

現金取得者向け新築対象住宅証明書の審査発行業務要領

一般財団法人ベターリビング

はじめに

この現金取得者向け新築対象住宅証明書の審査発行業務要領は、一般財団法人ベターリビング（以下「財団」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審査発行に関する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「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. この要領において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
3. この要領において「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して一年を経過したものを除く。）をいう。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. この要領においては「評価方法基準」とは、平成 13 年国土交通省告示第 1347 号に定めるものをいう。

II. すまい給付金制度（前提）

1. 発行業務の位置付け
 - 1) すまい給付金制度において、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こととなっている。現金取得者は、必要な確認書類の中にフラット 35S の基準への適合が確認できる書類が必要となる。
 - 2) 前項のフラット 35S の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がある。
 - ①竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（新築住宅）
 - ②現金取得者向け新築対象住宅証明書
 - 3) 前項の①は、住宅金融支援機構の適合証明業務において発行されるものであり、本要領では②現金取得者向け新築対象住宅証明書の審査発行を行うための要領とする。
2. 現金取得者向け新築対象住宅証明書審査発行基準

現金取得者向け新築対象住宅証明書（以下、「住宅証明書」という。）の審査発行基準は、次のいずれかとする。

 - 1) 評価方法基準第 5 の 5 の 5-1(3) の等級 4
 - 2) 評価方法基準第 5 の 5 の 3-1(3) の等級 3 で同 4-1(3) 等級 2 又は等級 3 かつ 4-2(3)

等級 2 又は等級 3（共同住宅等においては、一定の更新対策（躯体天井高さが 2.5m 以上かつ間取りの障害となる壁又は柱がないこと。）

3) 評価方法基準第 5 の 1 の 1-1(3) の等級 2 又は等級 3

4) 評価方法基準第 5 の 1 の 1-3(3) の免震建築物に適合

5) 評価方法基準第 5 の 1 の 9-1(3) 等級 3、等級 4 又は等級 5 かつ 9-2(3) の等級 3、等級 4 又は等級 5

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

住宅証明書の発行業務の対象住宅は、財団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、依頼の時期は着工前を原則とする。

②適合審査の実施者

住宅証明書審査発行基準への審査（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財団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、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する。

③適合審査に必要な提出図書

依頼書、設計内容説明書、付近見取り図、配置図、平面図、立面図、断面図又は矩計図、その他住宅証明書審査発行基準の何れかに適合していることを確認するために必要な書類（計算書等を含む。）とする。

2) 業務の引受

財団は、依頼者から適合審査の依頼があった場合は、住宅証明書依頼書（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、提出図書に特に不備がない場合には依頼者に対して引受承諾書等を交付する。

- a. 依頼のあった住宅の建て方の確認をすること
- b. 依頼のあった住宅の構造（木造住宅か木造住宅以外）の確認をすること
- c. 依頼のあった住宅の住宅証明書審査発行基準の確認をすること
- d. 依頼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
- e. 提出図書に不足なく、かつ記載事項に漏れがないこと

3) 適合審査の実施

① 2) の後、「2. 適合審査の方法」により審査を行う。

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て依頼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。

4) 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、住宅証明書審査発行基準に適合していると認める場合、依頼者に対して住宅証明書（別記様式 2 号）を発行する。

② 住宅証明書の交付番号は、別表 1 に定める方法による。

- ②依頼者から紛失等による証明書の再発行の依頼があった場合、住宅証明書に再発行である旨と再発行日を記載して、発行する。
- 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、依頼者に対して住宅証明書不適合通知書（別記様式3号）を発行する。
- ④住宅証明書等の発行は、依頼書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

2. 適合審査の方法

審査は、提出のあった図書について、依頼者が希望する住宅証明書審査発行基準に適合していることを審査することとし、詳細は、当財団が定める評価業務規程第10条（設計住宅性能評価の実施方法）に準じて行う。

また、当財団が発行する設計住宅性能評価書でⅡ. 2. で定める住宅証明書審査発行基準のいずれかに適合している場合、又は当財団が発行する長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証が提出のあった図書に添付されている場合、これらの評価書等を活用する。

IV. その他

1. 料金について

1) 一戸建て住宅

下表のとおり。なお、下表に定めた料金に含まれない業務を実施しなければ評価が行えないと財団が判断した場合、別途料金を徴収することができる。

審査発行基準等	料金（円）（税別）
Ⅱ. 2. (1) (省エネルギー性)	
下記以外	30,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合	3,000
Ⅱ. 2. (2) (耐久性・可変性)	
下記以外	30,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合	3,000
Ⅱ. 2. (3) (耐震性)	
下記以外	40,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合	3,000
Ⅱ. 2. (4) (免震建築物)	
下記以外	40,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合	3,000
Ⅱ. 2. (5) (バリアフリー性)	
下記以外	30,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合	3,000

2) 共同住宅等

下表のとおり。なお、下表に定めた料金に含まれない業務を実施しなければ評価が行えないと財団が判断した場合、別途料金を徴収することができる。

審査発行基準等		料金(円)(税別)	
II. 2. (1) (省エネルギー性)			
下記以外		30,000	
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	
II. 2. (2) (耐久性・可変性)			
下記以外		30,000	
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	
II. 2. (3) (耐震性)			
下記以外	対象住戸数	戸当たり単価	加算額
	～10	3,000	240,000
	11～30	3,000	300,000
	31～50	3,000	360,000
	51～100	3,000	450,000
	101～200	3,000	540,000
	201～	3,000	620,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	
II. 2. (4) (免震建築物)			
下記以外	対象住戸数	戸当たり単価	加算額
	～10	3,000	240,000
	11～30	3,000	300,000
	31～50	3,000	360,000
	51～100	3,000	450,000
	101～200	3,000	540,000
	201～	3,000	620,000
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	
II. 2. (5) (バリアフリー性)			
下記以外		30,000	
当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けている場合		3,000	

- ・省エネルギー性、耐久性・可変性及びバリアフリー性については、一住戸の料金。
- ・耐震性及び免震建築物は、戸当たり単価に審査対象住戸数を乗じた額に加算額を加えた額とする。

- ・加算額は、審査対象住戸数ではなく、依頼建築物の総戸数に応じたものとする。
- ・同一依頼の中に複数の構造的に別の建築物が含まれる場合、それぞれの建築物の総戸数に応じた加算額の最も大きい額に他の建築物の加算額に 0.6 を乗じた額の和を加算額とする。
- ・当財団において設計住宅性能評価等で性能の確認を受けていない場合でⅡ. 2. (3)の審査において住宅の品質の確保の促進等に関する法律による特別評価方法認定を活用できるとき、又は、Ⅱ. 2. (4)の審査において建築基準法第 20 条第一号の規定による国土交通大臣の認定を活用できるときは減額することができる。

2. 秘密保持について

財団及び審査員並びにこれらの者であった者は、この審査発行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ない。

3. 帳簿の作成・保存について

財団は、次の(1)から(10)までに掲げる事項を記載した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、住宅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) 依頼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) 住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の名称
- (3) 住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の所在地
- (4) 住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の建て方
- (5) 住宅証明書の発行業務の対象となる住宅の構造
- (6) 発行の依頼を受けた年月日
- (7) 審査を行った審査員の氏名
- (8) 料金の金額
- (9) 住宅証明書の発行番号
- (10) 住宅証明書の発行を行った年月日又は住宅証明書を発行できない旨の通知の発行を行った年月日

4. 書類等の保存

帳簿は審査発行業務の全部を終了した日の属する年度、審査発行用提出図書及び住宅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事業年度保管する。

5. 国土交通省等への報告等

財団は、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。

別表

交付番号は、12桁の英数字を用い、次のとおり表すものとする。

0 1 3 - 〇〇 - 〇 - 〇 - 〇〇〇〇 - 〇

1～3桁目	固定番号（「013」）	
4～5桁目	財団の事務所毎に付する番号（「01」）	
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、00001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伏す枝番（1枚の場合は1、2枚目以降2、3、4・・・）	

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行依頼書

一般財団法人ベターリビング
理事長 井上 俊之 様

平成 年 月 日

依頼者の住所又は主たる事務所の所在地

依頼者の氏名又は名

印

代理者の住所又は主たる事務所の所在地

代理者の氏名又は名

印

下記の住宅の現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行審査を依頼します。
この依頼書及び提出図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

記

【住宅の所在地(地名地番)】

【住宅又は建築物の名称】

【住宅の建て方】 一戸建ての住宅 共同住宅等

【住宅の構造】 木造 木造以外

【長期優良住宅認定の有無】 有 無

【設計住宅性能評価書の有無】 有 無

【適用する住宅性能】

- 評価方法基準(*1)第5の5の5-1(3)の等級4(省エネルギー性)
- 評価方法基準第5の5の3-1(3)の等級3、かつ同4-1(3)等級2以上かつ同4-2(3)等級2以上
(共同住宅等は一定の更新体躯策を含む。)(耐久性・可変性)
- 評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級3(耐震性)
- 評価方法基準第5の1の1-1(3)の等級2(耐震性)
- 評価方法基準第5の1の1-3(3)の免震建築物
- 評価方法基準第5の1の9-1(3)の等級3かつ同9-2(3)の等級3以上(バリアフリー性)

※受付欄	※料金欄
年 月 日	
第 号	
依頼受理者印	

*1 評価方法基準とは、平成13年国土交通省告示第1347号で定めたもの。

現金取得者向け新築対象住宅証明書

第013-〇〇-〇-〇-〇〇〇〇-〇号

申請者の氏名又は名称 様

一般財団法人ベターリビング
理事長 井上 俊之 印

下記の住宅が、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対象住宅基準（フラット35Sと同等の基準）に適合していることを証します。

記

1. 対象住宅の所在地	〒
2. 適合する基準	<input type="checkbox"/> 省エネルギー対策等級4 <input type="checkbox"/> 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） <input type="checkbox"/> 耐震等級2（構造躯体の倒壊等防止）以上 （耐震等級3に適合する場合 <input type="checkbox"/> 耐震等級3） <input type="checkbox"/> 免震建築物 <input type="checkbox"/> 高齢者等配慮対策等級3以上
3. 証明書発行年月日	

住宅証明書不適合通知書

第 年 月 日 号

依頼者の氏名又は名称 様

一般財団法人ベターリビング
理事長 井上 俊之 印

下記の住宅については、下記の理由により住宅証明書を発行できませんので、本通知書を発行します。

記

1. 住宅の所在地
2. 住宅の名称
3. 住宅の建て方
4. 住宅の構造
5. 理由