

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務要領

株式会社 山形県建築サポートセンター

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、登録住宅性能評価機関である株式会社山形県建築サポートセンター（以下「センター」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について適用します。

I. 用語の定義

1. 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う。
2. 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う。
3. 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。
4. 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ものをいう。

II. すまい給付金制度（前提）

1. 発行業務の位置付け
 - 1) すまい給付金制度は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために現金を給付する制度です。
 - 2) 新築住宅の給付要件（現金取得者）は、以下となります。
 - ①床面積が 50 m²以上である住宅（一定の期間に契約する住宅は床面積が 40 m²以上）
 - 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 i) から iii) のいずれかに該当する住宅
 - i) 住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅
 - ii) 建設住宅性能表示制度を利用した住宅
 - iii) 住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅
 - ③年齢 50 才以上の者が取得する住宅。なお、収入額の目安が 650 万円（都道府県民税の所得割額が 13.30 万円※）超の方は対象となりません。※神奈川県内は別
 - ④（独）住宅金融支援機構のフラット 35 S と同等の基準を満たす住宅
 - 3) 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。

現金取得者がすまい給付金の申請に必要な書類は、給付申請書及びフラット 35 S と同等の基準に適合していることを証明する書類などです。
 - 4) 3) のうち、フラット 35 S 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 35 S 適合証明書

② 現金取得者向け新築対象住宅証明書

③ 長期優良住宅認定通知書

5) 4) 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します。

2. 現金取得者向け新築対象住宅証明に係る基準

証明に係る技術基準は、フラット35S（金利Bプラン）の基準と同一で下表のとおりとなっています。ただし、現金取得者向け新築対象住宅証明書の場合は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上のいずれかの基準を満たすことが要件となります。

なお、フラット35に係る基礎技術基準は対象となりません。

表：フラット35S（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

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、センター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、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、適用する現金取得者向け新築対象住宅証明の基準に
応じて次のとおりとなります。

a. 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

(例) 仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図又は矩計
図、外皮等計算書、設備機器等が確認できる仕様書（カタログ等の写しを含
む）、Webプログラム計算結果表、基準の適合が証明できる書類（以下「評
価書等」という。）を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写し

評価書等…設計住宅性能評価書（表①又は②に適合）

建設住宅性能評価書（表①又は②に適合）

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

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

※評価書等が添付されている場合は、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。（b、c、dにおいて同じ。）

b. 耐久性・可変性による場合

- ・劣化対策等級3で、かつ、維持管理対策等級2以上（共同住宅等については、
一定の更新対策が必要）の審査に必要な事項が明示された図書

(例) 仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図又は矩計
図、設備図等、評価書等を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写
し

評価書等…設計住宅性能評価書（表③に適合）

建設住宅性能評価書（表③に適合）

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

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

c. 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

(例) 仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図又は矩計
図、構造図、構造計算書等、評価書等を活用する場合はセンターが交付した
評価書等の写し

評価書等…設計住宅性能評価書（表④又は⑤に適合）

建設住宅性能評価書（表④又は⑤に適合）

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

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

d. 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

(例) 仕様書、設計内容説明書、配置図、各階平面図、立面図、断面図又は矩計
図、評価書等を活用する場合はセンターが交付した評価書等の写し

評価書等…設計住宅性能評価書（表⑥に適合）

建設住宅性能評価書（表⑥に適合）

なお、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おいては、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る。）

2) 業務の引受

・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ます。

- a. 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
 - b. 申請のあった住宅の床面積（50 m²以上又は一定の期間に契約する住宅は 40 m²以上）の確認をすること
 - c. 申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること
 - d. 申請のあった住宅の適用する住宅性能の確認をすること
 - e. 申請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
 - f. 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

- ・2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行います。
- ・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。

4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書等の発行

- ・「2. 適合審査の方法」による審査が完了し、現金取得者向け新築対象住宅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）
- ・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」に基づいて付番をします。
- ・申請者から紛失等による証明書の再発行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。
- ・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、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。
- ・証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行います。

5) 変更計画に係る業務手続き（従前の証明書がセンターで発行されたものに限る）

- ・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. 手続きの流れ」1) から4) までと同じとします。また、c. の証明書の原本については受理したのち、センター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

2. 適合審査の方法

1) 省エネルギーによる場合

評価方法基準5-1断熱等性能等級の等級4又は5-2一次エネルギー消費量等級の等級4以上に適合していることを提出図書により審査します。なお、申請時にセンターが交付した評価書等又は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、評価書等又は認定書等の結果を活用することができます。（2）、3）、4）において同じ。）

2) 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（構造躯体等）の等級3、かつ、4-1維持管理対策等級（専用配管）の等級2以上に適合していることを提出図書により審査します。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）の等級2以上、4-4更新対策（住戸専用部）の躯体天井高が2.5m以上及び住戸内に間取りの変更の障害となる壁又は柱がないことを審査します。

3) 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）の等級2以上（耐震等級3に係る適合審査を受けようとする場合、等級3）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します。

4) 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）の等級3以上に適合していることを提出図書により審査します。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）の等級3以上に適合していることを提出図書により審査します。

IV. その他

1. 料金について

適合審査料金についてはセンター料金表による。

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てはなりません。

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建築物の名称
- （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現金取得者向け新築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。

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

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 4 月 1 日制定

平成 27 年 4 月 1 日改訂

令和 3 年 4 月 12 日改訂

別表

「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。

『○○○-○○-○-○-○○○○-○』

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 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（7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枝番 （1枚の場合は1、2枚目以降2、3、4・・・）