

現金取得者向け新築対象住宅証明書 発行業務要領

株式会社 オーネックス

この業務要領（以下「要領」という。）は、株式会社オーネックス（以下「機関」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する。

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 制度の概要

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として定められた。なお、消費税率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書を提出することが求められる。現金取得者がすまい給付金の申請に必要な確認書類は【フラット35】S基準への適合が確認できる書類などである。
 - 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る。
 - 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必要な事項を定める。
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、次の（1）から（5）のいずれかとなる。なお、【フラット35】に係る基礎技術基準は対象外となる。

- (1) 省エネルギー対策等級4の住宅
- (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）
- (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
- (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、機関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。

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「品確法」という）第13条に定める評価員で機関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（正本、副本各1部）

適合審査に必要な提出図書は、次のとおりとする。なお、機関に住宅性能評価、長期優良住宅技術的審査、低炭素建築物技術的審査、住宅性能証明書申請等を申請された場合においては、適合審査に必要な提出図書のうち重複するものは省略できるものとする。（ただし、適合審査の内容が確認できる場合に限る。）

- ・現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書
- ・委任状（代理者による申請の場合に限る）
- ・設計内容説明書（適用する基準のみ）
- ・付近見取図
- ・配置図
- ・仕様書（仕上げ表を含む）
- ・平面図
- ・立面図
- ・断面図又は矩計図
- ・各種計算書
- ・基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図及び構造詳細図（耐震性の場合に限る）

- ・【フラット35】S（金利Bプラン）の基準適合が確認できる図書
- ・機関で交付した住宅性能評価書、長期優良住宅技術的審査適合証、低炭素建築物技術的審査適合証、住宅性能証明書等（以下「評価書等」という。）により審査省略ができる場合は、その写し

④ 申請の取り下げ

申請者は、業務の引受後に審査の申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取り下げ届を機関に提出する。この場合機関は、審査を中止し提出図書を申請者に返却する。

⑤ 変更に係る手続き

審査後において計画に変更（軽微な変更を除く）が生じた場合は、【変更】現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書（軽微な変更の場合は、変更申告書）のほか変更に係る③図書（正本、副本各1部）を機関に提出する。尚、機関が変更を大規模であると認めた場合は、申請者は当初の審査の申請を取り下げ、別件として改めて申請するものとする。

2) 業務の引受

機関は、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のほか、1) ③の図書が添付されていること及び以下の事項について確認し、特に提出図書に不備がない場合には、申請者に対して引受承諾書を交付する。この場合、申請者と機関とは別に定める現金取得者向け新築住宅証明書発行業務約款に基づき契約を締結したものとする。

- ・申請のあった住宅が、機関が定める設計住宅性能評価業務を行う業務の範囲、区域でること
- ・申請のあった住宅の建て方（一戸建て住宅か共同住宅等）
- ・申請のあった住宅の適用する住宅性能
- ・申請に評価書等の添付がある場合は、その書類
- ・提出図書の不足及び記載漏れ

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。

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を発行する。
- ② 申請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、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 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」に基づいて付番する。

- ④ 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」を発行する。
- ⑤ 対象住宅証明書の発行は、申請書及び提出図書の副本1部を添えて行う。

2. 適合審査の方法

機関は、住宅品質確保法、これに基づく命令及び告示並びにこれらに係る通達、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット35S（金利Bプラン）の技術基準によるほか、この要領に基づき適合審査を審査員に実施させる。なお、評価書等により【フラット35】S（金利Bプラン）の基準適合が確認できる場合は、適合審査を省略できるものとする。

IV その他

1. 適合審査料金（ ）内は消費税込金額

1) 一戸建ての住宅

○省エネルギー性、耐久性・可変性、バリアフリー性

- ・通常の場合 ￥25,000 (¥27,000)
- ・評価書等により審査省略ができる場合 ￥5,000 (¥5,400)

○耐震性

- ・通常の場合 ￥35,000 (¥37,800)
- ・評価書等により審査省略ができる場合 ￥5,000 (¥5,400)

2) 共同住宅等

- ・別途見積りとする

注1 変更申請の場合は、原則上記金額の1/2とする。ただし、変更内容が大規模である場合は、上記金額とする。

2. 秘密保持

機関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てはならない。

3. 帳簿の作成・保存

機関は、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

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) 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事業年度保管する。

5. 国土交通省等への報告

機関は、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するものとする。

(附則) この業務要領は、平成26年4月1日より施行する。

別表1 対象住宅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する。

『113-〇〇-〇-〇-〇〇〇〇-〇』

1～3桁目：登録住宅性能評価機関番号

4～5桁目：01（本社）

02（寝屋川支店）

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・・・）