

【 2-7. 経過措置が適用される住宅金融支援機構融資に関する基準 】

Q102. 経過措置とは何か。

A. フラット35をご利用いただくためには、建設または購入する住宅が公庫の定める技術基準に適合しているかについて、物件検査を受けていただく必要があります適合している場合は「適合証明書」が交付されます。)。住宅金融支援機構融資等の手続きが行われている住宅の場合は、適合証明書の代わりに公共団体または検査機関などが交付した公庫竣工時現場審査合格書(写)などを金融機関にご提出いただくことにより、物件検査を省略できる場合があります。これを「経過措置」といいます。

Q103. 経過措置が適用される住宅は何か。

A. 経過措置が適用される住宅は次の融資手続きが行われた住宅です。融資の種別によって条件が異なりますのでご確認ください。

◀ 経過措置が適用される住宅金融支援機構融資一覧 ▶

- (1) マイホーム新築融資/都市居住再生(個人建設)融資
- (2) マンション購入融資
- (3) 建売住宅購入融資
- (4) 分譲住宅購入融資、優良分譲住宅融資、公社分譲住宅融資、都市居住再生融資、市街地再開発等融資、中高層ビル融資

次頁より省略できる内容を示します。



(1) マイホーム新築融資/都市居住再生(個人建設)融資

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査を全部省略することができます。

物件検査を省略できる住宅	A)【平成17年3月31日までに、公庫融資の申込みを行った場合】 公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅
	B)【平成17年4月1日以降に、公庫融資の申込みを行った場合】 平成19年3月31日までに、公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅
適合証明書の代わりに金融機関へ提出する書類	公庫融資の「竣工時現場審査合格書(写)」(「現場審査に関する通知書(個人住宅)(竣工時)(写)」)、または「現場審査に関する通知書(都市居住再生)(竣工時)(写)」

(2) マンション購入融資

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査を全部省略することができます。

物件検査を省略できる住宅	A)【平成17年3月31日までに、公庫融資の申込みを行った場合】 公庫融資の工事審査(設計審査及び適格認定)に合格した住宅
	B)【平成17年4月1日以降に、公庫融資の申込みを行った場合】 平成19年3月31日までに、公庫融資の工事審査(設計審査及び適格認定)に合格した住宅
適合証明書の代わりに金融機関へ提出する書類 (①及び②)	① 公庫融資の「適格認定通知書(写)」(「マンション適格認定に関する通知書(写)」) ② (建築基準法に基づく)「検査済証(写)」 ※適格認定申請を行わない場合は、フラット35の適合証明書が必要です。



次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査のうち設計検査を省略することができます。(注)

<p>設計検査を省略できる住宅 ※竣工現場検査は必要です。</p>	<p>A)【平成17年3月31日までに公庫融資の設計審査申請が行われた場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公庫融資の設計審査に合格した住宅 ・ 公庫融資のマンション維持管理基準適合確認通知書が交付された住宅 <p>B)【平成17年4月1日以降に公庫融資の設計審査申請が行われた場合】</p> <p>次の3つの要件を満たす住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公庫融資の設計審査に合格した住宅 ・ 公庫融資のマンション維持管理基準適合確認通知書が交付された住宅 ・ 平成19年3月31日までに竣工した住宅
<p>金融機関へ提出する書類</p>	<p>フラット35の「適合証明書」</p>

(注)公庫融資対象外住戸についても設計検査を省略できる場合があります。



(3) 建売住宅購入融資

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査を全部省略することができます。

物件検査を省略できる住宅 ※Aの場合は、公庫融資のお申込みの有無は問いません。	A)【平成17年3月31日までに設計審査申請が行われた場合】 公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅 B)【平成17年4月1日以降に設計審査申請が行われた場合】 平成19年3月31日までに、公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅(注)
適合証明書の代わりに金融機関へ提出する書類	公庫融資の「竣工時現場審査合格書(写)」(「現場審査に関する通知書(建売住宅)(竣工時)(写)」)

(注)平成17年度より建売住宅購入融資については、公庫融資の申込みが行われ融資承認通知書が交付された住宅のみ中間時現場審査を受けられることに手続きが変更されました。したがって、Bの要件を満たす住宅は、公庫融資へのお申込みが行われた住宅となります。

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査のうち設計検査を省略することができます。

物件検査を省略できる住宅 ※中間現場検査及び竣工現場検査は必要です	次の2つの要件を満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成17年4月1日以降に公庫融資の設計審査申請が行われ、設計審査に合格した住宅 ・ 平成19年3月31日までに竣工した住宅
金融機関へ提出する書類	フラット35の「適合証明書」



(4) 分譲住宅購入融資

(優良分譲住宅融資、都市居住再生融資、市街地再開発等融資、中高層ビル融資、公社分譲住宅 融資(注))

(注)公社分譲住宅融資の場合は、地方住宅供給公社等が、フラット35の対象となる買戻権者であることが必要です。

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査を全部省略することができます。(注)

(注)公庫融資対象外住戸についても設計検査を省略できる場合があります。

<p>物件検査を省略できる住宅 ※公庫融資のお申込みの有無は問いません。</p>	<p>A)【平成17年3月31日までに、事業者の方から公庫に、事業承認申請(注)が行われた場合】 (注)事業者の方が建設資金借入申込みを行うものにあつては、当該申込みも含まれます。 公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅</p> <p>B)【平成17年4月1日以降に、事業者の方から公庫に、事業承認申請(注)が行われた場合】 (注)事業者の方が建設資金借入申込みを行うものにあつては、当該申込みも含まれます。 平成19年3月31日までに、公庫融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅</p>
<p>適合証明書の代わりに金融機関へ提出する書類</p>	<p>① 公庫融資の「竣工時現場審査合格書(写)」「現場審査判定通知書(団地住宅)(写)」、「現場審査申請書・判定通知書(都市居住再生)(写)」、または「現場審査判定通知書(施設建築物等)(写)」</p> <p>② 申込住戸が公庫融資付であることがわかる募集パンフレット(写)等</p>

《 経過措置が適用される独立行政法人雇用・能力開発機構の融資 》

(1) 勤労者財産形成持家転貸融資の新築資金(建設)

次の要件を満たす場合は、フラット35の物件検査を全部省略することができます。

物件検査を省略できる住宅	平成19年3月31日までに、財形転貸融資の工事審査(設計審査、中間時現場審査及び竣工時現場審査の全て)に合格した住宅
適合証明書の代わりに金融機関へ提出する書類	財形転貸融資の「竣工時現場審査に関する通知書(写)」

《 経過措置が適用される沖縄振興開発金融公庫融資の融資一覧 》

(1) マイホーム新築融資/都市居住再生(個人建設)融資

(2) マンション購入融資

(3) 建売住宅購入融資

(4) 分譲住宅購入融資 優良分譲住宅融資、公社分譲住宅融資、都市居住再生融資、市街地再開発等融資、中高層ビル融資

(5) 中古住宅購入融資

省略できる内容につきましては、弊社へお問い合わせください。



Q104. 公庫のマンション購入融資からフラット35登録マンションの一括申請の切り替えは経過措置の対象になるか。

- A. 経過措置の対象にはなりません。フラット35登録マンションの場合、設計検査合格後に事業者が公庫へ登録申請が必要になる為、手順上、設計検査は省略できません。

【2-8. 住宅性能評価を取得した住宅に関する基準】

Q105. 住宅性能評価を取得した住宅の場合、フラット35の手続きは。

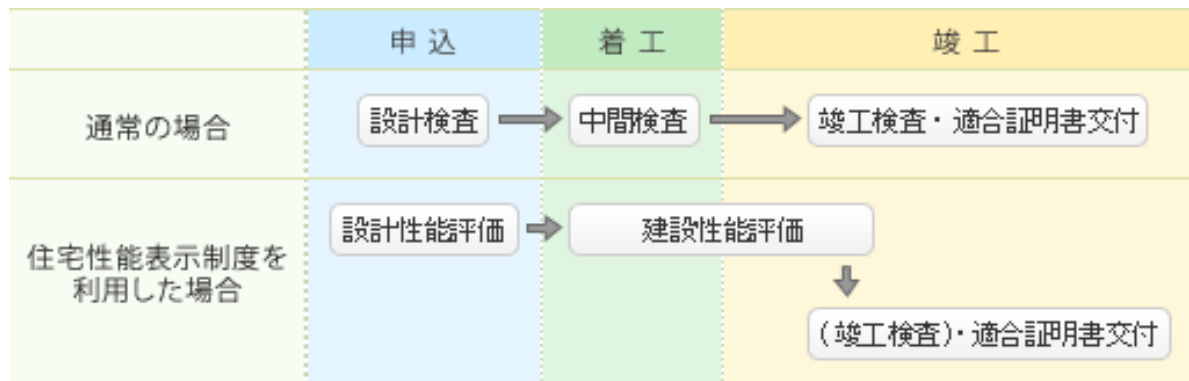
A. 住宅性能表示制度を利用した新築住宅で、次の要件を満たすものについては、設計・中間現場検査の手続きを省略し、竣工現場検査・適合証明の申請手続きのみで、適合証明書の交付を受けることができるようになりました(竣工後であっても申請可能です。)

≪ 建設性能評価書(※1)の等級 ≫

- (1) 劣化対策等級2以上(一戸建て等の場合)
- (2) 省エネルギー対策等級2以上
- (3) 原則として維持管理対策(専用配管)等級3(共同住宅は(共用配管)等級2)以上(※2)

※1 設計性能評価のみ取得した場合は、設計性能評価書

※2 検査の過程で配管設備の点検に係る基準への適合が確認できれば、当該等級の取得は不要となる場合があります。



※通常検査で共同住宅は中間検査はありません。

※設計性能評価書のみ取得した場合は、設計検査を省略できます。

※性能評価を申請した検査機関と同一の検査機関に竣工現場検査・適合証明の申請(設計検査のみの省略の場合は中間現場検査の申請)を行う場合に限りです。

Q106. 住宅性能評価を取得した住宅の場合のフラット35の優良住宅支援制度の手続は。

A. 住宅性能表示制度を利用した新築住宅で、優良住宅取得支援制度をご利用になる場合はQ105の要件を満たし、さらに下記表の性能のいずれかの要件を満たすことが必要です(竣工後であっても申請可能です)。

《 建設性能評価書(※1)の等級 》

※1 設計性能評価のみ取得した場合は、設計性能評価書

※設計性能評価書のみ取得した場合は、設計検査を省略できます。

※性能評価を申請した検査機関と同一の検査機関に竣工現場検査・適合証明の申請(設計検査のみの省略の場合は中間現場検査の申請)を行う場合に限ります。

1. 一戸建て等

	選択性能	必要とされる評価項目	必要とされる等級等
①	省エネルギー性	省エネルギー対策等級	等級4
②	耐震性(免震以外) 耐震性(免震)	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級2又は等級3
		免震建築物等であること	評価方法基準1-3による
③	バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)	等級3、等級4又は等級5
④	耐久性・可変性(すべて) 重ね建て・連続建てに適用	劣化対策等級	等級3
		維持管理対策等級(専用配管)	等級2又は等級3
		維持管理対策等級(共用配管)	等級2又は等級3
		更新対策(住戸専用部)・・・躯体天井高	2.5m以上であること
		更新対策(住戸専用部)・・・住戸専用部の構造躯体の壁又は柱	住戸専用部の構造躯体で間取変更の障害となりうるものが無いこと



2. 共同建て

	選択性能	必要とされる評価項目	必要とされる等級等
①	省エネルギー性	省エネルギー対策等級	等級4
②	耐震性(免震以外)	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	等級2又は等級3
	耐震性(免震)	免震建築物等であること	評価方法基準1-3による
③	バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級(専用部分)	等級3、等級4又は等級5
		高齢者等配慮対策等級(共用部分)	等級3、等級4又は等級5
④	耐久性・可変性(すべて)	劣化対策等級	等級3
		維持管理対策等級(専用配管)	等級2又は等級3
		維持管理対策等級(共用配管)	等級2又は等級3
		更新対策(住戸専用部)・・・躯体天井高	2. 5m以上であること
		更新対策(住戸専用部)・・・住戸専用部の構造躯体の壁又は柱	住戸専用部の構造躯体で間取変更の障害となりうるものが無いこと