

現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務要領

アウェイ建築評価ネット株式会社

(趣旨)

第1条 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、登録住宅性能評価機関であるアウェイ建築評価ネット株式会社（以下「ABN」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ものである。

(基本方針)

第2条 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（以下「審査」という。）は、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、公正かつ適確に実施するものとする。

(用語の定義)

第3条 この要領において用いる用語の定義は、次のとおりとする。

- (1) 「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) 「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) 「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) 「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。なお、併用住宅は「共同住宅等」に該当するが、住宅部分の床面積が全体の1/2以上を占めているものに限る。
- (5) 「現金取得者」とは、住宅ローンを利用しないで住宅を取得する者をいう。

(業務を行う時間及び休日、事務所の所在地、業務を行う区域)

第4条 業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時30分から午後6時00分までとする。

2 業務の休日は、次に掲げる日とする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める国民の祝日
- (3) 12月29日から翌年の1月4日まで

3 業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合その他正当な事由がある場合又は事前に証明申請者又は代理人（以下「申請者等」という。）との間において業務を行う日時の調整が図られている場合は、前2項の規定によらないことができる。

4 業務を行う事務所の所在地は、東京都新宿区揚場町2番18号とする。

5 業務を行う区域は、日本全域とする。

(業務を行う住宅及び業務を行う範囲、申請の時期)

第5条 ABNは、アウェイ建築評価ネット株式会社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業務を行うものとする。また、申請の時期は着工前、着

工後を問わない。

(業務の対象)

第6条 ABNは、以下に該当する新築の住宅について業務を行うものとする。

- (1) 引き上げ後の消費税率が適用されている住宅を取得する。
 - (2) 床面積（不動産登記上の面積）が50㎡以上の住宅
 - (3) 施工中に次に定める第三者の検査のうちいずれかを受け一定の品質が確認される住宅
 - (イ) 住宅品質確保促進法に基づく建設住宅性能評価
 - (ロ) 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
 - (ハ) 住宅瑕疵担保責任保険法人によるすまい給付金制度のための現場検査制度
 - (4) 申請者（住宅取得者）が50才以上でかつ収入額の目安が650万円以下である。
- 2 前項で規定する新築の住宅とは、申請者自らが持ち分を有する一戸建ての住宅及び共同住宅等を対象とする。

(業務の位置付け)

第7条 すまい給付金制度は、消費税率の引上げが行われる平成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33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となる。
- 3 前項のうち、【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
 - (3) 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
 - (4) 設計住宅性能評価書又は建設住宅性能評価書
 - (5) 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定通知書
 - (6) 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）に基づく評価書
- 4 前項のうち、(1)及び(3)から(6)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。

(適合審査に適用する基準)

第8条 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）の基準と同一で、表1①から⑥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とはならない。

表1：【フラット35】S（金利Bプラン）の基準

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
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

（審査の申請）

第9条 申請者等は、ABNに対し、次の各号に掲げる図書を2部提出しなければならないものとする。

- (1) 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）
 - (2) 設計内容説明書（適用する基準のみ）
 - (3) 審査の対象となる住宅の設計図書等（仕様書、配置図、付近見取り図、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、外皮等計算書等、その他ABNが審査のために必要と認める図書）のうち、第11条に定める適合審査の申請がされた基準の区分に応じ必要となる設計図書等。
- 2 基準への適合が証明できる書類が添付された場合においては、提出図書のうち、(2)及び(3)に掲げる図書（ただし、配置図及び付近見取り図を除く。）は省略できるものとする。
- 3 前2項の規定及び次条により提出される図書の受理については、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（ABNの使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。）と申請者等の使用に係る入出力装置とを電気通信回線で接続した電子情報処理組織をいう。以下同じ。）の使用又は磁気ディスク（これに準ずる方法により一定の事項を確実に記録しておくことができる物を含む。以下同じ。）の受理によることができる。

（新築対象住宅証明書が交付された後に行う計画の変更に係る審査の変更申請）

第10条 証明書の交付後に変更申請しようとする者は、ABNに対し、別記様式3の【変更】現金取得者向け新築対象住宅証明書申請書、前条第1項の図書のうち変更に係るもの及び直前の現金取得者向け新築対象住宅証明書（以下「証明書」という。同一住戸において複数の証明書が交付されている場合はその全て。）の原本を提出しなければならないものとする。

（適合審査添付図書等）

第11条 適合審査のために必要と認める図書のうち、申請がされた基準の区分に応じ必要となる設計図書等は以下のとおりとする。

- (1) 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。仕様書、各階平面図、立面図、断面図又は矩計図、外皮等計算書等、基準の適合が証明できる書類（以下「評価書等」という。）を活用する場合は次に定めるABN及び登録住宅性能評価機関が交付した評価書等の写し。
 - (a) 設計住宅性能評価書
 - (b) 建設住宅性能評価書
 - (c) 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
 - (d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
 - (e) 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく認定通知書
 - (f) 低炭素建築物新築等計画に係る技術的審査適合証
 - (g) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

- (2) 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。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次に定めるABN及び登録住宅性能評価機関が交付した評価書等の写し。
- (a) 設計住宅性能評価書
 - (b) 建設住宅性能評価書
 - (c) 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
 - (d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
- (3) 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。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次に定めるABN及び登録住宅性能評価機関が交付した評価書等の写し。
- (a) 設計住宅性能評価書
 - (b) 建設住宅性能評価書
 - (c) 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
 - (d) 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証
 - (e) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書
- (4) 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。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次に定めるABN及び登録住宅性能評価機関が交付した評価書等の写し。
- (a) 設計住宅性能評価書
 - (b) 建設住宅性能評価書
 - (c) 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書

(申請の受理及び契約)

第12条 ABNは、申請があったときは、次の事項を審査し、当該提出図書を受理する。

- (1) 申請に係る住宅が、第5条に定める範囲に該当するものであること。
 - (2) 提出図書に形式上の不備がないこと。
 - (3) 提出図書に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。
 - (4) 提出図書に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。
- 2 ABNは、前項の審査により同項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。
- 3 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においては、ABNは、受理できない理由を明らかにするとともに、申請者等に当該提出図書を返還する。
- 4 ABNは、申請を受理した場合においては、申請者等に審査に係る引受承諾書を交付する。この場合、申請者等とABNは別に定めるアウェイ建築評価ネット株式会社現金取得者向け新築対象住宅証明書発行業務約款（以下「業務約款」という。）に基づき契約を締結したものとする。
- 5 前項の業務約款に用いる書面には、少なくとも次に掲げる事項について明記する。
- (1) 申請者等の協力義務に関する事項のうち、申請者等は、ABNの求めに応じ、審査のために必要な情報をABNに提供しなければならないこと
 - (2) 審査料金に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (イ) 審査料金の額に関すること。

- (ロ) 審査料金の支払期日に関すること。
- (ハ) 審査料金の支払方法に関すること。
- (3) 審査の期日に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (イ) 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。
 - (ロ) 申請者等の非協力、第三者の妨害、天災その他 ABN の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、申請者等との協議の上、業務期日を変更できること。
- (4) 契約の解除及び損害賠償に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (イ) 証明書の交付前に計画が大きく変更された場合においては、申請を取り下げ、別件として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。
 - (ロ) 申請者等は、証明書の交付の直前まで、ABN 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。
 - (ハ) 申請者等は、ABN 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の ABN の責めに帰すべき事由により当該契約を解除したときは、既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。
 - (ニ) ABN 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。
 - (ホ) (ニ) の規定により契約を解除した場合においては、一定額の審査料金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。
- (5) ABN が負う責任に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (イ) 当該契約が、審査の対象となる住宅が建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令に適合することについて審査し、保証するものではないこと。
 - (ロ) 当該契約が、審査の対象となる住宅に瑕疵がないことについて審査し、保証するものではないこと。
 - (ハ) 提出図書に虚偽があることその他の事由により、適切な審査を行うことができなかった場合においては、審査の結果について責任を負わないこと。

(審査)

- 第 13 条 ABN は、品確法、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、審査を後記第 17 条に定める審査員に実施させる。
- 2 審査に従事する職員のうち審査員以外の者は、審査員の指示に従い、申請の受付、計画内容の予備審査等の補助的な業務を行う。
 - 3 審査員は、審査のために必要と認める場合においては、申請者等に対し、必要な図書の閲覧又は提出を求める。
 - 4 審査員は、審査の対象となる住宅が建築基準法その他の法令に違反していると認めるときは、申請者等に対してその旨を告げるとともに、必要に応じて審査を一時中断する。
 - 5 前項の規定により審査を中断した場合においては、ABN は、その是正が図られるまでの間、審査を再開しない。

(審査の申請の取り下げ)

第14条 申請者等は、証明書の交付前に審査の申請を取り下げた場合においては、その旨を記載した別記様式5の現金取得者向け新築対象住宅証明書審査取り下げ届をABNに提出する。

2 前項の場合においては、ABNは、審査を中止し提出図書を申請者等に返却する。

(提出図書の変更)

第15条 申請者等は、証明書の交付前に審査の対象となる住宅の計画が変更された場合においては、速やかにその旨及び変更の内容についてABNに通知するものとする。

2 前項の通知が行われた場合において、ABNが変更の内容が大規模であると認めるときは、申請者等は、申請を取り下げ、別件として再度申請しなければならない。

(証明書の交付)

第16条 ABNは、審査が終了し、基準に適合していると認める場合においては、次に掲げる場合を除き、速やかに証明書を交付する。

(1) 提出図書に形式上の不備があり、又はこれらに記載すべき事項の記載が不十分であるとき。

(2) 提出図書に記載された内容が明らかに虚偽であるとき。

(3) 審査の対象となる住宅の計画が建築基準法第6条第1項の建築基準関係規定に適合しないと認めるとき。

(4) 審査に必要な申請者の協力が得られなかったことその他ABNの責めに帰することのできない事由により、審査を行えなかったとき。

(5) 審査料金が支払期日までに支払われていないとき。

2 証明書の交付番号は、別表1に定める方法に従う。

3 ABNは、基準に適合していると認められないため、又は第1項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、申請者等に対して別記様式6の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。

4 申請者等から紛失等により、別記様式7の現金取得者向け新築対象住宅証明書再発行申請書証明書により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、交付することとする。

5 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。

(審査員)

第17条 ABNは、品確法第13条に定める評価員(ABNの職員以外に委嘱する評価員を含む。以下「審査員」という。)に審査を行わせるものとする。

2 審査員が審査を行う住宅の範囲は、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。

3 ABNは、業務を実施するため、審査員を2名以上配置する。

(秘密保持義務)

第18条 ABNの役員及びその職員(審査員を含む。)並びにこれらの者であった者は、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。

(審査料金の収納)

第19条 申請者等は、別に定める審査料金を、銀行振込により納入する。

2 前項の納入に要する費用は申請者等の負担とする。

3 ABN と申請者等は、別途協議により、一括納入その他別の収納方法を取ることができるものとする。

(審査料金を増額するための要件)

第20条 ABN は、審査料金を次に掲げる場合に増額することができるものとする。

(1) 申請者等の依頼その他の事由で、第4条に定める休日に審査を行うとき。

(2) 申請者等の非協力その他 ABN 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。

(3) 前各号に定めるもののほか、第19条第1項に基づく審査料金に含まれない業務を実施しなければならないとき。

(審査料金の返還)

第21条 収納した審査料金は、返還しない。ただし、ABN の責に帰すべき事由により業務が実施できなかった場合には、この限りでない。

(帳簿の作成及び保存方法)

第22条 ABN は、次に掲げる事項を記載した帳簿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がなく、かつ、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ものとする。

(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) 審査の対象となる住宅の名称及び所在地

(3) 審査の申請を受けた年月日

(4) 審査を行った審査員の氏名

(5) 審査料金の金額

(6) 第16条第2項の証明書の交付番号

(7) 証明書の交付を行った年月日又は第16条第3項の通知書の交付を行った年月日

(8) 審査を行った性能基準

2 前項の保存は、帳簿を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されるときは、当該ファイル又は磁気ディスクを保存する方法にて行うことができる。

3 審査の申請と設計住宅性能評価の申請を同一の機関にする場合は、第1項の記載事項で住宅性能評価の帳簿と重複した内容については、記載を省略することができる。

(帳簿及び書類の保存期間)

第23条 帳簿及び書類の保存期間は、次の各号に掲げる文書の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

(1) 第22条第1項の帳簿 業務の全部を廃止するまで

(2) 審査用提出図書及び証明書の写し 交付日の属する年度から5事業年度

(書類の保存及び管理の方法)

第24条 前条各号に掲げる文書の保存は、審査中にあつては審査のため特に必要がある場合を除き事務所内において、審査終了後は施錠できる室、ロッカー等において、確実であり、かつ、秘密の漏れることのない方法で行う。

2 前項の保存は、当該文書を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。

(電子情報処理組織に係る情報の保護)

第25条 ABN 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こととする。

(業務に関する公正の確保)

第26条 ABN は、ABN の役員又はその職員(審査員を含む。)が、審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合は、当該住宅に係る審査を行わないものとする。

2 ABN は、ABN の役員又はその職員(審査員を含む。)が、審査の申請に係る住宅について次のいずれかに掲げる業務を行った場合は、当該住宅に係る審査を行わないものとする。

- (1) 設計に関する業務
- (2) 販売又は販売の代理若しくは媒介に関する業務
- (3) 建設工事に関する業務
- (4) 工事監理に関する業務

3 ABN は、ABN の役員又は職員(審査員を含む。)のいずれかがその役員又は職員(過去2年間に役員又は職員であった者を含む。)である者の行為が、次のいずれかに該当する場合(当該役員又は職員(審査員を含む。)が当該申請に係る審査の業務を行う場合に限る。)は、当該申請に係る審査を行わないものとする。

- (1) 審査の申請を自ら行った場合又は代理人として審査の申請を行った場合
- (2) 審査の申請に係る住宅について、前項の(1)から(4)までのいずれかに掲げる業務を行った場合

(事前相談)

第27条 申請者等は、申請に先立ち、ABN に相談をすることができる。この場合においては、ABN は、誠実かつ公正に対応するものとする。

(附則) この要領は平成31年4月1日より施行する。

表1 証明書交付番号は、12桁の数字を用い、次のとおり表すものとする。

『128-〇〇-〇-〇-〇〇〇〇-〇』

1～3桁目	128	: ABNの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	ABNの事務所毎に付する番号(01～)	
6桁目	適用した基準	<ol style="list-style-type: none">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)	
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・・・)	