

現金取得者向け新築対象住宅証明書の発行業務要領

株式会社日本住宅保証検査機構

この業務要領は、株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JIO」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、長屋その他の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、消費税率の引上げが予定される平成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令和3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。ただし、以下①または、②に該当する住宅については令和4年12月までに引渡され入居が完了した住宅が対象となります。

①住宅を新築する場合であって、令和2年10月1日から令和3年9月30日までに契約する住宅

②新築住宅を取得する場合であって、令和2年12月1日から令和3年11月30日までに契約する住宅

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（2020年12月時点）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（2020年12月時点）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（2020年12月時点）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 長期優良住宅建築等計画認定通知書

- ④ 設計住宅性能評価書（建設住宅性能評価書でも可）
 - ⑤ 低炭素建築物新築等計画認定通知書
 - ⑥ B E L S 評価書（☆2つ以上のものに限る）
- 4) 3) のうち、①③④⑤⑥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に係る基準については、【フラット35】S（2020年12月時点）の基準と同一で、表1①から⑥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はなりません。

表1：現金取得者向け新築対象住宅証明に係る技術基準

| | |
|---------|---|
| 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 ※すまい給付金の申請については、H27.4.1以降も、従前の省エネルギー対策等級4によりH27.3.31までに申請した証明書で申請可能です。 |
| 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（共同住宅等については、共用部分も等級3以上が必要） |

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、JIO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JIO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) 仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、外皮計算書、一次エネルギー消費量計算、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 JI0 が交付した評価書等の写し

評価書等…長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証

低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証

建築物エネルギー消費性能向上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ります。

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) 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 JI0 が交付した評価書等の写し

評価書等…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。

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、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 JI0 が交付した評価書等の写し

評価書等…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ります。

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、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 JI0 が交付した評価書等の写し

評価書等…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）

一戸建ての住宅に限る

※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。

2) 業務の引受

・ JI0 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）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、JI0 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建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）の確認をすること
 - c. 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
 - d. 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
 - e. 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）（以下「証明書」という。）を 4 通発行します。
- ・ 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。
- ・ 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（JI0 様式 1）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) 変更計画に係る手続き（従前の証明書を発行した機関に限る）

以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査をおこない、基準への適合が確認された後、申請者に対し現金取得者向け新築対象住宅変更証明書（別記様式 4）を発行します。

- ・ **【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）
- ・ 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
- ・ 変更前の現金取得者向け新築対象住宅証明書の原本

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 4 又は 5-2 一次エネルギー消費量対策等級 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ます。

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または柱がないことを審査します。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。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。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ます。

IV. その他

1. 適合審査料金

1) 基本料金は別途適合審査料金表によるものとします。

2) その他料金

①事前相談等に係る費用を別途請求できるものとします。

②適合審査料金を減額するための要件

- ・当該業務が効率的に実施できるとJI0が判断したとき。
- ・JI0が定める戸数以上の申請が見込めるとき。

3) 追加発行料金

現金取得者向け新築対象住宅証明書を追加発行する場合の料金は、1回の依頼で1住戸につき5,500円(消費税込)とします。

2. 秘密保持について

JI0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

JI0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

JIO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行います。

平成25年10月1日制定

平成27年4月1日改訂

平成30年6月30日改訂

令和3年4月1日改訂

令和3年4月1日改訂のうち、一定の期間内に契約した方に関する給付金の対象となる住宅の引渡し期限の延長及び床面積要件の緩和については、改正された関連税制法の施行日である令和4年4月1日以降に申請されたものが対象となります。

別表
「証明書発行番号の付番方法」

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・・・） |