是非皆さまでご覧下さい！

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

ＪＨＦ近畿通信

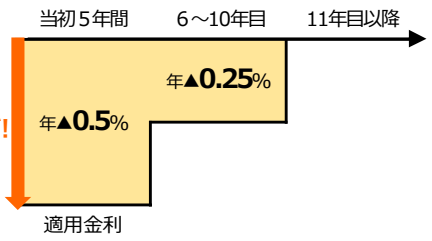
Japan Housing Finance Agency

第16号
令和４年10月７日

2022.10【フラット35】S（ＺＥＨ）スタート！

今号では、【フラット３５】S（ZEH）の要件及び利用手続について、ご質問が多い事項を紹介します。

なお、【フラット３５】S（ZEH）の対象となる住宅の基準は**住宅ローン減税及びこどもみらい住宅支援事業の対象となるZEH水準住宅の基準とは異なります。**詳しくは下記１をご参照ください。



1 【フラット３５】S（ZEH）の要件

戸建て

Q【フラット３５】S（ZEH）の対象となる戸建て住宅の基準を教えてください。

A 対象となる戸建て住宅の基準は以下の表１のとおりです。

表１ 【フラット３５】S（ZEH）戸建て住宅の基準

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH』	強化外皮基準（断熱等性能等級５相当）	▲20%以上	▲100%以上	－
Nearly ZEH			▲75%以上▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
ZEH Oriented			（再エネの導入は必要ない）	都市部狭小地、多雪地域

Nearly ZEH又はZEH Orientedの場合、表１に記載の<適用条件>に該当する地域のみが【フラット３５】S（ZEH）の対象となりますのでご注意ください。

表２ 表１の<適用条件>の詳細

適用条件	詳細	近畿２府４県での該当地域
寒冷地	地域区分※1が１又は２の地域の住宅	該当なし
低日射地域	年間の日射地域区分※2がＡ１又はＡ２の地域の住宅	該当なし
多雪地域	建築基準法施行令第86条第１項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅	滋賀県、京都府 兵庫県、奈良県 の一部地域に該当あり （別紙参照）
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域）であって、**敷地面積が85㎡未満**の土地にある住宅（住宅が平屋建ての場合を除く。）	建設地の市町村にご確認ください

※１ 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（平成28年国土交通省告示第265号）の別表第10に定める地域区分

※２ 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全天日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで５地域に分類した地域区分

マンション

Q【フラット３５】S（ZEH）の対象となるマンションの基準を教えてください。

A 一戸建て以外（共同建て、重ね建て又は連続建て）の基準は下表のとおりです。区分により、**住宅用途の階層数に関する適用条件**が異なりますので、ご注意ください。

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量（対省エネ基準）※1		<適用条件>
		再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準（断熱等性能等級５相当）	▲20%以上	▲100%以上	住宅用途の階層数※2が１～３層
Nearly ZEH-M			▲75%以上▲100%未満	
ZEH-M Ready			▲50%以上▲75%未満	住宅用途の階層数※2が４層又は５層
ZEH-M Oriented			（再エネの導入は必要ない）	住宅用途の階層数※2が６層以上

※１　共同建ての場合は共用部分を含む**住棟全体**で一次エネルギー消費量の削減が必要です。
※２　住宅用途の階層数とは住宅用途部分の床面積が半分以上を占める数をいいます。

「フラット３５登録マンション」に【フラット３５】S（ZEH）の対象であることを登録・表示できます。登録マンションの登録申請時に、BELS評価書をご提出ください。お手続の詳細につきましては、住宅金融支援機構近畿支店までお問い合わせください。

2 【フラット３５】S（ZEH）の利用手続

全般

Q【フラット３５】S（ZEH）を利用するために必要な物件検査の手続を教えてください。

A 下表に記載の書類を適合証明検査機関に提出のうえ、検査を受けていただき【フラット３５】S（ZEH）の対象であることを証する適合証明書の交付を受けてください。

区分	基準の確認書類※１	
	断熱等性能	一次エネルギー消費量
『ZEH』、『ZEH-M』	BELS評価書	BELS評価書
Nearly ZEH、Nearly ZEH-M		
ZEH-M Ready		
ZEH Oriented、ZEH-M Oriented	設計内容説明書、計算書等※２	設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等※２※３

※１　書類の提出後に、評価内容に影響する設計変更が生じた場合、当該書類の再提出が必要です。
※２　BELS評価書による確認も可能です。
※３　共同建てにおいて、BELS評価書によらない場合は、各住戸及び共用部分に係る設計内容説明書、一次エネルギー消費量計算プログラムの帳票等が必要です。

全般

Q ９月以前に借入申込みを行った場合でも、【フラット３５】S（ZEH）は利用できますか？

A ９月以前に借入申込みを行った場合であっても、10月以降の資金実行であれば、【フラット３５】S（ZEH）の基準に適合していることがわかる適合証明書を、お申込先の取扱金融機関に提出していただくことで、【フラット３５】S（ZEH）をご利用いただけます。

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】【リ・バース60】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。**

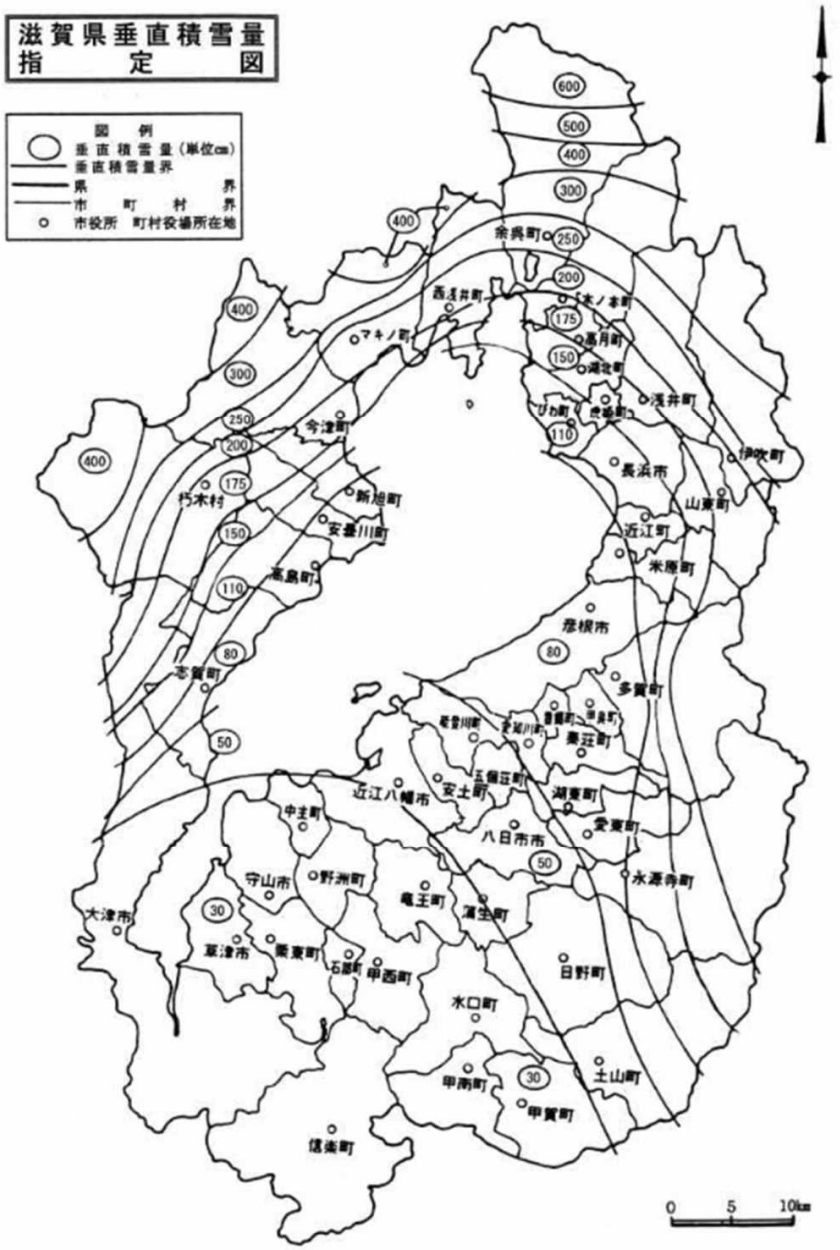
別紙

多雪地域（垂直積雪量 100cm以上の地域）一覧
（滋賀県、京都府、兵庫県、奈良県）

●滋賀県

滋賀県の多雪地域については、各特定行政庁の定める垂直積雪量が 100cm 以上の地域です。詳しくは、建設予定地に応じ特定行政庁にお問い合わせください。

■（参考）滋賀県垂直積雪量指定図



滋賀県 HP(https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyuutaku/19335.html)より抜粋

●京都府

京都府における多雪地域（垂直積雪量100cm以上の地域）は以下の表のとおりです。

京都市	京都市が定める基準（https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000179379.html）に基づき算出した垂直積雪量が100cm以上の地域
福知山市	字雲原、字天座、字坂浦、字下野条、字上野条、字行積、字上佐々木、字中佐々木、字下佐々木、字喜多、字長尾、字一の宮、字日尾及び字大呂
綾部市	老富町、光野町、故屋岡町、五泉町、睦寄町、五津合町及び八津合町
宇治市	宇治市建築基準法施行細則第８条（http://reiki-web.city.uji.kyoto.jp/reiki/reiki_honbun/k106RG00000336.html）に定める基準に基づき算出した垂直積雪量が100cm以上の地域
宮津市	全域
京丹後市	全域
南丹市	平成17年12月31日における園部町、八木町及び日吉町以外の区域
与謝郡与謝野町	全域
与謝郡伊根町	全域

●兵庫県

兵庫県における多雪地域（垂直積雪量100cm以上の地域）は以下の表のとおりです。

豊岡市	-	全域
養父市	-	三宅、大谷、万久里、尾崎、関宮、吉井、中瀬、轟、出合、安井、鵜縄、小路頃、川原場、葛畑、別宮、外野、草出、梨ヶ原、丹戸、奈良尾、福定、大久保、長野、餅耕地、建屋、能座、森、三谷、船谷、大坪、畑、稲津、新津、玉見、左近山、伊豆、浅野、十二所、広谷、上箇、上野、小城、薮崎、養父市場、大薮、奥米地、中米地、鉄屋米地、口米地、大塚及び堀畑
	八鹿町	八鹿、下網場、上網場、舞狂、九鹿、小佐、石原、日畑、小山、国木、朝倉、米里、高柳、八木、今滝寺、浅間、伊佐、坂本、岩崎、大江、上小田、下小田、宿南、三谷及び青山
	大屋町	宮垣、上山、樽見、中、由良、夏梅、加保、大屋市場、山路、笠谷、大杉、糸原、宮本、門野、須西、和田、明延、蔵垣、筏、中間、若杉及び横行
朝来市	和田山町	林垣、秋葉台、寺内、高生田、室尾、市場、和田、竹ノ内、内海、朝日、寺谷、東谷、平野、土田、宮田、法道寺、岡、宮内、高田、和田山、駅北、枚田、市御堂、比治、法興寺、立ノ原、枚田岡、玉置、桑原、白井、宮、久田和、東和田、中、野村、岡田、弥生が丘、柳原、竹田、栄町、安井、殿、三波、藤和、久留引、加都、筒江及び久世田
	山東町	滝田、大垣、矢名瀬町、新堂、大内、塩田、野間、金浦、末歳、大月、楽音寺、小谷、粟鹿、柴、一品、早田、和賀、柊木、溝黒、喜多垣、迫間、与布土、森、三保、越田及び柿坪
宍粟市	波賀町	戸倉、道谷、飯見、野尻、原、日ノ原、音水、引原及び鹿伏
	千種町	河内及び西河内
美方郡香美町	-	村岡区、小代区及び香住区
美方郡新温泉町	-	全域

●奈良県

奈良県における多雪地域は、奈良県建築基準法実施細則第二十条（https://www1.g-reiki.net/pref.nara/reiki_honbun/k401RG00000740.html#e000000727）に定める基準に基づき算出される垂直積雪量が100cm以上の地域です。