

2022年10月※より、

【フラット35】S (ZEH) をご利用いただけます。

※ 2022年10月以後の設計検査申請分（設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価の申請分又は長期優良住宅に係る技術的審査の申請分）より一定の基準を満たす場合に対象となります。ただし、BELS評価書を提出する場合は、10月以後に竣工現場検査・適合証明申請分よりご利用いただけます。

<基準・手続のポイント>

- 『ZEH』又は『ZEH-M』以外のZEH Oriented、Nearly ZEH、ZEH-M Ready等どの区分のZEHでも、適用条件（寒冷地、階層数等）を満たす場合は【フラット35】S (ZEH) をご利用いただけます。
- ZEH Oriented 又は ZEH-M Oriented を除き、太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入が必要です。
- 適合証明検査においては、ZEH Oriented 又は ZEH-M Oriented を除き、BELS 評価書の提出が必要です。

■ 対象となる住宅の基準

(1) 一戸建ての場合

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

(2) 一戸建て以外（共同建て、重ね建て又は連続建て）の場合

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-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)	住宅用途の階層数が 6層以上

*再エネとは「再生可能エネルギー」をいう。

<適用条件>

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分※ ¹ が1又は2の地域の住宅
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
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
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。）
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数（地階を含む。）

※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



住まいのしあわせを、ともにつくる。

住宅金融支援機構

【フラット35】について、詳しい手続等は
フラット35サイトをご覧ください。

www.flat35.com



ハロー フラット35

0120-0860-35

通話
無料

土日も営業しています（祝日、年末年始を除く。）
営業時間 9:00～17:00

国際電話などで利用できない場合は、048-615-0420におかけください（通話料金ががかかります。）

(2022年5月17日現在)

■断熱等性能及び一次エネルギー消費量の基準の確認書類

【フラット35】S（ZEH）を利用する場合は、原則として、**適合証明検査においてBELS評価書を提出**していただきます。

ただし、**ZEH Oriented 又は ZEH-M Oriented を利用する場合は**、BELS評価書によらず設計内容説明書、計算書等の提出も可能とする予定です（その場合、設計検査を受けていただくことが必須になります）。

区分	基準の確認書類		備考
	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	BELS 評価の基準、手続き等については、登録住宅性能評価機関のうちBELS評価業務を行っている機関にお問い合わせください。
Nearly ZEH、 Nearly ZEH-M			
ZEH-M Ready			
ZEH Oriented、 ZEH-M Oriented	設計内容説明書、 計算書等※ ¹	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※ ¹ ※ ²	

※¹ BELS評価書による確認も可能です。

※² 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。

【留意事項】 ・ Nearly ZEH、ZEH-M Ready、ZEH Oriented 及び ZEH-M Oriented は、適用条件を適合証明検査で確認します。
 ・ 共同建ての場合は、共用部分も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。
 ・ BELS 評価書の提出後に、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。

■【フラット35】S（ZEH）の適用時期

原則として、**2022年10月以後の設計検査申請分**より【フラット35】S（ZEH）を適用します。

ただし、BELS評価書を提出する場合は、**2022年10月以後の竣工現場検査・適合証明申請分**より適用します。

(1) 設計内容説明書、計算書等を提出する場合（ZEH Oriented 又は ZEH-M Oriented の場合に限ります。）

ケースNo.	2022年10月1日	【フラット35】S（ZEH）の適用
ケース①	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	×
ケース②	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	×
ケース③	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	○

(2) BELS評価書を提出する場合※²※³

ケースNo.	2022年10月1日	【フラット35】S（ZEH）の適用
ケース①	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	×
ケース②	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	○
ケース③	設計検査申請※ ¹ （中間現場検査申請） → 竣工現場検査・適合証明申請	○

※¹ 設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価の申請分又は長期優良住宅に係る技術的審査の申請分

※² ZEH Oriented の基準を適用し、BELS評価書に代わり設計住宅性能評価書を提出する場合があります（共同建ての場合を除きます）。

※³ BELS評価書は、竣工現場検査・適合証明申請時までにご提出いただきます。

・本資料は、2022年5月17日現在における制度の予定を示したものです。詳細は決まり次第、機構ホームページ等でお知らせします。
 ・省エネルギー性に関する制度改正情報は、省エネルギー基準ポータルサイトをご覧ください。
<https://www.flat35.com/business/standard/energy.html>