

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会（第6回）

議事概要

日 時：令和元年5月13日（月）10:00～12:00

場 所：中央合同庁舎2号館共用会議室3B

出席者：委員名簿 参照（角倉委員、中川委員欠席）

議 事：（1）流通時に評価される環境整備について
 （2）中小事業者による制度活用の促進について
 （3）その他

議事概要：

- 冒頭、住宅生産課長より挨拶を行った。
- 議事に係る発表・意見等については、次のとおり。
 - （1）流通時に評価される環境整備について
 - 事務局より、資料2を説明

〈委員からの主な意見等〉

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業があるということで、初めて性能向上に気持ちが傾いたというお話があり、当事業は非常に有意義だと感じた。
- ・長期優良住宅化リフォームに向いている物件と向いていない物件があり、その部分を分かっている人を営業現場に増やすことが制度普及のうえで、とても重要なことである。
- ・長期優良住宅制度（増改築）の良さは分かっており、提案もできる土壌もあるが、見えない部分の瑕疵が不安で提案できないという話がある。
- ・最初から躯体も含めて改修する場合、長期優良住宅（増改築）認定は非常にとりやすい。しかし、一部のみ改修する場合、改修部分以外で躯体に損傷が見つかるなどすると、工事費が想定より数百万円高くなるため、補助金が支給されても資金的にリフォーム自体ができなくなるということもあり、怖くて長期優良住宅化リフォーム推進事業を使えないという事業者の話をよく聞く。
- ・既存住宅に対して不安を漠然と抱えることには非常に問題がある。既存住宅の中にもクオリティーの非常に高い住宅がある、という前提のもと、流通を促すようなことができればよいのではないかと思う。
- ・瑕疵の問題、検査をどうするかについては今後議論をしていく必要があるが、既存住宅で増改築がない場合でも性能があれば認定していく方向は良いかと思う。
- ・消費者向けアンケートによると、認定長期優良住宅ではない住宅を購入した人でも、長期優良住宅制度を知っていたという回答が42.6%あり、認知度はかなり高い。

- ・大手ハウスメーカーの場合、もともと販売する住宅が長期優良住宅の認定基準を満たしているため、税優遇のことを施主に説明すれば、ほぼ 100%近く認定を取得すると聞いており、認定取得の呼び水として税優遇が大きいのではないかと思う。認定を維持させるというところでも、維持費用について、何らか税優遇などがあるともっと普及するのではないかと思う。
- ・長期優良住宅制度を知っていて認定を取得しない理由は、聞く限りほぼ「コスト」である。住宅市場が二極化しており、低コストを目指している事業者は、お客様に長期優良住宅の認定取得を相談されても、「認定を取得するとものすごく値段が上がります。」というようなことを説明して、対応していないと聞く。
- ・認定が取得後 10 年で失効となった場合、認定計画実施者と行政庁との間で窓口でのトラブルが想定される。
- ・行政庁が指導・助言する場合、書類を行政庁でも保管する必要があるが、書類の量が非常に膨大になってきており、保管場所の確保も大きな問題となっている。
- ・既存の枠組み等の普及が途上の段階で、長期優良住宅制度でも新しく何かやろうということになると、事業者も各制度について、どのように優先順位をつけて取り組むとよいのか、困惑すると思う。ある程度割り切って、既存の枠組み等の普及促進に取り組むとよいと思う。

(2) 中小事業者による制度活用の促進について

○事務局より、資料 3 を説明

<委員からの主な意見等>

- ・長期優良住宅では特に維持管理が重要であるとされているが、制度上、維持管理を担う事業者を変更することは可能である。中小住宅事業者が建てる戸建住宅について、建てた事業者が最後まで維持管理（顧客対応）できるとは限らないという前提に立ちつつ、どのように、誰が担保していくかは検討課題である。
- ・戸建住宅で長期の維持保全計画を作成することを、もう少し当たり前にしていくことが大事である。マンションでは修繕積立金があり、目安が分かるが、戸建では意外に想像できない。どこまで維持管理すればよいのか、費用がどのくらいかかるのか、という目安を提示し、これを浸透させていくことが大事である。

(3) その他

○事務局より、資料 4～7 を説明