

財形住宅融資  
の物件検査も、  
このご案内を  
ご覧ください。

令和8年4月  
【共同建て用】  
新築住宅



# 【フラット35】

## 物件検査のご案内

### I 物件検査（適合証明書取得）の手続の概要

I-1	物件検査手続の種類と流れ	P1
I-2	技術基準の概要について	P3
I-3	財形住宅融資の物件検査について	P9

### II 物件検査（適合証明書取得）の手続の詳細

II-1	通常の手続	P10
II-2	長期優良住宅の場合の手続	P18
II-3	設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を活用する場合の手続	P21

物件検査の申請書式は【フラット35】サイト(<https://www.flat35.com>)からダウンロードできます。



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

# I 物件検査(適合証明書取得)の手続の概要

## I-1 物件検査手続の種類と流れ

【フラット35】のご利用にあたっては、建設・購入される新築住宅について、住宅金融支援機構（以下「機構」という）が定める技術基準に適合していることを示す適合証明書の取得が必要です。適合証明書は、適合証明検査機関<sup>※</sup>に物件検査の申請を行い、合格すると交付されます。

また、物件検査には、物件検査手数料（申請者負担）が必要です。物件検査手数料は、適合証明検査機関によって異なりますので、ご利用になる適合証明検査機関にお問い合わせください。

※ 【フラット35】の物件検査を行う適合証明検査機関の一覧は【フラット35】サイトに掲載しています。

(<https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php>)

なお、適合証明検査機関によって対象となる住宅に制限のある場合がありますので、詳しくは適合証明検査機関へお問い合わせください。



物件検査とは、機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準への適合の可否を判断するために行うものであり、物件検査の申請者に対して住宅の施工上の瑕疵がないことや住宅の性能を保証するものではありません。

### ●マンション全体で申請する場合（「【フラット35】登録マンション<sup>※</sup>」とする場合）

マンション全体を一括して申請してください。適合証明書はマンション全体に対し1通交付されます。

※【フラット35】登録マンションとは

「【フラット35】登録マンション」とは、事業者さまがマンション全体（\*）について適合証明書を取得する予定として、あらかじめ機構にご登録いただいたマンションのことをいいます。制度の詳細やご登録の手続方法は、【フラット35】サイト

([https://www.flat35.com/loan/roomsearch/mansion\\_about.html](https://www.flat35.com/loan/roomsearch/mansion_about.html))掲載の「フラット35 登録マンション登録手続のご案内」をご覧ください。

\* 複数棟からなる団地型マンション等で棟ごとに竣工日が異なる場合は、棟ごとに申請いただきます。

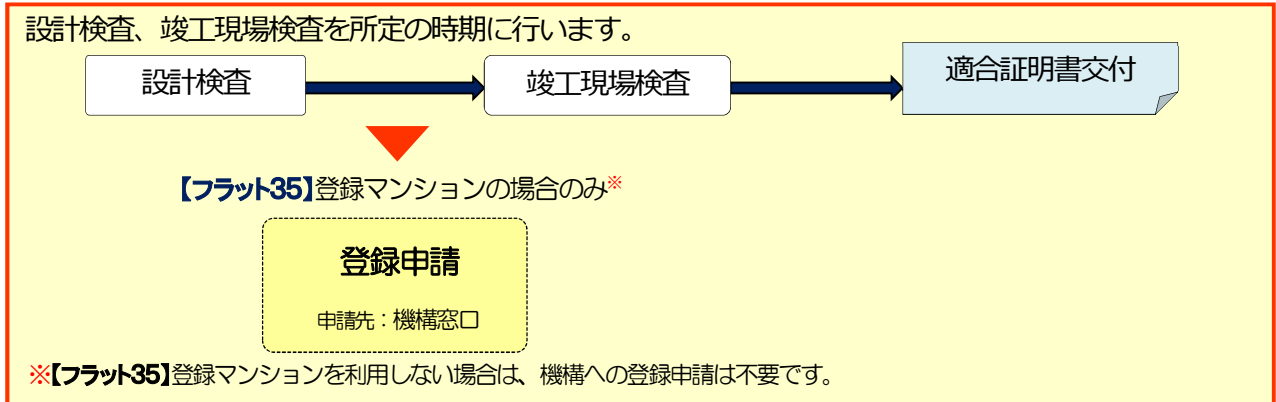
\* 一部対象外住戸があっても対象外住戸を明記することで、ご登録いただけます。

### ●住戸単位で申請する場合（「【フラット35】登録マンション」としない場合）

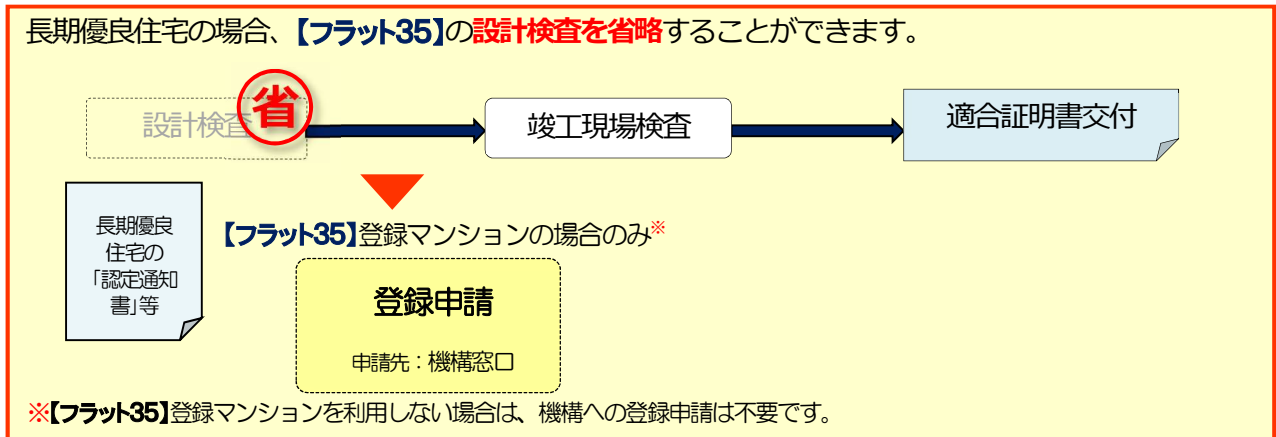
一戸から複数戸で、住戸単位での申請となります。適合証明書は、住戸単位で交付されます。

【フラット35】、【フラット35】S及び【フラット35】維持保全型の物件検査手続は次のとおりです。物件検査を他制度における検査と同一の機関に申請することで、物件検査の一部を省略できる場合があります。

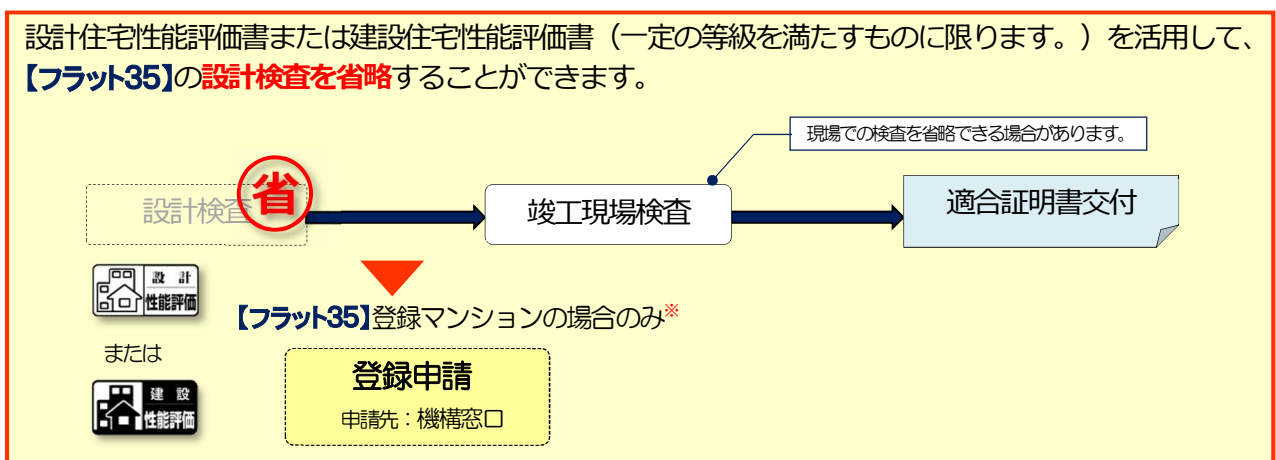
● 通常の手続 (詳しくは、P10参照)



● 長期優良住宅の場合の手続 (詳しくは、P18参照)



● 設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を活用する場合の手続 (詳しくは、P21参照)



## I-2 技術基準の概要について

### 1 【フラット35】の技術基準

【フラット35】の技術基準(共同建て)の概要は次のとおりです。詳しくは、「【フラット35】サイト」または「【フラット35】【フラット35】S【フラット35】維持保全型 技術基準のご案内」でご確認ください。( <https://www.flat35.com/business/standard/new.html> )

基準	基準の概要	
接道	原則として一般の道に2m以上接すること	
住宅の規模	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)、炊事室、便所、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	
断熱構造等 (令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ)	次のいずれかに適合すること ① 断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上 ② 建築物エネルギー消費性能基準 <sup>※1</sup>	
住宅の構造	耐火構造または準耐火構造	
配管設備の点検	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと	
区画	住宅相互間、住宅と共用部分 <sup>※2</sup> との間を1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画	
	住宅と共用部分 <sup>※2</sup> との間の開口部は防火戸とすること。	
	住宅と住宅以外の部分の間を壁・建具等で区画(併用住宅に限ります。)	
床の遮音構造	界床の厚さ15cm以上(RC造の場合)	
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

※1 別途、結露防止措置(防湿層の設置)が必要です。

※2 共用部分とは、共用で使用する廊下、階段等をいいます。

## 2【フラット35】Sの対象となる住宅の基準

新築の共同住宅における【フラット35】Sの基準には、「【フラット35】S（金利Bプラン）（①～④）」と「【フラット35】S（金利Aプラン）（⑤～⑧）」又は「【フラット35】S（ZEH）（⑨）」の9つの基準があり、いずれか1つ以上の基準を満たす必要があります。ただし、次のいずれかに該当する場合は、【フラット35】Sを利用することはできません。

- ・検査対象住宅が土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は災害危険区域内の地すべり防止区域に含まれる場合
- ・検査対象住宅の建築に際し、都市再生特別措置法第88条第1項に基づく届出を行った場合において、同条第5項に基づく市町村長による公表の措置を受けたとき

### 【フラット35】S（金利Bプラン）の対象となる住宅の基準

性能項目	住宅性能表示基準
① 省エネルギー性	次に掲げるいずれかの性能を満たすこと ・断熱等性能等級5以上 ・一次エネルギー消費量等級6以上
② 耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上
③ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上かつ高齢者等配慮対策等級（共用部分）3以上
④ 耐久性・可変性	次に掲げる全て ・劣化対策等級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 ・一定の更新対策※ ※躯体天井高2.5m以上、間取り変更の障害となる柱等がないこと。

### 【フラット35】S（金利Aプラン）の対象となる住宅の基準

性能項目	住宅性能表示基準等
⑤ 省エネルギー性	次のいずれか ・断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ・認定低炭素住宅※1 ・性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）※2 ※1「都市の低炭素化の促進に関する法律」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 ※2「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」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
⑥ 耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3または免震建築物かつ免震建築物の維持管理に関する基本的事項が明らかである住宅
⑦ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上かつ高齢者等配慮対策等級（共用部分）4以上
⑧ 耐久性・可変性	長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅） 【長期優良住宅の認定基準（概要）】 ・構造躯体等の劣化対策【劣化対策等級3他】 ・維持管理・更新の容易性【維持管理対策等級3、更新対策等級（共用非水管）3】 ・耐震性【耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上、または、免震建築物】 ・バリアフリー性【高齢者等配慮対策等級（共用部分）3】 ・省エネルギー性【断熱等性能等級5および一次エネルギー消費量等級6】 ・可変性 ・維持保全等 ・街並・景観への配慮 ・住戸床面積

## 【フラット35】S（ZEH）の対象となる住宅の基準（⑨）

次表のいずれかの基準に適合する住宅

### <共同建ての場合>

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む※	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数が 1～3層（注）
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	住宅用途の階層数が 4層又は5層（注）
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	住宅用途の階層数が 6層以上

※ 再エネとは「再生可能エネルギー」をいう。

(注) この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Readyの各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

### <適用条件>

適用条件	詳細
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）

## 3 【フラット35】維持保全型の対象となる住宅の基準

共同建ての住宅において、【フラット35】維持保全型を利用する場合、次表のいずれか1つ以上の基準を満たす必要があります。ただし、次のいずれかに該当する場合は、【フラット35】維持保全型を利用することはできません。

- ・ 検査対象住宅が土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は災害危険区域内の地すべり防止区域に含まれる場合
- ・ 検査対象住宅の建築に際し、都市再生特別措置法第88条第1項の規定による届出を行った場合において、同条第5項に規定する市町村長による公表の措置を受けたとき

### 【フラット35】維持保全型の対象となる住宅の基準

基準	概要
長期優良住宅	【フラット35】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性の基準と同じ
予備認定マンション	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。以下「マンション管理適正化法」という。）第91条に規定するマンション管理適正化推進センターから認定を受けた管理計画（管理組合が作成したマンションの管理に関する計画をいう。以下同じ。）を有する共同住宅の用途に供する建築物内の住宅

## ！ ご注意

### ・①から⑦までの基準(P4)について

①から⑦までの基準（性能向上計画認定住宅および認定低炭素住宅を除きます。）については、「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評価方法基準に準拠しています。基準の詳細は、以下のURL（国土交通省ホームページ）をご覧ください。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000016.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)

※住宅性能表示制度の「設計住宅性能評価書」や「建設住宅性能評価書」を取得しない住宅でも所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】Sの対象となります。

### ・【フラット35】S(金利Bプラン)(省エネルギー性)の基準について

令和2年12月31日以前に、設計住宅性能評価の申請または長期優良住宅に係る技術的審査の申請を行い【フラット35】における設計検査の省略を行う場合は、令和2年12月31日以前の基準（断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上）が適用されます。

### ・利用制限区域に係る【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスの利用要件について

建設または購入する**新築住宅**が一部でも以下の区域（以下「利用制限区域」という。）内に含まれる場合は、【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスをご利用いただけません。

- ・土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）
- ・災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域
- ・災害危険区域内の地すべり防止区域

※「金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート」により区域を確認し、適合証明検査機関に提出してください。

(注)建設または購入する新築住宅が、利用制限区域内であっても【フラット35】はご利用いただけます。

### <判断基準>

【原則】

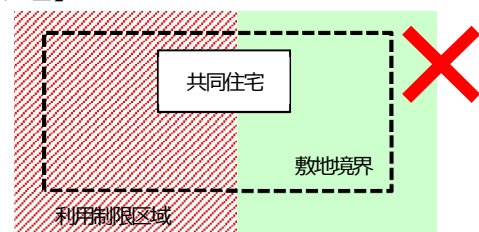
#### ① 【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスをご利用いただけないケース

【ケース1】



着工時において、住宅の全部が利用制限区域内に含まれている場合

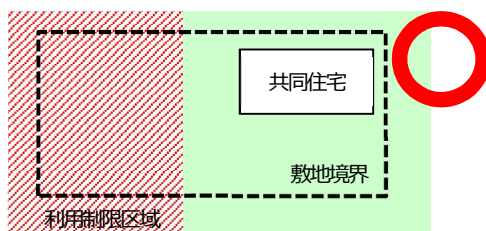
【ケース2】



着工時において、住宅の一部が利用制限区域内に含まれている場合

#### ② 【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスをご利用いただけるケース

【ケース3】



着工時において、住宅が利用制限区域内に含まれていない場合

【例外】

＜利用制限区域が適合証明書交付前に解除される場合＞




着工時において、住宅の全部または一部が利用制限区域に含まれている場合であっても、適合証明書交付前に当該区域が解除される場合は、【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスをご利用いただけます。

＜参考＞

最新の指定状況については、各都道府県にお問い合わせください。

災害危険区域については、各都道府県のホームページで確認することができます。

建設・購入予定地が決まっている場合は売主（住宅事業者）にお問い合わせください。

対象区域	お問い合わせ先
土砂災害特別警戒区域	国土交通省のホームページより各都道府県の問い合わせ先が確認できます。 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html">https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/linksinpou.html</a> ) 
災害危険区域	各都道府県のホームページより指定状況が確認できます。
急傾斜地崩壊危険区域	国土交通省のホームページより各都道府県の問い合わせ先が確認できます。 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/kyuukeisya.html">https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/kyuukeisya.html</a> ) 
地すべり防止区域	国土交通省のホームページより各都道府県の問い合わせ先が確認できます。 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/zisuberiboushikuiki.html">https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/sabo/zisuberiboushikuiki.html</a> ) 

・**検査対象住宅の建築に際し、都市再生特別措置法第 88 条第5項に規定する市町村長による公表の措置を受けた場合の【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスの取扱い**

検査対象住宅の建築に際し、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定による届出（建築行為に限ります。）をした者が、同条第 3 項及び第 5 項に規定する市町村長の勧告を受け、これに従わなかった旨の公表の措置を受けている場合、当該住宅は【フラット35】S、【フラット35】維持保全型及び【フラット35】子育てプラスが利用できません。公表の措置を受けている場合は、その旨を適合証明検査機関に申し出て下さい。

（注）当該措置の対象となる住宅であっても【フラット35】はご利用いただけます。

### ○都市再生特別措置法第 88 条第 1 項における届出の対象

【対象区域】 立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外の区域

【届出先】 市町村長

【対象行為】 次表のとおり

開発行為	建築行為
<ul style="list-style-type: none"><li>・3戸以上の住宅建築が目的の開発行為</li><li>・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・3戸以上の住宅の新築</li><li>・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする行為</li></ul>

### ○都市再生特別措置法第88条第5項における公表の措置の対象

【対象区域】 上記の届出の対象区域で次のいずれかに該当する区域

- ①災害危険区域
- ②地すべり防止区域
- ③土砂災害特別警戒区域
- ④浸水被害防止区域
- ⑤急傾斜地崩壊危険区域

【公表されるケース】

市町村長が、届出に係る行為について居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認め、届出をした者に対して必要な勧告を行った場合において、勧告を受けた者がこれに従わず、市町村長が公表を行う判断をした場合

### ・適合証明書の電子交付の取扱い

適合証明検査機関の中には、適合証明書の電子交付が可能な機関があります。ただし、金融機関によっては、電子データによる適合証明書の受領ができない機関もございますので、適合証明書の電子交付を希望する場合は、次の事項を【フラット35】サイト又は利用予定機関にご確認の上、電子交付の依頼を行ってください (<https://www.flat35.com>)。

- ①利用予定の適合証明検査機関が適合証明書の電子交付が可能であること。
- ②利用予定の金融機関が適合証明書の電子受領が可能であること。

### I-3 財形住宅融資の物件検査について

財形住宅融資をご利用いただく場合も、【フラット35】と同様の物件検査の手続となります。

なお、共同建ての住宅で【フラット35】と財形住宅融資に適用される基準の違いは次のとおりです。そのほかの基準については、【フラット35】と同じです。

基準	【フラット35】	財形住宅融資
住宅の規模	30㎡以上	40㎡以上280㎡以下
断熱構造等 (令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ)	次のいずれかに適合すること ①断熱等性能等級4以上及び一次エネルギー消費量等級4以上 ②建築物エネルギー消費性能基準*	断熱等性能等級2相当
併用住宅	住宅面積が全体の1/2以上	基準なし
床の遮音構造	界床を厚さ15cm以上(RC造の場合)	基準なし
維持管理基準	・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	基準なし

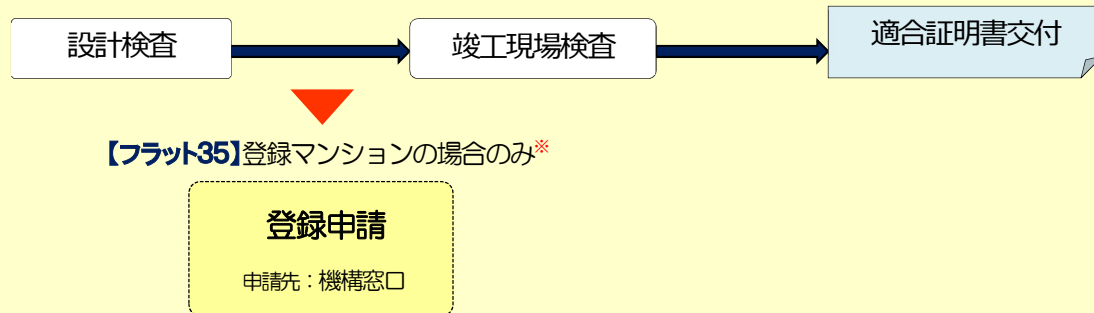
\* 別途、結露防止措置(防湿層の設置)が必要です。

## II 物件検査（適合証明書取得）の手続の詳細

### II-1 通常の手続

#### ●通常の手続

設計検査および竣工現場検査を所定の時期に行います。



※【フラット35】登録マンションを利用しない場合は、機構への登録申請は不要です。

### 1 設計検査について

設計検査では、機構の定める技術基準に適合していることを、設計図書等により確認します。

#### (1) 設計検査の申請時期

設計検査の申請時期は、竣工現場検査の申請前までです。着工後であっても申請できます。

#### (2) 設計検査申請時の提出書類

- 次表のDL欄に●が付いている書式は、【フラット35】サイトからダウンロードできます。  
([https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku\\_kyodo.html](https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kyodo.html))
- この他に、適合証明検査機関から検査に必要な書類の提出を求められる場合があります。

チェック	申請書類の種類	書式番号	DL	部数
<input type="checkbox"/>	設計検査申請書（第一面）	[適新工第1号書式]	●	2部
<input type="checkbox"/>	設計検査申請書（第二面）[共同建て用]			
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】登録マンションの場合のみ） 設計検査申請書（第三面）[共同建て用]			
<input type="checkbox"/>	金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート	[適新工第11号書式]	●	1部
<input type="checkbox"/>	次のいずれかの管理規約等を確認する書類（無い場合は不要。竣工時に提出。）			2部
<input type="checkbox"/>	管理規約案および長期修繕計画書案			
<input type="checkbox"/>	（公財）マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」の登録マンションで、マンションみらいネット登録書の付属書である「維持管理基準適合確認書」の写し			
<input type="checkbox"/>	予備認定マンションであることを証する書類（写し）			

	設計図書		—
	<input type="checkbox"/> 付近見取図		2部
	<input type="checkbox"/> 配置図		2部
	<input type="checkbox"/> 平面図		2部
	<input type="checkbox"/> 立面図（2面以上）		2部
	<input type="checkbox"/> 矩計図		2部
	<input type="checkbox"/> 断面図		2部
	<input type="checkbox"/> 各住戸の床面積計算図（申請住戸部分）、団地全体の床面積計算図（非住宅（併用）部分がある場合には、その面積の計算図）		2部
	<input type="checkbox"/> 敷地面積計算図		2部
	<input type="checkbox"/> 既存建築物の床面積計算図（既存建築物がある場合）		2部
<input type="checkbox"/>	<p><b>【断熱構造等の基準に係る疎明資料】</b>  <b>※令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ提出が必要です。</b>          次のいずれか</p> <input type="checkbox"/> ①設計内容説明書 <input type="checkbox"/> ②仕様書 <input type="checkbox"/> ③BELS 評価書（写し） <input type="checkbox"/> ④設計住宅性能評価書（写し） <input type="checkbox"/> ⑤所管行政庁が交付する認定低炭素住宅（集約都市開発事業計画の認定を含む。）、性能向上計画認定住宅または長期優良住宅であることを証する書類（写し） <input type="checkbox"/> ⑥地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※2		2部
	<p>（上記の疎明資料が①～⑤のいずれかの場合）</p> <input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等）</li> <li>設備機器の性能を示す資料（製品カタログ等）</li> <li>【性能基準の場合のみ】外皮性能の計算書（③～⑤の場合は不要）</li> <li>【性能基準の場合のみ】一次エネルギー消費量算定プログラムの帳票</li> </ul>		2部
	<input type="checkbox"/> 仕様書（仕上表、図面等に技術基準が全て明記されており仕様書を兼ねる場合は、別途仕様書を提出する必要はありません。）		2部

○【フラット35】S(金利Bプラン)を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<p><b>【省エネルギー性の基準に係る疎明資料】</b>          次のいずれか</p> <input type="checkbox"/> ①設計内容説明書 <input type="checkbox"/> ②BELS 評価書（住棟評価）（写し） <input type="checkbox"/> ③BELS 評価書（住戸評価）（写し） <input type="checkbox"/> ④設計住宅性能評価書（写し） <input type="checkbox"/> ⑤地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※1	● ①	2部
	<input type="checkbox"/>	<p>（上記の疎明資料が①～④のいずれかの場合で断熱等性能等級5以上に適合させるとき）</p> <input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等）</li> <li>【性能基準の場合のみ】外皮性能の計算書（②～④の場合は不要）</li> </ul>		2部
	<input type="checkbox"/>	<p>（上記の疎明資料が①、③又は④のいずれかの場合で一次エネルギー消費量等級6以上に適合させるとき）</p> <input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等）</li> <li>設備機器の性能を示す資料（製品カタログ等）</li> <li>【性能基準の場合のみ】外皮性能の計算書（③又は④の場合は不要）</li> <li>【性能基準の場合のみ】一次エネルギー消費量算定プログラムの帳票</li> </ul>		2部
耐震性	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（耐震性）	●	2部

	<input type="checkbox"/>	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上を満たす根拠となる資料（構造計算書など）		2部
バリアフリー性	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（バリアフリー性：等級3対応）（第一面～第三面）	●	2部
	<input type="checkbox"/>	高齢者等配慮対策等級3以上を満たす根拠となる資料（平面図など）		2部
耐久性・可変性	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（耐久性・可変性）	●	2部
	<input type="checkbox"/>	劣化対策等級3を満たす根拠となる資料（構造特記仕様書など）		2部
	<input type="checkbox"/>	維持管理対策等級（専用配管）2以上を満たす根拠となる資料（平面図、設備図など）		2部
	<input type="checkbox"/>	維持管理対策等級（共用配管）2以上を満たす根拠となる資料（平面図、設備図など）		2部
	<input type="checkbox"/>	躯体天井高2.5m以上、住戸専用部の構造躯体の柱等がないことがわかる資料（平面図、矩計図など）		2部

### ○【フラット35】S（金利Aプラン）を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<b>【省エネルギー性の基準に係る疎明資料】</b> 次のいずれか <input type="checkbox"/> ①設計内容説明書 <input type="checkbox"/> ②BELS評価書（住戸評価）（写し） <input type="checkbox"/> ③設計住宅性能評価書（写し） <input type="checkbox"/> ④所管行政庁が交付する認定低炭素住宅（集約都市開発事業計画の認定を含む。）または性能向上計画認定住宅であることを証する書類（写し） <input type="checkbox"/> ⑤地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※1	● (1)	2部
	<input type="checkbox"/>	（上記の疎明資料が①～③のいずれかの場合） ・設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等） ・設備機器の性能を示す資料（製品カタログ等） ・【性能基準の場合のみ】外皮性能の計算書（②又は③の場合は不要） ・【性能基準の場合のみ】一次エネルギー消費量算定プログラムの帳票		
耐震性	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（耐震性）	●	2部
	<input type="checkbox"/>	次のいずれか <input type="checkbox"/> 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3を満たす根拠となる資料（構造計算書など） <input type="checkbox"/> 免震建築物であることを満たす根拠となる資料（構造計算書、免震建築物の維持管理に関する資料など）		2部
バリアフリー性	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（バリアフリー性：等級3または4対応）（第一面、第二面）	●	2部
	<input type="checkbox"/>	設計内容説明書（バリアフリー性：等級4対応）（第三面）	●	2部
	<input type="checkbox"/>	高齢者等配慮対策（専用部分）等級3、高齢者等配慮対策（共用部分）等級4以上を満たす根拠となる資料（平面図など）		2部
耐久性・可変性	<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部

### ○【フラット35】S（ZEH）を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書 （竣工現場検査・適合証明申請時まで提出）	DL	部数
<input type="checkbox"/>	BELS評価書（住棟評価）（写し）※3		2部
<input type="checkbox"/>	一次エネルギー消費量の計算に用いた設備機器の仕様が確認できる書類（エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパンフレットなど）		2部

## ○【フラット35】維持保全型を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部
<input type="checkbox"/>	公益財団法人マンション管理センターが交付する予備認定マンションであることを証する書類（写し）		2部

- ※1 工事完了後に交付される書類のため、工事完了後から適合証明交付時までの間に提出していただく必要があります。対象となる書類はP13のご注意の※3参照。
- ※2 長期優良住宅の場合、【フラット35】S（金利Aプラン）耐久性・可変性と【フラット35】維持保全型の両方が利用できます。その場合の提出書類は共通です。
- ※3 ZEH基準用の設計内容説明書等の提出でも差し支えありません。

### ！ ご注意

#### ●【フラット35】または【フラット35】Sにおける省エネルギー性の基準を第三者機関の交付する証明書等により確認する場合の取扱いについて

【フラット35】における省エネルギー性の検査において、第三者機関の交付する証明書等を活用する場合の設計検査及び現場検査における活用の可否は次表のとおりです。証明書等が現場検査に活用できない場合は、現場検査が別途必要ですので、現場検査時に必要となる次の書類を証明書等と併せてご提出ください。

- ・エネルギー消費量算定プログラムの帳票
- ・設備機器のパフレット（設備の機器効率を評価する場合）

※ 評価内容に応じて、上記以外の書類の提出が必要となる場合があります。詳しくは適合証明検査機関にご確認ください。

書類名	【フラット35】※1		【フラット35】S (金利Bプラン)		【フラット35】S (金利Aプラン)		【フラット35】S (ZEH)	
	設計 検査	現場 検査	設計 検査	現場 検査	設計 検査	現場 検査	設計 検査	現場 検査
BELS 評価書（住棟評価）	○	×	○	×	×	×	○	×
BELS 評価書（住戸評価）	○	×	○	×	○	×	×	×
設計住宅性能評価書	○	×	○	×	○	×	×	×
認定低炭素住宅の認定通知書	○	×	○	×	○	△	○※4	×
性能向上計画認定住宅の認定通知書	○	×	○	×	○	△	○※4	×
長期優良住宅の認定通知書	○	×	○	×	○※2	△	○※4	×
地方公共団体独自の認定制度により 性能の確認ができる書類※3	○	○	○	○	○	○	○※4	○※3

#### 【備考】

- ：証明書の活用が可能または検査が不要（認定基準等が【フラット35】または【フラット35】Sの技術基準を満たさない場合は活用できません。）
- ×

※1 令和7年3月31日以前に着工または設計検査の申請をする住宅のみ【フラット35】の省エネルギー性の検査が必要です。

※2 【フラット35】S（金利Aプラン）の耐久性・可変性の基準が適用されます。

※3 地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類は次表のとおりです。

認定制度	書類名	発行元
札幌版次世代住宅認定制度	札幌版次世代住宅認定通知書	札幌市
	札幌版次世代住宅工事適合証明書	札幌市が認めた適合審査機関

※4 ZEH-M Oriented の場合で、共用部分も含めた住棟評価されている認定に限ります。

### (3) 設計検査に合格したら

設計検査に合格すると、次の書類が交付されます。

- ①「設計検査に関する通知書」
- ②「設計検査申請書」(副本)
- ③「設計図書等」(副本)

(注)「**【フラット35】**登録マンション」をご利用の場合は、設計検査合格後、竣工現場検査申請までに機構窓口へ登録申請をしてください。

### (4) 設計検査合格後に計画の変更を行う場合

設計検査合格後、計画の変更を行う場合は、現場検査申請時に現場検査申請書の「計画に関する変更内容または連絡事項」の欄に変更内容を記入するとともに、変更に係る部分の図面を提出してください。

ただし、**【フラット35】S**を新たに追加する場合や**【フラット35】S**で選択する基準を変更する場合(例：耐震性→バリアフリー性)は、再度、設計検査の申請をしていただくことになります。(追加・変更後の確認を、第三者機関が交付する証明書等(P13 参照)で行う場合を除きます。)

なお、住宅の構造・工法が変わるなど、大きな計画の変更がある場合は、あらかじめお申込みされた金融機関および適合証明検査機関にご相談ください。

#### **!** ご注意

令和6年9月以前に設計検査の申請を行ったものの、計画の変更のため10月以後に再度設計検査の申請を必要とする場合において、建設または購入する新築住宅が一部でも土砂災害特別警戒区域(通称：レッドゾーン)、災害危険区域内の急傾斜地崩壊危険区域又は災害危険区域内の地すべり防止区域に含まれるときは、**【フラット35】S**、**【フラット35】維持保全型**及び**【フラット35】子育てプラス**をご利用いただけませんので、ご注意ください。

## 2 竣工現場検査・適合証明について

工事が完了した段階で、機構の定める技術基準に適合していることを、現地において目視できる範囲で確認します。

また、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認します。

### (1) 竣工現場検査の申請時期

竣工現場検査の時期は、竣工後（工事が完了し居住できる状態であることが必要）です。

具体的な日程についてあらかじめ適合証明検査機関の担当者と打合せのうえ、遅くとも検査の1週間前には申請してください。

### (2) 竣工現場検査・適合証明の提出書類

- ・次表のDL欄に●が付いている書式は、【フラット35】サイトからダウンロードできます。  
([https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku\\_kyodo.html](https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kyodo.html))
- ・この他に、適合証明検査機関から検査に必要な書類の提出を求められる場合があります。

チェック	申請書等の種類	書式番号	DL	部数
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第一面）	[適新工第5号書式]	●	2部
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第二面）〔共同建て用〕			
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】登録マンションの場合のみ） 竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第三面、第四面） 〔共同建て用〕 （注）第四面は、第三面の「耐久性基準への適合状況の確認欄」において、「5. 機構の定める耐久性基準に該当」を選択した場合のみ提出が必要。			
<input type="checkbox"/>	次のいずれかの管理規約等を確認する書類 （設計検査時に提出している場合は不要）			2部
<input type="checkbox"/>	管理規約案および長期修繕計画書案			
<input type="checkbox"/>	（公財）マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」の登録マンションで、マンションみらいネット登録書の付属書である「維持管理基準適合確認書」の写し			
<input type="checkbox"/>	予備認定マンションであることを証する書類（写し）			
<input type="checkbox"/>	検査済証の写し （建築確認が不要な地域である場合、建築確認が同一窓口の場合は不要）			1部
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】Sを利用する場合のみ） 建築士が作成する工事監理報告書の写し （バリアフリー性を希望する場合または現場検査について地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類 <sup>*1</sup> を活用する場合は不要）			2部

○【フラット35】S(金利Bプラン)を利用する場合の追加提出書類(未提出の場合)

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<b>【省エネルギー性の基準に係る疎明資料】</b> 次のいずれか <input type="checkbox"/> ①BELS 評価書（住棟評価）（写し） <input type="checkbox"/> ②BELS 評価書（住戸評価）（写し） <input type="checkbox"/> ③地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※1		2部
	<input type="checkbox"/>	（上記の疎明資料が①又は②の場合で断熱等性能等級5以上に適合させるとき） ・設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等）		2部
	<input type="checkbox"/>	（上記の疎明資料が①又は②の場合で一次エネルギー消費量等級6以上に適合させるとき） ・設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等） ・設備機器の性能を示す資料（製品カタログ等） ・【性能基準の場合のみ】一次エネルギー消費量算定プログラムの帳票		2部

○【フラット35】S(金利Aプラン)を利用する場合の追加提出書類(未提出の場合)

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<b>【省エネルギー性の基準に係る疎明資料】</b> 次のいずれか <input type="checkbox"/> ①BELS 評価書（住戸評価）（写し） <input type="checkbox"/> ②所管行政庁が交付する認定低炭素住宅（集約都市開発事業計画の認定を含む。）または性能向上計画認定住宅であることを証する書類（写し） <input type="checkbox"/> ③地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※1		2部
	<input type="checkbox"/>	（上記の疎明資料が①の場合） ・設計図書（平面図、立面図、矩計図、建具表等） ・設備機器の性能を示す資料（製品カタログ等） ・【性能基準の場合のみ】一次エネルギー消費量算定プログラムの帳票		2部
耐久性・可変性	<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部

○【フラット35】S(ZEH)を利用する場合の追加提出書類(未提出の場合)

チェック	書式・設計図書 (設計検査時に提出していないとき。竣工現場検査・適合証明申請時まで提出)	DL	部数
<input type="checkbox"/>	BELS 評価書（住棟評価）（写し）		2部
<input type="checkbox"/>	一次エネルギー消費量の計算に用いた設備機器の仕様が確認できる書類 (エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパンフレットなど)		2部

○【フラット35】維持保全型を利用する場合の追加提出書類(未提出の場合)

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部
<input type="checkbox"/>	公益財団法人マンション管理センターが交付する予備認定マンションであることを証する書類（写し）		2部

※1 工事完了後に交付される書類のため、工事完了後から適合証明交付時までの間に提出していただく必要があります。対象となる書類はP13のご注意の※3参照。

※2 長期優良住宅の場合、【フラット35】S(金利Aプラン) 耐久性・可変性と【フラット35】維持保全型の両方が利用できます。その場合の提出書類は共通です。

### (3) 竣工現場検査に合格したら

竣工現場検査に合格すると、次の書類が交付されます。

#### ○「【フラット35】登録マンション」の場合

①「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」

②「適合証明書付表」

③「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」

④「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）

⑤管理規約案および長期修繕計画案等（副本）

（竣工現場検査時に提出した場合）

（注）【フラット35】をご利用予定のお客さまに上記①および②の書類の写しを渡し、金融機関に提出するようお願いください。原本は事業者さまが保管してください。

#### ○「【フラット35】登録マンション」としない場合

①「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」

②「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」

③「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）

④管理規約案および長期修繕計画案等（副本）

（竣工現場検査時に提出した場合）

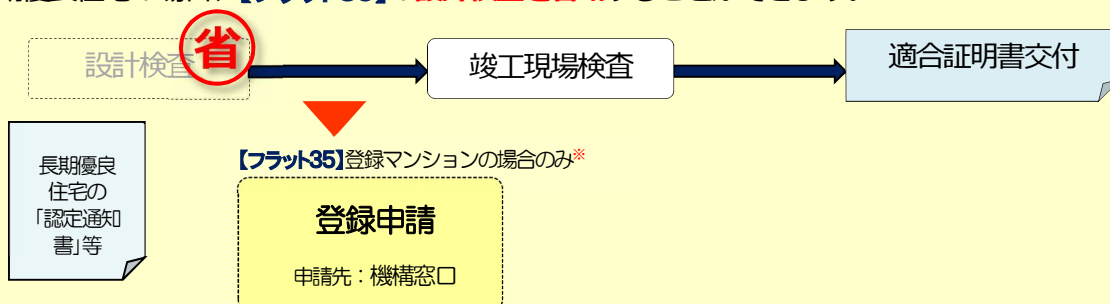
（注）【フラット35】をご利用予定のお客さまに上記①の書類の原本を渡し、金融機関に提出するようお願いください。

## II-2 長期優良住宅の場合の手続

### ● 「長期優良住宅」の場合の設計検査の省略

長期優良住宅の新築住宅のうち、以下のご利用条件を満たすものについては、「設計検査」の手続を省略できます。この場合、「竣工現場検査・適合証明」の手続のみで、適合証明書を取得することができます。

長期優良住宅の場合、【フラット35】の設計検査を省略することができます。



※【フラット35】登録マンションを利用しない場合は、機構への登録申請は不要です。

### ご利用条件

次の1および2に該当すること。

- 1 「長期使用構造等である旨の確認書」（住宅性能評価書を活用して長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合は設計住宅性能評価書）を取得する検査機関と、【フラット35】の物件検査を行う検査機関が同一であること。
- 2 竣工現場検査申請時に「長期使用構造等である旨の確認書」（写し）と所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）を上記機関に提出できること。

### ！ ご注意

適合証明書を取得するためには、「長期使用構造等である旨の確認書」により適合状況が確認できない基準（床の遮音構造（床スラブ厚 15 cm以上等）、区画（住宅と共用部分との間の開口部は防火戸とする等）等）に適合している必要があります。

### 竣工現場検査・適合証明について

工事が完了した段階で、機構の定める技術基準に適合していることを、現地において目視できる範囲で確認します。

また、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認します。

#### (1) 竣工現場検査の申請時期

竣工現場検査の時期は、竣工後（工事が完了し居住できる状態であることが必要）です\*。

具体的な日程についてあらかじめ適合証明検査機関の担当者と打合せのうえ、遅くとも検査の1週間前には申請してください。

※ 竣工後2年を超えている住宅または人が住んだことがある住宅は、新築住宅として申請手続はできませんのでご注意ください。

## (2) 竣工現場検査・適合証明の提出書類

- ・次表のDL欄に●が付いている書式は、【フラット35】サイトからダウンロードできます。  
([https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku\\_kyodo.html](https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kyodo.html))
- ・この他に、適合証明検査機関から検査に必要な書類の提出を求められる場合があります。

チェック	申請書等の種類	書式番号	DL	部数
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第一面）	[適新工第5号書式]	●	2部
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第二面） 〔共同建て用〕			
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】登録マンションの場合のみ） 竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第三面、第四面） 〔共同建て用〕  (注) 第四面は、第三面の「耐久性基準への適合状況の確認欄」において、「5. 機構の定める耐久性基準に該当」を選択した場合のみ提出が必要。			
<input type="checkbox"/>	金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート	[適新工第11号書式]	●	1部
<input type="checkbox"/>	次のいずれかの管理規約等を確認する書類			2部
<input type="checkbox"/>	管理規約案および長期修繕計画書案			
<input type="checkbox"/>	(公財)マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」の登録マンションで、マンションみらいネット登録書の付属書である「維持管理基準適合確認書」の写し			
<input type="checkbox"/>	予備認定マンションであることを証する書類（写し）			
<input type="checkbox"/>	長期使用構造等である旨の確認書 <sup>※1</sup> （写し） (適合証明検査機関が支障ないと判断した場合は省略可能)			2部
<input type="checkbox"/>	長期優良住宅の認定取得における一次エネルギー消費量の計算等に用いた設備機器の仕様が確認できる書類（エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパフレットなど） ※令和7年3月31日以前に着工または長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査の申請をする住宅のみ提出が必要です。			2部
<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）			2部
<input type="checkbox"/>	検査済証の写し（建築確認が不要な地域である場合、建築確認が同一窓口の場合は不要）			1部
<input type="checkbox"/>	各住戸の床面積計算図（申請住戸部分）、団地全体の床面積計算図 （非住宅（併用）部分がある場合には、その面積の計算図）			2部
<input type="checkbox"/>	敷地面積計算図			2部
<input type="checkbox"/>	既存建築物の床面積計算図（既存建築物がある場合）			2部

### ○【フラット35】S(ZEH)を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	BELS 評価書（住棟評価）（写し） <sup>※2</sup>		2部
<input type="checkbox"/>	一次エネルギー消費量の計算に用いた設備機器の仕様が確認できる書類 (エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパフレットなど)		2部

※1 住宅性能評価書を活用して長期優良住宅建築等計画の認定を受ける場合は設計住宅性能評価書（写し）

※2 ZEH+M Oriented の基準を適用する場合で、長期優良住宅の認定に係る書類により ZEH+M Oriented の基準（共用部分の一次エネルギー消費量を含みます。）に適合することを確認できるときは提出不要です。

### (3) 竣工現場検査に合格したら

竣工現場検査に合格すると、次の書類が交付されます。

#### ○「**フラット35**登録マンション」の場合

- ①「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」
- ②「適合証明書付表」
- ③「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」
- ④「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）
- ⑤管理規約案および長期修繕計画案等（副本）
- ⑥面積計算図等（副本）

（注）**フラット35**をご利用予定のお客さまに上記①および②の書類の写しを渡し、金融機関に提出するようお願いください。原本は事業者さまが保管してください。

#### ○「**フラット35**登録マンション」としない場合

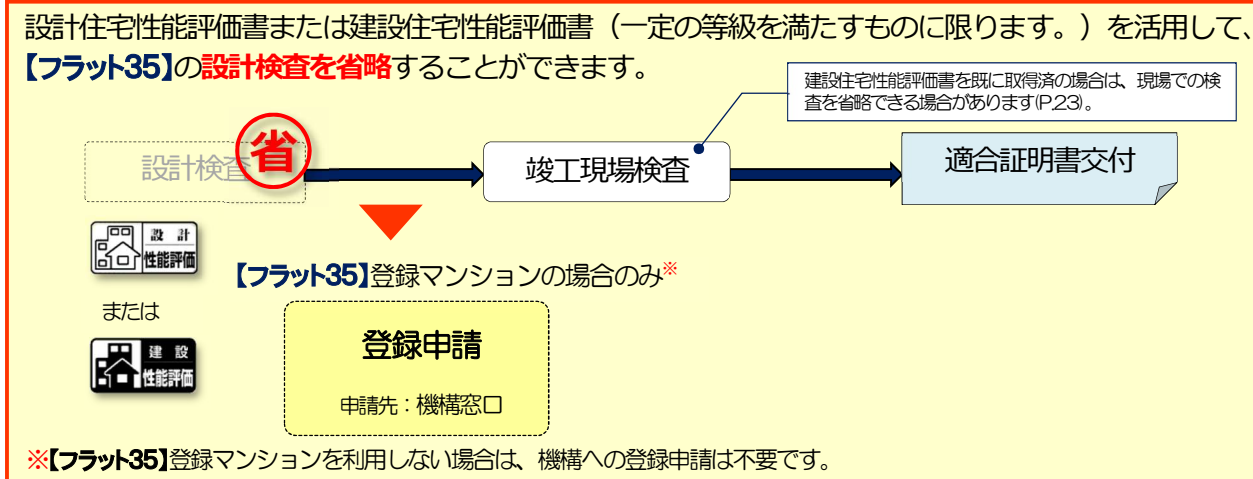
- ①「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」
- ②「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」
- ③「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）
- ④ 管理規約案および長期修繕計画案等（副本）
- ⑤ 面積計算図等（副本）

（注）**フラット35**をご利用予定のお客さまに上記①の書類の原本を渡し、金融機関に提出するようお願いください。

## II-3 設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を活用する場合の手続

### ●設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を活用する場合の設計検査の省略

住宅性能表示制度を利用する共同建ての新築住宅のうち、以下のご利用条件を満たすものについては、「設計検査」の手続を省略できます。この場合、「竣工現場検査・適合証明」の手続のみで、適合証明書を取得することができます。



### ご利用条件

次の1 および2に該当すること。

- 1 設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を取得する検査機関と、【フラット35】の物件検査を行う適合証明検査機関が同一であること。
- 2 下表の等級を満たす設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書を取得<sup>※1</sup>すること。

性能項目	必要等級
断熱等性能等級 <sup>※2</sup>	等級4以上
一次エネルギー消費量等級 <sup>※2</sup>	等級4以上
維持管理対策等級 <sup>※3</sup>	(共用配管) 等級2以上

※1 竣工現場検査の段階において、建設住宅性能評価書を取得していない場合は、建設住宅性能評価の検査過程で交付される検査報告書（省令第10号書式）の写し（竣工前の検査で最終のもの）を提出してください。

※2 令和7年3月31日以前に着工または設計住宅性能評価の申請をする住宅に限り当該等級を取得する必要があります。なお、住宅性能評価における検査の過程で【フラット35】の断熱構造等の基準（建築物エネルギー消費性能基準及び結露防止措置の基準）を確認している場合は、当該等級の取得は不要となる場合があります。

※3 検査の過程で配管設備の点検に係る基準への適合が確認できれば、維持管理対策等級の確認は不要となる場合があります。

### ! ご注意

適合証明書を取得するためには、設計住宅性能評価書または建設住宅性能評価書により適合状況が確認できない基準（床の遮音構造（床スラブ厚15cm以上等）、区画（住宅と共用部分との間の開口部は防火戸とする等）等）に適合している必要があります。

## ! ご注意

【フラット35】Sまたは【フラット35】維持保全型をご利用になる場合は、P21に記載のご利用条件に加えて、以下のうち該当する条件に適合している必要があります。

### ○【フラット35】S(金利Bプラン)のご利用条件

次表のいずれか1つ以上の当該基準を満たすことを証する書類または当該性能を満たす建設住宅性能評価書を取得すること。

① 省エネルギー性	次のいずれか ・断熱等性能等級5以上 ・一次エネルギー消費量等級6以上
② 耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上
③ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上かつ高齢者等配慮対策等級（共用部分）3以上
④ 耐久性・可変性	次に掲げる全ての性能を満たすこと ・劣化対策等級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 ・更新対策（住戸専用部）：躯体天井高が2.5m以上あること、かつ、住戸内に間取りの変更の障害となる壁または柱がないこと。

### ○【フラット35】S(金利Aプラン)のご利用条件

次表のいずれか1つ以上の当該基準を満たすことを証する書類または当該性能を満たす建設住宅性能評価書を取得すること。

⑤ 省エネルギー性	次のいずれか ・断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ・認定低炭素住宅 <sup>※1</sup> ・性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法） <sup>※2</sup> <sup>※1</sup> 「都市の低炭素化の促進に関する法律」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 <sup>※2</sup> 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」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
⑥ 耐震性	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3または免震建築物
⑦ バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上かつ高齢者等配慮対策等級（共用部分）4以上
⑧ 耐久性・可変性	長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅）

## ○【フラット35】S(ZEH)のご利用条件(⑨)

次表のいずれか1つ以上の基準を満たすことを証するBELS 評価書<sup>※1</sup>を取得すること。

### <共同建ての場合>

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量 (対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む <sup>※2</sup>	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数が 1～3層 (注)
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	住宅用途の階層数が 4層又は5層 (注)
ZEH-M Oriented			(再エネの導入は必要ない)	

### <適用条件>

適用条件	詳細
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数 (地階を含む。)

※1 ZEH-M Oriented の基準を適用する場合で、長期優良住宅、認定低炭素住宅または性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）のいずれかの認定を取得し、それらの認定に係る書類により ZEH-M Oriented の基準（共用部分の一次エネルギー消費量を含みます。）に適合することを確認できるときは、当該書類を BELS 評価書に代えることができます。

※2 再エネとは「再生可能エネルギー」をいう。

(注) この階層数を超える場合であっても、『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready の各区分における断熱等性能および一次エネルギー消費量の基準に適合するときは、当該各区分の対象になります。

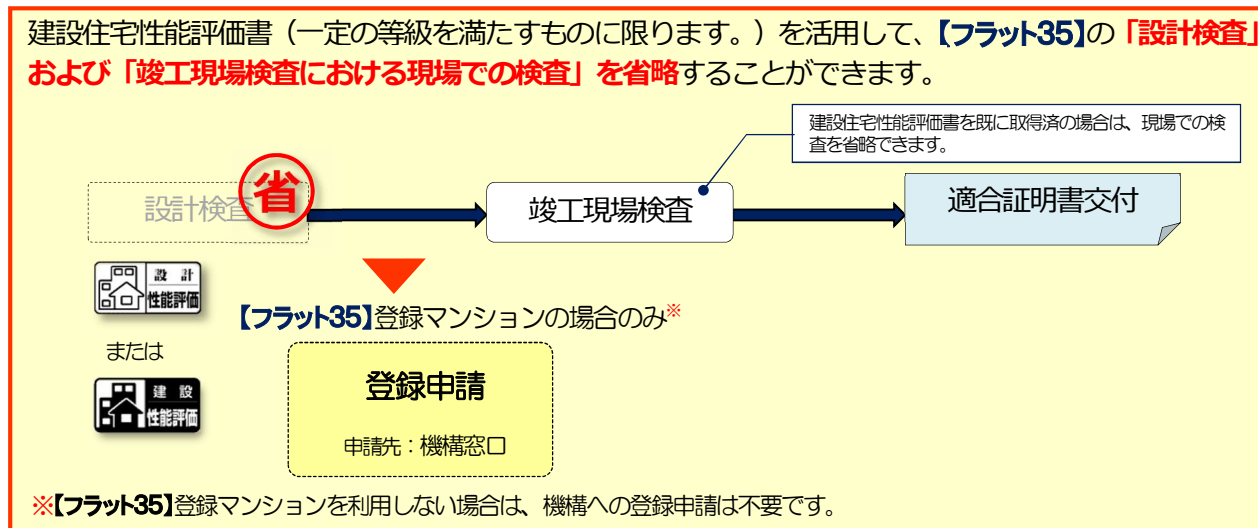
## ○【フラット35】維持保全型のご利用条件

次表のいずれか1つ以上の当該基準を満たすことを証する書類を取得すること。

①	長期優良住宅（長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により長期優良住宅建築等計画または長期優良住宅維持保全計画が認定された住宅）
②	予備認定マンション（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第91条に規定するマンション管理適正化推進センターから認定を受けた管理計画を有する共同住宅内の住宅）

## ●「竣工現場検査における現場での検査」の省略

竣工現場検査の段階で、以下のご利用条件を満たすものについては、P21 から P23 までに掲げる「設計検査」の手続の省略に加え、「竣工現場検査」における現場での検査を省略し、書類のみ（建設住宅性能評価書、設計図書等）の検査によって適合証明書を取得することができます（「竣工現場検査・適合証明」の申請手続は必要です。）。



## ご利用条件

次の1から3までに該当すること。

- 1 建設住宅性能評価書を取得する検査機関と、【フラット35】の物件検査を行う適合証明検査機関が同一であること。
- 2 次表の等級を満たす建設住宅性能評価書を取得<sup>※1</sup>すること。

性能項目	必要等級
断熱等性能等級 <sup>※2</sup>	等級4以上
一次エネルギー消費量等級 <sup>※2</sup>	等級4以上
維持管理対策等級 <sup>※3</sup>	(共用配管) 等級2以上

※1 竣工現場検査の段階において、建設住宅性能評価書を取得していない場合は、建設住宅性能評価の検査過程で交付される検査報告書（省令第10号書式）の写し（竣工前の検査で最終のもの）を提出してください。

※2 令和7年3月31日以前に着工または設計住宅性能評価の申請をする住宅に限り当該等級を取得する必要があります。なお、住宅性能評価における検査の過程で【フラット35】の断熱構造等の基準（建築物エネルギー消費性能基準及び結露防止措置の基準）を確認している場合は、当該等級の取得は不要です。

※3 検査の過程で配管設備の点検に係る基準への適合が確認できれば、維持管理対策等級の確認は不要です。

- 3 建設住宅性能評価により適合状況が確認できない基準（接道、住宅の規模、住宅の規格、区画等）について、建設住宅性能評価の検査時に確認されていること。

### ! ご注意

【フラット35】Sまたは【フラット35】維持保全型をご利用になる場合は、上記のご利用条件に加えて、P22からP23までに記載する「【フラット35】S（金利Bプラン）のご利用条件」、  
「【フラット35】S（金利Aプラン）のご利用条件」または「【フラット35】維持保全型のご利用条件」に適合している必要があります。

## 竣工現場検査・適合証明について

工事が完了した段階で、機構の定める技術基準に適合していることを、現地において目視できる範囲で確認します。

また、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認します。

### (1) 竣工現場検査の申請時期

竣工現場検査の時期は、竣工後（工事が完了し居住できる状態であることが必要）です<sup>※</sup>。

具体的な日程についてあらかじめ適合証明検査機関の担当者と打合せのうえ、遅くとも検査の1週間前には申請してください。

※ 竣工後2年を超えている住宅または人が住んだことがある住宅は、新築住宅として申請手続きはできませんのでご注意ください。

## (2) 竣工現場検査・適合証明の提出書類

- ・次表のDL欄に●が付いている書式は、【フラット35】サイトからダウンロードできます。  
([https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku\\_kyodo.html](https://www.flat35.com/business/inspect/download/shinchiku_kyodo.html))
- ・この他に、適合証明検査機関から検査に必要な書類の提出を求められる場合があります。

### ア 設計住宅性能評価書を活用する場合

チェック	申請書等の種類	書式番号	DL	部数
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第一面）	[適新工第5号書式]	●	2部
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第二面）〔共同建て用〕			
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】登録マンションの場合のみ） 竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第三面、第四面） 〔共同建て用〕 ※第四面は、第三面の「耐久性基準への適合状況の確認欄」において、「5. 機構の定める耐久性基準に該当」を選択した場合のみ提出が必要。			
<input type="checkbox"/>	金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート	[適新工第11号書式]	●	1部
<input type="checkbox"/>	次のいずれかの管理規約等を確認する書類			2部
<input type="checkbox"/>	管理規約案および長期修繕計画書案			
<input type="checkbox"/>	（公財）マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」の登録マンションで、マンションみらいネット登録書の付属書である「維持管理基準適合確認書」の写し			
<input type="checkbox"/>	予備認定マンションであることを証する書類（写し）			
<input type="checkbox"/>	検査済証の写し （建築確認が不要な地域である場合、建築確認が同一窓口の場合は不要）			1部
<input type="checkbox"/>	設計住宅性能評価書の写し （適合証明検査機関が支障ないと判断した場合は省略可能）			1部
<input type="checkbox"/>	設計住宅性能評価申請書の添付書類の写し （適合証明検査機関が支障ないと判断した場合は省略可能）			1部
<input type="checkbox"/>	住宅性能評価における一次エネルギー消費量の計算等に用いた設備機器の仕様が確認できる書類（エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパンフレットなど） ※令和7年3月31日以前に着工または設計住宅性能評価の申請をする住宅のみ提出が必要です。			2部
<input type="checkbox"/>	各住戸の床面積計算図（申請住戸部分）、団地全体の床面積計算図 （非住宅（併用）部分がある場合には、その面積の計算図）			2部
<input type="checkbox"/>	敷地面積計算図			2部
<input type="checkbox"/>	既存建築物の床面積計算図（既存建築物がある場合）			2部
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】Sを利用する場合のみ） 建築士が作成する工事監理報告書の写し （バリアフリー性を希望する場合または現場検査について地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類※1を活用する場合は不要）			2部

### ○【フラット35】S（金利Bプラン）を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	【第三者機関の交付する証明書等による場合】 地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類（写し）※1		2部

## ○【フラット35】S(金利Aプラン)を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	【第三者機関の交付する証明書等を活用する場合】 次のいずれか □所管行政庁から交付される認定低炭素住宅であることまたは集約都市開発事業計画が認定された住宅であることを証する書類（写し） □所管行政庁から交付される性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）であることを証する書類（写し）		2部
耐久性・可変性	<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部

## ○【フラット35】S(ZEH)を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	BELS 評価書（住棟評価）（写し）※3		2部
<input type="checkbox"/>	一次エネルギー消費量の計算に用いた設備機器の様子が確認できる書類（エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパンフレットなど）		2部

## ○【フラット35】維持保全型を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類（写し）※2		2部
<input type="checkbox"/>	公益財団法人マンション管理センターが交付する予備認定マンションであることを証する書類（写し）		2部

- ※1 工事完了後に交付される書類のため、工事完了後から適合証明交付時までの間に提出していただく必要があります。対象となる書類はP13のご注意の※3参照。
- ※2 長期優良住宅の場合、【フラット35】S(金利Aプラン)耐久性・可変性と【フラット35】維持保全型の両方が利用できます。その場合の提出書類は共通です。
- ※3 ZEH-M Oriented の基準を適用する場合で、長期優良住宅、認定低炭素住宅または性能向上計画認定住宅（建築物省エネ法）のいずれかの認定を取得し、それらの認定に係る書類により ZEH-M Oriented の基準（共用部分の一次エネルギー消費量を含みます。）に適合することを確認できるときは、当該書類を BELS 評価書に代えることができます。

## イ 建設住宅性能評価書を活用する場合

チェック	申請書等の種類	書式番号	DL	部数
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第一面）	[適新工第5号書式]	●	2部
<input type="checkbox"/>	竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第二面）〔共同建て用〕			
<input type="checkbox"/>	（【フラット35】登録マンションの場合のみ） 竣工現場検査申請書・適合証明申請書（第三面、第四面） 〔共同建て用〕 （注）第四面は、第三面の「耐久性基準への適合状況の確認欄」において、「5. 機構の定める耐久性基準に該当」を選択した場合のみ提出が必要。			
<input type="checkbox"/>	金利引下げ制度の対象区域に関するチェックシート	[適新工第11号書式]	●	1部
<input type="checkbox"/>	次のいずれかの管理規約等を確認する書類			2部
<input type="checkbox"/>	管理規約案および長期修繕計画書案			
<input type="checkbox"/>	（公財）マンション管理センターが実施する「マンションみらいネット」の登録マンションで、マンションみらいネット登録書の付属書である「維持管理基準適合確認書」の写し			
<input type="checkbox"/>	予備認定マンションであることを証する書類（写し）			

<input type="checkbox"/>	検査済証の写し (建築確認が不要な地域である場合、建築確認が同一窓口の場合は不要)		1部
<input type="checkbox"/>	<b>【建設住宅性能評価書の手続中(現時点では未取得)の場合】</b> 建設住宅性能評価の検査報告書の写し(竣工時検査の直前の検査報告書)および 建設住宅性能評価申請書の添付書類の写し (適合証明検査機関が支障ないと判断した場合は省略可能)		1部
<input type="checkbox"/>	<b>【建設住宅性能評価書を取得済の場合】</b> 建設住宅性能評価書の写しおよび建設住宅性能評価書の添付書類の写し (適合証明検査機関が支障ないと判断した場合は省略可能)		1部
<input type="checkbox"/>	各住戸の床面積計算図(申請住戸部分)、団地全体の床面積計算図 (非住宅(併用)部分がある場合には、その面積の計算図)		2部
<input type="checkbox"/>	敷地面積計算図		2部
<input type="checkbox"/>	既存建築物の床面積計算図(既存建築物がある場合)		2部

### ○【フラット35】S(金利Bプラン)を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<b>【第三者機関の交付する証明書等による場合】</b> 地方公共団体独自の認定制度により性能の確認ができる書類(写し)※1		2部

### ○【フラット35】S(金利Aプラン)を利用する場合の追加提出書類

性能項目	チェック	書式・設計図書	DL	部数
省エネルギー性	<input type="checkbox"/>	<b>【第三者機関の交付する証明書等を活用する場合】</b> 次のいずれか <input type="checkbox"/> 所管行政庁が交付する認定低炭素住宅であることまたは集約都市開発事業 計画が認定された住宅であることを証する書類(写し) <input type="checkbox"/> 所管行政庁が交付する性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)であることを 証する書類(写し)		2部
耐久性・ 可変性	<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類(写し)※2		2部

### ○【フラット35】S(ZEH)を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	BELS評価書(住棟評価)(写し)※3		2部
<input type="checkbox"/>	一次エネルギー消費量の計算に用いた設備機器の仕様が確認できる書類 (エネルギー消費量算定プログラムの帳票、設備機器のパンフレットなど)		2部

### ○【フラット35】維持保全型を利用する場合の追加提出書類

チェック	書式・設計図書	DL	部数
<input type="checkbox"/>	所管行政庁が交付する長期優良住宅であることを証する書類(写し)※2		2部
<input type="checkbox"/>	公益財団法人マンション管理センターが交付する予備認定マンションであることを証 する書類(写し)		2部

※1 工事完了後に交付される書類のため、工事完了後から適合証明交付時までの間に提出していただく必要があります。対象となる書類はP13のご注意の※3参照。

※2 長期優良住宅の場合、【フラット35】S(金利Aプラン)耐久性・可変性と【フラット35】維持保全型の両方が利用できます。その場合の提出書類は共通です。

※3 ZEH-M Oriented の基準を適用する場合で、長期優良住宅、認定低炭素住宅または性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)

のいずれかの認定を取得し、それらの認定に係る書類により ZEH+M Oriented の基準（共用部分の一次エネルギー消費量を含みます。）に適合することを確認できるときは、当該書類を BELS 評価書に代えることができます。

### (3) 竣工現場検査に合格したら

竣工現場検査に合格すると、次の書類が交付されます。

#### ○ 「【フラット35】登録マンション」の場合

① 「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」

② 「適合証明書付表」

③ 「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」

④ 「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）

⑤ 管理規約案および長期修繕計画案等（副本）

⑥ 面積計算図等（副本）

（注）【フラット35】をご利用予定のお客さまに上記①および②の書類の写しを渡し、金融機関に提出するようお願いください。原本は事業者さまが保管してください。

#### ○ 「【フラット35】登録マンション」としない場合

① 「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（金融機関提出用）」

② 「竣工現場検査に関する通知書・適合証明書（申請者用）」

③ 「竣工現場検査申請書・適合証明申請書」（副本）

④ 管理規約案および長期修繕計画案等（副本）

⑤ 面積計算図等（副本）

（注）【フラット35】をご利用予定のお客さまに上記①の書類の原本を渡し、金融機関に提出するようお願いください。