

現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領

ビューローベリタスジャパン株式会社

この現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領(以下「要領」という。)は、ビューローベリタスジャパン株式会社(以下「BV」という。)が実施する、すまい給付金制度における現金取得者向けの新築住宅取得に係る給付要件の基準(以下「基準」という。)への適合を示す証明書の発行に関する業務(以下「業務」という。)について必要な事項を定める。

第1章 用語の定義

1. この要領において、次の各号に掲げる用語は、それぞれ次の各号の定義に従う。
 - (1) 「すまい給付金制度」 住宅を取得する場合の消費税引き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
 - (2) 「現金取得者」 住宅ローンを利用せず現金で新築住宅を取得する者。
 - (3) 「新築住宅」 人の居住の用に供したことがない住宅であって、工事完了から1年以内のもの。
 - (4) 「一戸建ての住宅」 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) 「共同住宅等」 共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅。
 - (6) 「フラット 35S 基準」 フラット 35 の借入金利を一定期間引き下げる要件として、独立行政法人住宅金融支援機構が省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を対象に定めた基準。

第2章 すまい給付金制度(前提)

1. 発行業務対象住宅要件
 - (1) 床面積が 50 m²以上である住宅
 - (2) 施工中等に第三者の現場検査を受け、一定の品質が確保された①から③のいずれかに該当する住宅
 - ① 住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅
 - ② 建設住宅性能表示を利用した住宅
 - ③ 住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅
 - (3) 年齢 50 才以上の者が取得する住宅(収入額の目安が 650 万(都道府県民税の所得割額が 13.30 万円)超の方は対象外)
2. 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ある。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。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となる。

(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 現金取得者向け新築対象住宅証明書

(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。

3. 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(金利Bプラン)基準と同一で、表1①から⑤の1つ以上を満たす必要がある。なお、【フラット35】に係る基礎技術基準は対象とはならない。

表1:【フラット35】S(金利Bプラン)基準

平成26年2月21日
本業務要領制定日時点

省エネルギー性	① 省エネルギー対策等級4の住宅
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: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	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

※各技術基準は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同様です。

第3章 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、BV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及び第2章 1. に定める発行対象に該当する住宅とする。また、申請の時期は着工前、着工後を問わないものとする。

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BV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は、配置図、附近見取図の他、下記に定める図書とする。

イ) 省エネルギー性による場合

・省エネルギー対策等級4の審査に必要な事項が明示された図書

(例) 設計内容説明書、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、計算書、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 BV 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1①の基準に適合) 建設住宅性能評価書(表1①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 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1①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。

ロ) 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) 設計内容説明書、仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、給排水管路図、評価書等を活用する場合は BV 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1②の基準に適合)

建設住宅性能評価書(表1②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 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る。

ハ) 耐震性による場合

・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2及び3、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) 設計内容説明書、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及び3が確認できる計算書等、免震建築物が確認できる各種図面等、評価書等を活用する場合は BV 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1③または④の基準に適合)

建設住宅性能評価書(表1③または④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 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る。

ニ) 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)設計内容説明書、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 BV 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1⑤の基準に適合)

建設住宅性能評価書(表1④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

BV 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 1 号様式)、同申請書別票(別記 6 号様式)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する。

- ① 申請のあった住宅が、BV 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)の確認をすること
 - ③ 申請のあった住宅の適用する住宅性能(【フラット 35】S(金利 B プラン)基準)の確認をすること
 - 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には申請者に対して引受承諾書等を交付する。

(3) 適合審査の実施

(2)の後、「2. 適合審査の方法」により審査を実施する。

- ・(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る。

- ・BVは、基準に適合していると認められないため、又は 1) 各号に該当するため証明書を交付しないこととした場合においては、申請者等に対してその旨を書面(別記 5 号様式)をもって通知する。

(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。)を発行する。

- ① 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」に基づいて付番する。
- ② 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(別記様式5)を発行する。
- ③ 証明書等の発行は、申請書及び提出図書の副本を1部添えて行う。

(5) 計画変更に係る業務手続き(変更申請の手続き)

(4)に基づき証明書が発行された後に申請者が計画を変更する場合(変更申請をする場合)は、申請者から以下の書類の提出を受け、変更に係る適合審査を行う。なお、審査の実施方法は「1. 手続きの流れ」(1)から(4)までと同じとし、基準への適合が確認された後、申請者に対し変更証明書(別記様式4)を発行することとなる。また、④の証明書の原本については受理したのち、BV の責任において廃棄する。

- ① 現金取得者向け新築対象住宅証明書発行サービス申込書
- ② 【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)
- ③ 適合審査に要した図書(1)③のうち変更に係るもの及び変更の内容を示す図書
- ④ 申請者が(4)に基づきBVより発行された変更前の証明書の原本

2. 適合審査の方法

- (1) 省エネルギーによる場合 評価方法基準第5の5-1省エネルギー対策等級4に適合していることを提出図書により審査する。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(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、評価書等及び認定書等の結果を活用することができる。
- (2) 耐久性・可変性による場合 評価方法基準第5の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以上及び間取り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。
- (3) 耐震性による場合
評価方法基準第5の1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2及び3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。
- (4) バリアフリー性による場合 評価方法基準第5の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。

第4章 その他

1. 適合審査料金

- (1) 基本料金は別途料金表によるものとする。
- (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する。
 - ② 適合審査料金を減額するための要件
 - ア) 当該業務が効率的に実施できるとBVが判断したとき。
 - イ) BVが定める戸数以上の申請が見込めるとき。
 - ③ 適合審査料金を増額するための要件
 - ・申請者の非協力その他BVに帰することのできない事由により業務期日が延期したとき。

(3) 追加発行料金は別途料金表によるものとする。

2. 秘密保持について

BV 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らない。

3. 帳簿の作成・保存

BV 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。

- (1) 証明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建築物の構造
- (6) 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
- (7) 適合審査の申請を受けた年月日
- (8) 適合審査を行った審査員の氏名
- (9) 適合審査料金の金額
- (10) 証明書の発行番号
- (11) 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。

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事業年度保管するものとする。なお、適合審査用提出図書および証明書の写しの保存は、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し、当該記録を必要に応じ電子計算機その他の機械を用いて明確に表示することができるようにして、これを行うことができるものとする。

5. 国土交通省等への報告等

BV 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実施する。

別表

「証明書発行番号の付番方法」発行番号は、11もしくは12桁の英数字を用い、次のとおり表すものとする。

『084-〇〇-〇-〇-〇〇〇〇-〇』

1～3桁目 BV の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(7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枚の場合は番号1、2枚目以降2, 3, 4・・・)