

株式会社確認検査機構プラン21  
現金取得者向け新築対象住宅証明書業務要領

## 目次

1. 趣 旨
2. 基本方針
3. 用語の定義
4. すまいの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
5. 現金取得者向け新築対象住宅証明に係る基準
6. 技術的審査の業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域
7. 技術的審査の業務を行う範囲
8. 審査の申請
9. 基準に適合する評価書等の活用
10. 申請の受理及び契約
11. 審査及び審査員
12. 申請書の取り下げ
13. 大規模な変更
14. 証明書の交付
15. 変更計画に係る業務手続(従前の証明書を交付した場合)
16. 審査料金
17. 審査料金を減額するための要件
18. 審査料金を増額するための要件
19. 審査料金の返還
20. 帳簿及び書類の保管と保存期間
21. 電子情報処理組織に係る情報の保護
22. 業務に関する公正の確保
23. 事前相談
24. 電子情報処理組織に係る情報の保護
25. 諸官庁への報告等

## 附則

## 1. 趣 旨

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、株式会社確認検査機構プラン 21（以下「機関」という。）が、すまいの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。）への適合を示す現金取得者向け新築対象住宅証明書（以下「証明書」という。）の交付に関する審査（以下「審査」という。）の実施について必要な事項を定めるものである。

## 2. 基本方針

現金取得者向けの新築住宅取得に係る給付要件の基準への適合に係る審査業務（以下「審査業務」という）、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という）、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 3 5 S（金利 B プラン）の技術的基準による。このほか本要領に基づき、公正かつ適確に実施するものとする。

## 3. 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「現金取得者」とは住宅ローンを利用せず、新築住宅を取得する者をいう。
- (3) 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）
- (4) この要領において「新築住宅」とは、新たに建設され人の居住の用に供したことの無い住宅（建築工事完了時から起算して 1 年以内のものをいう）。
- (5) この要領において「一戸建て住宅」とは、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないで、1 住戸のみの住宅をいう。
- (6) この要領において「共同住宅」とは、共同住宅、長屋建て、一戸建て住宅以外の住宅をいう。

## 4. すまいの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

- (1) 住宅を新築または新築住宅を取得する者。
- (2) 引上げ後の消費税率が適用される。
- (3) 床面積 5 0 m<sup>2</sup>以上の住宅
- (4) 施工中等に第 3 者の検査を受け一定の品質が確認された住宅
  - ・ 品確法に基づく建設住宅性能評価
  - ・ 瑕疵担保責任履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険検査
  - ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人による本給付措置のための現場検査制度
- (5) 5 0 才以上で 6 5 0 万円以下の収入額（目安）の者が取得する場合に限ります。
- (6) 省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅（フラット 3 5 S（金利 B プラン）の基準と同一）

当該基準への適合を示す証明書として、登録住宅性能評価機関の交付する「**現金取得者向け新築対象住宅証明書**」、「フラット35S適合証明書」又は「長期優良住宅認定通知書」が活用されることとなります。

#### 5. 現金取得者向け新築対象住宅証明に係る基準

現金取得者向け新築対象住宅証明に係る技術基準について、下表①から⑥のいずれか1つ以上の基準に適合

表1 フラット35S（金利Bプラン）の基準と同一

省エネルギー性	①断熱等性能等級4の住宅（H27.4.1申請以降のみ） ②一次エネルギー消費量等級4以上の住宅（H27.4.1申請以降のみ）
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、躯体天井高さの確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁又は柱がないこと。
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免震建築物の住宅
バリアフリー性	⑥高齢者等配慮対策等級3以上の住宅

#### 6. 技術的審査の業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務区域

技術的審査の業務を行う時間・休日、事務所の所在地及び業務を行う区域については、株式会社確認検査機構プラン21住宅性能評価業務規程によるものとする。ただし、業務区域については設計住宅性能評価の業務を行う区域とする。

#### 7. 技術的審査の業務を行う範囲

機関は、株式会社確認検査機構プラン21住宅性能評価業務規程に記載されている住宅性能評価を行う住宅の種類について審査業務を行うものとする。

#### 8. 審査の申請

申請者又は代理人（以下「申請者等」という）は、機関に対し次の各号に掲げる図書を正副2部提出しなければならない。又、申請の時期は着工前、着工後を問わない。

- ①現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書
- ②設計内容説明書（適用する基準のみ）
- ③配置図、平面図、見取り図
- ④基準に適合することが確認できる図面や図書等

#### 9. 基準に適合する評価書等の活用

(1)評価書等を活用し、基準への適合が確認できる場合は、上記「8. 審査の申請」の②、④に掲げる図面及び図書等は省略できます。但し、本機関が交付又発行した評価書等に限りません。

該当する評価書等は下記による。

- I 設計住宅性能評価書又は建設住宅性能評価書（表 1 の①～⑥のいずれか 1 つ以上の基準に適合していること）
  - II 長期優良住宅の認定通知書又は適合書（耐震等級 2 以上、断熱等性能等級 4、劣化対策等級 3 + 維持管理対策等級 3）
  - III 低炭素建築物の認定通知書又は適合書（一次エネルギー消費量等級 5 同等）
  - IV 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書（表 1 の①～⑥のいずれか 1 つ以上の基準に適合していること）
  - V フラット 35S の適合書
  - VI BELS 評価書（一次エネルギー消費量等級 4 同等）
- (2) 申請書等（変更申請書も同じ）の受理については、あらかじめ申請者等と協議して定めるところにより、電子情報処理組織（電子メール又は磁気ディスク）によることができます。

#### 10. 申請の受理及び契約

- (1) 機関は、申請に対して受理する場合は、次の事項を審査し各号に該当しないと認める場合においては、その補正を求めるものとする。
- ① 申請の係る住宅が「7」に定める範囲に該当することを確認する。
  - ② 申請書等に形式上の不備がないことを確認する。
  - ③ 申請図書等に記載すべき事項の記載不足がないか確認する。
  - ④ 申請図書等に記載された内容に明らかに虚偽がないことを確認する。
  - ⑤ 証明書をすまい給付金申請にのみ利用することを確認する。
- (2) 申請者等が前項の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合は、受理できない理由を明らかにして、申請者等に申請書等を返還する。
- (3) 機関は、(1) 項により申請書を受理した場合においては、申請者に引受承諾書を交付する。この場合、申請者と機関は別紙「株式会社確認検査機構プラン 2 1 現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務約款」（以下、「約款」という）に基づき契約を締結したものとする。
- (4) 前項の審査業務約款及び引受承諾書には、少なくとも次の各号に掲げる事項について明記するものとする。
- ① 申請者等は、提出された書類のみでは審査を行うことが困難であると機関が認めて請求した場合は、審査を行うのに必要な追加書類を双方合意の上定めた期日までに機関に提出しなければならない旨の規定。
  - ② 申請者等は、機関が性能基準への適合に関する是正事項を指摘した場合は、双方合意の上定めた期日までに当該部分の審査用提出図書の修正その他必要な措置をとらなければならない旨の規定
  - ③ 証明書の交付の前までに、申請者等の都合により申請内容を変更する場合は、申請者等は、双方合意の上定めた期日までに機関に変更部分の審査用提出図書を提出しなければならない旨の規定及びその変更が大幅なものと機関が認める場合にあっては、申請者等は、当初の申請内容に係る依頼を取下げ、別に改めて審査を申請しなければならない旨の規定。

- ④機関は、証明書を交付し、又は証明書を交付できない旨を通知する期日（以下「業務期日」という。）を定める旨の規定
- ⑤機関は、申請者等が(1)から(3)までの規定に反した場合には、前号の業務期日を変更することができる旨の規定
- ⑥機関は、不可抗力（申請者等の非協力や第三者の妨害等並びに災害等）によって、業務期日までに証明書を交付することができない場合には、申請者等に対してその理由を明示の上、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる旨の規定。
- ⑦申請者等が、その理由を明示の上、機関に書面をもって業務期日の延期を申し出た場合でその理由が正当であると機関が認めるときは、機関は業務期日の延期をすることができる旨の規定
- ⑧機関は、申請者等の責めに帰すべき事由により業務期日までに証明書を交付することができないときは、契約を解除することができる旨の規定
- ⑨申請者等の協力義務に関する事項のうち、申請者等は機関の求めに応じ、審査のために必要な情報を、機関に提供しなければならない。
- ⑩審査料金に関すること、および、支払期日や支払い方法に関すること。
- ⑪審査の期日に関する事項のうち、次に掲げるもの
- (a)証明書を交付し、又は証明書を交付できない旨を通知する期日（以下「業務期日」という。）に関すること。
  - (b)申請者等の非協力、第三者の妨害、天災その他により機関が責めに帰することのできない事由により業務期日から遅延する場合には、申請者等との協議上、業務期日を変更できること。
- ⑫契約の解除及び損害賠償に関する事項のうち、次に掲げる事項。
- (a)証明書の交付前に大幅な再審査を伴う計画の変更がある場合に、申請を取り下げ、再度、申請を行わなければならないものとし、この場合においては、元の審査に係る契約は解除されること。
  - (b)申請者等は、証明書の交付の直前までに、機関に書面をもって通知することにより当該契約を解除できること。
  - (c)申請者等は、機関が行うべき審査が業務期日から遅延し、又は遅延することが明らかであること、その他で、機関が責めに帰する事由により当該契約を解除したときは、すでに支払った審査料金の返還を請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。
  - (d)機関は、申請者等の必要な協力が得られないこと、審査料金が支払期日までに支払われないこと、その他、申請者等の責めに帰すべき事由が生じた場合においては、申請者等に書面をもって通知することにより当該契約を解除することができること。本規定により契約を解除した場合においては、一定額の支払いを請求できるとともに、生じた損害の賠償を請求することができること。
- ⑬機関が負う責任に関する事項のうち、次に掲げる事項
- (a)審査対象の住宅が建築基準法その他の法令に適合すること、及び、その住宅に瑕疵がないことについての審査業務をし、適合していることを保証するものではないこと。

(b)当該住宅の申請書及び提出図書に虚偽があることその他の事由により、適切な審査業務を行うことができなかつた場合において、審査の結果について責任を負わない。

### 1 1. 審査及び審査員

- (1) 機関は、品確法、これに基づく告示・命令等並びに通達、独立行政法人金融支援機構のフラット35S(金利Bプラン)の技術基準等(以下、「品確法等」という)による他、この要領に基づき審査を下記に定める審査員に実施させる。
- (2) 機関は、品確法第13条に定める評価員(以下「審査員」という)に審査を行わせる。
- (3) 審査員以外で審査業務に従事する職員(以下「補助員」という)は、審査員の指示に従い、申請の受付、予備審査等の補助的な業務を行うことができる。
- (4) 審査員は審査のために必要と認める場合において、申請者等に対して必要な書類を求めることができる。
- (5) 審査員は、審査対象の住宅が建築基準法等その他関係法令に違反していることを知りえた場合は、申請者等にその旨を伝えて審査業務を一時中断しなければならない。その場合は、申請書及び提出書類の是正が図られるまで審査を再開しない。
- (6) 審査の範囲は品確法別表中欄に掲げる要件に応じ、同表上欄に掲げる住宅の区分とする。
- (7) 機関は審査員が職務上の義務違反等で審査員としてふさわしくない行為があつた場合、及び、身心故障等により職務を遂行できない場合等を認められる時は審査員に審査業務を行わせない。
- (8) 審査員は公正かつ適確に審査業務を遂行しなければならない。
- (9) 機関の役員及び審査員とその他職員(補助員を含む)並びにこれらの者は、業務の一切の知りえた情報を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。
- (10) 前項(9)の規定は、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。
  - (1) 既に公知の情報である場合
  - (2) 公的な機関から登録や開示を求められた場合。
  - (3) 申請者等が、秘密情報でない旨書面で確認した場合

### 1 2. 申請書の取り下げ

- (1) 申請者等は、証明書の交付以前に申請書を取り下げる場合において、その旨を記載した「取下げ届け」を機関に提出する。
- (2) 機関が「取下げ届け」を受理した場合は、審査を中止し提出図書(副本のみ)を申請者等に返却する。但し、既に受付印を押印した副本の図書には「抹消」印を押印し返却する。

### 1 3. 大規模な変更

- (1) 申請者等は、証明書の交付前に対象住宅の計画が大規模な変更を行うことになった場合は、すみやかに機関にその旨(変更内容を含む)を通知すること。
- (2) 大規模な変更とは、平面形状、立面図形状、面積等が大幅に変更になった場合及び、その他、性能基準の審査のやり直さないと審査業務が遂行できない場合等とする。

(3)大規模な変更の通知があり、機関が変更の内容が大規模と認めるときは、申請者等は、申請書を取り下げ、別件として再度新しく申請をしなければならない。

#### 1 4. 証明書の交付

(1)機関は、審査を終了し基準に適合していると認める場合は、速やかに「証明書」を交付する。

(2)機関は、次に掲げる場合は「証明書」を交付しない。

- ①提出書類の形式上の不備及び記載すべき事項の記載不足。
- ②申請書及び提出図書が明らかに虚偽であることがわかった場合。
- ③審査対象の住宅が建築基準法第6条1項の建築基準関係規定に適合していないことがわかった場合。
- ④申請者等が機関に対して審査に必要な協力をしない等で、機関の責めに帰することのできない事由により、審査を行うことができなかった場合。
- ⑤審査料金が支払期日までに支払われていないとき。

(3)前各号に該当すること等、及びその他、基準に適合していると認められない等で証明書を交付できない場合は、証明書を交付できない旨を申請者等に書面をもって通知しなければならない。

(4)証明書又は前項の書面の交付については、あらかじめ申請者等と協議して定めるところにより、電子情報処理組織の使用又は磁気ディスクの交付によることができる。

(5)証明書の交付番号は、別表1に定める方法によること。

(6)証明書の交付単位は住戸単位となります。

#### 1 5. 変更計画に係る業務手続(従前の証明書を交付した場合)

(1)証明書の交付後に申請者等が計画を変更する場合は、申請者等から以下の書類の申請を受け、変更に係る適合審査を行います。基準への適合が確認された後、申請者等に対し「変更証明書」(別記様式4)を交付することとなります。尚、c. の証明書の原本については受理したのち、機関の責任において破棄します。

- a. 【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)
- b. 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
- c. 変更前の現金取得者向け新築対象住宅証明書の原本(同一住戸で複数の証明書が交付されている場合はその全て)

(2)【変更】現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書をしなければならないのは以下の変更内容の場合とする。

- ①証明書の記載の内容の変更を伴う場合。
- ②変更の内容が住宅の性能基準において適合しているかどうか審査しないと確認できない場合
- ③変更の内容が大きい場合や、変更の箇所が多すぎて簡単に確認するのが難しい場合。

#### 1 6. 審査料金

(1)機関は、審査業務の実施に関し、別に機関において定める審査料金を徴収するこ



とができる。

(2) 機関は、前項の審査料金についての請求、収納等の方法を別に定めるものとする。

(3) 別途協議により合意した場合には、他の期日を取り決めることができる。

#### 17. 審査料金を減額するための要件

(1) 機関は、次の要件の場合に機関が定めた審査料金を減額することができる。

- ① 審査を効率的にできると機関が判断した場合
- ② 機関が定める一定期間内に、一定数以上の申請が見込める場合。
- ③ 本申請と共に建築確認申請等を機関に申請するなど機関が認めた場合。
- ④ 減額料金は内部規定にて規定する。

#### 18. 審査料金を増額するための要件

(1) 機関は、次の要件の場合に機関が定めた審査料金を増額することができる。

- ① 申請者等の依頼により、機関が定める社内規定の業務時間外に審査を行うとき。
- ② 申請者等の非協力により機関の責に帰すことのできない事由により業務期日を延期したとき。この場合は、業務を延期しなければならない旨を申請者等に書面にて通知する。
- ③ 増額料金は、状況により機関で判断する。
- ④ 増額料金は内部規定にて規定する。

#### 19. 審査料金の返還

(1) 収納した審査料金は返還しない。

(2) 機関の責に帰すべき事由により審査業務が実施できなかった場合には、この限りでない。

#### 20. 帳簿及び書類の保管と保存期間

(1) 機関は、帳簿及び申請図書並びに添付図書等を施錠できる部屋又はロッカー等において、事務所に備え付けること、かつ、秘密の漏れることのない方法で行う。

(2) 機関は、次に掲げる事項を帳簿に記載しなければならない。

- 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 審査の対象となる住宅の名称及び所在地
- ③ 審査の申請を受け付けた年月日及び受付番号
- ④ 審査を行った審査員の氏名
- ⑤ 証明書の交付を行った年月日及び交付番号
- ⑥ 通知書の交付を行った年月日
- ⑦ 審査を行った性能基準
- ⑧ 住宅の建て方

(3) (1) 項の保存は、電子計算機に備えられたファイル又は磁気ディスク等に記録され、必要に応じ電子計算機その他の機器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、磁気ディスク等の保存にて行うことができる。

(4)帳簿及び書類（審査用提出図書及び証明書の写し）の保存期間は、次に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ、どちらか長い保存期間を適用する。

① 審査業務の全部を廃止する日 → 帳簿

② 交付日の属する年度から5事業年度以上 → 書類

(5)審査の申請と設計住宅性能評価の申請を同一機関にする場合は、(2)項の帳簿の記載事項で重複する内容については、記載を省略することができる。

## 2.1. 電子情報処理組織に係る情報の保護

(1)機関は、電子情報処理組織による申請の受付け及び図書の交付を行う場合においては、情報の保護に係る措置について別に定める。

## 2.2. 業務に関する公正の確保

(1)機関の住宅性能評価業務規定の規定に準ずる。

## 2.3. 事前相談

(1)申請者等は、申請に先立ち、機関に手続きや基準の解釈等の相談することができる。この場合において、機関は、誠実かつ公正に対応するものとする。

(2) (1)項に係らず、申請書等の相談の殆どが審査業務の場合で、機関が事前審査と判断した場合は、審査料金が発生し、機関は申請者等の相談料を請求することができる。この場合の相談料は機関が公表している審査料金とする。

## 2.4. 電子情報処理組織に係る情報の保護

(1)機関は、電子情報処理組織による申請の受付及び図書の交付を行う場合にあっては、情報の保護に係る措置について別に定めることとする。

## 2.5. 諸官庁への報告等

(1)機関は、公正な業務を実施するために所官庁から業務に関する報告等を求められた場合には、審査内容、判断根拠その他情報について報告等を行うこととする。

**附則** この業務要領は平成30年2月1日より施行する。

制定 平成25年 7月 18日

改正 平成25年 8月 8日

改正 平成25年10月 2日

改正 平成26年 7月 16日

改正 平成27年 3月 13日

改正 平成27年 3月 20日

改正 平成30年 2月 1日



表2 現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請の必要図書一覧

基本図書名	備考
①申請書	別記様式1
②図面	配置図、見取り図、各階平面図
③図面	<p>他表1①～⑥のいずれか1つ以上の基準に適合していることの確認に必要となる図面等</p> <p>※矩計図又は断面図、立面図、その他</p> <p>※設計住宅性能評価又は長期優良住宅技術的審査で必要とされる図書に準ずる。</p> <p>※「型式住宅部分等製造者認証書」又は「住宅型式性能認定書」「製造者認証」等及び添付図書</p>
④その他	<p>証明書交付のためにその他必要となる図書及び性能を確認できる資料及び試験表</p>
⑤委任状	代理者が申請する場合
⑥設計内容説明書	他表1①～⑧のいずれか1つ以上の基準用
⑦住宅番号整理票	共同住宅等で複数の住戸を一括申請する場合。
⑧評価書等のコピー	<p>評価書等の活用の場合にのみ必要。評価書、適合書、認定書等（但し、当機関で評価書等を行った場合にのみ添付されている図面等は不要です。）</p>

※申請者等は申請書及び図面等（資料含む）は、正副2部を提出し、機関は証明書の交付と同時に副本を交付する。

※評価書等の活用の場合には上記の表で、③④⑥に掲げる図書等は省略できます。但し、⑧は添付が必要です。