

## 【フラット35】中古住宅（築年数10年以内）に関する確認書の記載方法

「【フラット35】中古住宅（築年数10年以内）に関する確認書」の項目番号ごとの確認方法については、下表を参考にしてください。

表	項目番号	確認方法	確認書類
適合証明手続省略の対象住宅の確認表	1	<p><b>【検査済証等※1※2で確認する場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>検査済証の交付年月日が借入申込日の10年前の相当日の翌日以後であることを確認してください。</li> </ul> <p>※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。</p> <p>※2 台帳記載事項証明書、登記証明書等、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。</p> <p>(例) ○借入申込日：平成30年10月10日、検査済証の交付年月日：平成20年10月11日以後 ×借入申込日：平成30年10月10日、検査済証の交付年月日：平成20年10月10日以前</p>	次のいずれか ・検査済証 ・その他の機関が発行した書類※2
		<p><b>【上記による確認ができない場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>登記事項証明書の新築時期※3が借入申込日の10年前の相当日の翌日以後であることを確認してください。</li> </ul> <p>※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。</p> <p>(例) ○借入申込日：平成30年10月10日、登記事項証明書の新築時期：平成20年10月11日以後 ×借入申込日：平成30年10月10日、登記事項証明書の新築時期：平成20年10月10日以前</p>	・登記事項証明書
適合証明手続省略の対象住宅の確認表	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築時に長期優良住宅建築等計画の認定を受けている※4※5ことを確認してください。</li> </ul> <p>※4 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。</p> <p>※5 「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>	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）
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築時にフラット35の融資を利用※6※7※8していることを確認してください。</li> </ul> <p>※6 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>※7 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が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>※8 ※6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）
技術基準事項の適合確認表	3	<p><b>【一戸建て住宅、連続建て住宅または重ね建て住宅の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。）</li> </ul> <p><b>【共同建て住宅の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。）。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p>図1 戸建型式 マンションは、共同建て住宅に該当します。</p> <p>一戸建て住宅    連続建て住宅    重ね建て住宅    共用階級住宅</p> </div>	・登記事項証明書等※9 ※9 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。
	4	<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を確認してください。</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を確認してください。</li> </ul> <div style="text-align: center;"> <p>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。</p> <p>住宅部分 ≥ 非住宅部分</p> </div>	・直接、目で見えて確認
	5	<p><b>【共同建て住宅※10の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2階建て以下の場合は、火災保険証券の「構造区分※11」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」※12であることが確認できる場合も可）※13。</li> </ul> <p><b>【重ね建て住宅※10の場合】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>火災保険証券の「構造区分※11」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」※12であることが確認できる場合も可）※13。</li> </ul> <p>※10 「図1 戸建型式」を参考に確認してください。</p> <p>※11 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。</p> <p>※12 一般火災保険における省令準耐火構造の場合は、                      ・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」）                      と表示されるなど保険会社によって表示方法が異なります。</p> <p>※13 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、「F構造」または「F構造」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。</p>	・戸建型式については、直接、目で見えて確認 ・構造区分については、火災保険証券で確認
	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>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き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。）。</p> <p>②①以外の場合（確認済証または検査済証が無い場合）は、直接、目で見えて確認してください。</p> <div style="text-align: center;"> <p>図3 接道</p> </div>	次のいずれか ・確認済証 ・検査済証 ・直接、目で見えて確認
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>新築時から増築、改築が行われていない※14ことを確認してください。</li> </ul> <p>※14 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。</p>	・登記事項証明書	