

不動産ビジネス専門家協会 PREEB通信

第112回

再考、既存不適格建築物 四号特例縮小にあたって

今回のテーマはあつぎるというものでした。既存不適格建築物。1983年です。2025年4月、新耐震基準などの建築基準法改正で、言うまでもありません。当時の建築基準法の対象となっていたのは木造は2階建て以下、建築物の範囲が見直され、下かつ延べ面積500㎡以下かつ高さ13m以下、あるいは軒高9m以下は格建築物が多数登場し、定められた材料を使う。この改正建築基準法は全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務づけました。その結果建築物の重量増加となるため、建築確認・検査の対象となる規模等が変わり、木造建築物の壁量の増加が想定されます。基準等が見直しになり、中古住宅の売買はどうでしょう。改正により、確認申請が必要なものが増え、融資の申し込みの際に構造関係の書類の提出を求められることになりました。

四号特例は1983年、住宅着工数急増のなか、建築確認や審査を担当する人員不足に対応が追い付かなくなると、状況を緩和するため、建築確認や検査、審査等の一部を省略できるという特例で、建築確認の際に建築士が設計を行えば構造関係の書類の提出を省略で



「国土交通省 建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料」より引用

られる、残っていないければ確認検査機関を利用することであつたに書類作成の必要が出てくるということです。そこで大切なのは以下の点です。

1. 本物件は四号特例の適用を受けて建築されたが、書類は残っていない。
2. 確認申請が必要で増改築、また住宅融資の利用に際し、耐震性についての書類が必要になるが、残っていない以上、あたりに確認検査機関を利用し調査、書類作成が必要となる。
3. 契約後の履行管理に際し、そのための期間、費用につき取得者に理解を求める必要があり、そのためにも当初から確認検査機関との密な相談と連携が求められる。

今月の筆者

●プロフィール

デベロッパー系売買仲介会社に長年勤務し契約審査業務や社員研修に携わる一方でFP資格（CFPR）を取得しFPのSG（スタディーグループ）で活動しました。定年退職後はシングルマザーの居住支援事業（LiveQuality）を行う千年建設株式会社、ちとせ不動産事業室にて物件調査、物件情報収集を担当しています。



不動産ビジネス専門家協会
宅地建物取引士
松橋 輝彦

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 ☎03-3527-1876
<http://www.fudosan-pro.biz/>

造住宅については2000年基準があります。建築士ではありませんが、これをクリアして、建築士から行える判断が建築業者は求められます。判断できない場合は「可能性がある」として記載できま

せん。今回の改正においては、もっとも重要なのは、書類が残っていない部分について、確認申請が必要で増改築2・3のとおりより、該当するか判断に迷うことは多いと思

います。結果、これからは新耐震基準の建物でも確認検査機関の利用が身近になってくることでしょう。資料・紙の重要さを再確認したいと