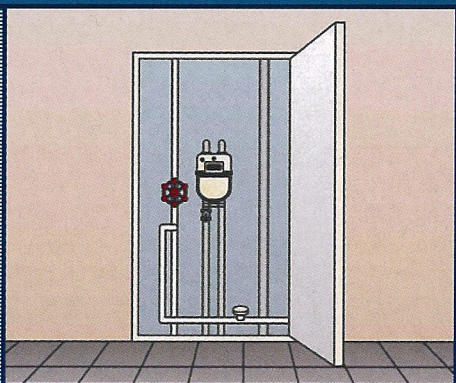


長期固定金利住宅ローン

# 【フラット35】

## 中古住宅適合証明かんたんガイド



### フラット35（中古住宅）ご利用にあたってのポイント

- 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調査を申請し、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、適合証明手続きを省略することができます。
- ③ 物件調査にかかる費用は、申請者（お客様）のご負担となります。
- ④ 適合証明書は、金融機関へ提出してください。



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)を利用できる住宅	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(借入申込みから入居までのめやす)	P2
4	中古マンションらしくフラット35のご案内	P3
5	「適合証明申請先」「中古マンションらしくフラット35」の検索	P4
6	適合証明書交付までの流れ	P4
7	物件調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	P6
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)	P7
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)	P8
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)	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(マンション用)	P10
Q&A		P11

## 1 フラット35（中古住宅）を利用できる住宅

対象となる中古住宅	一戸建て等 〔一戸建て、連続建て、重ね建て（注1）、 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〕
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、機構が定めた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2）は、機構の定める耐震評価基準等に適合していることが必要。)	

注1 連続建て：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）以外で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方。

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2 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をご利用いただくためには、中古住宅について、機構が定める技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受けることが必要となります。

適合証明書は、検査機関または適合証明技術者へ物件調査の申請を行い、物件調査に合格すると交付されます。

※物件調査手数料は、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。

### 3 フラット35（中古住宅）の手続きの流れ（借入申込みから入居までのめやす）

#### 借入れの申込み

お客さまからフラット35取扱金融機関へ借入れの申込みをしていただきます。申込みに必要な書類については、取扱金融機関へお問い合わせください。

#### 物件調査の申請（適合証明書の交付）

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

「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することができます。

- 適合証明書の有効期限（現地調査実施日を起点として）
  - 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）

※物件調査の申請時期は、借入申込みの前後どちらでも構いません。

#### 申込みから1～2週間程度 審査結果のお知らせ

取扱金融機関からお客さまへ審査結果をご連絡します。

#### 適合証明書の提出

検査機関または適合証明技術者から交付された適合証明書をお客様から取扱金融機関に提出していただきます。

「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の場合は、適合証明書に代わり「適合証明省略に関する申出書」を提出してください。

※取扱金融機関へ適合証明書を提出しないと資金を受け取ることができません。

#### 申込みから約1ヶ月半

#### 融資の契約・資金のお受け取り・登記・抵当権設定

お客さまと取扱金融機関との間で融資の契約を行っていただき、資金のお受け取りとなります。

同時に抵当権設定手続きも行っていただきます。資金のお受け取り日等は取扱金融機関によって異なります。

#### ご入居

※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。

## 4 中古マンションらくらくフラット35のご案内

### ！ 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、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）に機構が定める維持管理基準と、耐久性又は工事監理体制の基準に適合していることを確認した築20年以内の中古マンション等について、



「適合証明省略に関する申出書」をお申し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できる制度です。

対象となる中古マンションは、以下のフラット35サイトで検索できます。

<http://www.flat35.com/>

中古マンション  
らくらくフラット35

### <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

- 平成8年10月以降に申請された旧公庫融資付き分譲マンション（現時点で概ね築12年程度までのもの）で、機構の定める耐久性基準に適合するもの
- 平成13年4月以降に申請された旧公庫マンション融資（公庫利用可）対象マンション（現時点で築年数が概ね築7年程度までのもの）で、機構の定める耐久性基準に適合するもの
- 新築時にフラット35登録マンションの手続きがされたマンションで、機構の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、機構の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を取得したマンション（管理組合様から登録手続きのあったマンションに限る）**平成21年1月開始**

### フラット35S(中古タイプ)の適合証明手続きを省略できるようになります

平成21年1月5日からご利用いただけます

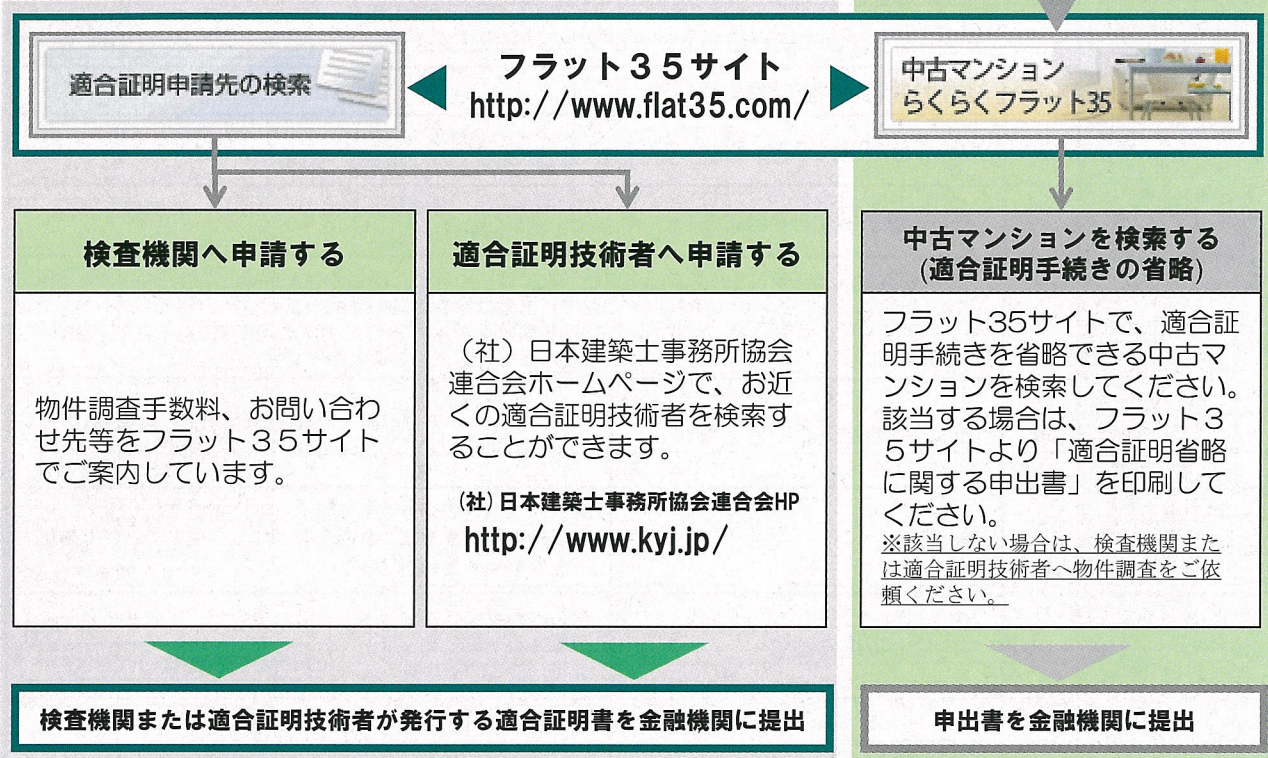
中古マンションらくらくフラット35のうち、フラット35S（中古タイプ）（開口部断熱を除く）と登録された住宅は、フラット35S（中古タイプ）の適合証明手続きを省略できるようになります。

**ご注意** 「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35S（中古タイプ（開口部断熱））またはフラット35S（省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性）を適用する場合は、物件調査を申請し適合証明書の交付を受ける必要があります。この場合の物件調査の手数料はお客様の負担となり、検査機関又は適合証明技術者ごとに異なります。

## 5 「適合証明申請先」「中古マンションらくらくフラット35」の検索

①検査機関及び適合証明技術者、②適合証明手続きを省略できる物件（中古マンションらくらくフラット35）は、フラット35サイトで検索することができます。また、同サイトから申請書類を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

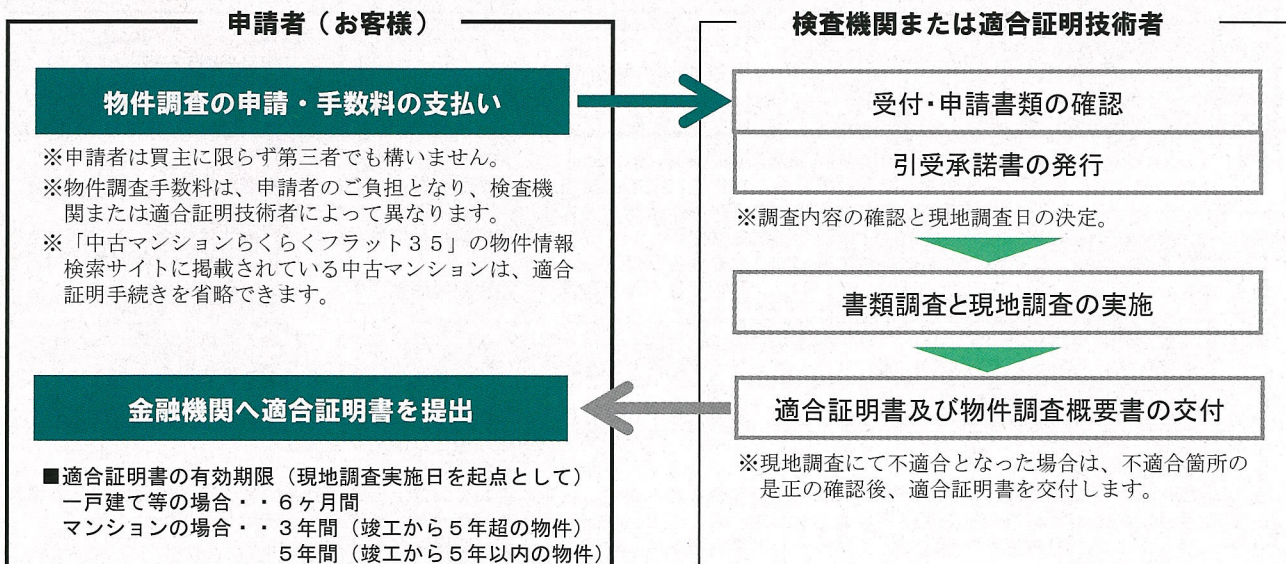


### 適合証明の申請先

調査内容によっては、申請先が限られますのでご注意ください。

調査内容	フラット35	適合証明機関	
		検査機関	適合証明技術者
フラット35	○	○	○
フラット35S	○	○	×
フラット35S (中古タイプ)	○	○	○

## 6 適合証明書交付までの流れ



## 7 物件調査申請時の提出書類

物件調査申請時の提出書類は次のとおりです。この他、物件調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ので、物件調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	○ 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	
	○ 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	
原則として、すべての方が提出する書類	1 建物の登記事項証明書の写し		
	2 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、1に掲げる書類（一戸建て以外）、4に掲げる書類など	
	3 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、1に掲げる書類など	
	3 建築確認日が昭和56年5月31日以前（確認済証で確認できず、建物の登記事項証明書で確認する場合は「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）であるため、耐震評価基準等による判定を行う場合には、別途図面等の提出が必要となります。		
該当の書類がない場合は提出不要	4 物件の概要が確認できる書類	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	
住宅の構造が「木造の住宅※2」の場合	5 設計図書	耐久性基準への適合性を確認する際に必要となります。ただし、設計図書がない場合であっても、現地において確認する方法があります。	
住宅の構造をメーカーに確認した場合	6 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する方法です。 HPからダウンロードできます※1	
マンションの場合に提出する書類	7 管理規約の写し	管理規約の内容が変更されている場合は、改正後の管理規約の写しを提出してください。（総会又は集会（理事会は不可）の議事録の写しでも結構です）	
	8 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）	
7及び8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※3 ・マンションみらいネット※4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			
フラット35S※5,6,7を利用する場合	9 新築時の適合証明書または建設住宅性能評価書等を活用する場合※8	それぞれの基準を満たす次のいずれかの写し 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	省エネルギー性・・・①② 耐震性・・・①②③ バリアフリー性・・・①②③ 耐久性・可変性・・・①② フラット35S(中古タイプ) 外壁等断熱・・・①②④ 段差解消・・・①②③ 手すり設置・・・①②③
	10 新築時の設計図書で確認する場合※9	新築時の設計図書	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の場合に限ります。

- ※1 「<http://www.jhf.go.jp/customer/kijyun/download/tekigou.html>」からダウンロードできます。
- ※2 「木造の住宅」とは、主要構造部を耐火構造とした住宅、準耐火構造（省令準耐火構造を含む）の住宅以外をいいます。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）、設計図書などにてご確認ください。
- ※3 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。
- ※4 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/>）
- ※5 フラット35Sを利用する場合の申請先は、P4をご参照ください。
- ※6 平成20年10月1日以降のフラット35S申込期間に金融機関への借入申込みを行う場合は、いずれか1つ以上の基準への適合が必要です。平成20年9月30日以前のフラット35S申込期間に金融機関への借入申込みを行った場合は、原則として、2つ以上の基準への適合が必要です。
- ※7 フラット35S（中古タイプ）は、原則として、平成21年1月5日以降の借入申込分から受付可能です。
- ※8 新築時から増改築がある場合及びフラット35S（中古タイプ）の開口部断熱の場合は活用できません。
- ※9 現地調査で確認できるものについては、提出不要となります。（耐震性の場合を除く）
- ※10 過去に中古住宅適合証明書（同一棟内の他住戸のものを含みます。）を取得しており、当該適合証明書の有効期間内である場合は、上記の提出書類の一部を省略できる場合がありますので、検査機関または適合証明技術者にご確認ください。
- ※11 フラット35（中古住宅特例融資：リフォーム工事実施）については、適合証明機関にご確認ください。

8 中古住宅適合証明申請書の記載方法（フラット35・財形住宅融資）

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.jhf.go.jp/customer/kiyun/download/tekigou.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。

適合証明を申請する方向けのページ

申請者は買主に限らず第三者の申請でも構いません。

ご利用の融資の種別を選択してください。

地名地番  
一戸建ての場合は、建物の登記事項証明書の表題部「主たる建物の表示」の「所在」欄を一戸建て以外の場合は、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。

マンションの場合は、マンション名を記入し、「住居番号」欄に住棟及び住戸番号を記入してください。

ご申請の内容に不明事項などがある場合にご対応いただける方ご連絡先を記入してください。

フラット35Sの利用の有無を選択してください。

フラット35（中古住宅特例融資）※を適用しない場合は、「無」を選択してください。  
※ フラット35（買取型）において、中古住宅購入後、一定期間内にリフォーム工事を実施する場合のフラット35S（中古住宅）に対する融資限度額の引上げを行う制度

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。

**古住宅適合証明申請書**  
(フラット35・財形住宅融資)  
(第一面)

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 〇△〇検査機関 殿 申請日 平成 21 年 〇 月 △ 日

検査機関名 建築士事務所名

申請者 〇△〇検査機関 殿

郵便番号 〒 ( 〇〇〇 - 4444 )

現住所 〇〇県△△市□□□町1丁目2番3号

電話番号 ( 〇〇〇 ) - ( 444 ) - ( □□□□ )

申請者名 機構 太郎 担当 ( )

融資の種別  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)

地名地番 〇〇県〇〇市□□□町1234番地

建物の所在地 住居表示 〇〇県〇〇市□□□町1丁目2番3号

建物又は団地の名称(マンションの場合) (株) 機構不動産 担当者

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  共同建て

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)  有  無

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・改築の有無  有  無

修繕の有無  有  無

適合証明書発行希望日 平成 21 年 △ 月 × 日

現地調査希望日 平成 21 年 × 月 〇 日

※検査機関等受付欄 ※検査者等名 ※決裁者名 ※整理簿等記録欄

物件調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。

この欄は検査機関及び適合証明技術者が使用しますので、記入しないでください。

(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) 財形住宅融資(リ・ユースプラス住宅、リ・ユースプラスマンション)が適合証明書を希望した場合、当該適合証明書はフラット35(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。  
(注3) 「一戸建て等」：一戸建て、重ね建て及び地上階数2以下の共同建ての住宅(構造が耐火構造(性能耐火含む)又は準耐火構造)  
(注4) 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。  
(注5) マンショ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。2010年10月1日から平成21年3月31日までの間のフラット35S申込期間に金融機関の借換えの申し込みを行うことは検査機関のみです。適合証明技術者に適用されません。  
(注6) 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。

※ フラット35（中古住宅特例融資：リフォーム工事实施）およびマンション管理組合による中古マンションらくらくフラット35登録手続きの場合は、フラット35サイトでご確認ください。



## 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。物件調査の申請前に、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：（P9）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）】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	
③ 耐久性基準に適合する住宅（在来木造住宅の場合の耐久性基準の概要は欄外の※をご覧ください。その他の工法別耐久性基準の概要はフラット35サイトをご覧ください。）		
劣化状況	屋外	現地調査により確認
	屋内	
耐震性	・次の①、②、③のいずれかであること	確認済証、募集パンフレットにより確認
	① 昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅	
	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	省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性 中古タイプ（開口部断熱、外壁等断熱、段差解消、手すり設置）	新築時の適合証明書等により確認

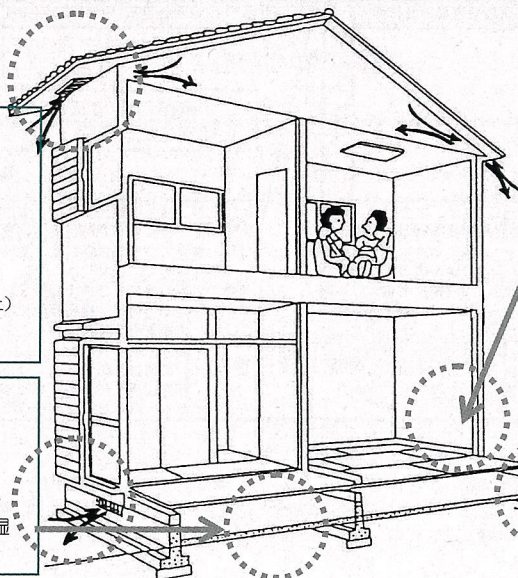
### ※ 耐久性基準の概要（在来木造住宅の場合）

#### 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より以下のいずれか
  - ・妻壁に吸排気（1/300以上）
  - ・軒裏に吸排気（1/250以上）
  - ・軒裏に吸気（1/900以上）
  - ・+妻壁に排気（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300cm<sup>2</sup>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、防蟻のための土壤処理等を行う

#### 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。物件調査の申請前に、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：（P10）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）】をご利用ください。

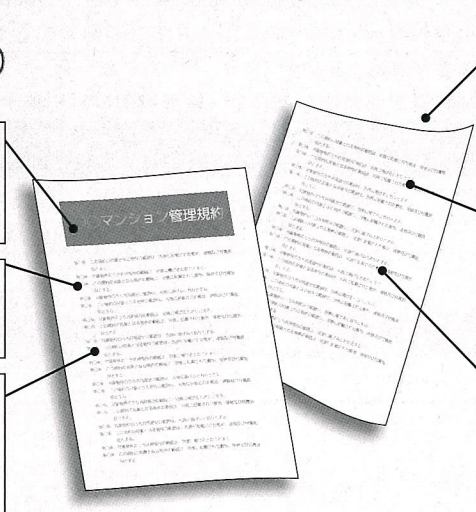
技術基準の概要		確認方法例
敷地	・原則として、一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認
住宅の概要	・床面積は30㎡以上	募集パンフレット、設計図書、確認済証、建物の登記事項証明書等により確認
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室	
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	募集パンフレット、設計図書等により確認
住宅の構造	・次の①、②のいずれかであること	募集パンフレット、設計図書、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書等により確認
	① 耐火構造の住宅	
	② 準耐火構造の住宅	
管理規約等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約に所定の事項が規定されていること</li> <li>・対象物件の範囲 ・ 共用部分の範囲 ・ 管理費等の納入</li> <li>・修繕積立金の使途範囲 ・ 修繕積立金と管理費の区分経理</li> <li>・管理組合の業務 ・ 集会の議決事項</li> </ul>	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>	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"> <li>・基礎、外壁、柱、梁、バルコニー等に鉄筋の露出がないこと</li> <li>・給水設備（共用部分の給水栓）に赤水が出ないこと</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>	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	
	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	省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性 中古タイプ（開口部断熱、外壁等断熱、段差解消、手すり設置）	新築時の適合証明書等により確認

※ 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り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

適合証明を申請する方向けのページ

## 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、物件調査が必要です。物件調査手数料はお客様のご負担となります。物件調査のご申請前に、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。

**【ご注意】** 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調査した結果、基準不適合となる場合があります。

### ① 構造の確認（次の1～3のいずれかであることを確認してください。）

<input type="checkbox"/>	1	<p>新築時に旧公庫融資を利用しており、①又は②の書類で、a, b, cいずれかの内容が確認できる。</p> <p>① 公庫付分譲住宅であった場合、募集パンフレットなど。</p> <p>② マイホーム新築融資、建売住宅融資、財形住宅融資であった場合、「現場審査に関する通知書」、「適格認定に関する通知書」など。</p> <p><b>【確認事項】</b></p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>
	2	<p>検査済証、火災保険証券、設計図書等で、耐火構造又は準耐火構造であることが確認できる。</p>
	3	<p>a 在来木造住宅、枠組壁工法住宅又は木質系プレハブの場合、現地で建物について次の事項が確認できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎の高さが40cm以上ある（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）。</li> <li>・小屋裏換気孔がある（屋根断熱の場合は不要）。</li> <li>・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ための隙間がある（ねこ土台を用いる場合等）。（基礎断熱の場合は不要）</li> </ul> <p>b プレハブ（木質系を除く）、鉄骨造などの場合、設計図書がある。（設計図書がない場合でも住宅メーカーに確認できる場合あり。詳しくはフラット35サイト参照。）</p>
<b>② 建設時期の確認（次の1又は2のいずれかであることを確認してください。）</b>		
<input type="checkbox"/>	1	<p>確認済証や募集パンフレット等で建築確認日が昭和56年6月1日以降であること、又は建物の登記事項証明書で表示登記の日付が昭和58年4月1日以降であることが確認できる。</p>
	2	<p>1以外の場合は、設計図書がある。 （設計図書等により耐震評価基準の確認が必要。検査機関等に相談すること）</p>
<b>③ 劣化状況の確認</b>		
<input type="checkbox"/>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨漏りや漏水の跡がない。</li> <li>・木部が腐食していない。</li> <li>・白蟻の被害がない。</li> <li>・コンクリートに著しいひび割れがない。</li> </ul>

## 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※物件調査の申請を行い適合証明書の交付を受ける必要があります。物件調査手数料はお客様のご負担となります。物件調査のご申請前に、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。

**ご注意** 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、購入予定のお客さま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調査した結果、基準不適合となる場合があります。

### STEP 1 適合証明手続きが必要であるかを確認（①に該当する場合は適合証明手続きは不要）

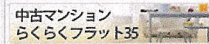
#### ① 「中古マンションらくらくフラット35」である

適合証明手続きを省略できる中古マンションは、【フラット35】サイト「中古マンションらくらくフラット35」で物件検索をしてください。（[http://www.flat35.com/used\\_mansion/index.html](http://www.flat35.com/used_mansion/index.html)）

申請予定物件がフラット35サイトにある → 適合証明手続きは不要

「中古マンションらくらくフラット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 → 適合証明手続きが必要 **STEP2**へ



### STEP 2 適合証明手続き前の簡易チェック

物件調査は手数料が必要となりますので、申請前に下記の事項について、可能な範囲で確認することをお勧めします。

#### ① 管理規約の内容の確認（次の1～3の全てを満たすことを確認する）

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してください。 ※総会議事録、決算書等。

1. 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。又は、実際に予算書・決算書により区分経理していることが確認できる。
2. 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」が入っており、その他、修繕積立金を取り崩すことが出来る場合が、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理に要する費用に充当する場合に限るものである（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）。
3. 次の事項が管理組合の集会の議決事項になっている。  
「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」

#### ② 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）である。

#### ③ 建設時期の確認（次の1又は2のいずれかであることを確認する）

- 1 確認済証や募集パンフレット等で建築確認日が昭和56年6月1日以降であること、又は建物の登記事項証明書で表示登記の日付が昭和58年4月1日以降であることが確認できる。
- 2 1以外の場合は、設計図書等がある。  
（設計図書等により耐震評価基準の確認が必要。検査機関等に相談すること）

#### ④ 劣化状況の確認

- ・外壁、柱等のコンクリート部分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。



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、フラット35を利用して建設または購入された一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、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つてもある場合は、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。