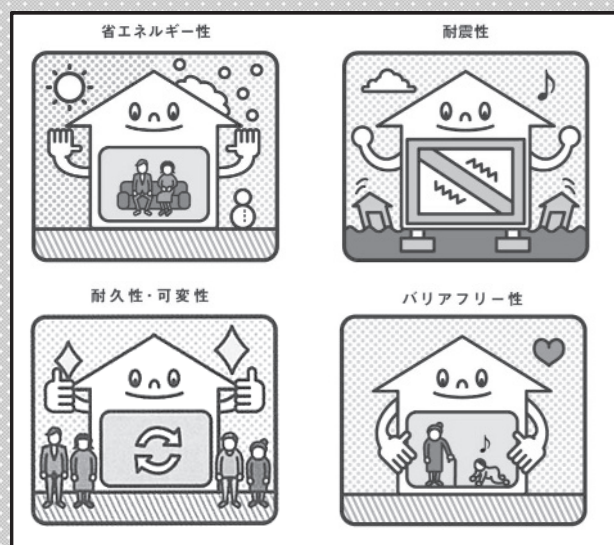


【フラット35】 【フラット35】S

中古住宅物件検査手続きガイド



目 次

I	【フラット35】(中古住宅)の概要	3
1	【フラット35】(中古住宅)をご利用いただける住宅	3
2	【フラット35】(中古住宅)の手続きの流れ	4
II	【フラット35】(中古住宅)技術基準の概要	5
1	【フラット35】(中古住宅)技術基準の概要(一戸建て住宅等)	5
2	【フラット35】(中古住宅)技術基準の概要(マンション)	6
3	【フラット35】S技術基準の概要	7
III	【フラット35】(中古住宅)物件検査(適合証明書取得)の手続き	9
1	物件検査の流れ	9
2	「物件検査申請先」の検索	9
3	中古マンションらくらくフラット35のご案内	10
4	物件検査申請時の提出書類	11
5	中古住宅適合証明申請書の記載方法	13
IV	付録	14
付録1	【フラット35】中古住宅チェックシート	14
付録2	Q & A	16

【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

フラット35サイトでは、【フラット35】に関する詳しい情報を掲載しています。

フラット35サイト www.flat35.com

【フラット35】(中古住宅)の物件検査のポイント

- 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、物件検査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、P10をご参照ください。
- ③ 物件検査にかかる費用は、申請者(お客さま)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(金利Bプラン)(中古タイプ基準を除く。)および【フラット35】S(金利Aプラン)の物件検査については、検査機関のみのお取り扱いになります。

本パンフレットについて

本パンフレットは、【フラット35】借換融資および【フラット35(リフォーム一体型)】の手続きについては掲載していません。【フラット35】借換融資および【フラット35(リフォーム一体型)】の手続きにつきましては、フラット35サイトをご覧ください。

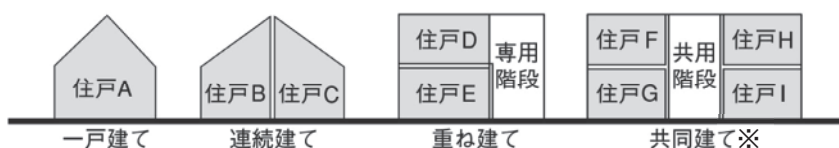
フラット35サイト www.flat35.com

I 【フラット35】(中古住宅)の概要

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	一戸建て住宅等 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 ^(※1)	マンション 地上階数3以上の共同建ての住宅 ^(※1)
住宅の床面積	70m ² 以上 (共同建ての住宅は 30m ² 以上)	30m ² 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	購入価額が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(P5～P6)に適合する住宅 以下の場合には、上記の技術基準の他に下記の基準にも適合していることが必要です。 ■ 建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合^(※2) ⇒ 機構が定める耐震評価基準等 ■ 【フラット35】Sをご利用いただく場合 ⇒ 下記の【フラット35】Sの種類に応じて定める基準 ・ 【フラット35】S 中古タイプ基準(金利Bプラン) ・ 【フラット35】S (金利Bプラン) ・ 【フラット35】S (金利Aプラン)	

※1 一戸建て、連続建て、重ね建ておよび共同建ての分類については、以下の参考図でご確認ください。

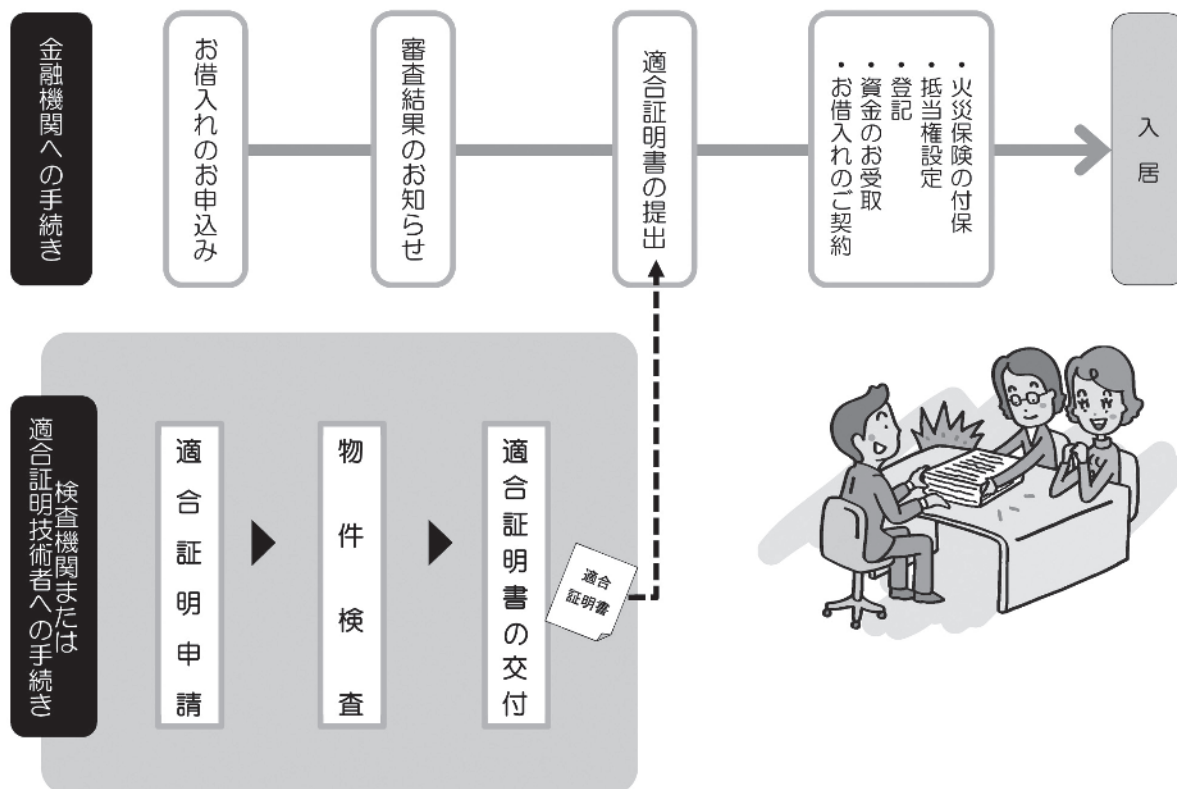


※ 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

※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 【フラット35】(中古住宅)の手続きの流れ

【フラット35】(中古住宅)をご利用いただくためには、購入される中古住宅について、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必要があります。この適合証明書は、検査機関または適合証明技術者への物件検査の申請を行い、合格すると交付されますので、お申し込みされた金融機関に提出してください。



注1) 上図は一般的な手続きの流れを示しています。物件検査とお借入れのお申込みの順序は問いません。ただし、物件検査に合格しても、取扱金融機関の融資審査またはローンを買取る住宅金融支援機構の買取審査の結果によっては、お客様のご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

注2) 【フラット35】S(金利Bプラン)(中古タイプ基準を除く。)および【フラット35】S(金利Aプラン)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。

○物件検査申請書式はフラット35サイトからダウンロードできます。

フラット35(中古住宅)物件検査申請書式ダウンロード
<http://www.flat35.com/tetsuduki/download/cyuko.html>



- 中古マンションらしくフラット35の場合は、上記の物件検査(検査機関または適合証明技術者への手続き)を省略することができます。中古マンションらしくフラット35の場合の手続きは、P10をご参照ください。
- 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施工上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。
- 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。

Ⅱ 【フラット35】(中古住宅)技術基準の概要

1 【フラット35】(中古住宅)の技術基準の概要(一戸建て住宅等)

技術基準の詳細については、フラット35サイトをご覧ください(<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)。

技術基準の概要		確認方法例
接道	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
住宅の床面積	床面積は70㎡以上(共同建ての住宅は30㎡以上)(※1)	建物の登記事項証明書、確認済証、設計図書等により確認
併用住宅の床面積	店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が全体の1/2以上	現地調査により確認
住宅の規格	原則として、2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
住宅の構造	次の①、②または③のいずれかであること	
	①耐火構造の住宅	検査済証、設計図書、火災保険証券等により確認(※2)
	②準耐火構造の住宅(省令準耐火構造を含む。)	
	③耐久性基準(※3)に適合する住宅(一戸建てまたは連続建てのみ)	
劣化状況	屋外	現地調査により確認
	屋内	
耐震性	・基礎およびその仕上げ材に著しいひび割れまたは欠損等がないこと ・外壁、柱、梁およびそれらの仕上げ材に著しいひび割れまた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等がないこと ・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	確認済証、募集パンフレットまたは地方公共団体が発行する建築確認日を確認できる書類(例:台帳記載事項証明書)により確認
	・次の①、②または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(※5)等に適合する住宅	設計図書等により確認

※1 住宅の床面積には、車庫、共用部分、非住宅部分(店舗、事務所等)を除きます。

※2 新築時に旧公庫融資または【フラット35】を利用している場合、以下のいずれかの書類で確認することもできます。

	＜書類＞	＜確認事項＞
1	公庫付分譲住宅であった場合 → 募集パンフレットなど	左欄の1または2の場合はA～Cのいずれかに該当することを確認 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
2	マイホーム新築融資、建売住宅融資、財形住宅融資を利用してい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	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
3	フラット35を利用している住宅であった場合 → 「適合証明書」	—

※3 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。

詳しくはフラット35サイト(<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)をご覧ください。

混構造の場合(部分的に耐火構造若しくは準耐火構造とならない場合)は、建築物全体について、又は耐火構造若しくは準耐火構造とならない部分について、工法ごとの耐久性基準に適合させることが必要となります。

※4 木造住宅(在来木造、枠組壁工法、木質系プレハブ、丸太組構法)に限り、設計図書が保管されていない等により耐久性基準の一部(小屋裏換気措置、床下換気・防湿措置、防腐・防蟻措置、浴室等の防水措置に限る)を確認できない場合には、それぞれ現地において確認することができます。現地における確認方法はQ&A Q7(P18)をご覧ください。

※5 機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。

詳しくはフラット35サイト(<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)をご覧ください。

2【フラット35】(中古住宅)技術基準の概要(マンション)

技術基準の詳細については、フラット35サイトをご覧ください(<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)。

※中古マンションらしくフラット35に該当するマンションは、物件検査を省略することができるため、以下の技術基準の確認は不要です。詳しくはP10をご覧ください。

技術基準の概要		確認方法例
接道	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
住宅の床面積	床面積は30㎡以上(※1)	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
住宅の規格	原則として、2以上の居住室(家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所および浴室の設置	
併用住宅の床面積	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または②のいずれかであること	検査済証、設計図書、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書・募集パンフレット、適合証明書等により確認
	①耐火構造の住宅	
	②準耐火構造の住宅	
管理規約等	管理規約が定められていること(※2)	管理規約により確認
	長期修繕計画の計画期間が20年以上であること	長期修繕計画書(※3)により確認
劣化状況	共用部分 ・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または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、確認済証または地方公共団体が発行する建築確認日を確認できる書類(例:台帳記載事項証明書)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(※4)等に適合する住宅	設計図書等により確認

※1 住宅の床面積とは、専有部分の床面積をいい、共用部分を除きます。

※2 平成26年10月に管理規約に関する基準を改正し、区分経理等の要件を撤廃しました。(適用日:平成26年10月1日以後に適合証明書が交付されるもの)

※3 「長期修繕計画書」とは、建物の敷地等および共用部分等の修繕の予定を相当期間にわたって定めた計画書をいいます。

※4 機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。

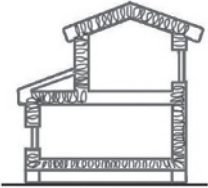
詳しくはフラット35サイト(<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)をご覧ください。

3 【フラット35】S技術基準の概要

【フラット35】Sをご利用いただくためには、1または2の技術基準（P5～P6）に加え、P7～P8のいずれかの技術基準も満たす必要があります。

●【フラット35】S中古タイプ基準（金利Bプラン）

次表の①から④までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

① 省エネルギー性 ＜開口部断熱＞	窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅 （便所、浴室、脱衣室および洗面所の窓、天窗、ルーバー窓、玄関等のドアのガラス部分は除きます。） 
② 省エネルギー性 ＜外壁等断熱＞	次の(1)～(3)のいずれかの住宅など、新築時に断熱等性能等級2相当以上の住宅であったことが確認できるもので、住宅の断熱構造について新築時から変更がないもの (1) 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以上または断熱等性能等級2以上） (2) 【フラット35】を利用して建設（新築住宅の購入を含む）された住宅 (3) 中古マンションらしくフラット35のうち【フラット35】S（省エネルギー性（外壁等断熱））として登録された住宅 
③ バリアフリー性 ＜段差解消＞	次の(1)～(2)のとおり、床の段差が解消された住宅 (1) 住宅内の床のうち、次のア～エに掲げる部分の床およびそれらをつなぐ廊下の部分を段差のない構造(※1)とします。 ア 高齢者等の寝室(※2)のある階のすべての居室(※3) イ 便所、浴室（出入り口の部分を除きます）、食事室、洗面所および脱衣室(※4) ウ 玄関（上がりかまちの段差、出入り口の段差を除きます） エ 高齢者等の寝室が接地階(※5)以外の階に存する場合の該当階のバルコニー（出入り口の部分を除きます） (2) (1)にかかわらず、次のア～オに適合する場合は、その他の部分の床との間に、300mm以上450mm以下の段差を設けることができます。 ア 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に設けていること イ 面積が3㎡以上9㎡未満(※6)であること ウ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の2分の1未満であること エ 間口(※7)が1,500mm以上であること オ その他の部分の床より高い位置にあること ※1 「段差のない構造」とは、仕上がり寸法で5mm以内とする構造です。 ※2 入居時に高齢者等が寝室として使用する居室または将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいいます。 ※3 食事室が同一階にない場合は当該食事室を含みます。なお、食事室が2つ以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限りことができます。 ※4 2つ以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限りことができます。 ※5 地上階のうち最も低い位置にある階をいいます。 ※6 当該居室の面積が18㎡以下の場合は、当該面積の2分の1未満とします。 ※7 工事を伴わない撤去(◆)等により確保できる部分の長さを含みます。 ◆ 「工事を伴わない撤去等」とは、丁番のところからドアをそのまま外すなど、ビス・ねじをドライバーで外す程度の作業によるものです。専門業者でなければ取り扱うことのできない作業については「工事を伴わない撤去」には該当しません。 
④ バリアフリー性 ＜手すり設置＞	浴室および住宅内の階段に手すりが設置された住宅 注1) 浴室の手すりは少なくとも1箇所以上、階段の手すりは少なくとも片側に設置が必要です。 注2) 手すりを設置する箇所および手すりの形状について定めはありません。 注3) 階段の手すりは住戸内に階段が無い場合は不要です。  

●【フラット35】S(金利Bプラン)技術基準

次表の①から⑥までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性※ ¹	① 断熱等性能等級4の住宅※ ² ② 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
耐震性	③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅 ④ 免震建築物※ ³
バリアフリー性	⑤ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	⑥ 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※ ⁴ が必要）

（注）①から⑥までの技術基準は、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）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。既存住宅の住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただけます。

なお、中古住宅の物件検査においては、新築時に取得された住宅性能評価書や適合証明書等の書類が必要となる場合があります。基準を確認するための必要書類は、P.11をご覧ください。

●【フラット35】S(金利Aプラン)技術基準

次表の①から⑥までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性※ ¹	① 認定低炭素住宅※ ⁵ ② トップランナー基準※ ⁶ に適合する住宅（一戸建てに限る） ③ 一次エネルギー消費量等級5の住宅
耐震性	④ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅
バリアフリー性	⑤ 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	⑥ 長期優良住宅※ ⁷

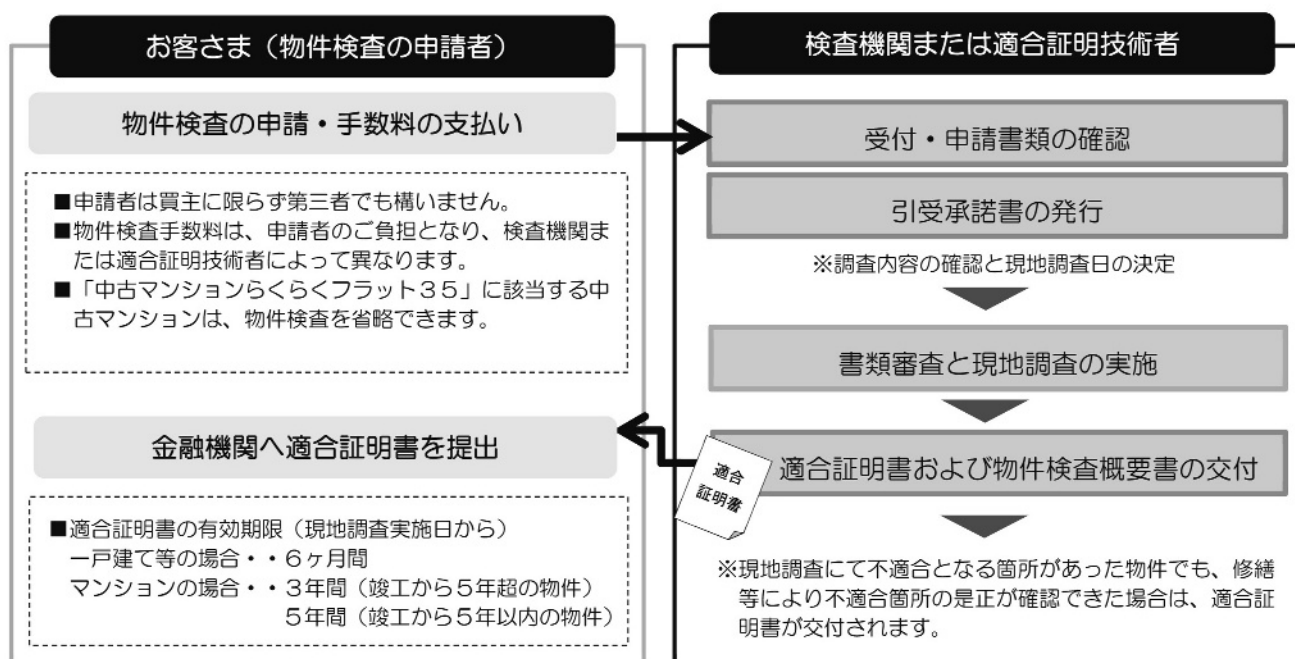
（注）③から⑤の技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。既存住宅の住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただけます。

なお、中古住宅の物件検査においては、新築時に取得された住宅性能評価書や適合証明書等の書類が必要となる場合があります。基準を確認するための必要書類は、P.11をご覧ください。

- ※1 適合証明手続において、「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」を性能確認書類として活用できます（認定低炭素住宅の場合を除きます）。
- ※2 平成27年3月31日以前に省エネルギー対策等級の基準を用いて設計検査の申請を行った場合または省エネルギー対策等級の住宅性能評価書を利用する場合は、「断熱等性能等級」を「省エネルギー対策等級」と読み替えてください。「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」について、「省エネルギー対策等級4」欄または「省エネ住宅ポイント対象住宅基準（共同住宅等）（省エネルギー対策等級4）」欄にチェックがされている証明書をを用いる場合には、「断熱等性能等級4」として取り扱います（審査依頼日が平成27年3月31日以前である場合に限ります）。
- ※3 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準1-3に適合しているものを対象とします。
- ※4 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です。
- ※5 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または、同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅です。
- ※6 エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）に基づく住宅事業建築主の判断の基準に適合する住宅です。
- ※7 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅です。

Ⅲ 【フラット35】(中古住宅) 物件検査(適合証明書取得)の手続き

1 物件検査の流れ



※ 中古住宅の「適合証明書」には、各技術基準項目への適合状況を示す「中古住宅物件検査概要書」が添付されますので、検査内容をご確認いただき、ご不明な点等がある場合には、適合証明書を発行した検査機関または適合証明技術者にお問い合わせください。

2 「物件検査申請先」の検索

物件検査申請先の検査機関(※1)および適合証明技術者(※2)は、フラット35サイトで検索することができます。

- ※1 「検査機関」とは、住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。
- ※2 「適合証明技術者」とは、住宅金融支援機構と協定を締結している（一社）日本建築士事務所協会連合会および（公社）日本建築士会連合会に登録した建築士です。
- ※3 木造建築士はマンションの物件検査を行うことができません。また、二級建築士がマンションの物件検査を行う場合は、規模に制限があります（適合証明技術者にご確認ください）。

🔍 適合証明書申請先の検索

<http://www.flat35.com/kensakikan/index.php>



●物件検査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	物件検査申請先	
	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中古タイプ基準(金利Bプラン)	○	○
【フラット35】S(金利Bプラン)	○	×
【フラット35】S(金利Aプラン)	○	×

3 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物件検査を省略できます。

「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技術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(※)。「適合証明省略に関する申出書」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)の物件検査が省略できます。

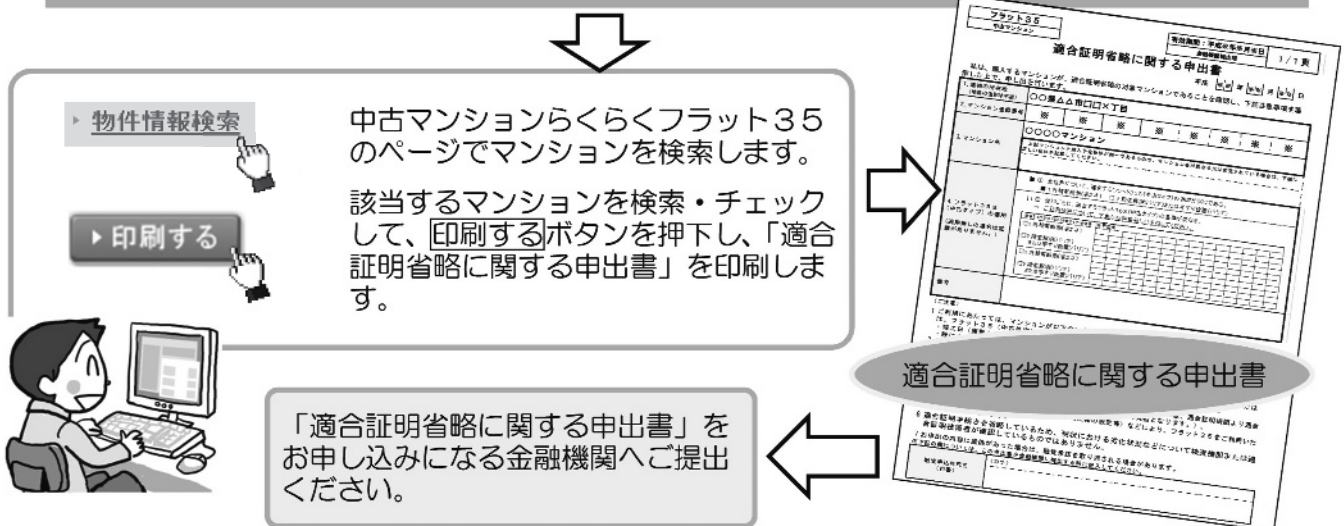
※ 新築時または「中古マンションらくらくフラット35」の登録手続き時に、維持管理基準と耐久性または工事監理体制の基準を確認した、築20年以内の中古マンション等です。

■中古マンションらくらくフラット35の検索・「適合証明省略に関する申出書」の入手方法■

＜フラット35サイト ー中古マンションらくらくフラット35の検索ー＞

中古マンション
らくらくフラット35

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



「中古マンションらくらくフラット35」に該当しない物件は、適合証明書の交付を受ける必要があります(Q&A Q2 (P.16))。

また、該当する物件であっても、登録情報と異なるプランでお申し込みの場合(例:【フラット35】S中古タイプ基準(金利Bプラン)→【フラット35】S(金利Aプラン))は、適合証明書の交付を受ける必要があります。なお、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。

＜中古マンションらくらくフラット35として登録されているマンション＞

次のいずれかに該当する中古マンションです。

- 旧公庫融資付分譲マンションで、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管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

4 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。このほか、物件検査の内容によっては、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] 書式は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] 書式は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に掲げる書類などをご提出ください。
	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に掲げる建物の登記事項証明書の写しまたは地方公共団体が発行する建築確認日を確認できる書類（例：台帳記載事項証明書）などをご提出ください。
	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（配置図および平面図）などをご提出ください。
一戸建て住宅等の場合	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(※2)	8	管理規約の写し
	9	長期修繕計画の写し
建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合(※3)	10	設計図書(※5)等 耐震評価基準等による判定を行うため、設計図書等(P16 Q1 参照)をご提出ください。
住宅の構造が「木造の住宅」(※4)に該当する場合	11	設計図書(※5) 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(※6)。
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。 書式はHPからダウンロードできます(※1)
【フラット35】Sを利用する場合		
【フラット35】S中古タイプ基準(金利Bプラン)		
開口部断熱	基準に適合していることが確認できる図面等（現地で基準が確認できる場合は不要です。）	
外壁等断熱	次のいずれかの書類 ①【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③旧公庫融資現場審査合格通知書等	
段差解消	次のいずれかの書類（現地で基準が確認できる場合は不要です。） ①基準に適合していることが確認できる図面等 ②【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し（【フラット35】Sのうち「バリアフリー性」に適合）	
手すり設置	③新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ④既存住宅の建設住宅性能評価書の写し(※7)	
【フラット35】S(金利Bプラン)		
省エネルギー性	次のいずれかの書類 ①【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し（【フラット35】S(優良な住宅基準)のうち「省エネルギー性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③新築時の省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の写し(※7)	
耐震性	次のいずれかの書類 ①【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し（【フラット35】S(優良な住宅基準)のうち「耐震性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③既存住宅の建設住宅性能評価書の写し(※7)等	
バリアフリー性	次のいずれかの書類（図面等もしくは現地で基準が確認できる場合は不要です。） ①【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し（【フラット35】S(優良な住宅基準)のうち「バリアフリー性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③既存住宅の建設住宅性能評価書の写し(※7)	
耐久性・可変性	次のいずれかの書類 ①【フラット35】（新築住宅）の適合証明書の写し（【フラット35】S(優良な住宅基準)のうち「耐久性・可変性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7)	

【フラット35】Sを利用する場合（つづき）	
【フラット35】S(金利Aプラン)	
省エネルギー性	次のいずれかの書類 ①【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し（【フラット35】S(特に優良な住宅基準)のうち「省エネルギー性」に適合） ②新築時の住宅事業建築主基準に係る適合証（一戸建てのみ）の写し ③新築時の省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の写し(※7) ④新築時の認定低炭素住宅であることを証する「認定通知書」の写し ⑤新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7)
耐震性	次のいずれかの書類 ①【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し（【フラット35】S(特に優良な住宅基準)のうち「耐震性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③既存住宅の建設住宅性能評価書の写し(※7)等
バリアフリー性	次のいずれかの書類（図面等もしくは現地で基準が確認できる場合は不要です。） ①【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し（【フラット35】S(特に優良な住宅基準)のうち「バリアフリー性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写し(※7) ③既存住宅の建設住宅性能評価書の写し(※7)
耐久性・可変性	新築時の「長期優良住宅に係る認定通知書」等の写し

※1 各書式は <http://www.flat35.com/tetsuduki/download/cyuko.html> からダウンロードできます。

※2 8および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（◆1）に登録されている物件の場合）
- ・マンションみらいネット（◆2）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（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8の書類に、長期修繕計画の内容が確認できる場合は9の書類に代えることができます。）
- ・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（◆3）（過去に中古住宅適合証明書を取得している物件、かつ検査機関または適合証明技術者が同一の場合）
- ◆1 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/ki_jyun/tsumitate_reuse_kouko.html)
- ◆2 マンションみらいネット(<http://www.mirainet.org/>)とは、(公財)マンション管理センターが運営している登録制度です。
- ◆3 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。

※3 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「原因およびその日付」欄に記載されている新築時期が昭和58年3月31日以前の場合とします。

※4 「木造の住宅」とは、主要構造部を耐火構造とした住宅および準耐火構造（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）、設計図書などでご確認ください。

※5 設計図書とは、平面図、立面図、矩計図等をいいます。

※6 木造住宅(在来木造、枠組壁工法、木質系プレハブ等)に限り、設計図書が保管されていない等により耐久性基準の一部（小屋裏換気措置、床下換気・防湿措置、防腐・防蟻措置、浴室等の防水措置に限る）を確認できない場合には、それぞれ現地において確認することが出来ます。詳しくはフラット35サイト (<http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>) をご覧ください。

※7 建設住宅性能評価書または省エネ住宅ポイント対象住宅証明書を活用する場合は、P7～P8に示す要件を満たすものに限ります。

注)【フラット35】Sにおいて、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で、新築時から増改築があり、【フラット35】Sの基準に適合しない場合は当該書類は活用できません。

5 中古住宅適合証明申請書の記載方法



申請書は、制度改正等により変更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>）でご確認のうえ、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。

【適用工第1号書式】

申請日 平成 27 年 4 月 1 日

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）

1. 独立行政法人住宅金融支援機構の定める条件、手続及び申請者確認事項を了承し、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で次のとおり物件検査及び適合証明を申請します。（注1）
2. なお、売主その他の第三者に関する情報については、仮りその他の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。

検査機関名 建築士事務所名 ○×確認センター 御中

申請者 氏名 フリガナ ジュウタク イチロウ
住宅 一郎
〒(000 - 0000) 住所: 東京都西東京市○×町1-2-3
TEL(042) - (000) - (0000) FAX(042) - (000) - (0000)

代理人 氏名 フリガナ フラット中古不動産
〒(000 - 0001) 住所: 東京都千代田区△△町△△
TEL(03) - (0000) - (0000) FAX(03) - (0000) - (0000)

手数料 請求先 ☐ 申請者 ☐ その他 ☒ 会社 ☐ 個人 ☐ 他 ☐ 不明

融資の種類(注2) ☒ フラット35のみ ☐ フラット35+財形住宅融資(※) ☐ フラット35+住宅ローン(※) ☐ フラット35+住宅ローン(※)+住宅ローン(※) ☐ 財形住宅融資(※)+住宅ローン(※)+住宅ローン(※) ☐ 財形住宅融資(※)+住宅ローン(※)+住宅ローン(※)+住宅ローン(※)

物件の所在地 地名地番 東京都西東京市○×町××××××、△△-△△-△△
住居表示 東京都西東京市○×町△×△×△△

建物又は土地の名称 (マンションの場合) 住宅番号 号

売主名又は不動産会社等名 フラット不動産 担当者 (不動産 三郎) TEL(03) (0000) (0001)

住宅の種類(注3) ☒ 一戸建て等 ☐ マンション

戸建形式 ☒ 一戸建て ☐ 重畳建て ☐ 連続建て ☐ 共同建て

フラット35Sの基準の適用(注5) ☒ 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 修繕 有無 ☒ 有 ☐ 無

適合証明書発行希望日 平成 27 年 4 月 30 日 現地調査希望日 平成 27 年 4 月 15 日

備考(注9)

検査機関等受付欄 検査担当者名 検査員名 検査機関等記録用欄 捺印欄

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

検査機関およ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。

申請を行う検査機関名また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。

物件検査手数料の請求先を記入してください。

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」欄および「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・改築および修繕の有無を記入してください。

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

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。

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。

付録1 【フラット35】中古住宅チェックシート

<一戸建て等住宅用>

【フラット35】中古住宅(一戸建て住宅等)チェックシート

※このシートは【フラット35】をご利用頂くにあたり、物件検査の事前相談を円滑に行うためのシートです。適合証明書が取得できることを保証するものではありません。

■ Step1 手元に準備しておきたい書類をチェック！

- 必須 ☐ ①建物の登記事項証明書の写し
☐ ②土地の登記事項証明書の写し

あれば準備しておく

- ③物件概要が確認できる書類(確認申請の添付図書、確認済証又は検査済証の写しなど)

■ Step2 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㎡以上*あることを確認しましょう！

*共同建ての住宅の場合は30㎡以上

YES

■ Step3 次の①又は②のいずれかに該当しますか？

- ①新築時期(表示登記の原因及びその日付)が昭和58年4月1日以降
 ②建築確認日が昭和56年6月1日以降

YES

NO

耐震性を確認できる図面(対象住戸の間取りがわかる図面等)はありますか？

YES

NO
△可能性低い

それでは、適合証明検査機関・適合証明技術者に相談してみましょう！！

■物件検査(適合証明)申請先の検索

物件検査に関する手続き、詳しい内容は適合証明検査機関又は適合証明技術者にご相談ください。

フラット35サイト
www.flat35.com

住宅事業者の
 みなさま

物件検査の申請先

こちらのバナーを
 クリック！

【フラット35】中古住宅(マンション)チェックシート

※このシートは【フラット35】をご利用頂くにあたり、物件検査の事前相談を円滑に行うためのシートです。適合証明書が取得できることを保証するものではありません。

■ Step1 中古マンションらくらくフラット35の登録をチェック！

フラット35サイト
www.flat35.com

中古マンション
らくらくフラット35

こちらのバナーから簡単に
検索できます！

登録なし 「中古マンションらくらくフラット35」として登録されているマンションは、物件検査を省略できます。
*「適合証明省略に関する申出書」をお申込み先の金融機関にご提出ください。

登録あり

■ Step2 手元に準備しておきたい書類をチェック！

必須

- ☐ ①建物の登記事項証明書の写し
- ☐ ②管理規約の写し(物件名が記載されていること、現時点で使用されているものであることを確認ください)
- ☐ ③長期修繕計画書の写し(現時点で使用されているものであることを確認ください)

あれば準備しておく

- ④物件概要が確認できる書類(確認申請の添付図書、確認済証又は検査済証の写しなど)

■ Step3 登記事項証明書、設計図書等で、 住宅の床面積が30㎡以上あることを確認しましょう！！

YES

■ Step4 次の①又は②のいずれかに該当しますか？

- ①新築時期(表示登記の原因及びその日付)が昭和58年4月1日以降
- ②建築確認日が昭和56年6月1日以降

YES

NO

ピロティ部分がありますか？

NO

Yes
△可能性低い

それでは、適合証明検査機関・適合証明技術者に相談してみましょう！！

■ 物件検査(適合証明)申請先の検索

物件検査に関する手続き、詳しい内容は適合証明検査機関又は適合証明技術者にご相談ください。

フラット35サイト
www.flat35.com

住宅事業者の
みなさま

物件検査の申請先

こちらのバナー
をクリック！

■ご利用条件について

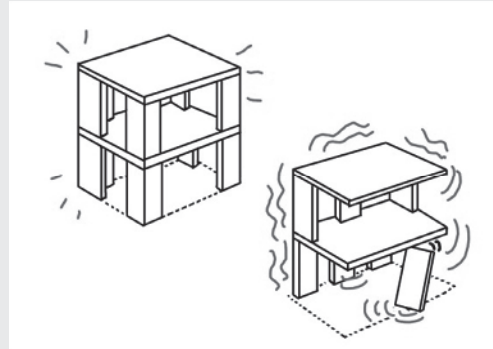
Q1 築年数が古いものでも利用可能ですか？

A1 利用可能です。

なお、建築確認日が昭和56年5月31日以前の住宅（建築確認日が確認できない場合は、新築年月日（表示登記による新築時期）が昭和58年3月31日以前の住宅）については、住宅金融支援機構の定める耐震評価基準等の確認を行う必要があります。
この場合は以下のいずれかの設計図書等をご提出ください。

- ・新築当時の設計図書
- ・建物の形や筋かいの有無、壁の割合などが確認できる住宅のパンフレット等
- ・現地調査に基づき建築士が作成した平面図、立面図
- ・耐震診断の結果通知書（建築物の耐震診断および耐震改修促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）に基づき、耐震性が確認されたことを証するもの）

なお、上記以外の書類につきましては、個別に検査機関または適合証明技術者にご相談ください。



Q2 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、申請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？

A2 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。

物件検査手数料はお客様のご負担となります。

■物件検査の手続きについて

Q 3 新築時に【フラット35】を利用した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、物件検査の手続きを省略できますか？

A 3 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。

ただし、中古マンションらしくフラット35に該当する場合は、物件検査を省略することができます。詳しくはP10をご参照ください。

Q 4 中古住宅の技術基準に適合しない部分が一つでもある場合は、適合証明書の交付は受けられないのでしょうか？

A 4 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。なお、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。

■技術基準について

Q 5 住宅の床面積とは、どのような面積をいうのですか？

A 5 住宅の床面積は、登記事項証明書、確認済証または図面等に基づく面積をいいます。

①登記事項証明書による場合

＜一戸建て＞ 建物の登記事項証明書の表題部「床面積」欄に記載された床面積の数値

＜マンション＞ 建物の登記事項証明書の表題部（専有部分の建物の表示）に記載された床面積×1.06の数値（小数点第3位以下切捨て）

②確認済証または図面等による場合

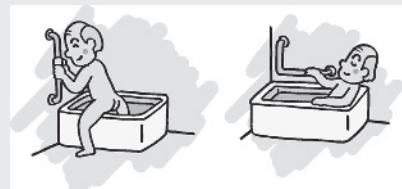
住宅部分の床面積

※車庫その他これに類する部分、非住宅部分、共用部分（共用する廊下、階段等の部分）の面積は含まれません。

Q 6 【フラット35】S中古タイプ基準(金利Bプラン)（バリアフリー性）の技術基準のうち、「浴室および階段に手すりが設置された住宅」の対象となる「手すり」の設置箇所と形状は定めがありますか？

A 6 浴室の手すりは少なくとも1箇所以上、階段の手すりは少なくとも片側に設置が必要です。

また、手すりの形状の定めはありませんが、設置は、容易に取り外すことができないネジ等で取り付けられている必要があります。



Q7 一戸建ての木造住宅において、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？

A7 木造住宅（在来木造、桝組壁工法、木質系プレハブ工法、丸太組構法に限る。）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。

なお、現地で耐久性基準への適合状況を調査する方法は木造住宅（在来木造、桝組壁工法、木質系プレハブ工法、丸太組構法に限る。）のみ取扱いが定められています。現地で確認する耐久性基準の概要は下記をご覧ください。

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。

<設計図書がない場合に確認する耐久性基準（概要）>

注）木造住宅（在来木造、桝組壁工法、木質系プレハブ、丸太組構法）に限ります。

小屋裏換気

小屋裏空間がある住宅は、次の(1)～(2)の基準に適合していること。

(1) 独立した小屋裏ごとに次のア～エのいずれかの換気上有効な位置に換気孔が設置されていること。

ア 小屋裏の壁（対称面）に2か所以上

イ 軒裏に2か所以上

ウ 軒裏に1か所以上および小屋裏の壁に1か所以上

エ 軒裏に1か所以上および小屋裏の頂部に1か所以上

(2) 小屋裏に通じる点検口等から目視または触診によって小屋裏部分の木材に腐朽等および蟻害が認められないこと。

浴室および脱衣室

(1) 浴室または脱衣室に接する隣の部屋の内壁、天井及び床の木部の部分に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(2) ユニットバスで天井裏に通じる点検口等がある場合は、点検口等から天井裏の木材に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

外壁・基礎等の状態

(1) 外壁、基礎及び床下に蟻害が認められないこと。

(2) 外壁に浮き、膨らみ、変色、カビ、藻のうち複数の事象が認められないこと。

(3) 外壁のうち軸組等が存する部分を叩いても、軸組等に発生している腐朽等及び蟻害による空洞音がしないこと。

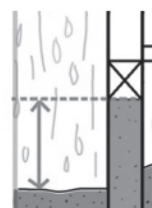
(4) 内壁に、浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。



基礎の高さ

地面から基礎上端までまたは地面から土台下端までの高さが40cm以上あること。

※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。



床下換気・防湿措置

(1) 床下換気孔

以下のいずれかであること。

ア 外壁の床下部分に、壁の長さ4m以下ごと※に床下換気孔が設けられている。

※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、壁の長さ5m以下ごととすることができる。

イ ねこ土台（基礎パッキン）により換気のための隙間が設けられている。

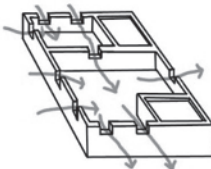
ウ 基礎断熱工法である。

(2) 床下空間

床下点検口等から確認し、床下空間に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(3) 床下部分の木材

床下部分の木材に腐朽等および蟻害が認められないこと。また、木材が湿潤状態でないこと。



土台

・土台に一定の防湿措置が施されている、または、土台に腐朽および蟻害が認められないこと。

・土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること（平成13年以後に建設された住宅に限る。）。



※詳細についてはフラット35サイトをご覧ください

(http://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/kensa_doc.html)

【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

フラット35

検索

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。
営業時間 9:00~17:00（祝日、年末年始を除く。）

ハロー

フラット35

0120-0860-35（通話無料）

ご利用いただけない場合（PHS、海外からの国際電話など）は、次の番号におかけください。

TEL 048-615-0420（通話料金がかかります。）