

一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会  
(JERCO) 会員限り

# 【フラット35】リノベ

## 技術基準・住宅改良工事確認手続きのご案内

※JERCO会員が、【フラット35】リノベの住宅改良工事確認をJERCOに申請するための資料です。



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
住宅金融支援機構

2024年8月

# 目次

1	【フラット35】リノベの概要	1
2	JERCO に申請できる住宅・工事内容	2
3	住宅改良工事確認手続の流れ	3
4	住宅改良工事確認申請時の提出書類	4
5	住宅改良工事確認申請書の記載例	5
6	工事前・工事後の写真の撮影方法	9
7	納品書に関する注意事項	11
8	「【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書」 受取後の手続	12
	<参考> 購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）	13
	<参考> 適合証明省略に関する申出書	16
	<参考> 【フラット35】リノベの技術基準	17

## ～この案内をご利用いただくにあたって～

- この案内は、一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会（以下「JERCO」という。）の会員が、フラット35リノベの住宅改良工事確認をJERCOに申請するにあたり、融資の対象となる住宅・工事内容や住宅改良工事確認手続について説明したものです。
- 融資限度額や融資手続等の詳細は、【フラット35】サイトをご確認ください。



【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。

## 手続確認チェックリスト

### STEP 1 JERCO に住宅改良工事確認を申請できる住宅・工事内容が確認しましょう。

確認事項	参照ページ	確認後 チェック
工事前の住宅は、フラット35（中古住宅）技術基準に適合していることが確認できるものですか？ <small>※確認できないものは、適合証明検査機関による物件検査が必要です。</small>	P. 2	<input type="checkbox"/>
実施するリフォーム工事は、「工事前」と「工事後」の写真で確認できるものですか。 <small>※写真で確認できないものは、適合証明検査機関による物件検査が必要です。</small>	P. 2	<input type="checkbox"/>

### STEP 2 リフォーム工事を着工する前に、次の内容を確認しましょう。

確認事項	参照ページ	確認後 チェック
工事前、工事後の写真の撮影方法	P. 9	<input type="checkbox"/>

### STEP 3 リフォーム工事が完了したら、次の内容を確認して、JERCO に申請しましょう。

確認事項	参照ページ	確認後 チェック
住宅改良工事確認の申請書類は揃っていますか	P. 4	<input type="checkbox"/>
工事前、工事後の写真は正しく撮影できていますか	P. 9	<input type="checkbox"/>

# 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。

## (1) 融資の対象となる工事

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。
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。買取再販タイプは、リフォーム工事について【フラット35】リノベ(金利Bプラン)又は(金利Aプラン)のいずれかの技術基準に適合することが必要となります。

※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

【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
【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（省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれか）（18～19ページ）を行うこと ・リフォーム工事費用の合計額が <b>200万円以上</b> であること
	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
	維持保全	・維持保全に係る措置を行うこと
【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 ・リフォーム工事費用の合計額が <b>300万円以上</b> であること
	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）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（省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれか）の基準に限りません。）を満たしていること
	維持保全	・維持保全に係る措置を行うこと

※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 JERCO に申請できる住宅・工事内容

JERCO に住宅改良工事確認を申請できる住宅・工事内容は、次の(1)及び(2)に該当することが必要です。  
該当しない場合は、適合証明検査機関による物件検査が必要となります。

### (1) 対象となる住宅

リフォーム工事前の住宅が、フラット35（中古住宅）の技術基準（17ページ）に適合していることが確認できるもの（以下のアからウまでのいずれかに該当するもの）

- ア 築年数が10年以内で、新築時に【フラット35】の融資を利用している住宅
- イ 築年数が20年以内で、所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けている住宅
- ウ 中古マンションらくらくフラット35に該当するマンション



上記アおよびイの確認方法は、「購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）の記載方法」（11～13ページ）でご確認ください。

上記ウはフラット35サイトで確認できます。

中古らくらくフラット35



### (2) 対象となる工事

「工事前」と「工事後」の写真で工事内容を確認できるもの

<対象となる工事の例>

- 壁紙交換工事 ● 給湯機交換工事 ● 高断熱浴槽設置工事 ● キッチンの取替工事 など

※【フラット35】リノベ（金利Bプラン）耐震性及び【フラット35】リノベ（金利Aプラン）は設計図書等の確認が必要となるため、対象となりません。

上記に該当しない住宅・工事内容は、適合証明検査機関による物件検査が必要となります。



- ・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が行います。
- ・物件検査申請先の適合証明検査機関は、【フラット35】サイトに一覧表を掲載しています。  
( <https://www.simulation.jhf.go.jp/flat35/kensakikan/index.php> )
- ・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、適合証明検査機関によって異なります。
- ・適合証明検査機関による物件検査は、原則として、工事前と工事後の2回の検査が必要です。

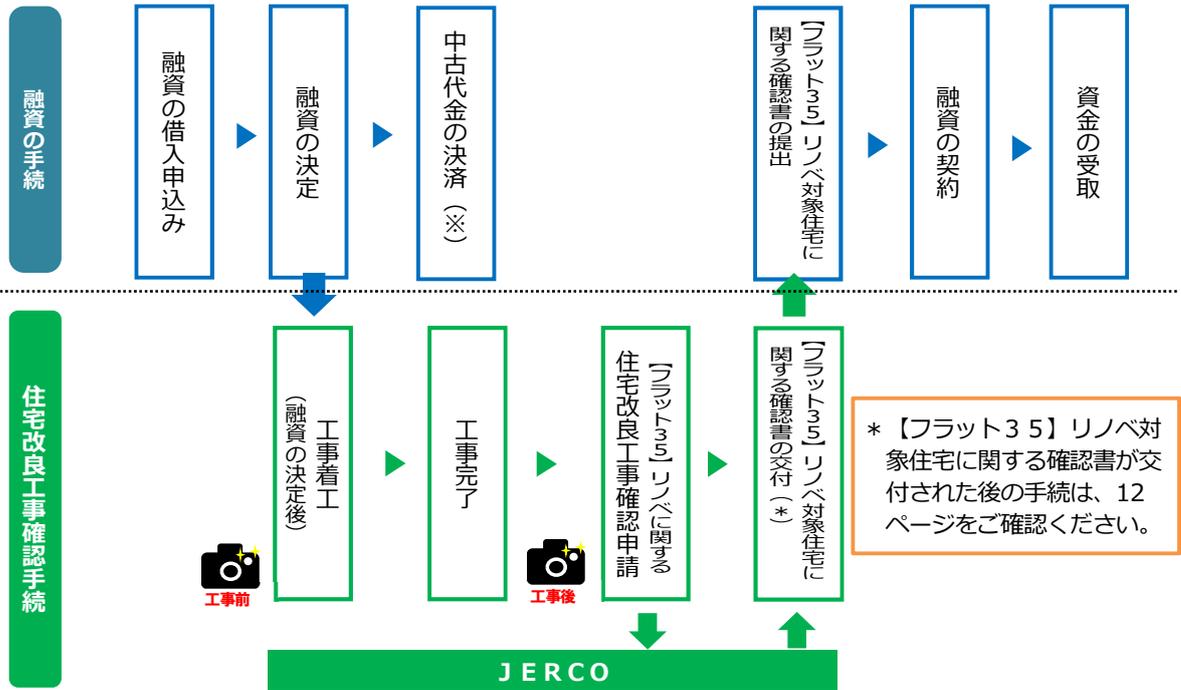
### 3 住宅改良工事確認手順の流れ

住宅改良工事確認手順の流れは以下のとおりです。



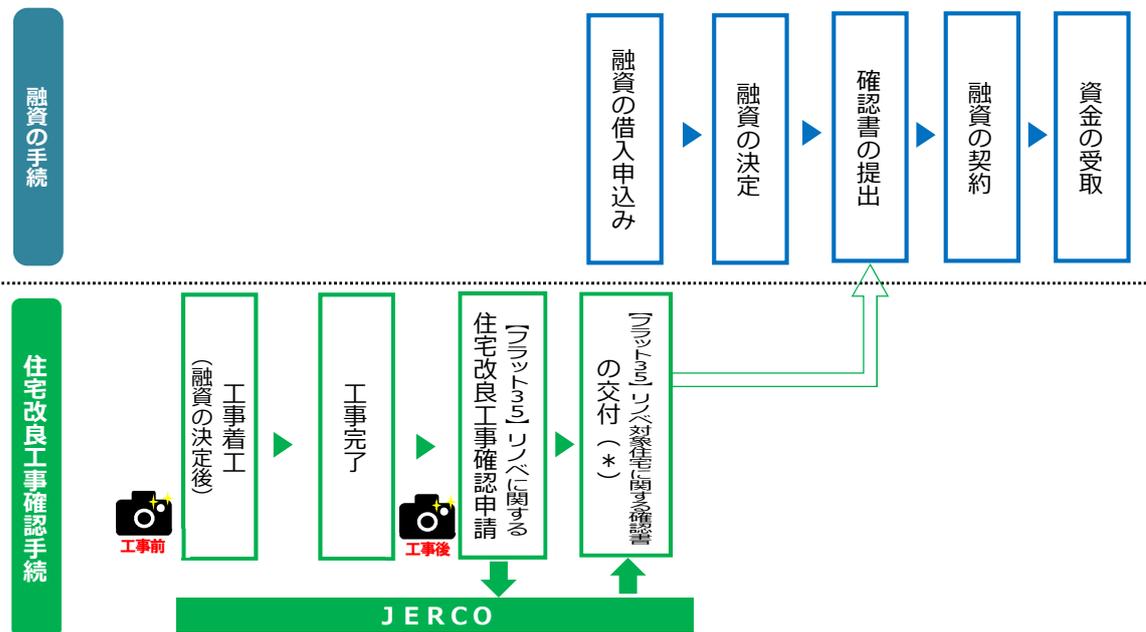
※工事内容の確認のため、全ての工事の工事前・工事後の写真撮影が必要です。  
写真の撮影方法は「6 工事前・工事後の写真の撮影方法」（9ページ）をご確認ください。

#### (1) 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）



※中古代金の決済のためには、以下のいずれかの書類を金融機関に提出する必要があります。  
 ・購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）（13ページ）  
 ・適合証明省略に関する申出書（16ページ）

#### (2) 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を個人が購入する場合）



## 4 住宅改良工事確認申請時の提出書類

リフォーム工事後に、次表の書類をJERCOに提出してください。「住宅改良工事確認申請書」はJERCOホームページからダウンロードできます。

提出書類	部数
【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書（第一面～第三面）	1
<p>【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書別紙1～3（申請書第三面に記載された工事箇所すべての工事前、工事後の写真（※）が添付されているもの）</p> <p>※以下の情報が記載された黒板等と一緒に撮影されていること</p> <p>一戸建て：①撮影日、②建物の所在地（地名地番又は住居表示）</p> <p>一戸建て以外：①撮影日、②建物名、③住戸番号</p> <p>* 写真の撮影方法は「6 工事前・工事後の写真の撮影方法」（9ページ）をご確認ください。</p>	1
<p>注文書・注文請書の写し（工事請負契約書の写しでも可）</p> <p>※リフォーム工事費を確認できる書類は、原則として、「工事請負契約書」、「注文書及び注文請書」等の、発注者とリフォーム工事業者間の契約内容を確認できるものとします。</p> <p>※工事請負契約書の場合、工事金額だけでなく、工事項目が確認できるものがが必要です。</p> <p>※実施したリフォーム工事の全て（外構工事なども含みます。）について、工事費を確認できる書類が必要です。申請書第三面に記載されている「工事費の合計額」と提出書類による工事費の合計額が一致することを確認してください。リフォーム工事の一部について、工事費を確認できる書類が提出されていない場合、融資の対象とならない可能性があります。</p>	1
<p>納品書（※）の写し</p> <p>※納品元（販売店、流通事業者等）の記載があること、納品先がリフォームした住宅と一致するか、納品先の事業者名の記載があること、製品型番等の記載があり、基準に適合する製品であることが確認できること</p> <p>*「7 納品書に関する注意事項」（11ページ）をご確認ください。</p>	1
工事の内容を確認するために必要な書類（設置する設備がわかる製品カタログ等）	1
<p>&lt;金利Bプランを利用する場合&gt;</p> <p>住宅履歴情報の保存に関する確認書</p>	1

(注) 上表の書類以外にも審査上必要な書類や設計図書の提出をお願いすることがあります。

# 5 住宅改良工事確認申請書の記載例

## 住宅改良工事確認申請書（第一面）

申請日 令和 ○ 年 ○ 月 ○ 日

**【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書**  
(第一面)

団体名 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 御中

工事施工者名 **株式会社○○工務店** 株式会社  
○○工務店

1. 独立行政法人住宅金融支援機構の定める基準、手続及び申請者確認事項を了承するとともに、申請書第二面に記載された個人情報の取扱いについて同意の上、次のとおり住宅改良工事確認を申請します。(注1)  
なお、売主名その他第三者に関する情報については、偽りその他不正な手段によることなく適正に取得し、かつ、本人の同意を得た上で、提供します。

2. 当申請書及び添付書類等に記載の事項は事実と相違ありません。工事内容が機構の定める基準に適合しないことが判明した場合は、すみやかに是正工事を実施します。

建物の所在地	地名地番	○○県○○市○○町○○丁目○○番地		
	住居表示	○○県○○市○○町○○丁目○○番地		
建物又は団地の名称 (マンションの場合)		○○マンション	住宅番号(注2)	○○ 号
工事施工者	会社名	株式会社○○工務店		
	電話番号	(○○○) - (○○○) - (○○○○)	担当者	○○
	メールアドレス	○○○@○○○		
住宅の取得及びリフォーム工事実施の主体	<input checked="" type="checkbox"/> 個人が住宅を取得してリフォーム工事を実施 <input type="checkbox"/> 宅地建物取引業者が住宅を取得してリフォーム工事を実施			
住宅の種類(注3)	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建て等 <input type="checkbox"/> マンション		併用住宅区分	<input checked="" type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅
戸建型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 重ね建て <input type="checkbox"/> 連続建て <input type="checkbox"/> 共同建て			
リフォーム工事前の住宅(注4)	<input checked="" type="checkbox"/> 築年数が10年以内で、新築時に【フラット35】の融資を利用している住宅			
	<input type="checkbox"/> 築年数が20年以内で、所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けている住宅			
	<input type="checkbox"/> 中古マンションららくフラット35に該当するマンション			
連絡事項	<div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-top: 10px;">           [建物の所在地] 正確な情報を記入してください。 間違いがある場合、融資を受けられない場合があります。         </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-top: 10px;">           [住宅の取得及びリフォーム工事実施の主体]、 [住宅の種類]、[併用住宅区分]、[戸建型式]、 [リフォーム工事前の住宅] 該当するものにチェックを入れてください。         </div>			

(注1) 必ず、第二面の「申請者確認事項」及び「個人情報の取扱い」をご確認ください。  
 (注2) 同一棟内における複数の住戸の申請を行う場合で住宅番号以外の申請内容が同じときは、申請を行う住戸を明示することで差し支えありません。  
 (注3) 「一戸建て等」: 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  
 「マンション」: 地上階数3以上の共同建ての住宅(構造が耐火構造(性能耐火含む。))又は準耐火構造)  
 (注4) いずれかに該当しない場合は、適合証明検査機関による物件検査が必要となります。

※団体受付欄	※確認者名	※決裁者名	※整理簿等記録照合欄	※判定欄
				(工事内容確認日) 令和 □ 年 □ 月 □ 日
※備考欄				

2024年4月

## 住宅改良工事確認申請書（第二面）

### 【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書

（第二面）

<申請者確認事項>

- 1 独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）の証券化支援事業を活用した民間金融機関の住宅ローン（以下「フラット35」といいます。）の利用に際しては、機構の定める次の要件に該当する必要があることについて承知しており、これらの要件についてフラット35のご案内等により確認しています。
  - (1) 機構のフラット35に適用される技術的基準に適合していること。
  - (2) 住宅の床面積、表示登記の時期、購入価額、人の居住等についての要件に適合していること。
- 2 申請住宅についての住宅改良工事確認は、機構の定める確認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、申請者に対して住宅の瑕疵がないこと及び住宅の性能を保証するものではないことを承知しています。
- 3 申請住宅についての住宅改良工事確認は、建築基準法への適合を証明するものではないことを承知しています。また、建築基準法に不適合な場合等は融資の対象とならないことがあることを承知しています。
- 4 【フラット35】リノベの利用に当たっては、金融機関への申込期間が定められており、当該申込期間内に借入申込みを行う必要があることを承知しています。
- 5 フラット35の技術基準に不適合な場合は融資の対象とならないことを承知しています。

<個人情報の取扱い>

- 1 個人情報を利用する業務の内容及び目的  
 検査機関は、個人情報の保護に関する法令に基づき、申請者（以下「お客さま」といいます。）から提供を受けた個人情報を次の業務及び利用目的の達成に必要な範囲で利用いたします。
  - (1) 業務内容
    - ア 工事の実施内容を調査し、機構のフラット35に適用される技術的基準に適合することを確認する業務（以下「住宅改良工事確認業務」といいます。）
    - イ その他これらに付随する業務
  - (2) 利用目的
 

住宅改良工事確認の申請に際して取得した個人情報は、次の目的で利用します。

    - ア リフォーム事業者団体等が行う住宅改良工事確認業務の実施のため
    - イ お客さまとの契約や法律等に基づく権利の行使や義務の履行のため
    - ウ その他お客さまのお取引を適切かつ円滑に履行するため
- 2 機構等への個人情報の提供  
 リフォーム事業者団体等は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第27条第1項各号に掲げる場合を除き、お客さまから提供を受けた個人情報を第三者に提供することはありません。ただし、個人情報の保護に関する法令に基づくお客さまの同意を得た上で、次表に示すとおり利用目的の達成に必要な範囲内で個人情報を機構等に提供することがあります。

個人情報の提供先	提供先の利用目的	提供する個人情報
機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅改良工事確認業務の適切かつ円滑な実施のために必要な情報の収集等</li> <li>・機構が行う【フラット35】リノベに関する債権の譲受け又は保険・保証の対象となる住宅等の審査及びその他の事務</li> <li>・住宅ローンや住宅関連の情報提供・市場調査や分析・統計の実施</li> <li>・アンケートの実施等による機構に関連する商品やサービスの研究・開発</li> </ul>	【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書に記載されたお客さまの属性等（氏名、住所、電話番号等）、申請に関する住宅情報（所在地、構造、面積、仕様、検査の結果等）
申請住宅について機構の【フラット35】リノベの融資の申込みを行う金融機関	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【フラット35】リノベに関する債権の譲渡又は保険・保証に関する事務</li> </ul>	
機構と協定を締結し、住宅改良工事確認を行うリフォーム事業者団体等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅改良工事確認業務の適切かつ円滑な実施のために必要な情報の収集等</li> </ul>	

2024年4月

## 住宅改良工事確認申請書（第三面）

### 【フラット35】リノベに係る住宅改良工事確認申請書

（第三面）

**リフォーム工事の内容**

【【フラット35】リノベの種別】

実施する工事に応じて、いずれかにチェックを入れてください。

【フラット35】リノベの種別  1. 金利Bプラン  2. 左記以外(注)

<種別が1の場合>  
性能の向上に係るリフォーム  
工事の種別

1. 省エネルギー性

3. バリアフリー性

4. 耐久性・可変性

<種別が1の場合>  
維持保全に係る措置  
に関する提出書類

リフォーム工事に係る住宅履歴情報の保存に係る書類

[<種別が1の場合>]

金利Bプランの場合は、該当するものにチェックを入れてください。

工事費の合計額 5 0 0 万円 （税込み、1万円未満は切り捨てて記載）

工事の詳細 (例: 壁面の内装工事、窓サッシの交換工事、給湯器の交換工事)	居間	工事内容	[ <b>壁紙交換工事</b> ]
	食事室	工事内容	[ <b>壁紙交換工事</b> ]
	台所	工事内容	[ ]
	寝室 その他居室	工事内容	[ ]
	洗面 浴室	工事内容	[ <b>高断熱浴槽設置工事</b> ]
	便所	工事内容	[ ]
	その他	工事箇所・ 工事内容	[ <b>給湯機交換工事</b> ]
		工事箇所・ 工事内容	[ ]
工事箇所・ 工事内容		[ ]	
工事箇所・ 工事内容		[ ]	

[工事の詳細]

実施する工事内容を工事箇所ごとに全て記入してください。

(注) 宅地建物取引業者が住宅を取得してリフォーム工事を実施する場合、「2.左記以外」は選択できません。

2024年4月

<金利 B プランを利用する場合のみ>

住宅履歴情報の保存に関する確認書

[参考書式]

記入日: 令和  年  月  日

住宅履歴情報の保存に関する確認書  
(工事内容確認住宅用)

私は、【フラット35】リノベの申込みを行うに当たり、検査対象住宅の履歴情報について次のとおり保存します。

検査対象住宅 (所有者)	○○ ○○		
(所在地)	○○県○○市○○町○○丁目○○番地	建物新築 年月日	○年○月○日
情報の保存形式	<input type="checkbox"/> 電子媒体 <input checked="" type="checkbox"/> 紙媒体 <input type="checkbox"/> その他登録システム等 ( )		
情報の保存場所	○○県○○市○○町○○丁目○○番地		

<保存情報> 【フラット35】リノベに係る内容について、(※)の項目は必ず保存ください。

住宅履歴情報	
<b>【フラット35】リノベ工事関係書類</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> 工事記録書(工事箇所明示図)(※)	<input checked="" type="checkbox"/> 工事写真(外観)(※)
<input checked="" type="checkbox"/> 工事記録書(詳細図面)(※)	<input checked="" type="checkbox"/> 工事写真(施工箇所(工事前、工事後))(※)
<input checked="" type="checkbox"/> 上記関係図書(※)	<input checked="" type="checkbox"/> 【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書(※)
<b>リフォーム時の関係図書</b>	
意匠関係図書	
<input type="checkbox"/> 付近見取図	<input type="checkbox"/> 立面図
<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> 仕様書	<input type="checkbox"/> 矩計図
<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 詳細図
<input type="checkbox"/> その他意匠関係図書	
仕様関係図書	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 断熱
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 仕上げ表(下地を含む)
<input type="checkbox"/> 開口部	
構造関係図書	
<input type="checkbox"/> 使用構造材料一覧表	<input type="checkbox"/> 各種伏図
<input type="checkbox"/> 接合金物リスト	<input type="checkbox"/> 構造計算書
設備関係図書	
<input type="checkbox"/> 電気設備図	<input type="checkbox"/> 給排水衛生設備図
設備機器関係図書	
<input type="checkbox"/> 機器仕様書、パンフレット	
維持管理関係図書	
<input type="checkbox"/> 維持管理計画書	
その他の図書等	
<input type="checkbox"/> 重要事項説明書	<input type="checkbox"/> ( )
<b>新築時の関係図書</b>	
意匠関係図書	
<input type="checkbox"/> 付近見取図	<input type="checkbox"/> 立面図
<input type="checkbox"/> 配置図	<input type="checkbox"/> 断面図
<input type="checkbox"/> 仕様書	<input type="checkbox"/> 矩計図
<input type="checkbox"/> 平面図	<input type="checkbox"/> 詳細図
<input type="checkbox"/> その他意匠関係図書	
仕様関係図書	
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 断熱
<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 仕上げ表(下地を含む)
<input type="checkbox"/> 開口部	
構造関係図書	
<input type="checkbox"/> 使用構造材料一覧表	<input type="checkbox"/> 各種伏図
<input type="checkbox"/> 接合金物リスト	<input type="checkbox"/> 構造計算書
設備関係図書	
<input type="checkbox"/> 電気設備図	<input type="checkbox"/> 給排水衛生設備図
設備機器関係図書	
<input type="checkbox"/> 機器仕様書、パンフレット	
維持管理関係図書	
<input type="checkbox"/> 維持管理計画書	
その他の図書等	
<input type="checkbox"/> 重要事項説明書	<input type="checkbox"/> 適合証明書(新築住宅)
<input type="checkbox"/> 建設住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書
<input type="checkbox"/> ( )	<input type="checkbox"/> ( )
備考	

[住宅履歴情報]  
保存する書類等にチェックを入れてください。

## 6 工事前・工事後の写真の撮影方法

写真は次の(1)及び(2)を満たしている必要があります。

- (1) 全ての写真が、「撮影日」及び「物件名<sup>※1</sup>」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ていること<sup>※2</sup>。
- (2) 工事前と工事後を、「同様の画角」「同様の構図」で撮影していること。

※1 一戸建ての場合は「建物の所在地（地名地番又は住居表示）」を、連続建て、重ね建て及び共同建ての場合は「マンション名及び住戸番号」を記載していること。

※2 写真加工ソフト等により「撮影日」又は「物件名」を写真に後から追記していないこと。

### <写真の撮影方法>

建物の外観、リフォーム工事の写真の撮影方法は以下のとおりです。

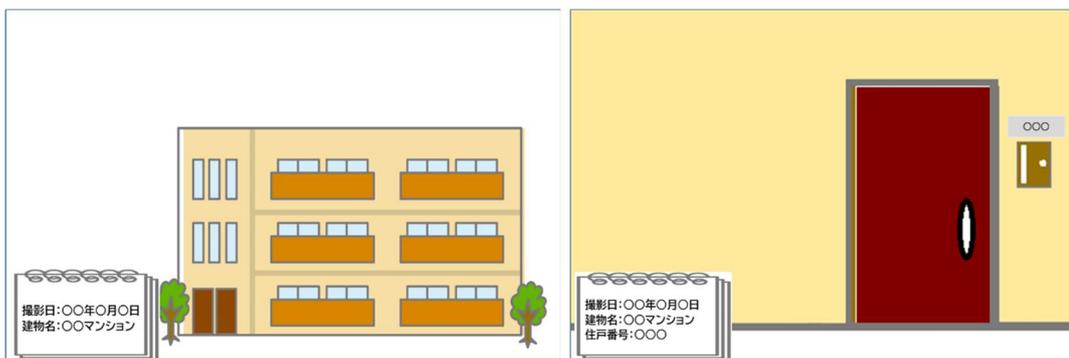
#### ■建物の外観

- 前面道路等から建物の全景が確認できるよう撮影すること。
- 一戸建て以外の場合は、住宅の外側から「玄関ドア」「部屋番号（表札があれば表札を含む。）」を確認できるように撮影すること。

（一戸建て）

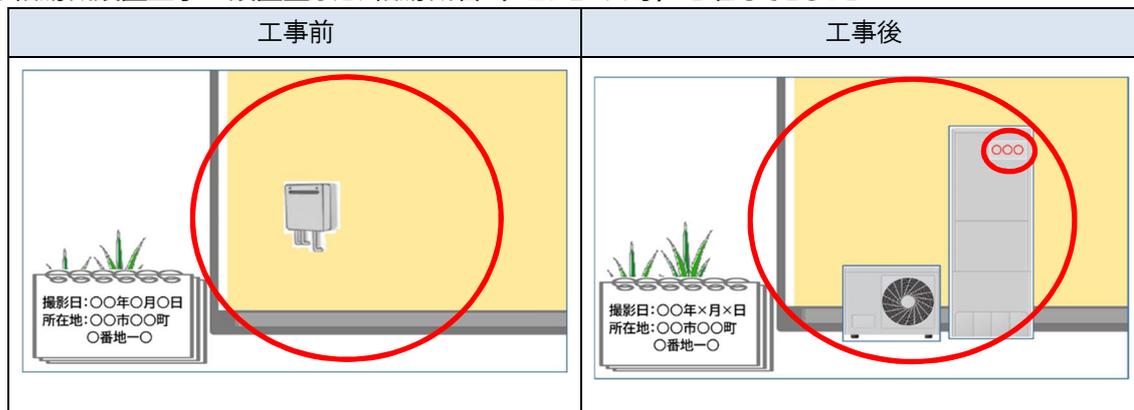


（一戸建て以外）建物全景・工事住戸



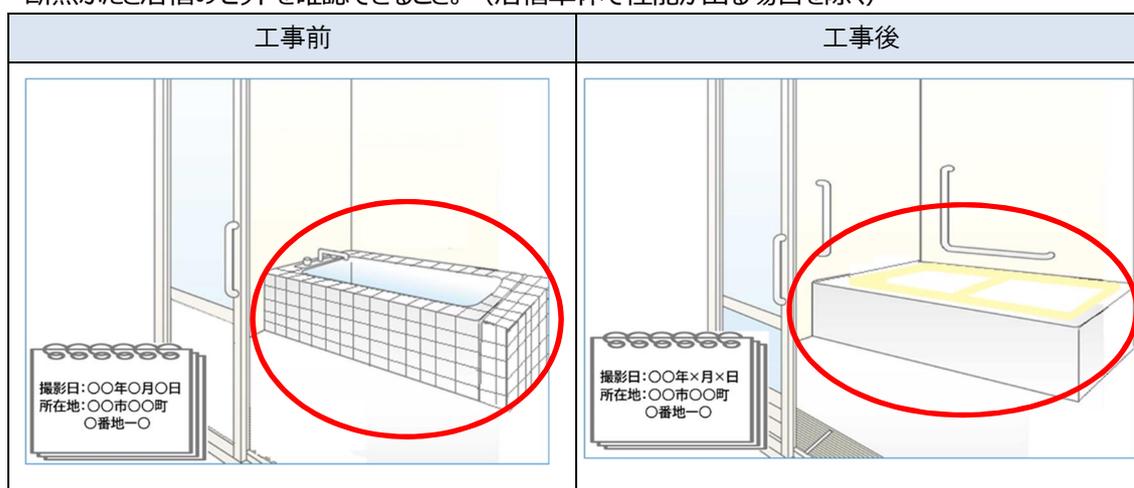
## ■リフォーム工事（例）

○給湯機設置工事：設置全景と、給湯機名（エコジョーズ等）を確認できること



○高断熱浴槽設置工事：

- ・浴槽全体を確認出来ること。
- ・断熱ふたと浴槽のセットを確認できること。（浴槽単体で性能が出る場合を除く）



# 7 納品書に関する注意事項

納品書は次の①から④までを満たしている必要があります。

- ① 納品元（販売店・流通事業者等）の記載があること。
- ② 納品先がリフォームした住宅と一致するか、納品先の事業者名の記載があること。
- ③ 製品型番等の記載があり、カタログ等と一致していること。
- ④ 注文書・注文請書の内容と納品書の内容が一致していること。

**納品書**

納品先: ○○  
発行日: ○○年○月○日

② 株式会社○○工務店 様

① 件名: 給湯機設置について  
下記のとおり納品いたします。

② 納品場所: ○○県○○市○○町○○番地

○○○株式会社  
住 所: 〒○○○-○○○  
○○○市○○○町○○番地  
電 話: ○○○-○○○-○○○  
メー ル: ○○○@○○○

合計金額 ○○○,○○○ 円

品名	数量	型番	金額
ガス給湯機(エコジョーズ)	1	00-00	000,000 円
小計			000,000 円
消費税(10%)			00,000 円
合計			000,000 円

② 備考 設置先住所  
○○県○○市○○町○○番地 ○○様邸

**注文書**

株式会社○○工務店 様  
注文日: ○○年○月○日

本書面をもって住宅リフォーム工事を注文します。  
なお、請負者から請書の提出をもって契約が成立するものとします。

② 1. 工事名称 ○○様邸 ○○工事  
2. 工事場所 ○○県○○市○○町○○番地  
3. 工事期間 ○○年○月○日より ○○年○月○日まで  
4. 請負金額 金 ○○○,○○○ 円(税込)

③ 5. 内訳

工事項目	摘要(仕様)	単価	数量	金額
給湯機交換工事				
給湯機撤去費用	既存給湯機撤去	-	式	00,000
給湯機	エコジョーズ	-	式	000,000
				工事価格(税込) 000,000
				取引に係る消費税等 00,000
				合計(税込) 000,000

6. 支払方法

契約金	○○年○月○日	金	000,000 円(税込)
残金	○○年○月○日	金	000,000 円(税込)

注文者  
住 所: ○○県○○市○○町○○番地  
氏 名: ○○ ○○  
住 所: ○○ ○○  
氏 名: ○○ ○○

**注文請書**

○○ 様  
○○年○月○日

本書面のとおり、住宅リフォーム工事をお願いいたします。  
なお、本書面の提出をもって契約が成立するものとします。

② 1. 工事名称 ○○様邸 ○○工事  
2. 工事場所 ○○県○○市○○町○○番地  
3. 工事期間 ○○年○月○日より ○○年○月○日まで  
4. 請負金額 金 ○○○,○○○ 円(税込)

③ 5. 内訳

工事項目	摘要(仕様)	単価	数量	金額
給湯機交換工事				
給湯機撤去費用	既存給湯機撤去	-	式	00,000
給湯機	エコジョーズ	-	式	000,000
				工事価格(税込) 000,000
				取引に係る消費税等 00,000
				合計(税込) 000,000

6. 支払方法

契約金	○○年○月○日	金	000,000 円(税込)
残金	○○年○月○日	金	000,000 円(税込)

請負者  
住 所: ○○県○○市○○町○○番地  
名 称: 株式会社○○工務店  
代 表 者: 代表取締役社長 ○○ ○○ 担当 者: ○○ ○○  
電話番号: ○○○-○○○-○○○ FAX番号: ○○○-○○○-○○○  
電子メールアドレス: ○○○@○○○

## 8 「【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書」受取後の手続

申請されたリフォーム工事について、JERCO が基準に適合していることを確認できた場合、以下の書類が交付されます。

### (1) 【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書

お客さま（融資利用者）に渡していただく書類です。

日付、申込金融機関名を記入し、申込人欄に自署の上、申込金融機関に提出するようお願いください。

### (2) 【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書（申請者控え）

申請者が保管する書類です。（書類左上に申請者（控え）と印字されています。）

### 【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書

確認日 令和    年    月    日

**【フラット35】リノベ対象住宅に関する確認書**

(金融機関名) <span style="float: right;">印中</span>	
申込人（自署）（氏名）	連帯債務者または連帯保証人（自署）（氏名）

私（連帯債務者および連帯保証人を含みます。）は、【フラット35】リノベの申込みを行った住宅について、次のとおりリフォーム事業者団体等により工事内容の確認を受け、融資対象となる工事を実施したことを確認しました。  
 なお、この申込に虚偽があった場合は、融資承認を取り消されても何ら異議ありません。  
 また、実施した工事内容に疑義が生じた場合は、合理的な理由がない限り、住宅金融支援機構が実施する調査に応じます。

工事内容確認欄			
工事内容確認日	令和 年 月 日		
建物の所在地	地名地番	マンション名	
	住居表示	住宅番号	
工事施工者(会社名)			
住宅の種類	<input type="checkbox"/> 一戸建て等 <input type="checkbox"/> マンション <input type="checkbox"/> 併用住宅区分 <input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅		
戸建形式	<input type="checkbox"/> 一戸建て <input type="checkbox"/> 重ね建て <input type="checkbox"/> 連続建て <input type="checkbox"/> 共同建て		
【フラット35】リノベの種類	<input type="checkbox"/> 1.金利ロプラン <input type="checkbox"/> 2.差配以外		
<確認が1の場合> 性能の向上に係るリ フォーム工事の種類	<input type="checkbox"/> 1. 省エネルギー性		
	<input type="checkbox"/> 3. バリアフリー性 <input type="checkbox"/> 4. 耐久性・可変性		

工事確認番号 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span>5 0 0 0 5 5 5 5 5 5</span> <span>印</span> </div>	
--	--

※ 申請住宅についての住宅改良工事確認は、機構の定める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、融資申込者に対して住宅の瑕疵がないことや住宅の性能を保證するものではありません。

お客さま（融資利用者）が、日付、申込金融機関名を記入し、申込人欄に自署の上、申込金融機関に提出します。

JERCO が記入・押印したものが交付されます。

2024年4月

※中古住宅の代金決済のためには、以下のいずれかの書類を金融機関に提出することが必要です。  
■ 購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅） ■ 適合証明省略に関する申出書

## <参考> 購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）

### 購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）

(参考書式)

確認日: 令和  年  月  日

購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）  
【フラット35】リノベ

御中

申込人(自署)(氏名)

連帯債務者または連帯保証人(自署)(氏名)

物件所在地(地名地番)

私(連帯債務者および連帯保証人を含みます。)は、貴機関あてに【フラット35】リノベの申込みを行うに当たり、購入予定物件について、リフォーム工事前の「事前確認」を省略できる物件であることを次表のとおり確認しました。  
なお、下記注意事項の①から③までの事項について了解しています。  
当該申出に虚偽があった場合は、融資承認を取り消されても異議ありません。

【表1】の分類1または分類2のいずれかに該当する住宅(対象住宅)であることを確認してください。また、分類2の住宅について、【表2】の技術基準等を確認してください。

**【ご注意事項】**  
【表1】の分類1または分類2に該当しない場合は、融資のご利用に当たって適合証明書が必要です。  
〔中古マンションらぐらフラット35(※1)に該当するマンションは本確認書ではなく、「適合証明省略に関する申出書」を金融機関にご提出ください。〕

【表1】適合証明省略の対象住宅(確認内容の詳細は記載方法をご参照ください。)

分類	内容確認欄 (いずれかにチェック)	確認内容 (該当する分類の全ての確認内容を確認できること)		確認書類等(*) (複数あるものはいずれかで可)	金融機関 記入欄
		適合	不適合		
1 築年数 10年以内	<input type="checkbox"/>	築年数が10年以内の住宅であること。		・検査済証、登記事項証明書等 ・登記事項証明書 ・売主に確認(※2)	
		・新築時に【フラット35】の融資を利用していること。			
2 長期優良 住宅	<input type="checkbox"/>	・所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けていること。		・長期優良住宅認定通知書等 ・検査済証、登記事項証明書等	
		・築年数が20年以内の住宅であること。			

(\*) 確認した書類の写しも併せて金融機関へご提出ください。

【表2】技術基準等の適合確認表(表1の分類2に該当する場合は、全ての下表の内容確認欄が全て「適合」である必要があります。)

番号	技術基準等	内容確認欄 (いずれかにチェック)		確認内容	確認書類等 (複数あるものはいずれかで可)	金融機関 記入欄
		適合	不適合			
1	増築・改築の有無	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	新築時から増築または改築が行われていないこと。	・登記事項証明書	
2	住宅の床面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・一戸建て住宅、連続建て住宅または重ね建て住宅にあっては、70㎡以上であること。 ・共同建て住宅にあっては、30㎡以上であること。	・登記事項証明書等	
3	併用住宅の床面積	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	《併用住宅(※3)の場合のみ》 ・住宅部分の床面積が非住宅部分の床面積以上であること。 ・住宅部分と非住宅部分が壁や建具で区画されていること。 (注) 併用住宅でない場合は左欄の「適合」にチェックを入れてください。	・販売チラシ ・登記事項証明書等 ・直接、目で見て確認	
4	戸建形式等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	《共同建て住宅または重ね建て住宅の場合のみ》 ・耐火構造の住宅または準耐火構造の住宅であること。 (注) 共同建て住宅および重ね建て住宅でない場合は左欄の「適合」にチェックを入れてください。	・火災保険証券	
5	接道	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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。	・確認済証または検査済証 ・直接、現地で計測	
6	規格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	原則として2以上の居居室、炊事室、便所および浴室(浴槽を設置したもの)があること。	・直接現地で確認	

※1 「中古マンションらぐらフラット35」とは、住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることについて、住宅金融支援機構があらかじめ確認した中古マンションで、「適合証明省略に関する申出書」を取扱金融機関に提出することにより、適合証明書を省略できます。対象となる中古マンションの検索および「適合証明省略に関する申出書」の印刷方法については、フラット35サイト(www.flat35.com)をご確認ください。

※2 新築時の【フラット35】の融資が【フラット35】(保証型)であった場合、この確認書を利用して借入申込みができる金融機関は売主が新築時に【フラット35】(保証型)を利用した金融機関に限られます。また、融資の条件の確認に当たって、当該金融機関が売主が受けた融資に係る情報(融資物件に関するもの)に限ります。)を利用することについて、売主の同意を得てください。

※3 併用住宅とは、住宅の一部に、店舗・事務所等の用途に使用する部分があり、内部で相互に行き来できる住宅(詳しくは記載方法を参照)のことをいいます。

▼注意事項  
建築基準法に不適合な場合等は融資の対象とならないことがあります。

検査機関コード
9989

2024年4月

## 購入予定住宅に関する確認書（工事内容確認住宅）の記載方法（1 / 2）

購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）の記載方法（1/2）			
表	番号	確認方法	確認書類
適合証明 手続省略の 対象住宅 であること の確認	1	<p><b>確認内容：築年数が10年以内の住宅であること。</b></p> <p>【検査済証等※1※2で確認する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済証の交付年月日が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。</li> <li>(例) ○借入申込日：令和6年4月10日 検査済証の交付年月日：平成26年4月11日以後</li> <li style="padding-left: 20px;">×借入申込日：令和6年4月10日 検査済証の交付年月日：平成26年4月10日以前</li> </ul> <p>【上記による確認ができない場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記事項証明書の新築時期※3が借入申込日の10年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。</li> <li>(例) ○借入申込日：令和6年4月10日 登記事項証明書の新築時期：平成26年4月11日以後</li> <li style="padding-left: 20px;">×借入申込日：令和6年4月10日 登記事項証明書の新築時期：平成26年4月10日以前</li> </ul>	<p>次のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済証等※2</li> <li>・登記事項証明書</li> </ul>
		<p><b>確認内容：新築時に【フラット35】の融資を利用していること。</b></p> <p>新築時の融資が【フラット35】（買取型）であった場合は、建物の登記事項証明書で次の①から③までを確認してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①「権利部（乙区）」欄に「順位番号1番の【フラット35】の抵当権（抵当権者が「独立行政法人住宅金融支援機構」で、登記原因は「債権譲渡」であるもの）」が登記されていること。</li> <li>②「権利部（甲区）」欄の所有権保存登記の「受付年月日」から「権利部（乙区）」欄の【フラット35】（買取型）の抵当権設定登記の「受付年月日」までの期間が1年以内であること。</li> <li>③「権利部（甲区）」欄の所有権保存登記の「所有者」と「権利部（乙区）」欄の【フラット35】（買取型）の抵当権設定登記の「債務者」に同一の者が記載されていること。</li> </ol> <p>新築時の融資が【フラット35】（保証型）であった場合は、売主に【フラット35】の利用について確認してください。</p> <p>また、この確認書を利用して借入申込みができる金融機関は売主が新築時に【フラット35】（保証型）を利用した金融機関に限られます。融資の条件の確認に当たって、当該金融機関が売主の受けた融資に係る情報（融資物件に関するものに限ります。）を利用することについて、売主の同意を得てください。</p> <p>上記に該当しない場合でも、新築時に【フラット35】を利用していることが確認できるときは、申込みをされた金融機関に取扱いについてご照会ください。</p>	<p>次のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記事項証明書</li> <li>・売主に確認（保証型の場合）</li> </ul>
	<p><b>確認内容：所管行政庁から長期優良住宅の認定を受けていること。</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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の認定を受けていることを下記の①および②により確認してください。</li> <li>①右記の書類に所管行政庁の名称の記載と押印があることを確認してください。</li> <li>②「認定に係る住宅の位置」が融資対象住宅の所在地（物件所在地）と同一であることを確認してください。</li> </ul>	<p>長期優良住宅に係る次のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・認定通知書</li> <li>・変更認定通知書</li> <li>・承認通知書</li> <li>（所有権移転した場合）</li> </ul>	
2	<p><b>確認内容：築年数が20年以内の住宅であること。</b></p> <p>【検査済証等※1※2で確認する場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済証の交付年月日が借入申込日の20年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。</li> </ul> <p>【上記による確認ができない場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記事項証明書の新築時期※3が借入申込日の20年前の応当日の翌日以後であることを確認してください。</li> <li>(例) ○借入申込日：令和元年10月10日、登記事項証明書の新築時期：平成11年10月11日以後</li> <li style="padding-left: 20px;">×借入申込日：令和元年10月10日、登記事項証明書の新築時期：平成11年10月10日以前</li> </ul>	<p>次のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・検査済証等※2</li> <li>・登記事項証明書</li> </ul>	

※1 検査済証とは、新築時に建築基準法に適合することが確認された場合に特定行政庁または指定確認検査機関から交付される書類です。

※2 台帳記載事項証明書、登録証明書等、公的機関が発行した住宅の建設時期を確認できる書類を含みます。

※3 登記事項証明書の「新築時期」とは、登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に記載されている年月日（新築）とします。

2024年4月

## 購入予定住宅に関する確認書（工事内容確認住宅）の記載方法（2 / 2）

### 購入予定物件に関する確認書（工事内容確認住宅）の記載方法（2/2）

【表2】に関する確認方法については、下表を参考にしてください。

表	番号	確認方法	確認書類
技術基準等の適合確認	1	<b>確認内容：増築・改築の有無</b> ・新築時（長期優良住宅の場合は認定日）から増築または改築が行われていない※5ことを確認してください。	・登記事項証明書
	2	<b>確認内容：住宅の床面積</b> 【一戸建て住宅、連続建て住宅または重ね建て住宅の場合】 ・住宅の床面積が70㎡以上であることを確認してください（区分所有建物の場合で登記事項証明書により確認するときは、66.04㎡以上であることを確認してください。）。 【共同建て住宅の場合】 ・取得住宅の一戸当たりの床面積が30㎡以上であることを確認してください（登記事項証明書により確認する場合は、28.31㎡以上であることを確認してください。）。  <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">図 戸建形式</p> </div>	・登記事項証明書等
	3	<b>確認事項：併用住宅の床面積</b> ・次の①および②を確認してください。 ①住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗や事務所等の用途に使用する部分）の床面積以上であることを確認してください。 ②住宅部分と非住宅部分が、壁や建具で区画されていることを確認してください。  <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: fit-content;">                         併用住宅とは？                          住宅の一部に、店舗・事務所等の用途に使用する部分があり、内部で相互に行き来できる住宅のことをいいます。                     </div> <p style="font-size: small;">住宅部分 ≥ 非住宅部分</p> </div>	・販売チラシ ・登記事項証明書等※6 ・直接、目で見て確認
	4	<b>確認事項：戸建形式等</b> 【共同建て住宅（番号2の図を参考にしてください。）の場合】 ・3階建て以上の場合は、適合の欄にチェック☑を入れてください。 ・2階建て以下の場合は、火災保険証券の「構造区分※7」が、特級、A構造、B構造、C構造、1級、2級、3級のいずれかであることを確認してください（「省令準耐火構造」※8であることが確認できる場合も可）※9。 【重ね建て住宅（番号2の図を参考にしてください。）の場合】 ・火災保険証券の「構造区分※7」が、特級、A構造、B構造、C構造、1級、2級、3級のいずれかであることを確認してください（「省令準耐火構造」※8であることが確認できる場合も可）※9。	・火災保険証券
	5	<b>確認事項：接道</b> 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を次のとおり確認してください。 ① 確認済証または検査済証が交付されていることを確認してください（新築当時に建築基準法に基づく建築確認を受けている住宅はこの基準に適合しています。）。 ② ①以外の場合（確認済証または検査済証が無い場合）は、直接、現地でメジャー等で測定し、2m以上であることを確認してください。  <div style="text-align: center;"> <p style="font-size: small;">図 接道</p> </div>	・確認済証または検査済証 ・直接、現地で計測
	6	<b>確認事項：規格</b> 原則として2以上の居住室（家具等で仕切れるものでも可）、炊事室、便所および浴室（浴槽を設置したもの）があることを確認してください。	・販売チラシ ・登記事項証明書等※6 ・直接、目で見て確認

※5 登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「原因及びその日付」欄に増築または改築の記載がないことを確認してください。  
 ※6 確認済証（添付図面を含みます。）または、それに代わる図面等による確認も可能です。  
 ※7 登記事項証明書の「表題部（建物の表示）」の「構造」欄とは異なる場合がありますので、ご注意ください。  
 ※8 一般火災保険における省令準耐火構造の場合は、下記のように保険会社によって表示方法が異なります。  
 ・構造区分欄：「省令準耐火構造（F構造）」または「C構造（省令準耐火構造）」  
 ・割引欄：「省令準耐火割引」（構造区分欄は、「C構造」）  
 ※9 平成22年1月1日以後の火災保険証券の場合は、構造に関する記載事項で耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造であることを確認してください。ただし、「T構造」または「2級」と表示されている場合は、耐火構造、準耐火構造または省令準耐火構造ではない場合があり、その記載のみでは構造の判別ができないのでご加入の保険会社にご確認ください。

# <参考> 適合証明省略に関する申出書

<b>【フラット35】</b>
中古マンション

有効期間：令和※年※月※日	1 / 1 頁
金融機関提出用	

## 適合証明省略に関する申出書

令和 ※※ 年 ※※ 月 ※※ 日

下記マンションは、「中古マンションらくらくフラット35」に登録されている適合証明省略の対象マンションです。

1 建物の所在地 (地番の追記は不要)	〇〇県△△市□□×丁目							
2 マンション登録番号	※	※	※	※	※	※	※	※
3 マンション名	〇〇〇〇マンション							
4 【フラット35】S の適用	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 全住戸が【フラット35】S（金利Aプラン）に適合 <input type="checkbox"/> 耐久性・可変性(長期優良住宅) ※令和元年10月1日以後借入申込分より適用					
	<input type="checkbox"/> 無		<input type="checkbox"/> 全住戸が【フラット35】S（金利Bプラン）に適合 <input type="checkbox"/> 省エネルギー性 <input type="checkbox"/> バリアフリー性					
5 【フラット35】 維持保全型の適用	<input type="checkbox"/> 有		<input type="checkbox"/> 管理計画認定を取得 <input type="checkbox"/> 全住戸が長期優良住宅の認定を取得					
	<input type="checkbox"/> 無							
6 備考								

※購入予定物件が上記3のマンション名から変更されている場合などは、下欄にマンション名を記載してください。

マンション名	
--------	--

(注意事項)

- 本申出書は、【フラット35】、財形住宅融資又は災害復興住宅融資の手続において、右上記載の有効期間内に借入申込みをする場合に使用できません。有効期間を超えて借入申込みをする場合は、中古マンションらくらくフラット35検索ページにて再度出力してください。
- ご利用にあたっては、マンションが次の(1)又は(2)のいずれかに該当することをご確認ください。該当しない場合は、【フラット35】(中古住宅)をご利用いただくことはできません。
  - 竣工日(原則として建築基準法における検査済証の交付年月日)から2年を超えている住宅
  - 既に人が住んだことがある住宅
- 「4 【フラット35】Sの適用」欄が「有」の場合は、【フラット35】Sを、「5 【フラット35】維持保全型の適用」欄が「有」の場合は、【フラット35】維持保全型をそれぞれ利用できます(借換融資の場合を除きます。)
- 「4 【フラット35】Sの適用」欄又は「5 【フラット35】維持保全型の適用」欄の表示に関わらず、購入予定住戸が新築時に長期優良住宅であることを証する書類(長期優良住宅建築等計画認定通知書など)及び築年数が20年以内の住宅であることを証する書類(検査済証、登記事項証明書など)がお手元にある場合は、お客さまご自身が購入予定住戸について【フラット35】の技術基準に適合していることを確認することで、【フラット35】S(金利Aプラン)及び【フラット35】維持保全型を利用できます。この場合は次の(1)から(3)までの書類を取扱金融機関に提出してください。詳しくは、フラット35サイト(<https://www.flat35.com/business/standard/tech.html>)をご覧ください。
  - 【フラット35】中古住宅に関する確認書(長期優良住宅に関する内容確認欄が全て適合にチェックされているもの)
  - 所管行政庁が発行した長期優良住宅であることを証する書類(写)
  - 検査済証、登記事項証明書など(写)

## <参考> 【フラット35】リノベの技術基準

### (1) 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 <sup>(注1)</sup>	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 <sup>(注2)</sup>	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 <sup>(注3)</sup> 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 <sup>(注4)</sup> 又は耐久性基準 <sup>(注5)</sup> 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 <sup>(注6)</sup> であること(建築確認日が昭和56年5月31日以前 <sup>(注7)</sup> の場合は、耐震評価基準 <sup>(注8)</sup> 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。

(2) 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3 5】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)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

<p>バリアフリー性</p>	<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"> <li>・日常生活空間内の通路又は出入り口の幅員拡張工事</li> <li>・床の段差を解消する工事</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・建物に付随する屋外スロープを設置する工事</li> <li>・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</li> </ul> <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"> <li>・I H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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <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"> <li>・開戸を引戸又は折戸に取り替える工事</li> <li>・開戸のドアノブをレバーハンドルに取り替える工事</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・腰掛け台の設置工事 等</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・高齢者等専用の便所及び洗面所を設置する工事 等</li> </ul>
<p>耐久性・可変性</p>	<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"> <li>・小屋裏換気孔を取り付ける工事</li> <li>・外壁に通気層を設けた構造とする工事</li> <li>・外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事</li> <li>・浴室又は脱衣室の防水性を高める工事</li> <li>・土台の防腐又は防蟻のために行う工事</li> <li>・床下の防湿性を高める工事</li> <li>・雨どいを軒又は外壁に取り付ける工事 等</li> </ul> <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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> <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"> <li>・間取りを変更するための工事</li> <li>・調理室、浴室、便所又は玄関を増設する工事 等</li> </ul>

### (3) フラット3 5リノベ（金利Aプラン）の技術基準

フラット3 5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3 5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3 5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 <sup>(注1)</sup>	
(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 <sup>(注2)</sup> 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 <sup>(注2)</sup> 以上の基準を満たす住宅 ③認定低炭素住宅等 <sup>(注3)</sup> ④性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法) <sup>(注4)</sup>
(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 <sup>(注5)</sup>
(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 <sup>(注6)</sup> 、躯体天井高の確保(2.5m以上) <sup>(注6)</sup> 及び間取り変更の障害となる壁又は柱が無いこと <sup>(注6)</sup> 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。

### (4) リフォーム工事費用の合計額

【フラット3 5】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3 5】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3 5】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 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が要件の金額を満たしていることが必要です。

(5) 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)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



- ・【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。)

## お問い合わせ先

---

住宅改良工事確認申請について

**JERCO 本部事務局**

**03-5541-6050**

受付時間9:00~17:00（定休日/土日祝）

【フラット35】リノベの融資制度について

**住宅金融支援機構お客さまコールセンター**

**0120-0860-35**（通話無料）

営業時間9:00~17:00（祝日、年末年始は休業）

ご利用いただけない場合は次の番号におかけください。

048-615-0420（通話料がかかります。）