

2. 【フラット35】Sの基準見直し

令和4年10月以降の【フラット35】Sの基準見直しのポイント

ポイント
1

金利Bプランの「手すりの設置」または「段差解消」の基準が廃止されます。

ポイント
2

金利Aプランの基準（省エネルギー性を除く）が緩和されます。

ポイント
3

省エネルギー性の基準が変わります。
【フラット35】S（金利Aプラン）は強化
【フラット35】S（ZEH）の創設

(1) 「手すりの設置」または「段差解消」の基準の廃止

ポイント 1

金利Bプランの「手すりの設置」または「段差解消」の基準が廃止されます。

令和4年9月以前 適合証明書申請分まで

バリアフリー性	浴室および階段に手すりを設置した住宅 屋内の段差を解消した住宅
省エネルギー性	外壁等断熱 または 開口部断熱

基準
強化

令和4年10月以降 適合証明書申請分※1から

バリアフリー性 基準が強化	高齢者等配慮対策等級2以上の住宅
省エネルギー性 変更なし	外壁等断熱 または 開口部断熱  注目

※ 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

(2) 「開口部断熱」の基準

👉 注目 「開口部断熱」の基準なら…

- ✓ 築15年程度の戸建て住宅なら、基準に適合している可能性が高い！
- ✓ 適合証明技術者に物件検査の依頼が可能！
- ✓ 物件検査も「目視」で基準の適合が可能！

基準

二重サッシ または
複層ガラス を使用した住宅

※以下は除く

- ・トイレ、浴室、脱衣室及び洗面所の窓
- ・天窓、ルーバー窓
- ・玄関等のドアのガラス部分

適合証明に必要な書類等

基準に適合していることが確認できる図面
(現地調査により確認できる場合は不要)

複層ガラスの見分け方 (一例)

スペーサー (銀色の金属・樹脂に小さい穴が開いている) が見える



(3) 金利Aプランの基準（省エネルギー性を除く。）の緩和

ポイント 2

金利Aプランの基準（省エネルギー性を除く。）が緩和されます。

【フラット35】S（金利Aプラン）

令和4年9月以前 適合証明書申請分まで

耐震性	・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	・高齢者等配慮対策等級 4以上 の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級 3 でも可）
耐久性・可変性	・長期優良住宅

 **注目**

**基準
緩和**

令和4年10月以降 適合証明書申請分※¹から

耐震性	・耐震等級（構造躯体の倒壊等防止） 2以上 の住宅 ・免震建築物
バリアフリー性	・高齢者等配慮対策等級 3以上 の住宅
耐久性・可変性	・長期優良住宅（維持保全計画認定※ ² も含む。） ・劣化対策等級 3 の住宅で、かつ、維持管理対策等級 2以上 の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

※1 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

※2 維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

【フラット35】リノベ（金利Aプラン）についても同様の見直しを行います。

(3) 金利Aプランの基準（省エネルギー性を除く。）の緩和

 **注目** 【フラット35】S（金利Aプラン）の基準が緩和されたことにより…

✓ 新築時に【フラット35】Sの対象だった物件が中古住宅として流通している場合は、金利Aプランが利用できる！

 以下に該当する場合は利用できませんのでご注意ください。

- ・省エネルギー性で【フラット35】Sの基準を満たしていた場合
- ・増改築している場合や、性能に関する変更・劣化事象がある場合

✓ 令和4年9月以前に金利Bプラン（省エネルギー性以外）の適合証明書を取得し、令和4年10月以降に資金実行となる場合は、特別な手続不要で金利Aプランを適用！

 適合証明書の有効期限は、以下のとおりとなりますのでご注意ください。

- ・一戸建て等は現地調査実施日から1年間
- ・マンションは現地調査実施日から5年間（適合証明受理日において竣工から5年以内の場合）または3年間（適合証明受理日において竣工から5年超の場合）

(4) 省エネルギー性の基準の変更

ポイント 3

省エネルギー性の基準が変わります。
【フラット35】S（金利Aプラン）は強化
【フラット35】S（ZEH）の創設

令和4年9月以前 適合証明書申請分まで

金利Aプラン	<ul style="list-style-type: none"> 一次エネルギー消費量等級5以上の住宅 (認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅含む。)
--------	---

注目

基準
強化

令和4年10月以降 適合証明書申請分※1から

ZEH 創設	<ul style="list-style-type: none"> ■一戸建て住宅 『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented ■一戸建て住宅以外 『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
金利Aプラン	<ul style="list-style-type: none"> 断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅※2

※1 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

※2 認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年10月改正後の認定基準に適合する住宅に限ります。

(5) 新基準の適用

新基準の適用について



見直し後の【フラット35】Sの基準については、令和4年10月1日以降、適合証明検査申請※分から適用します。

※適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

ケースNo	令和4年10月1日	新基準 の適用	旧基準 の適用
ケース①	<p>適合証明検査の申請 → 適合証明書の交付</p>	○	×
ケース②	<p>適合証明検査の申請 → 適合証明書の交付</p>	×	○
ケース③	<p>適合証明検査の申請 → 適合証明書の交付</p>	×	○
ケース④	<p>金融機関へ提出する確認書の確認日※</p>	○	×
ケース⑤	<p>金融機関へ提出する確認書の確認日※</p>	×	○

例外

- * 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S（金利Bプラン）の耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性のいずれかの基準（中古タイプ基準を除く。）に適合している適合証明書が金融機関に提出される場合で、令和4年10月以降資金実行されるときは金利Aプランを適用されます。
- * 令和4年9月以前に適合証明検査の申請があり、【フラット35】S（金利Bプラン）の中古タイプ基準に適合している適合証明書が金融機関に提出される場合で、令和4年10月以降資金実行されるときは金利Bプランを適用されます。

【参考】【フラット35】S の基準見直し

令和4年9月以前の適合証明書申請分までの基準

【フラット35】S (金利Aプラン)

* 新築住宅と共通の基準

省エネルギー性	一次エネルギー消費量等級5以上の住宅 (認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅含む。)
耐震性	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	高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 (共同建て住宅の専用部分は等級3でも可)
耐久性・可変性	長期優良住宅

【フラット35】S (金利Bプラン)

* 新築住宅と共通の基準

省エネルギー性	・断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ・建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅
耐震性	・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 ・免震建築物
バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要)

令和4年10月以降 適合証明書申請分※1から

【フラット35】S (金利Aプラン)

* 新築住宅S(B)と同じ

省エネルギー性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">強化</div> <ul style="list-style-type: none"> ・断熱等性能等級4以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 ・断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ※2 </div>
耐震性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: green; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">緩和</div> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅 ・免震建築物 </div>
バリアフリー性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: green; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">緩和</div> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等配慮対策等級3以上の住宅 </div>
耐久性・可変性	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="background-color: green; color: white; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">緩和</div> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅(維持保全計画認定※3も含む。) ・劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅(共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要) </div>

※1 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

※2 認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅については、令和4年10月改正後の認定基準に適合する住宅に限ります。

※3 維持保全計画認定とは、増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定をいいます。

● 令和4年9月以前に、**フラット35S(金利Bプラン)の耐震性、バリアフリー性又は耐久性・可変性のいずれかの基準**(中古タイプ基準を除く。)に適合している適合証明書が金融機関に提出される場合で、**令和4年10月以降資金実行されるときは金利Aプランが適用**されます。その際、お客さまにおいて新たな手続は不要です。

【参考】【フラット35】S の基準見直し

令和4年9月以前の適合証明書申請分までの基準

【フラット35】S (金利Bプラン) 【中古タイプ基準】

省エネルギー性 (開口部断熱)	二重サッシまたは複層ガラスを使用した住宅
省エネルギー性 (外壁等断熱)	・建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅 (省エネルギー対策等級2以上または断熱等性能等級2以上) ・中古らしくらくフラット35のうち【フラット35】S (省エネルギー性[外壁等断熱])に適合するもの) として登録された住宅
バリアフリー性 (手すり設置)	浴室および階段に手すりを設置した住宅 廃止
バリアフリー性 (段差解消)	屋内の段差を解消した住宅 廃止

令和4年10月以降 適合証明書申請分※から

【フラット35】S (金利Bプラン)

省エネルギー性	開口部断熱 または 外壁等断熱
バリアフリー性 強化	高齢者等配慮対策等級2以上の住宅

※ 適合証明検査を省略する場合は、省略のための確認書の確認日

「手すりの設置」または「段差解消」の基準を廃止

- 令和4年10月以降適合証明申請分から、**金利Bプランの「手すりの設置」又は「段差解消」の基準は廃止**され、「高齢者等配慮対策等級2以上」の住宅に**基準が強化**されますので、ご注意ください。

適合証明技術者に適合証明を依頼する場合

- 適合証明技術者が行える物件検査は、**金利Bプラン省エネルギー性 (「開口部断熱」または「外壁等断熱」)**のみとなります。

3. 物件検査を省略できる住宅

ポイント

「中古マンションらくらくフラット35」なら、
【フラット35】S（金利Bプラン）（省エネルギー性）が利用できます。

※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を確認した中古マンション

3. 物件検査を省略できる住宅

ポイント

「中古マンションらくらくフラット35」※なら、
【フラット35】S（金利Bプラン）（省エネルギー性）が利用できます。

※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を確認した中古マンション



注目

「中古マンションらくらくフラット35」なら…

- ✓ 物件検査を省略できるから、物件検査手数料がかからない！
- ✓ ご利用までの手順が早い！

【参考情報】 通常の中古住宅の物件検査の流れ

適合証明検査機関または適合証明技術者による物件検査

物件検査の申請
手数料の支払

受付・申請書類の確認

引受承諾書の発行

※調査内容の確認と
現地調査日の決定

書類審査・現地調査の
実施

適合証明書及び
物件検査概要書の交付

お申込みの
取扱金融機関へ
「適合証明書」を提出

中古マンション
らくらくフラット35の
検索はこちらから



3. 物件検査を省略できる住宅

注目 以下の住宅は物件検査の省略が可能

✓ それぞれ対応する「【フラット35】中古住宅に関する確認書」を取扱金融機関に提出することで、物件検査を省略！

物件検査を省略できる中古住宅について詳しくはこちらから



	対象となる中古住宅	利用できる金利引下げメニュー
1	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 築年数 20年以内 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 新築時 認定長期優良住宅 </div> </div>	【フラット35】S (金利Aプラン) 【フラット35】維持保全面型
2	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 安心R住宅 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 新築時 【フラット35】利用※1 </div> </div>	【フラット35】S (金利Bプラン) 【フラット35】維持保全面型
3	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 築年数 10年以内 </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> 新築時 【フラット35】利用※1 </div> </div>	【フラット35】S (金利Bプラン)
4	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> スムストック (中古) ※2 【フラット35】の基準の適合が確認された住宅 </div>	【フラット35】S (金利Aプラン、金利Bプラン) ※3 【フラット35】維持保全面型 ※3

※1 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。

※2 スムストックとは、(一社)優良ストック住宅推進協議会が運営する中古住宅の登録制度の対象となる住宅です。

※3 基準に適合する場合のみ。