



長期固定金利住宅ローン

【フラット35】

中古住宅適合証明かんたんガイド



フラット35（中古住宅）ご利用にあたってのポイント

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調査を申請し、適合証明書の交付を受けてください。
（築10年以内の一定のマンションは除く。）
物件調査にかかる費用は、申請者（お客様）のご負担となります。
適合証明書は、忘れずに金融機関へ提出してください。



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

（旧「住宅金融公庫」）

1 フラット35（中古住宅）が利用できる住宅

	一戸建て等	マンション
対象となる中古住宅	一戸建て、連続建て、重ね建て（注1） 地上階数2以下の共同建ての住宅	地上階数3以上の共同建ての住宅
住宅の面積	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 借入申込日において竣工から2年を超えている住宅 既に人が住んだことのある住宅 （ただし、建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合（注2）は、機構の定める耐震評価基準等に適合していることが必要。）	
住宅の価格	購入価格が1億円以下（消費税含む）	
技術基準への適合	住宅の耐久性などについて、機構が定めた技術基準に適合する住宅	

注1 連続建て：共同建て（2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方）以外で、2戸以上の住宅を横に連結する建て方。
重ね建て：共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を上重ねる建て方。

注2 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）の手続きの流れ（借入申込みから入居までのめやす）

物件調査の申請（適合証明申請・適合証明書の交付）

検査機関または適合証明技術者に物件調査の申請を行い、合格すると適合証明書が交付されます。
物件調査手数料は、お客様のご負担となり、検査機関または適合証明技術者によって異なります。
適合証明書の有効期限は、現地調査実施日から6ヶ月以内となります。
物件調査の申請は、借入申込みの後とすることも可能です。

借入れの申込み

お客様からフラット35取扱金融機関へ借入れの申込みをしていただきます。
申込みに必要な書類については、金融機関へお問い合わせください。

申込みから1～2週間程度 審査結果のお知らせ

金融機関からお客様へ審査結果のご連絡が来ます。

適合証明書の提出

検査機関または適合証明技術者から交付された適合証明書をお客様から金融機関に提出していただきます。
金融機関へ適合証明書を提出しないと資金を受け取ることができません。

申込みから約1ヶ月半 融資の契約・資金のお受取り・登記・抵当権設定

お客様と金融機関との間で融資の契約を行っていただき、資金の受け取りとなります。
同時に抵当権設定手続きも行っていただきます。資金の受け取り日等は金融機関によって異なります。

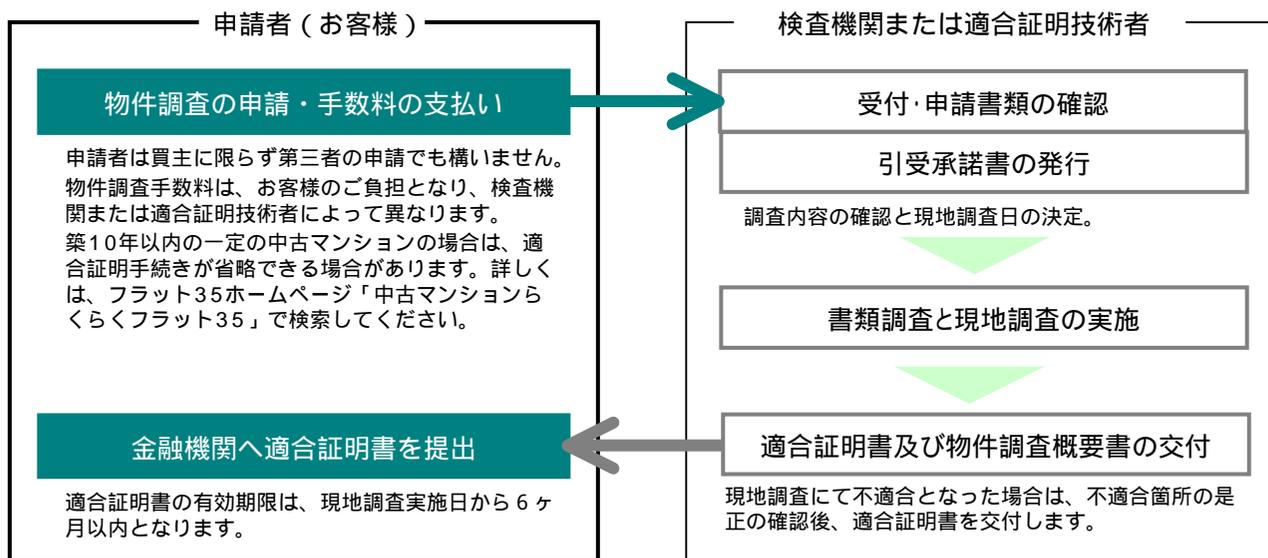
ご入居

3 適合証明書とは

フラット35をご利用いただくためには、中古住宅について、機構が定める技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受けることが必要となります。

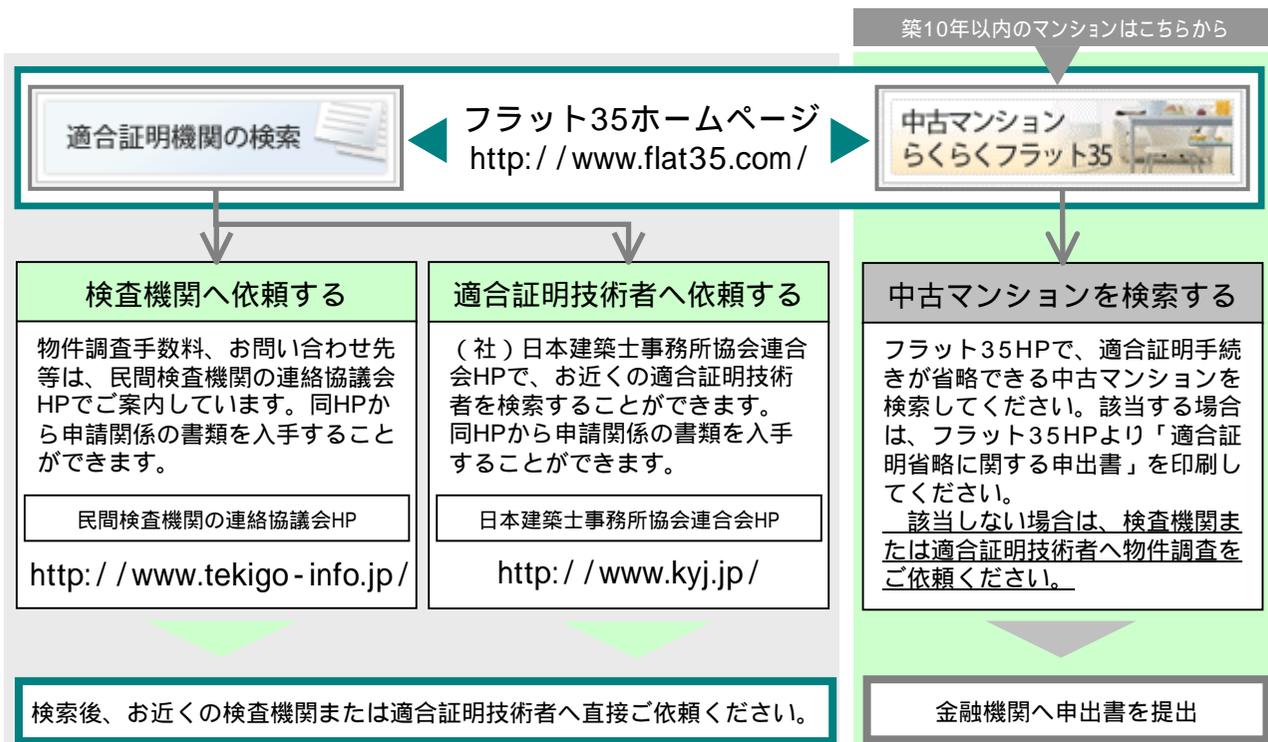
この適合証明書は、検査機関または適合証明技術者へ物件調査の申請を行い、技術基準に適合していると交付されます。

4 適合証明書交付までの流れ



5 検査機関及び適合証明技術者の検索と依頼

検査機関及び適合証明技術者、適合証明手続きが省略できる中古マンションは、フラット35ホームページで検索することができます。また、同サイトから申請関係の書類を入手することができます。



！【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）を利用する場合は、検査機関へご依頼ください。（適合証明技術者は不可。）

6 物件調査申請時の提出書類

物件調査申請時の提出書類は次のとおりです。その他、物件調査に必要となる書類については、申請する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	中古住宅適合証明申請書 [適既工第1号書式] HPからダウンロードできます			
	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] HPからダウンロードできます			
原則として、すべての方が提出する書類	1	建物の登記事項証明書の写し		
	2	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、1に掲げる書類（一戸建て以外）、4に掲げる書類など	
	3	建築確認日が確認できる書類	確認済証（建築確認通知書）、検査済証、1に掲げる書類など	
		建築確認日が昭和56年5月31日以前（建物の登記事項証明書の場合は、「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「原因及びその日付」欄に記載されている新築時期が昭和58年3月31日以前）で、耐震評価基準等による判定を行う場合には、別途図面等の提出が必要となりますので、検査機関または適合証明技術者にご確認ください。		
該当の書類がない場合は提出不要	4	物件の概要が確認できる書類	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（配置図及び平面図）など	
住宅の構造が「木造の住宅1」に該当する場合	5	設計図書	耐久性基準への適合性を確認する際に必要となります。ただし、設計図書がない場合であっても、現地において確認する方法がありますので、詳しくは、検査機関又は適合証明技術者にお問い合わせください。	
マンションの場合に提出する書類 2 「6及び7」または「8」	6	管理規約の写し	管理規約の内容が変更されている場合は、改正後の管理規約の写しを提出してください。なお、改正後の管理規約の代わりに総会又は集会（理事会は不可）の議事録の写しでも可。	
	7	長期修繕計画の写し	計画期間が20年以上であることが必要です。（作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上）	
	8	旧公庫マンション情報登録証明書	登録機関が、発行する旧公庫マンション情報登録制度 3に基づく登録証明書がある場合は、6及び7の書類は提出不要となります。	
フラット35S（優良住宅取得支援制度）を利用する場合（適合証明申請は検査機関に限る。）	9	新築時の適合証明書または建設住宅性能評価書を活用する場合	それぞれの基準を満たす新築時の適合証明書または建設住宅性能評価書の写し	適合証明書等と設計図書の両方が必ず必要です。
		新築時の設計図書		
10	上記以外の場合	提出する図面等は、検査機関にご確認ください。	耐震またはバリアフリーの基準を適用する場合に限ります。	
その他	11	物件調査の項目によっては、別途図面等をご提出いただく場合があります。		

- 「木造の住宅」とは、主要構造部を耐火構造とした住宅、準耐火構造（省令準耐火構造を含む）の住宅以外をいいます。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）、設計図書にてご確認ください。
- マンションの場合は、「6及び7」または「8」の書類をご提出ください。
- 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の情報をマンション管理組合からの申請に基づいて登録する制度です。

7 中古住宅適合証明申請書の記載方法

申請書は、年度または制度改正時に改訂される場合があります。申請する際、事前にフラット35ホームページまたは検査機関ホームページで最新の書式をご確認のうえ、申請してください。

(お願い)

申請書(第二面)は、<申請者確認事項>と<個人情報の取扱い>についての説明となります。記入箇所はありませんが、申請書記入時に必ずご一読ください。

申請者は買主に限らず第三者の申請でも構いません。

地名地番
一戸建ての場合は、建物の登記事項証明書の表題部「主たる建物の表示」の「所在」欄を一戸建て以外の場合は、表題部「一棟の建物の表示」の「所在」欄を確認のうえ記入してください。
住居表示
募集パンフレットなどで確認のうえ記入してください。

マンションの場合は、マンション名を記入し、「住宅番号」欄に住棟及び住戸番号を記入してください。

フラット35Sの利用の有無を選択してください。

新築時の住宅の建設主体を当時の設計図書等により確認してください。

確認済証または検査済証の有無により選択してください。

適合証明書の発行希望日と現地調査の実施希望日を記入してください。

[適既工第1号書式]

平成 年度

中古住宅適合証明申請書

(フラット35・財形住宅融資)

(第一面)

独立行政法人住宅金融支援機構の定める基準、手続き及び申請者確認事項を了承するとともに、申請書第二面に記載された個人情報の取扱いについて同意の上、下記のとおり物件調査及び適合証明を申請します。(注1)
なお、売主名その他第三者に関する情報については、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得し、かつ、本人の同意を得た上で、提供します。

検査機関名 建築士事務所名 殿 申請日 平成 年 月 日

申請者
郵便番号 〒 () () () () ()
現住所
電話番号 () - () - ()
申請者名 印 担当者 ()

建物の所在地	地名地番	住居表示
建物又は団地の名称 (マンションの場合)	住宅番号	号
売主名	担当者 () TEL. <input type="text"/>	
住宅の種類(注2)	一戸建て等	マンション
戸建型式	一戸建て 連続建て	重ね建て 共同建て
フラット35S(優良住宅取得支援制度)の基準の適用(注3)	有 無	フラット35Sの適用する基準(注4)
提出書類	別添の適合証明申請書類チェックリストによる	
住宅の建設主体	個人(売主) 独立行政法人都市再生機構(旧都市基盤整備公団等)	民間分譲業者 住宅供給公社 その他の公的機関 不明
確認済証の有無	有 無	増・改築 修繕
適合証明書発行希望日	平成 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日	現地調査希望日
財形住宅融資(リ・ユース住宅またはリ・ユースマンション)のみの適合証明を希望する場合(注5)	財形住宅融資(リ・ユース住宅またはリ・ユースマンション)のみの適合証明を申請し、当該適合証明書の交付を希望します。	

検査機関等受付欄	検査者等氏名	整理簿等記入照合欄	判定欄 (証明年月日及び番号) 平成 第 年 月 日 号
備考欄			

(注1) 必ず、第二面の「申請者確認事項」及び「個人情報の取扱い」をご確認ください。
(注2) 「一戸建て等」：一戸建て、連続建て、重ね建て及び地上階数2以下の共同建ての住宅
「マンション」：地上階数3以上の共同建ての住宅(構造が耐火構造(性能耐火含む)又は準耐火構造)
(注3) フラット35S(優良住宅取得支援制度)の適合証明業務を行うことができるのは検査機関のみです。適合証明技術者による判定はできませんのでご注意ください。
(注4) フラット35Sの省エネルギー性又は耐久性・可変性の適用は、新築時にそれぞれの基準を満たす適合証明書又は建設住宅性能評価書の交付をうけており、その写しや設計図書の写しを提出することができる場合に限りです。
(注5) 財形住宅(リ・ユース住宅及びリ・ユースマンション)の適合証明書交付を希望した場合、当該適合証明書はフラット35(中古住宅)、財形住宅融資(リ・ユースプラス住宅またはリ・ユースプラスマンション)の適合証明書として利用できませんのでご注意ください。

8 フラット35（中古住宅）の技術基準の概要と確認方法（一戸建ての場合）

物件調査の申請にあたっては、以下の技術基準について、確認方法を参考として、事前にセルフチェックをしていただくことをおすすめします。

技術基準の概要		確認方法
敷地	・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
住宅の概要	・床面積は70㎡以上	確認済証、求積図または建物の登記事項証明書等により確認
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室	
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	現地調査により確認
住宅の構造	・次の 、 、 のいずれかであること	
	耐火構造の住宅	募集パンフレット、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書、新築時の設計図書（仕様書など）または現地調査により確認
	準耐火構造の住宅	
耐久性基準に適合する住宅 （工法別の基準は、フラット35HPをご覧ください。）		
劣化状況	屋外	現地調査により確認
	屋内	
耐震性	・次の 、 、 のいずれかであること	
	昭和56年6月1日以降に確認済証の交付がある住宅	確認済証、募集パンフレットにより確認
	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
	機構の定める耐震評価基準等に適合する住宅	新築時における設計図書（仕様書など）や現地調査により確認

耐久性基準の概要（在来木造住宅の場合）

小屋裏換気措置

独立した小屋裏ごとに換気上有効な位置に2箇所以上の換気口を設置
換気口面積は天井面積により以下のいずれか

- ・妻壁に吸排気（1/300以上）
- ・軒裏に吸排気（1/250以上）
- ・軒裏に吸気（1/900以上）
+ 妻壁に排気（1/900以上）
- ・軒裏に吸気（1/900以上）
+ 棟頂部に排気筒等（1/1,600以上）

床下換気措置

壁の外周の4m以下ごとに有効面積300cm²以上の換気孔を設置
床下地面は、厚さ6cm以上のコンクリート打ち又は厚さ0.1mm以上の防湿フィルム敷き

防腐・防蟻措置等

土台には、ひのき、ひば等の樹種または薬剤処理材を用いることとし、水切りを設ける
地面から1m以内の外壁の軸組等にひのき、ひば等耐腐朽性耐蟻性のある木材を用いるか、外壁に通気層を設けるか、薬剤処理を施した木材等を用いる
浴室及び脱衣室の軸組等、床組並びに浴室の天井に一定の防湿措置を講ずるべた基礎とするが、防蟻のための土壌処理等を行う

基礎

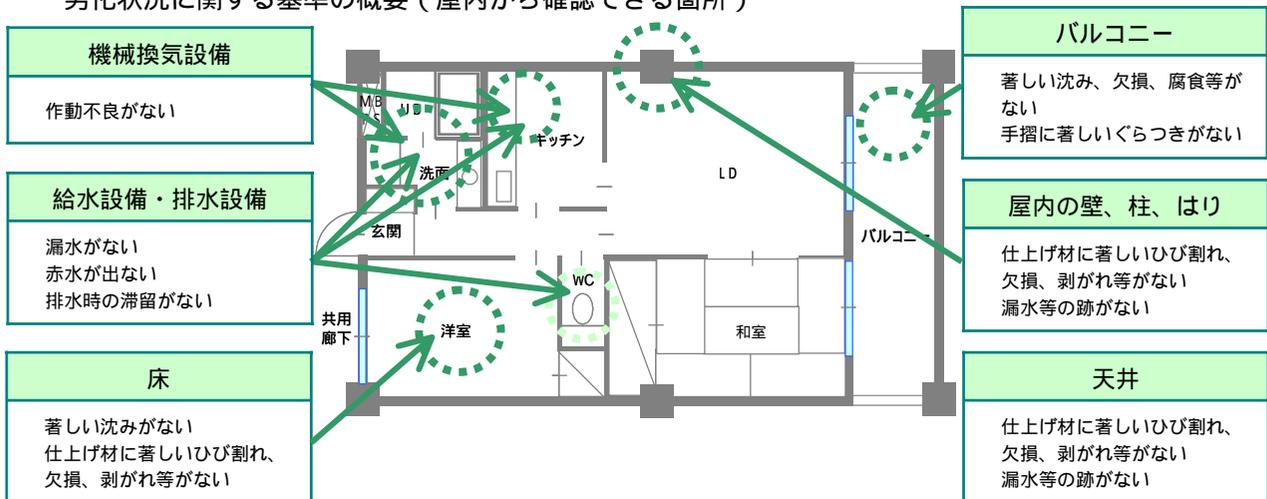
地面から基礎の上端までの高さは40cm以上とする

9 フラット35（中古住宅）の技術基準の概要と確認方法（マンションの場合）

物件調査の申請にあたっては、以下の技術基準について、確認方法を参考として、事前にセルフチェックをしていただくことをおすすめします。

技術基準の概要		確認方法
敷地	・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
住宅の概要	・床面積は30㎡以上	確認済証、設計図書、募集パンフレット、建物の登記事項証明書等により確認
	・原則として、2以上の居住室、炊事室、便所、浴室	
住宅の用途	・店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	現地調査により確認
住宅の構造	・次の、のいずれかであること	募集パンフレット、設計図書、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書等により確認
	<ul style="list-style-type: none"> 耐火構造の住宅 準耐火構造の住宅 	
管理規約等	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約に所定の事項が規定されていること 対象物件の範囲 ・ 共用部分の範囲 ・ 管理費等の納入 修繕積立金の使途範囲 ・ 修繕積立金の区分経理 管理組合の業務 ・ 集会の議決事項 	管理規約により確認 ただし、管理規約には、所定の事項の一部（修繕積立金の使途範囲、修繕積立金の区分経理、管理組合の業務、集会の議決事項）の内容が規定されていないが、実際には同等の処理が行われている場合は、総会議事録、決算書、予算書等により確認
	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること（作成時期が平成6年度以前の場合は15年以上） 	長期修繕計画書により確認
劣化状況	屋外	現地調査により確認
	<ul style="list-style-type: none"> 基礎、外壁等に著しいひび割れ、欠損、漏水跡等がない 基礎、外壁、柱、梁、バルコニー等に鉄筋の露出がない 	
屋内	<ul style="list-style-type: none"> 屋内に面する壁、柱、梁、床、天井、階段、バルコニー、転落防止用すりすり等に著しいひび割れ、欠損、はがれ、漏水跡、腐食、鉄筋の露出等がない 屋外に面する開口部に隙間、著しい開閉不良がない 給水設備に漏水、赤水、水量不足がない 排水設備に漏水、滞留がない 換気設備に作動不良がない 	
耐震性	・次の、のいずれかであること	確認済証、募集パンフレットにより確認
	昭和56年6月1日以降に確認済証の交付がある住宅	
	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	
	機構の定める耐震評価基準等に適合する住宅	新築時における設計図書（仕様書など）や現地調査により確認

劣化状況に関する基準の概要（屋内から確認できる箇所）



Q & A



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。



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を利用することができます。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。



新築時、フラット35を利用して建設または購入された一戸建て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、適合証明手続きを省略できますか。



新築住宅と中古住宅の技術基準が異なるため、新築時、フラット35を利用した住宅であっても、中古住宅としてフラット35を利用する場合は、劣化状況などの中古住宅の技術基準に適合することが必要です。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てください。



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。



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。ただし、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。



フラット35ホームページの「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、目的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。



適合証明手続きを省略することはできませんが、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を利用することができます。