中古住宅用

【フラット35】
【フラット35】S

中古住宅 技術基準・物件検査手続のご案内

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

2019年10月

■　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　9

１　物件検査の流れ　9
２　「物件検査申請先」の検索　9
３　物件検査を省略できる中古住宅　10
４　物件検査申請時の提出書類　13

Ⅳ　付録　15

付録１　【フラット３５】中古住宅チェックシート　15
付録２　Ｑ＆Ａ　17
付録３　耐震評価基準　20

【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　次のいずれかの「一定の要件」を満たす中古住宅の場合は、物件検査を省略することができます。詳しくは、P10～P12をご覧ください。

一 定 の 要 件	
(1)	築年数２０年以内で、新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅
(2)	安心Ｒ住宅で、新築時に【フラット３５】を利用した住宅
(3)	築年数１０年以内で、新築時に【フラット３５】を利用した住宅
(4)	団体登録住宅で、【フラット３５】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅
(5)	「中古マンションらくらくフラット３５」に該当するマンション

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、【フラット３５(リフォーム一体型)】及び【フラット３５】リノベの手続については掲載していません。【フラット３５】借換融資、【フラット３５(リフォーム一体型)】及び【フラット３５】リノベの手続につきましては、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

【フラット３５】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

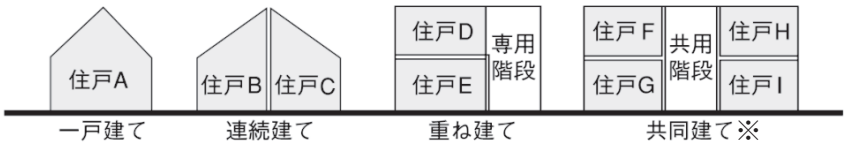
※万一、投資用物件の取得資金として【フラット３５】を利用された場合は、借入金を一括してご返済いただく場合がありますのでご注意ください。また、投資用物件を取得するために【フラット３５】の利用を勧めるような勧誘には、十分お気を付けください。※ご返済中に申込みご本人またはそのご親族の方が実際にお住まいになっていることの確認を行わせていただく場合があります。

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	マンション
	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）	地上階数３以上の共同建ての住宅（※１）
住宅の床面積	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	
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。

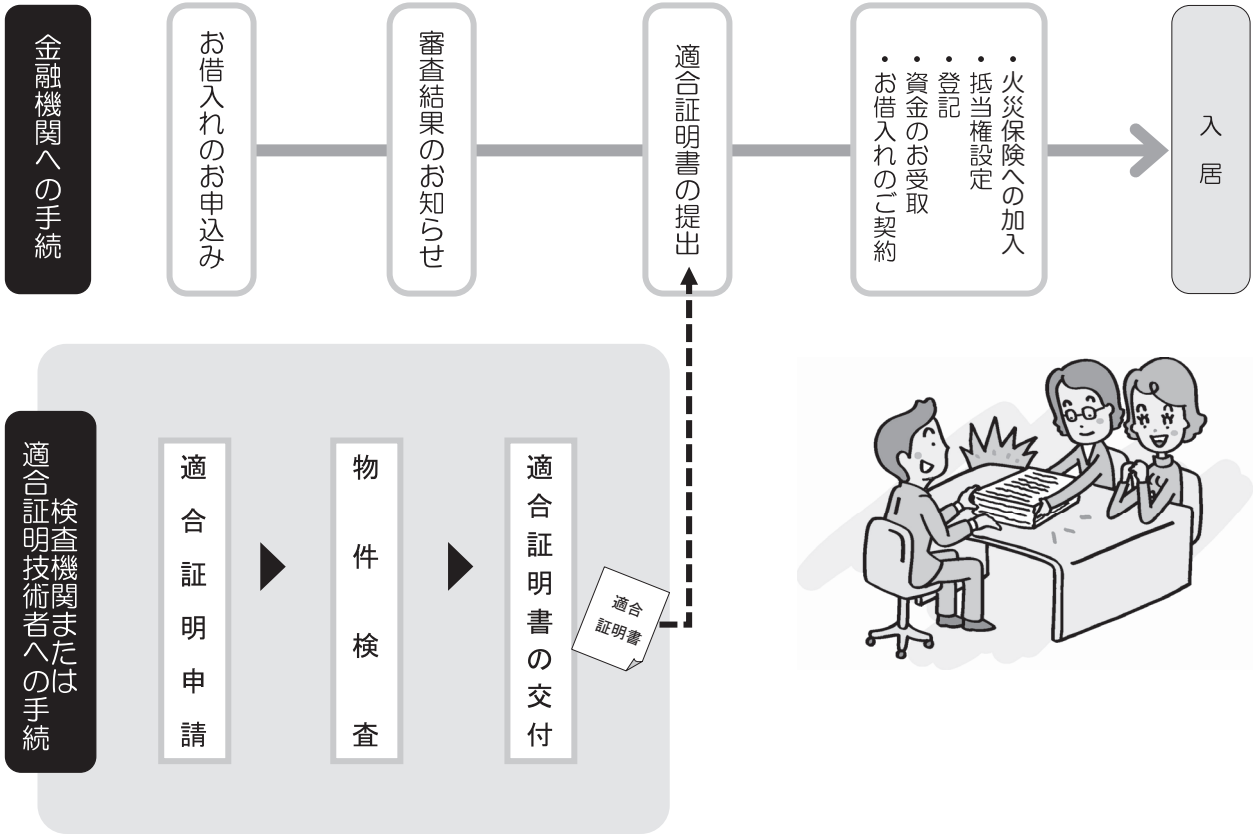


※　２戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

※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の流れを示しています。物件検査と借入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住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。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
https://www.flat35.com/business/download/cyuko.html

■一定の要件を満たす中古住宅の場合は、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）を省略することができます。詳しくは、P10～P12をご覧ください。

■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）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（https://www.flat35.com/business/standard/used.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）、キッチン、トイレおよび浴室（浴槽を設置したもの）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）	設計図書または現地調査等により確認（※２）（※４）
劣化状況	屋外	・基礎に著しいひび割れまたは欠損等がないこと ・外壁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 ・バルコニーの防水層に著しいひび割れ等がないこと ・上記部位について腐朽、蟻害、鉄筋の露出等がないこと	現地調査により確認
	屋内	・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、著しい割れ等がないこと ・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	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	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
		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	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（※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＞ 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
１	公庫付分譲住宅であった場合 → 募集パンフレットなど	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 → 耐久性ﾀｲﾌﾟ、省ｴﾈ＋耐久性ﾀｲﾌﾟ、ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ＋耐久性ﾀｲﾌﾟ 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	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	
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（https://www.flat35.com/business/standard/used.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）の場合は、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、浴室等の防水措置等）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（P19）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。
詳しくは付録３（P20）またはフラット３５サイト（https://www.flat35.com/business/standard/used.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（https://www.flat35.com/business/standard/used.html）。
※中古マンションらくらくフラット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ます。詳しくは、P12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）、キッチン、トイレおよび浴室（浴槽を設置したもの）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	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（※２）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	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（※３）等に適合する住宅	設計図書等により確認

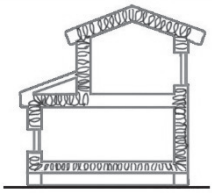
※１　住宅の床面積とは、専有部分の床面積をいい、共用部分を除きます。
※２　「長期修繕計画書」とは、建物の敷地等および共用部分等の修繕の予定を相当期間にわたって定めた計画書をいいます。
※３　機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。
詳しくは付録３（P21）またはフラット３５サイト（https://www.flat35.com/business/standard/used.html）をご覧ください。

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開口部断熱（省エネルギー）	窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅 （トイレ、浴室、脱衣室および洗面所の窓、天窓、ルーバー窓、玄関等のドアのガラス部分は除きます。）
②外壁等断熱（省エネルギー）	次の (1) ～ (4) のいずれかの住宅など、断熱等性能等級２相当以上の住宅であることが確認できるもの (1) 建設住宅性能評価書（※１）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） ※住宅の断熱構造について評価時から変更がないもの (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 ※住宅の断熱構造について新築時から変更がないもの (3) 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（外壁等断熱（省エネ））として登録された住宅 ※住宅の断熱構造について登録時から変更がないもの (4) 既存住宅の評価方法基準により断熱等性能等級２以上に適合することが確認できる住宅（※２）  ※１　既存住宅の建設住宅性能評価書を活用する場合は、別途、劣化状況の確認が必要となる場合があります。 ※２　(4) については、物件検査は検査機関のみでの取扱となります。
③段差解消（バリアフリー）	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　トイレ、浴室（出入り口の部分を除きます）、キッチン、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、300㎜ 以上 450㎜ 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 1,500㎜ 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、5㎜ 以内の段差とする構造です。 ※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ることができます。 ※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ることができます。 ※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手すり設置（バリアフリー）	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）の技術基準

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　断熱等性能等級４の住宅（※１） ②　一次エネルギー消費量等級４以上の住宅（※２）
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、P13～P14をご覧ください。

●【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）の技術基準

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（※５）	①　認定低炭素住宅（※６） ②　一次エネルギー消費量等級５の住宅 ③　性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）（※７）
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（※８）

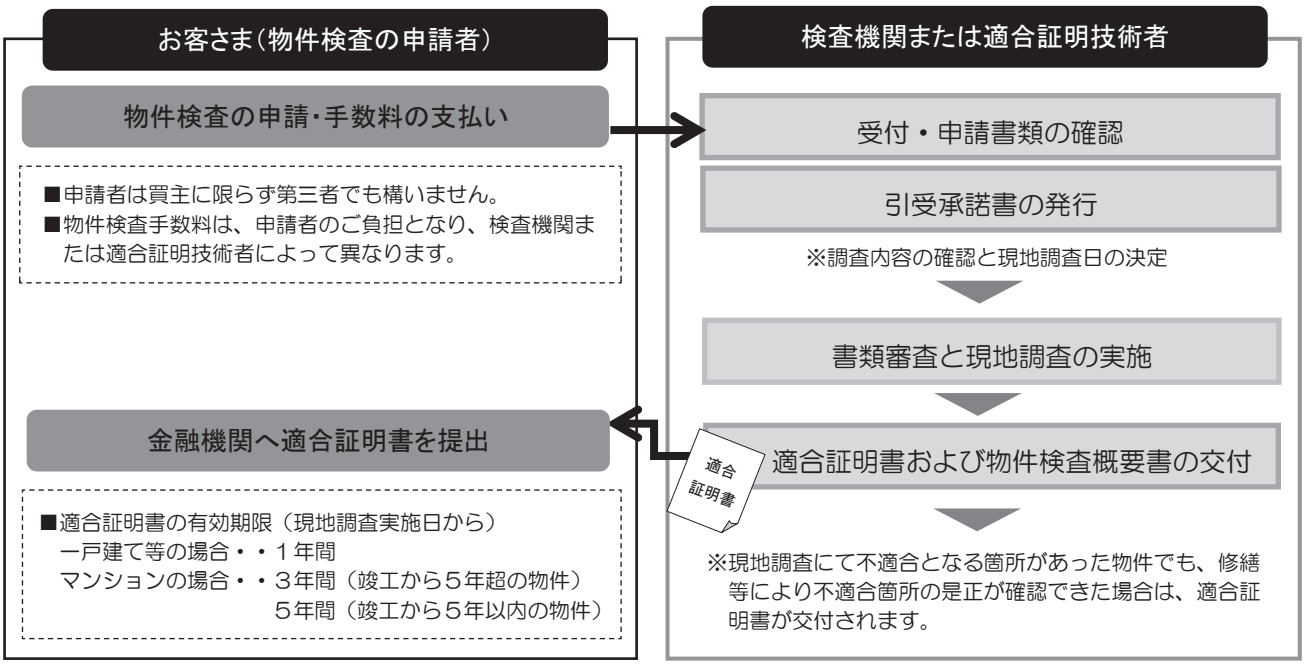
（注）　②、④及び⑤の技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。既存住宅の住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）をご利用いただけます。なお、中古住宅の物件検査においては、新築時に取得された住宅性能評価書や適合証明書等の書類が必要となる場合があります。基準を確認するための必要書類は、P13～P14をご覧ください。

※１　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活用して物件検査を受ける場合は、「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。
※２　建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）（通称　建築物省エネ法）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅（竣工年月日が平成 28 年３月 31 日以前の住宅に限ります。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限ります。また、増改築等による認定を含みます。）及び基準適合建築物に認定された住宅（竣工年月日が平成 28 年４月１日以後の一戸建て住宅に限ります。）についても対象となります。
※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　平成 29 年３月 31 日以前に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）に規定されていた登録建築物調査機関から「住宅事業建築主基準にかかる適合証」の交付を受けた住宅（トップランナー基準に適合する住宅）も【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）を利用できます。
※６　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。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限ります。また、増改築等による認定を含みます。
※７　建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅です（竣工年月日が平成 28 年４月１日以後の住宅に限ります。）。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限ります。また、増改築等による認定を含みます。
※８　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）の規定により認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づき建築などが行われた住宅をいい、増改築等による認定を含みます。

Ⅲ 【フラット35】（中古住宅）物件検査（適合証明書取得）の手続

1 物件検査の流れ

一定の要件を満たす中古住宅の場合は、物件検査を省略できます。詳しくは、P10～P12をご覧ください。



※ 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）（※３）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適合証明業務を行うものとして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 https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/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）	○	×

※外壁等断熱（省エネルギー）の場合で、既存住宅の評価方法基準により断熱等性能等級２以上に適合することを確認する場合を除きます。

３　物件検査を省略できる中古住宅

⑴～⑸のいずれかの要件に該当する中古住宅は、【フラット３５】（中古住宅）の物件検査（適合証明書取得）が省略できます。

なお、⑴～⑷に示す金融機関に提出する書類のうち①の確認書については、フラット３５サイト－中古住宅の物件検査申請書式（ https://www.flat35.com/business/download/cyuko.html ）から該当する書式をダウンロードし、記載方法に従って所定の内容を記入してください。

この場合において、同確認書中、技術基準事項がすべて適合とならない中古住宅は、融資をご利用いただけませんのでご注意ください。

（1）　築年数２０年以内で、新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅

〈令和元年１０月１日借入申込受付分から適用〉

築年数２０年以内の中古住宅（※１）で、新築時に長期優良住宅の認定（※２）を受けた住宅は、次表の書類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）の物件検査が省略できます。

また、【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）耐久性・可変性が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅（長期優良住宅）に関する確認書
②	新築時に所管行政庁から発行された長期優良住宅認定通知書の写し
③	検査済証の写しまたは 建物の登記事項証明書

※１　築年数２０年以内の中古住宅とは、借入申込日の２０年前の応当日の翌日以後に竣工した中古住宅をいいます。竣工した日は検査済証の交付年月日とします。竣工した日が検査済証で確認できない場合は、登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日（新築）とします。

※２　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）の規定による長期優良住宅建築等計画の認定をいいます。

（2）　安心Ｒ住宅で、新築時に【フラット３５】を利用した住宅

〈令和元年１０月１日借入申込受付分から適用〉

安心Ｒ住宅（※１）で、新築時に【フラット３５】を利用（※２）した住宅は、次表の書類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）の物件検査が省略できます。

また、【フラット３５】Ｓ中古タイプ基準（金利Ｂプラン）外壁等断熱（省エネルギー）が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅（安心Ｒ住宅）に関する確認書
②	安心Ｒ住宅調査報告書の写し（既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合確認日が、借入申込日から１年以内のものに限ります。）（※３）
③	建物の登記事項証明書

※１　安心Ｒ住宅とは、国が審査・登録した団体に所属する事業者（宅建業者等）が、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度をいいます。

※２　新築時に利用された融資が【フラット３５（保証型）】の場合は、新築時に利用された融資の取扱金融機関と今回ご利用になる取扱金融機関が同一である場合のみ、物件検査省略の対象となります。

※３　安心Ｒ住宅調査報告書とは、特定既存住宅情報提供事業者団体の会員企業である宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心Ｒ住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面です。特定既存住宅情報提供事業者団体とは、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示第1013号）に基づき国土交通大臣の登録を受け、「安心Ｒ住宅」の標章の使用を許諾された団体をいいます。

（3） 築年数１０年以内で、新築時に【フラット３５】を利用した住宅

築年数１０年以内の中古住宅（※１）で、新築時に【フラット３５】を利用（※２）した住宅は、次表の書類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）の物件検査が省略できます。

また、【フラット３５】Ｓ中古タイプ基準（金利Ｂプラン）外壁等断熱（省エネルギー）が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅（築年数１０年以内）に関する確認書
②	建物の登記事項証明書
③	検査済証の写し（築年数を検査済証で確認した場合のみ）

※１ 築年数１０年以内の中古住宅とは、借入申込日の１０年前の応当日の翌日以後に竣工した中古住宅をいいます。竣工した日は検査済証の交付年月日とします。竣工した日が検査済証で確認できない場合は、登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日（新築）とします。

※２ 新築時に利用された融資が【フラット３５（保証型）】の場合は、新築時に利用された融資の取扱金融機関と今回ご利用になる取扱金融機関が同一である場合のみ、物件検査省略の対象となります。

（4） 団体登録住宅で、【フラット３５】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅

〈令和元年１０月１日借入申込受付分から適用〉

団体登録住宅 （※１） で、【フラット３５】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅は、次表の書類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）の物件検査が省略できます。

また、【フラット３５】Ｓの利用は、住宅によって異なります。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅（団体登録住宅）に関する確認書
②	フラット３５（中古住宅）技術基準適合点検シート（査定時点検日（劣化状況確認日）が、借入申込日から１年以内のものに限ります。）

※１ 団体登録住宅とは、機構と協定を締結した団体が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅をいいます。機構と協定を締結した団体は、令和元年 10 月１日現在、一般社団法人優良ストック住宅推進協議会です。

（5）「中古マンションらくらくフラット３５」に該当するマンション

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あらかじめ確認した中古マンションです。次に示す「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）の物件検査が省略できます。

また、利用できる【フラット３５】Ｓの種類は、中古マンションによって異なります。検索画面または「適合証明省略に関する申出書」で、ご確認ください。

● 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

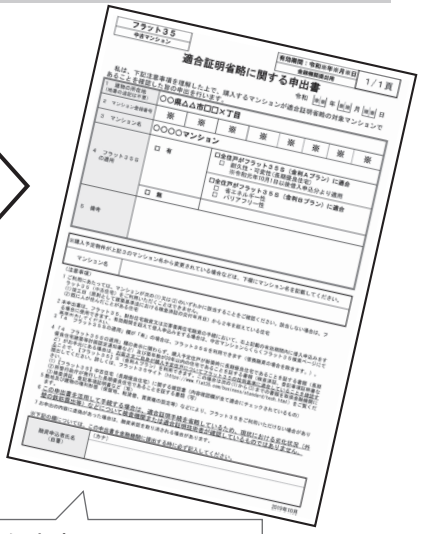
＜フラット35サイト ―中古マンションらくらくフラット35の検索―＞

中古マンション らくらくフラット35

https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/f35ums/index.php

中古マンションらくらくフラット３５のページでマンションを検索します。

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、「適合証明省略に関する申出書」を印刷します。



「適合証明省略に関する申出書」をお申し込みになる金融機関へご提出ください。

令和元年10月から、新築時に全戸、長期優良住宅の認定を受けた中古マンションは、【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）適合と表示されるようになりました。

購入予定の中古マンションが、次の①または②のいずれかに該当する場合は、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。

ただし、P10～11の（１）～（４）のいずれかの要件を満たす場合は、必要書類を取扱金融機関へご提出いただくことで、物件検査（適合証明書取得）を省略することができます。

① 「中古マンションらくらくフラット３５」に該当しない場合

② 【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）を利用する場合

※「適合証明省略に関する申出書」の「４　フラット３５Ｓの適用」欄の「全住戸がフラット３５Ｓ（金利Ａプラン）に適合」にチェックがある場合を除く。

（注）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に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。

■新築時に「フラット３５登録マンション」の手続が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築20年以内のもの

■住棟単位の適合証明書（中古マンションらくらくフラット３５登録用）を取得したマンションで、マンション管理組合（マンション管理組合が成立していない場合は、建築物の所有者）が住宅金融支援機構に登録手続したもの

■旧公庫融資付き分譲マンションで、住宅金融支援機構の耐久性基準に適合する築20年以内のもの（事業主が平成８年10月以降に旧公庫に手続したものが該当）

■旧公庫マンション融資（公庫利用可）の対象マンションで、住宅金融支援機構の耐久性基準に適合する築20年以内のもの　（事業主が平成13年４月以降に旧公庫に手続したものが該当）等

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］（※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］（※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（P17　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（※１）	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。

【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①～④のいずれかの書類（図面等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 ②新築時の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③既存住宅の建設性能評価書の写し（※７） ④旧公庫融資現場審査合格通知書
段差解消 手すり設置	次の①～④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「ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ性」に適合） 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①～⑤のいずれかの書類（図面等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「省ｴﾈﾙｷﾞｰ性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写しまたは既存住宅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または次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７） ④新築時または増築・改築時の性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）（※８）であることを証する「認定通知書」の写し（竣工年月日が平成28年３月31日以前の住宅に限ります。）または新築時の基準適合住宅（建築物省エネ法）であることを証する「認定通知書」の写し（竣工年月日が平成28年４月１日以後の一戸建て住宅に限ります。） ⑤平成29年4月1日以後に交付された札幌版次世代住宅認定証の写し
耐震性	次の①～③のいずれかの書類（図面等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「耐震性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写しまたは既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７）
バリアフリー性	次の①～③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または既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※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Ｂプラン）	
耐久性・可変性	次の①～③のいずれかの書類（図面等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「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または既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７）
【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）	
省エネルギー性	次の①～⑦のいずれかの書類（図面等で一次エネルギー消費量等級５に適合すること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「省ｴﾈﾙｷﾞｰ性」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新築時のエコポイント対象住宅証明書の写し、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の写しまたは次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７） ④新築時または増築・改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または既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ⑥新築時または増築･改築時の性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）（※８）であることを証する「認定通知書」の写し（竣工年月日が平成 28 年４月１日以後の住宅に限ります。） ⑦平成29年4月1日以後に交付された札幌版次世代住宅認定証の写し（※７）
耐震性	次の①～③のいずれかの書類（図面等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「耐震性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写しまたは既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７）
バリアフリー性	次の①～③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「ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書の写しまたは既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書の写し（※７）
耐久性・可変性	次のいずれかの書類 ①新築時又は増築・改築時の「長期優良住宅に係る認定通知書」等の写し 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（特に優良な住宅基準）のうち「耐久性・可変性」に適合）

※１　各書式はhttps://www.flat35.com/business/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。
（https://www.jhf.go.jp/loan/kijyun/tsumitate_reuse_kouko.html）
◆２　マンションみらいネット（https://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、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出来ます。詳しくはフラット３５サイト（https://www.flat35.com/business/standard/used.html）をご覧ください。
※７　P7 ～ P8 に示す要件を満たすものに限ります。
※８　建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）（通称　建築物省エネ法）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅です。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限ります。

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る場合は当該書類の活用はできません。

付録１　【フラット３５】中古住宅チェックシート

＜一戸建て住宅等用＞

【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　物件検査 (適合証明) 省略の対象物件かをチェック！

いずれかに該当すればチェック

- □ ①築年数20年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認※）で、新築時に長期優良住宅の認定（所管行政庁が発行する長期優良住宅認定通知書等により確認※）を受けた住宅
- □ ②安心Ｒ住宅（安心Ｒ住宅調査報告書により確認※）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- □ ③築年数10年以内 （検査済証、登記事項証明書等により確認※）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- □ ④団体登録住宅※で、【フラット35】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅

※ 具体的な確認方法はP10～P11をご参照ください。

該当なし ↓　　該当 → 物件検査を省略可能（P10～P11）

■ Step2　手元に準備しておきたい書類をチェック！

①・②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

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

↓

■ Step3　登記事項証明書、確認済証、設計図書等で、住宅の床面積が70m^{2}以上であることを確認

↓

■ Step4　次の①、または②のいずれかに該当しますか?

- □ ①建築確認日が昭和56年６月１日以後
- □ ②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日以後
  （建築確認日が確認できない場合に限ります。）

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!!

※ 耐震性を確認する必要があり、耐震性が無い場合には、耐震リフォームを行う前提で、【フラット３５】を利用していただく必要があります。

■物件検査(適合証明)申請先の検索

物件検査に関する手続、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

＜マンション用＞

【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　物件検査（適合証明）省略の対象物件かをチェック！

いずれかに該当すればチェック

- □ ①築年数20年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認※）で、新築時に長期優良住宅の認定（所管行政庁が発行する長期優良住宅認定通知書等により確認※）を受けた住宅
- □ ②安心R住宅（安心R住宅調査報告書により確認※）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- □ ③築年数10年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認※）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- □ ④団体登録住宅※で、【フラット35】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅

※ 具体的な確認方法は、P10～P11をご参照ください。

該当 → 物件検査を省略可能（P10～P12）

該当なし ↓

■ Step2　中古マンションらくらくフラット35の登録をチェック!

登録あり ↑

登録無し ↓

■ Step3　手元に準備しておきたい書類をチェック！

①～③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おり、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

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

↓

■ Step4　登記事項証明書、確認済証、設計図書等で、住宅の床面積が30m²以上であることを確認

↓

■ Step5　次の①、または②のいずれかに該当しますか?

- □ ①建築確認日が昭和56年６月１日以後
- □ ②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日以後（建築確認日が確認できない場合に限ります。）

YES ↓

NO ↓

□ ピロティ部分はありますか？ → YES △可能性低い

NO ↓

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、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

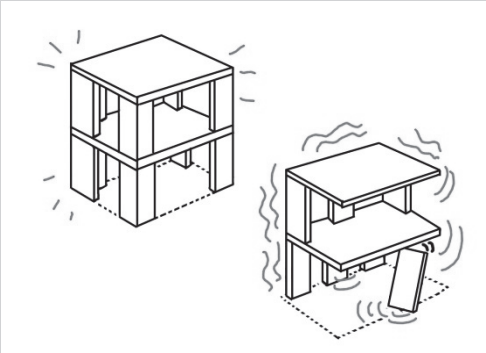
付録２　Ｑ＆Ａ

■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。

■物件検査の手続について

Ｑ３　新築時に【フラット３５】を利用した住宅や長期優良住宅の認定を受け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？

Ａ３　下表のいずれかの「一定の要件」を満たす中古住宅の場合は、物件検査を省略することができます。詳しくは、P10～P12をご覧ください。
　ただし、下表の要件を満たさない中古住宅の場合は、物件検査の手続が必要となりますのでご注意ください。

一定の要件
● 築年数20年以内で、新築時に長期優良住宅の認定を受けた住宅
● 安心R住宅で、新築時に【フラット35】を利用した住宅
● 築年数10年以内で、新築時に【フラット35】を利用した住宅
● 団体登録住宅で、【フラット35】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅
●「中古マンションらくらくフラット35」に該当するマンション

Ｑ４　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？

Ａ４　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

Ｑ５　住宅の床面積とは、どのような面積をいうのですか？

Ａ５　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。

Ｑ６　【フラット３５】Ｓ中古タイプ基準（金利Ｂプラン）手すり設置（バリアフリー）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？

Ａ６ 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、枠組壁工法、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。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。

なお、その他の工法（鉄骨造等）で、図面等がなく住宅の構造や耐久性基準への適合性が確認できない場合は、【フラット 35】を利用することはできません。

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、枠組壁工法、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。

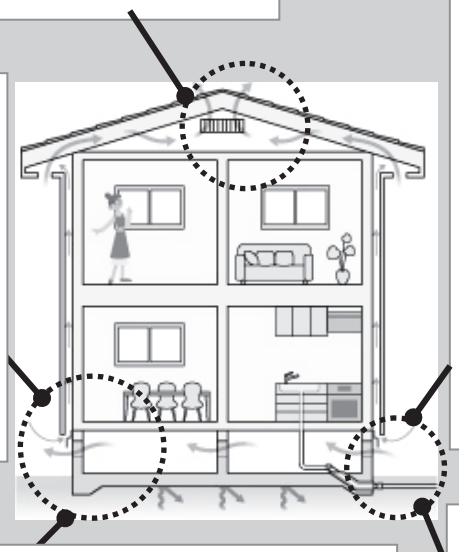
外壁・基礎等の状態

(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。

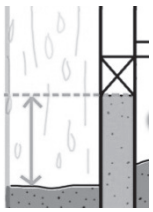
(4) 内壁に、浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。



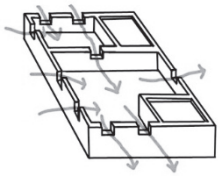
基礎の高さ

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。

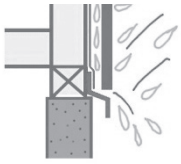
(2)床下空間
床下点検口等から確認し、床下空間に腐朽等及び蟻害が認められないこと。

(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

・土台に一定の防腐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
（https://www.flat35.com/business/other/inspection_doc.html）

付録3　耐震評価基準（一戸建て等）

建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合（建築確認日が確認できない場合にあっては新築年月日（表示登記日）が昭和58年3月31日以前の場合）に本基準が適用となります。なお、建築確認日が昭和56年6月1日以降の建築物については、新耐震設計法が盛り込まれた建築基準法が適用されることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

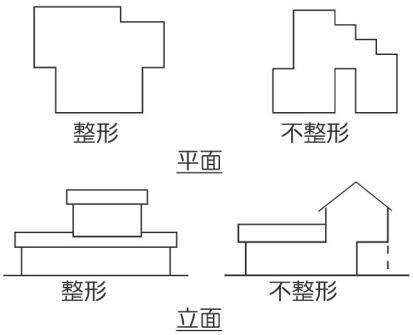
※　「耐震評価基準」は、耐震性に重大な問題がないかを簡易に評価するための基準であり、「現行の建築基準法」や「耐震改修促進法」に定める耐震性を有しているかどうかを評価するための基準ではありません。

（在来木造住宅・枠組壁工法住宅）

1　基礎が一体のコンクリート造の布基礎（基礎ぐいを用いた基礎又はべた基礎を含む）であること

2　以下の各項目の評点を相乗した値（ア×イ×ウ×エ）が1以上であること。

ア　建物の形（整形、不整形の評価）



（評点）

評　価	評　点
整形	1.0
平面的に不整形 （入り隅が4以上で非対称）	0.9
立面的に不整形 （ｵｰﾊﾞｰﾊﾝｸﾞ 50㎝超 100㎝以下）	0.9
立面的に不整形 （ｵｰﾊﾞｰﾊﾝｸﾞ 100㎝超）	0.8

イ　外壁の配置（1階壁のバランスの評価）

外壁面に対する壁の割合を面ごとに算出し、4面のうち最も低い評価結果の評点とする。

（評点）

評　価	壁の割合	評　点
つりあいのよい配置	0.2以上	1.0
外壁の一面の1／5未満	0.2未満	0.9
外壁の一面に壁がない（全開口）	0	0.7

ウ　筋かい等の有無（1階壁の強度の評価）

a．在来木造住宅の場合

壁の筋かい等（構造用合板、ブレース等による補強を含む。）の有無を判定し、下記により評点を算出する。

$$\frac{(\text{筋かい等のある壁の長さの合計}\times 1.5)+(\text{筋かい等のない壁の長さの合計}\times 1.0)}{\text{筋かい等のある壁の長さの合計}+\text{筋かい等のない壁の長さの合計}} = \boxed{\text{評点}}$$

b．枠組壁工法住宅の場合

評点は「2」とする。

エ　壁の割合（1階必要壁量に対する充足率の評価）

建物のはり間方向、けた行方向の「単位面積あたりの壁の長さ（壁の長さの合計〔m〕／1階部分の床面積〔㎡〕）」のうち小さい方の値を下表の「必要壁量」で割った値の評価結果を評点とする。

a．建物の方向別（はり間方向、けた行方向）に単位面積あたりの壁の長さを求める。

$$\frac{\text{はり間方向又はけた行方向の壁の長さの合計〔m〕}}{\text{1階部分の床面積〔㎡〕}} = \text{方向別の単位面積あたりの壁の長さ}$$

b．上記で計算した「方向別の単位面積あたりの壁の長さ」のうち小さい方の値を下表の必要壁量で割った評価値を求める。

$$\frac{\text{方向別の単位面積あたりの壁の長さ}}{\text{下表による必要壁量}} = \text{評価値}$$

（必要壁量）

	平屋	2階建	3階建
軽い屋根（鉄板葺、スレート葺等）	0.11	0.29	0.46
重い屋根（かや葺、瓦葺等）	0.15	0.33	0.50

c．下表により、上で求めた評価値の該当する区分を評点とする。

（評点）

評　価　値	評　点
1.8以上	1.5
1.2以上 1.8未満	1.2
0.8以上 1.2未満	1.0
0.5以上 0.8未満	0.7
0.3以上 0.5未満	0.5
0.3未満	0.3

※　耐震診断等により耐震性が現行の建築基準法と同等であると確認できるものは耐震評価基準に適合しているものとします。

付録3　耐震評価基準（マンション）

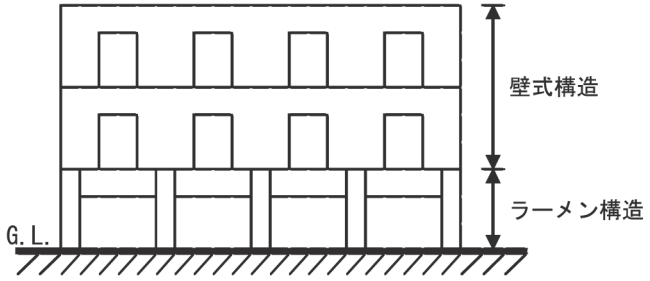
建築確認日が昭和５６年５月３１日以前の場合（建築確認日が確認できない場合にあっては新築年月日（表示登記日）が昭和５８年３月３１日以前の場合）に基準が適用となります。なお、建築確認日が昭和５６年６月１日以降の建築物については、新耐震設計法が盛り込まれた建築基準法が適用されることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

※　「耐震評価基準」は、耐震性に重大な問題がないかを簡易に評価するための基準であり、「現行の建築基準法」や「耐震改修促進法」に定める耐震性を有しているかどうかを評価するための基準ではありません。

構造形式

①　構造形式がラーメン構造と壁式構造の上下混用となっていないこと

建物の構造形式がラーメン構造と壁式構造の上下混用となっていないこと

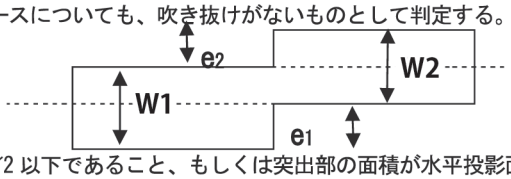


平面形状

②　平面形状が著しく不整形でないこと

平面形状が次のすべてに該当していること。なお、判定に当たっては、外部階段、バルコニー等についてはないものとして判定する。また、吹き抜けで梁のあるケースについても、吹き抜けがないものとして判定する。

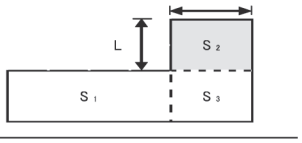
ア．ずれの寸法が2m以内もしくは全幅の 1／2 以内であること。



（ e1≦2mまたは e1≦1/2W1）
かつ
（ e2≦2mまたは e2≦1/2W2）

イ．建物の突出部の長さが幅の 1／2 以下であること、もしくは突出部の面積が水平投影面積の 30%以内であること。

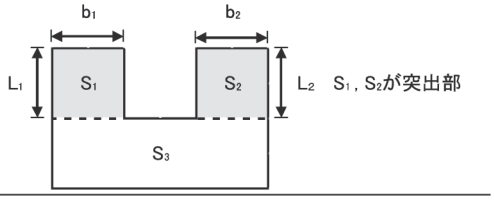
○Ｌ字型



S2 が突出部のときＬ≦1/2ｂであること
またはS2≦（S1+S2+S3）の 30%であること

※「ずれ」かつ「突出部」がある場合については、検査機関、適合証明技術者または機構にお問い合わせください。

○突出部 2 ヶ所の場合

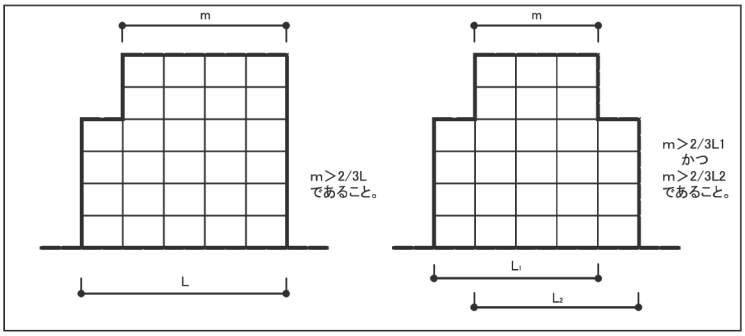


（L1≦1/2ｂ1　または　S1≦（S1+S2+S3）の 30%）かつ
（L2≦1/2ｂ2　または　S2≦（S1+S2+S3）の 30%）

立面形状

③　セットバックが大きくないこと

建物にセットバック部分がある場合には、セットバックをしていない部分の長さが建物全体の長さの 2／3（ただし、壁式構造の場合は 1／2）を超えていること。

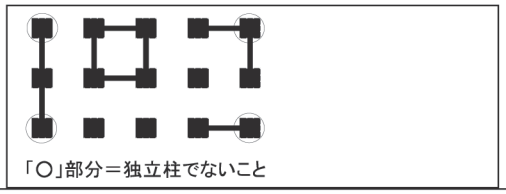


ピロティ

④　ピロティ部分が偏在していないこと

ピロティ部分を有する場合は、建物のすみ部分（出すみ部分のみ）が独立柱になっていないこと。

※「独立柱」がある場合については、検査機関、適合証明技術者または機構にお問い合わせください。



※耐震診断等により耐震性が現行の建築基準法と同等であると確認できるものは耐震評価基準に適合しているものとします。

【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　お客さまコールセンター

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。）