

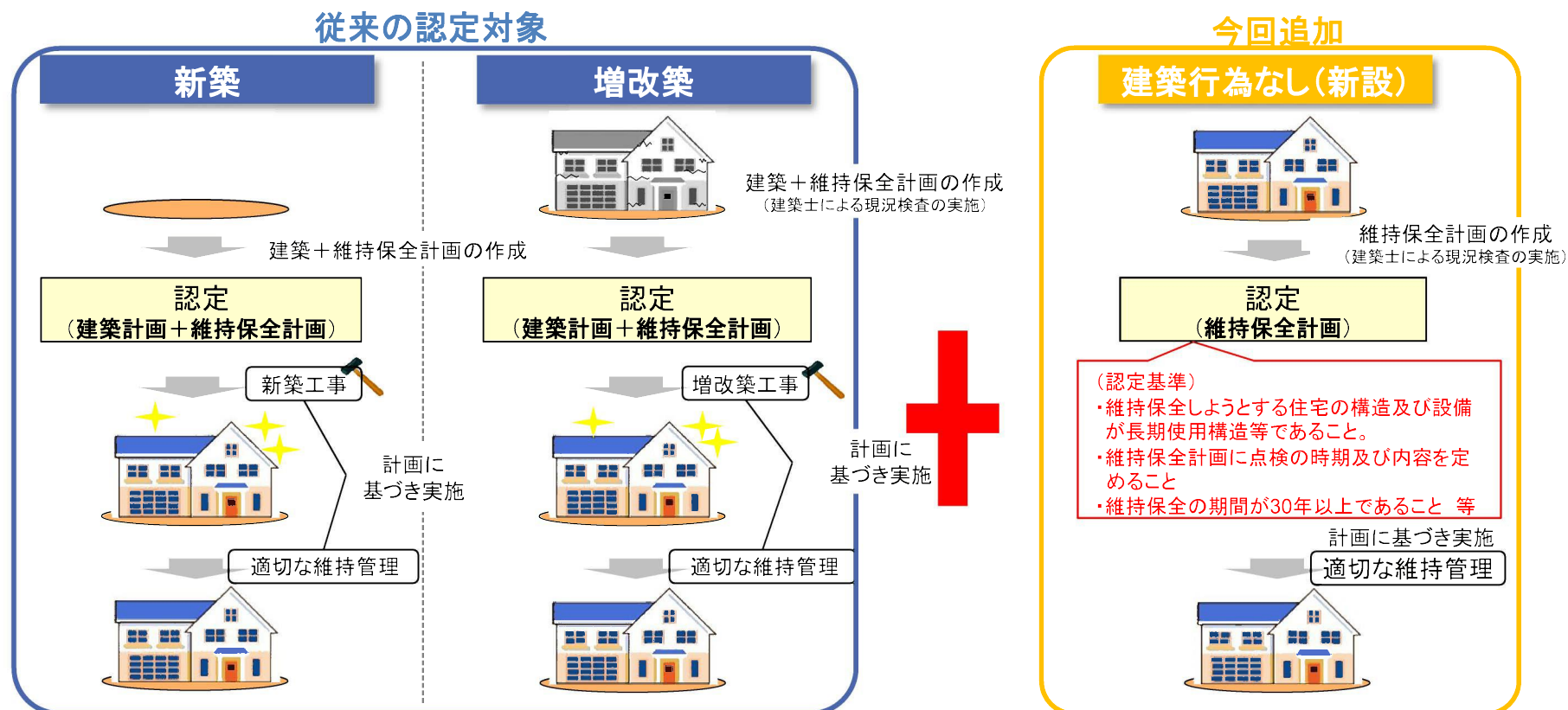
建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

(改正前)

○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

(改正後)

○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定(維持保全計画のみで認定)できる仕組みを創設。



※ 増改築とは、既存住宅を長期使用構造等の基準に適合させる工事（断熱改修等）をいう。

建築行為なし認定制度の認定基準

考え方

- 新たに創設する建築行為なし認定制度は、建築行為時ではなく事後的に認定を受ける仕組みであるため、仮に長期優良住宅の認定申請があったならば適用された基準と同じ基準（新築後認定取得する場合は新築基準、増改築後認定取得する場合は増改築基準）を満たした上で、申請時点で住宅に著しい劣化等が生じていないことを基本とする。
- 一方、長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅、増改築基準の創設前に増改築された住宅については、新築時及び増改築時に認定を受けることはできず、参照すべき基準もなかったため、創設当初（H28.4.1時点）の増改築基準を適用する。
- 住環境への配慮、自然災害への配慮に係る基準については、災害リスクや周辺環境への影響等を鑑み、認定申請時点の基準を適用する。
- また、維持保全に係る基準についても、認定申請時点の基準を適用する。

改正後基準

建築行為なし認定制度の認定基準（規模の基準を除く）は以下のとおりとする。

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等の基準に適合させるための増改築を指す。	適用する基準	
	長期使用構造等基準	居住環境基準 災害配慮基準 維持保全基準
① 平成21年6月4日以降に新築した後増改築していない場合	新築時点における新築基準	認定申請時点における基準
② 平成28年4月1日以降に増改築した場合	増改築時点における増改築基準	
③ 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）	H28.4.1時点の増改築基準	

建築行為なし認定制度における認定基準（規模の基準）

改正後基準

建築行為なし認定制度の認定基準のうち、規模の基準（床面積の合計）は以下のとおりとする。

【一戸建て住宅の場合】

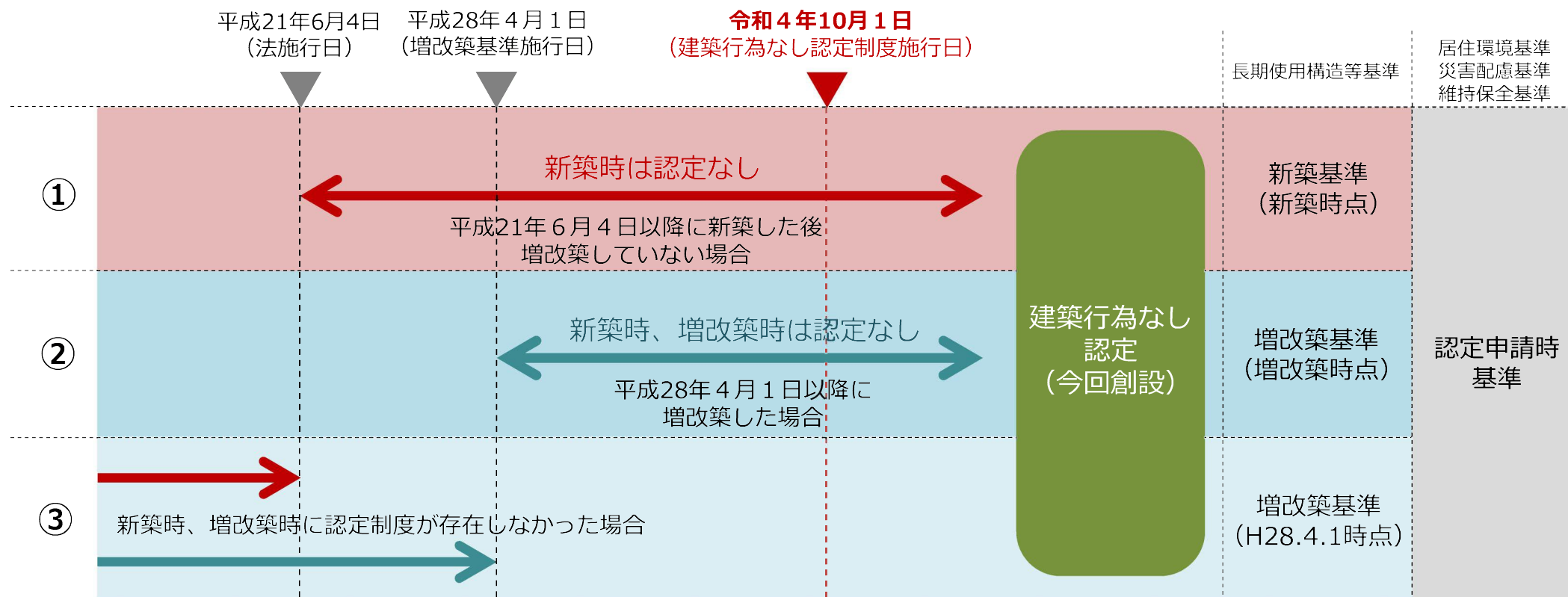
床面積の合計が75㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

【共同住宅等の場合】

以下の表のとおりとする。

新築又は増改築※の時期 ※長期使用構造等とするための増改築を指す。	適用する基準（床面積の合計）
① 令和4年9月30日までに新築又は増改築したもの （令和4年10月1日以降に増改築したものを除く。）	55㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）
② 令和4年10月1日以降に新築又は増改築したもの	40㎡以上 （地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に定める場合には、その面積以上）

(参考)建築行為なし認定制度の認定基準



凡例

- ① 平成21年6月4日以降に新築した後増改築していない場合
- ② 平成28年4月1日以降に増改築した場合
- ③ 平成21年6月3日以前に新築し、又は平成28年3月31日以前に増改築した場合（②の場合を除く）



認定手続きについて

- ・ 建築行為なし認定制度は、増改築時の認定と同様に、現況検査と長期使用構造等であることの確認等を行い認定を行う。
- ・ 申請書類等についても、基本的に増改築の認定と同様の書類による審査を行う。
- ・ 建築行為なし認定制度の認定基準は新築又は増築・改築の時期により決まるため、施行規則第2条第1項に規定される工事履歴書（新築又は増築・改築の時期等が分かる書類）を別途求めることとする。

【新築時の認定（現行）の手続き】

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定
申請
(→所管行政庁)

認定

新築着工

【増改築時の認定（現行）の手続き】

現況検査
(インスペクター)

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定
申請
(→所管行政庁)

認定

増改築着工

- ・ 認定申請書
- ・ 維持保全計画書
- ・ 設計内容説明書
- ・ 各種図面・計算書
- ・ 状況調査書
- ・ 工事履歴書（新築又は増改築の時期等が分かる書類）
- ・ その他必要な書類（確認書等）等

【建築行為なし認定（今回創設）の手続き】

新築・
増改築

現況検査
(インスペクター)

長期使用構造等であることの確認
(登録住宅性能評価機関)

認定
申請
(→所管行政庁)

認定

新築、増築又は改築の時期及び増築又は改築に係る工事の内容の確認方法について

- ・ 建築行為なし認定制度の認定基準は建築の時期により決まるため、以下の方法により、新築及び増改築の時期を確認する。
- ・ また、併せて、増改築が長期使用構造等とするための工事となっているかどうかを、以下の方法により確認する。

【新築の時期の確認方法】

- ・ 確認済証交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日 等

【増改築の時期の確認方法】

- ・ 確認済証交付日
- ・ 台帳記載事項証明書に記載の確認済証交付日
- ・ 確認申請が不要な地域に住宅を建築した場合には、建築工事届の申請日
- ・ 建築確認を要さない増改築工事の場合は、工事請負契約書等の締結日 等

【増改築に係る工事の内容の確認方法】

- ・ 工事請負契約書及びその添付図書 等

建築行為なし認定に係る支援制度

	新築	増改築	既存
補助制度	● 地域型住宅グリーン化事業(認定長期優良住宅) 中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅について支援【補助限度額】140万円/戸 等 ● 市街地再開発事業等 長期優良住宅の整備を含む事業について、補助率を引上げ (1/3 → 2/3) ● こどもみらい住宅支援事業 子育て世帯等が取得する新築の認定長期優良住宅について支援【補助額】80万円/戸	● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援【補助率】補助対象経費の1/3【補助限度額】200万円/戸 等	—
税制特例	● 所得税 ・住宅ローン減税：R4年及びR5年については、借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より2,000万円引き上げ(控除期間13年間、控除率0.7%) ・投資型減税：標準的な性能強化標準費用相当額の10%を控除(上限650万円) ● 登録免許税 一般住宅より税率を軽減(保存登記：1.5/1000 → 1.0/1000 等) ● 不動産取得税 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乗せ ● 固定資産税 1/2減額する期間を一般住宅より2年延長(戸建て5年、マンション7年)	● 所得税 標準的な工事費用相当額の10%等を控除 ● 固定資産税 2/3減額(減額期間は1年)	● 所得税 住宅ローン減税：借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より1,000万円引き上げ(控除期間10年間、控除率0.7%) ※認定を受けた住宅の取得時に利用可能
融資	● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 フラット35の借入金利を ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目 0.25%引き下げ ● 金利引継特約付き【フラット35】 住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能	● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ ● 【フラット50】 <同左> ※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能	● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット50】 <同左> ※いずれも認定を受けた住宅の取得時に利用可能