



# 適合証明Q&A

ビューローベリタスジャパン株式会社  
建築認証事業本部  
東京事務所 磯部

住宅金融支援機構監修



**BUREAU  
VERITAS**

Move Forward with Confidence



## 適合証明Q&A

- 1. 用語について
- 2. 技術基準について
- 3. 検査種別ごとのフローについて

1. 適合証明業務(フラット35)で使われる用語の幾つかをQ&A形式で取り上げます。

Q1. 「フラット35」とは何か。

A. フラット35は、民間金融機関が、住宅金融支援機構と提携して実現した“長期固定金利”の住宅ローン商品です。

フラット35をご利用いただくためには、建設または購入される住宅が住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることを証明する適合証明書の交付を受けることが必要となります。この適合証明書は、検査機関または適合証明技術者(中古住宅のみ)へ物件検査の申請を行い、合格すると交付されます。

Q2. 「新築住宅」とは何か。

A. 人が住んだことのない住宅で、竣工してから2年を超えない住宅をいいます。

なお、この場合において、「竣工」とは建築基準法の完了検査の検査済証交付日をいいます。

Q3. 「中古住宅」とは何か。

A. Q2以外の住宅をいいます。



## Q&amp;A

Q4. 「一戸建て等」とは何か。

A. 一戸建て、連続建て及び重ね建て(新築の場合のみ)をいいます。

Q5. 「共同建て住宅」とは何か。

A. 2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する建て方をいいます。(共用する部分の面積は問いません。)

Q6. 「連続建て」とは何か。

A. 共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を連結する建て方をいいます。

Q7. 「重ね建て」とは何か。

A. 共同建て以外の建て方で、2戸以上の住宅を重ねる建て方をいいます。

以下に各住宅形式の概要を図示します。



Q8. 「マンション」とは何か。

- A. 地上階数3以上を有し、かつ、共同住宅の用途に供する建築物内の住宅(その共用部分を含む)をいいます。

Q9. 「木造の住宅」とは何か。

- A. 耐火構造、準耐火構造以外の住宅をいいます。したがって、柱が鉄骨であっても、耐火構造、準耐火構造とならないものは「木造の住宅」となります。ここでいう「木造の住宅」とは、公庫の「構造」区分上の区分けであり、在来軸組構法、枠組壁工法、鉄骨造等の「工法」の区分けではありません。

なお、木造の住宅で建設可能な住宅は、一戸建て又は連続建てとします。

Q10. 「居室」とは何か。

- A. 「居室」とは、就寢室、食事室、その他これらに類する室(炊事室、便所、浴室は居室ではありません。)をいい、建築基準法に定める「居室」とは異なります。  
また、地下室に設けた部屋(「オーディオルーム」「ホビールーム」等)でも建築基準法で「居室」となれば、居室となります。

Q11. 「併存住宅」とは何か。

- A. 「併存住宅」とは、住宅部分と界壁、界床で区画された住宅です。



Q12. 「併用住宅」とは何か。

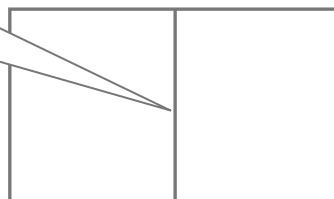
A. 「併用住宅」とは、一戸の住宅に店舗・事務所等の非住宅部分がある住宅で、下記の要件を満足する必要があります(⑤については金融機関で確認を行います)。

- ① 店舗・事務所等の非住宅部分(以下、「併用部分」といいます。)の床面積は、住宅部分の床面積以下とすること。
- ② 併用部分は、申請者又は同居する者が生計を営むために自己使用するもの。  
併用部分の具体的用途には、事務所、日用品販売、食堂、理容院、クリーニング店、学習塾などが挙げられる。
- ③ 併用部分は、業務用として専用使用されるものであること。  
(住宅としても兼用するものは、原則住宅として扱う。)
- ④ 住宅部分と非住宅部分との境は壁、建具等で区画されていること。
- ⑤ 住宅部分と非住宅部分とを一体登記するものであること。

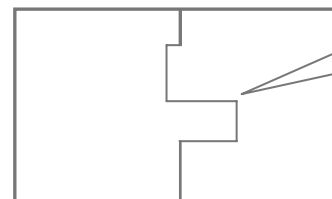
以下に「併存住宅」と「併用住宅」形式の概要を図示します。

1時間準耐火構造  
又は耐火構造の壁で区画

〈併存住宅〉



〈併用住宅〉



建具等で区画  
(構造は問わない)

