

**社会資本整備審議会 住宅宅地分科会・建築分科会
既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成
及び消費者保護の充実に関する小委員会
とりまとめ 参考資料**

目次

1. はじめに	3
2. 良質な住宅ストックの形成について	
2-1. 背景	15
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性	35
(1) 共同住宅等の認定促進 【分譲マンション等における住棟単位認定制度の導入】 【認定基準の合理化・見直し】	36
(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設	47
(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し	49
(4) 認定手続きの合理化	53
(5) 頻発する災害への対応	63
(6) 制度の周知普及、人材育成等	67

目次

3. 円滑な取引環境の整備について

- 3-1. 背景 74
- 3-2. 当面取り組むべき施策の方向性 84
 - (1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実 85
 - (2) 既存住宅取引における一層の安心の付与 87
 - (3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化 92

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

- 4-1. 背景 101
- 4-2. 当面取り組むべき施策の方向性 105
 - (1) 既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実 . . . 106
 - (2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等 113
 - (3) 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実 117
 - (4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化 121



1. はじめに

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

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年が経過することを踏まえ、有識者による検討会を設置し、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。

開催経緯

- 第1回 制度の現状と評価 (H30.11.30)
- 第2回 実態把握① (H30.12.20)
- 第3回 実態把握② (H31.1.29)
- 第4回 実態把握③ (H31.2.18)
- 第5回 テーマごとの検討① (H31.3.27)
 - ・性能表示との一体的な運用
 - ・共同住宅の認定促進
- 第6回 テーマごとの検討② (R1.5.13)
 - ・認定住宅が流通時に評価される環境整備
 - ・中小事業者による制度活用の促進 等
- 第7回 中間とりまとめの議論 (R1.6.24)
- 中間とりまとめ(R1.7.4)
- 第8回 関連する住宅政策の検討状況報告 (R2.1.29)
- 第9回 最終とりまとめの議論(R2. 5.29)
- 最終とりまとめ(R2.7.3)

委員等(敬称略)

- 松村秀一 東京大学大学院工学系研究科特任教授
- 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

○:座長

【オブザーバー】

- (一社)住宅生産団体連合会
- (一社)マンション計画修繕施工協会
- 全国建設労働組合総連合
- (一社)マンションリフォーム推進協議会
- (一社)不動産協会
- (公社)日本建築士会連合会
- (一社)日本建設業連合会
- (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

制度施行10年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会について

趣旨・目的

令和元年10月に住宅瑕疵担保履行法完全施行から10年(=同法による資力確保措置期間)が経過。この10年間に得られたデータ・知見や、市場環境の変化(ストック活用型社会への転換による既存住宅流通・リフォーム市場の重要性の向上等)を踏まえて制度の検証を行い、更なる消費者保護の充実等を図るため、有識者による検討会を設置(計7回の会合開催)。

開催経緯

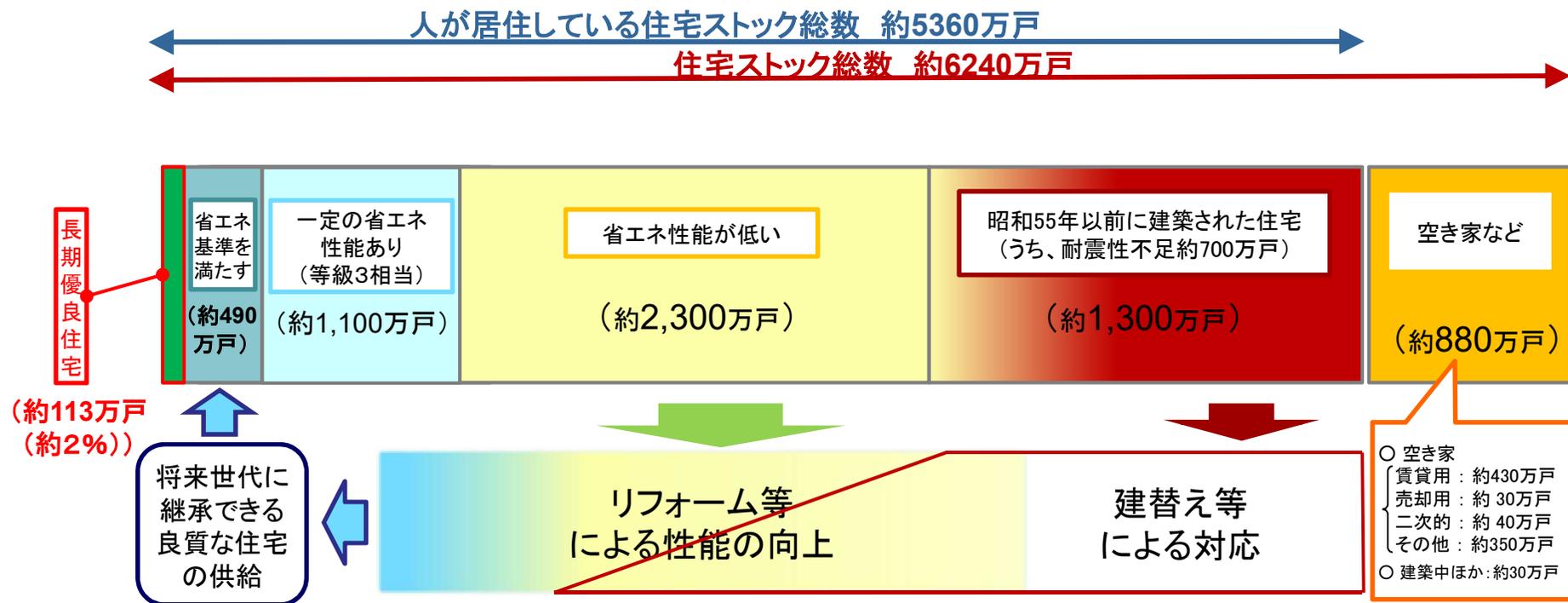
- 第1回 (H30.7.4) 住宅瑕疵担保履行制度の現状等
- 第2回 (H30.9.14) 既存住宅流通・リフォーム等に係る住宅瑕疵保険等のあり方
- 第3回 (H30.12.20) 消費者保護の充実策等
- 第4回 (H31.3.5) 保険料等、中間とりまとめ、現場検査に係るWG報告
- 中間とりまとめ (H31.3)
- 第5回 (R1.6.11) 関係団体・保険法人ヒアリング①
- 第6回 (R1.7.30) 関係団体ヒアリング②
- 第7回 (R1.10.15) 現場検査に係るWG報告、消費者保護の充実策に係る進捗報告、最終とりまとめの議論
- 報告書 (R1.10)

委員(敬称略)

- | | |
|----------|---------------------------|
| (座長)犬塚 浩 | 弁護士 |
| 浦江 真人 | 東洋大学理工学部教授 |
| 大塚 英明 | 早稲田大学大学院法務研究科教授 |
| 小林 道生 | 静岡大学人文社会科学部法学科教授 |
| 駒田 俊樹 | (一社)日本損害保険協会
(第1回～第4回) |
| 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際総合科学部教授 |
| 園尾 知之 | (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 |
| 中村 拓司 | (一社)日本損害保険協会
(第5回～第7回) |
| 錦野 裕宗 | 弁護士 |
| 家森 信善 | 神戸大学経済経営研究所教授 |

近年の住宅ストックの姿(耐震性・省エネの対応状況)

○我が国の住宅市場は、量的には充足している一方で、質的な面からみると、耐震性、省エネ性能が十分でない住宅ストックが未だ多く存在している。



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

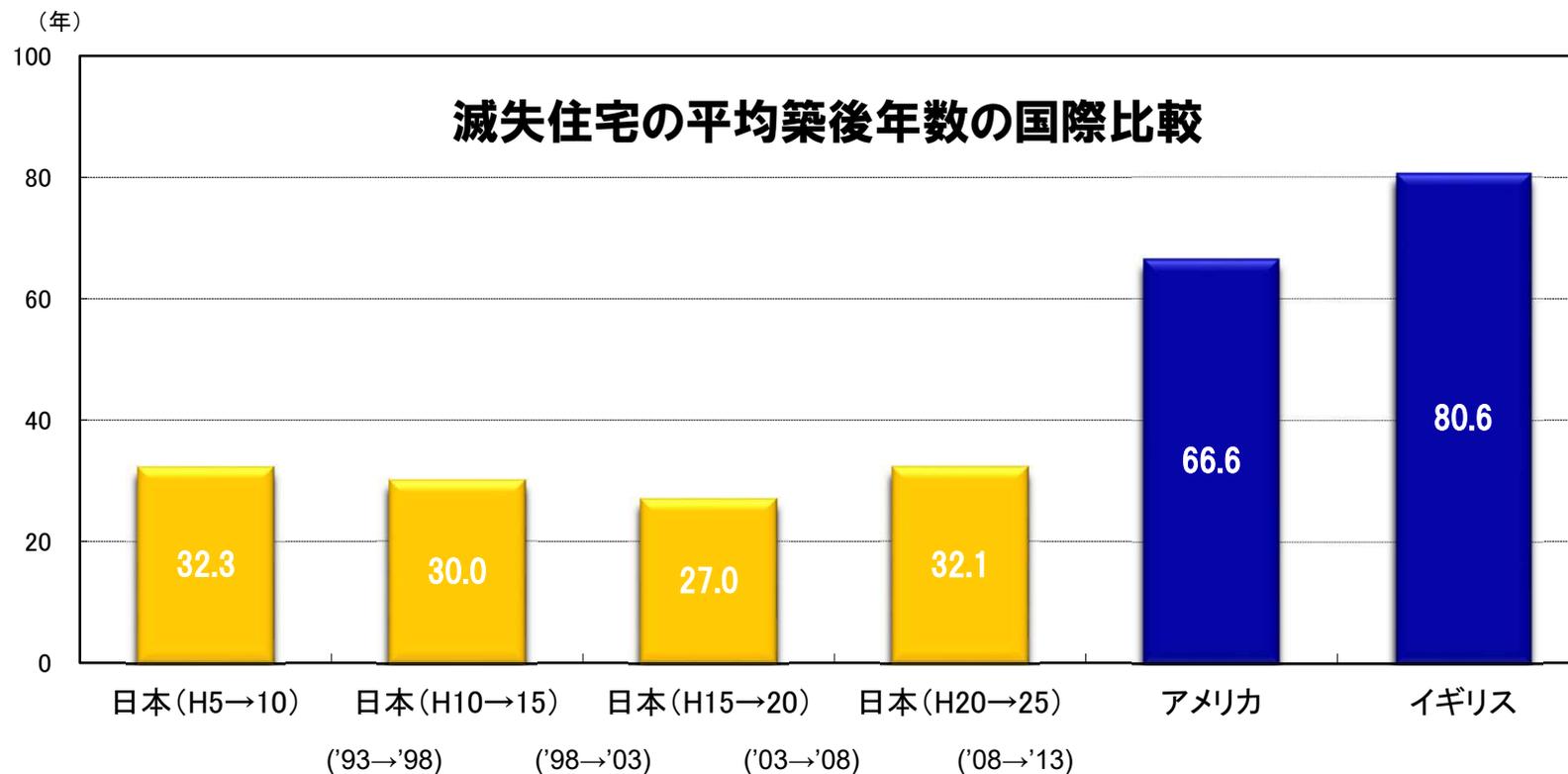
※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定

※ 「建築中ほか」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用している住宅等)」

滅失住宅の平均築後年数(国際比較)

○ 日本の住宅寿命は他国と比較しても短く、滅失住宅の平均築後年数は諸外国の約半分に過ぎない状況にある。



出典:

日本: 総務省「平成5(1993)年、平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年住宅・土地統計調査」

アメリカ: U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003(平成15年)、2009(平成21年)」

(データ: 2003(平成15年)、2009(平成21年)) <http://www.census.gov/>

イギリス(イングランド): Communities and Local Government

「2001/02, 2007/08 Survey of English Housing」(データ: 2001(平成13年)、2007(平成19年))

<http://www.communities.gov.uk/>

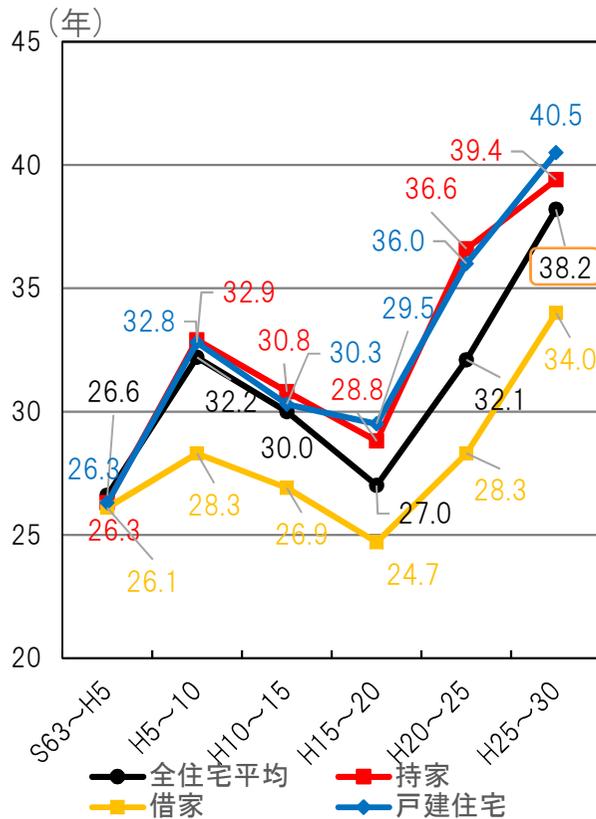
より国土交通省推計

住宅の存続期間の実績・予測

- (1) **除却住宅の平均築後年数(実績値)**は、**38.2年(全住宅)**で、平成15年以降増加傾向
- (2) **新設住宅の平均存続年数(予測値)**は、(2-(a))平成25・30年の調査結果によると、**53.7年(全住宅)**で、前回より減少
(2-(b))昭和48～平成30年の調査結果によると、1980年代に建築された戸建・長屋建は**58.2年**で、増加傾向

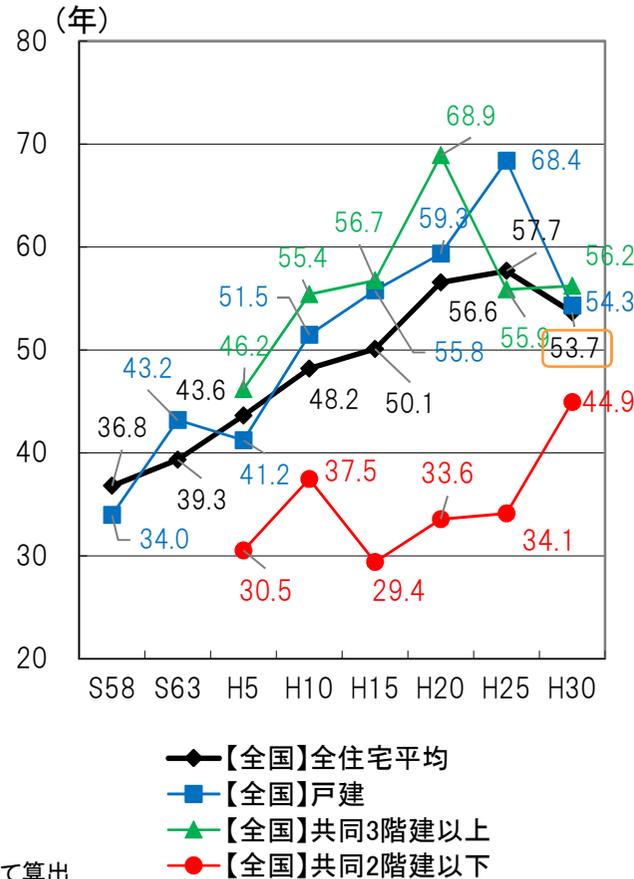
(1) 除却住宅の平均築後年数(実績値)

各調査期間内(例:H25~30)に除却された住宅が、除却までに存続していた平均年数の実績値



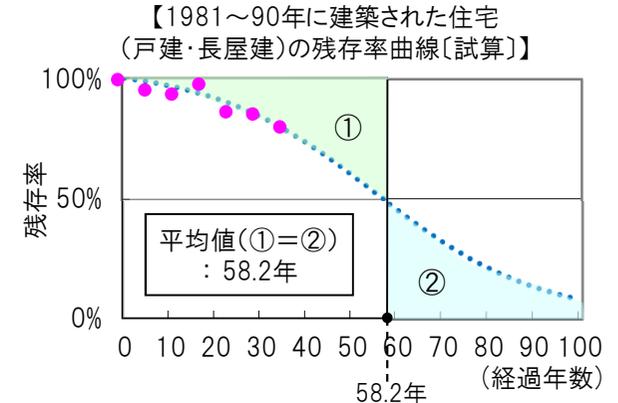
(2-(a)) 新設住宅の平均存続年数(予測値)
(直近2回の調査結果による)

各調査年(例:H30)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値

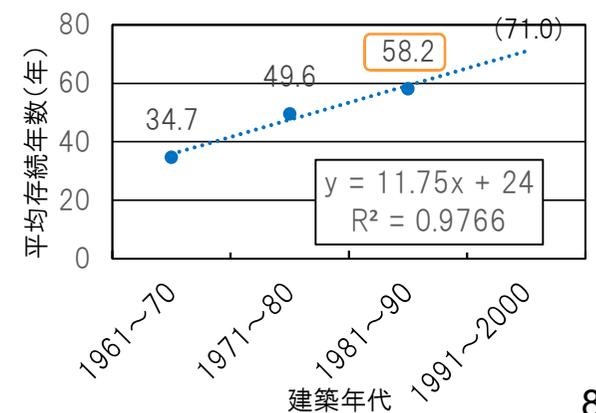


(2-(b)) 新設住宅の平均存続年数(予測値)
(S48以降の全ての調査結果による)

各年代(例:1981~90)に新設された住宅が、建築後存続することが見込まれる平均年数の予測値



【建築年代別の平均存続年数(戸建・長屋建)】



出典: 住宅・土地統計調査(各年)をもとに国土交通省にて算出

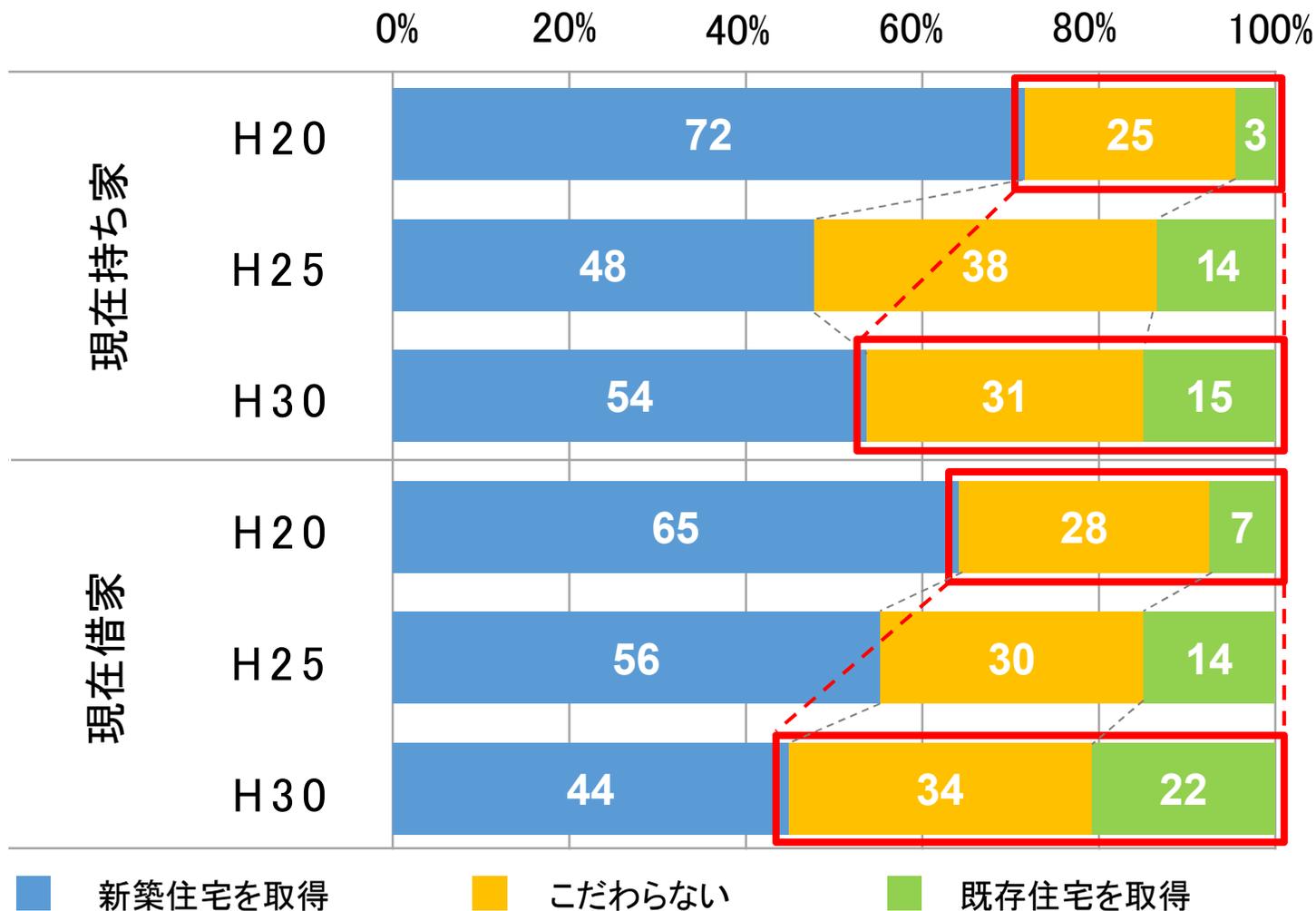
将来の住み替え先の意向

○ 次の住まいとして新築住宅を希望する層は減少し、既存住宅を希望する層及び新築・既存にこだわらないとする層が半数近くに上っている。

【新築住宅か、既存住宅か】

※持ち家への住み替え意向のある世帯について集計

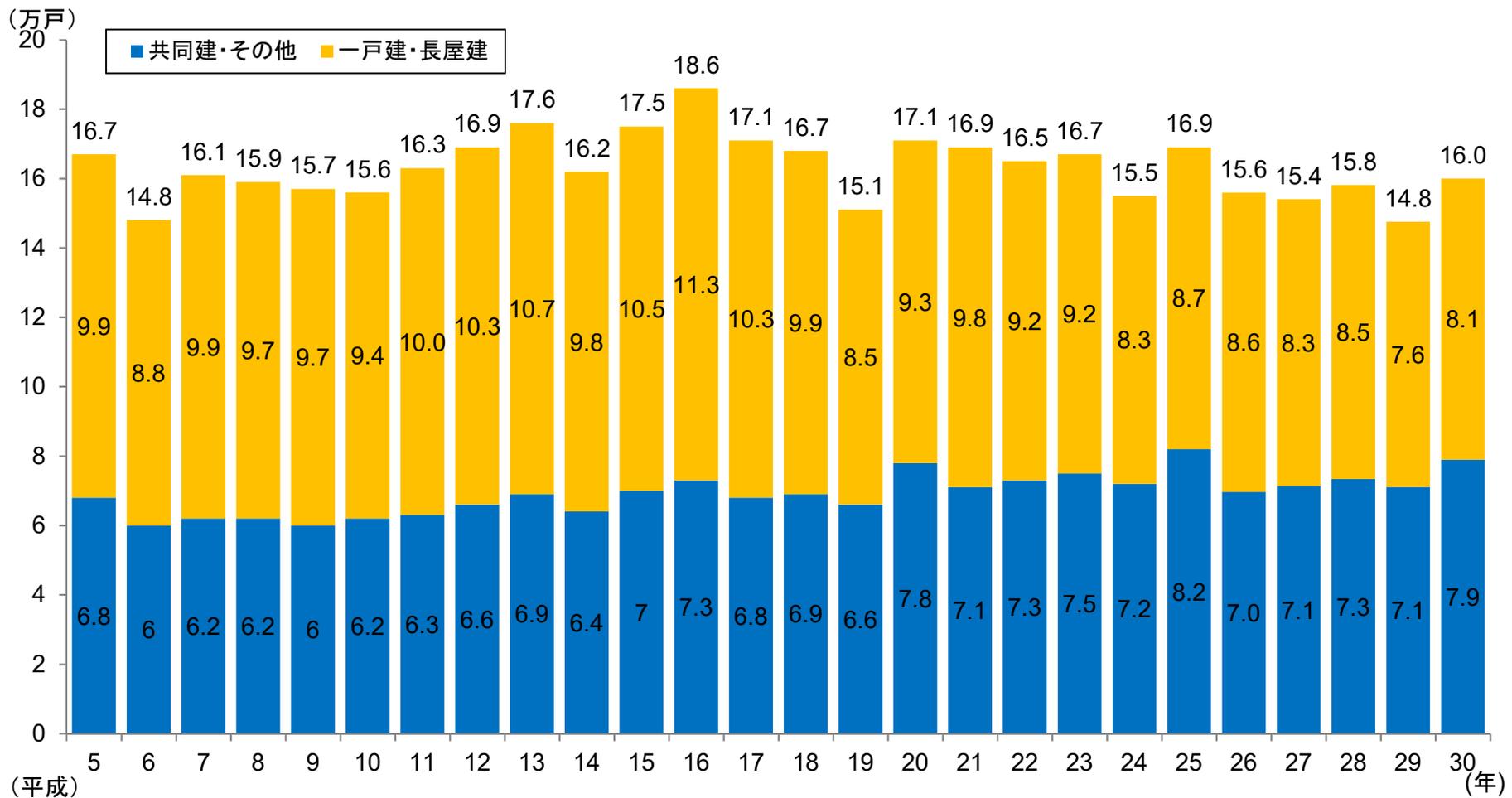
平成30年住生活総合調査結果より



既存住宅流通量の推移(一戸建・共同建)

○ 既存住宅の取引戸数は、ほぼ横ばいの状況が続いている。

既存住宅流通量 (持家として取得した既存住宅数)



注:各調査年(平成5年から5年毎)分は1月~9月の合計値に12/9を乗じて算出

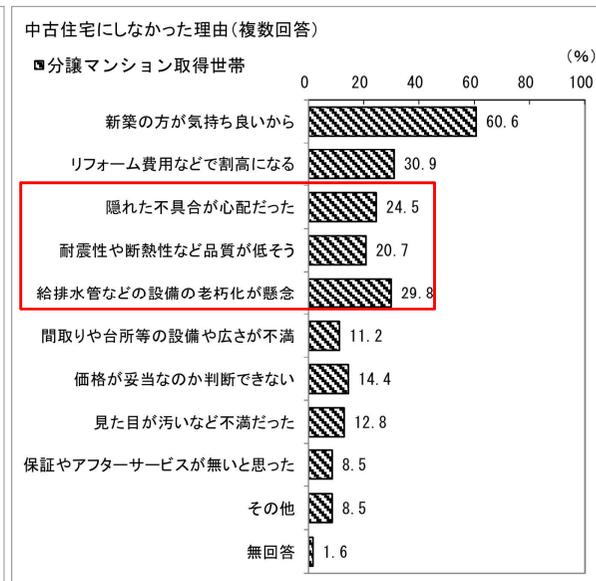
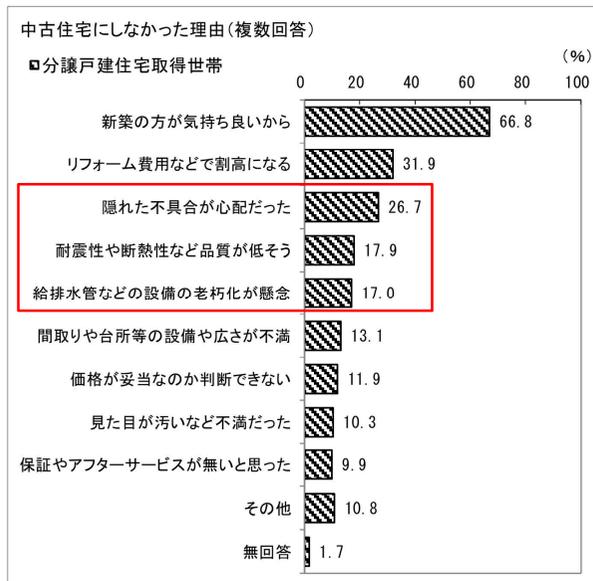
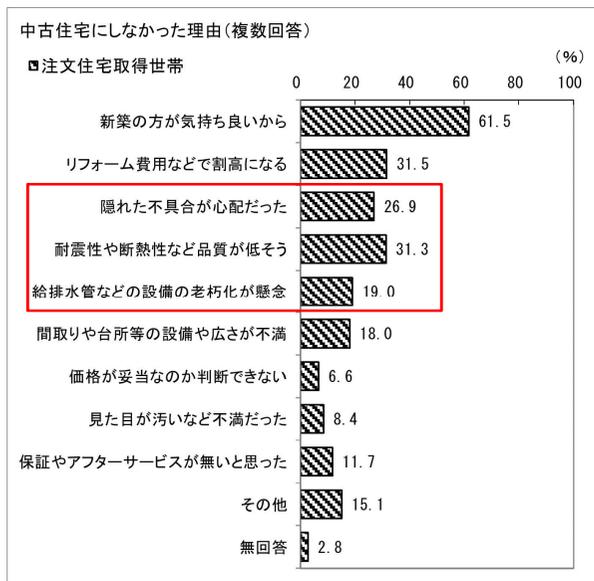
出典:総務省「住宅・土地統計調査」

既存住宅に対する不安（取得しなかった理由）

○「平成30年度住宅市場動向調査」によれば、注文住宅取得世帯、分譲戸建て住宅取得世帯及び分譲マンション取得世帯のうち、住宅の品質や瑕疵の存在の可能性を懸念して既存住宅を選択しなかった世帯が多数存在。

（主な理由）

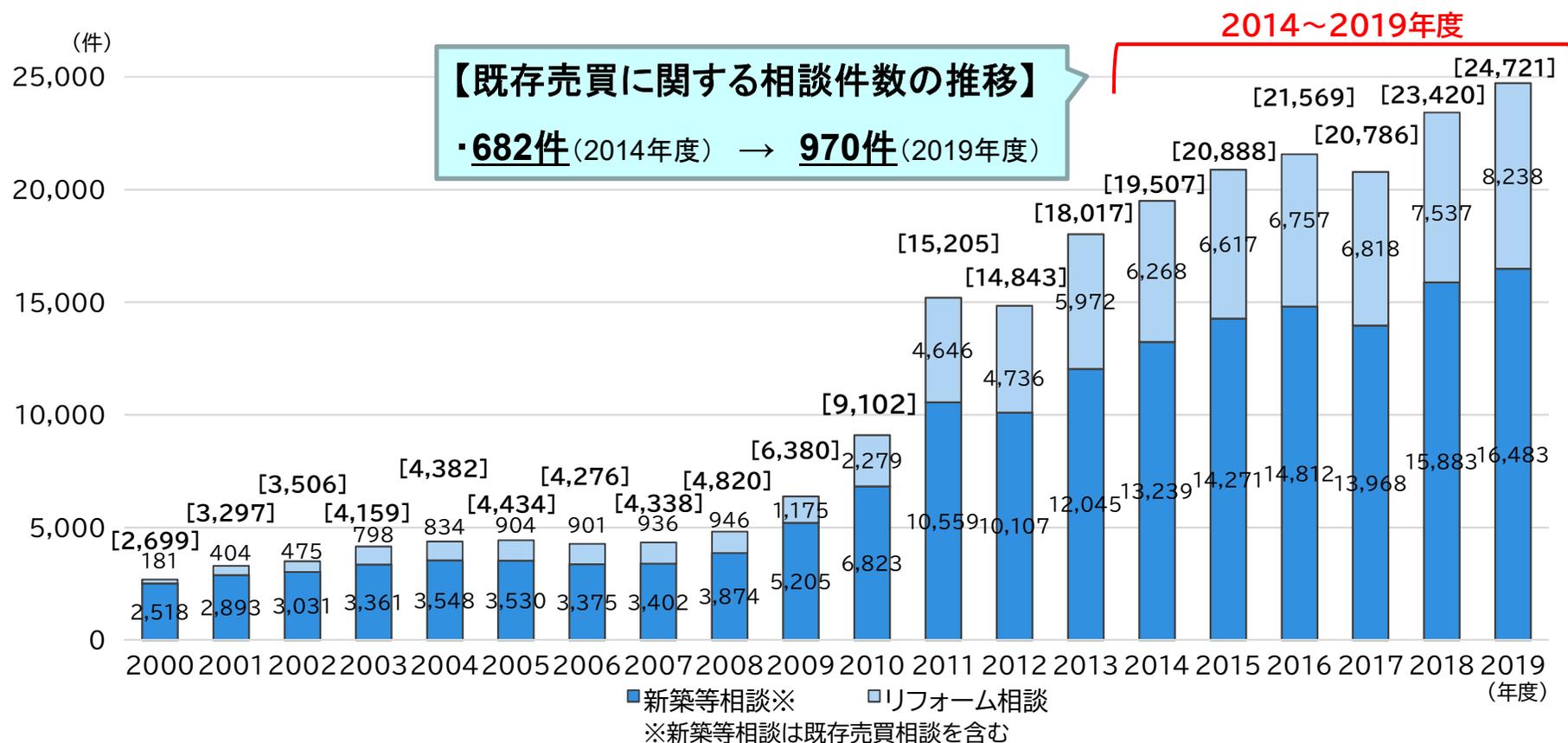
- ①隠れた不具合が心配だった
- ②耐震性や断熱性などの品質が低そう
- ③給排水管などの設備の老朽化が懸念 等



住宅のトラブルに関する電話相談の実施状況

- 住宅紛争処理支援センターで受け付けたトラブルに関する電話相談の件数は10年間で約2.7倍となった。
- 同センターで受け付けたトラブルに関する電話相談のうち、約30%がリフォーム相談である。また、既存売買に関する相談は集計を開始した2014年度から6年間で約1.4倍となった。

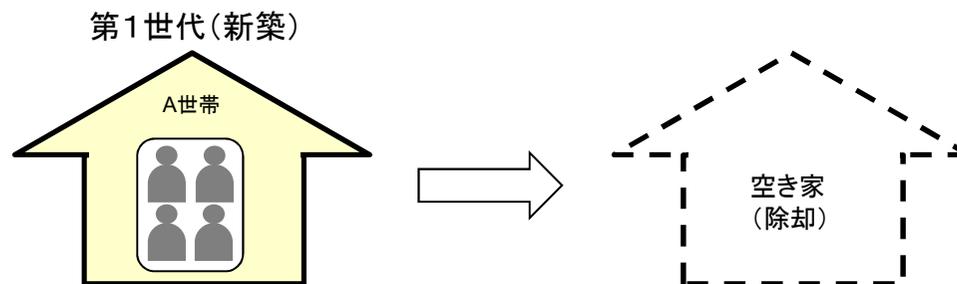
【トラブルに関する電話相談の実施件数の推移】



住宅循環システムのイメージ

従来

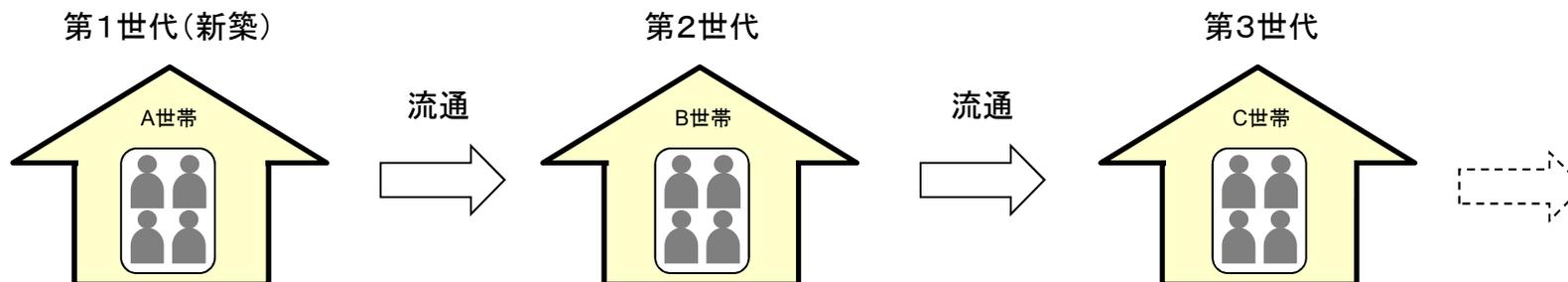
『つくっては壊す』 ~フロー型社会~



- ・適切な維持保全が行われず、住宅の寿命は短い。
- ・市場で評価される良質な住宅が少なく、既存住宅への不安もあり流通が進まない。

目指すべき
住宅循環システム

『いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う』 ~ストック型社会~



- ・良質な住宅を適切に維持保全され、住宅の寿命が長い。
- ・市場で評価される良質な住宅が多く、また、既存住宅への不安も解消され流通が進み、数世代にわたり使用。

「国民の住居費負担の軽減」 「環境負荷の低減」

2. 良質な住宅ストックの形成について

2. 良質な住宅ストックの形成について

2-1. 背景

長期優良住宅に係る認定制度の概要

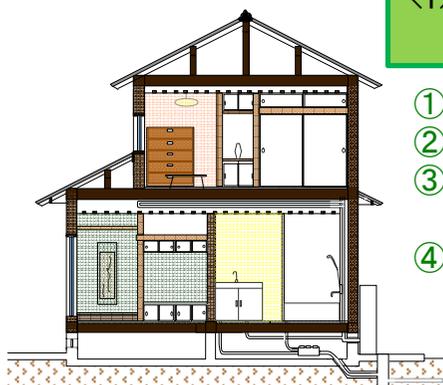
背景

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の創設

- 長期優良住宅の新築・増改築及び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
※建築行為を伴わない既存住宅は認定対象外
- 附則において、法律の施行後10年以内に見直しを行うことを記載

認定基準



＜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 可変性
(共同住宅のみ)

＜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)

＜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

＜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

＜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

＜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～R2.3)

1,132,284戸 (一戸建て：1,110,404戸、共同住宅等：21,880戸)

(R1年度実績 : 107,295戸 (住宅着工全体の12.1%)
うち一戸建て : 106,252戸 (住宅着工全体の24.7%)
うち共同住宅等 : 1,043戸 (住宅着工全体の0.2%))

【増改築】累計実績 (H28.4～R2.3)

980戸 (一戸建て：935戸、共同住宅等：45戸)

認定実績

○ 昨年度の**新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅の割合は、12.1%**。

共同住宅の認定が進んでおらず、賃貸住宅もほとんど認定実績なし。

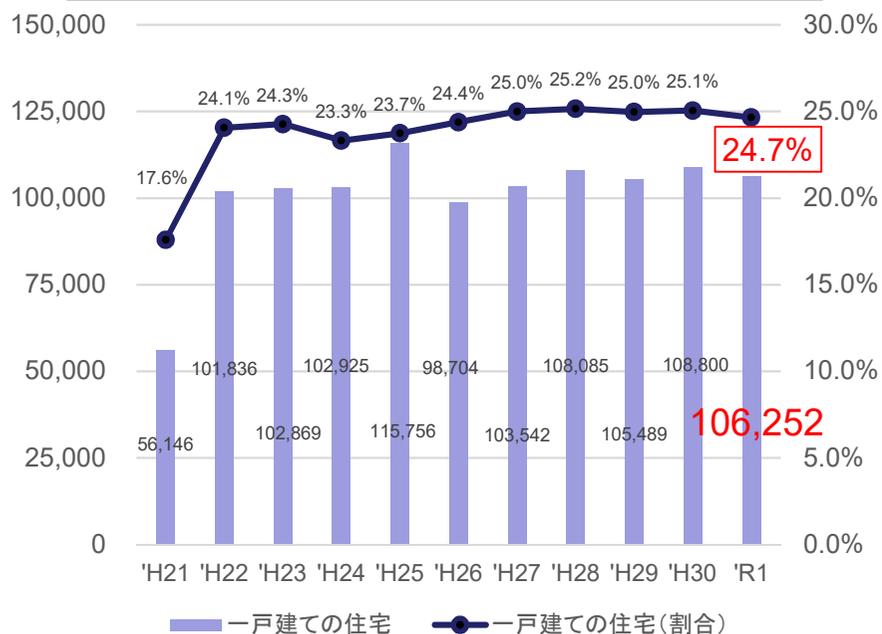
〔 新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合：**12.1%**（一戸建て **24.7%**、共同住宅等 **0.2%**）
 現行住生活基本計画(2016.3)の目標 **2025年度 20%** 〕

○ **住宅ストック全体に占める割合も2%程度。**

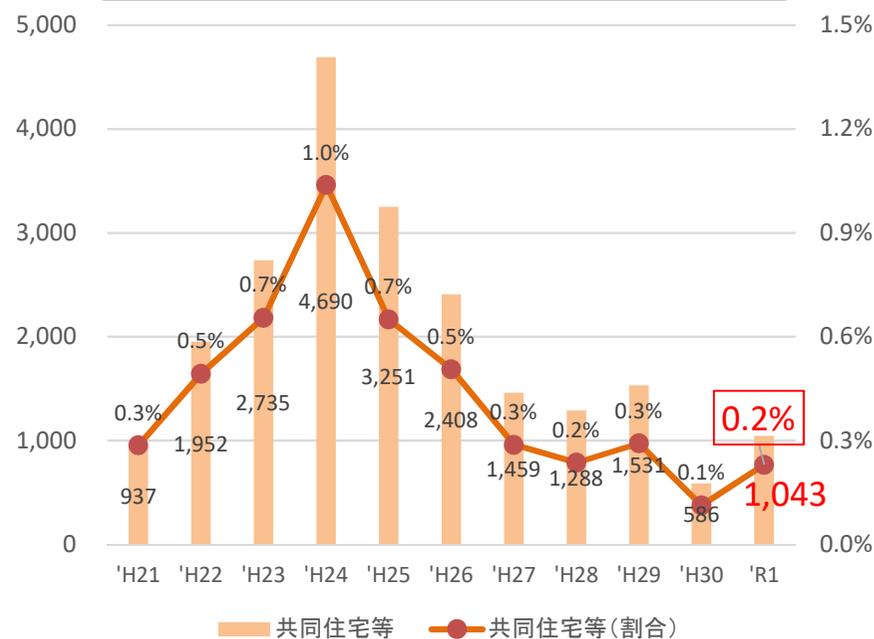
〔 認定長期優良住宅(累計) 1,132,284戸 居住世帯のあるストック総数53,616,300戸(H30住宅土地統計調査) 〕

■長期優良住宅の認定実績について

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】



長期優良住宅の認定実績及び住宅性能評価の実績

長期優良住宅認定件数

(国土交通省調べ)

	長期認定件数	割合※
新築	107,295	12.1%
一戸建て	106,252	24.7%
共同住宅等	1,043	0.2%
増改築	242	-
一戸建て	242	-
共同住宅等	0	-

※新設住宅着工戸数に占める割合

(参考)新築住宅着工戸数

	着工戸数
合計	883,687
一戸建て	430,989
共同住宅等	452,698

住宅性能評価書交付件数

(国土交通省調べ)

	評価書交付件数	割合※
設計 (新築)	245,156	27.7%
一戸建て	129,208	30.0%
共同住宅等	115,948	25.6%
建設 (新築)	199,275	22.6%
一戸建て	105,910	24.6%
共同住宅等	93,365	20.6%
既存	400	-
一戸建て	177	-
共同住宅等	223	-

※新設住宅着工戸数に占める割合

令和元年度実績

累計実績(令和元年度末)

	長期認定累計件数
新築	1,132,284
一戸建て	1,110,404
共同住宅等	21,880
増改築	980
一戸建て	935
共同住宅等	45

	評価書交付累計件数
設計 (新築)	3,676,401
一戸建て	1,502,273
共同住宅等	2,174,128
建設 (新築)	2,840,308
一戸建て	1,178,752
共同住宅等	1,661,556
既存	6,195
一戸建て	2,046
共同住宅等	4,149

認定基準

● 法第6条第1項

- ① 住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること。 →省令第1条、告示第209号 **長期優良住宅**
- ② 住宅の規模が省令で定められた規模以上であること。 →省令第4条
- ③ 住宅が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。 →基本方針三4
- ④ 維持保全、資金計画について以下の事項をみたすこと。
 - (法第5条第1項・第2項に基づく申請の場合)
維持保全の方法・期間、建築及び維持保全の資金計画が適切なものであること。
→省令第5条、告示第209号
 - (法第5条第3項に基づく申請の場合)
維持保全の方法の概要、建築の資金計画が適切なものであること。
- ⑤ 基本的な方針のうち計画の認定に関する基本的事項に照らして適切なものであること。
→基本方針三

長期優良住宅の認定基準①

性能項目等	認定基準の考え方	新築基準の概要	増改築基準の概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <p>・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p>	<p>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</p> <p>[木造・鉄骨造]</p> <p>・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</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <p>・水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと</p>	<p>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</p> <p>[木造・鉄骨造]</p> <p>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)</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <p>同左(中性化深さの測定によることも可能)</p>
耐震性	<p>○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図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <p>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</p>	<p>以下のいずれか</p> <p>・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。</p> <p>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</p>
可変性 〔共同住宅 及び長屋〕	<p>○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。</p> <p>[共同住宅]</p> <p>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高等を確保すること。</p>	<p>・躯体天井高さ2,650mm以上</p>	<p>・躯体天井高さ2,650mm以上</p> <p>又は</p> <p>・居室天井高さ2,400mm以上</p>
維持管理・ 更新の 容易性	<p>○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。</p> <p>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</p> <p>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</p>	<p>原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること。</p> <p>・維持管理対策等級(専用配管)の等級3</p> <p>・維持管理対策等級(共用配管)の等級3</p> <p>・更新対策(共用排水管)の等級3</p>	<p>原則として、以下の基準(既存住宅)に適合すること。</p> <p>・維持管理対策等級(専用配管)の等級3</p> <p>・維持管理対策等級(共用配管)の等級3</p> <p>・更新対策(共用排水管)の等級3</p> <p>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。</p>

長期優良住宅の認定基準②

性能項目等	認定基準の考え方	新築基準の概要	増改築基準の概要
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	<p>○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。</p> <p>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>	<p>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。</p> <p>※一部の基準を除く</p>	<p>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。</p> <p>※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。</p>
省エネルギー性	<p>○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。</p> <p>・評価方法基準に定める断熱等性能等級4の基準(建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能基準相当)に適合すること。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>又は</p> <p>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。</p>
居住環境	<p>○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。</p>	<p>・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。</p>	<p>同左(共通)</p>
住戸面積	<p>○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。</p>	<p>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。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <p>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>※地域の実情を勘案して所管行政庁が55㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積</p> <p>〔共同住宅等〕</p> <p>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※地域の実情を勘案して所管行政庁が44㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合には、その面積</p>	<p>同左(共通)</p>

維持保全に係る認定基準等

	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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維持保全の方法の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全の方法の概要が当該住宅を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

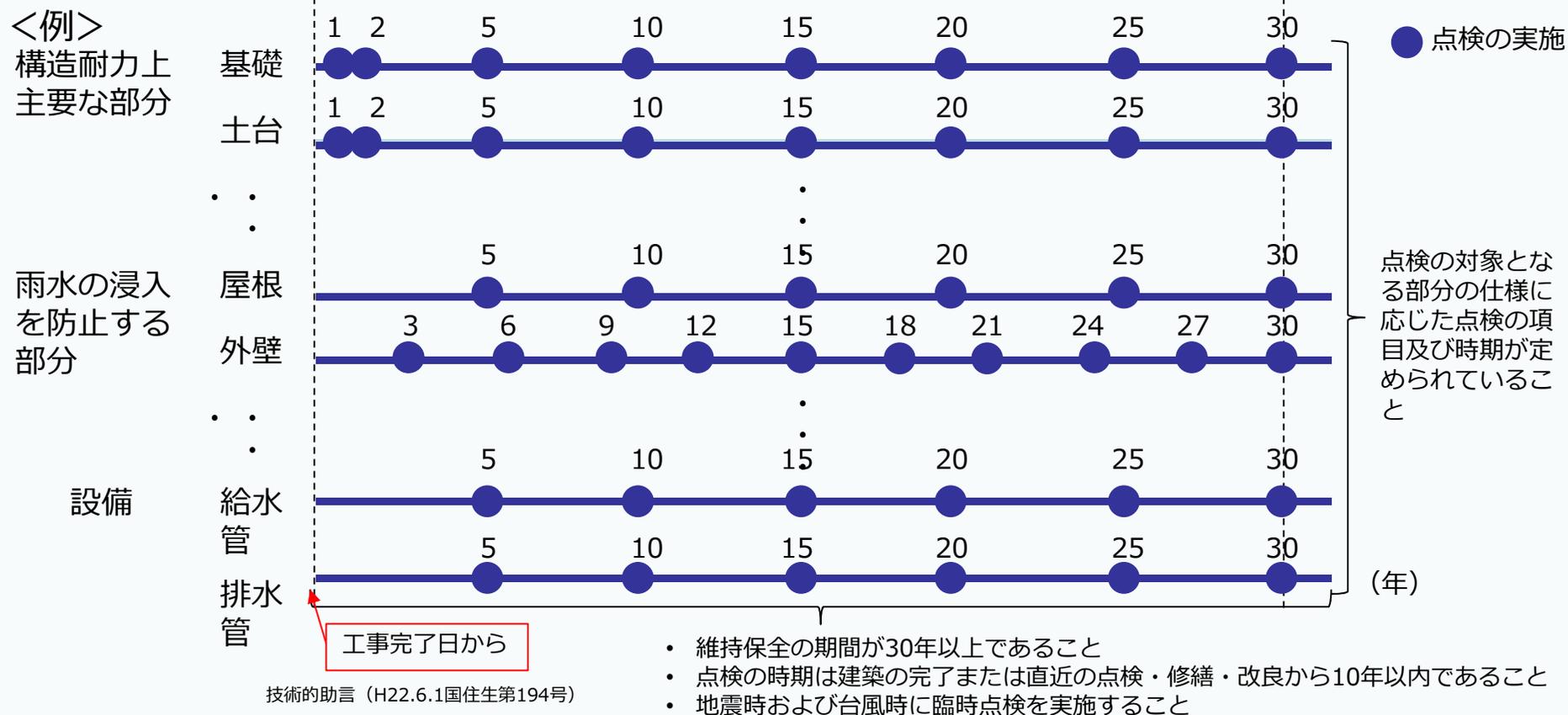
(基本方針)

- ・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

維持保全の方法の記載のイメージ

【対象】

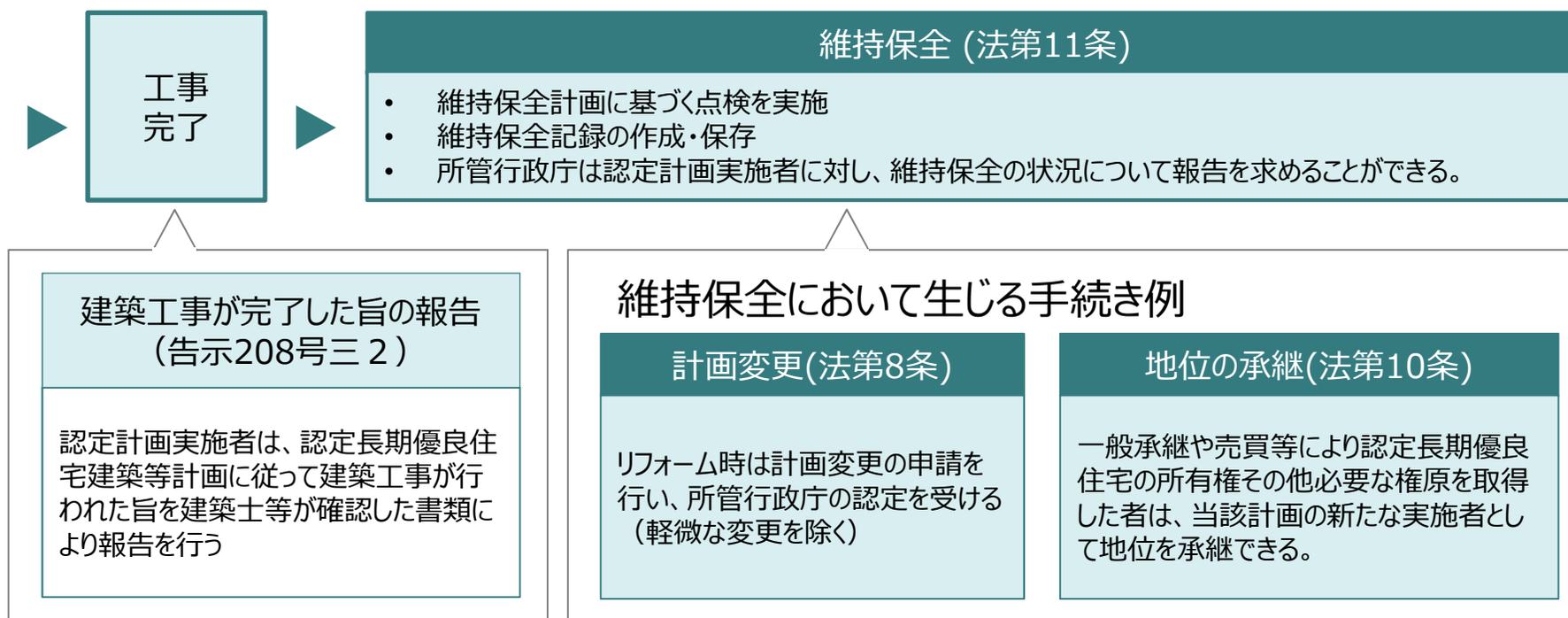
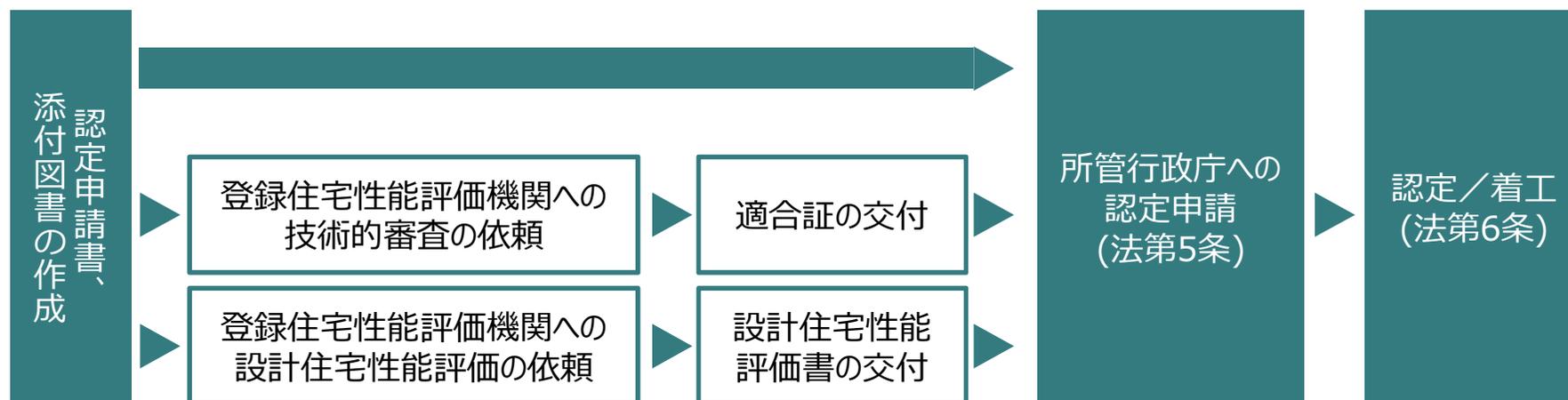
- 構造耐力上主要な部分：基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版又は横架材
- 雨水の浸入を防止する部分：屋根、外壁、開口部に設ける戸、枠、その他の建具
- 給水又は排水のための配管設備



※住宅の劣化状況に応じて維持保全の方法を見直すこと

※長期優良住宅建築等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見直すこと

認定申請の流れ



長期優良住宅に係る支援制度(令和2年度)

	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: 標準的な性能強化標準費用相当額の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: 標準的な性能強化標準費用相当額の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 ● 金利引継特約付き【フラット35】 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 ● 金利引継特約付き【フラット35】 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>※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能</p>

一般住宅・認定長期優良住宅(新築)に係る税制措置(令和2年度)

	一般住宅	認定長期優良住宅																				
所得税 *1 (住宅ローン減税)	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>H26.4~R3.12</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年間</td> <td>400万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*2</p>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H26.4~R3.12	4000万円	1.0%	10年間	400万円	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>H26.4~R3.12</td> <td>5000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年間</td> <td>500万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">*2</p>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H26.4~R3.12	5000万円	1.0%	10年間	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																		
H26.4~R3.12	4000万円	1.0%	10年間	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																		
H26.4~R3.12	5000万円	1.0%	10年間	500万円																		
所得税 *3 (投資型減税)	—	標準的な性能強化費用相当額(上限650万円)の10%相当額を、その年の所得税額から控除																				
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(所得税の課税総所得金額の7%(最高13.65万円)の範囲で控除)

*2 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、R1.10.1~R2.12.31の間に居住の用に供した場合は、控除期間を10年間から13年間に延長し、建物購入価格(一般住宅:上限4,000万円、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅:上限5,000万円)の消費税2%分の範囲で更なる減税を実施

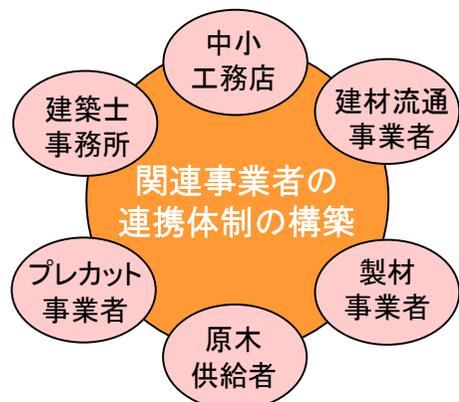
*3 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除

(注) 認定長期優良住宅に係る所得税の特例について、住宅ローン減税と投資型減税は選択制

地域型住宅グリーン化事業(令和2年度)

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、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて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、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援を行う。

グループの構築

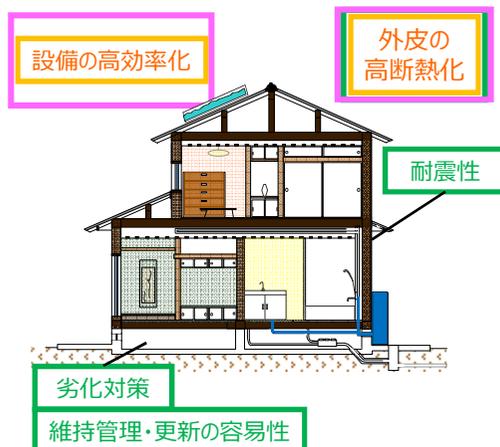


共通ルールの設定

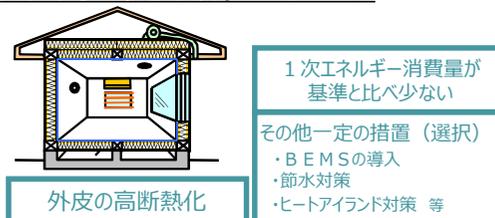
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象(住宅)のイメージ



補助対象(建築物)のイメージ



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 性能向上計画認定住宅

110万円/戸 ※1
110万円/戸 ※1

ゼロエネ住宅型

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
- ・三世帯同居加算 … 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

省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修
50万円/戸

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
1万円/m²(床面積)

長期優良住宅化リフォーム推進事業(令和2年度)

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活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等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【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
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円/戸を加算

○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴・長期修繕計画の作成

○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

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修



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
- 子育てしやすい生活環境の整備

フラット35Sの概要(令和2年度)

・省エネルギー性、耐震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

- フラット35Sの金利引下げ措置の内容**
- 省エネルギー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**。

省エネルギー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
<p>金利引下げ幅</p>	<p>金利引下げ幅</p>

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

○一次エネルギー消費量等級5であること(認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。)

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。(共同住宅の専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

* 令和3年1月以後に設計検査申請等を行うものは断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上

地震保険における保険料の割引(令和2年度)

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

長期優良住宅の普及促進及び住宅瑕疵情報や履歴情報等の統合的な収集・分析

新規・拡充

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着に向けて、長期優良住宅の普及の促進による住宅の質の向上、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報の統合的な収集・分析を通じた瑕疵の発生の未然防止や紛争の円滑な解決等による消費者保護の充実を図る。

長期優良住宅の普及促進

令和3年度当初予算案:0.6億円(長期優良住宅認定取得促進モデル事業)

新規

長期優良住宅の認定取得促進に向け、見直し後の内容に沿って先行的に認定取得を行うモデル的な取組を支援する「長期優良住宅認定取得促進モデル事業」を創設。

令和3年度当初予算案:社会資本整備総合交付金等の内数(市街地再開発事業、防災街区整備事業、優良建築物等整備事業)

拡充

長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストック形成に資する市街地再開発事業等を推進するため、長期優良住宅の整備を含む市街地再開発事業等に対する支援を強化。(補助率を引上げ 1/3 → 2/5)

住宅瑕疵情報や履歴情報等の統合的な収集・分析

令和3年度当初予算案:1億円(住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業)

新規

住宅の不具合事象等とその要因に関する情報を収集・分析し、瑕疵の発生を未然に防止する情報発信や円滑な紛争解決を可能とするよう、住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を統合的に収集・分析するデータベース構築に対する支援を行う「住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業」を創設。

長期優良住宅認定取得促進モデル事業(新規)

令和3年度予算案:60,000千円
【非公共】

○見直しを予定している長期優良住宅法に基づく円滑な認定の取得を促進するため、見直しの内容に沿って認定取得を行う先行事例をモデルとし、設計・手続きを検証した上で、認定の取得にあたって参考となる標準的な設計方法や手続きに関する留意点等を取りまとめ、広く周知を行う事業を支援する。

現状・課題

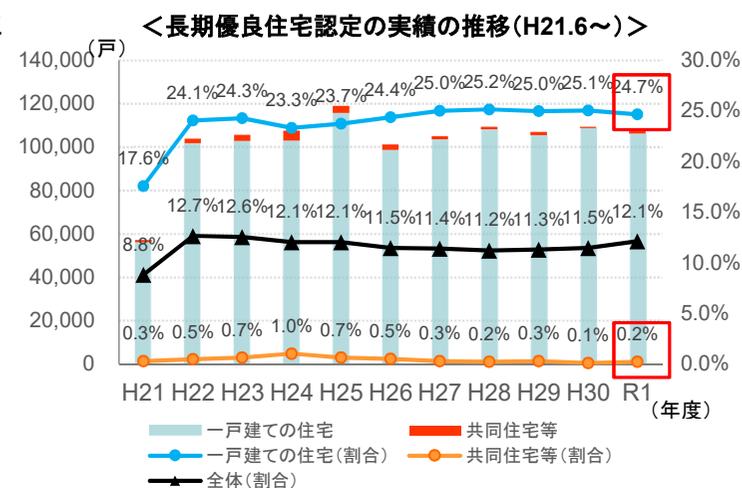
○制度創設から10年が経過した長期優良住宅認定制度について、平成30年度以降、運用実態を踏まえた検証を行い、令和2年7月に普及促進に向けた課題と対応の方向性を整理。

○共同住宅を中心に認定実績が伸び悩んでおり、今後、認定取得促進に向け、認定基準や認定手続き等の見直しを予定しているところ。

※令和元年度認定実績:

新築住宅の住宅着工に対する認定取得割合:戸建住宅:24.7%、共同住宅等:0.2%

○円滑な認定の取得を推進するため、見直しの内容に沿って認定取得を行う先行事例について検証し、標準的な設計方法や手続きに関する留意事項等を広く周知する必要がある。



事業概要

①モデルプロジェクトにおける設計・手続きの検証

・見直しの内容に沿って認定取得を行うモデルプロジェクトについて、設計・手続きの検証に必要な費用を補助。

②長期優良住宅の認定に係る留意点等の検討・とりまとめ及び周知

・①の検証結果を踏まえ、見直し後の認定基準や認定手続きに基づく認定の取得にあたって参考となる標準的な設計方法及び手続きについて留意点や具体例等を検討し、とりまとめ、分譲事業者、設計事務所、共同住宅の管理組合、管理会社等に広く周知を行うために必要な費用を補助。

○補助対象事業者:民間事業者等 ○補助率 :定額 ○事業期間:令和3年度~令和5年度

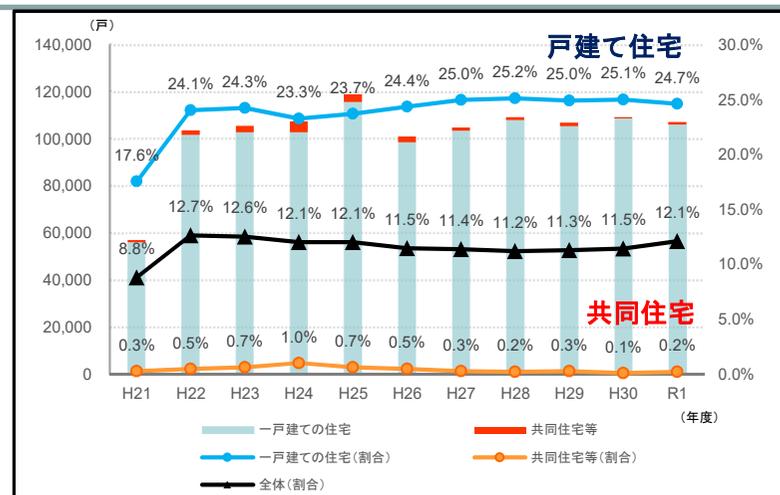
長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストック形成に資する市街地再開発事業等を推進するため、長期優良住宅の整備を含む市街地再開発事業等※に対する支援の強化を行う。

※ 防災街区整備事業、優良建築物等整備事業

現状・課題

○共同住宅の長期優良住宅の取組促進の必要性

- ・住生活基本計画(全国計画)においては、**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**に掲げているところ、近年では12%程度で推移しており、戸建て住宅が25%程度であるのに対し**共同住宅は0.2%程度にとどまっている**。
- ・こういった現状を踏まえ、現在、長期優良住宅制度の見直しに向けて、**共同住宅の認定を取得しやすくするための手続きの適正化、基準の合理化等を検討**している。



長期優良住宅の認定状況

○市街地再開発事業等における長期優良住宅の推進

- ・市街地再開発事業等においては、利便性の高い立地での住宅需要の高まりに対応し、近年は高度利用によって新たに生み出された床(保留床)の一部を分譲共同住宅にする地区も多いことから、**今般の長期優良住宅法の見直しの動きとも連動し、市街地再開発事業等にあわせて長期優良住宅を普及促進**していくため、再開発組合等の施行者負担の軽減のための**支援の強化が必要**である。

拡充要求

長期優良住宅の整備を含む市街地再開発事業等について、補助率を1.2倍に嵩上げする。

○補助率

【通常】

国 : 1/3
地方公共団体 : 1/3
民間事業者 : 1/3



【拡充要求】

国 : 2/5
地方公共団体 : 2/5
民間事業者 : 1/5

○補助対象費用: 調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

○補助事業者 : 民間事業者等

※ただし、補助率の嵩上げは、全体延床面積に対する長期優良住宅の床面積の割合に応じる。

住宅に係る統合的な情報インフラ整備事業

令和3年度予算案: 1億円

既存住宅の質の向上や瑕疵の発生防止等を図るため、住宅瑕疵情報、履歴情報等住宅に係る情報を収集・分析するためのデータベース構築を支援する。

1 現状・課題

- 民間事業者等において、住宅の瑕疵に関する情報や検査、維持管理、リフォーム等の履歴情報、性能に関する情報等様々な情報が存在しているものの、現状は有効に活用されていない。
- 既存住宅の質の向上や瑕疵の発生防止等を図るため、保険法人が有する保険引受及び保険事故の情報に加え、履歴情報や評価住宅の情報その他の住宅に係る情報を収集・分析し、適切な施工方法・維持管理の方法の周知を図るとともに、紛争処理を実施する際の参考資料とすることが求められている。
- さらに、新型コロナウイルス感染症の影響を受け「新たな日常」の実現が求められており、検査・維持管理の結果と劣化事象等の関係に係る情報を統合的に収集・分析することにより、瑕疵の発生リスクの評価や、現場検査のデジタル化・リモート化等の実現に向けた基盤情報を整備する必要がある。

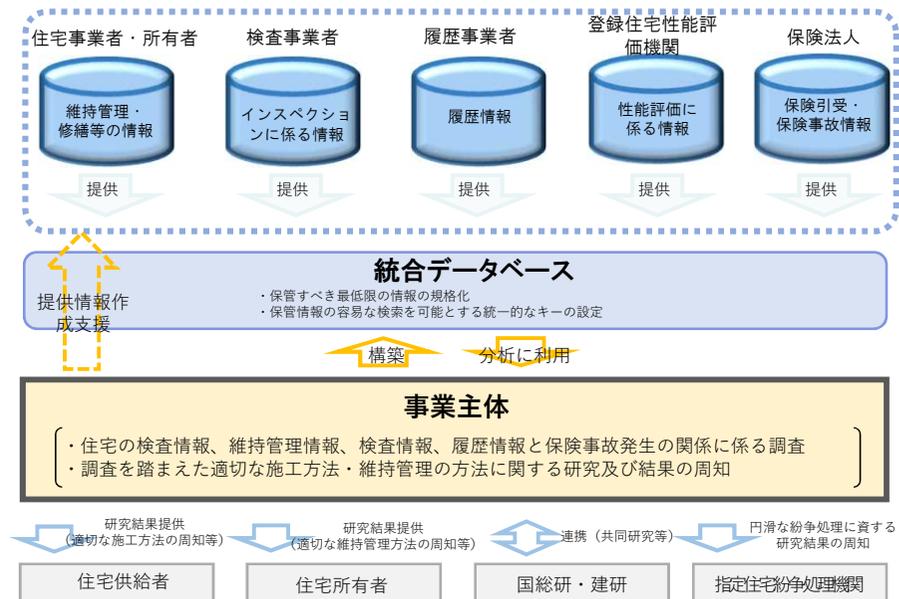
2 事業概要

民間事業者等が保有する住宅瑕疵情報や履歴情報等住宅に係る情報を活用して、既存住宅の質の向上、瑕疵の発生防止等に資する統合的な情報インフラを整備する取組みに対して支援を行う。

【事業主体】 民間事業者等
【補助期間】 令和3年度～令和5年度
【補助率】 定額補助

【補助対象】

- ・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報の収集及び分析方法の検討に要する経費
- ・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報の作成支援に要する経費
- ・住宅瑕疵情報・履歴情報等住宅に係る情報インフラの構築に要する経費



2. 良質な住宅ストックの形成について

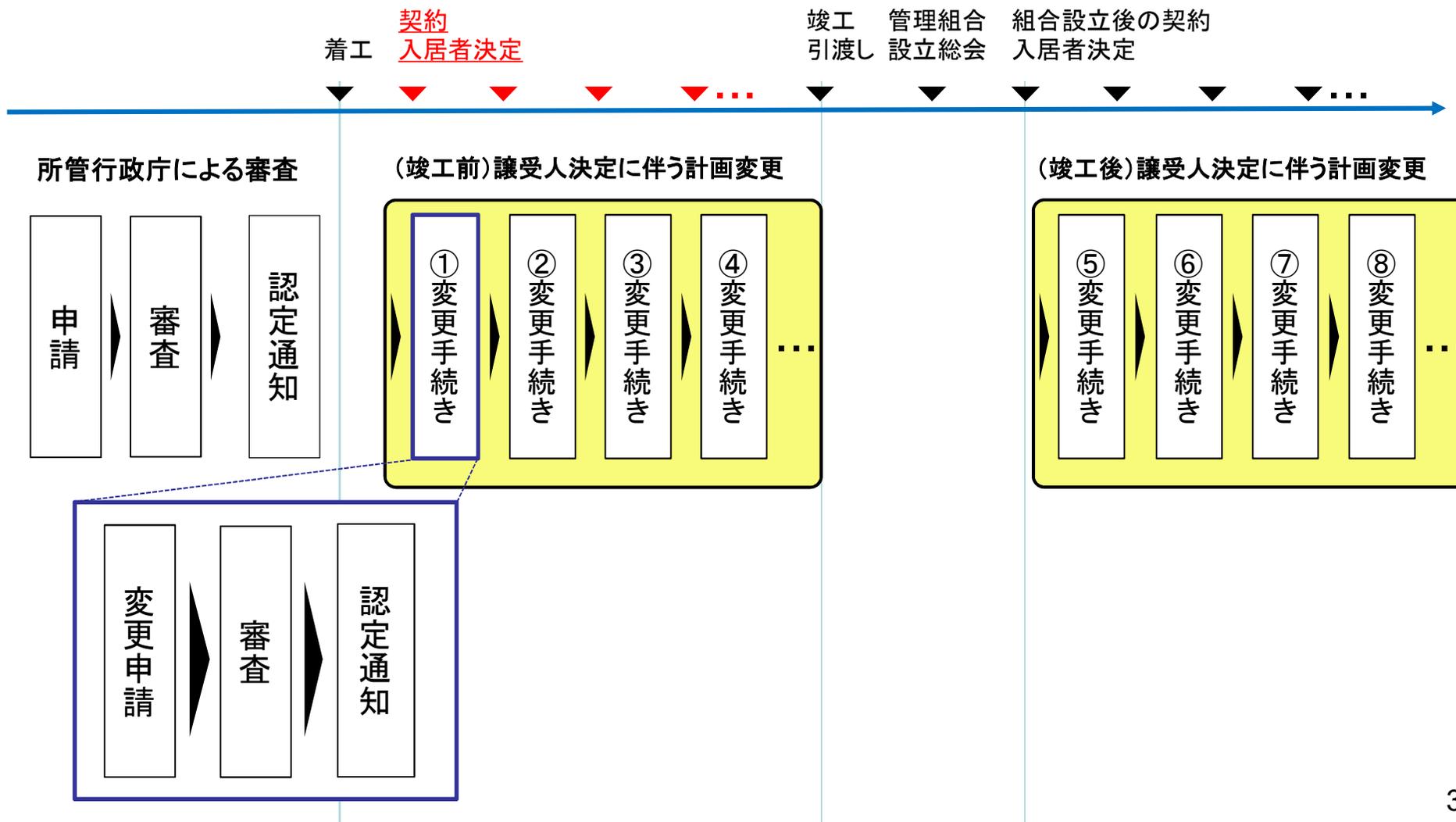
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性

(1) 共同住宅等の認定促進

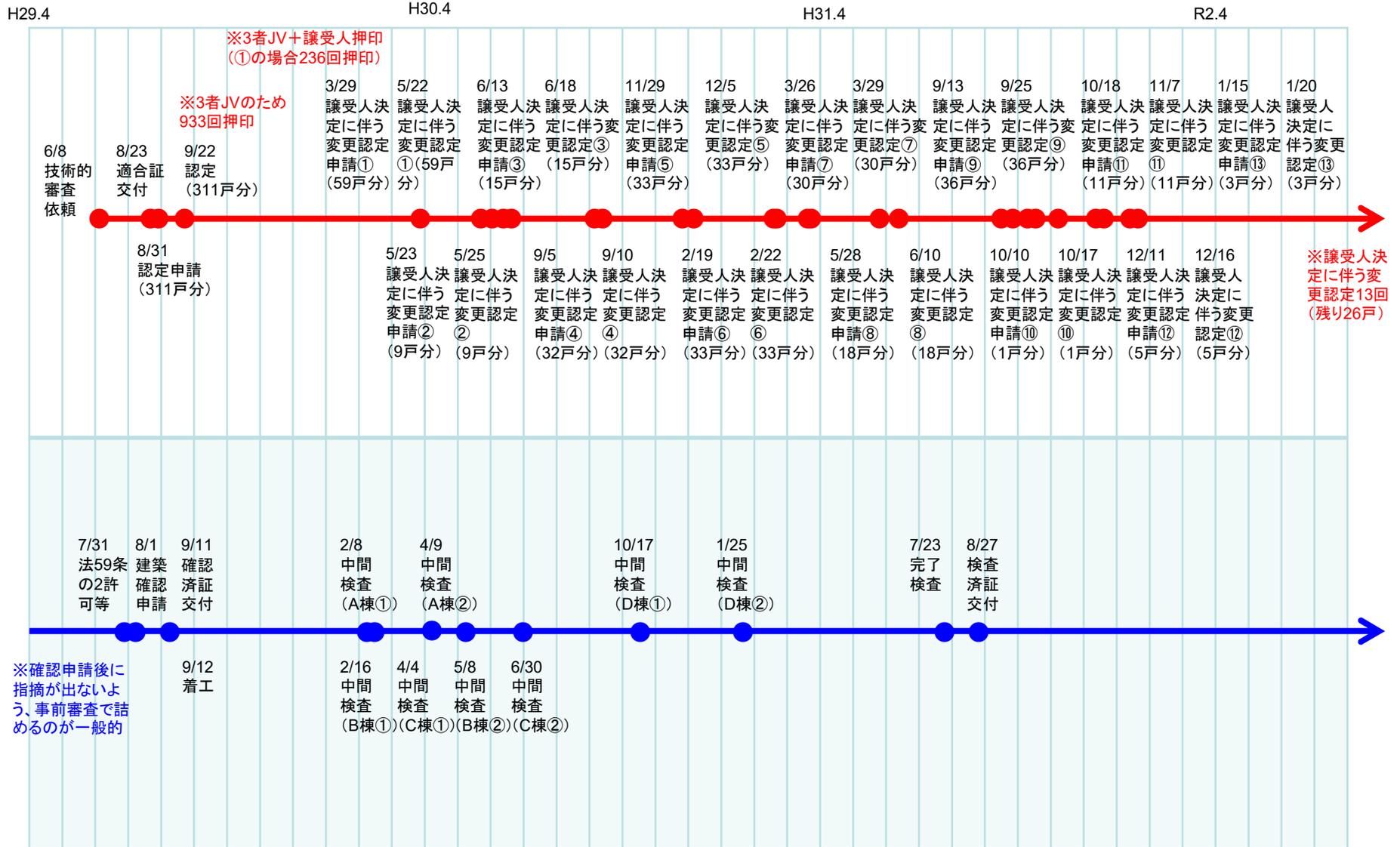
【分譲マンション等における住棟単位認定制度の導入】

分譲マンションにおける認定申請手続き

○ 申請時には着工前に建築主(分譲事業者)が単独で長期優良住宅の認定申請を行い、認定取得後、各住戸の購入者が決定する都度、速やかに、住戸ごとに分譲事業者が譲受人と共同して変更認定を申請することとなっている。



分譲マンションにおける認定申請手続き(事例)



分譲マンション(長期優良住宅)における維持保全

○ 共用部分も含めて個々の譲受人(区分所有者)が認定計画に従って維持保全を行うこととされており、当該維持保全に係る記録の作成及び保存義務や所管行政庁による報告徴収等への対応は区分所有者となっている

■長期優良住宅の維持保全について

(維持保全の基準)

- ・住宅の部分及び設備について点検の時期及び内容を定めること
- ・維持保全の期間が30年以上であること など

(維持保全の計画の例)

(維持保全の実施主体)

対象部位	点検・補修項目	点検・更新時期	種類	維持保全の実施主体	報告徴収等への対応※
住宅の構造耐力上主要な部分 壁、柱等	本体に亀裂、割れ・腐れ等	10,20,30年目 地震・台風時	戸建住宅	所有者	= 所有者
住宅の雨水の浸入を防止する部分 屋根防水等	漏水、詰まり、コーティングふくれ等	10,20年目 地震・台風時 (30年目更新)	共同住宅	専有部分	= 区分所有者
住宅の給水又は排水の設備 給・排水管等	漏水、赤水、弁不良等	10,20年目 地震・台風時 (30年目更新)		共用部分	区分所有者と管理組合が共同 ≠ 区分所有者

※維持保全の記録作成・保存(法第11条)、報告徴収(法第12条)・改善命令(法第13条)への対応

共同住宅の適切な維持保全の課題

※戸建住宅及び共同住宅の認定実績のある全34行政庁へのアンケート(R2年度10月 国土交通省調べ)

Q.共用部分の維持保全を行う者の位置付け見直しを行うべきか否か (管理組合を認定計画実施者として位置づけることについて)



○「見直しを行うべき」とした理由

- ・共用部分の維持保全を行う者が実態に合わせられ、適正化される
- ・報告徴収等を行う際の送付先が一元化され、行政庁の負担軽減、事務効率化を図ることができる
- ・共用部の維持保全計画に変更が生じた時の手続きが行いやすくなる
- ・居住者間で維持保全の必要性が認識され、維持保全を行いやすくなる 等

2. 良質な住宅ストックの形成について
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性
(1) 共同住宅等の認定促進
【認定基準の合理化・見直し】

共同住宅等における長期優良住宅の認定実績

- 新築の共同住宅等に占める認定長期優良住宅の割合は、約0.2%であり、認定の取得が進んでいない状況にある。
- さらに、賃貸共同住宅については、制度開始以降認定を受けた住宅の累計が1,000戸程度と、ほとんど認定が取得されていない。

令和元年度実績

(国土交通省調べ)

	長期認定件数
一戸建て	106,494
共同住宅等	1,043
うち賃貸 ※	77
合計	107,537

累計実績(令和元年度末)

(国土交通省調べ)

	長期認定件数
一戸建て	1,111,339
共同住宅等	21,925
うち賃貸 ※	1,206
合計	1,133,264

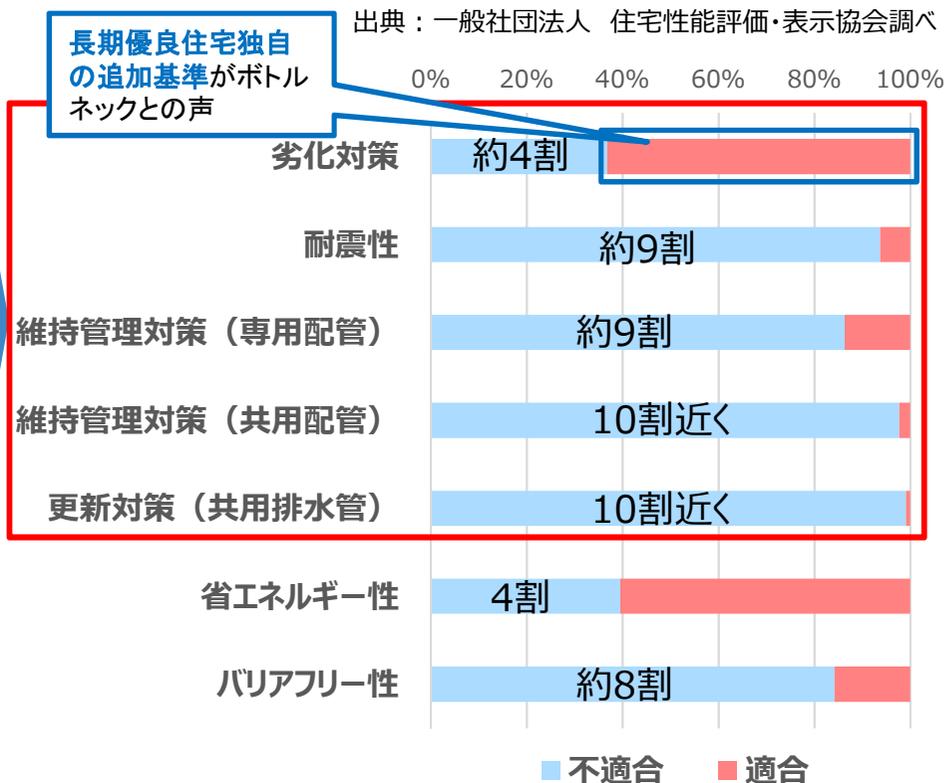
※法第5条第1項による申請のうち、同一住所で複数の住戸が認定されているものを集計

共同住宅における認定基準への適合状況

■ 認定基準(長期使用構造等)

性能項目	認定基準
劣化対策	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	耐震等級(倒壊等防止)等級2 等
維持管理・更新の容易性	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
省エネルギー性	断熱等性能等級 等級4
バリアフリー性	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
可変性	躯体天井高さ2,650mm以上

■ 建設住宅性能評価を取得した物件における長期優良住宅認定基準への適合状況



※劣化対策(等級3+a)、維持管理・更新の容易性(等級3-a)、バリアフリー性(等級3-a)については、それぞれ等級3の適合状況を集計

共同住宅の認定基準の合理化

○ 共同住宅の認定基準が、設計の実務や一般的な共同住宅の仕様の実態に即していないとの声がある。

項目	基準	課題	基準合理化の方向性
劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> 劣化対策等級（構造躯体等）等級3+a <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> +a : <u>かぶり厚さを1cm増加or水セメント比5%低減</u> </div> <p>注 外壁の屋外に面する部位にタイル張、モルタル塗、外断熱工法による仕上げその他これらと同等以上の性能を有する処理が施されている場合、屋外のかぶり厚さを1cm減ずることができる。</p>	<ul style="list-style-type: none"> かぶり厚さを増すとコストの増加となる。 水セメント比を低下させると作業性が低下する。 <u>かぶり厚さを1cm減ずることができる処理として、共同住宅で多く利用されている仕上塗材が対象となっていない。</u> 	<p>外壁の屋外に面する部位に施すことで、屋外側に限り最小かぶり厚さを1cm減ずることができる処理について<u>仕上塗材（吹付タイル等）を対象とする。</u></p>
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> 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+a or 免震建築物 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> +a : <u>限界耐力計算により安全限界時の層間変形角1/100以下</u> </div>	<ul style="list-style-type: none"> 耐震等級2だと柱・梁の断面が大きくなり、コスト増や住戸形状（居住性）に悪影響となる。 <u>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、現在はほとんど使われていない（保有水平耐力計算を活用）。</u> 	<p>耐震等級1に適合し、かつ、安全限界時の層間変形角を1/100以下であることを<u>一定の条件下(※)</u>で保有水平耐力計算等により確認できる計算方法を設ける。</p> <p><small>※「①上部構造が整形であること」、「②応答変形を保證する十分な変形性能が確保されていること」を検討中</small></p>
・更新の容易性 維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理対策等級(専用配管) 等級3-a 維持管理対策等級(共用配管) 等級3-a 更新対策(共用排水管) 等級3-a <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> ただし、共用排水管について、<u>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</u>にあつては、「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か、又は専用部分に立ち入らないで補修が行える開口を持つパイプスペース内に設けられていること」を除く。 </div>	<ul style="list-style-type: none"> 専用部分に立ち入らずに点検ができるように配管を設けようとするとプランが成り立たなくなる。 <u>ただし書きが適用できる条件が具体的に明示されていない。</u> 	<p>ただし書き規定を適用できる条件を<u>具体的に例示する。</u> (令和2年3月技術的助言発出済)</p>

賃貸住宅の基準適合の課題(事業者ヒアリング調査)

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。

面積基準

● 省令第4条

	床面積の合計		少なくとも 一の階の床面積
		※所管行政庁が別に定めることが可能な床面積の合計の下限	
一戸建ての住宅 人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない戸建の専用住宅	75㎡以上 2人世帯 一般型誘導 居住面積水準	55㎡以上 単身世帯 一般型誘導居住面積水準	40㎡以上 階段部分を除く※
共同住宅等 上記以外の住宅。共同住宅、長屋の他、戸建の店舗併用住宅などを含む。	55㎡以上 2人世帯 都市居住型 誘導居住面積水準	40㎡以上 単身世帯 都市居住型誘導居住面積水準	40㎡以上 階段部分を除く※

※階段部分を除くのは床面積のうち生活空間として利用できない部分を除くためであり、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は床面積の算定から除外する必要はない。

(技術的助言 (H22.6.1国住生第194号))

所管行政庁が地域の実情を勘案して別に面積を定めている事例 (R2.11現在)

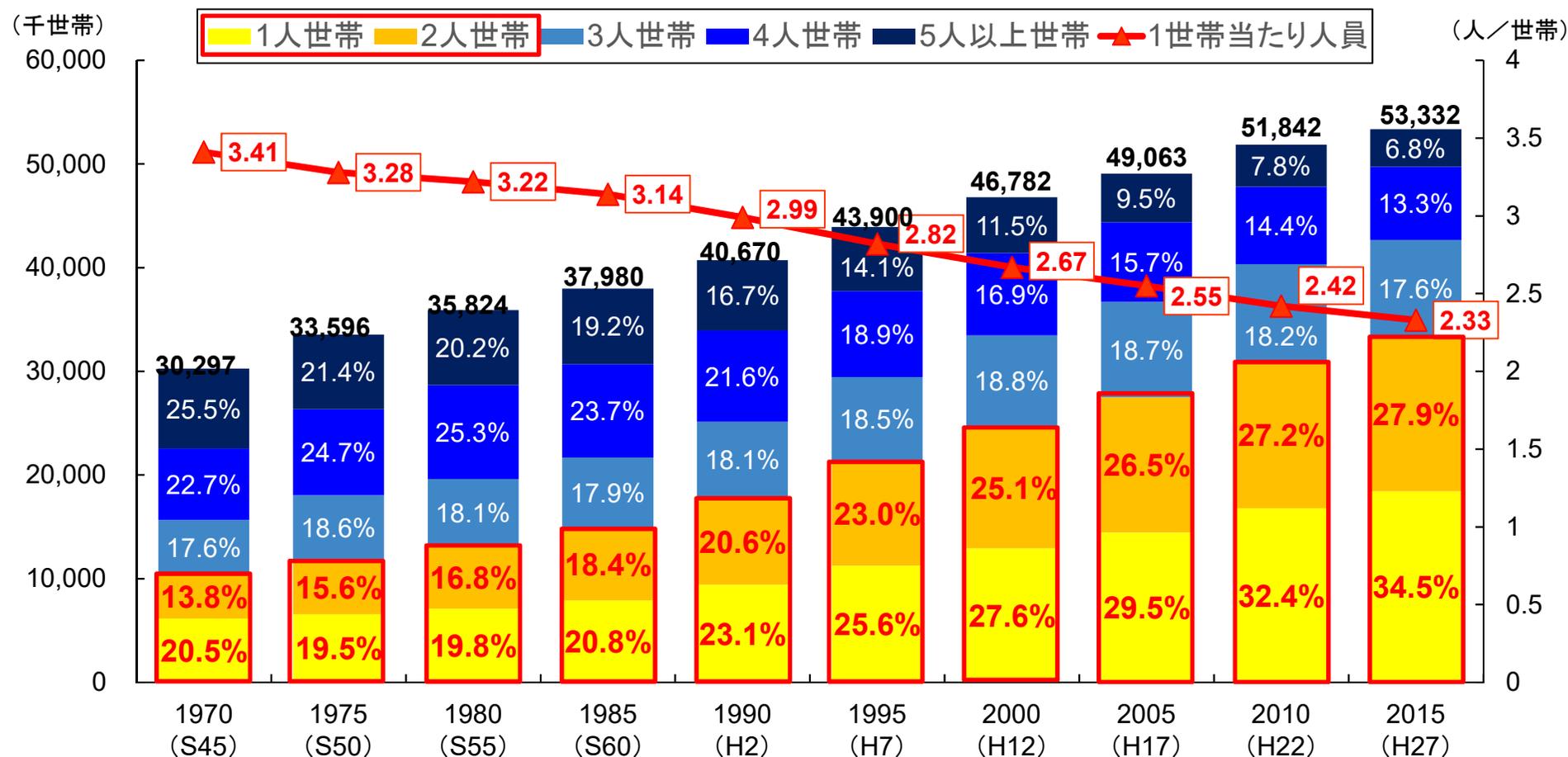
所管行政庁	対象	別に定めた面積	施行日
岩手県、盛岡市、花巻市、北上市、奥州市、一関市、宮古市、釜石市 福島県、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、須賀川市	一戸建ての住宅	55㎡	平成24年5月1日以降、順次
台東区、調布市 (※)	共同住宅等	40㎡	平成24年9月1日以降、順次

※同一の棟の1/2以上の住戸が55平方メートル以上の場合

少規模世帯の増加(世帯人員構成の推移)

○ 1人世帯、2人世帯の割合が増加傾向にある一方、4人世帯、5人以上世帯の割合は減少傾向。

○ 1世帯当たり人員は減少傾向。



出典: 総務省「国勢調査」

(年)

2. 良質な住宅ストックの形成について

2-2. 当面取り組むべき施策の方向性

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

長期優良住宅制度の認定対象

○現行の長期優良住宅の認定制度は、建築行為（新築、増改築）を前提とした制度。したがって、一定の性能を有する既存住宅であっても、長期使用構造等とするための増改築を行わない限り、認定を受けられない。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(抄)

(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建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）又は建築物の部分（人の居住の用以外の用に供する建築物の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。

2 この法律において「建築」とは、住宅を新築し、増築し、又は改築することをいう。

(長期優良住宅建築等計画の認定)

第五条 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、自らその建築後の住宅の維持保全を行おうとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該住宅の建築及び維持保全に関する計画（以下「長期優良住宅建築等計画」という。）を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 住宅の建築をしてその構造及び設備を長期使用構造等とし、建築後の住宅を譲り受けてその維持保全を行おうとする者（以下「譲受人」という。）に譲渡しようとする者（以下「分譲事業者」という。）は、当該譲受人と共同して、国土交通省令で定めるところにより、長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2. 良質な住宅ストックの形成について

2-2. 当面取り組むべき施策の方向性

(3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し

長期優良住宅の認定基準(省エネルギー性)

○現行の長期優良住宅の認定基準において、新築住宅に対して省エネルギー対策については、**住宅性能表示制度における断熱等性能等級4**を求めている。

○長期優良住宅認定基準

性能項目等	認定基準の考え方	新築基準の概要	増改築基準の概要
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。 ・評価方法基準に定める断熱等性能等級4の基準(建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能基準相当)に適合すること。	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。

○住宅性能表示基準(抜粋)

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

(外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化等による対策の程度)

等級	具体的な性能
等級4	熱損失等の大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号)に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている
等級3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
等級2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
等級1	その他

5-2 一次エネルギー消費量等級

(一次エネルギー消費量の削減のための対策の程度)

等級	具体的な性能
等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第12条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(その設定の基礎となる基準一次エネルギー消費量が、基準省令第5条第1項の規定により求められたものであるものに限る。)に相当する程度)が講じられている
等級1	その他

2050年カーボンニュートラルと、重要分野での検討

菅内閣総理大臣・所信表明演説(10月26日)

グリーン社会の実現

菅政権では、成長戦略の柱に経済と環境の好循環を掲げて、グリーン社会の実現に最大限注力してまいります。

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

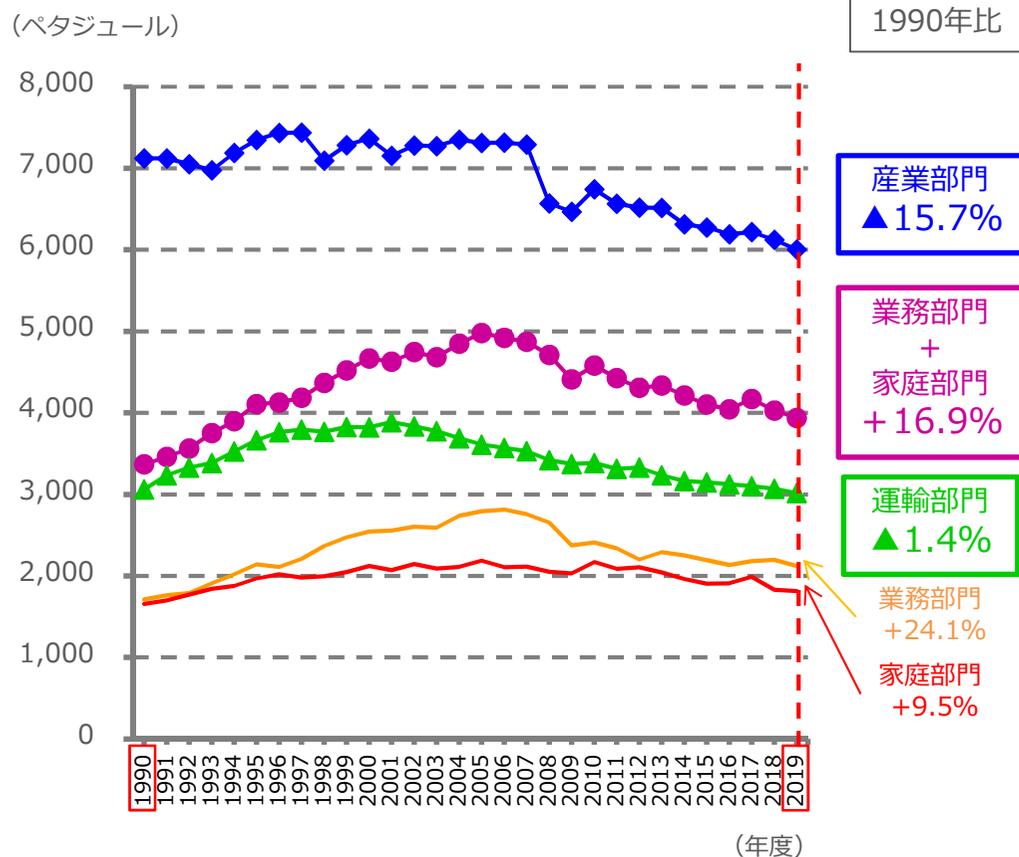
もはや、温暖化への対応は経済成長の制約ではありません。積極的に温暖化対策を行うことが、産業構造や経済社会の変革をもたらし、大きな成長につながるという発想の転換が必要です。

鍵となるのは、次世代型太陽電池、カーボンリサイクルをはじめとした、革新的なイノベーションです。実用化を見据えた研究開発を加速度的に促進します。規制改革などの政策を総動員し、グリーン投資の更なる普及を進めるとともに、脱炭素社会の実現に向けて、国と地方で検討を行う新たな場を創設するなど、総力を挙げて取り組みます。環境関連分野のデジタル化により、効率的、効果的にグリーン化を進めていきます。世界のグリーン産業をけん引し、経済と環境の好循環をつくり出してまいります。

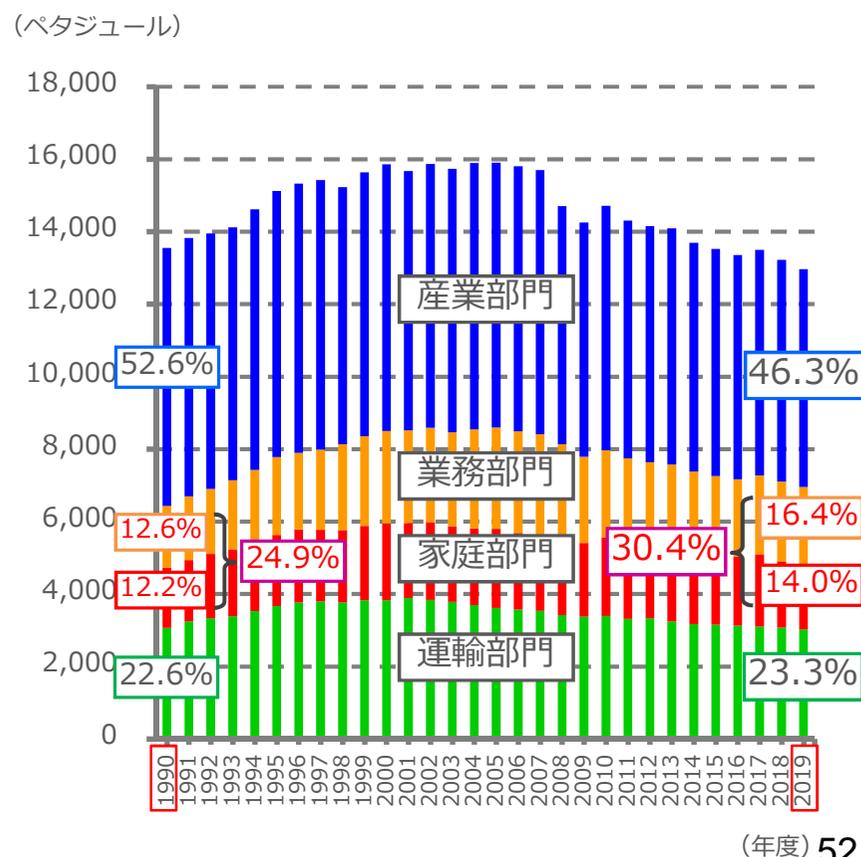
部門別のエネルギー消費の推移

- 他部門(産業・運輸)が減少・微増する中、業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し(90年比で16.9%増(左図))、現在では全エネルギー消費量の約3割(30.4%)(右図)を占めている。
- 建築物における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。

最終エネルギー消費量の推移



シェアの推移



2. 良質な住宅ストックの形成について
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性
(4) 認定手続きの合理化

日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の概要

日本住宅性能表示基準(H13年国交省告示第1346号)

○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。

【住宅性能表示基準(抜粋)】

3-1 劣化対策等級(構造躯体等)

構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度

等級	具体的な性能
等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級1	建築基準法に定める対策が講じられている

評価方法基準(H13年国交省告示第1347号)

○日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの。

【評価方法基準(抜粋)】

イ 木造(新築住宅)

① 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

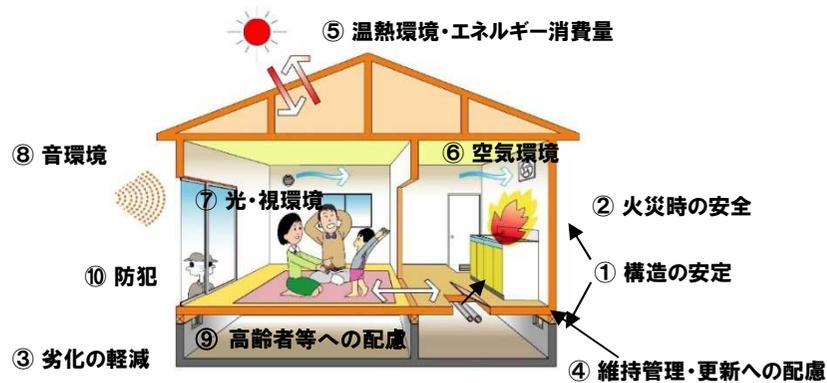
a 外壁の軸組等

外壁の軸組、柱組その他これらに類する部分のうち地面からの高さ1m以内の部分、次の(i)から(iii)までのいずれかに適合していること。なお、北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、防蟻処理を要しない。

(i) 通気層を設けた構造又は軒の出が90cm以上である真壁構造のいずれかの構造となっている外壁であり、かつ、軸組等が次の(イ)から(ニ)までのいずれかに適合するものであること。 ※(イ)~(ニ)略

(ii) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK3以上の防腐処理及び防蟻処理が施されていること。

(iii) (i)又は(ii)に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること。



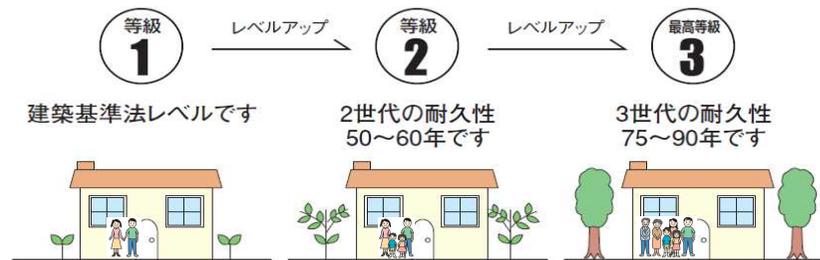
住宅性能表示・評価項目	新築住宅	既存住宅
1. 構造の安定に関すること	●(必須)	○
2. 火災時の安全に関すること	○	○
3. 劣化の軽減に関すること	●(必須)	○
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	●(必須)	○
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	●(必須)	○
6. 空気環境に関すること	○	○
7. 光・視環境に関すること	○	○
8. 音環境に関すること	○	—
9. 高齢者等への配慮に関すること	○	○
10. 防犯に関すること	○	○

○等級について

・日本住宅性能表示基準に基づき、住宅性能評価を受けた住宅における性能の程度を表すもの。

・等級が大きくなるにつれ、より高い性能を有する基準となっている。

(例) 劣化等級3:3世代までの耐久性、劣化等級2:2世代までの耐久性

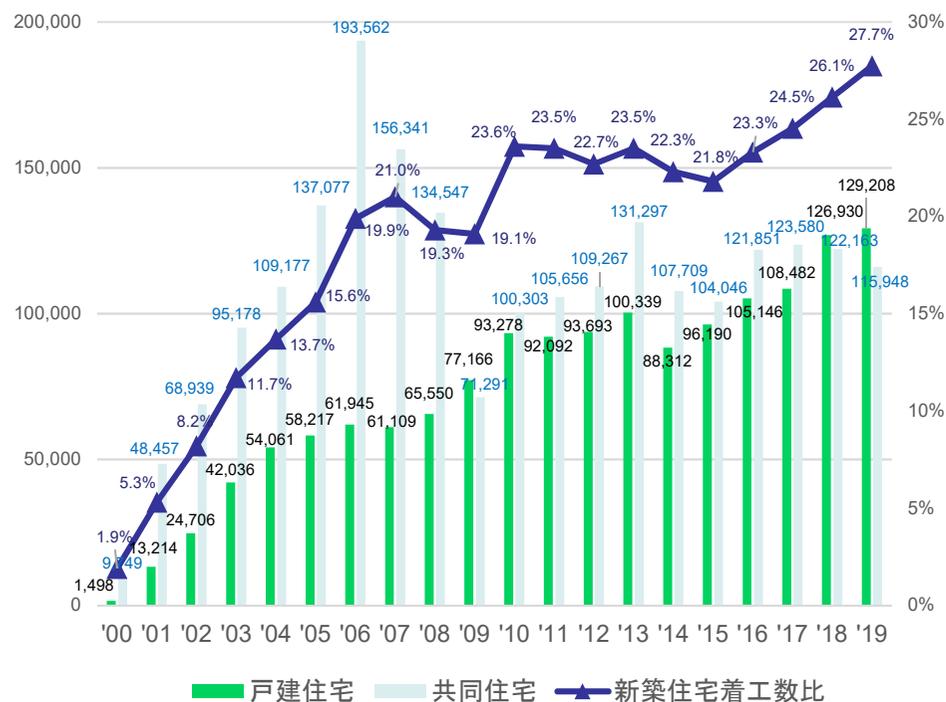


住宅性能表示制度の利用実績

新築住宅：2000年10月より運用を開始し、累計約370万戸が利用（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6,200戸が利用（建設住宅性能評価書の交付ベース）

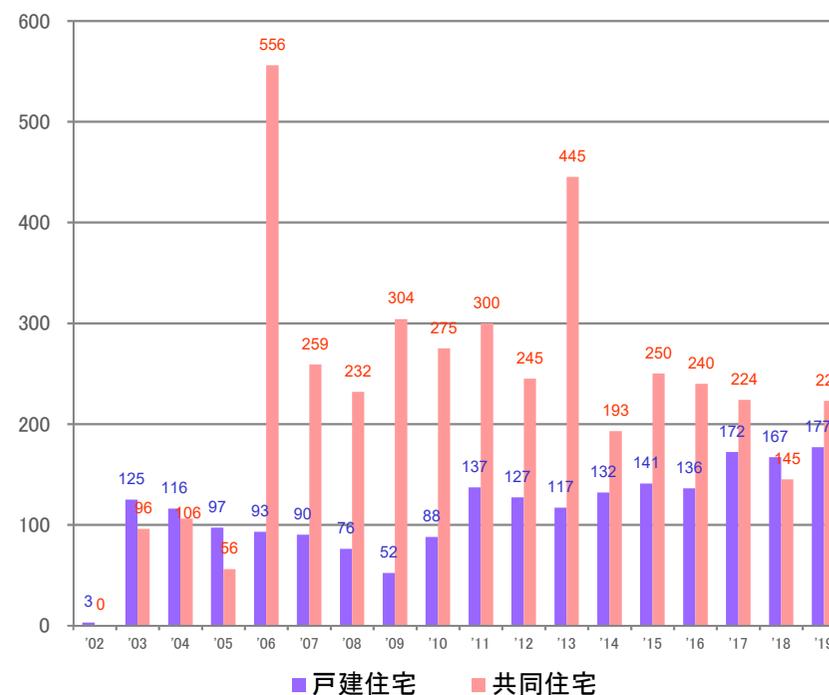
●新築住宅の利用実績（2000年度～2019年度）



- ・2019年度実績 約24万5千戸※
- ・2019年度 利用率 新設住宅の27.7%※
- ・制度開始からの累計実績 約370万戸※(2020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～2019年度）



- ・2019年度実績 400戸※
- ・制度開始からの累計実績 約6,200戸※(2020年3月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース

登録住宅性能評価機関の概要

- 住宅性能評価を行う主体を「登録住宅性能評価機関」として国土交通大臣及び地方整備局長等が登録。（法第7条第1項）
- 全国で125機関（令和2年7月1日時点）。
【国土交通大臣登録・・・2つ以上の地方整備局等管内（30機関）、地方整備局長等登録・・・1つの地方整備局等管内（95機関）】
- 評価の業務を適確に行うための公正性、技術的基礎等の登録基準を法律で明示。（法第9条第1項）

※以下の登録基準に適合している場合は登録しなければならない（裁量無し）。

- ① 評価員等の数が一定数以上であること（最低2名以上）
- ② 住宅関連事業者（設計業者、販売業者、請負業者）に支配されているものでないこと
- ③ 評価等の業務を行う部門に専任の管理者を置くこと
- ④ 債務超過の状態にないこと

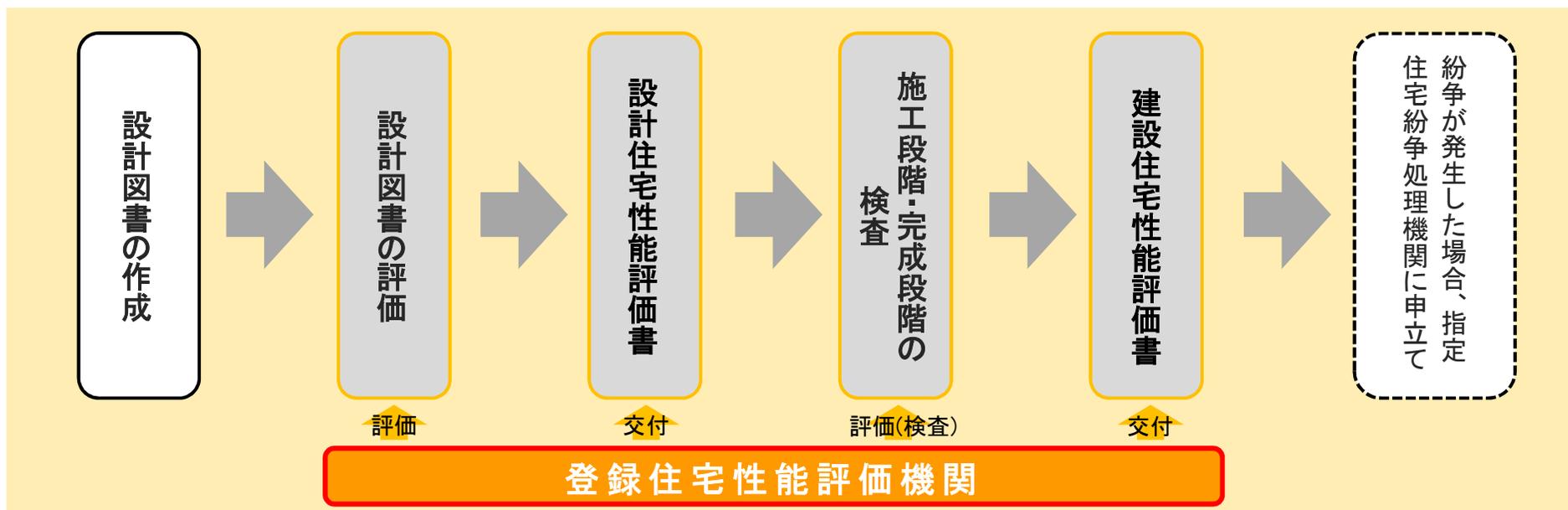
●評価員について

評価員は、建築士等で、性能評価に関する講習を修了した者から登録住宅性能評価機関が選任（法第13条）

※建築士等：一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者

※性能評価に関する講習：法第25条に規定する登録講習機関が実施する講習

●性能評価における登録住宅性能評価機関の位置づけ



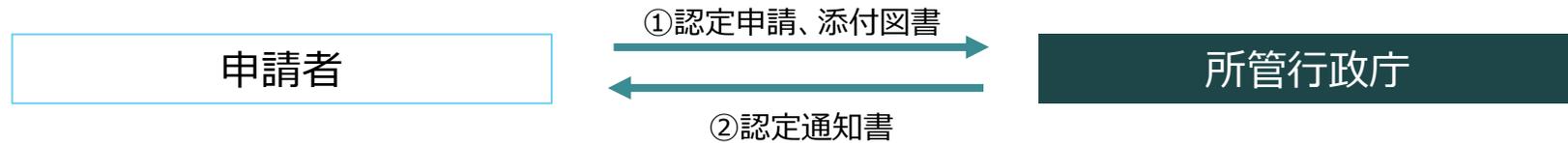
登録住宅性能評価機関の一覧

- 登録住宅性能評価機関とは、品確法に定められた条件に基づき国土交通大臣の登録を受けた、表示基準・評価方法基準に従い住宅の評価を行い、及び住宅性能評価書を交付する第三者機関のこと。
- 令和2年7月現在125機関が登録されている。

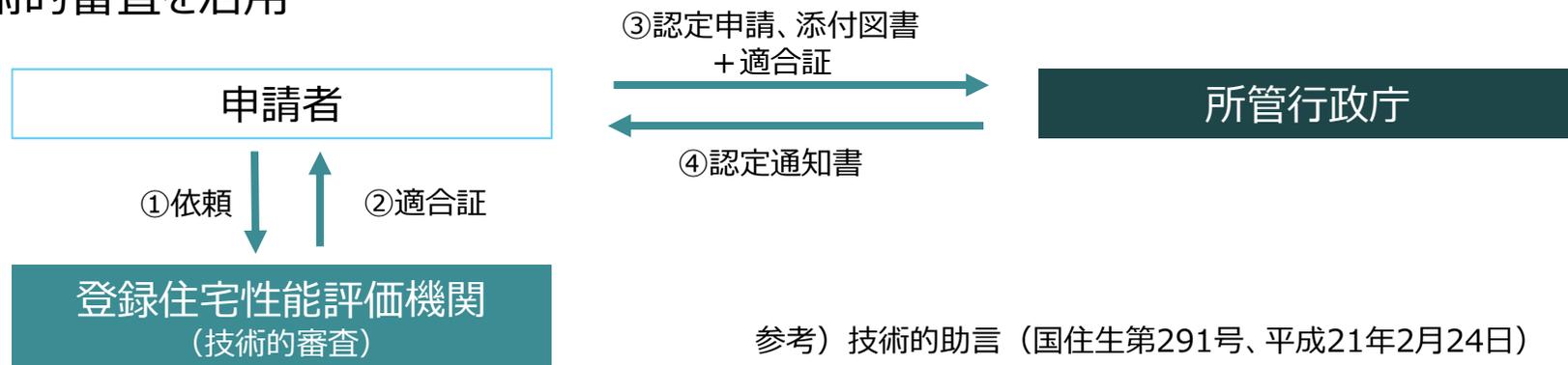
一般財団法人ベターリビング	INDI(株)	シー・アイ建築認証機構(株)	(株)I-PEC
一般財団法人日本建築センター	(株)建築確認検査機構あさひかわ	日本タリアセン(株)	アール・イー・ジャパン(株)
ハウスプラス住宅保証(株)	(株)建築住宅センター	(株)総研	(株)オーネックス
日本ERI(株)	一般財団法人岩手県建築住宅センター	NIC確認検査(株)	(株)確認検査機構プラン21
(株)住宅性能評価センター	一般財団法人秋田県建築住宅センター	AI確認検査センター(株)	(株)総合確認検査機構
(株)日本住宅保証検査機構	一般財団法人ふくしま建築住宅センター	(株)ビルディングナビゲーション確認評価機構	ハウスアンサー(株)
(株)東日本住宅評価センター	(株)仙台都市整備センター	一般財団法人にいがた住宅センター	(株)阪確サポート
(株)西日本住宅評価センター	(株)東北建築センター	一般財団法人富山県建築住宅センター	一般財団法人鳥取県建築住宅検査センター
一般財団法人日本建築総合試験所	(株)山形県建築サポートセンター	一般財団法人石川県建築住宅センター	一般財団法人島根県建築住宅センター
(株)都市居住評価センター	一般財団法人宮城県建築住宅センター	(株)新潟建築確認検査機構	岡山県建築住宅センター(株)
関西住宅品質保証(株)	(株)秋田建築確認検査機関	(株)ぎふ建築住宅センター	(株)広島建築住宅センター
富士建築センター(株)	(株)北日本建築検査機構	一般財団法人愛知県建築住宅センター	ハウスプラス中国住宅保証(株)
(株)ハウスジーン	一般財団法人茨城県建築センター	公益財団法人三重県建設技術センター	一般財団法人山口県建築住宅センター
ビューローベリタスジャパン(株)	公益財団法人群馬県建設技術センター	(株)トータル建築確認評価センター	(有)広島県東部建築確認センター
一般財団法人住宅金融普及協会	一般財団法人さいたま住宅検査センター	(株)CI東海	(株)とくしま建築住宅センター
(株)国際確認検査センター	(株)千葉県建築住宅センター	(株)愛知建築センター	(株)香川県建築住宅センター
(株)ジェイ・イー・サポート	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	(株)確認検査愛知	(株)愛媛建築住宅センター
(株)東京建築検査機構	一般財団法人神奈川県建築安全協会	(株)名古屋建築確認・検査システム	公益社団法人高知県建設技術公社
(株)グッド・アイズ建築検査機構	一般財団法人長野県建築住宅センター	一般財団法人福井県建築住宅センター	一般財団法人福岡県建築住宅センター
SBIアーキクオリティ(株)	ユーディーアイ確認検査(株)	一般財団法人滋賀県建築住宅センター	九州住宅保証(株)
アウェイ建築評価ネット(株)	一般社団法人日本住宅性能評価機構	(株)京都確認検査機構	一般財団法人長崎県住宅・建築総合センター
(株)確認サービス	(株)神奈川県建築確認検査機関	一般財団法人大阪住宅センター	一般財団法人大分県建築住宅センター
日本建築検査協会(株)	(株)高良GUT	公益財団法人兵庫県住宅建築総合センター	一般財団法人宮崎県建築住宅センター
(株)確認検査機構トラスト	公益社団法人山梨県建設技術センター	一般財団法人なら建築住宅センター	公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
(株)ERIソリューション	(株)湘南建築センター	一般財団法人和歌山県建築住宅防災センター	公益財団法人佐賀県建設技術支援機構
(株)住宅あんしん保証	日本確認センター(株)	(株)技研	(株)ACS熊本
(株)都市建築確認センター	(株)安心確認検査機構	(株)確認検査機構アネックス	一般財団法人熊本建築審査センター
にほんのいえ評価センター(株)	イーハウス建築センター(株)	(株)日本確認検査センター	一般財団法人沖縄県建設技術センター
(株)J建築検査センター	(株)EMI確認検査機構	(株)兵庫確認検査機構	沖縄建築確認検査センター(株)
一般財団法人静岡県建築住宅まちづくりセンター	(株)ガイア	(株)ジェイネット	合計125機関
一般財団法人北海道建築指導センター	日本建物評価機構(株)	(株)近確機構	
(株)サッコウケン	(株)YKS確認検査機構	建築検査機構(株)	

技術的審査を活用した認定申請の流れ

○所管行政庁に直接申請



○技術的審査を活用

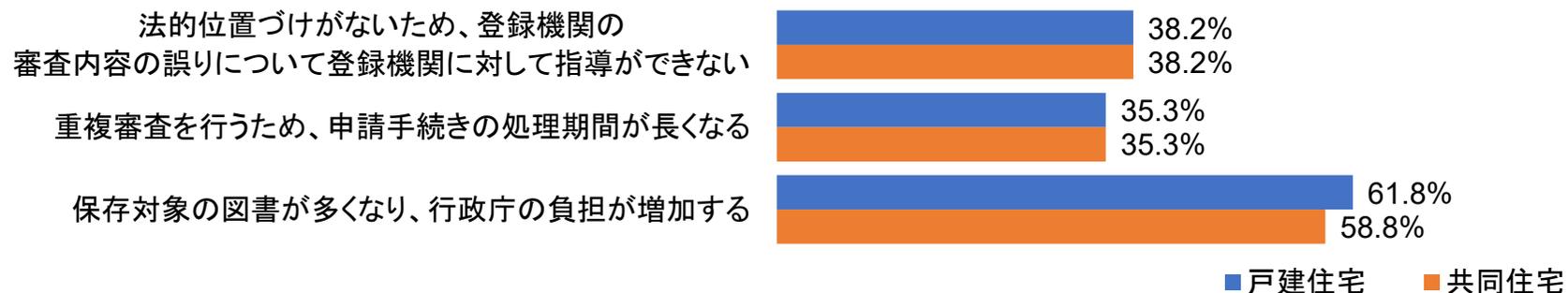


参考) 技術的助言 (国住生第291号、平成21年2月24日)

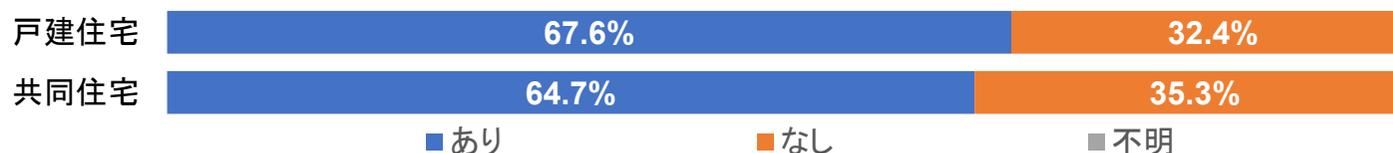
所管行政庁アンケート(技術的審査について)

※戸建住宅及び共同住宅の認定実績のある全34行政庁へのアンケート(R2年度10月 国土交通省調べ)

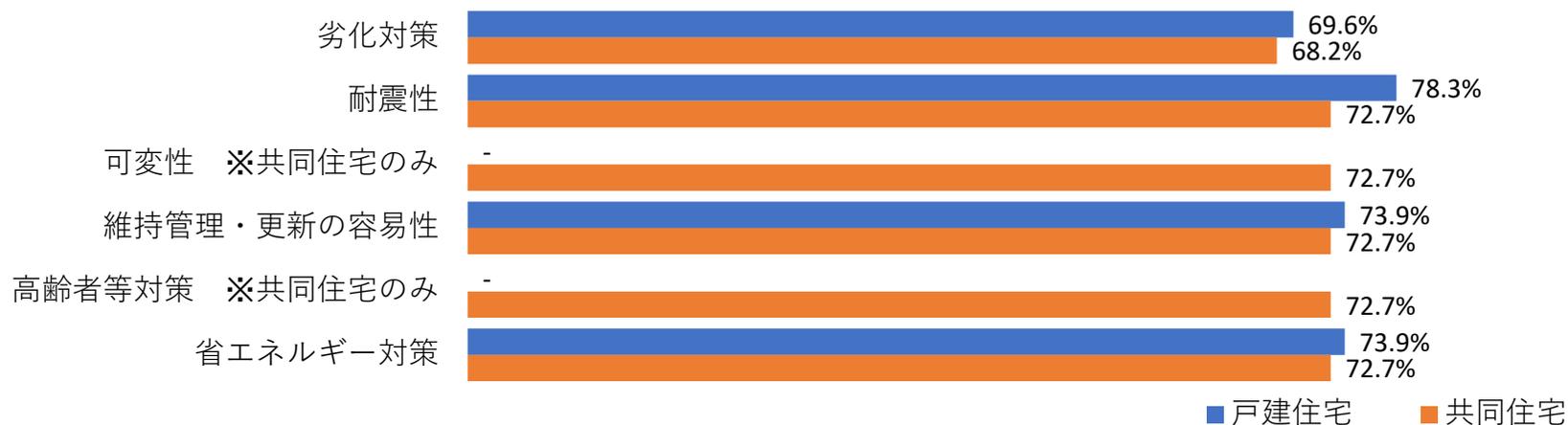
Q.技術的審査の活用にあたり、法的位置づけがないことから生じる不都合



Q.技術的審査を活用している項目について、行政審査における重複審査の有無



Q.「あり」の場合、重複審査時の確認項目



長期優良住宅の認定を取得した住宅における住宅性能評価の取得状況

○戸建住宅

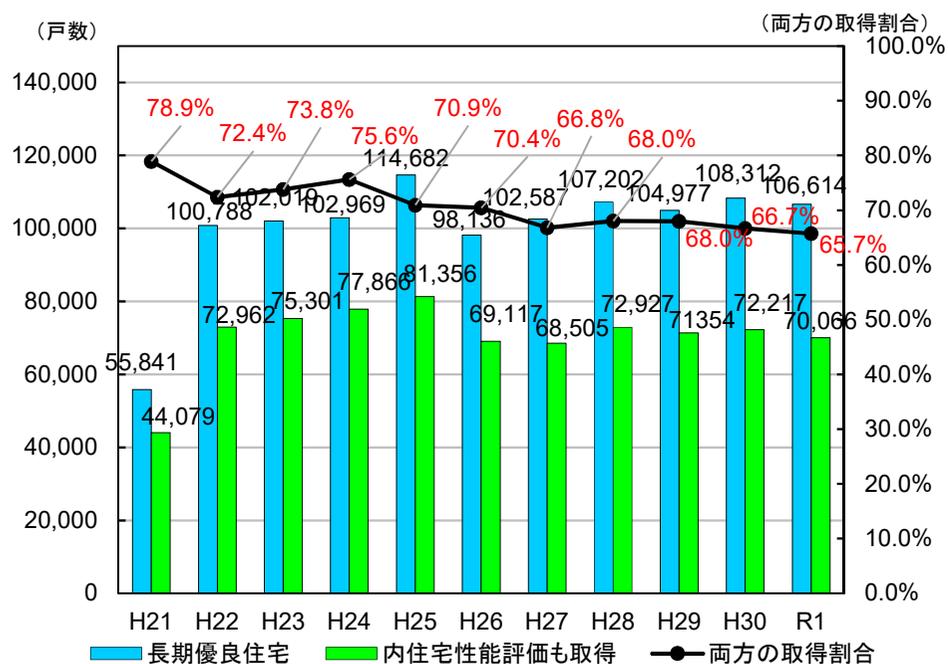
長期優良住宅の認定を取得しているもののうち、**概ね7割程度**が住宅性能評価書も取得

○共同住宅

長期優良住宅の認定を取得しているもののうち、**概ね6割程度**が住宅性能評価書も取得

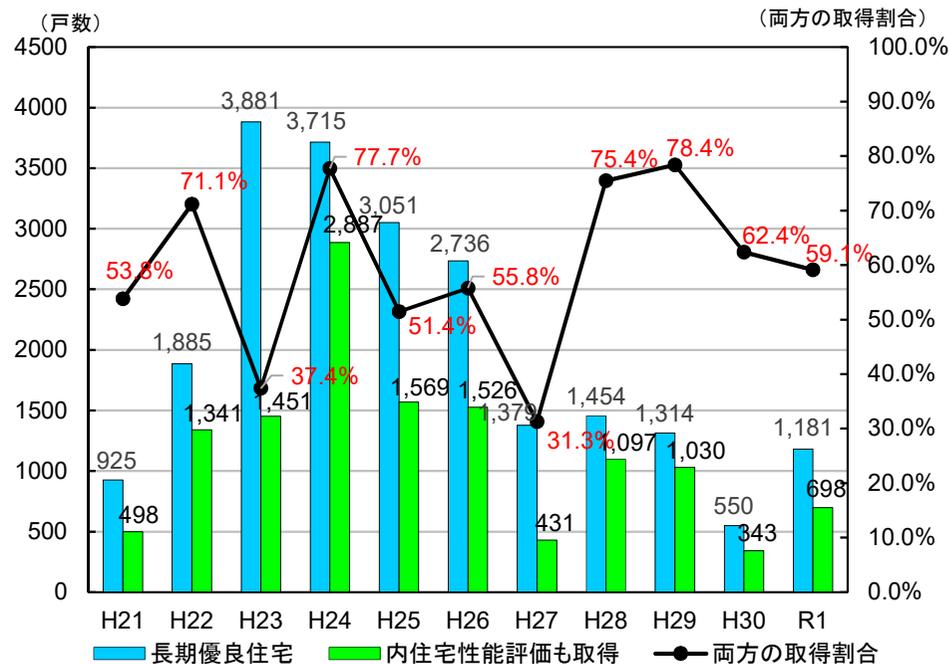
＜長期優良住宅の認定を取得した住宅における設計住宅性能評価書交付戸数の推移＞

●戸建住宅



うち設計住宅性能評価も取得

●共同住宅



うち設計住宅性能評価も取得

長期優良住宅の認定基準と住宅性能評価の評価事項の比較

項目	住宅性能評価の評価事項	長期優良住宅の認定基準 (新築)
長期使用構造等	劣化対策	● 等級 3 + a
	耐震性	● 等級 1 + a
	維持管理・更新の容易性	● 等級 3 - a
	高齢者等対策 (共同住宅等)	● 等級 3 - a
	可変性 (共同住宅及び長屋)	● 躯体天井高さ2,650mm以上
	省エネルギー性	● 等級 4
住宅規模	×	床面積の合計が戸建て75㎡、 共同55㎡以上 等
居住環境の維持及び向上への配慮	×	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
建築後の住宅の維持保全	×	・点検対象部分の仕様に応じた点検 の項目及び時期が定められている ・維持保全の期間が30年以上 等
資金計画	×	維持保全を確実に遂行 するため適切

住宅性能評価と
長期優良住宅認定の
共通項目

長期優良住宅の
独自項目

長期優良住宅認定と性能表示制度の関係

	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 (計画に従って建築工事が終了した旨の報告のみ)	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 (既存住宅の建設性能評価)
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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(新築住宅を除く。)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。

2. 良質な住宅ストックの形成について
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性
(5) 頻発する災害への対応

近年の災害の状況

○ 近年、我が国においては、**災害が頻発化・激甚化**しており、令和元年東日本台風に伴う内水氾濫では、首都圏の高層マンションにおいて地下部分の電源設備の冠水により停電が発生する等、住宅における大規模な被害も発生している。

■近年の災害とそれによる住家被害の状況

災害	年月	住家被害(棟)	
		全壊	半壊
平成30年7月豪雨	H30.7	6,783	11,346
令和元年8月の前線に伴う大雨	R1.8	95	882
令和元年房総半島台風	R1.9	391	4,204
令和元年東日本台風	R1.10	3,308	30,024
令和2年7月豪雨 ※2020/9/3時点	R2.7	1,234	4,676



▲ 令和2年7月豪雨による土砂災害の被害(熊本県)

※消防庁 被害状況及び消防機関等の対応状況より

災害リスクを踏まえた住宅立地のあり方

- 現在行われている住生活基本計画の見直しの議論のなかでも、災害リスクを踏まえた住宅の立地について、検討が進められている。

■第54回住宅地分科会(R3.1.18)資料4-1「新しい住生活基本計画(全国計画)(案)」(抜粋)

第1 住生活をめぐる現状と課題

(災害と住まい、コミュニティ)

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成に向けた基本的な方針及び施策

1. 「社会環境の変化」からの視点

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1)安全な住宅・住宅地の形成

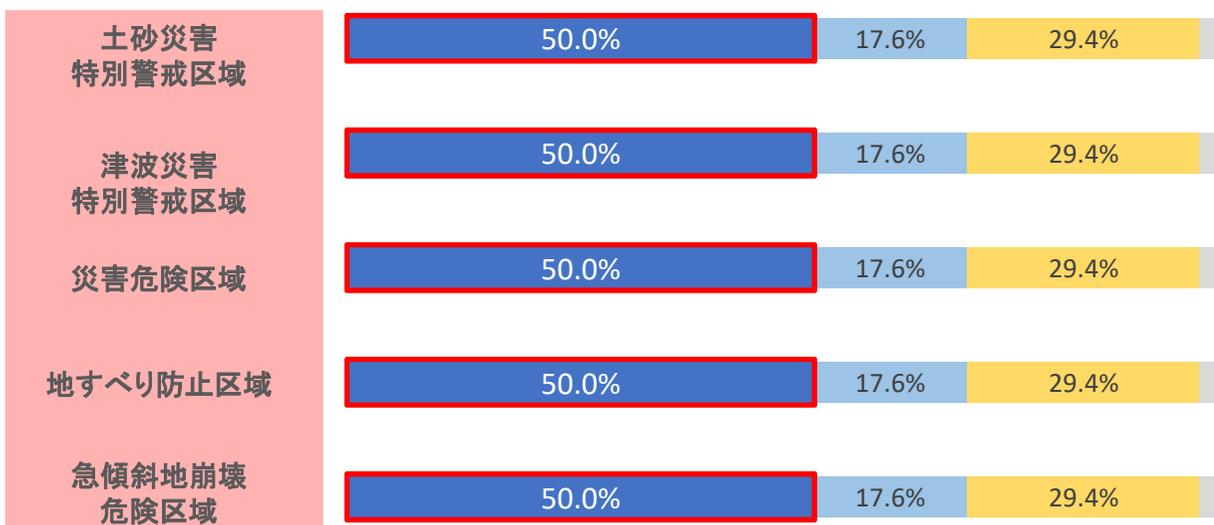
(基本的な施策)

- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
 - ・ 避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や敷地かさ上げ等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
 - ・ 避難計画と連携して現地での居住継続を可能とする安全対策の実施と合わせた災害危険区域等の指定の促進により、水害や土砂災害等、災害の危険性の高いエリアでの開発の抑制
 - ・ 優遇措置等の対象地域について、災害の危険性の高いエリアを除外する等、安全なエリアへの住宅立地、移転の誘導

所管行政庁アンケート(長期優良住宅認定から除外すべきエリア)

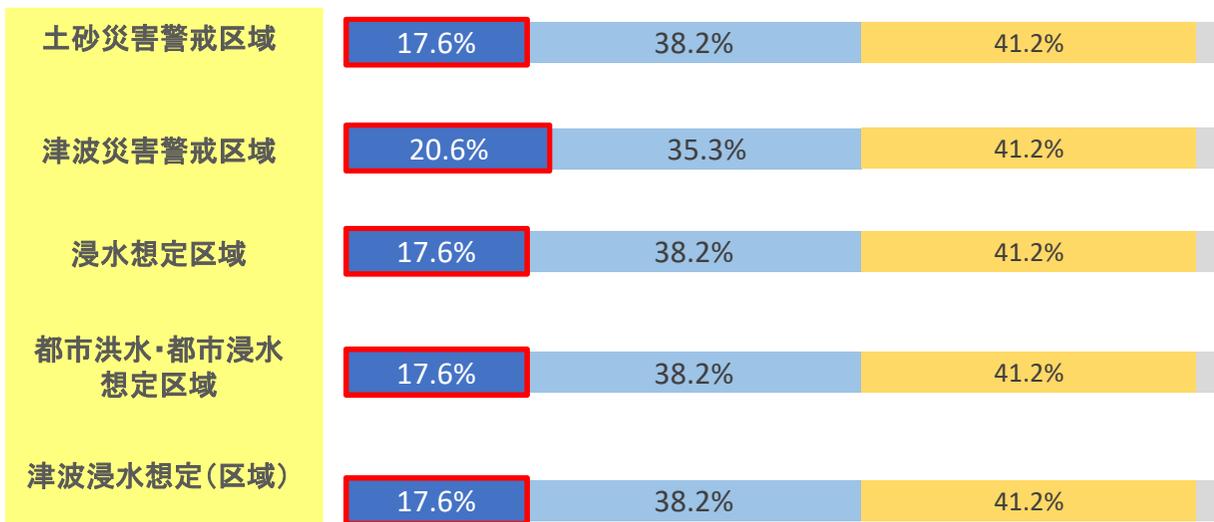
※戸建住宅及び共同住宅の認定実績のある全34行政庁へのアンケート(R2年度10月 国土交通省調べ)

Q.認定を除外すべきエリアとして望ましいか否か。(■ 望ましい ■ 条件付きで可 ■ 望ましくない)



○「望ましくない」の理由

- ・自然災害等を理由に認定できないというのは長期優良住宅の趣旨に合わない
- ・災害危険区域だけを例にとっても建築条件が様々であり、一律に外すことは困難
- ・長期的に良好な状態が確保されるよう、より一層住宅の性能向上が必要



- ・対象となるエリアの範囲が大きく、認定取得の促進を阻害すると考えられる 等

○「条件付きで可」の理由

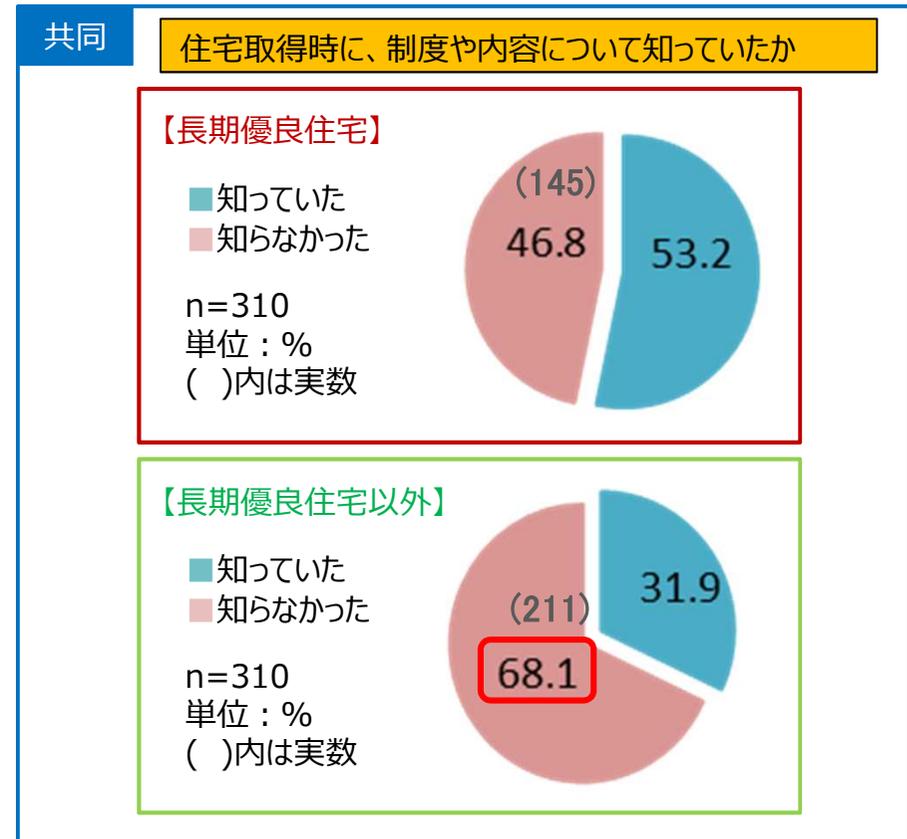
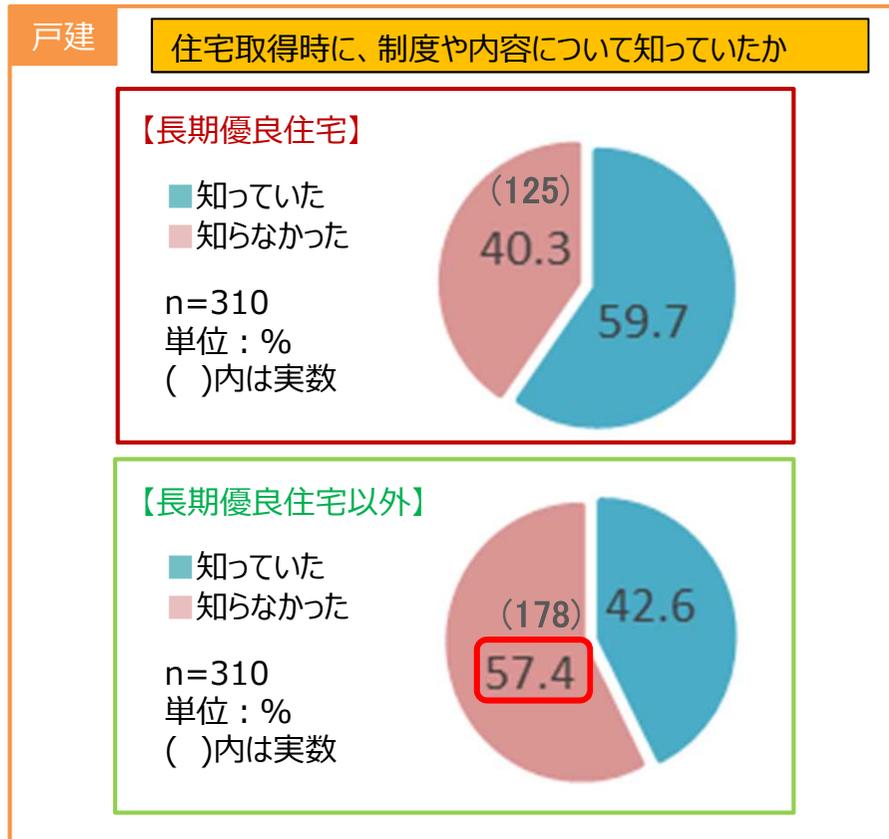
- ・土砂災害警戒区域等については、一定の基準を満たした擁壁の設置が行われていること
- ・地下室の禁止や地盤面の設定等をしていること 等

2. 良質な住宅ストックの形成について
2-2. 当面取り組むべき施策の方向性
(6) 制度の周知普及、人材育成等

制度に対する消費者の認知度

○ 平成30年に実施された消費者へのアンケートによると、**長期優良住宅以外を取得した消費者の約6割が「制度について知らなかった」と回答している。**

○消費者に対するアンケート調査結果 (国土交通省調べ)



【調査対象】
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)

【調査期間】
H30.10.23~H30.10.30

技術基準の概要パンフレットの作成

新築戸建（木造軸組）版

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の
長期優良住宅認定制度の
技術基準の概要について

いつまでも
安心・快適な住まいに暮らす

一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

- 中小事業者の認定促進を目的としたパンフレットを作成
- 技術基準の概要を具体的な事例、チェックポイント、参考ワンポイント等を用いて分かりやすく説明
- 所管行政庁、住宅関連団体等に配布

耐震性

住宅性能評価制度の耐震等級（地震等防止）等級 2 相当

認定基準 耐震性が高く、地震の揺動に耐えられるものにより認定すること

a. 耐力耐力計算による場合
 以下いずれかの条件に適合（1は適用除外）
 ① 木造住宅性能評価の等級に相当する耐力が1.0以下
 ② 耐力耐力計算結果の耐力が1.0以下かつ耐力耐力計算結果を算出するに当たって
 ③ 等級 2 かつ等級の認定要件の適用に相当する耐力が1.0以上

b. その他の計算による場合
 認定要件（認定要件）等級 2 の基準に適合
 ④ 構造等適合であること

本書では、「b. その他の計算による場合」のチェックポイントを紹介しています。

b. その他の計算による場合

「認定要件（地震等防止）等級 2 - 3」の基準に適合しているかを確認します。
 次ページから、階数が2以下の木造の建築物における基準のチェックポイントを解説します。

【耐震性】
基準適合のための6つのチェックポイント

- チェックポイント 1 壁量のチェック
- チェックポイント 2 バランスのよい壁配置のチェック
- チェックポイント 3 床倍率のチェック
- チェックポイント 4 接合部のチェック
- チェックポイント 5 基礎のチェック
- チェックポイント 6 構築材のチェック

参考ワンポイント

◆基準を満たすための必要最低確保の考え方（チェックポイント 1 関連）

必要量の基準を満たすためには、
 ①同じ仕様で確保を確保して対応する方法
 ②同じ箇所数では確保を強化して対応する方法
 があります。

◆耐力壁とみなせない壁（チェックポイント 1 関連）

1階の下層部分で2階の外壁に取り付け部分、施工手順として2階の外壁部分の耐力壁を先に施工しなければならない。2階の耐力壁の下層が構材で覆われないため耐力壁とみなせません。このような耐震性は一般的に認定では認められないため、特に注意が必要となります。

◆バルコニー・オーバーハングの強い（チェックポイント 2 関連）

バルコニーの下層に耐力壁がない場合、水平耐力のチェックの際にそのバルコニーを考慮に入れる必要はありません。
【耐力壁の強さについて】
 ①1階の耐力壁を算定する際に、屋外階層の外壁にオーバーハング部の耐力壁を算入、チェックを行うことが必要です。この場合、ヤマト工法、外装材の耐力壁として扱います。
 ②必要量を算定する際には、床面下の耐力壁が耐力壁として扱われる前提として、オーバーハング部分も含めて耐力を算定します。

◆吹き抜けや外部空間の強い（チェックポイント 3 関連）

吹き抜けや外部空間も床面下の耐力壁に含みます。床面内に吹き抜けが存在する場合、吹き抜け部分に天井材が存在しなくても、吹き抜けを含む床面全体の耐力で存在耐力を算定する必要があります。また、床面内に外壁が横行して外部空間が存在する場合も、横行した部分を耐力壁に含めて算定します。

長期優良住宅のPR動画(消費者向け)



- 消費者への説明資料としてご活用いただくことを目的にPR動画を作成
- 長期優良住宅の制度概要、メリットを分かりやすく説明
- YouTubeに公開



長期優良住宅について

住宅を長く使用するための構造、設備があると認められた住まい

国で定めた基準をもとに
所管行政庁(区役所、市役所など)が認定

税制の優遇なども受けられる



This panel provides key information about Long-Term Excellent Housing, including its recognition by local authorities and the availability of tax incentives.

認定基準の概要



⑥省エネルギー性
⑧耐震性
⑨可変性
⑩バリアフリー性
⑦居住環境
⑨維持保全計画
④住戸面積
①劣化対策
⑤維持管理・更新の容易性

4. 維持保全の期間、方法を定めていること

The diagram illustrates the certification criteria for Long-Term Excellent Housing, covering energy efficiency, durability, accessibility, living environment, and maintenance plans.

長期優良住宅の特長は…



安心
快適
長持ち

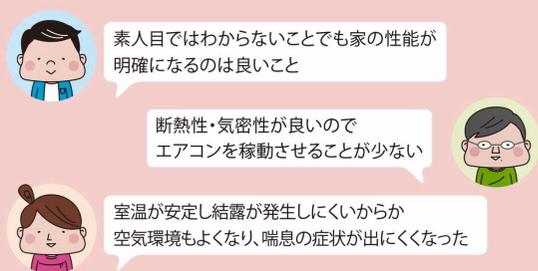
The panel highlights the benefits of Long-Term Excellent Housing: peace of mind (安心), comfort (快適), and long-lasting (長持ち), represented by colorful balloons.

建物を長く使用するために



点検・修繕
保存
記録

This diagram shows the process of maintaining a building for long-term use, involving regular inspections and repairs (点検・修繕), preservation (保存), and record-keeping (記録).



素人目ではわからないことでも家の性能が明確になるのは良いこと

断熱性・気密性が良いので
エアコンを稼働させることが少ない

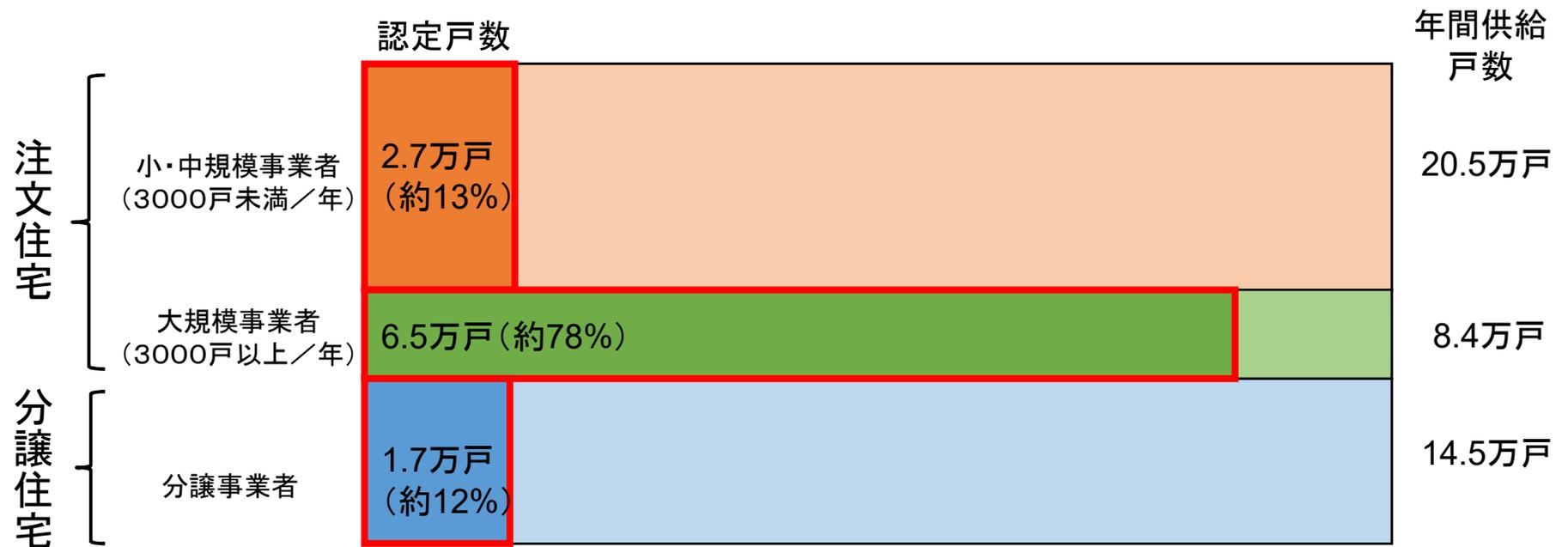
室温が安定し結露が発生しにくいから
空気環境もよくなり、喘息の症状が出にくくなった

This panel features testimonials from residents, highlighting how the high thermal insulation and airtightness of Long-Term Excellent Housing lead to more stable indoor temperatures and better air quality, reducing the need for air conditioning and alleviating symptoms like asthma.

事業者規模別の長期優良住宅の認定取得割合(戸建住宅)

○ 事業者規模別の長期優良住宅の認定取得割合（戸建住宅）をみると、大規模事業者（年間供給戸数3,000戸以上）の認定取得割合は約8割である一方、中小事業者（年間供給戸数3,000戸未満）や分譲事業者の認定取得割合は約1割となっている。

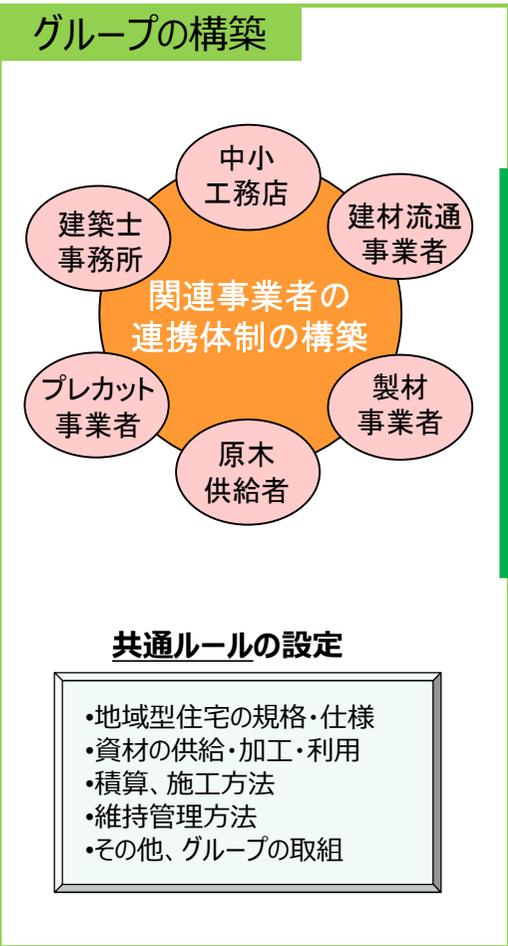
【平成30年度戸建住宅の供給戸数と長期優良住宅の認定割合（事業者規模（年間供給戸数）別）】



□ : 長期優良住宅の認定戸数

※国土交通省調べ

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、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて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、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援を行う。



地域型住宅・建築物の整備

補助対象（住宅）のイメージ

補助対象（建築物）のイメージ

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 性能向上計画認定住宅	110万円/戸 ※1 110万円/戸 ※1
ゼロエネ住宅型 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
- ・三世帯同居加算 … 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

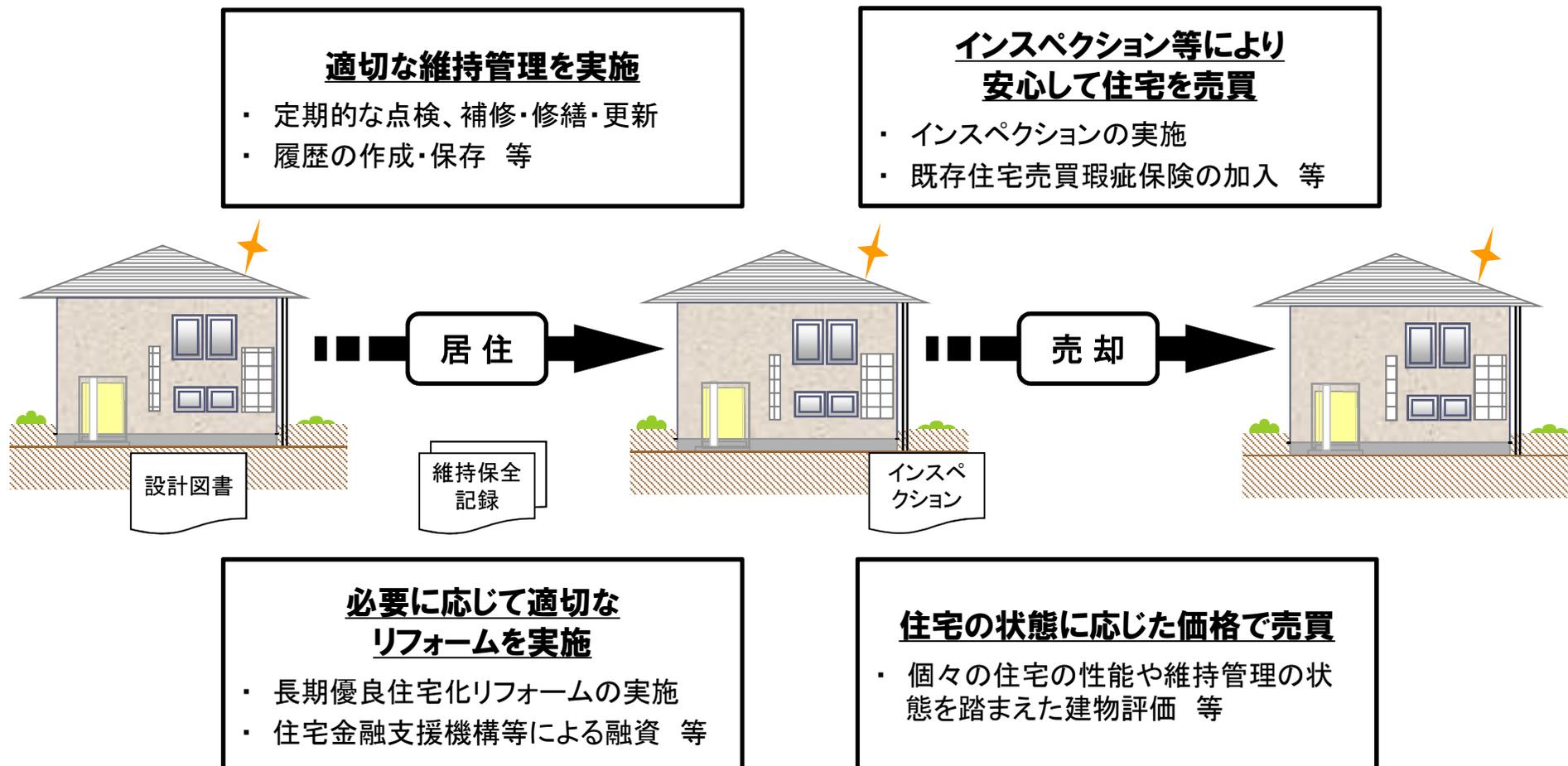
省エネ改修型 省エネ性能が一定程度向上する断熱改修	50万円/戸
優良建築物型 認定低炭素建築物など一定の良質な建築物	1万円/m ² （床面積）

3. 円滑な取引環境の整備について

3. 円滑な取引環境の整備について

3-1. 背景

円滑な既存住宅取引のために目指すべき姿



○**成果指標** (住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)において設定)

- 既存住宅流通の市場規模 4兆円(H25) ⇒ 8兆円(R7)
- リフォームの市場規模 7兆円(H25) ⇒ 12兆円(R7)
- 建物状況調査(インスペクション)を受けて既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の既存住宅流通量に占める割合 5%(H26) ⇒ 20%(R7)

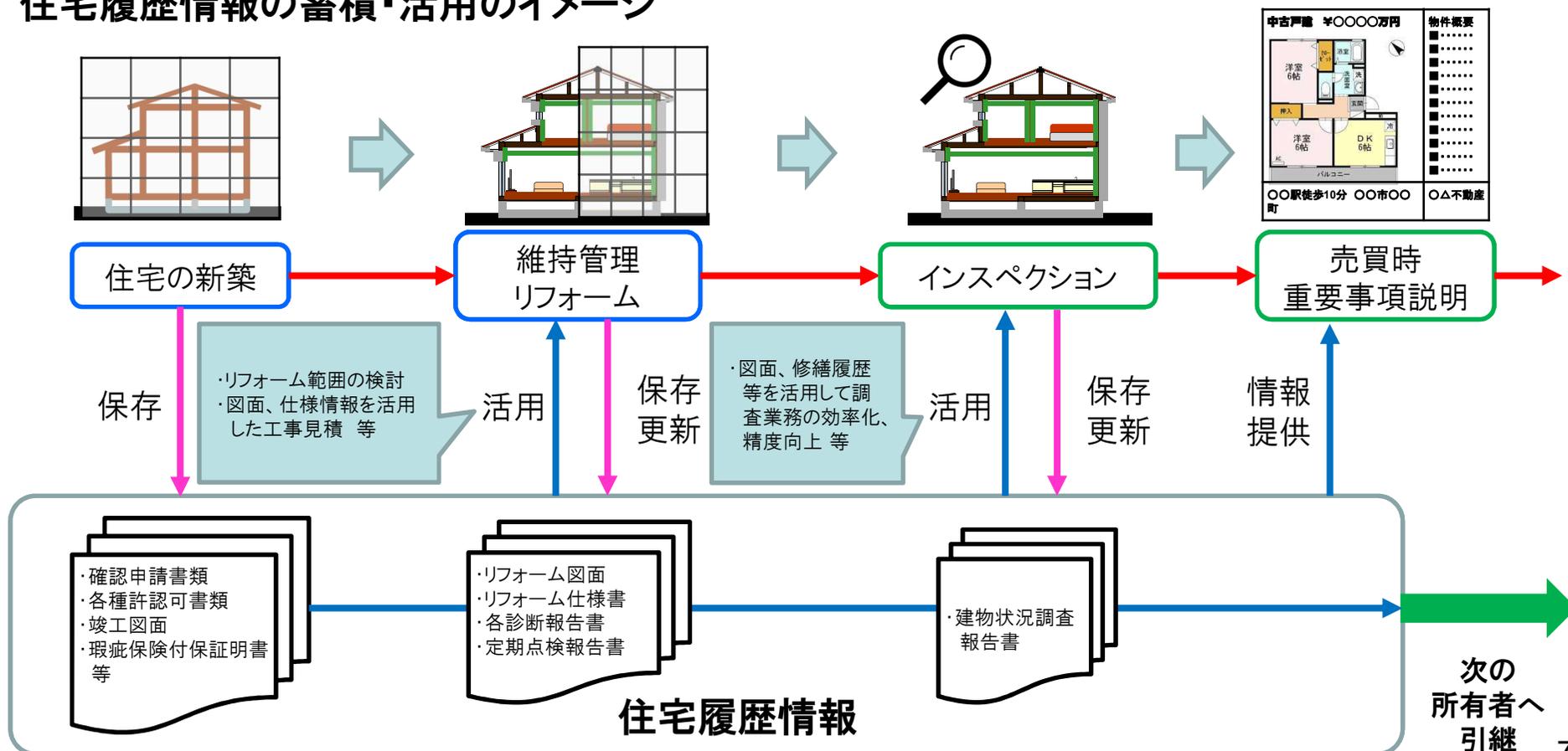
既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅履歴情報(いえかるて) ○長期優良住宅認定制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅履歴情報の活用促進
必要に応じて適切なリフォームを実施	<ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム事業者団体登録制度 ○リフォーム瑕疵保険 	<ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム履歴の活用促進 ○長期優良住宅化リフォームに対する補助 ○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置(所得税等) ○耐震改修に対する支援 ○省エネリフォームの支援 ○住宅の取得と合わせて行うリフォームに対する融資(JHF) ○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の特例措置(所得税等) ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等) ○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保(JHF)
インスペクション等により安心して住宅を売買	<ul style="list-style-type: none"> ○安心R住宅 ○既存住宅性能表示制度 ○インスペクションガイドライン ○宅建業法改正(H30.4月～) ○既存住宅売買瑕疵保険 	<ul style="list-style-type: none"> ○瑕疵保険・インスペクションの活用促進 ○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用 ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)(再掲) ○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保(JHF)(再掲)
住宅の状態に応じた価格で売買	<ul style="list-style-type: none"> ○建物評価手法の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストックの維持向上、評価、流通、金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みへの支援

住宅履歴情報について

○ 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報（「住宅履歴情報」）が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な既存住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ



住宅履歴情報の蓄積・活用について

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報(イメージ)

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

住宅履歴情報があることのメリット

- 計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- 売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- 不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



- 住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- 住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。
- 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約370万件
[うち、共通IDのあるものは約12万件]（令和2年3月末現在）
- 正会員45機関（令和2年4月現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について①

- 住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、国土交通省の告示による住宅リフォーム事業者団体登録制度が創設された。
- **一定額以上^(*)の工事では注文者からの断りがない限り瑕疵保険に加入する。**

(*)戸建住宅の場合、500万円以下で団体の定める額となる。マンション共用部分の場合、戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額となる。

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

(平成26年9月1日公布・施行)



ロゴマーク(商標登録済)

2. 制度内容

(1)対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案する。ただし、設立後1年以上とする。)

(2)団体の登録要件

①共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

②構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

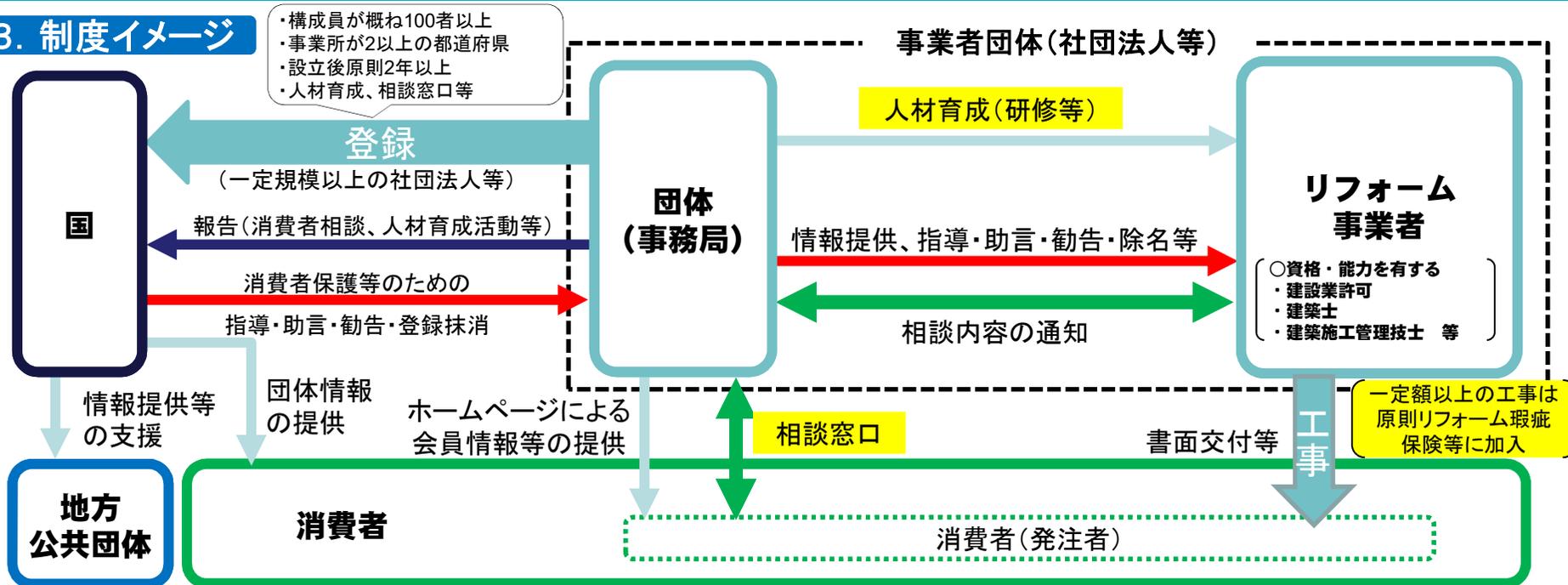
(3)構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- ・見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入
(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」について②

3. 制度イメージ



4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和2年9月30日現在

登録番号	名称(略称)	初回登録年月日
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	平成26年9月19日
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	平成26年12月19日
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	平成27年3月20日
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノベ協)	平成27年4月16日
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	平成27年5月18日
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	平成27年5月18日
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	平成28年2月19日
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	平成28年7月27日
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	平成29年4月6日
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	平成29年11月9日
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	平成30年6月27日
12	一般社団法人住活協リフォーム	平成30年9月18日
13	一般社団法人全国古民家再生協会	平成30年10月22日
14	一般社団法人木塗装リフォーム協会(木塗協)	平成30年11月6日
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	平成31年4月26日
16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会(日リ協)	令和2年8月03日

○ 良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活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等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【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
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴・長期修繕計画の作成
- 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
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修



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
- 子育てしやすい生活環境の整備

フラット35リノベの概要

○ 既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、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となっている。

対象とする住宅

既存住宅の売買に際して「性能向上リフォーム」及び「既存住宅の維持保全に係る措置」を行う住宅

フラット35リノベの金利引下げ措置の内容

- 耐震性等の性能が優れた性能向上リフォームを実施する場合は、**当初5年間の金利を0.5%引き下げる。**
- **長期優良住宅等の特に優れた性能向上リフォーム**を実施する場合は、**当初10年間の金利を0.5%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35リノベの金利引下げ措置の対象となる住宅の条件

(1) 下表の基準を満たす「性能向上リフォーム」の実施

○ 耐震性等の性能が優れた住宅(金利Bプラン)

<h3>地球温暖化対策の推進</h3> <p>《省エネルギー性に優れた住宅》</p> <p>以下のいずれか</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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であること。 ○機構が定める仕様基準に該当する改修工事であること。 	<h3>耐震化の推進</h3> <p>《耐震性に優れた住宅》</p> <p>○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。</p>	<h3>バリアフリー化の推進</h3> <p>《バリアフリー性に優れた住宅》</p> <p>○高齢者等配慮対策等級3以上であること。</p>	<h3>耐久性・可変性の推進</h3> <p>《耐久性・可変性に優れた住宅》</p> <p>○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り)のすべてに適合すること。</p>
---	---	--	--

○ 長期優良住宅等の特に優れた住宅(金利Aプラン)

<h3>地球温暖化対策の推進</h3> <p>○一次エネルギー消費量等級5であること(認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。)</p>	<h3>耐震化の推進</h3> <p>○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3であること。</p>	<h3>バリアフリー化の推進</h3> <p>○高齢者等配慮対策等級4以上であること(共同住宅の専用部分については等級3)。</p>	<h3>耐久性・可変性の推進</h3> <p>○長期優良住宅であること。</p>
---	---	--	--

(2) 既存住宅の維持保全に係る措置の実施

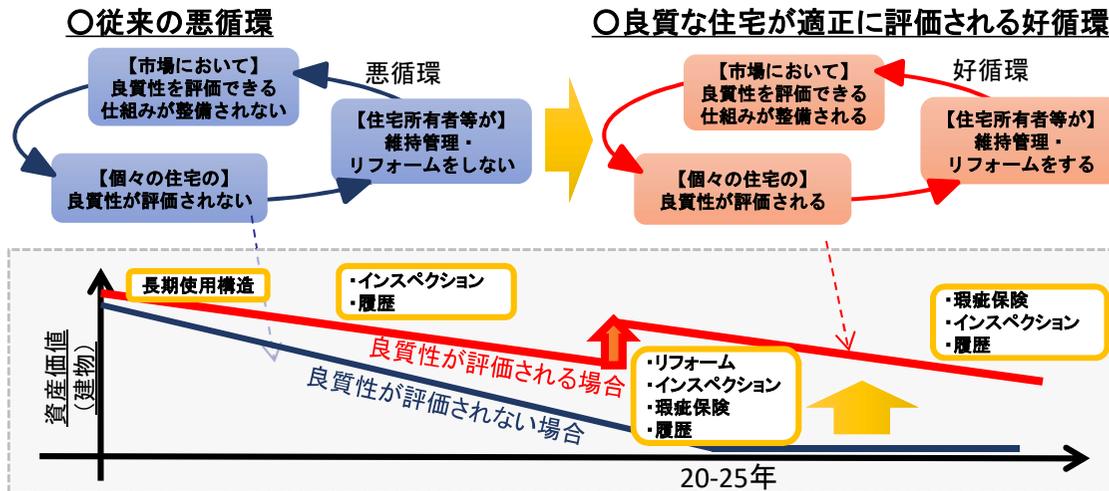
<h3>インスペクションの実施</h3> <p>住宅の劣化状況、性能等について専門家による建物状況調査を実施すること。</p>	<h3>住宅履歴情報の保存</h3> <p>リフォーム工事に関する写真及び図書について、保存形式や保存場所を明確にした上で買主が保存すること。</p>
<h3>瑕疵保険の付保</h3> <p>既存住宅売買瑕疵保険またはリフォーム瑕疵保険を付保すること。</p>	<h3>維持保全計画の作成</h3> <p>リフォーム工事後の住宅について、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた維持保全計画を作成すること。</p>

※令和3年1月以後に物件検査申請を行うものについては、金利Bプランの住宅要件を緩和するとともに、リフォーム規模要件(金利Aプラン300万円以上・金利Bプラン200万円以上)を導入。

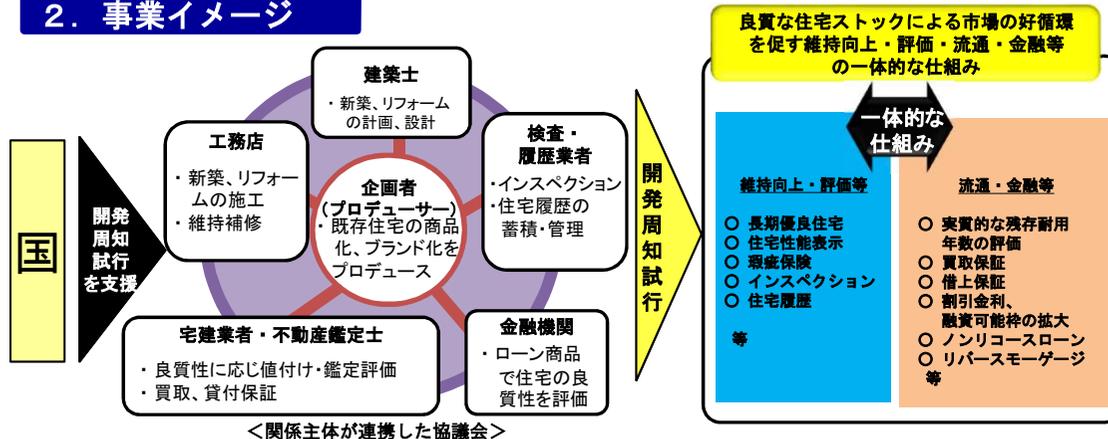
住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

1. 現状の課題と方向性



2. 事業イメージ



3. 事業概要

令和2年度予算額：701,000千円の内数

【事業主体】

関係主体が連携した協議会等

【補助対象・補助率・補助上限】

(1) 開発・普及に係る費用

【上限2000万円／事業、補助率：定額】

(例)

- ・建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費

【補助率：定額】

- ・インスペクションの実施
 - ・住宅履歴の作成
 - ・瑕疵保険への加入（既存流通・リフォーム時に限る）
 - ・維持管理計画の作成（既存流通・リフォーム時に限る）
- ②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

【補助率：1／3】

- ・新築（掛かり増し分）
- ・リフォーム

3. 円滑な取引環境の整備について

3-2. 当面取り組むべき施策の方向性

- (1) 既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実
【安心R住宅制度の運用改善】**

「安心R住宅」について ～概要と実績～

- 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制度が創設された。
- 登録事業者団体に対する実施状況調査の結果、令和2年9月末時点で3,325件の既存住宅が「安心R住宅」として流通していることが確認されている。

1. 目的

ロゴマーク(商標登録済)

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、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設した。
【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】

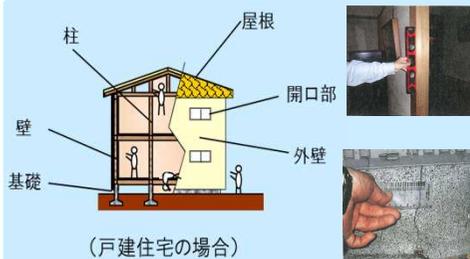


2. 制度内容

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



(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

- ・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〉



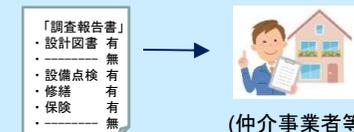
- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

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

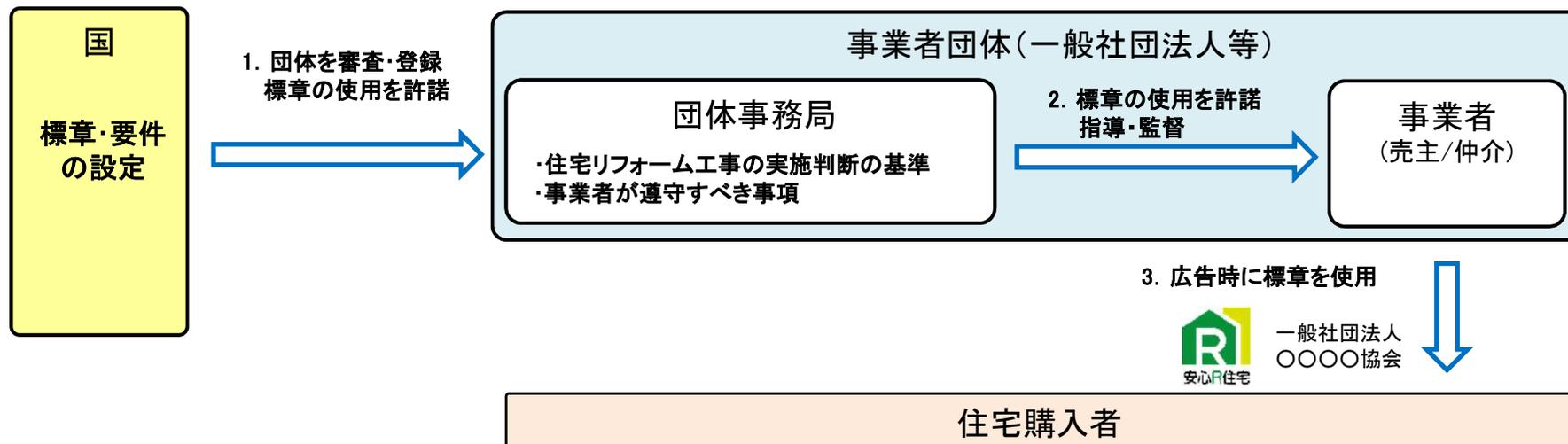
相談できる

◇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

「安心R住宅」について ～概要と実績～

3. 「標章」を使用するための手続き



4. 登録団体一覧(令和2年10月18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)	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)
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	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)
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)	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
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)	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)	12	令和2年10月18日	一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協)

5. 流通件数(令和2年9月末)

累計3,325件(広告に標章が使用される等)

3. 円滑な取引環境の整備について

3-2. 当面取り組むべき施策の方向性

(2) 既存住宅取引における一層の安心の付与 【2号保険の普及及び商品開発支援】

「2号保険」について ～主な商品の概要～

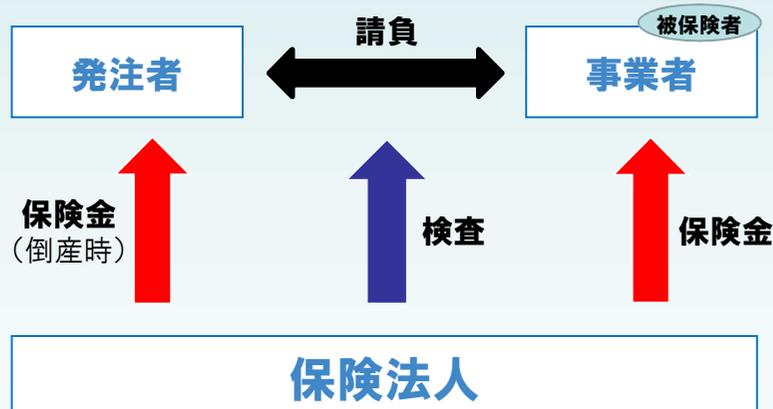
- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、**既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険(2号保険)**も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険(リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険)、②売買契約に伴う保険(既存売買瑕疵保険(宅建業・個人間))に大別される。
※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象:
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間: 1～10年
- 保険金額: 100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕瑕疵保険)
- 填補率: 事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%

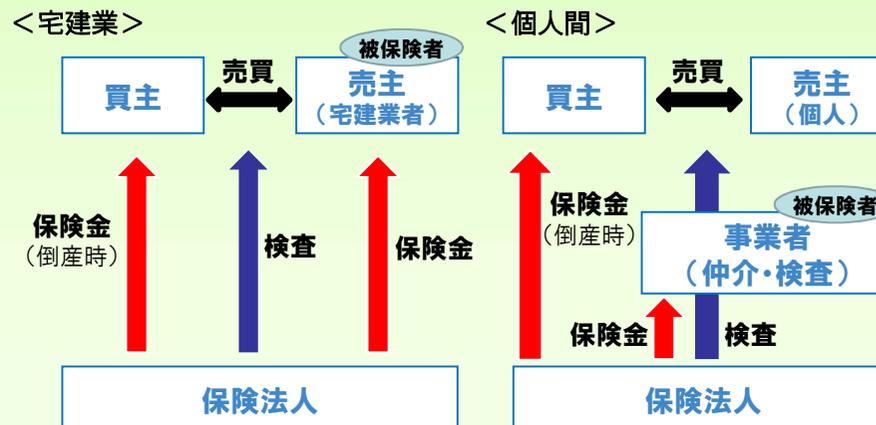


既存売買瑕疵保険 (宅建業) 既存売買瑕疵保険 (個人間)

売買契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象:
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間: <宅建業> 2年・5年
<個人間> 1年・2年・5年
- 保険金額: 500万円、1,000万円ほか
- 填補率: <宅建業> 事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、<個人間> 100%



「2号保険」について ～概要と実績～

- **保険対象部分**は、リフォーム瑕疵保険については**リフォーム工事部分**であり、その他の商品については主に**構造・防水部分**である。
- 被保険者・保険契約者は、いずれの商品も事業者であり、現状では**工事発注者や住宅取得者等が被保険者・保険契約者となる商品は存在しない**。

<2号保険の主な商品>

種類	対象契約	被保険者・保険契約者	保険対象部分
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム業者	リフォーム工事部分 * 構造・防水も対象とする商品あり
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	大規模修繕工事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売)	既存住宅の買取再販等の売買契約	宅建業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	既存住宅の個人間の売買契約	検査事業者 仲介事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
延長保証保険	1号保険の延長保証	住宅事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり

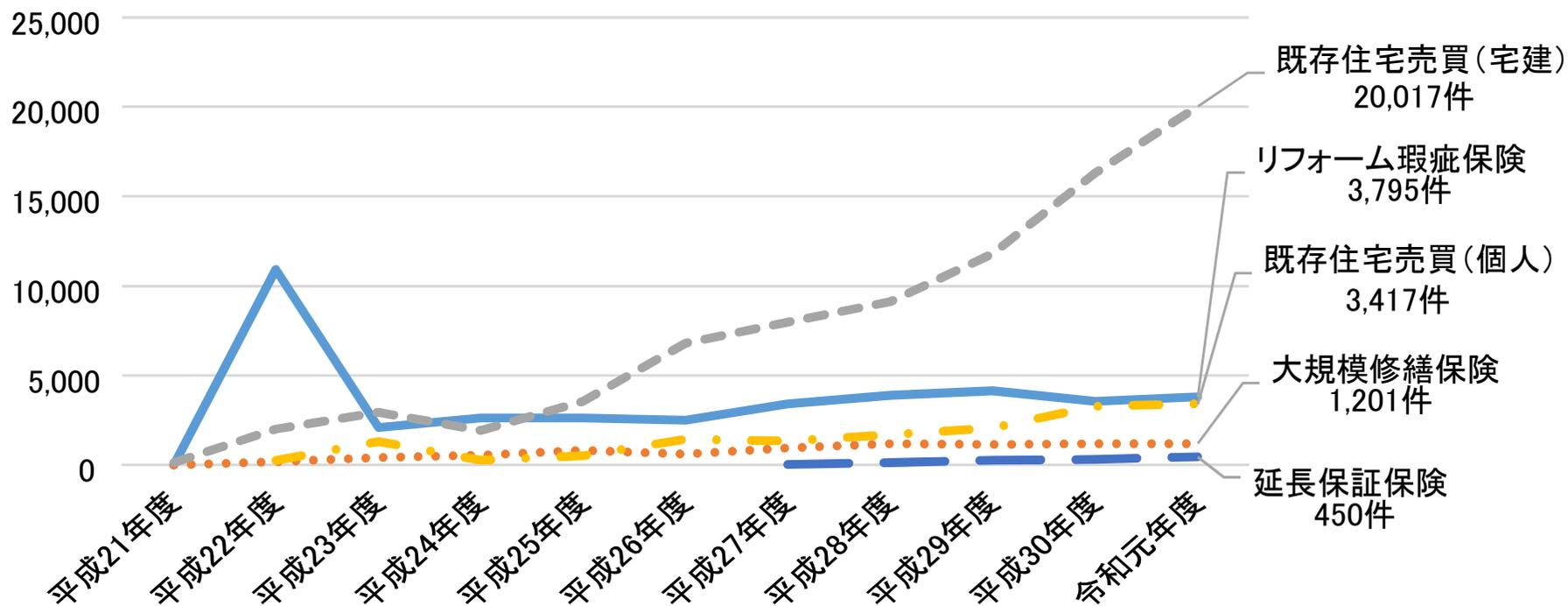
<1号保険と2号保険の主な違い>

種類	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1～10年	可

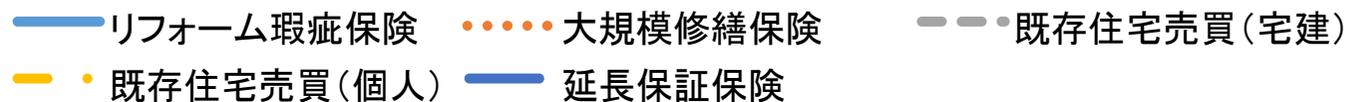
「2号保険」について ～概要と実績～

- 2号保険全体の申込件数は増加傾向にあるが、商品別に見ると特に既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)の増加が顕著である。
- 既存住宅流通・リフォームに係るトラブル相談が増加する中、消費者保護の観点から、2号保険の普及・拡大を図ることも有益と考えられる。

2号保険の申込件数(商品別)



(参考)1号保険の申込数(R1年度):約51.5万戸



2号保険の普及及び商品開発促進

- 2号保険については、**検査方法の多様化や住宅履歴情報の活用、優良事業者の育成等**により、保険事故発生率の低下、保険事故リスクの安定化による保険加入促進、加入増加につながる事が考えられる。
- これらの取組みを活かした**新たな2号保険の開発・普及の促進が必要である**。

1. 個人加入型保険

- ・ 消費者が直接加入できる商品(延長保険、既存住宅売買瑕疵保険等)

2. 保証範囲の多様化

- ・ 検査基準不適合部分の非対象化
- ・ 免責範囲の多様化(金額、初年度は対象外とする等)

【現状】

	検査結果	保険加入
構造	○	○
雨水	× → 補修	

【検査基準不適合部分の非対象化イメージ】

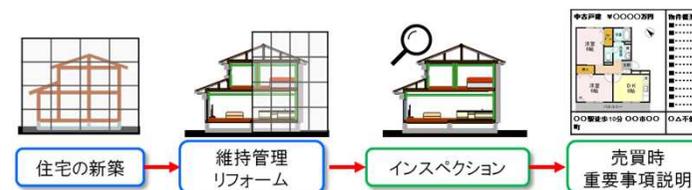
	検査結果	保険加入
構造	○	○
雨水	× → 補修せずに保証対象外	×

3. 検査の多様化

- ・ 新たな検査機器(ドローン・点検ロボット・サーモグラフィ等)の活用
- ・ 住宅履歴の活用(リフォーム、点検・補修等の実施状況の確認)
- ・ リフォーム事業者団体等に対する団体保険制度の拡大



ドローンや点検ロボット等の活用



住宅履歴情報の活用

3. 円滑な取引環境の整備について

3-2. 当面取り組むべき施策の方向性

(3) 既存住宅に係る検査の効率化・合理化

**【既存住宅に係る各種調査の効率化と、
既存住宅状況調査方法基準の合理化等】**

「既存住宅状況調査」について ～概要～

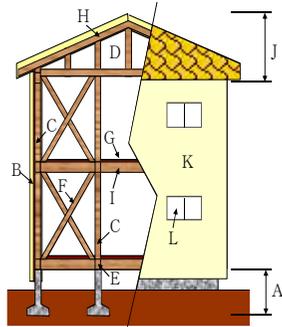
- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査である。
- 宅建業法により既存住宅の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとなっている。

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する。

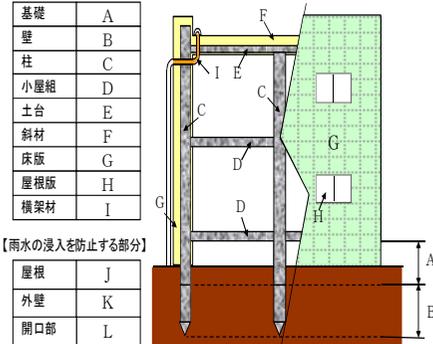
- ①構造耐力上主要な部分:基礎・壁・柱 等
- ②雨水の浸入を防止する部分:屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組(小屋組、軸組、床組)等の構成



戸建住宅

【構造耐力上主要な部分】 2階建ての場合の骨組(壁、床版)等の構成



共同住宅

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
構架材	I

屋根	J
外壁	K
開口部	L

【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

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



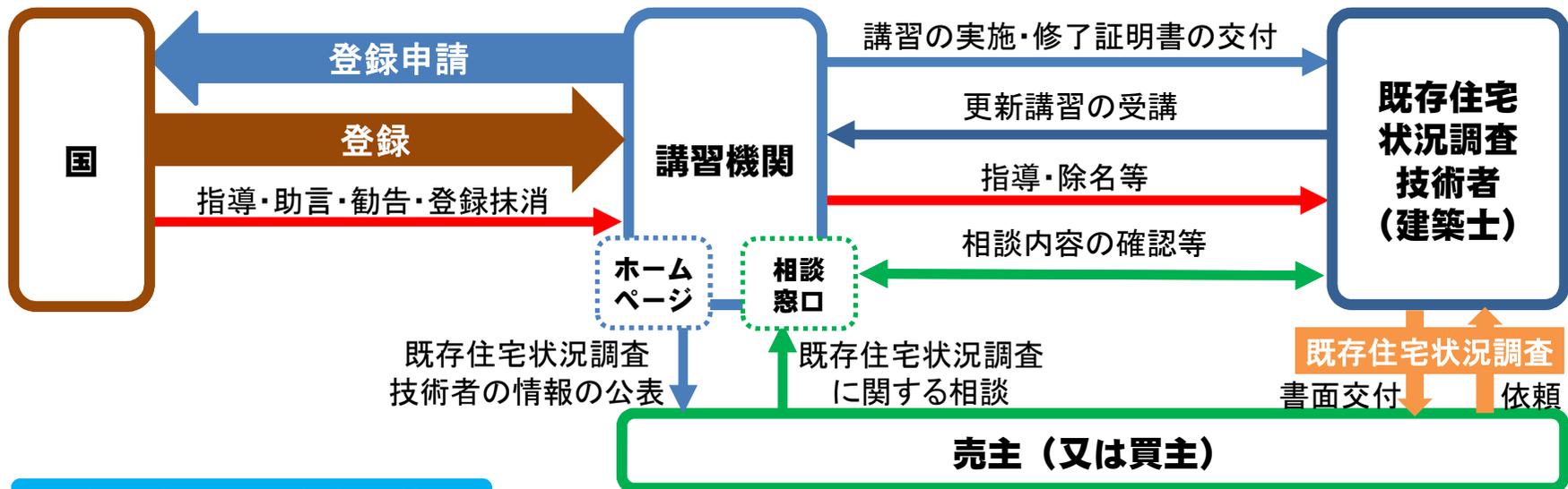
基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いたコンクリートの圧縮強度の測定

「既存住宅状況調査」について ～概要～

既存住宅状況調査講習制度



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)を規定する。

登録講習実施機関(令和2年9月末現在)

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	-	-

講習修了者数(令和2年9月末現在)

累計約36,000人

「既存住宅状況調査」について ～実施状況(既存住宅状況調査技術者)～

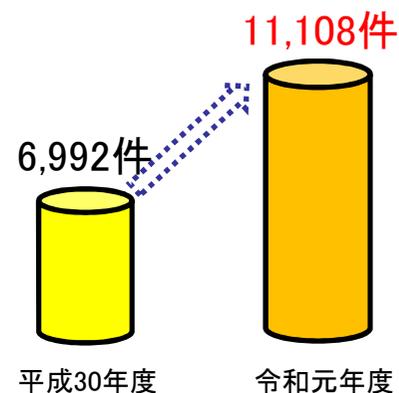
- 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査を行ったところ、回答のあった事業者の実施件数は令和元年度において前年度に比べて約6割増加している。
- 既存住宅状況調査についての実施上の課題としては、制度や効果の理解が低いことや、他の検査等との関連の不明確さ等が指摘されている。

アンケート概要

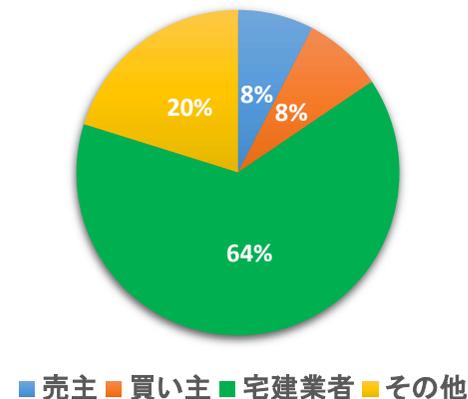
1. 実施期間
令和2年9月18日(金)から
令和2年9月30日(水)
2. 調査の方法
対象者のメールアドレスへ調査依頼を
発信し専用ウェブフォームにおいて
回答受付
3. 調査者対象
既存住宅状況調査技術者の所属する
事業者ごとに回答を依頼
4. 調査票の回収状況
調査対象事業所数: 20,951件
有効回答数: 5,075件
有効回答率: 24.2%

アンケート結果(速報値)

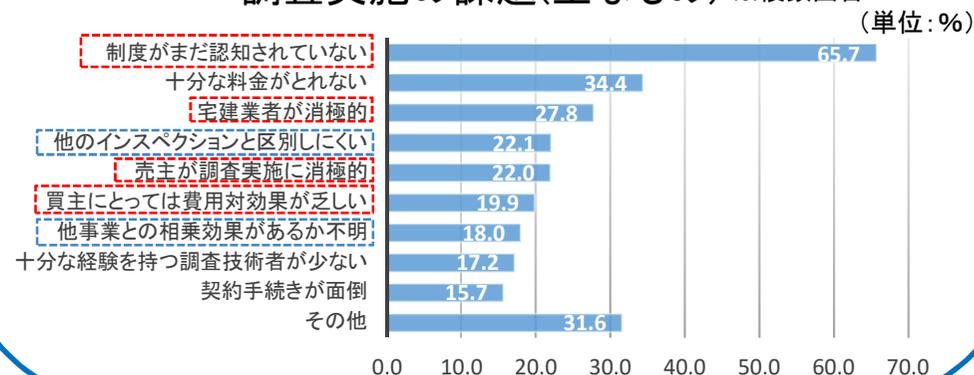
調査実施件数の推移



調査依頼者割合



調査実施の課題(主なもの) ※複数回答



「既存住宅状況調査」について ～実施状況(宅建業者)～

- 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケートによれば、回答のあった宅建業者の媒介件数(99,076件)に対して3,801件(3.9%)のあっせん希望があった。
- あっせん希望数3,801件のうち、2,789件(73.4%)であっせんが実施され、そのうち2,408件(86.4%)で調査が実施されている。

※既存住宅状況調査以外の調査を含めると、媒介件数のうち11,381件(11.4%)で既存住宅の調査が行われている。

アンケート概要

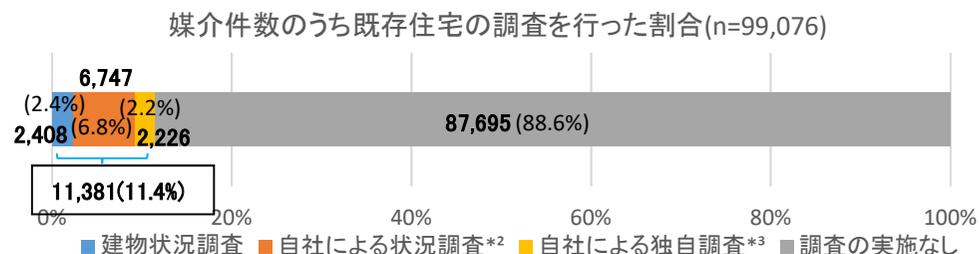
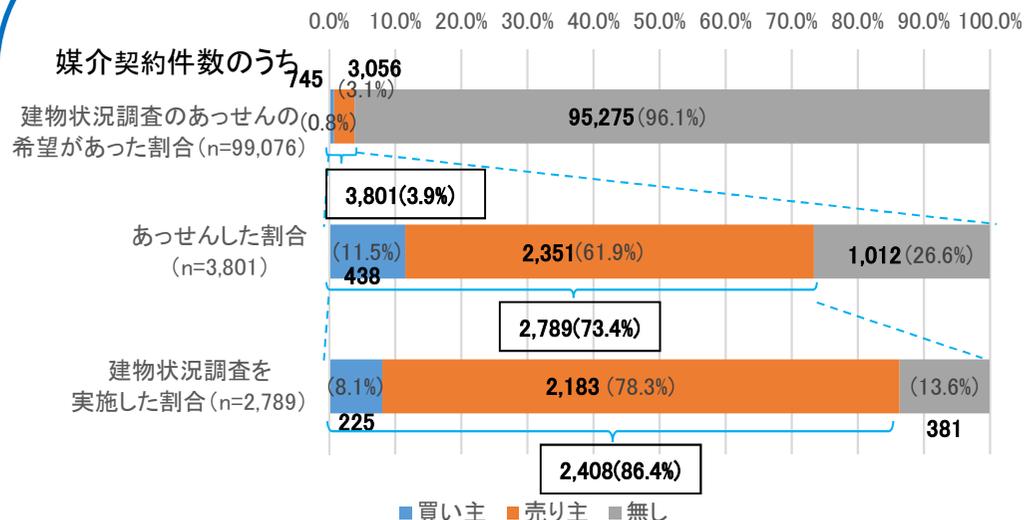
1. 実施期間
令和2年10月14日(水)から
令和2年11月4日(水)
2. 調査の方法
流通団体*の管理するホームページ等
を通じて所属する会員へ回答用ウェブ
フォームを周知し、同フォームから
回答を受付。

※1 全国宅地建物取引業協会連合会・全日本不動産協会・不動産流通経営協会

3. 調査者対象
流通団体に所属する宅建業免許を
保有する事業者を対象として実施

4. 調査票の回収状況
有効回答数:577件

アンケート結果(速報値)



※2自社による状況調査: 宅建業者が自ら、又は、宅建業者の依頼により実施される既存住宅状況調査
 ※3自社による独自調査: 宅建業者が自ら、又は、宅建業者の依頼により実施される独自の調査基準による既存住宅の調査

既存住宅に係る各種調査の効率化

- 既存住宅に係る調査にはインスペクションの他、瑕疵保険の現場検査、フラット35物件検査など複数存在する。
- これらの調査を同時に実施する例や他の現場調査結果を活用する例がみられる。

各検査・調査の項目一覧

インスペクション

- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)

瑕疵保険現場検査

- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)
(オプション)
- 設備配管に係る劣化事象等

フラット35物件検査

- 構造耐力上主要な部分に係る劣化事象等
- 雨水の浸入部分に係る劣化事象等
- 新耐震基準(書類確認)
- 接道・規模・規格
- 省エネ性
- バリアフリー性
- 耐久性・可変性

※  : 検査内容の一部が重複している項目

既存住宅状況調査方法基準の合理化等

- インспекションの普及を図るため、既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべき。
- 中長期的には、ドローン・点検ロボット等の検査機器を用いた検査方法の精緻化・高度化を図るべき。

既存住宅状況調査方法基準の見直し（案）

検査基準の合理化

- ・コンクリート圧縮強度、鉄筋探査を省略できる対象の拡大（告示改正等）
- ・マンション共用部分検査の取扱いの見直し（告示改正等）

検査基準の明確化

- ・検査不能部分の取扱い等の明確化（告示改正等）
- ・検査部位・検査方法等の明確化（解説・講習テキスト改正）

中長期的な課題（案）

検査方法の精緻化・高度化等

- ・ドローンや点検ロボット等の検査機器を用いた検査方法の整理（目視・計測の代替・精緻化）
- ・赤外線やサーモグラフィ等の検査機器を用いた検査方法の開発や判断基準の策定（目視・計測が不可能な部位の検査の可能性）

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護 の充実について

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

4-1. 背景

住宅の品質確保の促進等に関する法律

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

＜創設の背景＞ —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。

＜目的＞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

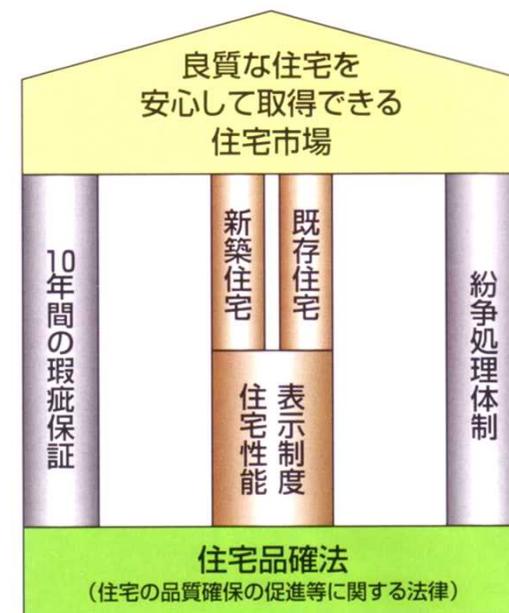
- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱

①瑕疵担保責任

②住宅性能表示制度

③紛争処理体制の整備



住宅瑕疵担保履行法の概要

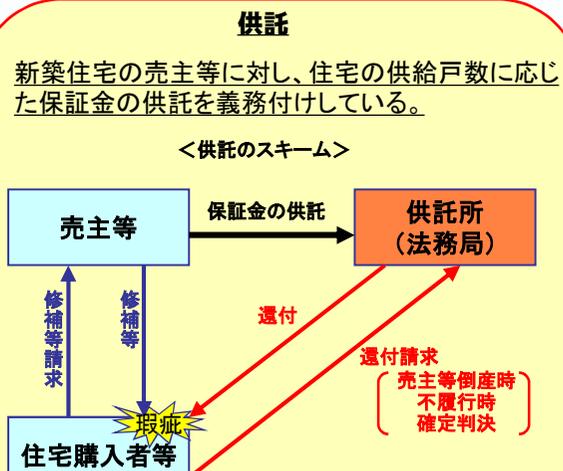
○ 住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

新築住宅：建設業者及び宅地建物取引業者（新築住宅の売主等）は、住宅品質確保法に基づく10年間の瑕疵担保責任を負う。
（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分）

構造計算書偽装問題

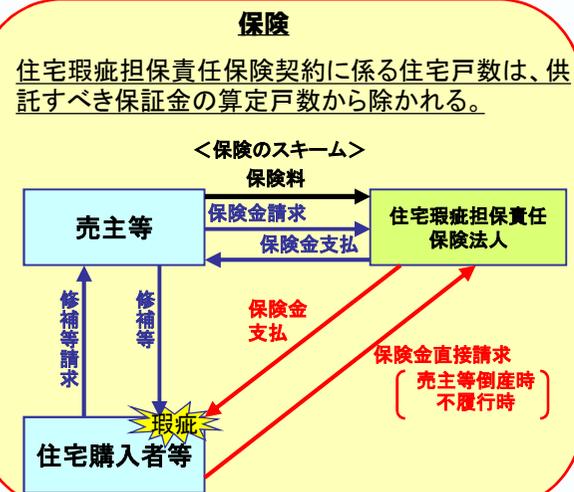
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。



3. 紛争処理体制の整備

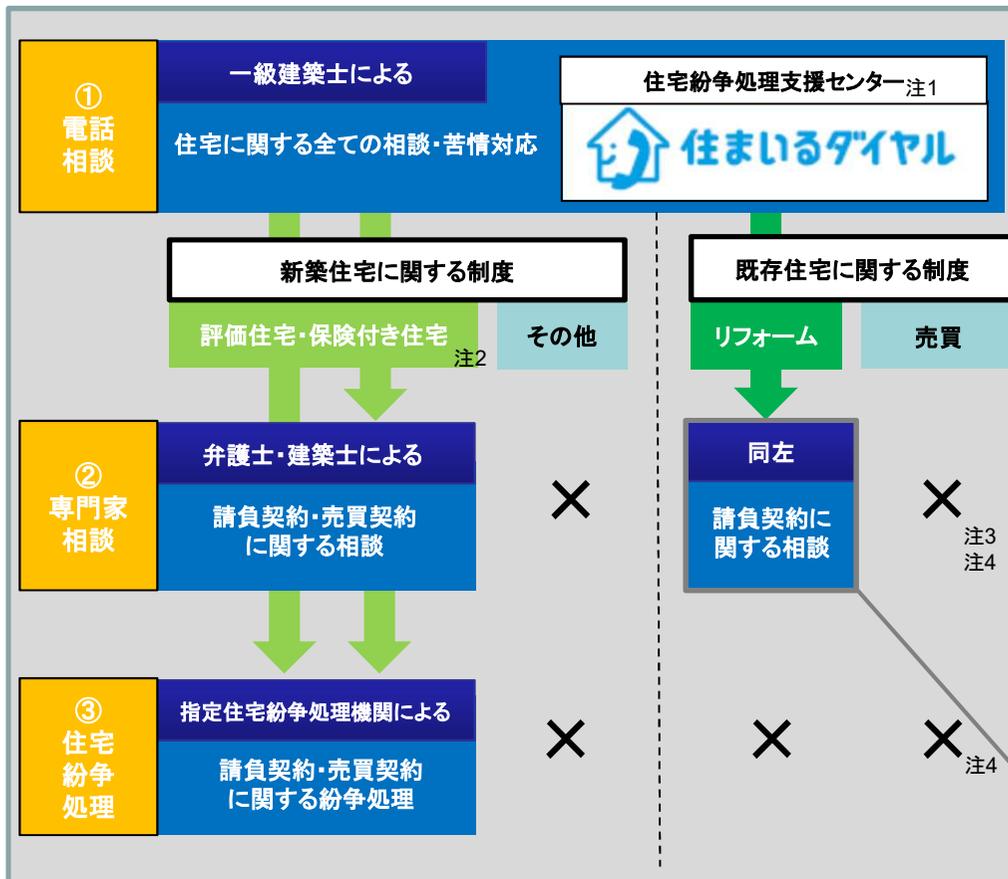
住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主等と住宅購入者等の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅取得者の利益の保護

住宅の紛争処理制度

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅、保険付き住宅（新築）の取得者は、「①電話相談」、「②専門家相談」、「③指定住宅紛争処理機関による住宅紛争処理」を利用できる。
- 一方で、原則として既存住宅に関する住宅紛争処理は対象外となっている。



運営費用: 左図の業務の実施に要する経費は、住宅品質確保法等に基づき、評価住宅に係る「評価機関」及び保険付き住宅に係る「保険法人」から拠出される負担金が充てられている。

図面等資料: 評価機関は建設住宅性能評価申請書及びその添付図面等を評価書交付日より20年間、保険法人は過去20事業年度に保険証券を発行した住宅に関する図面・書類等を保管する義務があり、指定住宅紛争処理機関は紛争処理の業務の実施に必要な限度において、これらの資料の提出等を求めることができる。

- 注1 住宅品質確保法82条に基づいて、住宅リフォーム・紛争処理支援センターが住宅紛争処理支援センターとして指定を受けている。
- 注2 評価住宅：住宅品質確保法に基づき、国の登録を受けた評価機関により「建設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅
保険付き住宅：住宅瑕疵担保履行法に基づく「住宅瑕疵担保責任保険」が付された住宅
- 注3 既存住宅売却の専門家相談は、一部の地域で国庫補助事業として実施
- 注4 既存住宅に係る建設住宅性能評価書が交付された住宅は対象

リフォーム専門家相談は国庫補助事業として実施

4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

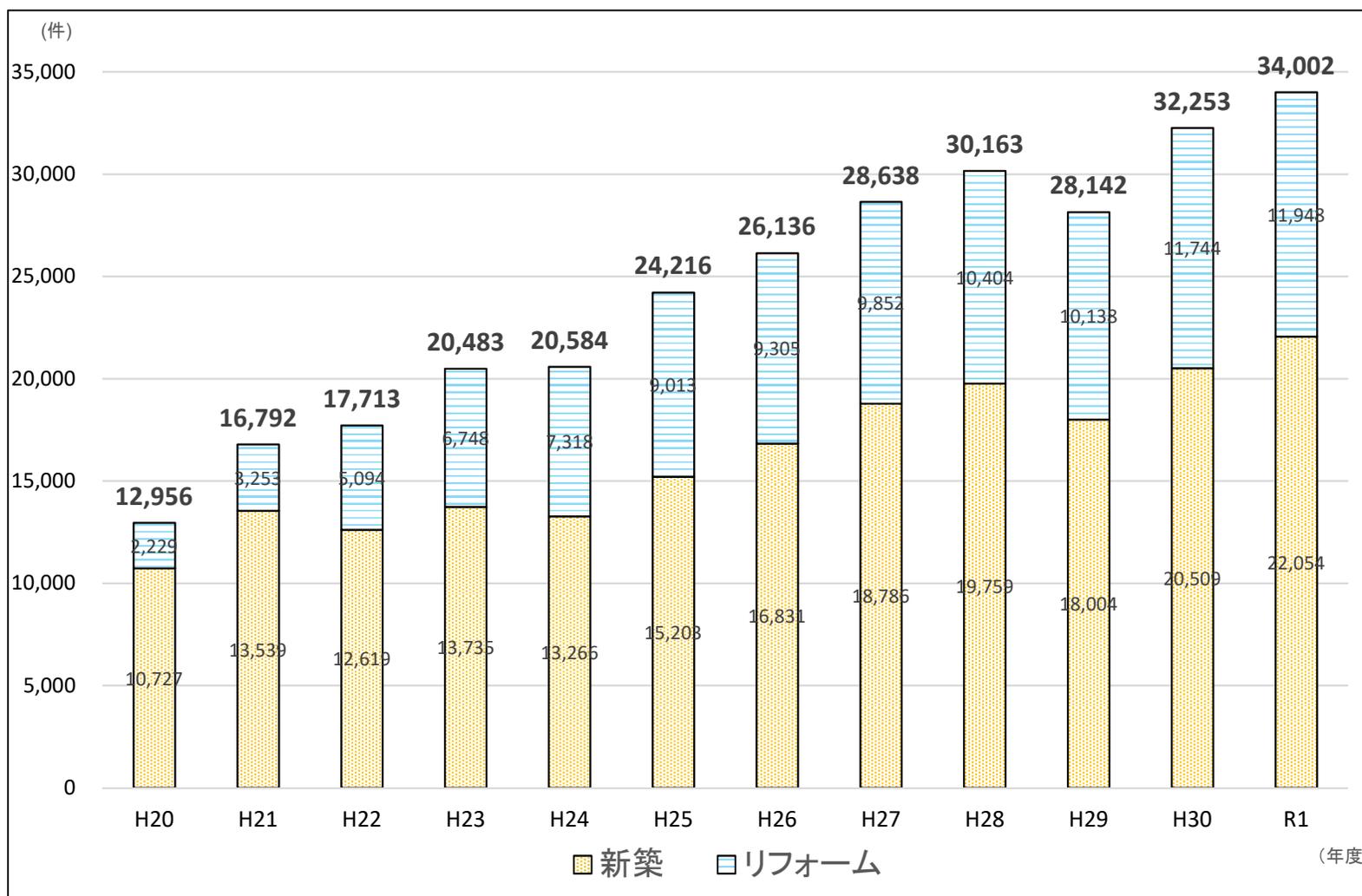
4-2. 当面取り組むべき施策の方向性

- (1) 既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実
【2号保険付き住宅の住宅紛争処理制度対象への追加】**

電話相談(住まいるダイヤル)の利用件数

○ 電話相談(住まいるダイヤル)の新規相談件数は年々増加しており、令和元年度は過去最高の34,002件となった。

【電話相談(住まいるダイヤル)新規相談件数の推移】

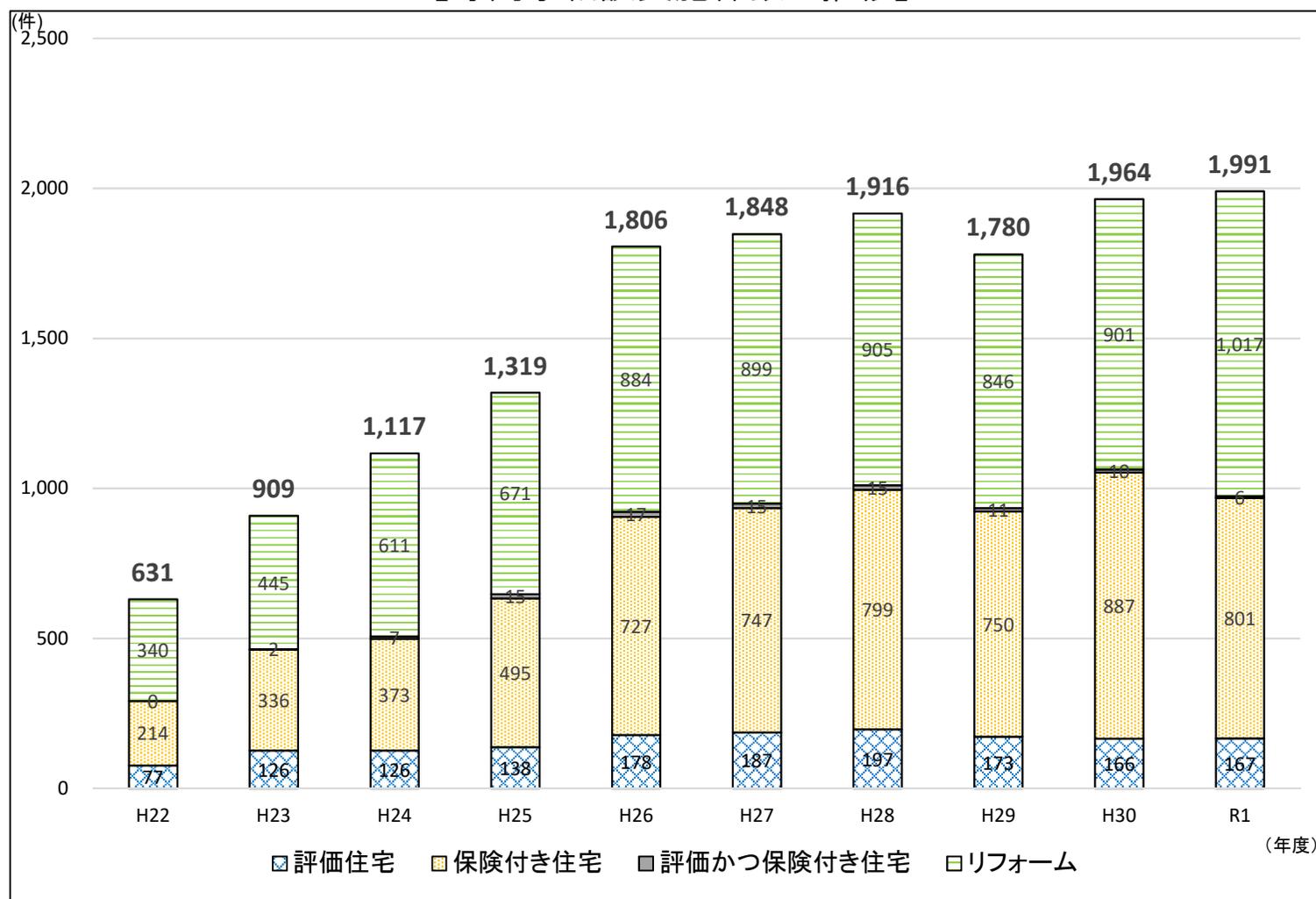


出典:『住宅相談統計年報2020』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および住宅リフォーム・紛争処理センター提供資料より国土交通省作成

専門家相談の実施件数

○ 専門家相談の実施件数は近年、年間1,900件前後で推移している。

【専門家相談実施件数の推移】

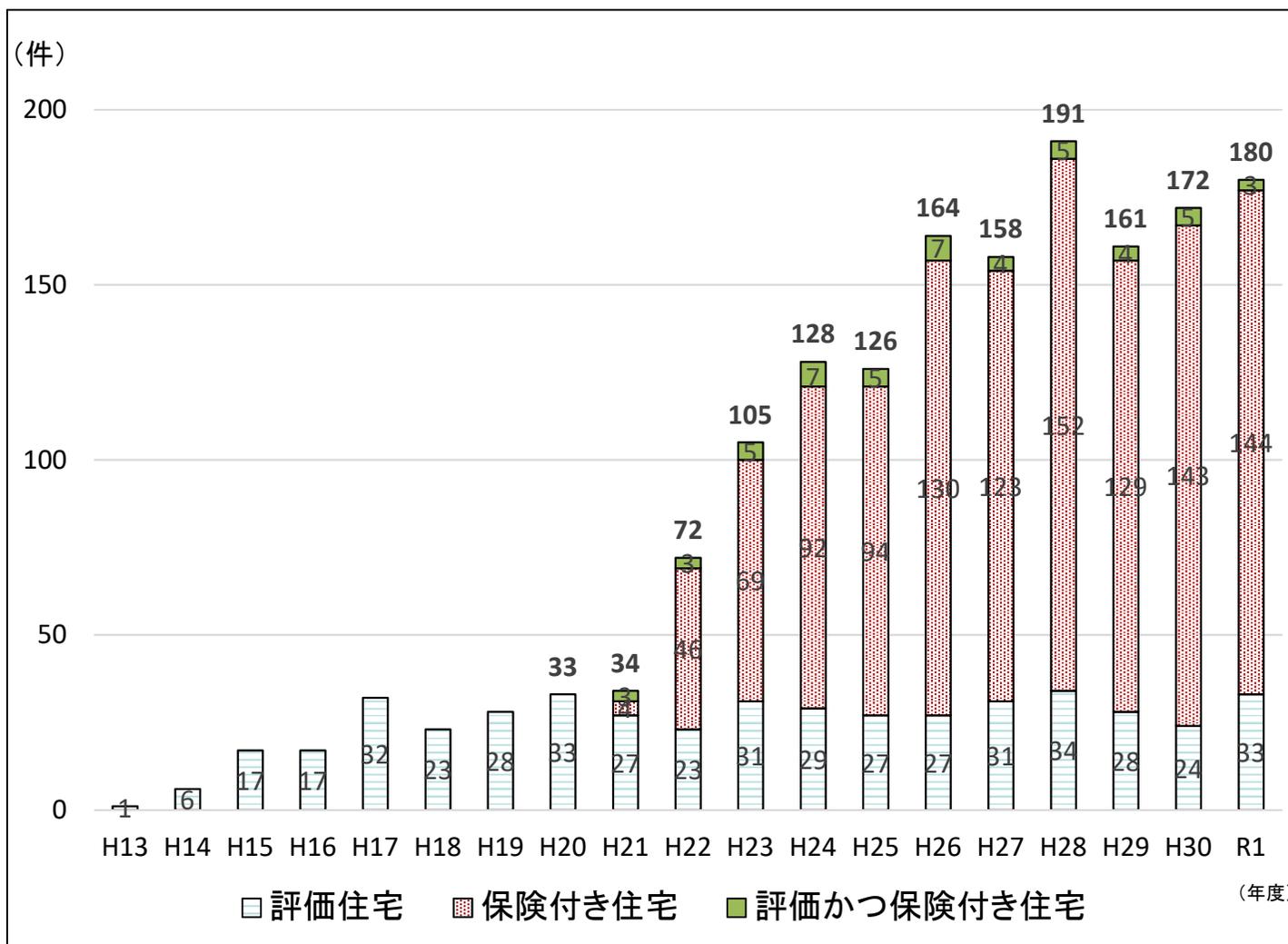


出典：『住宅相談統計年報2020』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理センター提供資料より国土交通省作成

住宅紛争処理の申請受付件数

○ 住宅紛争処理の申請受付件数は令和元年度は180件となり、制度開始後の累計は1,648件となった。

【紛争処理申請受付件数の推移】



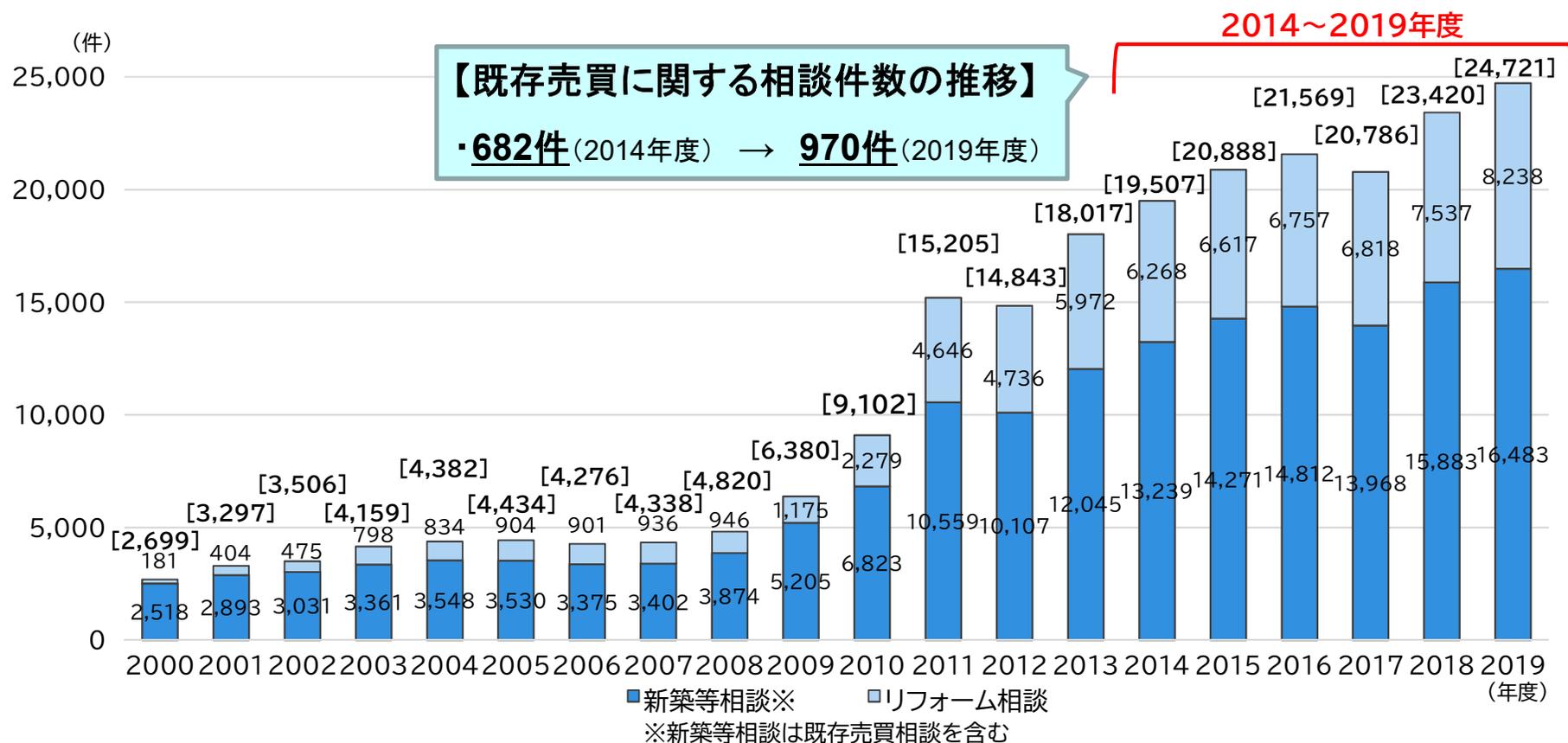
出典：『住宅相談統計年報2020』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理センター提供資料より国土交通省作成

住宅のトラブルに関する電話相談の実施状況

再掲

- 住宅紛争処理支援センターで受け付けたトラブルに関する電話相談の件数は10年間で約2.7倍となった。
- 同センターで受け付けたトラブルに関する電話相談のうち、約30%がリフォーム相談である。また、既存売買に関する相談は集計を開始した2014年度から6年間で約1.4倍となった。

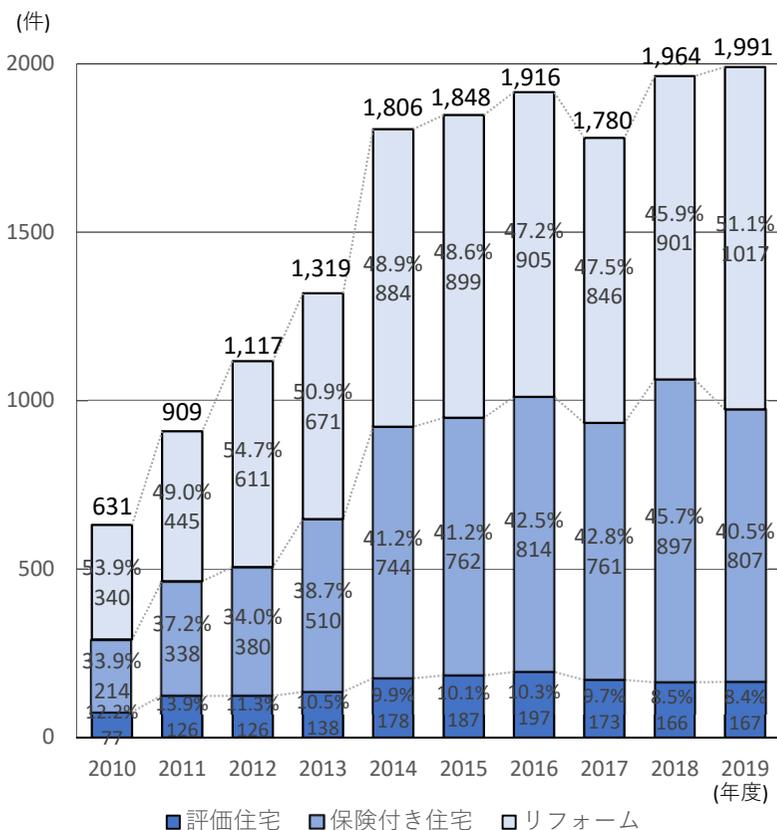
【トラブルに関する電話相談の実施件数の推移】



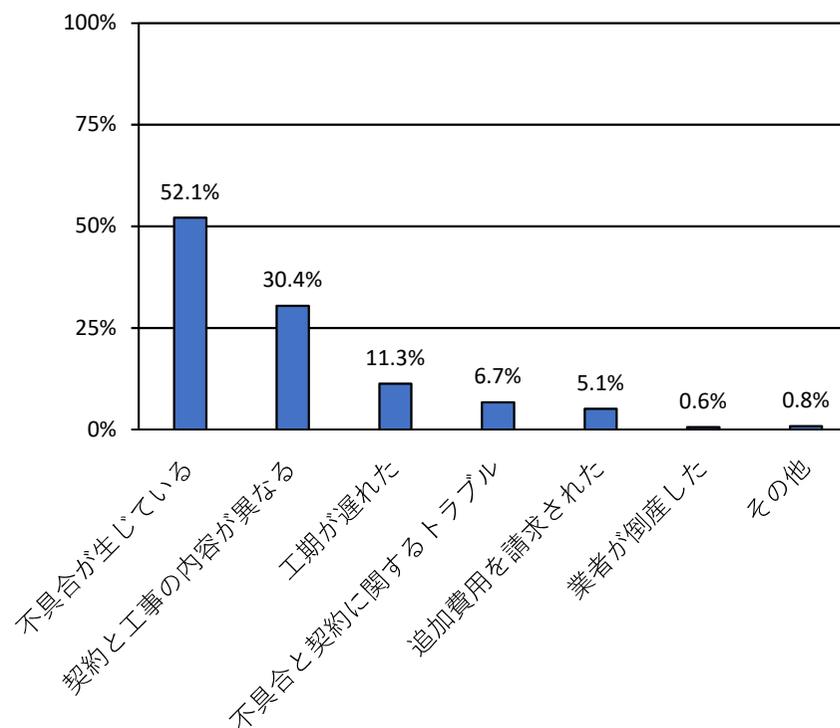
住宅のトラブルに関する専門家相談の実施状況

- 住宅紛争処理支援センターで受け付けた**専門家相談**は近年、年間1,900件前後で推移しており、このうち**リフォームに関するものは、約50%超を占めている**。
- リフォームに関する専門家相談のきっかけとして、「不具合が生じている」をあげた回答が約50%を占めている。

■ 専門家相談の実施件数の推移



■ リフォームに関する専門家相談のきっかけの割合 (2019年度) (n=901) ※複数カウント



リフォームの受注部位と専門家相談における相談内容

- リフォーム工事における工事部位としては、「内装」、「給排水衛生設備」、「外壁」、「屋根屋上」の割合が高い。
- リフォーム工事に関する専門家相談において不具合が生じている部位としては、「内装」、「外壁」、「屋根屋上」の割合が高い。

【リフォームの受注部位と専門家相談における相談内容の傾向比較】

部位		元請けとして受注したリフォーム工事における工事部位（複数カウント）※1		リフォームに関する専門家相談における不具合部位（複数カウント）※2	
		件数	割合	件数	割合
建築	基礎躯体	940	7.1%	23	3.9%
	屋根屋上	2,901	22.0%	158	26.5%
	外壁	4,036	30.7%	158	26.5%
	建具	2,506	19.0%	67	11.2%
	内装	4,590	34.9%	206	34.5%
設備	給排水衛生設備	4,395	33.4%	49	8.2%
	電気設備等	1,983	15.1%	17	2.8%
	その他の設備	1,948	14.8%	60	10.1%
	外構	688	5.2%	6	1.0%
	地盤			0	0.0%
	その他	2,128	16.2%	22	3.7%
受注件数または相談件数 ※3		13,157		597	

出典：※1：『国土交通省令和元年度 建築物リフォーム・リニューアル調査』の「Ⅲ.Ⅳ. 個別の元請工事内容」調査から作成，工事種類が不明なもの、工事部位が不明なものを除いた13,157件を対象に整理

※2：住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

※3：受注件数は、元請けとして受注した工事の件数，相談件数は、「不具合が生じている」相談件数

既存住宅売買・リフォームにおける住宅紛争処理のニーズ

- 既存住宅売買、リフォームに関する紛争の内容には、建築等に関する高度な知識が求められる内容も含まれることから、専門家相談に加え、専門家の関与の下に裁判外で紛争を解決するニーズは高いと考えられる。

【事案内容】

- 売主（宅建業者売主）から築25年の戸建住宅を購入した。購入後、雨漏りが発生し、いったんは売主により修補されたが、同様の雨漏りが何度も発生（台風による雨漏り発生を含む。）し、買主は当初の雨漏り補修の不備により再発したと考えている。
- 売主は災害に起因する雨漏りは修補の対象でないと主張するが、買主は被災前に既に発生していた雨漏りがあることから売主の説明に納得できない。

【相談内容】

- 売主に対して雨漏りの修補又は売買契約の解除を求めたい。

【事案内容】

- 築40年の戸建住宅で屋根の葺き替え工事を行ったが、工事後1ヵ月で雨漏りが発生した。リフォーム業者に伝えたところ、雨漏りは壁からのため業者に責任はないと主張された。
- その後、別業者3社に調査を依頼したところ3社とも屋根からの雨漏りと判断したため、再度リフォーム業者に補修を要求したが、多忙を理由に全く対応してくれない。

【相談内容】

- リフォーム業者に補修を求めたい。交渉方法を教えて欲しい。

【事案内容】

- 築37年の木造2階建て住宅で、A社が梁補強のリフォームを行った。
- リフォームの4年後にB社が調査を行ったところ基準値以上の床の傾斜がみられたため、不安になりA社に再調査を依頼したところ、傾きは許容差内であると言われた。

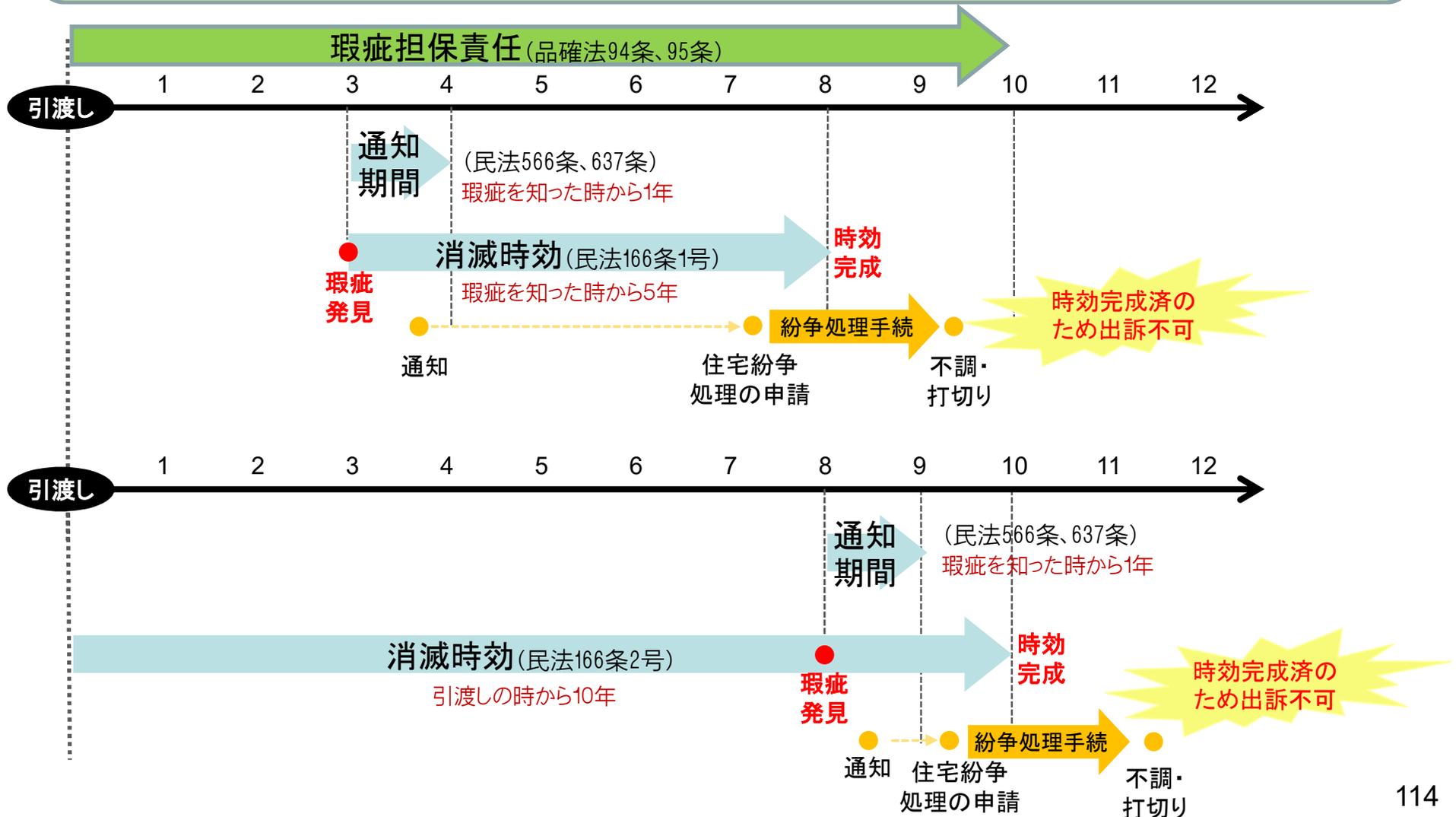
【相談内容】

- 補修及び補修の際に発生する仮住まい費用等を請求したい。

-
- 4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について**
 - 4-2. 当面取り組むべき施策の方向性**
 - (2) 消滅時効の完成が近い場合への対応強化等**
【時効の完成猶予効の付与】

住宅紛争処理制度と時効の関係

- 住宅品確法では、新築住宅について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を規定しているが、消滅時効に関しては民法の一般原則に従う必要がある。
- 消滅時効の完成が近い場合、住宅紛争処理を十分活用できないケースがあり得る。



住宅紛争処理における具体的な弊害事例

- 消滅時効の完成が迫っている場合には、時効完成前に住宅紛争処理の申請を行ったにもかかわらず、不調・打切りとなっても、裁判所への訴えの提起ができない。
- そもそも住宅紛争処理の活用を諦めざるを得ないケースや、時効の完成猶予効を得るために他制度(民事調停等)を並行して提起せざるを得ない例が存在している。

＜他制度(民事調停等)を並行して提起せざるを得なかった例＞

平成18年5月XX日	引渡し	
平成27年12月	瑕疵(雨漏り)を発見	
平成28年4月A日	住宅紛争処理(調停)の申請	時効完成まであと1か月強だが住宅紛争処理では時効は中断しない
平成28年5月B日	第1回審理 ・時効完成間際であるため、時効中断のためには別途民事調停等を申し立てる必要があることを説明	
平成28年5月C日	簡易裁判所に民事調停法に基づく民事調停の申立【民法147条1項により時効中断】	
平成28年5月XX日	引渡しから10年経過	民事調停を申し立てていなければ消滅時効が完成してしまう
平成28年7月D日	審理	
平成28年7月E日	簡易裁判所における民事調停の第1回期日 ・次回期日は9月を指定するが、住宅紛争処理が継続していれば期日を延期することとなった	
平成28年7月F日	審理	
平成28年9月～11月	審理	
平成28年12月G日	和解(調停成立)	仮に民事調停を申し立てず、不調・打切りとなっていれば裁判所への出訴不可
平成28年12月H日	簡易裁判所における民事調停の取下げ	住宅紛争処理により時効が中断すれば不要な手続

※「時効の中断」は、民法改正により令和2年4月1日から「時効の完成猶予」と改められたが、表中では具体例の当時の用語である「中断」を用いている。

時効の完成猶予効の付与

○ 他法令に基づく裁判外紛争処理制度をみると、司法型、行政型、民間型の位置付けを問わず、時効の完成猶予効が付与されている例が多い。

<時効の完成猶予効を付与している制度の例>

司法型

裁判所内で行われるもの

(例)

- ・民事調停(民事調停法)
- ・家事調停(家事事件手続法)

行政型

行政委員会や行政機関等が行うもの

(例)

- ・公害等調整委員会(公害紛争処理法)
- ・建設工事紛争審査会(建設業法) 等

民間型

民間組織、弁護士会、業界団体等が運営するもの

住宅品確法は、
民間型の個別法型に
位置づけられる

認証ADR機関

ADR法に基づく認証
ADR法の法律効果を付与

(例)

- ・弁護士会、行政書士会等
計158機関が認証取得

個別法に基づく機関

個別法に基づき業務実施

(例)

- ・指定紛争解決機関
(保険業法、金融商品取引法等) 等

-
- 4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について**
 - 4-2. 当面取り組むべき施策の方向性**
 - (3) 住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実**
【支援センターの業務拡充】

住宅紛争処理支援センターの業務

- 住宅紛争処理支援センターは、**紛争処理機関の支援**（費用助成、資料提供、委員研修等）、**相談業務**のほか、**紛争処理に関する調査研究**を行っている。

住宅紛争処理支援センターの業務

【品確法83条1項各号】 **支援等の業務**

評価住宅関係業務

- ① 指定住宅紛争処理機関に対して紛争処理の業務の実施に要する費用を助成すること。
- ② 住宅紛争処理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
- ③ 住宅紛争処理に関する調査及び研究を行うこと。
- ⑤ 指定住宅紛争処理機関の行う紛争処理の業務について、連絡調整を図ること。
- ⑥ 評価住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。

④ 指定住宅紛争処理機関の紛争処理委員又はその職員に対する研修を行うこと。

⑦ 評価住宅以外の住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する相談、助言及び苦情の処理を行うこと。

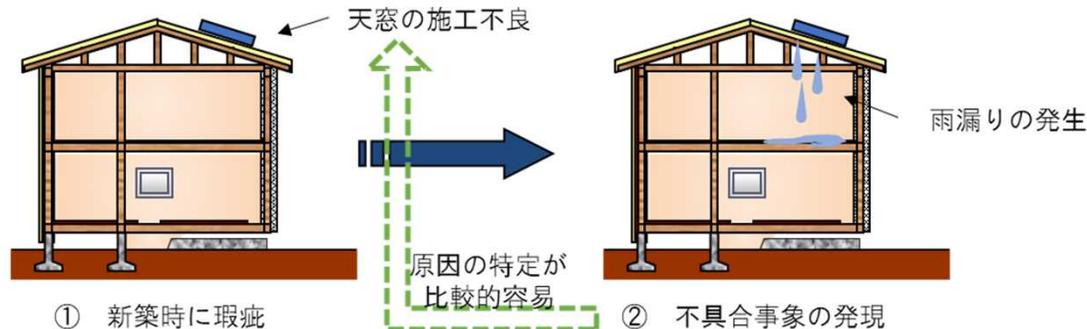
特別支援等の業務 【履行法34条1項各号】

- ① 指定住宅紛争処理機関に対して履行法33条1項に規定する業務の実施に要する費用を助成すること。
- ② 履行法33条1項の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを指定住宅紛争処理機関に対し提供すること。
- ③ 履行法33条1項の紛争のあつせん、調停及び仲裁に関する調査及び研究を行うこと。
- ④ 指定住宅紛争処理機関の行う履行法33条1項に規定する業務について、連絡調整を図ること。

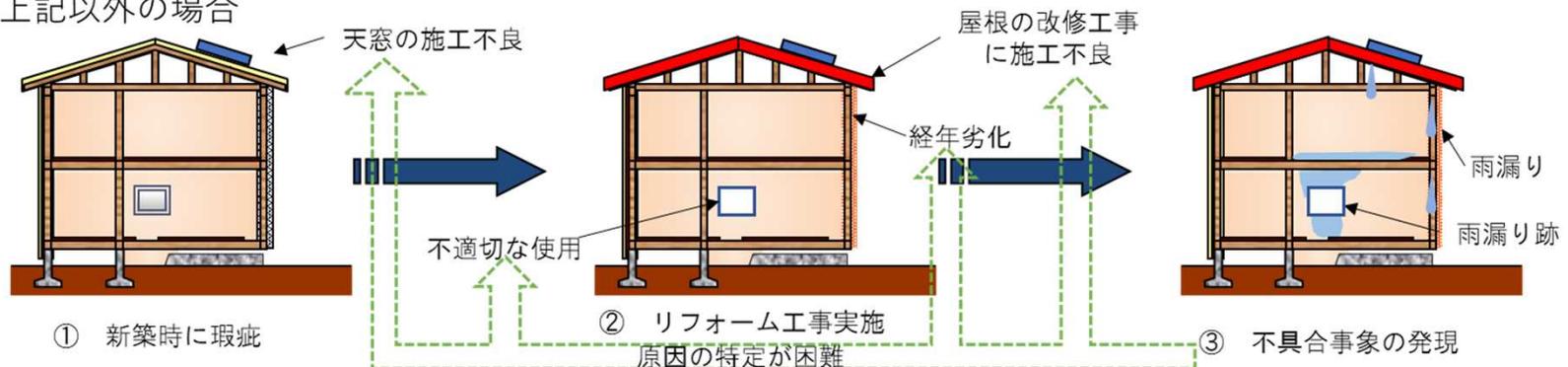
円滑な紛争処理を実施するための調査研究の必要性

- 住宅の瑕疵は、一般に、契約時には認識されていなかった不具合事象が数ヶ月から数年後に発現することにより、その存在が認識されるものの、不具合事象の要因は瑕疵だけとは限らない。
- 既存住宅では新築時の施工不良以外にもリフォーム工事の施工不良や部材の経年劣化等様々な要因が考えられ、トラブル解決に資するためにも、新築の住宅よりもより多くの不具合事象とその要因に関する情報を収集・分析する必要がある。

- 新築時から10年以内（通常の状態（リフォーム等を実施していない）を想定）



- 上記以外の場合



調査研究成果の更なる活用可能性

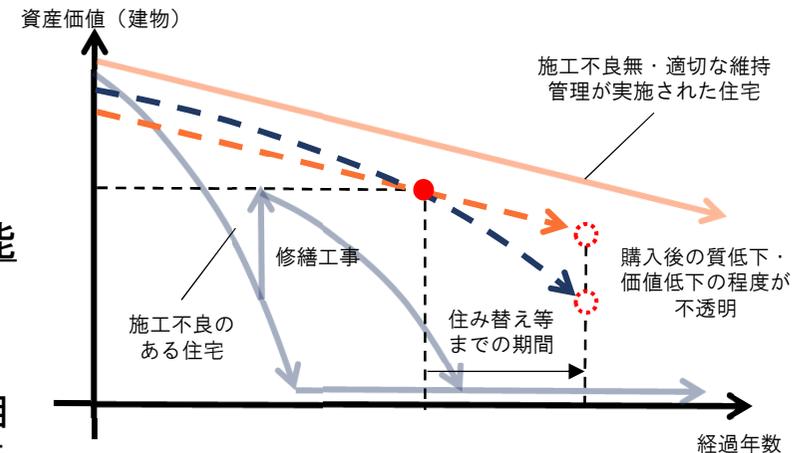
- 住宅の瑕疵に係る情報の収集・分析により、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び発生予防に係る情報発信が可能となるほか、円滑な紛争解決につなげることが可能となる。
- また、将来的には、瑕疵の発生リスクの評価やAI等を活用するための情報基盤となることが期待される。

<瑕疵・不具合発生リスクの予測>

- 蓄積された住宅の構法、築年数等と不具合事象・保険事故発生との関係をもとにした劣化・瑕疵のリスク評価を行うための基盤情報となる。
→リスク評価に応じた価値評価や保険料設定が可能

<現場検査のデジタル化・リモート化>

- AIを組み合わせ、外観(写真)から隠れた瑕疵を自動で判定することや、必要な補修や金額を自動で算出する等、検査業務のデジタル化が図られるとともに、ドローンや検査ロボット等のツールと組み合わせた遠隔検査の実施が可能となる。
→新型コロナウイルス感染症対策として現場検査のデジタル化・リモート化の推進

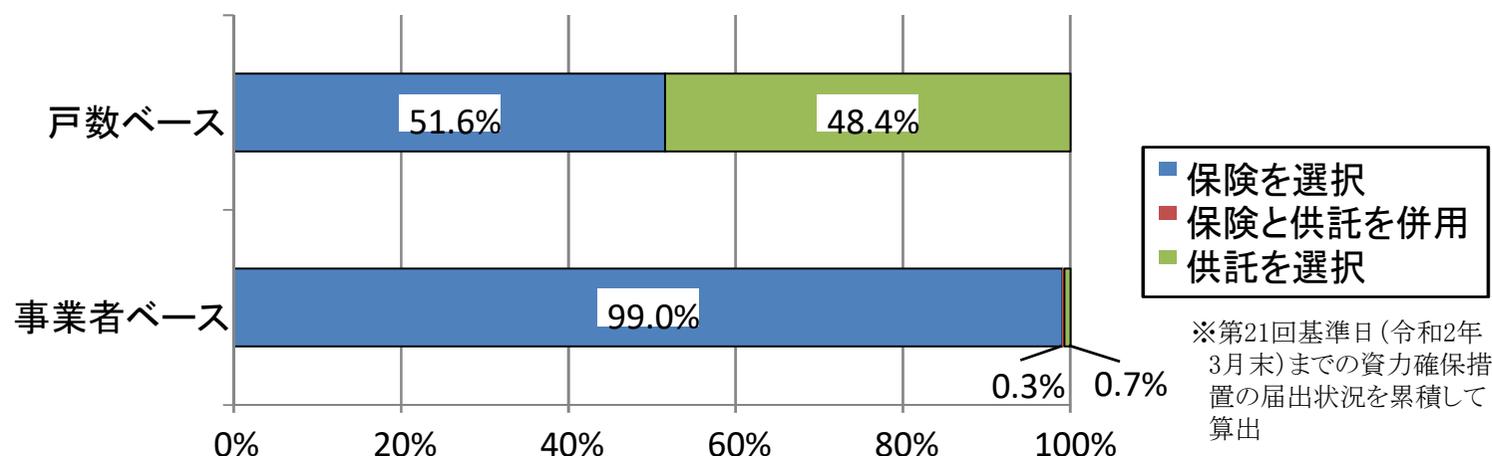


ドローン等を用いた外壁部の瑕疵判定の実施 (イメージ)

-
- 4. 住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について**
 - 4-2. 当面取り組むべき施策の方向性**
 - (4) 住宅瑕疵担保履行制度の合理化**

資力確保措置(供託及び保険)の状況

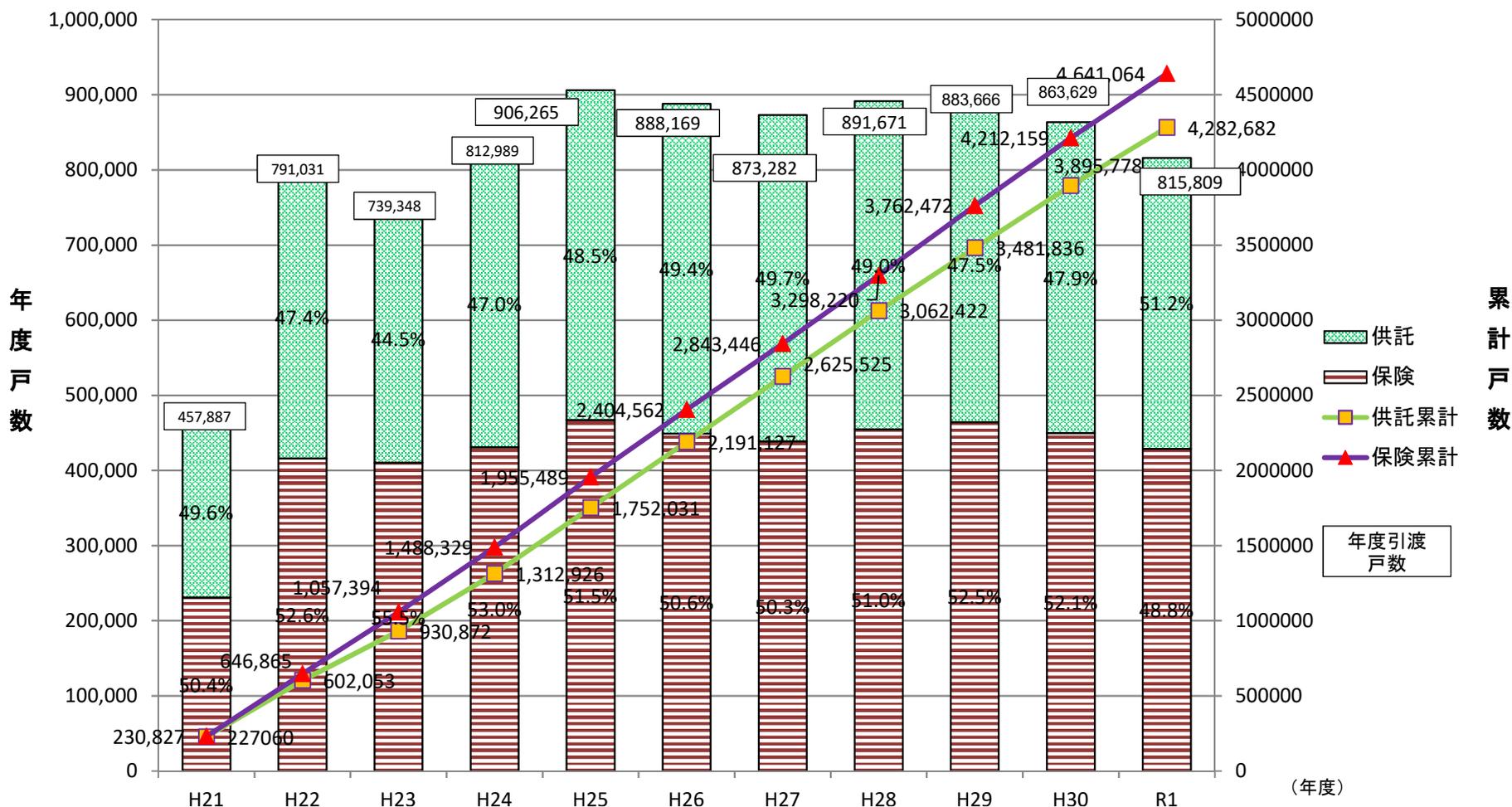
- 資力確保措置が行われた新築住宅は累計約892万戸であり、そのうち戸数ベースでは半数、事業者数ベースでは99%が保険を選択している。
- 事業者による資力確保措置状況の届出先は、都道府県知事が約96%、国土交通大臣が約4%となっている。



(例)R2.3.31分届出	建設業者	宅建業者	合計
国土交通大臣届出	2,016(3.0%)	1,108(7.0%)	3,124(4.1%)
都道府県知事届出	57,989(97.0%)	15,859(93.0%)	73,848(95.9%)
合計	60,005(100%)	16,967(100%)	76,972(100%)

資力確保措置(供託及び保険)の状況

○ 資力確保措置が講じられた新築住宅は年間80～90万戸程度で推移しており、また、供託と保険の選択については、戸数ベースで概ね半々となる傾向が継続している。

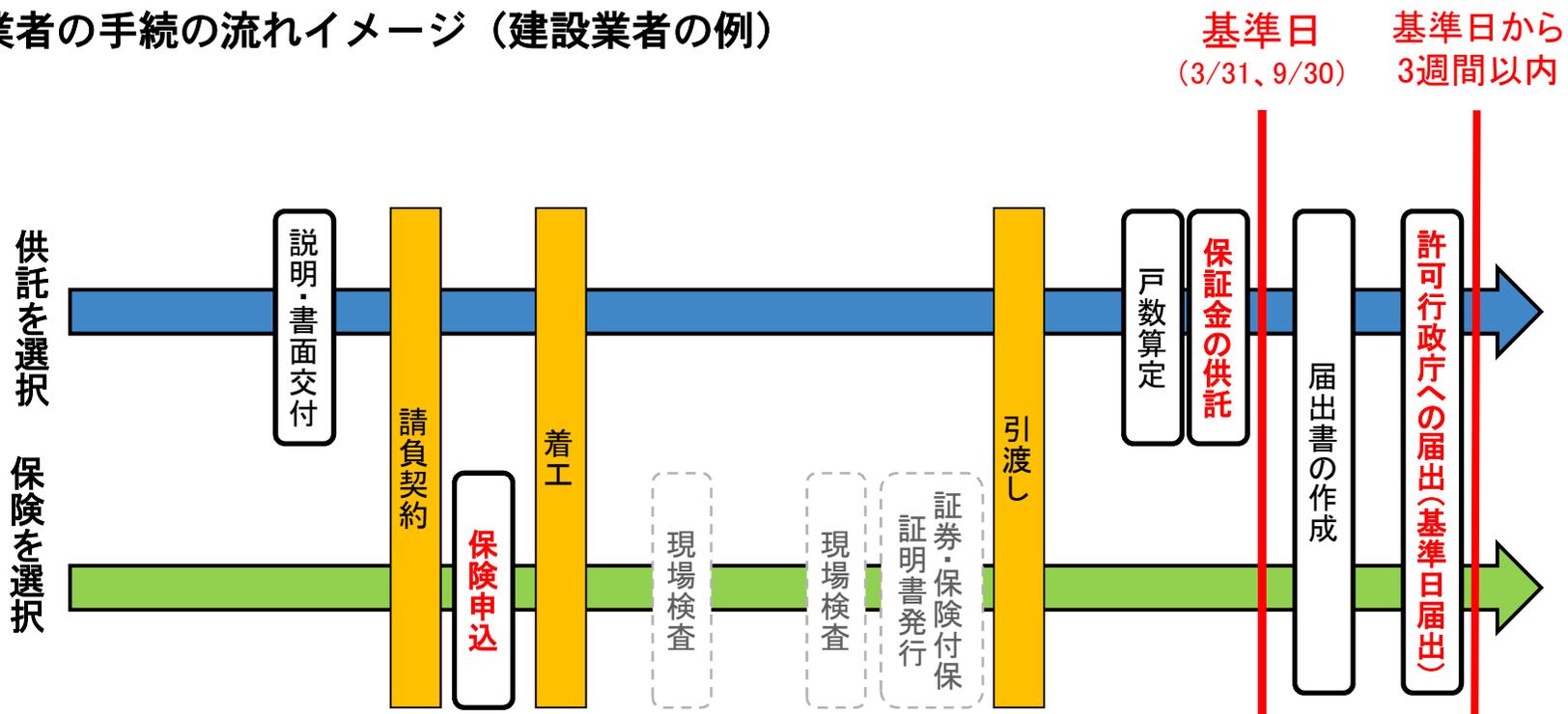


(注) 累積戸数は、住宅瑕疵担保履行法の施行日(平成21年10月1日)以降に引き渡された新築住宅の累積戸数

基準日届出手続きの現状と課題

- 新築住宅を引き渡した事業者は、年2回の基準日（毎年3月31日及び9月30日）ごとに、過去10年に引き渡した住宅に関する資力確保措置の状況について届出が必要である。
- 基準日ごとに約8万弱の事業者（建設業約6万、宅建業約2万）が届出手続を実施しており、手続きの合理化への要請が高まっている。

事業者の手続の流れイメージ（建設業者の例）



○デジタル・ガバメント実行計画(令和元年12月20日閣議決定)別紙1
 42. 住宅建設瑕疵担保保証金等の供託等の届出(◎国土交通省)
 …新たに特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく新築住宅の資力確保措置に係る届出の電子化システムを整備し、オンラインによる届出を可能とすることで、届出を行う建設業者等の利便性向上及び行政事務の効率化を図ることを検討する。

○国土交通省デジタル・ガバメント中長期計画(令和2年3月決定)
 力. 住宅建設瑕疵担保保証金等の供託等の届出
 国土交通省において、2020年度（令和2年度）～2022年度（令和4年度）にかけて基準日届出手続の電子化における環境整備（要件定義、システムの開発、サポート体制の整備、システムの試行運用、システム等の改修・見直し等）を行い、2023年度（令和5年度）を目途に、基準日届出についてオンライン申請を可能とする予定。