

# 長期優良住宅制度の現状

---

- 長期優良住宅制度の概要 ……p.3
- 長期優良住宅に対する支援策 ……p.14
- 関連する制度の概要 ……p.26
- 制度の運用状況 ……p.36

## ○長期優良住宅制度の概要

# 長期優良住宅に係る認定制度の概要

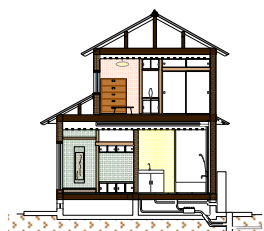
## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [＝住生活基本法の制定(H18.6)]

## 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始

## 認定基準



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 変異性（共同住宅のみ）

＜2＞社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

＜3＞長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

＜4＞その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

## 特例措置

＜1. 税制＞

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置  
 【増改築】所得税／固定資産税の特例措置（平成29年度税制改正による）

＜2. 融資＞

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

＜3. 補助制度＞

【新築】中小工務店等に対する補助

【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

## 認定実績

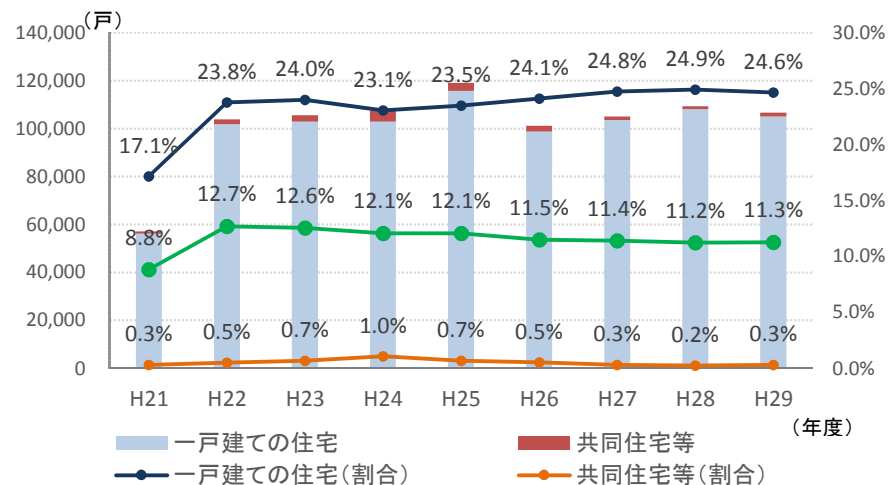
【新築】累計実績（H21.6～H30.3）

915,194戸（一戸建て：894,943戸、共同住宅等：20,251戸）

※H29年度…106,611戸（住宅着工全体の11.3%）

一戸建て：105,080戸（住宅着工全体の24.6%）

共同住宅等：1,531戸（住宅着工全体の0.3%）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

※成果指標：新築住宅における認定長期優良住宅の割合を平成37年度に20%（住生活基本計画(全国計画)(平成28年)）

【増改築】累計実績（H28.4～H30.3）

423戸（一戸建て：395戸、共同住宅等：28戸）

# 長期優良住宅の認定基準(新築)の概要

性能項目等	新築基準の考え方	一戸建ての住宅	共同住宅等
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	劣化対策等級(構造躯体等)等級3 かつ構造の種類に応じた基準	
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減を図ること	耐震等級(倒壊等防止)等級2 等	
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。	維持管理対策等級(専用配管)等級3	
		-	維持管理対策等級(共用配管)等級3 更新対策(共用排水管)等級3 ※一部の基準を除く
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。	-	躯体天井高さ2,650mm以上
バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること	-	高齢者等配慮対策等級(共用部分)等級3 ※一部の基準を除く
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。	断熱等性能等級 等級4	
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和を図る。	
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。	75㎡以上	55㎡以上
		かつ少なくとも1の階の床面積が40㎡以上	
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること	定期的な点検・補修等に関する計画を策定	

# 長期優良住宅の認定基準(増改築)の概要①

## 長期優良住宅(増改築)の認定基準の考え方

○ 既存住宅の特性や現実的なリフォームの可否を踏まえ、その水準を設定。

- ・ 既存住宅としての優良性を評価する。
- ・ 既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- ・ リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

表 新築住宅と増改築基準の相違点(例)

性能項目	新築基準	増改築基準(以下の水準でも可)
劣化対策	基礎高400mm	基礎高300mm + 雨はね防止措置
耐震性	耐震等級2	耐震等級1
断熱性	断熱等級4	断熱等級3 + 一次エネ等級4
可変性	躯体天井高2,650mm	居室天井高2,400mm
バリアフリー性(共同のみ)	エレベーター設置	共用階段の両側に手すり設置

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
劣化対策	劣化対策等級(構造躯体等)の <b>等級3</b> の基準( <b>新築住宅</b> )に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 ・床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など 〔鉄筋コンクリート造〕 ・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級(構造躯体等)の <b>等級3</b> の基準( <b>既存住宅</b> )に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・鉄骨造〕 同左(一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない) 〔鉄筋コンクリート造〕 同左(中性化深さの測定によることも可能)
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級(倒壊等防止) <b>等級2</b> の基準( <b>新築住宅</b> )に適合すること。 ・耐震等級(倒壊等防止) <b>等級1</b> の基準(新築住宅)に適合し、かつ安全限界時の層間変形を <b>1/100</b> (木造の場合 <b>1/40</b> )以下とすること。 ・住宅品確法に定める <b>免震建築物</b> であること。	以下のいずれか ・耐震等級(倒壊等防止) <b>等級1</b> の基準( <b>既存住宅</b> )に適合すること。 ・住宅品確法に定める <b>免震建築物</b> であること。

## 長期優良住宅の認定基準(増改築)の概要②

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準 <b>(新築住宅)</b> に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級(専用配管)の<b>等級3</b></li> <li>・維持管理対策等級(共用配管)の<b>等級3</b></li> <li>・更新対策(共用排水管)の<b>等級3</b></li> </ul>	原則として、以下の基準 <b>(既存住宅)</b> に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級(専用配管)の<b>等級3</b></li> <li>・維持管理対策等級(共用配管)の<b>等級3</b></li> <li>・更新対策(共用排水管)の<b>等級3</b></li> </ul> ただし一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。
可変性〔共同住宅及び長屋〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体天井高さ<b>2,650mm以上</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体天井高さ<b>2,650mm以上</b></li> </ul> 又は <ul style="list-style-type: none"> <li>・居室天井高さ<b>2,400mm以上</b></li> </ul>
バリアフリー性〔共同住宅等〕	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の <b>等級3</b> の基準 <b>(新築住宅)</b> に適合すること。 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級(共用部分)の <b>等級3</b> の基準 <b>(既存住宅)</b> に適合すること。 ※一部の基準を除く ただし各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。
省エネルギー性	断熱等性能等級の <b>等級4</b> の基準 <b>(新築住宅)</b> に適合すること。	断熱等性能等級の <b>等級4</b> の基準 <b>(既存住宅)</b> に適合すること。 又は 断熱等性能等級の <b>等級3</b> の基準 <b>(既存住宅)</b> 、 <b>一次エネルギー消費量等級の等級4</b> の基準 <b>(既存住宅)</b> に適合すること。
居住環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</li> </ul>	
住戸面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) ※地域の実情に応じ、変更可。 〔共同住宅等〕 55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) ※地域の実情に応じ、変更可。	

※既存住宅の場合、**「長期使用構造等とするための増築または改築」**を伴うことが要件。

(長期仕様構造等に関連のない増改築のみを行う場合は認定申請ができない)

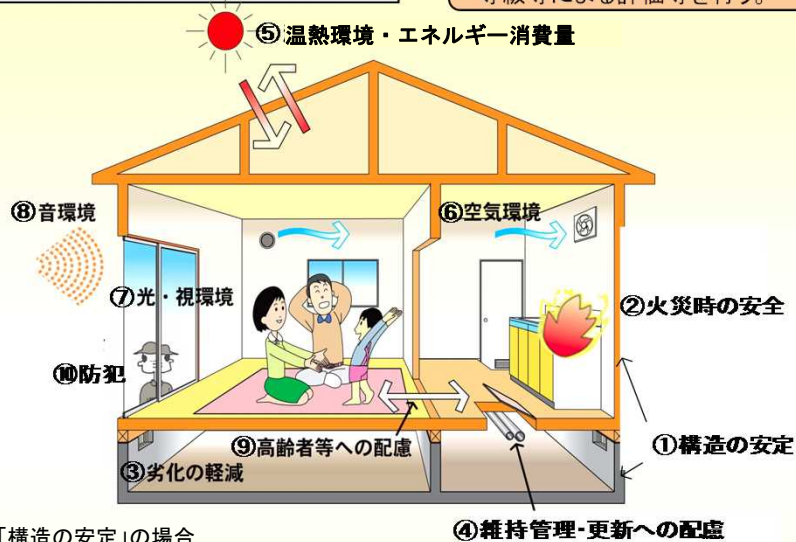
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール**(国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準)に基づき、
- **公正中立な第三者機関**(登録住宅性能評価機関)が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て**等級**などで評価し、
- **建設住宅性能評価書**が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

## ●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について  
等級等による評価等を行う。

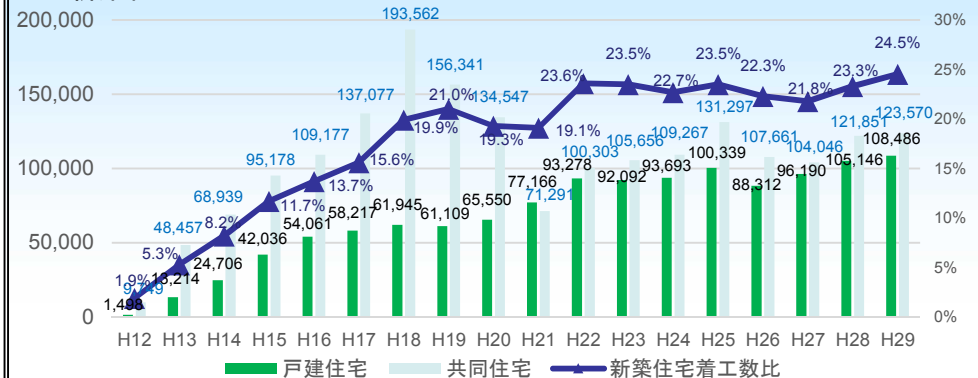


例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

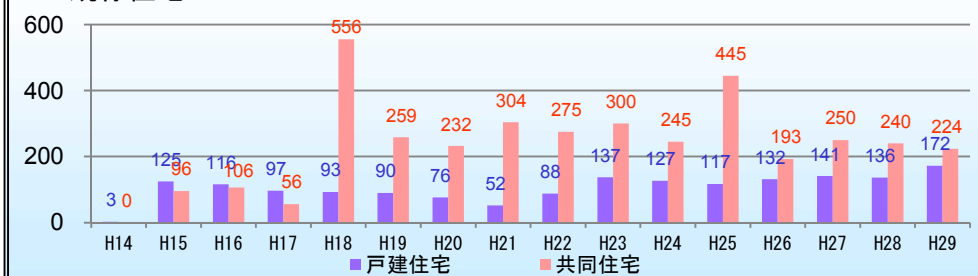
## ●住宅性能表示制度の実績(H12年度～H29年度)

### ■ 新築住宅



・平成29年度の実績は約23万戸、新設住宅の約24%が住宅性能表示制度を利用※

### ■ 既存住宅



・平成29年度の実績は約400戸、制度開始からの累計実績は約5,500戸※

※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計



# 長期優良住宅の認定基準と住宅性能表示制度の基準の関係（新築の場合）①

H27. 4. 1より、住宅性能評価において評価を受けなければならない性能表示事項（必須項目）の範囲が、9分野27項目から4分野9項目に変更。長期使用構造等とするための措置の基準の項目と概ね一致

●：必須評価項目 ○：選択評価項目

	表示すべき事項	H27. 3. 31まで	H27. 4. 1以降	等級の最大値	長期優良住宅の認定基準
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●	3	2相当※1
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	○	3	-
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●		免震※1
	1-4 耐風等級	●	○	2	-
	1-5 耐積雪等級	●	○	2	-
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●		-
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●		-
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	○	4	-
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	●	○	4	-
	2-3 避難安全対策	●	○	3	-
	2-4 脱出対策	●	○		-
	2-5 耐火等級（開口部）	●	○	3	-
	2-6 耐火等級（開口部以外）	●	○	4	-
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	●	○	4	-
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●	3	3+a
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●	3	3 ※2
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	●	●	3	3-a ※2
	4-3 更新対策（共用排水管）	●	●	3	3-a
	4-4 更新対策（住戸専用部）	●	○		
5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	5-1 断熱等性能等級	●	● ※3	4	4
	5-2 一次エネルギー消費量等級		● ※3	5	-
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策	●	○	3	-
	6-2 換気対策	●	○		-
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○		-
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	●	○		-
	7-2 方位別開口比	●	○		-
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	○	○	5	-
	8-2 軽量床衝撃音対策	○	○	5	-
	8-3 透過損失等級（界壁）	○	○	4	-
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	○	○	3	-
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	○	5	-
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	●	○	5	3-a
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	○		-

※1 いずれかを満たせばよい ※2：長期優良住宅の認定基準ではガス管に係るものを除く ※3：5-1又は5-2のいずれかが必須評価項目

## 長期優良住宅の認定基準と住宅性能表示制度の基準の関係（新築の場合）②

長期優良住宅の認定基準項目	長期優良住宅で引用している住宅性能表示制度の基準	長期優良住宅独自の基準 (赤字：追加措置、青字：緩和措置)
劣化対策	劣化対策等級 3	構造の種類に応じた措置 木造：点検を行いやすくするための措置（床下空間、床下・小屋裏の点検口設置） 鉄骨造：さらなる防錆措置又は木造と同様の措置 RC造：水セメント比をさらに5%低減する措置又はかぶり厚さを増す措置
耐震性 (①～③のいずれか)	①耐震等級（倒壊防止） 1	限界耐力計算を行い、かつ安全限界変形1/100（木造1/40）以下
	②耐震等級（倒壊防止） 2以上	
	③免震建築物	
可変性（共同住宅・長屋）	更新対策（住戸専用部）	躯体天井高2,650mm以上
維持管理・更新の容易性 (一戸建ての住宅は①のみ 共同住宅等は①～③)	①維持管理対策等級（専用配管） 3	ガス管に係るものを除く
	②維持管理対策等級（共用配管） 3	維持管理の円滑な実施のための必要な措置が講じられている場合は以下の基準を適用除外 専用部分に立ち入らないで補修できる位置に露出しているか、開口をもつパイプスペース内に設けられていること
	③更新対策等級（共用排水管） 3	②について、ガス管に係るものを除く
高齢者等対策 (共同住宅等)	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 3以上	手すり、段差のない構造、共用廊下の高低差に関する基準を除外。 (E Vホールの寸法、共用階段の蹴上げ寸法等、共用階段の幅員は適用)
省エネルギー対策	断熱等性能等級 4	

(その他の基準)

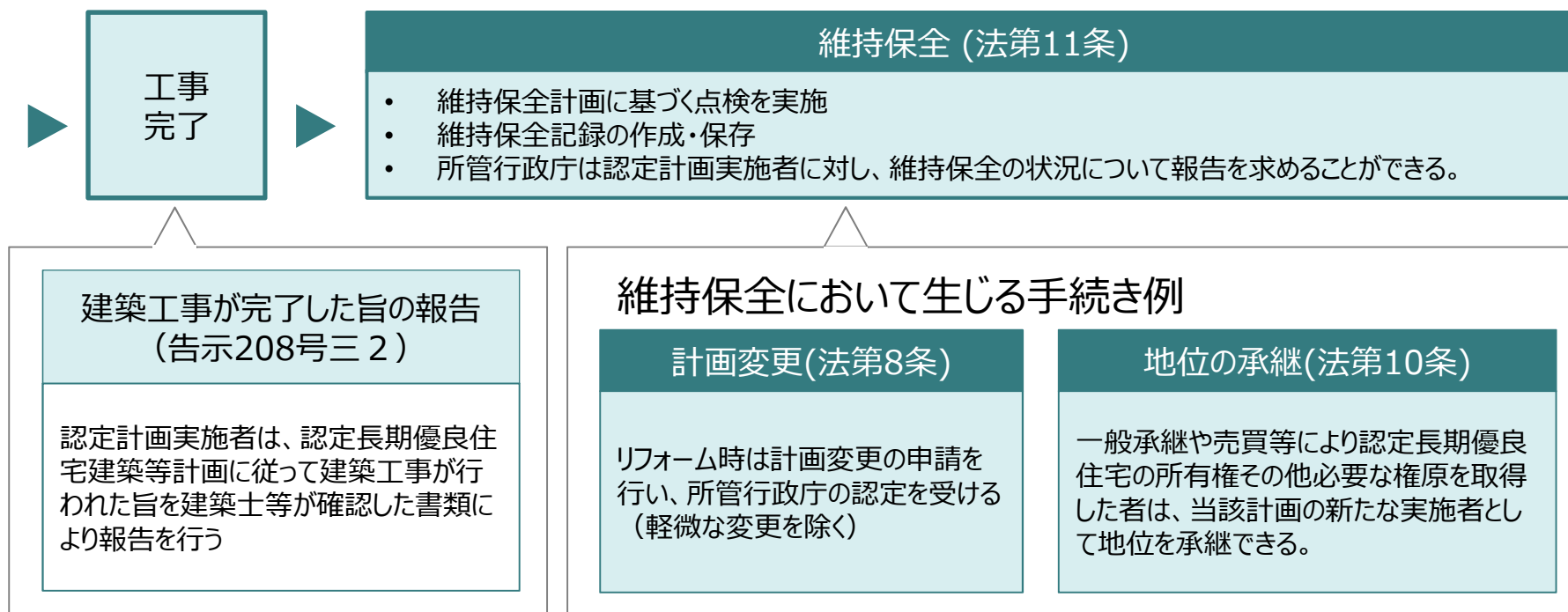
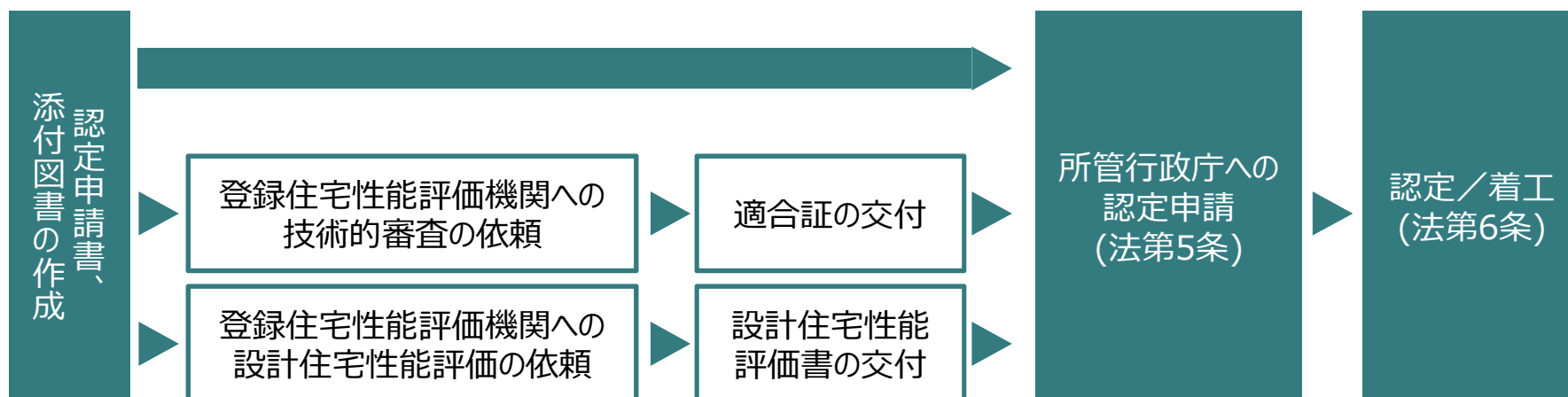
- ・住戸面積：一戸建て：75㎡以上、共同住宅等：55㎡以上、一戸建て及び共同住宅等ともに少なくとも1の階の床面積が40㎡以上
- ・居住環境への配慮：地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容に適合すること。
- ・維持保全計画：①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給排水設備の点検時期（10年以内の間隔）・内容を定めること  
点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと等

## 長期優良住宅の認定基準と住宅性能表示制度の基準の関係（新築の場合）③

### 長期優良住宅独自の基準

認定基準項目	考え方	基準の内容
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。	<p>【一戸建ての住宅】 床面積の合計が 75 m<sup>2</sup>以上</p> <p>【共同住宅等】 一戸の床面積の合計（共用部分を除く）が 55 m<sup>2</sup>以上 ※いずれも、少なくとも一の階の床面積が 40 m<sup>2</sup>以上（階段部分を除く） ※いずれも、所管行政庁が地域の実情を勘案して別に基準を定めることが可能</p>
居住環境への配慮	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容に適合すること
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。	<p>維持保全計画に以下の事項を定めること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水・排水の設備について、仕様に応じた点検の項目</li> <li>・時期（点検の時期の間隔が 10 年以内であること）</li> <li>・点検の結果、必要に応じて補修等を行うこと</li> <li>・地震・台風時に臨時点検を行うこと</li> <li>・維持保全の実施期間が 30 年以上であること</li> </ul> <p>等</p>

# 認定から維持保全にかけての一般的な手続きの流れ



# 長期優良住宅に係る法令等の改廃履歴

H21.6.4 制度創設（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行）

H22.6.1 申請書の様式自由化、着工時期に関する運用の弾力化 等  
（省令 改正）

- ① 申請書の記載内容について法令で定める必要事項の全てが記載されている場合、別の書面を使用可能に
- ② 申請を着工前にしている場合、認定前に着工可能に（従前は認定後着工のみ可能）
- ③ 申請時の提出資料について審査の実情に応じて、書類省略可能に

H24.4.1 共用配管に関する基準の緩和（告示 改正）

共同住宅の共用配管について、パイプスペースが「区画された竖穴」である必要がなくなる

H27.4.1 省エネルギー性の基準改正（品確法の省令、告示 改正）

住宅性能表示制度の「省エネルギー対策等級」に代わり、「断熱等性能等級」「一次エネルギー消費量等級」が設定されたことを受け、長期優良住宅の基準では「断熱等性能等級」を準用することに（※H11基準からH25基準に変更）

H28.4.1 増改築認定の創設（省令、告示 改正）

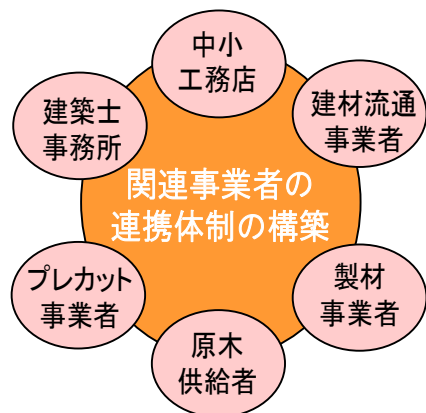
## ○長期優良住宅に対する支援策

# 長期優良住宅に係る支援制度

	新築	増改築
補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域型住宅グリーン化事業(長寿命型) 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円/戸 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】補助対象経費の1/3 【補助限度額】200万円/戸 等</li> </ul>
税	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所得税(住宅ローン減税、投資型減税)</li> <li>● 登録免許税</li> <li>● 不動産取得税</li> <li>● 固定資産税</li> </ul>	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 所得税(ローン型減税、投資型減税)</li> <li>● 固定資産税</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> <li>● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> <li>● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ</li> <li>● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> </ul> <p>※いずれも認定を受けた住宅を取得する場合又は認定を受けていない住宅を取得し、リフォームを実施して認定を受ける場合に利用可能</p>

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備を図るとともに、これと併せて行う三世同居への対応等に対して支援を行う。

## グループの構築

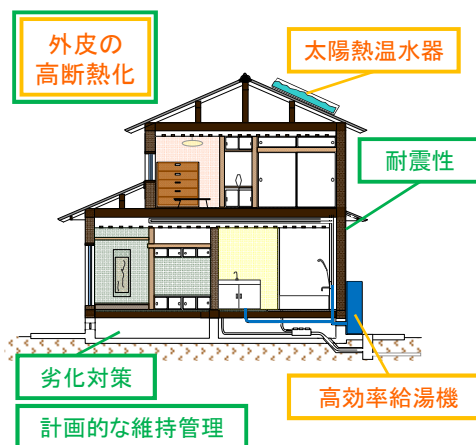


## 共通ルールの設定

- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象(住宅)のイメージ … 補助額：掛増し費用の1/2以内かつ対象事業費の1/10以内



### 長寿命型

補助限度額

### 長期優良住宅

110万円/戸 ※1

### 高度省エネ型

#### 認定低炭素住宅

110万円/戸 ※1

#### 性能向上計画認定住宅

110万円/戸 ※1

#### ゼロ・エネルギー住宅

140万円/戸 ※2

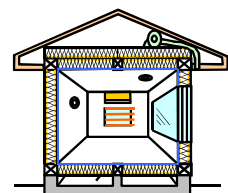
※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸

※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸

・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算

・三世同居加算 …… 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

補助対象(建築物)のイメージ … 補助額：掛増し費用の1/2以内



### 外皮の高断熱化

1次エネルギー消費量が基準と比べ少ない

### その他一定の措置(選択)

- ・BEMSの導入
- ・節水対策
- ・ヒートアイランド対策 等

### 優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物

補助限度額：1万円/平米(床面積)



# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
- ③日常的に使用する居室等の部分が、省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの

※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和  
(①、②のみ適用)

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

○ 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸  
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸

○ 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成 ○三世帯同居改修  
○性能向上等

・耐震性 ・劣化対策 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性  
・バリアフリー性 ・可変性

省エネルギー性

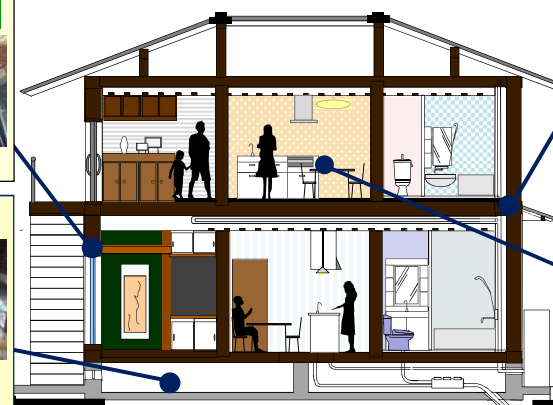


例)外壁の断熱

劣化対策



例)床下防湿  
・防蟻措置



耐震性



例)軸組等の補強

三世帯同居改修



例)キッチンの増設

※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世帯同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

# 一般住宅と認定長期優良住宅に係る税制措置

	一般住宅					認定長期優良住宅				
所得税 *1 (住宅ローン減税)	居住 開始年	控除対象 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	居住 開始年	控除対象 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額
	H25.1 ～ H26.3	2000万円	1.0%	10 年間	200万円	H25.1 ～ H26.3	3000万円	1.0%	10 年間	300万円
H26.4 ～ H33.12	4000万円	400万円			H26.4 ～ H33.12	5000万円	500万円			
所得税 *2 (投資型減税)						標準的な性能強化費用相当額 (H26.3までは上限500万円、 H26.4からは上限650万円) の10%相当額を、その年の所得税 額から控除 *3				
登録免許税	税率の軽減 ①保存登記 <u>1.5/1000</u> ②移転登記 <u>3.0/1000</u>					税率の軽減 ①保存登記 <u>1.0/1000</u> ②移転登記 戸建て <u>2.0/1000</u> マンション <u>1.0/1000</u>				
不動産取得税	課税標準から1200万円控除					課税標準から1300万円控除				
固定資産税	【一戸建て】 1～3年目 1/2 軽減 【マンション】 1～5年目 1/2 軽減					【一戸建て】 1～5年目 1/2 軽減 【マンション】 1～7年目 1/2 軽減				

\* 1 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除 (H26.3までは最高9.75万円、H26.4からは最高13.65万円)

\* 2 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除

\* 3 H26.4からは減税額の算定基礎となる㎡単価 (かかり増し費用) を引上げ

(注) 認定長期優良住宅に係る所得税の特例は、\* 1 と \* 2 の選択制

住宅取得の契約を税率引き上げ時 (H26.4.1) の6ヶ月前 (H25.9.30) までに締結し、H26.4.1以降に引渡しを受ける場合、  
H26.4.1以降の新税率及び税制特例が適用される。

# 既存住宅のリフォームに係る主な特例措置

## 所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円

### 長期優良住宅化リフォーム

耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか+耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

## 所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 <b>長期優良住宅化リフォーム</b> 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円  ( $250万円 \times 2\% \times 5年 = 25万円$ $750万円 \times 1\% \times 5年 = 37.5万円$ )
その他工事	2.0%分と合計して1,000万円	1.0%	

## 固定資産税 ~H32.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
<b>長期優良住宅化リフォーム</b> (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	<b>2/3</b>	<b>1年(*)</b>

(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う制度。  
 <対象とする住宅> 省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

## 対象とする住宅

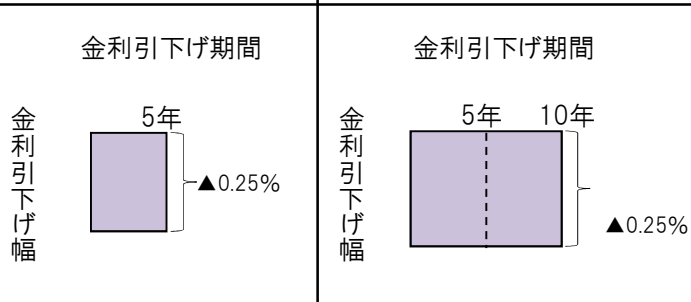
省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

## フラット35Sの金利引下げ措置の内容

- 耐震性等の性能が優れた住宅を取得する場合は、**当初5年間**の金利を**0.25%引き下げる**。
- **長期優良住宅等の特に優れた住宅**を取得する場合は、**当初10年間**の金利を**0.25%引き下げる**。

## 耐震性等の性能が優れた住宅

### 長期優良住宅等の特に優れた住宅



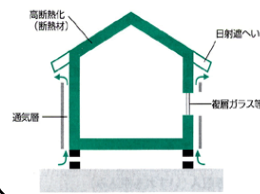
## フラット35Sの金利引下げ措置の対象となる住宅の基準の概要

### ○ 省エネルギー性等の性能が優れた住宅

#### 地球温暖化対策の推進

《省エネルギー性に優れた住宅》  
 居住空間を断熱材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性を実現した住宅

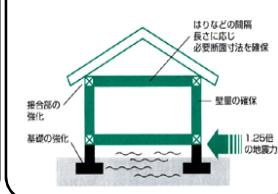
- 以下のいずれか
- 断熱等性能等級4であること
  - 一次エネルギー消費量等級4以上であること



#### 耐震化の推進

《耐震性に優れた住宅》  
 従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)

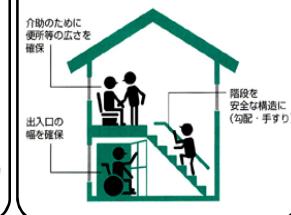
- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。



#### バリアフリー化の推進

《バリアフリー性に優れた住宅》  
 介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅

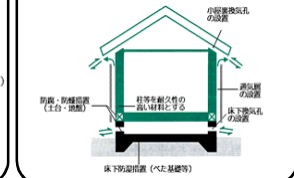
- 高齢者等配慮対策等級3以上であること。



#### 耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》  
 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅

- 劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること。



### ○ 長期優良住宅等の特に優れた住宅

#### 地球温暖化対策の推進

- 以下のいずれか
- 認定低炭素住宅であること
  - 一次エネルギー消費量等級5であること
  - 性能向上計画認定住宅であること

#### 耐震化の推進

- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3であること。(数百年に一度程度で発生する地震の1.5倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能)

#### バリアフリー化の推進

- 高齢者等配慮対策等級4以上であること。(共同住宅の共用部分については等級3)(等級3より緩やかな階段勾配、玄関及び脱衣室に手すり設置、等級3より広い寝室・便所・浴室等)

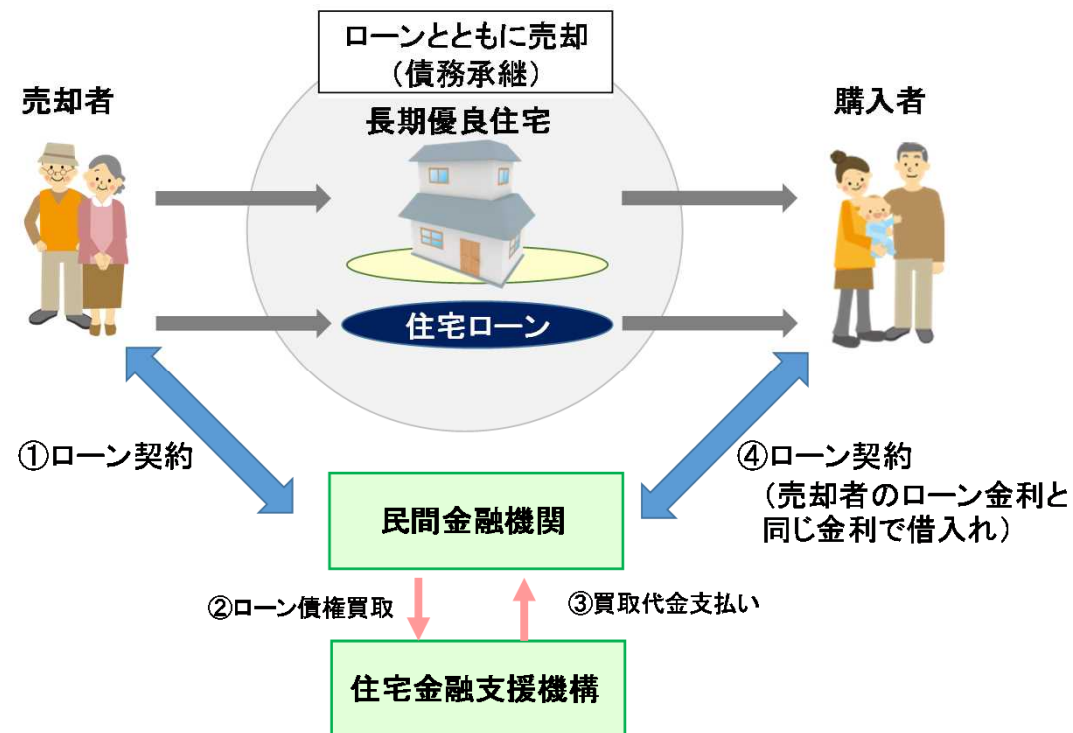
#### 耐久性・可変性の推進

- 長期優良住宅であること。
- ・断熱等性能等級4
- ・劣化対策等級3に加えて、床下及び小屋裏点検口の設置、一定の床下空間の確保等の措置
- ・原則維持管理等級3
- ・定期的な点検・補修等に関する計画の策定等

(注)上記の他、既存住宅を対象とした省エネルギー性及びバリアフリー性の基準がある。

フラット35において、**長期優良住宅**を対象として「アシュマブルローン※」を導入  
(平成29年度より)

※ アシュマブルローンとは、借入れの対象となる住宅を売却する際に住宅ローンを住宅購入者へ引き継ぐこと（債務承継）ができる住宅ローンのこと。住宅ローンの金利を引き継ぐことができるため、金利上昇時には、新規の住宅ローンを借入れる場合よりも低い金利（売却者が住宅を購入した当時の住宅ローン金利）で借り入れることができる。



# 地震保険における保険料の割引

長期優良住宅に係る書類（技術的審査適合証、認定通知書）により、地震保険の保険料の割引を受けることができる。

適用条件：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、免震建築物に該当する建物であることまたは耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）を有している建物であること

対象	割引率
免震建築物	50%
耐震等級3	50%
耐震等級2	30%
耐震等級1	10%

## 確認資料の代表例

- 住宅性能証明書
- 技術的審査適合証
- 設計内容説明書
- フラット35Sに関する適合証明書
- 建設住宅性能評価書
- 設計住宅性能評価書
- 認定通知書



## 「ふくおか型長期優良住宅」推進プロジェクト

### ●認定基準+αの独自基準を設定して金利優遇等

福岡県と民間金融機関が連携し、「ふくおか型長期優良住宅」を建設・購入する場合、県と提携した金融機関で住宅ローンの「金利引き下げ」や「融資手数料の割引」等を受けることができる制度。

- 事業主体
- ・福岡県

### ●提携金融機関

- ・福岡銀行
- ・筑邦銀行
- ・西日本シティ銀行
- ・北九州銀行
- ・福岡中央銀行
- ・信用金庫等 9行
- ・JAグループ福岡 14行

## ふくおか型長期優良住宅とは

長期優良住宅の基本性能からさらにグレードアップされた住宅です。  
一戸建て住宅<sup>(1)</sup>の場合、下段の6つの性能等のうち1つ以上を満たしたものととなります。

### 長期優良住宅

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図ることを目的に平成21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定された住宅です。認定基準には、右記の9つの項目があります。

#### 長期優良住宅の認定基準項目

- 劣化対策
  - 耐震性
  - 維持管理・更新の容易性
  - 可塑性\*
  - バリアフリー性\*
  - 省エネルギー性
  - 居住環境
  - 住戸面積
  - 維持保全計画
- \*共用住宅のみ

#### 長期優良住宅のメリット

- ① 住居費の負担がダウン
- ② 住宅の資産価値がアップ
- ③ 環境負荷がダウン
- ④ 減税等の措置

性能等	条件	性能等	条件
耐震性能	建築基準法レベルの1.5倍の地震力に対して倒壊しないこと等。 (住宅性能表示制度 <sup>(2)</sup> による等級が3又は免震建築物であること)	3世代対応	3世代で同居することを想定し、面積や部屋数等が確保されていること。
バリアフリー性能	段差の解消、手すりの設置、通路や出入り口の幅等、高齢者等が安全に移動するため、また介助用車いす使用者が生活するための基本的な工夫がされていること。(住宅性能表示制度 <sup>(2)</sup> による等級が3以上であること)	県産材の使用	県産材を10㎡以上使用していること。
フレキシブル性能	居住者の年齢や身体状況、家族構成の変化等に応じて間取りの変更等がしやすいよう工夫されていること。	防犯性能	防犯性の高い建物部品（CP部品）を設置するなど、住宅への侵入を防ぐ一定の基準を満たしていること。

(1) 一戸建て住宅以外の住宅を譲渡又は購入される場合については別途ご相談ください。 / (2) 住宅品質確保法に基づく制度です。

## 「ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金」

### ●長期優良住宅であれば上乗せ補助

岐阜県内の工務店で、平成28年省エネルギー基準等を満たした木造住宅を新築又は改修する場合、補助を行う。

「長期優良住宅の認定を受けていること」「補助対象者が県外からの移住者であること」のいずれかを満たす場合、上乗せ補助を実施している。

地域の工務店で建てるエコ住宅で快適に暮らしませんか

### ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金

岐阜県内の工務店で、平成28年省エネルギー基準\*等を満たした木造住宅を新築又は改修すると最大40万円補助します。

\*断熱、気密、日射遮蔽、設備の省エネルギー性能などの「建築物エネルギー消費性能基準」です。平成32年までに段階的に適合の義務化が予定されています。

#### 補助対象事業

県内において以下の基本基準を全て満たす住宅の新築又は既存住宅を改修する事業

- ① 一戸建ての住宅(住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の1/2以上)
- ② 「建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律」(建築物省エネ法)に基づく平成28年省エネルギー基準に適合<sup>※1</sup>する住宅
- ③ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度による劣化対策等級2以上に適合<sup>※2</sup>する住宅
- ④ 延べ面積300㎡未満の木造住宅(在来軸組工法、伝統的工法、枠組壁工法、丸太組工法に限る。)
- ⑤ 県内に本店を有し、建設業許可を取得している事業者により施工する住宅

#### 補助対象者

次の全てに該当する者

- ① 自ら居住するために補助対象事業を行う者<sup>※1</sup>
- ② 補助金の交付申請年度の3月31日までに、補助対象事業が完了<sup>※2</sup>し実績報告書が提出できる者
- ③ 県税の滞納がない者

#### 補助金額

- 新築：定額 30万円/戸
- 既存住宅改修：対象費用の1/2(限度額30万円/戸)

下記の1又は2のいずれかに該当する場合は、10万円/戸を加算(最大 計40万円)

	加算対象となる基準	確認書類・要件
1	「長期優良住宅の普及促進に関する法律」に基づく長期優良住宅の認定を受けていること	長期優良住宅計画認定通知書の写し
2	補助対象者が県外からの移住者であること <sup>※</sup>	申請年度の前年度の4月1日から事業完了日までに県内に転入届を出した者

#### 申請手続きの概略

##### ●交付を受けるまでの流れ

	4月～9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月
申請者	← 申込書提出 <sup>※1</sup> →		交付申請 <sup>※2</sup>			← 実績報告 <sup>※3</sup> →	請求書		
県(住宅課)		承認・不承認決定(抽選)		交付決定			補助金額確定	補助金振込 <sup>※4</sup>	



## 独自の維持保全マニュアルの作成・配布／長期優良住宅認定標章シールの配布

認定計画実施者の法に基づく義務などの基本的な情報から、維持保全の記録の記入方法までを網羅した維持保全マニュアルを作成。認定計画実施者に配布している。また、完了報告提出時に長期優良住宅認定標章シールを配布している。

長期優良住宅の維持保全のすすめ（実践編）

### 6 「維持管理の記録」の記入方法について

#### ■住まいの概要記入表

- ・長期優良住宅認定申請書や建築確認申請書等を参考に、該当欄に書き写します。
- ・住まいの点検時や不具合が起きたときの相談者の連絡先も記入しましょう。

#### ■保存書類一覧表

- ・長期優良住宅の認定申請時に提出した書類です。有無を確認し保存しておきましょう。

#### ■点検・修繕記録表①、②（記入例）

No	場所	点検部位 ※あてはまる 仕様に☑	記録	年										
				1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年			
6	屋根	<input checked="" type="checkbox"/> 瓦葺き <input type="checkbox"/> 彩色石綿瓦葺き <input type="checkbox"/> 金属板葺き	予定		●	●	●	●	●	●	●	●	●	
			実施		H29.5.9 ● 点	H32.5.8 ● 点	H37.5.1 ● 点 6.28 修							

平成29年5月9日に点検実施

平成37年6月28日に修繕終了

該当する仕様をチェック

- ・予定欄には、維持保全計画書を参照して定期点検予定年に「●」を記入します。
- ・実施欄には、点検実施日と修繕終了日を記入します。



長期優良住宅認定標章シール

## ○関連する制度の概要

# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

## 従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」

「古い、汚い」

「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



## 「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」

「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

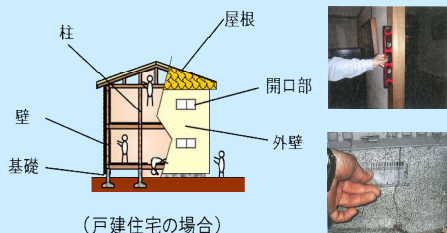
リフォーム等の情報

など

# 「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要

## ①基礎的な品質があり「安心」

- ◇新耐震基準等に適合
- ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合  
〈インスペクションのイメージ〉



## ②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

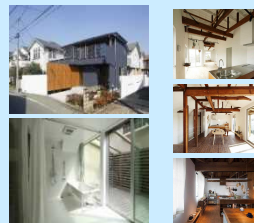
- ◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・既存住宅だけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

- ◇外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる  
〈現況の写真イメージ〉



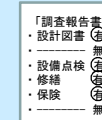
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

## ③情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される

〈情報開示イメージ〉

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示



(仲介事業者等)

- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわる 等

相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる



※「安心R住宅」の「安心」とは

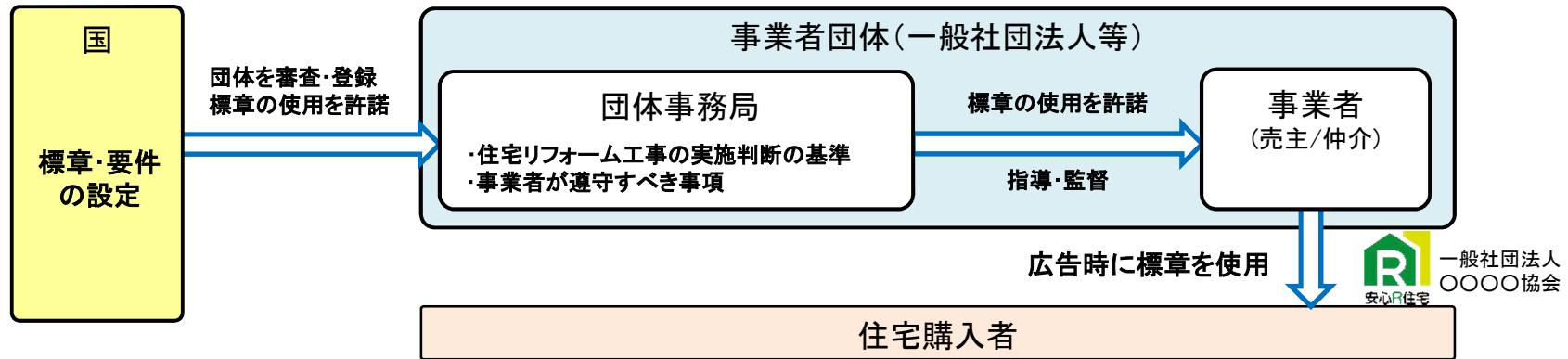
- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住

購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

# 既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。  
その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



## ◇「安心R住宅」の登録団体一覧 平成30年9月25日時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会 (スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会 (公社)全日本不動産協会	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合 会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会 (全住協)

# 「安心R住宅」の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1</b></li> </ul> <small>※1 下記のいずれかを満たす住宅</small> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年6月1日以降に建築したもの</li> <li>・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの</li> </ul>		
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2</b></li> </ul> <small>※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</small> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</li> </ul>		
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3</b></li> </ul> <small>※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う</small>		
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</b></li> <li>• <b>リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること</b></li> </ul> <small>※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要</small> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること</b></li> </ul>			
(3) 「わからない」イメージの払拭	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目		建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
			維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
			保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
			省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
			共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
	その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等		



# 住宅履歴情報について

- 住宅履歴情報は、住宅の現況把握や売買の場面で情報の非対称性解消に資するものであることから、平成28年に閣議決定された住生活基本計画において、住宅履歴情報を活用した消費者への情報提供の充実が「新たな住宅循環システム」を創出するための基本的な施策として位置づけられている。
- 住宅履歴情報の蓄積・活用については、有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルールに基づき、取組が進められている。
- 平成30年3月末時点で、共通ルールに基づき約9万件の住宅履歴情報が情報サービス機関に登録されている。

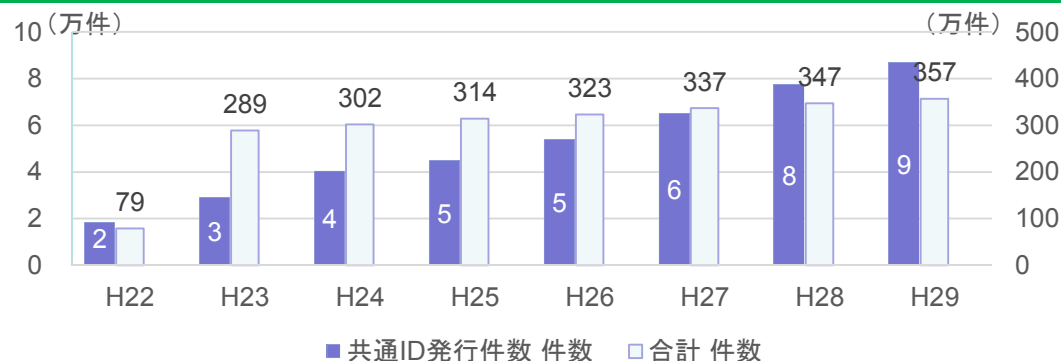
## ◆ これまでの取組

- **共通ルールの策定(平成19～21年度)**  
有識者として建築、不動産に関する学識者らからなる住宅履歴情報整備検討委員会において「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」を策定  
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積・活用促進事業)
- **情報サービス機関の立ち上げ支援(平成22年度)**  
住宅履歴情報の保管等を行う情報サービス機関の立ち上げに必要なシステム導入を支援  
(国土交通省 住宅履歴情報蓄積のための体制整備支援事業)
- **住宅履歴システムの活用の促進(平成25年度～)**  
**長期優良住宅化**リフォーム時における住宅履歴情報の作成費用を支援  
(国土交通省 長期優良住宅化リフォーム推進事業)

## ◆ 住宅履歴情報の活用

- **点検時**  
住宅の構造や仕様、過去の点検やリフォームの記録を把握することで、効率的かつ的確な点検が可能に
- **リフォーム時**  
建築時の図面や過去の修繕記録があることで、必要なリフォーム工事の内容の的確かつ円滑な検討が可能に
- **不具合発生時**  
不具合発生時に、使用されている建材・設備を把握することで、原因の特定や適切な修繕が可能に
- **売却時**  
性能を示す資料やリフォームの記録、点検結果などがあることで、建物価値の適正な評価や円滑な売却が可能に

## ◆ 住宅履歴情報の蓄積件数



## 住宅履歴情報を取り扱う情報サービス機関

住宅所有者の住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。  
 「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関では、一定の共通ルールに基づいて住宅所有者や事業者の方より住宅履歴情報を電子化してお預かりし、保管・提供するサービスを行っています。



## 「いえかるて」情報サービス機関の例

機関名	所在地	機関名	所在地
一般財団法人 北海道建築指導センター	北海道	住宅保証機構株式会社	東京都
INDI株式会社	北海道	価値住宅株式会社	東京都
株式会社 コンピュータシステム研究所	宮城県	株式会社 エー・エス・ディ	神奈川県
株式会社 インテグラル	茨城県	プロパティオン株式会社	神奈川県
株式会社 構造計画研究所	東京都	特定非営利活動法人 Smile住宅安心ネットワーク	山梨県
株式会社 住宅あんしん保証	東京都	株式会社 タチ基ホーム	愛知県
株式会社 フォーラム・ジェイ	東京都	株式会社しらかばハウジング	愛知県
スマイル・コミュニケーションズ株式会社	東京都	一般社団法人 住宅長期保証支援センター	大阪府
株式会社 エプロ	東京都	日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合	大阪府
株式会社 ハウスジーマン	東京都	株式会社 日本戸建管理	大阪府
株式会社 日本住宅保証検査機構	東京都	福井コンピュータアーキテクト株式会社	福井県
ハウスプラス住宅保証株式会社	東京都	安心計画株式会社	福岡県
株式会社 FPコーポレーション	東京都	株式会社 クロダ	長崎県
ハイアス・アンド・カンパニー株式会社	東京都		(平成30年4月現在)



※「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月国土交通省公表)に基づき作成

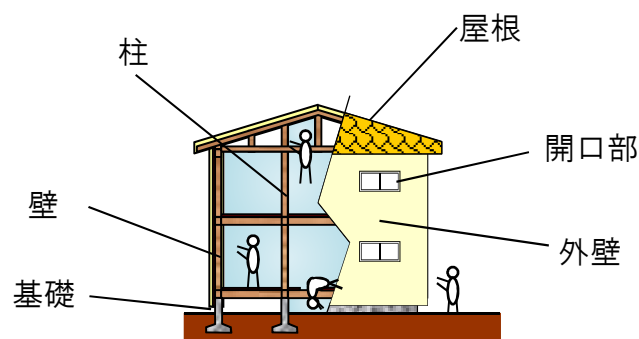
## インスペクション

専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

## インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査。

- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等



(戸建住宅の場合)

## インスペクションのイメージ

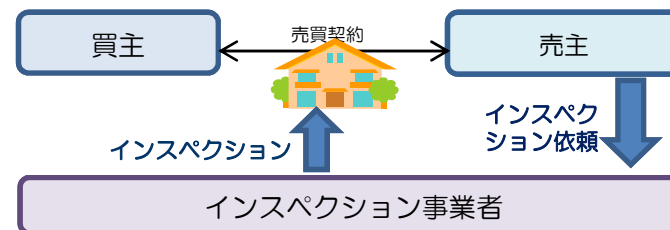


水平器による柱の傾きの計測



クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

## インスペクションの活用例



検査料金：4.5万～6万円程度（通常、依頼主である売主が負担）  
検査時間：2～3時間程度

### 【調査結果に係る留意事項】

- 瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではない。
- 報告書の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではない。
- 建築基準関係法令等への適合性を判定するものではない。

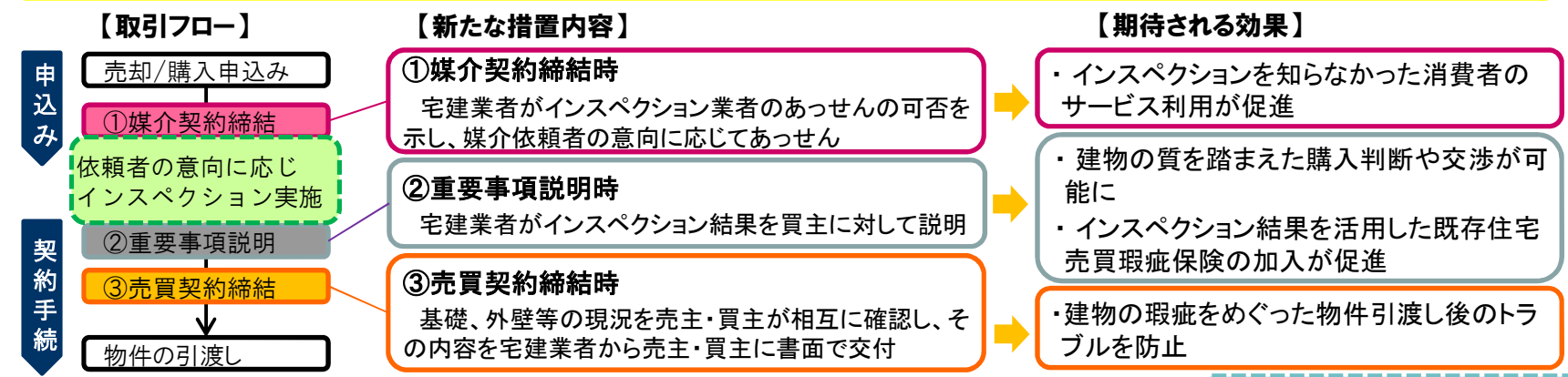
**背景**

- 我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
- 既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

## 1. 既存建物取引時の情報提供の充実

➤ 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)  
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険  
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



基礎のひび割れ幅の計測



水平器による柱の傾きの計測

○成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模  
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合  
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

## 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

## 3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

## 4. 施行期日

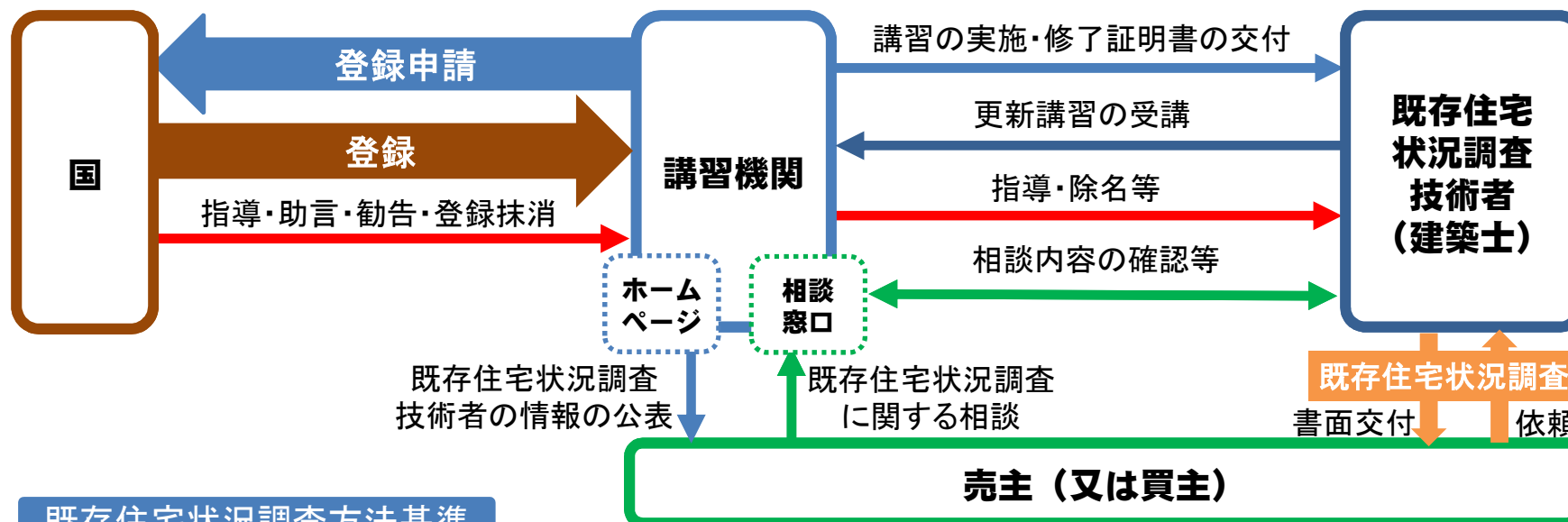
- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

# 既存住宅状況調査技術者講習制度の概要

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。5講習機関を登録し約31,000人が講習修了。(平成30年10月末現在)
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

## 既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



## 既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定。

## 登録講習の実施機関一覧

登録番号	名称	登録番号	名称
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	4	一般社団法人日本木造住宅産業協会
2	公益社団法人日本建築士会連合会	5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	-	-

平成30年10月末現在

## ○制度の運用状況

# 長期優良住宅の認定状況

・長期優良住宅建築等計画の認定制度は、  
**新築は平成21年6月4日より、増改築認定は28年4月1日より運用開始**

・累計認定実績（平成30年3月末現在）

【新築】**915,194戸**（一戸建ての住宅894,943戸、共同住宅等20,251戸）

【増改築】**423戸**（一戸建ての住宅 395戸、共同住宅等 28戸）

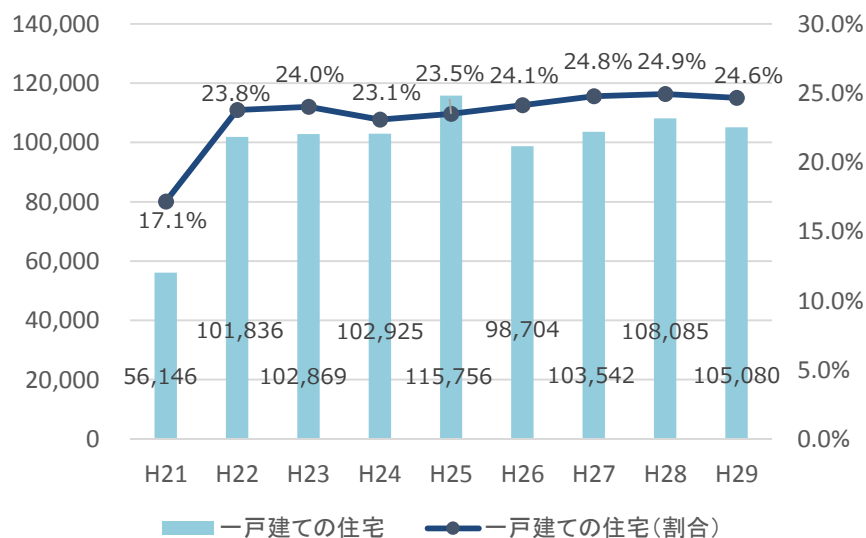
・平成29年度認定実績

【新築】**106,611戸**（一戸建ての住宅105,080戸、共同住宅等 1,531戸）

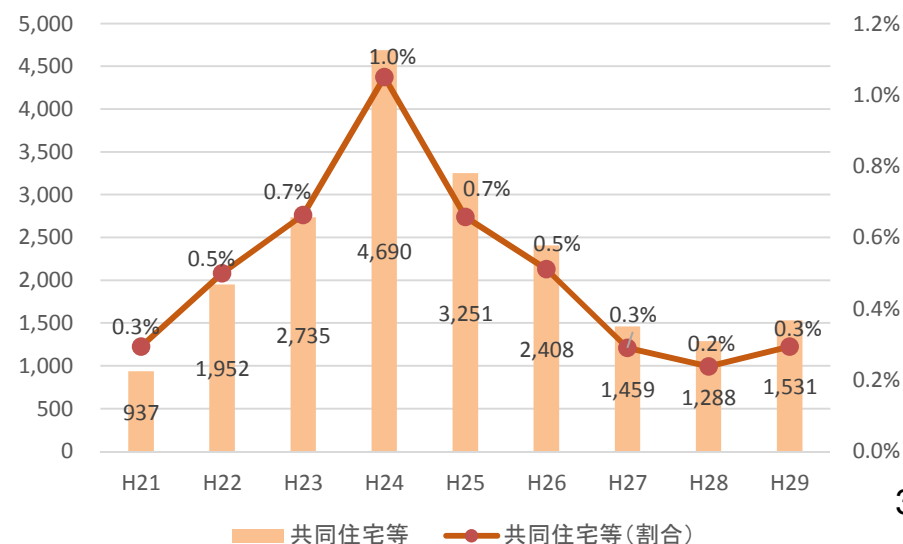
【増改築】**296戸**（一戸建ての住宅 295戸、共同住宅等 1戸）

新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は**11.3%**（一戸建て 24.6%、共同住宅等 0.3%）

一戸建ての住宅の認定実績（新築）



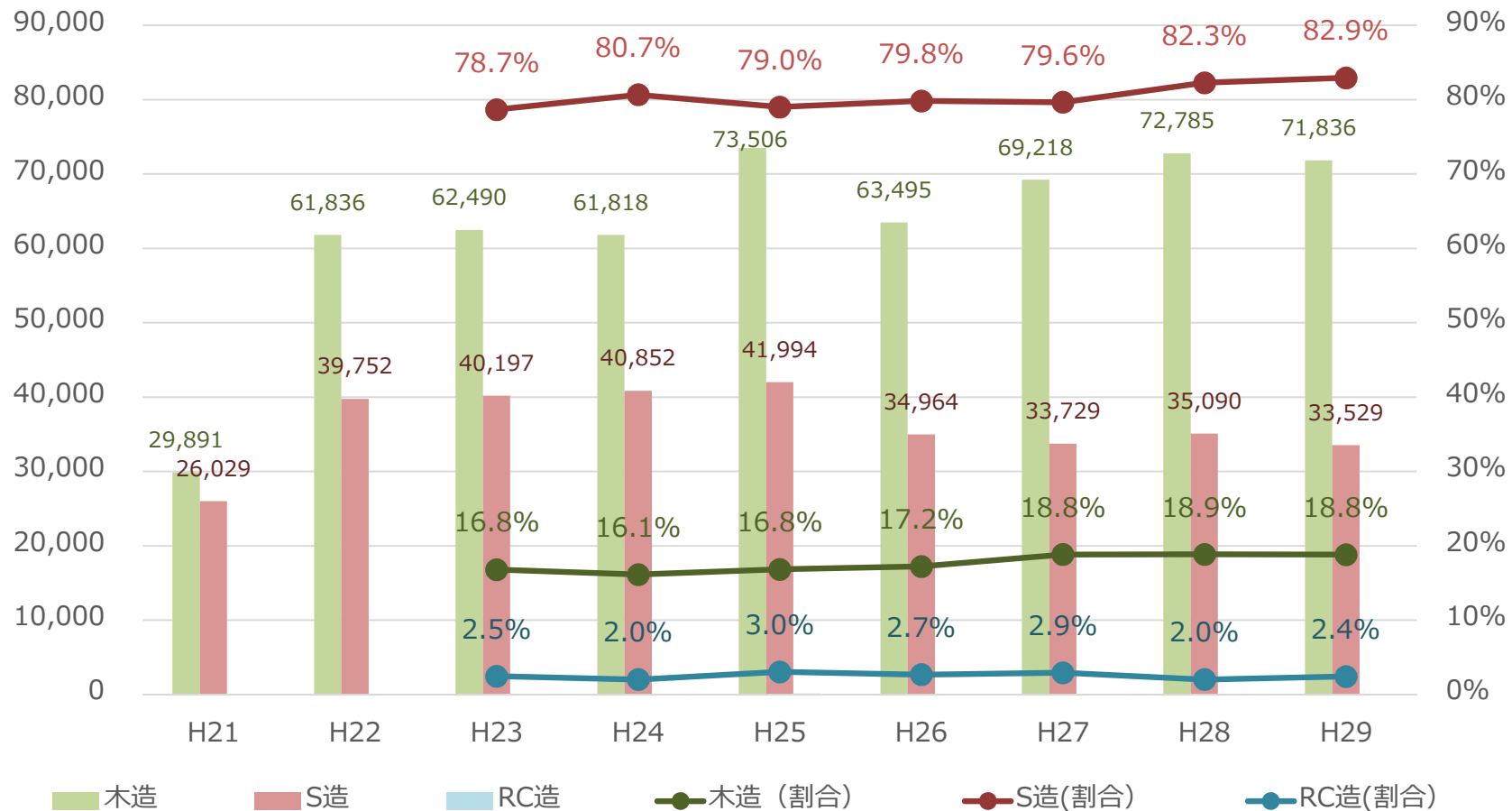
共同住宅等の認定実績（新築）



# 長期優良住宅(新築)の構造別認定状況①

- 木造住宅の認定件数が年間6万～7万戸前後と最も多い。
- 新設住宅着工戸数に占める認定割合では、木造が2割弱であるのに対し、S造は約8割となっている。

### 構造別認定実績（一戸建ての住宅）

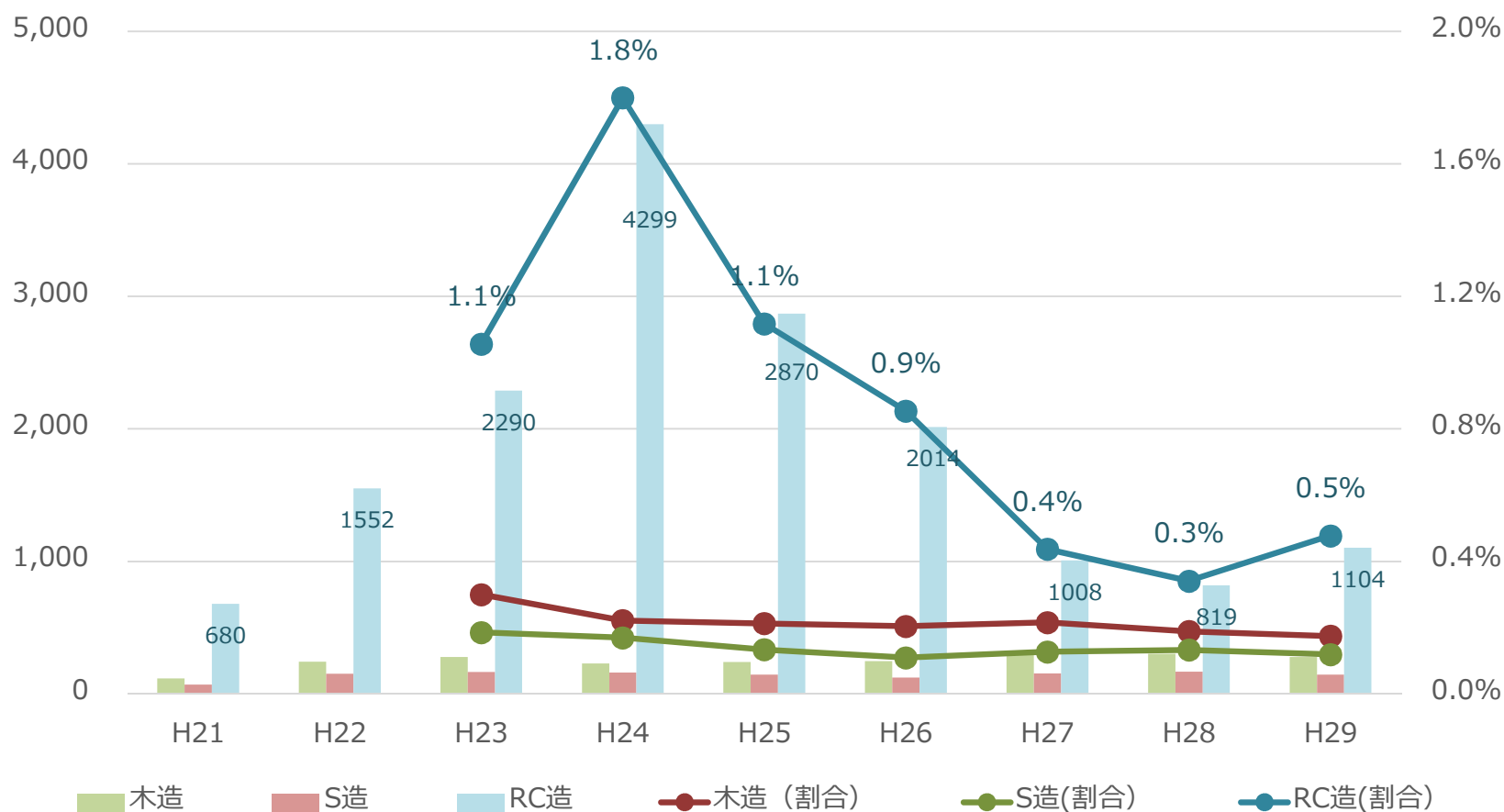


※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率 (出典) 建築着工統計調査。H22以前は構造別のデータがない

# 長期優良住宅(新築)の構造別認定状況②

- 過去5年間の新設住宅着工戸数に占める認定割合は、いずれの構造も1%強未満と低い状況

構造別認定実績（共同住宅等）

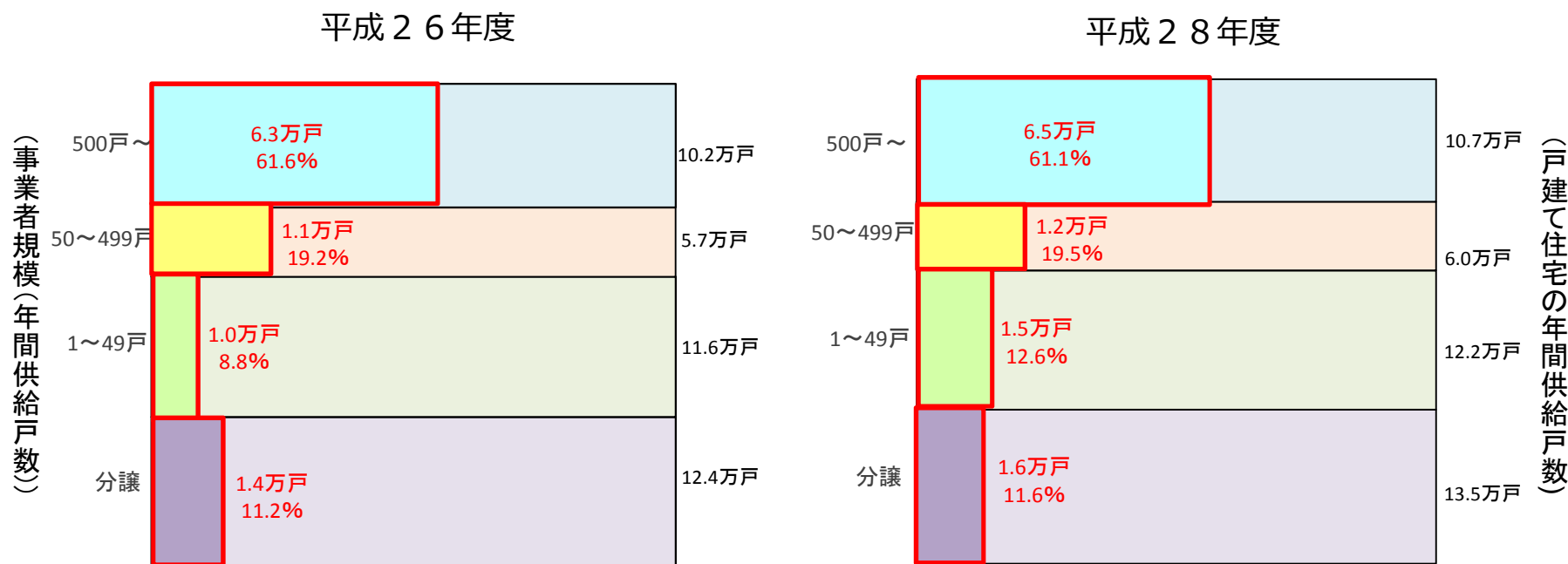


※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率 (出典) 建築着工統計調査。H22以前は構造別のデータがない

# 供給される住宅に占める認定長期優良住宅の割合

大手の住宅生産者等（年間供給戸数50戸以上）における長期優良住宅の認定割合は、平成26年度と平成28年度の実績を比較してほぼ横ばいであるが、**中小住宅生産者（年間供給戸数50戸未満）の認定割合は、平成26年度は8.8パーセントであるのに対し、平成28年度は12.6パーセントと約1.4倍**となっている。

【事業者規模（年間供給戸数）別戸建て注文住宅の供給戸数に占める認定長期優良住宅の割合】



: 認定長期優良住宅



# 長期優良住宅制度の評価と課題

※工務店を対象としたアンケート調査の結果を修正しています（平成31年1月29日）  
複数の業界団体に対して回答している事業者があったため、重複する回答を削除しました。  
その結果、有効回答数が前回示した610件から605件に減少しています。

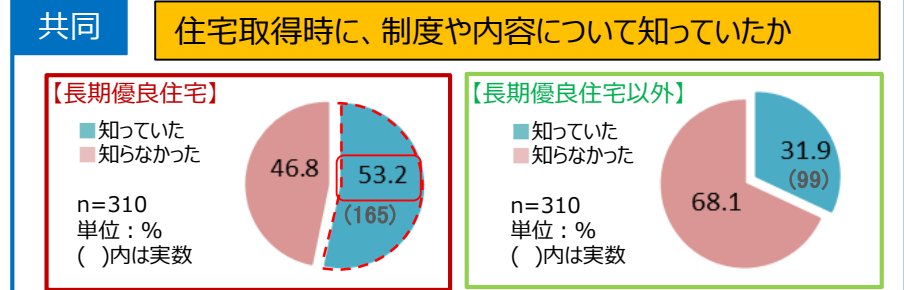
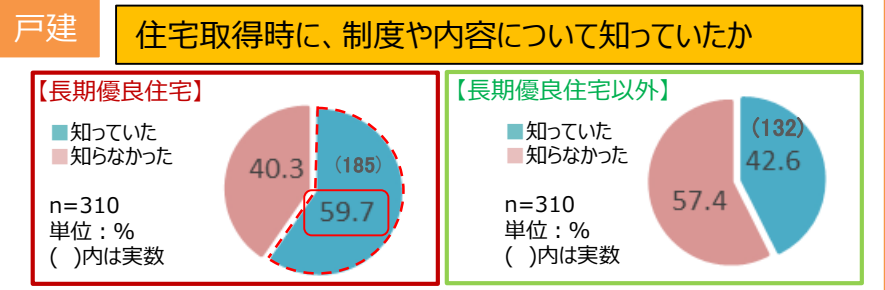
	対象	調査法	調査期間
消費者	過去10年間に新築住宅を購入した消費者  (内訳) ・戸建住宅取得者310人 (うち認定住宅取得者155人) ・共同住宅所有者310人 (うち認定住宅取得者155人)	Web調査	H30.10.23 ～H30.10.30
ハウスメーカー	(一社) 住宅生産団体連合会の企業会員12社	調査票をメールで配布・回収	H30.10.22 ～H30.11.7
工務店	・(一社) JBN・全国工務店協会 ・全国建設労働組合総連合 ・全国中小建築工事業団体連合会 の会員  配布件数：4,384件 有効回答数：605件 ※同一事業者が複数の業界団体調査に回答していたものの重複を削除。有効回答数が610件から605件に減少	調査票を郵送配布。 FAXまたはメールで回収	H30.10.2 ～H30.11.2
マンション供給者	(一社) 不動産協会の会員会社8社	調査票をメールで配布・回収	H30.11.15 ～H30.11.22
所管行政庁	47都道府県と20政令指定都市	調査票をメールで配布・回収	H30.10.1 ～H30.10.9
業界団体	・戸建住宅関連団体 8団体 ・共同住宅関連団体 4団体 ・瑕疵担保責任保険法人 4団体 ・その他 3団体	調査票をメールで配布・回収	H30.10.22 ～H30.11.12

# ○評価

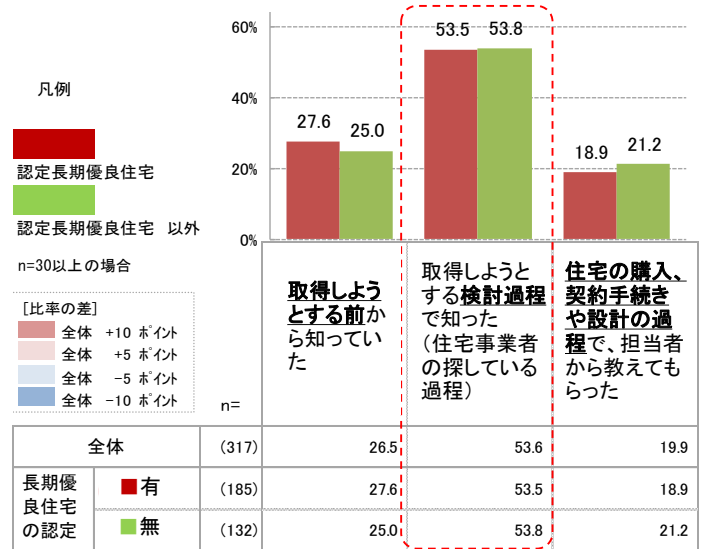
# 制度に対する消費者の認知度

## Q. 住宅取得時に、制度や内容について知っていたか／いつ知ったか

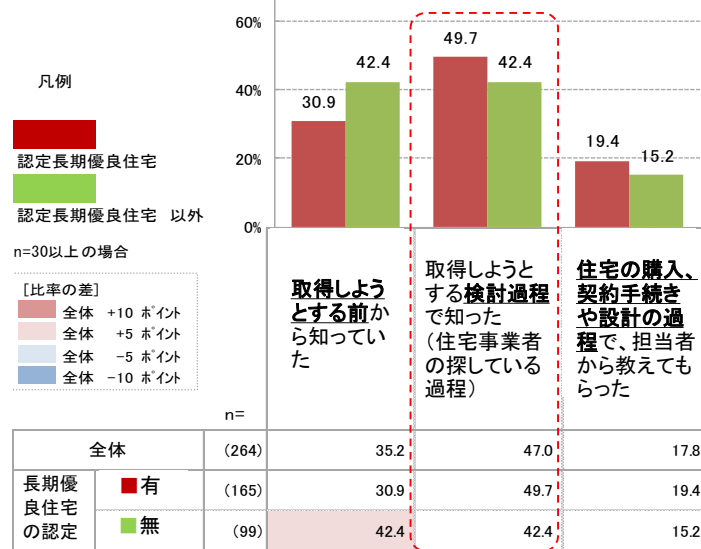
- 住宅取得時に「制度や内容について知っていたか」について、長期優良住宅の取得者においては戸建で6割、共同で5割強が「知っていた」としている。
- 制度や内容について、「いつ知ったか」について、戸建、共同ともに「検討過程」が多い。



### 制度や内容について、いつ知ったか



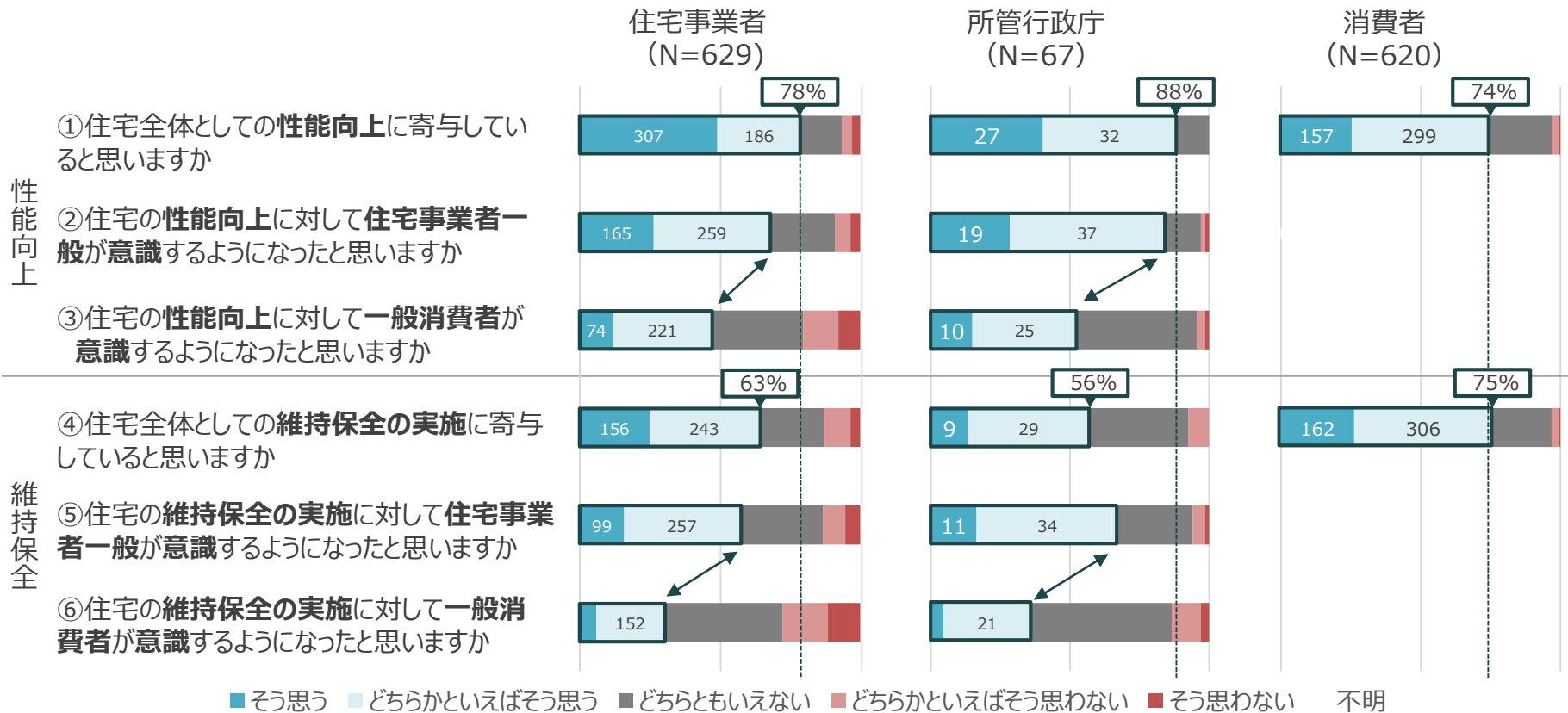
### 制度や内容について、いつ知ったか



# 住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与①

Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

- 肯定的回答の割合が総じて高い。また、性能向上に対する肯定的回答の割合が、維持保全に対する割合よりも高い
- 住宅事業者への意識づけへの寄与に比べて、消費者への意識づけへの寄与に対する肯定的回答の割合が低い

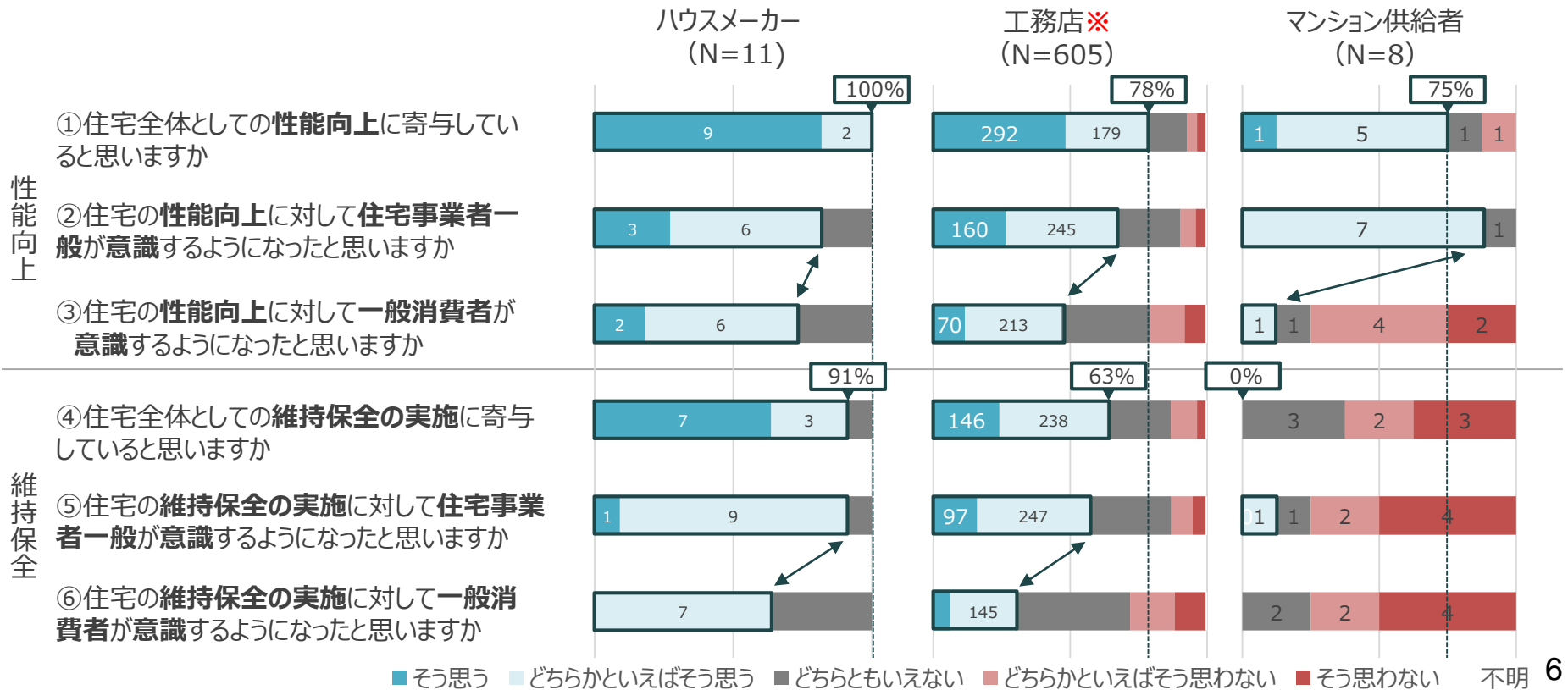


# 住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与②

## Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

(「住宅事業者」をハウスメーカー、工務店、マンション供給者に分けて分析)

- いずれの住宅事業者も住宅全体の性能向上、住宅の性能向上に対する事業者の意識づけへの寄与については肯定的な回答が多い。
- 住宅の性能向上に対する一般消費者の意識付への寄与、維持保全の実施に対する寄与については、住宅事業者によって傾向が大きく異なる。



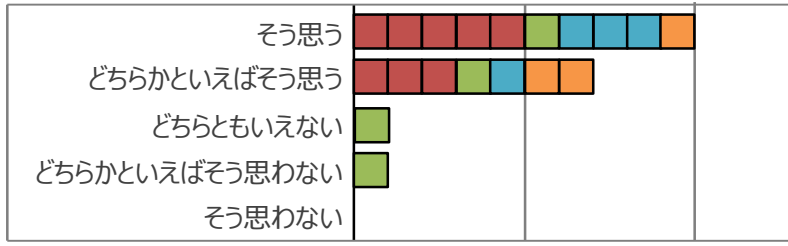
※再集計しています。

# 住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与③

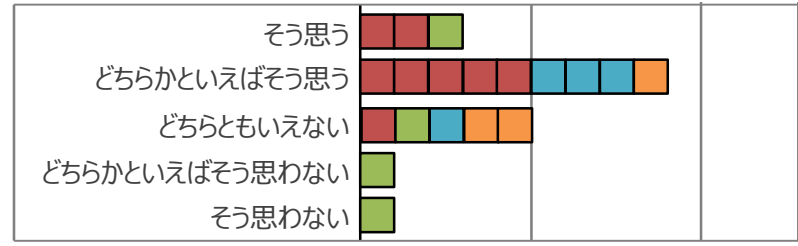
## Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

- 性能向上に対する肯定的回答の割合が、維持保全に対する割合よりも高い。
- 住宅事業者への意識づけへの寄与に比べて、消費者への意識づけへの寄与に対する肯定的回答の割合が低い
- 共同住宅関連団体による評価は、戸建住宅関連団体による評価と比べて総じて低い

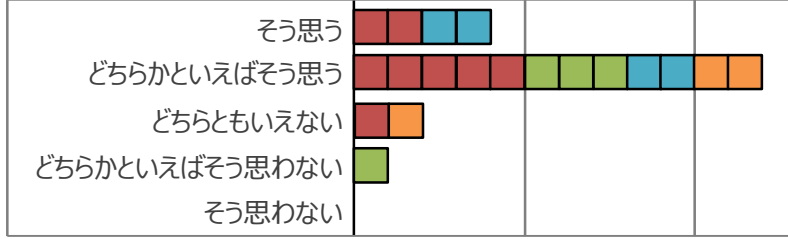
①住宅全体としての**性能向上**に寄与していると思いますか



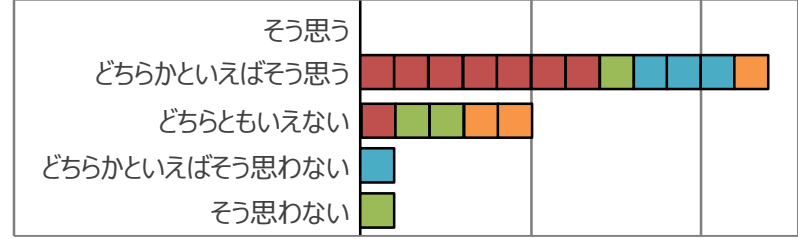
④住宅全体としての**維持保全の実施**に寄与していると思いますか



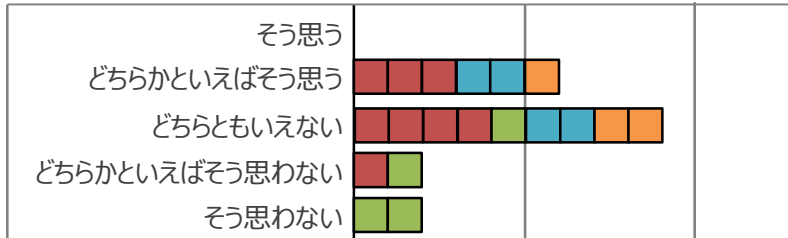
②住宅の**性能向上**に対して**住宅事業者一般**が意識するようになったと思いますか



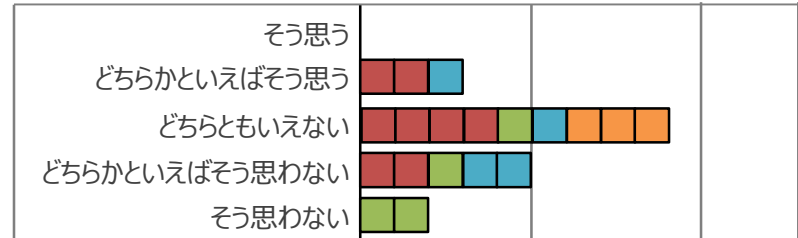
⑤住宅の**維持保全の実施**に対して**住宅事業者一般**が意識するようになったと思いますか



③住宅の**性能向上**に対して**一般消費者**が意識するようになったと思いますか



⑥住宅の**維持保全の実施**に対して**一般消費者**が意識するようになったと思いますか



# 住まいに対する消費者の満足度①

## Q. 現在の住まいに満足しているか、不満があるか？（性能関係）

- 認定の有無別にみると、性能にかかるといわれる項目においても「長期優良住宅」の方が満足度が高くなっている。
- 認定の有無別にみると、性能にかかるといわれる満足度の差が、戸建住宅に比べて共同住宅の方が小さい。

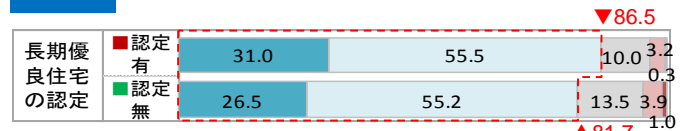
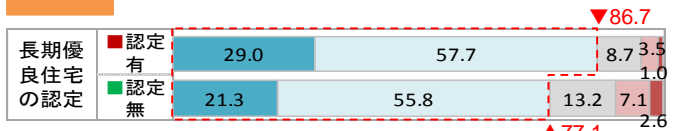
■ 満足している □ どちらかという満足している ■ どちらともいえない ■ どちらかという不満がある ■ 不満がある

※赤数字は「満足」及び「どちらかという満足」の合計

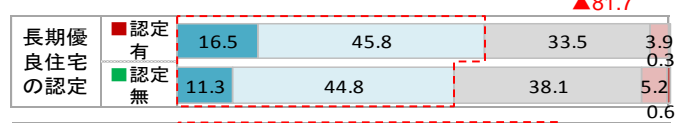
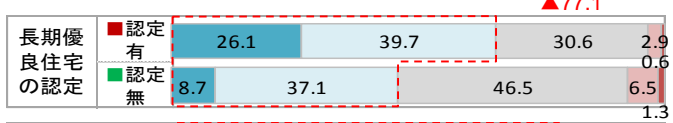
**戸建** n=310 単位：%

**共同** n=310 単位：%

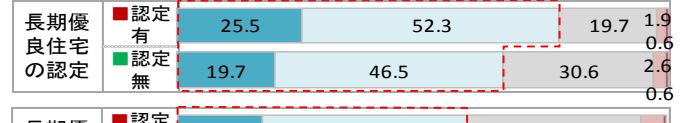
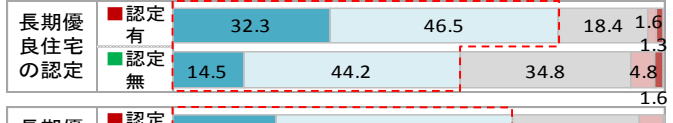
全体的



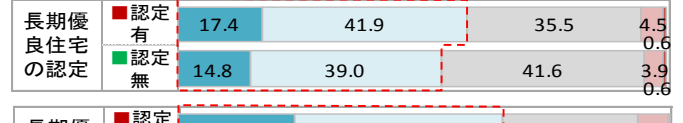
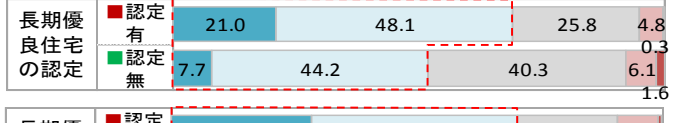
構造躯体の劣化対策



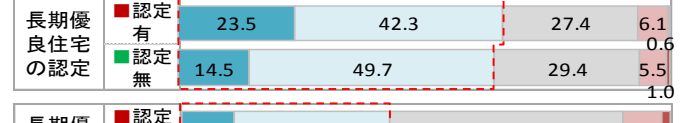
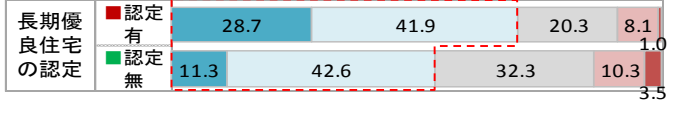
地震に対する耐震性



設備配管等の維持管理のしやすさ

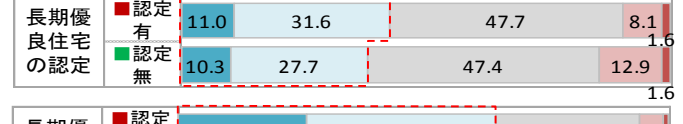


外壁・屋根や窓等の断熱性

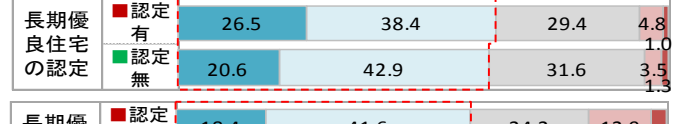
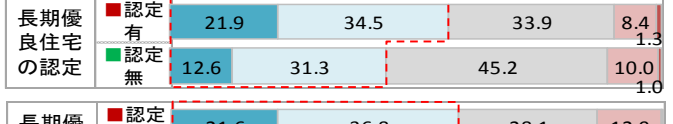


間取り変更のしやすさ

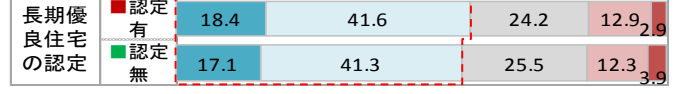
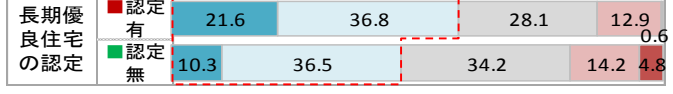
(「戸建」は該当なし)



住戸内のバリアフリー性



遮音性





# 住まいに対する消費者の満足度②

Q. 現在の住まいに満足しているか、不満があるか？（性能関係以外）

- 認定の有無別にみると、戸建住宅において、長期優良住宅の取得者の方が「維持保全計画」「アフターサポート」に対する満足度が高いが、共同住宅においてはその差は小さくなる。

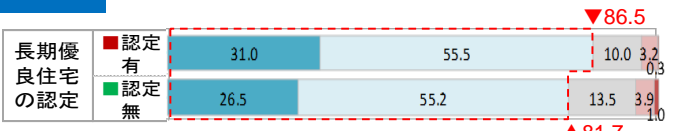
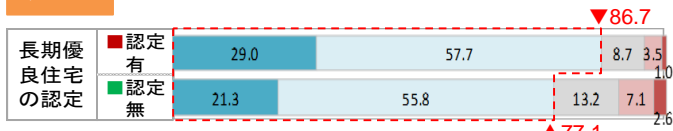
■ 満足している □ どちらかという満足している ■ どちらともいえない ■ どちらかという不満がある ■ 不満がある

※赤数字は「満足」及び「どちらかという満足」の合計

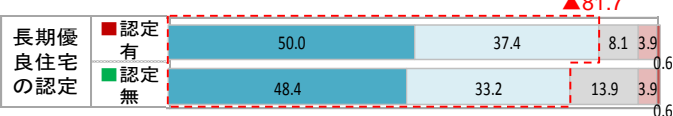
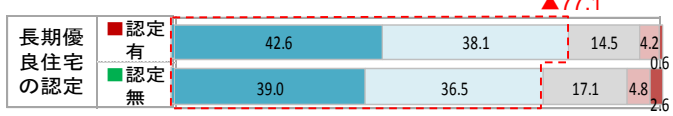
**戸建** n=310 単位：%

**共同** n=310 単位：%

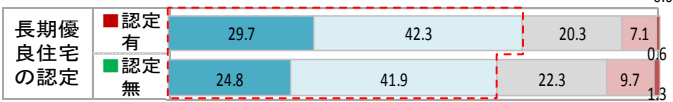
全体的



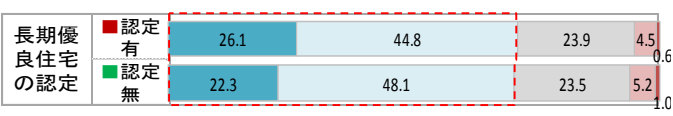
立地



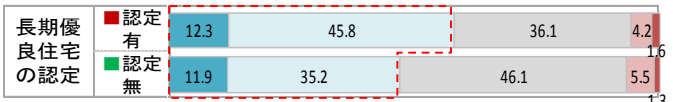
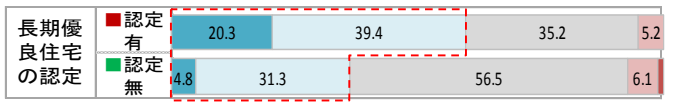
広さ(面積)、間取り



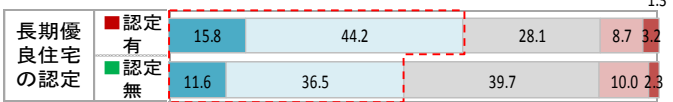
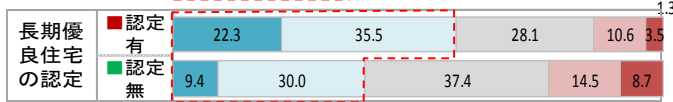
住宅のデザイン



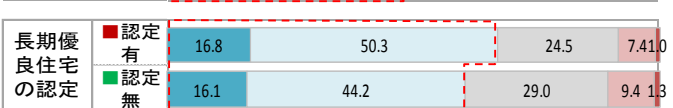
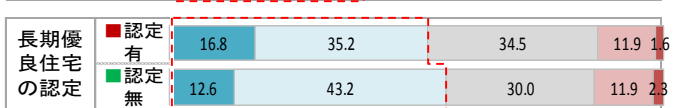
維持保全計画



アフターサポート



価格



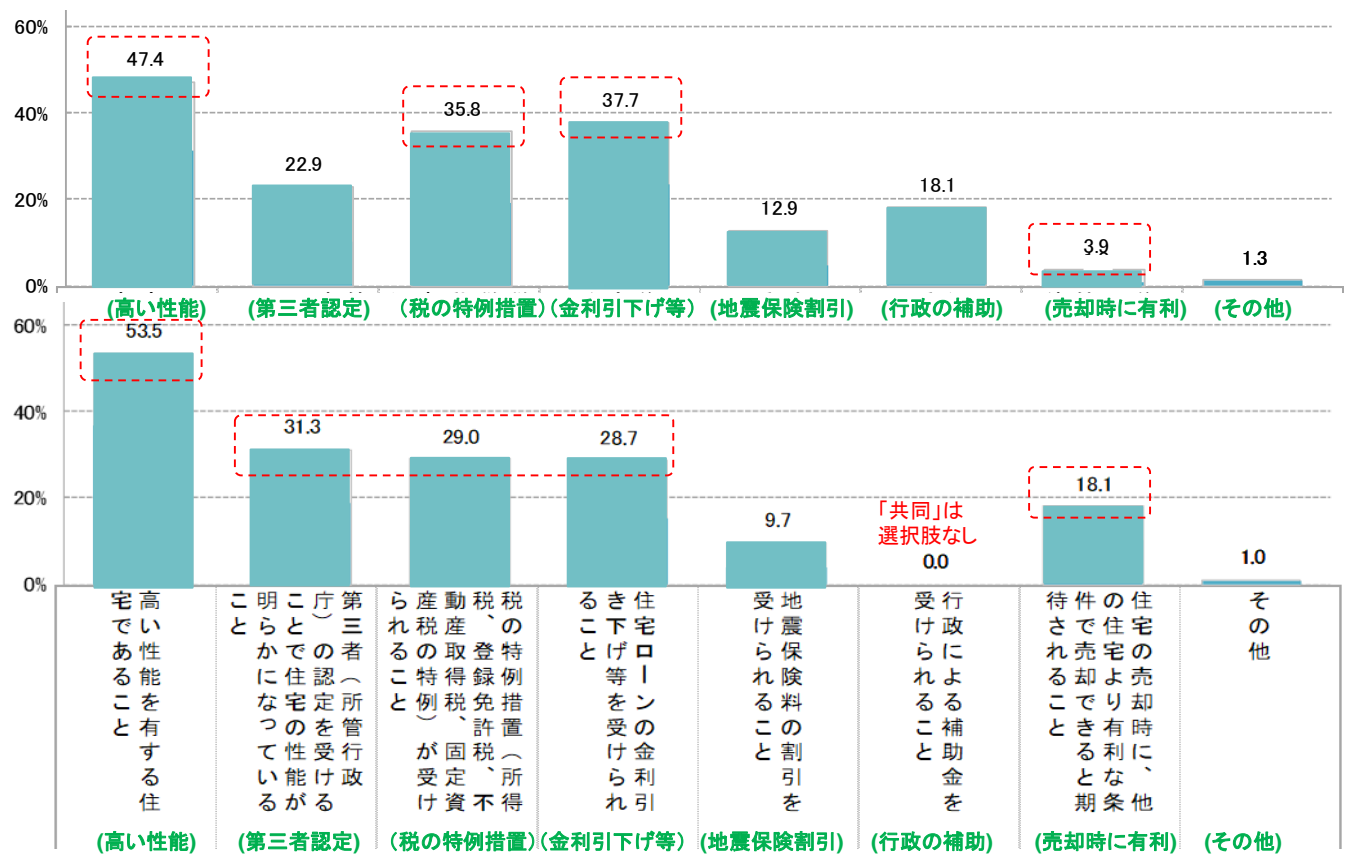
# 長期優良住宅とした理由

## Q. 実際を取得した住まいを長期優良住宅とした理由は何か？

- 長期優良住宅とした理由について、戸建住宅の場合、「高い性能」の割合が最も高く47.4%。次いで「金利引き下げ等」が37.7%、「税の特例措置」が35.8%となっている。
- 共同住宅の場合は、戸建住宅同様「高い性能」の割合が最も高く53.5%。次いで「第三者認定」「税の特例措置」「金利引き下げ等」がほぼ同等で約3割前後となっている。
- 「売却時に有利」は、戸建住宅とくらべて共同住宅の割合が高い。

**戸建**  
n=310  
単位：%  
MA（あてはまるもの2つまで）

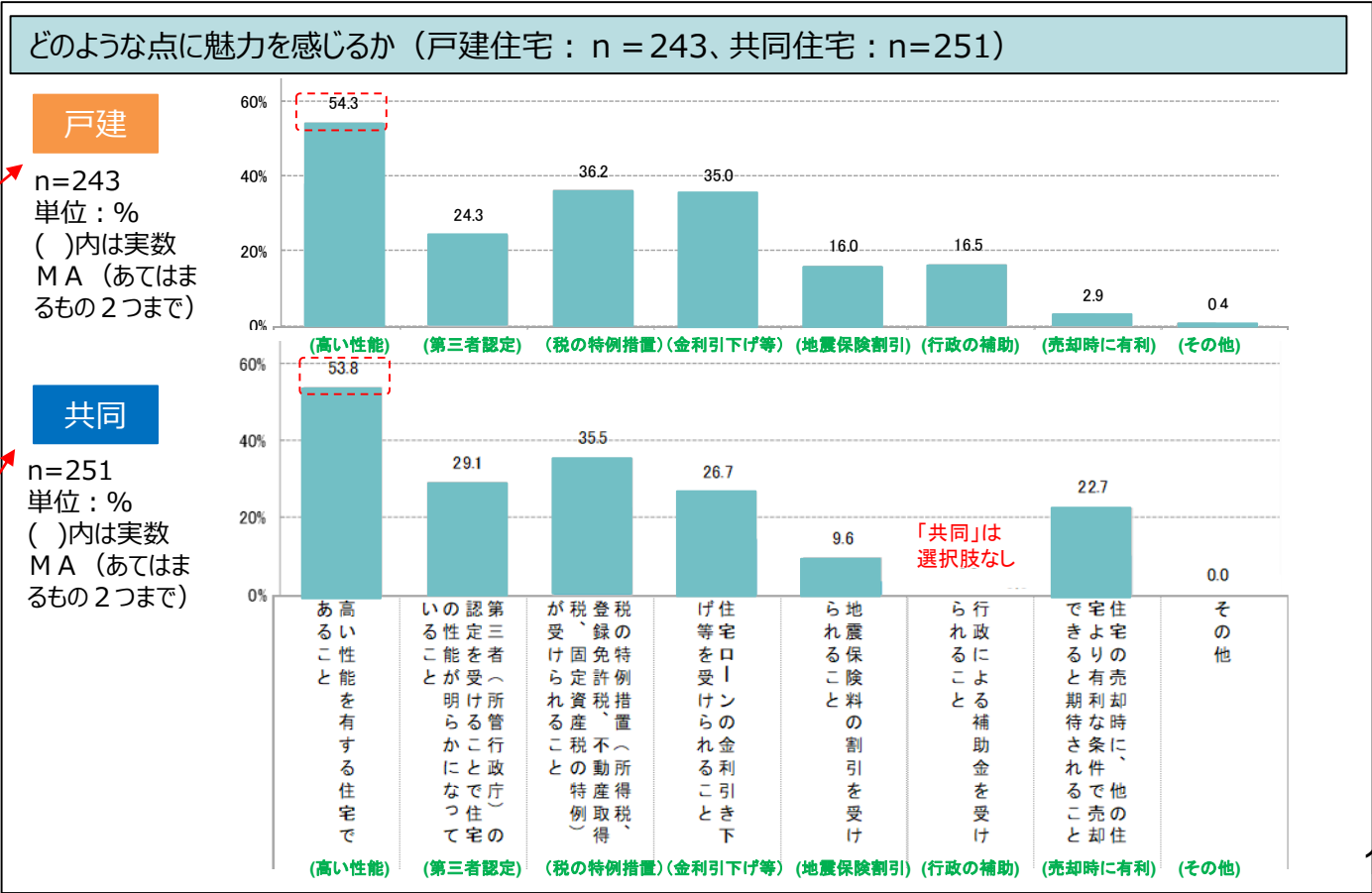
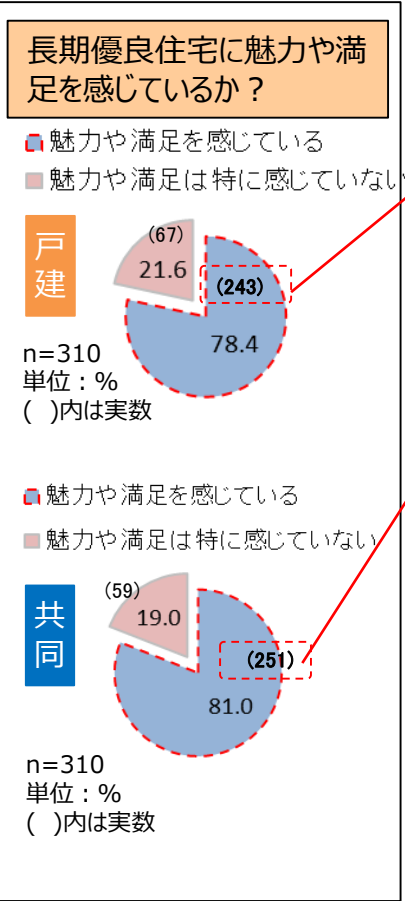
**共同**  
n=310  
単位：%  
MA（あてはまるもの2つまで）



# 長期優良住宅に魅力を感じる点

Q. 実際取得した住まいが長期優良住宅であることについて、魅力や満足を感じているか？

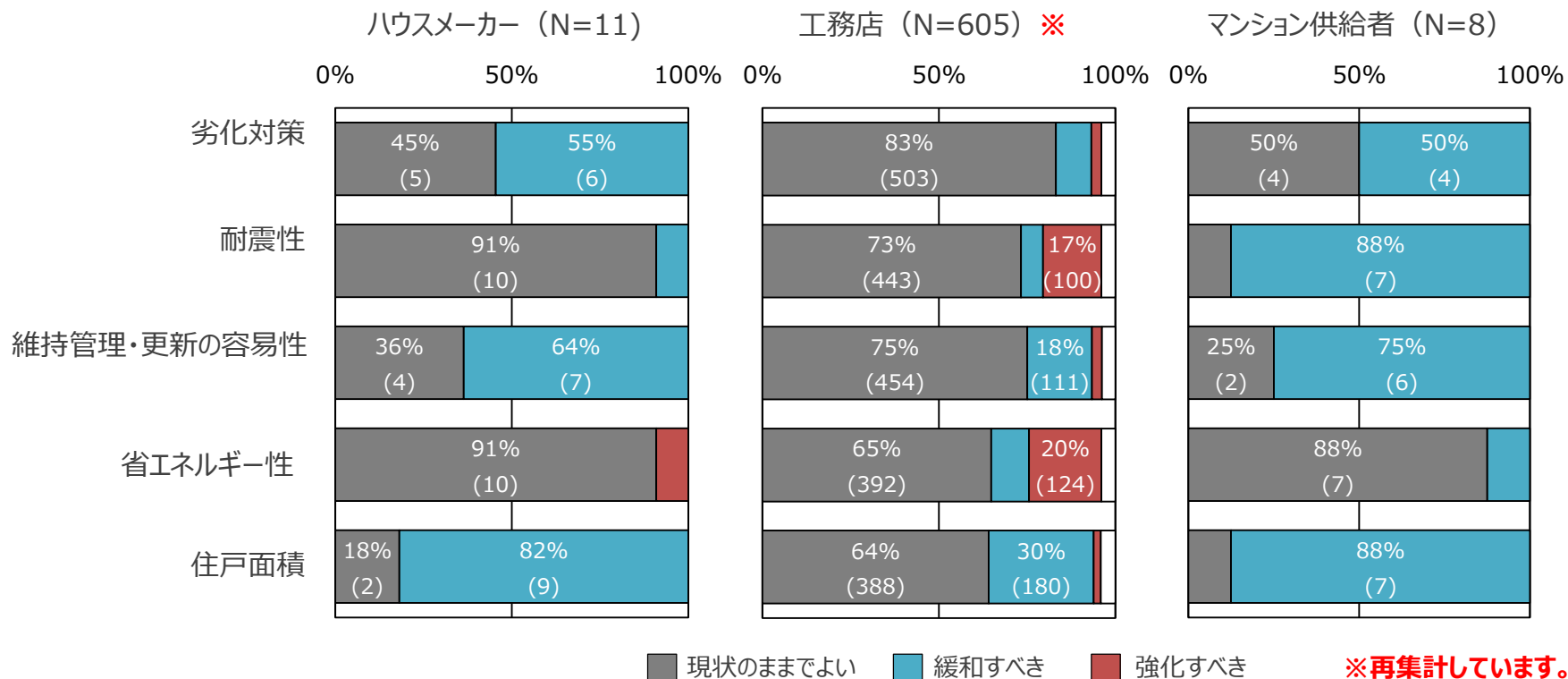
- ・長期優良住宅の魅力・満足感について、戸建住宅の場合「魅力や満足を感じている」の割合は78.4%。魅力等を感じる点については、「高い性能」の割合が最も高く54.3%。次いで「税の特例措置」「第三者認定」となっている。
- ・共同住宅の場合、「魅力や満足を感じている」の割合は81.0%。魅力等を感じる点については、「高い性能」の割合が最も高く53.8%。次いで「税の特例措置」が35.5%となっている。



# ○課題

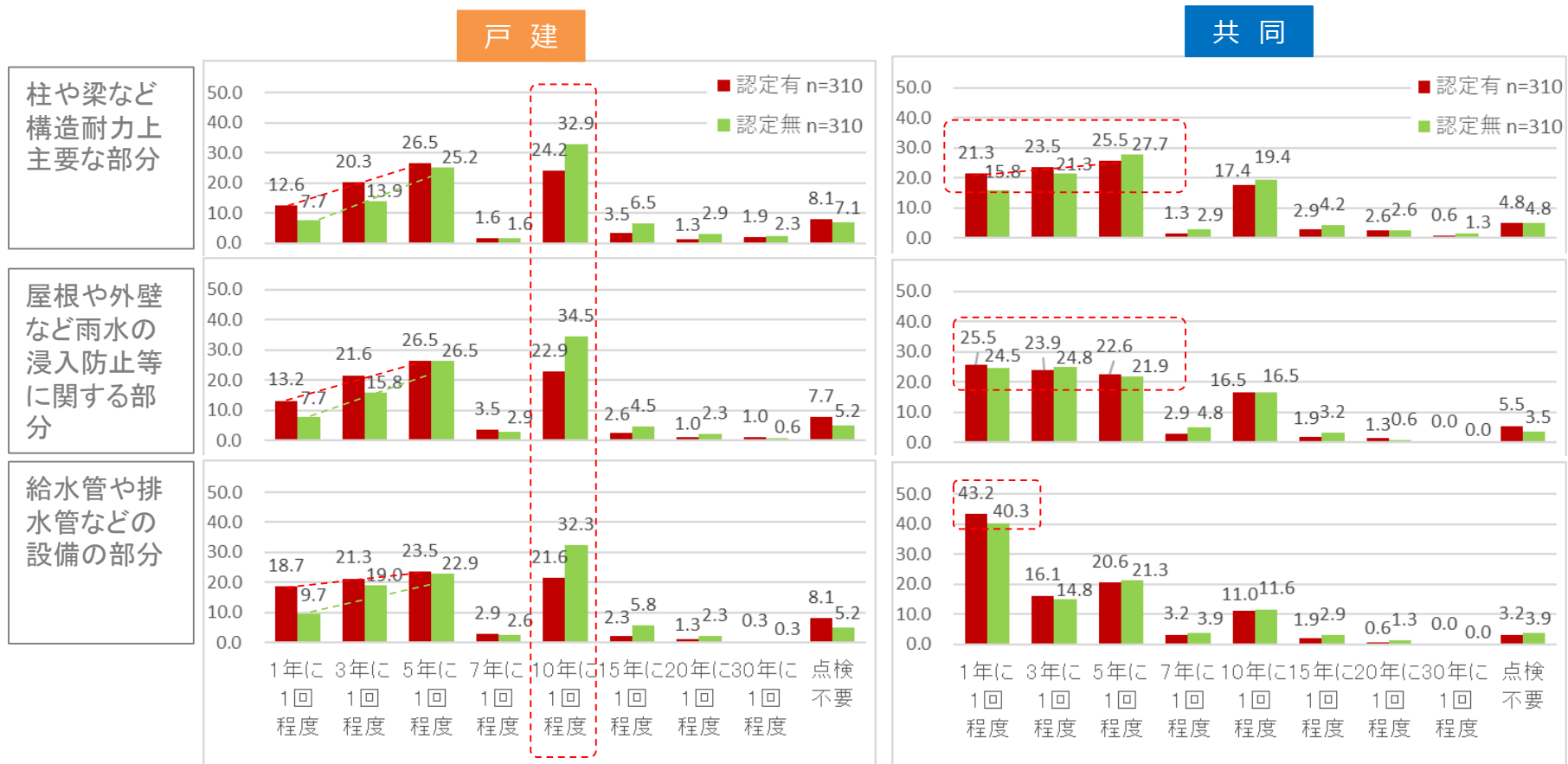
## Q. 長期優良住宅の認定基準について、見直しの要望等がありますか

- **劣化対策** ハウスメーカー、マンション供給者の半数以上が「緩和すべき」と回答。
- **耐震性** ハウスメーカー、工務店では「現状のままでよい」が最も多いが、マンション供給者では「緩和すべき」が最も多い。
- **維持管理・更新の容易性** ハウスメーカー、マンション供給者では「緩和すべき」が最も多い。工務店では「現状のままでよい」が最も多い。
- **省エネルギー性** いずれも「現状のままでよい」が最も多いが、約2割の工務店が「強化すべき」と回答。
- **住戸面積** ハウスメーカー、マンション供給者の8割以上、工務店の約3割が「緩和すべき」と回答



## Q. 専門業者、工務店等の第三者による住まいの点検は、どの程度の頻度が必要か？

- 戸建では「10年に1回程度」と回答する者の割合がもっとも高い。  
認定の有無別にみると、認定住宅を取得した消費者の方が、より短い期間で点検が必要と回答する者の割合が高い。
- 共同については、認定の有無別で傾向に大きな差はなく、戸建に比べて、より短い期間で点検が必要と回答する者が多い傾向にある。特に給水管等については「1年に1回程度」が顕著に高い。



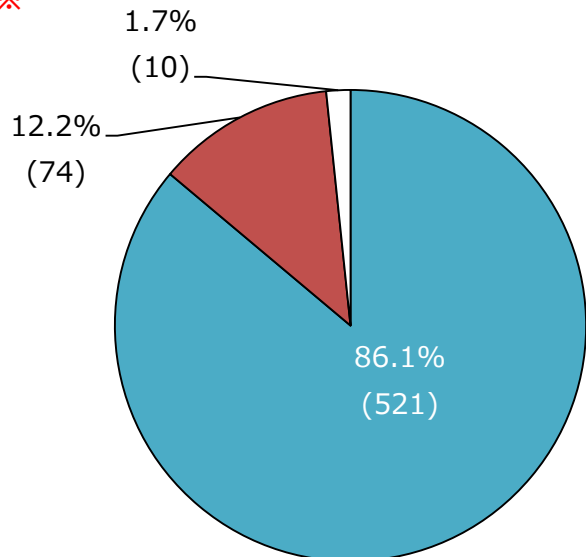
Q. 住宅の維持保全の必要性や重要性についてどのように考えるか

Q. お客様に対して、住宅の維持保全に関する認識を高めるための取組として必要と考えられるものは何か

- 維持保全の必要性や重要性について、「事前の維持保全は重要」とする工務店は**86.1%**にのぼる。
- 維持保全の認識を高める取組みとして、「点検時期等のご案内」(61.8%)が最も多い。次いで、「住宅引渡し時の説明の徹底」(24.4%)の割合が高い傾向にある。

維持保全の必要性や重要性についてどのように考えているか

n=605※

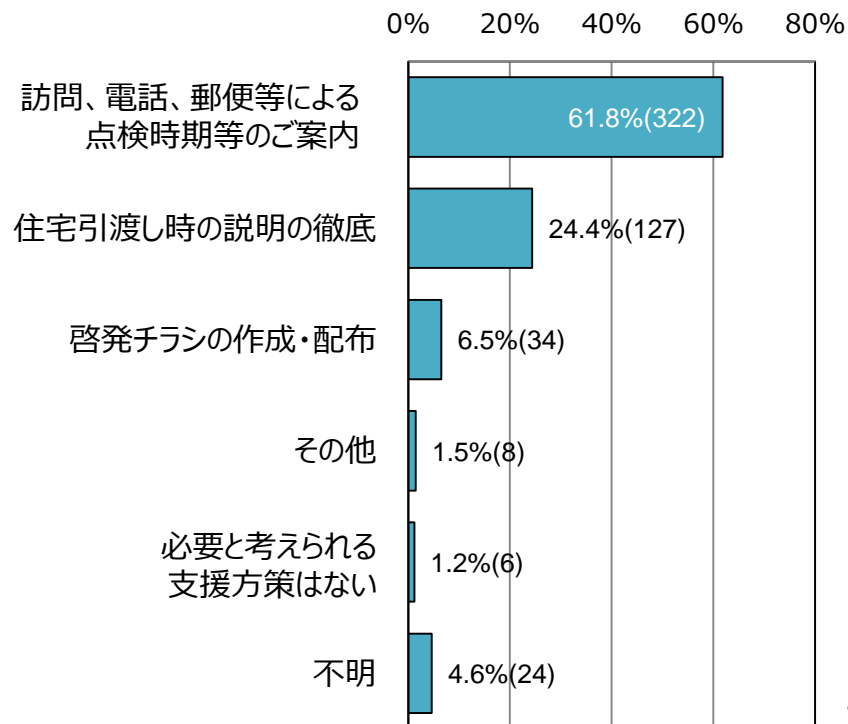


- 問題が大きくなる前に行う点検・補修などの事前の維持保全は重要だと考えている
- 構造躯体の劣化や漏水、設備配管の故障等が発生してから調査、修繕又は改良を行えばよく、事前の維持保全はあまり重視していない
- 不明

※再集計しています。

維持保全の認識を高めるためにどのような取組が必要か

n=521

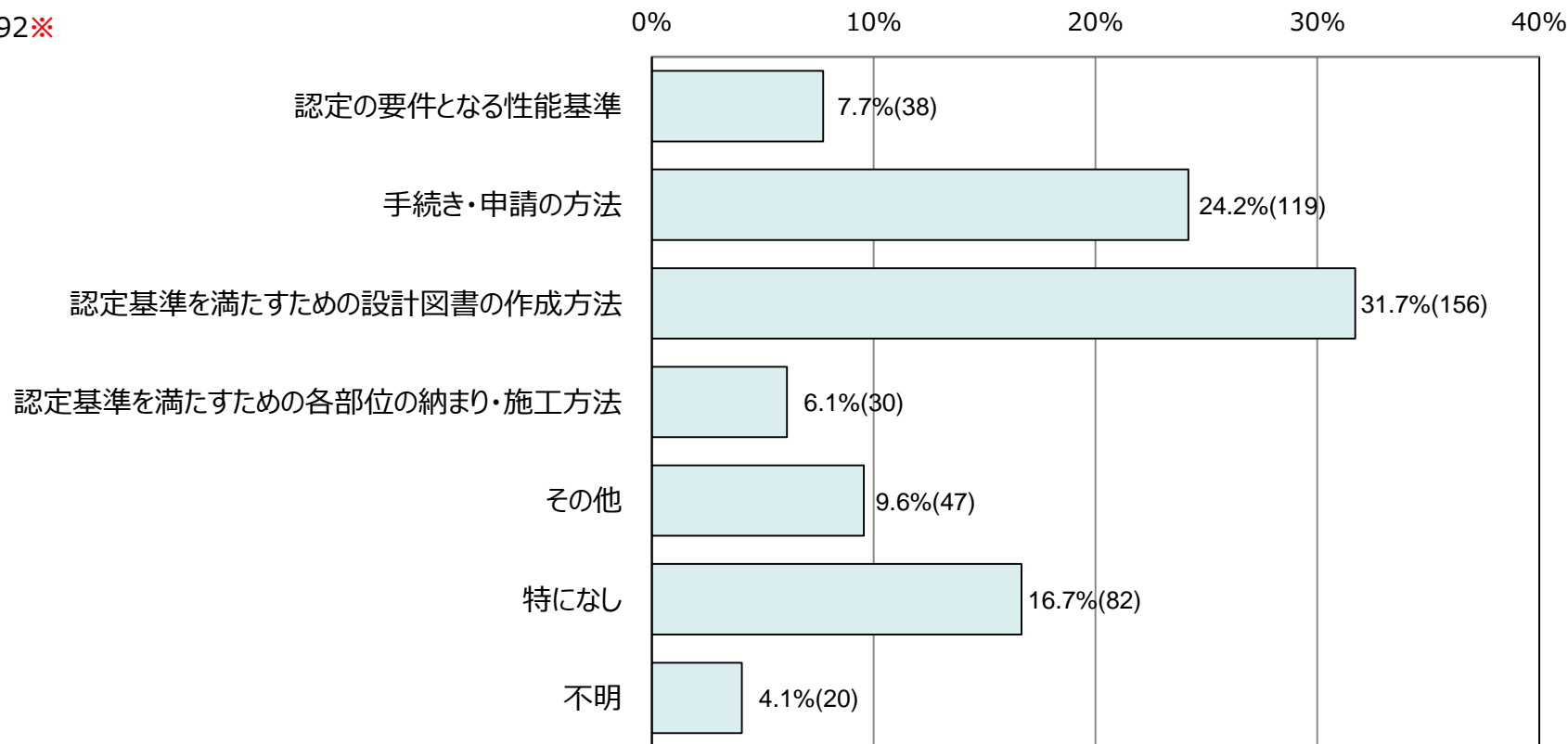




Q. (長期優良住宅の認定取得に「今後も取り組む／取り組みたい」と回答した工務店のみ回答) 取り組みを始めた時、障壁となったことはなにか。

- 認定取得に今後取り組む／取り組みたいとした事業者について、認定取得の取組を始める際に障壁となったもの／なっているものとして、「認定基準を満たすための設計図書の作成方法」「手続き・申請の方法」を挙げる事業者数が25%以上であるなど、手続きに関する要望が多い。

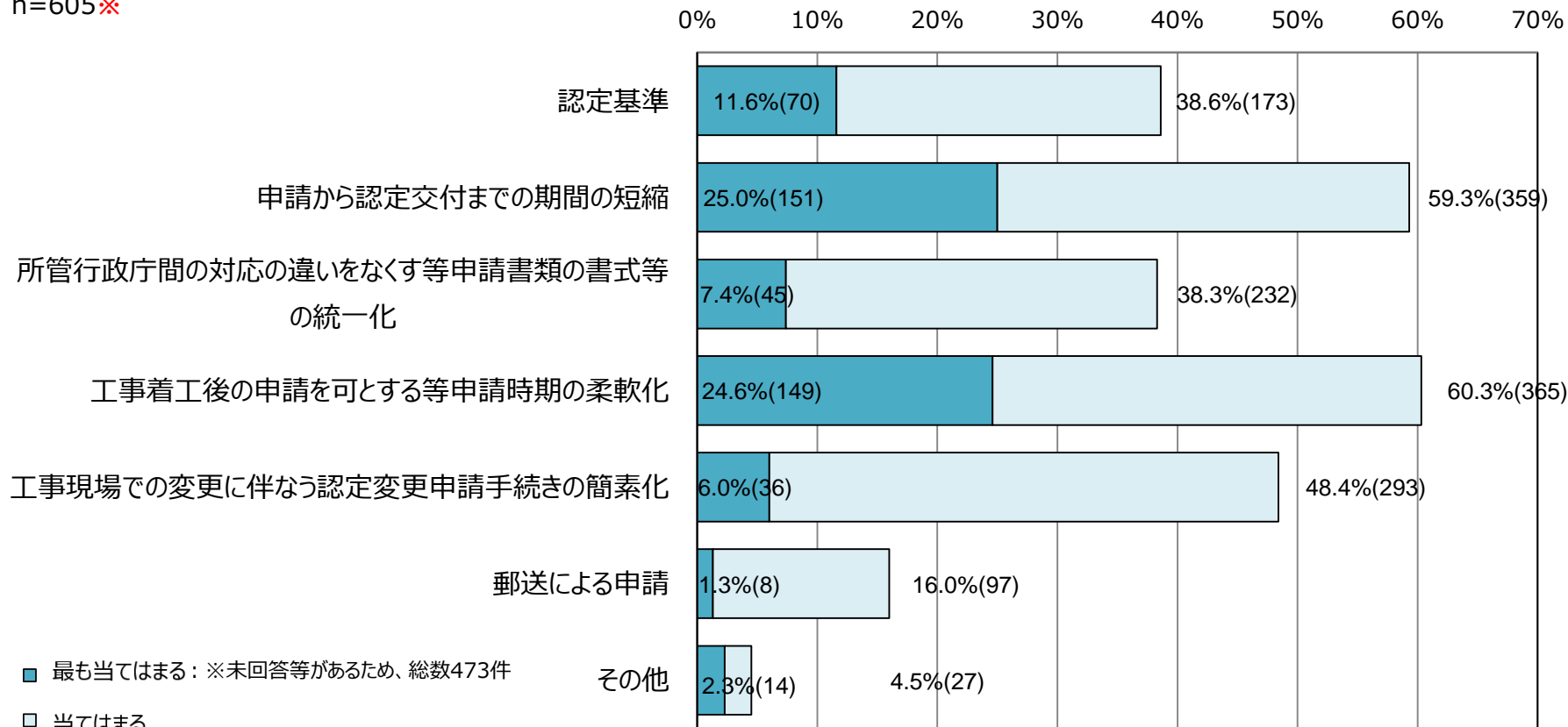
n=492※



## Q. 認定基準や認定手続き、申請方法等について、改善の要望等はあるか

- 改善を要望する認定手続き等について、「申請時期の柔軟化」、「申請から認定交付までの期間の短縮」を挙げた工務店がいずれも約6割を占める。次いで、「認定変更申請手続きの簡素化」、「申請書類の書式等の統一化」の割合が高い傾向にある。
- 最も改善を要望する認定手続き等として、「申請から認定交付までの期間の短縮」（25.0%）、「申請時期の柔軟化」（24.6%）といった、スケジュールに関する改善要望が強い。

n=605※



※再集計しています。

## 検討会でご議論いただきたい事項

### 1. 認定の枠組み

#### (1) 認定基準の内容

- 例)・特に共同住宅において活用が進むような認定基準の合理化
  - ・面積基準のあり方

#### (2) 認定の基本的枠組み

- 例)・共同住宅を棟単位で確認する枠組み
  - ・現場検査により基準適合を確認する枠組み

#### (3) 適切な維持管理の促進

- 例)・インスペクションを活用した、適切に管理された既存住宅を差別化する枠組み

### 2. 制度のさらなる普及促進のためのインセンティブのあり方

- 例)・消費者や事業者に訴求する税財政融資等の支援策
  - ・既存流通市場において認定住宅を差別化する枠組み

### 3. 事務手続きの合理化

#### (1) 関係する他制度との一体的運用

- 例)・住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用

#### (2) 申請手続きの合理化

- 例)・所管行政庁における認定申請受付の合理化
  - ・登録住宅性能評価機関による技術的審査の法令上の位置づけの明確化

### 4. その他

- 例)・中小住宅生産者等に対する効果的な普及啓発
  - ・履歴情報の蓄積・活用を促進させる方策

## 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第2回）

### 議事概要

日 時：平成30年12月20日（木）10:00～12:00

場 所：経済産業省別館 236 各省庁共用会議室

出席者：委員名簿 参照（中川委員欠席）

議 事：（1）業界団体等からのプレゼン  
（2）今後のスケジュールについて

議事概要：

○冒頭、住宅生産課長より挨拶を行った。

○議事に係る発表・意見等については、次のとおり。

（1）業界団体等からのプレゼン

○（一社）住宅生産団体連合会より、資料2-1に基づいて発表。

○全国建設労働組合総連合より、資料2-2に基づいて発表。

○（一社）不動産協会より、資料2-3に基づいて発表。

○横浜市より、資料2-4に基づいて発表。

<委員からの主な意見等>

○制度の普及

- ・賃貸住宅では住宅の性能面を賃料に反映することが困難なため、制度改定をしたとしても長期優良住宅の認定取得は増えないのではないかと。
- ・具体的な要望を書かれているのは、制度を利用している人たちの意見であり、制度を利用していない人たちが利用するための検討は、具体的な要望に基づいてもあまり意味がないのではないかと。

○認定手続き

- ・手続きの煩雑さが認定を取得するうえでネックになっているということだが、外部に手続きを一括して委託するなど、ある程度煩雑さがなくなれば認定取得は進むのではないかと。
- ・申請代行業者に聞くと、最初に1、2回代行業務をすると、3回目以降は住宅事業者自身でやってしまうという話を比較的好く聞く。最初の何回かの申請に対して補助等で費用を見てあげると、取り組む事業者はかなり増えるのではないかと。

- ・長期優良住宅制度と住宅性能評価を一体的な制度とすることで合理化できると思う。長期優良住宅と、住宅性能評価の仕組み自体をなるべく整合できるような形にしたほうがいいのではないか。電子データの保管等もいろいろな制度と一体化することで、家が長期的に性能を担保できる仕組みができていくのではないか。

#### ○認定基準

- ・中高層の板状のような共同住宅では免震・制震とすることは難しく、耐震の基準がハードルとなっている。