

# 中古住宅における 「【フラット35】金利引下げメニュー」と手続きの留意事項

---

令和8年7月23日  
東海支店 営業グループ

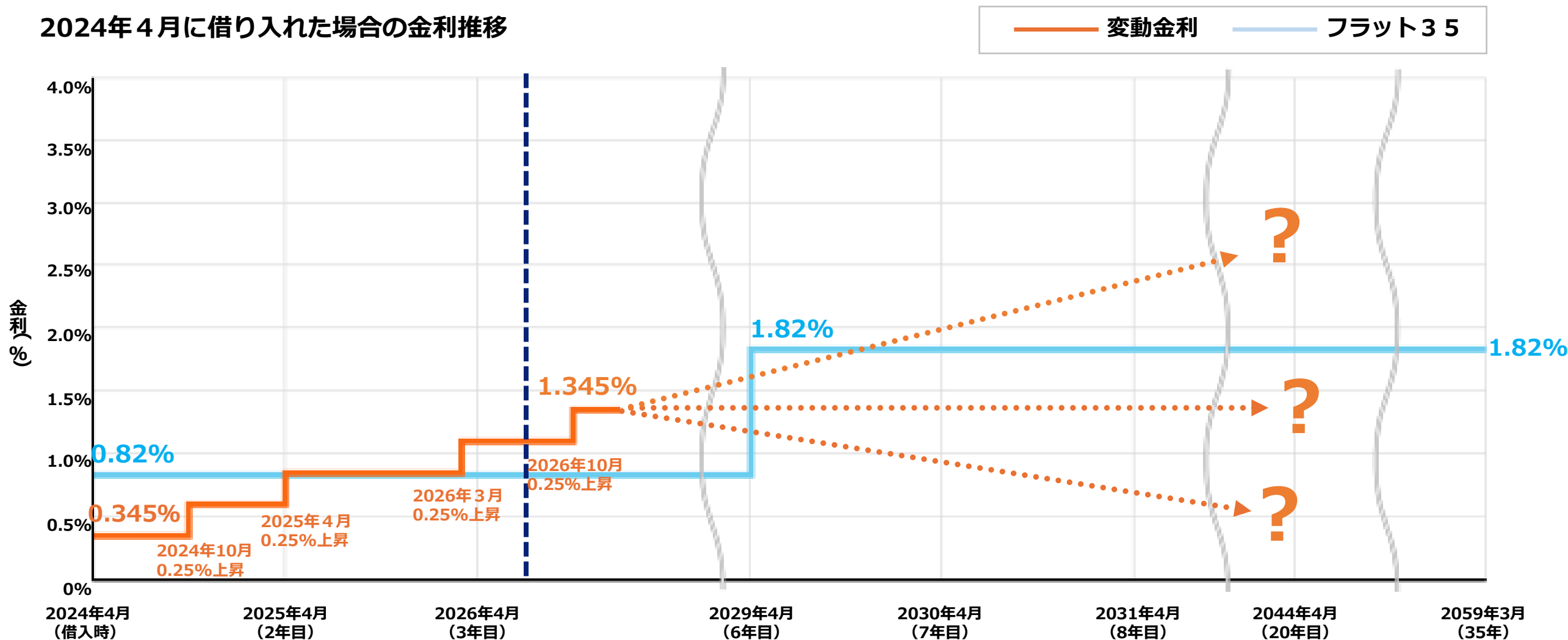
## **0 はじめに**

**～なぜ今、固定金利型住宅ローン【フラット35】を知る必要があるのか～**

# 2年前に住宅ローンを借りた場合の金利比較

例えば2024年4月に住宅ローンを利用した人の借入金利を比較すると、借入当初は変動金利の方が【フラット35】より低かったものの、日本銀行による政策金利の引き上げにより、現時点では変動金利の方が【フラット35】より高くなっている可能性があります（比較条件は以下の※をご参照ください。）。

## 2024年4月に借り入れた場合の金利推移



### 【比較条件】

※2024年4月時点の変動金利（0.345%）は、主要都市銀行のホームページなどにより集計した金利を掲載。

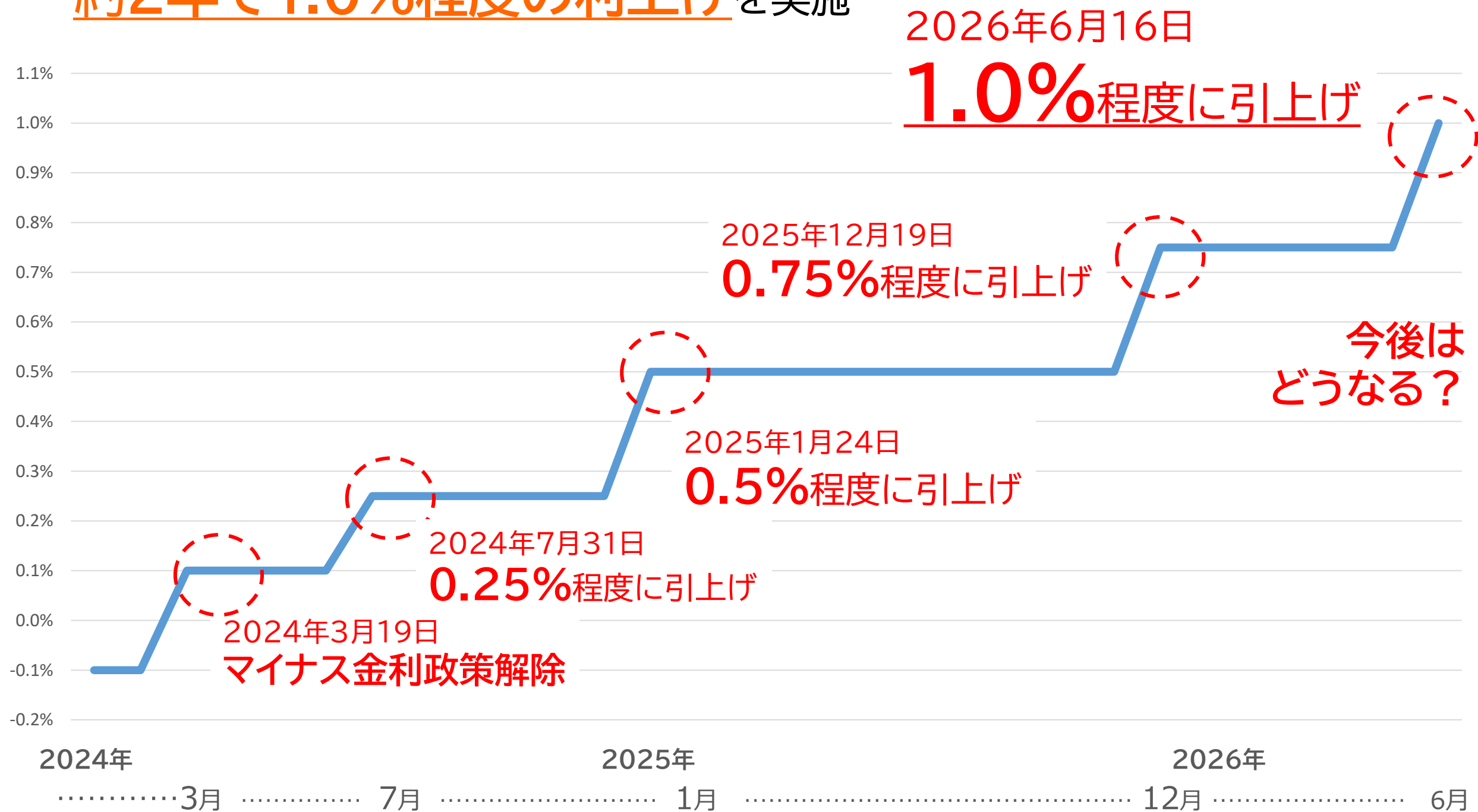
その後の金利は、日銀の利上げから3ヶ月後に0.25%ずつ上昇したと仮定した数値を掲載

※2024年4月時点のフラット35の金利（0.82%）は、最頻金利（返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下、新機構団信付き）から、当初5年間、1%の金利引下げを行った数値を掲載

# 2024年1月からの政策金利の推移

● 日本銀行は2024年3月にマイナス金利政策を解除し、

約2年で1.0%程度の利上げを実施



# **1 中古住宅における【フラット35】金利引下げメニュー**

# 中古

## ポイント計算表

あてはまる箇所にチェックを入れて  
(下記①～⑤のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

 **中古戸建住宅**

 **中古マンション**

**1 家族構成を適用**

**【フラット35】子育てプラス**

- 若年夫婦世帯<sup>※1</sup>または子ども<sup>※2</sup>1人 **P**
- 子ども<sup>※2</sup>2人 **P P**
- 子ども<sup>※2</sup>3人 **P P P**
- 子ども<sup>※2</sup>N人 **P X N**

**2 住宅性能を適用**

**【フラット35】S**

- ZEH **P P P**
- 金利Aプラン(長期優良住宅など) **P P**
- 金利Bプラン **P**

**3 劣化状況を適用**

**【フラット35】中古プラス**

- 基準を満たす住宅 **P**

**4 管理・修繕を適用**

**【フラット35】維持保全型**

- 長期優良住宅 **P**
- 管理計画認定マンション **P**
- 安心R住宅 **P**
- インспекション実施住宅<sup>※3</sup> **P**
- 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 **P**

**5 エリアを適用**

**【フラット35】地域連携型** **【フラット35】地方移住支援型**

- 子育て支援・空き家対策 **P P**
- 地域活性化 **P**
- 地方

ポイントを計算してみましょう。

 **中古住宅+**

**【フラット35】子育てプラス**

- 若年夫婦世帯<sup>※1</sup>または子ども<sup>※2</sup>1人 **P**
- 子ども<sup>※2</sup>2人 **P P**
- 子ども<sup>※2</sup>3人 **P P P**
- 子ども<sup>※2</sup>N人 **P X N**

**【フラット35】リノベ**

- 金利Aプラン **P P P P**
- 金利Bプラン **P P**

**【フラット35】中古プラス**

- 基準を満たす住宅 **P**

**【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。**

地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑

**移住支援型<sup>※4</sup>** **P P**

チェックした項目の●の数を記入!  
合計ポイントに応じて金利を引下げ!

+  +  +  +  →  **ポイント<sup>※</sup>**

**1ポイント** **P** 当初5年間は年▲0.25% 6～10年間は年▲0.00%

**2ポイント** **P P** 当初5年間は年▲0.50% 6～10年間は年▲0.00%

**3ポイント** **P P P** 当初5年間は年▲0.75% 6～10年間は年▲0.00%

**4ポイント** **P P P P** 当初5年間は年▲1.00% 6～10年間は年▲0.00%

**5ポイント** **P P P P P** 当初5年間は年▲1.00% 6～10年間は年▲0.25%

**6ポイント** **P P P P P P** 当初5年間は年▲1.00% 6～10年間は年▲0.50%

**7ポイント以上もOK!**

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。



**【フラット20】【フラット50】**  
も金利引下げメニューをご利用いただけます。

※1 借入申込時に夫婦(法律婚、同性パートナーおよび事実婚の関係)をいいます。なお、婚約状態の方は対象外です。であり、夫婦のいずれかが借入申込年度のただし、孫の場合はお客さまとの同居が必要です。また、別居している子どもの場合は、お客さまが親権を有していることが必要です。 ※3 インспекション実施住宅は【フラット35】中古プラスと併用することはできません。 ※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

4月1日において40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(実子、養子、養子および孫をいい、胎児を含みます。シオン実施住宅は【フラット35】中古プラスと併用することはできません。 ※4 地方移住支援型のみを利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

押さえておきたい

## 中古住宅における【フラット35】金利引下げメニュー①

# 【フラット35】中古プラス

【フラット35】中古プラスとは、一定の基準を満たした中古住宅を購入する際に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度

## 金利引下げメニュー

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】中古プラス P	当初5年間	年▲0.25%

# 押さえておきたい

## 中古住宅における【フラット35】金利引下げメニュー①

■【フラット35】中古プラスは以下の(1)または(2)を満たした住宅が対象となります。

(1)次表のすべての検査箇所について目視で確認できる範囲で劣化等がないことを検査で確認できる住宅

検査箇所		技術基準	
		一戸建て等	マンション
住戸内	床	—	著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
	天井	仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと	
	階段	構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
バルコニー		手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
雨樋		破損がないこと	
屋外に面する開口部		建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと、手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと	
給排水・給湯設備※		給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水または漏水の痕跡がないこと	

※マンションの場合、専用部分の給排水・給湯設備が対象となります。

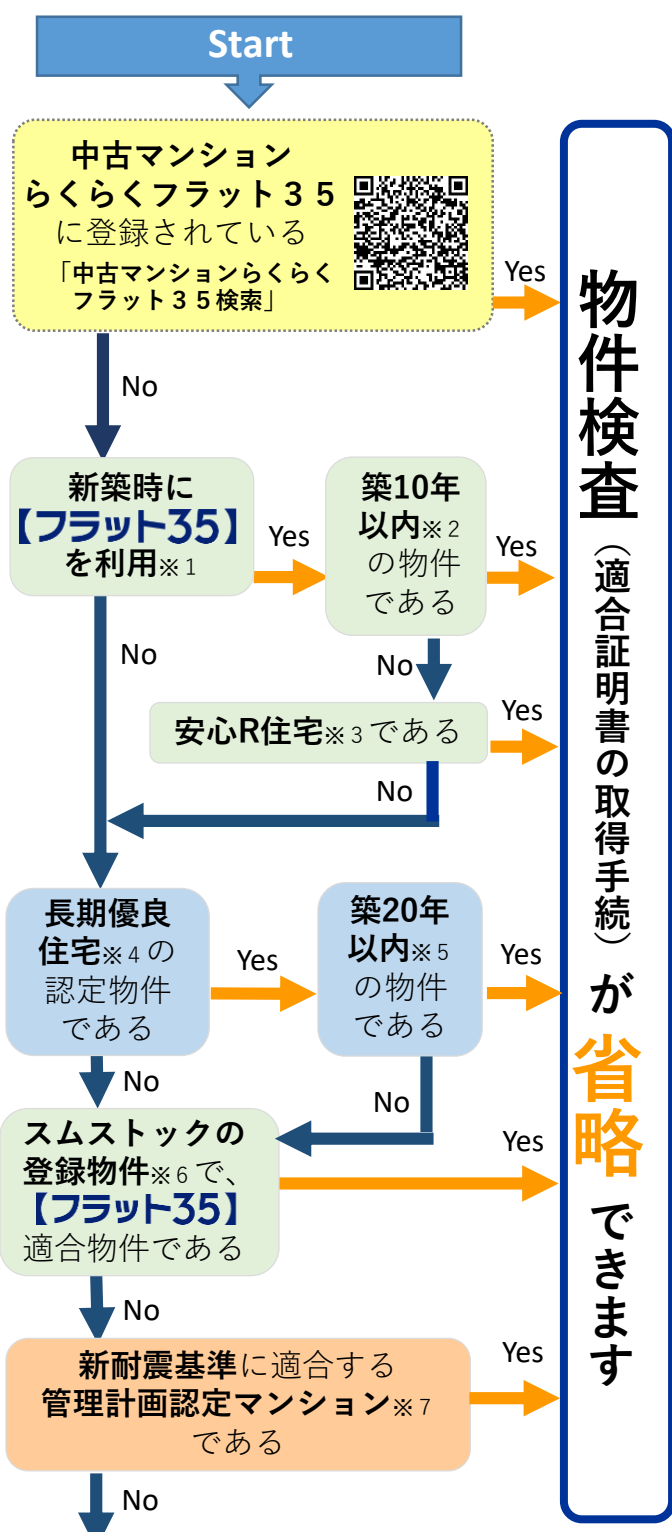
(2)(1)の要件を満たす建設住宅性能評価書(既存住宅)を取得した住宅

中古住宅購入融資 (適合証明書の取得手順)

物件検査なしで利用できる

**【フラット35】**  
中古住宅購入融資

金利引下げメリット一覧



**物件検査省略時のパターン別必要書類**  
(下記の①～⑥に応じた書類を取扱金融機関に提出してください。)

- ① 中古マンションらくらくフラット35の登録物件  
(マンション名・所在地を入力)  
「適合証明書省略に関する申出書」を印刷
- ② 築10年以内かつ新築時に【フラット35】を利用した物件  
建物の登記事項証明書 + 確認書 \*1
- ③ 安心R住宅かつ新築時に【フラット35】を利用した物件  
安心R住宅調査報告書(写) + 建物の登記事項証明書 + 確認書 \*1
- ④ 築20年以内かつ長期優良住宅の認定を受けている物件  
長期優良住宅認定通知書(写) + 建物の登記事項証明書 + 確認書 \*1
- ⑤ スマストックに登録されている【フラット35】適合物件  
団体が基準を確認した書類 + 確認書 \*1
- ⑥ 新耐震基準に適合する管理計画認定を受けたマンション  
管理計画認定マンション認定通知書(写) + 建物の登記事項証明書 + 確認書 \*1

物件検査 (適合証明書の取得手順) が省略できます

【フラット35】の借入金利から当初5年間 \*2

年▲0.25%～年▲0.75%  
該当物件に以下の金利引下げメニューのいずれが適用されているかにより、金利引下げ幅が異なります。  
【フラット35】S(金利Aプラン)  
【フラット35】S(金利Bプラン)  
【フラット35】維持保全型

年▲0.25%  
【フラット35】S(金利Bプラン)

年▲0.5%  
【フラット35】S(金利Bプラン) + 【フラット35】維持保全型

年▲0.75%  
【フラット35】S(金利Aプラン) + 【フラット35】維持保全型

年▲0.25%～年▲1.0%  
【フラット35】S等は住宅の性能により金利引下げ幅が異なります。

年▲0.25%  
【フラット35】維持保全型

\*2 【フラット35】の金利引下げには要件があります。  
\*3 他の金利引下げメニューと組み合わせることで、さらに金利が引き下がる場合があります。  
詳細はこちら [https://www.flat35.com/loan/flat35menu\\_a.html](https://www.flat35.com/loan/flat35menu_a.html)

金利引下げ合算後 \*3

【フラット35】借入金利から当初5年間

年▲0.5%～年▲1.0%

年▲0.5%

年▲0.75%

年▲1.0%

年▲0.5%～年▲1.0% (※9)

年▲0.5% (※10)

**【フラット35】中古プラス**

以下のすべての検査箇所について、目視で確認できる範囲で劣化等がないことを確認できる住宅が対象

- ① バルコニー  
手すりの著しいぐらつき、腐食等がない
- ② 雨樋  
破損がない
- ③ 屋外に面する開口部  
建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がなく、手すり等の著しいぐらつき、腐食がない
- ④ 給排水・給湯設備  
給排水管の接続部分等、トラップ周辺に漏水又は漏水の痕跡がない  
＜物件検査を省略できる住宅は、以下の⑤～⑦は確認不要＞
- ⑤ 天井  
仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がない
- ⑥ 階段  
構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食等がなく、手すり等の著しいぐらつき、腐食がない
- ⑦ 床 (マンションのみ)  
著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがない

①～④のすべての項目で劣化等なし (劣化等が補修されれば利用可能)

OK  
「中古プラスに関する確認書」を取扱金融機関に提出してください。(※8)

中古プラスに関する確認書  
・記載要領は次頁を参照  
・物件検査は不要 (※10)

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%

**物件検査が必要です。**  
(適合証明書の取得手順)  
物件検査のお問合せ窓口はこちら  
<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php>

\*1 中古住宅に関する確認書  
ダウンロードはこちら  
<https://www.flat35.com/business/inspect/download/cyuko.html#SUB2>

※1 新築時に利用された融資が【フラット35 (保証型)】の場合は、新築時に利用された融資の取扱金融機関と今回ご利用になる取扱金融機関が同一である場合のみ、物件検査省略の対象となります。  
※2 借入申込日の10年前の応当日の翌日以後に竣工した中古住宅とします。竣工した日は検査済証の交付年月日とします。竣工した日が検査済証で確認できない場合は、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。  
※3 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) 第2条第1項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第1項に規定する標章が使用されているものをいいます。  
※4 長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (平成20年法律第87号) の規定により長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅をいいます。  
※5 借入申込日の20年前の応当日の翌日以後に竣工した中古住宅とします。竣工した日は検査済証の交付年月日とします。竣工した日が検査済証で確認できない場合は、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。  
※6 一般社団法人優良ストック住宅推進協議会に登録された物件をいいます。  
※7 マンションの管理の適正化の推進に関する法律 (平成12年法律第149号) 及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律 (平成14年法律第78号) に基づき、マンションの管理計画 (長期修繕計画、管理規約等) について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンションをいいます。  
※8 スマストック登録物件の場合は、団体が基準を確認した書類において【フラット35】中古プラスの適用有無を確認してください。  
※9 【フラット35】子育てプラスを利用する場合は、6～10年目も年▲0.25%の金利引下げを受けられることがあります。  
※10 新耐震基準に適合する管理計画認定マンションで【フラット35】中古プラスを利用する場合、物件検査が必要です。

# 【フラット35】中古プラス に関する確認書の記載要領（例）

【フラット35】中古プラスの基準適合確認表

番号1から5までのいずれかにおいて不適合がある場合は、【フラット35】中古プラスは利用できません。

現地確認日\*

令和

年

月

日

※現地確認日から1年以内に借入申込を行ってください。  
なお、借入申込日以後に現地確認いくことも可能です。

番号	検査箇所	内容確認欄 (いずれかに チェック)		技術基準等 ※目視できる範囲で確認してください。 詳細は記載方法をご参照ください。	確認方法	金融機関 記入欄
		適合	不適合			
1	バルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すりの著しいぐらつきがない。</li> <li>・手すり（支持部分を含む）の著しい腐食がない。</li> </ul> ※手すりがない場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。	申込人、売主または 仲介事業者が現地で確認	
2	雨樋	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・破損がない。</li> </ul>		
3	屋外に面する 開口部 (窓、ドア)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建具の周囲に隙間がない。</li> <li>・建具の著しい開閉不良がない。</li> <li>・手すりの著しいぐらつきがない。</li> <li>・手すり（支持部分を含む）の著しい腐食がない。</li> </ul>		
4	給水・給湯設備 (専用部分のみ)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所、洗面所、洗濯機、浴室およびトイレ（手洗い及びロータンク の給水部分）の水栓に、漏水又は漏水の痕跡がない。</li> <li>・すべての水栓を完全に閉じた状態で、水道メータが動いていない。</li> </ul>		
5	排水設備 (専用部分のみ)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所流し台および洗面所の排水管に漏水又は漏水の痕跡がない。</li> <li>・洗濯機防水パンの周辺に漏水又は漏水の痕跡がない。（※）</li> <li>・浴室の排水管に漏水又は漏水の痕跡がない。（※）</li> </ul> ※確認できる場合のみ		

# 押さえておきたい

## 中古住宅における【フラット35】金利引下げメニュー②

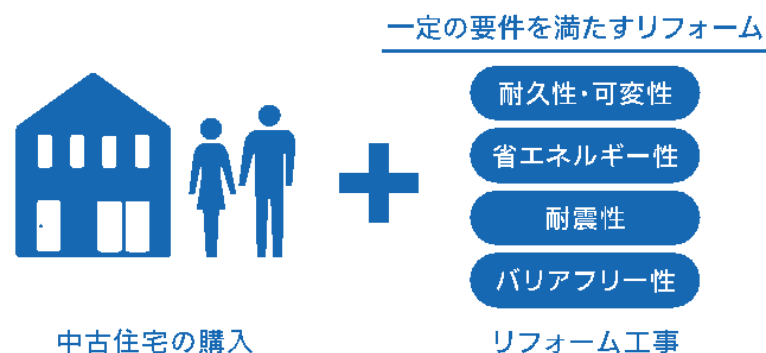
### 【フラット35】リノベとは？

- 中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することを条件とする【フラット35】の商品の一つです。
- リフォームの内容に応じて金利を引き下げることができます。  
(例 壁紙の交換により金利Bプラン 金利5年間0.5%引下げ)

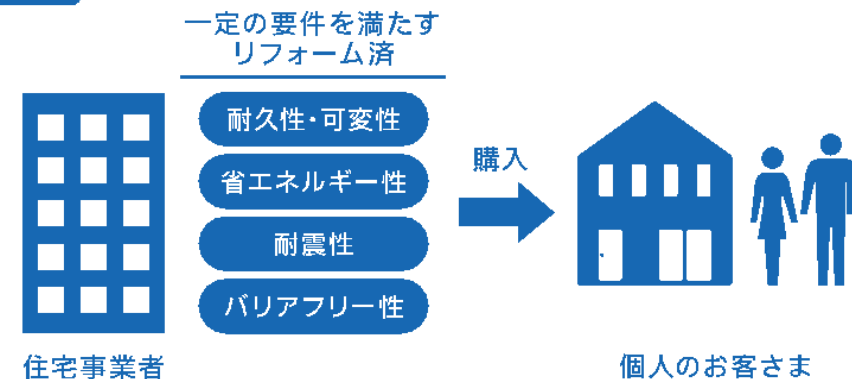
金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)	当初5年間	【フラット35】の借入金利から 年▲1.0%
【フラット35】リノベ(金利Bプラン)	当初5年間	【フラット35】の借入金利から 年▲0.5%

- お客様が中古住宅を購入してリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ 以下のケース1）と住宅事業者によりリフォーム工事が行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ 以下のケース2）の2種類があります。

#### ケース1 中古住宅を購入後、リフォームを行う



#### ケース2 リフォーム済みの中古住宅を購入する





## 【フラット35】リノベ （金利Bプラン） の利用条件

### 【フラット35】リノベ （金利Bプラン）

#### ①住宅の要件

次のいずれかのリフォーム工事（下表は工事の一例）が行われた住宅であること。

省エネルギー性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●断熱材の追加工事</li> <li>●断熱性の高い開口部への交換工事</li> <li>●<u>高効率給湯器（エコキュート、エコジョーズなど）</u></li> <li>・太陽光発電設備の設置工事など</li> </ul>	
耐久性・可変性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>天井・内壁等の壁紙等の交換</u></li> <li>●屋根・外壁の塗装・防水工事</li> <li>●床材の交換工事 など</li> </ul>	
バリアフリー性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<u>手すりの設置工事</u></li> <li>●通路または出入口の幅員拡張工事</li> <li>●バリアフリートイレまたは浴室への交換工事 など</li> </ul>	
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>●壁・筋交等の設置工事 など</li> </ul>	

#### ②リフォーム工事費の要件 なし

#### ③中古住宅の維持保全に係る措置

「中古住宅の維持保全に係る措置」とは、次の1から4までのいずれかの措置をいいます。  
この措置がとられていることを、適合証明検査機関による適合証明検査において確認します。

- 1 インспекションの実施      2 瑕疵保険の付保等      3 住宅履歴情報の保存      4 維持保全計画の作成

# 中古住宅の維持保全に係る措置 「住宅履歴情報の保存」

以下を記入した「住宅履歴情報の保存に関する確認書」を提出

- 住宅履歴情報の保存形式（紙媒体、電子媒体等）
- 住宅履歴情報の保存場所
- 保存する情報に、次のものは含まれていること
  - （今回の）リフォーム工事に関する図書
  - （今回の）リフォーム工事の写真（※）
  - 【フラット35】リノベに係る基準の適合性を確認できる書類

ひな形のダウンロード  
はこちら



※（今回の）リフォーム工事に関する工事前および工事後の写真が必要。

工事後（適合証明検査時）に工事内容を、目視確認できない箇所（例：断熱材充填工事、耐震改修工事）の場合は、工事中の写真も必要

「撮影日」及び「住宅の所在地」をそれぞれ記載したボード等をリフォーム工事実施箇所と一緒に撮影。

※写真加工ソフト等による追加記載は不可。

記入例

- 検査対象住宅内
- 情報サービス機関内

## 住宅履歴情報の保存に関する確認書

私は、【フラット35】リノベの申込みを行うに当たり、検査対象住宅の履歴情報について次のとおり保存します。

検査対象 住宅	(所有者)			
	(所在地)		建物新築 年月日	年 月 日
情報の保存形式	<input type="checkbox"/> 電子媒体 <input type="checkbox"/> 紙媒体 <input type="checkbox"/> その他 登録システム等 ( )			
情報の保存場所				
<保存情報> 【フラット35】リノベに係る内容について、(※)の項目は必ず保存ください。				
住宅履歴情報				
【フラット35】リノベ工事関係書類				
<input type="checkbox"/>	工事記録書(工事箇所明示図)(※)	<input type="checkbox"/>	工事写真(外観)(※)	
<input type="checkbox"/>	工事記録書(詳細図面)(※)	<input type="checkbox"/>	工事写真(施工箇所(工事前、工事中、工事後))(※)	
<input type="checkbox"/>	上記関係図書(※)	<input type="checkbox"/>	中古住宅適合証明書(※)	

検査済証の交付年月日を記入ください。これにより確認できない場合は、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）をご記入ください。

リフォーム工事に関する  
図書

- 工事箇所のわかるもの
  - 工事内容のわかるもの
- この欄の書類はすべて  
保存必要

# 住宅履歴情報の保存に関する確認書

私は、【フラット35】リノベの申込みを行うに当たり、検査対象住宅の履歴情報について次のとおり保存します。

検査対象住宅	(所有者)			
	(所在地)	建物新築 年月日	年	月
情報の保存形式	<input type="checkbox"/> 電子媒体 <input type="checkbox"/> 紙媒体 <input type="checkbox"/> その他登録システム等 ( )			
情報の保存場所				

検査済証または登記事項証明書から転記

<保存情報> 【フラット35】リノベに係る内容について、(※)の項目は必ず保存ください。

住宅履歴情報	
<b>【フラット35】リノベ工事関係書類</b>	
<input type="checkbox"/> 工事記録書(工事箇所明示図)(※)	<input type="checkbox"/> 工事写真(外観)(※)
<input type="checkbox"/> 工事記録書(詳細図面)(※)	<input type="checkbox"/> 工事写真(施工箇所(工事前、工事中、工事後))(※)
<input type="checkbox"/> 上記関係図書(※)	<input type="checkbox"/> 中古住宅適合証明書(※)
<b>リフォーム時の関係図書</b>	
意匠関係図書	
<input type="checkbox"/> 付近見取図	<input type="checkbox"/> 立面図
<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> 仕様書	<input type="checkbox"/> 矩計図
<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 詳細図
<input type="checkbox"/> その他意匠関係図書	
仕様関係図書	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 断熱
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 仕上げ表(下地を含む)
<input type="checkbox"/> 開口部	
構造関係図書	
<input type="checkbox"/> 使用構造材料一覧表	<input type="checkbox"/> 各種伏図
<input type="checkbox"/> 接合金物リスト	<input type="checkbox"/> 構造計算書
設備関係図書	
<input type="checkbox"/> 電気設備図	<input type="checkbox"/> 給排水衛生設備図
設備機器関係図書	
<input type="checkbox"/> 機器仕様書、パンフレット	
維持管理関係図書	
<input type="checkbox"/> 維持管理計画書	
その他の図書等	
<input type="checkbox"/> 重要事項説明書	<input type="checkbox"/> ( )
<b>新築時の関係図書</b>	
意匠関係図書	
<input type="checkbox"/> 付近見取図	<input type="checkbox"/> 立面図
<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> 仕様書	<input type="checkbox"/> 矩計図
<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 詳細図
<input type="checkbox"/> その他意匠関係図書	
仕様関係図書	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 断熱
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 仕上げ表(下地を含む)
<input type="checkbox"/> 開口部	
構造関係図書	
<input type="checkbox"/> 使用構造材料一覧表	<input type="checkbox"/> 各種伏図
<input type="checkbox"/> 接合金物リスト	<input type="checkbox"/> 構造計算書
設備関係図書	
<input type="checkbox"/> 電気設備図	<input type="checkbox"/> 給排水衛生設備図
設備機器関係図書	
<input type="checkbox"/> 機器仕様書、パンフレット	
維持管理関係図書	
<input type="checkbox"/> 維持管理計画書	
その他の図書等	
<input type="checkbox"/> 重要事項説明書	<input type="checkbox"/> 適合証明書(新築住宅)
<input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書
<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )
備考	

この欄の書類は全て保存が必要

リフォーム時の関係図書該当するものにチェック

新築時の関係図書該当するものにチェック

※新築時及び前回以前のリフォーム時の関係図書の保存は任意

## 工事写真の撮影方法

### 工事前

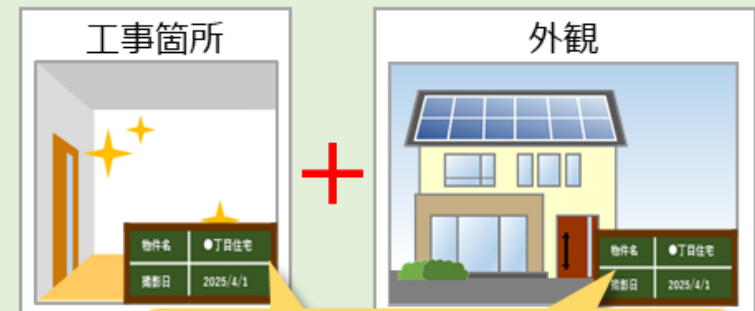


撮影日等を記入した黒板※を入れて撮影します。

### 工事中

工事後の現地調査で確認できる場合は不要

### 工事後



撮影日等を記入した黒板※を入れて工事前と同じ画角で撮影します。

※以下を記載した黒板、画用紙等を一緒に撮影してください。  
 一戸建て等の場合：「撮影日」および「建物の所在地（地名地番または住居表示）」  
 マンションの場合：「撮影日」および「マンション名および住戸番号」

2026年4月以降の物件検査（事前確認）申請分から、物件検査実施者に一定の要件を満たした**適合証明技術者**を追加しました。（金利Bプランに限ります）。

物件検査が可能な適合証明技術者は下記検索画面からご確認ください。

## 適合証明技術者検索

- 適合証明等実績、事務所所在地、事務所名から適合証明技術者を検索します。  
検索結果は、適合証明技術者登録番号順となります。  
なお、アンケートにより「現在業務を受け付けられる」と回答のあった適合証明技術者は、**受付中**のマークが付き、上位に表示されます。

適合証明等実績：適合証明書発行実績を入力している適合証明技術者のみ（※）が表示されます。

（※）適合証明書発行実績の入力は任意となっております。

事務所所在地：すべての適合証明技術者が表示されます。

事務所名：すべての適合証明技術者が表示されます。

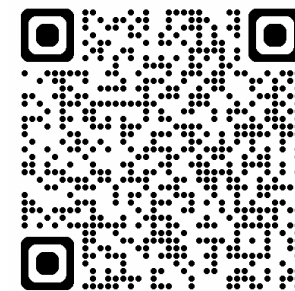
適合証明等実績

事務所所在地

事務所名

戻る

こちらから検索画面へ



令和8年4月以後、【フラット35】リノベの物件検査を行う適合証明技術者は、以下のリストでご確認いただけます。

[【フラット35】リノベ業務実施者リスト](#)

## **2 手続きの留意事項**

【フラット35】をご利用いただくにあたり、物件検査の事前相談を円滑に行うためのチェックです。  
適合証明書が取得できることを保証するものではありません。

＜一戸建て住宅等用＞

**Step 1** 物件検査（適合証明）省略の対象物件かをチェック！

- ①～④のいずれかに該当するか
- ① 築年数20年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認）で、長期優良住宅の認定（所管行政庁が発行する長期優良住宅認定通知書等により確認）を受けた住宅
- ② 安心R住宅（安心R住宅調査報告書により確認）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- ③ 築年数10年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- ④ 団体登録住宅で【フラット35】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅

該当なし ↓

該当 ↓  
物件検査を省略可能

**Step 2** 手元に準備しておきたい書類をチェック！

- ①・②は必須
- ① 建物の登記事項証明書（写）
- ② 土地の登記事項証明書（写）
- ③はあれば準備
- ③ 物件概要が確認できる書類（確認申請の添付図書、確認済証または検査済証（写）など）

**Step 3** 登記事項証明書、検査済証、設計図書等で住宅の床面積が50㎡以上であることを確認

**Step 4** 次の①または②のいずれかに該当しますか？

- ① 建築確認日が昭和56年6月1日以降
- ② 新築時期(表示登記の原因及びその日付) が昭和58年4月1日以後（建築確認日が確認できない場合に限ります。）

YES ↓

NO ↓  
耐震性を確認できる図面（対象住戸の間取りが分かる図面等）はありますか？

YES ↓

NO ↓ △可能性低い※

適合証明機関・適合証明技術者に相談してみましょう！

※ 耐震性を確認する必要があり、耐震性がない場合は、耐震リフォームを行う前提で、【フラット35】を利用していただく必要があります。

【フラット35】をご利用いただくにあたり、物件検査の事前相談を円滑に行うためのチェックです。  
適合証明書が取得できることを保証するものではありません。

### <マンション用>

**Step 1** 中古マンションらしくフラット35の登録をチェック！



**Step 2** 物件検査（適合証明）省略の対象物件かをチェック！

該当

- ①～⑤のいずれかに該当するか
- ① 築年数20年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認）で、長期優良住宅の認定（所管行政庁が発行する長期優良住宅認定通知書等により確認）を受けた住宅
- ② 安心R住宅（安心R住宅調査報告書により確認）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- ③ 築年数10年以内（検査済証、登記事項証明書等により確認）で、新築時に【フラット35】を利用した住宅（登記事項証明書により確認）
- ④ 団体登録住宅で【フラット35】の基準に適合していることをあらかじめ確認した住宅
- ⑤ 新耐震基準に適合する管理計画認定マンション



**Step 3** 手元に準備しておきたい書類をチェック！

- ①～③は必須
- ① 建物の登記事項証明書（写）
- ② 管理規約（写）（物件名が記載されており、現時点で使用されているものであることを確認ください。）
- ③ 長期修繕計画書（写）（現時点で使用されているものであることを確認ください。）

- ④はあれば準備
- ④ 物件概要が確認できる書類（確認申請の添付図書、確認済証または検査済証（写）など）

**Step 4** 登記事項証明書、検査済証、設計図書等で住宅の床面積が30㎡以上であることを確認

**Step 5** 次の①または②のいずれかに該当しますか？

- ① 建築確認日が昭和56年6月1日以降
- ② 新築時期(表示登記の原因及びその日付) が昭和58年4月1日以後（建築確認日が確認できない場合に限ります。）



**適合証明機関・適合証明技術者に相談してみましよう！**

## ■ご利用条件について

Q1 築年数が古いものでも利用可能ですか？

A1 利用可能です。

なお、建築確認日が昭和56年5月31日以前の住宅（建築確認日が確認できない場合は、新築年月日（表示登記による新築時期）が昭和58年3月31日以前の住宅）については、住宅金融支援機構の定める耐震評価基準等の確認を行う必要があります。

この場合は以下のいずれかの設計図書等をご提出ください。

- 新築当時の設計図書
- 建物の形や筋かいの有無、壁の割合などが確認できる住宅のパンフレット等
- 現地調査に基づき建築士が作成した平面図、立面図
- 耐震診断の結果通知書（建築物の耐震診断および耐震改修促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）に基づき、耐震性が確認されたことを証するもの）
- 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第22条に基づく認定通知書又は表示

なお、上記以外の書類につきましては、個別に検査機関または適合証明技術者にご相談ください。

