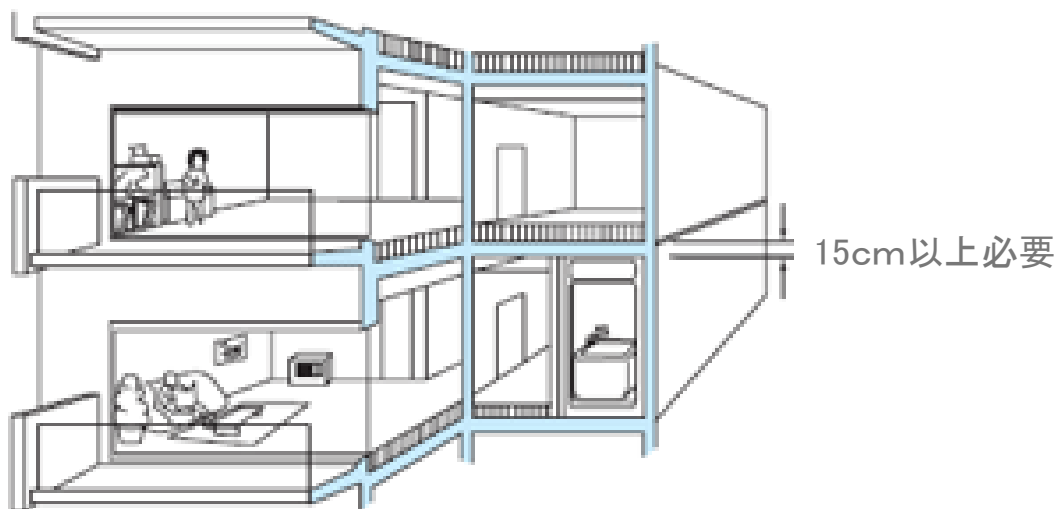


【2-2. 共同住宅の居住性等に関する基準】

Q66. 共同住宅の床の遮音構造は、どのような仕様にすればよいのか。

- A. 共同住宅における住宅の居住室の上にある床は、鉄筋コンクリート造で均質単板スラブにあっては厚さ15cm以上又はこれと同等以上の遮音上有効な構造とします。



【 2-3. 共同住宅の維持管理に関する基準 】

Q67. 共同住宅の維持管理に関する基準は。

A. 共同住宅の場合、管理規約に次のすべてを規定していることとします。

- ①管理規約の対象となる敷地、建物、附属施設、共用部分の範囲
- ②区分所有者が管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならないこと
- ③修繕積立金の用途範囲としてアの項目が入っていること及びア～キ以外の項目が入っていないこと
 - ア 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 - イ 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 - ウ 建物の敷地等及び共用部分等の変更
 - エ 劣化診断
 - オ 長期修繕計画の作成及び見直し
 - カ 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査
 - キ アからキに準ずる管理
- ④修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならないこと
- ⑤管理組合が管理する敷地、共用部分及び附属施設の修繕及び変更に関する業務が管理組合の業務とされていること
- ⑥次のアからエのすべてが管理組合の集会の議決事項であること
 - ア 収支決算
 - イ 収支予算
 - ウ 管理費、修繕積立金及び使用料の額並びに賦課徴収方法
 - エ ③に規定する修繕又は特別に必要となる管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

(注)「公庫マンション情報登録機関」に登録している物件の場合は、公庫マンション情報登録機関に登録している旨を証する書面を提出すれば、「管理規約案」及び「長期修繕計画書案」は提出を省略できます。

(注)公庫が発行した公庫マンション購入融資の「マンション維持管理基準適合確認通知書(写)」を提出すれば、「管理規約案」及び「長期修繕計画書案」は提出を省略できます。



Q68. 長期修繕計画の計画期間に規定はあるか。

A. 長期修繕計画の計画期間を20年以上とします。

ただし、共同住宅内で自ら居住する住宅を申込人が建設する場合は維持管理規約と長期修繕計画を提出する必要はありません。

また、中古住宅で計画の作成時期が平成6年以前の場合にあっては、対象とする期間を15年以上とすることができます。(調査日(現地調査日)が当該計画期間内にあることが必要です。)

(注)「公庫マンション情報登録機関」に登録している物件の場合は、公庫マンション情報登録機関に登録している旨を証する書面を提出すれば、「管理規約案」及び「長期修繕計画書案」は提出を省略できます。

(注)公庫が発行した公庫マンション購入融資の「マンション維持管理基準適合確認通知書(写)」を提出すれば、「管理規約案」及び「長期修繕計画書案」は提出を省略できます。



【 2-4. 中古住宅に関する基準 】

《 一戸建て等、マンション共通 》

Q69. 新築住宅の建設住宅性能評価書を受けている場合、建設性能評価における検査に用いた書類で「劣化対策等級」・「耐震性能」・「バリアフリー性能」等の検査に用いた平面図等の図面、計算書、施工状況報告書等が必要とあるが、検査に用いた平面図等の図面、計算書、施工状況報告書がない場合は申請不可か。

- A. 基本的には申請できません。新築住宅の建設住宅性能評価書があったとしても、評価時と現況の状況を確認する必要があり、評価時と現況が相違ないことを確認する必要があるからです。ただし、他のもので代用できる際は、公庫に相談のうえ受け付けられるか決定しますので弊社まで御連絡ください。



《 一戸建て等に係るもの 》

Q70. 木造の住宅で設計図書が無い場合、フラット35の申請は可能か。

A. フラット35(中古住宅)の物件調査において、住宅の耐久性基準についての適合性を確認しますが、耐久性があると見込まれる住宅であるにもかかわらず、その確認に必要な新築時の設計図書等が残っていないためにフラット35の適合証明申請を行えないケースがありました。こうしたケースに対応するため、現地で耐久性基準を確認する方法を新たに決めました。

条件①在来木造又は枠組壁工法(2×4)の住宅であること

丸太組構法住宅はご利用いただけません。

耐火構造及び準耐火構造の住宅は耐久性基準の確認は不要です。

条件②一戸建て又は連続建ての住宅であること

条件③小屋裏換気口が設けられていること

条件④小屋裏点検口及び床下点検口が設けられていること

その他小屋裏や床下に通じる開口部が設けられていることでも可能です。

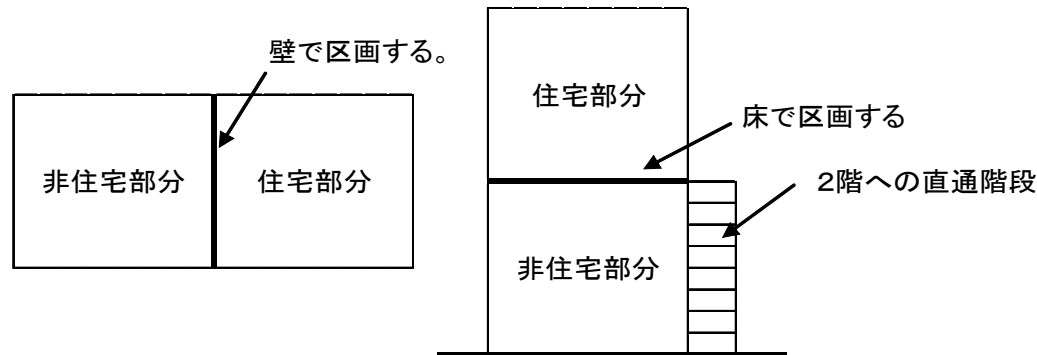
条件⑤基礎の高さが、地面から40cm以上であること

上記の条件を全て満たしている場合、ヒアリングや建物写真等により、内容を事前に確認させていただいたうえで、受付可能と判断したときは建物登記事項証明書の写しと敷地面積が確認できる書類(土地の登記事項証明書の写し等)を添付していただき申請を受け付けます。



Q71. 下図のような併存住宅の場合の区画は、耐火構造又は1時間準耐火構造が要求されるのか。

- A. 中古住宅については、新築住宅において要件とされている区画の基準はありません。ただし、建物の構造区分の判定にあたっては、公庫証券化支援住宅技術基準第13条(区画)に定める1時間準耐火構造(建築基準法第2条第7号に規定する準耐火構造で建築基準法施行令第115条の2の2第1項第1号に掲げる技術基準に適合するもの)の界壁で区画されていない場合は、建物全体で構造区分を判定してください。



Q72. 調査対象住宅と同一敷地に別棟の茶室があるが、面積は住宅部分に計上してよいのか。

- A. 住宅部分の床面積に算入してください。
 その他の住宅部分(トイレ、浴室、はなれ等)についても、同様に住宅部分の床面積に算入してください。

《 マンションに係るもの 》

Q73. 修繕積立金の使途範囲として、積立型のマンション保険の保険料は認められるか。

- A. 積立型のマンション保険とは、積立部分(元本保証部分)と災害補償部分(掛捨て部分)との2つの目的をセットにした管理組合向けの積立型保険のことです。このうち、積立部分の金額は修繕積立金の使途範囲として認めることができます。しかし、災害補償部分は管理費に計上する必要があり、修繕積立金の使途範囲として認めることはできません。したがって、元本保証部分と掛捨て部分が明確に区分されており、かつ、積立部分(元本保証部分)に対してのみ修繕積立金から支払われていることが確認できるものに限り、修繕積立金の使途範囲として認めることができます。

【参考】

修繕積立金の使途範囲として、基準に記載されているもの以外の項目が入っていた場合、明らかに「不適」となるもの

- ・管理費に不足を生じた場合の補填
- ・共用部分等に係る保険料(掛捨てのもの)

なお、保険料に関する記載がある場合で、記載内容から掛捨て部分のものか積立部分のものかが確認できない場合は、決算書類などで修繕積立金から、積立部分以外の保険料が支払われていないことが確認できればよいこととしております。



Q74. 本来、専有部分である横引き管などを、管理の一体性、効率性等から管理組合が管理すべき部分として、「規約共用部分」にした場合に当該横引き管を修繕積立金の用途範囲として認めることはできないか。

- A. 管理規約に定める共用部分の範囲として横引き管等が明確に明示されている場合であれば、修繕積立金の用途範囲として認められます。

Q75. コンバージョン(又はリノベーション)物件は、証券化支援事業(中古住宅)の対象となるのか。

- A. コンバージョンとは、建物の全部若しくは一部にある事務所等の非住宅部分を住宅部分に転用すること又は既存の社宅、賃貸住宅等の居住用施設を分譲住宅に変更することをいいます。変更後の物件が、証券化支援事業(中古住宅)の基準に該当している場合、適合証明書を発行することができますので、融資の対象となります。なお、まだ管理組合が設立しておらず、物件調査時に管理規約及び長期修繕計画が成立していない場合は、管理規約及び長期修繕計画の案において、要件に該当していれば「適」と判定してください。

Q76. 中古マンションで、適合証明手続きが不要な場合があるか。

A. 築10年以内の中古マンションで、公庫融資付マンションで耐久性基準に適合する住宅で下記項目全てに該当するものにあつては、技術基準に適合しているものと公庫がみなし、適合証明手続きを不要とすることができます。

- ①新築時に優良分譲住宅、公社分譲住宅、市街地再開発等又は都市居住再生に係る手続きを完了した分譲住宅(共同建てのものに限る。)
- ②新築時に公庫住宅等政策融資技術基準第18条の規定(耐久性基準)に適合したものであること
- ③当該住宅の最終回現場審査の合格日が、借入申込日が属する年度の年度末から遡って10年以内のものであること
- ④優良住宅取得支援制度の適用を受けないフラット35の中古マンションに係る申込みであること

上記全ての基準を満たした中古マンション購入に際しては、「適合証明省略に関する申出書」に所定の内容を記入し、金融機関に提出してください。

※住宅金融支援機構のホームページの下記フラット35のサイトで対象となるマンションの物件検索ができます。
詳細はホームページをご覧ください。
http://www.flat35.com/used_mansion/about.html

