

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)→住宅事業者のみなさま→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

物件検査手続の種類	検査の時期	設計検査	竣工現場検査
		通	J
設		省略	L
建		省略	M

「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

「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

「建設住宅性能評価」を活用して【フラット35】の「設計検査」を省略するお手続

物件検査手続の種類を選択に際して

- ・ **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。
- ※ 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。
- 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単位(1戸でも複数戸でも可能)で発行されます。
- 戸建型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。
- 【フラット35】S「省エネルギー性」を「省エネルギー対策等級」により申請する場合
各書類の「断熱等性能等級」を「省エネルギー対策等級」と読み替えてください。
- ⚠ **省エネルギー対策等級による申請は、次のいずれかの場合に限りです。**
 - ・ 設計検査の申請日が平成27年3月31日以前である場合
 - ・ 取得済の住宅性能評価書を活用する場合
 - ・ 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の審査依頼日が平成27年3月31日以前である場合

【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。
記載間違えないよう特にご注意くださいようお願いいたします。
- ⚠ **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
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
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
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 K3相当以上の防腐・防蟻処理材(北海道・青森県はK2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
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
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



➡ ①

➡ ②

➡ ③

➡ ④

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 ②

○原則として2以上の居住室

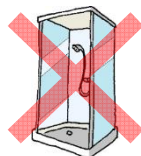
ワンルームであっても家具等で仕切り、食寝分離できる場合は、2つ以上の居住室として取り扱うことができます。

○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。



OK



NG

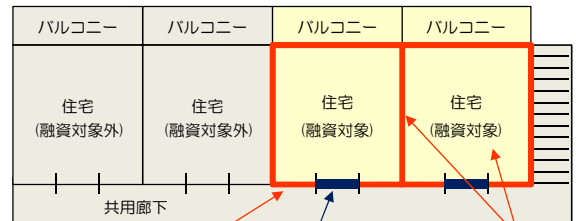
Point ③

○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



■住宅と共用部分の間の壁
→耐火構造又は1時間準耐火構造

■住宅(融資対象)と共用部分の間の開口部
→防火戸

■住宅相互間の壁・床
→耐火構造又は1時間準耐火構造

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。



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	PointをCheck!
 省エネルギー性		<ul style="list-style-type: none"> 次のいずれかに適合していること ア 品確法第3条第1項の規定に基づく評価方法基準(以下「評価方法基準」)第5の5-1に定める断熱等性能等級の等級4又は5-2に定める一次エネルギー消費量等級4以上の基準に適合していること イ 登録住宅性能評価機関から「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書(変更を含む)」(適用した省エネ住宅ポイント対象住宅判定基準の欄が「断熱等性能等級4」、「一次エネルギー消費量等級4」、「省エネルギー対策等級4」又は「省エネ住宅ポイント対象住宅基準(共同住宅等)」のものに限る)が発行された住宅であること <p>☑ 「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書(変更を含む)(写し)」を提出</p>	➡ ①
 耐震性	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の1-1に定める耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級2以上の基準に適合していること 	
	免震建築物	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の1-3に定める以下の基準に適合していること ア 免震建築物であること イ 免震建築物の維持管理に関する基本的な事項が明らかであること 	
 バリアフリー性	専用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-1に定める高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上の基準に適合していること 	
	共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-2に定める高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級3以上の基準に適合していること 	
 耐久性・可変性	劣化対策等級	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の3-1に定める劣化対策等級(構造躯体等)の等級3の基準に適合していること 	
	維持管理対策等級 (専用配管)	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の4-1に定める維持管理対策等級(専用配管)の等級2以上の基準に適合していること 	
	維持管理対策等級 (共用配管)	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の4-2に定める維持管理対策等級(共用配管)の等級2以上の基準に適合していること 	
	更新対策	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の4-4に準じた以下の基準に適合していること 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

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

○ 省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の判定基準に注意

「省エネルギー対策等級4」または「省エネルギー対策等級4+高効率設備」を判定基準とした場合、省エネ住宅ポイント対象住宅証明書の審査依頼日が平成27年3月31日以前である場合に限り活用が可能です。

Point

②

○ 柱の有無の確認

基準には「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場合がありますので、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。

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場合がありますので、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。

⚠ 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。



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。



基準項目		基準の概要
省エネルギー性		<ul style="list-style-type: none"> 次のいずれかに適合していること ア 設計内容説明書の説明内容及び記載図書の内容が評価方法基準第5の5-2に定める一次エネルギー消費量等級の等級5の基準に適合していること イ 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(認定低炭素住宅)であること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 □ 「認定低炭素住宅であること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を証する書類(写し)」を提出 ウ 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であること(竣工年月日が平成28年4月1日以後の住宅で、認定された住戸に限る) □ 「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)」を提出 エ 登録住宅性能評価機関から「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書(変更を含む)」(適用した省エネ住宅ポイント対象住宅判定基準の欄が「一次エネルギー消費量等級5」のものに限る)が発行された住宅であること □ 「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書(変更を含む)(写し)」を提出
		<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の1-1に定める耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の等級3の基準に適合していること
バリアフリー性	専用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-1に定める高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上の基準に適合していること
	共用部分	<ul style="list-style-type: none"> 評価方法基準第5の9-2に定める高齢者等配慮対策等級(共用部分)の等級4以上の基準に適合していること
耐久性・可変性		<ul style="list-style-type: none"> 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について認定の通知を受けた住宅(長期優良住宅)であること □ 「長期優良住宅であることを証する書類(写し)」を提出

Pointを Check!



Point

①

○書類の提出漏れに注意

次の場合は、適合証明書交付時まで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。
設計検査申請時に提出していない場合、未提出のままとならないようご注意ください。

【フラット35】S(金利Aプラン)「省エネルギー性」

次のいずれかの場合

- ・認定低炭素住宅の場合
- ・集約都市開発事業計画が認定された住宅の場合
- ・建築物エネルギー消費性能向上計画が認定された住宅の場合
- ・「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」により一次エネルギー消費量等級5を満たすことを確認する場合

【フラット35】S(金利Aプラン)「耐久性・可変性」の場合

登録マンションの場合にも、住戸ごとに提出が必要ですので、ご注意ください。



「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。