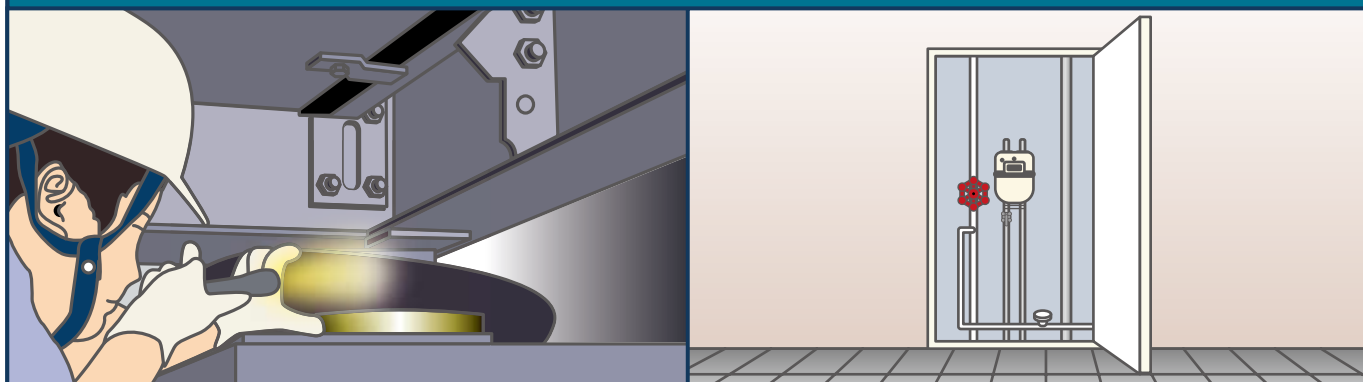


長期固定金利住宅ローン

【フラット35】

中古住宅適合証明手続きガイド



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

目次

1	【フラット35】(中古住宅)をご利用いただける住宅	P1
2	適合証明書とは	P1
3	【フラット35】(中古住宅)の手続きの流れ(借入お申し込みから入居までのめやす)	P2
4	中古マンションらくらくフラット35のご案内	P3
5	「適合証明申請先」と「中古マンションらくらくフラット35」の検索	P4
6	適合証明書交付までの流れ	P4
7	物件検査申請時の提出書類	P5
8	中古住宅適合証明申請書の記載方法	P7
9	【フラット35】(中古住宅)の技術基準の概要と確認方法(一戸建て等の場合)	P8
10	【フラット35】(中古住宅)の技術基準の概要と確認方法(マンションの場合)	P9
参考資料	【フラット35】(中古住宅)技術基準事前確認シート(一戸建て等用)	P10
参考資料	【フラット35】(中古住宅)技術基準事前確認シート(マンション用)	P11
Q&A		P12

【フラット35】(中古住宅)ご利用にあたってのご注意

- ① 中古住宅の技術基準に適合することを確認するために検査機関または適合証明技術者へ物件検査を申請し、適合証明書の交付を受けてください※。
- ② 一定の要件を満たすマンション(中古マンションらくらくフラット35)の場合は、適合証明書交付に係る手続きを省略することができます。中古マンションらくらくフラット35の場合の手続きは、P3をご参照ください。
- ③ 物件検査にかかる費用は、申請者(お客様)のご負担となります。
- ④ 交付された適合証明書は、【フラット35】をお申込みされた金融機関へ提出してください。

※ 【フラット35】S 及び 【フラット35】S (20年金利引下げタイプ) の物件検査については、検査機関のみのお取扱いになります。

※ 本パンフレットは「【フラット35】中古住宅適合証明手続きガイド」(平成22年4月作成)の増し刷りです。

本パンフレットでご案内する融資メニュー

ご利用いただく融資メニューに応じて以下のとおり適用する基準が異なります。

融資メニュー	適用する基準の概要
【フラット35】 (中古住宅)	住宅の耐久性、劣化状況などについて、機構が定める技術基準に適合する住宅

以下の融資メニューをご利用される場合は、**【フラット35】(中古住宅)**の基準のほか、融資メニューに応じて右欄のいずれか1つ以上の基準に適合する住宅とします。

融資メニュー	適用する基準の概要		
【フラット35】S (中古タイプ)	省エネルギー性	開口部断熱	二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅
		外壁等断熱	建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅（省エネルギー対策等級2以上）または中古マンションらくらくフラット35のうち 【フラット35】S(中古住宅) として登録された住宅*1
	バリアフリー性	段差解消	屋内の段差が解消された住宅
		手すり設置	浴室及び住宅内の階段に手すりが設置された住宅
【フラット35】S	省エネルギー性	省エネルギー対策等級4	
	耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上または免震建築物	
	バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上	
	耐久性・可変性	劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上、等	
【フラット35】S (20年金利引下げタイプ)	省エネルギー性	「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」（一戸建てに限る）*2	
	耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3	
	バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級4以上 (共同住宅の専用部分は等級3以上)	
	耐久性・可変性	長期優良住宅*3	

注 **【フラット35】S**の技術基準または**【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)**のうち耐震性及びバリアフリー性の技術基準は、「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じです。

*1 上表のほか、新築時にフラット35を利用して建設された住宅等、省エネルギー対策等級2相当以上の住宅であることが確認できる場合は対象となります。また、中古マンションらくらくフラット35のうちフラット35S(中古タイプ)と登録された住宅については、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認いただけます。

*2 次の①または②のいずれかの書類の交付を受けた住宅です。

①「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に規定する登録建築物調査機関が発行する「住宅事業建築主基準に係る適合証」

②「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する登録住宅性能評価機関が発行する「エコポイント対象住宅証明書」または「エコポイント対象住宅証明書(変更)」*（※エコポイント対象住宅判定基準が「住宅事業建築主基準」に該当する場合があります。）

*3「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき「長期優良住宅」の認定を受けた住宅です。

【フラット35】借換融資*1の利用をご検討中の方

本パンフレット(【フラット35】中古住宅適合証明手続きガイド)は、

【フラット35】借換融資の手続きについては掲載していません。

【フラット35】借換融資につきましては、専用のパンフレット(【フラット35】借換融資のご案内*2)、又は、フラット35サイト(www.flat35.com)をご覧ください。

*1 住宅ローンの借り換えとは、今の住宅に住み続けながら、現在、ご返済中の住宅ローンについて、総返済額または毎月の返済額を減額することや金利の上昇リスクを考え、条件の異なる住宅ローンに変更することです。

*2 **【フラット35】借換融資**のご案内は、フラット35サイトからダウンロードできます。

1 【フラット35】（中古住宅）をご利用いただける住宅

対象となる中古住宅	一戸建て等 〔一戸建て、連続建て（注1）、重ね建て（注2）、地上階数2以下の共同建て（注3）の住宅〕	マンション 〔地上階数3以上の共同建ての住宅〕
住宅の面積	70㎡以上 （共同建ての住宅は30㎡以上）	30㎡以上
居住の要件	次のいずれかに該当する住宅 ①借入申込日において竣工から2年を超えている住宅 ②既に人が住んだことのある住宅	
住宅の価格	購入価格が1億円以下（消費税含む）	
技術基準への適合	住宅の耐久性、劣化状況などについて、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合する住宅 （ただし、建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合（注4）は、機構が定める耐震評価基準等にも適合していることが必要。） 【フラット35】Sをご利用いただく場合には、上記の技術基準のほかに【フラット35】S、【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）又は【フラット35】S（中古タイプ）の技術基準に適合する住宅	

注1 連続建て：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方

注2 重ね建て：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上下に重ねる建て方

注3 共同建て：2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

注4 建築確認日が不明の場合は、新築年月日（表示登記における新築時期）が昭和58年3月31日以前の場合

2 適合証明書とは

【フラット35】（中古住宅）をご利用いただくためには、中古住宅について、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを示す適合証明書を取得していただくことが必要です。

適合証明書は、検査機関または適合証明技術者に物件検査の申請を行い、合格すると交付されます。

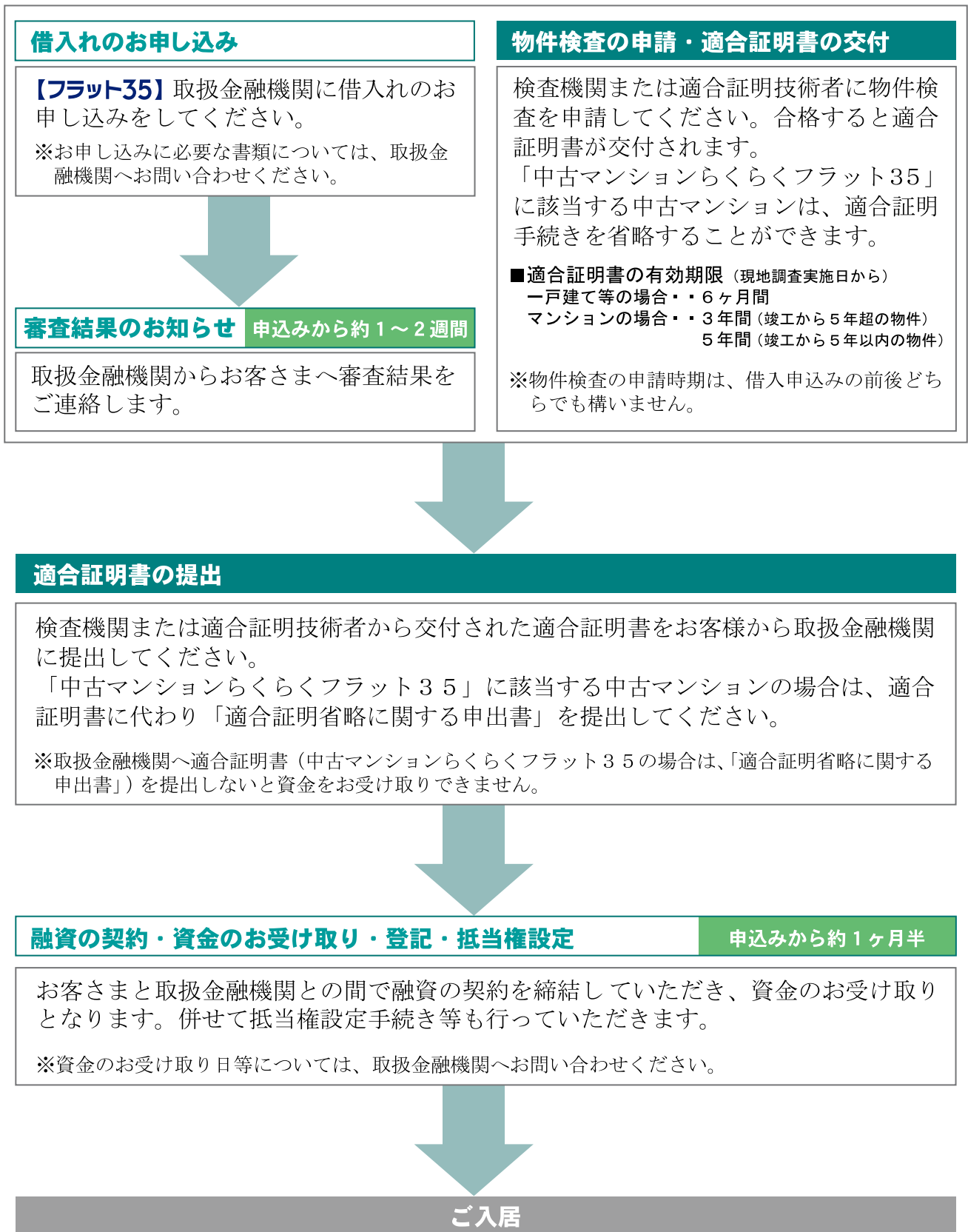
※物件検査手数料は、お客さまのご負担となり、検査機関または適合証明技術者によって異なります。

※【フラット35】S 及び 【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の物件検査については、検査機関のみでの取扱いとなります。



適合証明とは、住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準への適合の可否を判断するために行うものであり、申請者に対して住宅の瑕疵がないことや住宅の性能を保証するものではありません。

3 【フラット35】(中古住宅)の手続きの流れ(借入お申し込みから入居までのめやす)



※上図は、一般的な手続きの流れを示しています。また、お申し込みから審査結果のお知らせや資金のお受け取りまでの期間は目安です。

！ 一定の要件を満たす中古マンションは適合証明手続きを省略できます

「中古マンションらくらくフラット35」とは、住宅金融支援機構が定める基準に適合していることを確認した中古マンションです。^{※1}

「適合証明省略に関する申出書^{※2}」をお申込み先の金融機関にご提出いただくことで、**【フラット35】(中古住宅)**の適合証明手続きが省略^{※2}できます。



対象となるマンションについては、フラット35サイトで検索できます。

※1 新築時または「中古マンションらくらくフラット35」の登録手続き時に維持管理基準と、耐久性または工事監理体制の基準を確認した築20年以内の中古マンション等です。

※2 適合証明省略に関する申出書は、フラット35サイトから印刷することができます。該当するマンションを検索・チェックして、**【印刷する】**ボタンを押下してください。



「中古マンションらくらくフラット35」に該当しない物件、**【フラット35】S**、または**【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)**を適用する場合につきましては、適合証明手続きの省略はできません。この場合は、物件検査を申請し適合証明書の交付を受ける必要があります。物件検査の手数料はお客さまのご負担となり、検査機関または適合証明技術者によって異なります。

www.flat35.com

中古マンション
らくらくフラット35



<中古マンションらくらくフラット35の対象となるマンション>

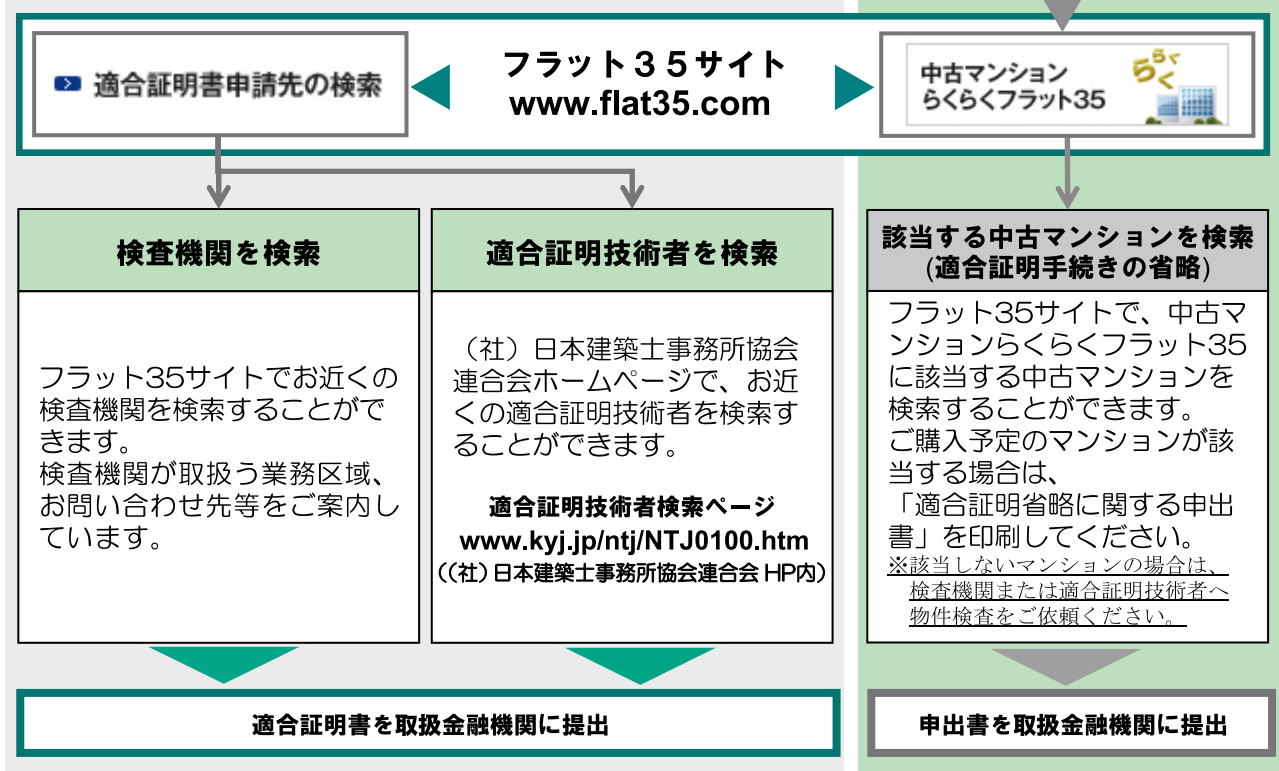
次のいずれかに該当する中古マンションでフラット35サイトに掲載されているもの

- 旧公庫融資付き分譲マンションで、住宅金融支援機構が定める耐久性基準に適合するもの（事業主が平成8年10月以降に旧公庫に手続きしたものが該当）
- 旧公庫マンション融資対象マンション（公庫利用可マンション）で住宅金融支援機構が定める耐久性基準に適合するもの（事業者が平成13年4月以降に旧公庫に手続きしたものが該当）
- 新築時にフラット35登録マンションとして手続きされたマンションで、住宅金融支援機構が定める耐久性基準に適合するもの
- 築20年以内のマンションで、住宅金融支援機構が定める工事監理体制の基準に適合するもの（旧公団（現UR）の分譲マンションが該当）
- 住棟単位で中古マンションの適合証明書が交付されたマンションで、マンション管理組合が住宅金融支援機構に登録手続きを行っていただいたもの

5 「適合証明申請先」と「中古マンションらくらくフラット35」の検索

適合証明申請先と、中古マンションらくらくフラット35の対象となるマンションは、フラット35サイトで検索することができます。また、同サイトから物件検査の申請書類等入手することができます。

適合証明手続きを省略できるマンションはこちらで検索

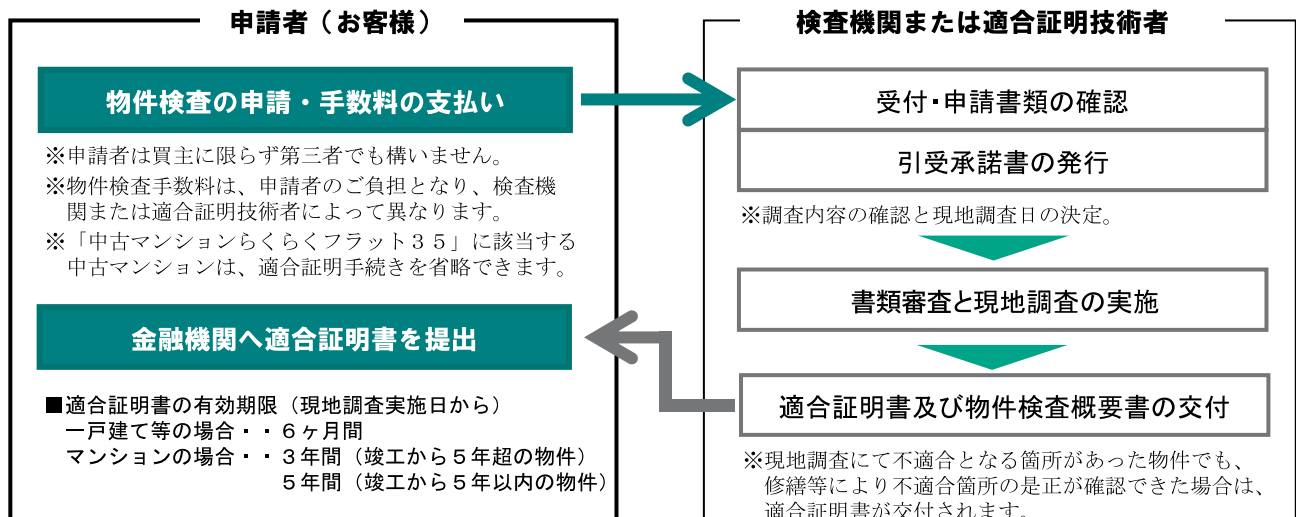


※適合証明の申請先に関するご注意

検査内容によって、申請先が限られる場合がありますのでご注意ください。

検査内容	適合証明申請先	
	検査機関	適合証明技術者
【フラット35】の基準	○	○
【フラット35】Sの基準（以下の2タイプ以外）	○	×
【フラット35】S（中古タイプ）の基準	○	○
【フラット35】S（20年金利引下げタイプ）の基準	○	×

6 適合証明書交付までの流れ



※申請者は買主に限らず第三者でも構いません。
 ※物件検査手数料は、申請者のご負担となり、検査機関または適合証明技術者によって異なります。
 ※「中古マンションらくらくフラット35」に該当する中古マンションは、適合証明手続きを省略できます。

■適合証明書の有効期限（現地調査実施日から）
 一戸建て等の場合・・・6ヶ月間
 マンションの場合・・・3年間（竣工から5年超の物件）
 5年間（竣工から5年以内の物件）

※調査内容の確認と現地調査日の決定。

※現地調査にて不適合となる箇所があった物件でも、修繕等により不適合箇所の是正が確認できた場合は、適合証明書が交付されます。

7 物件検査申請時の提出書類

物件検査申請時の提出書類は次のとおりです。この他、物件検査の項目によっては、別途図面等をご提出いただく場合があります。詳しくは、物件検査申請先の検査機関または適合証明技術者にご確認ください。

提出書類		備考	
すべての方が提出する書類	1	中古住宅適合証明申請書 [適既工第1号書式] HPからダウンロードできます※1	
	2	中古住宅適合証明申請書類チェックリスト [適既工第2号書式] HPからダウンロードできます※1	
	3	建物の登記事項証明書の写し	
	4	敷地面積が確認できる書類	土地の登記事項証明書の写し、3に掲げる書類（一戸建て以外）、6に掲げる書類など
	5	建築確認日が確認できる書類	確認済証（建築確認通知書）の写し、検査済証の写し、3に掲げる書類など
	6	物件の概要が確認できる書類（該当の書類がない場合は提出不要）	パンフレット、確認済証（建築確認通知書）の添付書類または竣工図の写し（配置図及び平面図）など
一戸建て等の場合	7	土地の登記事項証明書の写し	申請に係る全ての地名地番についてご提出ください。
マンションの場合	8	管理規約の写し	所定の事項が規定されていること
	9	長期修繕計画の写し	計画期間が20年以上*であることが必要です。（*作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上）
	8及び9の書類に代えて、次のいずれかの書類を提出することもできます。 ・旧公庫マンション情報登録証明書（旧公庫マンション情報登録制度※2に登録されている物件の場合） ・マンションみらいネット※3のHP上で公開されている登録情報（管理規約・修繕計画）の写し ・過去の中古住宅適合証明書（証明書有効期間内のもの）の写し※4（同一住棟内の他住戸の適合証明書の写しによることもできます。）		
建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合※5	10	設計図書等	耐震評価基準等による判定を行うため、設計図書等をご提出ください。
住宅の構造が「木造の住宅」※6の場合	11	設計図書	耐久性基準への適合の確認のため、設計図書をご提出ください。なお、設計図書がない場合であっても、現地においてその確認ができる場合があります。
住宅の構造をメーカーに確認した場合	12	中古住宅構造確認書	構造の調査に必要な図面等がない場合で、住宅メーカーに確認した場合にご提出ください。 HPからダウンロードできます※1
フラット35Sを利用する場合			
新築時の適合証明書、建設住宅性能評価書等を活用する場合※7	13	次のいずれかの書類（写し） ①新築時の適合証明書 ②新築住宅の建設住宅性能評価書 ③既存住宅の建設住宅性能評価書 ④新築時の現場審査合格書等 ⑤新築時の「住宅建築事業主基準に係る適合証」又は「エコポイント対象住宅証明書※8」若しくは「エコポイント対象住宅証明書（変更）※8」	ご利用されるフラット35Sのタイプに応じ、左記の書類のうち、次のいずれかをご提出ください。 【フラット35S】 省エネルギー性・・・①または② 耐震性・・・①または②または③ バリアフリー性・・・①または②または③ 耐久性・可変性・・・①または② 【フラット35S（中古タイプ）】 外壁等断熱・・・①または②または④ 段差解消・・・①または②または③ 手すり設置・・・①または②または③ 【フラット35S（20年金利引下げタイプ）※9】 省エネルギー性・・・①または⑤ 耐震性・・・①または②または③ バリアフリー性・・・①または②または③
上記以外の場合	14	新築時の設計図書等	【フラット35S】 の耐震性、バリアフリー性、 【フラット35S（中古タイプ）】 の開口部断熱、段差解消または手すり設置、 【フラット35S（20年金利引下げタイプ）】 の耐震性、バリアフリー性の場合に限ります。

- ※1 <http://www.flat35.com/tetsuduki/download/cyuko.html> からダウンロードできます。
- ※2 旧公庫マンション情報登録制度とは、第三者の登録機関がマンションの管理規約や長期修繕計画などの共用部分の維持管理内容の情報をマンション管理組合からの申請に基づいて登録する制度です(http://www.jhf.go.jp/customer/kijyun/tsumitate_reuse_kouko.html)。
- ※3 マンションみらいネットとは、(財) マンション管理センターが運営している登録制度です (<http://www.mirainet.org/>)。マンションみらいネットの登録情報により管理規約の内容が確認できる場合は「管理規約の写し」に、長期修繕計画の内容が確認できる場合は「長期修繕計画の写し」に代えることができます。
- ※4 新たに取得する適合証明書の申請先と、適合証明書を発行した検査機関又は適合証明技術者が同一の場合に限ります。
- ※5 建築確認日が確認済証で確認できない場合は、建物の登記事項証明書の「表題部（主たる建物の表示（一戸建て）または専有部分の建物の表示（一戸建て以外）」の「原因及びその日付」欄に記載されている新築時期が昭和58年3月31日以前の場合。
- ※6 「木造の住宅」とは、主要構造部を耐火構造とした住宅及び準耐火構造（省令準耐火構造を含む）の住宅以外の住宅をいいます。募集パンフレット、旧公庫融資書類（現場審査通知書または適格認定通知書）、設計図書などをご確認ください。
- ※7 新築時から増改築がある場合またはフラット35S（中古タイプ）の開口部断熱の場合は活用できません。
- ※8 適用したエコポイント対象住宅判定基準の欄が「住宅事業建築主基準」のものに限ります。
- ※9 フラット35S（20年金利引下げタイプ）のうち、耐久性・可変性については、「長期優良住宅」の認定通知書を金融機関において確認するため、フラット35S（20年金利引下げタイプ（耐久性・可変性））としての物件検査は不要です（ただし、フラット35に関する物件検査は必要です。）。

MEMO



申請書は、制度改正等により改正される場合があります。申請する際、事前にフラット35サイト（<http://www.flat35.com/tetsuduki/download/cyuko.html>）でご確認の上、必ず最新の書式により申請してください。

お願い

申請書（第二面）は、＜申請者確認事項＞と＜個人情報の取扱い＞についての説明となります。記入箇所はありませんが、申請書記入時に必ずご一読ください。

[適既工第1号書式]

中古住宅適合証明申請書

(フラット35+財形住宅融資)

(第一面)

独立行政法人住宅金融支援機構の定める基準、手続き及び申請者確認事項を了承するとともに、申請書第二面に記載された個人情報の取扱いについて同意の上、下記のとおり物件検査及び適合証明を申請します。(注1)
なお、売主名その他第三者に関する情報については、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得し、かつ、本人の同意を得た上で、提供します。

手数料請求先 会社名: フラット不動産 所属/担当者名: 不動 三郎

住所: 〒(000 - 0000) 東京都世田谷区〇×3-4-5 電話: (03)-(0000)-(0000)

検査機関名 建築士事務所名: 独立確認センター 申請日: 平成 22 年 4 月 2 日

申請者
郵便番号 〒(000 - 0000)
現住所 東京都西東京市〇〇町△-2-305
電話番号 (042)-(0000)-(0000)
申請者名 住宅 一郎 担当者 (不動 三郎)

融資の種類 フラット35のみ フラット35+財形住宅融資(リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンション)
 財形住宅融資(リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンション)のみ 財形住宅融資(リ・ユース住宅、リ・ユースマンション)のみ(注2)

建物の所在地
地名地番 東京都西東京市〇〇町××-××-××
住居表示 東京都西東京市〇〇町△△-△△-△△

建物又は団地の名称(マンションの場合) 住宅番号 号

売主名又は不動産仲介業者名 フラット不動産 担当者(不動 三郎) TEL. (03)-(0000)-(0000)

住宅の種類(注3) 一戸建て等 マンション

戸建型式 一戸建て 重ね建て 連続建て 共同建て
併用住宅区分 専用住宅 併用住宅※
※フラット35(中古住宅)の場合に限る

フラット35S(優良住宅取得支援制度)の基準の適用(注4)(注5) 有 無
フラット35Sの適用する基準(注6)(注7)
 1.省エネルギー性 2.耐震性(耐震等級 免震建築物)
 3.バリアフリー性 4.耐久性・可変性
【中古タイプの場合】
 5.開口部断熱(省エネ) 6.外壁等断熱(省エネ)
 7.段差解消(バリア) 8.手すり設置(バリア)
【20年金利引下げタイプ】
 9.省エネルギー性 10.耐震性
 11.バリアフリー性

提出書類 別添の適合証明申請書類チェックリストによる

確認済証の有無 有 無
増・改築の修繕の有無 増・改築 有 無
修繕 有 無

適合証明書発行希望日 平成 22 年 4 月 14 日 現地調査希望日 平成 22 年 4 月 7 日

備考

検査機関及び適合証明技術者が使用する欄なので、申請者は記載しないこと。

注1) 必ず、第二面の「申請者確認事項」及び「個人情報の取扱い」をご確認ください。
注2) 財形住宅(リ・ユース住宅、リ・ユースマンション)の適合証明書交付を希望した場合、当該適合証明書はフラット35(中古住宅)、財形住宅融資(リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンション)の適合証明書として利用できませんのでご注意ください。
注3) 「一戸建て等」: 一戸建て、連続建て、重ね建て及び地上階数2以下の共同建ての住宅
「マンション」: 地上階数3以上の共同建ての住宅(構造が耐火構造(性能耐火含む)又は準耐火構造)
注4) フラット35S(中古タイプを除く。)の適合証明業務を行うことができるのは検査機関のみです。適合証明技術者による判定はできませんのでご注意ください。
注5) フラット35による住宅ローンの借換えの場合は、フラット35Sを利用することができません。
注6) フラット35Sの適用については、フラット35Sの基準のうちいずれか1つ以上の基準への適合が必要です。

確認済証または検査済証の有無により選択してください。

適合証明書の発行希望日と現地調査の実施希望日を記入してください。

申請を行う検査機関名又は適合証明技術者の所属する建築士事務所名を記入してください。

申請者は買主に限らず第三者の申請でも構いません。

ご利用の融資種別を選択してください。

【地名地番】一戸建て等の場合は、申請敷地の全ての筆について、土地の登記事項証明書の表題部「土地の表示」の「所在」欄及び「①地番」欄を、マンションの場合は、建物の登記事項証明書の表題部「一棟の建物の表示」の「所在」欄を確認のうえ記入してください。
【住居表示】募集パンフレットなどで確認のうえ記入してください。

マンション名と住宅番号を記入してください。

物件検査を申請する住宅の増・改築及び修繕の有無を記入してください。

ご申請内容に不明な点がある場合などにご対応いただける方にご連絡先を記入してください。

フラット35Sの利用の有無を記入してください。フラット35Sの利用が「有」の場合、適用する基準を選択してください。(複数選択可)

9 【フラット35】(中古住宅)の技術基準の概要と確認方法(一戸建て等の場合)

技術基準の概要と確認方法は以下のとおりです。物件検査の申請前に、基準に適合していることをあらかじめご確認していただくことをおすすめします。確認の際には【参考資料：フラット35(中古住宅)技術基準事前確認シート(一戸建て等用)】(P10)をご利用ください。

技術基準の概要		確認方法例
敷地	・原則として、一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認
住宅の概要	・床面積は70㎡以上	設計図書、確認済証または建物の登記事項証明書等により確認
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室	
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が1/2以上	現地調査により確認
住宅の構造	・次の①、②、③のいずれかであること	設計図書(仕様書など)、旧公庫融資の現場審査合格通知書・適格認定通知書、募集パンフレットまたは現地調査により確認
	① 耐火構造の住宅	
	② 準耐火構造の住宅	
劣化状況	③ 耐久性基準に適合する住宅(詳しくは、フラット35サイトをご覧ください。)	現地調査により確認
	・基礎及びその仕上げ材に著しいひび割れ又は欠損等がないこと ・外壁、柱、梁及びそれらの仕上げ材に著しいひび割れ又は欠損等がないこと。シーリング材の破断等がないこと ・ルーフバルコニーの防水層に破断がないこと ・排水設備(浄化槽)に著しい損傷等がないこと ・上記部位について腐朽等、蟻害、鉄筋の露出がないこと	
耐震性	・壁、柱、居室の床が6/1000以上傾斜していないこと(鉄筋コンクリート造等の部分を除く) ・土台、床組に著しい割れ等がないこと ・小屋組に雨漏り等の跡がないこと、小屋組の接合部及び鉄骨部分に腐食がないこと ・給水設備に漏水、赤水、水量不足がないこと ・排水設備に漏水、排水時に水の滞留がないこと ・機械換気設備に作動不良がないこと ・上記部位について腐朽等、蟻害、鉄筋の露出がないこと	現地調査により確認
	・次の①、②、③のいずれかであること ① 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅 ② 表示登記における新築時期が昭和58年4月1日以降である住宅 ③ 機構の定める耐震評価基準等に適合する住宅	
フラット35S	フラット35S(省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性) フラット35S(中古タイプ(開口部断熱、外壁等断熱、段差解消、手すり設置)) フラット35S(20年金利引下げタイプ(省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性*))	新築時の適合証明書等により確認 *20年金利引下げタイプ(耐久性・可変性)については、「長期優良住宅」の認定通知書を金融機関において確認するため、フラット35S(20年金利引下げタイプ)としての物件検査は不要です。ただし、フラット35に関する物件検査は必要です。

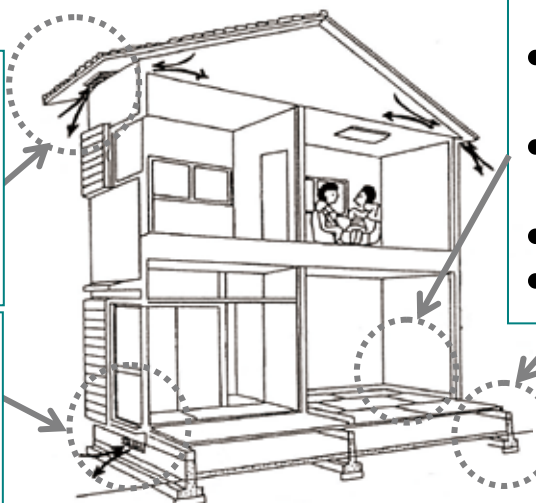
(参考) 在来木造住宅の場合

小屋裏換気措置

- 独立した小屋裏ごとに換気有効な位置に2箇所以上の換気孔を設置する
換気孔面積は天井面積により以下のいずれか
 - ・ 壁に吸排気 (1/300以上)
 - ・ 軒裏に吸排気 (1/250以上)
 - ・ 軒裏に吸気 (1/900以上)
 - ・ 上壁に排気 (1/900以上、垂直距離90cm以上)
 - ・ 軒裏に吸気 (1/900以上)
 - ・ 棟頂部に排気筒等 (1/1,600以上)

床下換気措置

- 壁の外周の4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気孔を設置する
- 床下地面は、厚さ6cm以上のコンクリート打ち又は厚さ0.1mm以上の防湿フィルム敷きとする



防腐・防蟻措置等

- 土台には、ひのき、ひば等または所定の薬剤処理材を用い、原則として、土台に接する外壁の下端には水切りを設ける
- 地面から1m以内の外壁の軸組等にひのき、ひば等を用いるか、外壁に通気層を設けるか、薬剤処理を施した木材等を用いる
- 浴室及び脱衣室の軸組等、床組並びに浴室の天井に一定の防水措置を講ずる
- べた基礎とするか、防蟻のための土壌処理等を行う

基礎

- 地面から基礎の上端までの高さは40cm以上とする。ただし、築10年を経過した住宅で、床下部分の木材に劣化が認められない場合は30cm以上とすることができる。

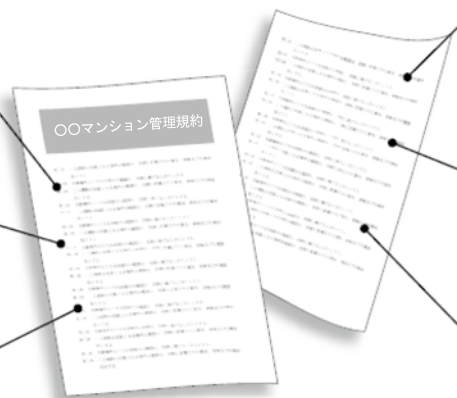
10 【フラット35】（中古住宅）の技術基準の概要と確認方法（マンションの場合）

技術基準の概要と確認方法は以下のとおりです。物件検査の申請前に、基準に適合していることをあらかじめご確認していただくことをおすすめします。確認の際には【参考資料：フラット35（中古住宅）技術基準事前確認シート（マンション用）】（P11）をご利用ください。

技術基準の概要		確認方法例	
敷地	・原則として、一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認	
住宅の概要	・床面積は30㎡以上	募集パンフレット、設計図書、確認済証、建物の登記事項証明書等により確認	
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室		
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	募集パンフレット、設計図書等により確認	
住宅の構造	・次の①、②のいずれかであること	募集パンフレット、設計図書、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書等により確認	
	① 耐火構造の住宅 ② 準耐火構造の住宅		
管理規約等	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約に所定の事項が規定されていること ・対象物件の範囲 ・共用部分の範囲 ・管理費等の納入 ・修繕積立金の使途範囲 ・修繕積立金と管理費の区分経理 ・管理組合の業務 ・集会の議決事項 	管理規約により確認 ただし、所定の事項の一部が管理規約には規定されていない場合で、当該所定の事項が管理規約と同等の効力を有する書面※に規定されている場合は、その書面により確認 ※総会議事録、決算書等	
	・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること（作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上）	長期修繕計画書により確認	
劣化状況	共用部分 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎、外壁、柱、梁、バルコニー等に鉄筋の露出がないこと ・給水設備（共用部分の給水栓）に赤水が出ないこと ・排水設備（共用部分の排水設備）の排水時に水の滞留がないこと ・機械換気設備（集会室等の局所換気設備等）に作動不良がないこと 	現地調査により確認	
耐震性	・次の①、②、③のいずれかであること	募集パンフレット、確認済証により確認	
	① 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅		募集パンフレット、確認済証により確認
	② 表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降である住宅		建物の登記事項証明書により確認
	③ 機構の定める耐震評価基準等に適合する住宅	設計図書等により確認	
フラット35S	フラット35S（省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性） フラット35S（中古タイプ（開口部断熱、外壁等断熱、段差解消、手すり設置）） フラット35S（20年金利引下げタイプ（耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性*））	新築時の適合証明書等により確認 *20年金利引下げタイプ（耐久性・可変性）については、「長期優良住宅」の認定通知書を金融機関において確認するため、フラット35S（20年金利引下げタイプ）としての物件検査は不要です。ただし、フラット35に関する物件検査は必要です。	

（参考）管理規約の記載例（抜粋）

対象物件の範囲 第〇条 この規約の対象となる物件の範囲は、別表に記載された敷地、建物及び附属施設とする。
共用部分の範囲 第〇条 対象物件のうち共用部分の範囲は、別表に掲げるとおりとする。
管理費等の納入 第〇条 区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならない。



修繕積立金の使途範囲等 第〇条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立て、次の各号に充当する場合に限って取り崩すことができる。 一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕等 二 修繕積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。
管理組合の業務 第〇条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。 一 敷地及び共用部分等の修繕、変更及び保守等
総会の議決事項 第〇条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。 一 収支決算及び収支予算 二 管理費等及び使用料の額並びに賦課徴収方法 三（修繕積立金の使途範囲の事項）に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

(参考)

【フラット35】(中古住宅) 技術基準事前確認シート (一戸建て等用)

【フラット35】(中古住宅)をご利用いただく場合は、ご購入予定の物件が機構の定める技術基準に適合していることを確認するため、物件検査が必要です。物件検査手数料はお客様のご負担となります。物件検査のご申請前に、以下の事項について可能な範囲でご確認していただくことをお勧めいたします。

※ 一戸建て等とは、一戸建て、連続建て、重ね建て、地上階数2以下の共同建ての住宅のことをいいます。



このシートは、フラット35(中古住宅)に関する技術基準のうち、購入予定の物件についてお客様等が事前にご確認可能な事項についてチェックシート方式でまとめたものです。このシートに記載している全ての事項が確認できた場合であっても、適合証明機関が詳細に物件を検査した結果、不合格となる場合があります。

<input type="checkbox"/> ① 床面積の確認	
登記事項証明書、確認済証、設計図書等で住宅の床面積が70㎡(共同建ては30㎡)以上であることを確認できる。	
<input type="checkbox"/> ② 構造及び耐久性基準の確認 (次の1～3のいずれかであることを確認する)	
1	新築時に旧公庫融資又はフラット35を利用している場合、①～③の書類で、a～cのいずれかを確認できる。 → 図面による構造、耐久性基準の確認は不要。現地で新築時から仕様を変更していないことを確認。 【書類】 ① 公庫付分譲住宅であった場合 → 募集パンフレットなど ② マイホーム新築融資、建売住宅融資、財形住宅融資に係る住宅であった場合 → 「現場審査に関する通知書」、「適格認定に関する通知書」など ③ フラット35に係る住宅であった場合 → 「適合証明書」 【確認事項】 a 構造が次のいずれか → 木造(耐久性)、準耐火(一般)、準耐火(高性能)、耐火 b 基準金利適用住宅で次のいずれか → 耐久性タイプ、省エネ+耐久性タイプ、バリアフリー+耐久性タイプ c 割増融資で次のいずれか → 高耐久性木造住宅、高規格住宅、優良な住宅
	2 検査済証、設計図書、火災保険証券等で、耐火構造又は準耐火構造であることが確認できる。 → 耐久性基準の確認は不要
	3 上記1及び2以外の場合 ① プレハブ(木質系を除く)、鉄骨造等の場合 ・設計図書がない場合→中古住宅構造確認書で耐火構造又は準耐火構造の確認 ・設計図書がある場合→設計図書で耐久性基準の確認 ② 在来木造、枠組壁工法、木質系プレハブ又は丸太組構法の場合 a 建物について次の事項をヒアリングにより確認 ・基礎の高さが40cm以上ある(築10年超の場合、30cm以上) ・小屋裏点検口及び床下点検口がある等、小屋裏及び床下の確認ができる ・小屋裏換気孔がある(屋根断熱の場合は不要) ・床下換気孔が壁の長さ4m以内ごとにある、又は土台と基礎の間に床下換気の間がある(基礎パッキン工法)(基礎断熱の場合は不要) b 設計図書の有無に応じて、次の事項を確認 ・設計図書がない場合 → 現地で耐久性基準の確認 ・設計図書がある場合 → 設計図書で耐久性基準の確認 (設計図書で確認できない事項があれば、現地で耐久性基準を確認)
<input type="checkbox"/> ③ 耐震評価基準の確認 (次の1又は2のいずれかであることを確認する)	
1	確認済証、募集パンフレット等で建築確認日が昭和56年6月1日以後であること、又は登記事項証明書で表示登記の日付が昭和58年4月1日以後であることが確認できる。
2	上記1以外の場合は、耐震評価基準の確認のための設計図書等がある。
<input type="checkbox"/> ④ 劣化状況の確認	
ヒアリングにより申請者から次の事項を確認できる。 ・雨漏りや漏水の跡がない。 ・木部が腐食していない。 ・白蟻の被害がない。 ・コンクリートに著しいひび割れがない。	

【フラット35】(中古住宅) 技術基準事前確認シート (マンション用)

【フラット35】(中古住宅) をご利用いただく場合は、ご購入予定の物件が機構の定める技術基準に適合していることを確認するため、原則として、物件検査の申請を行い適合証明書の交付を受けることが必要です。物件検査手数料はお客様のご負担となります。物件検査のご申請前に、以下の事項について可能な範囲でご確認していただくことをお勧めいたします。

※ マンションとは、地上階数3以上の共同建ての住宅のことをいいます。

※ 中古マンションらしくらくフラット35は、適合証明手続きを省略することができます。



このシートは、フラット35(中古住宅)に関する技術基準のうち、購入予定の物件についてお客様等が事前にご確認可能な事項についてチェックシート方式でまとめたものです。このシートに記載している全ての事項が確認できた場合であっても、適合証明機関が詳細に物件を検査した結果、不合格となる場合があります。

STEP 1 適合証明が必要であるかを確認 (該当する場合は適合証明が不要)

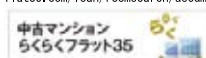
□ 「中古マンションらしくらくフラット35」である

築20年以内の分譲マンションの場合はフラット35サイト

<http://www.flat35.com/loan/roomsearch/usedmansion.html>

「中古マンションらしくらくフラット35」で物件検索をしてください。

申請予定物件がフラット35サイトにある → 適合証明申請は不要です。



「中古マンションらしくらくフラット35」物件検索結果から、「適合証明省略に関する申出書」を申込者がプリントアウトして金融機関へ提出してください。

申請予定物件がフラット35サイトにない → 適合証明申請が必要です。STEP 2へ

STEP 2 適合証明申請前の簡易チェック

□ ① 床面積の確認

登記事項証明書、設計図書等で住宅の床面積が30㎡以上であることを確認できる。

□ ② 管理規約の内容の確認

所定の事項の一部の内容が管理規約には規定されていないが、実際には同等の処理が行われている場合は、総会議事録、決算書、予算書等により確認してください。

修繕積立金と管理費を区分経理することが定められていること

修繕積立金の使途範囲として、「一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕」が入っていること
次の項目以外の項目が入っていないこと

- イ 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
- ロ 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
- ハ 建物の敷地及び共用部分等の変更
- ニ 劣化診断
- ホ 長期修繕計画の作成及び見直し
- ヘ 建物の建替えの合意形成に必要な事項の調査
- ト 上記に掲げるものに準ずる管理

(修繕積立金の使途範囲として明らかに不適となる事例：管理費に不足を生じた場合の補填)

次の事項が管理組合の集会の議決事項になっていること

「収支決算」、「収支予算」、「管理費、修繕積立金及び使用料の額並びに賦課徴収方法」、「規約に定める修繕積立金の使途範囲に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し」

□ ③ 長期修繕計画の確認

長期修繕計画の計画期間が20年以上(平成6年度以前に計画を作成したものは15年以上)がある。

□ ④ 耐震評価基準の確認 (次の1又は2のいずれかであることを確認する)

1 確認済証、募集パンフレット等で建築確認日が昭和56年6月1日以後であること、又は登記事項証明書で表示登記の日付が昭和58年4月1日以後であることが確認できる。

2 上記1以外の場合は、耐震評価基準の確認のため設計図書等がある。

□ ⑤ 劣化状況の確認

ヒアリングにより申請者から次の事項を確認できる。

- ・コンクリートに鉄筋の露出がない。

Q & A



一戸建ての在来木造住宅において、耐久性基準を確認するための設計図書がありませんが、【フラット35】を利用することはできますか。



木造住宅の場合は、現地において、床下や小屋裏点検口などから木材に腐朽や蟻害がないことなどを確認できる場合は、【フラット35】をご利用いただけます。詳しくは、検査機関または適合証明技術者へご相談ください。



新築時に【フラット35】を利用した戸建て住宅を中古住宅として購入する場合、中古住宅の技術基準に適合しているものとして、適合証明手続きを省略できますか。



新築住宅と中古住宅の技術基準が異なるため、新築時に【フラット35】を利用した住宅であっても、中古住宅として【フラット35】を利用する場合は、劣化状況などの中古住宅の技術基準に適合することが必要です。検査機関または適合証明技術者から適合証明書の交付を受けてください。



中古住宅の技術基準に適合しない部分があってもある場合は、適合証明書の交付は受けられないのでしょうか。



適合証明書は、技術基準のすべてに適合する場合に交付されます。ただし、適合しない部分の補修を行い、適合することが確認できた場合は、適合証明書が交付されます。



フラット35サイトの「中古マンションらくらくフラット35」で物件検索した結果、目的の中古マンションが表示されませんでした。この場合、【フラット35】を利用することはできませんか。



検査機関または適合証明技術者から適合証明書の交付を受けることで、【フラット35】をご利用いただけます。

【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

www.flat35.com

住宅金融支援機構 お客様コールセンター

お気軽にお電話ください。土・日も営業しています。

受付時間 毎日 9:00～17:00(祝日、年末年始を除く)



ナビダイヤル®

ハロー フラット35

0570-0860-35

一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。

ご利用いただけない場合(IP電話、PHSなど)は、次の番号におかけください。

TEL 048-615-0420