

長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ

新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅は、適用される基準が異なります。いずれの基準が適用されているかは、認定通知書をご確認ください。

認定後に行っていただくこと

■ 計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。なお、増改築の基準で認定された住宅で、認定基準に将来的に適合するよう更新することを維持保全計画に位置づけている場合、計画に基づく更新工事を実施していただく必要があります。

※ 認定申請書の第四面の2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間の欄をご確認ください。

■ 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。

こんなときは手続きが必要です

■ 認定を受けた計画を変更しようとするとき

認定を受けられた方は、認定を受けた計画を変更するときは、あらかじめ所管行政庁の変更の認定を受ける必要があります。(法第8条第1項) なお、計画変更にあたっては、新築の基準で認定された計画は新築の基準に、増改築の基準で認定された計画は増改築の基準に適合させる必要があります。

※ 建築だけでなく維持保全に関する部分を変更しようとする場合も同様です。

※ 法第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲事業者の方は、認定を受けた計画に係る住宅の譲受人を決定した日から3ヶ月以内に、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。(法第9条第1項)

■ 認定長期優良住宅を相続や売買するとき

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。(法第10条) なお、維持保全計画についても承継者に当該内容が引き継がれます。増改築の基準で認定された住宅は、認定基準に将来的に適合するよう更新する工事等を維持保全計画に位置づけている場合がありますので、計画の内容をご確認の上、地位を引き継ぐ手続きを行ってください。

認定長期優良住宅における記録の作成と保存について

認定を受けられた方は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第11条第1項に基づき、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存する必要があります。(電子データ等による作成・保存も可) 詳細については、国土交通省HP(下記URL)をご覧ください。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

ご注意ください

■ 所管行政庁による維持保全の状況調査

工事完了の報告など、認定長期優良住宅の建築・維持保全の状況について、所管行政庁より、一部の方を対象に調査を行うことがあります。(法第 12 条) その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録(住宅履歴情報)等の活用により報告を行ってください。

その他、必要に応じて、所管行政庁が同様の内容について報告を求めることがあります。

※ 所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。

■ 認定の取消し

以下の場合に該当すると、所管行政庁から認定を取り消されることがありますので、留意してください。(法第 14 条第 1 項) なお、長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の優遇措置等を受けている場合、認定が取り消されると、返還を求められることがあります。

- ・ 認定を受けられた方が計画(認定基準に将来的に適合するよう更新する工事等の計画を含む。)に従って建築・維持保全を行わず、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。
- ・ 認定を受けた分譲事業者の方が譲受人を決定しない、または決定しても変更の認定申請をしていないことにより、所管行政庁に改善を求められ、従わない場合。

認定長期優良住宅の売買をする場合の留意点

認定長期優良住宅は、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅では、認定基準が異なることにご留意の上、売買を行ってください。いずれの基準が適用されているかは、認定通知書をご確認ください。

■ 認定長期優良住宅の広告等への表示

認定長期優良住宅である旨を広告等に表示する場合には、新築の基準で認定された住宅と増改築の基準で認定された住宅が混同されないように留意する必要があります。新築の基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(新築)」と、増改築基準で認定された住宅は、「長期優良住宅(増改築)」とするなど、明確に区別して表示してください。

■ 認定長期優良住宅の購入者への通知事項

認定長期優良住宅を売買する際には、購入される方(認定計画実施者となる方)に対して、当該認定住宅が新築の基準または増改築の基準のいずれの基準が適用されているのかということと共に、維持保全計画に基づく更新工事、メンテナンス等を行い、その記録を保存する必要があること等をお伝えください。(表面参照)