

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 中間とりまとめ 参考資料(案)

○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

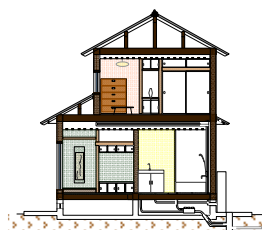
背景

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



＜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)

＜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 変索性 (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

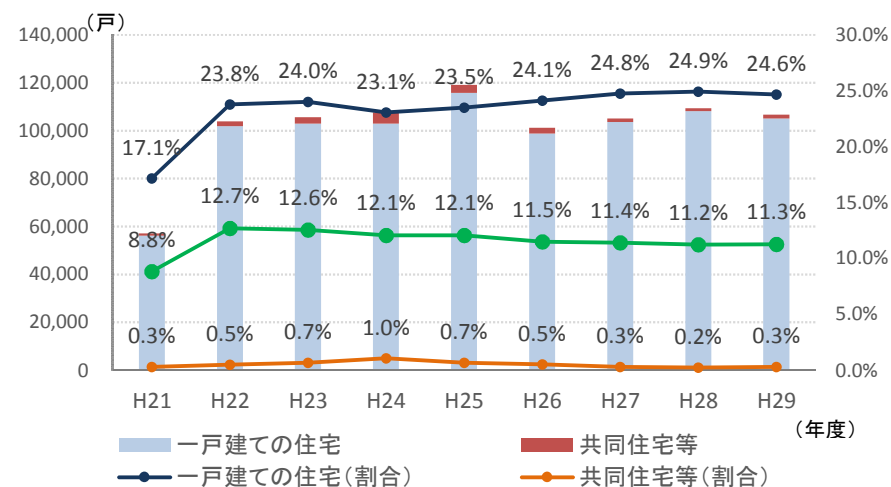
【新築】累計実績 (H21.6～H30.3)

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品性を評価する。
- ・ 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 等級3 の基準（ 新築住宅 ）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 等級3 の基準（ 既存住宅 ）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） 等級2 の基準（ 新築住宅 ）に適合すること。 ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ安全限界時の層間変形を 1/100 （木造の場合 1/40 ）以下とすること。 ・住宅品確法に定める 免震建築物 であること。	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 既存住宅 ）に適合すること。 ・住宅品確法に定める 免震建築物 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 (新築住宅) に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3	原則として、以下の基準 (既存住宅) に適合すること。 ・維持管理対策等級(専用配管)の等級3 ・維持管理対策等級(共用配管)の等級3 ・更新対策(共用排水管)の等級3 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〕	・躯体天井高さ 2,650mm以上	・躯体天井高さ 2,650mm以上 又は ・居室天井高さ 2,400mm以上
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 等級3 の基準 (新築住宅) 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 等級3 の基準 (既存住宅) 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 等級4 の基準 (新築住宅) に適合すること。	断熱等性能等級の 等級4 の基準 (既存住宅) に適合すること。 又は 断熱等性能等級の 等級3 の基準 (既存住宅) 、 一次エネルギー消費量等級の等級4 の基準 (既存住宅) に適合すること。
居住環境	・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。	
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)

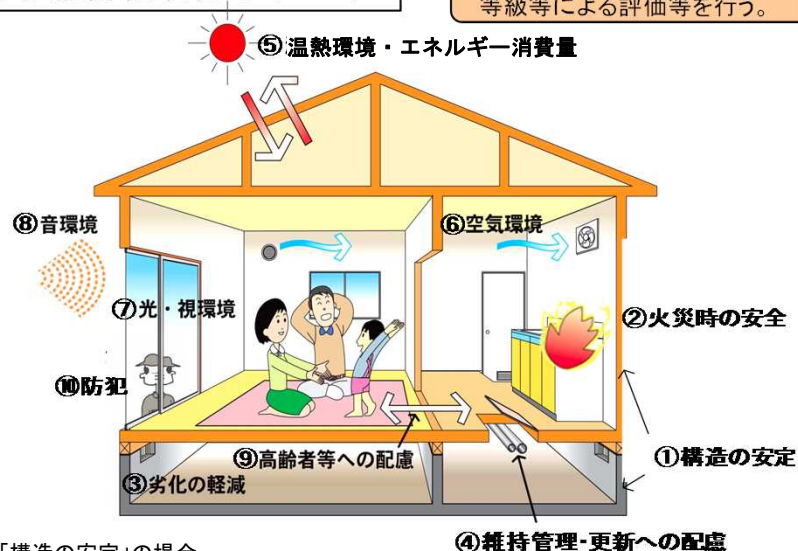
住宅性能表示制度の概要

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

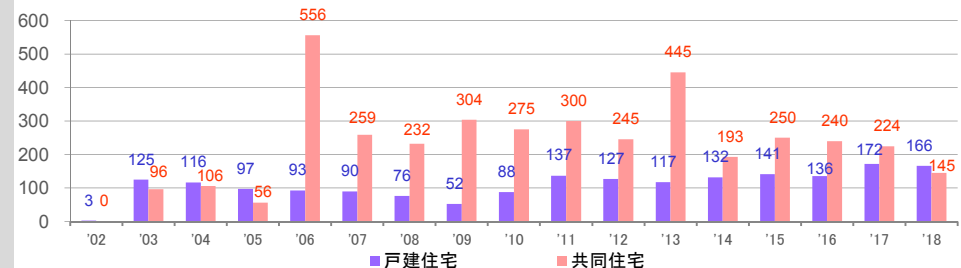
● 住宅性能表示制度の実績(2000年度～2018年度)

■ 新築住宅



・平成30年度の実績は約25万戸、新設住宅の約26%が住宅性能表示制度を利用※

■ 既存住宅



・平成30年度の実績は約310戸、制度開始からの累計実績は約5,800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)

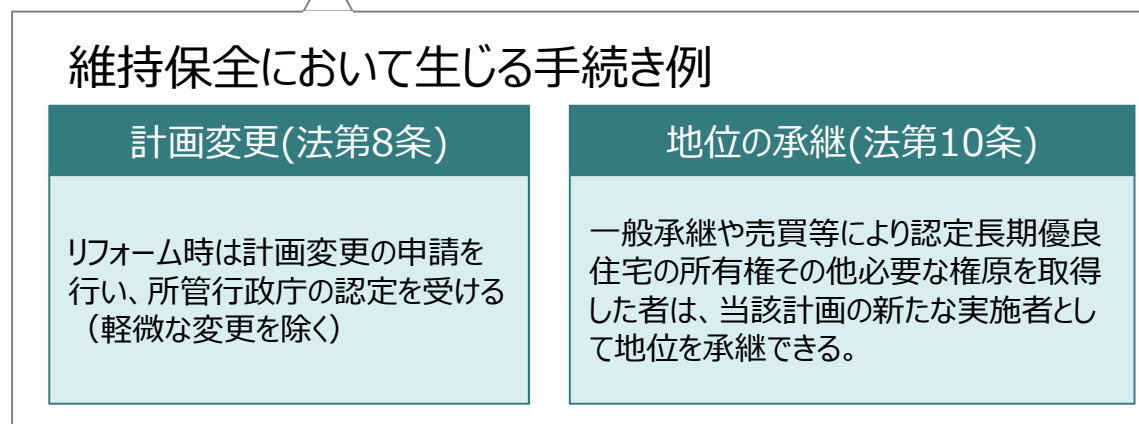
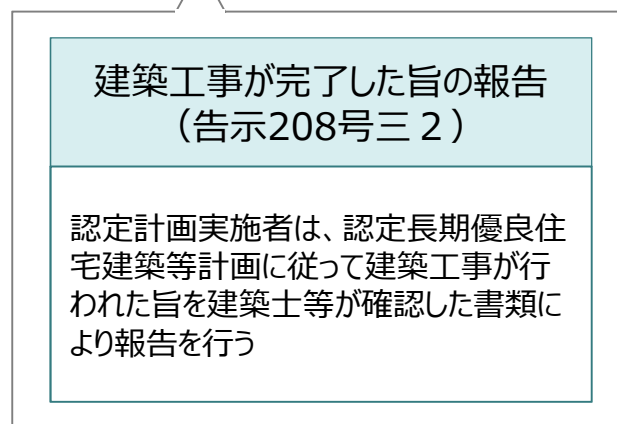
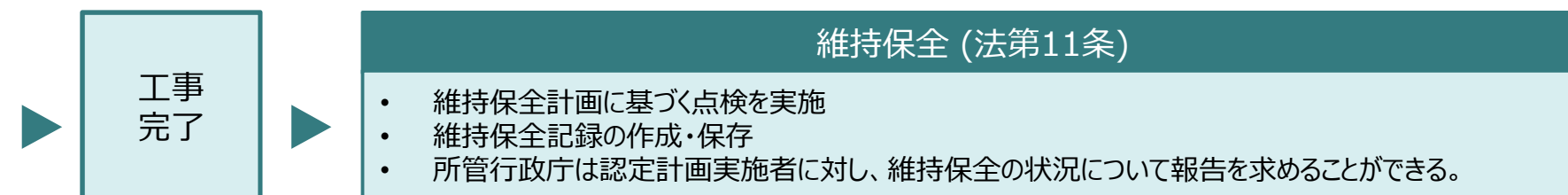
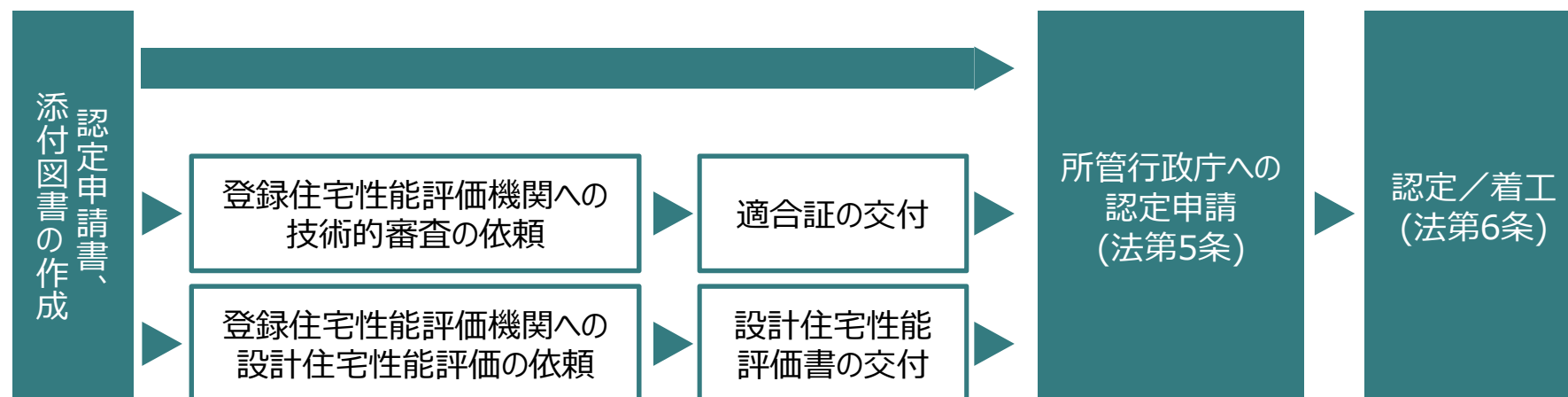
- ・住戸面積：一戸建て：75㎡以上、共同住宅等：55㎡以上、一戸建て及び共同住宅等ともに少なくとも1の階の床面積が40㎡以上
- ・居住環境への配慮：地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容に適合すること。
- ・維持保全計画：①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給排水設備の点検時期（10年以内の間隔）・内容を定めること
点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと 等

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。	【一戸建ての住宅】 床面積の合計が 75 ㎡以上 【共同住宅等】 一戸の床面積の合計（共用部分を除く）が 55 ㎡以上 ※いずれも、少なくとも一の階の床面積が 40 ㎡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
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。	維持保全計画に以下の事項を定めること。 ・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 ・時期（点検の時期の間隔が 10 年以内であること） ・点検の結果、必要に応じて補修等を行うこと ・地震・台風時に臨時点検を行うこと ・維持保全の実施期間が 30 年以上であること 等

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）

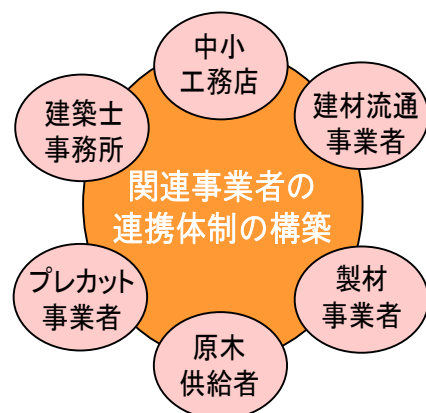
○長期優良住宅に対する支援策

長期優良住宅に係る支援制度

	新築	増改築
補助	● 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	● 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
税	以下の税における特例措置 ● 所得税（住宅ローン減税、投資型減税） ● 登録免許税 ● 不動産取得税 ● 固定資産税	以下の税における特例措置 ● 所得税（ローン型減税、投資型減税） ● 固定資産税
融資	● 【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 ● 【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。 ● 【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。	● 【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 ● 【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。 ● 【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 ● 【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。 ※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

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代同居への対応等に対して支援を行う。

グループの構築

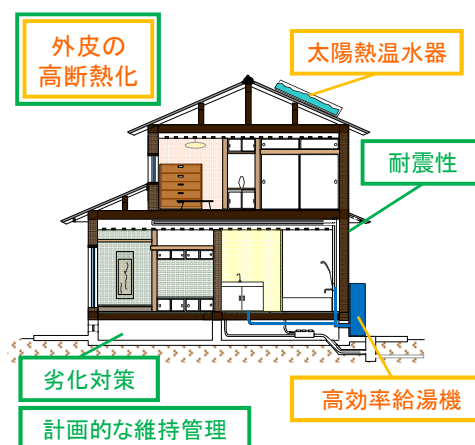


共通ルールの設定

- 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

長期優良住宅

補助限度額

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

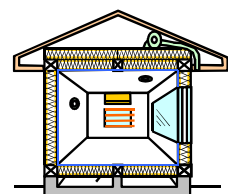
※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸

※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

・三世代同居加算 … 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)

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



※ 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)	<table><tr><th>居住 開始年</th><th>控除対象 限度額</th><th>控除率</th><th>控除 期間</th><th>最大 控除額</th></tr><tr><td>H25.1 ～ H26.3</td><td>2000万円</td><td rowspan="2">1.0%</td><td rowspan="2">10 年間</td><td>200万円</td></tr><tr><td>H26.4 ～ H33.12</td><td>4000万円</td><td>400万円</td></tr></table>	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	H26.4 ～ H33.12	4000万円	400万円	<table><tr><th>居住 開始年</th><th>控除対象 限度額</th><th>控除率</th><th>控除 期間</th><th>最大 控除額</th></tr><tr><td>H25.1 ～ H26.3</td><td>3000万円</td><td rowspan="2">1.0%</td><td rowspan="2">10 年間</td><td>300万円</td></tr><tr><td>H26.4 ～ H33.12</td><td>5000万円</td><td>500万円</td></tr></table>	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	3000万円	1.0%	10 年間	300万円	H26.4 ～ H33.12	5000万円	500万円
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																								
H26.4 ～ H33.12	4000万円			400万円																								
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	3000万円	1.0%	10 年間	300万円																								
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 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 戸建て 2.0/1000 マンション 1.0/1000																										
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)
三世代同居	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 三世代同居 長期優良住宅化リフォーム 【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
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(*) 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

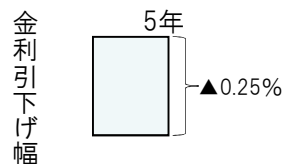
フラット35Sの金利引下げ措置の内容

- 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**。

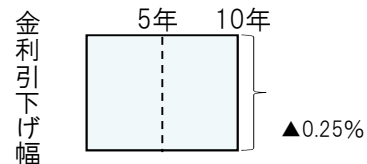
耐震性等の性能が優れた住宅

長期優良住宅等の特に優れた住宅

金利引下げ期間



金利引下げ期間



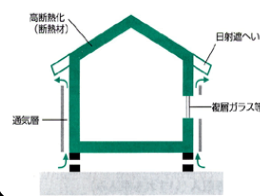
フラット35Sの金利引下げ措置の対象となる住宅の基準の概要

○ 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

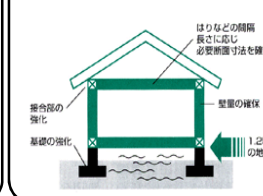
- 以下のいずれか
- 断熱等性能等級4であること
 - 一次エネルギー消費量等級4以上であること



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）

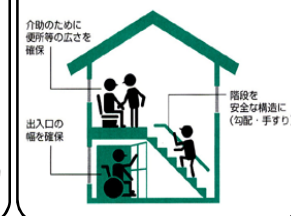
- 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は免震建築物であること。



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

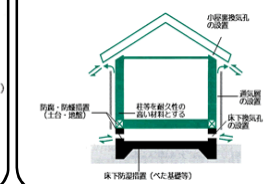
- 高齢者等配慮対策等級3以上であること。



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）

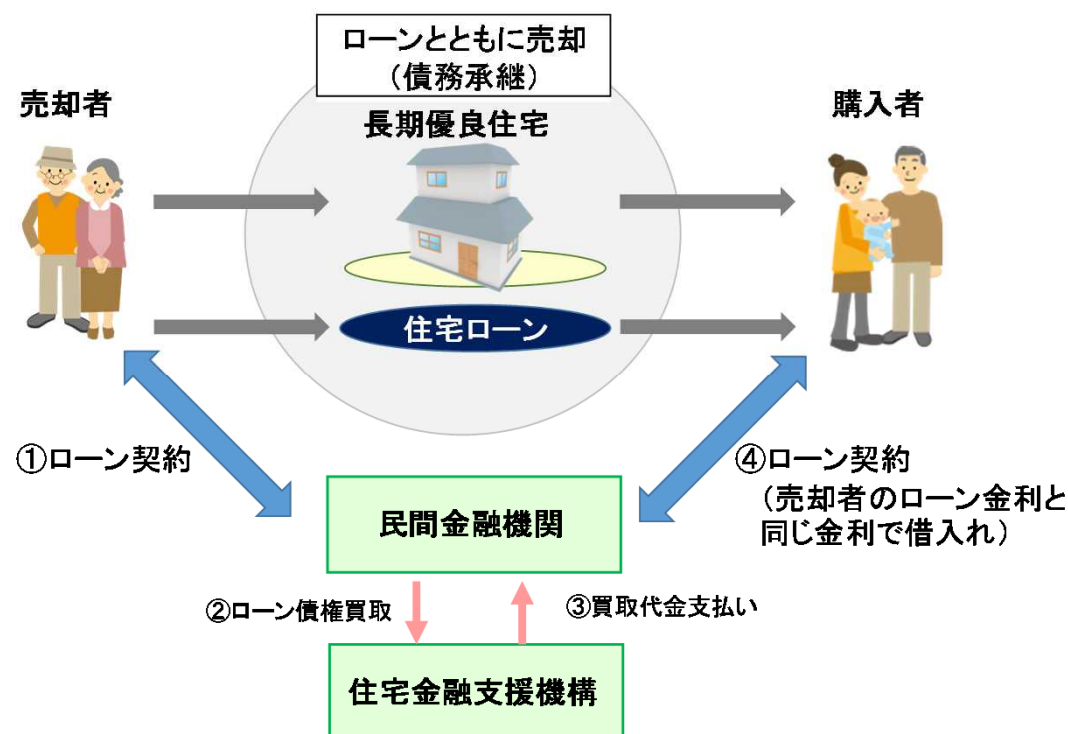
耐久性・可変性の推進

- 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「アシュューマブルローン※」を導入
(平成29年度より)

※ アシュューマブルローンとは、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、金利上昇時においては、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。



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⁽¹⁾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します。

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 ⁽²⁾ 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、固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 ⁽²⁾ 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乘せ補助

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、上乘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^{※1}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^{※2}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^{※1}
- 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^{※2}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 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 [※]	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 ^{※1}		交付申請 ^{※2}			実績報告 ^{※3}	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 ^{※4}	

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
				1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年
6	屋根	☒ 瓦葺き ☐ 彩色石綿瓦葺き ☐ 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

該当する仕様
をチェック

平成37年6月28
日に修繕終了

- ・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

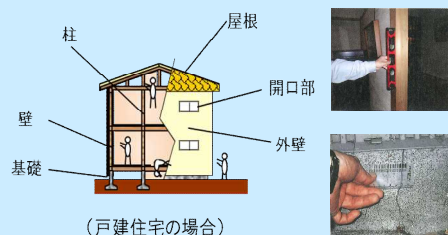
リフォーム等の情報

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

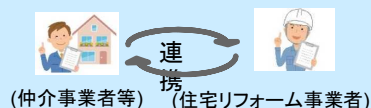
①基礎的な品質があり「安心」

- ◇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〉



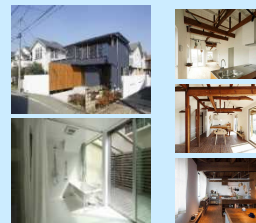
②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◇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



- ・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〉



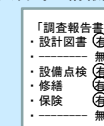
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

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・保証がつかかわかる 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

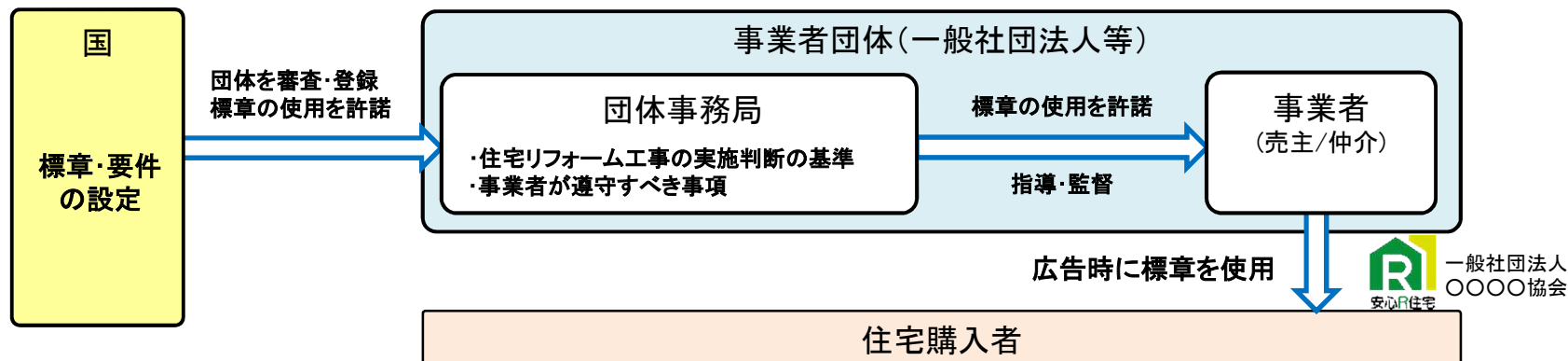
- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住

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	・ 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 ※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・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	
	構造上の不具合・雨漏り	・ 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 ※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 ・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	
	共同住宅の管理	・ 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 ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う	
(2) 「汚い」イメージの払拭		・ 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 ・ 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 ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要	
(3) 「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示	
	「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

○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

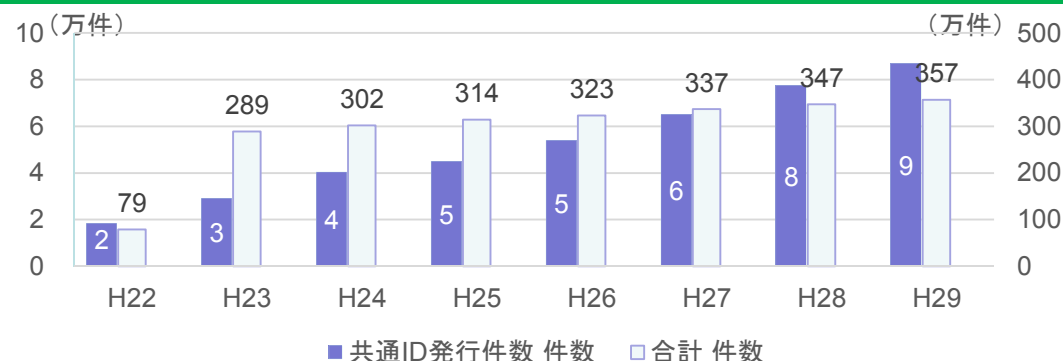
○リフォーム時

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

○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

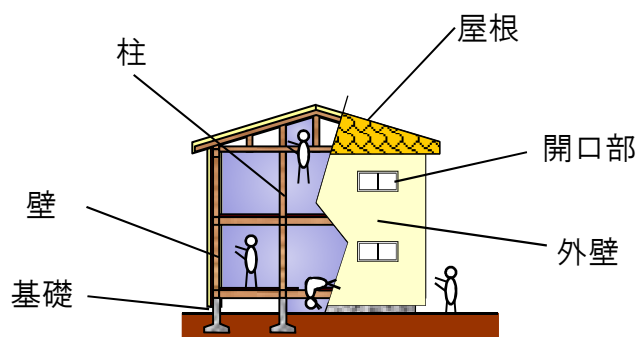
インスペクション

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

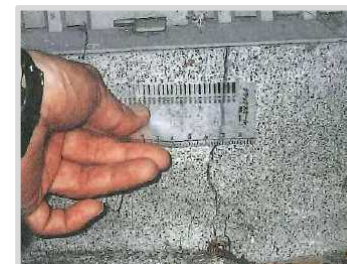


(戸建住宅の場合)

インスペクションのイメージ

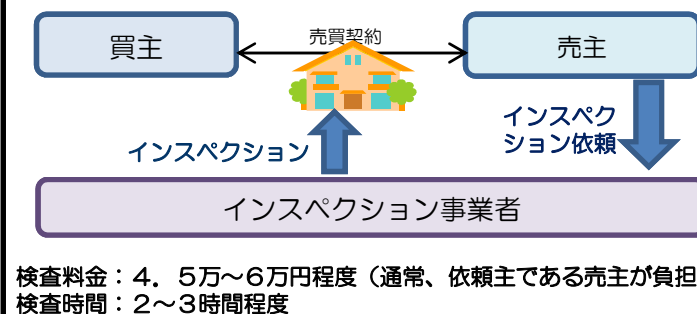


水平器による柱の傾きの計測



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



【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。

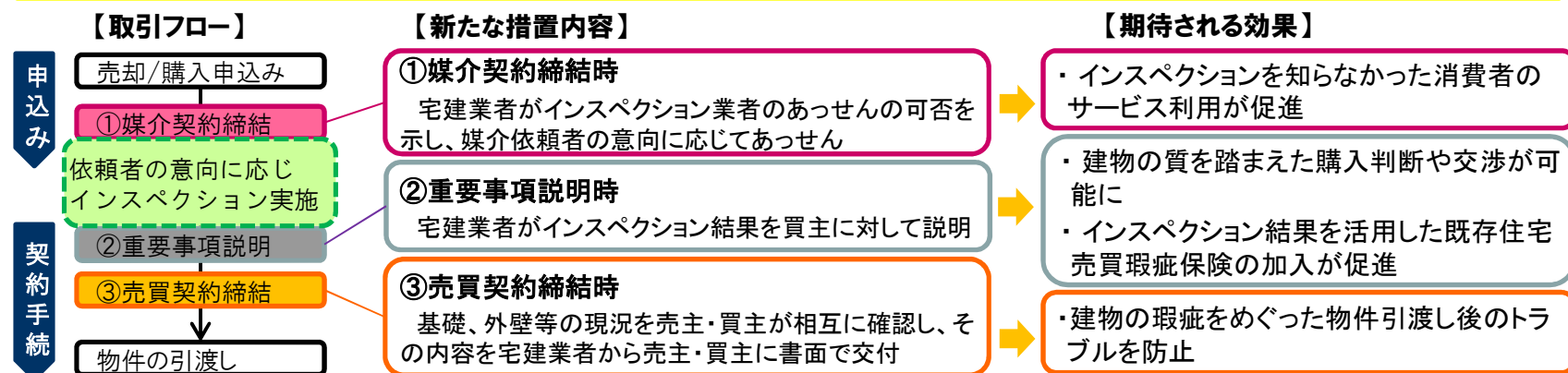
背景

- 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

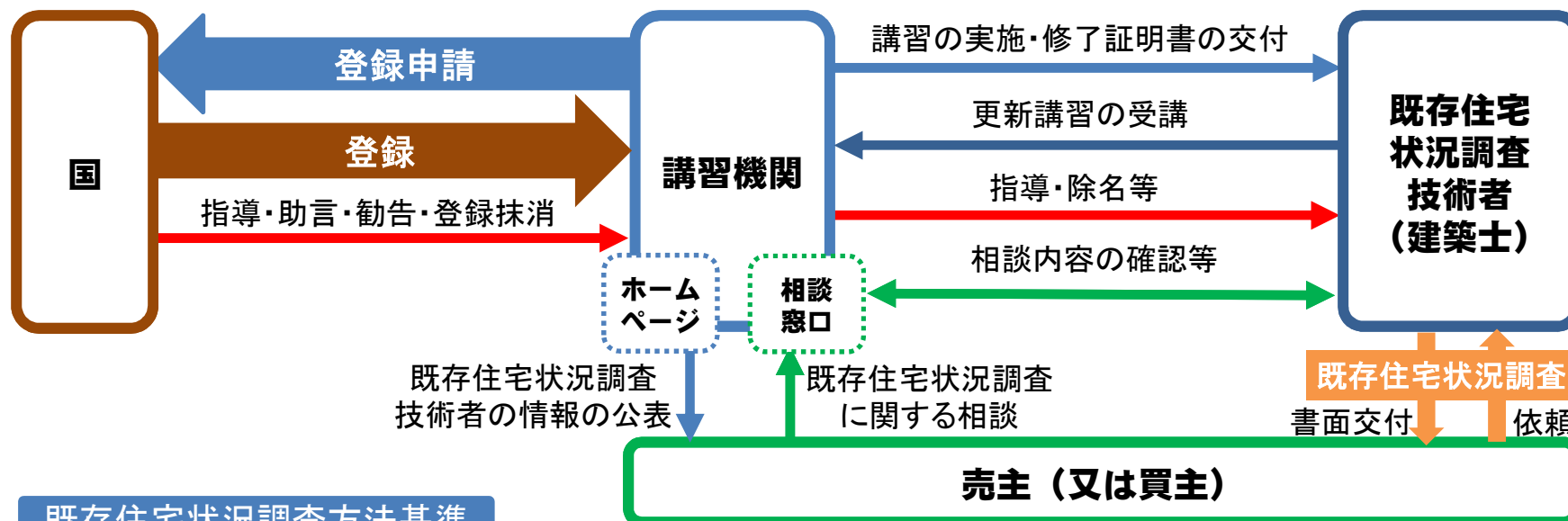
- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定:平成30年4月1日施行
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定:平成29年4月1日施行

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）

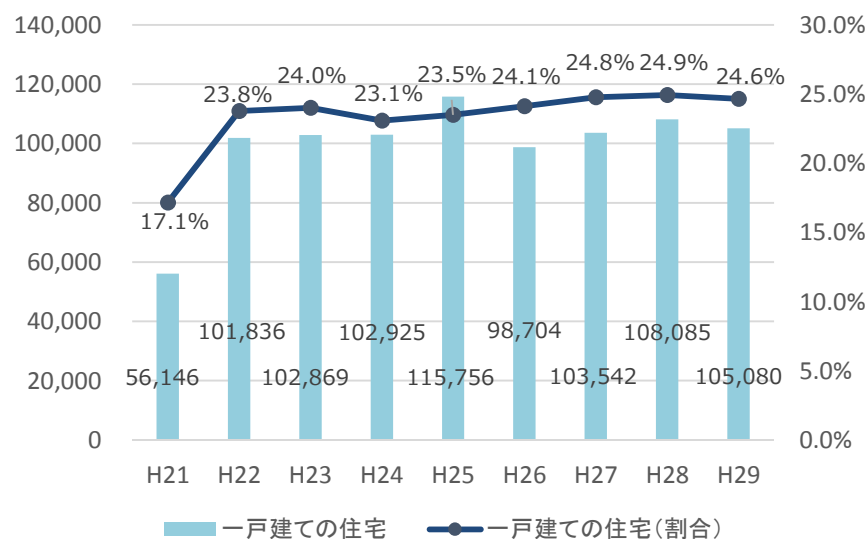
- ・平成29年度認定実績

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

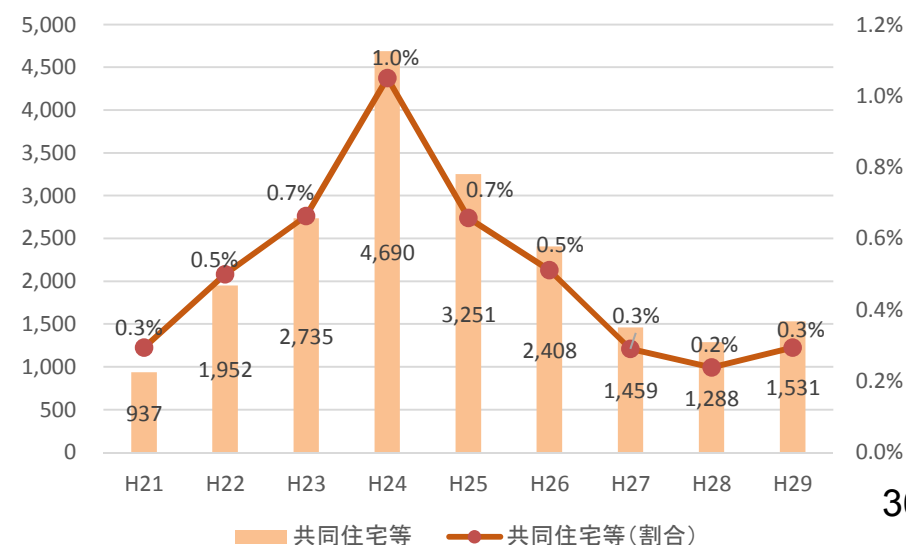
【増改築】**296戸**（一戸建ての住宅 295戸、共同住宅等 1戸）

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）



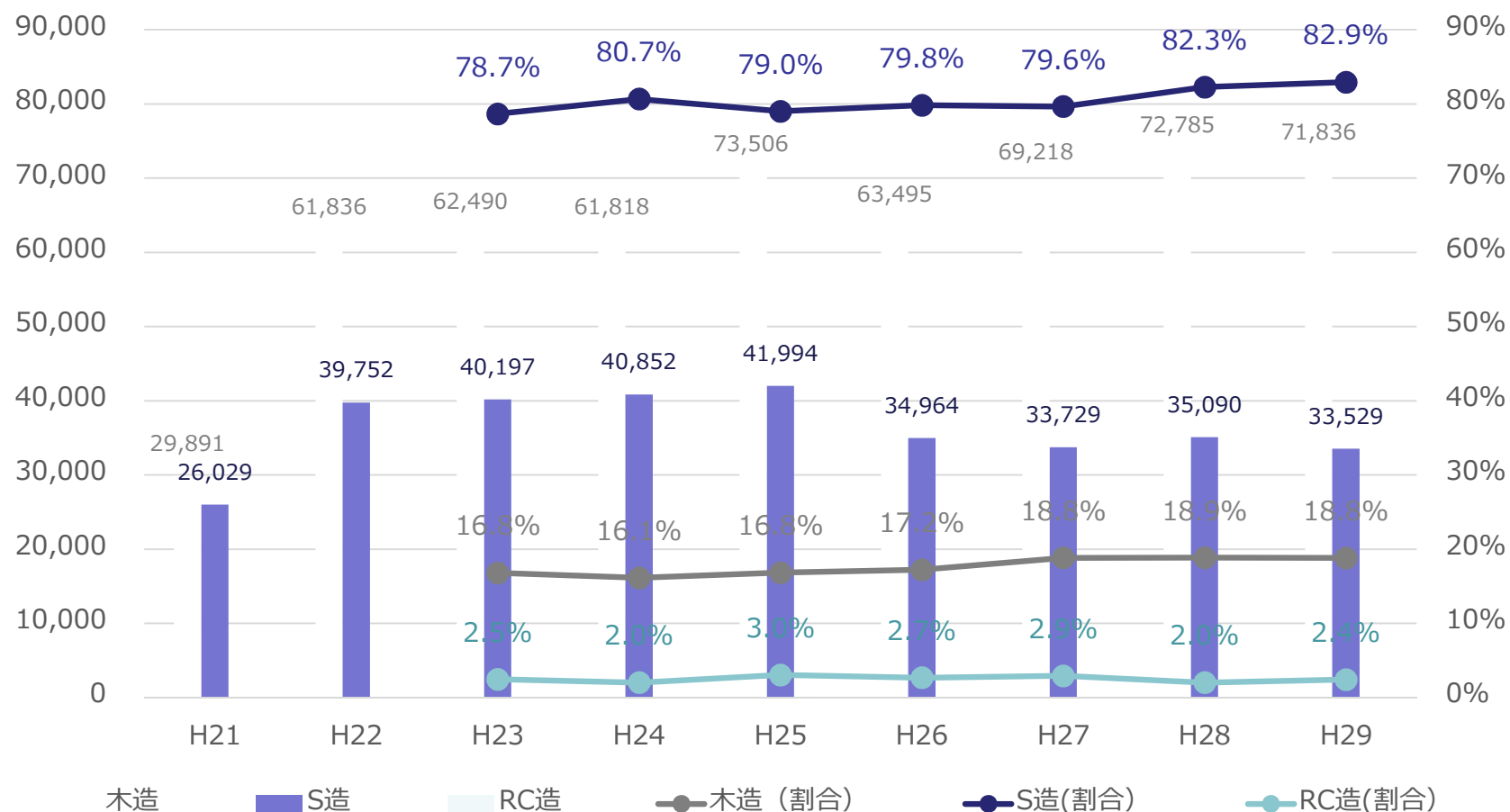
共同住宅等の認定実績（新築）



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）

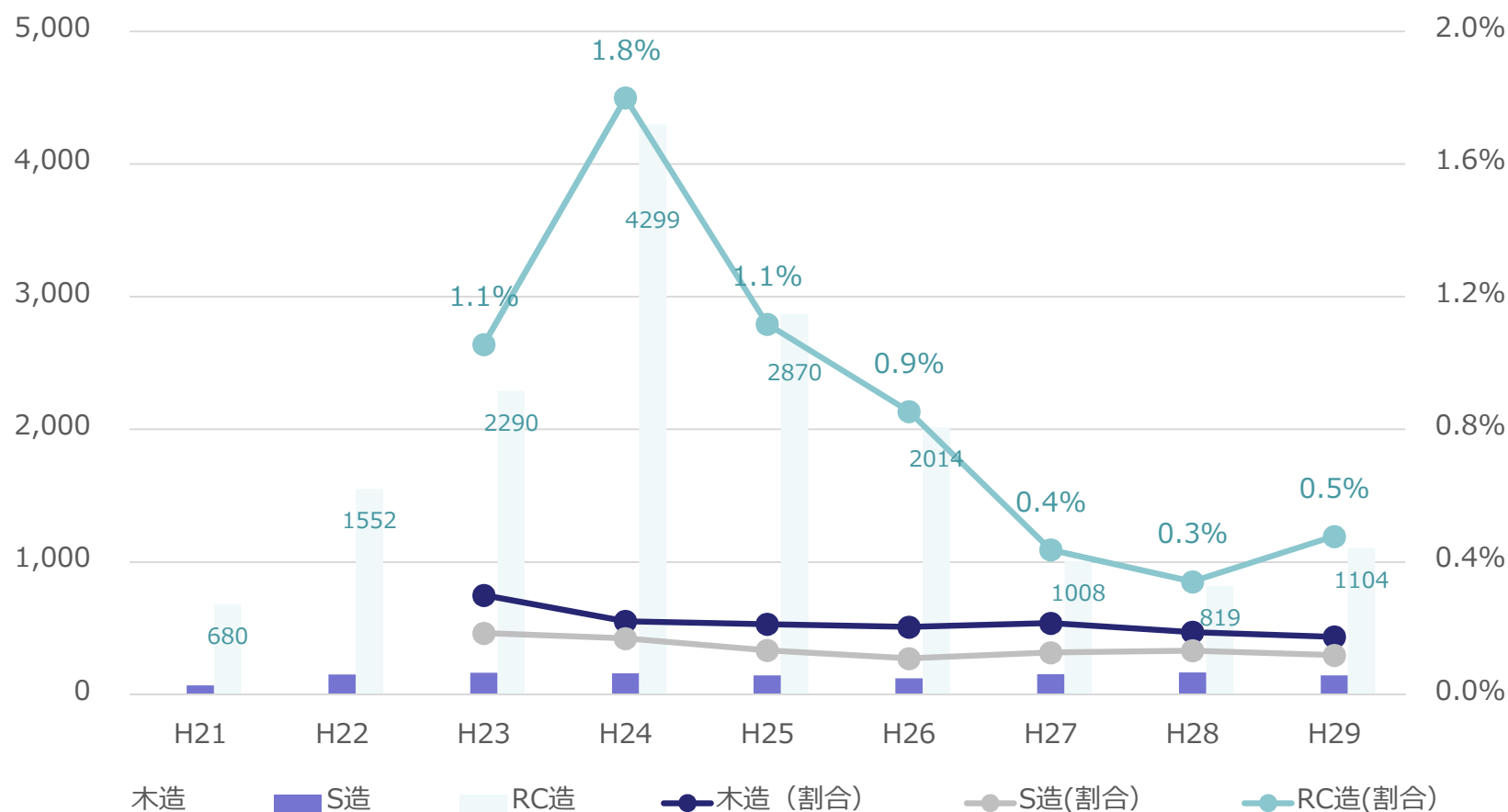


※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率 （出典）建築着工統計調査。H22以前は構造別のデータがない

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）

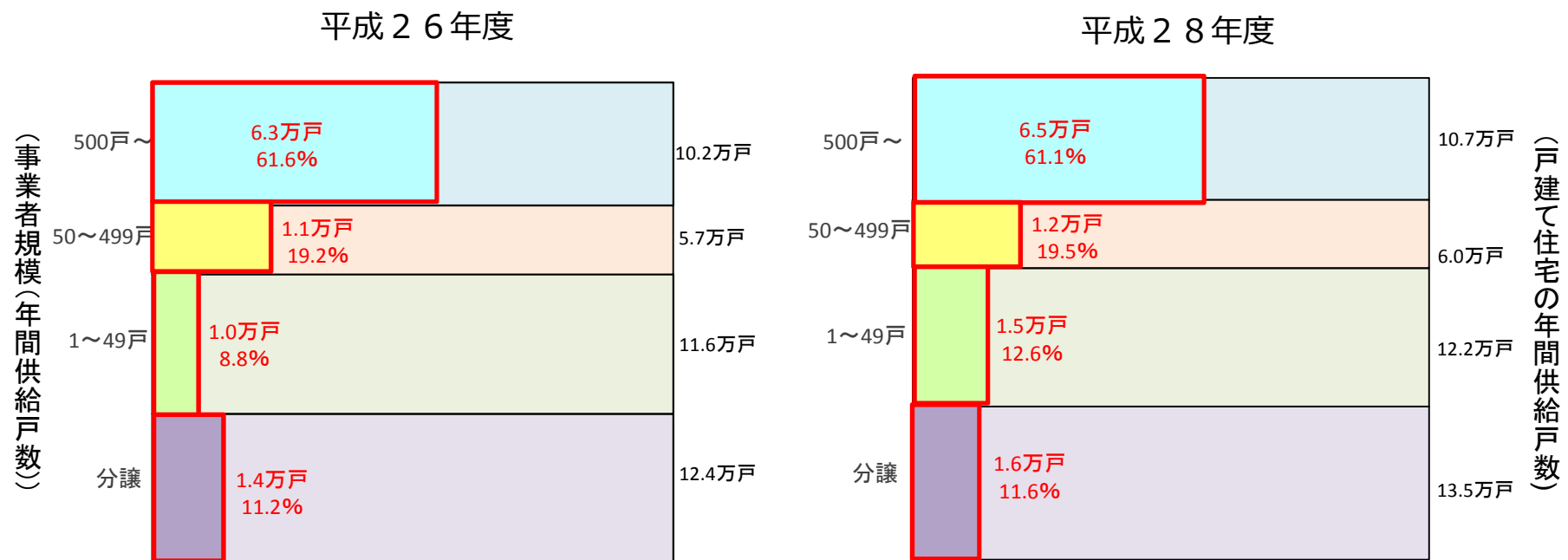


※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率 （出典）建築着工統計調査。H22以前は構造別のデータがない

供給される住宅に占める認定長期優良住宅の割合 国土交通省

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

	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	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

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

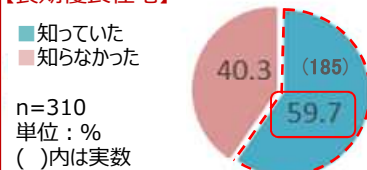
Q. 住宅取得時に、制度や内容について知っていたか／いつ知ったか

- 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。

戸建

住宅取得時に、制度や内容について知っていたか

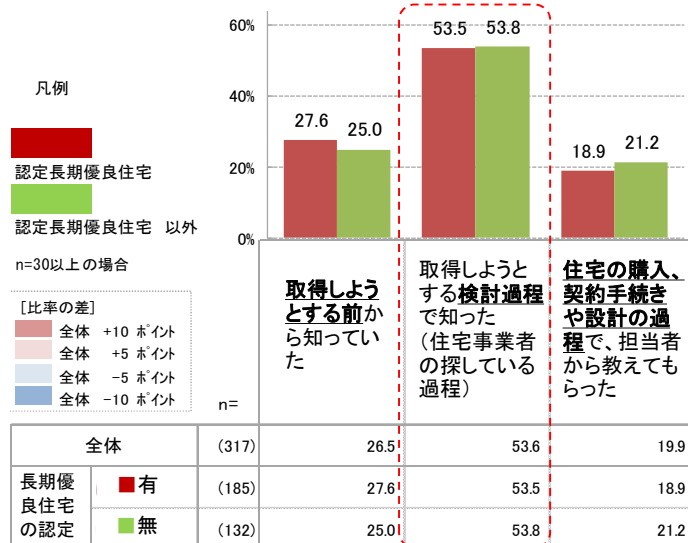
【長期優良住宅】



【長期優良住宅以外】



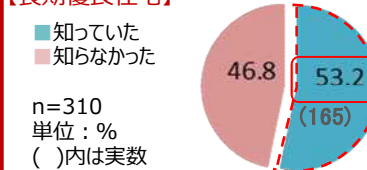
制度や内容について、いつ知ったか



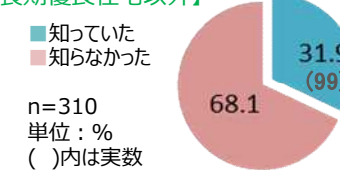
共同

住宅取得時に、制度や内容について知っていたか

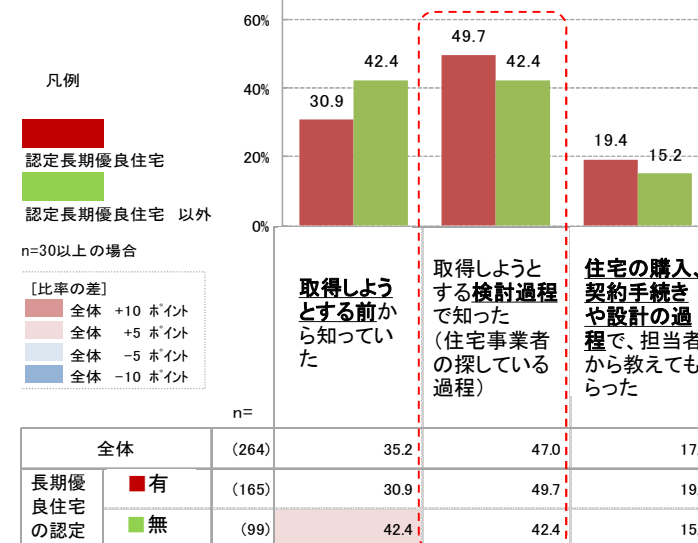
【長期優良住宅】



【長期優良住宅以外】



制度や内容について、いつ知ったか

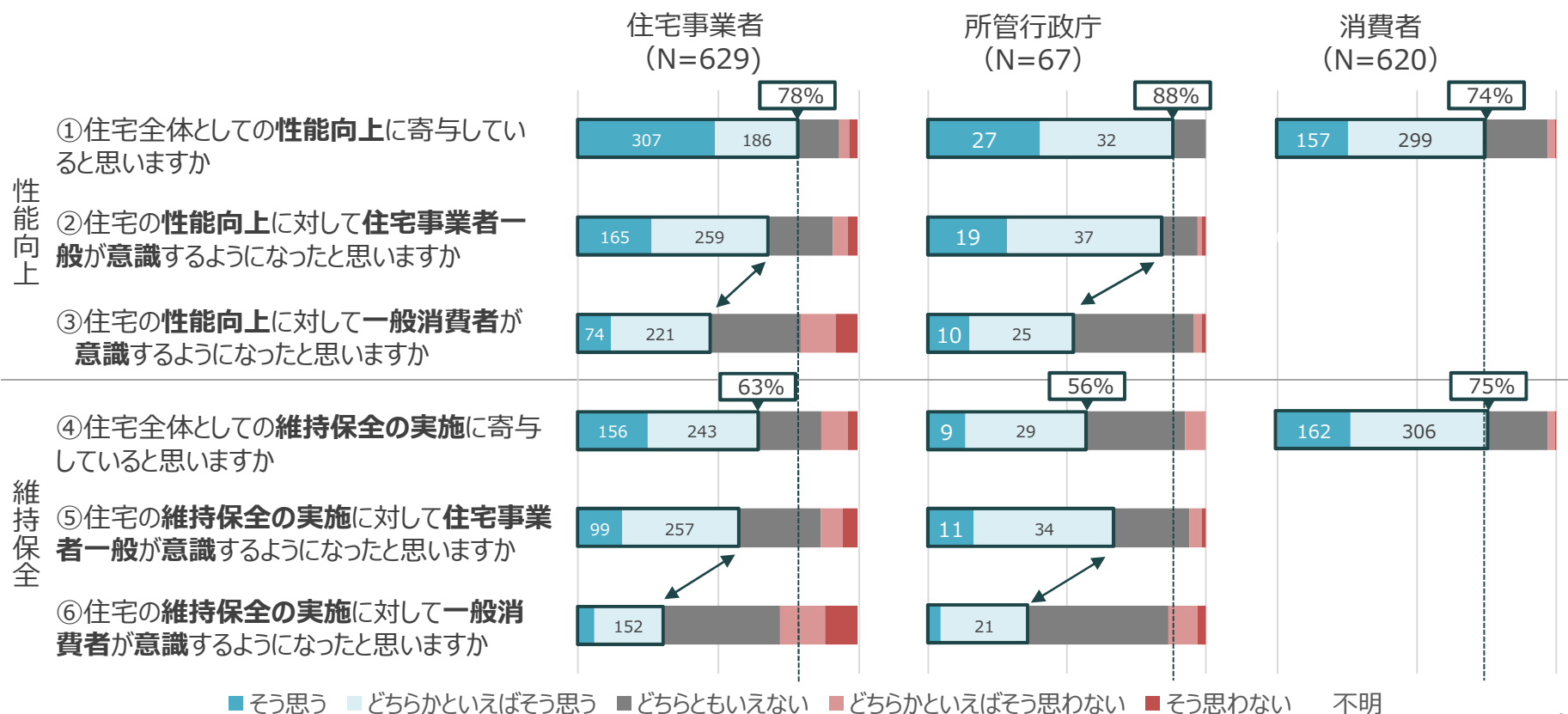


住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与①

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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



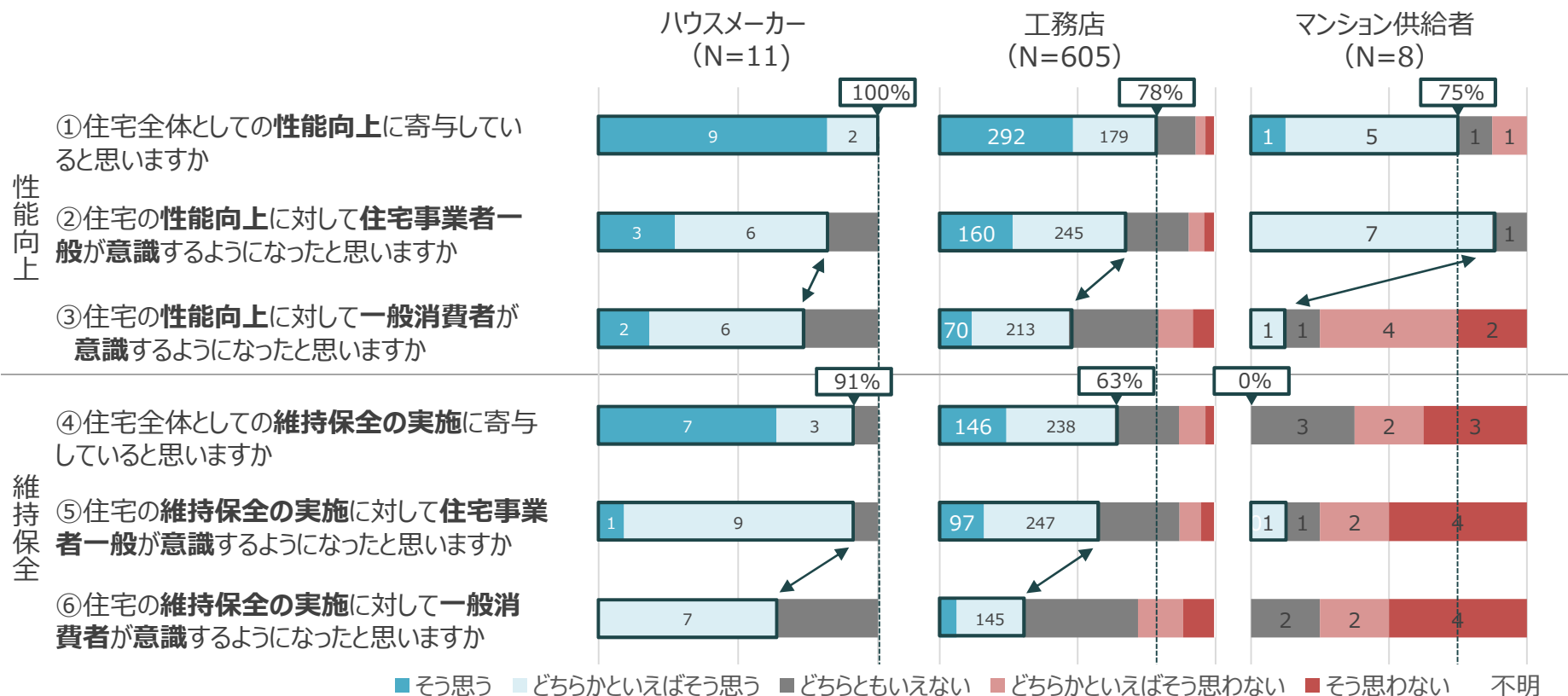
住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与②

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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

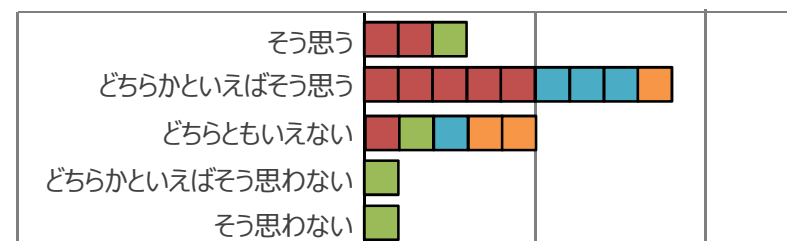
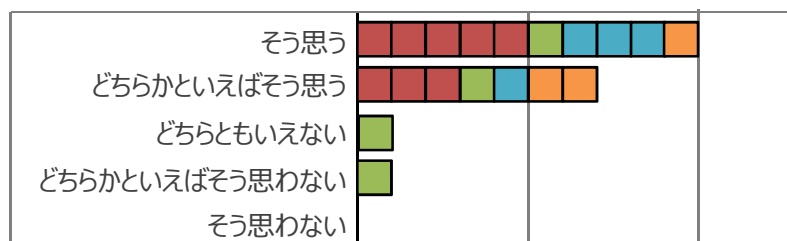
(「住宅事業者」をハウスメーカー、工務店、マンション供給者に分けて分析)

- 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けへの寄与、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。

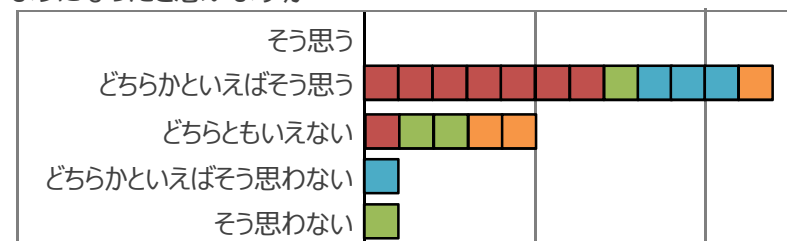
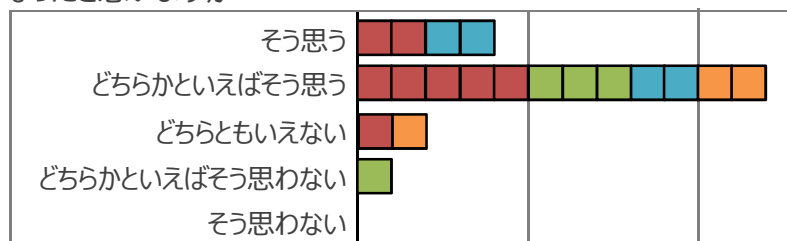


- 性能向上に対する肯定的回答の割合が、維持保全に対する割合よりも高い。
- 住宅事業者への意識づけへの寄与に比べて、消費者への意識づけへの寄与に対する肯定的回答の割合が低い
- 共同住宅関連団体による評価は、戸建住宅関連団体による評価と比べて総じて低い

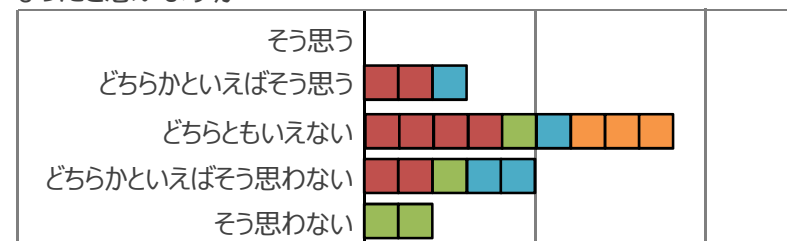
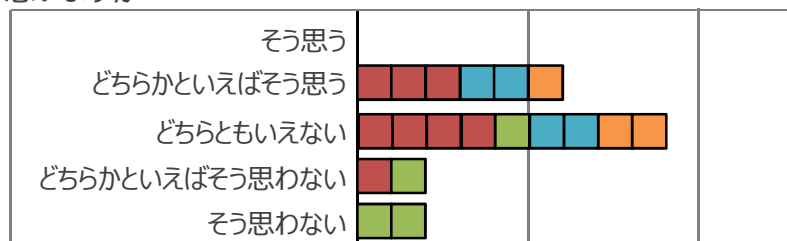
④住宅全体としての維持保全の実施に寄与していると思いますか



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



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

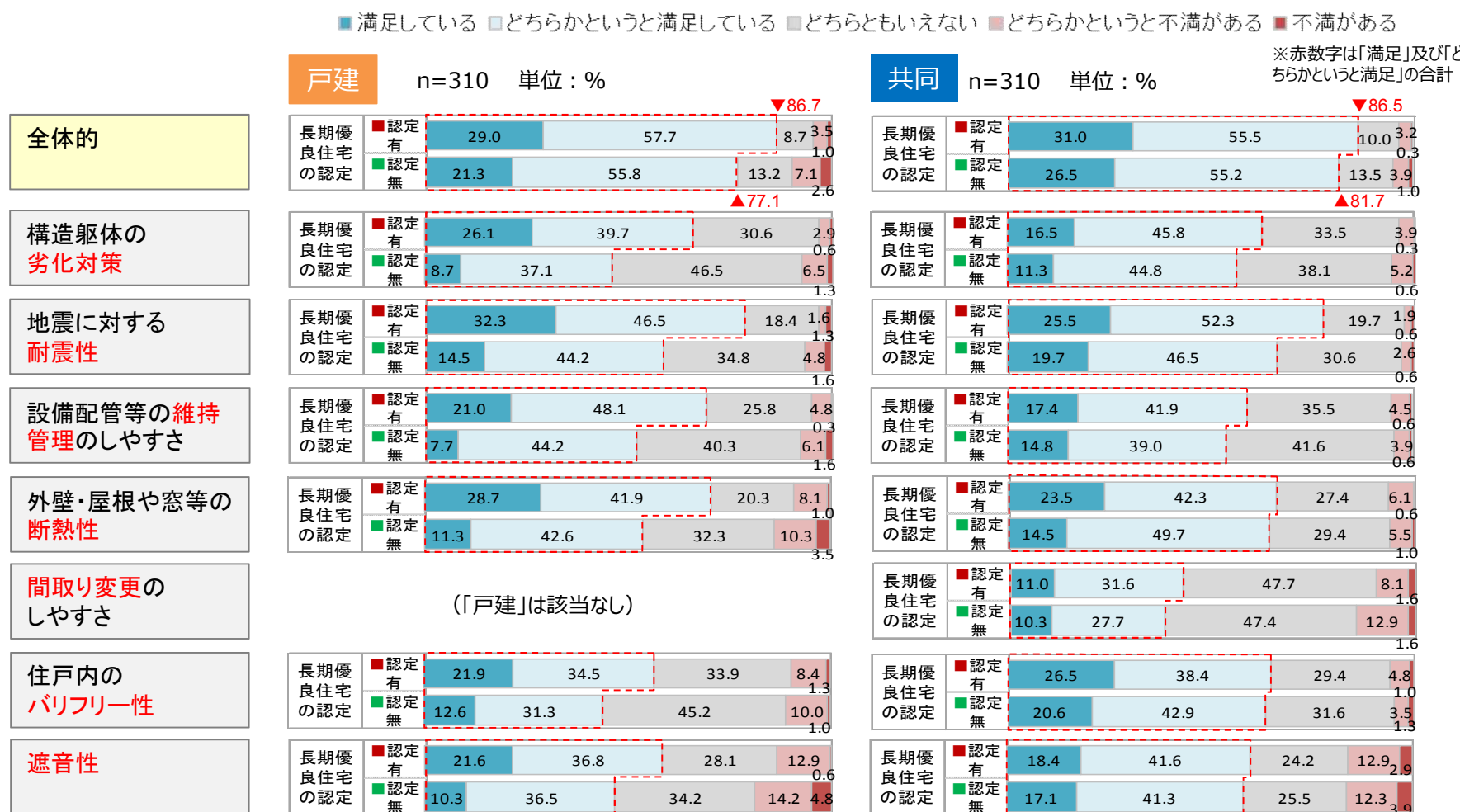


住まいに対する消費者の満足度①

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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、性能にかかるいずれの項目においても「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、性能にかかる満足度の差が、戸建住宅に比べて共同住宅の方が小さい。

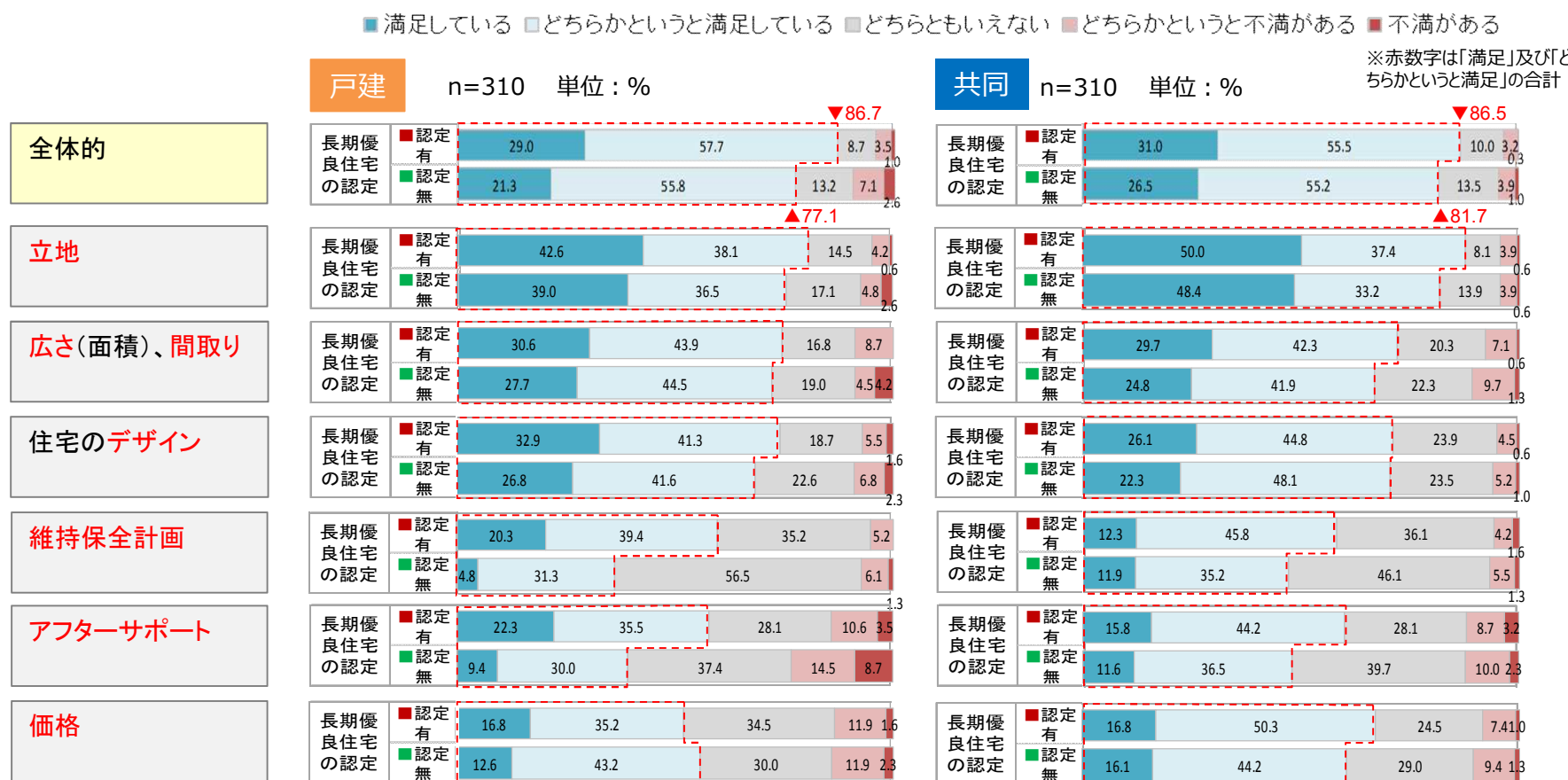


住まいに対する消費者の満足度②

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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。

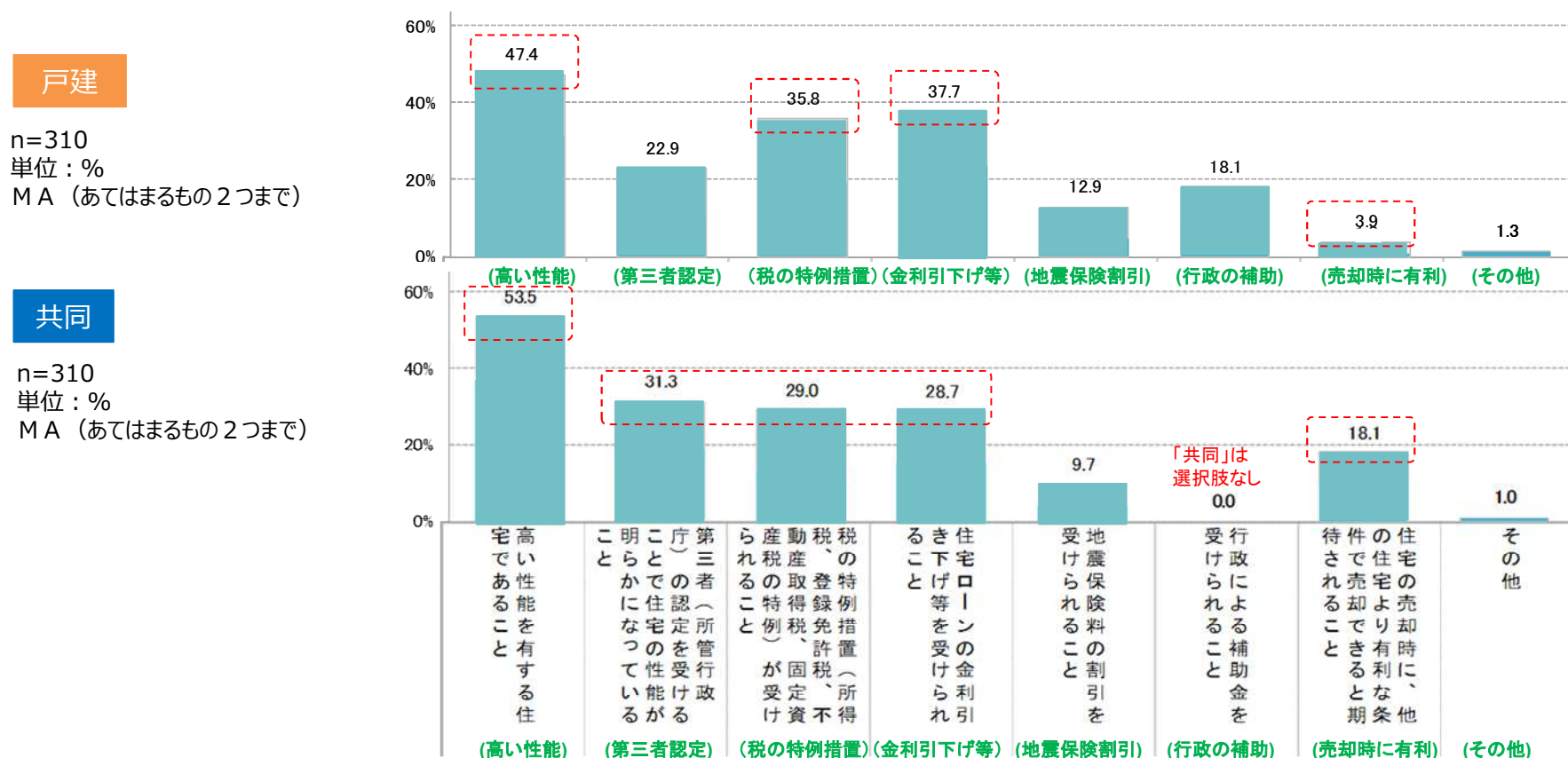


長期優良住宅とした理由

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

Q. 実際 to 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。



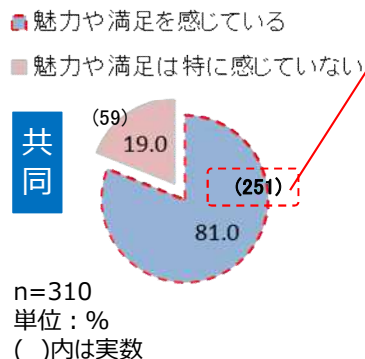
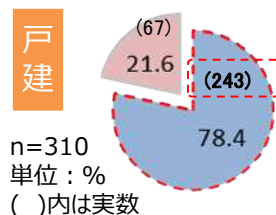
長期優良住宅に魅力を感じる点

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？

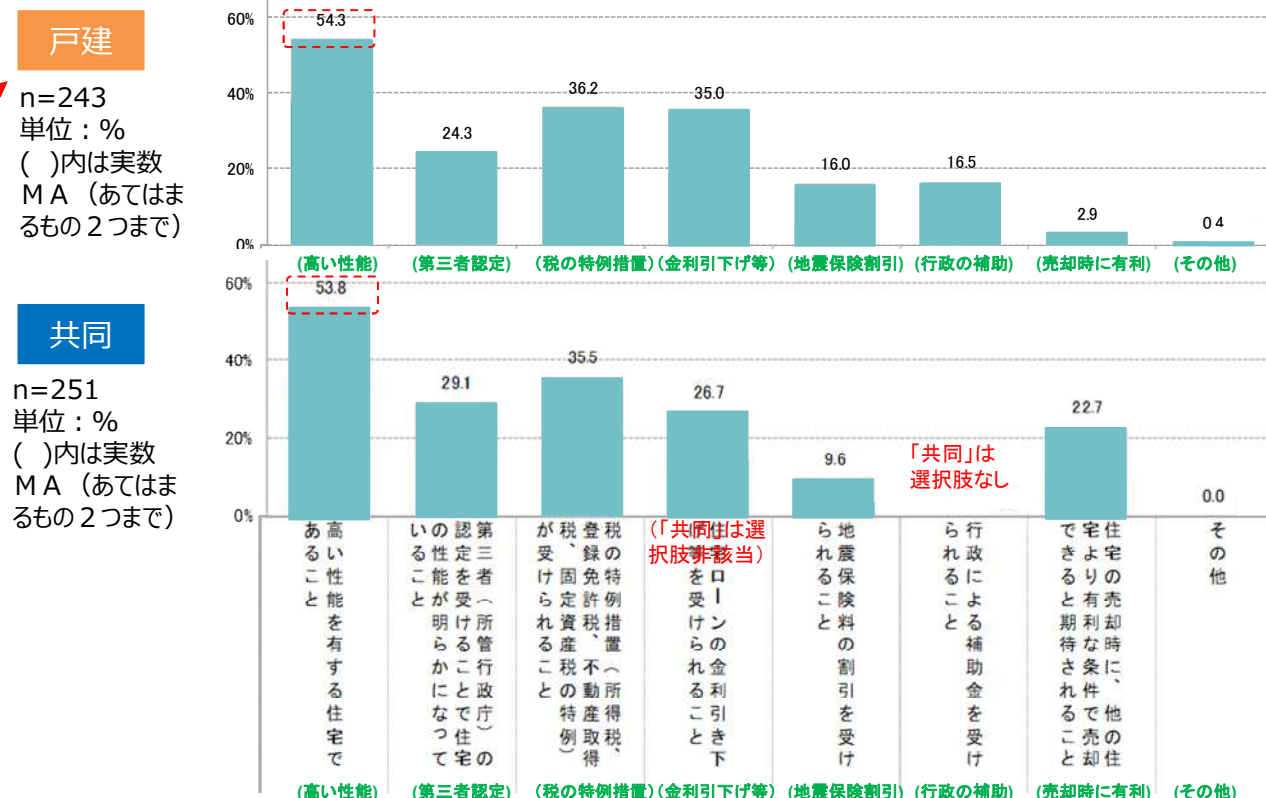
- ・長期優良住宅の魅力・満足感について、戸建住宅の場合「魅力や満足を感じている」の割合は**78.4%**。魅力等を感じる点については、「**高い性能**」の割合が最も高く**54.3%**。次いで「**税の特例措置**」「**第三者認定**」となっている。
- ・共同住宅の場合、「魅力や満足を感じている」の割合は**81.0%**。魅力等を感じる点については、「**高い性能**」の割合が最も高く**53.8%**。次いで「**税の特例措置**」が**35.5%**となっている。

長期優良住宅に魅力や満足を感じているか？

- 魅力や満足を感じている
- 魅力や満足は特に感じていない



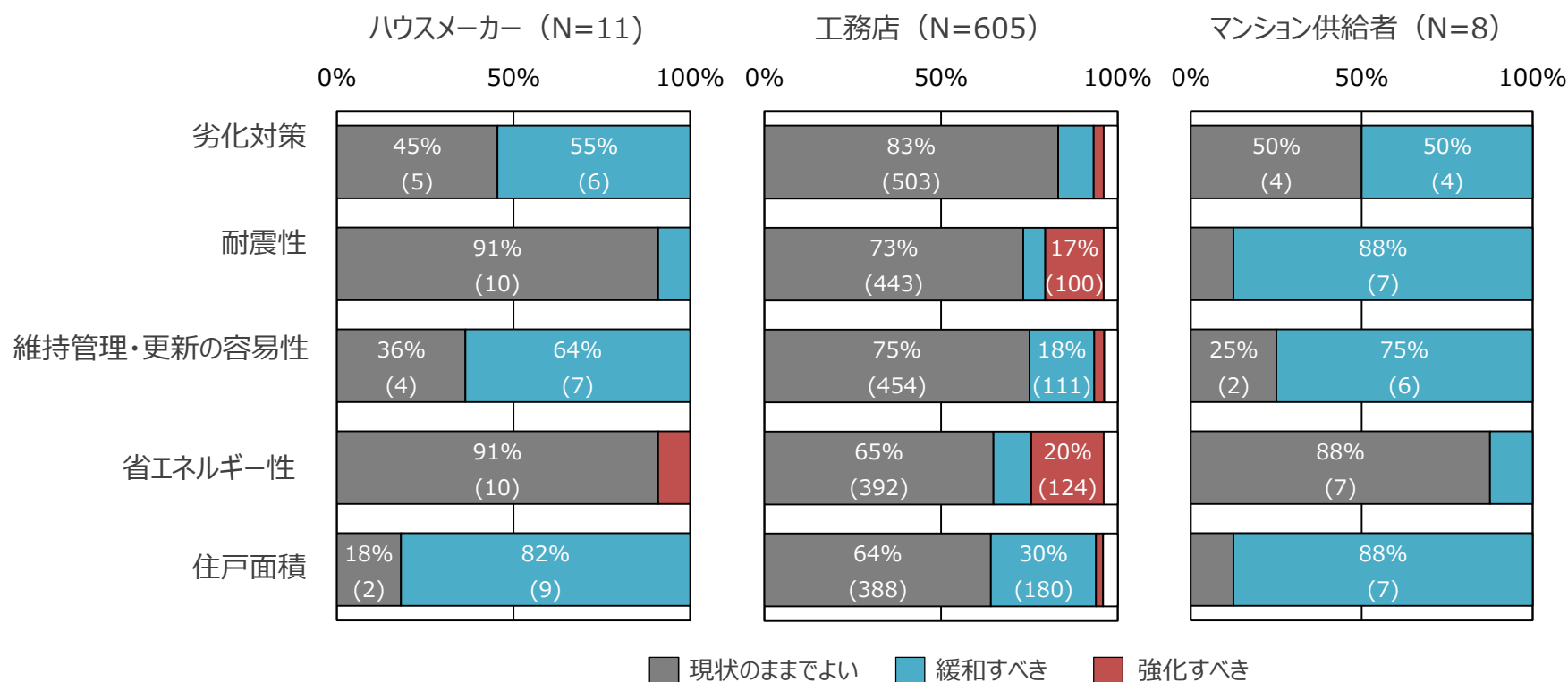
どのような点に魅力を感じるか（戸建住宅：n=243、共同住宅：n=251）



○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

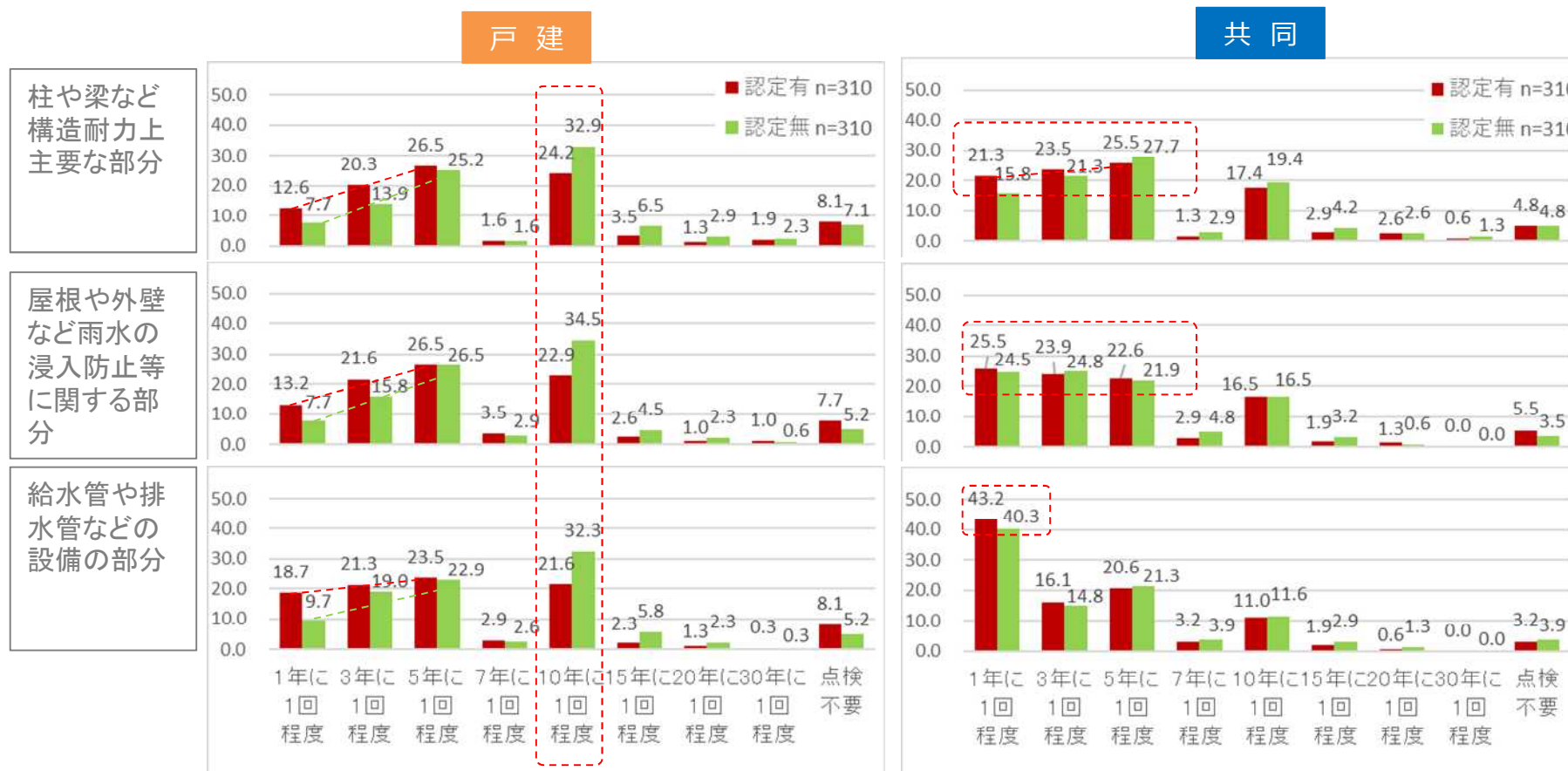


維持保全について①

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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

- 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。



維持保全について②

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

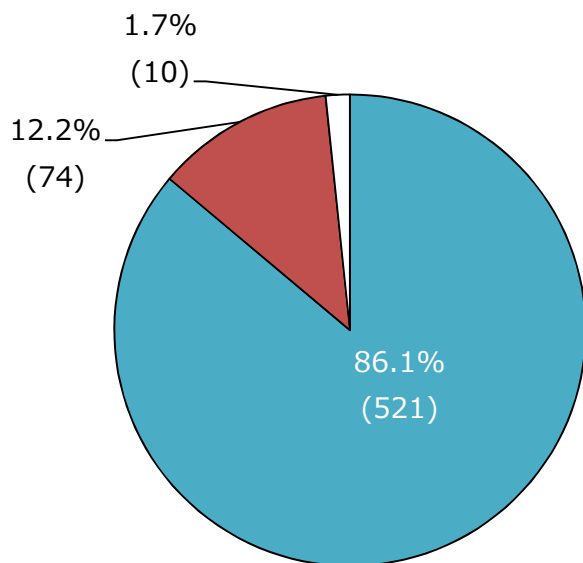
Q. 住宅の維持保全の必要性や重要性についてどのように考えるか

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

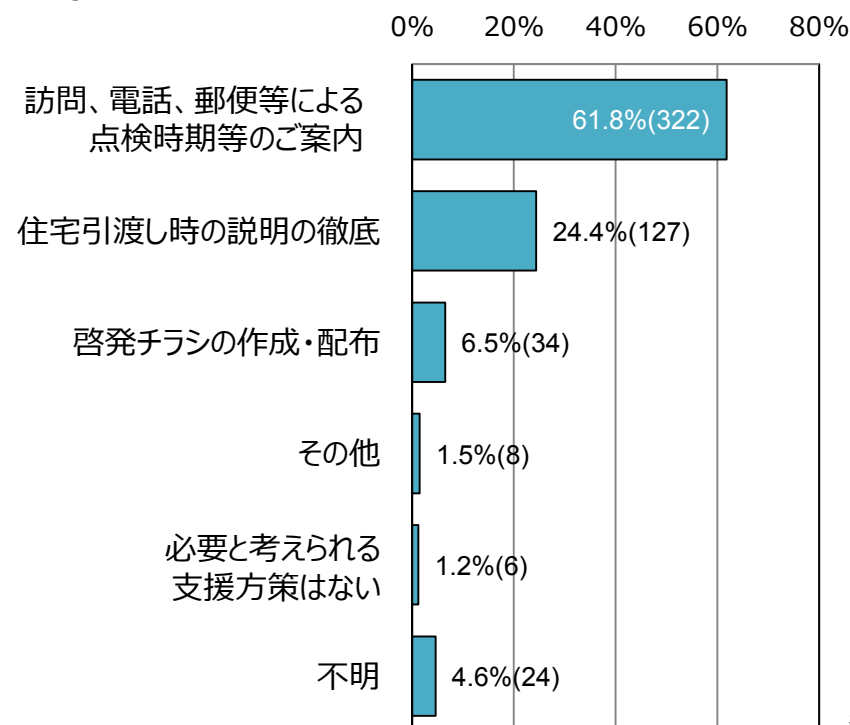
n=605



- 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思っている
- 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

維持保全の認識を高めるためにどのような取組みが必要か

n=521



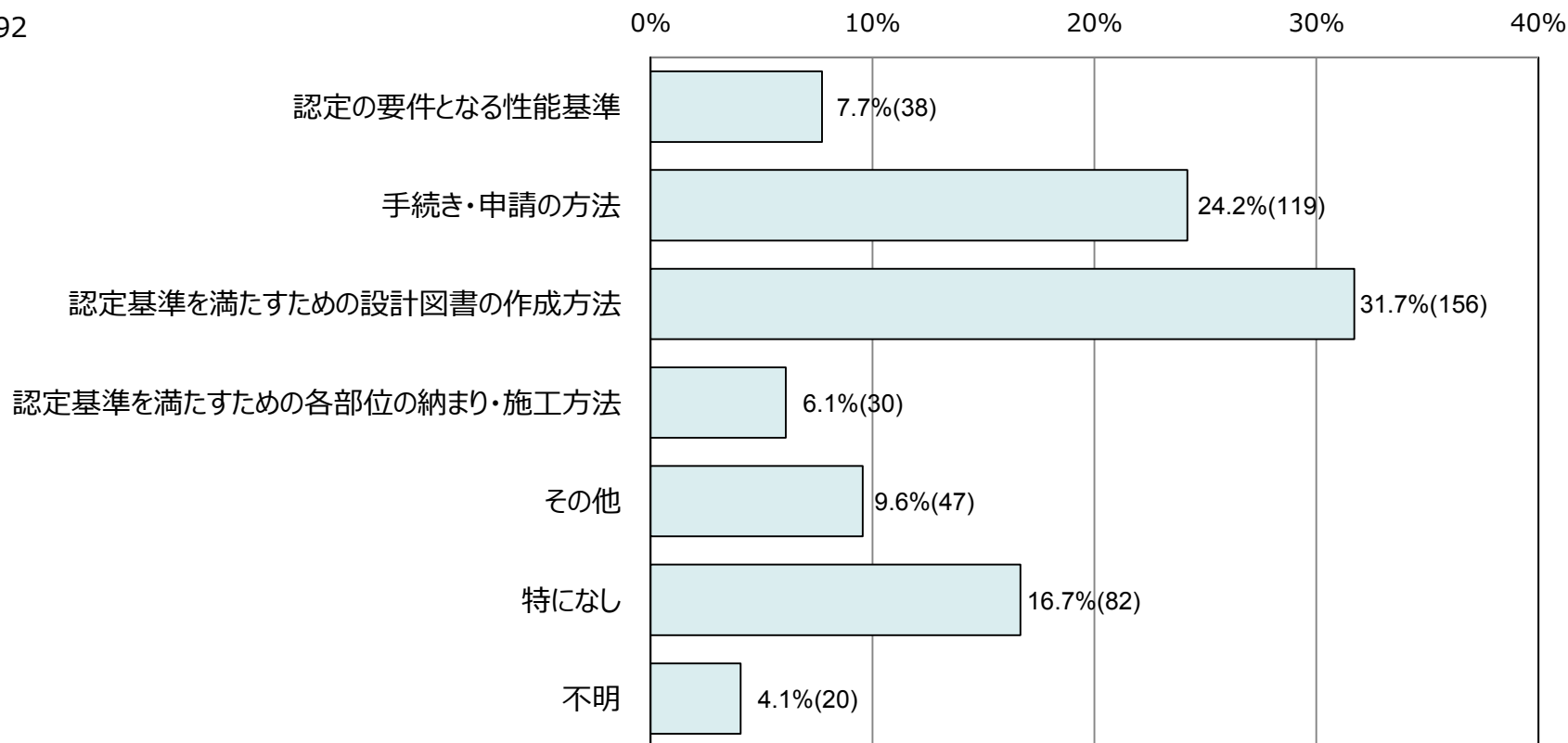
手続きについて①

消費者	ハウスメーカー	工務店	マンション供給者	所管行政庁	業界団体
-----	---------	-----	----------	-------	------

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

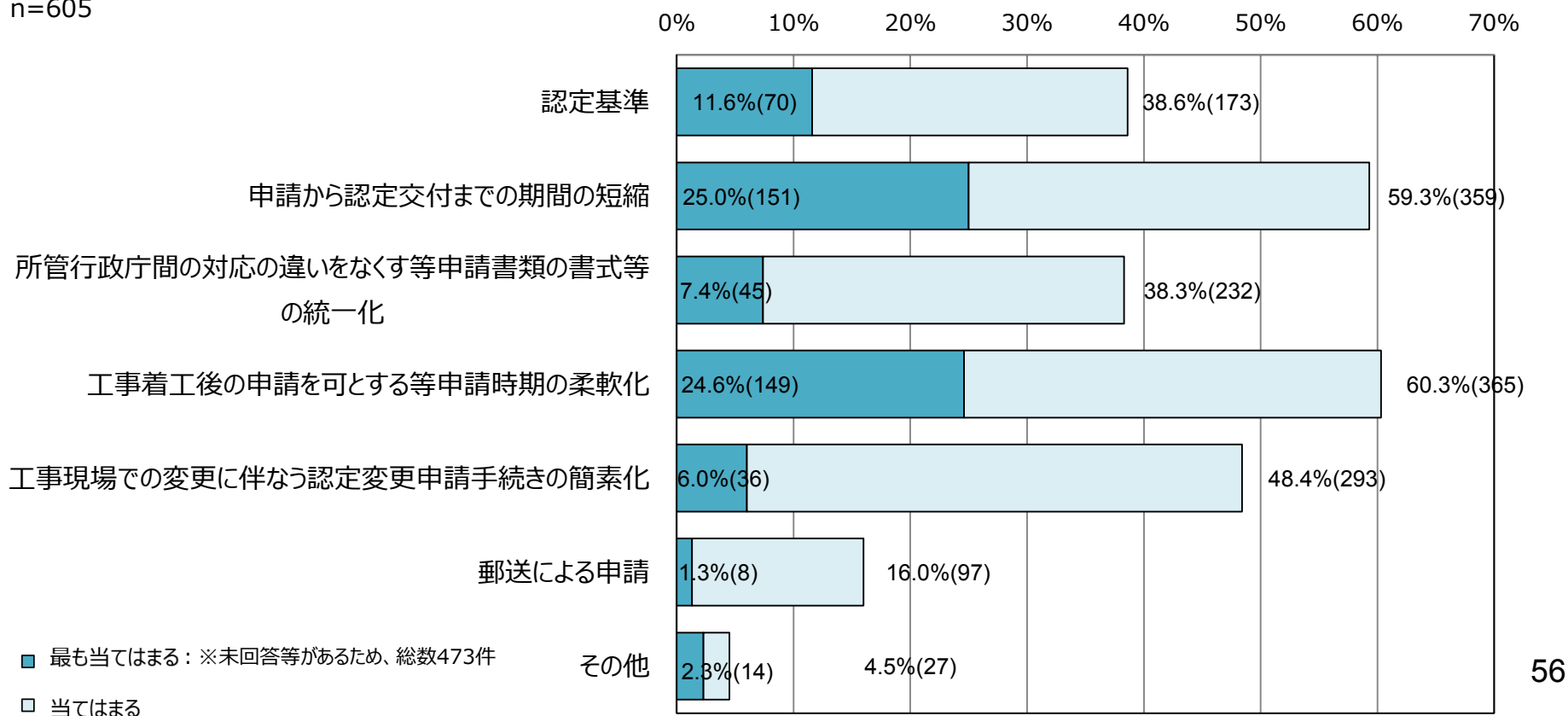


手続きについて②

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



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

他制度との一体的な運用に関するご意見

- 性能表示制度との一体的な運用は、事業者から要望の大きい申請から認定までの期間短縮の観点からも重要。
- 技術的審査の審査主体（性能評価機関）と審査結果に対する責任主体（所管行政庁）を同一にしてほしい。

➡ 住宅性能表示制度と長期優良住宅制度を一体的に運用（住宅性能表示制度の中で「長期優良住宅相当」と評価できるようにすること）できないか。

関連するご意見

- 長期優良住宅における現場検査をどのように位置づけ、どのように合理的に実施できるかについて検討が必要。
- 住宅性能表示制度の紛争処理体制が長期優良住宅制度においても整備されることが望ましい。
- 住宅を新築、増築又は改築するような建築行為が伴わない場合においても適切に管理された既存住宅を差別化する枠組みが必要ではないか。
- 着工後においても申請可としてほしい。

➡ 一体的な運用により、一定程度解決できるのではないか。

長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の主な相違点

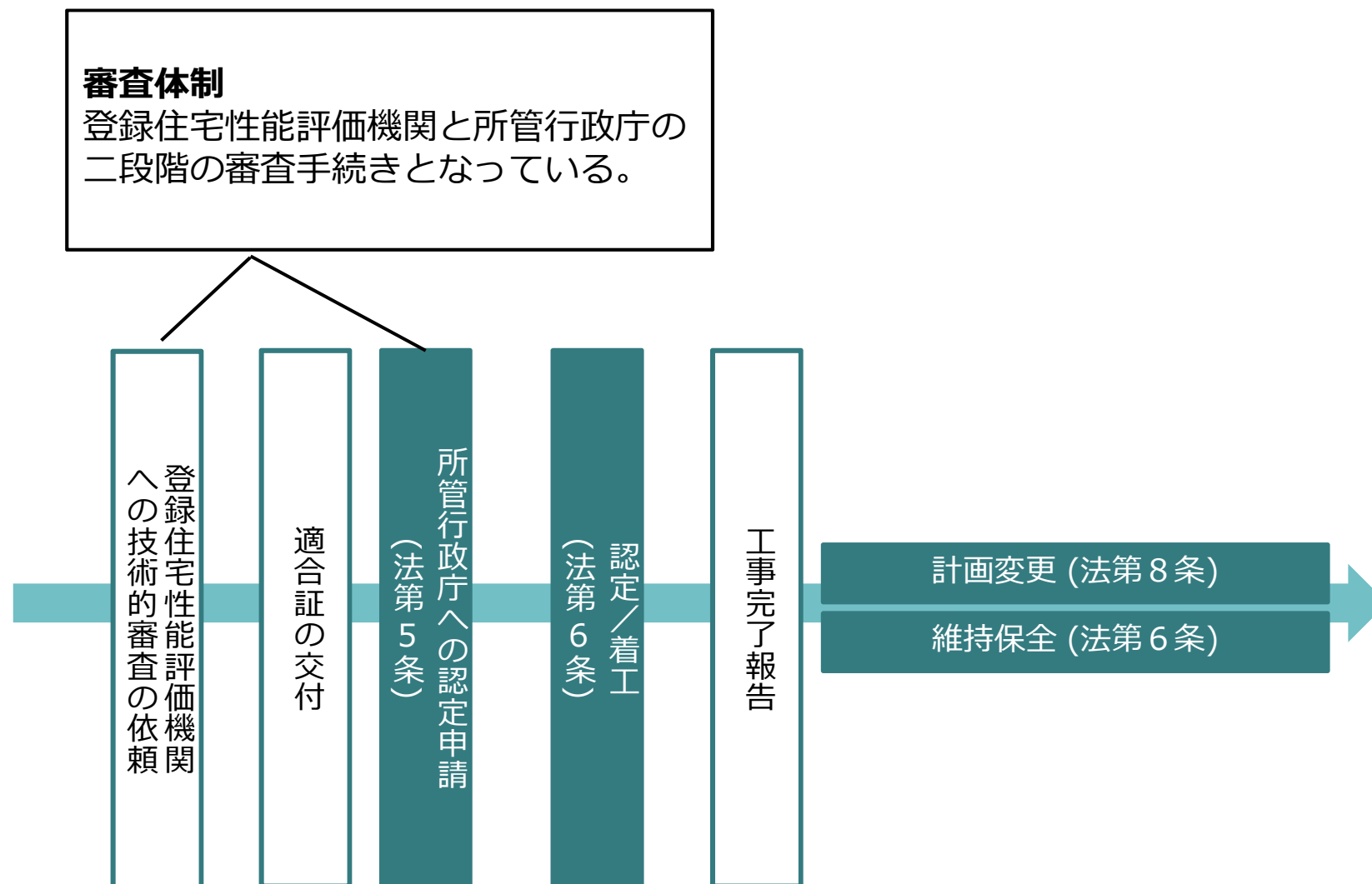
	長期優良住宅	住宅性能評価
審査内容の責任主体	所管行政庁※ 1	登録住宅性能評価機関
審査体制	登録住宅性能評価機関と所管行政庁の二段階の審査	登録住宅性能評価機関の審査のみ
現場検査	無 (認定計画実施者への報告徴収のみ)	設計住宅性能評価：無 建設住宅性能評価：評価員による検査
紛争処理体制	無	指定住宅紛争処理機関の活用可 (建設住宅性能評価（新築・既存）)
申請対象	建築行為を伴うもののみ	建築行為がなくても申請可 (設計住宅性能評価)
申請時期	着工前	設計性能評価(新築)：着工後も可 建設性能評価(新築)：基礎配筋工事前 建設性能評価(既存)：制約なし
特例措置	・税制措置 ・認定長期優良住宅性能評価書の契約みなし※ 2 ・地方住宅供給公社の業務の特例※ 3	・契約みなし - 設計性能評価（新築） - 建設性能評価（新築）

※ 1 登録住宅性能評価機関が最初に長期優良住宅建築等計画の一部又は全部の技術的審査を行い、その結果を参考に所管行政庁が計画を審査し認定することが一般的だが、登録住宅性能評価機関による技術的審査に法的根拠がなく、登録住宅性能評価機関の技術的審査の内容も含めて所管行政庁が審査に関する責任を負う。そのため、所管行政庁が技術的審査の内容も含めて再度審査を行う状況となっている

※ 2 法第16条 売買時に認定長期優良住宅に係る住宅性能評価書若しくはその写しを契約書に添付等した場合、その写しに表示された性能を有する住宅を引き渡すことを契約したものとみなす。

※ 3 法第17条 地方住宅供給公社は、委託により、認定長期優良住宅の維持保全を行うことができる。

長期優良住宅制度の手続きフロー



※図中、白背景のものは法律に根拠がないもの

住宅性能表示制度の手続きフロー

設計性能評価
(新築)

評価の申請

評価書の交付

建設性能評価
(新築)

評価の申請

基礎配筋工事の
完了

施工・完成段階
の検査

評価書の交付

建設性能評価
(既存)

評価の申請

現場検査

評価書の交付

住宅性能評価書の中で「長期優良住宅基準に適合している」と表示できると良い。

<イメージ>

長期優良住宅の認定基準の全てを性能評価の枠組みのもとで評価。

(住宅性能評価書に「長期優良住宅相当」等と明記するイメージ)

現行		イメージ
評価項目	評価主体	
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録 住宅性能評価機関 による技術的審査を 活用)	評価主体 登録住宅 性能評価機関
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的 審査を活用)	
居住環境の維持及び 向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的 審査を活用)	
建築後の住宅の維持 保全	所管行政庁 (約7割が技術的 審査を活用)	
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的 審査を活用)	

【メリット】

- ・ 審査主体と責任主体の同一化
 - ・ 審査手続きの合理化（2段階での審査手続きの見直し）
- 手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※
- ※所管行政庁の認定手続きがなくなる。

<住宅性能表示との一体化により可能となること>

- ・ 現場検査の実施（建設住宅性能評価）
- ・ 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）
- ・ 建築行為を伴わない住宅の評価も可能
- ・ 申請時期の柔軟化

住宅性能表示制度と一体的に運用する上での課題

課題 I

評価基準・項目の相違にどのように対応するか。

項 目		長期優良住宅の 認定基準 (新築)	住宅性能評価 の評価事項 ※ ●必須項目 ○選択項目	長期優良住宅認定基準と 住宅性能評価の評価基準 の相違の有無	
				項 目	基 準
長期 使用 構造 等	劣化対策	等級 3 + a	●	相違なし	相違あり
	耐震性	等級 1 + a	●	相違なし	相違あり
	維持管理・更新の容易性	等級 3 - a	●	相違なし	相違あり
	高齢者等対策	等級 3 - a	○	相違なし	相違あり
	可変性	躯体天井高さ 2,650mm以上等	○	相違なし	相違あり
	省エネルギー性	等級 4	●	相違なし	相違なし
住宅規模		床面積の合計が 75㎡以上等	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
居住環境の維持及び向上への配慮		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
建築後の住宅の維持保全		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	
資金計画		所管行政庁判断	×	相違あり (性能評価に項目・基準なし)	

独自の評価基準
長期優良住宅

独自の評価項目
長期優良住宅

評価項目	住宅性能表示制度に一体化する上での課題
住宅規模 居住環境の維持及び向上への配慮 (地区計画、景観計画、建築協定等との整合) 建築後の住宅の維持保全 資金計画	「住宅の性能」として住宅性能表示制度に位置づけられるか。 - 資金計画について、「適切なものであること」の基準が明確ではない。

住宅の品質確保の促進等に関する法律（法律第八十一号）（抄）

第一章 総則

（定義）

第二条 この法律において「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

（日本住宅性能表示基準）

第三条 国土交通大臣及び内閣総理大臣は、住宅の性能に関する表示の適正化を図るため、日本住宅性能表示基準を定めなければならない。

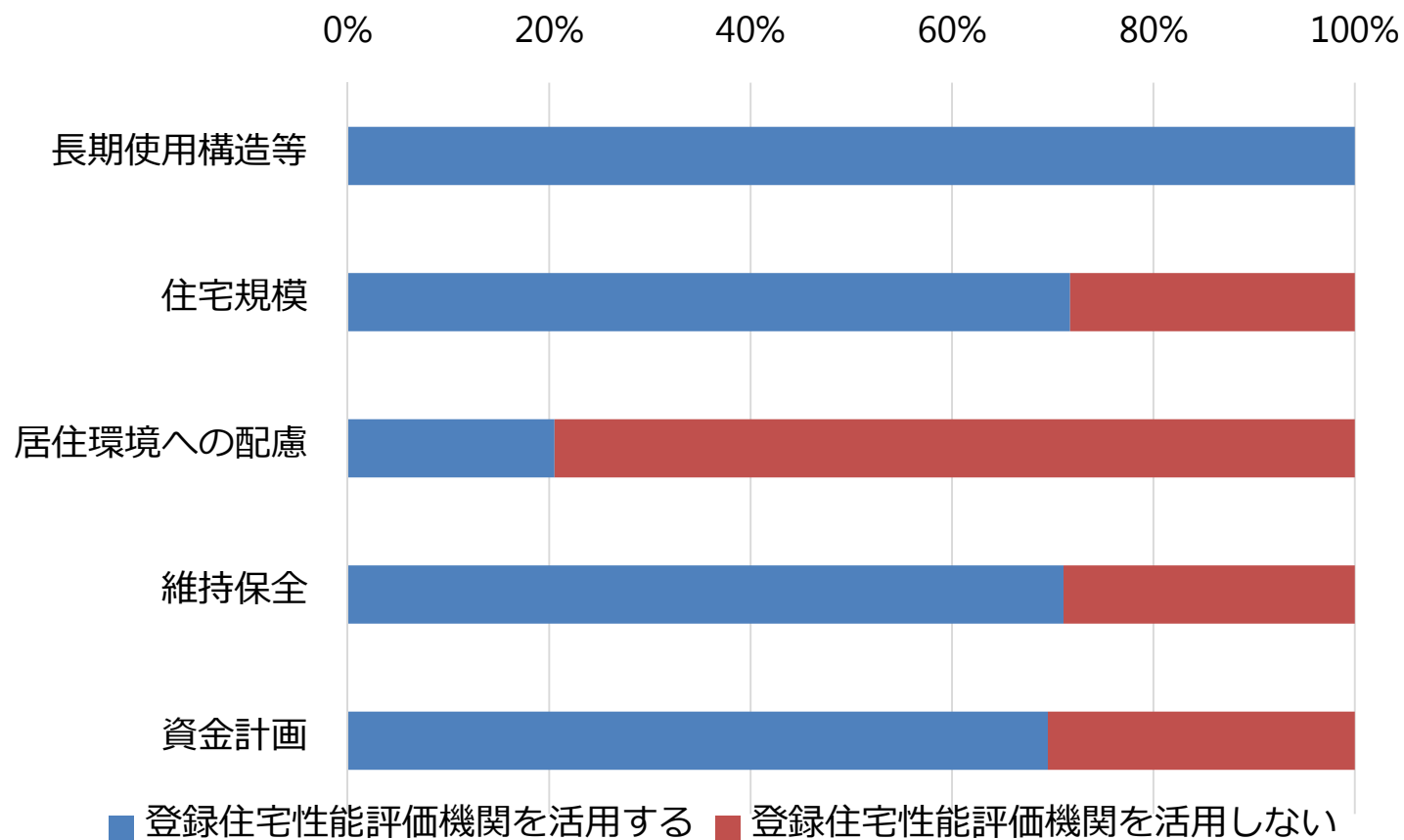
日本住宅性能表示基準（国土交通省告示第千三百四十六号）（抄）

第1 趣旨

この基準は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号。以下「法」という。)第3条第1項の規定に基づき、住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるものとする。

(参考)認定審査における登録住宅性能評価機関の活用状況

- ・長期使用構造等については全ての所管行政庁で登録住宅性能評価機関を活用
- ・居住環境への配慮については登録住宅性能評価機関を活用していない割合が約 8 割



課題Ⅱ

維持保全計画実施をどのように担保するか

- ・長期優良住宅制度では、認定計画実施者（所有者）に維持保全を行う責務があり、維持保全計画の実施状況に関して、所管行政庁が指導・監督する権限を持っている。
- ・住宅性能評価に長期優良住宅制度を一体化した場合、登録住宅性能評価機関は指導・監督権限をもつことができないため、維持保全計画の実施に関する指導・監督ができない。

課題Ⅲ

計画変更手続きをどのように位置付けるか

- ・長期優良住宅制度では、認定基準を満たさなくなったものについて認定取消を行うこととなっており、認定を取得した住宅のリフォーム時等に、その後も認定基準を満たしているか確認する「計画変更」等の手続きを行っている。
- ・住宅性能評価では新築後の計画変更の手続きがないため、「計画変更」を行うことができない。

課題Ⅳ

所管行政庁による認定を前提とした特例措置を適用できるか

- ・登録住宅性能評価機関による評価結果を、所管行政庁による長期優良住宅認定を前提とした特例措置（税制措置、認定長期優良住宅性能評価書の契約みなし、地方住宅供給公社の業務の特例）の対象とできるか、法改正を含め検討が必要。

長期優良住宅制度の「長期使用構造等とするための措置」を住宅性能表示制度の「住宅性能評価方法基準」で位置づけられないか。

<イメージ>

長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ性能評価の枠組みのもとで評価。（住宅性能評価書に「長期使用構造等に適合」と明記するイメージ）長期使用構造等以外の項目については、所管行政庁が審査し認定。

現行		イメージ	
評価項目	評価主体		評価主体
長期使用構造等	所管行政庁 (全行政庁が登録住宅性能評価機関による技術的審査を活用)	➡	登録住宅性能評価機関
住宅規模	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		所管行政庁
居住環境の維持及び向上への配慮	所管行政庁 (約2割が技術的審査を活用)		
建築後の住宅の維持保全	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		
資金計画	所管行政庁 (約7割が技術的審査を活用)		

【メリット】

- ・ 審査主体と責任主体の同一化
 - ・ 審査手続きの合理化
- 手続き開始から評価までにかかる時間の短縮※
- ※登録住宅性能評価機関、所管行政庁それぞれの手続きが必要となるが、登録住宅性能評価機関が評価した部分の審査を所管行政庁は行わない。

<住宅性能表示との一体化により可能となること>

- ・ 現場検査の実施※（建設住宅性能評価）
※長期使用構造等以外の項目については検査の対象外
- ・ 指定住宅紛争処理機関の利用（建設住宅性能評価）

所管行政庁による認定スキームが残ることで、課題Ⅰ～Ⅳに対応できる可能性があるが、課題Ⅰ～Ⅳとは別に以下の課題がある。

- ・2段階審査となるため手続き合理化メリットが薄れる
- ・現場検査の対象が長期使用構造等に限られる
- ・長期使用構造等以外の項目について行われている登録住宅性能評価機関の技術的審査の取り扱いを整理する必要

課題Ⅰ

評価基準・項目の相違にどのように対応するか。



「住宅の性能」と言い難い項目は取り込まないこと（長期使用構造等のみが一体的運用の対象）となるため対応可

課題Ⅱ

維持保全計画実施をどのように担保するか

課題Ⅲ

計画変更手続きをどのように位置付けるか

課題Ⅳ

所管行政庁による認定を前提とした特例措置を適用できるか



所管行政庁による認定スキームが残ることで対応可

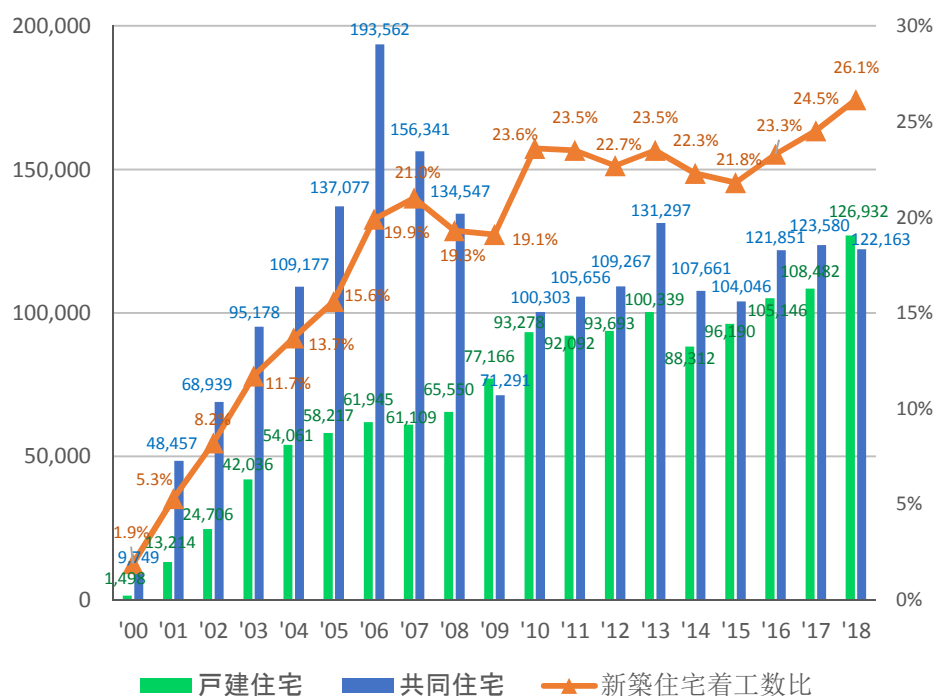
ただし、課題Ⅲについては登録住宅性能評価機関による評価部分の情報を所管行政庁が取得することが必要。

（参考）住宅性能表示制度等の利用実績

新築住宅：2000年10月より運用を開始し、累計約340万戸が利用（設計住宅性能評価書の交付ベース）

既存住宅：2002年12月より運用を開始し、累計約5,800戸が利用（建設住宅性能評価書の交付ベース）

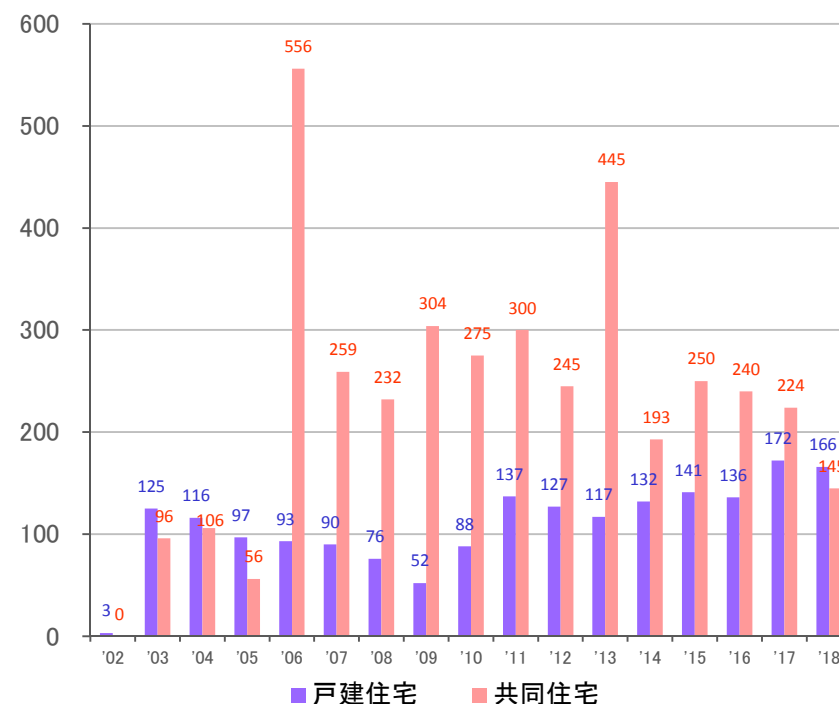
●新築住宅の利用実績（2000年度～2018年度）



- ・2018年度実績 約25万戸※
- ・2018年度 利用率 新設住宅の約26%※
- ・制度開始からの累計実績 約340万戸※（2019年3月末時点）

※ 設計住宅性能評価書の交付ベース

●既存住宅の利用実績（2002年度～2018年度）



- ・2018年度実績 約310戸※
- ・制度開始からの累計実績 約5,800戸※（2019年3月末時点）

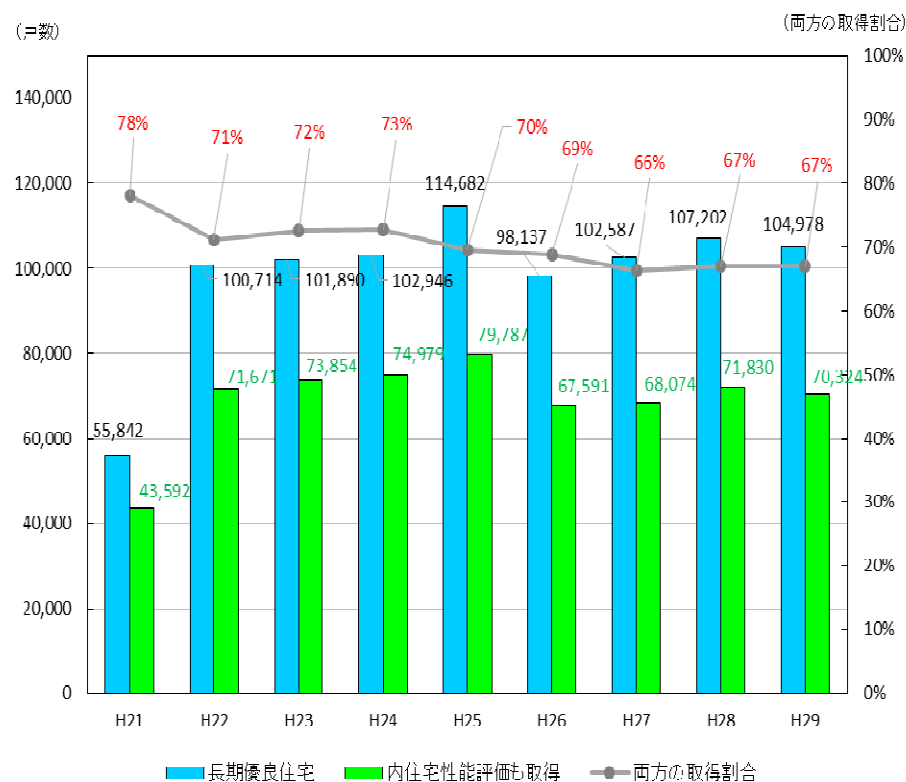
※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

（参考）長期優良住宅の適合証の交付実績

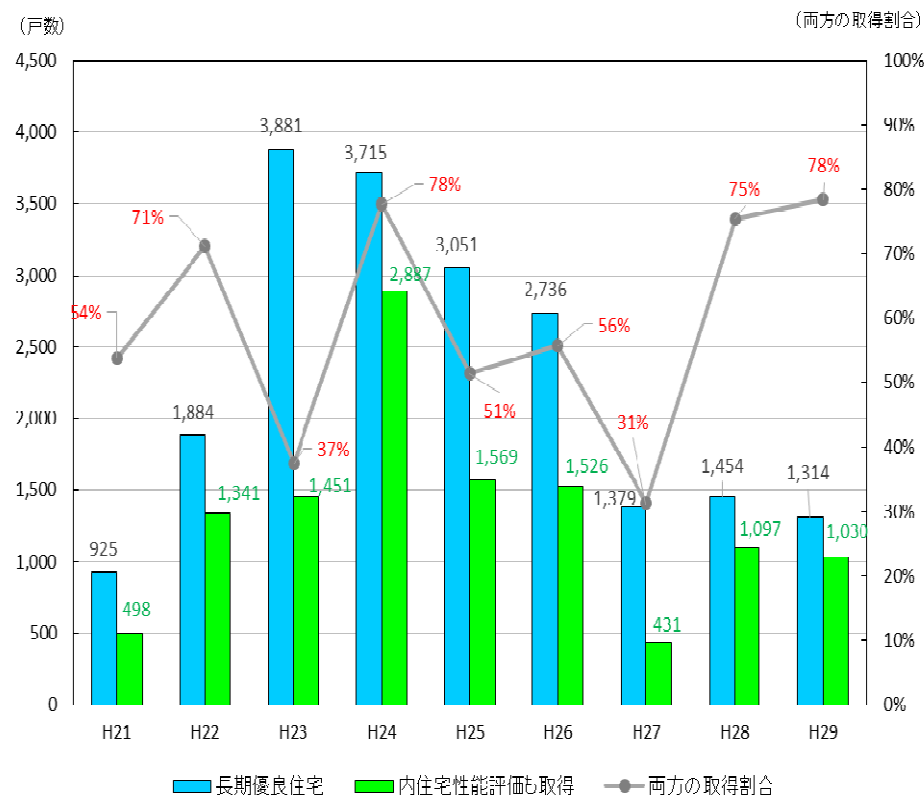
戸建住宅：長期優良住宅の適合証を取得しているうち、概ね7割程度が住宅性能評価書も取得

共同住宅：長期優良住宅の適合証を取得しているうち、概ね8割程度が住宅性能評価書も取得

●戸建住宅での長期優良住宅の適合証交付戸数
における住宅性能評価書交付戸数の推移



●共同住宅での長期優良住宅の適合証交付戸数
における住宅性能評価書交付戸数の推移



(参考) 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

<創設の背景>

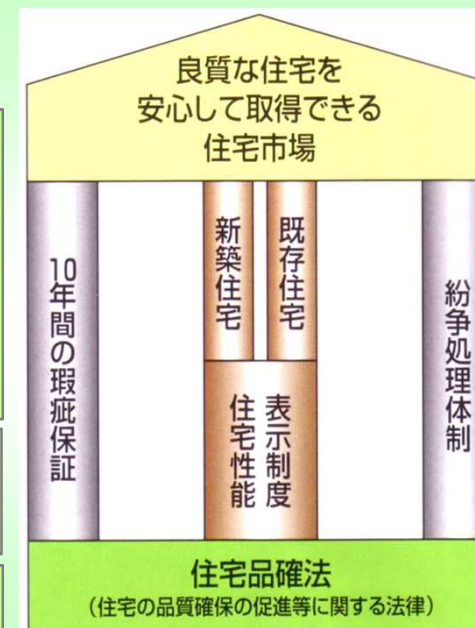
住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

<目的>

- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

- ①**住宅性能表示制度** ②**瑕疵担保責任の特例** ③住宅に係る**紛争処理体制**の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

- 任意利用（新築住宅における利用率 約20%）
- 新築住宅及び既存住宅（H14～）が対象
- 第三者機関（登録住宅性能評価機関）による評価
- 10分野・33項目（新築住宅の場合）の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争（紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。）は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

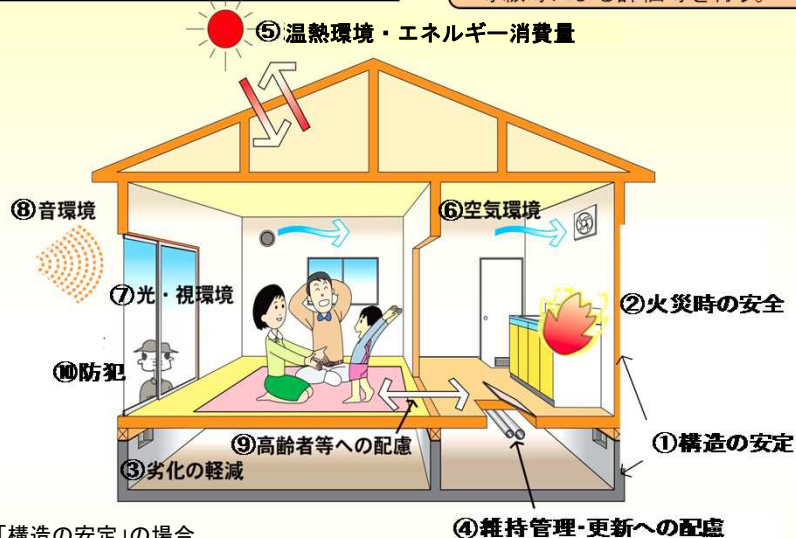
(参考) 住宅性能表示制度の概要 (新築住宅)

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

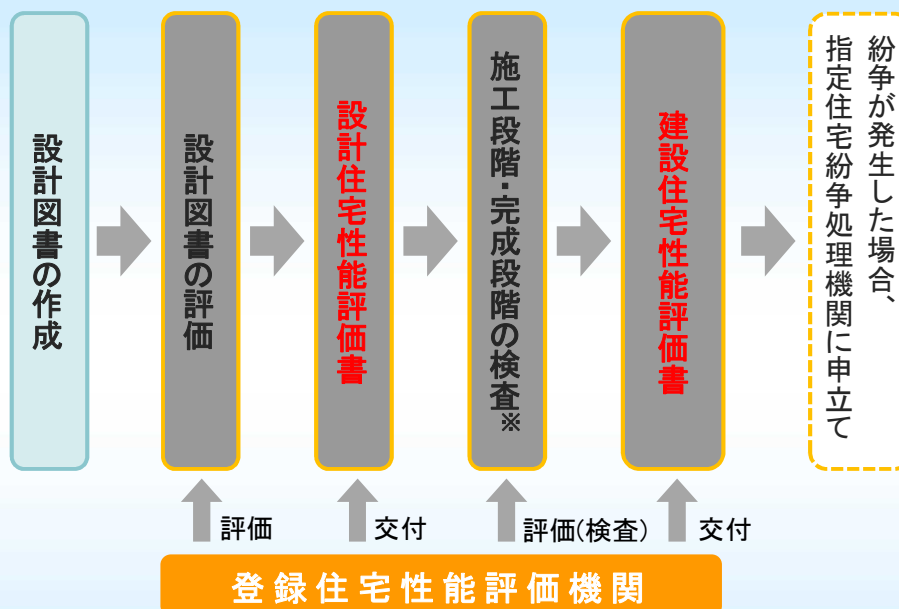
10分野33項目について
等級等による評価等を行う。



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

●性能評価の流れ



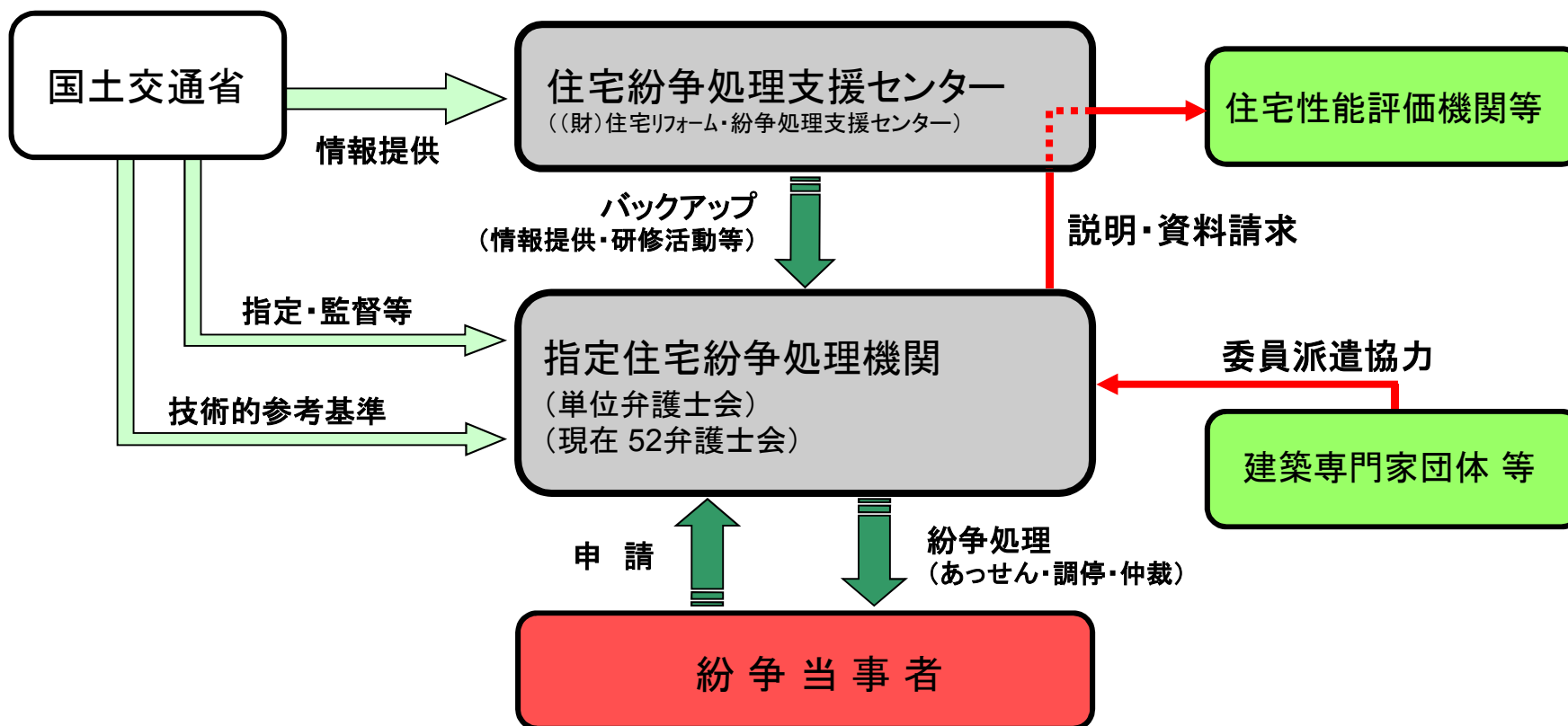
※3階建て以下の住宅の場合、
原則として4回の現場検査を実施。
※4階建て以上の住宅の場合、
階数に応じ現場検査の回数が増加。



住宅性能評価書に付すべき標章

(参考) 住宅紛争処理体制

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関するに限らない。)は、**指定住宅紛争処理機関**による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能。
- 申請費用は1件につき1万円。



共同住宅の認定促進について

(1) 認定基準について

- ・劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新容易性の基準に適合させるための追加コスト等が大きい

(2) 認定の枠組みについて

- ・認定取得には各戸単位での申請が必要である一方、認定基準には棟全体での評価を必要とするもの（劣化対策、耐震性 等）があり合理的ではない
- ・マンションを長寿命化する上で、共用部分（躯体）の維持保全の重要性が高いことを考えれば、維持保全に係るソフト対策をもっと評価して良いのではないか。

(3) 認定取得のメリットについて

- ・現行のインセンティブが追加コストに見合うものとなっていない
- ・認定取得後11年目以降の支援・優遇措置がない（適切な維持保全を継続することに対するインセンティブがない）
- ・認定を取得しても、建物価値に反映されない

(1) 認定基準について

認定基準に関するご意見

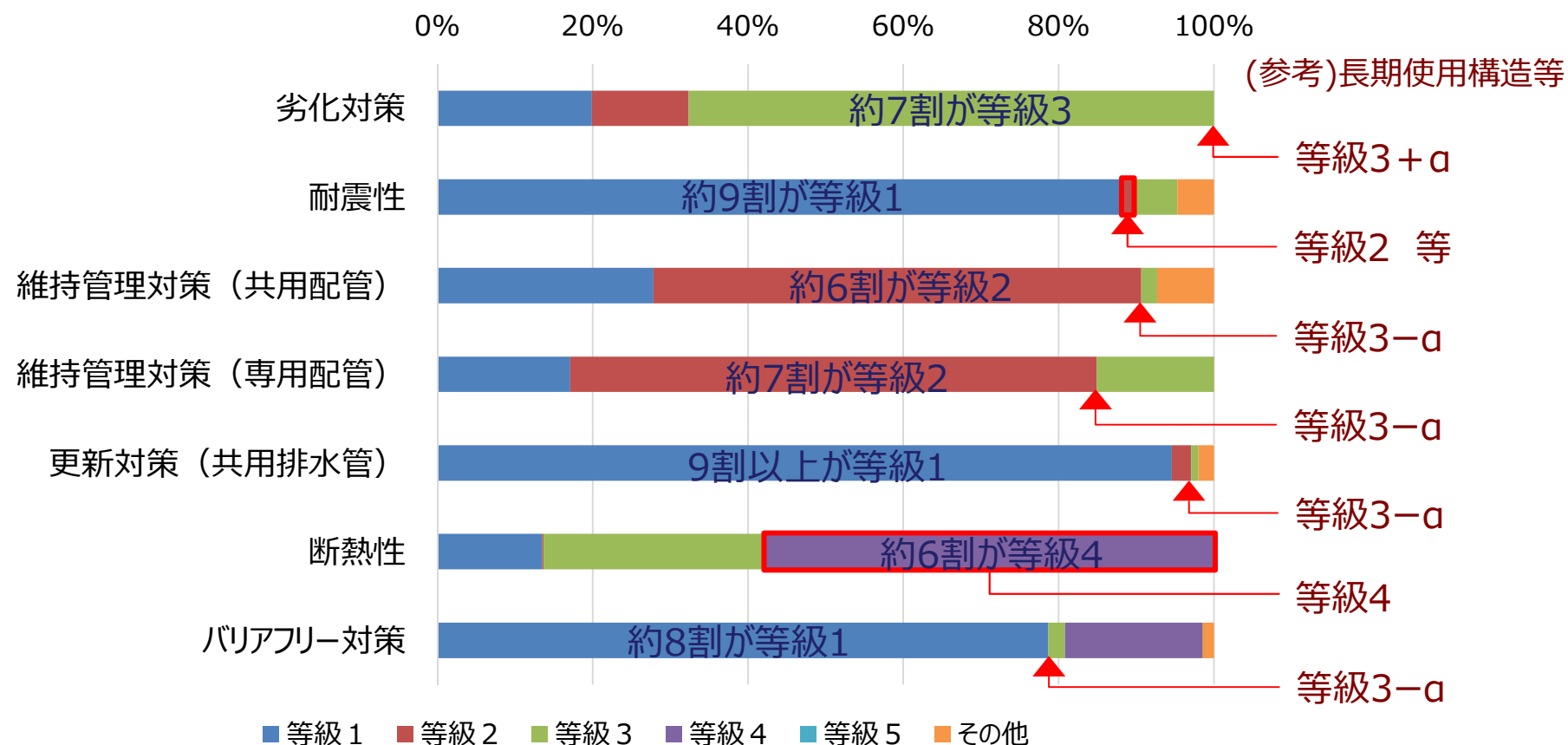
・劣化対策、耐震性、可変性、維持管理・更新容易性の基準に適合させるための追加コスト等が大きい

⇒認定基準をさらに合理化できないか

<現行の認定基準（新築）概要（抄）>

性能項目等	基準の考え方	共同住宅等
劣化対策	数世代（≒100年超）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 + α
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
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
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 - α 維持管理対策等級（共用配管）等級 3 - α 更新対策（共用排水管）等級 3 - α

- 建設住宅性能評価を取得した共同住宅の等級分布と長期使用構造等の基準を比較すると、特に「耐震性」、「更新対策（共用排水管）」において乖離が大きい。



劣化対策に関する基準 (RC造の場合 (屋内、耐力柱の例))

■ 基準の考え方：数世代（≒100年超）にわたり住宅の構造躯体が使用できること

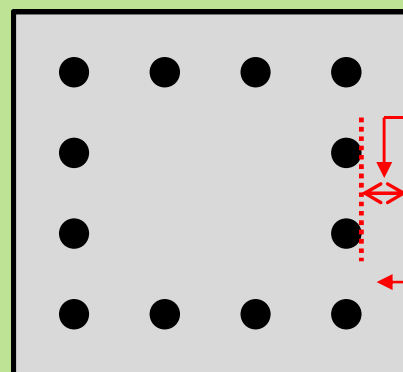
＜現行＞ ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約7割は等級3

劣化対策等級（構造躯体等）等級3 :水セメント比：50% かつ 最小かぶり厚さ3cm

+

α

:かぶり厚さ1 cm増加 or 水セメント比5%低減



かぶり厚さ3cm + 1 cm...①

or

水セメント比50% - 5 %...②

①かぶり厚増
→・総重量の増加
・コストの増加

②水セメント比低下
→・作業性の低下

＜検討会等におけるご意見＞

- ・実際のマンションでは中性化がそれほど進行しておらず、「+ α 」の基準は不要なのではないか
- ・材の耐力の確保が目的であれば、他の評価方法（コンクリートの圧縮強度 等）も考えられないか

耐震性に関する基準

- 基準の考え方：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

＜現行＞ ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約9割は等級1

耐震等級（倒壊等防止）等級 2

or

耐震等級（倒壊等防止）等級 1

+ α :安全限界時※の層間変形角 1/100 以下

※限界耐力計算より算出

or

免震建築物

- ・等級 2 だと柱・梁の断面が大きくなる
→コスト増、住戸形状（居住性）への悪影響

（例）	耐震等級 1	耐震等級 2
柱	1200×1000	1350×1350
大梁	800×800	1100×850

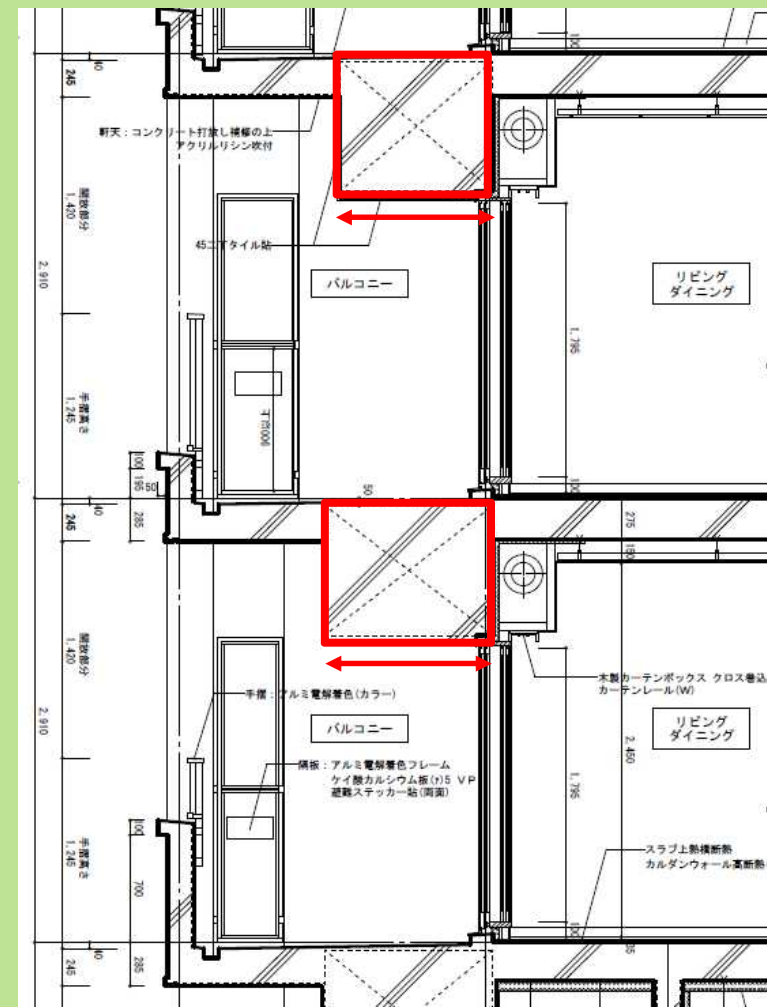
第2回検討会（一社）不動産協会資料より引用

- ・層間変形角1/100以下を確認するためには「限界耐力計算」が必要だが、現実に建てられる建築のほとんどは「保有水平耐力計算」を活用

＜検討会等におけるご意見＞

- ・制振構造を評価できないか
- ・限界耐力計算以外の計算方法で応答変形を評価できないか（時刻歴応答解析 等）

耐震等級 2 の板状マンションの断面図

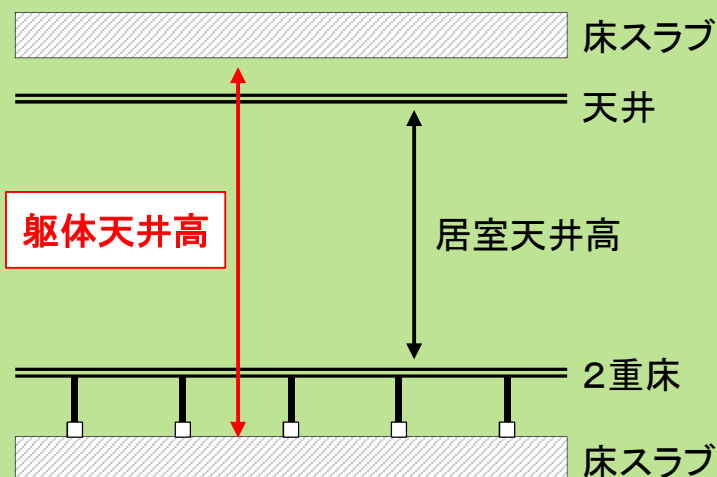


可変性に関する基準

- 基準の考え方：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（間取りを変更しても設備が収まり居室天井高が確保されること）

<現行>

躯体天井高 2,650mm以上



- ・高さ制限や斜線制限との関係で、基準を満たそうとすると1フロア減る場合あり
→事業性に悪影響
- ・鉄骨造では製造ユニットの関係で階高を確保するのが困難

<検討会等におけるご意見>

- ・増改築基準と同様、居室天井高で評価できないか
- ・サイホン排水システム等の管が小さく勾配が不要なものを使う場合、設備を納めつつ床下の高さを小さくできるため、躯体天井高の基準を緩和できないか

維持管理・更新の容易性に関する基準

- 基準の考え方：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

＜現行＞ ※H29年度に建設性能評価を取得した共同住宅の約6割は維持管理対策等級2、約9割が更新対策等級1

維持管理対策等級(専用・共用配管)等級3 かつ 更新対策(共用排水管)等級3 $-\alpha$

- ＜専用・共用配管共通＞
- ・コンクリート内に埋め込まれていない
 - ・地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない
 - ・排水管は内面が平滑であり、たわみ、抜け等が生じないよう設置
 - ・排水管には掃除口等が設けられている
 - ・主要接合部等を点検・掃除するために必要な開口が設けられている
- ＜専用配管＞
- ・他住戸等の専用部分に設置されていない
- ＜共用配管＞
- ・横主管が共用部分に設けられ、かつ、当該配管に専有部分に立ち入らないで人が到達できる経路が設けられている
- α ・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 等
- ・排水管の接続替えを容易に行うための措置が講じられている
 - ・排水管の更新のための空間が確保されている
 - ・排水管の近傍等に新たな排水管を設置することができる空間等が設けられているか、排水管更新時はつりの工事を軽減する措置が講じられている

- ・専用部に立ち入らずに点検ができるようにすると、プランが成り立たなくなる。上下のプランが変わると対応が難しい
- ・長期の場合は点検口の数が多くなり、かつ、点検口の位置が制限されるため、意匠上問題となる場合がある。
- ・ただし書き※($-\alpha$ ができる)は技術者くらいしか認知していない。

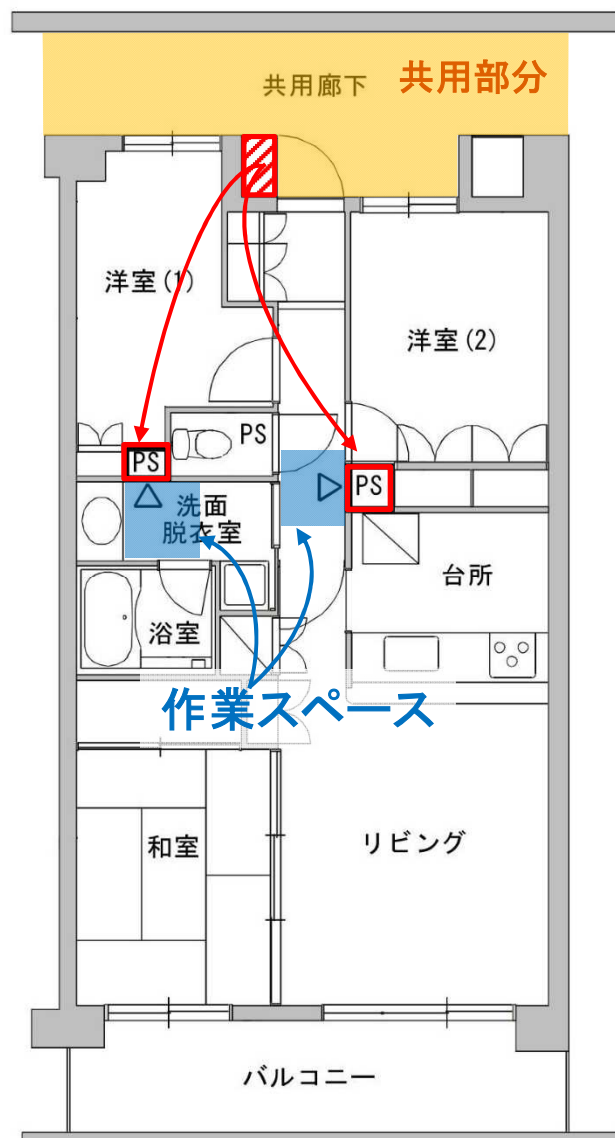
※ただし書き：下記の条件を満たす場合「 $-\alpha$ 」してもよい

- ・管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務が管理規約で定められていること
- ・PSが間仕切り等で独立した区画となっていること
- ・PSの少なくとも一つの面が維持管理・更新の作業が容易にできるスペースに面し、点検口が露出しており、躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口があること 等

＜検討会等におけるご意見＞

- ・管の材料の高耐久化、ライニング技術の発展等から、基準を合理化できるのではないか
- ・ただし書きについてしっかりと周知徹底することが必要なのではないか

維持管理・更新の容易性に関する基準 (「ただし書き」に規定するPSと点検口の配置例)



<認定基準>

- ・共用配管が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こと等

「ただし書き」より次の条件を満たす場合、上記の基準を除外できる

(1) 管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務が管理規約で定められていること

(2) パイプスペースは、以下の要件を満たすこと。

- ・少なくとも一つの面が維持管理・更新の作業が容易にできるスペースに面すること。
- ・作業が容易にできるスペースに維持管理を行うための点検口が露出していること。
- ・間仕切り等で独立した区画となっていること。
- ・維持管理等に際し、構造躯体に支障を及ぼさない場所に設置すること。
- ・配管のオフセットの原因となる横梁等をパイプスペース内に配置しない等、パイプスペースの形状に留意すること。
- ・躯体に影響を及ぼすことなく更新を行える開口が確保できる面を有すること。

(3) パイプスペースを縦穴で区画せず、床面で防火区画を確保する場合には、配管の区画貫通部または管の構造において、更新の処理を軽減する措置をおこなうこと。

基準の継続性も重要であるため、合理化にあたっては

- ・基準策定以降の社会経済情勢の変化や技術革新はあるのか
- ・基準策定時の想定と現実の乖離があるのか

について、根拠となる実験結果・データ等が十分に存在するのか、という観点から、合理的な説明ができるかを検討する必要

⇒共同住宅の新築を中心とした長期優良住宅の技術的な基準等に関するWGを設置して検討

(2) 認定の枠組みについて

認定(新築時)の枠組みに関連するご意見

①棟単位での認定に関するご意見

- ・認定取得には各戸単位での申請が必要である一方、認定基準には棟全体での評価を必要とするもの（劣化対策、耐震性 等）があり合理的ではない。
- ・「長期優良マンション」ということが第三者からわかりにくい、という点で戸単位は課題。
 - ➡ ・共同住宅は棟単位で考えるべきではないか。
 - ・スケルトンは棟単位で、インフィルは住戸単位で、と2段階で認定することも考えられるのではないか。

②棟単位認定を前提とした、維持保全に関するソフト面の取組に関するご意見

- ・RC造マンションを長持ちさせる上では、かぶり厚を増すことより、発生したクラックの補修をこまめに行う方が大切ではないか。
- ・マンションを長寿命化する上で、共用部分（躯体）の維持保全の重要性が高いことを考えれば、維持保全に係るソフト対策をもっと評価して良いのではないか。
 - ➡ ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すことができないか。

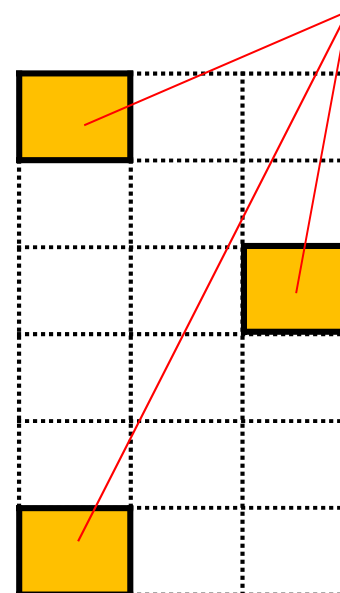
共同住宅における認定の運用

長期優良住宅の認定基準は、住棟単位の項目と住戸単位の項目が混在。

認定基準項目			対象	
			住棟	住戸
長期使用構造等	劣化対策		○	
	耐震性		○	
	可変性			○
	維持管理・更新の容易性	専用配管		○
		共用配管	○	
		更新対策（共用配管）	○	
	高齢者対策		○	
省エネルギー性			○	
住宅規模				○
居住環境の維持及び向上への配慮			○	
建築後の住宅の維持保全			○	○
資金計画			○	○

住戸単位で認定し、認定メリットも住戸単位（区分所有者単位）。

長期優良住宅



※新築時は、全住戸をまとめて認定を取得するのが一般的。

認定基準（住宅規模を除く）を満たさない住戸がある場合は基準を満たす住戸があっても認定申請せず。

【認定メリット】

・認定中古住宅売買時の契約みなし特例※

※中古の認定長期優良住宅の売買契約書に住宅性能評価書（の写し）を添付した場合、当該評価書に表示された性能を有する認定長期優良住宅を引き渡すことを契約したものと見なす措置

・住宅ローン減税等の優遇措置

①棟単位での認定に係るご意見(1)

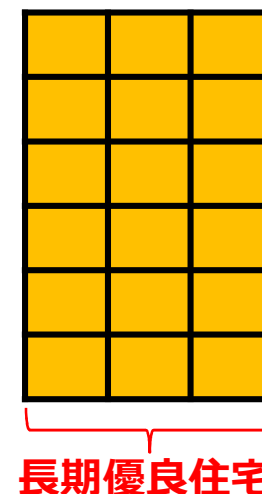
- ・共同住宅は棟単位で考えるべきではないか。

<イメージ>

住棟基準に加えて、住戸基準を全住戸が満たす場合に、棟として認定。

【メリット】

- ・認定申請等の手続きを合理化できる。
※100戸のマンションの場合、認定申請書が100枚から1枚に。
分譲事業者が認定を取得した後、譲受人決定時の認定計画変更も100件から1件に。
- ・マンションとして躯体の性能をアピールしやすくなる。



課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか

- ・全住戸が住戸基準を満たすことを要件とすると、基準を満たさない住戸が一戸でもあると棟としても認定できないこととなる。

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか

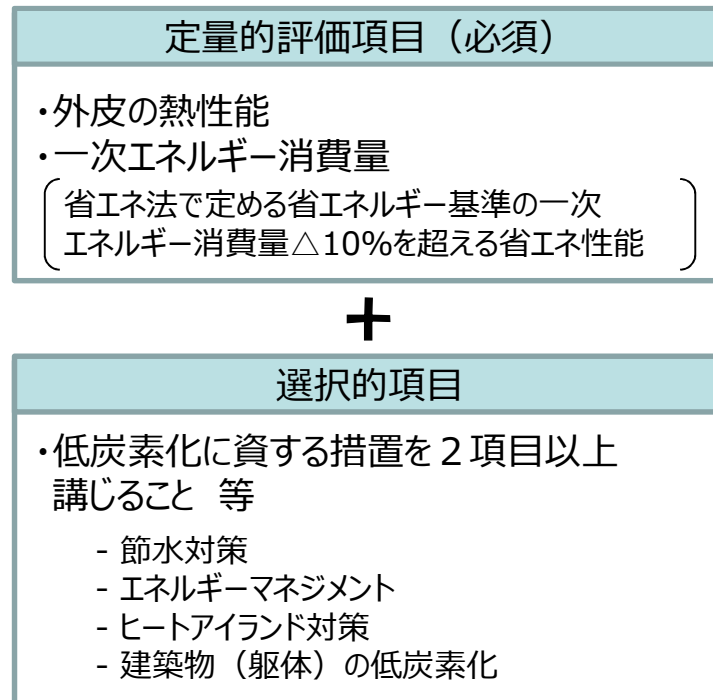
- ・住戸内をリフォームする際、都度棟単位の計画変更手続きを要する。

課題Ⅰ、Ⅱのほか、現状と大きく変わらないが（上記以外に）メリットがあるか

(参考)低炭素建築物の認定(都市の低炭素化の促進に関する法律)

- ・市街化区域等内において、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定。

■ 認定基準 (概要)



■ インセンティブ

- | | |
|-------|---|
| 戸単位認定 | <ul style="list-style-type: none"> ・所得税、登録免許税の軽減 ・借入金利の引下げ(フラット35S) |
| 棟単位認定 | <ul style="list-style-type: none"> ・確認みなし ・低炭素化に資する設備に係る容積率の不算入 |

※戸単位認定、棟単位認定が併存

【1】住戸ごとの認定 (住宅ローン減税等)

▼ 認定を受ける住戸



(共同住宅等)

住戸ごと

一次エネルギー消費量
≤ 基準値

外皮平均熱貫流率 U_A
≤ 基準値

平均日射熱取得率 η_A
≤ 基準値

【2】建物全体の認定 (容積率緩和)



(住戸を含む建築物)

建物全体

建物全体の
一次エネルギー消費量*
≤ 建物全体の基準値

※ 建物全体のエネルギー消費量
= (各住戸の合計) + (共用部) +
(非住宅部分)

各住戸

外皮平均熱貫流率 U_A
≤ 基準値

平均日射熱取得率 η_A
≤ 基準値

非住宅部分

PAL値 ≤ 基準値

①棟単位での認定に係るご意見(2)

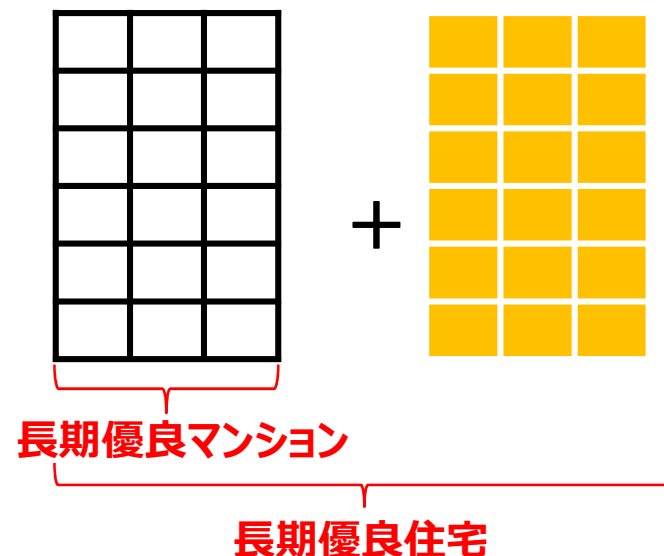
・スケルトンは棟単位で、インフィルは住戸単位で、と2段階で認定することも考えられるのではないかな。

＜イメージ＞

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。

【メリット】

- ・認定申請等の手続きを合理化できる。
※長期優良マンション内の住戸を認定する際、住棟基準の審査不要。
- ・棟として躯体の性能をアピールしやすくなる。
- ・住戸基準を満たさない住戸があっても棟として認定可能。



棟単位、戸単位の2段階で認定することで、課題Ⅰ、Ⅱに対応できる可能性があるが、認定長期優良住宅となるまでに2回の認定を要することとなる。

課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか



住戸ごとに現行住戸基準の適合を確認

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか



住戸単位の計画変更
手続きが可能
〔棟単位の計画変更
手続き不要〕

②ハード基準を補完するソフト面の取組に係るご意見

- ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すことができないか。

＜維持保全に関するソフト面の取組で補完されるハード基準のイメージ＞

		ハード基準の例	ハード基準を補完する維持保全に関するソフト面での取組の例
長期	劣化対策	・共用配管が専有部分に立ち入らないで補修ができる位置にあること	・管理者等の立ち入りを認める居住者の協力義務を管理規約に規定（実施済）
	耐震性		
	可変性		
	維持管理・更新容易性	・かぶり厚さを一定以上とすること	・クラックを早期に発見するための点検・補修の内容が織り込まれた長期修繕計画
優良	バリアフリー性	・地震時の応答変形を一定以内に抑えること	・復旧・更新工事が大規模なものとなることを見込んだ修繕積立金額の設定
	省エネルギー性	・共用排水管を切断しなくても更新できること	
	住戸面積		
	居住環境への配慮		

課題Ⅲ

ソフト面での取組をどのように評価するか。

ソフト面の取組の強化部分とハード基準の緩和部分の同等性を説明できるか。

維持保全に係る現行の認定基準等

	計画に記載すべき内容	認定基準
(1)注文住宅、 売建住宅 の場合	①維持保全の方法及び期間 ②維持保全に係る資金計画 ③(売建住宅の場合)維持保全 を行うこととなる管理組合等の 名称	・維持保全の方法が 国土交通省令 で定める基準に適合すること ・維持保全の期間が30年以上であること ・資金計画が維持保全を確実に遂行するため適切なものであること ・その他国の基本方針に照らして適切なものであること
(2)建売住宅 の場合※	①維持保全の <u>方法の概要</u>	・維持保全の <u>方法の概要</u> が当該住宅を30年以上にわたり良好な状 態で使用するため適切なものであること ・その他 国の基本方針 に照らして適切なものであること

※譲受人を決定したときには、(1)①～③及び譲受人の氏名を記載した計画をもって速やかに計画変更を申請する必要。

(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

(基本方針)

- ・維持保全の実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい
- ・マンションの場合、認定計画実施者は、計画に記載された維持保全の方法が管理規約及び長期修繕計画に反映される
よう努めるべきである

認定の枠組みに関して検討すべき課題

＜棟単位の認定関係＞

課題Ⅰ

現行認定基準のうち住戸基準への適合をどのように判断すべきか

課題Ⅱ

計画変更手続きをいかに簡素化すべきか

棟単位、住戸単位の
2段階認定とすれば
対応可

＜ハード基準を補完するソフト面の取組関係＞

課題Ⅲ

ソフト面での取組をどのように評価するか。

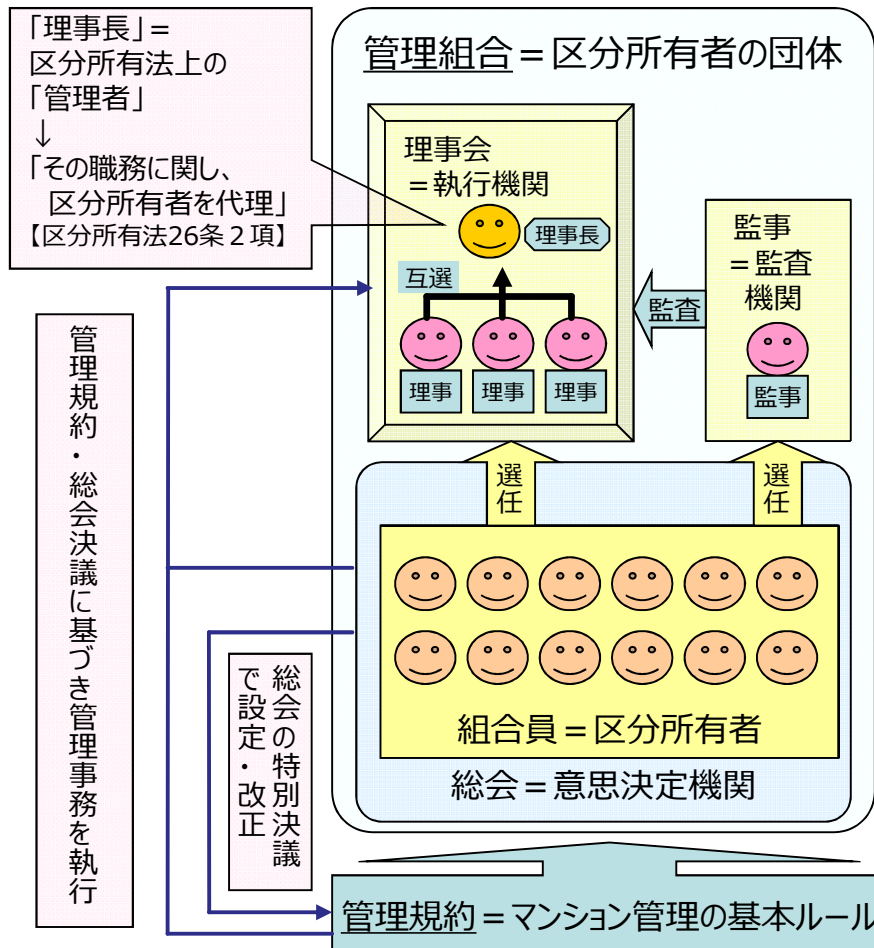
ソフト面の取組の強化部分とハード基準の緩和部分の同等性を説明できるか。

＜共通＞

課題Ⅳ

棟単位の認定等によって、共同住宅の認定促進につながるか。

認定マンションの躯体性能をアピールしやすくするために棟単位認定とあわせて何ができるか。



- 区分所有者全員で「**管理組合**」を構成
- マンション管理の基本ルールとして「**管理規約**」を制定（総会の特別決議）
- 執行機関として、「**理事**」を選出・「**理事長**」を選任
→理事長は、区分所有法上の「**管理者**」
- 共用部分の管理に関することは、管理組合「**総会**」での決議を要する
(形状や効用の著しい変更の場合は 3 / 4、それ以外は過半数)
- 理事長は、管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行
- 理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理

「管理規約」とは、「マンション管理の最高自治規範」

- マンションの住まい方や区分所有者間の費用負担、管理組合の運営方法等に関する「基本的なルール」
- 区分所有者の集会（管理組合総会）で定め（特別決議）、区分所有者全員が遵守

マンション標準管理規約の構成

第1章 総則

第2章 専有部分等の範囲

- ・ 専有部分、共用部分の範囲

第3章 敷地及び共用部分等の共有

- ・ 敷地や共用部分等が区分所有者の共有であること、各区分所有者の共有持分割合、分割請求や単独処分ができないこと

第4章 用法

- ・ 専有部分の用途、敷地及び共用部分等の用法、専用使用权、駐車場の使用等

第5章 管理

- ・ 管理費、修繕積立金、使用料の規定と納入義務、用途等

第6章 管理組合

- ・ 管理組合の業務、業務委託等、専門的知識を有する者の活用等
- ・ 総会の定議、招集手続き、出席資格、議決権割合、成立要件、議決権行使方法、決議要件、決議事項、議事録の作成・保管等
- ・ 理事会の職務、招集、成立要件・決議要件、決議事項等と専門委員会の設置

第7章 会計

- ・ 会計年度、管理組合の収入及び支出、収入予算の作成及び変更、会計報告、管理費等の徴収、帳簿類等の作成・保管等

第8章 雑則

- ・ 義務違反者に対する措置、理事長の勧告及び指示等、市や近隣との協定の遵守、細則、規約外事項、規約原本

マンション標準管理規約改正（H28）の主要項目

○外部の専門家の活用

理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とし、利益相反取引の防止、監事の権限の明確化等の所要の規定を措置。（第35条）

○管理費等の滞納に対する措置

管理組合が滞納者に対してとり得る各種の措置について段階的にまとめたフローチャート等を提示。（第60条）

○災害時の管理組合の意思決定

災害時における理事長等による応急的な補修や、緊急避難措置としての専有部分への立入り等に関する規定を整備。（第54条）

主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示すもの。

1 修繕積立金の額の目安

$$Y = A X + (B)$$

Y：購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安
 A：専有床面積当たりの修繕積立金の額（下表）
 X：購入予定のマンションの専有床面積（㎡）
 （B：機械式駐車場がある場合の加算額）

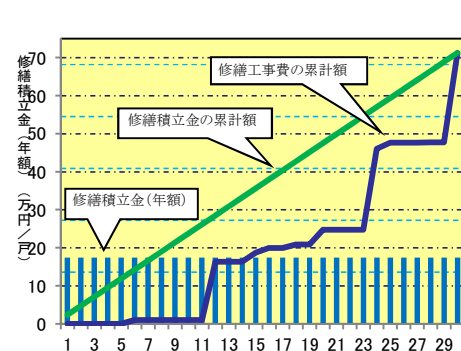
○専有床面積当たりの修繕積立金の額（A）

建物の階数 ／建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【15階未満】	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
【20階以上】		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

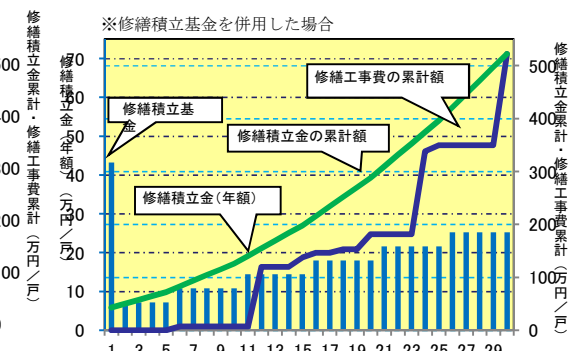
2 修繕積立金の積立方法

- 修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と段階増額積立方式」がある。
- 「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立てを確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。
- 新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】



【段階増額積立方式】



中小事業者による制度活用促進について

- できない事業者、できているが制度を活用しない事業者、それぞれに対応が必要
- 具体的な要望を書いているのは制度を使っている人。今まで制度を使っていなかった人が使うようになるということが重要
- すべての事業者が長期優良住宅をつくる必要があるだろうか。中小工務店ができていない理由について分析が必要



中小工務店の認定取得状況等に関するヒアリング調査を実施

中小工務店の認定取得状況等に関する追加ヒアリング調査概要

ヒアリング対象

中小工務店 : JBN会員（2社）、全国住宅産業地域活性化協議会会員企業（5社）
申請代行業者 : 個社（1社）
維持管理事業者 : 個社（1社）

ヒアリング期間

2019年3月19日～4月26日

検討会等で出された意見、中小工務店に対する追加ヒアリング調査結果

住宅の性能、認定取得状況

- 認定取得状況（JBN会員について、JBN事務局の感触）
 - 認定を取得している事業者：7割
 - 長期優良住宅相当の性能を持つ住宅を建てるが、認定を取得していない事業者：1割
 - 長期優良相当の性能を持たない住宅を建てる事業者：2割

※戸建て住宅における長期優良住宅の認定取得率は24.6%（平成29年度）
- 住宅の性能と手続（申請代行事業者）
 - 市場に出回っている戸建住宅の8割が、省エネ性、耐震性ともに長期優良住宅仕様となっていると思われる。しかし、計算を行い性能の証明までできているものが、省エネ性で5割、耐震性で3割程度と思われる。

認定を取得する理由

<行政庁のお墨付き>

- 行政から認定を取得することで、長期優良住宅認定を取得できる住宅を建築できる能力を示せる。

<査定価格>

- 価格査定マニュアルを利用した場合、認定長期優良住宅は高く評価されるが、それを根拠に長期優良住宅の認定を取得すること、維持保全を行うことを消費者に説得できる。

<補助金>

- 戸当たり最大110万円の補助金があることが大きなインセンティブとなっている。

検討会等で出された意見、中小工務店に対する追加ヒアリング調査結果

認定を取得しない理由

<手続き>

- 住宅の性能面はハードルとは思わないが、認定申請のための資料作成に戸惑っている。

<認定基準>

- 認定基準は、規模の基準以外ハードルではない。
- 建てている住宅がすでに長期優良住宅の性能を満たしている、あるいはその性能に近いことを、建てている工務店自身が分かっていない場合が多い。

<維持管理>

- 廃業の可能性もあって20・30年後の維持管理に対応できるか不安であるために、長期優良住宅に取組めないでいる個人事業者が多数いる。



認定を取得しない理由（**手続き、認定基準、維持管理**）について、
検討事項を整理

認定を取得しない理由(1) 手続き①

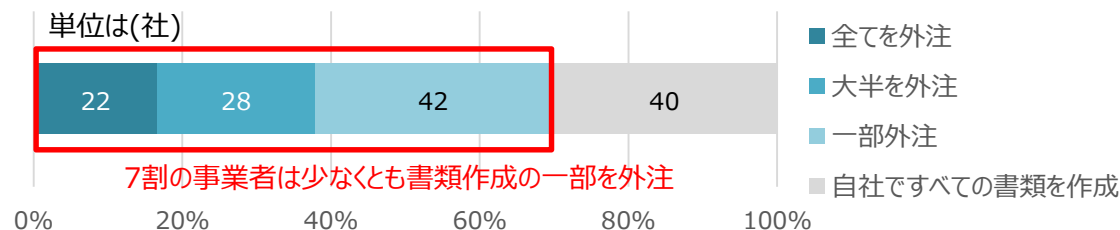
- 性能的な問題はないと思うが、資料作成に戸惑っている。

住宅性能表示制度の利用状況に関する（一社）JBNへのアンケート調査

調査対象 （一社）JBN会員事業者約2700社（回答は306社（回答率11.3%））

調査期間 平成30年12月～平成31年1月

住宅性能表示制度の申請書類の作成方法別事業者数



「自社ですべての書類を作成」は約3割であり、7割の事業者は少なくとも書類作成の一部を外注している。

申請代行事業者へのヒアリング

申請代行の利用状況

申請手続きを何らかの部分で外部委託している工務店は8割程度と思われ、自社で手続きを完結できるのは、手続きに慣れている一部の工務店のみ。

認定を取得しない理由(1) 手続き②

住宅性能表示制度の利用状況に関する申請サポート事業者へのアンケート調査

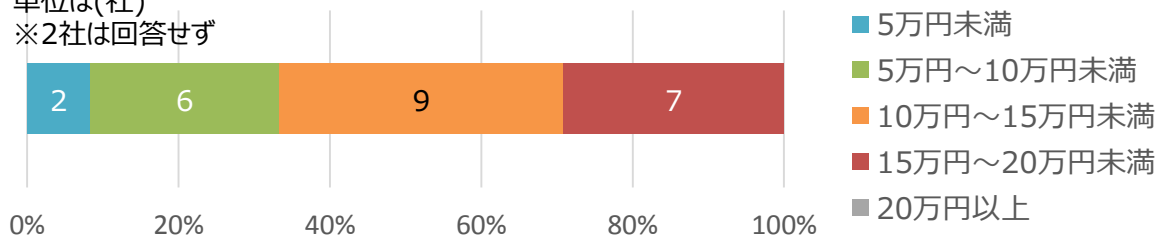
調査対象 住宅性能評価等の申請サポートを実施している72社（回答は26社（回答率36.1%））

調査期間 平成30年12月～平成31年1月

設計住宅性能評価（戸建）申請に係る平均申請サポート費用別事業者数

単位は(社)

※2社は回答せず



平均申請サポート費用は
20万円未満

申請サポート業務に「一次エネルギー消費量計算」や「構造図・構造計算書の作成」などが含まれているかどうかで差が出ているが、平均申請サポート費用は調査対象の全事業者で20万円以内となっている。

申請サポート依頼から終了までの平均日数別事業者数

単位は(社)

8割の事業者はで終了までの平均日数が4週間以内



申請サポート依頼から終了までの平均日数は4週間以内が約8割

申請サポート依頼から終了までの平均日数については、「4週間以内」が35%と最も多く、次いで「2週間以内」が31%だった。



長期優良住宅制度を利用していない中小工務店に対して、申請代行事業者の利用を促すことを検討してはどうか。

（参考）今年度からの取組

経験の乏しい工務店による活用に向けた個別サポートの徹底（認定申請書類の作成支援等）を求め、経験の乏しい工務店の活用実績に応じて経験工務店の活用上限を緩和（既存補助事業の運用改善）

認定を取得しない理由(2) 認定基準

- 認定基準は、規模の基準以外ハードルではない。
- 建てている住宅がすでに長期優良住宅の性能を満たしている、あるいはその性能に近いことが分かっていない場合が多い。

➡ 認定基準について、事例等で分かりやすく説明できないか。

(参考) 今年度からの取組

- 既存補助事業の運用改善

経験の乏しい工務店による活用に向けた個別サポートの徹底（説明会・講習会の実施等）を求め、経験の乏しい工務店の活用実績に応じて経験工務店の活用上限を緩和

- 普及啓発のツールへの作成支援

長期優良住宅認定基準を満たす具体の使用例の分かりやすい解説を行う取組を支援。また、工務店ごとに当該工務店の標準仕様のどこをどのようにすれば認定基準をクリアするのかを説明する取組を支援

認定を取得しない理由(3) 維持管理

- ・ 廃業の可能性もあって20・30年後の維持管理に対応できるか不安であるために、長期優良住宅に取組めないでいる個人事業者が多数いる。

維持管理事業者へのヒアリング

主な顧客	中小事業者（年間100棟から200棟）
維持保全内容	標準的なコースで1回30分～1時間程度の点検を実施。
価格	1件の点検で1000円程度。自社で点検を行う人員を抱えている場合は「高い」という印象があるようだが、それ以外のところでは価格で何かいわれることはなく、お金を払えば後は全て任せられる、ということがよいのではないかと。
主な依頼理由	「維持保全をしたくても手が回らないが、施主との関係は維持したい」と考えて依頼するケースが多い。また、新築時に維持保全とセットで提案した方が受注につながりやすいという点を意識している工務店は多い。

➡ 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検討してはどうか。

（参考）今年度からの取組

地域における木造住宅生産体制の強化に資する取組（**廃業工務店分のメンテナンスを穴埋めするバックアップ体制の構築**等）を積極評価、HP公表（既存補助事業の運用改善）

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

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

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。

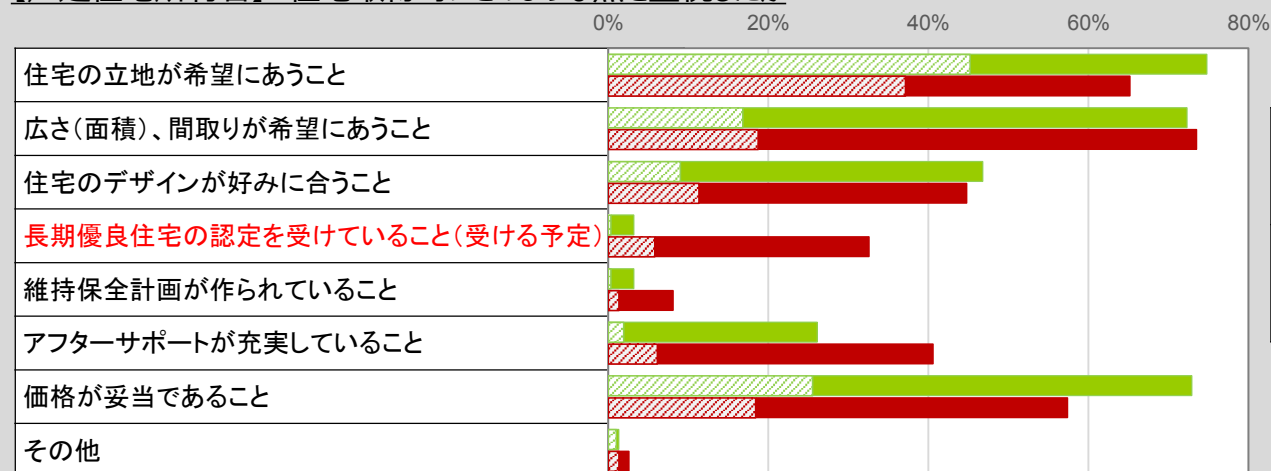
➡ 認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保することが必要ではないか

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>

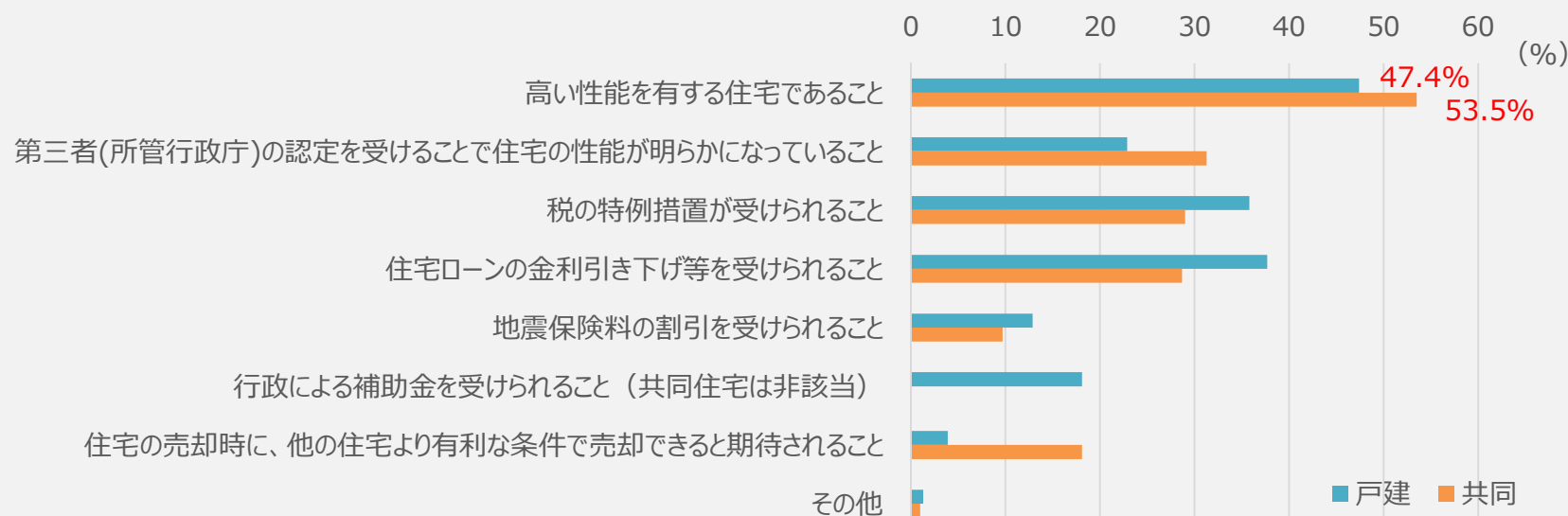
- 認知度を向上させる必要があるのではないか
- 流通量を増やす必要があるのではないか

＜対応イメージ1＞ 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. 実際に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2＞ 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＞

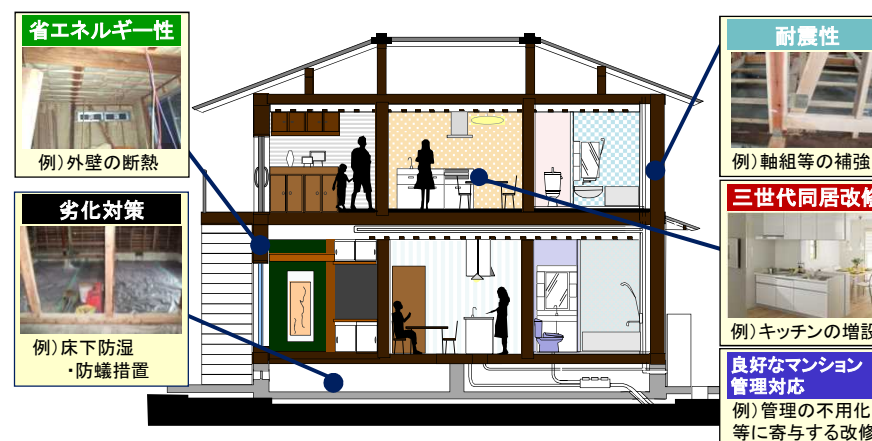
【対象事業】以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ① インспек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大がか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３＞ 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）とされたとともに、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／㎡
- ・総延床面積134㎡

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

＜建物評価に関係する項目＞

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| ・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 | ・外構補正率（1.00） |
| （0.99 ※1 ⇒ <u>1.03</u> ※2） | ・内装・設備補正率（1.00） |
| ・現価率（%） | |
| （59.70 ※1 ⇒ <u>68.40</u> ※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

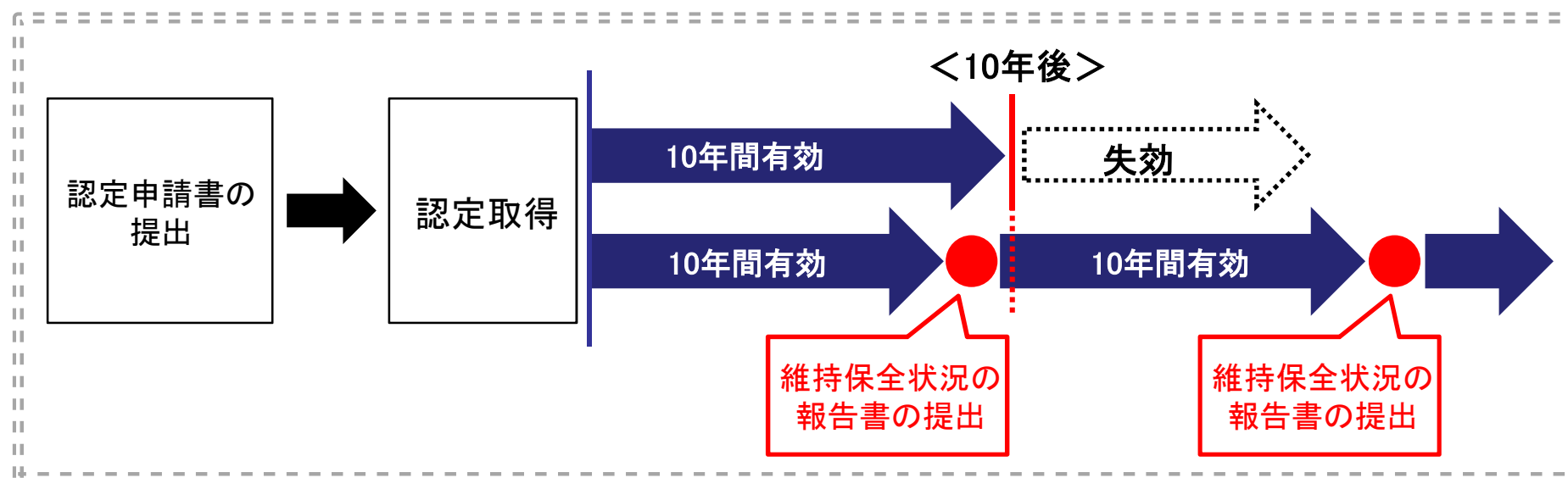
課題

- ・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け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

- [illegible]

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

- ・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

認定申請等の手続きについて

所管行政庁の手続き等の共通化に関するご意見

- 所管行政庁ごとの手続きが共通化されると、申請者の手続きの合理化がしやすくなるので、検討が望まれる。
- 完了報告書の提出物も所管行政庁ごとで異なるため、共通化していただきたい。
- リフォーム時の軽微な変更の手続きは、所管行政庁により取り扱いの違いが大きい。
- 「各所管行政庁において「軽微な変更」に該当するリフォーム工事時に、軽微な変更の届出は要しない」という認識になるように、所管行政庁間の意思統一を進めていただきたい。

 所管行政庁の手続き等の共通化を図れないか

書類提出時期の柔軟化に関するご意見

- 技術的審査に時間がかかり、着工までに時間がかかる。認定申請をしてからの着工よりも、自己責任でよいので技術審査の段階で着工できるようにしていただきたい。
- 維持管理計画の提出時期を、長期修繕計画作成時期に合わせて後倒しできないか。

 認定申請に関連する書類の提出時期の柔軟化を図れないか

譲受人の決定手続きに関するご意見

- 譲受人決定から3か月以内に変更届を出すことについて、不要又は延長（6ヶ月等）または完了報告の申請者名を事業者名とすることができないか。
- 譲受人に関する変更届について、建売の場合は特に、引き渡しまでは解約の可能性もあるため、それまでは譲受人の決定が不確定な状況にある。

➡️ すでに「譲受人の決定時点は契約締結又は引き渡し時としてもよい」との運用を行っており、周知を徹底

書類の電子化に関するご意見

- 長期優良住宅は長く追いかけていく必要。書類は電子で取っておけるような仕組みが必要。

➡️ 制度上の制約はない。所管行政庁の電子化に係る取組を促進

(参考)前回議論した性能表示制度との一体的な運用によって改善が期待されるご意見

(所管行政庁等の手続き等の共通化)

- 所管行政庁の審査と登録住宅性能評価機関の技術的審査項目について、整理・共通化等の検討が望まれる。

(添付図書の削減)

- 添付書類の省略について施行規則に位置付け、添付書類の合理化によって、電子申請の構築や申請者の事務負担軽減、適合証の偽造防止などのメリットが期待できる。
- 技術的審査適合証を添付しての認定申請の場合、技術的審査の省略、技術的審査にかかわる図書の省略を、明確にできないか。

(申請先)

- 申請書提出先を所管行政庁だけでなく、民間評価機関も加えられないか。

- 所管行政庁の手続き等の共通化を図れないか
- 認定申請に関連する書類の提出時期の柔軟化を図れないか

 所管行政庁と協議等を進め、共通化・柔軟化の可能性を検討

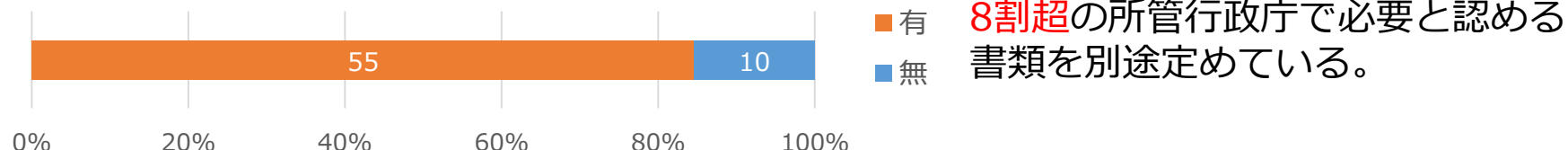
所管行政庁に対するアンケート調査概要

調査対象	47都道府県と20政令指定都市（回答は65行政庁（回答率97.0%））
調査期間	平成31年4月17日～平成31年4月27日
調査事項	①申請時の添付図書関係 ②軽微な変更関係 ③認定申請時の技術的審査適合証の取り扱い関係 ④住宅性能表示制度との一体的運用関係 ⑤共同住宅の認定の枠組み関係 ⑥その他

所管行政庁の手続き等の実態①

1. 申請時の添付図書関係

その他所管行政庁が必要と認める書類があるか ※ 1



※ 1 長期優良住宅の普及の素億進に関する法律施行規則第二条第一項の「所管行政庁が必要と認める図書」のうち、国住生第291号、第333号技術的助言で示されている「技術的審査の適合証」「設計住宅性能評価書の写し」「住宅型式性能認定書の写し」「型式住宅部分等製造者認証書の写し」「特別評価方法認定書」「構造計算適合性判定関係書類」を除く書類を定めている場合、「有」と整理。

主な「その他所管行政庁が必要と認める書類」 ※括弧内は求めている所管行政庁数

- ・ 居住環境の基準に適合することが確認できる書類 (48)
- ・ 確認済証の写し等 (13)
- ・ 維持保全計画 (6) ※ 2
- ・ 地盤調査説明書 (5)

その他の「その他所管行政庁が必要と認める書類」

- ・ 建築士が設計したことを証する書類
- ・ 建築物エネルギー消費性能適合性判定通知書 (判定を要する場合)
- ・ 工事管理者選定届
- ・ 専用配管のうち、ガス管に係るものを除く専用配管の配管経路図。等

※ 2 施行規則第一号様式第四面とは別に書式を定めているもの。

所管行政庁の手続き等の実態②

1. 申請時の添付図書関係

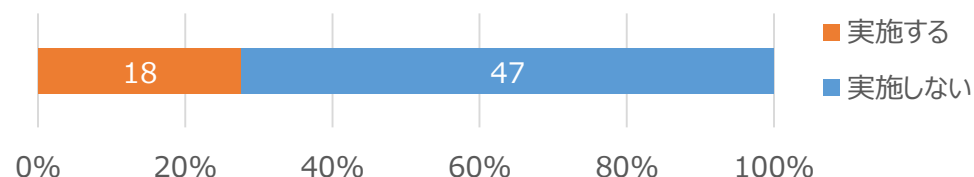
「その他所管行政庁で必要と認める書類」を定めている主な理由

- 居住環境の基準に適合することが確認できる書類
 - 基準に適合することを確認／審査するため。
 - 各担当部署が異なり、それぞれの居住環境基準を満たしていることを確認するため。
- 確認済証の写し等
 - 建築基準法に適合している建物かどうか判断するため。
 - 確認を受けた図面との整合性を見るため。
 - 法第六条第二項の規定による併用申請の有無の確認のため。
- 維持保全計画
 - 維持保全措置の具体的内容の確認のため。
 - 申請書（第一号様式第四面）の記載欄では、住宅の部分又は設備ごとの維持保全計画を記載するためには狭いため。
- 地盤調査説明書
 - 長期使用構造の基準に適合しているか確認するため。
 - 敷地の安全性を確認するため。

所管行政庁の手続き等の実態③

2. 適合証提出時の審査項目

登録住宅性能評価機関の技術的審査の内容について、
所管行政庁で追加で審査を実施する項目（※3）はあるか。



技術的審査の適合証を添付して申請がされた場合、適合証の内容について **7 割超**の所管行政庁が**審査を実施していないが、3 割弱**の所管行政庁で**審査を実施している**。

※3 記載内容の不備（図書の不整合、記載漏れ、誤記等）といった形式的な誤りの確認は除く。

適合証の内容を別途審査する主な事項と再審査内容、理由 ※括弧内は求めている所管行政庁数

規模の基準（14）

＜理由＞ 基準を満たさないもので適合証が交付された例があった。／階段面積の取り扱いなどで疑義があるケースが散見された。

劣化対策（10）

＜内容＞ 天井点検口、床下点検口の有無。
床下空間有効高さ330mmの基準を満たしているか。
＜理由＞ 点検口が図示されていない例が散見される。

居住環境基準（9）

＜内容＞ 都市計画施設内、地区計画区域内であるかどうか。

維持管理・更新の容易性（8）

＜内容＞ 給排水管が専用管であるか。給排水経路が維持保全・改修に適切か、自己敷地内で完結しているか。

省エネルギー性（7）

＜内容＞ 設定と結果のみ確認。／告示別表第10で定める地域の区分が正しいか。

維持保全計画（7）

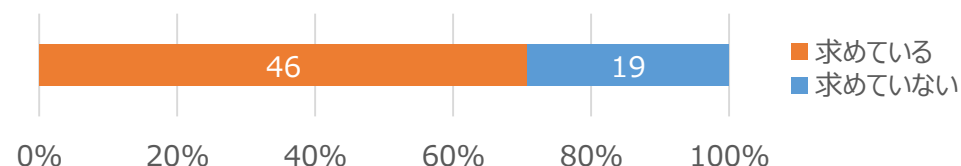
すべて（4）

＜理由＞ 技術的審査の法的位置づけがなく、法律上所管行政庁による適合性確認が求められていると判断している。／稀に住宅性能評価機関での審査内容に不備がある。

所管行政庁の手続き等の実態④

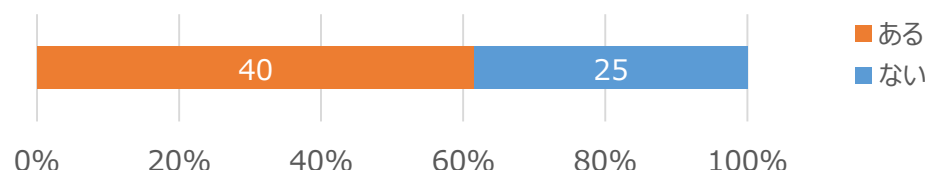
3. 軽微な変更時の提出書類、評価機関の活用

軽微な変更に関する書類の提出を求めているか。



約7割の所管行政庁で軽微な変更に関する書類の提出を求めている。

軽微な変更かどうかの判断を性能評価機関に求めることがあるか。



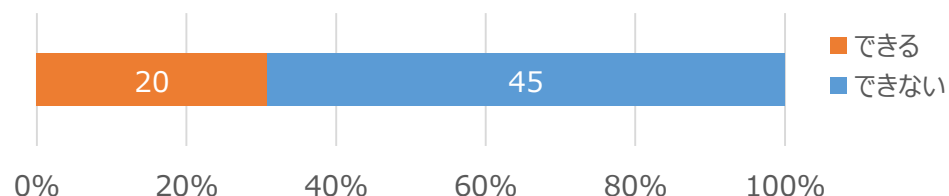
約6割の所管行政庁で軽微な変更かどうかの判断を性能評価機関に求めることがある。

軽微な変更かどうかの判断を性能評価機関に求める理由

- ・ 原則所管行政庁で判断するが、技術的な内容で判断に苦慮する場合や相談することもある。
- ・ 技術的な審査のほとんどを評価機関で行っているため、参考意見として判断を求めている。
- ・ 評価機関にしか出されていない資料がある、変更前後の図面の偽装等が判断できない、詳細な審査を評価機関が行っているため、原則求めている。

4. 技術的審査の適合証の提出時期

申請時には技術的審査の適合証の提出は必須とせず、適合証が発行された時点で提出することは可能か。



約7割の所管行政庁が申請後の技術的審査の適合証の提出に対応できないと回答

申請後の技術的審査の適合証の提出に対応できないとする主な理由、課題

- 申請受付時に申請手数料を確定させる必要があり、技術的審査の適合証が申請時に添付される場合に申請手数料を減額しているが、適合証の提出が申請後でもできるとなると、事務手続きが煩雑となる／手数料条例の改定が必要／トラブルの原因となる。
- 申請時の添付図書をどう規定するか。
- 適合証の交付が受けられなかった場合の手続きをどう規定するか。
- 適合証の提出期限をどう規定するか。
- 必要書類が整っていない状態での申請を認めることは、他の許認可事務との整合が取れないのではないか。

長期優良住宅に対するインセンティブについて

検討会等でいただいたご意見

(建設時のインセンティブ)

- 中小工務店について、1度申請を行えば、あとは続けて取り組むことができるということはある。まずは一歩目を踏み出せるような仕組みがあるとよい。
- 一般工務店の取組み推進のため、認定申請書の作成（外注）費の助成等があると取組み易い（設計事務所、建材納材店、プレカット工場等による図書作成費用の補助）
- 長期優良住宅のインセンティブが、共同住宅に合っていない。

(維持保全の実施に対するインセンティブ)

- 維持保全計画に則して行われる維持保全工事に要する費用の一部を所得税から控除する制度などを創設できないか。
- 車検と同じように家検制度があり、その費用に対して税制優遇を設けてほしい。
- 流通時のインセンティブだけでなく、「自分のマンションをよくする」という考え方の住民にとってのインセンティブも必要。
- 共同住宅の維持管理のための投資に対する管理組合の合意形成を促す上で、何らかのインセンティブが必要ではないか。
- 大規模修繕に対するインセンティブとして、大規模修繕の積立時点での減税策等があり得るのではないか。

(流通時のインセンティブ)

- 長期優良住宅を流通に乗せることにインセンティブがあると良い。



以下の視点も踏まえつつ、引き続き検討

- ・既存のインセンティブは、高性能な住宅を建設することに伴う掛かり増し費用に着目
- ・私有財産の維持管理は所有者の当然の責務という考え方もある

(参考)長期優良住宅に係る既存の支援メニュー

	新築	増改築
補助	● 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	● 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
税	以下の税における特例措置 ● 所得税(住宅ローン減税、投資型減税) ● 登録免許税 ● 不動産取得税 ● 固定資産税	以下の税における特例措置 ● 所得税(ローン型減税、投資型減税) ● 固定資産税
融資	● 【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 ● 【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。 ● 【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。	● 【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 ● 【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。 ● 【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 ● 【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。 ※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

金融機関へのヒアリング調査概要

調査対象 住宅金融支援機構（JHF）、民間金融機関一行

調査期間 平成31年3月4日、平成31年3月8日

- ・ 民間金融機関の長期優良住宅の既存住宅への融資についてはどのような姿勢か。

➡ 一般的には申込人の信用力が全てであり、長期優良住宅など住宅の性能を審査等加味することを聞いたことはない。

- ・ リバース60において、長期優良住宅の場合の担保掛目が5%アップしている根拠は何か。

➡ JHFにおいて、過去に住宅ローンでデフォルトした長期優良住宅の債権回収データから推計した結果をもとに決定している。

賃貸共同住宅の長期優良住宅制度における 位置づけについて

賃貸住宅の位置づけに関するご意見

- 賃貸住宅において長期優良住宅の認定実績がほとんどないことには違和感がある。
- 資産価値・環境性能が高い賃貸住宅について、どのように長期優良住宅制度の中で位置づけるか、検討する必要はないか。
- 賃貸共同住宅のオーナーは一人であり、区分所有により住宅を維持管理する場合と考え方が違うのではないか。

賃貸住宅の認定促進に向けた認定基準の合理化に関するご意見

- 低層賃貸共同住宅等においては、所有者と住戸の関係が分譲共同住宅等と異なるため、躯体天井高さの基準は除外できないか。
- 低層賃貸共同住宅等においては下階住戸に専用配管を通すことが一般的であり、専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこととする基準は除外できないか。

賃貸共同住宅で認定取得実績のある事業者に対するヒアリング調査の概要

ヒアリング対象 賃貸共同住宅 2 棟で長期優良住宅の認定を取得した事業者
ヒアリング実施日 2016年11月28日

ヒアリング結果

認定を取得した物件情報	RC造6階建て、RC造13階建ての2棟
認定を取得した理由	入居率が高い状態をより長く保つために、メンテナンスして長く使えることを重視しており、長期優良住宅の理念と合致している部分があった。
認定のハードル	標準仕様で耐震性能を高くしており、耐震性の基準を満たすことが大きなハードルと感じなかった。
収益上のメリット	賃料は近隣の同条件の物件と大した差はない。同等か少し上乗せしている程度である。現時点では、収益面での差別化はされていない。
課題	「イニシャルコストがこのくらいかかるが、ランニングコストで元が取れる」ということが明確に示せないため、メリットを示しにくい

賃貸共同住宅で認定取得実績のない事業者に対するヒアリング調査の概要

ヒアリング対象 プレハブ建築協会会員 5 社
ヒアリング実施日 2018年 2 月～ 3 月

ヒアリング結果

認定の ハードル	耐震性	対応可能（全社）。しかし、オーナーが求めないため、等級 1 としているものも多い。
	可変性	標準仕様では基準を満たしていない。対応するために多額のコストアップが生じる（4 社）
	維持管理・更新の容易性	専用配管が下階の天井裏を通っているため等級 3 に適合しない。適合させるために二重床にするには多額のコストアップを要する（全社）
	住戸面積	都市部で認定基準の面積を確保すると、家賃はかなり高額となる。郊外では家賃が安く、コストが回収できない。

認定を取得しない理由

- ・ オーナーはランニングコストの軽減の観点からメンテナンスフリーを求める。
- ・ 築年が経つと入居率が下がり利回りが悪くなることや、相続税対策の関係で、30年ほど経つと建替えた方がよいとの判断になる。
- ・ 入居者が求める性能は、断熱性、耐震性、遮音性、外観のよさ、収納の多さ。
- ・ 住宅性能評価の取得実績は多くない。

- 賃貸住宅では住宅の性能を賃料に反映することが困難なため、認定基準を合理化しても取り組みは普及しないのではないか。
- 買取再販事業者が賃貸住宅 1 棟を買取り、分譲する場合があります、使い方でハードの認定基準が変わるというのは分かりにくいのではないか。

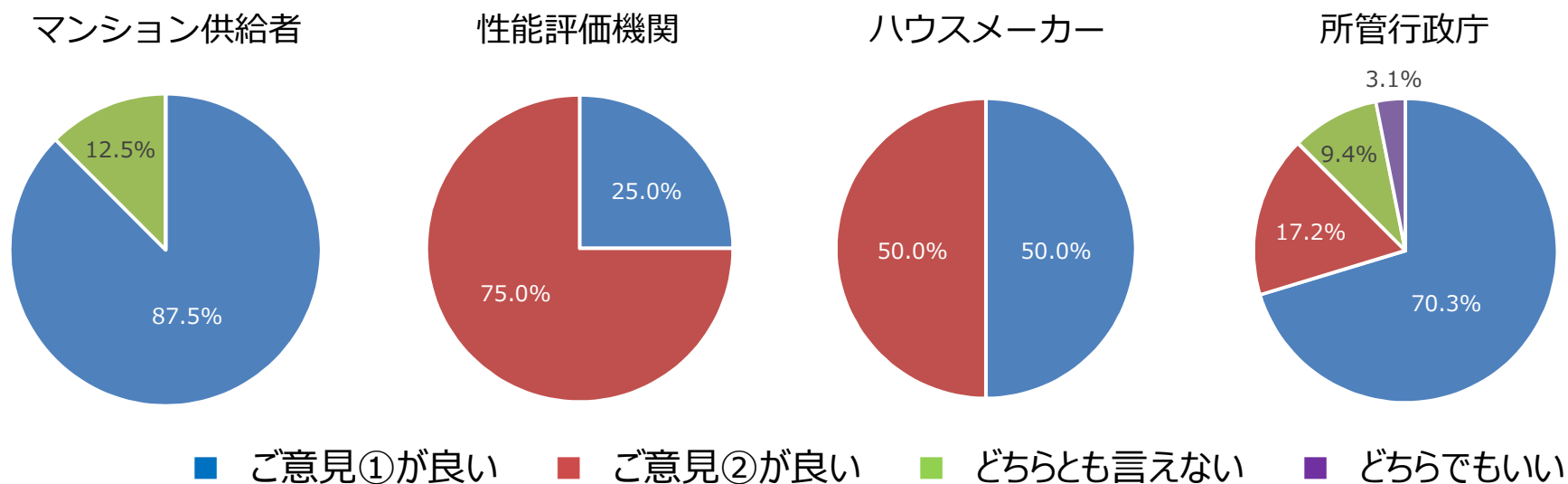
前回検討した議題に対する フォローアップについて

ご意見①：長期優良住宅認定基準の全てを性能表示制度（評価方法基準）に取り込む

ご意見②：長期優良住宅認定基準のうち長期使用構造等（劣化、耐震、維持管理・更新容易性、可変性、バリアフリー性、省エネ性）のみを住宅性能表示制度（評価方法基準）に取り込む

住宅性能表示制度との一体的な運用について、ご意見①とご意見②のうちどちらが良いと考えますか？

※ マンション供給者8社、性能評価機関12社、ハウスメーカー13社、65行政庁に対しアンケートを実施（無効回答は除いて集計）



■マンション供給者

ご意見①とした理由：現在手続きが非常に多いと感じており、極力手続きを簡略化出来た方が良い。

どちらとも言えないとした理由：長期優良住宅を扱うことがなく判断ができない。

■性能評価機関

ご意見①とした理由：・部分的な取り込みは合理化にならず、かえって煩雑化する。

- ・評価機関で全て実施した方がスムーズに認定ができる。ただし、長期使用構造等以外の基準を評価機関ごとブレが生じないように判断しやすいものにするべき。

ご意見②とした理由：環境や保全計画、資金計画は住宅性能評価の基準になじまない。

■ハウスメーカー

ご意見①とした理由：メリットを考えると効果的なため。

ご意見②とした理由：・住宅性能表示制度の評価事項が増えるのは適当ではない。

- ・長期優良住宅基準適合と所管行政庁による審査項目の役割分担はあってよい。重複審査が不要であることの徹底があれば、効率化は可能。

■所管行政庁

ご意見①とした理由：責任主体と審査主体が一致し、審査手続きの合理化が図れるため。

ご意見②とした理由：居住環境への配慮、維持保全方法、資金計画、規模基準等が性能表示制度にふさわしくないため。

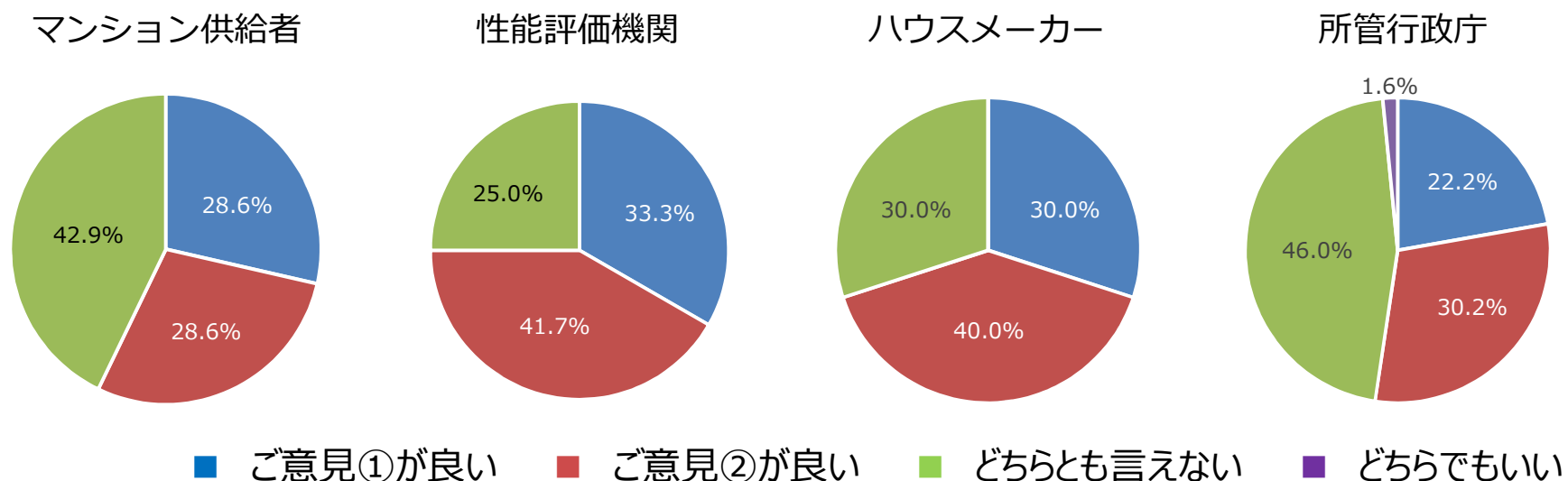
共同住宅の認定の枠組みについて

ご意見①：これまでと同様に戸ごとに評価を行い、全住戸が基準を満たす場合に棟として認定

ご意見②：住棟基準（共有部分の性能のみ）を満たす場合に棟として認定するとともに、住戸基準（専有部分の性能のみ）を満たす住戸について住戸ごとに認定

共同住宅の認定の枠組みについて、ご意見①とご意見②のうちどちらが良いと考えますか？

※ マンション供給者 8 社、性能評価機関 12 社、ハウスメーカー 13 社、65 行政庁に対しアンケートを実施（無効回答は除いて集計）



■マンション供給者

ご意見①とした理由：一部だけ認定が取れない住戸が発生するため。お客様は、購入希望住戸が他の住戸より評価が劣っている場合は、その住戸をネガティブにとらえる可能性がある。

ご意見②とした理由：住戸で基準を満たしていなくても、棟として認定が取れ訴求ができる。

どちらとも言えないとした理由：長期優良住宅にあまり販促効果はなく判断ができない。

■性能評価機関

ご意見①とした理由：②の場合、住戸単位の適合証（評価書）と別に、棟単位の適合証（評価書）を交付せねばならない。

ご意見②とした理由：ストックの時代を考えた場合、住棟だけでもしっかりと評価を受けているということが必要かつ重要。

■ハウスメーカー

ご意見①とした理由：現在の申請内容の延長で申請が可能。

ご意見②とした理由：スケルトンとインフィルをわける考え方は、作る側と住む側に受け入れられる。

■所管行政庁

ご意見①とした理由：市民にとって使いやすい制度とするため、部分的でない一体的な運用が望ましい。

ご意見②とした理由：①よりも手続き上、柔軟な対応が可能と思われるため。

どちらとも言えないとした理由：認定を促進するには②の方がよいと考えるが、消費者にとって分かりにくい制度となる。