

マンション分譲事業者等のみなさまへ

「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）の適合証明手続が省略できる制度です。

下表の確認事項のすべてに適合しているにもかかわらず、フラット35サイトに未掲載の分譲マンションがある場合は、住宅金融支援機構地産連携部技術統括室技術支援グループ（TEL：03-5800-8418）までお問い合わせください。

1 優良分譲住宅等の場合

	確認事項	確認する書類の例
1	新築時に優良分譲等に係る手続きを完了（竣工時の現場審査に合格）している	竣工時の現場審査判定通知書（団地住宅）
2	新築時期が建築後20年以内であること ※竣工時の現場審査合格日が平成9年4月1日以降であることをご確認ください（平成28年度の場合）。	竣工時の現場審査判定通知書（団地住宅）
3	新築時に機構の定める耐久性基準に適合している ※別紙の耐久性基準をご覧ください	竣工時の現場審査判定通知書（団地住宅）等 基準金利適用住宅の耐久性タイプの基準に適合していることなどがが必要です。

2 都市居住再生融資の場合

	確認事項	確認する書類の例
1	新築時に都市居住再生融資に係る手続きを完了（竣工時の現場審査に合格）している	竣工時の現場審査判定通知書（団地住宅）
2	新築時に機構の定める耐久性基準に適合している ※別紙の耐久性基準をご覧ください	竣工時の設計図書等

※ 都市居住再生融資は平成12年度から実施しているため、築後年数はすべて20年以下となります。

3 マンション購入融資の場合

	確認事項	確認する書類の例
1	新築時にマンション購入融資に係る手続きを完了している	設計審査合格通知書、維持管理基準適合確認通知書、検査済証等
2	新築時に機構の定める耐久性基準に適合している ※別紙の耐久性基準をご覧ください	設計審査合格通知 建設住宅性能評価書等 基準金利適用住宅の耐久性タイプの基準に適合していることなどがが必要です。

※ マンション購入融資の設計審査は建築確認申請日が平成13年4月1日以降のものについて行っているため、築後年数はすべて20年以下となります。

4 フラット35登録マンションの場合

	確認事項	確認する書類の例
1	新築時にフラット35登録マンションに係る手続きを完了している	適合証明書
2	新築時に機構の定める耐久性基準に適合している ※別紙の耐久性基準をご覧ください	竣工時の設計図書等

5 旧公団（現UR）分譲マンションの場合

	確認事項	確認する書類の例
1	新築時期が建築後 20 年以内である ※竣工時の現場審査合格日が平成9年4月1日以降であることをご確認ください（平成28年度の場合）。	検査済証、登記事項証明書 など
2	旧公団（現UR）が分譲したマンションである	登記事項証明書 など 旧公団の買戻権、抵当権等が設定されていること などが必要です。

6 住棟単位でフラット35（中古住宅）の適合証明書を取得したマンションの場合

	確認事項	確認する書類の例
1	住棟単位の中古住宅適合証明書を取得していること	中古住宅適合証明書（「中古マンションらくらくフラット35」登録用）
2	適合証明書の有効期間内であり、かつ、新築時期が建築後20年以内であること ※竣工時の現場審査合格日が平成9年4月1日以降であることをご確認ください（平成28年度の場合）。	中古住宅適合証明書（「中古マンションらくらくフラット35」登録用）、検査済証、登記事項証明書 など
3	マンション管理組合様から機構に対して、登録のご申請をいただくこと	「中古マンションらくらくフラット35」登録届出書

お問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構 地域連携部 技術統括室 技術支援グループ

TEL 03-5800-8418 FAX03-5800-8210

独立行政法人住宅金融支援機構が定める耐久性基準(平成13年度以降申請分より適用)

鉄筋コンクリート造住宅及び鉄骨鉄筋コンクリート造住宅

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする住宅は鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする部分を次の(1)から(3)までに掲げる基準に適合するものとする。

(1) セメントの種類

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の部分に、ポルトランドセメント（日本工業規格R5210（ポルトランドセメント）に規定するポルトランドセメントをいう。以下同じ。）、フライアッシュセメント（日本工業規格R5213（フライアッシュセメント）に規定するフライアッシュセメントをいう。以下同じ。）又は高炉セメント（日本工業規格R5211（高炉セメント）に規定する高炉セメントをいう。以下同じ。）が使用されていること。

(2) コンクリートの水セメント比

水セメント比（コンクリートの調合に使用するセメントに対する水の重量比率をいう。以下同じ。）が、次のア又はイのいずれか（中庸熱ポルトランドセメント又は低熱ポルトランドセメントを使用する場合にあってはア）に適合していること。ただし、フライアッシュセメントを使用する場合にあっては混合物を除いた部分を、高炉セメントを使用する場合にあっては混合物の10分の3を除いた部分をその重量として用いるものとする。

ア 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが次の表の(イ)項に掲げる部位に応じ、(ロ)項(イ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が55パーセント以下であること。

(イ)			(ロ)	
			鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ	
部 位			(イ)	(ロ)
			直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁又は床
屋外	3センチメートル	4センチメートル		
耐力壁、柱又ははり	屋内	3センチメートル		4センチメートル
	屋外	4センチメートル		5センチメートル
直接土に接する部分	壁、柱、床、はり又は基礎の立上り部分		4センチメートル	5センチメートル
	基礎（立上り部分及び捨てコンクリートの部分を除く。）		6センチメートル	7センチメートル
注 外壁の屋外に面する部位にタイル貼り、モルタル塗り、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合にあっては、屋外側の部分に限り、(ロ)項に掲げる鉄筋に対するコンクリートの最小かぶり厚さを1センチメートル減ずることができる。				

イ 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さがアの表の(イ)項に掲げる部位に応じ、(ロ)項(ロ)項に掲げるものである場合においては、水セメント比が60パーセント以下であること。

(3) コンクリートの品質

コンクリートの品質が次に掲げる基準に適合していること。

ア コンクリート強度が1平方ミリメートルにつき33ニュートン未満の場合にあってはスランプが18センチメートル以下、コンクリート強度が1平方ミリメートルにつき33ニュートン以上の場合にあってはスランプが21センチメートル以下であること。ただし、これらと同等の材料分離抵抗が認められるものにあっては、この限りでない。

イ コンクリート中の単位水量が1立方メートルにつき185キログラム以下であること。

ウ 沖縄県その他日最低気温の平滑年値の年間極値が0℃を下回らない地域以外の地域にあっては、コンクリート中の空気量が4パーセントから6パーセントまでであること。ただし、凍結融解作用によってコンクリートに有害な影響を生じさせないように、コンクリート中の含水率を高くしない措置その他の有効な措置を講じた場合にあっては、この限りでない。

独立行政法人住宅金融支援機構が定める耐久性基準(平成12年度以前申請分に適用)

構造耐力上主要な部分の全部又は一部を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする住宅

鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする部分を次の(1)及び(2)に掲げる基準に適合するものとする。

(1) 鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さが次の表の(い)項に掲げる部位に応じ、(ろ)項に掲げる厚さ以上とすること。ただし、水セメント比(コンクリートの調合に使用するセメントに対する水の重量比率をいう。以下同じ。)が55パーセント以下とする場合にあっては、この限りではない。

(い)			(ろ)
部 位			鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚さ
直接土に接しない部分	耐力壁以外の壁、床又は屋根	屋内	3センチメートル
		屋外	4センチメートル
	耐力壁、柱又ははり	屋内	4センチメートル
		屋外	5センチメートル
直接土に接する部分	耐力壁、柱、はり又は床		5センチメートル
	基礎(布基礎の立上り部分を除く。)		7センチメートル
注 耐力壁以外の壁、床又は屋根の屋外側のかぶり厚さ及び耐力壁、柱又ははりの屋外側のかぶり厚さについては、モルタル塗り、タイル貼り等の仕上げとする場合には各々1センチメートル減じた厚さとすることができる。			

(2) 浴室、窓を有しない便所その他の湿気の滞留するおそれのある部分には、給気口及び排気機その他の換気上有効な換気設備を設けること。