

長期優良住宅制度のあり方検討会中間とりまとめ

令和元年 7 月

1. はじめに

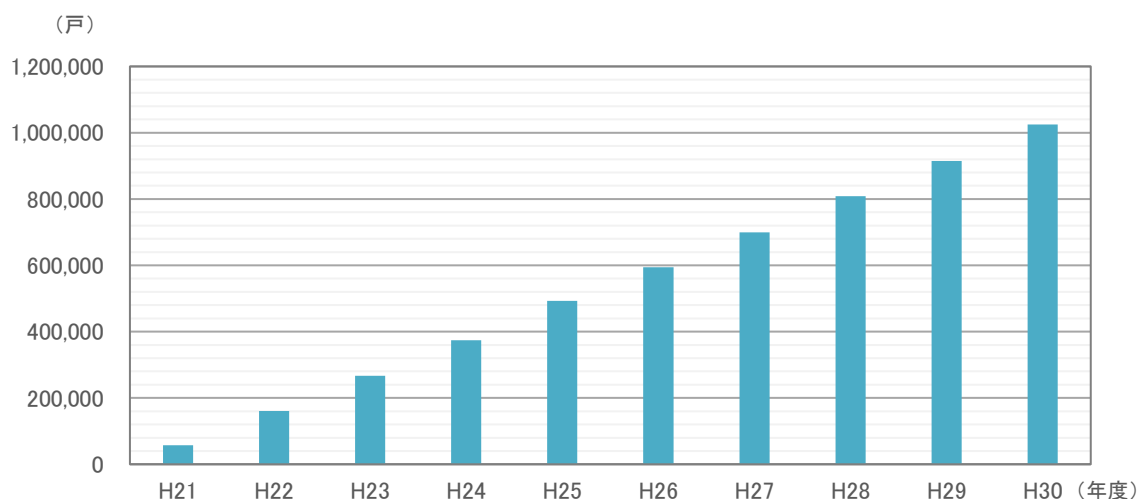
本検討会は、令和元年 6 月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行から 10 年が経過することから、長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組の方向性について検討することを目的として、平成 30 年 11 月より開催し議論を重ねてきた。

本中間とりまとめは、本検討会において議論された長期優良住宅制度に係る課題や対応の方向性に係る意見等を取りまとめたものである。これらの課題等については今後、関係者間での議論を深めていくことが必要と考えられる。

2. 長期優良住宅制度に対する現状の評価と課題

(1) 評価

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月に施行された。制度開始以降、これまでの累計認定件数は約 102 万戸（平成 30 年度末時点）（図 1）となっている。近年では年間約 10 万戸（住宅着工全体の約 11%）を越える住宅が認定を取得している状況にあり、耐久性等に優れた良質な住宅の供給に一定程度貢献していると考えられる。



＜図 1 長期優良住宅の累計認定実績の推移【新築】＞

長期優良住宅制度がどのように評価をされているかを客観的に把握するため、国土交通省は、表 1 に掲げる複数の主体に対してアンケート調査を実施した。

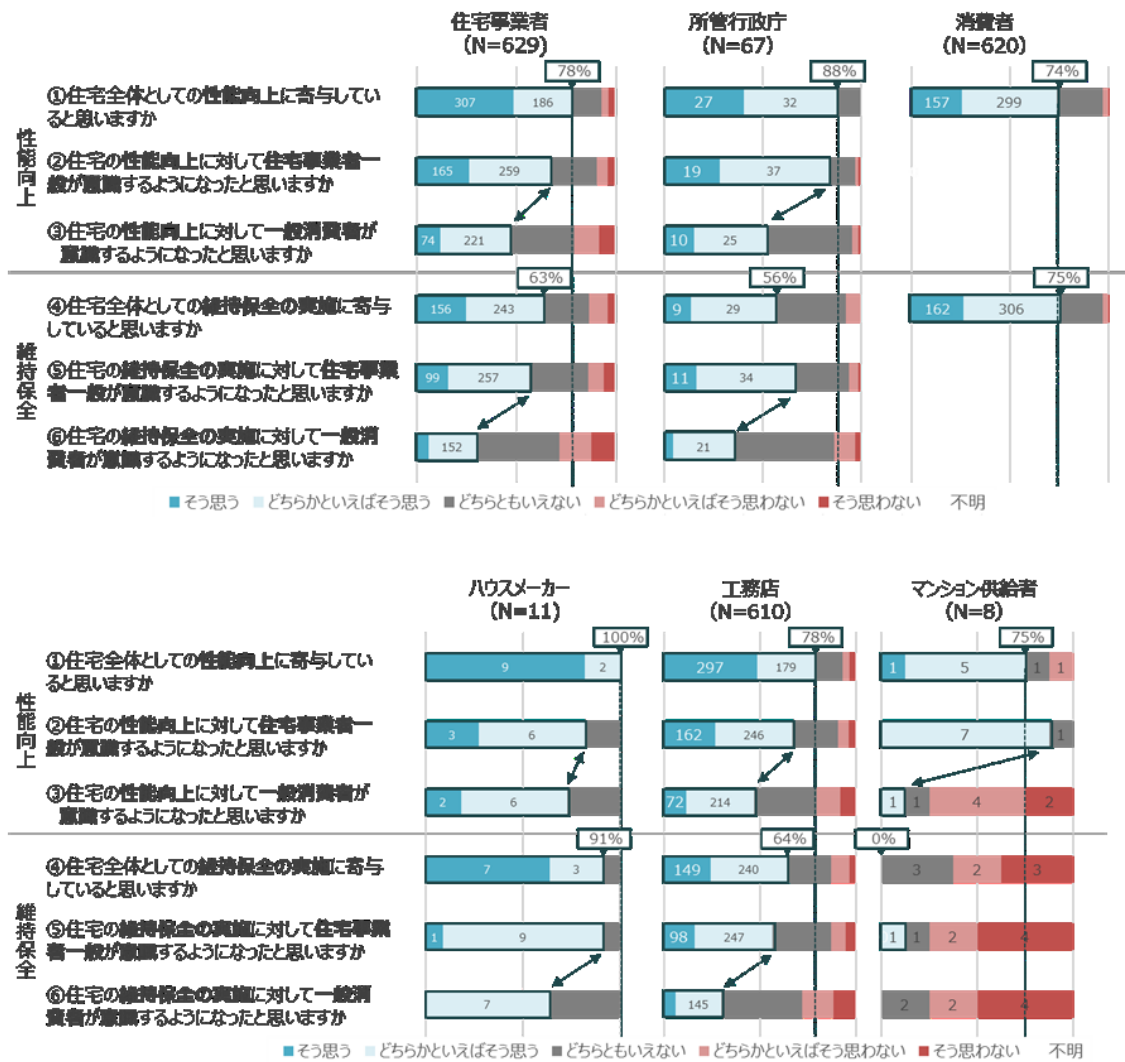
＜表 1 アンケート対象者一覧＞

	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：610 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

本アンケートのうち、長期優良住宅制度が住宅全体の性能向上や維持保全の実施に寄与しているかを確認した結果をまとめたものが図 2 である。

長期優良住宅制度が、関連する事業者や住宅所有者等から住宅の性能向上につながる制度として高く評価されており、また住宅の性能向上に対しての意識の向上に一定の評価を受けているとみることができる。一方で、維持保全の実施に寄与しているかという点に関しては、主体ごとに評価が分かれる状況であった。

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



＜図 2 長期優良住宅制度に対する評価＞

(2) 課題

先のアンケートの他、国土交通省において関係事業者等へのヒアリングを行った結果より、次のような長期優良住宅制度に関する諸課題とそれに対する意見が示された。

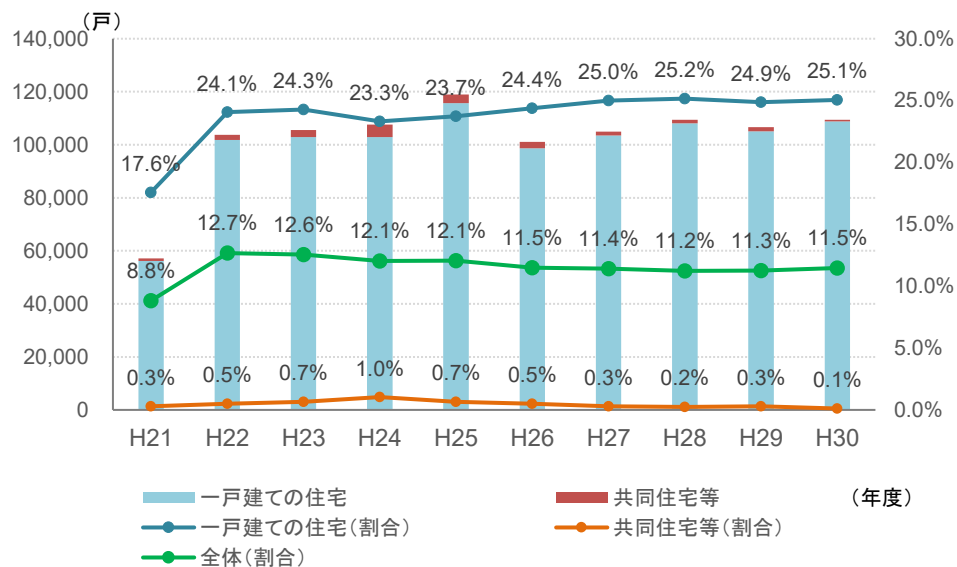
①共同住宅の認定促進について

(課題)

- ・住生活基本計画において、新築住宅における認定長期優良住宅の割合を令和 7 年時点において 20%とすることを目標に掲げている一方で、近年では 11%程で推移している(図 3)。
- ・戸建て住宅と共同住宅を分けると、戸建て住宅は 25%に対し共同住宅は 0.1%となっており、特に共同住宅の認定を促進させる必要がある。

(検討会等での意見)

- ・事業性を考慮すると、共同住宅で長期優良住宅の認定基準(特に、耐震性、劣化対策、維持管理・更新の容易性の基準)を満たすことが難しい。
- ・「長期優良住宅認定を取っているマンション」というアプローチで必要な情報に接することができない、という点で戸単位の認定には課題がある。
- ・共同住宅において、これまでの技術革新等を踏まえ認定基準の合理化が必要ではないか。
- ・共同住宅を棟単位で認定する等の新たな枠組みが必要ではないか。
- ・スケルトンは管理組合に対して棟単位で、インフィルは居住者に対して戸単位で、と 2 段階で対応することも考えられるのではないか。
- ・維持管理・更新の容易性について、評価住戸のみで評価をしていただきたい。



<図 3 認定件数の推移>

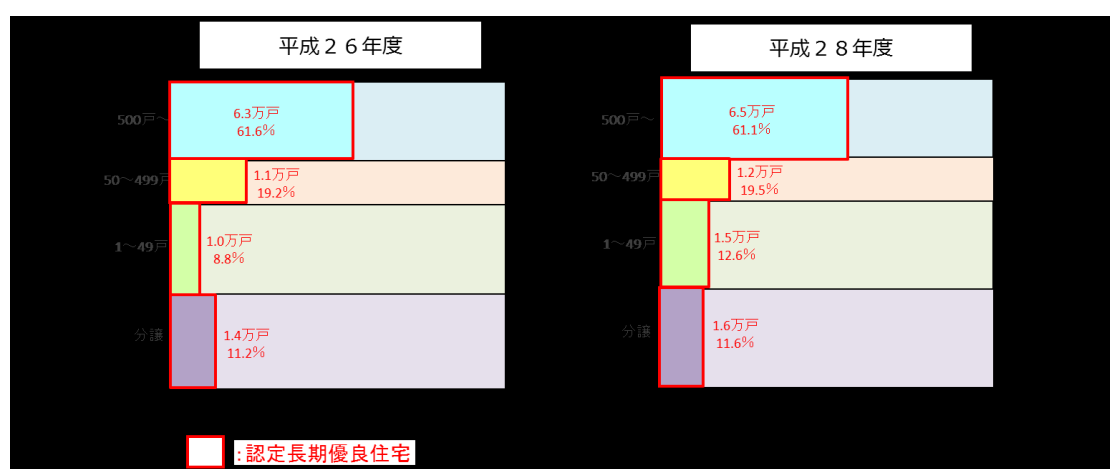
②中小事業者の認定促進

(課題)

- ・長期優良住宅の認定実績（図4）を見ると、大手事業者に比べ中小事業者（年間供給戸数50戸未満）の市場への参入が遅れている。

(検討会等での意見)

- ・中小事業者に対する効果的な普及啓発が必要ではないか。
- ・中小事業者が長期優良住宅に取り組めるような後押しが必要ではないか。
- ・中小工務店にとっては申請手続きが煩雑でハードルとなっている。
- ・税制優遇の方に制度の重きが置かれている感覚があるので制度施行10年を機に再び国による制度周知も必要と感じる。
- ・長期優良住宅制度への消費者の認知度が低い。



＜図4 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＞

③性能表示制度との一体的運用

(課題)

- ・住宅性能評価と長期優良住宅制度の評価においては、重複する評価項目が多いにも関わらず別の制度であるために、それぞれに対して申請書類の作成等が必要であり、事務手続きも含め負担が大きい。

(検討会等での意見)

- ・性能表示制度と一体的な運用を可能にするなど、事務手続きの合理化を検討すべきではないか。
- ・性能表示制度との一定的な運用は、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。
- ・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。
- ・長期優良住宅制度の「長期使用構造とするための措置」を住宅性能表示制度の「住宅性能評価方法基準」で位置づけることにより、シンプルな手続きにすることができるので、検討が望まれる。

- ・性能表示制度は申請者に対応した制度であり、住宅の持ち主が変わり評価書・図書を紛失した場合には評価機関は再交付できない。長期優良住宅制度は維持保全計画実施者が変わると届け出る仕組みとなっており、これらの仕組みの整合を図ることができるとよい。

④流通時に評価されるための環境整備

(課題)

- ・長期優良住宅仕様とするためには初期費用が割増しで必要となる一方で、流通市場では長期優良住宅だからといって高く評価される状況にない。

(検討会等での意見)

- ・長期優良住宅が流通時に評価される市場環境を整備する必要があるのではないかな。
- ・長期優良住宅が流通市場でどのように評価されているか分析してはどうか。しっかり維持管理すれば市場で評価されるようになると良い。
- ・長期優良住宅はLCCで見ればメリットがあることを検証し、営業の現場にフィードバックできると良い。
- ・中古住宅が流通時に評価されるために、履歴情報や保険制度をうまく活用できないか。
- ・流通の際に維持保全状況を明示できるとよい。
- ・共同住宅は流通性が高く維持管理システムもきちんとあるため、管理、流通という点では長期優良住宅であることの優位性が出にくい。
- ・長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、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の創設などの検討が望まれる。
- ・市場においては、長期優良住宅認定の取得物件数より、住宅性能評価書の取得物件数のほうが多いが、消費者のニーズは異なる。ポータルサイト上で、消費者が物件を絞り込む際の絞り込みフラグの利用状況を見ると、長期優良住宅にチェックする数は、住宅性能評価付きのそれに比べ、中古住宅で約3倍、新築住宅で約2倍多い。

⑤インセンティブ

(課題)

- ・新築時に得られるインセンティブは、認定後10年を越えるとはなくなる。特に増改築認定の場合は当初からインセンティブがほとんどない。

(検討会等での意見)

- ・消費者や事業者に訴求する支援策が必要ではないかな。
- ・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な。
- ・工務店が顧客に代わり維持管理を進めることも大事かと思われる。車の車検と同じように家検制度があり費用が発生したならば税制優遇があれば望ましい。
- ・長期優良住宅の高い性能・品質を長期にわたって確実に維持し続けるために、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の創設などの検討が望まれる。

- ・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な。

⑥その他

1) 賃貸住宅の認定促進について

(課題)

- ・賃貸住宅での認定実績がほとんど無い。

(検討会等での意見)

- ・長期優良住宅の認定戸数を増加させる上でも、賃貸住宅での認定促進が必要ではないかな。
- ・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、仮に制度改正を行っても取り組みは普及しないのではないかな。
- ・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な。
- ・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ることとしていただきたい。
- ・3階建の賃貸用途の共同住宅等においては、居住する住戸について選択の余地があるため、高齢者等対策のうちエレベーターの基準は除外できることとしていただきたい。

2) 面積基準について

(課題)

- ・都心部等では狭い土地で工夫をして住まう人も多いが、そのような土地ではなかなか面積基準を満たすことが難しい。

(検討会等での意見)

- ・面積基準のあり方について、現状に合わせた検討が必要ではないかな。
- ・規模の基準（少なくとも1の階の床面積の基準）により長期優良住宅の認定申請を断念する事例が少なからずあるので、当該の基準あり方と、地域の実情等の反映について検討が望まれる。

3) 手続きについて

(課題)

- ・所管行政庁ごとに手続きにばらつきがある。

(検討会等での意見)

- ・所管行政庁ごとの手続きのばらつきを少なくすることが必要ではないかな。
- ・各所管行政庁の異なる、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。
- ・完了報告書の提出物も所管行政庁ごとで異なるため、整備していただきたい。
- ・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。

3. 今後の取組の方向性

先に示した課題等に関し、以下の項目に沿って検討会で委員から示された意見をもとにオプションを設定し、そのメリット・デメリットを整理するなど、さらに検討を深めた。

(1) 性能表示制度との一体的運用

長期優良住宅制度を住宅性能表示制度と一体的に運用すべきという意見に対し、次の2つのオプションについて議論を行った。

<オプション①> 参考資料 P. 62

長期優良住宅の認定基準の全てを住宅性能評価の枠組みのもとで評価する。

(検討会等での意見)

- ・住宅性能評価と長期優良住宅制度の評価基準・項目の相違について、対応を検討する必要がある。
- ・維持保全計画の実施をどのように担保するか、検討する必要がある。
- ・計画変更手続きをどのように位置づけるか、検討する必要がある。
- ・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、検討する必要がある。
- ・長期優良住宅制度を住宅性能表示制度に完全に一体化し、評価機関で評価できるというのが一番望ましいと思うが、項目の見直し（項目の増減）や、項目の評価をどうするのかも検討する必要がある。
- ・住宅性能評価機関は長期優良基準適合まで評価する方がよいのではないかな。

<オプション②> 参考資料 P. 67

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住宅性能評価の枠組みのもとで評価する。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する。

(検討会等での意見)

- ・一体化については、将来の制度の見直しを想定すれば、ハード面（長期使用構造等）だけでいいかもしれない。
- ・できるだけ簡素化していくという方向性は良いが、長期優良住宅は単に住宅の性能だけの問題ではない。維持保全等をコントロールするための手立ては行政庁に残しておいてもらいたい。
- ・良質な住宅を流通に乘せるという視点が重要。立地は流通上重要なファクターであり、住宅の性能に関しては評価機関が見れば良いが、立地は行政庁が責任を持って対応した方がよいのではないかな。
- ・長期使用構造等についてのみ住宅性能評価で行う方が合理的ではないかな。長期優良住宅の適合証と性能評価書のそれぞれを発行する必要性がなくなるため、評価料金が安くなるだろう。

(性能表示制度との一体的運用全般に関する意見)

- ・共同住宅は住宅性能評価を多く取得しているため、性能評価書上で長期の認定基準への適否が判断できるようになると、長期の認定取得が一気に増えるかもしれない。

(2) 共同住宅の認定促進

①認定基準

共同住宅の認定基準に対しては事業者を中心に様々な意見があった。中でも共同住宅の認定にあたって最もネックとなっているのは耐震性であり、また、劣化対策についてもコストアップ要因となっていることから、この2つの基準に対して特に多くの意見が出された。

(検討会等での意見)

ー劣化対策について

- ・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、劣化等級3の基準に付加している基準（水セメント比を5%低減又はかぶり厚さを1cm増加）は不要ではないか。
- ・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。

ー耐震性について

- ・耐震等級2の取得は工事費の増加、住戸形状への悪影響につながる。
- ・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）。

ー維持管理・更新の容易性について

- ・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ではないか。

ー可変性について

- ・新築時も躯体天井高ではなく、増改築基準同様、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。

ーその他

- ・長期優良住宅認定基準で、住宅性能表示の等級から一部緩和・強化されている部分があるが、住宅性能表示の等級と揃えられないか。
- ・共同住宅等には2世帯住宅等が含まれるが、共同住宅とは別基準としてほしい。

共同住宅の認定基準については、検討会等で出されたこれらの意見を踏まえ、その合理化が可能か等についてさらに技術的な検討を深めることとし、本検討会の下にワーキンググループを設置し、引き続き検討を進めることとした。検討の方向性は以下の通りであるが、ワーキンググループの検討結果については、可能なものから順次実施し、共同住宅の認定促進を図っていくべきである。

(WGにおける検討の方向性)

ー劣化対策について

- ・RC造について、タイル張、モルタル塗、外断熱工法以外に、かぶり厚の基準緩和ができる仕様又は評価方法を検討。

ー耐震性について

- ・長期優良基準に、等級2のほか「等級1＋応答変形 1/100 以内」という規定がすでにあ

ることを活用。

- ・大臣認定（時刻歴応答解析）※では原則 1/100 以内を要件としているため、当該大臣認定を取得した建築物について、基準に適合するものと扱うことを検討。

※建築基準法第 20 条第 1 項第一号の規定に基づく国土交通大臣の認定

- ・壁式 RC 造の基準化を検討（基準整備促進事業の成果の反映）
- ・保有水平耐力計算で等級 1 + 応答変形 1/100 以内をチェックするルートを検討

－維持管理・更新の容易性について

- ・維持管理対策について、「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設けられていること」に関するただし書き規定が適用できる具体的条件の明確化を検討。
- ・更新対策について、抜管技術等の進展を踏まえて合理化できるかを検討。
- ・認定申請時に未確定な点検口の位置等の技術的審査の取扱い方法の検討

②認定の枠組み

1) 棟単位での認定

現行制度では、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）がある。また、長期優良住宅であるかどうかマンションの棟単位で判断できると、第三者にとっては分かりやすいと考えられる。以上を踏まえ、次の二つのオプションについて議論を行った。

<オプション①> 参考資料 P. 89

住棟基準に加えて、住戸基準を全住戸が満たす場合に、棟として認定する。

(検討会等での意見)

- ・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。
- ・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ようになるのは負担ではないか。

<オプション②> 参考資料 P. 91

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。

(検討会等での意見)

- ・長期優良住宅認定を取得するために、棟単位、戸単位と 2 段階での認定を要することとなり、手間がふえるのではないか。

(棟単位認定全般に関する意見)

- ・共同住宅は維持保全段階では専有部分と共用部分で責任主体が異なるため、分けて認定することが考えられる。
- ・共同住宅においては共用部分等の住棟で評価する部分が重要であり、棟単位で認定することも考えられるが、税制優遇との関係から戸単位の認定となっていることが悩ましい。性

能評価書は戸単位で発行するので、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の一体化の議論へも影響する。

- ・BELS は戸単位でも棟単位でも取得できるが、戸単位が圧倒的に使われている。どちらが良いのかについては事業者の意見を良く聞いて判断する必要がある。
- ・中古の共同住宅を長期優良として流通させるためには管理組合の協力を得て共用部分の調査をしないといけないのだから、住棟で認定をとっておいて、後に住戸で認定をとろうと思えばとれるようにしておかないと、中古で全く動かない制度になってしまう。

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み

さらに、棟単位認定を前提として、以下のオプションについて議論を行った。

＜オプション＞ 参考資料 P. 92

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。

(検討会等での意見)

- ・ソフト面での取組をどのように評価するか、検討する必要がある。
- ・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。
- ・住宅性能表示制度ができて以降、長期優良住宅制度ができるまでの間に性能評価を取った優良なマンションが多くあるが、技術的にハード面の認定基準を満たせない場合がある。これらのマンションについて、ソフト面の取組を評価することで長期優良住宅制度に取り込めないか。

(3) 中小事業者の認定取得の促進

中小事業者の認定取得の促進に向け、以下のオプションについて議論を行った。

＜オプション①：手続き＞ 参考資料 P. 102

長期優良住宅制度を利用していない事業者に対して、申請代行事業者の利用を促すことを検討する。

＜オプション②：認定基準＞ 参考資料 P. 104

認定基準について、事例等で分かりやすく説明する。

＜オプション③：維持管理＞ 参考資料 P. 105

維持管理の実施に不安を持つ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する。

(4) 流通時に評価されるための環境整備

長期優良住宅が流通時に評価される環境整備に向け以下の4つの視点が示された。

- ①認定長期優良住宅制度の認知度を向上させ、流通量を増加させること

- 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すること
- 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、評価されるようにすること
- 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

これらの実現に向け、以下のオプションについて議論を行った。

①認定長期優良住宅制度の認知度を向上させ、流通量を増加させること

＜オプション①＞ 参考資料 P. 110

長期優良住宅の良さをより分かりやすく周知普及する。

＜オプション②＞ 参考資料 P. 111

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。

(検討会等での意見)

- ・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

＜オプション③＞ 参考資料 P. 112

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ことについて検討する。

(検討会等での意見)

- ・認定基準を設定する必要がある。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・明確化が必要である。
- ・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である。
- ・現状の制度では建築行為が必要とされているため、法改正が必要である。

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すること

＜オプション①＞ 参考資料 P. 113

所管行政庁等における情報開示ルール確立を検討する。

(検討会等での意見)

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

＜オプション②＞ 参考資料 P. 113

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の促進を検討する。

(検討会等での意見)

- ・所有者がどこまで利用してくれるか未知数である。
- ・偽装防止対策が必要である。

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、評価されるようにすること

＜オプション①＞ 参考資料 P. 114

長期優良住宅の良さをより分かりやすく周知普及する。

＜オプション②＞ 参考資料 P. 115

価格査定マニュアルの普及を促進する。

（検討会等での意見）

- ・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がある。
- ・宅建業者に活用いただく工夫の必要がある。

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

＜オプション①＞ 参考資料 P. 117

定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告することとする。

（検討会等での意見）

- ・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が大きい。
- ・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が小さい。

＜オプション②＞ 参考資料 P. 117

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。

（検討会等での意見）

- ・登録費用が発生し所有者の負担が増加する。
- ・個人情報扱いについて、整理が必要である。
- ・維持保全に対する興味、やらなければいけないという意識は認定長期優良住宅の所有者にはあるが、図書をなくしてしまう場合があり、履歴情報の蓄積の仕組みは重要である。

＜オプション③＞ 参考資料 P. 118

認定に有効期限を設定する。

（検討会等での意見）

- ・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がある。
- ・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が大きい。

＜オプション④＞ 参考資料 P. 119

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。

(検討会等での意見)

- ・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がある。
- ・維持保全にかかるコストが増加する。

<オプション⑤> 参考資料 P.120

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。

(検討会等での意見)

- ・説明ができない事業者において混乱が生じる可能性がある。

既存の枠組み等の普及促進を通じて長期優良住宅制度の普及を目指す方向性と、長期優良住宅制度の見直し（精緻化）を通じて長期優良住宅が流通市場変革のけん引役として存在感を発揮することを目指す方向性があるが、負担増につながりうる制度の精緻化より、市場で評価されるよう、既存の枠組み等の普及促進を図っていくよう取り組んでいくべきである。

(5) インセンティブ

(検討会等での意見)

ー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。

ー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を設け、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ではないか。
- ・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。

ー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。

これらの意見を踏まえつつ、以下の視点も考慮に入れ、引き続き検討していく必要がある。

- ・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している。
- ・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。

(6) その他

①賃貸住宅の認定促進について

(検討会等での意見)

- ・認定基準について、分譲とは異なる点を踏まえた合理化が望まれる。
- ・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と。
- ・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と。

②面積基準について

(検討会等での意見)

- ・特に都市部では土地の制約から1フロアあたり40㎡以上を確保することが困難である。
- ・単身世帯が増加していること等を踏まえ、規模に関する基準の是非を検討すべきである。

③手続きについて

(検討会等での意見)

- ・所管行政庁ごとに異なる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い。
- ・書類は電子でとっておけるような仕組みが必要である。
- ・各所管行政庁の手続きが一元的に分かるリストの作成など、分かりやすい周知を行うことを検討する必要がある。
- ・書類の電子化については法令上対応可能であり、住宅性能評価機関、所管行政庁における取組み状況をにらみつつ、引き続き検討していく必要がある。