

すまい給付金制度に基づく
現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領

株式会社 確認サービス

・はじめに

この現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領（以下、「要領」という。）は、株式会社確認サービス（以下、「サービス」という。）が、消費税率引き上げに伴う住宅取得者の負担軽減を図るための給付措置で、住宅ローンを利用せず、住宅を新築又は新築住宅を取得する場合の給付要件として所定の性能を有していることの適合を確認し、証明する「現金取得者向け新築対象住宅証明書」（以下、「証明書」という。）発行業務について適用する。

I.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、現金で住宅を新築又は住宅を取得する者をいう。
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の無い住宅であって、工事完了から1年以内のものをいう。
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独立した一棟の住宅をいう。
4. この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅をいう。

II. 現金取得者向け新築対象住宅証明について

1. 対象住宅

自己の居住の用に供するために住宅を新築又は新築住宅を取得する者が現金購入をする場合で以下に該当する住宅に限る。

①床面積 50 m²以上の住宅

②施工中等に以下のいずれかの検査を実施し一定の品質が確認された住宅

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律(以下、「品確法」という。)に基づく建設住宅性能評価
- ・瑕疵担保責任履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険検査
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人による本給付措置のための現場検査制度

③50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合

④省エネルギー性に優れた住宅などフラット35S（金利Bプラン）の基準を満たす住宅

2. 現金取得者向け新築対象住宅証明に係る基準

現金取得者向け新築対象住宅証明に係る技術基準は、フラット35S(金利Bプラン)の基準（基礎技術基準に係る審査及び現場検査は除く。）表1の①～⑥のいずれか1つ以上の基準に適合していること。

表1 フラット35S（金利Bプラン）の基準

省エネルギー性	<p>① 断熱等性能等級4の住宅（※）</p> <p>（※）従前の省エネルギー対策等級4による申請は、H27.3.31で終了となり、H27.4.1以降の申請受付はできません。</p> <p>② 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅</p>
耐久性・可変性	<p>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(共同住宅等については、一定の更新対策※が必要)</p> <p>※一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁又は柱がないこと。</p>
耐震性	<p>④ 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅</p> <p>⑤ 免震建築物</p>
バリアフリー性	<p>⑥ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅</p>

III.手順・実施内容

1.業務区域

住宅性能評価業務規程第5条第1項の区域とする。

2.申請の時期は着工前、着工後を問わない。

3.提出図書

①申請書（別記様式1）

②図面 配置図、見取り図及び表1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の確認に必要となる図面

③その他 証明書発行のために必要となるその他の図書

ただし、証明書（贈与税の非課税措置に関する住宅性能証明書等）を活用し、基準への適合が確認できる場合は、②及び③に掲げる図書は省略できるものとする。

4.業務の引き受け

サービスは、申請者から現金取得者向け新築対象住宅証明書審査の申請があった場合には、3.の提出書類が正副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、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を交付する。

(1) 申請のあった住宅が、業務区域内であること。

(2) 申請のあった住宅の建て方。

(3) 申請のあった住宅の適用する住宅性能。

(4) 提出図書の不足及び記載事項の漏れ。

5.適合審査の実施者

現金取得者向け新築対象住宅に係る基準への適合審査の実施者は、品確法第 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。)とする。また、審査員は業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれのあるものとして平成 18 年国土交通省告示第 304 号を準用する。

6. 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う。ただし、サービスが交付した次に掲げるいずれか(表 1 の基準に適合したものに限る。)の写しを添付した者については審査を省略することができる。

- 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贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書
- ⑤低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
- ⑥省エネ住宅ポイント対象住宅証明書(ただし、表 1 ①②に適合しているものに限る)

7. 証明書等の発行

(1) 提出図書が表 1 の①から⑥のいずれか 1 つ以上の基準への適合していることが確認された場合には申請者に対し証明書(別記様式 2)を発行する。また、証明書の交付番号には次のように付番する。同一住戸において複数の証明書の発行を求められた場合(共有名義等で申請者が複数となる場合)は、交付番号の末尾枝番で対応する。

『○○○-○○-○-○-○○○○-○』

- | | |
|---------|----------------------------------|
| 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 : 一戸建ての住宅 |
| | 2 : 共同住宅等 |
| 8～11 桁目 | 物件ごとに付する番号 |
| 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、・・・) |

(2) 提出図書の内容が基準に適合していないことが確認された場合には、申請者に対

して現金取得者向け新築対象住宅の基準に適合しない旨の通知書を発行する。

(3) 証明書の発行は現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

8. 変更計画に係る業務手続き

証明書の発行後に申請者が計画を変更する場合は、申請者から次の図書の提出を受け、サービスは変更に係る適合審査を行う。基準への適合が確認された後、申請者に対し【変更】証明書(別記様式4)を発行する。なお、変更前の証明書の原本は受理したのち、サービスの責任において廃棄する。

- 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)(2部)
- 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(2部)
- ③変更前の証明書の原本

9. 申請の取り下げ

申請者は、証明書発行前に現金取得者向け新築対象住宅証明書の申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取り下げ届をサービスに提出する。サービスは、現金取得者向け新築対象住宅証明書の審査を中止し、提出図書を申請者に返却する。

IV. その他

1. 料金について

別紙料金表による。

2. 秘密保持について

サービス及び審査員並びにこれらの者であった者は、この発行の業務に関して知りえた秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用しない。

3. 帳簿の作成・保存について

サービスは、次に掲げる事項を記載した発行業務管理帳簿(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、確実な方法で保存する。

- (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) 代理者の氏名又は名称及び住所又は主たる事務所の所在地
- (3) 証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- (4) 証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (6) 証明書の発行の対象となる住宅に適用する住宅性能
- (7) 証明書審査申請を受けた年月日
- (8) 適合審査を行った審査員の氏名
- (9) 証明書の発行料金の金額

(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の基準に適合していない旨の通知書の発行を行った年月日

4. 書類等の保存

申請書類及び証明書の写しは証明書の発行を行った日並びに帳簿は証明書の発行業務の全部を終了した日の属する年度から5事業年度保管する。

申請書類及び証明書の写しが、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にて行うことができる。

5. 提出図書及び交付について

提出図書の受理については、あらかじめ申請者と協議して定めるところにより、電子情報処理組織（当機関の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と申請者の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。）の使用又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができるものを含む。以下同じ。）の受理によることができる。

証明書等の発行について、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの交付によることができる。

6. 国土交通省等への報告等

サービスは、公正な業務を実施するために国土交通省等から本業務に関する報告等を求められた場合には、審査発行の内容、判断根拠その他情報について報告等をする。

平成26年1月1日制定

平成26年4月1日改正

平成27年4月1日改正

平成27年9月11日改正

令和2年5月1日改正