

日本E R I 株式会社

現金取得者向け新築対象住宅証明書 発行業務要領

evaluation, rating, inspection



日本ERI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日本 ERI 株式会社（以下「ERI」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。

## 3. 用語の定義

この要領において

- 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の無いもの（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、長屋その他一戸建ての住宅以外の住宅をいう。
- 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。

## 4. 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

- 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
  - ④ その他 ERI が定める日
- 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) 業務を行う主たる事務所の所在地は、東京都港区赤坂 8 丁目 10 番 24 号とし、その他の事務所は ERI 各支店のそれぞれの所在地とする。
- 5) 業務を行う区域は、日本国内の全域とする。

## 5. 業務を行う住宅及び業務を行う範囲、申請の時期

ERI 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。

## 6. 審査の申請

- 1) 申請者等は、ERI 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、証明書（贈与税の非課税措置に関する住宅性能証明書等）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、配置図及び付近見取り図を除く。）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、付近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、ERI 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。
- 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（ERI の使用に係る電子計算機（入出力装置を含む。以下同じ。）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。）の使用によることができる。

## 7. 申請の受理及び契約

- 1) ERI 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、5. 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) ERI 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、ERI 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) ERI 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 ERI は別に定める日本 ERI 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、ERI の求めに応じ、審査のために必要な情報を ERI 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) 審査料金の支払期日に関すること。
- (c) 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
  - (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 ERI 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、証明書の交付の直前まで、ERI 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、ERI 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 ERI 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。
  - (d) ERI 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 ERI 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。

## 8. 審 査

- 1) ERI 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 1 2. 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、ERI は、その是正が図られるまでの間、審査を再開しない。

## 9. 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下げ届出書を ERI に提出する。
- 2) 前項の場合においては、ERI は、審査を中止し提出図書を申請者等に返却する。

## 10. 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 ERI 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、ERI 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。

## 11. 証明書の交付

- 1) ERI 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 ERI 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) ERI 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をもって通知する。
- 4) 審査の申請を電子情報処理組織で行った場合、証明書又は前項の書面の交付は、電子情報処理組織の使用により行うものとする。

## 12. 審査員

- 1) ERI は、品確法第 13 条に定める評価員（ERI 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) ERI 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) 審査員は、公正かつ適確に業務を行わなければならない。

### 1 3. 業務の実施及び管理の体制

1) ERI は、評価企画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。

### 1 4. 秘密保持義務

ERI 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。

### 1 5. 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) ERI 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。

4) 限界耐力計算法等により設計されたものにおいて、評価書等を活用せずに確認済証を他機関で取得し ERI で証明書（耐震性に限る。）のみを取得する場合の付加料金は日本 E R I 株式会社住宅性能評価業務規程の別表 1 8 によるものとする。

### 1 6. 審査料金を減額するための要件

ERI 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 ERI が判断したとき。

② ERI 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。

③ 審査の申請とともに、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の確認の申請を行うとき。

### 1 7. 審査料金を増額するための要件

ERI 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 ERI 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 審査中に、申請者等の依頼その他の事由で再審査が必要となったとき。

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。

## 18. 審査料金の返還

収納した審査料金は、返還しない。ただし、ERI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。

## 19. 帳簿の作成及び保存方法

1) ERI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 11.2) (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11.3) 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。

## 20. 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 19.1) 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 |

## 21. 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。

## 22. 電子情報処理組織に係る情報の保護

ERI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。

### 2 3. 業務に関する公正の確保

- 1) ERI は、ERI 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) ERI は、ERI 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) ERI は、ERI 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

### 2 4. 事前相談

- 1) 申請者等は、申請に先立ち、ERI に手続きや基準の解釈等の相談をすることができる。この場合においては、ERI は 2 3. 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) ERI が、申請より以前に、前項の相談に応じた場合は、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 1 月 27 日より施行する。

（附則）この要領は平成 26 年 9 月 16 日より施行する。

（附則）この要領は平成 27 年 4 月 1 日より施行する。

（附則）この要領は平成 27 年 6 月 15 日より施行する。

（附則）この要領は平成 29 年 4 月 10 日より施行する。

（附則）この要領は平成 31 年 4 月 1 日より施行する。

ただし、第二章に記載される料金は「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」第 10 条に規定されている総額表示義務に関する特例により税抜表示とし、同法に定められた通り平成 33 年 3 月 31 日までの適用とする。

（附則）この要領は 2020 年 8 月 1 日より施行する。

（附則）この要領は 2021 年 4 月 1 日より施行する。



制定：平成 26 年 1 月 21 日

改訂：平成 26 年 9 月 16 日

改訂：平成 27 年 3 月 26 日

改訂：平成 27 年 6 月 8 日

改訂：平成 29 年 4 月 10 日

改訂：平成 31 年 4 月 1 日

改訂：2020 年 8 月 1 日

改訂：2021 年 4 月 1 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

『019-〇〇-〇-〇-〇〇〇〇-〇』

1～3 桁目	019 : ERI 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	ERI の事務所毎に付する番号 (01～76)	
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)	
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 &lt;料金&gt;

税抜金額 (税込金額)

項 目	基 準	一 般	証明書活用 <sup>※1</sup>	製造者認証活用		
a) 耐震性	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2以上	【戸建住宅】 ¥60,000 (税込¥66,000)	【戸建住宅】 ¥10,000 (税込¥11,000)	【戸建住宅】 ¥10,000 (税込¥11,000)		
	免震建築物	【共同住宅等】 設計評価(住棟) の料金 <sup>※2</sup> の50%				
b) 省エネルギー性	断熱等性能等級 4	【戸建住宅】 ¥50,000 (税込¥55,000)			【戸建住宅】 ¥10,000 (税込¥11,000)	【戸建住宅】 ¥10,000 (税込¥11,000)
	一次エネルギー消費量等級 4以上	【共同住宅等】 ¥50,000 (税込¥55,000) /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 <sup>※3</sup> )	【戸建住宅】 ¥50,000 (税込¥55,000) 【共同住宅等】 ¥60,000 (税込¥66,000) /戸	【共同住宅等】 ¥10,000 (税込¥11,000) /戸	【共同住宅等】 ¥10,000 (税込¥11,000) /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 (専用配管、共用配管 <sup>※3</sup> ) 及び更新対策 <sup>※4</sup> (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)	【戸建住宅】 ¥50,000 (税込¥55,000) 【共同住宅等】 ¥60,000 (税込¥66,000) /戸				
<p>※1 証明書(贈与税の非課税措置に関する住宅性能証明書等)により、上表 a)または b)の基準への適合を確認することをいう。</p> <p>※2 設計評価(住棟)の料金とは、日本 ERI 株式会社住宅性能評価業務規程の別表 10 の①建築物の構造及び規模に応じた(1)～(4)のいずれかの「1」と「2」×評価対象建築物の総住戸数を合計したものをいう。 (発行戸数にかかわらず)</p> <p>※3 共同住宅等のみ適用</p> <p>※4 共同住宅又は長屋にのみ適用</p>						

注1 変更申請の料金は上表の各金額の半額

注2 再発行料金は5,000円(税込5,500円)【戸建住宅】、5,000円(税込5,500円) /戸【共同住宅等】

注3 併用住宅は【戸建住宅】に含む

注4 長屋・重ね建住宅等は【共同住宅等】に含む

注5 電子申請において、証明書の電子交付に加え、紙面による発行を希望する場合は、一回の申請につき1,500円(税込1,650円)を加算するものとします。また、紙申請による申請に関しては、追加料金として1,500円(税込1,650円)/件を申請料金に加算するものとします。対象は、一戸建ての住宅、併用住宅、長屋(アパートを含む)です。