

長期優良住宅に関するQ&A

長崎県土木部住宅課 作成

(長期優良住宅の認定申請等に関して、よくある質問と回答を掲載しています)

最終更新日 令和6年4月5日

この Q&A は、**長崎県が所管する区域内の取扱い**を示したものです。

- ・県以外の所管行政庁（長崎市、佐世保市など）とは取扱いが異なる場合がありますので、ご注意ください。
- ・申請様式は、各所管行政庁ごとに異なります。各所管行政庁が指定する様式を使用してください。

認定申請"前"のチェック事項			
No.	内容	項目	事項
申請の前に、下記の項目◆について確認しておくことと受付及び審査がスムーズです。 (※法第5条の認定申請時など、特にご確認ください)			
チェック 項目	◆ 申請日 (欄：認定申請書 第一面)		申請する年月日（県の受付窓口に提出する日）を記入してください。 なお、郵送の場合は発送日を記入してください。郵送の場合の受付日は県の窓口に到着した日とします。
	◆ 委任状		申請内容が委任事項に含まれているか確認してください。 なお、登録住宅性能評価機関あての委任状では受付できません。
	◆ 床面積 (欄：認定申請書 第二面)		認定申請書（第二面）の【床面積の合計】欄には当該認定に係る建築物の(建築基準法上の)床面積を記載してください。 また、【一戸建ての住宅の場合：各階の床面積】欄には車庫・バルコニー・階段等を除く長期優良住宅法に則った各階の床面積を記載してください。
	◆ 定期点検実施予定者 (欄：認定申請書 第四面 2.)		事業者等が維持保全を行う場合、事業者名と所在地を記載してください。申請者自らが行う場合は、申請書に記載されている申請者の氏名及び住所を記載してください。
	◆ 着工予定年月日 (欄：認定申請書 第四面 4.)		着工後の申請は受付できませんので、申請日以後の日付であるか確認してください。
	◆ 添付書類		特に、法第5条の認定申請時は下記の添付漏れにご確認ください。 ・確認済証（建築基準法）の写し 若しくは 工事届の写し ・居住環境基準該当項目表（県要領様式1） ・災害配慮基準該当項目表（県要領様式16） ・委任状（写しでも可） ・【性能評価機関の事前審査を活用する場合】…確認書（品確法）若しくは住宅性能評価書（品確法）の写し

手続き			
No.	内容	質問	回答
1	手続き	長期優良住宅の認定を受けたいのですが、どのような手続きをすればいいのでしょうか。 また、既存の住宅は認定できますか。	長期優良住宅の認定を受けるためには、工事を伴う場合、着工前に認定申請を行う必要があります。申請内容に応じ、規則第1号様式などの認定申請書に規則第2条に規定する添付図書を添えて申請してください。 なお、令和4年10月1日から既存住宅の認定が可能になりました。手続きの詳細は窓口にご相談頂くか、住宅性能評価・表示協会のホームページを参照ください。
2	手続き	建築工事の着手は、いつからできますか。	建築基準法に基づく確認申請とは異なり、認定申請が受理されれば、審査中であっても工事着手は可能です。 (法第8条第1項に基づく変更認定申請も同様)
3	手続き	審査中に、申請内容が認定基準に適合しないことが判明し、大規模な計画の変更等が必要となった場合、再申請はできますか。	工事着手をしているか否かで取扱いが異なります。 ・工事着手をしていない場合…「取り下げ届」を提出し、認定申請を取り下げた後で再申請ができます。 ・工事着手をしている場合…新築での再申請はできません。
4	手続き	認定申請をしたことに対する「証明」を受けたいのですが、何か手続きはありますか。	別途、申請書の写しを持参していただければ、受付印を押印してお渡しします。(受付窓口で、証明書等の書面の交付は行いません)
5	手続き	どこに認定申請をすればいいですか。	所管行政庁に認定申請を行ってください。 (受付窓口は、県ホームページ内に掲載していますのでご確認ください)
6	手続き	県に申請する場合、宛先は長崎県知事 又は ○○振興局長のどちらになりますか。	○振興局長 宛です。 (宛先は、県ホームページ内に掲載していますのでご確認ください)
7	手続き	売買や相続により長期優良住宅を引き継ぐ際の手続きはありますか。	「地位の承継」手続きが必要です。 承認申請書（規則第7号様式）、権原譲渡証明書（県要領様式15）を提出してください。 ※やむを得ない理由（本人死亡等）で権原譲渡証明書が作成できない場合、売買契約書の写しか、登記簿謄本(原本)に代えることが可能です。
8	手続き	認定済みの長期優良住宅で、工事完了前に、所有者を個人から会社に変更する場合はどのような手続きになりますか。	「地位の承継」手続きが必要です。 承認申請書（規則第7号様式）、権原譲渡証明書（県要領様式15）を提出してください。 ※類似する質問（Q7）も参照ください。
9	手続き	認定長期優良住宅の建築等を取りやめたいときはどうすればいいですか。 (認定を受けた後に、建築をとり止めることになった場合の手続き)	住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出書（県要領様式3）、認定通知書（原本）、認定申請図書（認定後に返却した副本）を、認定窓口に提出してください。 ※認定長期優良住宅の取得を条件とする補助金の交付を受けている場合、認定が取り消されると補助金の返還を求められる可能性があります。

10	手続き	認定長期使用住宅を相続しましたが、認定どおりに維持保全を実施することが困難なので認定を取りやめたいです。手続きはどうなりますか。	住宅の建築又は維持保全を取りやめる旨の申出書（県要領様式3）、認定通知書（原本）、認定申請図書（認定後に返却した副本）を、認定窓口へ提出してください。 ※認定が取り消しになった場合、認定長期優良住宅にかかる税制の特例措置も受けられなくなります。
11	手続き	認定長期優良住宅を、一度ハウスメーカーに売却してからリフォームし、別の個人へ売却したいです。手続きはどうなりますか。	「地位の承継」手続きを2回行うことになります。 ※類似する質問（Q7）も参照ください。
12	手続き	法第5条第1項から第7項に基づく認定申請の審査にかかる期間はどのくらいですか。	例えば一戸建ての住宅で、登録住宅性能評価機関が交付する確認書等を添付して申請されたものは、概ね休日を除いて7日です。 ただし、この期間は、書類の内容や訂正事項の有無等により前後することがあります。
13	手続き	郵送対応はしていますか。	対応しています。 ・①申請図書一式(正・副) ・②確認票 ・③証紙 ・④返信用の封筒 これらの資料を揃えて、申請窓口へ郵送して下さい。（詳細は、「長期優良住宅の認定申請等の郵送対応について」のページを参照ください）
14	手続き	認定通知書の誤記（認定申請書等の誤記が原因であるもの）の訂正は可能ですか。	認定通知書の再発行はできませんので、「軽微な変更届」（県要領様式13）にて誤記のあった内容を届出して頂き、副本を認定通知書とともに保管等してください。
15	手続き	確定申告等に必要住宅用家屋証明書・認定長期優良住宅建築証明書はどこで発行してもらえますか？	住宅用家屋証明書については、住宅のある地域を担当する各市町の税事務所、認定長期優良住宅建築証明書については、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関において発行しています。
16	図書等	住んでいる建物が長期優良住宅かどうか確認できますか。	長期優良住宅かどうかは、公開されている情報でない為、お問い合わせいただいてもご回答できません。 認定を取得している場合は、着工前に申請されていますので、分譲会社や建築士、不動産仲介会社等にお問い合わせ下さい。
17	図書等	長期優良住宅の認定通知書を紛失したが、再発行は可能ですか。認定や承継の事実を証明できる書類などの発行は可能ですか。	過去に交付した書類の再交付はできませんが、窓口（認定を受けた、県の振興局）において、交付した事実の証明を行うことは可能です。 証明願（県要領様式11若しくは県要領様式12）に必要事項をご記入のうえ、400円の県収入証紙を添えて、窓口へご持参ください。なお、窓口の混雑状況等により即日交付が難しい場合がありますので、事前に窓口へご相談されることを推奨します。

申請書類			
No.	内容	質問	回答
18	図書等	申請図書への設計者の記名押印は必要ですか。	不要です。 （令和3年2月19日から、すべての申請書等の押印が不要になりました） ※なお、「委任状」や「権原譲渡証明書」は、委任者や代理者・所有者の間で交わされるものであり、トラブル防止のため押印または自署をお願いします。（委任状は委任者と代理者の間で交わすもので、県の窓口へは「写し」の提出で構いません。）
19	図書等	申請時に必要な書類はありますか。（評価機関に提出した書類以外）規則第2条第1項の「所管行政庁が必要と認める図書」を教えてください。	法第5条の認定申請時に必要な主な図書は ・確認証、住宅性能評価書（もしくはこれらの写し） ・確認済証の写し ・居住環境基準該当目表（県要領様式1） ・災害配慮基準該当目表（県要領様式16） ・委任状（もしくは写し） です。このほか、地区計画や都市施設の区域内に立地する場合など、別途図書が必要な場合があります。詳細は、県要領別表1をご確認ください。
20	図書等	認定申請の際、委任状は必要ですか。	申請者以外の方（建築士、行政書士等）が、代理として申請手続きを行う場合は必要です。 また、「変更認定申請」「地位の承継」等の各種手続き時にも必要となります。様式は任意であり、特段の定めはありませんが、長崎県ホームページに掲載する様式14【委任状】を参考にしてください。
21	図書等	確認書等（登録住宅性能評価機関が交付する長期使用構造等であること確認の結果を記載した書面）を添付した場合、原本を正本に添付する必要がありますか。	不要です。（住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条の2第5項による） 確認書等について、電子交付により紙媒体の原本が存在しないケースもあり、受付窓口での原本照合を不要としています。
22	図書等	確認書等を添付する場合でも、耐震性に関する構造計算書は必ず添付が必要ですか。	確認書等を添付して認定申請する場合は、構造計算書の添付は不要です。
23	図書等	建築工事が完了したときに提出する報告書（様式6 住宅の建築の工事が完了した旨の報告書）には、様式6のほかに必要な添付書類はありますか。	以下の(1)～(3)のうちどれかを提出してください。 ・(1)品確法第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の写し ・(2)認定時の設計内容説明書の内容を監理者が確認した旨がわかる図書、又は建築士法第20条第3項に基づく報告書 ・(3)建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する検査済証の写し
24	図書等	完了報告書（様式6）で、電話番号を記載する欄がありますが、必ず記入する必要がありますか。	電話番号の記載は、維持保全状況の抽出調査に対応するため県が任意で記入をお願いしているものです。報告者本人が記入を拒否する場合は、未記入でも差し支えありません。

認定基準			
No.	内容	質問	回答
25	基準	一戸建ての住宅とは、どのような建築物が該当しますか。	規則第4条第1項第1号で定める一戸建ての住宅は、人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限定とあります。そのため、一般的な単世帯が使用する住宅や、建物内部で往来が可能な二世帯住宅、三世帯住宅等の「複数世帯住宅」は、一戸建ての住宅に該当します。住宅の一部を事務所等の用途として使用するものは、該当しません。
26	基準	併用住宅は、規則第4条各号のうちどれに該当しますか。	住宅の用途以外の用途に供する部分を有するものであるため、規則第4条第2号の「共同住宅等」に該当します。
27	基準	都市計画法第53条に基づき、都市計画施設の区域内における建築の許可を受けている場合、認定申請は可能ですか。	都市計画法第53条の規定による許可が必要な区域では、許可を得た建築物の建築は可能ですが、長期優良住宅の認定は受けられません。
28	基準	県要領の第12条第1項から第4項に掲げられている地域や区域（地区計画等の区域、景観計画区域など）に該当するかを調べるにはどうすればよいでしょうか。	市や町の担当課（都市計画課や建設課など）にお訊ねください。なお、一部自治体では、都市計画図などに地域や区域を示している場合があります。
29	基準	申請建築物の予定地が都市計画施設の区域内にある場合においても、認定申請は可能ですか。	認定できません。ただし、敷地の一部のみが当該区域内に存し、建築物（住宅）が当該区域外の場合は、認定が可能です。
30	基準	災害配慮基準について、新築戸建て住宅の敷地の一部が、原則認定不可である土砂災害特別警戒区域です。建物にはかかりませんが認定できませんか。	「建築物」が災害リスクの高い地域に含まれるかどうかを判断の基本としています。建築物が土砂災害特別警戒区域外の場合は、認定が可能です。
31	規模	規則第4条（規模の基準）では、一戸建ての住宅は床面積の合計が75㎡以上、共同住宅等では床面積の合計が40㎡以上必要であり、地域の実情を勘案して所管行政庁が別途定めることができるともあります。県内所管行政庁では別に定めている面積はありますか。	県の所管する区域では、別途定める面積はありません。
32	規模	階段の下を便所、収納又は廊下等の生活空間として利用する計画とした場合、この部分を「階段部分の面積」から除く（規則第4条に規定する面積に含める）ことができますか。	階段の下が便所、収納等の居住スペースとして利用される場合や自由に行き来できる空間となっている場合は、当該面積を階段部分の面積から除くことができます。（規則第4条に規定する面積に含めることが可能です）
33	規模	インナーガレージ付きの一戸建ての住宅を計画していますが、ガレージ部分の床面積は規則第4条に規定する面積に含まれますか。	含まれません。

変更認定、軽微な変更			
No.	内容	質問	回答
34	手続き	認定を受けた計画を変更する場合は、手続きが必要ですか。	法第8条第1項の規定により、変更認定申請が必要です。軽微な変更には該当する場合は、軽微な変更届の提出が必要です。申請書および届出書に、変更前後の図書を添付して窓口に提出してください。
35	判断	長期使用構造等にかかる部分の変更で、変更認定か、軽微な変更か、判断はどうすればよいですか。	長期使用構造等にかかる部分の変更で、登録住宅性能評価機関において確認を受けたものの変更認定or軽微の判断は、登録住宅性能評価機関にお問い合わせください。
36	判断	変更認定や、軽微な変更の範囲を教えてください。	<p>【変更認定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・断熱材の変更で、適合確認のため再計算等が必要なもの ・荷重条件の変更等により既認定の耐震等級が下がる場合 ・太陽光モジュールを屋根に載せる等で、全体架構の再計算が必要な場合 <p>【軽微な変更】</p> <p>（既認定の等級と同等以上となること等、認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認しているもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・誤記 ・申請者氏名の変更、単名から連名への変更 ・床面積の錯誤 ・配置の変更 ・防蟻処理の期間変更（材の性能向上に伴い5年→10年に変更するなど） ・点検等実施者の変更
37	判断	新築時に長期優良住宅認定し工事完了したものを、数年後にリフォームのため、天窓の撤去や屋根材の葺き替えを行います。何か手続きが必要でしょうか。	認定長期優良住宅において、増改築、リフォームを行う際には、法第8条に基づく計画変更を行ってください。なお、既認定の等級と同等以上となること等、認定計画実施者が基準適合を適切な方法で自主的に確認している場合は、軽微な変更届を提出してください。

支援措置			
No.	内容	質問	回答
38	税制	長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅に関する税制の特例措置について教えてください。	住宅ローン減税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の特例措置が受けられます。詳細は、国のホームページを参照ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000022.html
39	補助金	認定長期優良住宅については、補助金等の助成制度等がありますか。	国土交通省が実施する下記事業で補助金を受けられる可能性があります。 ・新築時…地域型住宅グリーン化事業（長寿命型）…140万円/戸 ・増改築時…長期優良住宅化リフォーム推進事業…200万円/戸 など 詳細は、国が設けるホームページ等をご確認ください。

維持保全			
No.	内容	質問	回答
40	変更	認定を受けた長期優良住宅の維持保全の段階で、維持保全方法を変更したいのですが、必要な手続きがありますか。	住宅の維持保全の段階で、維持保全の計画を変更しようとする場合は、あらかじめ所管行政庁の認定申請等（変更認定もしくは軽微変更届）を提出する必要があります。
41	点検実施者	点検等実施予定者（維持管理を行っていた会社）が倒産した時、維持管理の点検はどうすればいいですか。代わりに点検・調査するとしたら、建築士であればいいですか。	点検を行う業者は、当該建築物の建築を行った業者に限られていません。当該業者が倒産している場合などは個人で自ら行うか、新たに点検等実施予定者を定めてください。また、点検・調査者は必要な維持管理を行うことができる者であれば、特に資格などは求められていません。

維持保全状況調査（抽出調査）			
No.	内容	質問	回答
42	手続き	維持保全状況調査とはどのようなものですか。	法第12条に基づき、認定計画実施者（建築主）の方へ、認定を受けた長期優良住宅の建築や維持保全の状況について確認を行うためのものです。なお、保存されている維持保全計画書に従い適切に維持保全（図書や記録の保存を含む）が実施されていれば、行政庁から指導等を行うことはありません。
43	手続き	維持保全計画書とはどんなものですか。	当初認定申請の時に、提出いただいた維持保全計画書です。維持保全状況等に関する書類等についてご不明な点がある場合には、建てられたハウスメーカー・工務店等にお問い合わせください。
44	手続き	ハウスメーカーと維持保全に関する契約を結んでいますが、この場合、報告書を作成し、報告する者は誰ですか。	報告をする者は、認定計画実施者（建築主）です。
45	手続き	現在、報告書を作成していますが、点検等は概ね業者に依頼しており、点検状況のすべてを把握してはいません。今回の件で維持保全の重要性は認識しましたが、まず、何から行うべきでしょうか。	まずは、長期優良住宅に係る認定申請関係の書類の保存状況を確認し、その中にある「維持保全計画書」により、点検部位や点検時期等を確認して、必要な点検を行ってください。必要に応じて、点検等を実施している事業者にも相談を行ってください。
46	手続き	認定申請の時に提出した「維持保全計画書」では、全ての部分の点検が工事完了後10年目に行うことになっていますが、建築後5年目調査の報告対象となりますか。	左記の場合の住宅の維持保全状況については、報告対象とはなりません。10年目以降に調査があった場合、報告対象となります。ただし、住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録の保存状況については、報告していただく必要があります。
47	手続き	中古住宅を購入したからか、前所有者の名前で依頼文書が届きました。この場合、現在の所有者が行政庁へ報告する必要がありますか。	現在の所有者が、報告する必要があります。認定計画実施者（今回の場合、中古住宅の購入者）の方には、認定申請時に提出した維持保全計画書に従い、適切に維持保全を行う義務があります。調査票に沿って、現在の維持保全状況等を報告してください。また、上記の報告とは別に、法第10条に基づく「地位の承継」手続きが必要ですので、速やかに手続きを行ってください。※類似する質問（Q7）も参照ください。
48	手続き	なぜ私が選ばれたのか、抽出方法について知りたいのですが。	認定申請時に提出いただいた工事完了報告書の提出日をもとに、建築後5年、10年、20年及び30年を経過した全ての方を対象として、一定の割合の方を無作為に抽出しています。
49	手続き	報告書を行政庁へ報告しない場合、または、報告期限を過ぎた場合、何か罰則はありますか？また、報告を行った内容について不備があった場合は、何らかの罰則がありますか。	報告は、適切な内容を期限内に行ってください。なお、報告をしない、又は虚偽の報告をした場合は、法第20条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがありますのでご注意ください。
50	手続き	長期優良住宅認定申請関係書類（認定申請書・認定通知書・維持保全計画書等）が一切手元にありません。再発行が出来ますか。	再発行はできません。※類似する質問（Q17）も参照ください。
51	手続き	現在、報告書を作成していますが、私共は、父（母）との連名で認定を得ています。この場合、報告書欄の記載は、代表者のみではなく、父（母）との連名にする必要がありますか。	連名とする必要があります。
52	手続き	臨時点検を行う必要のある地震及び台風については、何か数値的な目安はありますか。	地震及び台風の規模などについては具体的な目安は示されていませんが、全国的には「震度5」以上、台風については「特別警報」が発令された場合に、臨時点検の実施が推奨されています。立地場所、状況により適宜判断し、点検を行ってください。
53	手続き	報告をしたあとに、行政庁側から結果などの通知が交付されますか。また、現地調査はありますか。	通知文は交付しません。また、原則現地調査はありません。
54	手続き	維持保全を行うのを止めたいので、認定取りやめの手続きを行うことを考えています。この手続きを提出期限までに行えば、報告はしなくてもいいですか。	報告は必要です。工事完成から今までの維持保全状況等の報告を行う必要があります。※類似する質問（Q10）も参照ください。
55	手続き	長期優良住宅の認定時に維持保全を行うもの（定期点検等実施者）として、建設業者名を記載しましたが、倒産しました。そのため、近所の業者に再度依頼をしようと思います。変更する場合に何か手続きを行う必要はありますか。	建築後の住宅の維持保全の方法が大きく変更される場合には、法第8条に基づく変更申請をしてください。維持保全の方法は変更せずに、業者名のみの変更の場合には、軽微な変更届を提出してください。