

現金取得者向け新築対象住宅証明書 発行業務要領

関西住宅品質保証株式会社

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、登録住宅性能評価機関である関西住宅品質保証株式会社(以下「当機関」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。

2. 基本方針

現金取得者向け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。

3. 用語の定義

この要領において

- 1) 「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) 「新築住宅」とは、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年以内のものをいう。
- 3) 「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) 「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。

4. 業務を行う時間及び休日

- 1) 業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時から午後5時までとする。
- 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3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者(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。

5. 事業所の所在地

当機関の所在地は、大阪市中央区千日前一丁目4番8号とする。

6. 業務を行う区域

当機関の業務区域は、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県、和歌山県及び三重県の全域並びに福井県の一部(敦賀市、小浜市、大飯郡、三方郡、三方上中郡)とする。

7. 業務を行う住宅及び業務を行う範囲、申請の時期

当機関は、全ての構造種別の新築住宅に係る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。

8. 審査の申請

- 1) 申請者等は、当機関に対し、次の各号に掲げる図書を1部提出しなければならないものとする。ただし、評価書等(設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書、認定通知書(長期優良住宅又は低炭素建築物)、適合証(長期優良住宅又は低炭素建築物)、贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書)を活用し、基準への適合が確認できる場合は、②及び③に掲げる図書(ただし、配置図及び見取り図を除く)は省略できるものとする。
 - ① 現金取得者向け新築対象住宅証明書審査申請書
 - ② 設計内容説明書(適用する基準のみ)
 - ③ 配置図、見取り図その他基準に適合していることの確認に必要となる図面等
- 2) 証明書の交付後に変更申請しようとする者は、当機関に対し、変更申請書、前項②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公布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。
- 3) 前2項の規定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(当機関の使用に係る電子計算機(入力装置を含む)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(これに準じ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。

9. 申請の受理及び契約

- 1) 当機関は、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7. 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。
 - ⑤ 証明書をすまい給付金申請にのみ利用すること。
- 2) 当機関は、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、当機関は、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) 当機関は、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受諾書を交付する。この場合、申請者等と当機関は別に定める関西住宅品質保証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、当機関の求めに応じ審査のために必要な情報を当機関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
 - (a) 審査料金の額に関すること
 - (b) 審査料金の支払い期日に関すること
 - (c) 審査料金の支払い方法に関すること
 - ③ 審査の期日に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (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、天災その他当機関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
 - (a) 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
 - (b) 申請者等は、証明書の交付直前まで、当機関に書面で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、当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の当機関の責めに帰すべき事由により当該契約を解除した時は、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
 - (d) 当機関は、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
 - (e) (d)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 当機関が負う責任に関する事項のうち、次に掲げるもの
 - (a) 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
 - (b) 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
 - (c) 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つた場合においては、審査の結果について責任を負わないこと

10. 審査

- 1) 当機関は、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 14. 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、当機関は、その是正が図られるまでの間、審査を再開しない。

11. 審査の申請の取り下げ

- 1) 申請者等は、証明書の交付前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出書を当機関に提出する。
- 2) 前項の場合においては、当機関は審査を中止し提出図書を申請者等に返却する。

12. 提出図書の変更

- 1) 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当機関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、当機関が変更の内容が大規模であると認めたときは、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。

13. 証明書の交付

- 1) 当機関は、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等の協力が得られなかったことその他当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) 当機関は、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でもって通知する。
- 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。

14. 審査員

- 1) 当機関は、品確法第 13 条に定める評価員(当機関が移植する評価員を含む。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) 当機関は、審査員が次のいずれかに該当する場合においては、その審査員に審査を行わせないものとする。
 - ① 職務上の義務違反その他審査員としてふさわしくない行為があったとき
 - ② 心身の故障のため、職務の遂行に堪えられないと認めるとき
- 4) 当機関は、業務を実施するため審査員を本社に 5 名以上配置する。
- 5) 審査員は、公正かつ的確に業務を行わなければならない。
- 6) 当機関は、審査員の資質を向上させるため、審査員に対し必要に応じて当機関の行う業務に関する研修を受講させるものとする。

15. 業務の実施及び管理の体制

- 1) 当機関は、常勤の審査部長を業務の管理責任者とする。
- 2) 管理責任者は、業務を統括し業務の適正な実施のため、必要かつ十分な措置を講ずるものとし、全ての証明書の発行について責任を有するものとする。

16. 秘密保持義務

当機関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洩らし、又は自己の利益のために使用してはならない。

17. 審査料金の収納

- 1) 申請者等は、別表 2 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) 当機関と申請者等は、別途協議により一括納入その他別の収納方法をとることができるものとする。

18. 審査料金を減額するための要件

当機関は、審査料金を次に掲げる場合に減額することができるものとする。

- ① 審査を効率的に実施できると当機関が判断したとき
- ② 当機関が定める期間内に一定数以上の申請が見込めると判断したとき

19. 審査料金を増額するための要件

当機関は、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、4. 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当機関の責に帰すことができない事由により業務期日を延期したとき

- ③ 審査中に申請者等の依頼その他の事由で再審査が必要になったとき
- ④ 前各号に定めるもののほか、別表 2 に定める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

20. 審査料金の返還

収納した審査料金は、返還しない。ただし、当機関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、この限りではない。

21. 帳簿の作成および保存方法

- 1) 当機関は、次の①から⑧まで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 13. 2) (別表 1) 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 13. 3) 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。

22. 帳簿及び書類の保存期間

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 21. 1) の帳簿 審査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

23. 書類の保存及び管理の方法

- 1) 業務に係る文書の保存は、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。

24. 電子情報処理組織に係る情報の保護

当機関は、電子情報処理組織による申請の受け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。

25. 業務に関する公正の確保

- 1) 当機関は、当機関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) 当機関は、当機関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の業務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) 当機関は、当機関の役員又は職員(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り)は、当該申請に係る審査を行わないものとする。
 - ① 審査の申請に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

26. 事前相談

- 1) 申請者等は、申請に先立ち当機関に手続きや基準等の相談をすることができる。この場合においては、当機関は25.に抵触しない範囲で誠実かつ公正に対応するものとする。
- 2) 当機関が申請より以前に前項の相談に応じる場合は、その相談料を請求することができる。

附則

(附則) この要領は平成26年3月3日より施行する。

制定 : 平成26年2月7日

別表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。

『070-00-○-○-○○○○-○』

1～3桁目	070：当機関の住宅性能評価機関番号	
4～5桁目	00：当機関の事務所に付する番号	
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)	
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・・・)	

別表2 審査料金

(税抜金額)

項目	基準	一般	評価書等活用 ^{※1}
a. 耐震性	・耐震等級(構造躯体の倒壊防止) 2以上 ・免震建築物	〈戸建住宅〉 40,000円 〈共同住宅〉 別途見積り	〈戸建住宅〉 5,000円 〈共同住宅〉 5,000円/戸
b. 省エネルギー性	・省エネルギー対策等級4 ・断熱等性能等級4	〈戸建住宅〉 40,000円 〈共同住宅〉 別途見積り	〈戸建住宅〉 5,000円 〈共同住宅〉 5,000円/戸
c. バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上 (専用部分、共用部分)	〈戸建住宅〉 30,000円 〈共同住宅〉 別途見積り	〈戸建住宅〉 5,000円 〈共同住宅〉 5,000円/戸
d. 耐久性・可変性	劣化対策等級3及び維持管理対策等級2以上 (共同住宅は、一定の更新対策が必要)	〈戸建住宅〉 30,000円 〈共同住宅〉 別途見積り	〈戸建住宅〉 5,000円 〈共同住宅〉 5,000円/戸

※1 評価書等活用 : 基準の適合が証明できる以下のいずれかの評価書等を活用する場合

評価書等の種類と項目適用一覧	a.	b.	c.	d.
① 設計住宅性能評価書	○	○	○	○
② 建設住宅性能評価書	○	○	○	○
③ 認定通知書(長期優良住宅)	○	○	—	○
④ 適合書(長期優良住宅)	○	○	—	○
⑤ 贈与税の非課税措置に係る住宅性能証明書	○	○	—	—

注1 変更申請の料金は上表の各金額の半額

注2 上表の各金額に別途消費税相当額を加算する。