

現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領

一般財団法人 長野県建築住宅センター

この業務要領（以下「要領」という。）は、一般財団法人長野県建築住宅センター（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（以下「対象住宅証明書」という。）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「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一戸建ての住宅をいう。
- 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 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、消費税率が引上げられる平成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ます。

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です。

- (3) (2)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ります。

- 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 対象住宅証明書

- (4) (3)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（以下「対象住宅」という。）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、下表の①から⑤のいずれかになります。

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1：【フラット35】S（金利Bプラン）の基準

区 分	基 準（住宅品質確保法に基づく評価方法基準等）
省エネルギー性	① 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
耐久性・可変性	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（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又は柱がないこと
耐震性	③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅 ④ 免震建築物
バリアフリー性	⑤ 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

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

対象住宅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、住宅の品質確保の促進に関する法律（以下「住宅品質確保法」という）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

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) 委任状（代理者の場合・様式任意）、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、省エネルギー性の基準に適合することが確認できる計算書等、その他審査に必要と思われる図書（カタログの写しを含む）、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の①の基準に適合）

建設住宅性能評価書（表1の①の基準に適合）

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

（表1の①の基準に適合）

その他センターが認めたもの

※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

(例) 委任状（代理者の場合・様式任意）、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、その他審査に必要と思われる図書、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1の②の基準に適合）

建設住宅性能評価書（表1の②の基準に適合）

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) 委任状（代理者の場合・様式任意）、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の③又は④の基準に適合）

建設住宅性能評価書（表1の③又は④の基準に適合）

長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

（表1の③又は④の基準に適合）

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) 委任状（代理者の場合・様式任意）、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、その他審査に必要と思われる図書、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1の⑤の基準に適合）

建設住宅性能評価書（表1の⑤の基準に適合）

贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

（表1の⑤の基準に適合）

(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、対象住宅証明書審査申請書（別記様式1）のほか、(1) ③の図書が正副各1部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建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）を確認すること
- ③ 申請のあった住宅の適用する住宅性能を確認すること
- ④ 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

- ⑤ 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は申請者に対し引受承諾書（別記様式3）及び現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務約款（別記様式4）を交付します。

(3) 適合審査の実施

- ① (2) の後「2 適合審査の方法」により審査を行います。

- 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) 対象住宅証明書等の発行

- ① 「2 適合審査の方法」による審査が完了し、対象住宅に係る基準に適合していると認める場合、申請者に対し対象住宅証明書（別記様式4）を発行します。

- ② 対象住宅証明書に記載する対象住宅証明書発行番号は、別表1「対象住宅証明書発行番号の付番方法」に基づいて付番をします。

- ③ 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、「現金取得者向け新築対象住宅判定基準不適合通知書」を発行します。

- ④ 対象住宅証明書の発行は、申請書及び提出図書の副本1部を添えて行います。

2 適合審査の方法

(1) 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します。なお、申請時に評価書等及び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（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、評価書及び認定書等の結果を活用することができます。（なお 以下は、(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）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）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）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します。

IV その他

1 適合審査料金

適合審査料金は、別表2のとおりとします。

2 秘密保持

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対象住宅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、対象住宅証明書の発行業務以外の目的で複製、利用等がな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) 対象住宅証明書の発行業務の対象となる建築物の名称
- (3) 対象住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 対象住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 対象住宅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) 対象住宅証明書の発行番号
- (10) 対象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、必要に応じ電子計算機その他の機械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帳簿に代えることができるものとする。

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に属する年度、適合審査用提出図書及び対象住宅証明書の写しは対象住宅証明書の発行を行った日の属する年度から5年間保存します。

5 国土交通省等への報告

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（準備事務局を含む。）から業務に関する報告を求められた場合には、適合審査の内容、判断根拠その他の情報について報告等をします。

平成25年12月13日制定

平成27年 4月 1日改正

平成29年 2月15日改正

別表1 対象住宅証明書発行番号の付番方法（要領Ⅲ 1（4）② 関係）

発行番号は、12桁の英数字を用い、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（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する。）
12桁目	同一住戸において複数の対象住宅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・・・)

別表2 対象住宅に係る基準への適合審査手数料（要領 IV 1 関係）

1 一戸建て住宅

（単位：円、消費税抜き）

基 準		適合審査手数料
省エネルギー性	・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	30,000
耐久性・可変性	・劣化対策等級3でかつ、維持管理対策等級2以上	25,000
耐震性	・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上	階数2以下の木造に関する基準 25,000
	・免震建築物	許容応力度計算等・免震建築物 30,000
バリアフリー性	・高齢者等配慮対策等級3以上	25,000

(1) センターの評価書等が添付されている場合 5,000円

(2) センターが確認申請を引受けている場合 10,000円

2 共同住宅等は別途見積りいたします。

3 再発行手数料 2,000円（消費税抜き）