

設計・現場検査セルフチェックシート【一戸建て等(一般用)】

スムーズな検査合格に向けて、申請前に必要書類と技術基準のセルフチェックをしておきましょう！

1. 必要書類のチェック

2-1. 【フラット35】基準のチェック

2-2. 【フラット35S】基準のチェック

必要書類のチェック手順 *「必要書類チェックシート」を使って、提出書類を確認しましょう

① 手続の種類を確認

物件検査のお手続は **通** ~ **竣** の6パターンです。まずはどのパターンにあたるのかを確認します。

② 「必要書類チェックシート」の種類を確認

お手続のパターンごとに使用する必要書類チェックシートが違います。

③ 「必要書類チェックシート」をダウンロード

【フラット35】サイトから②で確認したチェックシートをダウンロード(*)します。

「必要書類チェックシート」
&
下記の注意事項を確認

● 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類

(※) 【フラット35】サイト(flat35.com)→住宅事業者の方はこちら→物件検査申請書式ダウンロード→新築住宅(一戸建て等)

		検査の時期		
物件検査手続の種類		設計検査	中間現場検査	竣工現場検査
通	「設計検査」、「中間現場検査」、「竣工現場検査」を所定の時期に行う 通常のお手続	A	C	E
瑕	「住宅瑕疵担保保険の現場検査」又は「特定工程の中間検査」を実施する場合に【フラット35】の「中間現場検査」を省略するお手続	B	省略	F
設	「設計住宅性能評価」又は「長期優良住宅」を活用して、【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続	省略	D	G
瑕 + 設	上記 瑕 + 設 を併用するお手続	省略	省略	F + G
建	「建設住宅性能評価」を活用して、【フラット35】の「設計検査」と「中間現場検査」を省略するお手続	省略	省略	H
竣	すでに竣工した住宅について、特例的に物件検査を行うお手続			I ※竣工済特例

物件検査手続の種類の選択に際して

- ・ **通** の設計検査の申請時期は、中間現場検査を行うことが可能な時期までとなっています(着工していても可能です)。
- ・ **瑕** の設計検査の申請時期は、住宅瑕疵担保保険の躯体工事完了時の現場検査又は特定工程の中間検査(機構の定める中間現場検査を行うことが可能な時期)までとなっています。
- ・ **瑕** の手続は、【フラット35】の物件検査の申請受理又は現場での検査を行う機関と住宅瑕疵担保保険の躯体工事完了時の現場検査又は特定工程の中間検査を行う機関が**同一機関の場合に選択可能です**。
- ・ **設** および **建** の手続は、【フラット35】の物件検査の申請受理を行う機関と住宅性能評価又は長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う機関が**同一機関の場合に選択可能です**。
※長期優良住宅の場合で設計検査を省略するには、所管行政庁から長期優良住宅であることを証する書類を取得済みであることが必要です。
- ・ **竣** は、【フラット35】S「耐震性」の場合は**選択できません**(建設住宅性能評価書で該当する等級を取得している場合を除く)。

【提出書類の注意事項】

○ 図面への明示

原則として、機構の技術基準については、図面に明記してください。
図面に記載できない場合は、根拠となる資料等の提出をお願いします。

○ 設計内容説明書、仕様書と図面記載内容の不整合

設計内容説明書、仕様書に記載されている仕様と図面の仕様が異なるケースがありますので、ご注意ください。

○ 複数の【フラット35】Sを利用する場合

利用する【フラット35】Sの種類ごとに設計内容説明書が必要です。

○ 書類の提出漏れに注意

第三者が交付する証明書等を活用して【フラット35】Sを利用する場合、基準に適合することを証明する書類の提出が必要です。

設計検査時に提出できない場合は、適合証明書交付時まで提出する必要があります。

【申請書の記載ミスが多い箇所】

○ 「敷地面積」、「建設の場所」

検査申請書に記載する「敷地面積」、「建設の場所(地名地番)」は、建築確認(検査済証)と一致させてください。

⚠ 間違いの例

「建設の場所(地名地番)」欄に、住居表示や家屋番号が記入されている等

○ 「【フラット35】Sの基準の適用」欄

間違った内容で申請し合格をしてしまうと、融資条件が変わってしまうなど、お客さまにご迷惑がかかることになります。
記載間違いのないよう特にご注意くださいいただきますようお願いいたします。

⚠ 間違いの例

断熱等性能等級4の住宅であるが「特に優良な住宅基準」欄の省エネルギー性にチェックしている等

【竣工現場検査における注意事項】

○ 適合証明書の交付を受けるための要件

適合証明書は融資実行の可否を最終判断するための書類であることから、交付を受けるためには、工事が完成し居住できる状態に至っている必要があります。

⚠ 適合証明書の交付を受けることができない状況

- ・ 水道、電気、ガスの配管工事が未了の状態
- ・ 流し台、便器、合併処理浄化槽が未設置の状態
- ・ 【フラット35】S「バリアフリー性」の適用を受ける場合にあっては、手すり未設置の状態



エアコン、コンロ等、入居された後にお客さまが設置する機器については、未設置でも構いません。

基準項目	該当工法					基準の概要	PointをCheck!
	在来木造	2×4	S造	R C造	丸太組		
接道	○	○	○	○	○	・原則として一般の交通の用に供する道に2 m以上接していること	➡ ①
住宅の規模	○	○	○	○	○	・住宅の1戸当たりの床面積が70㎡以上であること ・併用住宅の場合は、住宅部分の床面積 ≥ 非住宅部分の床面積 であること	➡ ②
住宅の規格	○	○	○	○	○	・原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室があること	➡ ③
戸建型式	○	○	○	○	○	・木造の住宅は、一戸建て又は連続建てであること	➡ ④
断熱構造	○	○	○	○	○	・断熱材の施工箇所、厚さ等が、基準に定められたとおりであること ・繊維系断熱材等を使用した場合は、防湿措置を講ずること	➡ ⑤
土台	○	○	-	-	○	・外壁に接する土台を木造とする場合は次のア及びイに適合すること ア 耐久性の高い樹種を使用するかK 3相当以上の防腐防蟻処理を行うこと (北海道・青森県はK 2相当以上の防腐処理) イ 土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること	➡ ⑥
換気設備の設置	○	○	○	○	○	・住宅の炊事室、浴室及び便所には次に掲げるいずれかの設備を設けること ア 機械換気設備 イ 換気のできる窓	
配管設備の点検	○	○	○	○	○	・炊事室に設置される給排水その他の配管設備(配電管・ガス管を除く)が仕上げ材等により隠されている場合は、配管設備を点検するために必要な開口又は掃除口による清掃を行うために必要な開口を仕上げ材等に設けること	➡ ⑦
区画	○	○	○	○	○	・住宅相互間等の区画は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の界壁・界床で区画すること(連続建て、重ね建てのみ) ・併用住宅の場合は、住宅部分と非住宅部分を壁、建具等により区画すること	

Point
①

○都市計画区域外の場合

建築基準法とは異なり都市計画区域外であっても、**2 m以上の接道が必要**です。

Point
②

○床面積の下限値に注意

70㎡未満は融資対象となりません。

連続建て、重ね建ての下限値も70㎡です(30㎡ではないので注意してください)。

○車庫、非住宅面積の誤算入

1戸当たりの床面積は、確認申請書第三面の「11.延べ面積 ル.住宅の部分」の面積と同一です。

つまり**車庫は含みません**。また、非住宅の面積が含まれている場合は除外してください。

Point
③

○浴槽の未設置

原則として浴室には浴槽を設置する必要があります。

Point
④

○連続建てと重ね建ての判断間違いに注意

一部でも界床があれば建物全体として「重ね建て」の扱いとなり、耐火構造または準耐火構造の住宅とする必要があります。

- 耐火
- 準耐火(省令準耐火)
- 木造(耐久性あり)



- 耐火
- 準耐火(省令準耐火)
- ✗ 木造(耐久性あり)

【フラット35】の戸建型式の区分は、建築基準法における主要用途の区分(一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等)とは異なります。建築基準法の主要用途が長屋の場合に、必ず連続建てになる訳ではありませんので、ご注意ください。



このページは、耐火構造・準耐火構造の住宅の基準です。

木造の住宅(耐久性基準)については、次のページをご覧ください。

基準項目		該当工法					基準の概要
		在来木造	2×4	S造	R C造	丸太組	
耐火	主要構造部を耐火構造とした住宅	－	－	○	○	－	・ 建築基準法第2条第9号の2イに適合する住宅であること
準耐火	準耐火構造の住宅	○	○	○	○	－	・ 主要構造部を耐火構造とした住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ又はロ若しくは省令準耐火構造に適合する住宅であること
	省令準耐火構造の住宅の仕様(いずれか)	○	○	－	－	－	・ 機構が監修又は編著した仕様書による住宅であること
		○	○	○	○	－	・ 機構承認住宅(省令準耐火構造タイプ)の承認を受けた住宅であること ※承認番号の記載、特記仕様書の添付が必要です。住宅の部分に関する承認の場合は、承認にかからない部分の仕様について、機構編著の仕様書を添付するか、仕様を設計図書に記載することが必要です。
		○	○	－	－	－	・ 省令準耐火構造の仕様を確認できる住宅であること

Point
Check!

➡ ①

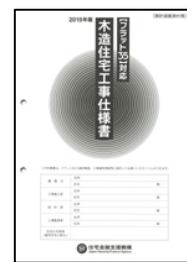
➡ ②

Point

①

○機構仕様書による住宅の場合

- ・ 機構仕様書の添付(**✕ 複写は認められません**)が必要です。
- ・ デジタル版を使用する場合、1物件につき1ライセンスの購入が必要です。
- ・ アンダーラインが引かれている箇所は【フラット35】の技術基準に該当します。基準に適合しないような修正(添削)等を行わないようご注意ください。
- ・ □ (チェックボックス) が付いている箇所は選択項目です。チェック漏れがないようご注意ください。



○図面と仕様書の不整合に注意

仕様書においては省令準耐火構造の住宅の基準に適合した仕様としながら、図面には仕様書と異なる不適合な仕様(軒裏に防火構造でない材料を使用など)が記載されていた例があります。

図面と仕様書に不整合のないようご注意ください。

Point

②

○住宅事業者独自の特記仕様書による住宅の場合

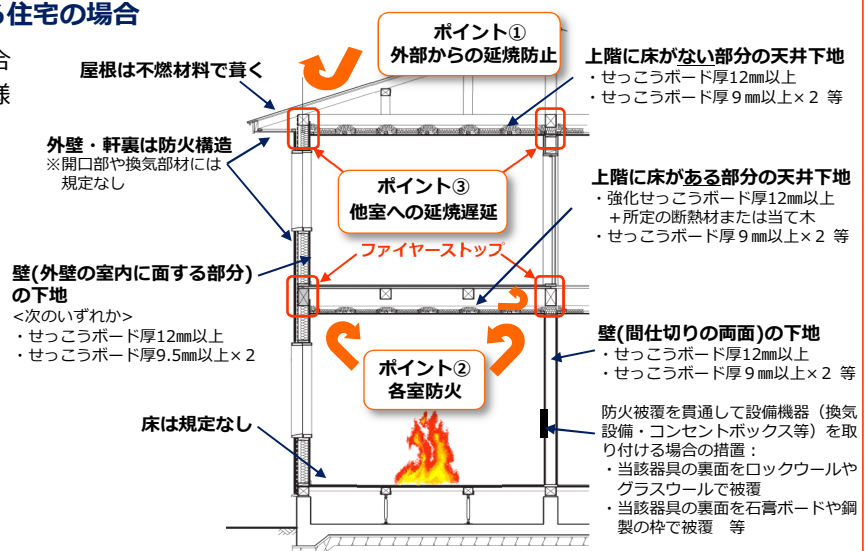
- ・ 「省令準耐火構造」に関する基準に不適合な記載がある住宅事業者独自作成の仕様書が添付されていた例がありますので、ご注意ください。

<省令準耐火の仕様>

- ・ 屋根を不燃材料で葺く
- ・ 外壁・軒裏を防火構造とする
- ・ 室内側の天井・壁を防火被覆する
- ・ ファイヤーストップ材を設置 等



「省令準耐火構造の住宅」は、建築基準法上は準耐火構造とはなりませんが、【フラット35】の融資においては準耐火として取り扱うものです。
建築基準法上の準耐火構造とは考え方が異なりますのでご注意ください。



○耐久性基準への適合

- ・木造の住宅（耐火構造、準耐火構造に該当しない住宅）は、各工法毎に定められた耐久性基準を満たす必要があります。
- ※「**木造の住宅**」とは、「**在来木造の住宅**」ではなく、「**耐火構造、準耐火構造に該当しない住宅**」です。

右図のような混構造(1階RC造+2階木造)の場合、1階部分を耐火構造、2階部分を木造(耐久性あり)として構造が異なる部分ごとに基準を適用することができます。

木造
(耐久性あり)
耐火



基準項目	該当工法					基準の概要
	在来木造	2×4	S造	RC造	丸太組	
耐火・準耐火以外Ⅱ木造（耐久性あり）	構造耐力上主要な部分の鋼材	—	—	○	—	・構造耐力上主要な部分の鋼材は、所定の防錆性能を有する仕様であること
	鉄筋のかぶり厚さ	—	—	—	○	・鉄筋のかぶり厚さは、水セメント比ごとに定められた所定の寸法以上であること ・使用されるセメント及びコンクリートは、基準に適合する品質等を有すること
	基礎の高さ	○	○	—	—	・地面から基礎の上端まで、または地面から土台の下端までの高さが、40cm以上あること
	小屋裏換気	○	○	○	—	・次のいずれかに適合すること ア 独立した小屋裏ごとに2カ所以上の換気孔を設け、換気孔の有効面積の天井面積に対する割合は、所定の割合以上であること イ 所定の屋根断熱工法であること
	床下換気	○	○	○	—	・次のいずれかに適合すること ア 外壁の床下部分に壁の長さ4m以内ごとに有効面積300cm ² 以上の換気孔を設置 イ 外壁の全周にわたって外壁の長さ1m当たり有効面積75cm ² 以上の換気孔を設置 ウ 所定の基礎断熱工法であること
	床下防湿	○	○	○	—	・床下の防湿措置は以下のいずれかであること ア 厚さ6cm以上のコンクリートで覆ったもの イ 厚さ0.1mm以上の防湿フィルムで覆ったもの
	木部の防腐・防蟻措置	○	○	—	—	・外壁の軸組等のうち地面からの高さ1m以内の部分に次のいずれかの措置を講じていること ア JAS耐久性区分D ₁ の樹種による製材又は集成材等の使用 イ 防腐・防蟻処理材（北海道・青森県は防腐処理材）の使用 ウ 柱を直接外気に接する構造（真壁造）とし、軒の出90cm以上 エ 柱に接続する外壁に通気層の設置 オ 断面寸法12cm角以上の製材又は集成材等の使用
	基礎内周部の地盤の防蟻措置	○	○	—	—	・基礎の内周部の地盤は、次のいずれかの防蟻措置を講じていること（北海道、青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、福島県、新潟県、富山県、石川県及び福井県を除く） ア 鉄筋コンクリート造のべた基礎による被覆 イ 基礎と鉄筋により一体となって地盤上に一様に打設されたコンクリートによる被覆 ウ 有効な土壌処理（基礎断熱工法の場合を除く）
	浴室等の防水措置	○	○	—	—	・浴室及び脱衣室の軸組等及び床組並びに浴室の天井は、防水上有効な仕上げが施されていること

Point
Check!

➡ ①

➡ ②

➡ ③

➡ ④

Point
①

○基礎高さまたは地面から土台下端までの高さ不足に注意

基礎高さまたは土台下端までの高さが最低となる部分が40cm以上必要です。

Point
②

○換気量の計算結果、換気孔の位置を図面に記載

換気孔の設置方法だけを表示し、図面に換気孔の具体的な設置位置や有効換気面積の記載がない例が多く見られますので、ご注意ください。実際に計算してみると不適だったり、現場で換気孔自体が設置されていなかった事例があります。

○下屋の小屋裏等への換気孔設置

下屋の小屋裏に空間がある場合にも、小屋裏換気の基準が適用されます。



必ず計算による確認を行い、図面に明記してください。

Point
③

○防腐・防蟻薬剤の現場処理に注意

工場で処理したもののほか、現場での薬剤塗布も認められていますが、現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理はできないにもかかわらず、図面等に「現場でK3相当以上の防腐・防蟻処理」と記載されている例がありますので、ご注意ください。

Point
④

○脱衣室の防水措置

・脱衣室については、外壁通気工法としている場合であっても、当該外壁面以外の壁の軸組等及び床組に、防水上有効な仕上げを行う必要があります。

・脱衣室に耐水性のフローリングを使用するだけでは、防水措置の基準には適合しませんのでご注意ください(継ぎ目のある仕上げ材を使用する場合は、下地に耐水性のある下地材(耐水石膏ボードや耐水合板等)を使用し、軸組に水が浸入しないようにする必要があります)。



脱衣室の仕上げ等は、図面等に明記してください。



このページは、【フラット35】S 優良な住宅基準(金利Bプラン)の住宅の基準です。
特に優良な住宅基準(金利Aプラン)については、次のページをご覧ください。



基準項目	基準の概要	
※あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては機構仕様書等をよくご確認ください。		
省エネルギー性	①断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅	➡①
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(評価方法基準第5の1-3に適合するものであること)	➡②
バリアフリー性	⑤高齢者等配慮対策等級(専用部分)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(専用配管)2以上の住宅 ⑥に併せて維持管理対策等級(共用配管)2以上、および下記ア、イの更新対策がされた住宅 ア 躯体天井高が2.5m以上であること イ 壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものがないこと	➡③

(注) ①および③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。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。



第三者が交付する証明書等の活用について

【フラット35】S の性能を示す書類として、以下の書類等を活用できます。

活用できる書類	【フラット35】S の性能
所管行政庁が交付する基準適合認定建築物(建築物省エネ法)であることを証する書類	省エネ
札幌版次世代住宅認定証・札幌版次世代住宅工事適合証明書	省エネ
次世代住宅ポイント対象住宅証明書	省エネ 耐震 バリア 耐久可変

共通

○性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合

該当する基準の等級を満たさない性能評価書で申請されている例がありますのでご注意ください。

○変更手続の失念、申請内容の誤記載

【フラット35】Sの申請内容を変更する場合には、変更手続が必要です。手続を失念しているケースがありますので、ご注意ください。

Point

②

○メーカーの自主検査評価書は利用不可

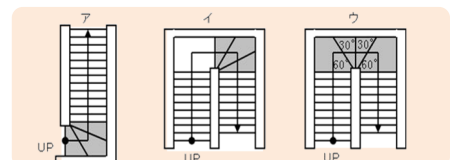
メーカーの自主検査評価書は性能を証明するための書類としては利用できません。設計内容説明書及び構造計算書等か、品確法に基づく住宅性能評価書を提出頂く必要があります。

Point

③

○回り階段部分の技術基準の確認手順【等級3】

①回り階段部分の形状が、勾配、けあげ・踏面の条件式の適用を受けない階段形状(ア～ウのいずれか)かどうか。



②ア～ウのいずれにも該当しない場合は、回り階段の部分、階段形状の条件式に該当していることが必要です。その際、特に三枚割りは踏面寸法の基準、二枚割りはけあげ寸法の基準を満たさないことが多いのでご注意ください。



階段の形状については建築基準法と【フラット35】Sで異なる基準を定めているのでご注意ください。



上記の②に該当する場合は、回り階段部分のけあげ・踏面寸法を図面に記載してください(設計内容説明書には、直階段部分のけあげ・踏面の寸法を記載してください)。

Point

①

○図面への記載漏れに注意【断熱材の必要厚さ等】

以下の内容については、必ず図面に明記してください。

- ・断熱材の種類・厚さ・施工箇所
- ・繊維系断熱材の防湿シートの設置
- ・屋根断熱の場合における通気層・防風層
- ・日射侵入対策の仕様(框ドアのガラス部分の日射侵入防止措置)
- ・設備機器(一次エネルギー消費量の計算において、設備機器の機器効率を考慮する場合)

○緩和ルールの解釈(浴室、トイレ等の小窓を想定)

「床面積の合計の2%までの開口部の断熱性能」及び「床面積の合計の4%までの開口部(直射光が入射する天窓を除く)の日射侵入防止措置」は「窓」について適用されるもので、「ドア」「引戸」「框ドア」には適用されませんのでご注意ください。



緩和を適用する場合は必ず計算による確認を行い、図面に明記してください。



このページは、【フラット35】S 特に優良な住宅基準(金利Aプラン)の住宅の基準です。
優良な住宅基準(金利Bプラン)については、前のページをご覧ください。



Pointを
Check!

基準項目	基準の概要	
	※あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては機構仕様書等をよくご確認ください。	
省エネルギー性	①一次エネルギー消費量等級5の住宅(認定低炭素住宅※1および性能向上計画認定住宅※2を含む。)	➡①
耐震性	②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅	➡②
バリアフリー性	③高齢者等配慮対策等級(専用部分)4以上の住宅	➡③
耐久性・可変性	④長期優良住宅の認定を受けた住宅	➡①

(注) ①から③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。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。
※1 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
※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2016年4月1日以後の住宅に限る。)



第三者が交付する証明書等の活用について

【フラット35】S の性能を示す書類として、以下の書類等を活用できます。

活用できる書類	【フラット35】Sの性能
認定低炭素住宅であることを証する書類	省エネ
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	省エネ
札幌版次世代住宅認定証・札幌版次世代住宅工事適合証明書	省エネ
次世代住宅ポイント対象住宅証明書	省エネ 耐震 バリア 耐久可変

Point

①

書類の提出漏れに注意

第三者が交付する証明書等を活用して【フラット35】Sを利用する場合、基準に適合することを証明する書類の提出が必要です。

設計検査時に提出出来ない場合は、適合証明書交付時まで提出する必要があります。

設計検査を省略するための条件に注意

長期優良住宅で設計検査を省略するには、下記①および②の要件を満たす必要があります。

- ①【フラット35】の物件検査と長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う機関が同一
- ②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を取得済み

技術的審査の合格のみでは、設計検査を省略できません。



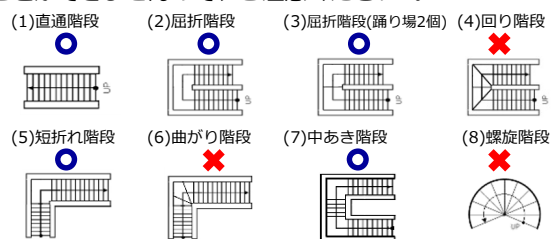
「長期優良住宅」を証する書類(例)

Point

③

回り階段の禁止【等級4】

回り階段等安全上問題があると考えられる形式は用いることができませんので、ご注意ください※。



通路等への食い込み・突出の禁止【等級4】

最上段の通路等への食い込み部分および最下段の通路等への突出部分を設けることはできませんので、ご注意ください※。



日常生活空間外にある階段について

上記によらず、等級3の仕様とすることができます。

性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合

性能評価書を取得しているから基準を満たしているだろうとの思い込みから、該当する基準の等級を満たさないまま申請されている例がありますのでご注意ください。

変更手続の失念、申請内容の誤記載

【フラット35】S の申請内容を変更する場合には、変更手続が必要です。手続を失念しているケースがありますので、ご注意ください。

共通

Point

②

メーカーの自主検査評価書は利用不可

メーカーの自主検査評価書は性能を証明するための書類としては利用できません。設計内容説明書及び構造計算書等か、品確法に基づく住宅性能評価書を提出頂く必要があります。

設計・現場検査セルフチェックシート【共同建て】

スムーズな検査合格に向けて、申請前に必要書類と技術基準のセルフチェックをしておきましょう！

1. 必要書類のチェック

2-1. 【フラット35】基準のチェック

2-2. 【フラット35】S基準のチェック

必要書類のチェック手順 ＊「必要書類チェックシート」を使って、提出書類を確認しましょう

① 手続の種類を確認

物件検査のお手続は **通** ～ **建** の3パターンです。
まずはどのパターンにあたるのかを確認します。

② 「必要書類チェックシート」の種類を確認

お手続のパターンごとに使用する必要書類チェックシートが違います。

③ 「必要書類チェックシート」をダウンロード

【フラット35】サイトから②で確認したチェックシートをダウンロード(※)します。

「必要書類チェックシート」

&
下記の注意事項を確認

(※) 【フラット35】サイト(flat35.com)→住宅事業者の方はこちら→物件検査申請書式ダウンロード→新築住宅(共同建て)

● 物件検査手続と必要書類チェックシートの種類

		検査の時期	
物件検査手続の種類		設計検査	竣工現場検査
通	「設計検査」、「竣工現場検査」を所定の時期に行う 通常のお手続	J	K
設	「設計住宅性能評価書」又は「長期優良住宅」を活用して【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続	省略	L
建	「建設住宅性能評価書」を活用して【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続	省略	M

物件検査手続の種類の選択に際して

- ・ **設** および **建** の手続を選択するには、下記の2つの条件に該当する必要がありますのでご注意ください。
 - (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】の物件検査の申請受理を行う検査機関が同一機関であること。
 - (2) 下記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すること。
 - ① 断熱等性能等級：原則等級2以上(一次エネルギー消費量等級4以上を取得し、検査の過程で【フラット35】の断熱構造の基準(断熱等性能等級2レベル)が確認できる場合は不要)
 - ② 維持管理対策等級(共用配管)：原則等級2以上(検査の過程で配管設備の点検に係る基準が確認できる場合は不要)
- ・ **建** の手続において、竣工現場検査時に建設住宅評価書を既に取得済みの場合、現場での検査を省略できる場合がありますが、「竣工現場検査・適合証明」の申請手続は必要ですので、ご注意ください。
- ・ **設** の「長期優良住宅」を活用して【フラット35】の設計検査を省略するお手続は、【フラット35】の物件検査の申請受理と長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査を行う機関が同一で、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を取得済の場合に選択可能です。

【提出書類の注意事項】

○ マンション全体で一括申請する場合(「フラット35登録マンション(※)」の場合)

適合証明書はマンション全体に対し1通(申請者用・金融機関用)が発行されます。申請書第三面がそのまま適合証明書の一部となりますので、記載間違いにご注意ください。

※ 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、あらかじめ住宅金融支援機構にご登録いただいたマンション。

＊ 複数棟ある団地を販売時期ごとに分割(棟単位であれば1棟でも複数棟でも可能)して申請いただけます。

＊ 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。



適合証明書交付時まで、登録マンションの登録番号が必要となります。余裕を持って登録手続を行ってください。

○ 住戸単位で申請する場合(「フラット35登録マンション」以外)

適合証明書は申請された住戸ごと(1戸でも複数戸でも可能)に発行されます。申請書第二面の住宅番号欄が不足する場合は、申請書第二面を複数作成してください(別表(任意書式)を作成してもかまいません)。

○ 戸建型式に応じた書式をご使用ください。

2戸以上の住戸が上下で重なっていても、共用部分がない場合は重ね建てとなり、一戸建て等の書式で申請する必要があります(2戸以上の住宅が廊下、階段、広間等を共用する場合は共同建てとなります)。

○ 複数の【フラット35】Sを利用する場合

利用する【フラット35】Sごとに設計内容説明書が必要になります。

【申請書の記載ミスが多い箇所】

○ 「建設の場所」、「敷地面積」、「階数」、「延べ面積」

検査申請書に記載する「建設の場所(地名地番)」、「敷地面積」、「階数」、「延べ面積」は建築確認(検査済証)と一致させてください。

○ 「【フラット35】Sの基準の適用」欄

間違った内容で申請し、合格をしてしまうと融資条件が変わってしまうなど、お客さまにご迷惑がかかることになります。

記載間違いのないよう特にご注意ください。よろしくお願いいたします。

△ 間違いやすい例

断熱等性能等級4の住宅であるが、「特に優良な住宅基準」欄の省エネルギー性にチェックをしている等

○ 検査申請書(第三面)

以下に該当する場合、それぞれ該当する欄に住戸番号を記入する必要があります。

- ・ 住戸ごとに【フラット35】Sの基準の適用が異なる(一部の住戸のみ【フラット35】Sを利用する場合を含む)。
- ・ 30㎡以上40㎡未満又は280㎡超の財形融資対象外住戸がある。
- ・ 30㎡未満や基準を満たさない住戸がある。

基準項目	基準の概要	PointをCheck!
接道	・原則として一般の交通の用に供する道に2m以上接していること	
住宅の規模	・住宅の1戸当たりの床面積が30㎡以上であること ・併用住宅の場合は、住宅部分の床面積 ≥ 非住宅部分の床面積 であること	➡ ①
住宅の規格	・原則として2以上の居住室、炊事室、便所、浴室があること	➡ ②
住宅の構造	・主要構造部を耐火構造とした住宅又は準耐火構造の住宅であること	
断熱構造	・断熱材の施工箇所、厚さ等が、基準に定められたとおりであること ・繊維系断熱材等を使用した場合は、防湿措置を講ずること	
土台 (外壁に接する土台を木造とする場合)	・土台は次のいずれかであること ア ひのき、ひば、べいひ等の樹種又はこれらを使用した構造用集成材等 イ K 3相当以上の防腐・防蟻処理材（北海道・青森県はK 2相当以上の防腐処理材） ・土台に接する外壁の下端には水切りが設けられていること	
換気設備の設置	・住宅の炊事室、浴室及び便所には次に掲げるいずれかの設備を設けること ア 機械換気設備 イ 換気のできる窓	
配管設備の点検	・給排水その他の配管設備(配電管を除く)で各戸に共有するものは、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けてはならない	
区画	・住宅相互間（いずれの住宅も融資対象外住宅の場合は除く）等の区画は、原則として耐火構造又は1時間準耐火構造の界壁・界床で区画し、開口部には防火戸を設置していること ・併用住宅の場合は、住宅部分と非住宅部分を壁、建具等により区画すること	➡ ③
床の遮音	・界床は、原則として鉄筋コンクリート造の均質単板スラブであって厚さ15cm以上であるもの又はこれと同等以上の遮音上有効な措置を講じた構造であること	
管理規約	・管理規約が定められていること	➡ ④
長期修繕計画	・対象期間が20年以上の長期修繕計画が定められていること	

Point

①

○床面積の下限値に注意

⚠ 住宅1戸あたりの床面積の下限値は30㎡です。

一戸建て、連続建て、重ね建ての下限値(70㎡)とは異なります。

【申請外住戸(登録マンションの場合)】

専有面積が30㎡未満の住戸などがある場合は「申請外住戸」として申請いただく必要があります。

○床面積の算定

住宅の1戸あたりの床面積は、住宅の壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積(専有面積)とします。

ただし、当該マンションにおいて専有部分の範囲が定められている場合にあっては、その専有部分の面積を住宅の1戸あたりの床面積としてください。

Point

③

○区画

- ・住宅（融資対象外住宅を除く）と共用部分との間の開口部は、建築基準法で要求されない場合であっても、防火戸とする必要があります。
- ・設備開口(24時間換気用の換気スリーブ等)は防火設備とする必要はありません。

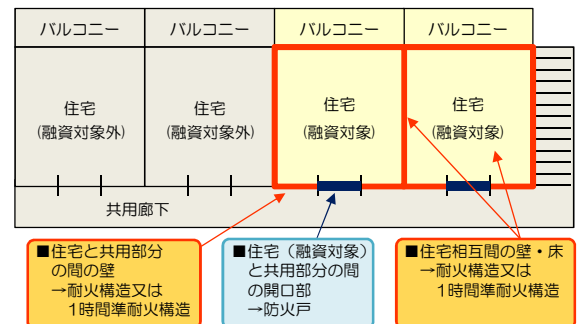
⚠ 建築基準法等とフラット35で異なる基準を定めているので注意してください。

建築基準法

延焼の恐れのある部分のみ防火戸にすればOK

【フラット35】(共同住宅の場合)

共用部分に面する住宅部分(融資対象)に開口部を設ける場合、防火戸とする必要がある



Point

④

○管理規約、長期修繕計画の提出漏れ

設計検査時には提出できず、竣工現場検査までに提出する予定のまま、提出漏れとなるケースがありますので、ご注意ください。

Point

②

○原則として2以上の居住室

ワンルームであっても家具等で仕切り、食寝分離できる場合は、2つ以上の居住室として取り扱うことができます。

○浴室には浴槽を設置

原則として、浴室には浴槽を設置する必要があります。



OK



NG



このページは、【フラット35】S 優良な住宅基準(金利Bプラン)の住宅の基準です。
特に優良な住宅基準(金利Aプラン)については、次のページをご覧ください。

基準項目	基準の概要 ※あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては機構仕様書等をよくご確認ください。	Pointを Check!
 省エネルギー性	①断熱等性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅	➡①
 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(評価方法基準第5の1-3に適合するものであること)	
 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、維持管理対策等級2以上、および下記ア、イの更新対策がされている住宅 ア 躯体天井高が2.5m以上であること イ 壁又は柱で間取りの変更の障害となりうるものがないこと	➡②

(注) ①および③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。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。



第三者が交付する証明書等の活用について

【フラット35】Sの性能を示す書類として、以下の書類等を活用できます。

活用できる書類	【フラット35】Sの性能
札幌版次世代住宅認定証・札幌版次世代住宅工事適合証明書	省エネ
次世代住宅ポイント対象住宅証明書	省エネ 耐震 バリア 耐久可変

Point

①

○図面への記載漏れに注意【断熱材の必要厚さ等】

断熱措置の内容が図面(矩計図)に記載されていない場合がありますので、ご注意ください。



記載漏れの内容

- ・断熱材の種類、厚さ、施工箇所
- ・繊維系断熱材の防湿シートの設置

○断熱補強に注意

界壁等が断熱層を貫通する部分(構造熱橋部)については、所定の断熱補強を行う必要があります。



断熱補強を省略できる部分

- ①乾式構造の界壁、間仕切壁等が断熱層を貫通する部分
- ②玄関床が断熱層を貫通する部分

共通

○性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合

性能評価書を取得しているから基準を満たしているだろうとの思い込みから、該当する基準の等級を満たさないまま申請されている例がありますのでご注意ください。

○等級の変更

工事途中で等級を変更する場合、該当する基準の等級を満たさなくなるケースがありますので、ご注意ください。
また、変更手続を忘れずにお取りください。

○申請書の記載間違い

錯誤により実際と異なる申請内容で、竣工現場検査が申請されるケースがありますので、ご注意ください。

【間違いの多い例】

該当する【フラット35】Sの基準が「省エネルギー性のみ」の住戸と「耐久性・可変性のみ」の住戸が混在するマンションにおいて、全住戸を「省エネルギー性+耐久性・可変性」で申請



申請内容の一致を再度確認

竣工現場検査申請の際には、設計検査時と申請内容(金利Bプラン、金利Aプランの別、性能タイプ)が一致しているか、一致していなければ変更なのか錯誤なのかを必ず確認してください。

Point

②

○柱の有無の確認

基準階には「間取りの変更に障害となりうる柱」が無い場合に、最上階やセットバックがある住戸の「間取りの変更に障害となりうる柱」を見落として申請するケースがありますので、ご注意ください。

○躯体天井高に注意

躯体天井高(住戸を規定する構造躯体の床下スラブ間の内法寸法)が、必要高さを満たしていないケースが見られますので、ご注意ください。



このページは、【フラット35】S 特に優良な住宅基準(金利Aプラン)の住宅の基準です。
優良な住宅基準(金利Bプラン)については、前のページをご覧ください。



Pointを
Check!

基準項目	基準の概要 ※あくまで概要ですので、工事内容の確認にあたっては機構仕様書等をよくご確認ください。
 省エネルギー性	① 一次エネルギー消費量等級5の住宅(認定低炭素住宅※1および性能向上計画認定住宅※2を含む。)
 耐震性	②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	③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以上の住宅
 耐久性・可変性	④長期優良住宅の認定を受けた住宅



(注) ①から③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。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。
※1 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
※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2016年4月1日以後の住宅に限る。)



第三者が交付する証明書等の活用について

【フラット35】S の性能を示す書類として、以下の書類等を活用できます。



活用できる書類	【フラット35】Sの性能
認定低炭素住宅であることを証する書類	省エネ
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	省エネ
札幌版次世代住宅認定証・札幌版次世代住宅工事適合証明書	省エネ
次世代住宅ポイント対象住宅証明書	省エネ 耐震 バリア 耐久可変

Point

①

○書類の提出漏れに注意

第三者が交付する証明書等を活用して【フラット35】Sを利用する場合、基準に適合することを証明する書類を提出する必要があります。



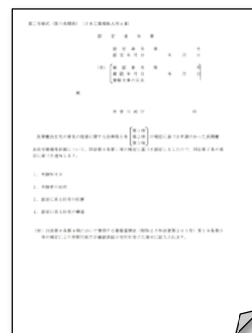
設計検査時に提出できない場合は、適合証明書
交付時まで提出する必要があります。



登録マンションの場合にも、各住户ごとに
【フラット35】Sの基準が確認できる書類の提出が
必要です。



「認定低炭素住宅」
を証する書類(例)



「長期優良住宅」
を証する書類(例)

その他

○性能評価書と【フラット35】S 該当基準の不整合

性能評価書を取得しているから基準を満たしているだろうとの思い込みから、該当する基準の等級を満たさないまま申請されている例がありますのでご注意ください。

○等級の変更

工事途中で等級を変更する場合、該当する基準の等級を満たさなくなるケースがありますので、ご注意ください。
また、変更手続を忘れずにお取りください。

○申請書の記載間違い

錯誤により実際と異なる申請内容で、竣工現場検査が申請されるケースがありますので、ご注意ください。



竣工現場検査申請の際には、設計検査時と申請内容(金利Bプラン、金利Aプランの別、性能タイプ)が一致しているか、一致していなければ変更なのか錯誤なのかを必ずご確認ください。