

中古住宅

をご検討のみなさま

脱炭素
社会

ストック
活用

子育て
支援

2022年10月以降、
【フラット35】の技術基準が
変わります。

ずっと固定金利の安心

【フラット35】

令和4年
10月改正

中古住宅の【フラット35】Sの技術基準が変わります！

改正後の基準は下表のとおりです。金利Aプランの省エネルギー性の基準を強化し、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の基準を緩和（現行の金利Bプランから金利Aプランの対象に見直し）します。

！金利Bプランの中古タイプ基準（バリアフリー性）の「手すり設置」または「段差解消」は廃止となります。
令和4年10月以降は、「手すり設置」では【フラット35】S（金利Bプラン）はご利用いただけません。※1

改正後の中古住宅の【フラット35】Sの技術基準

区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
金利Aプラン	強化 断熱等級4以上かつ一次エネ等級6 or 断熱等級5以上かつ一次エネ等級4以上	緩和 耐震等級2以上※2 or 免震建築物※2	緩和 高齢者配慮 等級3以上※2	緩和 長期優良住宅（維持保全計画認定を含む。） or 劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上※2
金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	（設定なし）	強化 高齢者配慮 等級2	（設定なし）

（注）【フラット35】リノベ（金利Aプラン）の基準についても、中古住宅における【フラット35】S（金利Aプラン）と同様の見直しを行います。

新基準の適用時期

●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を金融機関に提出。



※1 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場合は金利Bプランを適用します。

※2 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場合は金利Aプランを適用します。

令和4年
10月改正

【フラット35】S 技術基準（中古住宅）の改正表

		適合証明検査申請時期	
		～令和4年9月	令和4年10月～
省エネルギー性	ZEH		新設 【戸建て】適用条件あり※3 『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented 【マンション等戸建て以外】適用条件あり※4 『ZEH-M』、Nearly ZEH-M、 ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented
	金利Aプラン	一次エネ等級5以上	強化 断熱等級4以上かつ一次エネ等級6 or 断熱等級5以上かつ一次エネ等級4以上
	金利Bプラン ※1	断熱等級4以上かつ 一次エネ等級4 開口部断熱 or 外壁等断熱	（廃止）※2 開口部断熱 or 外壁等断熱 → 詳しくは裏面をご覧ください。
耐震性	金利Aプラン	耐震等級3	緩和 耐震等級2以上 or 免震建築物
	金利Bプラン	耐震等級2 or 免震建築物	（設定なし）
バリアフリー性	金利Aプラン	高齢者配慮等級4以上 （共同建ての住宅の専用部分は等級3可）	緩和 高齢者配慮等級3以上
	金利Bプラン	高齢者配慮等級3 手すり設置 or 段差解消	緩和 高齢者配慮等級2 → 詳しくは裏面をご覧ください。 強化 （廃止）
	金利Aプラン	長期優良住宅	緩和 長期優良住宅（維持保全計画認定を含む） or 劣化対策等級3かつ維持管理等級2以上 （共同建ての住宅等は一定の更新対策要）
耐久性・可変性	金利Bプラン	劣化対策等級3かつ 維持管理等級2以上 （共同建ての住宅等は一定の 更新対策要）	（設定なし）

※1 令和4年10月以降も、金利Bプラン（省エネルギー性）の外壁等断熱（断熱等級2以上）の基準は変更ありません。中古ららくマンションフラット35に登録されている住宅で、外壁等断熱（断熱等級2以上）に適合する住宅は、基準改正後も金利Bプラン（省エネルギー性）をご利用いただけます。

※2 「断熱等級4かつ一次エネ等級4」に適合する住宅は、外壁等断熱（断熱等級2以上）に適合するため、基準改正後も金利Bプラン（省エネルギー性）をご利用いただけます。

※3 【戸建て】ZEHの区分に応じて、次のとおり、適用条件を満たす必要があります（『ZEH』には適用条件はありません。）。
Nearly ZEH：寒冷地、低日射地域、多雪地域 ZEH Oriented：都市部狭小地、多雪地域

※4 【マンション等戸建て以外】ZEHの区分に応じて、次のとおり、住宅用途の階層数の適用条件を満たす必要があります。
『ZEH-M』及びNearly ZEH-M：1～3層 ZEH-M Ready：4層又は5層 ZEH-M Oriented：6層以上

※表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、「耐震等級」は耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）を、「高齢者配慮等級」は高齢者等配慮対策等級を、「維持管理等級」は維持管理対策等級をそれぞれ表します。

※表中の「等級●」（●は数字）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をご利用いただけます。

※土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型はご利用いただけません。

令和4年
10月改正

<中古住宅> 【フラット35】S (金利Bプラン) 省エネルギー性 (開口部断熱及び外壁等断熱)、 バリアフリー性 (高齢者等配慮対策等級2) の基準概要

開口部断熱

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)

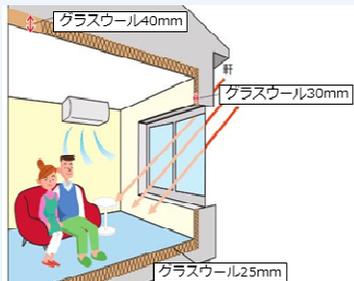
スペーサー (銀色の金属・樹脂) が
小さい穴が開いている



外壁等断熱

基準

建設住宅性能評価書の交付を受けた住宅など
(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)



断熱等性能等級2相当の仕様例

【6地域の場合】

充填断熱工法、
グラスウール断熱材16-44を使用

断熱材の厚さ

- ・天井：40mm
- ・壁：30mm
- ・床 (その他の部分)：25mm

適合証明に必要な書類等

次のいずれか (主なもの)

- ①フラット35 (新築住宅) の適合証明書 (写)
- ②省エネルギー対策等級2以上又は断熱等性能等級2以上の新築時の建設住宅性能評価書 (写) など

[高齢者等配慮対策等級2]

高齢者等配慮対策等級2を満たす住宅の概要

一戸建住宅、専用部分 (共同住宅等)

■ 段差

床の段差がないこと

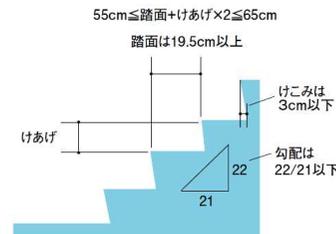


高齢者等の寝室

■ 段差を解消する場所

■ 階段

緩やかな勾配など安全に配慮
した階段であること



■ 部屋の配置

高齢者の寝室と便所が、
同一階に設置されていること



■ 手すり

- ・階段、便所、浴室に手すりが設置されていること
- ・玄関、脱衣室に手すりが設置又は設置準備*されていること

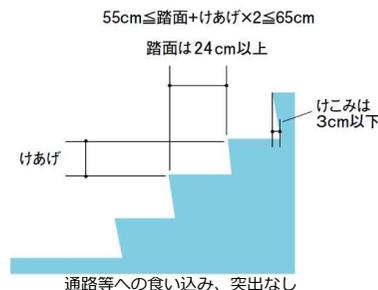
※設置準備：将来手すりが設置できるよう、下地補強等が行われていること

共用部分 (共同住宅等)

■ 共用廊下

- ・段差のない構造であること
- ・手すり (片側、転落防止用) が設置されていること

*共用廊下に高低差が生じる場合は、勾配1/12以下の傾斜路を設置するか共用階段の基準を満たすこと



■ 共用階段

- ・手すり (片側、転落防止用) が設置されていること

お問合せ先

住宅金融支援機構近畿支店 地域連携グループ (担当：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)

☎ 06-6281-9261 <営業時間> 平日 9:00~17:00 (祝日・年末年始を除きます)

⚠️ ご注意 【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。機構では申込ご本人又はご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

【金利引下げメニュー【フラット35】Sご利用にあたっての注意事項】
 【フラット35】S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、終了する約3週間前までにフラット35サイト (http://www.flat35.com) でお知らせします。【フラット35】Sは新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます (【フラット35】借換融資には利用できません。)。*【フラット35】Sは【フラット35】リノベとの併用はできません。
 *商品の詳しい内容等は、フラット35サイト (http://www.flat35.com) よりご確認ください。

*省エネルギー対策等級2及び断熱等性能等級2、高齢者等配慮対策等級2は、住宅品質確保促進法に基づく住宅性能表示制度における評価等級を表します。等級数値が大きいほど性能が高いことを示します。詳細は、評価方法基準 (平成13年国土交通省告示1347号) をご確認ください。