

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

2025年4月「4号特例」縮小！ リフォーム・新築工事がまたコストアップ？工期も伸びる?!

業界初の個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組
合向けコンサルティングを行う“不動産の達人 株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）
は、2025年4月から「4号特例」が縮小することを受け、弊社の専門家が不動産・建築ニュースや市況を解説す
るオピニオンサイトに、弊社執行役員で建築士・ホームインスペクターの田村啓が**リフォーム・新築へ影
響と注意点を解説した記事**を公開いたしました。詳しくは下記コラムをご覧ください、本件に関する取材や
ご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

4号特例縮小によるリフォーム・新築への影響

「4号特例」とは？

4号特例とは、4号建築物に対する審査のうち、構造関係規程や防火避難規程など一部の審査が省略さ
れる制度。2025年4月から4号特例が縮小することにより、2階建て以上の一般的な広さの住宅は新2
号建築物に分類され、審査省略制度の対象外となります。

1. 建築コストが上がる

2025年4月以降は建築士の業務が増えるということとともに、建築確認申請の費用が上がります。これによ
り、**設計費や建築費の上昇は避けられない**でしょう。昨今は、建築資材や人件費も高騰傾向にあります。

2. 工期が伸びる

確認審査の法廷審査期間は現在「7日以内」ですが、**2025年4月からは「35日以内」に延長**します。実際に審
査にかかる期間は審査機関の混雑状況次第ですが、改正直後は混雑が予想されており、国土交通省や自治体は余
裕の持って申請してほしいと呼びかけています。

また、確認審査に出す前の設計期間も現状より長くなる可能性があります。さらに**4月からは省エネ基準への適
合も義務化されるということもあって、工務店によっては着工後もキャッチアップしながら工事を進めていかな
ければならないため、工期自体が伸びる可能性もある**でしょう。

3. 住まいの安全性が上がるという良い側面も

「建築費が上がる」「工期が伸びる」というと、4号特例の縮小は良くない改正なのではないかと感じてしまうか
もしれませんが、**建築士に一任されてきた構造や防火に関する部分がしっかり審査されることで建物の安全性の
向上にもつながるため、消費者としても業界としても良い改正**といえるでしょう。ただし4月以降は、**これまで以
上に慎重に、ハウスメーカーや工務店、リフォーム業者を選定する必要があります。**

＼詳細はコラムで解説／

4号特例縮小をわかりやすく解説！リフォーム・新築への影響は？

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を
次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コン
サルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマン
ション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、
70,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本



東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101



press@sakurajimusyo.com



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022

<https://www.sakurajimusyo.com/>