

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務要領

一般財団法人さいたま住宅検査センター

目次

はじめに

1. 用語の定義
2. すまい給付金制度とは
3. 現金取得者向け新築対象住宅証明書に係る基準
4. 審査手順・要領（手続きの流れ）
 - (1) 審査・発行の条件
 - (2) 業務の引受
 - (3) 適合審査の実施
 - (4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行
 - (5) 申請の取下げ
 - (6) 変更計画に係る業務手続き
5. その他
 - (1) 手数料について
 - (2) 秘密保持について
 - (3) 帳簿の作成・保存
 - (4) 書類等の保存
 - (5) 国土交通省等への報告等

はじめに

この現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務は、すまい給付金制度に基づくもので、本要領は、一般財団法人さいたま住宅検査センター（以下「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。

1. 用語の定義

- (1) この要領において「現金取得者」とは、住宅ローンを利用せず現金で新築住宅を取得する者をいいます。
- (2) 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がない住宅であって、工事完了から1年以内のものをいいます。
- (3) 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います。
- (4) 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います。

なお、併用住宅は「共同住宅等」に該当しますが住宅部分の床面積が全体の1/2以上を占めているものに限りません。

2. すまい給付金制度とは

- (1) すまい給付金制度は、消費税率の引上げが予定される平成26年4月以降に引渡された住宅から、税制面での特例が措置される平成29年12月までに引渡され入居が完了した住宅を対象に、住宅取得者の負担を軽減するため現金を給付する制度です。なお、消費税率5%が適用される住宅は給付対象外となります。
- (2) すまい給付金を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していただきます。
- (3) 給付を受けるためには、住宅の品質等について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。一定の要件とは以下に該当する住宅です。
 - 1) 床面積50㎡以上の住宅
 - 2) 施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された以下のいずれかの住宅
 - ①住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅
 - ②建設住宅性能表示を利用した住宅
 - ③住宅瑕疵担保責任保険法人による保険と同等の検査が実施された住宅
- (4) 新築で住宅ローンの利用が無い場合は、(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。

なお、住宅取得者の年齢が 50 才以上で 650 万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限ります。

(5) (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) 現金取得者向け新築対象住宅証明書
- 2) フラット 35S 適合証明書
- 3) 長期優良住宅認定通知書

(6) (5) のうち、2)、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 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。

3. 現金取得者向け新築対象住宅証明書に係る基準

上記証明に係る技術基準はフラット 35S (金利 B タイプ) の基準と同一で、次の①から⑥のいずれかに該当する住宅であることが必要です。

① 断熱等性能等級 4 の住宅

※省エネルギー対策等級 4 を確認できる設計性能評価書がある場合は、H27.4.1 以降も、当該評価書をもって省エネルギー性の基準に適合していることとします。

② 一次エネルギー消費量等級 4 以上の住宅 (H27.4.1 申請以降のみ)

③ 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

④ 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 以上の住宅

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

4. 審査手順・要領 (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、2.(3) 1) に加え 3.①～⑥のいずれかに該当するものとします。また、申請の時期は着工前、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書に係る基準への適合審査 (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センターが評価員として選任した者 (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 (業務の

公正な実施)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

申請者は、以下の図書正・副各1部を提出してください。

図書名	備考
申請書	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号参照)
図面	配置図、見取り図その他3.①～⑥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 センターが交付した3.①～⑥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。

評価書等とは以下のいずれかになります。

- ① 設計住宅性能評価書
- ② 建設住宅性能評価書
- ③ 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
- ④ 住宅性能証明書

※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センター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

1) センターは、申請者から適合審査の申請があった場合は、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。

- ① 申請のあった住宅が、センター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。
- ② 申請のあった住宅の床面積(50㎡以上であること)。
- ③ 申請のあった住宅の適用する住宅性能。
- ④ 申請に評価書等の添付がある場合は、その書類。
- ⑤ 提出図書に不足なく、かつ、記載事項に漏れがないこと。

2) 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等を交付します。

(3) 適合審査の実施

- 1) 適合審査は、住宅性能表示制度に係る評価に準じて行います。
- 2) (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。
- 3) 図面による審査を行うのみで、現場の検査等はありません。

(4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行

- 1) 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、申請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）
- 2) 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」に基づいて付番します。
- 3) 申請者から紛失等による証明書の再発行（別記様式6号）の申請があった場合、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。
- 4) 提出図書の内容が基準に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。
- 5) 証明書等の発行は、申請書及び提出書類の副本を添えて行います。
- 6) 証明書の審査単位は住戸単位となります。同一住戸で複数の証明書を発行する場合は、交付番号の末尾の枝番において発行した証明書の数を表します。

(5) 申請の取下げ

- 1) 申請者は、(4) の発行前に申請を取り下げの場合は、その旨を記載した取り下げ届（別記様式7号）をセンターに提出します。
- 2) センターが取り下げ届を受理した場合は、適合審査を中止し、適合審査用提出図書を申請者に返却します。

(6) 変更計画に係る業務手続き（従前の証明書をセンターが発行した場合に限る）

証明書の発行後に申請者が計画を変更する場合は、申請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)から(5)までと同じとします。

- ① 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）
- ② 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
- ③ 変更前の証明書の原本

5. その他

(1) 手数料について

適合審査手数料については別表 2 とします。

(2) 秘密保持について

センター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。

(3) 帳簿の作成・保存

センターは、次の①から⑩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する住宅性能
- 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 証明書の発行番号
- ⑩ 証明書の発行を行った年月日又は対象住宅判定基準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、必要に応じセンター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ます。

(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及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

センターは、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 26 年 3 月 1 日制定

平成 27 年 4 月 1 日改訂

別表 1

「証明書交付番号の付番方法」

交付番号は、12桁の数字を用い、次のとおり表すものとする。

『○○○-○○-○-○-○○○○-○』

1～3桁目	登録住宅性能評価機関番号	
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	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）	
12桁目	同一住戸において複数の対象住宅証明書の交付した場合の証明書毎に付する枝番	

別表2

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務手数料

1. 基本料金

(1) 一戸建て住宅

(単位：円/税込・8%)

性能分野	評価の内容		手数料
省エネルギー性	一般	仕様規定	8,640
		性能規定 (UA値計算)	14,040
		一次エネルギー消費量	32,400
	評価書等を活用する場合		3,240
	型式認定等 (等級を満たす場合)		3,240
耐久性・可変性	一般		8,640
	評価書等を活用する場合		3,240
	型式認定等 (等級を満たす場合)		3,240
耐震性	一般	階数2以下の木造	16,200
		許容応力度・免震建築物	16,200
	評価書等を活用する場合		3,240
	型式認定等 (等級を満たす場合)		3,240
バリアフリー性	一般		8,640
	評価書等を活用する場合		3,240
	型式認定等 (等級を満たす場合)		3,240

2. 変更申請の料金 (上記料金表の性能分野の変更の場合を除く)

上記各料金の2分の1の額となります。

3. 再発行料金 (追加発行料金を含む)

1通につき3,240円(税込・8%)となります。