

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

令和元年6月24日

一般社団法人 **不動産協会**

The Real Estate Companies Association of Japan

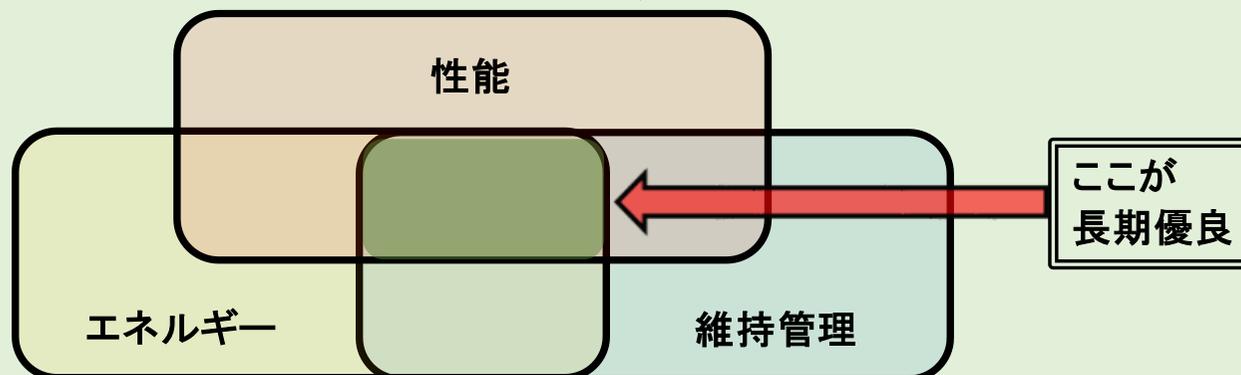


■分譲マンションで長期優良住宅の認定が増加しない理由

○エンドユーザー(顧客)に認知されていない。

- ・住宅性能表示制度(性能評価)は認知されており、取得している物件が多い。
- ・長期優良住宅認定を取得していない分譲マンションでも、顧客には「優良な物件」として認知されている(→「長期優良って何なの?」)。
- ・例えば以下のような図式で説明すれば、顧客に理解頂きやすいのではないか？

【イメージ】



○エンドユーザー(顧客)がメリットを感じていない。

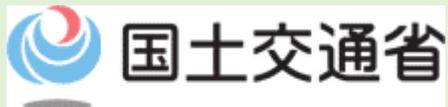
- ・長期優良住宅だと光熱費、修繕積立金、将来的なリフォームの負担が低くなる、と言えれば、顧客に「響く」と思われるが、現状は異なる。
 - ・デベロッパーの企業努力で、大規模修繕周期の長期化・ライフサイクルコストを低減して将来負担を抑えることは、長期優良ではないが、顧客には「響く」
- ⇒これらの点に踏み込まないと、制度を変更しても、根本的な解決にならない恐れがある。

■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I関係)

- ・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
- ・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

○一体的な運用は、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度だけでなく、もっと広く行うことを検討してはどうか。

- ・国の制度では建築物省エネ法の届出があり、自治体の制度では、東京都マンション環境性能表示などがある。内容が一部共通している届出が多いので、幅広く基準の共通化、届出の一元化などを検討することができないか。



- ・長期優良住宅制度
- ・住宅性能表示制度
- ・建築物省エネ法

- ・東京都マンション環境性能表示



■ 共同住宅における棟単位の認定(第5回議題2関係)

- ・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
- ・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

○ 住棟基準を基本として制度を見直してはどうか。

- ・住戸間の躯体を共用する共同住宅で、躯体の性能を「住戸毎の性能」とみなす考え方が、果たして正しいのか？
既に認定低炭素建築物では、住戸単位と住棟単位、あるいは両方で認定申請を行うことが可能であるので、この考え方を拡充してはどうか。
- ・顧客は自分にとってのメリットを考えるのであって、認定が住棟単位か住戸単位かは、ある面では「どうでも良い」。
- ・制度を見直す場合、顧客のメリットは現状同様以上となるように配慮をお願いしたい。
また、事業者が希望する場合には、現状の認定低炭素建築物の制度と同様に、住戸単位での取得も排除しないことが望ましい。

- 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
 - ・定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告する
 - ・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
 - ・認定に有効期限を設定する
 - ・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
 - ・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

○制度的な担保に加え、資金的な担保を検討してはどうか。

- ・分譲マンションでは、新築時に30年以上の期間の「長期修繕計画」を策定し、それに基づき、必要な修繕積立金を算出している。これを参考に、戸建住宅も含めて、「維持保全計画」の実効性を高めることができるのではないかと考える。
- ・長期優良住宅の分譲マンションで、「維持保全計画」と「長期修繕計画」を併せて考えると、通常のマンションと比べ、かかり増し費用が〇〇円だが、30年間で〇〇円コストが安くなるので得だ、と言えれば、顧客に訴求すると考える。
- ・「維持保全計画」のメンテナンスを、管理組合の業務として位置付けるため、標準管理規約の見直しも視野に入れてはどうか。

○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

- ・所管行政庁等における情報開示ルールを確立する
- ・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

○ラベリング導入に際しては、既存の制度との一体的な運用を。

- ・住宅性能表示制度、東京都マンション環境性能表示制度などの、既存のラベリングとあわせて整理しないと、顧客の混乱を招くおそれがある。
- ・分譲マンションでは、住宅性能評価のロゴマークの認知度が高いと思われる。

■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)

○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)

・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る

・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

(流通量増加)

・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

・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

○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

・価格査定マニュアルの普及を促進する

■中小事業者の制度活用促進(第6回議題2関係)

・申請代行事業者の利用を促す

・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

○長期優良住宅の認知度を高めることは歓迎。