高齢者等配慮対策等級 4<sup>※1</sup>    高齢者等配慮対策等級 5<sup>※1</sup>
  - 劣化対策等級 3、かつ、維持管理対策等級 2<sup>※2</sup>以上（共同住宅・長屋については一定の更新対策<sup>※3</sup>に適合）

※1 9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）及び9-2高齢者配慮対策等級（共用部分）

※2 4-1維持管理対策等級（専用配管）及び4-2維持管理対策等級（共用配管）

※3 躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁または柱がないこと

審査依頼年月日	年 月 日
証明書発行年月日	年 月 日
証明書発行番号	037-00-0000-E-0-00000
審査員氏名	

## 次世代住宅ポイント対象住宅判定基準不適合通知書

第 年 月 日  
号

依頼者の氏名又は名称 殿

株式会社 京都確認検査機構

印

下記の住宅については、下記の理由により次世代住宅ポイント対象住宅証明書を発行できませんので、不適合通知書を交付します。

### 記

1. 所在地（地名地番）
2. 名称（共同住宅等の場合は住戸番号を併せて記載）
3. 建て方
4. 構造
5. 理由

次世代住宅ポイント対象住宅に係る適合審査  
取り下げ届

年 月 日

(株式会社 京都確認検査機構 宛)

依頼者の住所又は  
主たる事務所の所在地  
依頼者の氏名又は名称 印

月 日に依頼した次世代住宅ポイント対象住宅判定基準適合審査につきまして、下記により依頼を  
取り下げます。

記

1. 依頼書提出日 : 年 月 日
2. 受付番号 :
3. 所在地 :

**引受承諾書**  
**(次世代住宅ポイント対象住宅判定基準適合審査)**

依頼者の氏名又は名称 殿

株式会社 京都確認検査機構 印

年 月 日付けであった依頼について、下記のとおり引き受けることを承諾します。  
引き受けに当たっては、当機関業務約款及び当機関次世代住宅ポイント対象住宅証明書の発行  
業務要領を遵守します。

記

1. 受付番号
2. 引き受けた業務  
次世代住宅ポイント対象住宅判定基準適合審査
3. 引受けた住宅
  - (1) 建て方
  - (2) 建築物の場所
  - (3) 建築物の名称
4. 業務期日
5. 料金