

- ・本マニュアルは、主な入力項目について解説しています。
- ・記載内容は2026年4月現在のものです、内容は予告なく変更となる場合があります。

基本操作

- 全ての項目を入力し、画面一番下の「決定」ボタンを押してください。



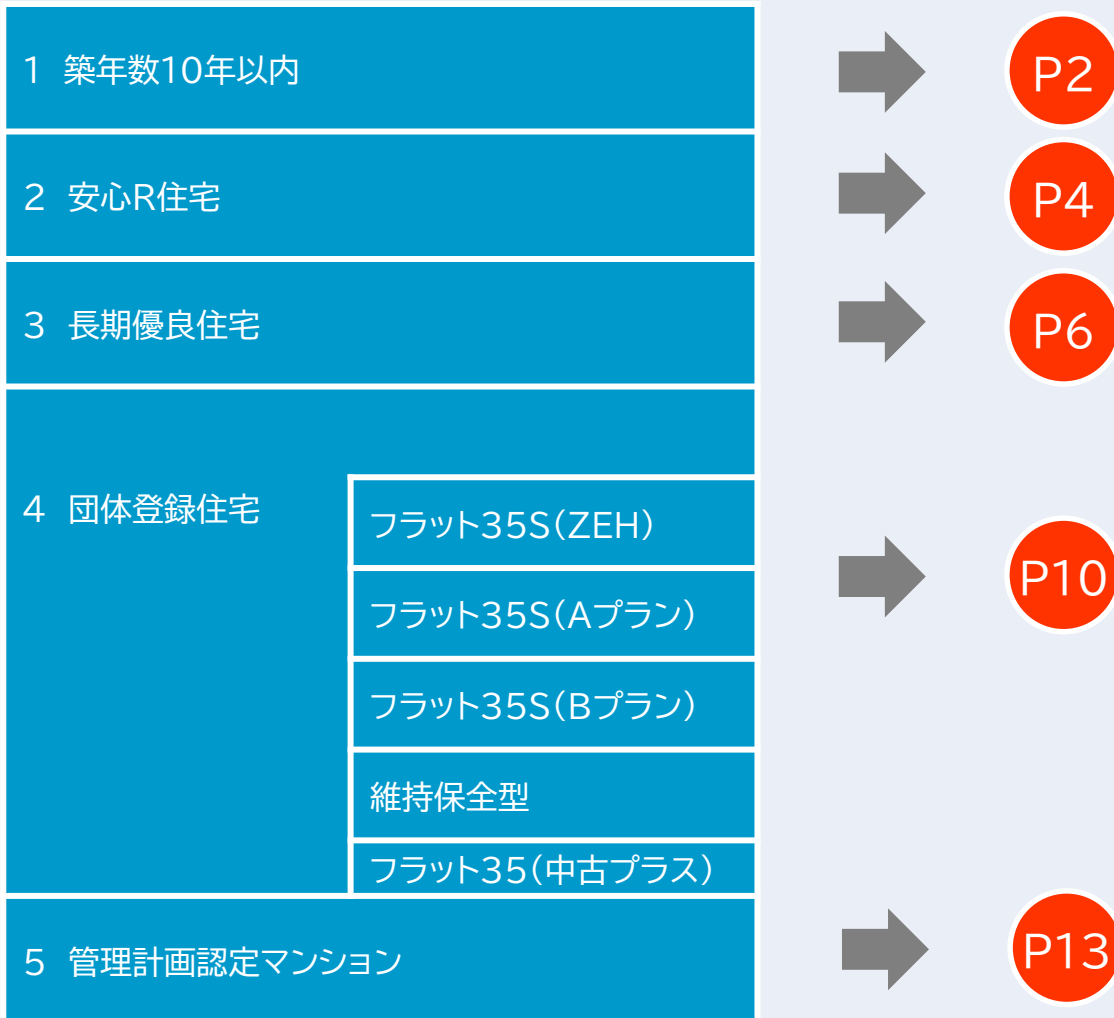
※画像はサンプルです。

- 「決定」ボタンは、**必須** の項目を全て入力しなければ、有効化されません。

中古住宅に関する確認

本画面の構成について

本画面は、次の構成になっており、お客さまが取得する住宅に該当する項目だけを入力いただきます。



確認結果によっては、融資のご利用に当たって適合証明書が必要になる場合がありますのでご了承ください。

→ 各項目の入力要領については、次ページ以降で解説していきます。

# 1 築年数10年以内

## 01 築年数が10年以内であること

次のいずれかの書類で確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

確認資料	確認事項
検査済証	交付年月日が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後であること。 (適合している例) 借入申込日:令和元年10月10日 検査済証の交付年月日:平成21年10月11日以後
登記事項証明書	新築時期が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後であること。 (適合している例) 借入申込日:令和元年10月10日 登記事項証明書の築年数:平成21年10月11日以後



### 【検査済証】

新築時に建築基準法に適合することが確認された場合に特定行政庁または指定確認検査機関から交付される書類です。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を含みます。



### 【登記事項証明書の築年数】

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(築年数)をいいます。

# 1 築年数10年以内

## 02 新築時にフラット35の融資が利用されていること

次のいずれかの書類・方法で確認してください。

※①の場合において、確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

<①新築時の融資がフラット35(買取型)の場合>

確認資料	確認事項
登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 「権利部(乙区)」欄に「順位番号1番のフラット35の抵当権(抵当権者が「独立行政法人住宅金融支援機構」で、登記原因は「債権譲渡」であるもの)」が登記されていること。</li><li>□ 「権利部(甲区)」欄の所有権保存登記の「受付年月日」から「権利部(乙区)」欄のフラット35(買取型)の抵当権設定登記の「受付年月日」までの期間が1年以内であること。</li><li>□ 「権利部(甲区)」欄の所有権保存登記の「所有者」と「権利部(乙区)」欄のフラット35(買取型)の抵当権設定登記の「債務者」に同一の者が記載されていること。</li></ul>

<②新築時の融資がフラット35(保証型)の場合>

確認方法	確認事項
売主に確認	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 売主に【フラット35】を利用していたこと及び申込先の金融機関について確認してください。</li></ul> <p>※確認した申込先の金融機関と今回申し込む金融機関が異なる場合は、原則「適合しない」を選択してください。</p> <p>※確認した申込先の金融機関と今回申し込む金融機関が同一の場合は、融資条件の確認に当たって、売主の受けた融資に係る情報(融資物件に関するものに限ります。)を利用することについて、売主の同意を得てください。</p>

## 03 新築時から増築または改築が行われていないこと

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないこと。</li></ul>

## 2 安心R住宅

### 01 安心R住宅であること

### 02 本申込みを行った日が、安心R住宅調査報告書の検査実施日から1年以内であること

次の書類で確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

確認資料	確認事項
安心R住宅調査報告書	「既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合」欄の適合確認日(記載がない場合は適合証発行日)が、借入申込日の1年前の応答日の翌日以後であること。 (適合している例) 借入申込日:令和元年10月10日 適合確認日または適合証発行日:平成30年10月11日以後



#### 【安心R住宅調査報告書】

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。

#### < 図 安心R住宅調査報告書の「既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合」欄 >

4. 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合 ((1) または (2) のいずれかを満たすこと)			
(1) 住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合 (建物状況調査として実施された検査により確認した場合を含む)			
① 適合確認日	平成 ○年 ○月 ○日	検査実施日	平成 ○年 ○月 ○日
登録検査事業者	株式会社 ○○○○	検査実施者の氏名	菅 岡 花子
登録保険法人	株式会社 ○○○○		
(2) 住宅瑕疵担保責任保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の検査基準への適合を確認した場合			
② 適合証発行日	平成 年 月 日		
保険法人名			

①または②の日付が借入申込日の1年前の応答日の翌日以後であること

## 2 安心R住宅

### 03 新築時にフラット35の融資が利用されていること

次のいずれかの書類・方法で確認してください。

※①の場合において、確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

<①新築時の融資がフラット35(買取型)の場合>

確認資料	確認事項
登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 「権利部(乙区)」欄に「順位番号1番のフラット35の抵当権(抵当権者が「独立行政法人住宅金融支援機構」で、登記原因は「債権譲渡」であるもの)」が登記されていること。</li><li>□ 「権利部(甲区)」欄の所有権保存登記の「受付年月日」から「権利部(乙区)」欄のフラット35(買取型)の抵当権設定登記の「受付年月日」までの期間が1年以内であること。</li><li>□ 「権利部(甲区)」欄の所有権保存登記の「所有者」と「権利部(乙区)」欄のフラット35(買取型)の抵当権設定登記の「債務者」に同一の者が記載されていること。</li></ul>

<②新築時の融資がフラット35(保証型)の場合>

確認方法	確認事項
売主に確認	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 売主に【フラット35】を利用していたこと及び申込先の金融機関について確認してください。</li></ul> <p>※確認した申込先の金融機関と今回申し込む金融機関が異なる場合は、原則「適合しない」を選択してください。</p> <p>※確認した申込先の金融機関と今回申し込む金融機関が同一の場合は、融資条件の確認に当たって、売主の受けた融資に係る情報(融資物件に関するものに限ります。)を利用することについて、売主の同意を得てください。</p>

### 04 新築時から増築または改築が行われていないこと

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないこと。</li></ul>

# 3 長期優良住宅

## 01 所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けていること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

確認資料	確認事項
長期優良住宅に係る次のいずれか ・認定通知書 ・変更認定通知書 ・承認通知書 (所有権移転した場合)	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 左記の書類に所管行政庁の名称の記載と押印があること。 (認定年月日または承認通知書の日付が令和7年4月1日以後の場合は押印の確認は不要です。)</li><li>□ 「認定に係る住宅の位置」が融資対象住宅の所在地(物件所在地)と同一であること。</li></ul>

## 02 築年数が20年以内であること

次のいずれかの書類で確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

確認資料	確認事項
検査済証	交付年月日が借入申込日の20年前の応当日の翌日以後であること。 (適合している例) 借入申込日:令和元年10月10日 検査済証の交付年月日:平成11年10月11日以後
登記事項証明書	新築時期が借入申込日の20年前の応当日の翌日以後であること。 (適合している例) 借入申込日:令和元年10月10日 登記事項証明書の築時期:平成11年10月11日以後



### 【検査済証】

新築時に建築基準法に適合することが確認された場合に特定行政庁または指定確認検査機関から交付される書類です。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を含みます。



### 【登記事項証明書の築時期】

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)をいいます。

### 3 長期優良住宅

#### 03 新築時(長期優良住宅の場合は認定日)から増築または改築が行われていないこと

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	□「表題部(建物の表示)」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないこと。

#### 04 床面積が「マンション:30㎡以上」または「マンション以外:50㎡以上」であること

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	【マンションの場合】 登記事項証明書において、 <u>28.31㎡以上</u> であること  【マンション以外の場合】 登記事項証明書において、 <u>47.17㎡以上</u> であること

### 3 長期優良住宅

#### 05 (マンション及び重ね建て住宅の場合) 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
火災保険証券	<p>【マンションの場合】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 3階建て以上であること</li><li>□ 2階建て以下の場合、<b>火災保険証券の「構造区分」</b>が、特級、A構造、B構造、C'構造、1級、2級、3'級のいずれかであることまたは「<b>省令準耐火構造</b>」であることが確認できること</li></ul> <p>【重ね建て住宅の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ <b>火災保険証券の「構造区分」</b>が、特級、A構造、B構造、C'構造、1級、2級、3'級のいずれかであることまたは「<b>省令準耐火構造</b>」であることが確認できること</li></ul>



火災保険証券の「構造区分」は、登記事項証明書「表題部(建物の表示)」の「構造」欄とは異なる場合がありますのでご注意ください。



一般火災保険における省令準耐火構造の場合は、次のように保険会社によって表示方法が異なります。

- ・構造区分欄:「省令準耐火構造(F構造)」または「C構造(省令準耐火構造)」
- ・割引欄:「省令準耐火割引」(構造区分欄は、「C構造」)



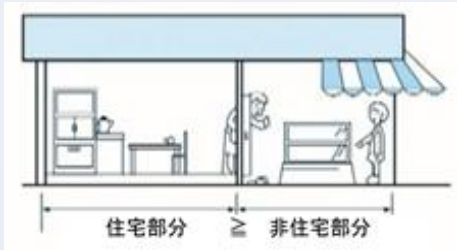
平成22年1月1日以後の火災保険証券の場合は、構造に関する記載事項で耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造であることを確認してください。ただし、「T構造」または「2級」と表示されている場合は、耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造ではない場合があり、その記載のみでは構造の判別ができないのでご加入の保険会社にご確認ください。

### 3 長期優良住宅

06 住宅と非住宅が存在する併用住宅ではないこと

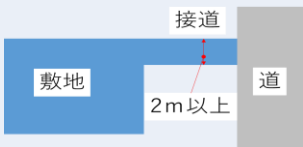
07 (併用住宅の場合)  
住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

確認資料	確認事項
販売チラシ 登記事項証明書等	<p>【併用住宅】</p>  <p>住宅部分 ≥ 非住宅部分</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗や事務所等の用途に使用する部分)の床面積以上であること。</li><li>□ 住宅部分と非住宅部分が、壁や建具で区画されていること(本確認は、直接目で見て確認可)。</li></ul>

08 原則として、一般の交通の用に供する道に2m以上接道していること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

確認資料	確認事項
確認済証 検査済証 現地で測定	<p>【接道】</p>  <p>図 接道</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 確認済証または検査済証が交付されていること(新築当時に建築基準法に基づく建築確認を受けている住宅はこの基準に適合しています。)</li><li>□ 上記以外の場合(確認済証または検査済証が無い場合)は、直接、現地でメジャー等で測定し、2m以上あることを確認してください。</li></ul>

## 4 団体登録住宅



【団体登録住宅に該当するお客さまへ】

必ず入力してください。



団体登録住宅

+

次のうち、該当するものを全て入力してください。

団体登録住宅(フラット35S(ZEH))

団体登録住宅(フラット35S(Aプラン))

団体登録住宅(フラット35S(Bプラン))

団体登録住宅(維持保全型)

団体登録住宅(中古プラス)



団体登録住宅の確認に当たっては「【フラット35】(中古住宅)技術基準適合点検シート」をご用意ください。

※入力後、本シートを、本サービスにアップロードしてください。

団体登録住宅

本申込みを行った日が、査定時点検日(劣化状況確認日)から1年以内であること

確認事項

- 査定時点検日(劣化状況確認日)が、借入申込日の1年前の応当日の翌日以後であること。

団体登録住宅

床面積が「マンション:30㎡以上」または「マンション以外:50㎡以上」であること

確認事項

- 住宅の床面積欄が「適」であること。

団体登録住宅

(マンション及び重ね建て住宅の場合)  
耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること

確認事項

- 住宅の構造欄において、耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅(省令準耐火構造を含む。)にチェックが入っていること。

## 4 団体登録住宅

団体登録住宅

住宅と非住宅が存在する併用住宅ではないこと

(併用住宅の場合)

住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること

### 確認事項

- 併用住宅の床面積欄が「適」であること。

団体登録住宅

原則として、一般の交通の用に供する道に2m以上接道していること

### 確認事項

- 接道欄が「適」であること。

団体登録住宅

原則として2以上の居住室、炊事室、便所および浴室(浴槽を設置したもの)があること

### 確認事項

- 住宅の規格欄が「適」であること。

## 4 団体登録住宅

団体登録住宅  
(フラット35S(ZEH))

基準適合点検シートのフラット35S(ZEH)基準適合状況確認表を確認の上、該当するものを選択

### 確認事項

- フラット35S(ZEH)基準の適合状況確認欄でチェックがあるものを選択すること。

団体登録住宅  
(フラット35S(Aプラン))

基準適合点検シートのフラット35S(金利Aプラン)基準適合状況確認表を確認の上、該当するものを選択

### 確認事項

- フラット35S(金利Aプラン)基準の適合状況確認欄でチェックがあるものを選択すること。

団体登録住宅  
(フラット35S(Bプラン))

基準適合点検シートのフラット35S(金利Bプラン)基準適合状況確認表を確認の上、該当するものを選択

### 確認事項

- フラット35S(金利Bプラン)基準の適合状況確認欄でチェックがあるものを選択すること。

団体登録住宅  
(維持保全型)

基準適合点検シートの瑕疵保険付保状況等またはフラット35S(金利Aプラン)基準適合確認表を確認の上、該当するものを選択

### 確認事項

- 瑕疵保険付保状況等またはフラット35S(金利Aプラン)基準の適合状況確認(耐久性・可変性のうち、「長期優良住宅」に限る)欄でチェックがあるものを選択すること。

団体登録住宅  
(中古プラス)

基準適合点検シートのフラット35(中古プラス)基準適合状況確認表を確認の上、該当するものを選択

### 確認事項

- フラット35(中古プラス)の判定欄が「適」となっていることを確認し、選択すること。

# 5 管理計画認定マンション

## 01 中古マンションらくらくフラット35に該当しないこと

次のサイトで確認してください。

[中古マンションらくらくフラット35検索](#)

### 確認事項

- 中古マンションらくらくフラット35に該当しないこと。

## 02 所管行政庁から管理計画の認定を受けていること

次のいずれかで確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

### 確認資料

### 確認事項

管理計画認定通知書

- 認定年月日が借入申込日から5年以内であること。
- 所管行政庁の名称の記載及び押印があること。
- 「マンションの所在地」欄に融資対象物件の所在地が記載されていること。

### 確認資料

### 確認事項

管理計画認定マンション一覧

- [公益財団法人マンション管理センターホームページ](#) に掲載された「管理計画認定マンション一覧」により、以下を確認してください。
- 融資対象物件が掲載されていること。
  - 融資対象物件の認定年月日が借入申込日から5年以内であること。

## 5 管理計画認定マンション

### 03 建築確認日が昭和56年6月1日以後であること

次のいずれかの書類で確認してください。

※確認に利用した書類は、本サービスにアップロードしてください。

確認資料	確認事項
確認済証等※	□ 新築時の建築確認日が、昭和56年6月1日以後であること。

※ 台帳記載事項証明書、検査済証等、公的機関が発行した建築確認日を確認できる書類を含みます。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	□ 建物の登記事項証明書の「表題部」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日(新築)が昭和58年4月1日以後であること。

### 04 床面積が30㎡以上であること

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
登記事項証明書	□ 登記事項証明書において、 <b>28.31㎡以上</b> であること。

# 5 管理計画認定マンション

## 05 耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること

次の書類で確認してください。

確認資料	確認事項
火災保険証券	【マンションの場合】 <input type="checkbox"/> 3階建て以上であること <input type="checkbox"/> 2階建て以下の場合は、 <b>火災保険証券の「構造区分」</b> が、特級、A構造、B構造、C構造、1級、2級、3級のいずれかであることまたは「 <b>省令準耐火構造</b> 」であることが確認できること



火災保険証券の「構造区分」は、登記事項証明書「表題部(建物の表示)」の「構造」欄とは異なる場合がありますのでご注意ください。



一般火災保険における省令準耐火構造の場合は、次のように保険会社によって表示方法が異なります。

- ・構造区分欄:「省令準耐火構造(F構造)」または「C構造(省令準耐火構造)」
- ・割引欄:「省令準耐火割引」(構造区分欄は、「C構造」)



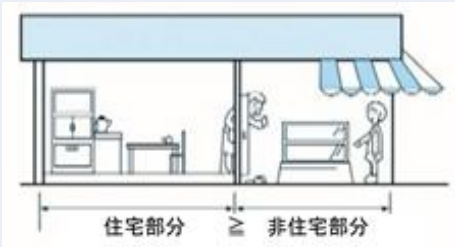
平成22年1月1日以後の火災保険証券の場合は、構造に関する記載事項で耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造であることを確認してください。ただし、「T構造」または「2級」と表示されている場合は、耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造ではない場合があります、その記載のみでは構造の判別ができないのでご加入の保険会社にご確認ください。

## 06 住宅と非住宅が存在する併用住宅ではないこと

# 5 管理計画認定マンション

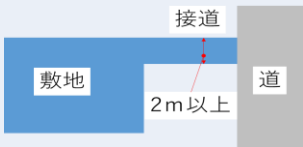
## 07 (併用住宅の場合) 住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

確認資料	確認事項
販売チラシ 登記事項証明書等	<p>【併用住宅】</p>  <ul style="list-style-type: none"><li>□ 住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗や事務所等の用途に使用する部分)の床面積以上であること。</li><li>□ 住宅部分と非住宅部分が、壁や建具で区画されていること(本確認は、直接目で見て確認可)。</li></ul>

## 08 原則として、一般の交通の用に供する道に2m以上接道していること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

確認資料	確認事項
確認済証 検査済証 現地で測定	<p>【接道】</p>  <p>図 接道</p> <ul style="list-style-type: none"><li>□ 確認済証または検査済証が交付されていること(新築当時に建築基準法に基づく建築確認を受けている住宅はこの基準に適合しています。)</li><li>□ 上記以外の場合(確認済証または検査済証が無い場合)は、直接、現地でメジャー等で測定し、2m以上あることを確認してください。</li></ul>

## 5 管理計画認定マンション

09

原則として2以上の居住室、炊事室、便所および浴室(浴槽を設定したもの)があること

次のいずれかの書類や方法で確認してください。

### 確認資料

販売チラシ  
目視