

# 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第7回）

---

## 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 第5回、第6回で示された提案に関する意見

2019年6月24日

(一社) 住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1  
リーダー 西澤 哲郎

---

(一社)JBN・全国工務店協会  
理事 池田 浩和

---

---

# 目次 1

1. 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用【第5回議題1関係】
  - (1) 長期優良住宅認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価する . . . . . p.5
  - (2) 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等に関する基準のみを性能評価の枠組みのもとで評価する . . . . . p.6
  - (3) 他に考えられるオプション ～長期優良住宅法の法令の中での合理化の提案～ . . . . . p.7
  
2. 共同住宅における棟単位の認定【第5回議題2関係】
  - (1) 住棟基準（劣化対策、耐震性、共用配管の維持管理・更新容易性等）に加えて、全住戸が住戸基準（可変性、省エネルギー性、住戸面積等）を満たす場合に棟として認定する . . . . . p.9
  - (2) 住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定する . . . . . p.10
  
3. 認定住宅が流通時に評価される環境整備【第6回議題1関係】
  - 3-1. 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（認知度向上）
    - (1) 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、動画を作成するなど、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する . . . . . p.13
  
  - 3-2. 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（流通量増加）
    - (1) 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する . . . . . p.16
    - (2) 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、認定する . . . . . p.17

3-3. 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する	
(1) 所管行政庁等における情報開示ルールを確立する	p.20
(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する	p.21
3-4. 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、評価されるようにする	
(1) 価格査定マニュアルの普及を促進する	p.23
3-5. 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	
(1) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告する	p.25
(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する	p.26
(3) 認定に有効期限を設定する	p.27
(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する	p.28
(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る	p.29
4. 中小事業者の制度活用促進【第6回議題2関係】	
(1) 申請代行事業者の利用を促す	p.31
(2) 認定基準について、事例等で分かりやすく説明する	p.31
(3) 中小事業者が維持管理事業者等を活用できる環境整備を行う	p.32

# 1. 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の 一体的な運用

**【第5回議題1関係】**

# 1. 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用【第5回議題1関係】

## (1) 長期優良住宅認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価する

### ○期待すること

- ・長期優良住宅制度にて、実質的に住宅性能評価機関への技術的評価申請と所管行政庁への認定申請の2段階申請になっていることの課題の解決につながる。
- ・是非、ワンストップの申請で完結する制度にして欲しい。
- ・認定申請だけでなく、認定書の交付、譲受人決定による認定変更申請などもワンストップ化していただきたい。
- ・住宅性能評価機関を窓口にすることで、長期優良住宅認定で、電子申請、電子的申請等が出来るようにしていただきたい。

### ○懸念すること

- ・所管行政庁が設定する規定（環境配慮等）の審査で、所管行政庁と住宅性能評価機関の連携の時間がかかり審査期間が長期化することはないか。

- ・性能評価、長期がまとまることでシンプルになり、お客様も分かりやすくなる。
- ・審査の簡素化につながるため実現を望む。

# 1. 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用【第5回議題1関係】

## (2) 長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等に関する基準のみを性能評価の枠組みのもとで評価する

### ○期待すること

- ・住宅性能評価機関において長期使用構造等の技術的評価を行い適合証を得ている現状について、法令上の位置付けをすることにより、所管行政庁が二重チェック等をしていることの課題解決につながる。

### ○懸念すること

- ・手続き等が複雑になり、混乱を招くことにならないか。

- ・性能評価、長期自体を手がけていない事業者もまだ多いと思われる。取り組みやすくするためにも、各認定審査や評価は、住宅性能評価にまとめていくべきだと思う。
- ・住宅性能評価の後に長期優良住宅の認定申請になるので、着工のタイミングは現状と変わらない。
- ・行政と評価期間の見解の相違等が懸念される。

# 1. 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用【第5回議題1関係】

## (1) (2) 共通の課題

- ・長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用とすることで、かえって、住宅性能表示を利用せずに長期優良住宅認定を取得している事業者の負担増にならないように、配慮していただきたい。
- ・長期優良住宅認定は計画認定であるが、住宅性能表示制度と一体化することで建設住宅性能評価の対象にもなると、建設住宅性能評価をする場合の手続き負担が増えないか。  
※長期優良住宅認定は計画認定であるので、計画に対する認定にしておくべき。
- ・計画道路等の関係で長期優良住宅認定が受けられない等の事情で住宅性能評価のみを利用する住宅の場合に、建築主に誤解を与えないか懸念する。

## (3) 他に考えられるオプション

～長期優良住宅法の法令の中での合理化の提案～

- 長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体的な運用としなくても、長期優良住宅の制度の中で技術的審査を住宅性能評価機関が行い、長期優良住宅の認定を所管行政庁が行うような手続きを法令で定めることが出来るのではないか。

## 2. 共同住宅における棟単位の認定

【第5回議題2関係】



## 2. 共同住宅における棟単位の認定【第5回議題2関係】

(1) 住棟基準（劣化対策、耐震性、共用配管の維持管理・更新容易性等）に加えて、全住戸が住戸基準（可変性、省エネルギー性、住戸面積等）を満たす場合に棟として認定する

### ○期待すること

- ・マンションの表示としては消費者にとってもわかりやすい。

### ○懸念すること

- ・賃貸共同住宅でオーナー住戸と共同住宅を併設する場合、オーナー住戸だけを長期優良住宅認定するケースが多くある。  
このような共同住宅について、引き続き認定出来るようにする必要がある。
- ・「住戸リフォームの際に棟単位で計画変更手続きを要する」ことは、非現実的。
- ・住戸面積等、住戸の基準に適合しない住戸がある住棟では、認定出来なくなる。

## 2. 共同住宅における棟単位の認定【第5回議題2関係】

(2) 住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定する

### ○期待すること

- ・長期優良住宅（マンション）として納得感がある。

### ○懸念すること

- ・賃貸共同住宅でオーナー住戸と共同住宅を併設する場合、オーナー住戸だけを長期優良住宅認定するケースが多くある。  
このような共同住宅の認定について、長期優良住宅（アパート）であるとする  
と、誤解を招かないか。

### 3. 認定住宅が流通時に評価される環境整備

【第6回議題1関係】

3-1. 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  
(認知度向上)

### 3-1. 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（認知度向上）

(1) 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、動画を作成するなど、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する

#### ○期待すること

- ・効果的な周知が出来れば普及につながる。

#### ○その他

- ・住宅取得を検討している層の閲覧してもらう工夫が必要。
- ・一戸建の住宅と共同住宅で別々にわかりやすいコンテンツを望む。
- ・従前に同様の周知をして、普及しなかったのであれば、その対策は十分にしてほしい。

#### ○他に考えられるオプション

- ・住宅性能表示、長期優良住宅について、学校教育に組み込む。  
(小・中学校における技術・家庭科。大学の建築学科、住居学科におけるカリキュラム等)
- ・設計者、建築主向けのハウツー本を民間の出版社から出版してもらう。(必要であれば、補助事業等を活用)

### 3-1. 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（認知度向上）

(1) 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、動画を作成するなど、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する

- ・ メリットを知る機会、媒体が増えことは効果的ではある。
- ・ 長期優良住宅 = 高額と言う空想の価格イメージを打開する上でも、メリットや住宅性能と費用の関係性等を含め伝えることは効果的である。
- ・ 特に技術的な要素、工法で、一般的な建築と長期優良住宅仕様の違いとその効果、目的などが説明できる資料が効果的ではないかと考える。
- ・ どこで、どの時点で目にすることができるかが課題である。  
(例：土地購入時他)

#### ○他に考えられるオプション

- ・ 長期優良住宅にすることで、建ぺい率や容積率が緩和されるなどの制度があると、土地売買時の重説等にも反映され長期優良住宅の説明がなされると、消費者も住まいの性能と併せ住戸面積等の恩恵が受けられることが魅力になると考えられる。

3-2. 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  
(流通量増加)

## 3-2. 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（流通量増加）

### (1) 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する

#### ○期待すること

- ・ 既存住宅の認定はハードルが高い※ため、普及のためには補助事業等のメリットが重要。
- ・ 中小工務店での活用が増えることにより裾野が広がることを期待する。

#### ○その他

- ・ 既存住宅全体の性能底上げには効果があると考えるが、認定長期優良型への対応は運用面含めハードルが高く※敬遠されがちであり、流通量増加につながるかは疑問。

#### ※既存長期優良住宅の認定のハードル

- ①省エネルギー性に関し、外壁断熱材の強化が必要なケースの場合は工事費が嵩む。
- ②既存部分の断熱材について、エビデンスを備えた仕様・性能の特定が難しい場合がある。  
（特に図書省略がされている工業化住宅等）
- ③外皮性能の計算方法のシステム化がしにくい（できない）。

- ・ 長期住宅の流通量を増加させるためには既存住宅の認定は不可欠、補助事業等で進めることは効果的である。

- ・ 消費者が増改築する際に認定所得のメリットを感じられるかが課題である。



### 3-2. 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（流通量増加）

#### (2) 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、認定する

##### ○期待すること

- ・ インセンティブがあり、簡便な書類作成と手続きにより、後付けでの長期優良住宅の認定が取得できると利用する人はあるかと思われる。

##### ○懸念されること

- ・ 新築した住宅メーカーにとって、単純な負担増になることが懸念される。

##### ○その他

- ・ 消費者に長期優良住宅のメリット（インセンティブ含む）がなければ、またそれが十分に認知されていなければ効果は無いと考える。
- ・ 建築等の実態のある経済行為が伴わない評価行為のため、費用をかけて既存住宅の長期優良住宅の評価を行うことの意義について、検討する必要がある。

### 3-2. 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（流通量増加）

#### (2) 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、認定する

- ・ 既に長期優良住宅の性能を満たした住宅も多数あると考えられるため、増改築がなく認定されることは効果的である。
- ・ 建設住宅性能評価書がある場合は、現況検査をした上で評価するルールは、是非ともやるべきだと考える。
- ・ ただし、認定を受けるメリットがなければ、既に住んでいる人の行動を起こすことは難しい。

#### ○他に考えられるオプション

- ・ 住み替えよりも定住文化のある国ゆえ、継続的に居住していく消費者が認定を受けることのメリットを増やす。  
認定申請の一定補助や、長期間の税制優遇、建ぺい率・容積率制限緩和等。

3-3. 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する

### 3-3. 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する

#### (1) 所管行政庁等における情報開示ルールを確立する

##### ○期待すること

- ・統一した方法でルールの開示があれば、わかりやすい。

##### ○懸念されること

- ・個人情報との兼ね合いが懸念される。
- ・所管行政庁毎に対応が異なる可能性もあり、かえって分かりにくくなる恐れもある。

##### ○その他

- ・例えば耐震性の有無などの方が、社会的には優先順位が高いのではないか。
- ・市場流通させる場合以外に、情報開示の意義が無いので、所管行政庁がそのようなサービスをする必然性があるか。

- ・所管行政庁で、長期優良住宅の認定住宅の総数を開示することは、良質な住宅の数が街の魅力にもつながり、消費者に評価されることが期待される。

### 3-3. 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する

#### (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する

##### ○期待すること

- ・認定長期優良住宅の建物価値が評価されるようになれば、増加に寄与する。流通時に認定住宅であるかどうかを識別できるマークは必要。

##### ○懸念されること

- ・マークを紛失した場合、認定を証明できずトラブルとなる可能性がある。

##### ○その他

- ・マークの運用の方法、対象外住宅の不正コピーの歯止め対策等が必要。
- ・消費者に長期優良住宅のメリットが十分に認知されていないければ、開示や表示等の効果は無いと考える。
- ・区分され明示された認定取得既存住宅の市場価値がそうでない住宅と比較して、相対的に高いことを担保する仕組みが必要。

- ・玄関などにシールを貼ることはシール自体の劣化、剥がれ、ノリ跡の問題の懸念と美観の問題もあると考えられる。  
売買時に添付できる認定書（ラベル）があれば事足りると思われる。

3-4. 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、評価されるようにする

## (1) 価格査定マニュアルの普及を促進する

### ○期待すること

- ・ 価格査定マニュアルの普及に期待する。

### ○懸念すること

- ・ 性能が維持されていることをどのように評価・確認するのか。できるだけ簡易な評価方法が望ましい。

- ・ 価格査定マニュアルの普及は建物が評価されるので重要だと考えられる。
- ・ 促進、普及を望む。

3-5. 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



### 3-5. 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

#### (1) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告する

○望まない

○懸念すること

- ・ 報告側の徹底が困難。
- ・ 報告する側、受ける側双方の負荷が増加する。

・ 消費者に負担がかかることで、かえって認定申請を見送る懸念がある。

・ 所管行政庁に定期報告することは実現するべきでは無いと考えます。

### 3-5. 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

(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する

#### ○その他

- ・認定住宅所有者の負担増にならないような配慮が必要。
- ・長期優良住宅制度に基づく図書等の情報について、住宅情報サービス機関への登録が住宅業界全体で進むような施策が必要ではないか。  
※現状でも、47団体が住宅情報サービス機関になっており、そのうち、住宅瑕疵保険法人5社、ハウスメーカー・工務店15社、住宅系団体3団体（（一社）JBN・中小工務店協会、（一社）全国住宅産業協会、全国建設労働組合総連合）が住宅情報サービス機関になっているが、長期優良住宅新築時に長期優良住宅に関する図書等の記録を住宅情報サービス機関に登録することについて促進する等。

- ・維持保全状況を情報サービス機関へ登録することは流通時に寄与すると考えられる。
- ・ただし、情報サービス機関への利用等が普及していないことから、建設時の登録のみで終わってしまう懸念もある。必須である場合、都度情報登録を促すサービスやシステムも必要ではないか。

### (3) 認定に有効期限を設定する

○望まない

○懸念すること

- ・手続きに関する負担増でしかない。
- ・所有者が負担を感じ、認定更新を敬遠、あるいは手続漏れにより認定失効が増える恐れがある。

○その他

- ・管理組合のある分譲マンションならともかく、戸建住宅にはなじみにくい。

- ・有効期限があることで、期限切れの時点で消費者が費用負担をしてまで、再申請等を行うとは考えられない。あくまでも、認定住宅の維持保全の継続が重要であり、その確認が条件であるべきと考えられる。

### 3-5. 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

#### (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する

##### ○望まない

##### ○懸念すること

- ・ 認定住宅所有者の負担増になる。
- ・ 契約時にランニングコストの提示が必要となり、その時点で敬遠される可能性がある。
- ・ 既存住宅状況調査技術者等の数の確保が困難。  
長期優良住宅の維持保全計画には災害後の点検があるので、そのような集中した日時に限られた既存住宅状況調査技術者等で点検することは不可能。

##### ○その他

- ・ 専門家に加え、建築士事務所に所属する建築士による点検も有効とし、点検実施によるインセンティブとセットになれば。

・ 顧客の判断、意向により専門家が変わっている場合もあるため、その場合に登録変更手続き等がなされないままになる懸念がある。

・ あくまでも所有者の維持管理が重要であるので、専門家の登録だけでは効果があるとは考えにくい。

### 3-5. 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

#### (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る

##### ○その他

- ・ 実態としては実施していることだが、これにより認定住宅が増加するか。
  - ・ 既存住宅の取引時にも適用すると、維持保全が行われなかった、もしくは書類保存されていなかった場合の仲介時の取扱いを決めておかないと、現場で混乱が生じる。（長期優良住宅として説明してよいのか）
- ・ 説明実施は重要であるが、流通時において、宅建業者が説明できる制度が必要と考えられる。
  - ・ また、流通時、相続時において所有者が変更になった際に認定住宅である場合は、行政からのアナウンスも必要と考えられる。特に相続時は、住宅そのものを受け継ぐだけで、住宅の質までは確認しないと思われる。

## 4. 中小事業者の制度活用促進

【第6回議題2関係】

## 4. 中小事業者の制度活用促進【第6回議題2関係】

### (1) 申請代行事業者の利用を促す

- 申請代行事業者の活用は有効的であるが、どこに依頼すればよいのかが分からない中小事業者もいる。  
申請代行事業者のリストを行政や評価協会、団体等で公開することも効果があると考えられる。
- リストの公開と申請代行事業者のサポートの範囲（書類のみ、申請手続き含む等）の明確化が必要と考えられる。  
（中小事業者は長期優良住宅＝時間と手間がかかる実感が強いいため）

### (2) 認定基準について、事例等で分かりやすく説明する

- 中小事業者へ分かりやすく説明するツールも必要である。
- 特に一般的な住宅との違い、耐震、省エネ、申請（→代行事業者の活用）費用差を含め伝えることは効果的である。

## 4. 中小事業者の制度活用促進【第6回議題2関係】

### (3) 中小事業者が維持管理事業者等を活用できる環境整備を行う

- ・維持管理の体制を整えられない中小事業者も多く存在しているため、維持管理事業者との接点を持つことは効果的である
- ・申請代行事業者と同様、維持管理事業者のリスト公開等も、依頼先選定を見つけれない中小事業者には効果的である
- ・自社で取り組める体制整備への助成なども必要と考えられる
- ・グリーン化事業採択団体に維持管理を委託できる仕組みも有効ではないかと考える