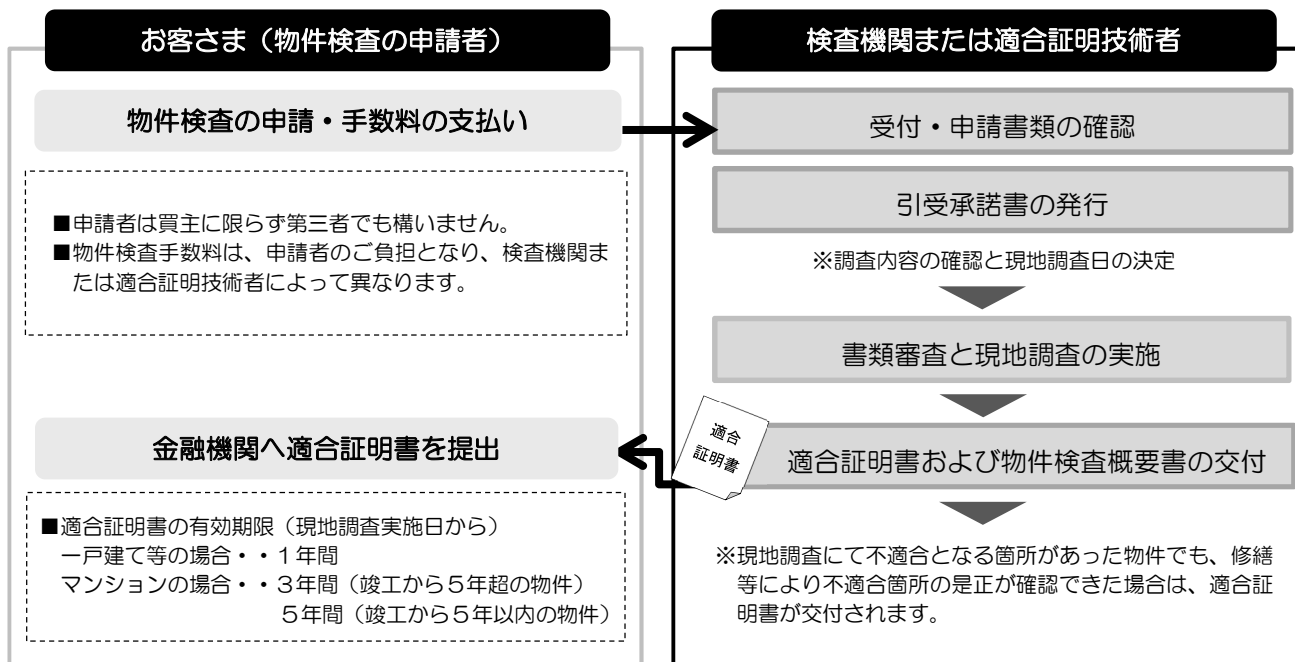


Ⅲ 【フラット35】（中古住宅）物件検査（適合証明書取得）の手續

1 物件検査の流れ

【フラット35】（中古住宅）をご利用いただくためには、機構の定める技術基準に適合する中古住宅であることを確認するため、物件検査を受けていただきます。なお、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

下表のとおり、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

(1)～(5)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、(1)～(4)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サイトー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

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

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

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

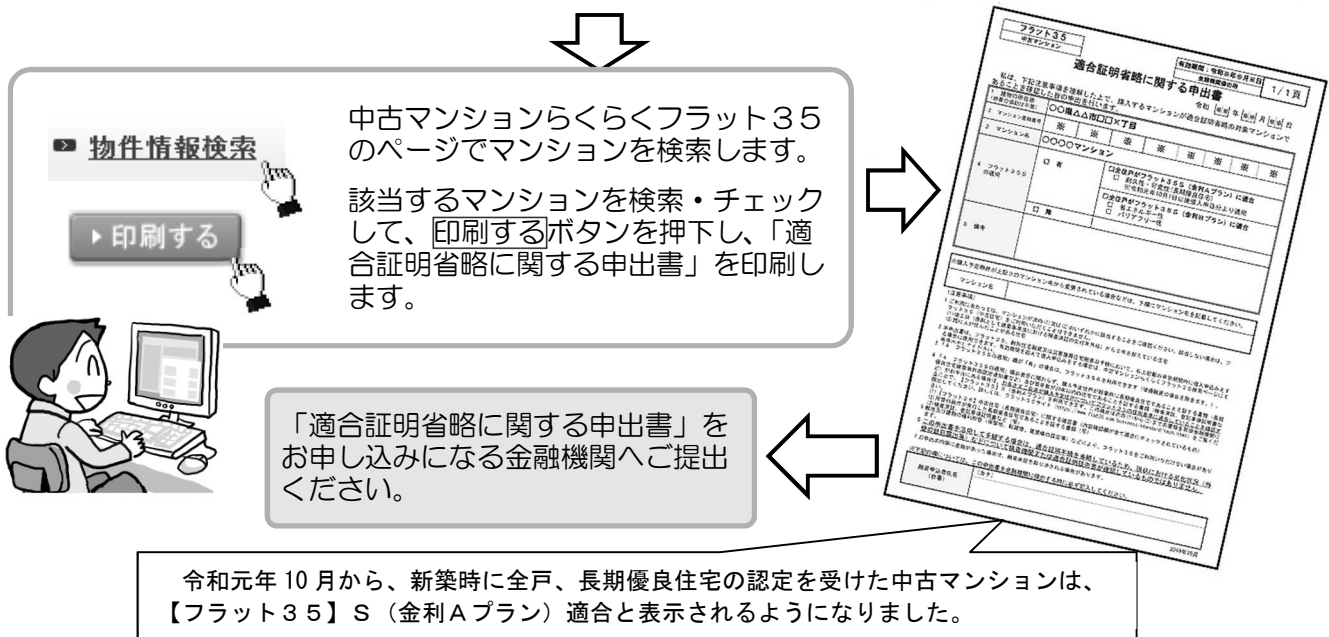
中古マンションらくらくフラット35とは、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることをあらかじめ確認した中古マンションです。次に示す「適合証明省略に関する申出書」をお申し込み先の金融機関にご提出いただくことで、【フラット35】(中古住宅)の物件検査が省略できます。

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->

<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したものであるもの
- 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



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。

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 既存住宅の建設住宅性能評価書の写し（※7） ④ 旧公庫融資現場審査合格通知書 | | |
| 段差解消 | 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「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「省エネルギー性」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（※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（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「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） |
| 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/kiyun/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です。

※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。

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。