

全建総連 プレゼン 長期優良住宅制度について

2019. 6. 24

全建総連 住宅対策部

■ 中小事業者の制度活用促進について

・ 申請代行業者の利用を促す

施工事業者（請負者）と申請代行業者が信頼関係に基づいた消費者対応となるような代行利用制度の実施を望むとともに、同制度が機能することで結果として長期優良住宅制度の普及に寄与すると思われる。

＜ 施策を実施するうえでの諸課題 ＞

① 申請代行業者の実績能力や費用の透明化

施工事業者が申請代行業者を発注者（顧客）対応におけるパートナー（信頼）として認知しなければ、長期優良化という自らにとって新たな制度にチャレンジしようとはしない。したがって申請代行業者の実績能力や費用の透明化はもちろんの事、代行者という名称（確認申請の代行・元下関係）のあり方やマッチングの方法について検討が必要と思われる。

② 発注者との打合わせ時に申請代行者の同席も

新築の依頼があった発注者との打合わせ時に施工事業者とともに申請代行者の同席を求める場合が想定される。

理由として、長期優良化のメリットや税制優遇と対比した工事及び経費の増高説明、書類申請、住宅履歴への協力などの説明においてこそ補佐が必要と想定されるため。

③ 申請代行業者の別枠補助の工夫

地域型住宅グリーン化事業などの補助制度においては、施工事業者と申請代行業者と分割して補助する工夫も必要と思われる。

・認定基準について、事例等で分かりやすく説明する

小零細工務店等は、営業から積算、発注、工程管理、お客対応、ファイナンスなど事業のすべてを事業主中心にこなしていることから、様々な法改正や各種助成制度などに伴う書類申請等に関しても自らが担わなければならない。こうした状況を考えた場合、表記の事例等による解説の機会を広く継続的に設けることが望まれるとともに、長期優良住宅制度の理解につながることであれば同制度の普及に大いに寄与すると思われる。

＜事例等のあり方についての意見＞

3年に1棟以上請け負っている工務店を中心に長期優良住宅等の基準をクリアできる仕様規定まで踏み込んだ対策はできないか。

それが可能であれば仕様規定に則ったいくつかの活用事例をもとに学習する機会を設けてさらに周知を図ることができる。そののちに応用力を持ち得るよう性能規定にランクアップするなど段階を踏んだ対策が有効と思われる。

・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

長期優良住宅の肝の一つである長期維持保全計画の実行責任者は発注者であるが、同計画を作成提出する施工者（請負者）は、顧客のアフターメンテナンスに責任感をもってお付き合いをしたいと願っている。中小零細事業者のなかには事業組織や年齢、後継者問題などからアフターメンテの長期継続に責任を果たせなくなるのではないかとといった不安をもっている。そうした不安を払しょくするために維持管理を担ってくれる事業者等の活用ができる環境整備については大いに期待するところである。この環境整備によって、長期優良住宅制度の普及及び顧客管理の事業継承課題の解決にも寄与すると思われる。

＜維持管理事業者等のあり方についての意見＞

施工者（請負者）は、維持保全計画の引継ぎ（施工）に責任をもって対応してくれる第三者の維持管理事業者等に依頼できる制度があれば、すすんで発注者の背中を押そうとするのではないか。そうした制度の構築にあたっては維持管理事業者・団体等の維持保全計画引継ぎにおける要件や条件の整理、改正民法下における維持管理契約・引継ぎ契約において建物に債務不履行（瑕疵）や不法行為があった場合の責任・維持管理事業の範疇等について検討が必要になるとと思われる。

また町場における顧客管理の継承の重要性は、良好な地域共存関係（地域経済循環・後継者の育成等）の維持にとって必要だからであり、利益優先の事業となってしまうとは本末転倒である。少なくとも長期にわたって良好な住宅を地域で維持するための制度を担う等の位置づけが必要と思われる。

■住宅性能表示制度と長期優良住宅制度の一体的な運用について

長期優良住宅制度を残すのであれば、長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等のみを性能評価の枠組みのもとで評価する事を希望したい。

長期優良住宅の認定において、不足している現場での第三者の施工・完成検査が建設性能の評価としてはいることで、より発注者・施工者に安心感を与える事ができる。さらに性能評価住宅として紛争処理の活用も可能になる点大きい。

ただし長期優良住宅独自の評価項目を住宅の性能として位置付けることが可能であるならば、ゆくゆく性能表示との調合を行う中で一体化し、長期優良住宅制度を性能表示制度に統合する方が現実的であると考ええる。

■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

- ・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。

発注者（消費者）や既存住宅の流通事業者用に、長期優良住宅が一般住宅よりどのくらい良いものなのかをわかりやすいPR動画（紙媒体は費用が嵩む）にまとめ、WEBサイト等で見られるようにするなど周知普及を図ることで、従来の立地環境等で主に価値判断がされていた既存住宅流通過程においても既存長期優良住宅が新たな優良不動産として評価されることが期待できる。

- ・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。

維持保全の過程を記録した履歴情報がある既存長期優良住宅であれば、中古車流通市場における「整備記録簿アリ車」（前所有者の乗り方を判断）を評価する客層があるのと同様、物件査定に対する消費者からの信頼性向上につながると思われる。したがって履歴情報の必須登録が流通時の評価に一定の効果をもたらすと考えられるが、所有者等に新たな手間や費用負担が生じることから、登録された情報が購入者及び維持管理事業者等に確実に引き継がれて活用（例：車の車検）され、正しく評価される仕組みが並立することで実効性が増し確実な効果が期待できる。

以上