

事前確認時と、適合証明検査時で、申請に必要な書類は異なります。
以下の表は、全ての方が提出する書類です。
詳細は、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」はこちら
https://www.flat35.com/files/topics/6125_ext_99_2.pdf



① 《1回目》事前確認 (物件売買時)

提出書類	備考
① 事前確認 (物件売買時) に関する申請書	※フラット35 HPよりダウンロードできます
② 事前確認 (物件売買時) に関する申請書類チェックリスト	※フラット35 HPよりダウンロードできます
③ 建物の登記事項証明書の写し	建物の登記簿謄 (抄) 本の写しでも可
④ 土地の登記事項証明書の写し	全ての地名地番について提出 土地の登記簿謄 (抄) 本の写しでも可 例) 土地又は建物の登記事項証明書の写し パンフレット 確認済証の添付書類
⑤ 敷地面積が確認できる書類	
⑥ 建築確認日が確認できる書類	例) 確認済証又は検査済証の写し 建物の登記事項証明書の写し
⑦ 維持保全に係る措置に関する書類	「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください
⑧ 管理規約・長期修繕計画の写し	(マンションに限りです)

② 《2回目》適合証明検査 (リフォーム工事後)

提出書類	備考
① 中古住宅適合証明申請書	※フラット35 HPよりダウンロードできます リフォーム工事前、工事中の写真が必要です
② リフォーム工事内容が確認できる書類	例) リフォーム工事に係る設計図書 工事見積書 等
③ 維持保全に係る措置に関する書類	事前確認で既に提出した場合は、提出不要です
④ 性能の向上に資するリフォーム工事内容確認チェックシート	※フラット35 HPよりダウンロードできます

※申請書式のダウンロードはこちら (フラット35 HP)

https://www.flat35.com/business/download/renovation_doc.html



【フラット35】リノベの技術基準・物件検査のお問合せ

【フラット35】リノベ技術サポートダイヤル

営業時間：9時～17時
(土日、祝日、年末年始は休業)

0120-689-520 (通話無料)

ご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。
電話：03-5800-8163 (通話料金がかかります。)

融資制度など左記以外のお問合せ

住宅金融支援機構 カスタマーセンター

営業時間：9時～17時
(祝日、年末年始を除き、土日も営業)

0120-0860-35 (通話無料)

ご利用いただけない場合は、次の番号におかけください。
電話：048-615-0420 (通話料金がかかります。)

! 《ご注意》リフォーム工事について、建築確認手続が必要な場合があります

令和7年4月より、木造戸建の大規模なリフォームは、建築確認手続が必要になりました。
建築確認手続が必要なリフォーム工事 (例：カーポートの増築) を行った場合は、適合証明申請時に、検査済証の写しを提出する必要があります。

説明資料 (国土交通省HPより引用)

<https://www.mlit.go.jp/common/001873288.pdf>

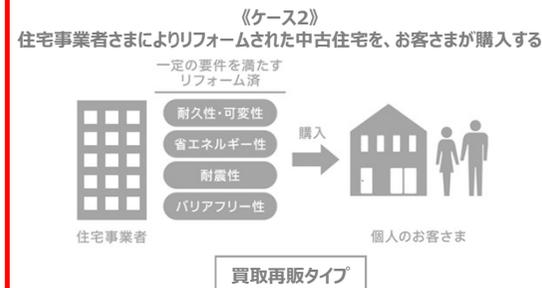
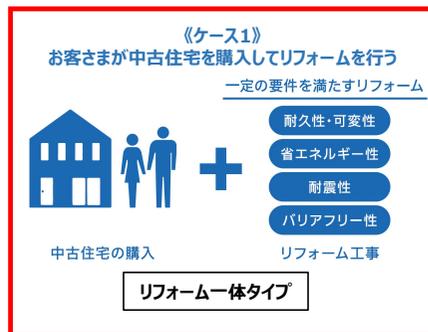


お客さまが中古住宅を購入してリフォームを行う場合

【フラット35】リノベ

物件検査を申請するために

【フラット35】リノベでは、《ケース1》お客さまが中古住宅を購入してリフォームを行う場合と、《ケース2》住宅事業者さまによりリフォームされた中古住宅を、お客さまが購入する場合があります。適合させる基準は同じですが、リフォーム工事時期に応じて、手続の流れが異なります。本資料では、《ケース1》お客さまが中古住宅を購入してリフォームを行う場合についてご紹介します。

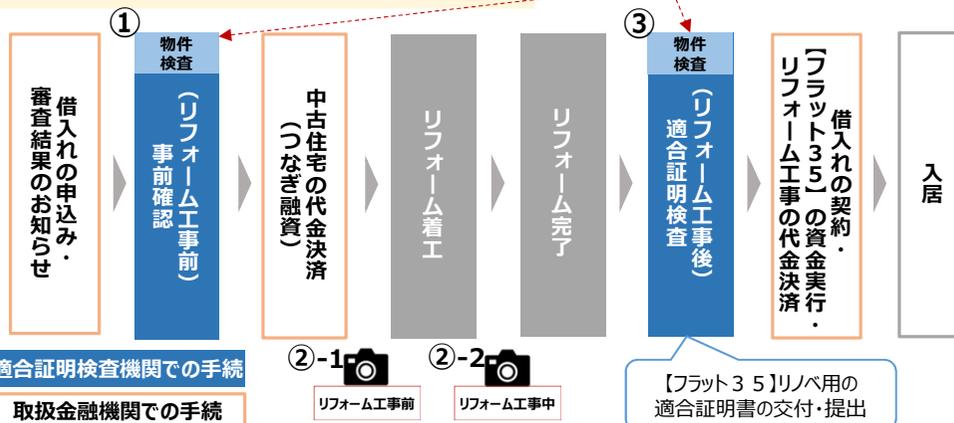


物件検査の流れ

物件検査においてお客さまが行う手続

- ① (リフォーム工事前) 【物件検査】事前確認の申請
- ② (リフォーム工事前・工事中) 工事写真の撮影
- ③ (リフォーム工事後) 【物件検査】適合証明検査の申請

! 《ご注意》物件検査は計2回受けていただきます



適合証明検査機関は、以下のURLより確認できます。

また、物件検査には手数料がかかります (金額は適合証明検査機関により異なります。)

https://www.flat35.com/files/topics/6471_ext_99_0.pdf



【フラット35】リノベの対象となる住宅

【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Bプラン」「金利Aプラン」の2つの種類があり、リフォーム工事の要件が異なります。
金利Aプランについては、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

種別	要件	
【フラット35】リノベ (金利Bプラン)	① 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
	② 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
	③ 維持保全	維持保全に係るいずれかの措置を行うこと (i)インスペクションの実施 (ii)瑕疵保険の付保等 (iii)維持保全計画の作成 (iv)住宅履歴情報の保存

①性能の向上に資するリフォーム工事を行うこと

性能の向上に資するリフォーム工事を、一つ以上実施する必要があります。工事の例は、以下のとおりです。その他リフォーム工事についても、該当する場合がございますので、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

種別	工事の内容
省エネルギー性	断熱材の追加/高効率給湯機等の設置/内窓の設置等
耐震性	壁・筋かい等の設置等
バリアフリー性	手すりの設置/通路または出入口の幅員拡幅工事等
耐久性・可変性	床材の交換/外壁等の塗装/内壁等の壁紙交換/設備機器の交換等

②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

リフォーム工事後の住宅が【フラット35】(中古住宅)の技術基準を満たす必要があります。
【フラット35】(中古住宅)の技術基準の詳細については、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

《事前に確認していただきたい基準》

基準項目等	一戸建て等	マンション
接道	住宅の敷地が、原則として一般の道に2m以上接する	
住宅の規模	70㎡以上(共同住宅は30㎡以上)	30㎡以上
住宅の構造	耐火構造、準耐火構造又は耐久性基準※ ₁ 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※ ₂	
劣化状況	・基礎に著しいひび割れまたは欠損等がない ・土台、床組に著しい割れ等がない※ ₃ ・小屋組に雨漏り等の跡、著しい割れがない※ ₃ 等	【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
管理規約	-	管理規約が定められている
長期修繕計画	-	計画期間が20年以上である

※₁ 木造住宅の一戸建て等は、基礎の高さが40cm以上であること、小屋裏換気孔・床下換気孔が必要で、概要について、以下の資料もご参考ください。
(設計図書がない場合であっても、現地において耐久性基準の確認ができる場合があります。)

「設計図書がない場合に確認する耐久性基準」はこちら
<https://www.flat35.com/files/a/public/flat35/100010582.pdf>

※₂ 建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合は、耐震評価基準等に適合しているか、適合証明検査機関による確認が必要です。
※₃ 土台及び床組が確認できる床下点検口等、小屋組が確認できる天井点検口等が必要です。

①(リフォーム工事前)【物件検査】事前確認の申請

リフォーム工事前に、事前確認の申請を行います。適合証明検査機関は、リフォーム工事前の住宅について、設計図書、現地調査等により、【フラット35】(中古住宅)の技術基準への適合状況を確認します。

事前確認で、技術基準に不適な箇所は、リフォーム工事で補修
この事前確認で、【フラット35】(中古住宅)の技術基準に適合しない場合であっても、リフォーム工事により補修等を行い、工事後の住宅が【フラット35】リノベの技術基準に適合するときは【フラット35】リノベを利用することができます。

事前確認を省略できる場合があります
以下の場合、事前確認を省略することができます※(金融機関への書類提出が必要です)。詳細は、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

共通	中古住宅適合証明書を取得している住宅 (中古住宅適合証明書が有効期間内であるものに限る。)
一戸建て等の場合	新築時に所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けている住宅で 築年数が20年以内の住宅等
マンションの場合	中古マンションらくらくフラット35に登録されている住宅等

※事前確認を省略できる場合であっても、【フラット35】(中古住宅)の技術基準への不適合箇所がないか確認するという観点等から、事前確認を実施することが可能です。

②(リフォーム工事前・工事中)工事写真の撮影

リフォーム工事について工事前・工事中の工事写真を撮影します。2回目の物件検査である適合証明検査時に、当該写真を添付する必要があります。詳細は、「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」をご確認ください。

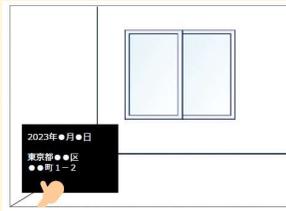
<写真の撮影時期・撮影箇所・撮影方法について>

撮影時期	撮影箇所	撮影方法
工事前	すべてのリフォーム工事箇所	「撮影日」及び「物件名※ ₁ 」を記載した黒板、画用紙等※ ₂ をリフォーム工事実施箇所と一緒に撮影してください。
工事中	リフォーム工事のうち、 <u>工事後に工事を実施したことが確認できない箇所</u> (断熱材設置工事など)	

※₁ 一戸建て等の場合は「建物の所在地(地名地番又は住居表示)」を、マンションの場合は「マンション名及び住戸番号」を記載してください。

※₂ 電子黒板アプリで撮影する場合も、「撮影日」及び「物件名」を表示して撮影してください。

<写真撮影のイメージ>



③(リフォーム工事後)【物件検査】適合証明検査の申請

リフォーム工事後に、適合証明検査の申請を行います。適合証明検査機関は、リフォーム工事後の住宅が【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを、現地調査等により確認します。

この適合証明検査で、【フラット35】(中古住宅)の技術基準に適合しない場合は、【フラット35】リノベを利用することができません。

「【フラット35】リノベ技術基準・物件検査手続のご案内」はこちら
https://www.flat35.com/files/topics/6125_ext_99_2.pdf

