

一般財団法人岩手県建築住宅センター
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要領

この業務要領は、一般財団法人岩手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する。

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ものをいう。
- 2) この要領において「新築住宅」とは、人の居住の用途に供したことの無い住宅であって、工事完了から一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、人の居住の用途以外の用途に供する部分を持たない一戸建住宅をいう。
- 4) この要領において「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋、その他の「一戸建ての住宅」以外の住宅をいう。

2. すまい給付金制度

- 1) すまい給付金制度は、消費税率が引上げされた平成26年4月以降に引き渡された住宅から、平成33年12月31日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する。現金取得者が、すまい給付金の申請に必要な確認書類は、登録住宅性能評価機関の発行する「現金取得者向け新築対象住宅証明書」又は「フラット35S適合証明書」並びに「長期優良住宅認定通知書」基準への適合が確認できる書類である。
- 3) 上記2)のうち、「フラット35S適合証明書」、「長期優良住宅認定通知書」については、既存の制度を利用したものであり、本要領では「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。
- 4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書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①から⑥のいずれかになる。
なお、【フラット35】に係る基礎技術基準は対象外とする。

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 | 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（共同住宅については、一定の更新対策※2が必要） |
| 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 |

※1 平成29年3月末で「エネルギー使用の合理化等に関する法律」に基づく告示（平成25年基準）が廃止となり、平成29年4月から建築物省エネ法に基づく告示（平成28年基準）を適用することになります。

告示（平成28年基準）

- ・建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（国交省告示第265号）
- ・住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準（国交省告示第266号）

※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。

3. 審査手順・要領

1) 手続きの流れ

審査・発行の条件

イ 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する。また、申請の時期は、着工前、着工後を問わないものとする。

ロ 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（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、センターにおいて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、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304号を審査員に準用することとする。

ハ 適合審査に必要な提出書類

①断熱等性能等級4及び②一次エネルギー消費量等級4以上による場合

審査に必要な事項が明示された次の図書を標準とする。

配置図、付近見取図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、計算書がある場合は計算書、別記様式等の設計内容説明書 No3-1, No3-2 及び説明書資料等、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、原則として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の基準に適合）

建設住宅性能評価書（表1の基準に適合）

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
(表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
(表1の基準に適合)

低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
(表1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の基準に適合)

フラット35Sの基準に適合するBELS評価書
(表1の基準に適合)

※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は省略できる場合がある。

③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次の図書を標準とする。

配置図、付近見取図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、別記様式等の設計内容説明書 No2 及び説明書資料等、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の基準に適合)

建設住宅性能評価書 (表1の基準に適合)

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
(表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
(表1の基準に適合)

※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は省略できる場合がある。

④耐震性による場合⑤免震建築物による場合

・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次の図書を標準とする。

配置図、付近見取図、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、別記様式等の設計内容説明書 No1 及び説明書資料等、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の基準に適合)

建設住宅性能評価書 (表1の基準に適合)

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
(表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

(表1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の基準に適合)

※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る。

⑥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次の図書を標準とする。

配置図、付近見取図、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、別記様式等の設計内容説明書 No4 及び説明書資料等、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の基準に適合)

建設住宅性能評価書(表1の基準に適合)

バリアフリー基準適合証明書(表1の基準に適合)

※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)に前記1)①ハで示した図書等が正副2部添付されていること、及び以下の事項について確認するものとする。

なお、申請内容に変更があった場合は[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)によるものとする。

また、下記4)で受けた証明書の再発行を希望する場合は「現金取得者向け新築対象住宅証明書 再発行申請書」(別記様式5)によるものとする。

さらに、下記4)で受けた証明書の取り下げを希望する場合は「現金取得者向け新築対象住宅証明書 取り下げ届」(別記様式6)によるものとする。

- 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 申請のあった住宅に適用する住宅性能を確認すること。
- ④ 申請の際に、評価書等の添付がある場合は、その書類の内容を確認すること。
- ⑤ 提出図書の不足、及び、記載事項に漏れがないか確認すること。
- ⑥ 提出書類に不足がない場合は、申請者に対して「引受承諾書」を交付するものとする。

3) 適合審査の実施

①下記4. 適合審査の方法により審査を行うものとする。

②提出された申請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るものとする。

4) 現金取得者向け新築対象住宅証明書等の発行

①下記4. 適合審査の方法により審査が完了し、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は、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)(以下「証明書」という。)を発行するものとする。

なお、変更があった場合は[変更]「現金取得者向け新築対象住宅証明書」(別記様式4)によるものとする。

この場合、1. 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. 変更前の現金取得者向け新築対象住宅証明書の原本

以上の書類を提出するものとする。

②証明書に記載する証明書番号は、別表「証明発行番号の付番方法」に基づいて付番するものとする。

③申請図書の内容が、基準と不適合の場合、又は明らかに虚偽のある場合は、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7)を発行するものとする。

④証明書の発行は、申請書及び提出書類の副本を1部添えて行うものとする。

4. 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申請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(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ものとする。

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、申請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ものとする。

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申請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、認定書等及び認定書等の結果を活用することができるものとする。

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申請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、評価等及び認定書等の結果を活用することができるものとする。

5. その他

1) 適合審査業務料金

適合審査業務料金は別途、（一財）岩手県建築住宅センター現金取得者向け新築対象住宅証明業務料金規程（以下「料金規程」という）によるものとする。

2) その他料金

事前相談等に係る費用は別途請求できるものとする。

当該業務を効率的に実施できるとセンターが判断したときは、減額できるものとする。

3) 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、又は自己の利益の為に利用しないこととする。

4) 帳簿の作成と保存

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することとする。

（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）証明書の発行対象となる建築物の名称

（3）証明書の発行対象となる住宅の所在地

（4）証明書の発行対象となる住宅の建て方

（5）証明書の発行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。

5) 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及び、適合審査図書は証明書の発

行を行った日の属する年度から5事業年度保管するものとする。

6) 国土交通省への報告等

センターは、公正な業務を実施するために、国土交通省及びすまい給付金事務局等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、判断根拠その他の情報について報告等をするものとする。

7) 申請書等の様式については、別記様式等によることが出来るものとする。

8) 証明書は、次のとおり交付番号を付番することとする。

「〇〇〇—〇〇—〇—〇—〇〇〇〇—〇」

- ・ 1～3桁目 登録住宅性能評価機関番号（当センターは003）
- ・ 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（当センターは00）
- ・ 6桁目 適用した基準
 1. 省エネルギー
 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枚目以降は2、3、4・・・）

附 則 この業務要領は平成26年6月1日から施行する。
この業務要領は平成27年4月1日から施行する。
この業務要領は平成29年4月1日から施行する。