

【フラット35】中古住宅に関する確認書の記載方法 (1/2)

「【フラット35】中古住宅に関する確認書（第一面）」の【表1】に関する確認方法については、下表を参考にしてください。

表	番号	確認方法	確認書類
適合証明手続省略の対象住宅であることの確認	1	<p>確認内容：築年数が10年以内の住宅であること。 【検査済証等※1※2で確認する場合】 ・検査済証の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を確認してください。 (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</p> <p>【上記による確認ができない場合】 ・登記事項証明書の新築時期※3が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。 (例) ○借入申込日：令和元年10月10日 登記事項証明書の新築時期：平成21年10月11日以後</p>	次のいずれか ・検査済証等※2 ・登記事項証明書
		<p>確認内容：新築時に【フラット35】の融資を利用していること。 新築時の融資が【フラット35】（買取型）であった場合は、建物の登記事項証明書で次の①から③までを確認してください。 ①「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。 ②「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。 ③「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。</p> <p>新築時の融資が【フラット35】（保証型）であった場合は、売主に【フラット35】の利用について確認してください。 また、この確認書を利用して借入申込みができる金融機関は売主が新築時に【フラット35】（保証型）を利用した金融機関に限られます。融資の条件の確認に当たって、当該金融機関が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> <p>上記に該当しない場合でも、新築時に【フラット35】を利用していることが確認できる場合は、申込みをされた金融機関に取扱いについてご照会ください。</p>	次のいずれか ・登記事項証明書 ・売主に確認 (保証型の場合)
	2	<p>確認内容：安心R住宅であること。（借入申込日が安心R住宅調査報告書の検査実施日から1年以内の場合に限る。） ・安心R住宅調査報告書※4に記載された「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年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。 (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</p> <p>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</p>	・安心R住宅調査報告書
		<p>確認内容：新築時に【フラット35】の融資を利用していること。 → 番号1を参照。</p>	番号1を参照。
	3	<p>確認内容：所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けていること。 ・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受けていることを下記の①および②により確認してください。 ①右記の書類に所管行政庁の名称の記載と押印があることを確認してください。 ②「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）と同一であることを確認してください。</p>	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)
		<p>確認内容：築年数が20年以内の住宅であること。 【検査済証等※1※2で確認する場合】 ・検査済証の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を確認してください。</p> <p>【上記による確認ができない場合】 ・登記事項証明書の新築時期※3が借入申込日の20年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。 (例) ○借入申込日：令和元年10月10日、登記事項証明書の新築時期：平成11年10月11日以後</p>	次のいずれか ・検査済証等※2 ・登記事項証明書
4	<p>確認内容：購入する住宅が団体登録住宅であること。（査定時点検日（劣化状況確認日）から1年以内の場合に限る。） 購入する住宅について【フラット35】（中古住宅）技術基準適合点検シート（以下「基準適合点検シート」といいます。）が交付されていることを確認してください。</p>	・基準適合点検シート	
	<p>！ 「中古マンションらくらくフラット35」に該当しないことを確認してください。</p> <p>「中古マンションらくらくフラット35」に該当する場合は、本確認書によらず、「適合証明省略に関する申出書」により適合証明手続の省略が可能です。 「中古マンションらくらくフラット35」はフラット35 (https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/f35ums/index.php) で確認できます。</p>	—	
5	<p>確認内容：所管行政庁から管理計画の認定を受けていること。 【管理計画認定通知書で確認する場合】 ・次の①から③までを確認してください。 ①認定年月日が借入申込日から5年以内であること。 ②所管行政庁の名称の記載及び押印があること。 ③「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。</p> <p>【上記による確認ができない場合】 ・公益財団法人マンション管理センターホームページ (https://publicview.mankannet.or.jp/) に掲載された「管理計画認定マンション一覧」により、次の①および②を確認してください。 ①融資対象物件が掲載されていること。 ②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。</p>	次のいずれか ・管理計画認定通知書 ・管理計画認定マンション一覧	
	<p>確認内容：新耐震物件であること。 【確認済証等※5で確認する場合】 ・新築時の建築確認日が、昭和56年6月1日以後であることを確認してください。</p> <p>【上記による確認ができない場合】 ・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日以後であることを確認してください。</p>	次のいずれか ・確認済証等※5 ・登記事項証明書	

※1 検査済証とは、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。
 ※2 台帳記載事項証明書、登記事項証明書等、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。
 ※3 登記事項証明書の新築時期とは、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。
 ※4 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。
 ※5 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。

【フラット35】中古住宅に関する確認書の記載方法 (2/2)

「【フラット35】中古住宅に関する確認書（第一面）」の【表2】に関する確認方法については、下表を参考にしてください。

表	番号	確認方法	確認書類
技術基準等の適合確認	1	確認内容：増築・改築の有無 ・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※6ことを確認してください。	・登記事項証明書
	2	確認内容：住宅の床面積 【一戸建て住宅、連続建て住宅または重ね建て住宅の場合】 ・住宅の床面積が70㎡以上であることを確認してください（区分所有建物の場合で登記事項証明書により確認するときは、66.04㎡以上であることを確認してください。）。 【共同建て住宅の場合】 ・取得住宅の一戸当たりの床面積が30㎡以上であることを確認してください（登記事項証明書により確認する場合は、28.31㎡以上であることを確認してください。）。 図 戸建て型式 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;">  </div>	・登記事項証明書等 ・基準適合点検シート(※7)
	3	確認事項：併用住宅の床面積 ・次の①及び②を確認してください。 ①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を確認してください。 ②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を確認してください。 図 併用住宅 <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 10px; font-size: small;"> 併用住宅とは？ 住宅の一部に、店舗・事務所等の用途に使用する部分があり、内部で相互に行き来できる住宅のことをいいます。 </div> </div>	・販売チラシ ・登記事項証明書等(※8) ・直接、目で見て確認 ・基準適合点検シート(※7)
	4	確認事項：戸建形式等 【共同建て住宅（番号2の図を参考にご確認ください。）の場合】 ・3階建て以上の場合は、適合の欄にチェック☑を入れてください。 ・2階建て以下の場合は、火災保険証券の「構造区分※9」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を確認してください（「省令準耐火構造」※10であることが確認できる場合も可）※11。 【重ね建て住宅（番号2の図を参考にご確認ください。）の場合】 ・火災保険証券の「構造区分※8」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を確認してください（「省令準耐火構造」※10であることが確認できる場合も可）※11。	・火災保険証券 ・基準適合点検シート(※7)
	5	確認事項：接道 原則として、一般の交通の用に供する道に2m以上接していることを次のとおり確認してください。 ① 確認済証または検査済証が交付されていることを確認してください（新築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。）。 ② ①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。 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>図 接道</p> </div>	・確認済証または検査済証 ・直接、現地で計測 ・基準適合点検シート(※7)
	6	確認事項：規格 原則として2以上の居住室(家具等で仕切れるものでも可)、炊事室、便所および浴室(浴槽を設置したもの)があることを確認してください。	・基準適合点検シート(※7)
	7	確認事項：【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 【フラット35】中古住宅に関する確認書（第二面）により下記を確認してください。 ①【フラット35】S（ZEH）、【フラット35】S（金利Aプラン）または【フラット35】S（金利Bプラン）を利用される場合 ・基準適合点検シートの【フラット35】Sの基準適合状況確認表を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。 ②【フラット35】維持保全型を利用される場合 ・基準適合点検シートの瑕疵保険付保状況等欄を確認し、判定欄において「有り」又は「該当」にチェックがある場合は、「4 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅」及び「5 安心R住宅」のうち、該当する項目にチェックを入れてください。 ・基準適合点検シートの【フラット35】S（金利Aプラン）基準適合状況確認表を確認し、「耐久性・可変性」の項目の長期優良住宅にチェックがあり、判定欄が「適」となっている場合は、「6 長期優良住宅」にチェックを入れてください。 ③【フラット35】中古プラスを利用される場合 ・基準適合点検シートの【フラット35】中古プラス基準の適合状況確認欄を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。	・基準適合点検シート(※7)

「【フラット35】中古住宅に関する確認書（第二面）」に関する確認方法については、下表を参考にしてください。

番号	確認方法	確認書類
1	<【フラット35】S（ZEH）を利用される場合> ・基準適合点検シートの【フラット35】S（ZEH）基準の適合状況確認欄を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。	・基準適合点検シート(※7)
2	<【フラット35】S（金利Aプラン）を利用される場合> ・基準適合点検シートの【フラット35】S（金利Aプラン）基準の適合状況確認欄を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。	
3	<【フラット35】S（金利Bプラン）を利用される場合> ・基準適合点検シートの【フラット35】S（金利Bプラン）基準の適合状況確認欄を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。	
4~6	<【フラット35】維持保全型を利用される場合> ・基準適合点検シートの瑕疵保険付保状況等欄を確認し、判定欄において「有り」又は「該当」にチェックがある場合は、「4 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅」及び「5 安心R住宅」のうち、該当する項目にチェックを入れてください。 ・基準適合点検シートの【フラット35】S（金利Aプラン）基準適合状況確認表を確認し、「耐久性・可変性」の項目の長期優良住宅にチェックがあり、判定欄が「適」となっている場合は、「6 長期優良住宅」にチェックを入れてください。	
7	<【フラット35】中古プラスを利用される場合> ・基準適合点検シートの【フラット35】中古プラス基準の適合状況確認欄を確認し、選択欄にチェックがある場合は、該当する項目にチェックを入れてください。	

※6 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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

※7 基準適合点検シートを用いて技術基準等を確認できるのは団体登録住宅の場合に限ります。

※8 確認済証（添付図面を含みます。）または、それに代わる図面等による確認も可能です。

※9 登記事項証明書の「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。

※10 一般火災保険における省令準耐火構造の場合は、下記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」）

※11 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。