

# 現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領

一般社団法人 日本住宅性能評価機構

## 第1章 総則

### (趣旨)

第1条 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、一般社団法人 日本住宅性能評価機構（以下「日本住宅性能評価機構」という。）が実施する、すまい給付金制度において住宅ローンを利用せずに新築住宅を取得する場合の給付措置に係る、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（以下「証明業務」という。）の実施について必要な事項を定めるものである。

### (基本方針)

第2条 現金取得者向けの新築住宅取得に係る給付要件の基準への適合に係る審査（以下「適合審査」という。）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「住宅品質確保促進法」という。）、これに基づく命令及び告示並びにこれらに係る通達、独立行政法人 住宅金融支援機構のフラット35S（金利Bプラン）の技術基準によるほか、本要領に基づき、公正かつ適確に実施するものとする。

### (用語の定義)

第3条 本要領において用いる各用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) すまい給付金制度とは、住宅を取得する場合の消費税率引き上げによる負担について、住宅ローン減税等の拡充と併せて負担軽減を図る制度をいう。
- (2) 現金取得者とは、住宅ローンを利用せず現金で住宅を取得する者をいう。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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年以内のものをいう。

### (証明業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域)

第4条 証明業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務を行う区域については、一般社団法人 日本住宅性能評価機構 住宅性能評価業務規程によるものとする。ただし、業務区域については設計住宅性能評価の業務を行う区域とする。

(証明業務を行う範囲)

第5条 日本住宅性能評価機構は、一般社団法人 日本住宅性能評価機構 住宅性能評価業務規程に記載されている住宅性能評価を行う住宅の種類について証明業務を行うものとする。

(証明業務の対象)

第6条 日本住宅性能評価機構は、以下に該当する新築の住宅について証明業務を行うものとする。

- (1) 引き上げ後の消費税率が適用されている住宅を取得する。
  - (2) 床面積（不動産登記上の面積）が 50 m<sup>2</sup>以上の住宅。
  - (3) 施工中に次に定める第三者の検査のうちいずれかを受け一定の品質が確認される住宅。
    - (a) 住宅品質確保促進法に基づく建設住宅性能評価。
    - (b) 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。
    - (c) 住宅瑕疵担保責任保険法人によるすまい給付金制度のための現場検査制度。
  - (4) 申請者（住宅取得者）が 50 才以上でかつ収入額の目安が 650 万円以下である。
- 2 前項で規定する新築の住宅とは、申請者自らが持ち分を有する一戸建ての住宅及び共同住宅等を対象とする。

(証明業務の位置付け)

第7条 すまい給付金制度は、消費税率の引上げが行われる平成 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 31 年 6 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ある。なお、消費税率 5 %が適用される住宅は給付対象外となる。

2 すまい給付金を申請しようとする者は、すまい給付金事務局に、必要な確認書類を添えて申請書を提出することが求められる。現金取得者がすまい給付金の申請に必要な確認書類は、【フラット 35】S 基準への適合が確認できる書類などとなる。

3 前項のうち、【フラット 35】S 基準への適合が確認できる書類としては以下のいずれかとなる。

- (1) 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 の適用する基準に適合。
- (2) 現金取得者向け新築対象住宅証明書。
- (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 前項のうち、(1)及び(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する。

(適合審査に適用する基準)

第8条 現金取得者向け新築対象住宅に係る基準については、【フラット35】S(金利Bプラン)の基準と同一で、表1①2/13から⑥のいずれかとなる。なお、【フラット35】に係る基礎技術基準は対象とはならない。

表1:【フラット35】S(金利Bプラン)の基準

省エネルギー性	① 断熱等性能等級4の住宅 ② 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
耐久性・可変性	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) ※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または柱がないこと。
耐震性	④ 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 ⑤ 免震建築物
バリアフリー性	⑥ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

## 第2章 適合審査の実施方法

### 第1節 申請手続き

(適合審査の申請)

第9条 適合審査を申請しようとする者(以下「申請者」という。)又は適合審査の手続きに関する一切の権限を申請者から委任された者(以下「代理者」という。)は、日本住宅性能評価機構に対し、次の各号に掲げる図書(以下「適合審査用提出図書」という。)を正副2部提出しなければならないものとする。

- (1)別記様式1の現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書(以下「申請書」という。)
  - (2)設計内容説明書。
  - (3)適合審査の対象となる住宅の設計図書等(仕様書、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、外皮等計算書等、その他日本住宅性能評価機構が適合審査のために必要と認める図書(以下「適合審査添付図書等」という。))のうち、第11条に定める適合審査の申請がされた基準の区分に応じ必要となる設計図書等。
- 2 基準への適合が証明できる書類が添付された場合においては、適合審査用提出図書のうち、基準の審査に必要な事項が明示された図書を省略することができる。
  - 3 日本住宅性能評価機構が設計住宅性能評価、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査又は低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査等を行う場合においては、適合

審査用提出図書のうち、当該評価又は当該技術的審査等の提出図書と重複するものは省略することができる。ただし、当該図書にて適合審査の内容が確認できる場合に限る。

- 4 日本住宅性能評価機構に対する申請の時期は着工前、着工後を問わないものとする。

(新築対象住宅証明書が交付された後に行う計画の変更に係る適合審査の申請)

第10条 申請者は、第15条第1項の証明書の交付を受けた基準への適合内容を変更する場合において、日本住宅性能評価機構に変更に係る適合審査の申請をすることができる。この場合、申請者は日本住宅性能評価機構に対し、次の各号(日本住宅性能評価機構において直前の適合審査を行っている場合にあっては、(3)を除く。)に掲げる図書を、正副2部提出しなければならないものとする。

- (1) 別記様式3号の(変更)現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書。
- (2) 適合審査添付図書等のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書。
- (3) 直前の適合審査の結果が記載された証明書又はその写し。

(適合審査添付図書等)

第11条 適合審査のために必要と認める図書のうち、申請がされた基準の区分に応じ必要となる設計図書等は以下のとおりとする。

- (1) 省エネルギー性による場合

断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の審査に必要な事項が明示された図書。仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、外皮等計算書等、基準の適合が証明できる書類(以下「評価書等」という。)を活用する場合は次に定める日本住宅性能評価機構が交付した評価書等の写し。

- (a) 設計住宅性能評価書(第7条表1の基準に適合、以下(b)から(h)において同じ)
- (b) 建設住宅性能評価書
- (c) 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
- (d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
- (e) 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定通知書
- (f) 低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
- (g) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書
- (h) 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書

- (2) 耐久性・可変性による場合

劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2以上(共同住宅等についてはこれに加えて一定の更新対策)の審査に必要な事項が明示された図書。

仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、評価書等を活用する場合は

次に定める日本住宅性能評価機構が交付した評価書等の写し。

(a) 設計住宅性能評価書（第7条表1の基準に適合、以下(b)から(d)において同じ）

(b) 建設住宅性能評価書

(c) 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

(d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

(3) 耐震性による場合

耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上、又は、免震建築物の審査に必要な事項が明示された図書。

仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階伏図、耐震等級2以上が確認できる計算書等、評価書等を活用する場合は次に定める日本住宅性能評価機構が交付した評価書等の写し。

(a) 設計住宅性能評価書（第7条表1の基準に適合、以下(b)から(e)において同じ）

(b) 建設住宅性能評価書

(c) 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

(d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

(e) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

(4) バリアフリー性による場合

高齢者等配慮対策等級3以上の審査に必要な事項が明示された図書。

仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、評価書等を活用する場合は次に定める日本住宅性能評価機構が交付した評価書等の写し。

(a) 設計住宅性能評価書（第7条表1の基準に適合、以下(b)(c)において同じ）

(b) 建設住宅性能評価書

(c) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

(適合審査の申請の受理及び契約)

第12条 日本住宅性能評価機構は、第9条又は第10条の適合審査の申請があったときは、次の事項を確認し、当該適合審査用提出図書を受理する。

(1) 適合審査を申請された住宅の所在地が、第4条の業務を行う区域内であること。

(2) 適合審査を申請された住宅の建て方（一戸建て住宅又は共同住宅等）。

(3) 適合審査を申請された住宅の構造（木造住宅又は木造住宅以外）。

(4) 適合審査を申請された住宅が適合する基準を満たすこと。

(5) 適合審査用提出図書に形式上の不備がないこと。

(6) 適合審査用提出図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

(7) 適合審査用提出図書に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。

- 2 日本住宅性能評価機構は、前項の確認により、適合審査用提出図書が同項各号のいずれかに該当すると認める場合においては、その補正を求めるものとする。
- 3 申請者が前項の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合においては、日本住宅性能評価機構は、受理できない理由を明らかにするとともに、申請者に適合審査用提出図書を返却する。
- 4 日本住宅性能評価機構は、第1項により適合審査の申請を受理した場合においては、申請者に引受承諾書を交付する。この場合、申請者と日本住宅性能評価機構は別に定める現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務約款（以下「業務約款」という。）に基づき契約を締結したものとする。
- 5 前項の業務約款又は引受承諾書には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記するものとする。
  - (1) 申請者は、提出された書類のみでは適合審査を行うことが困難であると日本住宅性能評価機構が認めて請求した場合は、適合審査を行うのに必要な追加書類を双方合意の上定めた期日までに日本住宅性能評価機構に提出しなければならない旨の規定。
  - (2) 申請者は、日本住宅性能評価機構が基準への適合に関する是正事項を指摘した場合は、双方合意の上定めた期日までに当該部分の適合審査用提出図書の修正その他必要な措置をとらなければならない旨の規定。
  - (3) 別記様式2及び4の現金取得者向け新築対象住宅証明書（以下「証明書」という。）の交付前までに、申請者の都合により申請内容を変更する場合は、申請者は、双方合意の上定めた期日までに日本住宅性能評価機構に変更部分の適合審査用提出図書を提出しなければならない旨の規定及びその変更が大幅なものと日本住宅性能評価機構が認める場合にあっては、申請者は、当初の申請内容に係る申請を取下げ、別に改めて適合審査を申請しなければならない旨の規定。
  - (4) 日本住宅性能評価機構は、証明書を交付し、又は証明書を交付できない旨を通知する期日（以下「業務期日」という。）を定める旨の規定。
  - (5) 日本住宅性能評価機構は、申請者が(1)から(3)までの規定に反した場合には、前号の業務期日を変更することができる旨の規定。
  - (6) 日本住宅性能評価機構は、不可抗力によって、業務期日までに証明書を交付することができない場合には、申請者に対してその理由を明示の上、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる旨の規定。
  - (7) 申請者が、その理由を明示の上、日本住宅性能評価機構に書面をもって業務期日の延期を申し出た場合でその理由が正当であると日本住宅性能評価機構が認めるときは、日本住宅性能評価機構は業務期日の延期をすることができる旨の規定。

- (8) 日本住宅性能評価機構は、申請者の責めに帰すべき事由により業務期日までに証明書を交付することができないときは、契約を解除することができる旨の規定。
- (9) 日本住宅性能評価機構は、国土交通省又はすまい給付金事務局（以下「所管行政庁等」という。）の求めに応じ、適合審査の内容について、所管行政庁等に報告することができる旨の規定。

#### （適合審査の申請の取下げ）

第13条 申請者は、前条の証明書の交付前に適合審査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（別記日本住宅性能評価機構様式2）を日本住宅性能評価機構に提出する。

- 2 前項の場合においては、日本住宅性能評価機構は、適合審査を中止し、適合審査用提出図書を申請者に返却する。

### 第2節 適合審査の実施方法

#### （適合審査の実施方法）

第14条 日本住宅性能評価機構は、適合審査の申請を受理したときは、速やかに、第17条に定める審査員に適合審査を実施させるものとする。

- 2 審査員は次に定める方法により適合審査を行う。

- (1) 適合審査用提出図書をもって適合審査を行う。
- (2) 適合審査を申請された住宅が基準に適合しているかどうかを以下の方法により確認する。

##### (a) 省エネルギー性による場合

評価方法基準5-1断熱等性能等級4又は5-2一次エネルギー消費量等級4以上に適合していることを提出図書により審査する。なお、申請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る。

##### (b) 耐久性・可変性による場合

評価方法基準3-1劣化対策等級3かつ4-1維持管理対策等級（専用配管）2以上に適合していることを提出図書により審査する。共同住宅等についてはこれに加えて4-2維持管理対策等級（共用配管）2以上、躯体天井高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を



審査する。なお、申請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る。

(c) 耐震性による場合

評価方法基準 1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）の免震建築物に適合していることを提出図書により審査する。なお、申請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る。

(d) バリアフリー性による場合

評価方法基準 9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上、共同住宅等についてはこれに加えて9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）3以上に適合していることを提出図書により審査する。なお、申請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る。

- (3) 適合審査を行うに際し、書類の記載事項に疑義があり、提出された書類のみでは当該住宅が基準に適合しているかどうかの判断ができないと認めるときは、追加の書類を求めて審査を行う。
- 3 審査員は、適合審査上必要があるときは、適合審査用提出図書に関し申請者に説明を求めるものとする。

（証明書の交付等）

第15条 日本住宅性能評価機構は、審査員の適合審査の結果、申請に係る住宅が基準に適合すると認めるときは、別記様式2号の証明書（第10条による申請の場合は別記様式4号の証明書（変更））を申請者に2部迄交付するものとする。

2 前項の証明書の次の各号に掲げる記の部分には、それぞれ当該各号に定める事項を記載するものとする。

(1) 証明書発行番号 別表「証明書発行番号の付番方法」に基づき付番された証明書発行番号

(2) 適合の範囲 適合審査を行った基準の区分

3 日本住宅性能評価機構は審査員の適合審査の結果、申請に係る住宅が基準に適合せず、かつ是正される見込みがないと認めて証明業務をしないときは、その旨の通知書（別記 日本住宅性能評価機構 様式1）を申請者に交付するものとする。

4 申請者から紛失等により、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、交付することとする。

### 第3章 適合審査料金

#### (適合審査料金)

第16条 日本住宅性能評価機構は、次の定めにより適合審査の実施に関する料金を徴収することができる。

- (1) 適合審査の実施に関する料金については別途日本住宅性能評価機構にて定めるものとする。
- (2) 第8条の計画の変更に係る適合審査の実施に係る料金は(1)に定める料金の半額とする。
- (3) 証明書の追加交付を希望する場合の料金は、1枚につき2,000円(消費税込み)とする。
- (4) 証明書を滅失、汚損、又は破損し再発行する場合の料金は、1住戸につき5,000円(消費税込み)とする。

2 日本住宅性能評価機構は、前項の適合審査料金についての請求、収納等の方法を別に定めるものとする。

### 第4章 審査員

#### (審査員)

第17条 日本住宅性能評価機構は、住宅品質確保促進法 第13条に定める評価員(日本住宅性能評価機構の職員以外に委嘱する評価員を含む。)で、かつ、日本住宅性能評価機構に評価員として選任されている者(以下「審査員」という。)に適合審査を行わせるものとする。

- 2 審査員が、適合審査を行う住宅の範囲は、住宅品質確保促進法別表中欄に掲げる要件に応じ、同表上欄に掲げる住宅の区分とする。
- 3 日本住宅性能評価機構及び審査員の業務の制限については、平成18年国土交通省告示第304号(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国土交通大臣が定める場合)を準用することとする。

#### (秘密保持義務)

第18条 日本住宅性能評価機構の役員及びその職員(審査員を含む。)並びにこれらの者であった者は、証明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らない。

## 第5章 適合審査に関する公正の確保

### (適合審査に関する公正の確保)

第19条 日本住宅性能評価機構は、日本住宅性能評価機構の役員又はその職員（審査員を含む。）が、適合審査の申請を自ら行った場合又は代理人として適合審査の申請を行った場合は、当該住宅に係る適合審査を行わないものとする。

2 日本住宅性能評価機構は、日本住宅性能評価機構の役員又はその職員（審査員を含む。）が、適合審査の申請に係る住宅について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該住宅に係る適合審査を行わないものとする。

- (1) 設計に関する業務。
- (2) 販売又は販売の代理若しくは媒介に関する業務。
- (3) 建設工事に関する業務。
- (4) 工事監理に関する業務。

3 日本住宅性能評価機構は、その役員又は職員（過去2年間に役員又は職員であった者を含む。）のいずれかが日本住宅性能評価機構の役員又は職員（審査員を含む。）である者の行為が、次のいずれかに該当する場合（当該役員又は職員（審査員を含む。）が当該申請に係る適合審査を行う場合に限る。）は、当該申請に係る適合審査を行わないものとする。

- (1) 適合審査の申請を自ら行った場合又は代理人として適合審査の申請を行った場合
- (2) 適合審査の申請に係る住宅について、前項の(1)から(4)までのいずれかに掲げる業務を行った場合

## 第6章 雑則

### (帳簿の作成及び保存方法)

第20条 日本住宅性能評価機構は、次の(1)から(11)までに掲げる事項を記載した現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務管理帳簿（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がなく、かつ、証明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ものとする。

- (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) 適合審査の対象となる住宅の名称。
- (3) 適合審査の対象となる住宅の建て方。
- (4) 適合審査の対象となる住宅の構造。
- (5) 証明書の発行業務の対象となる住宅に適用した基準の区分。
- (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) 第 15 条第 1 項の証明書の発行番号。
  - (10) 第 15 条第 1 項の証明書の交付を行った年月日又は第 15 条第 3 項の通知書の交付を行った年月日。
- 2 前項の保存は、帳簿を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し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法にて行うことができる。
- 3 適合審査の申請を同一の機関にする場合は、第 1 項の記載事項で住宅性能評価の帳簿と重複した内容については、記載を省略とすることができる。

(帳簿及び書類の保存期間)

第 21 条 帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 第 20 条第 1 項の帳簿 証明業務を廃止するまで
- (2) 適合審査用提出図書及び証明書の写し交付を行った日の属する年度から 5 事業年度

(帳簿及び書類の保存及び管理方法)

第 22 条 前条各号に掲げる文書の保存は、適合審査中にあつては適合審査のため特に必要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できる室、ロッカー等において、确实かつ秘密の漏れることのない方法で行う。

- 2 前項の保存は、前条(1)に規定する帳簿への記載事項及び(2)に規定する書類が、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。

(事前相談)

第 23 条 申請者は、適合審査の申請に先立ち、日本住宅性能評価機構に相談をすることができる。この場合において、日本住宅性能評価機構は、誠実かつ公正に対応するものとする。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第 24 条 日本住宅性能評価機構は、電子情報処理組織による申請の受付及び図書の交付を行う場合にあつては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

(附則) この発行業務要領は、平成 29 年 2 月 20 日より施行する。