

災害復興住宅融資等に関する確認書の記載方法 (中古リフォーム一体型(マンション))

「災害復興住宅融資等に関する確認書(中古リフォーム一体型(マンション))」(以下「確認書」といいます。)は、本書を参考に記載してください。以下の確認項目について、基準に適合していることが確認できた場合(該当しない場合を含みます。)は、確認書の内容確認欄の「適合」にチェック☑を入れてください。なお、確認書の内容確認欄に不適合が1つ以上ある場合は、当該住宅は融資の対象となりませんのでご了承ください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
1	<input type="checkbox"/>	—	戸建型式	地上階数3以上の共同建て住宅(※2)であること。
2	<input type="checkbox"/>	—	構造	耐火構造の住宅または準耐火構造(省令準耐火構造を含む。)の住宅であること。 * 項目番号1の内容確認欄で「適合」にチェックをしている場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。

【確認書類等】

販売チラシ(または現地で、目でみて確認)

【確認方法】

下図を参考に、リフォーム工事実施後の住宅の戸建型式および構造を確認してください。

・地上階数3以上の共同建て住宅に該当する場合

→内容確認欄の項目番号1および2の「適合」にチェックを入れてください。

・地上階数3以上の共同建て住宅に該当しない場合

→「災害復興住宅融資等に関する確認書(中古リフォーム一体型(一戸建て等))」を使用して、技術基準に適合していることを確認してください。



図 共同建て住宅の例

共同建て住宅とは、2戸以上の住宅が廊下、階段等を共有する建て方の住宅です。
機構融資においてマンションとは、地上階数3以上の共同建て住宅のこと입니다。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	規格	原則として、居住室、炊事室および便所を備えていること。

【確認書類等】

販売チラシ(または現地で、目でみて確認)

【確認方法】

リフォーム工事実施後の住宅が、居住室、炊事室および便所を備えていることを確認してください。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	維持管理	・管理規約が定められていること。 ・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。

【確認書類等】

住宅の売主または販売会社に確認

【確認方法】

リフォーム工事実施後の住宅の維持管理に関する次の内容について、住宅の売主または販売会社に確認してください、

- ・管理規約が定められていること。
- ・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。また、借入申込日が長期修繕計画期間内であること。

項目番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認項目	確認内容
	適合	不適合		
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	耐震評価	<p>《旧耐震の住宅^(※3)の場合》</p> <p>・下記の(1)から(4)までのいずれかの書類より、耐震性を有していることが確認できること。 (確認書類) (1) 耐震診断報告書 (3) 既存住宅の建設住宅性能評価書 (2) 中古住宅適合証明書 (4) 耐震基準適合証明書</p> <p>・上記の確認書類の交付された日以後、増改築が行われていないこと。 (注) (2) の確認書類は、借入申込日時点で有効期間内であるものに限りませ。</p> <p>* 旧耐震の住宅ではない場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。</p>

I. 耐震性（新築時期）の確認

【確認書類等】

確認済証、検査済証または登記事項証明書

【確認方法】

リフォーム工事実施後の住宅が旧耐震の住宅の場合は、耐震性を有していることの確認が必要です。次の(1)または(2)により旧耐震の住宅か否かを確認してください。**旧耐震の住宅ではない場合は、IIの確認は不要です**ので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください

旧耐震の住宅の場合は、IIにより耐震性を有していることを確認してください。

(1) 確認済証または検査済証により、建築確認日を確認してください。

- ・建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合
→旧耐震の住宅です。IIにより耐震性を有していることを確認してください。
- ・建築確認日が昭和56年6月1日以後の場合
→旧耐震の住宅ではありません。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

(2) 建築確認日が確認できない場合は、登記事項証明書により表示登記における新築時期を確認してください。

- ・表示登記における新築時期が昭和58年3月31日以前の場合
→旧耐震の住宅です。IIにより耐震性を有していることを確認してください。
- ・表示登記における新築時期が昭和58年4月1日以後の場合
→旧耐震の住宅ではありません。IIの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

II. 耐震性を有していることの確認（旧耐震の住宅の場合のみ）

【確認書類等】

登記事項証明書および次のいずれかの書類

- (1) 耐震診断報告書
- (2) 中古住宅適合証明書
- (3) 既存住宅の建設住宅性能評価書
- (4) 耐震基準適合証明書

【確認方法】

次の(1)から(4)までのいずれかの書類により耐震性を有していることが確認できた場合は、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

(1) 耐震診断報告書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①耐震性を有していることが確認できること。

耐震診断報告書の「耐震診断結果表」の判定欄のすべてが「○」、「OK」または「適」等の耐震性を有していることの表示となっていることを確認してください。

第2次診断結果表							
建物名称: ■■マンション		竣工年度: 昭和45年		住所: ■■県■■市			
診断者名: ■■設計事務所		診断年月日: 令和2年10月10日					
構造耐震判定指標 $I_{SD}=0.60$ 、 $C_{TU} \times S_D$							
方向	階	E_0	S_D	T	$I_s = E_0 \times S_D \times T$	$C_{TU} \times S_D$	判定
X 方向	4	1.00	0.80	0.74	0.74	0.80	○
	3	0.85	0.80	0.63	0.63	0.68	○
	2	1.47	0.80	0.93	1.09	1.18	○
	1	1.08	0.80	0.93	0.8	0.86	○
Y 方向	4	2.81	0.80	0.93	2.09	2.25	○
	3	2.42	0.80	0.93	1.80	1.94	○
	2	1.47	0.80	0.93	1.09	1.18	○
	1	1.08	0.80	0.93	0.8	0.86	○

○: 安全(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している。) ▲: 疑問あり

図 耐震診断結果表イメージ(国土交通省HP: マンション耐震化マニュアルより)

※詳しい確認方法は、耐震診断を実施した建築士事務所等にご確認ください。

判定欄のすべてが「○」、「OK」「適」等の「耐震性を有していること」の表示になっていること。

②耐震診断報告書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(2) 中古住宅適合証明書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①中古住宅適合証明書が有効であることが次の（ア）および（イ）により確認できること。

（ア）借入申込日が中古住宅適合証明書に記載している有効期間内であることを確認してください。証明書の有効期間は中古住宅適合証明書に記載されている「現地調査実施日」から3年です。

（例）現地調査実施日が令和2年10月10日で有効期間3年の場合→証明書の有効期間は令和5年10月9日まで

（イ）「適合証明者欄」に記名及び押印があることを確認してください。

[適既工第4号書式]		中古住宅適合証明書		金融機関提出用					
【融資を実施するための確認書】 (フラット35・財形住宅融資)									
各項目の検査内容について、検査の結果、申請物件は適合証明欄のとおり独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」といいます。)の定める物件検査方法により確認した範囲において、フラット35又は財形住宅融資ご利用に当たっての融資条件である技術基準に適合していることを確認しました。									
現地調査実施日 (※9) 令和 2 年 10 月 10 日			発行日(適合証明日) 令和 2 年 10 月 10 日						
証明書有効期間			第 0000 号						
<table border="1"> <tr> <td>一戸建て等</td> <td>マンション(※5年又は3年に○を付す)</td> </tr> <tr> <td>1年</td> <td>竣工後5年以内 5年 竣工後5年起 3年</td> </tr> </table>			一戸建て等	マンション(※5年又は3年に○を付す)	1年	竣工後5年以内 5年 竣工後5年起 3年			
一戸建て等	マンション(※5年又は3年に○を付す)								
1年	竣工後5年以内 5年 竣工後5年起 3年								
検査機関	検査機関名及び責任者職名 (株)▲▲ 機構太郎								
	検査機関コード 5 0 0 5								
適合証明者欄	適合証明技術者	フリガナ	氏名		技術者届出印 ※登録証明書の届出印と同一の印鑑				
	適合証明技術者	適合証明技術者登録番号	<input type="checkbox"/> 1.1級 <input type="checkbox"/> 2.2級 <input type="checkbox"/> 3.木造		開設 ※登録印と				
建築士事務所		名称	マンションの業務は実施できません。※9						
		〒() () ()	電話() () () () ()						
		所在地	FAX () () () () ()						

図 中古住宅適合証明書イメージ

②中古住宅適合証明書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(3) 既存住宅の建設住宅性能評価書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）が等級1～3のいずれかであること。

評価書の項目欄	Ⅲ. 個別性能に関すること
	1. 構造の安定に関すること
	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）
評価書の結果欄	等級1～3のいずれかに○

②既存住宅の建設住宅性能評価書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(4) 耐震基準適合証明書で確認する場合

耐震基準適合証明書の交付日以後、増改築が行われていないことを、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」欄に増築または改築の記載がないことにより確認してください。

項目 番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認 項目	確認内容
	適合	不適合		
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	劣化 状況	<p>《 築年数が 20 年超の住宅 (※4) の場合 》</p> <p>・ <u>下記の (1) から (5) までのいずれかの書類により、劣化事象がないことが確認できること。</u> (確認書類) (1) 既存住宅状況調査結果報告書 (4) 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」 (2) 耐震診断報告書 (※5) (5) 耐震基準適合証明書 (※5) (3) 中古住宅適合証明書</p> <p>・ <u>上記の確認書類の交付された日以後、増改築が行われていないこと。</u></p> <p>(注1) (3) 以外の確認書類は、検査 (診断) 日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であるものに限り (注2) (3) の確認書類は、借入申込日時点で有効期間内であるものに限り * 築年数が 20 年以内の住宅の場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。</p>

Ⅰ. 劣化状況 (築年数) の確認

【確認書類等】

登記事項証明書または検査済証

【確認方法】

リフォーム工事実施後の住宅の築年数が 20 年超の場合は、劣化事象がないことの確認が必要です。まず、次の (1) により「借入申込日の 20 年前の応当日」を確認し、次に (2) または (3) により築年数が 20 年超の住宅かどうかを確認してください。**築年数が 20 年以内の住宅の場合には、Ⅱの確認は不要です**ので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

築年数が 20 年超の住宅の場合は、Ⅱにより劣化事象がないことを確認してください。

(1) 「借入申込日の 20 年前の応当日」の確認

「借入申込日の 20 年前の応当日」とは 20 年前の借入申込日に対応する日のことです (以下「応当日」といいます。)

(例) (借入申込日) (応当日)

令和2年10月10日 → 平成12年10月10日

平成に相当する年から20を引いてください

(2) 築年数を登記事項証明書で確認する場合

表示登記における新築時期 (* 1) を確認してください。

- ・ 新築時期が借入申込日の 20 年前の応当日以前である場合
→ 築年数が 20 年超の住宅です。Ⅱにより劣化事象がないことを確認してください。
- ・ 新築時期が借入申込日の 20 年前の応当日の翌日以後である場合
→ 築年数が 20 年以内の住宅です。Ⅱの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

* 1 登記事項証明書の新築時期とは、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) をいいます。

(3) 築年数を検査済証等 (* 2) で確認する場合

検査済証の交付年月日と借入申込日の 20 年前の応当日との関係を次のとおり確認してください。

- ・ 交付年月日が借入申込日の 20 年前の応当日以前である場合
→ 築年数が 20 年超の住宅です。Ⅱにより劣化事象がないことを確認してください。
- ・ 交付年月日が借入申込日の 20 年前の応当日の翌日以後である場合
→ 築年数が 20 年以内の住宅です。Ⅱの確認は不要ですので、内容確認欄の「適合」にチェックをいれてください。

* 2 台帳記載事項証明書、登載証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類を含みます。

Ⅱ. 劣化事象がないことの確認 (築 20 年超の住宅の場合のみ)

【確認書類等】

登記事項証明書および次のいずれかの書類

- (1) 既存住宅状況調査結果報告書 (「建物状況調査 (既存住宅状況調査)」の報告書のことをいいます。)
- (2) 耐震診断報告書
- (3) 中古住宅適合証明書
- (4) 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」
- (5) 耐震基準適合証明書

【確認方法】

次の (1) から (5) までのいずれかの書類により劣化事象がないことが確認できた場合は、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

(1) 既存住宅状況調査結果報告書 (「建物状況調査 (既存住宅状況調査)」の報告書のことをいいます。) で確認する場合 次の①から③までの内容を確認してください。

① 検査日が借入申込日時点で 1 年以内または借入申込日以後であること。

(例) 借入申込日が令和 2 年 10 月 10 日の場合 → 検査日が令和元年 10 月 11 日以後のもの

②「建物状況調査」欄が、次の（ア）または（イ）のいずれかに該当すること。

（ア）「劣化事象等の有無」欄が「無」となっていること。

（イ）「各部位の劣化事象等の有無」欄の「構造耐力上主要な部分に係る調査部位」のうち、基礎、柱及び梁、外壁、バルコニーの部位が「無」となっていること。

建物状況調査の結果の概要（調査報告書用）【鉄筋コンクリート造等】	
(第2面)	
作成日 令和2年10月10日	
建物名称	機構 様邸
建物	略
本調査の実施日	令和2年10月10日
調査の区分	<input type="checkbox"/> 一戸建ての住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅等 (<input type="checkbox"/> 住戸型 <input type="checkbox"/> 住棟型)
劣化事象等の有無	建物状況調査基準に基づく劣化事象等の有無 (下の『各部位の劣化事象等の有無』欄も記入すること。) <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
建物状況調査	<構造耐力上主要な部分に係る調査部位> 劣化事象等 有 無 調査できなかった 基礎 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 床 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 柱及び梁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 外壁 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> バルコニー及び共用廊下 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> その他 (配筋調査) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> (コンクリート圧縮強度) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
	<雨水の浸入を防止するに係る調査部位> 外壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 内壁 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 屋根 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

図 既存住宅状況調査結果報告書のイメージ

③既存住宅状況調査結果報告書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(2) 耐震診断報告書で確認する場合

次の①から③までの内容を確認してください。

① 診断日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

(例) 借入申込日が令和2年10月10日の場合 → 診断日が令和元年10月11日以後のもの

第2次診断結果表		
建物名称: ■■マンション	竣工年度: 昭和45年	住所: ■県■市
診断者名: ■■設計事務所	診断年月日: 令和2年10月10日	

図 耐震診断結果表イメージ（国土交通省HP：マンション耐震化マニュアルより）

診断日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

② 耐震診断報告書で耐震性を有していることが確認できること。

(項目番号5の「II. (1) 耐震診断報告書で確認する場合」の①参照)

③ 耐震診断報告書が交付された日以後、増改築がないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(3) 中古住宅適合証明書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

① 借入申込日時点で有効期間内であること。

(項目番号5の「II. (2) 中古住宅適合証明書で確認する場合」の①参照)

② 中古住宅適合証明書の交付日以後、増改築がないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(4) 既存住宅売買瑕疵保険の「保険付保証明書」で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①検査日*が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

※検査日が不明な場合は、保険検査を実施した事業者等にご確認ください。

②保険付保証明書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

(5) 耐震基準適合証明書で確認する場合

次の①および②の内容を確認してください。

①家屋調査日が借入申込日時点で1年以内または借入申込日以後であること。

②耐震基準適合証明書の交付日以後、増改築が行われていないこと。

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」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。

項目 番号	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認 項目	確認内容
	適合	不適合		
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	併用住宅 の床 面積	《併用住宅(※6)の場合》 ・住宅部分の床面積が、原則として、全体の床面積の1/2以上であること。 ・住宅部分と非住宅部分が壁や建具等により区画されていること。 (注)住宅部分の床面積が全体の床面積の1/2未満であっても、融資を利用できる場合がありますので取扱金融機関 にお問い合わせください。 * 併用住宅でない場合は、左欄の「適合」にチェックを入れてください。

I. 併用住宅であることの確認

【確認書類等】

現地で、目で見て確認

【確認方法】

リフォーム工事実施後の住宅が、併用住宅であるかどうか下図を参考にして確認してください。併用住宅である場合は、IIにより床面積について確認してください。**併用住宅でない場合は、IIの確認は不要です**ので、内容確認欄の「適合」にチェックを入れてください。

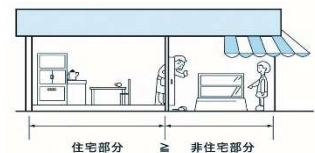


図 併用住宅の例

II. 住宅部分の床面積の確認（併用住宅の場合のみ）

【確認書類等】

販売チラシ（または現地で、目でみて確認）

【確認方法】

次の①および②により確認してください。

①住宅部分の床面積が、全体の床面積の1/2以上であること(※)。

②住宅部分と非住宅部分が、壁や建具等で区画されていること。

(※) 住宅部分の床面積が全体の床面積の1/2未満であっても、融資を利用できる場合がありますので取扱金融機関にお問い合わせください。

併用住宅とは、住宅の一部に、店舗・事務所等の用途に使用する部分があり、内部で相互に行き来できる住宅です。

(裏面)

工事完了の報告

私（連帯債務者を含みます。）は、借入申込みを行った住宅について、リフォーム工事が完了したことを次のとおり届け出ます。

【工事請負業者記入欄】 本件の住宅について、工事が完了したことに相違ありません。

工事請負業者

(フリガナ)

(社名)

カブシキガイシャ

株式会社

マルマルコウムデン

〇〇工務店



※工事請負業者が複数となる場合は、主要な工事の工事請負業者が記名・押印してください。

工事請負業者に社名の記入および押印を依頼してください。

また、複数の業者と請負契約を締結している場合は、主要な工事を請け負った業者に依頼してください。

内容を確認した書類は、大切に保管してください。住宅金融支援機構の職員が、後日、技術基準に適合していることについて書類を確認させていただく場合がありますのでご承知おきください。