

Ⅱ 【フラット35】（中古住宅）技術基準の概要

1 【フラット35】（中古住宅）技術基準の概要（一戸建て住宅等）

技術基準の詳細については、フラット35サイトをご覧ください (<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)。

技術基準の概要		確認方法例
接道	原則として一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認
住宅の床面積	床面積は70㎡以上（共同建ての住宅は30㎡以上）（※1）	建物の登記事項証明書、確認済証、設計図書等により確認
併用住宅の床面積	店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が全体の1/2以上	現地調査により確認
住宅の規格	原則として、2以上の居住室（家具等で仕切れる場合でも可）、キッチン、トイレおよび浴室（浴槽を設置したもの）の設置	
住宅の構造	次の①、②または③のいずれかであること	検査済証、設計図書、火災保険証券等により確認（※2） 設計図書または現地調査等により確認（※2）（※4）
	①耐火構造の住宅	
	②準耐火構造の住宅（省令準耐火構造を含む。）	
劣化状況	③耐久性基準（※3）に適合する住宅（一戸建てまたは連続建てのみ）	現地調査により確認
	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に著しいひび割れまたは欠損等がないこと ・外壁およびそれらの仕上げ材に著しいひび割れまたは欠損等がないこと、シーリング材の破断等がないこと ・バルコニーの防水層に著しいひび割れ等がないこと ・上記部位について腐朽、蟻害、鉄筋の露出等がないこと 	
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・壁、柱、居室の床が6/1000以上傾斜していないこと（鉄筋コンクリート造等の部分を除く） ・土台、床組に著しい割れ等がないこと ・小屋組に雨漏り等の跡、著しい割れ等がないこと ・上記部位について腐朽等、蟻害、鉄筋の露出がないこと 	確認済証、募集パンフレットまたは地方公共団体が発行する建築確認日を確認できる書類（例：台帳記載事項証明書）により確認 建物の登記事項証明書により確認 設計図書等により確認
	・次の①、②または③のいずれかであること	
	<ul style="list-style-type: none"> ①昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅 ②表示登記における新築時期が昭和58年4月1日以降である住宅 ③機構の定める耐震評価基準（※5）等に適合する住宅 	

※1 住宅の床面積には、車庫、共用部分、非住宅部分（店舗、事務所等）を除きます。

※2 新築時に旧公庫融資または【フラット35】を利用している場合、以下のいずれかの書類で確認することもできます。

	<書類>	<確認事項>
		左欄の1または2の場合はA～Cのいずれかに該当することを確認
1	公庫付分譲住宅であった場合 → 募集パンフレットなど	A 構造が次のいずれか → 木造（耐久性）、準耐火（一般）、準耐火（高性能）、耐火
2	マイホーム新築融資、建売住宅融資、財形住宅融資を利用している住宅であった場合 → 「現場審査に関する通知書」、「適格認定に関する通知書」など	B 基準金利適用住宅で次のいずれか → 耐久性タイプ、省エネ+耐久性タイプ、バリアフリー+耐久性タイプ C 割増融資で次のいずれか → 高耐久性木造住宅、高規格住宅、優良な住宅
3	フラット35を利用している住宅であった場合 → 「適合証明書」	—

※3 耐久性基準とは、基礎の高さ、床下換気孔等に関する基準です。

詳しくはフラット35サイト (<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>) をご覧ください。

混構造の場合（部分的に耐火構造若しくは準耐火構造とならない場合）は、建築物全体について、又は耐火構造若しくは準耐火構造とならない部分について、工法ごとの耐久性基準に適合させることが必要となります。

※4 木造住宅（在来木造、枠組壁工法、木質系プレハブ、丸太組構法）の場合は、設計図書が保管されていない等により耐久性基準の一部（小屋裏換気措置、床下換気・防湿措置、防腐・防蟻措置、浴室等の防水措置等）を確認できない場合には、それぞれ現地において確認することができます。現地における確認方法はQ&A Q7 (P17) をご覧ください。

※5 機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。

詳しくはフラット35サイト (<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>) をご覧ください。

2 【フラット35】（中古住宅）技術基準の概要（マンション）

技術基準の詳細については、フラット35サイトをご覧ください (<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)。
 ※中古マンションらしくフラット35に該当するマンションは、物件検査を省略することができるため、以下の技術基準の確認は不要です。詳しくはP10をご覧ください。

技術基準の概要		確認方法例
接道	原則として一般の道に2m以上の接道	現地調査により確認
住宅の床面積	床面積は30㎡以上（※1）	募集パンフレット、設計図書、確認済証、建物の登記事項証明書等により確認
住宅の規格	原則として、2以上の居住室（家具等で仕切れる場合でも可）、キッチン、トイレおよび浴室（浴槽を設置したもの）の設置	募集パンフレット、設計図書等により確認
併用住宅の床面積	店舗等併用住宅の場合は、住宅部分の面積が1/2以上	募集パンフレット、設計図書等により確認
住宅の構造	次の①または②のいずれかであること	検査済証、設計図書、旧公庫融資の現場審査通知書・適格認定通知書・募集パンフレット、適合証明書等により確認
	①耐火構造の住宅 ②準耐火構造の住宅	
管理規約等	管理規約が定められていること（※2）	管理規約により確認
	長期修繕計画の計画期間が20年以上であること	長期修繕計画書（※3）により確認
劣化状況	共用部分 ・基礎、外壁、柱、梁、バルコニー等に鉄筋の露出がないこと	現地調査により確認
耐震性	次の①、②または③のいずれかであること	
	①昭和56年6月1日以降に確認済証が交付された住宅	募集パンフレット、確認済証または地方公共団体が発行する建築確認日を確認できる書類（例：台帳記載事項証明書）により確認
	②表示登記における新築の時期が昭和58年4月1日以降である住宅	建物の登記事項証明書により確認
	③機構の定める耐震評価基準（※4）等に適合する住宅	設計図書等により確認




- ※1 住宅の床面積とは、専有部分の床面積をいい、共用部分を除きます。
 ※2 平成26年10月に管理規約に関する基準を改正し、区分経理等の要件を撤廃しました。（適用日：平成26年10月1日以後に適合証明書が交付されるもの）
 ※3 「長期修繕計画書」とは、建物の敷地等および共用部分等の修繕の予定を相当期間にわたって定めた計画書をいいます。
 ※4 機構の定める耐震評価基準とは、建物の形、壁の配置等に関する基準です。
 詳しくはフラット35サイト (<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>) をご覧ください。

3 【フラット35】S技術基準の概要

【フラット35】Sをご利用いただくためには、1または2の技術基準（P5～P6）に加え、P7～P8のいずれかの技術基準も満たす必要があります。

●【フラット35】S中古タイプ基準（金利Bプラン）

次表の①から④までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

<p>① 省エネルギー性 ＜開口部断熱＞</p>	<p>窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅 (トイレ、浴室、脱衣室および洗面所の窓、天窗、ルーバー窓、玄関等のドアのガラス部分は除きます。)</p>	
<p>② 省エネルギー性 ＜外壁等断熱＞</p>	<p>次の(1)～(4)のいずれかの住宅など、断熱等性能等級2相当以上の住宅であることが確認できるもの (1) 建設住宅性能評価書(※1)の交付を受けた住宅(省エネルギー対策等級2以上または断熱等性能等級2以上) ※住宅の断熱構造について評価時から変更がないもの (2) 【フラット35】を利用して建設(新築住宅の購入を含む。)された住宅 ※住宅の断熱構造について新築時から変更がないもの (3) 中古マンションらしくフラット35のうち【フラット35】S(省エネルギー性(外壁等断熱))として登録された住宅 ※住宅の断熱構造について登録時から変更がないもの (4) 既存住宅の評価方法基準により断熱等性能等級2以上に適合することが確認できる住宅(※2)</p> <p>※1 既存住宅の建設住宅性能評価書を活用する場合は、別途、劣化状況の確認が必要となる場合があります。 ※2 (4)については、検査機関のみでの取扱いとなります。</p>	
<p>③ バリアフリー性 ＜段差解消＞</p>	<p>次の(1)～(2)のとおり、床の段差が解消された住宅 (1) 住宅内の床のうち、次のア～エに掲げる部分の床およびそれらをつなぐ廊下の部分を段差のない構造(※1)とします。 ア 高齢者等の寝室(※2)のある階のすべての居室(※3) イ トイレ、浴室(出入り口の部分を除きます)、キッチン、洗面所および脱衣室(※4) ウ 玄関(上がりかまちの段差、出入り口の段差を除きます) エ 高齢者等の寝室が接地階(※5)以外の階に存する場合の該当階のバルコニー(出入り口の部分を除きます) (2) (1)にかかわらず、次のア～オに適合する場合は、その他の部分の床との間に、300mm以上450mm以下の段差を設けることができます。 ア 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に設置していること イ 面積が3㎡以上9㎡未満(※6)であること ウ 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の2分の1未満であること エ 間口(※7)が1,500mm以上であること オ その他の部分の床より高い位置にあること</p> <p>※1 「段差のない構造」とは、仕上がり寸法で5mm以内の段差とする構造です。 ※2 入居時に高齢者等が寝室として使用する居室または将来高齢者等が寝室として使用する予定の居室をいいます。 ※3 食事室が同一階にない場合は当該食事室を含みます。なお、食事室が2つ以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができます。 ※4 2つ以上ある場合は、高齢者等が主として使用するものに限ることができます。 ※5 地上階のうち最も低い位置にある階をいいます。 ※6 当該居室の面積が18㎡以下の場合、当該面積の2分の1未満とします。 ※7 工事を伴わない撤去(◆)等により確保できる部分の長さを含みます。 ◆ 「工事を伴わない撤去等」とは、丁番のところからドアをそのまま外すなど、ビス・ねじをドライバーで外す程度の作業によるものです。専門業者でなければ取り扱うことのできない作業については「工事を伴わない撤去」には該当しません。</p>	
<p>④ バリアフリー性 ＜手すり設置＞</p>	<p>浴室および住宅内の階段に手すりが設置された住宅</p> <p>注1) 浴室の手すりは少なくとも1箇所以上、階段の手すりは少なくとも片側に設置が必要です。 注2) 手すりを設置する箇所および手すりの形状について定めはありません。 注3) 階段の手すりは住戸内に階段が無い場合は不要です。</p>	

●【フラット35】S（金利Bプラン）の技術基準

次表の①から⑥までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	① 断熱等性能等級4の住宅 ^{※1} ② 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ^{※2}
耐震性	③ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅 ④ 免震建築物 ^{※3}
バリアフリー性	⑤ 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	⑥ 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅 （共同住宅等については、一定の更新対策 ^{※4} が必要）

(注) ①から⑥までの技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。既存住宅の住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Bプラン）をご利用いただけます。
なお、中古住宅の物件検査においては、新築時に取得された住宅性能評価書や適合証明書等の書類が必要となる場合があります。基準を確認するための必要書類は、P.11をご覧ください。

●【フラット35】S（金利Aプラン）の技術基準

次表の①から⑦までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	① 認定低炭素住宅 ^{※5} ② トップランナー基準 ^{※6} に適合する住宅（一戸建てに限る） ③ 一次エネルギー消費量等級5の住宅 ④ 性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法） ^{※7}
耐震性	⑤ 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅
バリアフリー性	⑥ 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	⑦ 長期優良住宅 ^{※8}

(注) ③、⑤及び⑥の技術基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。既存住宅の住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】S（金利Aプラン）をご利用いただけます。なお、中古住宅の物件検査においては、新築時に取得された住宅性能評価書や適合証明書等の書類が必要となる場合があります。基準を確認するための必要書類は、P.11をご覧ください。

- ※1 平成27年3月31日以前に省エネルギー対策等級の基準を用いて設計検査の申請を行った場合または省エネルギー対策等級の住宅性能評価書を活用して物件検査を受ける場合は、「断熱等性能等級」を「省エネルギー対策等級」と読み替えてください。
- ※2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）（通称 建築物省エネ法）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅（竣工年月日が平成28年3月31日以前の住宅に限ります。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。）及び基準適合建築物に認定された住宅（竣工年月日が平成28年4月1日以後の一戸建て住宅に限ります。）についても対象となります。
- ※3 免震建築物は、住宅性能表示制度の評価方法基準1-3に適合しているものを対象とします。
- ※4 一定の更新対策とは、躯体天井高の確保（2.5m以上）及び間取り変更の障害となる壁または柱がないことです。
- ※5 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）の規定により低炭素建築物新築等計画が認定された住宅または、同法の規定により集約都市開発事業計画が認定された住宅です。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。
- ※6 平成29年3月31日以前にエネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）に規定されていた登録建築物調査機関から「住宅事業建築主基準にかかる適合証」の交付を受けた住宅です。
- ※7 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）の規定により建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅です（竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅に限ります。）。共同住宅等については、融資対象となる住戸が認定を受けている場合に限り、また、増改築等による認定を含みます。
- ※8 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅です。また、増改築等による認定を含みます。