

【フラット35】リノベ

技術基準・物件検査手続のご案内



〈目次〉

1 【フラット35】リノベの概要	2
2 融資の対象となる住宅	2
3 【フラット35】リノベの物件検査手続の流れ	7
4 物件検査の申請先	8
5 物件検査の実施・省略	8
6 事前確認の提出書類(物件売買時)	11
7 適合証明検査の提出書類(リフォーム工事後)	15
8 適合証明検査(買取再販タイプでリフォーム工事後一括で検査を受ける場合)	18
9 【フラット35】中古プラスの技術基準の概要	21
<参考> 工事写真の撮影方法	22
<参考書式> 中古住宅の維持保全に係る措置に関する書式	24

※ 技術基準の詳細や物件検査に関する申請書式につきましては、フラット35サイト(<https://www.flat35.com/>)をご覧ください。

2026年4月



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

物件検査実施者の追加

令和8年4月1日以後の物件検査申請分から、【フラット35】リノベの物件検査実施者に一定の要件を満たす適合証明技術者を追加しました（金利Bプランに限ります）。

物件検査は、【フラット35】リノベの物件検査を取り扱っている適合証明検査機関または一定の要件を満たす適合証明技術者（以下「適合証明検査機関等」という。）に申請してください。

詳しくは、P.8をご覧ください。



適合証明申請時には、リフォーム工事前及び工事中の写真が必要となります。
特にリフォーム工事前の写真の撮り忘れが多いためご注意ください。

この「技術基準・物件検査手続のご案内」は、令和8年4月1日以後に【フラット35】リノベの事前確認申請（事前確認申請を省略する場合には、適合証明申請）を行うものを対象としています。

令和8年3月31日までに事前確認申請（事前確認申請を省略する場合には、適合証明申請）を行っている場合は、物件検査の申請時期に応じた「【フラット35】リノベ 技術基準・物件検査手続のご案内」

(<https://www.flat35.com/business/standard/index.html>)をご覧ください。

詳しくは、【フラット35】リノベ技術サポートダイヤル(0120-689-520)でご確認ください。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

※万一、投資用物件の取得資金として【フラット35】を利用された場合は、借入金を一括してご返済いただく場合がありますのでご注意ください。また、投資用物件を取得するために【フラット35】の利用を勧めるような勧誘には、十分お気を付けください。

※ご返済中に、申込みご本人又はそのご親族の方が実際にお住まいになっていることの確認を行わせていただく場合があります。

1 【フラット35】リノベの概要

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。

〔用語の説明〕

リフォーム一体タイプ：個人が中古住宅を購入してリフォーム工事を行う場合をいいます。

買取再販タイプ：住宅事業者により性能の向上に資するリフォーム工事が行われた中古住宅で、【フラット35】リノベの適合証明を取得している中古住宅を購入する場合をいいます。

※ 融資内容や融資手続については、フラット35サイト(<https://www.flat35.com/>)でご確認ください。

なお、【フラット35】リノベでの金利引下げには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する3週間前までにフラット35サイトでお知らせします。

2 融資の対象となる住宅

(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、2つの種別があります。）

種 別	要 件	
【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.4(3)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(5)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.4(3)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(5)参照)

(2) 【フラット35】(中古住宅)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。)	
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)		50㎡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		【屋外】 ・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 【屋内】 ・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、蟻害、鉄筋の露出等がないこと	【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
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/business/standard/used/index.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

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)まで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 (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 (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 (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
耐震性	(g) 構造耐力上主要な部分を新設又は補強する工事 (h) 構造耐力上主要な部分に係る接合部を補強する工事 (i) 筋かい又はフレームを新設する工事 (j) 屋根を軽量化する工事 (k) その他、建物の倒壊防止に寄与する工事
バリアフリー性	(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] ・日常生活空間内の通路又は出入口の幅員拡張工事 ・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 (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] ・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 (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] ・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 (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] ・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) 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] ・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

● 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）

耐久性・可変性	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事 ・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 〔対象となる工事の例〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・天井・内壁等の壁紙等を交換する工事 等 <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)まで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)まで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以上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) 維持保全に係る措置

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

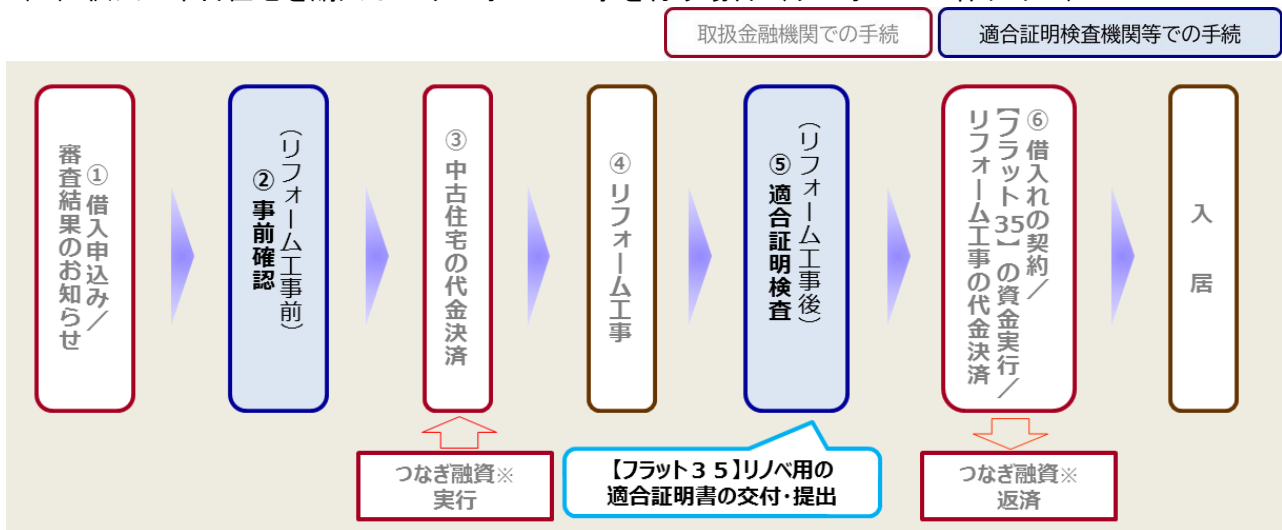
次の(a)から(d)までのいずれかの措置を行うこと。	
(a) インспекションの実施	「既存住宅状況調査方法基準」(平成29年国土交通省告示第82号)に基づくインспекション又は「既存住宅インспекション・ガイドライン」に基づくインспекション(現況調査)を実施すること
(b) 瑕疵保険の付保等	次の(1)から(4)までのいずれかの措置を行っていること (1) 既存住宅売買瑕疵保険の付保 (2) 住宅の売買契約書、保証書等において、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、住宅取得後又はリフォーム工事完了後から1年以上の保証期間を設けていること (3) リフォーム工事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



- ・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及び外構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。)

3 【フラット35】リノベの物件検査手続の流れ

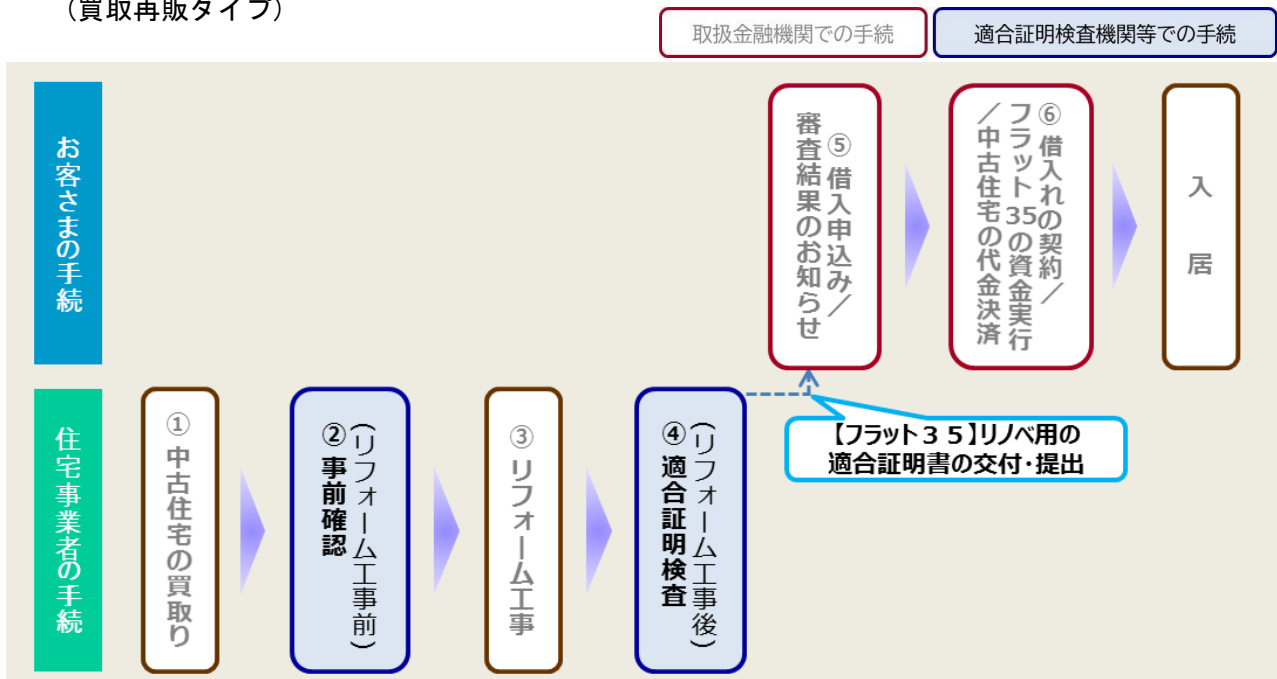
(1) 個人が中古住宅を購入してリフォーム工事を行う場合（リフォーム一体タイプ）



- ① 借入申込みは、【フラット35】リノベ(リフォーム一体タイプ)の取扱金融機関となります。
- ② リフォーム工事前の中古住宅について、【フラット35】(中古住宅)の技術基準への適合状況を、適合証明検査機関等が現地調査等により確認します。リフォーム工事を行う住宅が中古マンションらしくフラット35等の場合は、「事前確認」を省略することができます。詳細については、P.9 (2) 物件検査の省略 をご覧ください。
- ⑤ リフォーム工事後に、【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを、適合証明検査機関等が現地調査等により検査し、合格となる場合は適合証明書が交付されます。

※ 【フラット35】リノベの融資金の受取は適合証明検査後(リフォーム工事後)となります。購入物件の代金決済やリフォーム工事費の分割払いの際に「つなぎ融資」が必要な場合は、取扱金融機関にご相談ください。(「つなぎ融資」は取扱金融機関等のローンです。)

(2) 住宅事業者により性能の向上に資するリフォーム工事が行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）



- ② リフォーム工事前の中古住宅について、【フラット35】(中古住宅)の技術基準への適合状況を適合証明検査機関等が現地調査等により確認します。
なお、「事前確認」を省略し、リフォーム工事後の「④適合証明検査」の時に一括して物件検査を受けることもできます。詳細については、P.18 8 適合証明検査（買取再販タイプでリフォーム工事後一括で検査を受ける場合）をご覧ください。
- ④ リフォーム工事後に、【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)の技術基準に適合していることを、適合証明検査機関等が現地調査等により検査し、合格となる場合は適合証明書が交付されます。
- ⑤ 借入申込みは、【フラット35】の取扱金融機関となります。

4 物件検査の申請先

物件検査は、【フラット35】リノベの物件検査を取り扱っている適合証明検査機関または一定の要件を満たす適合証明技術者が行います。下表のとおり、検査内容によって、申請先が限られますのでご注意ください。

- (注1) 「適合証明検査機関」とは、住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。
- (注2) 「適合証明技術者」とは、住宅金融支援機構と協定を締結している(一社)日本建築士事務所協会連合会および(公社)日本建築士会連合会に適合証明業務を行うものとして登録した建築士です。
- (注3) 一定の要件を満たす適合証明技術者は、(一社)日本建築士事務所協会連合会HPに掲載の一覧表をご確認ください。(https://www.kyj.jp/ntj/NTJ0100.htm)
- (注4) 物件検査申請先は、フラット35サイトから確認できます。
(https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php)
- (注5) 物件検査手数料は、お客さまの負担となります。物件検査手数料は、申請先によって異なります。

検査内容	物件検査申請先	
	適合証明検査機関	適合証明技術者
【フラット35】リノベ(金利Bプラン)	○	○
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)	○	×
【フラット35】中古プラス	○	○



5 物件検査の実施・省略

(1) 物件検査の実施

【フラット35】リノベは、計2回の物件検査を受けていただきます。

① 事前確認 **物件売買時** [1回目]

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。



- ・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。
- ・事前確認において、【フラット35】(中古住宅)の技術基準の全てに適合する場合であっても、リフォーム工事後に当該基準に適合しない部分があるときは、【フラット35】リノベの対象外となります。
- ・事前確認の時点で既に「性能の向上に資するリフォーム工事」が完了している場合は、【フラット35】リノベの対象外となります。
- ・適合証明申請時には、リフォーム工事前の写真も必要となりますので、工事箇所の従前の写真を撮り忘れないようご注意ください。

② 適合証明検査 **リフォーム工事後** [2回目]

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。



適合証明申請時には、リフォーム工事について工事前及び工事中*の写真が必要となります。一戸建て等の場合は「撮影日」及び「住宅の所在地(地名地番又は住居表示)」を、マンションの場合は「撮影日」及び「マンション名及び住戸番号」を、それぞれ記載した黒板、画用紙等をリフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要となります(電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含まれます。)(P.22～P.23 参照)

なお、写真を撮り忘れた場合や、上記の内容を含めずに写真を撮影した場合であっても、申請内容に基づくリフォーム工事が確実に実施されたことがわかる領収書や納品書等により代替できる場合がありますので、適合証明検査機関等にご相談ください。

また、リフォーム工事内容を確認できる書類(リフォーム工事に係る設計図書、工事見積書等)も必要となりますので、ご注意ください。(P.15～P.16 参照)

※ 工事中の写真については、工事後(適合証明検査時)に工事内容を目視確認できない箇所(例:断熱材充填工事、耐震改修工事)に限ります。

(2) 物件検査の省略

リフォーム一体タイプで、新築時に【フラット35】の物件検査を受けた住宅、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、次のいずれかの条件に該当する住宅については物件検査(物件売買時における事前確認)を省略できる場合があります。

条件に該当し物件売買時における事前確認を省略する場合は、融資を申し込まれた取扱金融機関に次表の提出書類を提出のうえ、物件検査はリフォーム工事後の適合証明検査を申請してください。

また、買取再販タイプの場合についても、事前確認を省略しリフォーム工事後一括して物件検査を受けることができます。詳細については、P.18 をご覧ください。なお、機構と協定を締結したリフォーム事業者団体等が、当該団体の会員企業が実施するリフォーム工事の内容及び実施を確認した住宅(工事内容確認住宅)は、適合証明検査機関等による物件検査を省略できます(工事前の住宅及びリフォーム工事内容が一定の要件を満たす場合に限り)。機構と協定を締結したリフォーム事業者団体等は、フラット35サイト(<https://www.flat35.com/business/standard/reno/index.html>)からご確認ください。

● 一戸建て等の場合

住宅の条件	取扱金融機関への提出書類
(a) 新築時に【フラット35】の物件検査を受けた住宅	・購入予定住宅(一戸建て等)に関する確認書 ^{※3}
(b) 新築年月日(表示登記における新築時期)が平成15年4月1日以後又は建築確認日が平成14年4月1日以後の住宅で、かつ、新築時に旧公庫又は沖縄振興開発金融公庫の工事審査を受けた住宅	
(c) 新築時に建設住宅性能評価書を取得しており、当該評価書における「3-1 劣化対策等級(構造躯体等)」の評価結果が等級2以上の住宅	
(d) 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	
(e) 団体登録住宅 ^{※1} (査定時点検日(劣化状況確認日)から借入申込日が1年以内の場合に限る。)	
(f) 火災保険証券で耐火構造又は準耐火構造(省令準耐火構造を含む。)であることを確認できる住宅で、次のいずれかに該当する住宅 ・既存住宅売買瑕疵保険を付保できる住宅 ・安心R住宅 ^{※2} (借入申込日が安心R住宅調査報告書の検査実施日から1年以内の日であるものに限る。) ・既存住宅状況調査(インスペクション)の結果の概要において、各部位の劣化事象等の確認結果がすべて「無」であり、かつ、耐震性に関する書類の確認結果が「適合」である住宅(借入申込日が既存住宅状況調査の現地調査実施日から1年以内の日であるものに限る。)	
(g) 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。)	・中古住宅適合証明書(有効期間内のものに限る。) ・適合証明技術者登録証明書の写し(適合証明技術者が交付した適合証明書を提出する場合に限る。)

※1 団体登録住宅とは、機構と協定を締結した団体が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅をいいます。

機構と協定を締結した団体は、令和8年4月1日現在、一般社団法人優良ストック住宅推進協議会です。

※2 安心R住宅とは、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示第1013号)第2条第1項に規定する特定既存住宅であって、同告示第10条第1項に規定する標章が使用されている住宅をいいます。

※3 書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。なお、「購入予定住宅(一戸建て等)に関する確認書」の確認事項において不適合となる事項がある場合は、事前確認の検査が必要となり、不適合となる事項の補修等が必要となります。

●マンションの場合

住宅の条件	取扱金融機関への提出書類
(a) 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※1	・中古マンションらくらくフラット35に係る「適合証明省略に関する申出書」
(b) 建築確認日が昭和56年6月1日以後(建築確認日が不明な場合は、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)の住宅	・購入予定マンションに関する確認書※2
(c) 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(竣工日に応じて現地調査実施日から3年間又は5年間)である場合に限る。)	・中古住宅適合証明書(有効期間内(竣工日に応じて現地調査実施日から3年間又は5年間)のものに限る。) ・適合証明技術者登録証明書の写し(適合証明技術者が交付した適合証明書を提出する場合に限る。)

※1 中古マンションらくらくフラット35とは、機構が定める技術基準に適合していることをあらかじめ確認した中古マンションです。フラット35サイト中古マンションらくらくフラット35の検索ー
(<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/f35ums/index.php>)で検索できます。

※2 書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。なお、「購入予定マンションに関する確認書」の確認内容において不適合となる事項がある場合は、適合証明検査(リフォーム工事後)までに適合させる必要があります。



6 事前確認の提出書類（物件売買時）

申請内容に応じて、次の書類を適合証明検査機関等に提出してください。

現地調査等が完了すると、「事前確認(物件売買時)に関する通知書(申請者用)(金融機関提出用)」等が交付されます。

■ 一戸建て等の場合

提出書類		備考
全ての方が提出する書類	1 事前確認(物件売買時)に関する申請書(【フラット35】リノベ) (第一面、第二面)	[適既改性能向上第1号書式] (※)
	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】リノベ) (注1)	[適既改性能向上第2号書式] (※)
	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
	5 敷地面積が確認できる書類	例) 土地の登記事項証明書の写し 建物の登記事項証明書の写し パンフレット 確認済証(建築確認通知書)の添付書類 竣工図の写し(配置図及び平面図)
	6 建築確認日が確認できる書類	例) 確認済証(建築確認通知書)の写し 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 (注3)	P.13~P.14 参照
過去に増築工事又は改築工事を行っている場合	過去のリフォーム工事後の床面積が確認できる書類	求積図 等
住宅の構造が「木造の住宅」(注4)に該当する場合	設計図書	耐久性基準が確認できる書類(平面図、矩計図等) (注5)
住宅の構造を住宅メーカーに確認した場合	中古住宅構造確認書	構造の検査に必要な図面等がない場合に、新築時の住宅メーカーに確認する方法です。
併用住宅の場合	設計図書	住宅部分及び非住宅部分の位置及び面積が確認できる書類(平面図等に住宅部分及び非住宅部分の範囲を明示したもの)
その他検査に必要な書類		

注1 「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】リノベ)」は、その他の提出書類が全て提出されていれば省略できます。

注2 設計図書とは、平面図、立面図、矩計図等をいいます。

注3 事前確認時に提出できない場合は、適合証明書交付前までに提出してください。

注4 「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5 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。詳細は、適合証明検査機関等にお問合せください。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

■ マンションの場合

提出書類		備考
全ての方が提出する書類	1	事前確認(物件売買前)に関する申請書(【フラット35】リノベ) (第一面、第二面) [適既改性能向上第1号書式] (※)
	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】リノベ) (注1) [適既改性能向上第2号書式] (※)
	3	建物の登記事項証明書の写し 建物の登記簿謄(抄)本の写しで可
	4	敷地面積が確認できる書類 例) 土地の登記事項証明書の写し 建物の登記事項証明書の写し パンフレット 確認済証(建築確認通知書)の添付書類 竣工図の写し(配置図及び平面図) ※中古マンションらくらくフラット35に登録された物件は、適合証明省略に関する申出書に代えることができます。
	5	建築確認日が確認できる書類 例) 確認済証(建築確認通知書)の写し 検査済証の写し 建物の登記事項証明書の写し ※中古マンションらくらくフラット35に登録された物件は、適合証明省略に関する申出書に代えることができます。 建築確認日が昭和56年5月31日以前(新築時期(「表示登記の原因及びその日付」に記載された日)が昭和58年3月31日以前)の場合は、耐震評価のため設計図書(注2)等が必要となります。
	6	管理規約の写し 次のいずれかの場合、6・7の書類をそれぞれの書類に代えることができます。 ・旧公庫マンション情報登録機関(注3)に登録している物件の場合:「登録証明書」 ・マンションみらいネット(注4)に管理規約又は修繕計画の情報を登録している物件の場合:HP (https://www.mirainet.org/)上で公開されている登録情報の写し
	7	長期修繕計画の写し ・過去に同一の適合証明検査機関等で中古住宅適合証明書(有効期間内)を取得している物件の場合:過去の中古住宅適合証明書の写し(注5) ・中古マンションらくらくフラット35に登録された物件の場合:適合証明省略に関する申出書 ・管理計画認定マンション(注6)であることを証する書類の写し
	8	維持保全に係る措置に関する書類(注7) P.13~P.14 参照
過去に増築工事又は改築工事を行っている場合	過去のリフォーム工事後の床面積が確認できる書類 求積図 等	
その他検査に必要となる書類		

注1 「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】リノベ)」は、その他の提出書類が全て提出されていれば省略できます。

注2 設計図書とは、平面図、立面図、矩計図等をいいます。

注3 旧公庫マンション情報登録機関とは、旧公庫が認定した次の機関をいいます。

1) (一財)住宅金融普及協会 2) (公財)マンション管理センター

注4 マンションみらいネットとは、(公財)マンション管理センターが運営している登録制度です。

注5 同一住棟内の他住戸の適合証明書の写しによることができます。

注6 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第5条の4の規定により、マンション管理適正化推進計画を策定している都道府県知事等から認定を受けた管理計画を有するマンションをいいます。

注7 事前確認時に提出できない場合は、適合証明書交付前までに提出してください。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

■ 中古住宅の維持保全に係る措置に関する提出書類（次の(a)から(d)までのいずれかの書類）

提出書類等												
(a)	<p>インスペクションの実施に係る書類</p> <p>【提出書類】 次の(ア)から(エ)までのいずれかの書類（1部） (ア) 「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)に基づくインスペクションが行われたことが確認できる報告書 (イ) 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(国土交通省)に基づくインスペクションが行われたことが確認できる報告書 (ウ) 国土交通省の実施する「長期優良住宅化リフォーム推進事業」で用いられている書式 (エ) 長期優良住宅化リフォーム推進事業で指定されたインスペクター講習団体が指定する報告様式</p> <p>【備考】 リフォーム工事前又はリフォーム工事後のいずれの時期に実施したインスペクション結果でも差し支えありません。ただし、リフォーム工事前のインスペクション結果の場合は、次表に掲げる有効期間内であることを確認してください。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">分類</th> <th>有効期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一戸建て等</td> <td>インスペクション実施日から1年</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">マンション</td> <td>適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年以内の場合</td> <td>インスペクション実施日から5年</td> </tr> <tr> <td>適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年を超える場合</td> <td>インスペクション実施日から3年</td> </tr> </tbody> </table>	分類		有効期間	一戸建て等		インスペクション実施日から1年	マンション	適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年以内の場合	インスペクション実施日から5年	適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年を超える場合	インスペクション実施日から3年
分類		有効期間										
一戸建て等		インスペクション実施日から1年										
マンション	適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年以内の場合	インスペクション実施日から5年										
	適合証明検査の申込受理日が融資対象住宅の竣工日から10年を超える場合	インスペクション実施日から3年										
(b)	<p>瑕疵保険の付保等に係る書類</p> <p>【提出書類】 次の(ア)から(エ)までのいずれかの書類の写し（1部） (ア) 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券 (イ) 品確法第94条第1項に規定する、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が確認できる保証書、契約書等 (ウ) 申請されたすべてのリフォーム工事実施箇所に係るリフォーム瑕疵保険の保険証券 (エ) 申請されたすべての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が確認できる保証書、契約書等</p>											
(c)	<p>維持保全計画の作成に係る書類</p> <p>【提出書類】 次の(ア)又は(イ)のいずれかの書類（1部） (ア) 【参考書式】維持保全計画書^(※) (イ) 住宅の維持保全計画が確認できる書類</p> <p>【維持保全計画の要件】 次の①から⑧までのすべての要件を満たしていることが必要です。 ① 維持保全計画がリフォーム工事後の住宅に係る計画であること。 ② 維持保全計画の実施者が融資対象住宅の所有者であること。 ③ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第2条第3項各号に掲げる部分について、点検の対象となる部分の仕様に応じ、点検の項目及び時期が定められている計画となっていること。 ④ ③の点検の時期が、融資対象住宅の直近の点検、修繕又は改良から10年を超えていないこと。 ⑤ 地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること。 ⑥ 点検又は調査の結果を踏まえ、必要に応じて、修繕又は改良を行うこととされていること。 ⑦ 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。 ⑧ 計画期間が30年以上であること。</p>											

■ 中古住宅の維持保全に係る措置に関する提出書類（前ページからの続き）

提出書類等	
(d)	<p>住宅履歴情報の保存に係る書類</p> <p>【提出書類】</p> <p>次の(ア)又は(イ)のいずれかの書類(1部)</p> <p>(ア) 【参考書式】住宅履歴情報の保存に関する確認書(※)</p> <p>(イ) 住宅履歴の保存状況が確認できる書類</p> <p>【住宅履歴情報の保存に関する要件】</p> <p>次の①から③までのすべての要件を満たしていることが必要です。</p> <p>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。</p> <p>② 住宅履歴情報の保存場所が明確であること。</p> <p>③ 保存する予定の情報に次の情報が含まれていること。</p> <p>(i) リフォーム工事に関する図書(工事箇所明示図、詳細図面等)</p> <p>(ii) リフォーム工事の写真</p> <p>(iii) 【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(中古住宅適合証明書、計算書等)</p>

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。(P.24～P.25参照)



7 適合証明検査の提出書類 (リフォーム工事後)

リフォーム工事後に、申請内容に応じて、次表の書類を適合証明検査機関等に提出してください。
検査が完了すると、「中古住宅適合証明書(【フラット35】リノベ)(申請者用)(金融機関提出用)」等が交付されます。

■ 一戸建て等の場合

提出書類		備考	
全ての方が提出する書類	1	中古住宅適合証明申請書(【フラット35】リノベ)(第一面～第六面)	[適既改性能向上第10号書式] (※) リフォーム工事前、工事中の写真(注1)貼付が必要です。 第四面～第六面はP. 22～P. 23参照
	2	リフォーム工事内容の確認ができる書類	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(注2)	P. 13～P. 14 参照
	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	[適既改性能向上第3号書式] (※)
建築確認が必要なリフォーム工事の場合	検査済証の写し		検査済証が未交付の場合は、適合証明までに検査済証が交付されること。
事前確認を省略した方が追加で提出する書類	建物の登記事項証明書の写し		P. 11 参照
	土地の登記事項証明書の写し		
	敷地面積が確認できる書類		
	建築確認日が確認できる書類		
住宅の構造が「木造の住宅」に該当する場合	設計図書		P. 11 参照
住宅の構造を住宅メーカーに確認した場合	中古住宅構造確認書		
併用住宅の場合	設計図書		
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)を利用する場合	【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の技術基準に適合していることが確認できる書類		P. 16～P. 17 参照
その他検査に必要な書類			

注1 「撮影日」及び「住宅の所在地(地名地番又は住居表示)」を記載した黒板、画用紙等を、リフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要です(電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含みます。)。なお、工事中の写真については、工事後(適合証明検査時)に工事内容を目視確認できない箇所(例:断熱材充填工事、耐震改修工事等)に限ります。

注2 既に提出されている場合は、提出不要です。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

■ マンションの場合

提出書類		備考
全ての方が提出する書類	1	中古住宅適合証明申請書（【フラット35】リノベ）（第一面～第六面） [適既改性能向上第10号書式] ^(※) リフォーム工事前、工事中の写真 ^(注1) 貼付が必要です。 第四面～第六面はP.22～P.23参照
	2	リフォーム工事内容の確認できる書類 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 ^(注2) P.13～P.14参照
	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 [適既改性能向上第3号書式] ^(※)
建築確認が必要なリフォーム工事の場合	検査済証の写し	検査済証が未交付の場合は、適合証明までに検査済証が交付されること。
事前確認を省略した方が追加で提出する書類	建物の登記事項証明書の写し	P.12参照
	敷地面積が確認できる書類	
	建築確認日が確認できる書類	
	管理規約の写し	
	長期修繕計画の写し	
【フラット35】リノベ（金利Aプラン）を利用する場合	【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の技術基準に適合していることが確認できる書類	P.16～P.17参照
その他検査に必要な書類		

注1 「撮影日」及び「マンション名及び住戸番号」を記載した黒板、画用紙等を、リフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要です（電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含まれます。）。なお、工事中の写真については、工事後（適合証明検査時）に工事内容を目視確認できない箇所（例：断熱材充填工事、耐震改修工事等）に限ります。

注2 既に提出している場合は提出不要です。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

■ 【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の技術基準に適合していることが確認できる書類

省エネルギー性	<p>次の①から⑥までのいずれかの書類、リフォーム工事に係る図面、一次エネルギー消費量に係る計算書等で、(i)又は(ii)のいずれかの基準に適合することが確認できるもの</p> <p>(i) 断熱等性能等級4^(注1)及び一次エネルギー消費量等級6以上 (ii) 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1)以上</p> <p>① 新築時の設計図書等の写し ② 【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し及び一次エネルギー消費量に係る計算書の写し ③ 新築時の建設住宅性能評価書の写し及び一次エネルギー消費量に係る計算書の写し、又は既存住宅の建設住宅性能評価書の写し ④ 新築時又は増築・改築時の性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)^(注2)であることを証する「認定通知書」の写し ⑤ 新築時又は増築・改築時の認定低炭素住宅^(注3)であることを証する「認定通知書」の写し ⑥ 平成29年4月1日以後に交付された札幌版次世代住宅認定通知書の写し及び一次エネルギー消費量に係る計算書の写し</p>
耐震性	<p>次の①から④までのいずれかの書類、リフォーム工事に係る図面、耐震等級に係る構造計算書等で耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震住宅に適合することが確認できるもの</p> <p>① 新築時の設計図書等の写し ② 【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し ③ 新築時の建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅の建設住宅性能評価書の写し ④ 新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書^(注4)の写し</p>

■ 【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の技術基準に適合していることが確認できる書類 (前ページからの続き)

<p>バリアフリー性</p>	<p>次の①から④までのいずれかの書類又はリフォーム工事に係る図面で、高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上及び高齢者等配慮対策等級(共用部分)3以上(共同建てに限ります。)に適合することが確認できるもの(適合証明検査の現地調査でバリアフリー性の基準に適合することが確認できる場合は不要です。)</p> <p>① 新築時の設計図書等の写し ② 【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し ③ 新築時の建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅の建設住宅性能評価書の写し ④ 新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書^(注4)の写し</p>
<p>耐久性・可変性</p>	<p>次の①から⑤までのいずれかの書類で、劣化対策等級3及び維持管理対策等級2以上(詳細はP.5)又は長期優良住宅に適合することが確認できるもの</p> <p>① 新築時の設計図書等の写し ② 【フラット35】(新築住宅)の適合証明書の写し ③ 新築時の建設住宅性能評価書の写し又は既存住宅の建設住宅性能評価書の写し ④ 新築時又は増築・改築時の「長期優良住宅に係る認定通知書」等^(注5)の写し ⑤ 新築時の次世代住宅ポイント対象住宅証明書^(注4)の写し</p>

注1 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2 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)に適合する住宅に限ります。

注3 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」(都市の低炭素化の促進に関する法律第54条第1項第1号)に適合する住宅に限ります。

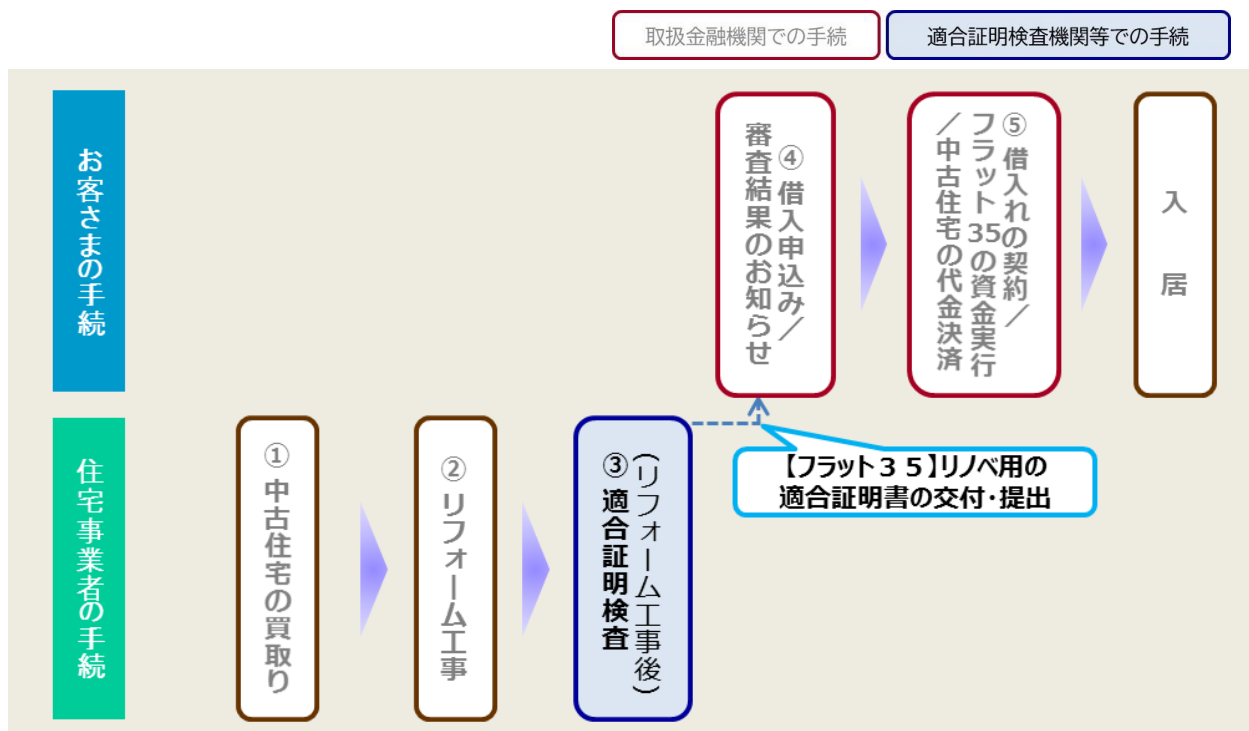
注4 次世代住宅ポイント対象住宅証明書を用いる場合は、それぞれ該当する基準を満たしているものを提出する必要があります。

注5 令和4年10月1日改正前の「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」(長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成21年国土交通省令第3号)第1条各項及び第5条)に適合する住宅を含みます。



8 適合証明検査（買取再販タイプでリフォーム工事後一括で検査を受ける場合）

（1）物件検査手続の流れ（買取再販タイプでリフォーム工事後一括で検査を受ける場合）



- ③ リフォーム工事後の中古住宅について、【フラット35】及び【フラット35】リノベの技術基準に適合していることを、適合証明検査機関等が現地調査等により検査し、合格となる場合は適合証明書が交付されます。
- ⑤ 借入申込みは、【フラット35】の取扱金融機関となります。



③適合証明申請時には、リフォーム工事について工事前及び工事中*の写真正が必要となります。一戸建て等の場合は「撮影日」及び「住宅の所在地（地名地番又は住居表示）」を、マンションの場合は「撮影日」及び「マンション名及び住戸番号」を、それぞれ記載した黒板、画用紙等をリフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要となります（電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含みます。）。

なお、写真を撮り忘れた場合や、上記の内容を含めずに写真を撮影した場合であっても、申請内容に基づくリフォーム工事が確実に実施されたことがわかる領収書や納品書等により代替できる場合がありますので、適合証明検査機関等にご相談ください。また、リフォーム工事後において、人の居住の用に供していないこと（未入居の状態であること）が必要となりますので、ご注意ください。

※ 工事中の写真については、工事後（適合証明検査時）に工事内容を目視確認できない箇所（例：断熱材充填工事、耐震改修工事）に限ります。

(2) 提出書類（買取再販タイプでリフォーム工事後に一括して検査を受ける場合）

■ 一戸建て等の場合

提出書類		備考
全ての方が提出する書類	1 中古住宅適合証明申請書（【フラット35】リノベ）（第一面～第六面）	[適既改性能向上第10号書式] ^(※) リフォーム工事前、工事中的写真 ^(注1) 貼付が必要です。 第四面～第六面はP.22～P.23参照
	2 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
	3 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
	4 敷地面積が確認できる書類	例) 土地の登記事項証明書の写し 建物の登記事項証明書の写し パンフレット 確認済証(建築確認通知書)の添付書類 竣工図の写し(配置図及び平面図)
	5 建築確認日が確認できる書類	例) 確認済証(建築確認通知書)の写し 検査済証の写し 建物の登記事項証明書の写し
	建築確認日が昭和56年5月31日以前(新築時期(「表示登記の原因及びその日付」に記載された日)が昭和58年3月31日以前)の場合は、耐震評価のため設計図書等が必要となります。	
	6 リフォーム工事内容が確認できる書類	リフォーム工事に係る設計図書、工事見積書等
	7 維持保全に係る措置に関する書類	P.13～P.14参照
8 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	[適既改性能向上第3号書式] ^(※)	
建築確認が必要なリフォーム工事の場合	検査済証の写し	検査済証が未交付の場合は、適合証明までに検査済証が交付されること。
住宅の構造が「木造の住宅」 ^(注3) に該当する場合	設計図書	耐久性基準が確認できる書類(平面図、矩計図等) ^(注3)
住宅の構造を住宅メーカーに確認した場合	中古住宅構造確認書	構造の検査に必要な図面等がない場合に、住宅メーカーに確認する方法です。
併用住宅の場合	設計図書	住宅部分及び非住宅部分の位置及び面積が確認できる書類(平面図等に住宅部分及び非住宅部分の範囲を明示したもの)
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)を利用する場合	【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の技術基準に適合していることが確認できる書類	P.16～P.17参照
その他検査に必要となる書類		

注1 「撮影日」及び「住宅の所在地(地名地番又は住居表示)」を記載した黒板、画用紙等を、リフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要です(電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含まれます。)。なお、工事中的の写真については、工事後(適合証明検査時)に工事内容を目視確認できない箇所(例:断熱材充填工事、耐震改修工事)に限ります。

注2 「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3 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。詳細は、適合証明検査機関等にお問合せください。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

■ マンションの場合

提出書類		備考	
全ての方が提出する書類	1	中古住宅適合証明申請書（【フラット35】リノベ）（第一面～第六面）	[適既改性能向上第10号書式] ^(※) リフォーム工事前、工事中の写真 ^(注1) 貼付が必要です。 第四面～第六面はP.22～P.23参照
	2	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
	3	敷地面積が確認できる書類	例) 土地の登記事項証明書の写し 建物の登記事項証明書の写し パンフレット 確認済証(建築確認通知書)の添付書類 竣工図の写し(配置図及び平面図) ※中古マンションらくらくフラット35に登録された物件は、適合証明省略に関する申出書に代えることができます。
	4	建築確認日が確認できる書類	例) 確認済証(建築確認通知書)の写し 検査済証の写し 建物の登記事項証明書の写し ※中古マンションらくらくフラット35に登録された物件は、適合証明省略に関する申出書に代えることができます。
	建築確認日が昭和56年5月31日以前(新築時期(「表示登記の原因及びその日付」に記載された日)が昭和58年3月31日以前)の場合は、耐震評価のため設計図書等が必要となります。		
	5	管理規約の写し	次のいずれかの場合、5・6の書類をそれぞれの書類に代えることができます。 ・旧公庫マンション情報登録機関 ^(注2) に登録している物件の場合:「登録証明書」 ・マンションみらいネット ^(注3) に管理規約又は修繕計画の情報を登録している物件の場合:HP (https://www.mirainet.org/)上で公開されている登録情報の写し ・過去に同一の適合証明検査機関等で中古住宅適合証明書(有効期間内)を取得している物件の場合:過去の中古住宅適合証明書の写し ^(注4) ・中古マンションらくらくフラット35に登録された物件の場合:適合証明省略に関する申出書 ・管理計画認定マンション ^(注5) であることを証する書類の写し
	6	長期修繕計画の写し	
	7	リフォーム工事内容が確認できる書類	工事請負契約書(写)等
	8	維持保全に係る措置に関する書類	P.13～P.14参照
9	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	[適既改性能向上第3号書式] ^(※)	
建築確認が必要なリフォーム工事の場合	検査済証の写し	検査済証が未交付の場合は、適合証明までに検査済証が交付されること。	
【フラット35】リノベ(金利Aプラン)を利用する場合	【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の技術基準に適合していることが確認できる書類	P.16～P.17参照	
その他検査に必要な書類			

注1 「撮影日」及び「マンション名及び住戸番号」を記載した黒板、画用紙等を、リフォーム工事実施箇所と一緒に撮影した写真であることが必要です(電子黒板アプリで撮影し、撮影日・物件名が表示された写真も含まれます。)。なお、工事中の写真については、工事後(適合証明検査時)に工事内容を目視確認できない箇所(例:断熱材充填工事、耐震改修工事)に限ります。

注2 旧公庫マンション情報登録機関とは、旧公庫が認定した次の機関をいいます。

- 1)(一財)住宅金融普及協会 2)(公財)マンション管理センター

注3 マンションみらいネットとは、(公財)マンション管理センターが運営している登録制度です。

注4 同一住棟内の他住戸の適合証明書の写しによることができます。

注5 マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)第5条の4の規定により、マンション管理適正化推進計画を策定している都道府県知事等から認定を受けた管理計画を有するマンションをいいます。

※ 各書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html)からダウンロードできます。

9 【フラット35】中古プラスの技術基準の概要

【フラット35】中古プラスとは、一定の基準を満たした中古住宅を購入する場合、【フラット35】の融資金利率を一定期間引き下げることができます。一定の基準を満たした中古住宅とは、【フラット35】(中古住宅)の技術基準(P.3 (2)参照)に加えて、次表の①から⑥までのすべての基準を満たした住宅です。

なお、【フラット35】リノベ(金利Aプラン)においては、【フラット35】子育てプラスを併用する場合のみ、【フラット35】中古プラスの金利引下げが適用されます。詳しくは、フラット35サイトをご覧ください。



■ 【フラット35】中古プラスの技術基準

①バルコニー	・手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
②雨樋	・破損がないこと
③床 (住戸内) ※マンションのみ	・著しい沈み、仕上げ材の割れ、欠損、剥がれがないこと
④天井 (住戸内)	・仕上げ材の著しい割れ、欠損、剥がれ、腐食、漏水の跡がないこと
⑤階段 (住戸内)	・構造体、踏面の著しい沈み、欠損、腐食がないこと 手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
⑥屋外に面する開口部	・建具周囲に隙間、建具の著しい開閉不良がないこと 手すり等の著しいぐらつき、腐食がないこと
⑦給排水・給湯設備	・給排水管の接続部分、トラップ周辺に漏水又は漏水の跡がないこと

10 よくある質問

Q1 中古マンションの1室だけをリフォームする場合は【フラット35】リノベの対象になりますか？

A1 中古マンションの1室についても【フラット35】リノベで定める要件を満たすことで対象となります。

Q2 リフォーム工事を行う全ての工事箇所の写真が必要ですか。

A2 必要です。ただし、複数の住戸で同じリフォーム工事を行っている場合は、工事を行った住戸のうち、代表的な住戸の写真があれば結構です。

Q3 建築確認が必要なリフォーム工事を行う場合、リフォーム工事の検査済証がないと【フラット35】リノベの適合証明書は交付されないのですか。

A3 そのとおりです。建築確認が必要なリフォーム工事を行う場合は、検査済証の写しを適合証明検査機関に提出していただく必要があります。

その他のよくある質問は、フラット35サイト(https://jhffaq.jp/jhffaq/flat35/web/listByCategory_reno.html)に掲載しています。



<参考> 工事写真の撮影方法

適合証明申請時には、リフォーム工事箇所のリフォーム工事前及び工事中※の写真が必要となります。写真を撮影する際には次の点にご注意ください。

○以下を記載した黒板、画用紙等を、リフォーム工事箇所と一緒に撮影してください(電子黒板アプリで撮影する場合は以下の情報を表示して撮影してください。)

一戸建て等の場合:「撮影日」及び「建物の所在地(地名地番又は住居表示)」

マンションの場合:「撮影日」及び「マンション名及び住戸番号」

○原則、工事前と工事中は同じ画角で撮影してください。

※工事中の写真の提出は、工事後(適合証明検査時)に工事内容を目視確認できない箇所(例:断熱材充填工事、耐震改修工事等)に限ります。「適既改性能向上第10号書式 付表3第五面」を利用してください。

■ (申請書例) 適既改性能向上第10号書式 付表2 第四面

[適既改性能向上第10号書式]

中古住宅適合証明申請書
中古住宅適合証明書付表2
【フラット35】リノベ
(第四面)

住宅番号※

※マンションの場合に限ります。

※間取り図等が本書式内に収まらない場合は、別紙として提出しても構いません。
別紙で提出する場合は、その旨を本書式に明記してください。

1 写真撮影箇所(工事後の間取り図等をコピーし、写真撮影した場所を図示してください。)

概要

工事後の間取り図を貼り付けた上で写真撮影した場所を図示してください。
なお、間取り図はパンフレット等でも差し支えございません。

2026年4月

■（申請書例）適既改性能向上第10号書式 付表3第五面

【適既改性能向上第10号書式】

中古住宅適合証明申請書
中古住宅適合証明書付表3
【フラット35】リノベ
(第五面)

工事中

住宅番号[※]
※マンションの場合は貼付します。

- 申請に係るリフォーム工事箇所について、工事中の写真を貼り付けてください。
(断熱改修工事、耐震改修工事など工事後に工事内容を確認できない工事箇所を除きます。)
- 本用紙はリフォーム工事実施箇所に対応し、適宜コピーしてご利用ください。
- 全ての写真の撮影時は、裏紙、面用紙等に以下の情報を記載の上で、一緒に撮影してください(電子黒板アプリで撮影する場合は以下の情報を表示して撮影してください)。
一戸建て等: ①撮影日、②建物の所在地(地名地番又は住居表示)
マンション: ①撮影日、②マンション名、③住戸番号

※写真を貼り忘れた場合又は裏紙、面用紙等を必ず写真に撮影した場合は、申請内容に基づきリフォーム工事が確実に実施されたことがわかる領収書や納品書等により代替できる場合がありますので、検査機関等にご相談ください。

◆リフォーム工事実施箇所(工事中)

◆リフォーム工事実施箇所(工事前)

2026年4月



■（申請書例）適既改性能向上第10号書式 付表4第六面

【適既改性能向上第10号書式】

中古住宅適合証明申請書
中古住宅適合証明書付表4
【フラット35】リノベ
(第六面)

工事前

住宅番号[※]
※マンションの場合は貼付します。

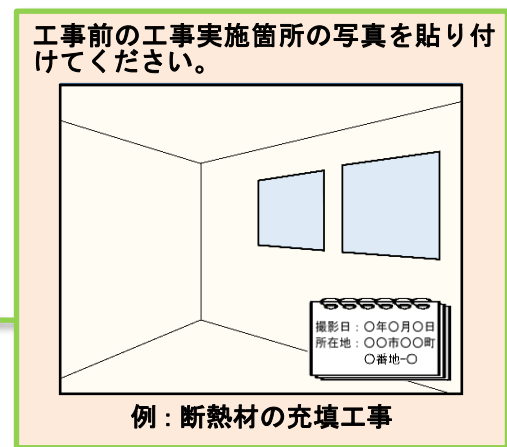
- 申請に係るリフォーム工事箇所について、工事前の写真を貼り付けてください。
- 本用紙はリフォーム工事実施箇所に対応し、適宜コピーしてご利用ください。
- 全ての写真の撮影時は、裏紙、面用紙等に以下の情報を記載の上で、一緒に撮影してください(電子黒板アプリで撮影する場合は以下の情報を表示して撮影してください)。
一戸建て等: ①撮影日、②建物の所在地(地名地番又は住居表示)
マンション: ①撮影日、②マンション名、③住戸番号

※写真を貼り忘れた場合又は裏紙、面用紙等を必ず写真に撮影した場合は、申請内容に基づきリフォーム工事が確実に実施されたことがわかる領収書や納品書等により代替できる場合がありますので、検査機関等にご相談ください。

◆リフォーム工事実施箇所(工事前)

◆リフォーム工事実施箇所(工事中)

2026年4月



※写真や撮影日・物件名の撮り忘れがあっても、申請内容に基づくリフォーム工事が確実に実施されたことがわかる領収書や納品書等により代替できる場合がありますので、適合証明検査機関等にご相談ください。

<参考書式> 中古住宅の維持保全に係る措置に関する書式

各参考書式は、フラット35サイト(https://www.flat35.com/business/inspect/download/renovation_doc.html) からダウンロードできます。



■維持保全計画書①

維持保全計画書(30年間)						
(検査機関名) (建築士事務所名)		御中				
次のとおり、維持保全計画を作成しましたので報告します。						
物件名:			住宅所有者:			
住所:						
構造部分	点検部位	主な点検項目	点検の時期	定期的な手入れ等	更新・取替の時期、内容	
構造部分	基礎	コンクリート基礎のひび割れ、穴損、沈下、換気口のふさがり、腐び、雑草等	1年ごとに点検。2年目の点検で確度であれば1、2、5、10、15、20、25、30年毎に点検		確認時に更新	
	土台	基礎からのずれ・浮き、断熱欠損、腐び・剥離等	1年ごとに点検。2年目の点検で確度であれば1、2、5、10、15、20、25、30年毎に点検	5年で調査・目録作成	確認時に更新	
	床組	大引き、床梁、根柢等	腐び・腐食、傾斜、たわみ、浮き、蟻害等	5、10、15、20(数年)、25、30年	5年で調査・目録作成	20年で全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、結か、い、脚差	傾斜、断熱欠損、腐び・腐食等	1年ごとに点検。2年目の点検で確度であれば1、2、10、20、30年★		確認時に更新
屋根・外壁・開口部等	小屋組	たる木、もや、木、小屋づか	腐び	10、20、30年★	確認時に更新	
	屋根	瓦ふき等	ずれ、はがれ、浮き、われ、雨漏り、変形等	5、10、15、20(数年)、25年、30年	20年で全面瓦き替えを検討	
	外壁	サイディング壁(窯業系)	腐び、欠損、剥離、シーリング材の経年劣化	3、6、12、15(全面確認)、18、21、24、27、30年★	3年でトップコート吹替え	15年で全面確認を検討
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はがれ、腐び、軒樋の垂れ下がり	3、7(数年)10、14(数年)17、21(数年)24、30年		7年で全面取替を検討
設備	軒裏天井	腐び、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	3、6、12、15(数年)、18、21、24、27、30年★		15年で全面取替を検討	
	開口部	屋外に面する開口部	建具周囲の腐損、建具の腐損等	5、10、15、20(数年)、25、30年★		20年で全面取替を検討
設備	給水管	漏水、赤水、給水流量の不具合等	5、10、15、20(数年)、25、30年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討	
	排水管	漏水、排水の滞り	5、10、15、20(数年)、25、30年	水漏れは直ちに補修	20年で全面取替を検討	

留意事項等:
 ○★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
 ○点検の結果を踏まえ、必要に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
 ○構造部等の劣化対象について新築基準と異なる基準を適用した場合においては、1年ごとに点検を行い、点検の結果を踏まえ、著しい劣化事象が認められない場合に点検の間隔を徐々に伸ばすものとする。
 ○点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
 ○点検の時期は、認定にあたっての増改築を実施した時点からの年数で記載するものとする。
 ○点検又は調査の結果を踏まえ、必要に応じて修繕又は改良を行うものとする。

2025年4月

■維持保全計画書②

維持保全計画書(30年間)											
(検査機関名) (建築士事務所名)		御中									
次のとおり、維持保全計画を作成しましたので報告します。											
物件名:					住宅所有者:						
住所:											
維持保全対象部分	対象部分	仕様	近接該当項目	点検・補修の項目	日常点検	臨時点検	10年目	15年目	20年目	25年目	30年目
構造部分	基礎/土台/床組	コンクリート基礎 土台 大引き・床梁 根柢等	基礎/土台/床組	ひび割れ、穴損、沈下、換気口のふさがり、腐び、雑草等	目録	目録	○	○	○	○	○
	軸組	柱、間柱、結か、い、脚差	軸組	傾斜、断熱欠損、腐び・腐食等	目録	目録	○	○	○	○	○
	小屋組	たる木、もや、木、小屋づか	小屋組	腐び	目録	目録	○	○	○	○	○
	屋根	瓦ふき等	屋根	ずれ、はがれ、浮き、われ、雨漏り、変形等	目録	目録	○	○	○	○	○
外壁	サイディング壁(窯業系)	サイディング壁(窯業系)	外壁	腐び、欠損、剥離、シーリング材の経年劣化	目録	目録	○	○	○	○	○
	雨樋	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はがれ、腐び、軒樋の垂れ下がり	目録	目録	○	○	○	○	○
	軒裏天井	軒裏天井	軒裏天井	腐び、雨漏り、はがれ、たわみ、ひび割れ	目録	目録	○	○	○	○	○
	開口部	屋外に面する開口部	開口部	建具周囲の腐損、建具の腐損等	目録	目録	○	○	○	○	○
設備	給水管	給水管	給水管	漏水、赤水、給水流量の不具合等	目録	目録	○	○	○	○	○
	排水管	排水管	排水管	漏水、排水の滞り	目録	目録	○	○	○	○	○

留意事項等:
 ○★は地震時や台風時の後、当該点検の時期にかかわらず臨時点検を行うものとする。
 ○点検の結果を踏まえ、必要に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
 ○構造部等の劣化対象について新築基準と異なる基準を適用した場合においては、1年ごとに点検を行い、点検の結果を踏まえ、著しい劣化事象が認められない場合に点検の間隔を徐々に伸ばすものとする。
 ○点検において、劣化の状況等に応じて適宜維持保全の方法について見直すものとする。
 ○点検の時期は、認定にあたっての増改築を実施した時点からの年数で記載するものとする。
 ○点検又は調査の結果を踏まえ、必要に応じて修繕又は改良を行うものとする。

2025年4月

【フラット35】の情報満載 フラット35サイト

www.flat35.com

【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

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。）