

【フラット35】リノベの技術基準

(1) 【フラット35】リノベの対象となる中古住宅

【フラット35】リノベの対象となる中古住宅は、次の要件を満たすものです。(金利引き下げやリフォーム工事の要件等により、3つの種別があります。)

種 別	要 件	
【フラット35】リノベ※	工事内容	・リフォーム工事を行うこと
	リフォーム工事後の住宅の要件	・リフォーム工事後の住宅がフラット35（中古住宅）の技術基準を満たしていること（P.3（2）参照）
【フラット35】リノベ （金利Bプラン）	工事内容	・性能の向上に資するリフォーム工事を行うこと（P.3（3）参照） ・リフォーム工事費用の合計額が 200万円以上 であること（P.6（5）参照）
	リフォーム工事後の住宅の要件	・リフォーム工事後の住宅がフラット35（中古住宅）の技術基準を満たしていること（P.3（2）参照）
	維持保全	・維持保全に係る措置を行うこと（P.6（6）参照）
【フラット35】リノベ （金利Aプラン）	工事内容	・性能の向上に資するリフォーム工事を行うこと（P.3（3）参照） ・リフォーム工事費用の合計額が 300万円以上 であること（P.6（5）参照）
	リフォーム工事後の住宅の要件	・リフォーム工事後の住宅がフラット35（中古住宅）及びフラット35リノベ（金利Aプラン）の技術基準（リフォーム工事により向上させる性能と同じ項目の基準に限ります。）を満たしていること（P.3（2）、P.5（4）参照）
	維持保全	・維持保全に係る措置を行うこと（P.6（6）参照）

※ リフォーム一体タイプに限ります。買取再販タイプでは利用できません。

(2) フラット35 (中古住宅) の技術基準

【フラット35】リノベ、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)で共通して要件となるフラット35 (中古住宅)の技術基準の概要は、次表のとおりです。

● フラット35(中古住宅)の技術基準の概要

基準項目等		一戸建て等	マンション
「一戸建て等」と「マンション」の区分		一戸建て、連続建て、重ね建て及び地上階数2以下の共同建ての住宅	地上階数3以上の共同建ての住宅(構造が耐火構造(性能耐火を含みます。)又は準耐火構造であることが必要となります。)
居住要件 ^(注1)		次のいずれかに該当する住宅 ① 建築後2年を超えたもの(人が住んでいたことを問いません。) ② 建築後2年以内のもの(人が住んだことがあるものに限ります。)	
接道		住宅の敷地が、原則として一般の道に2m以上接すること。	
住宅の規模 ^(注2)		70㎡以上(共同住宅は30㎡以上)	30㎡以上
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、トイレ及び浴室の設置	
併用住宅の床面積		併用住宅の住宅部分の床面積は、全体の2分の1以上	
戸建型式等		木造の住宅 ^(注3) は、一戸建て又は連続建てに限ります。	
住宅の耐久性		耐火構造、準耐火構造 ^(注4) 又は耐久性基準 ^(注5) に適合	
住宅の耐震性		建築確認日が昭和56年6月1日以後 ^(注6) であること(建築確認日が昭和56年5月31日以前 ^(注7) の場合は、耐震評価基準 ^(注8) 等に適合すること。)	
劣化状況		土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと 等	外壁、柱等に鉄筋の露出がないこと 等
維持管理基準	管理規約	管理規約が定められていること。	
	長期修繕計画	計画期間20年以上	

注1 居住要件における建築後年数とは、検査済証交付日又は新築年月日(表示登記における新築時期)から申請者の借入申込日までの年数をいいます。

注2 住宅の規模は、住宅部分の床面積をいい、車庫及び共用部分(共同住宅の場合)を除きます。

注3 「木造の住宅」とは、主要構造部を耐火構造とした住宅及び準耐火構造(省令準耐火構造を含む)の住宅以外の住宅をいいます。「木造の住宅」に該当する場合は、耐久性基準に適合することが必要となります。

注4 準耐火構造には、省令準耐火構造を含みます。

注5 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。

注6 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年4月1日以後」とします。

注7 建築確認日が確認できない場合は、「新築年月日(表示登記における新築時期)が昭和58年3月31日以前」とします。

注8 建物の形、壁の配置などに関する基準です。詳しくはフラット35サイト

(<https://www.flat35.com/tetsuduki/cyuko/tech.html>)を参照してください。

(3) 性能の向上に資するリフォーム工事の技術基準

【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)で要件となる性能の向上に資するリフォーム工事の技術基準の概要は、次表のとおりです。

● 性能の向上に資するリフォーム工事の技術基準の概要

基準項目等	性能の向上に資するリフォーム工事の内容
次の(a)から(t)のいずれかの基準に適合すること。	
省エネルギー性	(a) 断熱材を設置又は交換する工事 (b) 窓ガラス、窓サッシ又はドア(屋外から施錠できるものに限る。)を交換する工事 (c) 開口部に内窓を取り付ける工事

(2023年4月)

● 性能の向上に資するリフォーム工事の技術基準の概要（前ページからの続き）

基準項目等	性能の向上に資するリフォーム工事の内容
省エネルギー性	<p>(d) 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(国土交通省告示第 266 号)の2で定める基準において対象としている設備を設置又は交換する工事 [対象となる設備の例: 潜熱回収型ガス給湯機(エコジョーズ)、潜熱回収型石油給湯機(エコフィール)、電気ヒートポンプ給湯機(エコキュート)、電気ヒートポンプ・ガス併用型給湯機 等]</p> <p>(e) 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等(国土交通省告示第 265 号)に定める計算方法において、設計一次エネルギー消費量の削減に寄与する設備を設置又は交換する工事 [対象となる設備の例: コージェネレーション設備、太陽光発電設備、太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節湯水栓、熱交換換気設備 等]</p> <p>(f) その他、住宅におけるエネルギー消費量の削減に寄与する工事</p>
耐震性	<p>(g) 構造耐力上主要な部分を新設又は補強する工事</p> <p>(h) 構造耐力上主要な部分に係る接合部を補強する工事</p> <p>(i) 筋かい又はフレームを新設する工事</p> <p>(j) 屋根を軽量化する工事</p> <p>(k) その他、建物の倒壊防止に寄与する工事</p>
バリアフリー性	<p>(l) 高齢者等の住宅における移動等の安全性を確保するために行う工事 [対象となる工事の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活空間内の通路又は出入りの幅員拡張工事 ・床の段差を解消する工事 ・便所、浴室、脱衣室その他の居室若しくは玄関又はこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事 ・階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る。)又は改良によりその勾配を緩和する工事 ・ホームエレベーター等の住宅内における垂直移動を容易にするための設備を設置する工事 ・建物に付随する屋外スロープを設置する工事 ・人感センサー付照明、足下灯等の高齢者等の転倒を予防するための設備を日常生活空間内に設置する工事 等 <p>(m) 高齢者等の事故による被害の拡大防止のために行う工事 [対象となる工事の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IHコンロ、消火装置付きコンロ等の火災の発生を抑制するための設備を設置する工事 ・スプリンクラー、火災報知器等の火災発生時における被害の拡大防止のための設備を設置する工事 ・日常生活空間内の床の材料を衝撃吸収性のあるものに変更する工事 等 <p>(n) 高齢者等の動作の補助を目的とした設備の設置又は交換のために行う工事 [対象となる工事の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開戸を引戸又は折戸に取り替える工事 ・開戸のドアノブをレバーハンドルに取り替える工事 ・戸に戸車その他戸の開閉を容易にするための器具を設置する工事 ・高齢者等の身体の洗浄を容易にするための水栓器具の設置工事 ・腰掛け台の設置工事 等 <p>(o) 住宅における介助行為を容易にするために行う工事 [対象となる工事の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日常生活空間内の浴室、便所又は特定寝室の面積を拡張する工事 ・高齢者等専用の便所及び洗面所を設置する工事 等
耐久性・可変性	<p>(p) 構造躯体等の防腐又は防蟻のために行う工事 [対象となる工事の例]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小屋裏換気孔を取り付ける工事 ・外壁に通気層を設けた構造とする工事 ・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事

● 性能の向上に資するリフォーム工事の技術基準の概要（前ページからの続き）

基準項目等	性能の向上に資するリフォーム工事の内容
耐久性・可変性	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室又は脱衣室の防水性を高める工事 ・土台の防腐又は防蟻のために行う工事 ・床下の防湿性を高める工事 ・雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事 等 <p>(q) 小屋裏又は床下の状態を確認するための点検口を取り付ける工事</p> <p>(r) 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事 〔対象となる工事の例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事 ・排水管を維持管理上又は更新上有効なもの又は位置に取り替える工事 ・給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事 等 <p>(s) 劣化した部材又は設備機器を補修又は交換する工事</p> <p>(t) 世帯構成の変更に対応するための工事 〔対象となる工事の例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・間取りを変更するための工事 ・調理室、浴室、便所又は玄関を増設する工事 等

(4) フラット35リノベ(金利Aプラン)の技術基準

フラット35リノベ(金利Aプラン)の技術基準の概要は、次表のとおりです。なお、適合させるフラット35リノベ(金利Aプラン)の基準項目に対応した(3)のリフォーム工事を行い、工事後の住宅が次表の技術基準に適合する必要があります。

(例) (d) 耐久性・可変性の②長期優良住宅に該当する場合は、(3)の耐久性・可変性 (p)から(t)のいずれかに該当する工事を行う必要があります。

● フラット35リノベ(金利Aプラン)の技術基準の概要

基準項目等	技術基準
次の(a)から(d)のいずれかの基準に適合すること ^(注1)	
(a) 省エネルギー性	次のいずれかに適合する住宅 ①断熱等性能等級4 ^(注2) 及び一次エネルギー消費量等級6の基準を満たす住宅 ②断熱等性能等級5以上及び一次エネルギー消費量等級4 ^(注2) 以上の基準を満たす住宅 ③認定低炭素住宅等 ^(注3) ④性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法) ^(注4)
(b) 耐震性	次のいずれかに適合する住宅 ①耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の基準を満たす住宅 ②免震住宅 ^(注5)
(c) バリアフリー性	次のすべてに適合する住宅 ・高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の基準を満たす住宅 ・高齢者等配慮対策等級(共用部分)3以上の基準を満たす住宅(共同建てに限ります。)
(d) 耐久性・可変性	次のいずれかに適合する住宅 ①劣化対策等級(構造躯体等)3、維持管理対策等級(専用配管)2以上、維持管理対策等級(共用配管)2以上 ^(注6) 、躯体天井高の確保(2.5m以上) ^(注6) 及び間取り変更の障害となる壁又は柱が無いこと ^(注6) ②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84号)の規定により長期優良住宅建築等計画又は長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅

注1 「評価方法基準」(平成13年国土交通省告示第1347号)に係る基準については、既存住宅における評価方法基準に適合させる必要があります。

注2 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4の基準は、それぞれ建築物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)第2条第1項第3号に規定する「建築物エネルギー消費性能基準」に代えることができます。

注3 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又は集約都市開発事業計画が認定された住宅であること。なお、令和4年10月1日改正後の「建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準」(同法第54条第1項第1号)に基づき認定を受けた住宅に限ります。

注4 令和4年10月1日改正後の「建築物エネルギー消費性能誘導基準」(建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律第35条第1項第1号)に基づき認定を受けた住宅に限ります。

注5 免震住宅とは、住宅性能表示制度の評価方法基準第5の1-3に適合しているものを対象とします。

注6 維持管理対策等級(共用配管)、躯体天井高の確保及び間取り変更の障害となる壁又は柱が無いこと、については一戸建てには適用しません。

(5) リフォーム工事費用の合計額

【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)で要件となるリフォーム工事費用の合計額については、次の事項にご注意ください。

- ① 【フラット35】リノベ(金利Bプラン)を利用する場合は、リフォーム工事費用の合計額が200万円以上であることが必要となります。また、【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の場合は、リフォーム工事費用の合計額が300万円以上であることが必要となります。
- ② 適合証明検査においてリフォーム工事費用の合計額を確認するため、工事請負契約書(写)、工事費内訳書(写)等のリフォーム工事の契約内容(工事金額、工事内容等)が確認できる書類を提出していただきます。
- ③ リフォーム工事費用の合計額は、性能の向上に資するリフォーム工事の他、同時に実施する住宅部分に係るリフォーム工事も含めた全体のリフォーム工事金額となります。
- ④ リフォーム工事の内容等に応じて複数のリフォーム工事業者に工事を発注する場合は、各々のリフォーム工事業者との工事契約の書類を準備してください。(一括契約である必要はありません。)
- ⑤ 買取再販タイプで複数の住戸に対してまとめてリフォーム工事を行う場合は、1住戸あたりの平均の工事費が要件の金額を満たしていることが必要です。

(6) 維持保全に係る措置

【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)で要件となる維持保全に係る措置の内容は、次表のとおりです。

● 維持保全に係る措置

次の(a)から(d)のいずれかの措置を行うこと。	
(a) インспекションの実施	「既存住宅状況調査方法基準」(平成29年国土交通省告示第82号)に基づくインспекション又は「既存住宅インспекション・ガイドライン」に基づくインспекション(現況調査)を実施すること
(b) 瑕疵保険の付保等	次の(1)から(4)までのいずれかの措置を行っていること (1) 既存住宅売買瑕疵保険の付保 (2) 住宅の売買契約書、保証書等において、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、住宅取得後又はリフォーム工事完了後から1年以上の保証期間を設けていること (3) リフォーム工事実施箇所におけるリフォーム瑕疵保険の付保 (4) リフォーム工事請負契約書、保証書等において、リフォーム工事実施箇所についてリフォーム工事完了後から1年以上の保証期間を設けていること
(c) 維持保全計画の作成	リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための計画期間が30年以上の維持保全計画を作成すること
(d) 住宅履歴情報の保存	リフォーム工事に係る住宅履歴情報の保存について、次の(1)から(3)までのすべての要件を満たしていること (1) 住宅履歴情報の保存形式(紙媒体、電子媒体等)が明確であること (2) 住宅履歴情報の保存場所が明確であること (3) 保存情報に「リフォーム工事に関する図書」、「リフォーム工事の写真」及び「【フラット35】リノベに係る基準の適合性を確認できる書類」が含まれていること



- ・【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)において、性能向上に資するリフォーム工事の他、同時に実施する住宅部分に係るリフォーム工事全体が融資の対象となります。
- ・既存の住宅部分の全部を取り壊す改築工事(全部改築工事)を行う場合は、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)の対象とはなりません。
- ・リフォーム工事前の建物全体が非住宅(店舗、事務所等)の場合は、【フラット35】リノベの対象とはなりません。(買取再販タイプの場合を除く。)