

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務要領

141220

株式会社 東日本住宅評価センター

この現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務要領は、株式会社 東日本住宅評価センター（以下「当センター」という。）が実施する新築住宅に係る現金取得者向け新築対象住宅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. この要領において新築住宅とは、「人の居住の用に供したことの無い住宅であって、工事完了から1年以内のもの」をいいます。
2. この要領において住宅とは、「人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分」を指します。

II. 現金取得者向け新築対象住宅証明書について

1. すまい給付金制度における現金取得者向け新築対象住宅証明書の位置付け
 - 1) すまい給付金制度は平成26年4月1日以降の消費税率が適用された住宅を取得する場合、引上げによる負担を軽減するために現金が給付される制度で、平成29年12月まで実施されます。
 - 2) すまい給付金を受領の申請しようとする者は、すまい給付金申請窓口もしくはすまい給付金事務局に、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。
 - 3) 給付を受けるためには、住宅の品質等一定の要件に適合する住宅の取得であることが必要です。要件は、住宅ローン利用の有無、新築か中古かによりそれぞれこととなります。
 - 4) このうち新築で住宅ローンの利用が無い場合は、ローンがある場合に加え（一部を除く）（独）住宅金融支援機構のフラット35S（金利Bタイプ）と同等の基準を満たす必要があります。
 - 5) しかし、評価機関において申請対象住宅の購入方法等を確認することは困難であるため、申請者に対しては本証明書の位置付け等を説明の上、申請を受け付けます。
 - 6) 4) におけるフラット35S（金利Bタイプ）と同等の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 フラット35S適合証明書
 - ② 現金取得者向け新築対象住宅証明書
 - 7) 6) のうち、①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②の現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務について説明します。
2. フラット35S（金利Bタイプ）の基準
次の①から⑥のいずれかに該当する住宅
 - ① 省エネルギー対策等級4の住宅
 - ② 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅
 - ③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅

- ④ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2の住宅
- ⑤ 耐震等級（免震建築物）の住宅
- ⑥ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

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

現金取得者向け新築対象住宅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、依頼の時期は着工前、着工後を問わないものとします。

② 適合審査の実施者

現金取得者向け新築対象住宅証明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「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平成18年国土交通省告示第304号を審査員について準用します。

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下表のとおりとなります。

図書名	備考
申請書	別記様式1号参照
設計内容説明書	適合させる基準のもの（住宅金融支援機構承認住宅の場合不要）
図面	配置図、見取り図その他Ⅱ2のフラット35S（金利Bタイプ） ①～⑥のいずれか1つ以上の基準に適合していることの確認に必要なとなる図面
その他	証明書発行のためにその他必要となる図書

※1 ①～⑥の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を添付することで、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。

評価書等とは…設計住宅性能評価書

建設住宅性能評価書

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

※2 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りです。）

2) 業務の引受

・機関は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書（別記様式1号）のほか、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。

- 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床面積（50㎡以上であること）の確認をすること
適用基準が③～⑤の場合は、当社の住宅性能評価業務規程による範囲内であること
 - c. 依頼のあった住宅の適用基準の確認をすること
 - d. 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
 - e. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと
- ・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。

3) 適合審査の実施

- ・基準への適合に係る審査は、住宅性能表示制度に係る評価に準じて行います。
- ・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。
- ・フラット35に係る基礎技術基準に係る審査を行う必要はありません。
- ・図面による審査を行うのみで現場の検査等を実施する必要はありません。

4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行

- ・審査が完了し、現金取得者向け新築対象住宅証明に係る基準に適合していると認める場合、依頼者に対して現金取得者向け新築対象住宅証明書（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1「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（別記様式7号）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、依頼者に対して現金取得者向け新築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。
- ・発行する書類は証明書のみとし、申請時の添付図書等は送付しません。
- ・証明書発行単位は住戸単位となります。

5) 変更計画に係る業務手続き（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、下記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。
- a. 変更現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書（別記様式3号）
- b. 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

c. 変更前の証明書の原本

IV. その他

1. 料金について

適合審査料金については別表 2 とします。

2. 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（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に適用した現金取得者向け新築対象住宅証明判定基準
- （６）適合審査の依頼を受けた年月日
- （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
- （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現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行を行った年月日

4. 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。

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すまい給付金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 25 年 12 月 16 日制定

平成 26 年 12 月 20 日改定

別表1 「証明書発行番号の付番方法」

発行番号は、12桁の数字を用い、次のとおり表すものとします。

発行番号の形	『○○○-○○-○-○-○○○○-○』
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桁目	適用した基準 <ol style="list-style-type: none"> 1. 省エネルギー性 2. 耐久性・可変性 3. 耐震性（等級3） 4. 耐震性（等級2） 5. 耐震性（免震建築物） 6. バリアフリー性
7桁目	1：一戸建ての住宅 2：共同住宅等
8～11桁目	通し番号（6桁目までの数字の並びの別に応じ、0001から順に付するものとします。）
12桁目	同一住戸において複数の証明書を交付した場合の証明書ごとに付する枝番 (1枚の場合は1、2枚目以降2、3、4・・・)

すまいの給付金

現金取得者向け新築対象住宅証明書 技術審査 料金表

【一戸建て住宅】

(税別)

適合基準※	申請物件の別		金額	
①～⑥	ア	当社に性能評価又は長期優良住宅を申請している物件	¥3,000	
	イ	型式認定、製造者認証の物件	¥3,000	
	ウ	上記以外	①②⑥	¥23,000
			③④⑤	¥33,000
	変更申請		ア及びイ	¥1,500
ウ			半額	
再発行（審査を要しないものに限る）			¥2,000	

【共同住宅】

(税別)

適合基準※	申請物件の別		金額	
①②⑥	a	当社に性能評価又は長期優良住宅を申請している物件	¥3,000	
	b	型式認定、製造者認証の物件	¥3,000	
	c	上記以外	¥23,000	
	変更申請		a及びb	¥1,500
			c	¥11,500
③④⑤	A	当社に性能評価又は長期優良住宅を申請している物件	¥3,000	
	B	型式認定、製造者認証の物件	¥3,000	
	上記以外	C 200㎡以内	¥33,000	
		D 200㎡を超え3,000㎡以内	個別見積もりといたします	
	変更申請	A～D	半額	
再発行（審査を要しないものに限る）			¥2,000	

※適合基準

- ① 省エネルギー対策等級 4
- ② 劣化対策等級 3、かつ、維持管理対策等級 2以上
- ③ 耐震等級(構造躯体の倒壊防止) 3
- ④ 耐震等級(構造躯体の倒壊防止) 2
- ⑤ 耐震等級(免震建築物)
- ⑥ 高齢者等配慮対策等級 3以上

現金取得者向け新築対象住宅証明判定基準不適合通知書

第 号
年 月 日

依頼者の氏名又は名称 殿

登録住宅性能評価機関
印

下記の住宅については、下記の理由により現金取得者向け新築対象住宅証明書を発行できませんので、不適合通知書を発行します。

記

1. 住宅の所在地（地名地番）
2. 住宅又は建築物の名称（共同住宅等の場合は住宅番号を併せて記載）
3. 住宅の建て方
4. 理由