

積算資料

ポケット版

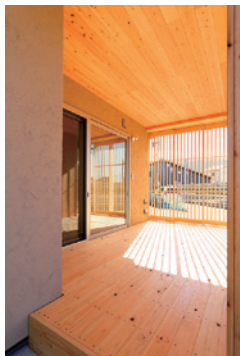
住宅建築編

2026年度版

設計事務所・工務店必携

特集

- I 自然災害（地震・台風）に備えた強い家づくり（制振・免震・地盤・液状化）
- II 住宅基礎設計の最新動向
- III 脱炭素時代のすまいづくり
ー省エネルギー化を進める新たな基準「GX ZEH」のコスト試算ー



「設計・見積り実例」掲載

● 推薦

(公社)日本建築士会連合会

(公社)日本建築家協会

(一社)日本建築士事務所協会連合会

(公社)日本建築積算協会

(一社)日本建築大工技能士会

(公社)東京中小建築業協会

全国建設労働組合総連合

(一社)JBN・全国工務店協会

(公社)商業施設技術団体連合会

住まいの建材と見積り

積算資料 **ポケット版** WEB

<https://www.pocket-ban.com/>

「確認申請」、
混乱は落ち着いた？

法改正後1年の振り返り & 事業者が備える遅延対策

2025年4月に施行された建築基準法の改正は、4号特例の縮小をはじめ、住宅の確認申請の実務に大きな影響を与えました。改正直前は駆け込み需要、そして改正直後は手戻り等による審査遅延が相次ぎ、現場では混乱が広がりました（2025年10月発刊の「リフォーム編2026」にも関連記事を掲載）。

それから約1年。建築確認・検査に関する現状や、申請遅延を防ぐために事業者ができることについて、昨年リフォーム編でも取材をしたハウスプラス住宅保証株式会社に改めてお話を伺いました。

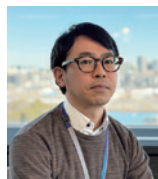
※取材日：2026年1月

お話を伺ったのは……

ハウスプラス住宅保証株式会社



家納吾郎さん
取締役
オペレーション統括
本部 審査部長



長谷川直哉さん
オペレーション統括
本部 審査部
確認検査室長

PART 01 混乱は収束へ向かっている？ 建築確認・検査の現状

まずは、この1年の建築確認・検査の現場を家納さんと長谷川さんに振り返ってもらいました。国土交通省が2025年11月10日に公表した「連絡会議参画団体からの情報共有に基づく各業界の状況」（226ページ参照）の内容も踏まえ、確認検査機関としての実感を伺いました。

法改正直後の混乱は収束 現在は1カ月半程度で交付



—改正直後は御社でも確認審査業務がかなり滞っていたと伺いました。その後、業界としては昨年9月頃の時点で「滞りが少し解消されてきた」という報告もありましたが、御社の現在の状況はいかがでしょう。

長谷川 昨年夏頃はかなり滞っていましたが、徐々に解消されてきています。受付から交付までの期間は、平均で45日・1カ月半程度に落ち着いてきました。

—審査が落ち着いた要因は何でしょうか。

長谷川 事業者の皆さんが慣れてきたことが一番大きく、書類のケアレスミスも減ってきています。また当社としても、確認審査にあたる人員を増やすなど体制を強化しました。

—受付から交付までは1カ月半程度を要するとのことですが、この日数は法改正前と比べてどのくらいの違いがありますか。

家納 法改正前は、事前相談を含めて3週間から1カ月程度でした。法改正後は、省エネや構造など審査すべき部分が増えているので、現状より短縮するのは簡単ではないと思います。

中小事業者では着工遅れや職人手配に影響も



——昨年秋頃の段階では、「ハウスメーカーや大手住宅会社には大きな影響はないが、地場ビルダーでは確認申請の遅れによる棟数の減少や、資金繰り・職人手配にかなり影響がある」という住宅関連業界からの報告がありました。

家納 当社の顧客の多くはパワービルダー等の大手の事業者さんなのですが、確かに大きな影響は出ていないと思います。一方、中小の地場ビルダーでは申請先がそもそも定まっておらず、法改正直後は確認検査機関も混雑していたこともあり、早く審査をしてもらえる機関を求めて申請先を決めあげねる…という話も聞きました。こうして、申請段階で遅れ、審査にも時間がかかり、結果的に工期がどんどん延びて予定していた棟数をこなせない…という事態となり、年間の着工棟数が多くない事業者では資金繰りが難しいケースもあったようです。

——**施主への影響については、「工期が遅れているにもかかわらず銀行ローンが始まり、(既存の住宅の)家賃と二重支払いが起きている」という例も業界から報告されていました。**

家納 改正直後は審査業務がスムーズに進まなかったことで、当社にも「このままではお施主さんが二重支払いになってしまうから、早く申請を通してほしい」というお問い合わせがありました。現在はそういった話はあまり聞きませんが、事業者さんの想定よりも審査に時間がかかり、当初の予定通りに着工できず、職人の再手配もスムーズにできないために、工期がどんどん遅れる。結果としてお施主さんへ影響が出る…というケースはあるようです。

リフォームは「相談増」も申請には至らず



——リフォームについて伺います。7月の取材

の時点では、御社へのリフォームの申請はゼロとのことでしたが、その後はいかがですか。

長谷川 「これは(申請が必要な)大規模な模様替に当たるのか」といった相談は以前よりも増えています。ただ、「申請が必要になります」とお答えすることはありますが、現在も当社へのリフォームの申請はありません。

——「相談はあるけれど申請には至らない」背景として、どんなことが考えられますか。

長谷川 築年数が経過した住宅は、確認申請や完了検査の履歴が不明な建物も少なくありません。その場合、確認検査機関では対応が難しく、まずは行政へ相談をしていただく場合もあります。また、改修内容以前に「この建物をどう扱ったらいいのか」という相談も多く、こうした要因が重なることで申請に至らないのではないのでしょうか。

完了検査では省エネ設備の確認が新たな課題に



——確認審査の混乱は落ち着いてきた一方、完了検査では課題などはありますか。

家納 法改正により、省エネ性能に関わる設備は細かく確認するようになってきています。施工途中で機器の仕様や型番が変更になるなど、設計段階と同じ設備が入らないケースも見受けられ、そうした場合は指摘につながります。

——**事業者側としてはどのような点に注意すべきでしょうか。**

家納 特に多いのが、エアコンなどで設計とは異なる型番の製品を設置してしまう事例(工事店とリテール向けでは型番が異なる場合があります)です。省エネ関連は緻密な基準やマニュアルに基づいて検査を行うため、是正が必要になると変更届等の手続き負担も大きくなります。できるだけ設計内容に沿った施工を心掛けていただくことが重要だと思います。

確認申請 最近の傾向まとめ

2025年夏頃の確認申請の傾向（国土交通省が2025年11月10日に公表した「連絡会議参画団体からの情報共有に基づく各業界の状況」より抜粋）と、家納さんと長谷川さんのお話をもとに、確認申請の最近の傾向をまとめました。

① 審査期間について

2025年夏頃は…

- ・「審査着手前の期間が延び、受付後2～3カ月程度かかっている」
- ・「審査に2カ月程度の時間がかかっている機関・地域もある」
- ・「滞っていた確認申請の受付が少し良くなってきた地域もある」

現在は…

**2026年1月現在、遅延は改善傾向。
ハウスプラス住宅保証では、受付から交付まで1カ月半程度。**

② 着工数・施工管理・事業者の資金繰りについて

2025年夏頃は…

- ・「ハウスメーカーおよび大手住宅会社は大きな影響はないが、地場ビルダーでは確認申請遅れのため、決算月へ向けた棟数が例年のように消化できず、資材販売量も減少している」
- ・「確認申請が約3カ月の期間を要するようになり、資金繰り・職人手配めかなり影響を受けている」
- ・「工期が遅れるが銀行ローンが始まり、家賃との二重払いが起きている物件もある（2～3カ月分）」

現在は…

申請に不慣れな中小事業者では、現在も影響を受けているケースも。想定より交付に時間がかかった等で工期遅延が発生し、特に職人手配で苦労したり、引き渡し時期が遅れることで、施主へ影響が出る場合も。

③ リフォームについて

2025年夏頃は…

- ・「申請が必要な建物かどうかの線引きが理解できず、罰則や着工後の指摘を敬遠して、買取販売に近いことは一旦取りやめている会社もある」
- ・「確認申請等の縛りが厳しくなったこともあり、中～大規模工事の件数は減少しているように感じる」

現在は…

申請要否の判断が難しく、相談は増えているが、申請には中々至らない。築年数の古い建物では建物履歴が不明なケースも多く、改修以前に建物の法的整理が必要な場合もあり、中～大規模工事を敬遠する動きも？

PART 02 | これは有効？ 事業者による「遅延回避策」

法改正後は確認審査でのチェック項目も増えたことで、事業者側でも遅延を避ける工夫を始めています。ここでは、当会が事業者の皆さんからヒアリングした「遅延回避策」について、家納さんと長谷川さんに確認検査機関サイドから是非をチェックしてもらいました。

遅延回避策① 許容応力度計算ではなく仕様規定を使う

有効
な場合もあり

「当社の場合、仕様規定であっても確認すべき内容があるので、必ずしも審査が簡単になるわけではありません。ただ、確認検査機関によっては仕様規定であれば意匠担当者が他の確認項目と併せて審査できるケースもあるようです。

一方で、許容応力度計算など構造計算が必要になると構造担当者がチェックすることになり、審査できる人員が限られます。構造審査が混み合っている場合には、仕様規定の活用が遅延回避策として有効になることもあると思います」（長谷川さん）

遅延回避策② 混雑していない別の確認検査機関を探して申請する

申請方法を
熟知していれば
有効

「法改正後の申請のやり方を熟知している事業者さんには有効でしょう。ただ、確認検査機関によって混み具合も違いますし、事前の調整も必要になるため、全ての事業者が簡単にできる策ではありません。

また、確認検査機関ではなく行政庁に申請を出すという動きもあると聞きますが、対応はまちまちのようで、行政庁に提出したからと言って必ずしも交付までの時間が早くなるということではなさそうです」（家納さん）

遅延回避策③ (確認審査が混雑しているので) 性能評価や長期優良住宅を組み合わせる申請する

今後
合理的な選択肢
として増えるかも

「省エネ基準の義務化によって、確認申請だけで出するか、性能評価を取るか、長期優良住宅にするか、制度を組み合わせる状況になっています。補助金も絡むので、性能や長期を取った方が合理的という判断は今後増えていくかもしれません」（家納さん）

遅延回避策④ 国交省のAIチェック(建築確認申請図書作成支援サービス)を活用する

AI活用は
有効

「私もサービスを利用してみましたが、このシステム自体への習熟が必要だと感じました。利用者側にも慣れや工夫が求められるところもありますが、上手に利用できれば一定の有効性はあると思います。また事業者さんによっては、AIを活用して自社で独自にチェックする仕組みを構築しているところもあるようです」（家納さん）