

# フラット35 の適合証明 を受けるための要件 証明様式【中古住宅適合証明書】について

◎ ・【フラット35】とは、民間金融機関と **住宅金融支援機構** が提携して提供する 長期固定金利住宅ローンです。  
長期固定金利住宅ローンは、資金受取り時に返済終了までの借入金金利と返済額が確定するので、ライフプランが立て易くなります。

- 【フラット35】
- |                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| 1. ずっと固定金利の安心         | … 市場金利が変動しても資金受取り時に確定した借入金金利で返済 |
| 4つの                   | … 保証料・保証人・手数料不要                 |
| メリット                  | … <b>物件検査 技術基準 適合証明書</b>        |
| 2. 保証料0円、繰上返済手数料0円    | … 多様な返済方法変更のメニュー                |
| 3. 機構の技術基準で、住まいづくりを応援 |                                 |
| 4. 返済も安心してサポート        |                                 |

## ● 【フラット35 適合証明書】の取得の条件 **【フラット35】 【フラット35S】 【フラット35リフォーム一体型】**

- **物件検査とは** … 「書類審査」及び「現地調査」の両方の検査に適合する必要があります。
  - ・ お客様が購入される中古住宅等が、**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について、適合証明技術者による**物件検査**を受けていただき、検査等に合格すると『**適合証明書**』が交付されますので申し込みされた 取扱金融機関等 に提出して下さい。
- **適合証明とは** ※ **物件検査等の申請を行い、技術基準に適合していることを示す適合証明書**を取得する必要があります。
  - ・ 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瑕疵のないことや性能等を保証するものではありません。
- ・【フラット35S】とは、【フラット35】の借入金金利を一定期間引下げる制度です、ご利用には【フラット35】の技術基準に適合して、**かつ**別途【フラット35S】の**技術基準**に適合する必要があります。

★ **ウェブ 必見!**  
お役立ちリンク

## ◎ 【フラット35】の利用対象となる住宅 … 詳しい内容等に関しては右 **Website** 参照。

### ex. 技術基準の概要

- |              |  |
|--------------|--|
| ① 接道         | … 一般の道に 2m以上接すること  |
| ② 住宅の規模      | … 一戸建て 70㎡以上      マンション 30㎡以上                              |
| ③ 住宅の規格      | … 2以上の居住室、炊事室、便所、浴室の設置                                     |
| ④ 戸建型式等      | … 木造の住宅は「一戸建て」、または「連続建て」                                   |
| ⑤ 住宅の構造      | … 耐火構造、準耐火構造、または耐久性基準に適合する住宅                               |
| ⑥ 住宅の耐久性     | … 木造の住宅 … 床下換気・防湿措置、防腐・防蟻措置、小屋裏換気措置 … など他                  |
| ⑦ 劣化状況       | … 一戸建て等 … 土台・床組等に腐朽や蟻害がない等他      マンション等 … 外壁、柱等に鉄筋の露出がない等他 |
| ⑧ 住宅の耐震性     | … 建築確認日が <b>昭和56年5月31日以前</b> の住宅は 耐震評価基準等に適合すること           |
| ⑨ 維持管理基準     | … ・ 管理規約      … 当該建物の管理規約に所定の事項が規定されていること                  |
| ⑩ (マンションの場合) | … ・ 長期修繕計画      … 当該建物の修繕等の対象とする期間が20年以上定められていること          |
| ⑪            | ※ <b>S造・RC造の戸建て住宅等の場合は、上記に加え 別途技術・耐久性基準を適用します。</b> … など他   |
- ※ ⑥・⑦の物件検査内容 … ・ 建物外部では 基礎高(40cm以上)・床下換気孔(間隔4m以内)・小屋裏換気孔(独立の小屋裏ごとに2以上)等  
・ 建物内部では、床下点検口・小屋裏点検口より各床下・小屋裏空間の検査(防水・防湿・防腐・防蟻・腐朽・換気措置等)・床壁柱の傾き等  
・ 各設備状況・内装材状況等で 基準に適合するか判定します、当該建物に換気孔及び点検口等が設けられていることが**必須**です。 … など他

住宅金融支援機構  
[www.flat35.com](http://www.flat35.com)

## ● 融資の種類ごとに必要となる **中古住宅適合証明書**

	融資利用別等	審査・調査・検査 基準項目等	申請提出書類・融資対象内容等	「証明書様式」等
(1)	<b>フラット35</b> ・フラット35の融資 ・財形住宅の融資	・上記①～⑩の技術基準に適合すること  ※ <b>S56年5月31日以前</b> の建築確認済日の建物は耐震評価基準等に適合のこと	土地・建物登記事項証明 図面・公図等 建物概要等 販売図面等 重要事項説明 設計図書類 配置・平面・立面・断面図等 建築確認済証・台帳記載事項証明書 管理規約 長期修繕計画書 … など他	「中古住宅適合証明申請書」 「中古住宅適合証明書」 「耐震基準適合証明書」
(2)	<b>フラット35S</b> ・フラット35Sの融資 ・フラット35Sベーシック	・上記①～⑩の技術基準に適合すること ・フラット35の技術基準に <b>加えて</b> 右 <b>4つ</b> のいずれか1以上の基準に適合のこと (中古タイプ基準、金利Bプラン)	1 パリアフリー性 … <b>手摺設置</b> 2 … <b>段差解消</b> 3 省エネルギー性 … <b>開口部断熱</b> 4 … <b>外壁断熱</b>	「中古住宅適合証明書」 「フラット35Sの基準の適用」
(3)	<b>リフォーム融資</b> ・高齢者向け返済特例 ・耐震改修工事 ・財形住宅融資 ・住宅債権等積立者向け	・改良工事完了後における1戸当りの住宅部分床面積が50㎡以上の住宅 (マンションの場合40㎡以上)	ア 部分的パリアフリー工事 イ 耐震改修工事 ウ 増築・改築工事 エ 修繕等工事	「住宅改良工事完了報告書」 「住宅改良工事適合証明書」 … など他
(4)	<b>フラット35 リフォーム一体型</b>	・【フラット35・S】の技術基準を満たさない住宅でも <b>リフォーム工事</b> により適合する場合は【フラット35・S】の利用が可能	イ. 「既存住宅売買瑕疵保険」の付保 ロ. リフォーム工事の実施 ハ. 新築時に適合証明書・評価書等取得	「中古住宅適合証明申請書」 「中古住宅適合証明書」 … など他 (物件検査3回実施)

※ 物件検査等は、フラット35取扱金融機関へ 借り入れ申込時から審査結果までに、適合証明書は 借り入れ契約時に提出する事を要しますので 決済日に先立ち予め 中古住宅適合証明書を取得しておく必要があります。 ※ (4)のイ、ハ.は一戸建て等の住宅の場合 必須条件です。

# 中古住宅の各税制特例を受けるための要件 証明様式【耐震基準適合証明書】について

- ◎ 平成17年度の住宅関係税制改正について、非耐火建築物は築後20年越(耐火建築物は築後25年越)の中古住宅でも新耐震基準に適合することが証明された住宅は、住宅ローン減税等の対象住宅となりました。(平成17年4月1日施行)

★ 現在 ↓  
(2017年 H29)

改正前	要件変更	改正後
中古住宅に係る 築後 経過年数 ・ 非耐火建築物 …… 築後20年以内 ・ 耐火建築物 …… 築後25年以内	→	・ 非耐火建築物 …… 築後20年以内 ・ 耐火建築物 …… 築後25年以内 ・ 新耐震基準に適合することを証明したもの …… 「耐震基準適合証明書」があれば築後経過年数は撤廃

1997年(H 9 以前)  
1992年(H 4 以前)

- 中古住宅の場合、住宅ローン減税が利用できるのは、非耐火構造で築20年未満、耐火構造で築25年未満の建物に限られます。 → 17年税制改正 ⇒ 築年数が古くても住宅ローン減税の対象となる。
- 従来からの適用対象物件(非耐火:築後20年、耐火:築後25年以内)は、住宅の床面積要件は、50㎡以上です。引き続き適用対象であり、「耐震基準適合証明書」は不要です。

【登録免許税軽減】 【不動産取得税特例】  
【住宅ローン控除】 【贈与税特例】 【買取再販特例】

## ● 【耐震基準適合証明書】の取得の条件

- 耐震基準適合証明書の申請者は、**現所有者(売主)**に限られます。 ……(証明書の有効期間2年)
- 耐震基準適合証明書は、買主が**引渡し日**までに取得する必要があります。
- 申請住宅についての適合証明、耐震診断基準評価は建築基準法令・耐震改修法等の耐震診断基準への照合と評価適合可否等を確認するために行うものであり、地震による倒壊・被害の危険性ほか耐震性能等を保証するものではありません。
- 中古住宅の**物件検査**等の申請を行い、当該家屋の構造及び劣化状況等を調査した上で耐震基準に適合すると判断される場合『**適合証明書**』が交付されますので各窓口先へ提出して下さい。 ※ 共同住宅等の場合 当該住戸を含む建築物全体について適合必要
- 申請に必要な提出書類 …… 土地・建物 登記事項証明 公図 図面等 建物概要 販売図面等 重要事項説明書等 建築確認済証等 設計図書類 構造図・配置・平面・立面図等 耐震診断・改修に関する書類等 ……など他

## ◎ 利用可能な対象となる税制特例

… 詳しい内容等に関しては右 Website 参照。

- 住宅ローン減税制度(所得税) …… 『所得税の住宅借入金等特別控除』(正式名称)  
・ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の、長期譲渡所得の課税の特例措置(所得税・個人住民税)  
・ 住宅所得等資金の贈与に係る、相続時精算課税制度の特例措置(贈与税)
- 住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る、登録免許税の軽減措置(登録免許税)
- 中古住宅の取得に係る住宅及び土地に対する、不動産取得税の特例措置(不動産取得税)
- 耐震改修促進税制 耐震改修に係る、所得税・固定資産税の特別減税(所得税・固定資産税)

★ **ウェブ必見!**  
お役立ちリンク

国 税 庁

[www.nta.go.jp/index.htm](http://www.nta.go.jp/index.htm)

国土交通省 住宅建築

[www.mlit.go.jp/jutakukentiku](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku)

## ● 税金の種類ごとに必要となる 耐震基準適合証明書

「耐震基準適合証明書」は、税種類別に応じて種類があり、それぞれ提出時期、提出先が異なります。

	税目別等	該当法令等	「証明書様式」等	提出時期等	提出先等
住宅の取得・譲渡	1 所得税 ・ 住宅ローン減税 ・ 買換え特例	租税特別措置法施行令 ・ 第24条の2第3項第1号 ・ 第26条第2項	「耐震基準適合証明書」 確定申告時		税務署
	4 贈与税 ・ 贈与税の非課税措置	・ 第40条の4の2第2項 ・ 第40条の5第2項			
	2 登録免許税 ※1 ・ 所有権保存登記等の軽減	租税特別措置法施行令 ・ 第42条第1項	「耐震基準適合証明書」 住宅家屋証明書 取得時		市区町村
	3 不動産取得税 ※2 ・ 不動産取得税の減額	地方税法施行令 ・ 第37条の18第2項	「耐震基準適合証明書」 不動産取得税申告時		県税事務所
住宅の改修	5 所得税額の特別控除	※ S56年5月31日以前の建築物 ・ 租税41の19の2	「住宅耐震改修証明書」 申告時		税務署
	6 固定資産税の減額措置	※ S57年1月1日以前の建築物 ・ 地附税15の9			

※1 登録免許税の軽減を受けようとする場合は、所有権移転登記前に市区町村より「住宅家屋証明書」を取得しておく必要があります。ただし、築後20年越の戸建てについて「住宅家屋証明書」の取得を申請する際には、市区町村窓口に耐震基準適合証明書を提出する事を要しますので、決済日に先立ちあらかじめ耐震基準適合証明書を取得しておく必要があります。

※2 不動産取得税については、**昭和57年1月1日以降**の築であれば耐震基準適合証明書は不要です。



# 既存住宅 インスペクションを受けるための要件 証明様式【既存住宅状況調査報告書】について

[ In. I ]

03

(c)Copyright mjulivz corp.

【インスペクション】は、『現況検査』のことで建物検査・調査・住宅診断等を意味します。

【既存住宅状況調査報告書】は、国土交通省で定めた検査基準指針に基づく【インスペクション】の標準結果報告書 (2013/6 制定)  
公正かつ適正な調査の実施を図るため告示【既存住宅状況調査方法基準】に基づいて実施する調査の結果報告書 (2017/2 施行)

## 建物状況調査の趣旨

## 【既存住宅状況調査】【インスペクション】

- ◎ 既存住宅(中古住宅)は住宅の品質や性能等に不安を感じることが多く、住まい・購入等にリスクが伴うと考えられるためその流通量は伸びていない現状です。既存住宅購入等希望者は、建物を自分で見て購入判断をしなければならず建物の劣化・瑕疵や設備等の不良などの発見、災害被害等の予見できないなど、物件状態・品質等把握できず入居後にこれらに対処するため、予想外の出費等を強いられるケースが多々あるのです。

そこで、既存住宅の円滑な流通促進を目的に、中古住宅の購入に対する不安の低減、確かな安心安全快適な住まいと豊かな暮らしのためこれからはストック型住宅社会の実現、中古住宅市場拡大・流通の増大傾向のため、住宅の品質に対する不安を取り除く手段のひとつ建物状況調査がますます重要になり、定められた資格検査技術者による既存住宅の調査・検査・診断等が必要不可欠となります。

## 状況調査結果の報告書

## 【建物状況調査】【住宅診断等】

- 物件検査結果 概要 **《売買契約締結時までインスペクション実施を義務付け》 (2018/4 施行)**

検査実施・建物の概要・対象範囲・検査方法、検査部位・確認すべき劣化事象等で構成されたチェックシートに各事項を記載対象住宅の状況により検査できなかった部位、部分的にしか検査できなかった部位などの内容とその写真状況調査の結果・検査結果に係わる留意事項などが書面により報告されます。

★ **ウェブ必見!!**

国土交通省住宅建築  
住宅金融支援機構

- ・ 状況調査の内容は、売買の対象となる住宅について部位毎の劣化事象及び不具合事象の状況を目視を中心とした非破壊調査により把握し、その調査・検査結果を依頼主に対し報告することである。
- ・ 検査対象内容は、現場で足場を組むことなく、歩行その他の通常の手段により移動できる範囲戸建て住宅における小屋裏や床下については、各点検口から目視可能な範囲、共同住宅においてはバルコニーから目視可能な範囲

### ◎ 検査結果に係わる留意事項

- ・ 瑕疵の有無を判定・瑕疵が無いことを保証するものではないこと、建築基準関係法令等への適合性を判定するものではないこと
- ・ 報告書の記載内容について検査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではないこと
- ・ 報告書は調査実施当日の現況について記載したものであり、記載内容は調査後も継続することを保証するものではない
- ・ 調査により補修を要する程度の事象が確認できたか否か等を表示、調査においては依頼・関係者等からの提出資料等を参考とする

## 『状況調査報告書』取得のメリット

- ・ 既存住宅購入のリスク軽減に貢献でき、適確な検査で瑕疵や資材・設備等 更新必要性などが報告される。
- ・ 既存住宅の取引に直結する検査のため、買手・売手側等どちらが依頼者であっても中立立場で公正に検査実施される。
- ・ 既存住宅の品質に関する正確な情報を消費者等に提供され、調査結果は既存住宅売買瑕疵保険の加入に活用できる。

今後は、十分な耐久性等があり適切なメンテナンスが実施されている住宅は資産と考えられ、資産価値の維持向上を図ることが重要で住宅の状態や修繕・更新履歴等の情報あることが評価対象になり、住宅診断等の結果報告書は 売買時に有利な情報ツールとなります。

- ・ 売買取引時に検査技術者による建物検査を実施し、劣化事象・耐久性・瑕疵・不具合・故障箇所等を明確にすることで、中古物件としての透明性が高く信頼・安心安全な取引につながります。
- ・ また検査結果は、今後のリフォーム・劣化等の補修改修を計画される場合やメンテナンス等において貴重なデータとなり、工事施工箇所・内容・予算などの把握ができて不安等が払拭されます。

### ◆ 申請に必要な提出書類等

- ・ 販売図面・建物概要等
- ・ 設計図書類一式
- ・ 建築確認済証・完了検査済証
- ・ 土地建物登記簿謄本
- ・ 登記図面等・地積図・公図等
- ・ 重要事項説明書等
- ・ 管理規約・長期修繕計画書
- ・ 改修工事等の記録など
- ・ 住宅性能評価書等
- ・ 住宅所有者等の承諾など
- ・ 管理組合の承諾など
- ・ 是正工事等の実施など
- ・ 保険法人の検査方法指定ある

## インスペクションの区分 内容等

### 〈目的・活用〉

\* 標準

オプション

(a)	既存住宅現況検査 既存住宅の現況を把握するため ・ 既存住宅状況調査 ・ 既存住宅売買瑕疵保険検査	一次的インスペクション 基礎・一般的 住宅の品質に対する不安を取り除くため 隠れた瑕疵を保険の対象とするものであるため	中古住宅売買時に補修工事等の必要性を把握する時 入居時・保険加入時・維持管理時に現況把握するため 劣化事象がないこと 調査出来なかった箇所ないこと 新耐震基準等を満たすこと
(b)	既存住宅診断 劣化の範囲や不具合の原因等を把握するため	二次的インスペクション	リフォーム工事実施前に対象範囲を特定するとき (a)で詳細な検査が必要とされた時(耐震診断等)
(c)	性能向上インスペクション リフォーム実施等の住宅性能の把握のため	性能等向上	性能向上リフォーム等工事の実施時 省エネ・バリアフリー・内装・設備リフォーム等
(d)	インスペクション附随検査 依頼主の意向等に応じインスペクションに追加	附随追加	検査対象範囲・対象部分の追加時 検査方法(検査機器の活用)

※ 現況検査に加えて、『耐震診断・フラット35等の基準チェック』の同時実施で確実に安心安全・附加価値を高め今後の想定外にも対応できるよう様々なトラブル等を断然無くすることができます。