中古住宅用

【フラット35】

中古住宅 技術基準・物件検査手続のご案内

※【フラット35】S、【フラット35】維持保全型、【フラット35】中古プラス
の技術基準についても記載しています。

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

2025年10月版

■ 目　　次 ■

Ⅰ　【フラット３５】(中古住宅)の概要　2

１　【フラット３５】(中古住宅）をご利用いただける住宅　2
２　【フラット３５】(中古住宅）の手続の流れ　3

Ⅱ　【フラット３５】(中古住宅）技術基準の概要　4

１　【フラット３５】(中古住宅）技術基準の概要（一戸建て住宅等）　4
２　【フラット３５】(中古住宅）技術基準の概要（マンション）　5
３　【フラット３５】Ｓ技術基準の概要　6
４　【フラット３５】維持保全型の概要　9
５　【フラット３５】中古プラスの概要　10

Ⅲ　【フラット３５】(中古住宅)物件検査（適合証明書取得）の手続　11

１　物件検査の流れ　11
２　「物件検査申請先」の検索　11
３　物件検査を省略できる中古住宅　12
４　物件検査申請時の提出書類　16

Ⅳ　付録　19

付録１　【フラット３５】中古住宅チェックシート　19
付録２　Ｑ＆Ａ　21
付録３　耐震評価基準　24

【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、P12～P15をご覧ください。

一定の要件	
(1)	築年数20年以内で、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
(6)	新耐震基準に適合する管理計画認定マンション

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）（バリアフリー性および省エネルギー性の一部）、【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）、【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）および【フラット３５】維持保全型（長期優良住宅）の物件検査については、検査機関のみの取扱いになります。詳しくは、P11をご覧ください。

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 および【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。

住宅金融支援機構では、申込本人または親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

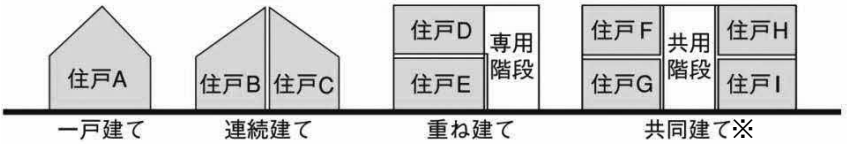
（2025 年 10 月）

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(P4～P5)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・【フラット３５】維持保全型・【フラット３５】中古プラスをご利用いただく場合 ⇒下記の【フラット３５】Ｓ・【フラット３５】維持保全型・【フラット３５】中古プラスの種類に応じて定める基準 ・【フラット３５】Ｓ（金利Ｂプラン） ・【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン） ・【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ） ・【フラット３５】維持保全型 ・【フラット３５】中古プラス	

※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。

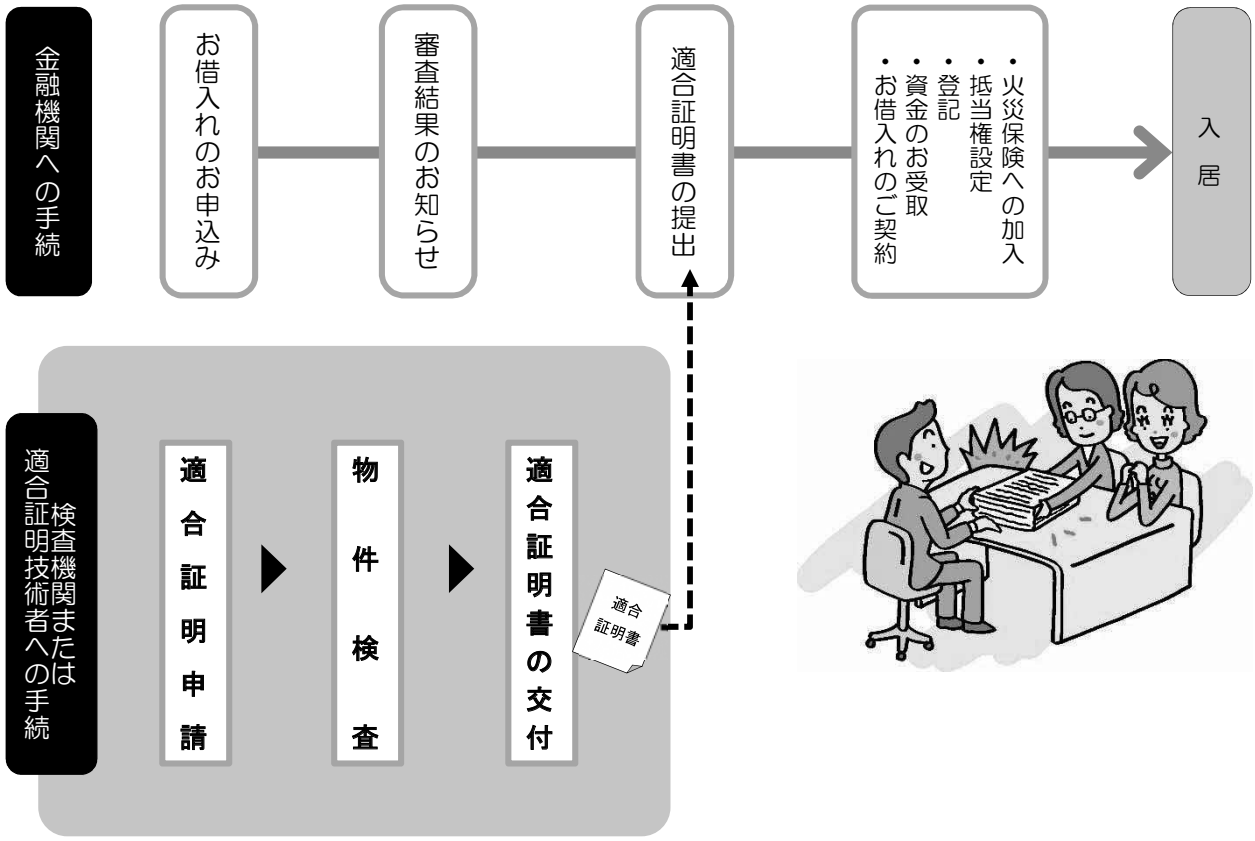


※　２戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方

※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）（バリアフリー性および省エネルギー性の一部）、【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）、【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）および【フラット３５】維持保全型（長期優良住宅）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。詳しくは、P11 をご覧ください。

○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/inspect/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（適合証明書取得）を省略することができます。詳しくは、P12～P15 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/index.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70m^{2}以上（共同建ての住宅は30m^{2}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、蟻害、鉄筋の露出等がないこと	
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日以後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日以後である住宅	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/index.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、また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 Q4（P22）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（P24）またはフラット３５サイト（https://www.flat35.com/business/standard/used/index.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/index.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、P14 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日以後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日以後である住宅		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（P25）またはフラット３５サイト（https://www.flat35.com/business/standard/used/index.html）をご覧ください。

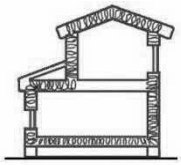
(2025 年 10 月)

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（P4～P5）に加え、P6～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（金利Bプラン）の技術基準

次表の①から③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 （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 省エネルギー性（外壁等断熱）	次の(1)から(4)まで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）（※２） (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（※２）  (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（※２） (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（※３） ※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 住宅の断熱構造について竣工時（(3)については登録時）から変更がないもの ※３ (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 バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級２以上の住宅 ※ 物件検査は検査機関のみでの取扱となります。

（注） ②(1)および③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、P16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⑦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（※１）以上　かつ　一次エネルギー消費量等級６の住宅（※２）（※３） ②　断熱等性能等級５以上　かつ　一次エネルギー消費量等級４（※１）以上の住宅（※２）（※３）
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　免震住宅（※４）
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　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（※５）が必要） ⑦　長期優良住宅（※６）

（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、P17をご覧ください。

※１ 断熱等性能等級４または一次エネルギー消費量等級４の基準は、それぞれ建築物エネルギー消費性能基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第２条第１項第３号に定める基準）に代えることができます。

※２ 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も該当します（令和４年10月１日改正後の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（都市の低炭素化の促進に関する法律第54条第１項第１号に定める建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準）に基づき認定された住宅に限ります。）。

※３ 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）の規定により認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画に基づき建築等が行われた住宅も該当します（令和４年10月１日改正後の建築物エネルギー消費性能誘導基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第１項第１号に定める基準）に基づき認定された住宅に限ります。）。

※４ 免震住宅は、住宅性能表示制度の評価方法基準第５の1-3に適合しているもので、構造耐力に影響する劣化事象等が認められないものを対象とします。

※５ 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）および間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。

※６ 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または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅です（令和４年10月１日改正前の長期使用構造等とするための基準（長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第３号）第１条各項および第５条の規定により長期使用構造等とするための措置および維持保全の方法の基準）に基づき認定された住宅を含みます。）。

●【フラット35】S（ZEH）の技術基準

次表の①または②の区分に応じ、それぞれに定める住宅となる基準を満たす住宅であること。

① 一戸建て

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）		〈適用条件〉
		再エネ（※２）除く	再エネ（※２）含む	
『ZEH』	強化外皮基準（断熱等性能等級５相当）（※１）	▲20%以上	▲100%以上	－
Nearly ZEH			▲75%以上▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域（※３）
ZEH Oriented			（再エネの導入は必要ない）	都市部狭小地、多雪地域

※１ 強化外皮基準は、外皮平均熱貫流率U_A値[W/m²･K]は１・２地域：0.40以下、３地域：0.50以下、４～７地域：0.60以下とし、平均日射熱取得率η_{AC}値は５地域：3.0以下、６地域：2.8以下、７地域：2.7以下、８地域：6.7以下とします。
※２ 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。
※３ 都市部狭小地の場合であっても、Nearly ZEHの断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、Nearly ZEHの対象になります。

② 一戸建て以外（共同建て、重ね建てまたは連続建て）

区分	断熱等性能 ※全住戸で以下を達成	一次エネルギー消費量（対省エネ基準） ※共用部分を含む住棟全体で以下を達成		〈適用条件〉
		再エネ（※２）除く	再エネ（※２）含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準（断熱等性能等級５相当）（※１）	▲20%以上	▲100%以上	－
Nearly ZEH-M			▲75%以上▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上▲75%未満	住宅用途の階層数が４層以上
ZEH-M Oriented			（再エネの導入は必要ない）	住宅用途の階層数が６層以上

※１ 強化外皮基準は、外皮平均熱貫流率U_A値[W/m²･K]は１・２地域：0.40以下、３地域：0.50以下、４～７地域：0.60以下とし、平均日射熱取得率η_{AC}値は５地域：3.0以下、６地域：2.8以下、７地域：2.7以下、８地域：6.7以下とします。
※２ 再エネとは「再生可能エネルギー」をいいます。

＜適用条件＞

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分（※１）が１または２の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分（※２）がＡ１またはＡ２の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第１項に規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種および第二種低層住居専用地域、第一種および第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域（※３）であって、敷地面積が85m²未満である土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。）
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）

※１ 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項（平成28年国土交通省告示第265号）の別表第10に定める地域区分です。
※２ 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで５地域に分類した地域区分です。
※３ 高度地区において北側斜線制限が設定されている地域も含みます。

４【フラット35】維持保全型の概要

【フラット３５】維持保全型をご利用いただくためには、１または２の技術基準（P4～P5）に加え、次の技術基準も満たす必要があります。

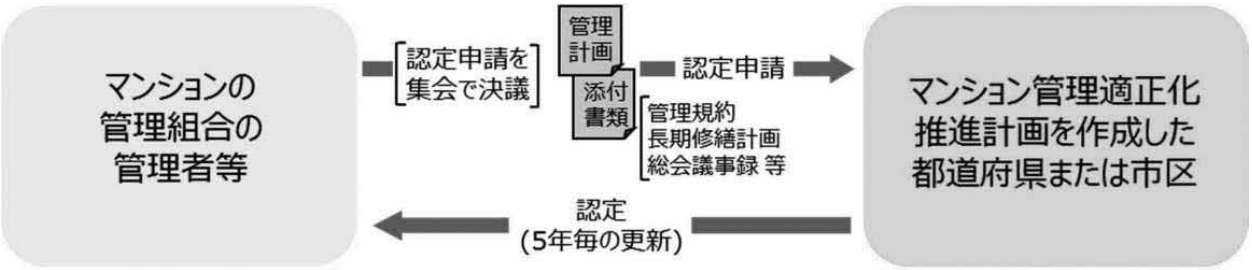
●【フラット35】維持保全型の技術基準

次表の①から⑤までのうち、いずれか１つ以上に該当する住宅であること。

①管理計画認定マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第５条の４の規定により、マンション管理適正化推進計画を策定している都道府県知事等から認定を受けた管理計画を有するマンション内の住宅をいいます。 なお、管理計画認定の有効期間内（認定日から５年以内）であることが必要です。 また、新耐震基準に適合する管理計画認定マンションでは、物件検査（適合証明書取得）を省略できます。詳しくは、P15をご覧ください。
②長期優良住宅	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または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅をいいます。 なお、築年数20年以内で、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、物件検査（適合証明書取得）を省略できます。詳しくは、P12をご覧ください。
③インスペクション実施住宅 （劣化事象等がないこと）	既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）に基づく調査（インスペクション）が実施され、調査の対象となる部位に劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等（鉄骨造の場合は著しい腐食）または構造耐力上問題のある不足が見られない住宅をいいます。
④既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第19条第２号に規定する保険契約のうち、既存住宅売買契約に係るものが付保された住宅をいいます（売買後の住宅に保険が付保される場合に限ります。）。
⑤安心Ｒ住宅	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）第２条第１項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第１項に規定する標章が使用されているものをいいます。 なお、安心Ｒ住宅調査報告書の適合確認日から１年以内であることが必要です。 また、安心Ｒ住宅で、新築時に【フラット３５】を利用した住宅は、物件検査（適合証明書取得）を省略できます。詳しくは、P12をご覧ください。

〔参 考〕管理計画認定マンションの概要

●管理計画認定の流れ



●認定基準（主なもの）
- 長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること
- 長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定していること
- 総会を定期的に開催していること
- 管理適正化指針・地方公共団体独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること

（参考）＜公益財団法人マンション管理センターHP ―管理計画認定マンションの一覧―＞
https://publicview.mankannet.or.jp/

（2025 年 10 月）

5 【フラット35】中古プラスの概要

【フラット３５】中古プラスをご利用いただくためには、１または２の技術基準（P4～P5）に加え、次の技術基準も満たす必要があります。

※ 【フラット３５】中古プラスと【フラット３５】 維持保全型（インスペクション実施住宅に限る）は併用できません。

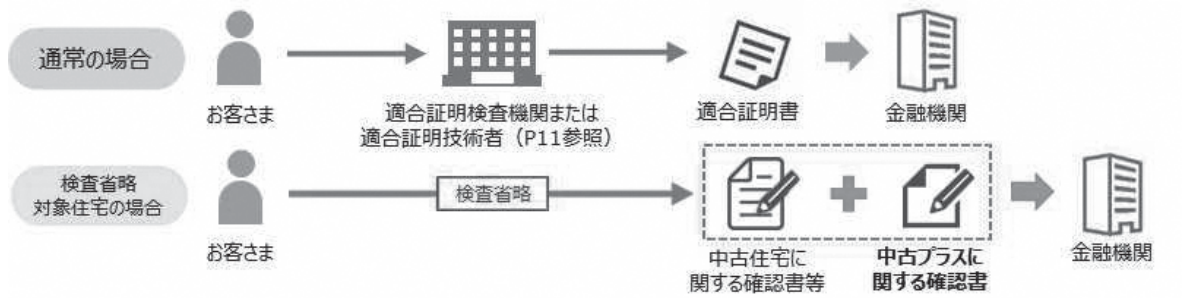
●【フラット35】中古プラスの技術基準

次表の①から⑦までのすべての基準に適合する住宅であること。

①バルコニー	・手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
②雨樋	・破損がないこと
③床（住戸内） ※マンションのみ	・著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
④天井（住戸内）	・仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと
⑤階段（住戸内）	・構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
⑥屋外に面する開口部	・建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
⑦給排水・給湯設備	・給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がないこと

●【フラット35】中古プラスの物件検査（検査省略対象住宅の場合）

P12～P14 に記載する物件検査を省略できる中古住宅において、【フラット３５】中古プラスを利用する場合は、お客さま等が中古プラスの基準に適合していることを確認し、 金融機関に「【フラット３５】中古プラスに関する確認書」を提出します。



	検査省略対象住宅であることを証する書類	中古プラスを利用する場合の追加書類
中古マンションらくらくフラット３５	適合証明省略に関する申出書	中古プラスに関する確認書 （お客さま等が基準に 適合していることを確認）
築 10 年以内の新築時【フラット３５】利用住宅	【フラット３５】中古住宅に 関する確認書	
安心 R 住宅で新築時【フラット３５】利用住宅		
築 20 年以内の長期優良住宅		
団体登録住宅		不要※

※ 団体登録住宅の場合は「【フラット３５」中古住宅に関する確認書」において中古プラスの適用の有無を確認してください。

○【フラット３５】中古プラスに関する確認書は以下の URL からダウンロードできます。

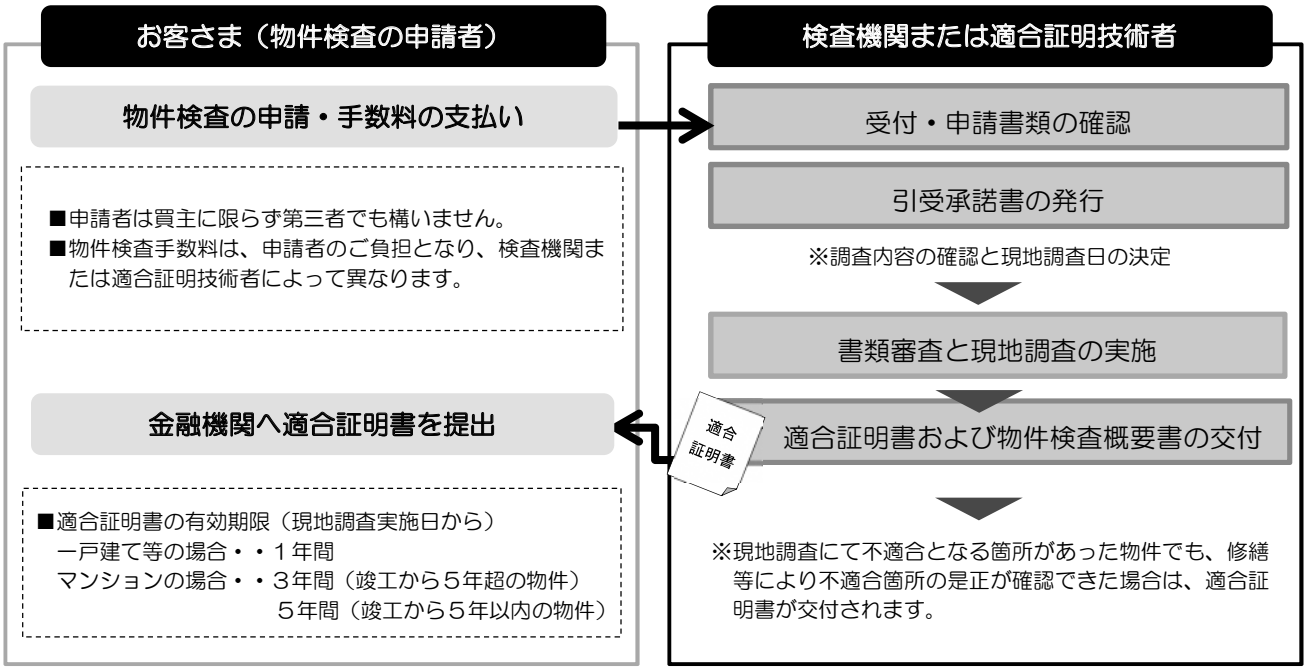
【フラット３５】（中古住宅）物件検査申請書式ダウンロード
https://www.flat35.com/business/inspect/download/cyuko.html

（2025 年 10 月）

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

【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、P12～P15 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（金利Ｂプラン）	○	○（※１）
【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）	○	×
【フラット３５】Ｓ（ＺＥＨ）	○	×
【フラット３５】維持保全型	○	○（※２）
【フラット３５】中古プラス	○	○

※１ 以下の場合を除きます。
・省エネルギー性（外壁等断熱）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
・バリアフリー性に適合することを確認する場合
※２ 長期優良住宅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)から(6)まで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、物件検査を省略できる中古住宅（(5)を除く）において、金融機関に提出する書類のうち①の【フラット３５】中古住宅に関する確認書については、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/inspect/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。

【併せて【フラット３５】中古プラスを利用する場合】

物件検査を省略できる中古住宅（(4)及び(6)を除く）において、【フラット３５】中古プラスをご利用いただく場合は以下に示す書類に併せて「【フラット３５】中古プラスに関する確認書」を金融機関に提出する必要があります。

(1) 築年数 20 年以内で、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、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）および【フラット３５】維持保全型が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】中古住宅に関する確認書
②	所管行政庁から発行された長期優良住宅認定通知書（写）
③	建物の登記事項証明書または検査済証（写）等（※３）

※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または長期優良住宅維持保全計画の認定をいいます。

※３ 台帳記載事項証明書、登載証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類でも可能です。

(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（金利Ｂプラン）（省エネルギー性（外壁等断熱））および【フラット３５】維持保全型が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅に関する確認書
②	安心Ｒ住宅調査報告書（写）（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 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）第２条第１項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第１項に規定する標章が使用されているものをいいます。

※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（金利Ｂプラン）（省エネルギー性（外壁等断熱））が利用できます。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅に関する確認書
②	建物の登記事項証明書
③	検査済証（写）等（※３）（築年数を検査済証（写）等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。

※３　台帳記載事項証明書、登載証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類でも可能です。

(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、【フラット３５】維持保全型または【フラット３５】中古プラスの利用は、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７年８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および【フラット３５】維持保全型の種類は、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。

「適合証明省略に関する申出書」において、「【フラット３５】Ｓの適用」及び「【フラット３５】維持保全型の適用」チェックがない場合でも長期優良住宅または管理計画認定マンションに該当する場合は【フラット３５】の金利引下げの対象となる場合があります。

● 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 ―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。

＜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30年以内のマンション
- 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マンション
- 平成８年10月以後に旧公庫に手続した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30年以内のマンション
- 平成13年４月以後に旧公庫に手続した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30年以内のマンション 等

購入予定の中古マンションが、「中古マンションらくらくフラット３５」に該当している場合であっても、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。

①長期優良住宅以外で【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）を利用する場合

②インスペクション実施住宅または既存住宅売買瑕疵保険付保住宅として【フラット３５】維持保全型を利用する場合

（注）　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。

(6) 新耐震基準に適合する管理計画認定マンション

新耐震基準（※１）に適合する管理計画認定マンション（※２）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】維持保全型が利用できます。

なお、【フラット３５】中古プラスを利用する場合は、物件検査の省略ができません。適合証明検査機関又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。

■ 金融機関に提出する書類

①	【フラット３５】 中古住宅に関する確認書
②	建物の登記事項証明書または検査済証（写）等（※３）
③	管理計画認定マンションであることを証する認定通知書（写）

※１ 新耐震基準による住宅とは、建築確認日が昭和 56 年６月１日以後（建築確認日が確認できない場合は、新築時期（表示登記の「原因及びその日付」に記載された日）が昭和 58 年４月１日以後）の住宅をいいます。

※２ 管理計画認定の有効期間内(認定日から５年以内)であることが必要です。

※３ 台帳記載事項証明書、登載証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類でも可能です。

※４ 管理計画認定マンションで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の場合は、(5) の取扱いになります。
詳しくは、P14 をご覧ください。

（参考）＜公益財団法人マンション管理センターHP ―管理計画認定マンション一覧―＞

https://publicview.mankannet.or.jp/

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（写）	
	4	敷地面積が確認できる書類	土地の登記事項証明書（写）、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）（写）、検査済証（写）、３に掲げる建物の登記事項証明書（写）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（写）（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（写）	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（写）	
	9	長期修繕計画（写）	
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（P21　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（金利Ｂプラン）	
省エネルギー性（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（現地で基準への適合が確認できる場合は不要）
省エネルギー性（外壁等断熱）	次の①から④までのいずれかの書類 ① 【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写） ② 新築時の建設住宅性能評価書（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③ 旧公庫融資現場審査合格通知書 ④ 新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書等（写）（※７）
バリアフリー性	次の①から③までのいずれかの書類（現地で基準への適合が確認できる場合は不要） ①【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（優良な住宅基準（または金利Ｂプラン））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（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③新築時の設計図書等

【フラット３５】Ｓ（金利Ａプラン）	
省エネルギー性	次の①から⑤までのいずれかの書類 ①【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（優良な住宅基準（または金利Ｂプラン））のうち「省エネルギー性」に適合（2022年10月１日以降設計検査等申請分に限る）） ②新築時の建設住宅性能評価書（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③認定低炭素住宅であることを証する「認定通知書」（写）（※８） ④性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）であることを証する「認定通知書」（写）（※９） 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通知書（写）（※７）
耐　震　性	次の①から③までのいずれかの書類 ①【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（優良な住宅基準（または金利Ｂプラン））もしくは【フラット３５】Ｓ（特に優良な住宅基準（または金利Ａプラン））のうち「耐震性」に適合） ②新築時の建設住宅性能評価書（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書（写）（※７）
バリアフリー性	次の①から④までのいずれかの書類（現地で基準への適合が確認できる場合は不要） ①【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（優良な住宅基準（または金利Ｂプラン））もしくは【フラット３５】Ｓ（特に優良な住宅基準（または金利Ａプラン））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（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書（写）（※７） ④新築時の設計図書等
耐久性・可変性	次の①から④までのいずれかの書類 ①【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（優良な住宅基準（または金利Ｂプラン））もしくは【フラット３５】Ｓ（特に優良な住宅基準（または金利Ａプラン））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（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（※７） ③新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書（写）（※７） ④「長期優良住宅に係る認定通知書」等（写）
【フラット３５】Ｓ（ZEH）	
Ｚ　Ｅ　Ｈ	次の(1)から(3)まで のすべての書類（※７） (1) 外皮性能基準の確認書類 次の①から③までのいずれかの書類 ①新築時の建設住宅性能評価書（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写） ②新築時の【フラット３５】の適合証明書（写） ③図面、計算書等（一戸建てに限る） (2) 一次エネルギー消費量等級の確認書類及び各書類に付随する一次エネルギー消費量計算書（一戸建て以外の場合は共用部分も含む） 次の④から⑦までのいずれかの書類 ④新築時のBELS評価書（写）または既存住宅のBELS評価書（写） ⑤新築時の【フラット３５】の適合証明書（写） ⑥新築時の建設住宅性能評価書（写）または既存住宅の建設住宅性能評価書（写）（ZEH Orientedに限る） ⑦図面、計算書等（一戸建てに限る） (3) 適用条件が確認できる書類（『ZEH（-M）』および Nearly ZEH(-M) 以外）

【フラット３５】維持保全型を利用する場合	
管理計画認定マンション	地方公共団体が交付する管理計画認定マンションであることを証する認定通知書等（写）（※10）
長期優良住宅	次のいずれかの書類 ①「長期優良住宅に係る認定通知書」等（写） ②【フラット３５】（新築住宅）の適合証明書（写）（【フラット３５】Ｓ（特に優良な住宅基準（または金利Ａプラン））のうち「耐久性・可変性」に適合）
インスペクション実施住宅	既存住宅状況調査報告書（写）（※11）
既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	既存住宅売買瑕疵保険の保険証券または付保証明書（写）（※12）
安心Ｒ住宅	安心Ｒ住宅調査報告書（写）（※13）

※１　各書式はhttps://www.flat35.com/business/inspect/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。

・地方公共団体が交付する管理計画認定マンションであることを証する認定通知書等（写）

・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）（写）（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）（写）（◆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/jigyousha/kijun/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（写）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、特定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/index.html)をご覧ください。

※７　P6～P8に示す要件を満たすものに限ります。

※８　令和４年10月１日改正後の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（都市の低炭素化の促進に関する法律第54条第１項第１号に定める建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準）に適合する住宅に限ります。

※９　令和４年10月１日改正後の建築物エネルギー消費性能誘導基準（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第１項第１号に定める基準）に適合するものに限ります。

※10　管理計画認定の有効期間内（認定日から５年以内）であることが必要です。

※11　既存住宅状況調査の現地調査実施日から、一戸建て住宅等の場合は１年以内、竣工から10年以内のマンションの場合は５年以内、竣工から10年超のマンションの場合は３年以内であることが必要です。

※12　保険証券又は付保証明書の写しの提出が間に合わない場合は、検査完了証及び契約内容確認シートの写しを提出してください。

※13　安心Ｒ住宅調査報告書の適合確認日から１年以内であることが必要です。

注）　【フラット３５】Ｓにおいて、次表の提出書類が、次表の活用できない場合に該当するときは、当該書類の活用はできません。

提出書類	活用できない場合
新築時の適合証明書・建設住宅性能評価書等	新築時から増改築がある場合
既存住宅の建設住宅性能評価書	当該評価書交付時から基準に係る変更がある場合
金利Ａプラン（省エネルギー性）またはＺＥＨへの適合を証明する適合証明書、ＢＥＬＳ評価書等	当該書類交付時から一次エネルギー消費量に係る計算書に記載されている設備機器等に変更がある場合

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、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 P12～P13 をご参照ください。

該当 → 物件検査を省略可能（P12～P13）

該当なし ↓

■ 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（写）
□② 土地の登記事項証明書（写）

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（写）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 70㎡ 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または適合証明技術者にご相談ください。
https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php

＜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　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 → 物件検査を省略可能（P12～P15）

登録なし ↓

■ Step２　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、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
- □⑤ 新耐震基準に適合する管理計画認定マンション

※ 具体的な確認方法は P12～P15 をご参照ください。

該当 ↑　　該当なし ↓

■ 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（写）
- □② 管理規約（写）（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（写）（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（写）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 30㎡ 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または適合証明技術者にご相談ください。

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

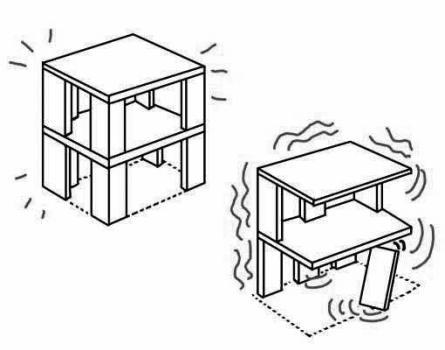
付録2　Q&A

■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）
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第123号）第22条に基づく認定通知書又は表示



　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さまのご負担となります。

■技術基準について

Q３　住宅の床面積とは、どのような面積をいうのですか？

A３　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。

Ｑ４　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？

Ａ４　木造住宅（木造軸組工法、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（木造軸組工法、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)及び(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からエまで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、天井および床の木部の部分に腐朽等およ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および蟻害が認められないこと。

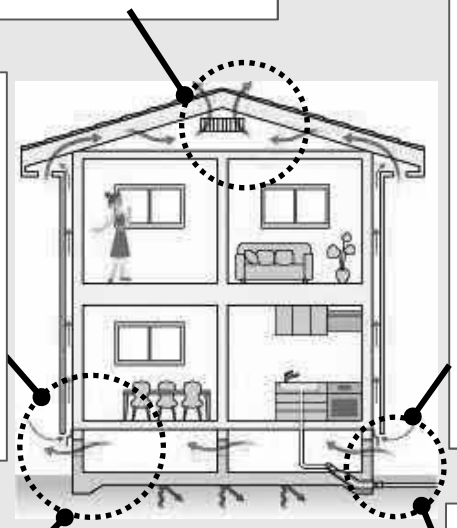
外壁・基礎等の状態

(1) 外壁、基礎およ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および蟻害による空洞音がしないこと。

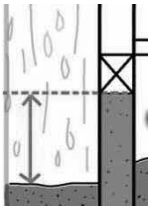
(4) 内壁に、浮き、膨らみ、変色、カビ、漏水、結露の跡が認められないこと。



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。



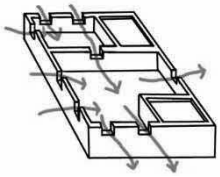
床下換気・防湿措置

(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以内ごと※に床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、床下空間に腐朽等および蟻害が認められないこと。

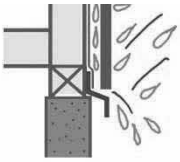
(3)床下部分の木材

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/inspect/doc/index.html）

Ｑ５　一戸建ての木造住宅に該当する場合、耐久性基準である小屋裏換気の基準について、下屋の小屋裏及びバルコニーの下部の空間にも小屋裏換気の基準は適用されますか？

Ａ５　小屋裏換気の基準を適用します。ただし、屋根側で断熱している場合は、小屋裏換気の基準は適用されません。

■物件検査の手続について

Ｑ６　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、物件検査の手続を省略できますか？

Ａ６　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、P12～P15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、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
● 新耐震基準に適合する管理計画認定マンション

Ｑ７　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？

Ａ７　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。

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となることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

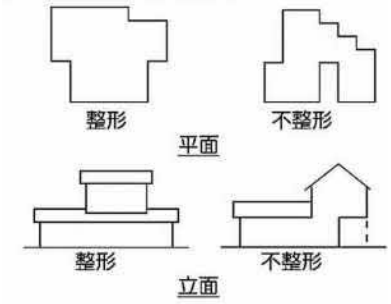
※ 「耐震評価基準」は、耐震性に重大な問題がないかを簡易に評価するための基準であり、「現行の建築基準法」や「耐震改修促進法」に定める耐震性を有しているかどうかを評価するための基準ではありません。

（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またはべた基礎を含む。）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 （オーバーハング 50cm 超 100cm 以下）	0.9
立面的に不整形 （オーバーハング 100cm 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点結果の評点とする。

（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。

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

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。

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

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。

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

（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）

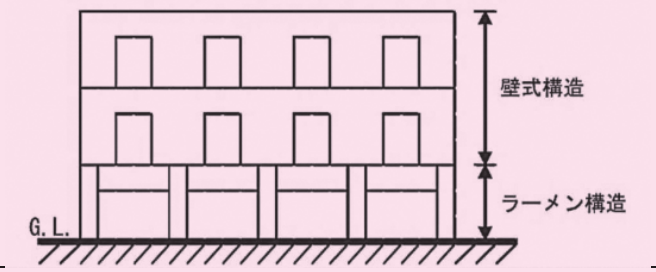
建築確認日が昭和56年５月31日以前の場合（建築確認日が確認できない場合にあっては新築年月日（表示登記日）が昭和58年３月31日以前の場合）に基準が適用となります。なお、建築確認日が昭和56年６月１日以降の建築物については、新耐震設計法が盛り込まれた建築基準法が適用されることから、所要の耐震性は確保されたものとします。

※　「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

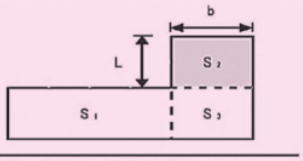
平面形状が次のすべてに該当していること。なお、判定に当たっては、外部階段、バルコニー等についてはないものとして判定する。また、吹き抜けで梁のあるケースについても、吹き抜けがないものとして判定する。

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）

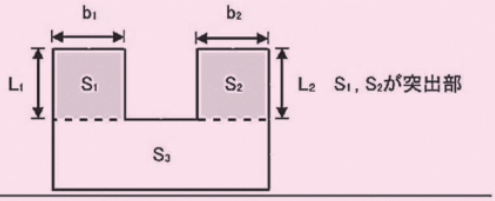
イ.　建物の突出部の長さが幅の１／２以下であること、もしくは突出部の面積が水平投影面積の 30%以内であること。

○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

○突出部２ヶ所の場合



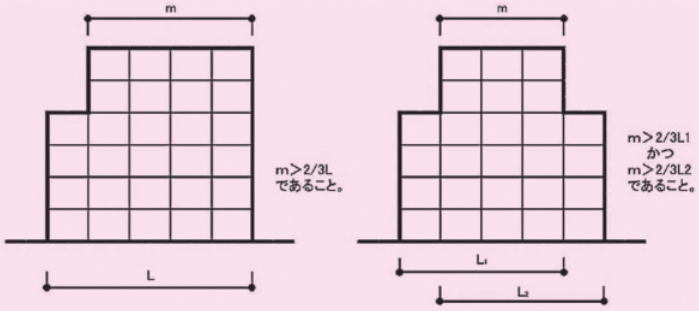
（L1≦1/2ｂ1　または　S1≦（S1+S2+S3）の 30%）かつ
（L2≦1/2ｂ2　または　S2≦（S1+S2+S3）の 30%）

※「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。

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。

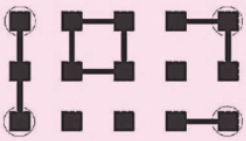


ピロティ

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。



「○」部分＝独立柱でないこと

※ 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。

本資料のダウンロードについて

本資料はこちらからダウンロードいただけます。
【フラット35】中古住宅 技術基準・物件検査手続のご案内
https://www.flat35.com/download/dl_used.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　カスタマーセンター

お気軽にお電話ください。土・日も営業。
営業時間　９：００～１７：００（祝日、年末年始を除く。）

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。）