

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会
最終とりまとめ

令和2年7月

目 次

I. はじめに	… 1
II. 長期優良住宅制度の現状に対する評価と課題	
<u>1. 評価</u>	… 2
<u>2. 課題</u>	… 5
(1) 共同住宅の認定促進	… 5
(2) 中小事業者の認定促進	… 5
(3) 住宅性能表示制度との一体的運用	… 6
(4) 流通時に評価されるための環境整備	… 6
(5) インセンティブ	… 6
(6) その他	… 7
III. 今後の取組の方向性	
<u>1. 新築住宅について</u>	… 8
(1) 認定基準の見直し	… 8
(2) 制度の改善	… 10
(3) 制度の普及に向けた取組	… 13
<u>2. 既存住宅について</u>	… 14
(1) 制度の改善	… 14
(2) 制度の普及に向けた取組	… 15
<u>3. 共通する事項について</u>	… 17
(1) 制度の改善	… 17
(2) 制度の普及に向けた取組	… 17

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 委員名簿

(敬称略、五十音順)

【座 長】

松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授

【委 員】

池本洋一 SUUMO編集長・リクルート住まい研究所長

犬塚 浩 弁護士

上山仁恵 名古屋学院大学経済学部准教授

江口 亨 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授

齋藤卓三 (一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長

齊藤広子 横浜市立大学国際教養学部教授

角倉英明 広島大学大学院工学研究科 建築学専攻准教授

高橋寛雄 横浜市建築局建築指導部建築企画課建築環境担当課長

中川雅之 日本大学経済学部教授

藤本秀一 国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅計画研究室長

【オブザーバー】

(一社)住宅生産団体連合会

全国建設労働組合総連合

(一社)不動産協会

(一社)日本建設業連合会

(一社)マンション計画修繕施工協会

(一社)マンションリフォーム推進協議会

(公社)日本建築士会連合会

(一社)日本建築士事務所協会連合会

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

I. 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。

本最終とりまとめは、本検討会における議論に基づき、長期優良住宅制度に対する現状の評価と課題、それらを踏まえた今後の取組の方向性等をとりまとめたものである。

なかには中間取りまとめ以降に具体の検討が進み、最終取りまとめを待たずに実現している取組もあるが、一方で実現するためには法改正を要する取組もある。国土交通省に対し、本最終取りまとめに示された取組の方向性等に沿って、引き続き関係者間での議論を深めつつ、可能なところから速やかに実現することを強く望む。

おりしも、新型コロナウイルスが猛威を振るい、経済の停滞によって国民の所得が減少する一方で、新たな生活様式の定着によって住宅の質に対する関心が高まるものと思われる。本最終とりまとめが「眠れる優良資産」の掘り起こしを含め長期優良住宅の供給、流通を促し、ウィズコロナの時代における豊かな国民生活の実現に寄与することを期待する。

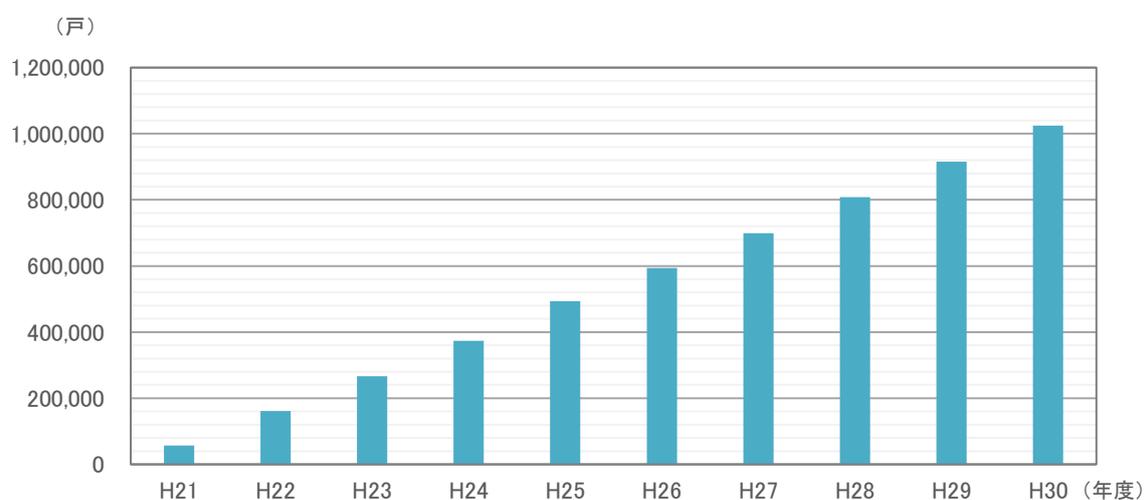
令和2年7月

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会

Ⅱ. 長期優良住宅制度の現状に対する評価と課題

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 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＞

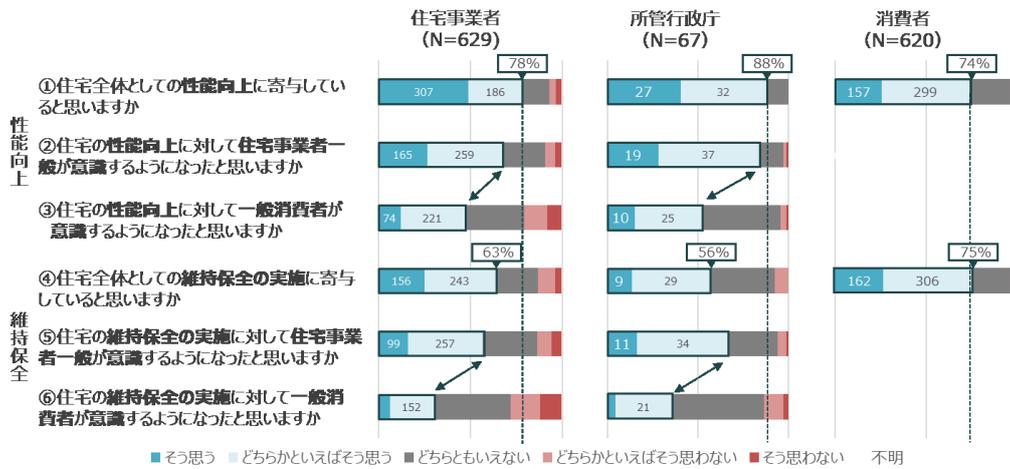
	対象	調査法	調査期間
消費者	過去 10 年間に新築住宅を購入した消費者 (内訳) ・戸建住宅取得者 310 人 (うち認定住宅取得者 155 人) ・共同住宅所有者 310 人 (うち認定住宅取得者 155 人)	Web 調査	H30. 10. 23 ～H30. 10. 30
ハウスメーカー	(一社) 住宅生産団体連合会の企業会員 12 社	調査票をメールで配布・回収	H30. 10. 22 ～H30. 11. 7
工務店	・(一社) JBN・全国工務店協会 ・全国建設労働組合総連合 ・全国中小建築工事業団体連合会 の会員 配布件数 : 4,384 件 (有効回答数 : 610 件)	調査票を郵送配布。 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。

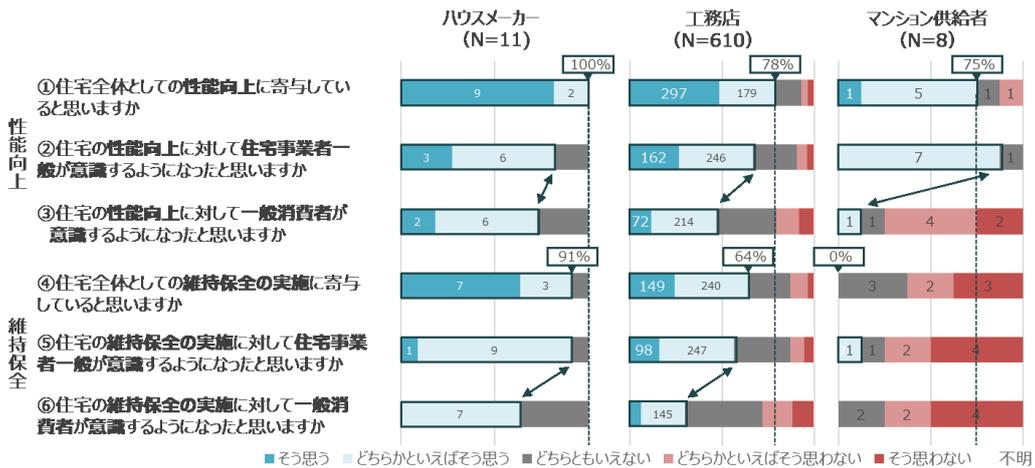
全体的な傾向としては、長期優良住宅制度が、関連する事業者や住宅所有者等から住宅の性能向上につながる制度として高く評価されており、また住宅の性能向上に対する意識の向上に一定の評価を受けているとみることができる。

なお、子細に見てみると、住宅事業者への意識の向上への寄与に比べて消費者への意識の向上への寄与に対する肯定的回答の割合が低く、また、住宅の性能向上に対する一般消費者の意識付へ寄与しているか、及び維持保全の実施に寄与しているかという点に関しては、住宅事業者ごとに評価が分かれている。

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 (N=629) の内訳



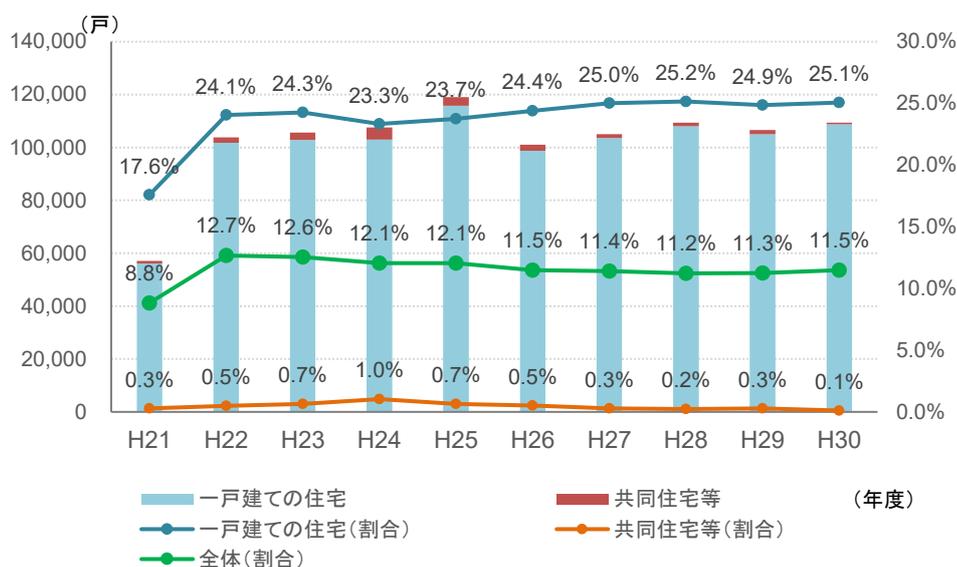
<図2 長期優良住宅制度に対する評価>

2. 課題

先のアンケートに加え、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、長期優良住宅制度に関する以下の課題が示された。

(1) 共同住宅の認定促進

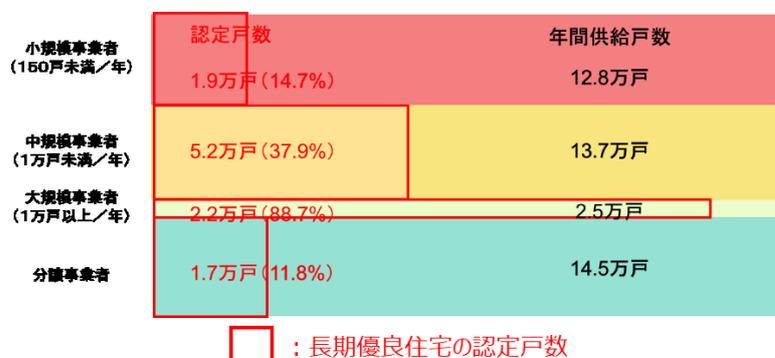
- 住生活基本計画において、新築住宅における認定長期優良住宅の割合を令和7年時点において20%とすることを目標に掲げている一方で、近年では11%程で推移している(図3)。戸建て住宅と共同住宅等に分けて見てみると、戸建て住宅は25%に対し共同住宅等は0.1%となっており、特に共同住宅の認定を促進させる必要がある。



<図3 認定件数の推移>

(2) 中小事業者の認定促進

- 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150戸未満)の市場への参入が遅れている。



<図4 平成30年度戸建注文住宅の供給戸数と長期優良住宅の認定割合(事業者規模(年間供給戸数)別)>

(3) 住宅性能表示制度との一体的運用

- ・住宅性能評価と長期優良住宅認定においては、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、双方を取得する場合はそれぞれに対して申請書類の作成等が必要であり、申請者の負担が大きい。

(4) 流通時に評価されるための環境整備

- ・長期使用構造等とするためには建設コストが通常の住宅よりも高くなる一方で、流通市場では認定長期優良住宅が高く評価される傾向がみられない。

(5) インセンティブ

- ・認定長期優良住宅を新築することに対する税制優遇等のインセンティブは、認定後 10 年を越えるとなくなる。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。

<表2 長期優良住宅に係るインセンティブ一覧>

	新築	増改築
補助	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 住宅ローン減税: 一般住宅より控除対象限度額を1,000万円引き上げ(控除期間は原則10年間) 投資型減税: 標準的な性能強化費用相当額の10%を控除 ● 登録免許税 一般住宅より税率を軽減 (保存登記: 1.5/1000→1.0/1000等) ● 不動産取得税 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乘せ ● 固定資産税 一般住宅より1/2減額する期間を2年延長 (戸建て5年、マンション7年) 	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 ローン型減税: ローン残高の一定割合を控除(控除期間は5年間) 投資型減税: 標準的な性能強化費用相当額の10%を控除 ● 固定資産税 2/3減額(減額期間は1年)
融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 【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。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 【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。 <p>※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</p>

(6) その他

- ・賃貸住宅での認定実績がほとんど無い。
- ・地価が高い都市部では土地が狭く、規模の基準（一の階の面積）を満たすことが難しい。
- ・所管行政庁ごとに手続きにばらつきがある。

Ⅲ. 今後の取組の方向性

Ⅱで示した課題を踏まえ、認定促進に向け取り組むべき方向性について、特に技術的な観点については検討会の下に長期優良住宅認定基準等に関する検討ワーキンググループを設置し、検討を行った。以下では、それらの課題に対して検討会等で示された意見を新築住宅と既存住宅ごとに整理するとともに、取組の方向性を示す。

1. 新築住宅について

(1) 認定基準の見直し

国土交通省は、認定基準について、特に認定促進の観点から、以下の見直しについて検討すべきである。

①共同住宅の認定基準の合理化

共同住宅の認定が低調な原因として、特に、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性、可変性に関する基準について、合理化を求める様々な意見が出された。

(主な意見)

－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、劣化対策等級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。

－耐震性について

- ・耐震等級2を満足しようとする柱・梁が大きくなり、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）。

－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」^{*1}について事業者にしっかりと周知徹底することが必要ではないか。

※1 共用配管は専用部分に立ち入らないで補修できる位置に設けることを求めているが、ただし書きにおいて、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合は適用しないこととなっている。

－可変性について

- ・新築時も躯体天井高ではなく、増改築基準と同様に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、躯体天井高を緩和できないか。

－その他

- ・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。

これらの意見を受け、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性について、主に鉄筋コンクリート造共同住宅の新築基準を中心に、認定に係るクライテリアを下げない範囲で、以下の方向性に沿って合理化すべきである。

－劣化対策について

- ・屋外側の最小かぶり厚さに関し、仕上げ塗材等による中性化抑制効果を評価し1 cm減ずることができることとすること。
- ・屋内側の最小かぶり厚さについても、耐久設計強度に関する（一社）日本建築学会での検討の動向を踏まえた合理化について、継続的に検討すること。

－耐震性について

- ・時刻歴応答解析により大臣認定^{※2}を受け、層間変形角が1/100以内であり、脆性的な破壊が生じないことが確認された超高層共同住宅について、認定基準を満たすものとして評価できることを明確化すること。

※2 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

- ・耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすること。
- ・過年度の研究成果がある壁式鉄筋コンクリート造の場合の基準を新設すること。

－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を明確化すること。
- ・更新対策について、塩ビ管の普及や抜管技術の進展等を踏まえて「排水管の切断工事やはつり工事を軽減する措置」とみなすことができる具体的条件を明確化すること。

なお、共同住宅の認定促進に向け、可変性をはじめ他の基準についても、クライテリアを下げない範囲での合理化の方向性について、不断に検討することが望ましい。

②規模の基準

戸建住宅、共同住宅に関わらず、基準を緩和する意見が多く出されたが、当該基準のクライテリアは住生活基本計画に定められた誘導居住水準等と密接に関連している。現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。

(主な意見)

- ・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、規模の基準の是非を検討すべき。
- ・これまで「住宅の広さ＝豊かさ」と考えてきたところがあるが、豊かさをもう少し幅広に捉える必要がある。

③立地に応じた基準の付加

頻発する災害を受け、ハザードマップ、立地適正化計画等を踏まえ、所管行政庁が認定すべきか否か、認定のハードルを上げる等、リスクに応じて地域ごとの認定基準を付加することができる仕組みがあっても良いのではないかと、この意見が出された。

現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められているところであるが、住宅の立地についても議論となっていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。

(2) 制度の改善

国土交通省は、認定に係る手続き等について、提示された意見を踏まえて、制度の効果的かつ効率的な運用の観点等から、以下の改善策について検討すべきである。

①住宅性能表示制度との一体的運用

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部分の多くは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく評価方法基準を引用しており、所管行政庁への認定申請前に任意で登録住宅性能評価機関が技術的審査を行っている実態を踏まえると、両制度の一体的運用について検討すべきである。

一体的運用の方法については、i) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする(第三者機関の活用等)方法と、ii) 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

価の枠組みを踏まえた評価を可能とする（第三者機関の活用等）方法が考えられる。

i) は ii) に比較して、より一体的な運用が可能となるが、以下について慎重な検討が必要である。

- ・維持保全計画の実施をどのように担保するのか。
- ・計画変更手続きをどのように位置づけるかの。
- ・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のか。

一方、ii) は i) に比較して、部分的な一体化にとどまるものの、上記の点については検討を要しない。検討会においても以下の意見が出されたことから、ii) を軸に検討を深めることが考えられる。

また、住宅性能表示制度との一体的運用に伴う副次的な効果として、長期優良住宅の認定基準（の一部）に適合する旨の建設住宅性能評価書が交付された住宅は、指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理業務の対象となる。

（主な意見）

- ・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。長期優良住宅の適合証と住宅性能評価書のそれぞれを発行する必要がなくなるため、評価料金が安くなるだろう。
- ・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くべき。
- ・住宅の性能に関しては評価機関が見れば良いが、居住環境の維持・向上に関することは所管行政庁が責任を持って対応した方が良いのではないか。
- ・申請者だけでなく認定を行う所管行政庁も含めた負担軽減・労働生産性向上に資する課題である。

なお住宅性能表示制度との一体的運用が困難な場合には、以下について検討すべきである。

- ・現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査について、法令上の裏付けを与えること。
- ・認定申請者が希望した場合、竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れること。

②住棟単位での認定

共同住宅については、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性（共用配管関係）など、認定に当たっての評価項目の多くが棟全体に係るものであることを踏まえ、住戸単位ではなく棟単位で認定する仕組みを検討すべきである。

<表3 住棟と住戸の認定基準項目>

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		○※1		
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		○※2	○※3	
資金計画		○※2	○※3	

※1 建築物省エネ法等の改正により、省エネルギー性（外皮性能）については全住戸の平均値での評価も可能となった。

※2 共用部分に限る。

※3 専用部分に限る。

住棟単位で認定する方法については、i) 住棟基準に加えて全住戸が住戸基準を満たす場合に棟として認定する方法、ii) 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方法、iii) 住棟基準を満たす棟を認定する（住戸基準を満たす住戸を明示する等住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組みとする）方法が考えられる。

i) については、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り、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など棟単位認定のメリットが小さい。ii) については、2段階の認定となり、手続や審査の負担が増える可能性がある。また、iii) については、住戸基準をどこまで維持できるか検討する必要がある。

検討会において出された以下の意見を踏まえ、棟全体及び住戸単位での質の確保と手続負担の軽減・普及促進のバランスを意識しつつ、引き続き検討を深めることが考えられる。

(主な意見)

- ・ 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全体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住戸単位の認定となっていることにも配慮が必要。

- ・BELSは住戸単位でも棟単位でも取得できるが、住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住宅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イケないのだから、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。

また、住棟単位での認定を前提に、さらに検討すべき具体的内容としては、以下のものが考えられる。

- ・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。
- ・譲受人決定に伴う認定計画変更の手続きを合理化すること。

なお、住棟単位での認定については、既存の共同住宅においても可能とすることが望ましい。

(3) 制度の普及に向けた取組

国土交通省は、制度の認知度が十分でない事業者及び消費者に対し、制度普及に向けた取組を行うべきである。

①事業者向けの取組

市場への参入が遅れている中小事業者の認定取得促進を図るため、長期優良住宅のメリットや認定基準についてわかりやすく周知普及すべきである。

また、手続き面でのハードルを下げるために認定申請サポート事業者の利用を促進するとともに、認定住宅の維持保全にあたって事業継続の観点からの不安を払拭するため、維持管理事業者等を活用できる環境を整備すべきである。

②消費者向けの取組

長期優良住宅の普及が進まない理由として、消費者から求められないことを上げる事業者が多いことから、消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。

その際、国や地方公共団体が消費者に向けてアピールするだけでなく、事業者が消費者に営業をする際にアピールできるツールを提供することも考えられる。

また、令和元年の建築物省エネ法の改正により、小規模(300㎡未満)の住宅等の省エネ性能に係る建築主に対する建築士からの説明義務が制度上位置付けられたことから、この機会を活用して長期優良住宅制度の周知を図っていくことも考えられる。

2. 既存住宅について

(1) 制度の改善

国土交通省は、認定に係る手続き等について、提示された意見を踏まえ、制度の効果的かつ効率的な運用の観点等から、認定を受けていない既存住宅については①の改善策を、認定を取得済みの既存住宅については②、③の改善策について検討すべきである。

①認定長期優良住宅の流通量増加

認定長期優良住宅の流通量を増加させる観点から、増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。

その際、検討会において出された以下の意見に留意すべきである。

(主な意見)

- ・認定基準を新築時の認定基準と比べ低く設定した場合、新築時にはあえて認定を取得しない事案（認定逃れ）が発生しうることから、それを防止する観点で認定基準を設定する必要がある。
- ・増改築認定にも言えることだが、認定申請に必要となる現況調査については、既存建物状況調査等既存のスキームと整合させることが望ましい。
- ・現況検査によって点検することができ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。
- ・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受けた優良なマンションが多くあるが、長期優良住宅の増改築認定を取得すると考えた際、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、ソフト面の取組みを評価することで長期優良住宅制度に取り込めないか。

②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別

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観点から、所管行政庁等による認定に係る情報を集約し、第三者によるアクセスを可能とする仕組みを検討することが考えられる。

そのためには情報開示ルールを確立する必要があり、個人情報取扱いについて整理が必要であることに加え、認定台帳やリストの管理の点で所管行政庁等の事務負担が大きいことから、所管行政庁等の意見を丁寧に聞きながら、慎重に検討すべきである。

③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の制度的担保

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観点から、以下の i) から vi) について検討することが考えられる。

なお、法令で定期的な報告を求めるなど新たな義務を一律に課すことについては、認定計画実施者や所管行政庁、事業者等の負担が増加し、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあり、検討会においても様々な意見が出されたことから、関係者の意見を丁寧に聞きながら、制度的に担保することによる効果と課題を勘案しつつ、慎重に検討すべきである。

i) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告

(主な意見)

- ・認定した全ての住宅について報告がなされる（現在は抽出して報告を要請）こととなり、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（認定計画に基づく維持保全を取りやめる旨の申出が増えるおそれ）。

ii) 維持保全状況に関する記録（住宅履歴情報）の情報サービス機関への登録必須化

(主な意見)

- ・登録費用が発生し所有者の負担が増加する。
- ・個人情報の扱いについて、整理が必要である。
- ・認定計画実施者には維持保全に対する意識はあるが、図書をなくしてしまう場合があり、住宅履歴情報の蓄積の仕組みは重要である。

iii) 認定に有効期限を設定

(主な意見)

- ・10年目以降はインセンティブが少ないため、意図的に更新しない場合も含め認定失効が相当数出るおそれがある。
- ・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。

iv) 維持保全計画に基づく定期点検の実施者を既存住宅状況調査技術者等の専門家に限定

(主な意見)

- ・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を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。

v) 所有者が希望する場合に認定計画通りに建築・維持保全されていることを所管行政庁等が確認

(主な意見)

- ・しっかり管理していることが市場で評価される、認定されるということがモチベーションになる仕組みが必要ではないか。

vi) 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の徹底

(主な意見)

- ・制度を熟知していない事業者において混乱が生じる可能性がある。

(2) 制度の普及に向けた取組

国土交通省は、制度の認知度が十分でない事業者及び消費者に対し、制度普及に向けた取組を行うべきである。

①事業者向けの取組

- ・価格査定マニュアルの普及を引き続き促進すべきである。

②消費者向けの取組

- ・補助事業を通じて引き続き増改築認定の普及を促進すべきである。
- ・認定長期優良住宅マーク等を作成し、偽装防止対策を講じた上で流通時における表示を促進することを検討すべきである。
- ・長期優良住宅の普及が進まない理由として、消費者から求められないことを上げる事業者が多いことから、消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。(再掲)

3. 共通する事項について

国土交通省は、これまでに示した事項以外に、新築住宅、既存住宅に関わらず制度の普及促進に資すると考えられる以下の事項について、提示された意見を踏まえて、検討すべきである。

(1) 制度の改善

① 手続き

手続きについては、認定申請のタイミング、申請図書作成の負担、軽微な変更等に係る所管行政庁ごとのばらつき、申請の電子化など様々な意見が出されており、これらの意見を踏まえつつ、今後も手続きの負担軽減・効率化が図られるよう、検討を進めるべきである。

(主な意見)

- ・ 所管行政庁ごとに異なる手続きが共通化されると、申請者の手続きを合理化しやすい。
- ・ 各所管行政庁の手続きが一元的に確認できるリストの作成など、手続きの方法が理解しやすくなるような周知が必要である。
- ・ 書類の電子化については法令上対応可能となっており、登録住宅性能評価機関や所管行政庁における取組状況を踏まえ、推進策を検討していく必要がある。

② 賃貸住宅の認定促進

フローベースで共同住宅の概ね5分の4を占める賃貸住宅については、検討会においても課題提起はあったものの、認定促進に向けた具体的な方向性を示すまでには至らなかった。

現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえつつ、区分所有されていないこと等を踏まえた基準の合理化やオーナーへのインセンティブのあり方等に関し、引き続き検討を継続すべきである。

(主な意見)

- ・ 認定基準について、賃貸と分譲は異なるという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組は普及しないのではないかと懸念される。

(2) 制度の普及に向けた取組

認定によるインセンティブについては、特に財政面に関して様々な意見が出された。一方で、現行の建設時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ものが多く、また維持保全時のインセンティブについては、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。

今後、住生活基本計画の見直し、住宅ローン減税をはじめとする住宅に係る基幹税制の見直しの議論を踏まえ、認定長期優良住宅に対するインセンティブのあり方について引き続き検討すべきである。

また、財政面、金融面のインセンティブだけでなく、例えば、共同住宅の住棟単位認定や立地に応じた基準の付加などの制度見直しに対応した、容積率等の緩和の可能性についても検討することが望ましい。

(主な意見)

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。まずは一步目を踏み出せるような仕組みがあるとよい。
- ・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仕組みができないか。
- ・車検と同じように家検制度を創設し、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良くする」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よい。