

長期優良住宅制度の評価と課題

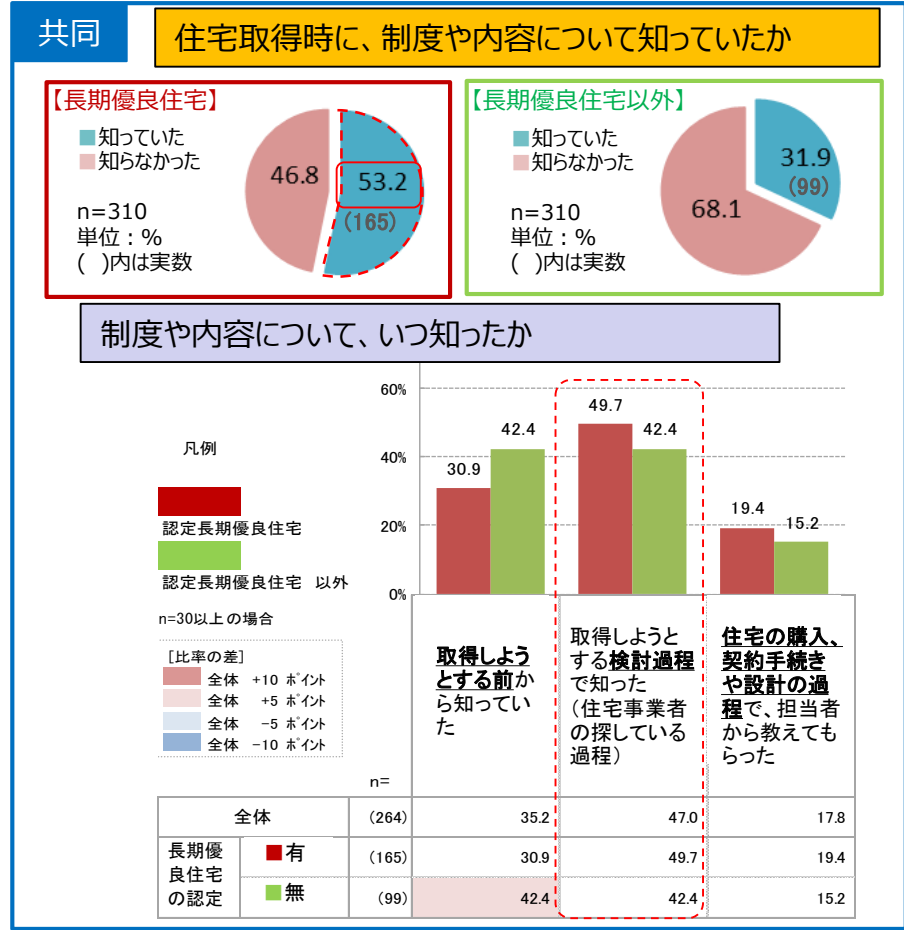
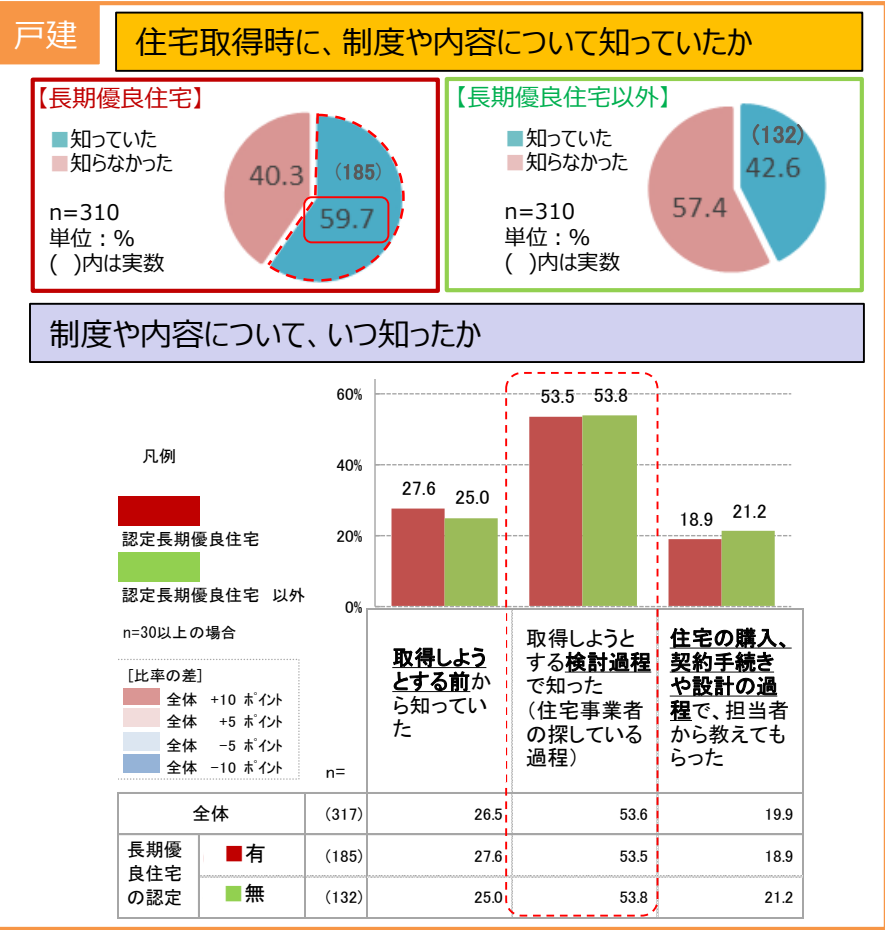
	対象	調査法	調査期間
消費者	過去10年間に新築住宅を購入した消費者 (内訳) ・戸建住宅取得者310人 (うち認定住宅取得者155人) ・共同住宅所有者310人 (うち認定住宅取得者155人)	Web調査	H30.10.23 ～H30.10.30
ハウスメーカー	(一社) 住宅生産団体連合会の企業会員12社	調査票をメールで配布・回収	H30.10.22 ～H30.11.7
工務店	・(一社) JBN・全国工務店協会 ・全国建設労働組合総連合 ・全国中小建築工事業団体連合会 の会員 配布件数：4,384件 有効回答数：610件	調査票を郵送配布。 FAXまたはメールで回収	H30.10.2 ～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

○評価

制度に対する消費者の認知度

Q. 住宅取得時に、制度や内容について知っていたか／いつ知ったか

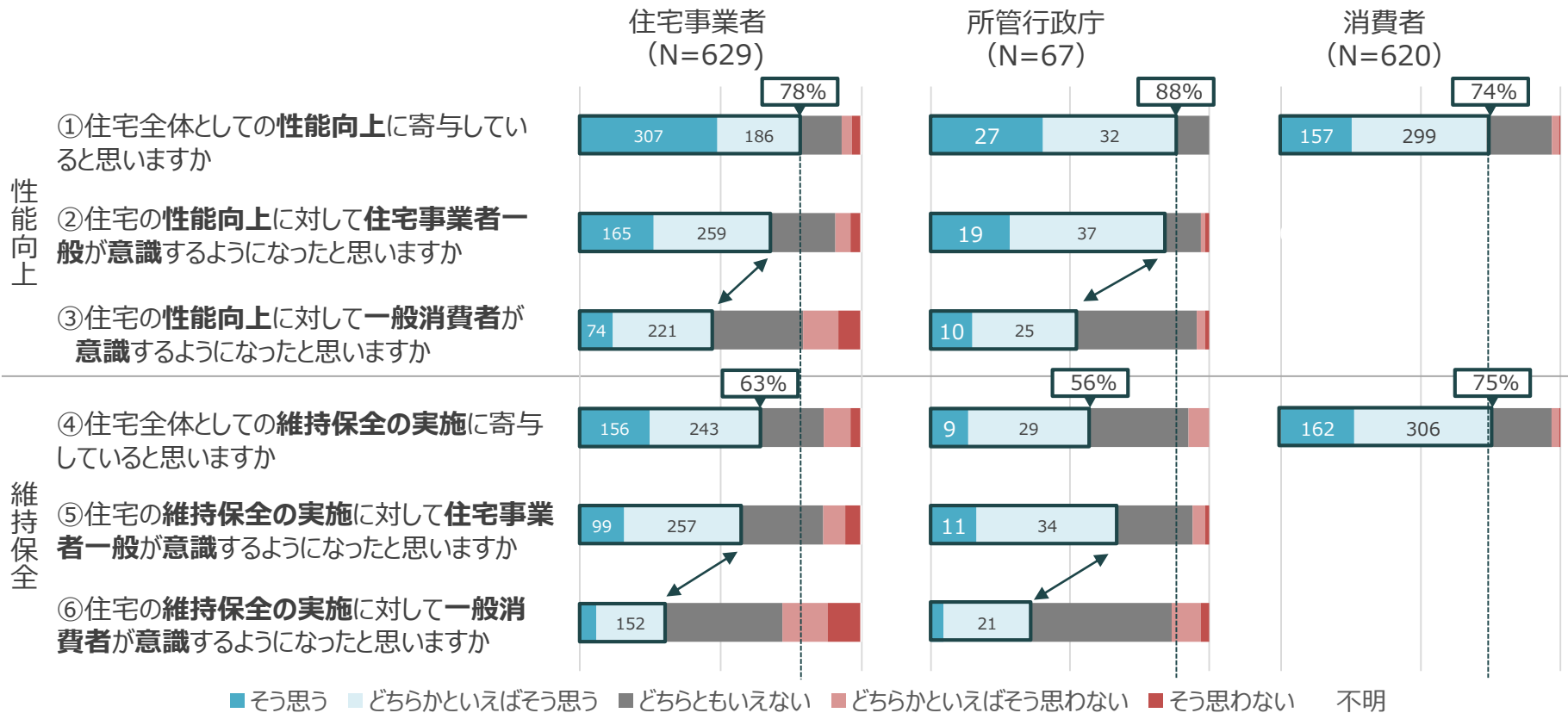
- 住宅取得時に「制度や内容について知っていたか」について、長期優良住宅の取得者においては戸建で6割、共同で5割強が「知っていた」としている。
- 制度や内容について、「いつ知ったか」について、戸建、共同ともに「検討過程」が多い。



住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与①

Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

- 肯定的回答の割合が総じて高い。また、性能向上に対する肯定的回答の割合が、維持保全に対する割合よりも高い
- 住宅事業者への意識づけへの寄与に比べて、消費者への意識づけへの寄与に対する肯定的回答の割合が低い

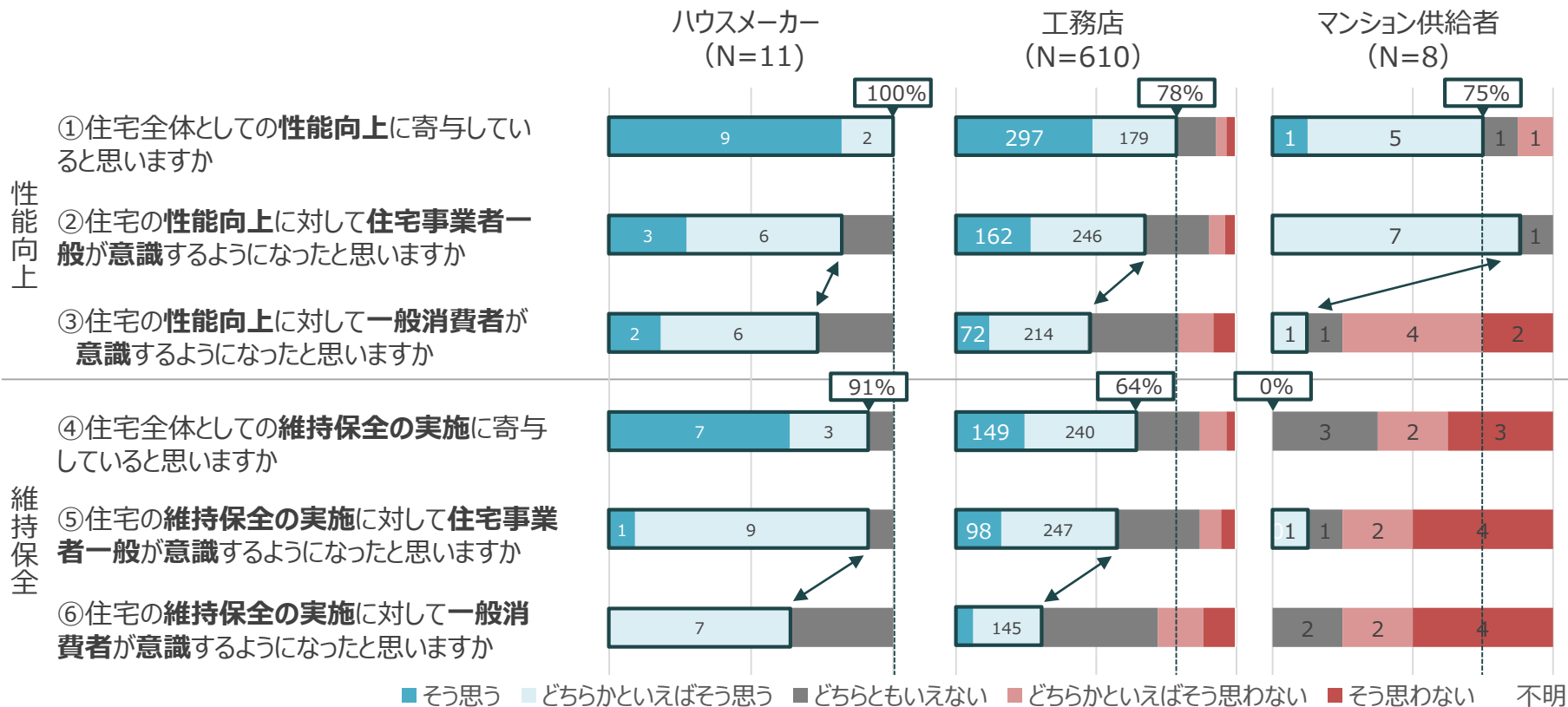


住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与②

Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

(「住宅事業者」をハウスメーカー、工務店、マンション供給者に分けて分析)

- いずれの住宅事業者も住宅全体の性能向上、住宅の性能向上に対する事業者の意識づけへの寄与については肯定的な回答が多い。
- 住宅の性能向上に対する一般消費者の意識付への寄与、維持保全の実施に対する寄与については、住宅事業者によって傾向が大きく異なる。



住まいに対する消費者の満足度①

Q. 現在の住まいに満足しているか、不満があるか？（性能関係）

- 認定の有無別にみると、性能にかかるといわれる項目においても「長期優良住宅」の方が満足度が高くなっている。
- 認定の有無別にみると、性能にかかるといわれる満足度の差が、戸建住宅に比べて共同住宅の方が小さい。

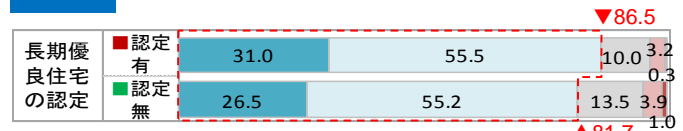
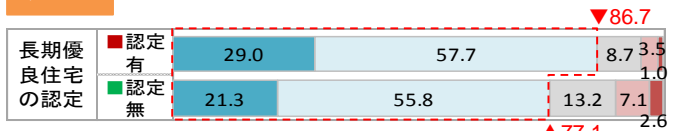
■ 満足している □ どちらかという満足している ■ どちらともいえない ■ どちらかという不満がある ■ 不満がある

※赤数字は「満足」及び「どちらかという満足」の合計

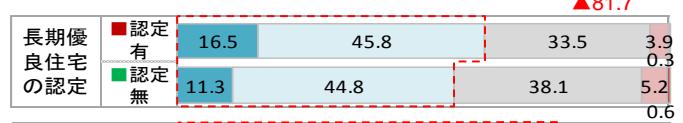
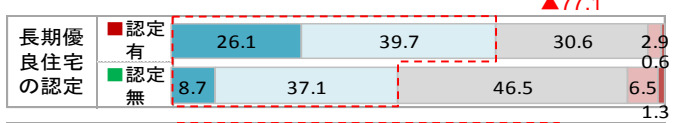
戸建 n=310 単位：%

共同 n=310 単位：%

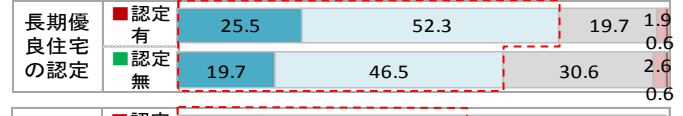
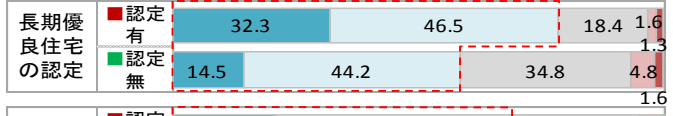
全体的



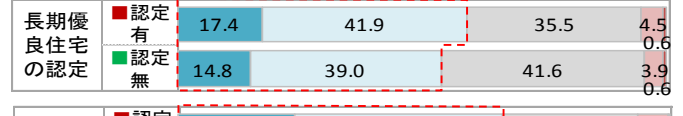
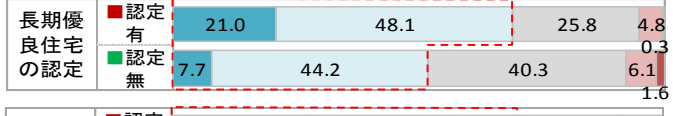
構造躯体の劣化対策



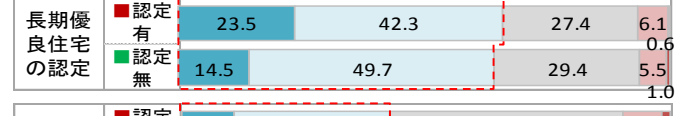
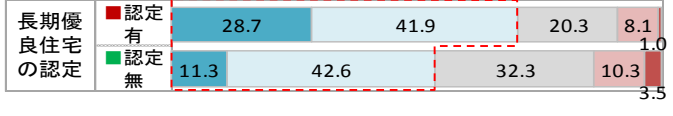
地震に対する耐震性



設備配管等の維持管理のしやすさ

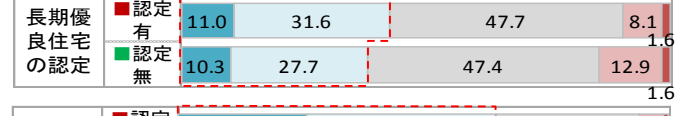


外壁・屋根や窓等の断熱性

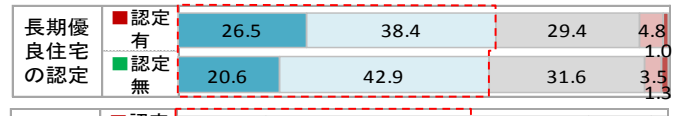
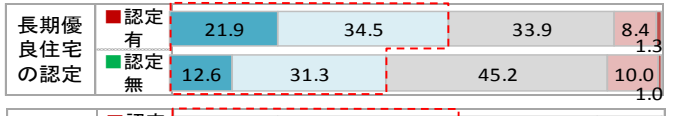


間取り変更のしやすさ

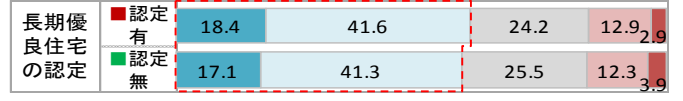
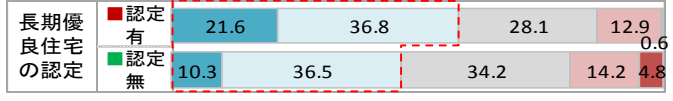
(「戸建」は該当なし)



住戸内のバリアフリー性



遮音性



住まいに対する消費者の満足度②

Q. 現在の住まいに満足しているか、不満があるか？（性能関係以外）

- 認定の有無別にみると、戸建住宅において、長期優良住宅の取得者の方が「維持保全計画」「アフターサポート」に対する満足度が高いが、共同住宅においてはその差は小さくなる。

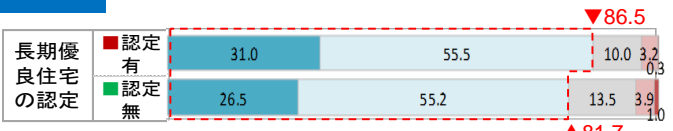
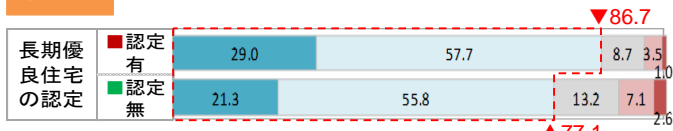
■ 満足している □ どちらかという満足している ■ どちらともいえない ■ どちらかという不満がある ■ 不満がある

※赤数字は「満足」及び「どちらかという満足」の合計

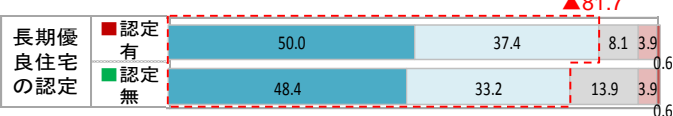
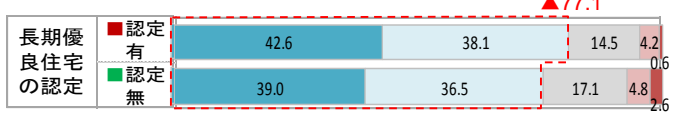
戸建 n=310 単位：%

共同 n=310 単位：%

全体的



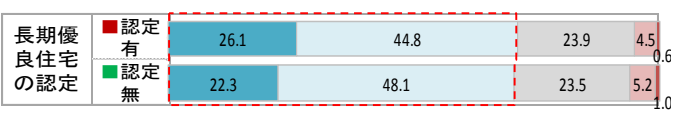
立地



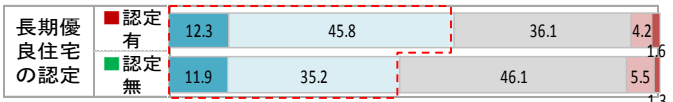
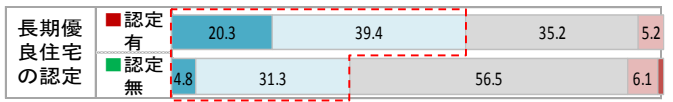
広さ(面積)、間取り



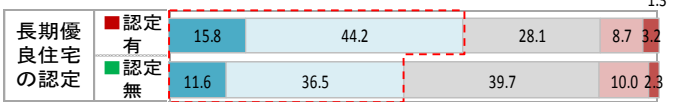
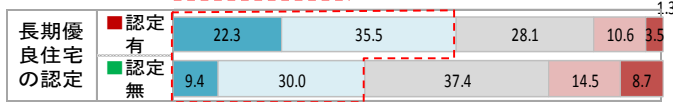
住宅のデザイン



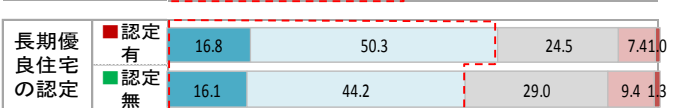
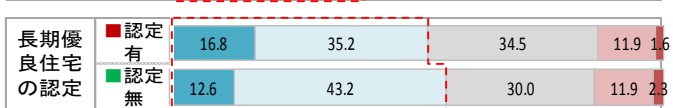
維持保全計画



アフターサポート



価格



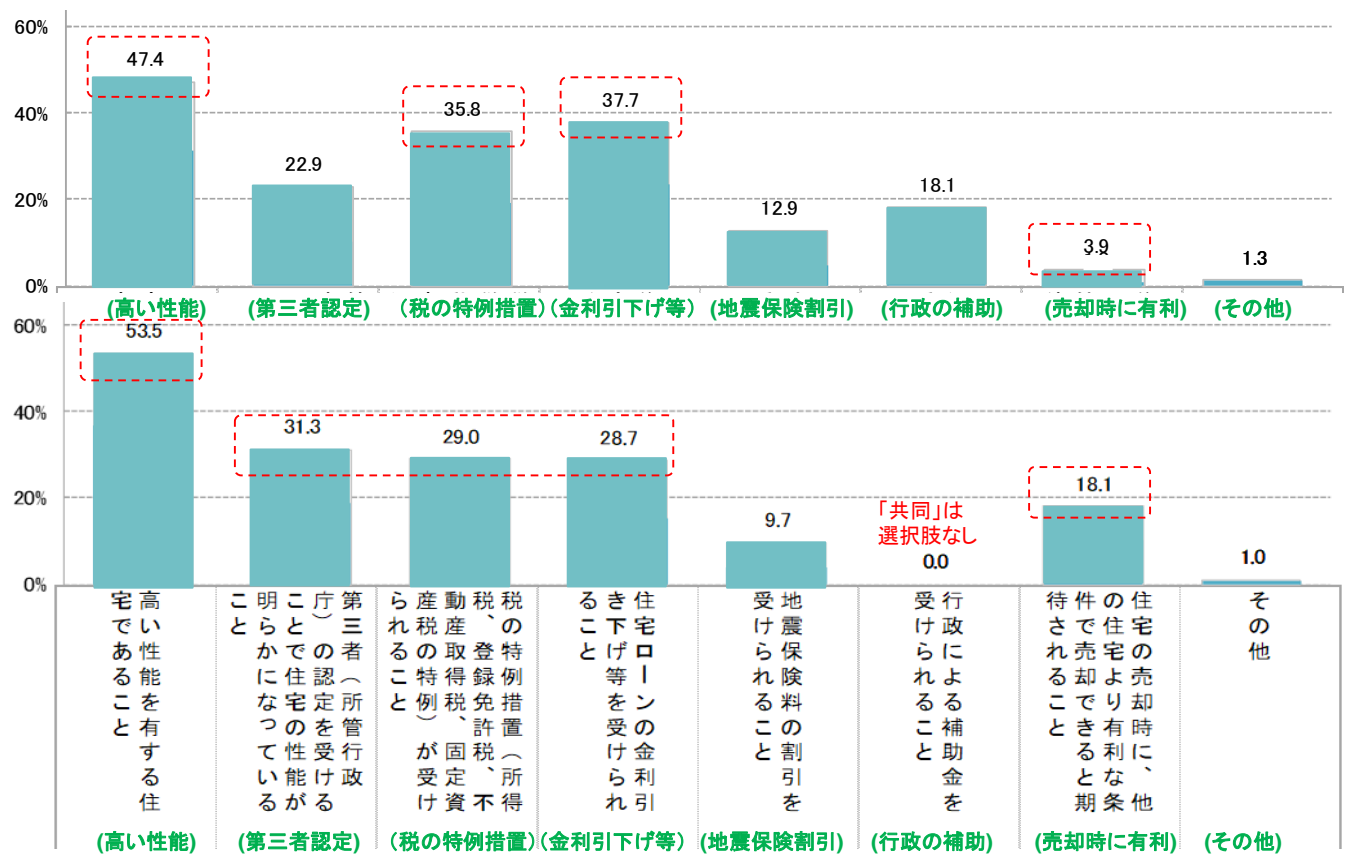
長期優良住宅とした理由

Q. 実際を取得した住まいを長期優良住宅とした理由は何か？

- 長期優良住宅とした理由について、戸建住宅の場合、「高い性能」の割合が最も高く47.4%。次いで「金利引き下げ等」が37.7%、「税の特例措置」が35.8%となっている。
- 共同住宅の場合は、戸建住宅同様「高い性能」の割合が最も高く53.5%。次いで「第三者認定」「税の特例措置」「金利引き下げ等」がほぼ同等で約3割前後となっている。
- 「売却時に有利」は、戸建住宅とくらべて共同住宅の割合が高い。

戸建
n=310
単位：%
MA（あてはまるもの2つまで）

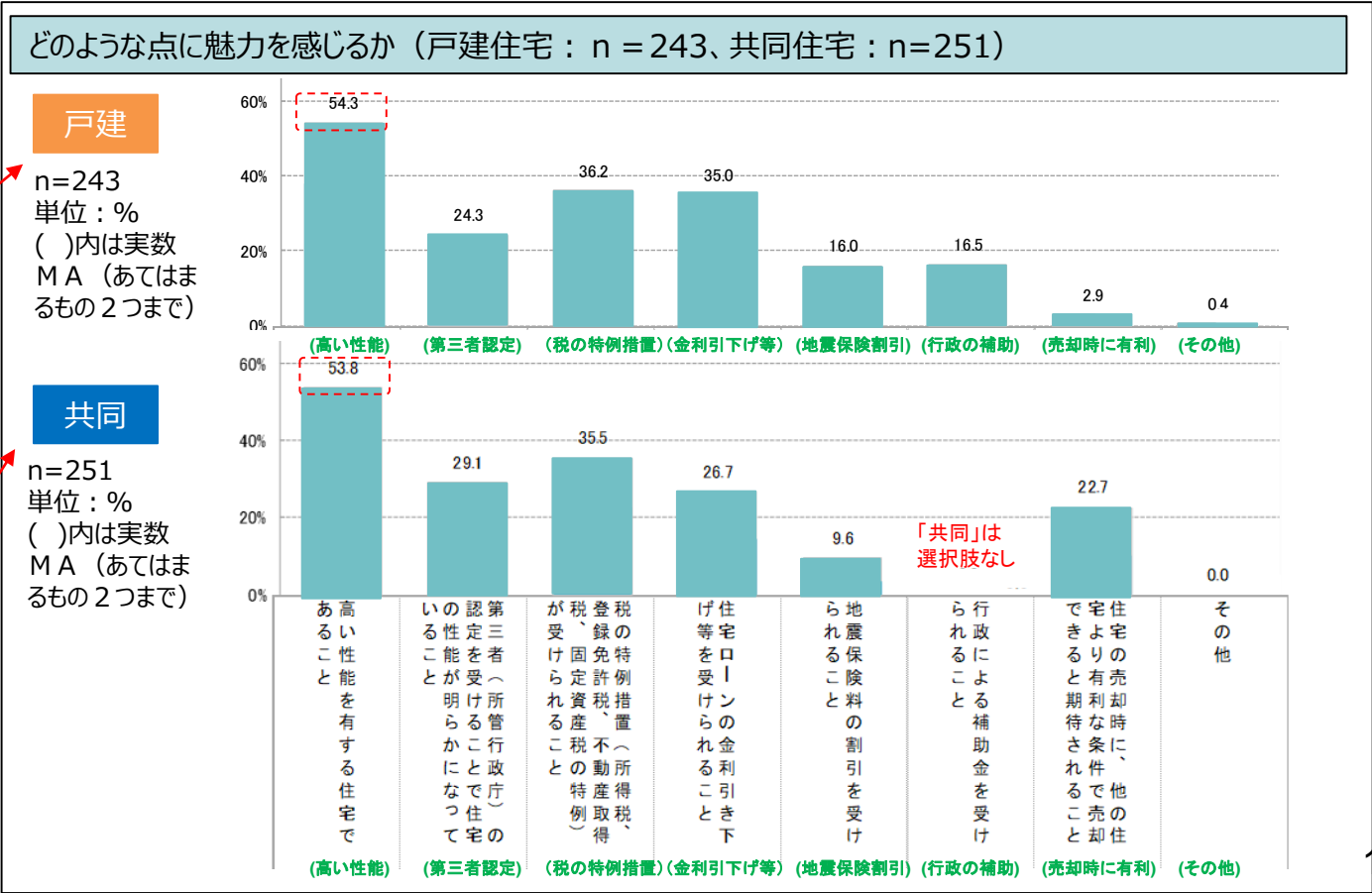
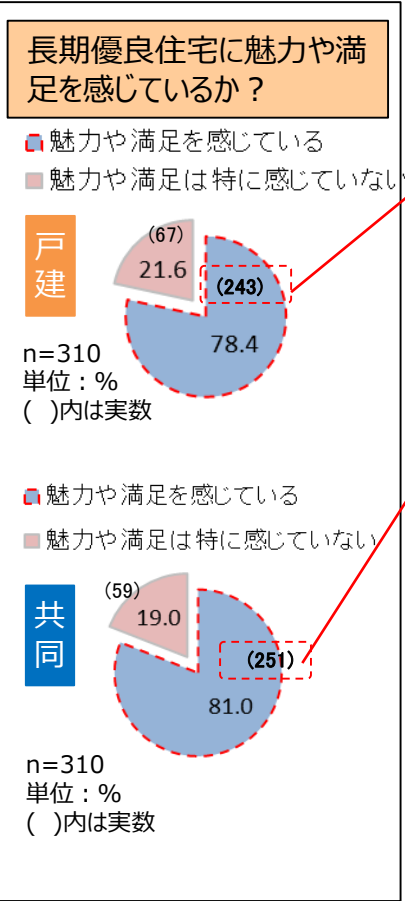
共同
n=310
単位：%
MA（あてはまるもの2つまで）



長期優良住宅に魅力を感じる点

Q. 実際取得した住まいが長期優良住宅であることについて、魅力や満足を感じているか？

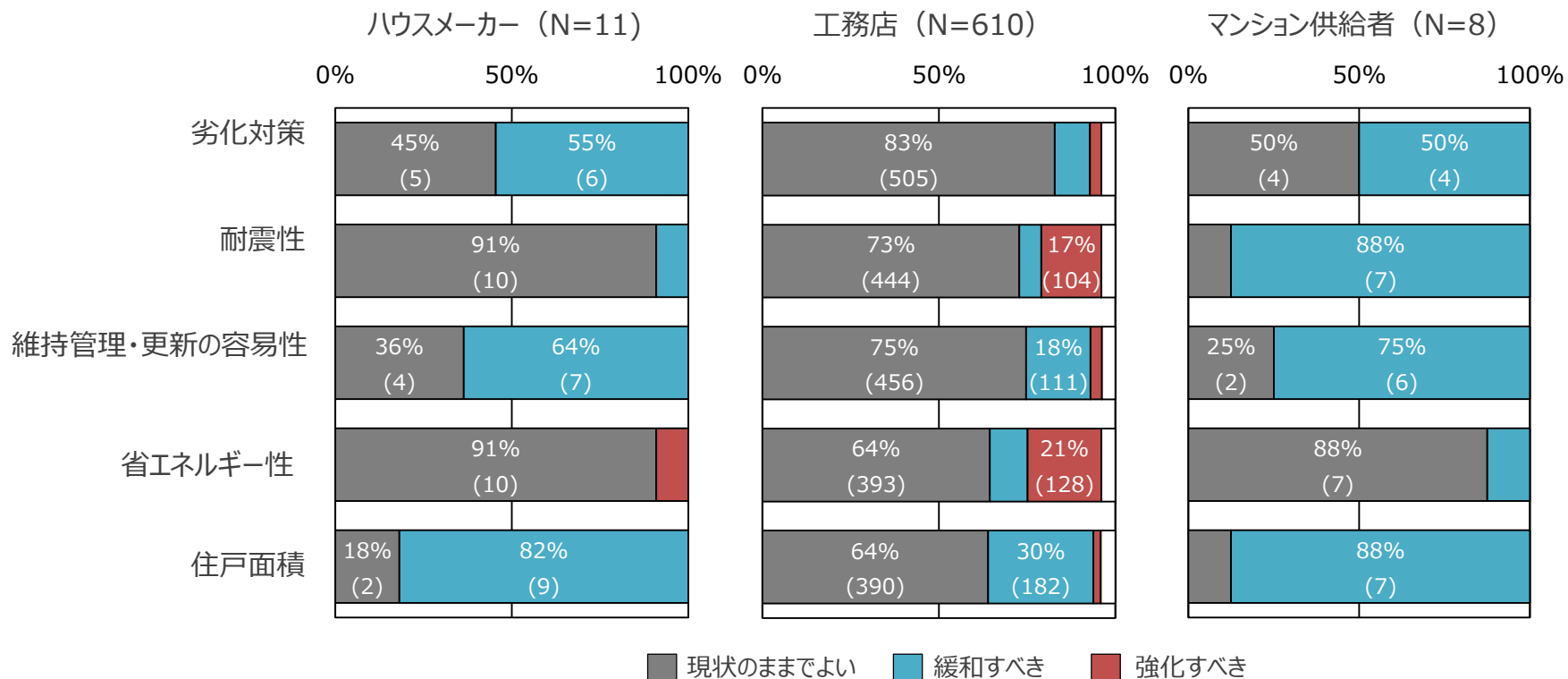
- ・長期優良住宅の魅力・満足感について、戸建住宅の場合「魅力や満足を感じている」の割合は78.4%。魅力等を感じる点については、「高い性能」の割合が最も高く54.3%。次いで「税の特例措置」「第三者認定」となっている。
- ・共同住宅の場合、「魅力や満足を感じている」の割合は81.0%。魅力等を感じる点については、「高い性能」の割合が最も高く53.8%。次いで「税の特例措置」が35.5%となっている。



○課題

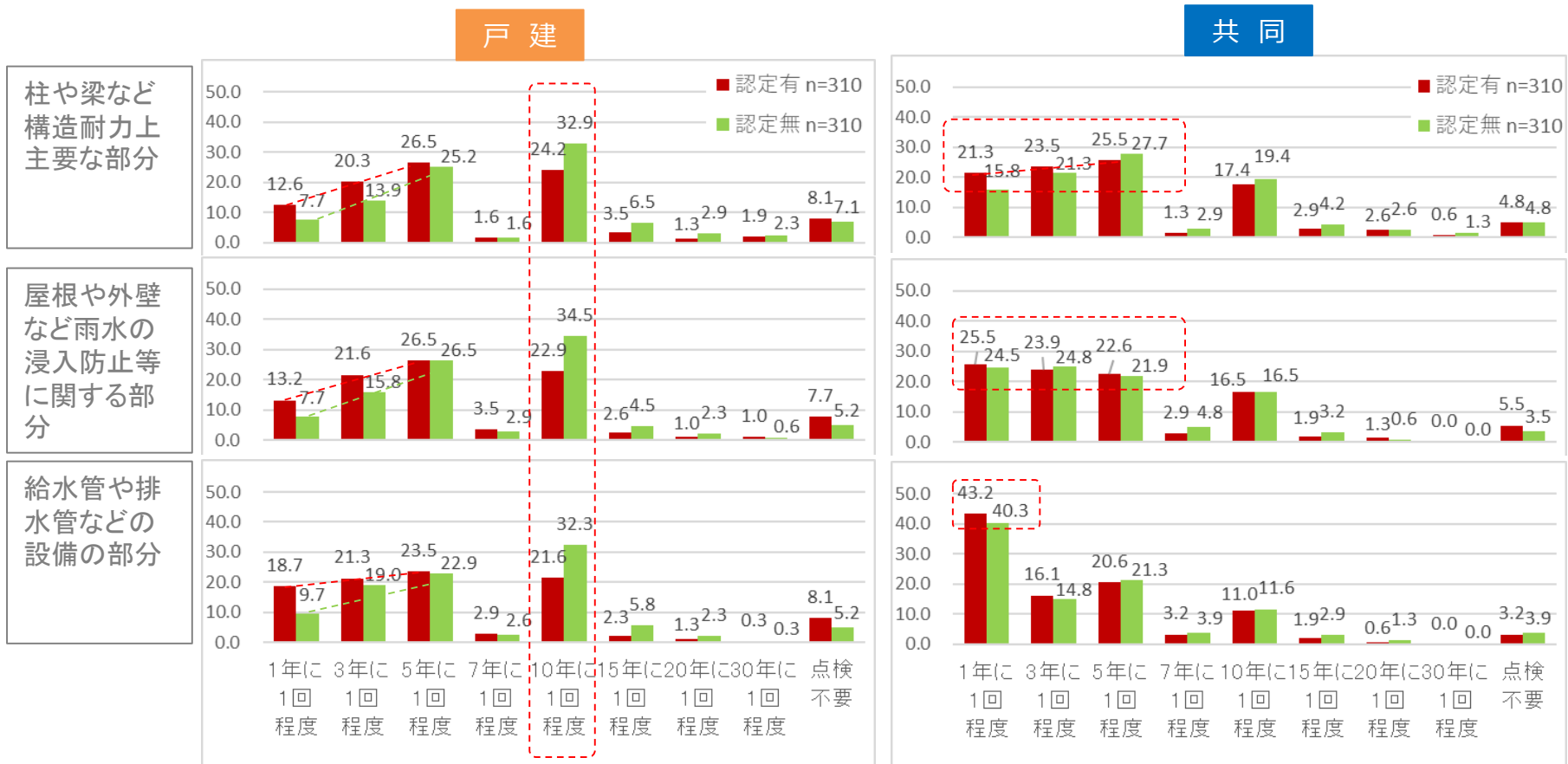
Q. 長期優良住宅の認定基準について、見直しの要望等がありますか

- **劣化対策** ハウスメーカー、マンション供給者の半数以上が「緩和すべき」と回答。
- **耐震性** ハウスメーカー、工務店では「現状のままでよい」が最も多いが、マンション供給者では「緩和すべき」が最も多い。
- **維持管理・更新の容易性** ハウスメーカー、マンション供給者では「緩和すべき」が最も多い。工務店では「現状のままでよい」が最も多い。
- **省エネルギー性** いずれも「現状のままでよい」が最も多いが、約2割の工務店が「強化すべき」と回答。
- **住戸面積** ハウスメーカー、マンション供給者の8割以上、工務店の約3割が「緩和すべき」と回答



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

- 戸建では「10年に1回程度」と回答する者の割合がもっとも高い。
認定の有無別にみると、認定住宅を取得した消費者の方が、より短い期間で点検が必要と回答する者の割合が高い。
- 共同については、認定の有無別で傾向に大きな差はなく、戸建に比べて、より短い期間で点検が必要と回答する者が多い傾向にある。特に給水管等については「1年に1回程度」が顕著に高い。



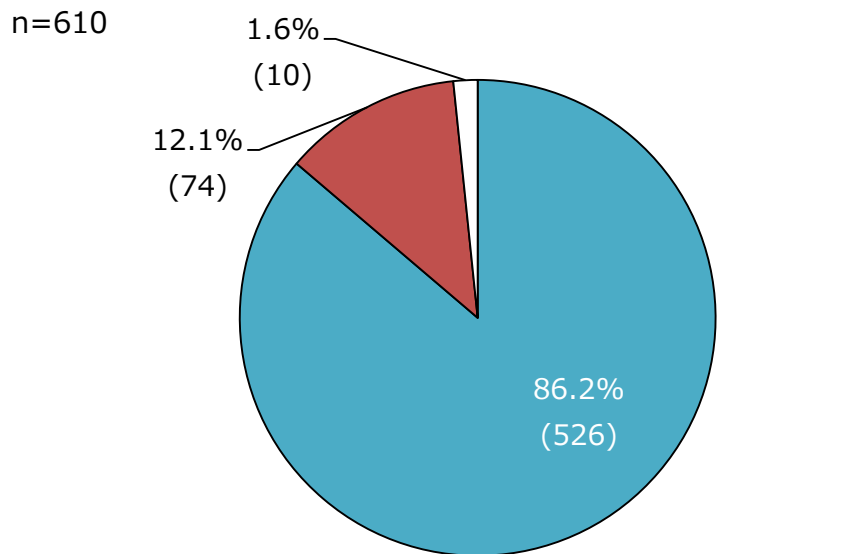
維持保全について②

Q. 住宅の維持保全の必要性や重要性についてどのように考えるか

Q. お客様に対して、住宅の維持保全に関する認識を高めるための取組として必要と考えられるものは何か

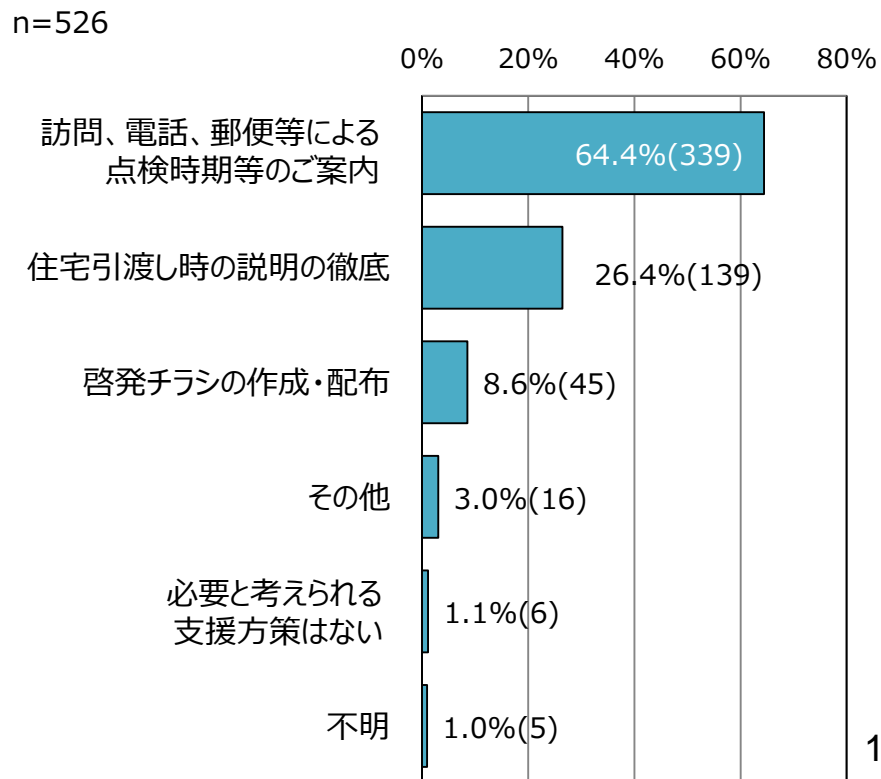
- 維持保全の必要性や重要性について、「事前の維持保全は重要」とする工務店は**86.2%**にのぼる。
- 維持保全の認識を高める取組みとして、「点検時期等のご案内」(64.4%)が最も多い。次いで、「住宅引渡し時の説明の徹底」(26.4%)の割合が高い傾向にある。

維持保全の必要性や重要性についてどのように考えているか



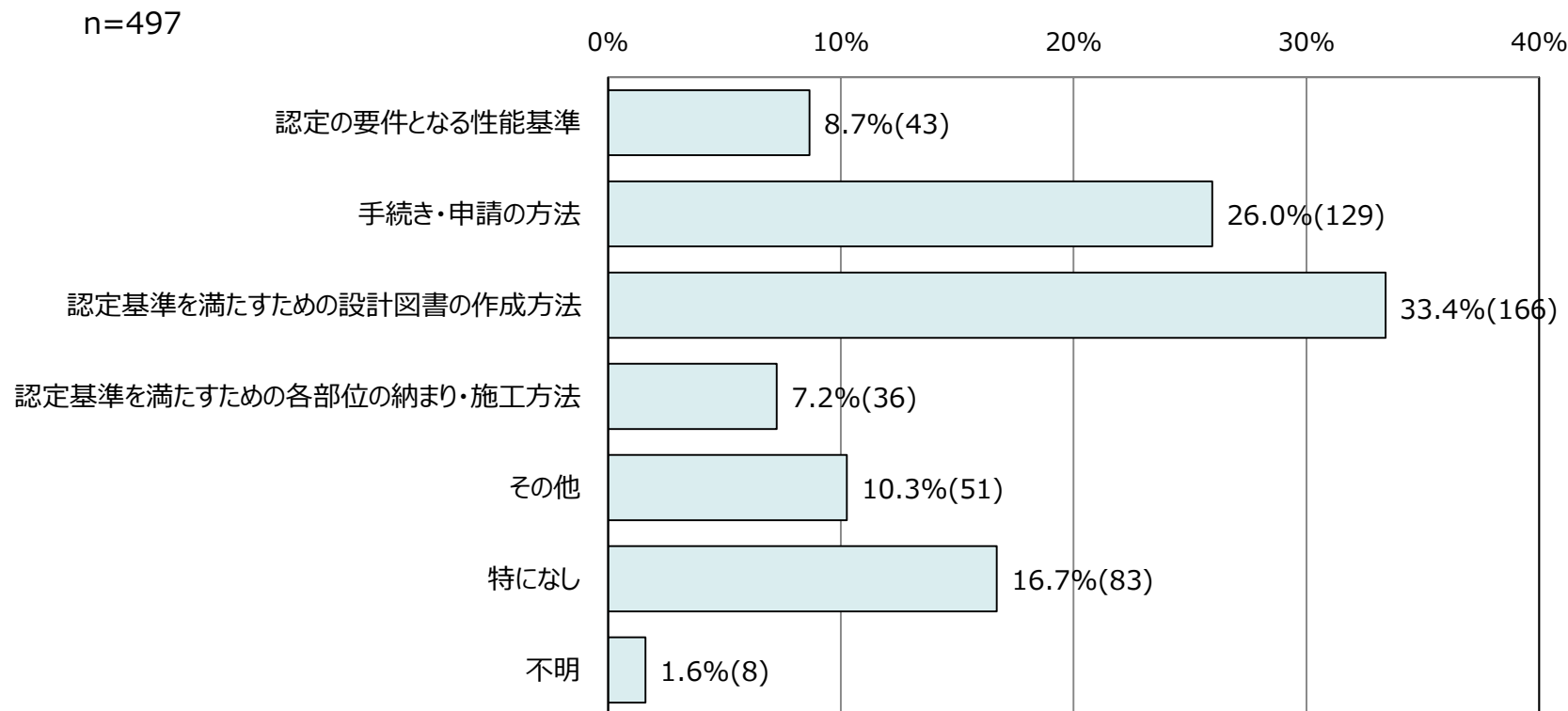
- 問題が大きくなる前に行う点検・補修などの事前の維持保全は重要だと考えている
- 構造躯体の劣化や漏水、設備配管の故障等が発生してから調査、修繕又は改良を行えばよく、事前の維持保全はあまり重視していない
- 不明

維持保全の認識を高めるためにどのような取組みが必要か



Q. (長期優良住宅の認定取得に「今後も取り組む／取り組みたい」と回答した工務店のみ回答) 取り組みを始めた時、障壁となったことはなにか。

- 認定取得に今後取り組む／取り組みたいとした事業者について、認定取得の取組を始める際に障壁となったもの／なっているものとして、「認定基準を満たすための設計図書の作成方法」「手続き・申請の方法」を挙げる事業者数が25%以上であるなど、手続きに関する要望が多い。



Q. 認定基準や認定手続き、申請方法等について、改善の要望等はあるか

- 改善を要望する認定手続き等について、「申請時期の柔軟化」、「申請から認定交付までの期間の短縮」を挙げた工務店がいずれも約6割を占める。次いで、「認定変更申請手続きの簡素化」、「申請書類の書式等の統一化」の割合が高い傾向にある。
- 最も改善を要望する認定手続き等として、「申請から認定交付までの期間の短縮」（24.9%）、「申請時期の柔軟化」（24.4%）といった、スケジュールに関する改善要望が強い。

