

認定長期優良住宅が流通時に評価される 環境整備について

検討会等でいただいたご意見①

① 認定長期優良住宅の認知度・流通量に関するご意見

- ・施主から、長期にして欲しいという要望がない。あったとしても、長期優良の良さを自分で説明できない事業者が多く、建設につながっていない。
- ・そもそも、中古市場で認定長期優良住宅が数として出てきていないこともあり、あまり宅建業者等においては認知がされていないのではないか。

 認定長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やすことができないか

② 認定長期優良住宅の識別に関するご意見

- ・長期優良住宅であることをアピールするためにも、わかりやすいマークのようなものが欲しい。
- ・適切に維持保全されている（長期優良認定を取得している）住宅であるという情報を取りやすくすることが必要では。

 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別できるようにならないか

検討会等でいただいたご意見②

③ 認定長期優良住宅の流通時の評価等に関するご意見

- ・中古住宅流通市場において、長期優良住宅が必ずしも評価されていない。
- ・制度施行10年を機に再び国による制度の趣旨、重要性などの周知を推進してほしい。
- ・維持保全状況は行政が逐一チェックするのではなく、市場で評価される仕組みを作っていくのがポイント。
- ・流通時に評価されるために、履歴情報をうまく活用できないか。
- ・長期優良住宅の利点は、性能が良いことと、維持保全がなされていることの両方があるということ。
- ・流通時に維持保全状況を明示できるとよい。

➡ 認定長期優良住宅のハードの性能が維持されていることが、流通時に確認でき、評価されるようにならないか

④ 認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見

- ・認定住宅が計画通りに維持保全されることについて制度上の担保が弱い。
- ・維持保全の基準が曖昧で、実際のところ、維持保全の実施内容の程度は担保できていないのではないか。
- ・劣化事象への対処が遅れ構造躯体に影響を与えるまでになると、修理に大きな費用がかかる。
- ・建築から10年程度では、維持保全の有無が構造躯体への影響を左右することはほとんどない。
- ・素人に委ねるのは良くない。専門家による定期点検を義務付けるべきである。
- ・車でいう車検のように、工務店が顧客に代わり維持保全を進めることも重要。
- ・住宅維持管理業者の登録制度を制定して、建物品質と情報の正確性を高めることが必須。

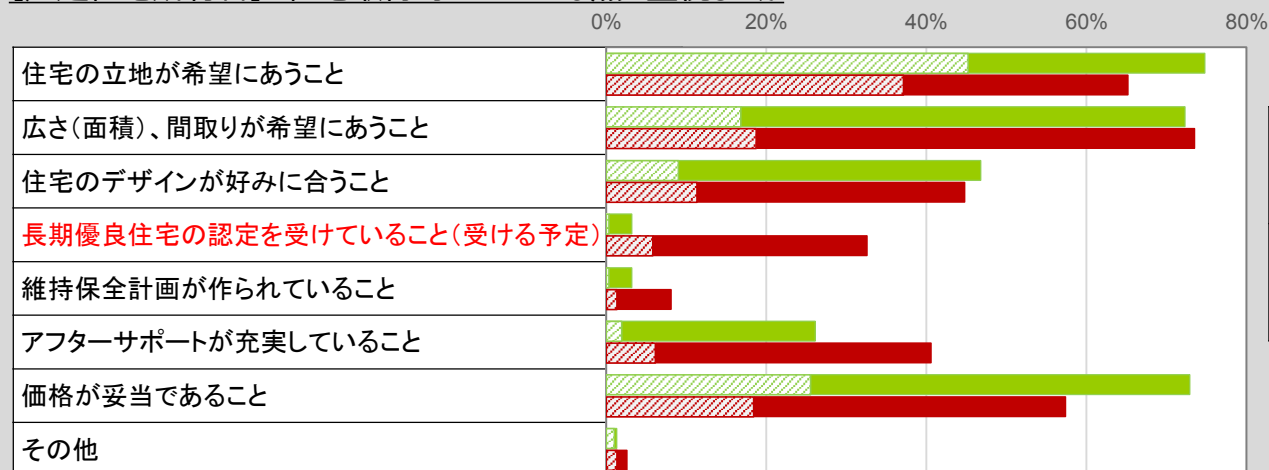
➡ 認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保することが必要ではないか

① 認定長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やすことができないか

<現状>

- ・流通市場において、そもそも認定長期優良住宅の数が少ない。
- ・住宅購入者の認知度が低く、住宅購入の際の判断要因として優先順位が低い。
- ・長期優良住宅のメリットや、維持保全が必要となることについて、事業者が消費者にかみ砕いて説明ができていない。

【戸建住宅所有者】 住宅取得時にどのような点を重視したか



長期優良住宅の認定を取得していない消費者	■ (あてはまるもの4つまで)
	▨ (最もあてはまるもの)
長期優良住宅の認定を取得している消費者	■ (あてはまるもの4つまで)
	▨ (最もあてはまるもの)

※H30年 国交省実施
消費者へのWEBアンケート

<対応の方向性>

- 認知度を向上させる必要があるのではないか
- 流通量を増やす必要があるのではないか

● 認知度の向上

＜対応イメージ 1＞ 認定長期優良住宅の仲介を行う場合、重要事項説明の中で、認定計画に基づいて行う維持保全の一環として行う点検※、書類の保存状況を説明しなければならないことを宅建業者に周知すべきではないか

※実施後1年を経過していないもので、インスペクション相当の点検に限る。

(参考)

改正宅建業法（H30.4施行）	長期優良住宅法
<p>以下について、宅建業者が重要事項説明時に買主に対して説明することを新たに義務付け</p> <ul style="list-style-type: none">インスペクション（建物状況調査）の結果建築・維持保全の状況に関する書類の保存の状況	<ul style="list-style-type: none">構造耐力上主要な部分等について、点検又は調査を行う。（第二条等）認定計画実施者は維持保全の状況に関する記録を作成・保存しなければならない。（第十一条）

課題

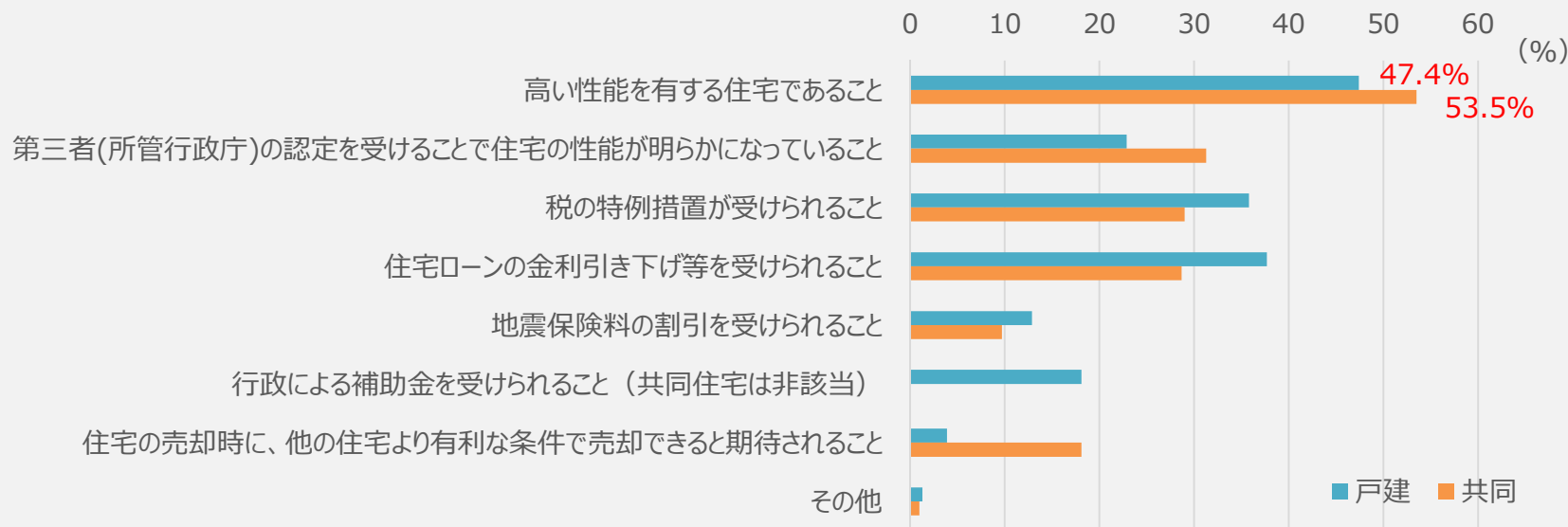
認定計画に基づく維持保全の一環として行う点検が、改正宅建業法でその結果の説明が義務付けられているインスペクションと言えるか、整理が必要

＜対応イメージ2＞ 長期優良住宅の性能の良さを、より分かりやすく周知普及してはどうか

- 長期優良住宅であることのメリットが分かるウェブサイト、パンフレット、動画の作成

(参考) 長期優良住宅を選んだ理由として約5割の方が「高い性能を有する住宅であること」と回答

Q. 実際を取得したお住まいを長期優良住宅とした理由は何ですか？



(出典) 国土交通省 消費者向けアンケート (WEB調査。2018年10月実施)

● 流通量の増加

＜対応イメージ3＞ 既存住宅について、補助事業を通じて引き続き増改築認定の普及を促進していくべきではないか

＜長期優良住宅化リフォーム推進事業＞

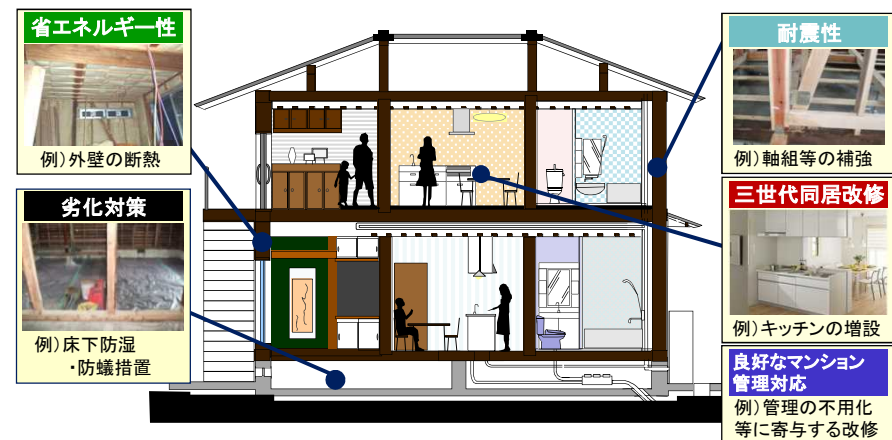
【対象事業】以下の①～③を満たすリフォーム工事

- 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

【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



＜ハウスメーカーの声＞

- ・現地の状況によりどうしても確認できない箇所があるため、不安が残る状態で認定取得を行いたくない。
- ・新築時に建設住宅性能評価書、フラット35適合証明書などの取得が無いと、自社施工物件以外は内部の仕様を確認できず、基準に適合していることを証明する方法がない。
- ・既存住宅を認定基準まで引き上げようとするとうかがりなリフォームとなり、費用がかさむため、「それなら建て替えた方がいい」となる場合がある。

課題

現況検査によって点検することが出来ない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要

＜対応イメージ4＞ 既存住宅について、増改築行為がない場合でも性能を評価し、認定してはどうか

- ・一定の性能を有し、現に適切な維持保全がなされている既存住宅について、長期優良住宅として認定を行う。

課題

- ・認定基準を設定する必要（増改築基準と同一で問題ないか）
- ・現況検査によって点検することが出来ない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要
- ・建築行為を伴わないため、掛かり増し費用に着目した支援等が困難
- ・現状の制度では建築行為が必要とされているため、法改正が必要

認定長期優良住宅の識別に関するご意見①

② 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別できるようにならないか

＜現状＞ 特定の物件が認定長期優良住宅であることについて、確認することが困難

＜対応イメージ1＞ 所管行政庁等における情報開示ルールの確立が必要ではないか

- ＜例＞
- ・認定長期優良住宅の台帳を整備し、閲覧に供する
 - ・ウェブ上で認定長期優良住宅のリストを公開する

課題

- ・個人情報の扱いについて、整理が必要
- ・認定台帳やリストの定期的な管理が必要（所管行政庁等の事務負担が大きい）

＜対応イメージ2＞

認定長期優良住宅マーク等を作成し、流通時における表示を促進してはどうか

- ＜例＞
- ・認定証発行時に認定年月日が入ったシールを発行し、玄関等への貼付ができるようにする

認定長期優良住宅

〇〇年〇月〇日認定 〇〇県〇〇課

＜記載する項目例＞

- ・認定長期優良住宅であることが分かる文字
- ・認定された年月日 ・認定を行った自治体名

課題

- ・所有者がどこまで利用してくれるか未知数
- ・偽装防止対策が必要

③ 認定長期優良住宅のハードの性能が維持されていることが、流通時に確認でき、評価されるようにならないか

<現状>

「認定長期優良住宅だから」という理由では市場での評価額は変わっていない

※ハードの性能と維持管理について（制度当初の整理）

住宅の長寿命化を実現するためには、過大な初期性能を求めるのではなく、適時適切な維持管理を組み合わせることを前提としたレベルの性能を求めることにより長期使用を目指すことが合理的・効果的と考えられる。

<対応の方向性>

- ハードの性能が評価されるようにならないか
- ハードの性能が維持されていることが評価されるようにならないか

●ハードの性能への評価

<対応イメージ1> (再掲)

長期優良住宅の性能の良さを、より分かりやすく周知普及してはどうか

- ・ 長期優良住宅であることのメリットが分かるウェブサイト、パンフレット、動画の作成

●ハードの性能が維持されていることへの評価

＜対応イメージ2＞ 価格査定マニュアルの普及を促進してはどうか

- ・認定長期優良住宅が相対的に高く評価される価格査定マニュアルが普及・定着すれば、住宅所有者は認定長期優良住宅であることを自らアピールするようになる

価格査定マニュアルにおいては、認定長期優良住宅の基礎・躯体の耐用年数が100年（他の住宅は、30年や50年など）とされるときともに、基礎・躯体のグレードが標準の住宅に比べて高く設定されている（単価は7%~10%増し）。その結果、相対的に高く評価される。（右試算例参照）

課題

- ・価格査定マニュアルにおける認定長期優良住宅などの評価方法の説明をよりわかりやすく示す必要
- ・宅建業者に活用いただく工夫が必要

＜価格査定マニュアルによる試算例＞

- ・標準建築費（単価） 21.6万円/m²
- ・総延床面積134m²
の建築物で10年が経過した時点と比較すると
- ①「維持保全が行われている長期優良住宅」の場合
⇒ 2,037万円
- ②「長期優良住宅以外の住宅」の場合
⇒ 1,702万円
となり、**335万円の差**が生じる

＜建物評価に係る項目＞

- ・規模修正率（1.00）
- ・付加価値率（1.00）
- ・新耐震基準適合率（1.00）
- ・外観補正率（1.00）
- ・建物全体の品等格差率（0.99^{※1} ⇒ 1.03^{※2}）
- ・外構補正率（1.00）
- ・内装・設備補正率（1.00）
- ・現価率（%）（59.70^{※1} ⇒ 68.40^{※2}）

※1：①の場合

※2：②の場合

認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見①

④ 認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保することが必要ではないか

<現状>

認定長期優良住宅の維持保全の実態がよく分かっておらず、全ての認定住宅において認定時のハードの性能が担保できているかどうか不明確である

現在の維持保全のスキーム

- 維持保全実施状況を流通時に簡単に確認することができない。
- 点検の具体的方法や実施主体に関する基準がない。
(維持保全実施者は専門的知識をもった事業者、知識をもたない住宅所有者どちらも可)

<対応の方向性>

- 維持保全の実施状況が客観的に見えるようにする必要があるのではないか
- 維持保全の実施内容のレベルを制度的に担保することが考えられないか

認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見②

●維持保全の実施状況の見える化

<対応イメージ1> 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告することを検討してはどうか

維持保全状況の報告を受けた所管行政庁が内容を確認する。適切に維持保全されていないと認めるときは、必要な措置の勧告、命令を行い、命令に従わない場合は認定を取り消すことも考えられる。

課題

- ・全数報告（現在は抽出調査）となり、認定計画実施者、所管行政庁双方の負担大
- ・10年目以降はインセンティブが少ないため、住宅所有者が認定を維持するメリット小

<対応イメージ2> 長期優良住宅法で作成及び保存しなければならないとされている維持保全の状況に関する記録（履歴情報）について、情報サービス機関への登録を必須としてはどうか

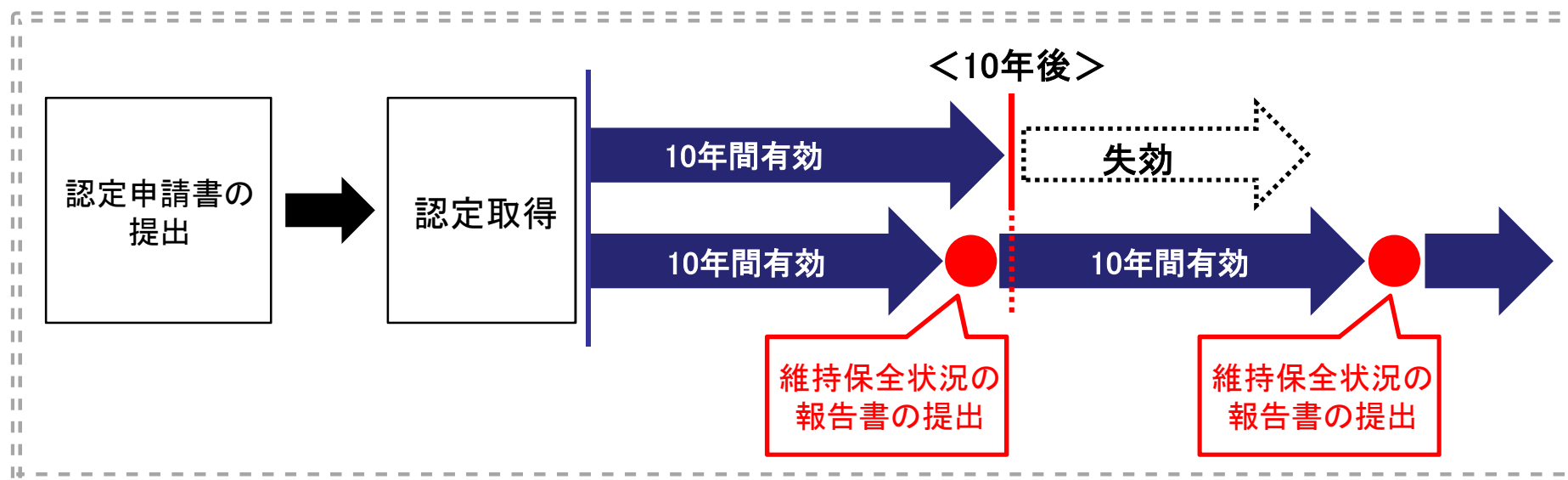
課題

- ・登録費用が発生し所有者の負担が増加
- ・個人情報の扱いについて、整理が必要

認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見③

＜対応イメージ3＞ 認定に有効期限を設定してはどうか

- ・認定期間を更新したい認定計画実施者は、維持保全状況の報告書を添えて所管行政庁に更新を申請し、所管行政庁が適切に維持保全されていると認めた場合、認定を更新することが考えられる。
(更新しない場合は期限を迎えると自動的に認定が失効)



課題

- ・10年目以降はインセンティブが少ないため、意図的なものも含め認定失効が相当数出る可能性
- ・認定を失効させないよう指導・助言する所管行政庁の負担大

認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見④

●維持保全の実施内容のレベルの担保

＜対応イメージ4＞ 維持保全計画に基づく定期的な点検を専門家が行うことを必須としてはどうか

- ・維持保全計画に維持保全実施予定者を具体的に記入するようにする。
専門家としては既存住宅現況調査資格者講習修了者が考えられる。

(国土交通省令・基準告示)

住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、柱、梁等）、雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁等）及び給排水管について、以下により、点検の時期及び内容が定められていること

- ・点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること
- ・点検の時期が直近の点検等から10年を超えないものであること
- ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて修繕等を行うこととされていること
- ・地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること
- ・住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法の見直しを行うこととされていること
- ・計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること

→維持保全計画実施者については規定していない。

〔認定申請時に任意で記入を求めている「維持保全を行う者」に、専門家ではない所有者を記入している場合が一定数ある。〕

課題

- ・認定申請の時点で長期間の維持保全実施を請け負う専門家が見つかるのが難しい可能性
- ・維持保全にかかるコストの増加

認定長期優良住宅の維持保全に関するご意見⑤

＜対応イメージ5＞ 認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡し時（承継時）に事業者から住宅所有者に説明することを徹底すべきではないか

- ・認定申請時等に事業者による説明を義務付け、事業者・所有者の意識変容を促す。
- ・具体的には、長期優良住宅の認定申請（承継手続き）を行う際に、維持保全についての説明を受けたことを住宅所有者が確認した旨を書類で添付する。

維持保全確認書

＜記載する内容＞

- ・維持保全の実施の義務があることについて説明を受けたことを確認する書類であること
- ・義務の内容
- ・説明者の名前
- ・確認した年月日
- ・説明を受けた者の名前



現在は、行政庁より認定証付与時に、維持保全に関する啓発チラシ「長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ」を添付して住宅所有者に周知している。

課題

- ・説明ができない事業者において混乱が生じる可能性

既存の枠組み等の普及促進

制度を複雑にすべきでない。既存の枠組み等を普及・定着させれば、おのずと認定長期優良住宅は流通市場において評価されるようになる。

長期優良住宅制度の精緻化

待っていても流通市場は変わらない。長期優良住宅制度が流通市場変革のけん引役として存在感を発揮すべき。

① 認定長期優良住宅の認知度を向上させるとともに、流通量を増やすことができないか

- ・維持保全の一環として行う点検、書類の保存状況を重要事項説明の中で説明しなければならないことを周知
- ・長期優良住宅の性能の良さの分かりやすい周知
- ・補助事業等を通じた増改築認定の普及促進

- ・増改築行為がない場合でも、既存住宅の性能を評価することによる認定

② 認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別できるようにならないか

- ・所管行政庁における情報開示ルールの確立

- ・長期優良住宅マークの作成・普及

③ 認定長期優良住宅のハードの性能が維持されていることが、流通時に確認でき、評価されるようにならないか

- ・長期優良住宅の性能の良さの分かりやすい周知
- ・価格査定マニュアルの普及・定着の促進

④ 認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保することが必要ではないか

- ・維持保全状況の定期的な報告
- ・履歴情報の情報サービス機関への登録
- ・認定に有効期限を設定
- ・専門家による定期的な点検
- ・認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡時に事業者から住宅所有者に説明することの徹底