

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

共同住宅(分譲マンション)の実態

平成30年12月20日

一般社団法人 **不動産協会**
The Real Estate Companies Association of Japan



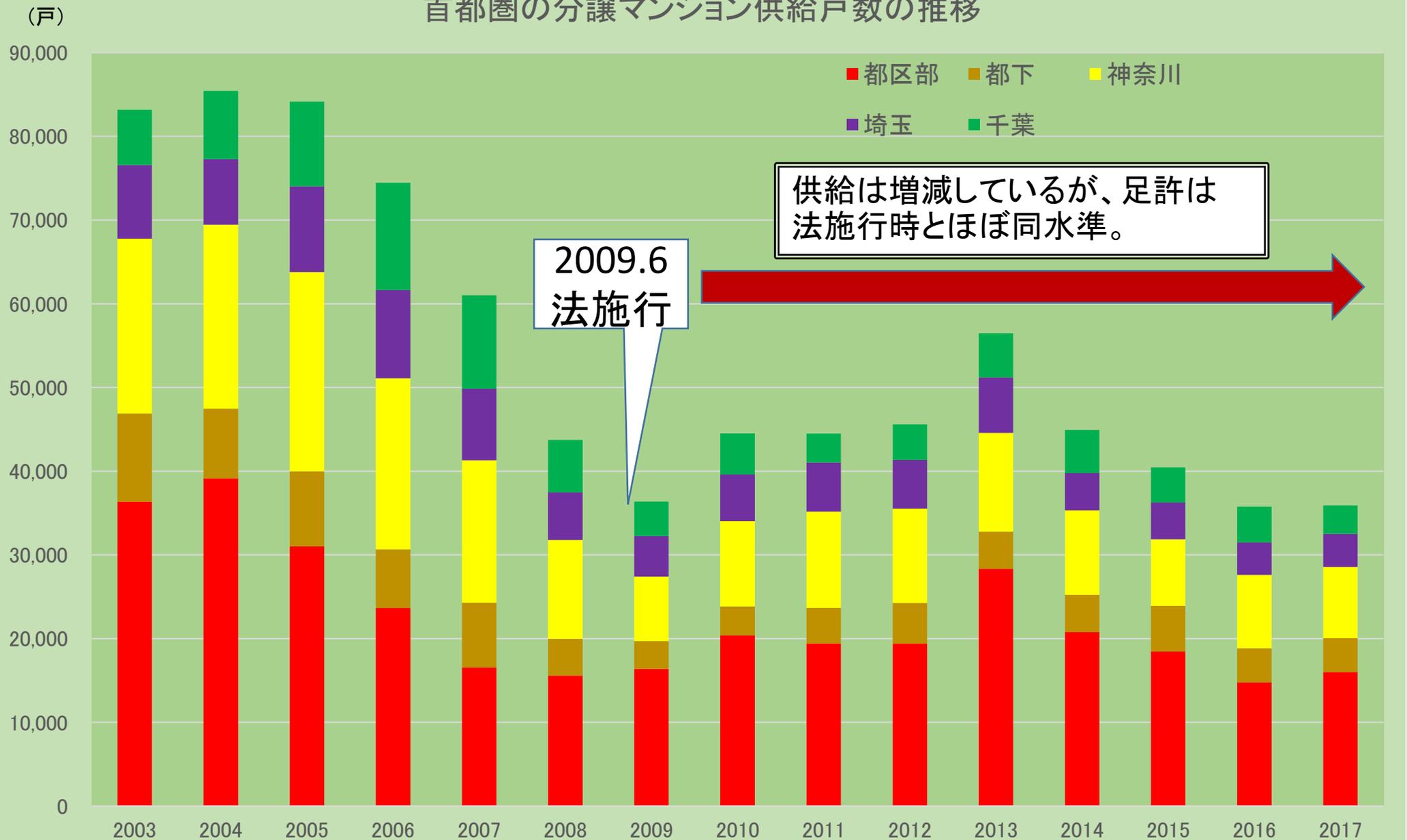
一般社団法人 不動産協会

- 設立 昭和38年
- 会員数 157社（H30.11.16現在）
- 目的 住宅・業務施設等の供給及び都市整備等不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、もって国民経済と国民生活の向上に寄与する。
- 分マン供給 首都圏27,679戸
（平成29年） （シェア75%超）

（東京カンテイ、不動産経済研究所資料から不動産協事務局作成）

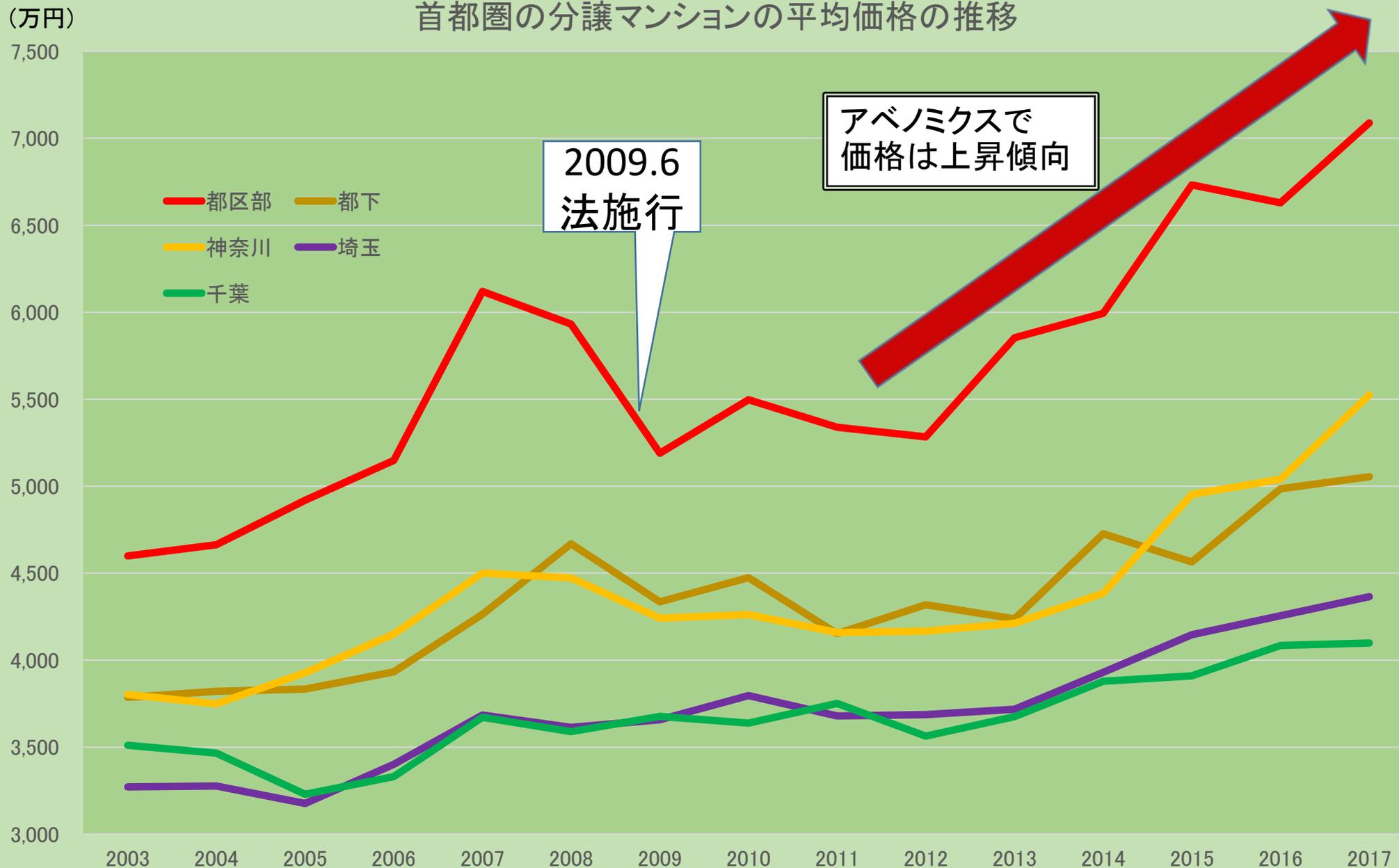
首都圏分譲マンション市場の概況①

首都圏の分譲マンション供給戸数の推移



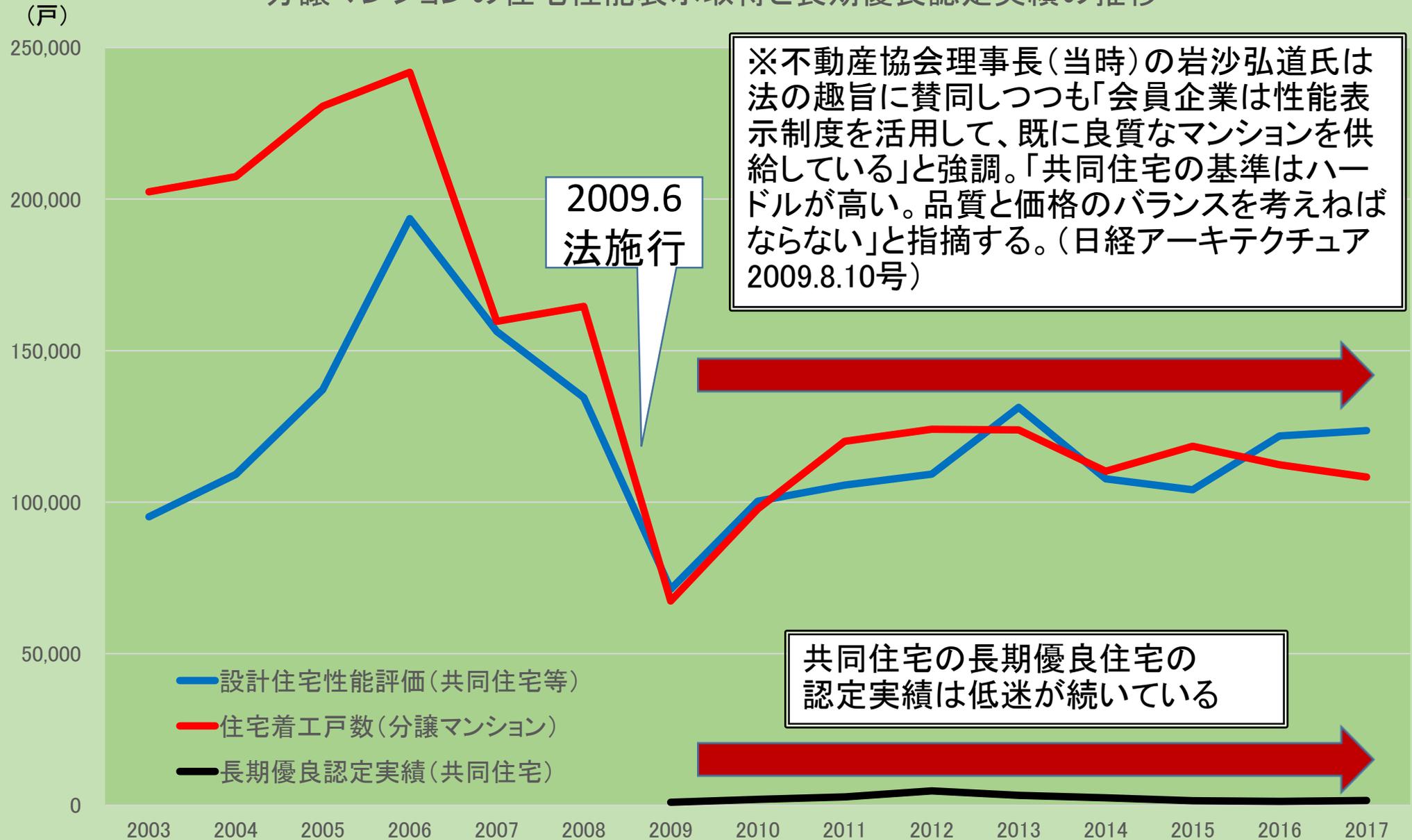
首都圏分譲マンション市場の概況②

首都圏の分譲マンションの平均価格の推移



共同住宅の性能表示と長期優良の状況(全国)

分譲マンションの住宅性能表示取得と長期優良認定実績の推移

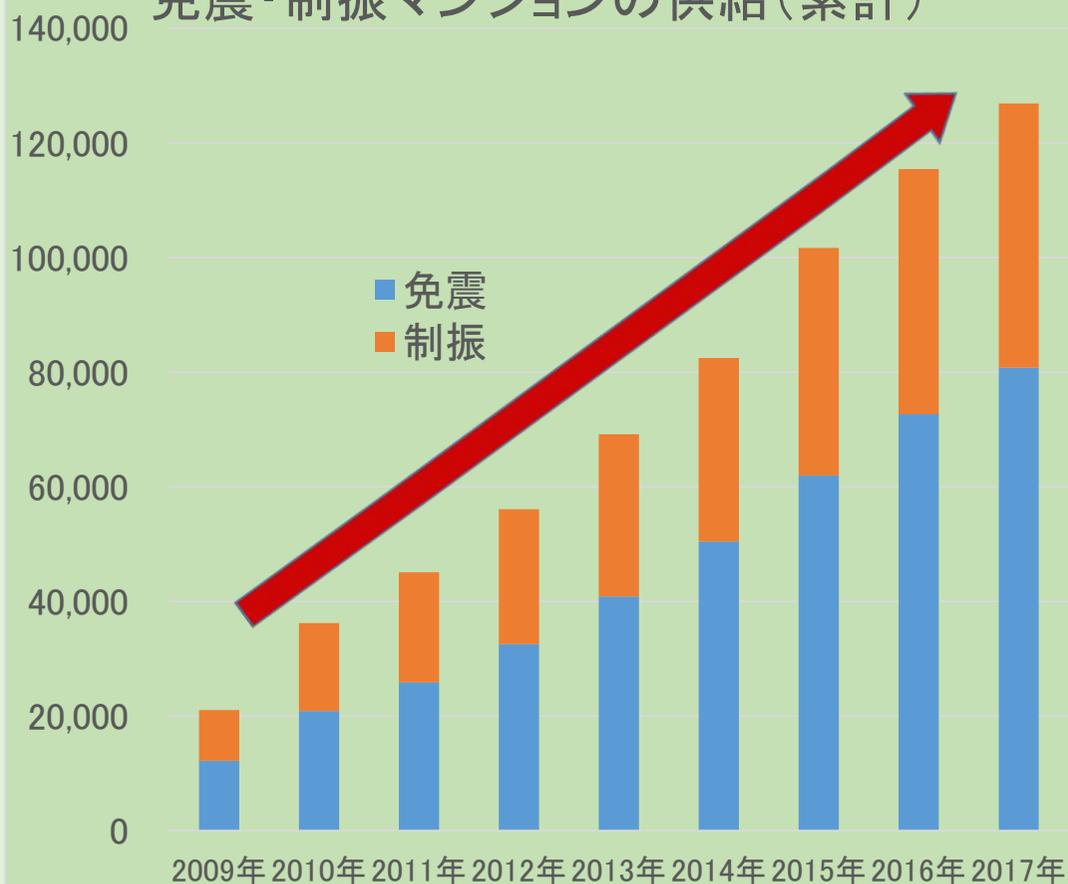


近年、分譲マンションの品質は向上している

※免震、制振物件の増加

※修繕周期を延ばす試みも

免震・制振マンションの供給（累計）

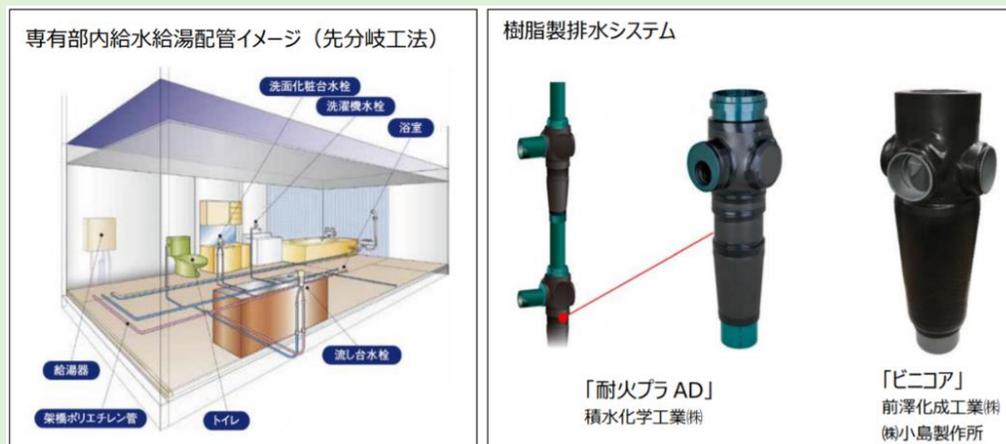


(東京カンテイ資料から不動協事務局作成)

※野村不動産の「アトラクティブ30」
～大規模修繕周期を12年から16-18年へ～

- ①外壁タイルに「有機系接着剤張り工法」を採用
- ②外壁塗装材・シール材の高耐久化
- ③屋上防水の長寿命化および15年保証
- ④専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化

(例) 専有部内の給排水管の高耐久化・長寿命化



(野村不動産プレスリリースから抜粋)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由①

※長期優良住宅の制度のお客様への認知度が低い。
(そのため、広告に記載する優先順位が低く、カットされる場合もある)

(分譲マンション)

70㎡超・3LDK・高層43階が6815万円!
敷地面積1万9000㎡超、地上48階建・1076戸
中央区銀座2.5km圏 **免震・制振タワーレジデンス**

価格 **5650万円~7460万円**
専有面積 57.38㎡~72.86㎡
階数 2LDK~3LDK
所在地 東京都中央区
交通 有明駅

広い空と美しい水辺に囲まれた東京 [REDACTED] に、東京の未来を望む超高層大規模タワーレジデンス誕生

■ 57Awタイプ・2LDK+WIC+SIC+TR 価格/5650万円 (9階) 専有面積/57.38㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/9.06㎡

■ 70Dwタイプ・3LDK+WIC+SIC+TR 価格/6815万円 (43階) 専有面積/70.53㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/15.46㎡

■ 72Beタイプ・3LDK+WIC+S+TR 価格/7460万円 (25階) 専有面積/72.86㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/13.56㎡

都心にして別世界の開放感。約1万9000㎡の広大な敷地に描く「イマジネーションランド&テラス」。開放感あふれる上質空間

【外観完成予想CG[※]】 都心へペイリアをリードする大規模ランドマークを目指し、機動力を持って出航する大きな帆船をイメージした「パークタワー」概念の外観デザイン。都心で静けながらアイランド性を持つ臨海の立地条件、この地域の将来性、さらにリゾーツランドが手掛けている「イマジネーションランド」と名付けた広大な敷地を足元に所有すること、これらが新たな「素晴らしいものをつくりたい」という思いが詰まっている

【外観完成予想CG[※]】 空と海を身近に感じながら、都市の利便性を使いこなし、湾岸エリアの賑わいも楽しめる。別世界の都心がここにある

【水郷テラス完成予想CG[※]】 ヨーロッパの城郭のように、段々上に入り組んだテラス。水の音を聞きながらまどろむだけで、非日常の世界が広がる

【ジャズライブ完成予想CG[※]】 子ども達がよろこぶ水辺が敷地内に

東京都マンション環境性能表示

建築主が東京都に提出する建築物環境計画書の取り組み状況に基づき、5項目について3段階で評価されます。

東京都マンション環境性能表示

建物の断熱性	★★★★
設備の省エネルギー	★★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★★
建物の長寿命化	★★★★
あとどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づいたものです。 **2018年5月22日現在**

※詳細は本誌「マイホームガイド」参照

最大3000円オフがカードが対象物件 **詳しくは専用パンフレット**

リビング天井高さ約2.6m[※]。全戸トランクルームを確保。食洗機やディスボージャーなど充実の標準設備、豊富な収納空間

2LDK・収納豊富 **5650万円** | 3LDK・高層43階 **6815万円** | 3LDK・東向き・25階 **7460万円**

【価格に注目1】 東横でゆったり暮らせるプランをご用意。57Awタイプ/70Dwタイプ/72Beタイプの価格一覧

■ 57Awタイプ・2LDK+WIC+SIC+TR 価格/5650万円 (9階) 専有面積/57.38㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/9.06㎡

■ 70Dwタイプ・3LDK+WIC+SIC+TR 価格/6815万円 (43階) 専有面積/70.53㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/15.46㎡

■ 72Beタイプ・3LDK+WIC+S+TR 価格/7460万円 (25階) 専有面積/72.86㎡ (トランクルーム面積0.76㎡含む) バルコニー面積/13.56㎡

毎日の暮らしの安心と快適を支える、大規模ならではの充実のサービスが用意されている

- コンシェルジュサービス
- ランドリールーム
- 各階ゴミステーション
- 免震×連結制振採用 日本初! 免震×連結制振 [DFSハイブリッド] 大規模独自の連結制振構造
- 24時間有人管理

銀座2.5km圏、東京駅3.0km圏[※]。最寄り駅「月島」より2路線利用可シャトルバス運行(予定)

【詳細地図】 ビジネスやショッピングの拠点となる都心部の利便性を使いこなし、加速度的に開発が進む湾岸エリアの賑わいも楽しめる

主要駅へ軽快

都心1日帰り	4分(3分)
有明駅へ	6分(6分)
東京駅へ	6分(9分)

【詳細地図】 月島駅より徒歩10分以内

暮らしを彩る商業施設

エリア内には、2F東京などの人気「アーバンワーク」や「とらや」など、多彩な商業施設が並び、マルエツや「アム」など日本の食文化に特化した「臨海アイランド」が徒歩圏内

【アーバンワークららばーと豊洲】 徒歩圏内

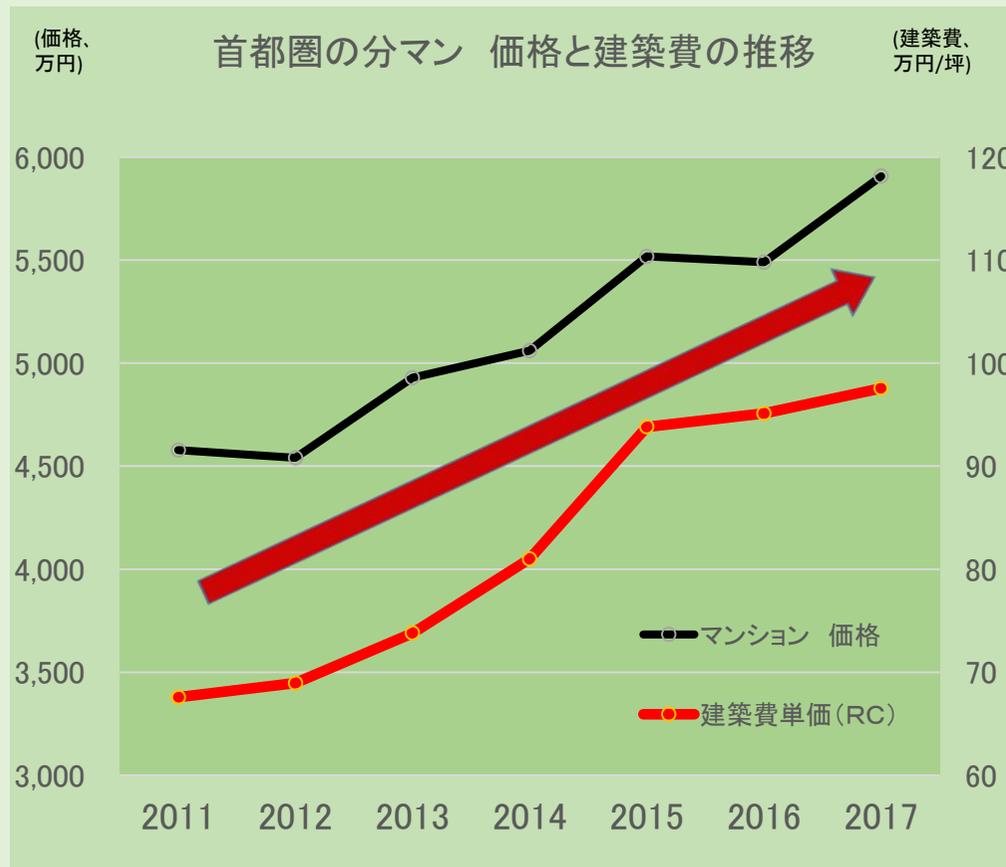
【外観完成予想CG[※]】 2階開放仕様の大きな空間では住人が自由に寛げる。その景観は、まるでリゾートにいるかのような感覚をもたせてくれる

【オーナースキャップ「CRUISE」完成予想CG[※]】 豪華客船の客室をモチーフ

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由②

※「長期優良」がお客様に訴求しない

① 物件価格が上昇している中、購入者層にこれ以上の工事費アップを転嫁できない。

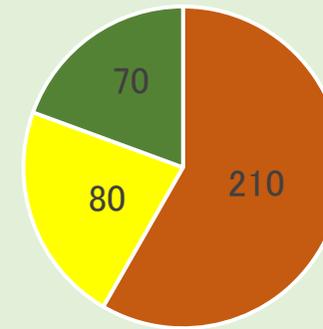


(不動産経済研究所資料、建築着工統計資料から不動協事務局作成)

② 長期優良住宅のインセンティブの要件が、足許に供給される共同住宅に合っていない。

(事例: 長期優良の技術基準を充たすが、認定を取得しなかった都心タワーマンション)

都心タワーマンション
(総戸数360戸)



オレンジ色 (210戸)
; 物件価格1億円超で
フラット35の対象外
…金利優遇が使えない

黄色 (80戸)
; 住戸面積55㎡未満で
長期優良住宅認定が
取得できない

(分譲事業者の提供情報から不動協事務局作成)

③ 中古住宅流通において、長期優良住宅が必ずしも評価されていない。

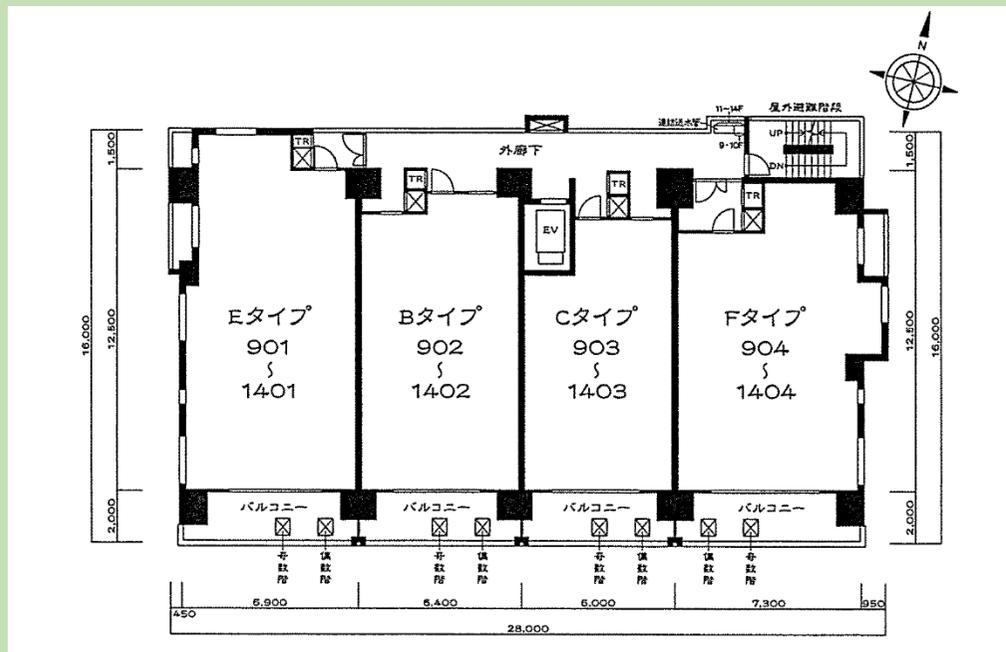
中古住宅流通の大手2社にヒアリングしたところ、社内のシステムでは「長期優良住宅」をそれ以外と区別していない。

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由③

※再開発、地権者との共同事業では難しい

- ・建築費上昇→地権者への還元率低下となり、地権者が望まない。
- ・マンション用地取得が難しくなっている中、こういった案件が増えてきている。

(耐震等級2の板状マンションの平面図)



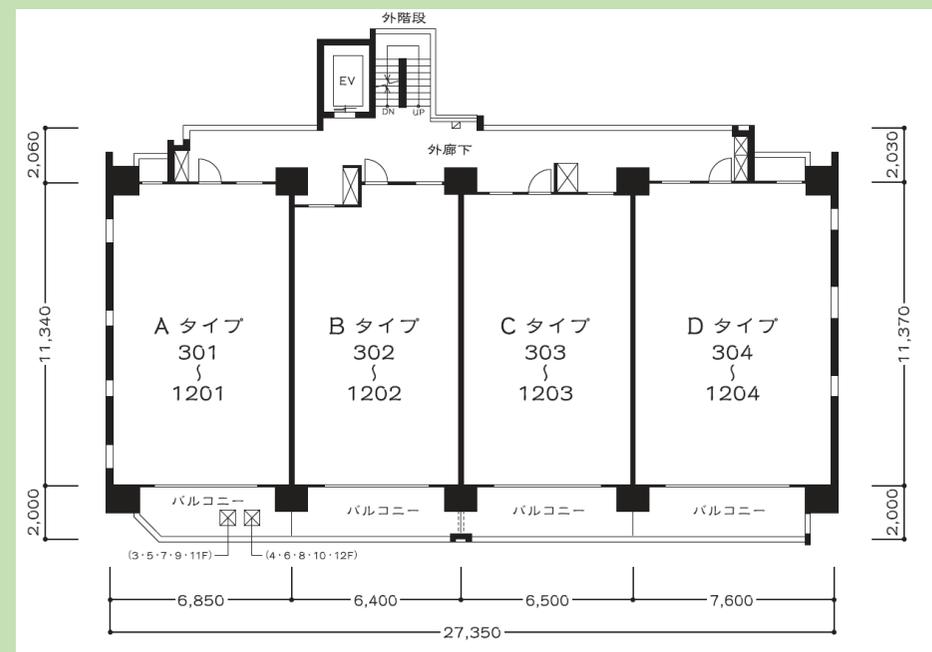
※認定要件である耐震等級2の取得は工事費、住戸形状に悪影響

- ・柱、大梁が大きくなることが、専有部分の制約要因となる(有効面積減、張り出し大など)。

	耐震等級2	耐震等級1
柱	1350 × 1350	1200 × 1000
大梁	1100 × 850	800 × 880

- ・長期優良認定を取得するための工事費アップは、1戸あたり約200万円との試算も(制度導入時)。

(耐震等級1の板状マンションの平面図)



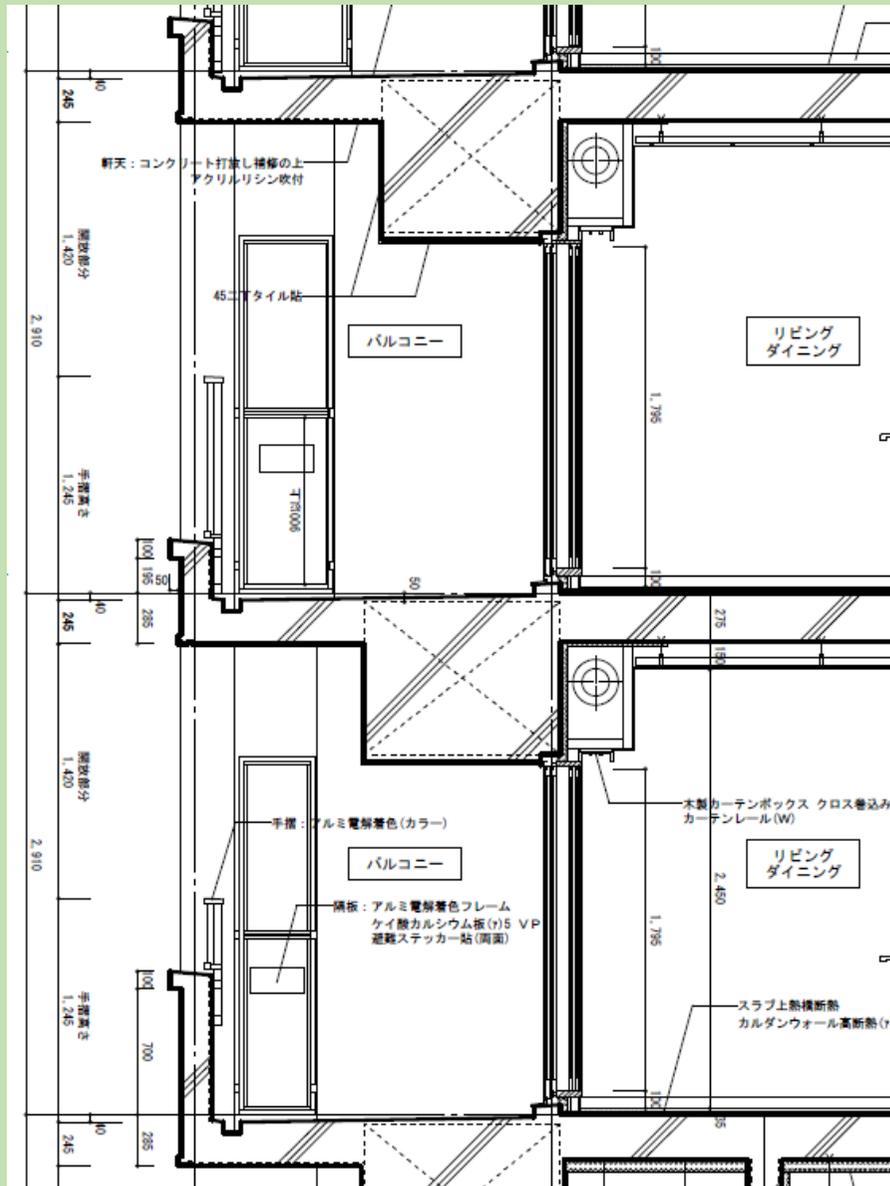
(分譲事業者の提供資料から不動協事務局作成)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由③

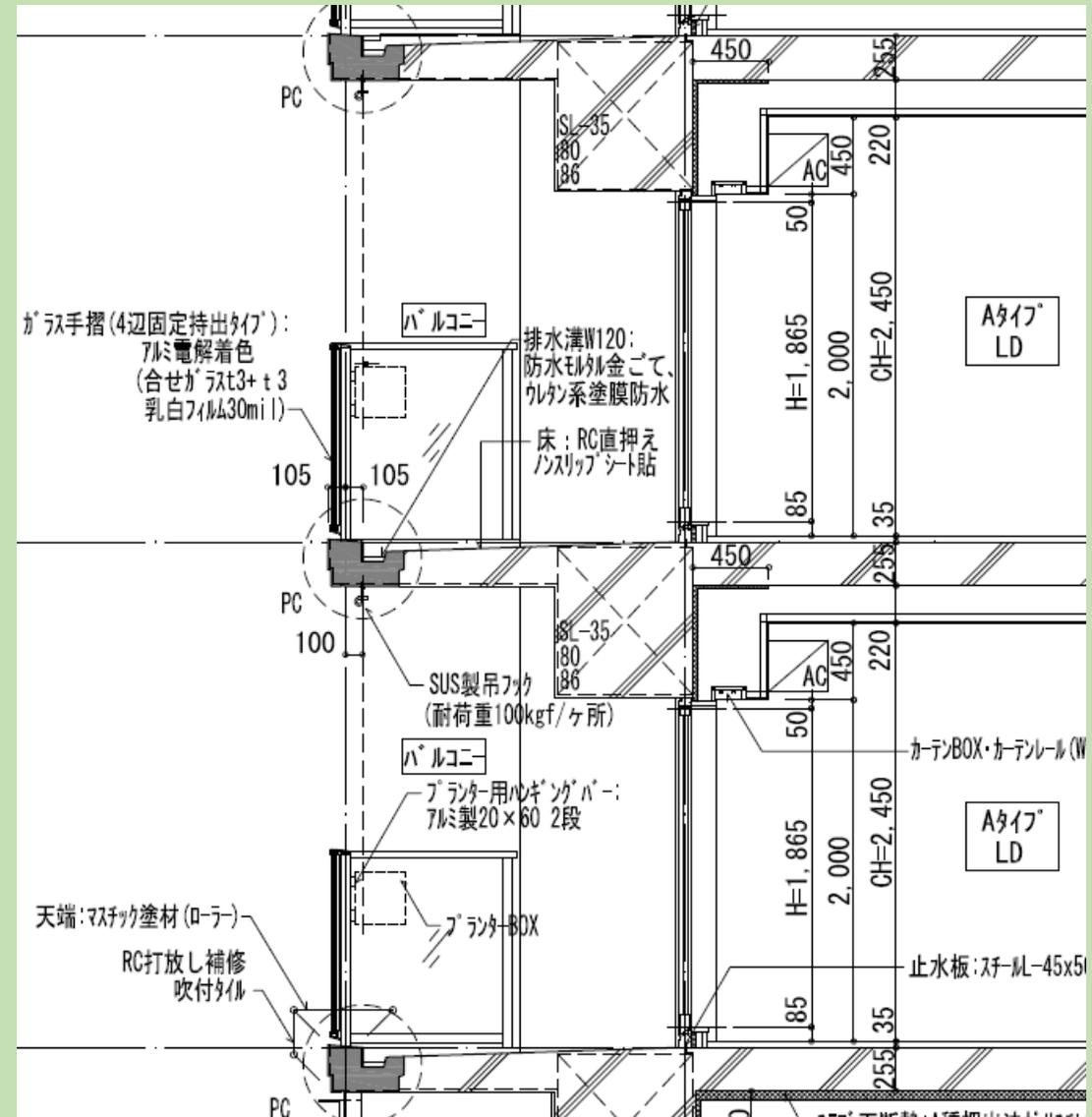
・耐震等級1と2で、大梁の大きさはこれほど違う。

	耐震等級2	耐震等級1
柱	1350×1350	1200×1000
大梁	1100×850	800×880

(耐震等級2の板状マンションの断面図)



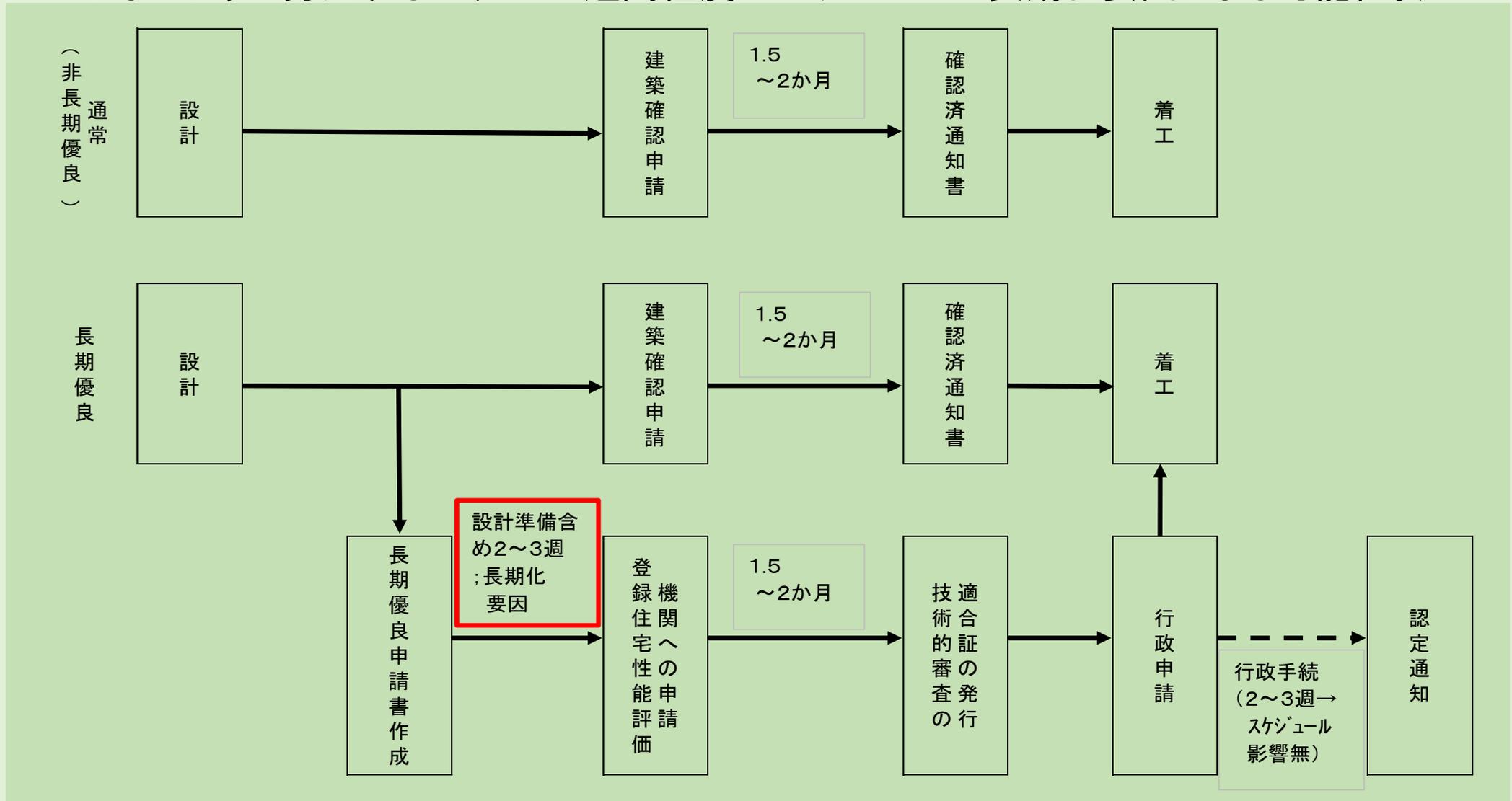
(耐震等級1の板状マンションの断面図)



良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由④

※長期優良住宅認定取得手続は事業スケジュールの長期化要因

(スケジュールのイメージ。デベは長期優良の上乗せ部分は同時並行で行い極力延期しないように努力するが、2~3週間程度のスケジュール長期化要因となる可能性。)



(分譲事業者の提供資料等から不動産協事務局作成)

良質な共同住宅で長期優良認定が低迷する理由⑤

※長期優良の維持保全計画と、分譲マンションの分譲時に策定する「長期修繕計画」は、共通する部分も多く、二度手間になっている。後者の方が費用積算されている分、細かい。

※長期優良の「維持保全計画」と分マンの「長期修繕計画」

	維持保全計画	長期修繕計画
根拠	長期優良住宅制度	マンション管理適正化指針
内容	住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき基準に適合させる	資産価値の維持・向上を図るための、適時適切な維持修繕を行う
作成時点	認定前(着工前)	販売開始前
期間	30年	30年(5年程度ごとに見直し、その時点から30年間の計画を作成するとガイドラインで規定されている)
主体	区分所有者	デベが作成→管理組合が運営・見直し(管理会社に委託)
費用	規定なし	作成時に現時点価格で見積り→必要額を修繕積立金として徴収
備考	長期優良住宅の認定を取得していない住戸が混在している場合がある。	

(参考) 分譲マンションの「長期修繕計画」

※サンプル(イメージ)

修繕費支出と修繕積立金の累計額の推移



(分譲事業者の提供資料から不動産事務局作成)

長期優良住宅制度の見直し試案①(ハード面)

※住戸単位での認定 ⇒ 棟単位(物件単位)での認定

・世帯構成の変化を受けて面積要件(55m²)の見直しも。

※長期優良の認定基準で、住宅性能表示制度から一部除外の要件がある維持管理対策等級・高齢者等対策等級について、住宅性能表示制度それ自体の見直しを検討

※構造計算手法と、耐震性の基準見直し

・現行制度は「限界耐力計算」主体だが、現実に建てられる案件の殆どは「保有水平耐力計算(耐震等級1)」。後者を前者と比較すると断面形状が大きく、配筋量が多いので、負担できる地震力に差があると考えられる。

※10年間の技術の進化、分譲事業者の仕様向上を踏まえた要件の見直し

・「制振」を時刻歴応答解析により、免震同様に認定要件に含める。
・躯体劣化の定義の見直し;劣化対策等級3の上乗せ要件の撤廃の検討をお願いしたい。(現行;かぶり厚+1cm 又は 水セメント比△5%)

長期優良住宅制度の見直し試案②(ソフト面等)

※維持管理計画と長期修繕計画の共通化を検討

- ・項目見直し、点検周期の長期化も検討

※事務手続の見直し

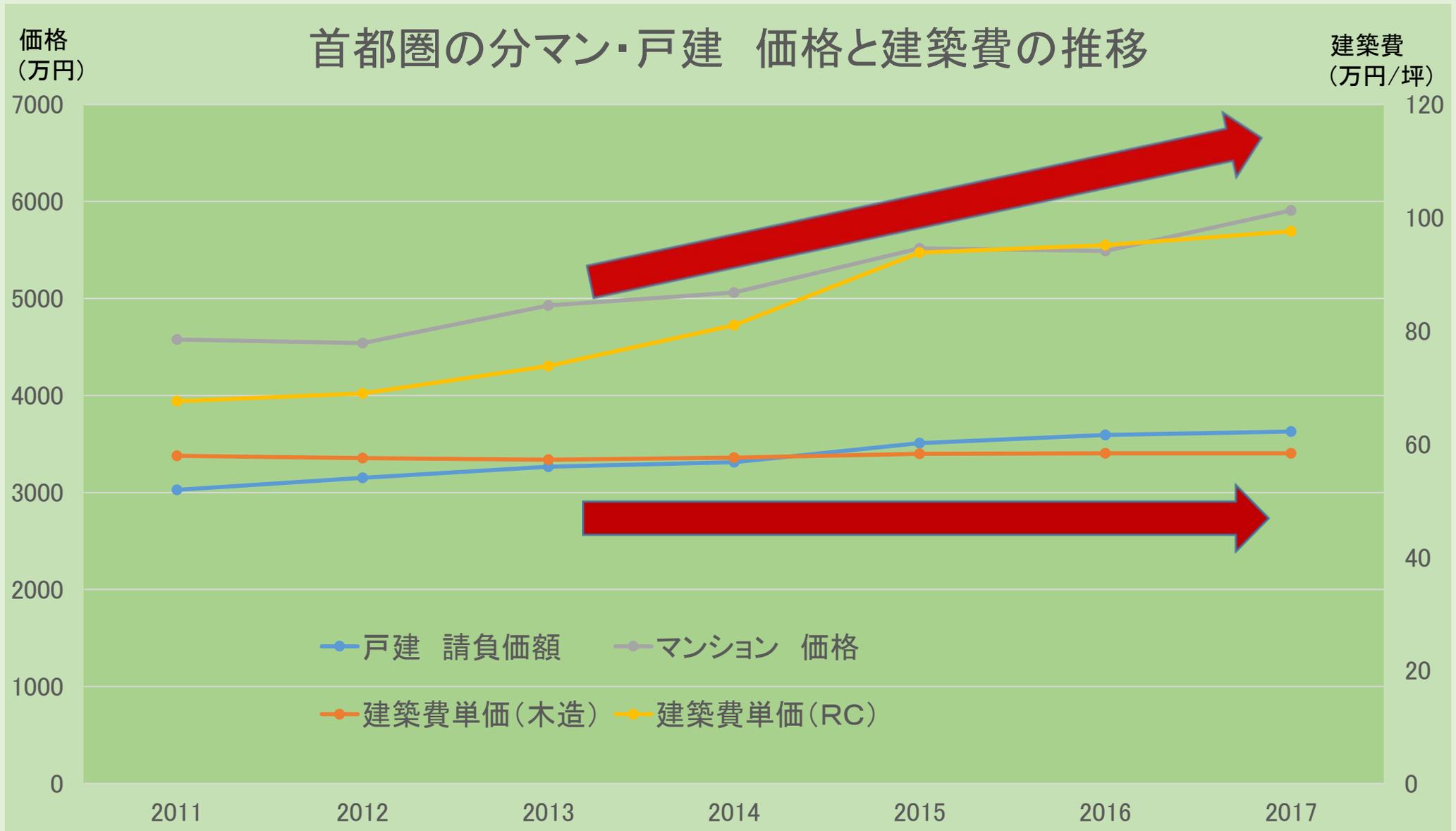
- ・建築確認申請、住宅性能表示制度との重畳的手続の共通化
- ・維持管理計画の提出時期の後倒し
(長期修繕計画作成は着工前でなく販売時)

※優良ストックを維持管理するインセンティブの創設の検討

- ・大規模修繕のタイミングで、一定のインセンティブを与えるイメージ(例えば、累計修繕積立金の一定割合等)

長期優良住宅制度の見直し試案③

※購入時にお客様に響くインセンティブの創設



不動産協会 企業行動理念(抜粋)

1. 魅力的なまちづくり

良好な住宅ストックや高度なビジネス基盤の形成、アメニティ溢れる賑わいの創出等、安全・安心、快適で魅力的なまちづくりや都市再生を推進するとともに、優良な資産として次代に引き継ぐことのできるよう、その価値をハード・ソフト両面において維持・増進することを目指した取組みを行う。

ご清聴ありがとうございました。

平成30年12月20日

一般社団法人 **不動産協会**

The Real Estate Companies Association of Japan

