

【フラット35】を中古物件で使いこなそう！

中古住宅で【フラット35】をご利用の際、技術基準への適合を判定するために「物件検査」が必要ですが、苦手意識をお持ちの方（またはご存じない方）も少なくありません…

こちらをご覧くださいればもう物件検査は怖くない！？そんな情報をご提供します♪

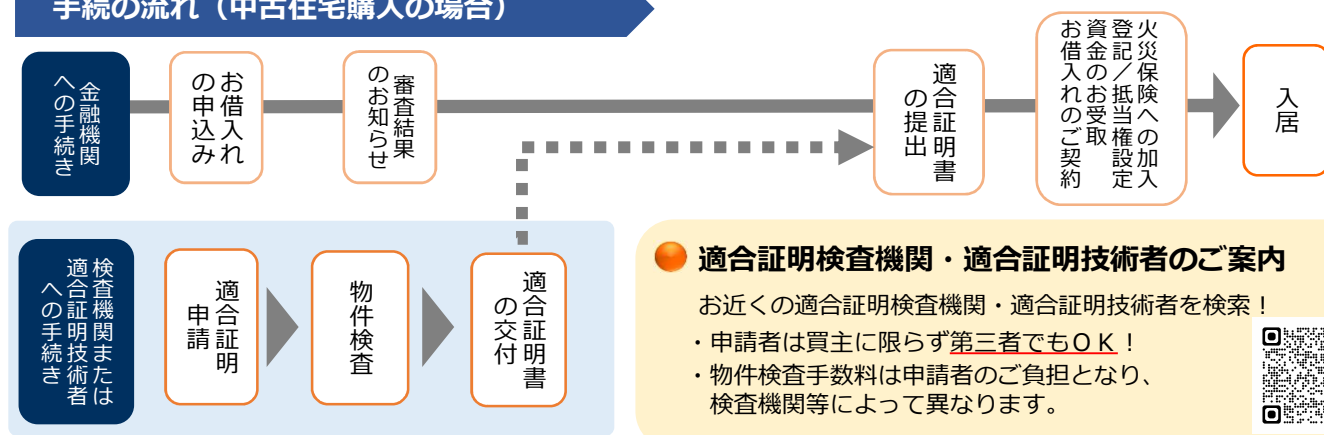
【フラット35】（中古住宅）ご利用の流れ



【フラット35】の利用には原則として適合証明書（物件検査）が必要です。

※物件検査には検査手数料が必要です。

手続の流れ（中古住宅購入の場合）



実は…物件検査を省略できる場合が 結構あります！



例えば…中古マンションらくらくフラット35の登録物件
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を確認した物件です。



全国 28,943件 登録（令和7年10月1日現在）

- ・Webサイト上で、検索可能。
- ・適合証明の手続きを簡素化できます。

中古マンションらくらくフラット35対象物件の検索と
必要書類（確認書）のダウンロードはこちら



その他、物件検査を省略できる場合についてはこちら



物件検査が省略できない！そんな時は…裏面をチェック！



お問合せ先

住宅金融支援機構 近畿支店 営業グループ（担当：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）

☎ 06-6281-9261 <営業時間> 平日 9:00～17:00（祝日・年末年始を除きます）



【フラット35】（中古住宅）技術基準の事前確認

不適合となりやすい事項を先にチェック！



事項	不適合となりやすい基準（例）	難易度
床面積	・戸建・連続建・重ね建・共同建（2階建以下）：70㎡以上 ・マンション（3階建以上）：30㎡以上	低
耐震評価	・原則として新耐震基準の建物※であること ※建築確認日が昭和56年6月1日以後等	中
劣化状況	・木部に腐朽や蟻害がないこと ・小屋組の雨漏り、漏水跡がないこと ・コンクリートのひび割れ（幅0.5mm以上）がないこと ・（マンションの場合）コンクリートに鉄筋の露出がないこと	中
（木造）	・基礎高が40cm以上（築10年超は30cm以上）あること ・小屋裏と床下に点検口・換気孔があること（屋根断熱・基礎断熱の場合を除く） ・ルーフバルコニーの場合、換気孔があること	中
（マンション）	・管理規約が定められていること ・長期修繕計画の期間が20年以上あること	中
（鉄骨造）	・耐火性能が判定できる書類（「中古住宅構造確認書※」等）が提出できること ※対象メーカーはフラット35サイトで確認 → 	高

大丈夫そうなら…

適合証明検査機関・適合証明技術者にご相談を！

（参考）技術基準の詳細・物件検査手続・提出書類等はこちら → 

さらに、

【フラット35】中古プラスの基準への適合で…

当初5年間

【フラット35】の借入金利から **年▲0.25%** 金利引下げ！



【フラット35】中古プラスは、一定の基準（雨樋が壊れていない等）を満たす中古住宅の取得時に適応となります。
詳しい基準や手続などの詳細は、フラット35サイトをご覧ください。



●【フラット35】および【フラット50】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全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価額（非住宅部分に係るものを除きます。）以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●【フラット50】と【フラット35】は、借入金利、借入額、融資率等借入条件が異なります。【フラット35】と比べて返済年数が高くなり、総返済額が増加します。【フラット35】の取扱金融機関であっても、【フラット50】を取り扱っていない場合があります。●最長35年（【フラット50】の場合は最長50年）の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用（登録免許税、司法書士報酬など）は、お客さまの負担となります。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。●説明書（パンフレットなど）は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●借換えのための【フラット35】および【フラット50】を申込みされる方は、融資率が9割を超える場合でも、融資率が9割以下の借入金利が適用されます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、信換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト（www.flat35.com）でお知らせします。●【フラット35】S、子育てプラス等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の要件を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。