

参考資料

目次

I 良質な住宅ストックの形成

1. 長期優良住宅制度等の概要

- (1) 長期優良住宅制度の手続き、
基準等 2
- (2) 住宅性能表示制度の手続き、
基準等 7
- (3) 認定等の実績 12
- (4) 予算、税制、融資等 17

2. 論点1関係参考資料

- (1) 論点①関係 24
- (2) 論点②関係 28
- (3) 論点③関係 30
- (4) 論点④－1関係 35
- (5) 論点④－2関係 39
- (6) 論点⑤関係 41
- (7) 論点⑥関係 45
- (8) その他 50

3. その他

- (1) 長期優良住宅制度のあり方
に関する検討会最終報告書概要 . . . 56
- (2) アンケート調査結果 64

II 円滑な取引環境の整備

1. 全体像に係る参考資料

- (論点2関係) 74

2. 住宅紛争処理制度に係る 参考資料（論点3関係）

- (1) 法制度等 80
- (2) 住宅の紛争処理制度の利用実績 . . . 85
- (3) 消滅時効との関係 89
- (4) 紛争処理支援センターの業務 . . . 91

3. その他

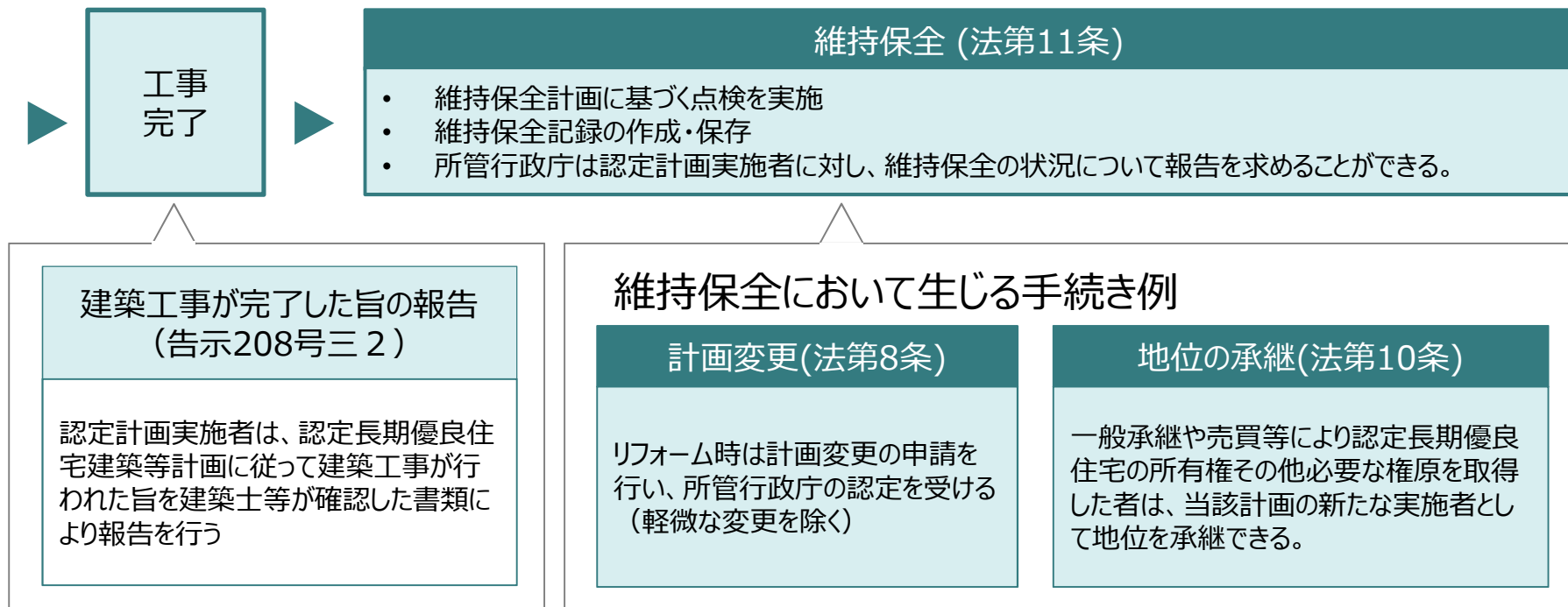
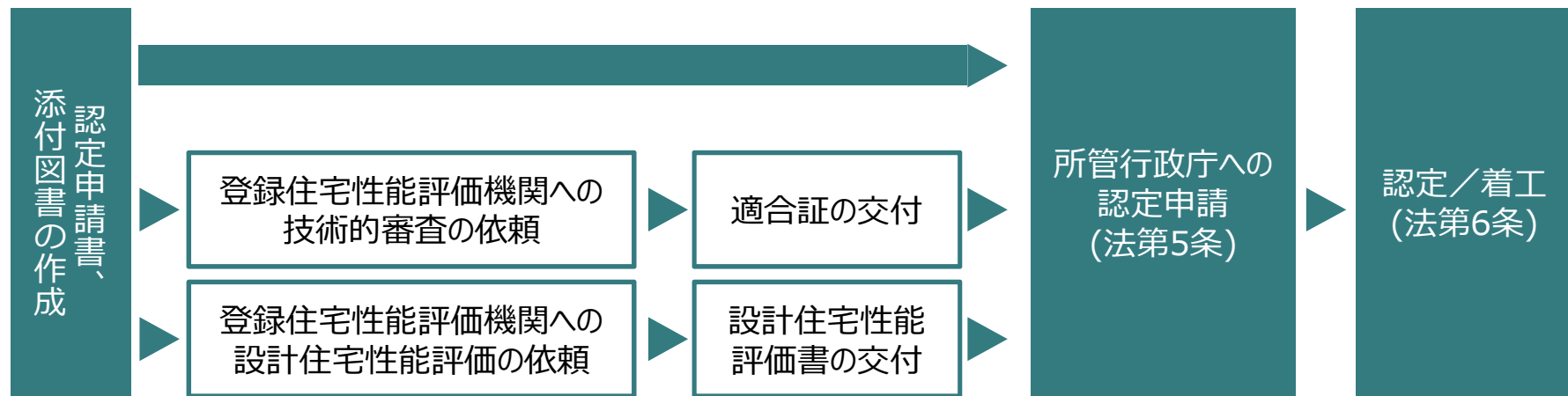
- (1) 資力確保義務 93
- (2) 制度施行10年経過を見据えた
住宅瑕疵担保履行制度のあり方
に関する検討会報告書（令和元年
10月）概要 98

I 良質な住宅ストックの形成

1. 長期優良住宅制度等の概要

(1) 長期優良住宅制度の手続き、基準等

認定から維持保全にかけての一般的な手続きの流れ



長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅（増改築）の認定基準の考え方

○ 長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき基準として、新築と増改築で異なる水準を設定。

○ 増改築認定基準は、既存住宅としての優良品性を評価し、その水準を設定。

※なお、現実的なリフォームの可否を踏まえ、新築基準で求める措置の代替措置を定める

表 新築住宅と増改築基準の相違点（例）

性能項目	新築基準	増改築基準（以下の水準でも可）
劣化対策	基礎高400mm	基礎高300mm + 雨はね防止措置
耐震性	耐震等級 2	耐震等級 1
断熱性	断熱等級 4	断熱等級 3 + 一次エネ等級 4
可変性（共同・長屋）	躯体天井高 2,650mm	居室天井高 2,400mm
バリアフリー性（共同等）	エレベーター設置	共用階段の両側に手すり設置

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
劣化対策	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 〔木造・S造〕 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 〔RC造〕 水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	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 〔木造・S造〕 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 ） 〔RC造〕 同左（ 中性化深さの測定によることも可能 ）
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級2 の基準（ 新築住宅 ）に適合 ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 新築住宅 ）に適合し、かつ限界耐力計算による安全限界時の層間変形を 1/100 （木造の場合 1/40 ）以下 ・住宅品確法に定める 免震建築物	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） 等級1 の基準（ 既存住宅 ）に適合 ・同左

長期優良住宅の認定基準(続き)

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準（ 新築 ）に適合 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理対策等級（専用配管）の等級3 ・維持管理対策等級（共用配管）の等級3 ・更新対策（共用排水管）の等級3 	原則として、以下の基準（ 既存 ）に適合 <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理対策等級（専用配管）の等級3 ・維持管理対策等級（共用配管）の等級3 ・更新対策（共用排水管）の等級3 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。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	・躯体天井高さ 2,650mm以上	・躯体天井高さ 2,650mm以上 又は ・居室天井高さ 2,400mm以上
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	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 ）に適合 ※一部の基準を除く	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 ）に適合 ※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。
省エネルギー性	・断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 新築 ）	・断熱等性能等級の 等級4 の基準（ 既存 ） 又は ・断熱等性能等級の 等級3 の基準（ 既存 ）かつ一次エネルギー消費量等級の 等級4 の基準（ 既存 ）
居住環境	・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。	
住戸面積	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 〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、変更可。 〔共同住宅等〕 55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、変更可。	

※既存住宅の場合、「**長期使用構造等とするための増築または改築**」を伴うことが要件。

（長期使用構造等に関連のない増改築のみを行う場合は認定申請ができない）

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

I 良質な住宅ストックの形成

1. 長期優良住宅制度等の概要

(2) 住宅性能表示制度の手続き、基準等

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。

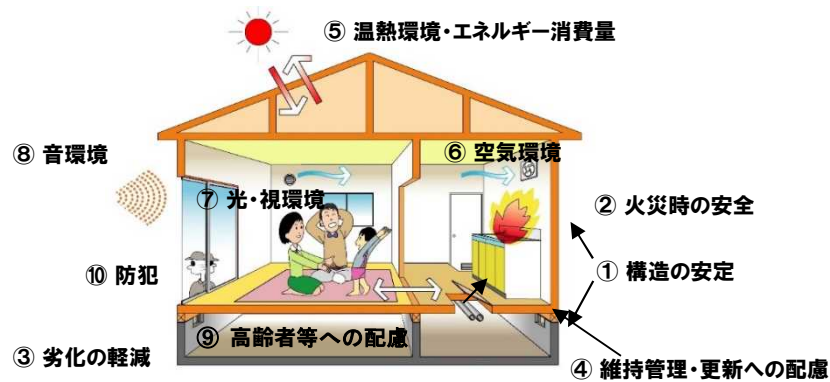
a 外壁の軸組等

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

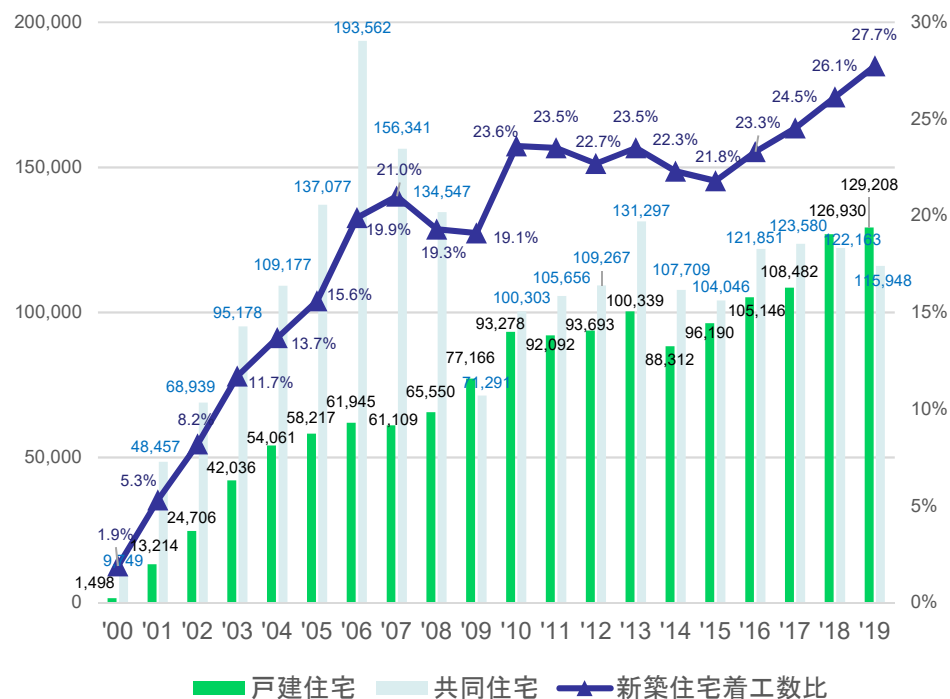


住宅性能表示制度の利用実績

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）

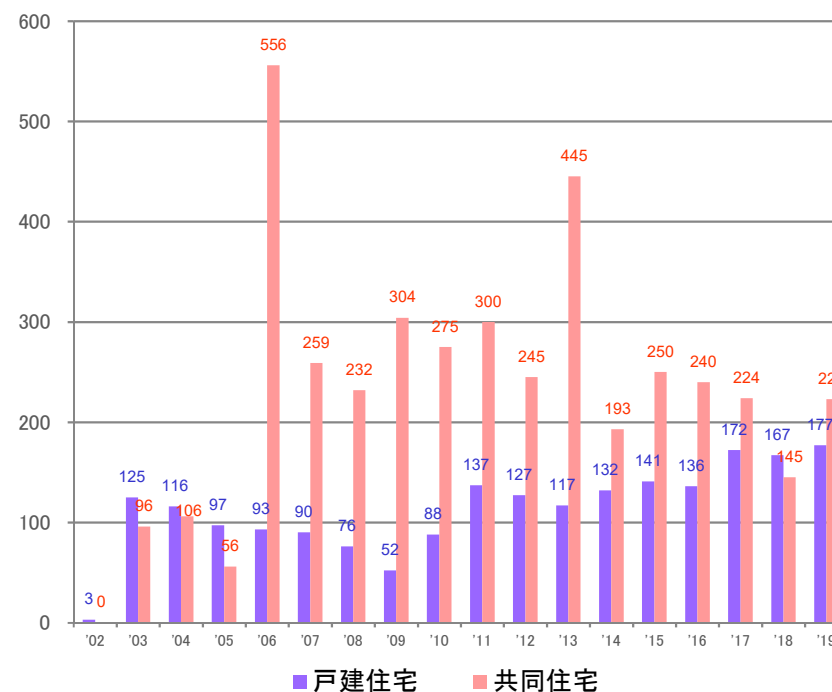
●新築住宅の利用実績（2000年度～2019年度）



- ・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

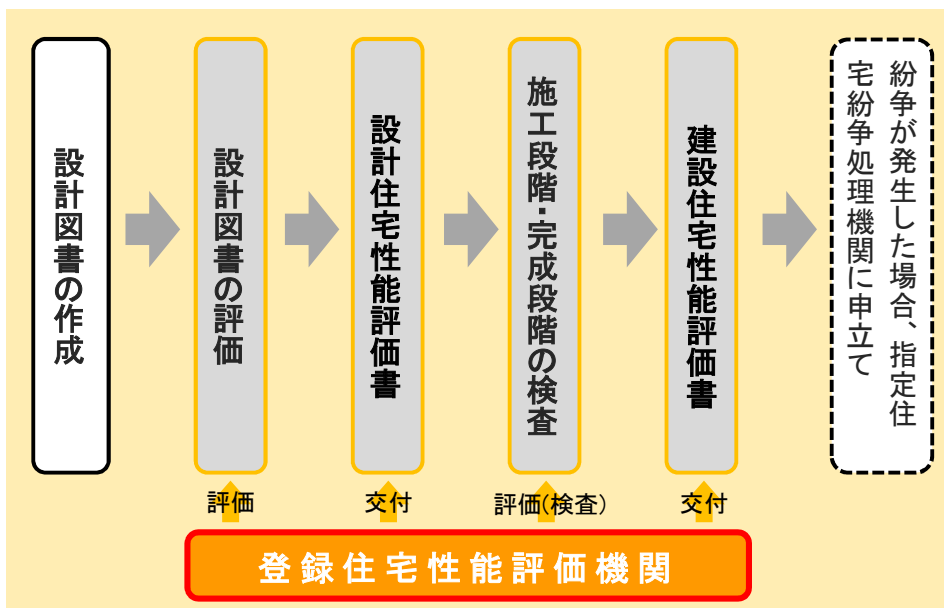
●評価員について

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



●性能評価項目

住宅性能評価項目	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	○	○

登録住宅性能評価機関

- 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)	

I 良質な住宅ストックの形成
1. 長期優良住宅制度等の概要
(3) 認定等の実績

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1年度実績

累計実績(令和1年度末)

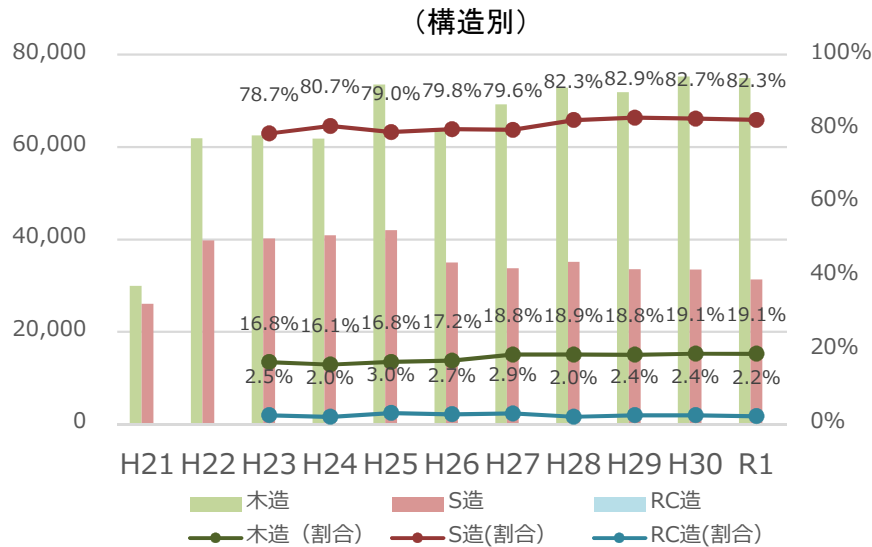
	長期認定累計件数
新築	1,132,284
一戸建て	1,110,404
共同住宅等	21,880
増改築	980
一戸建て	935
共同住宅等	45

	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

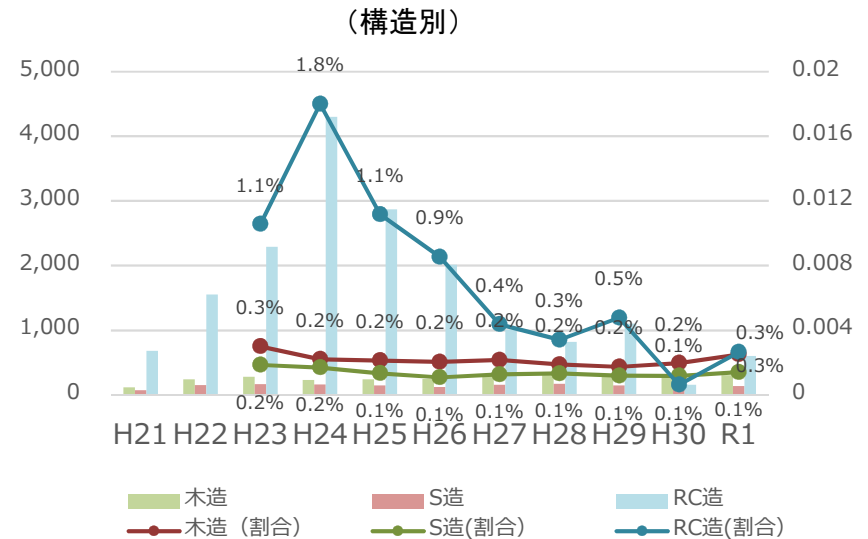
長期優良住宅の認定実績(構造別)

※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率
(出典)建築着工統計調査

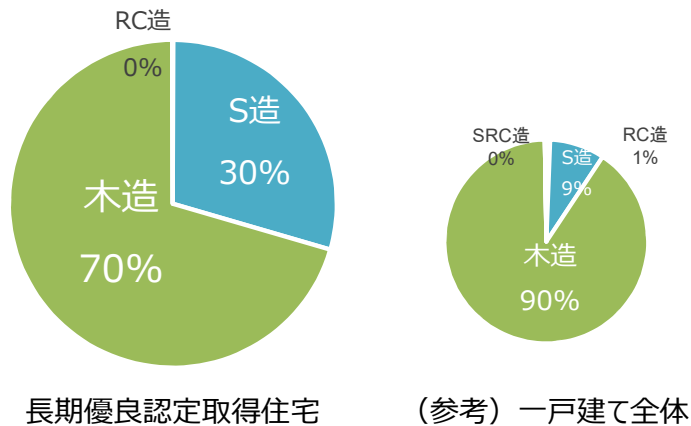
一戸建ての住宅



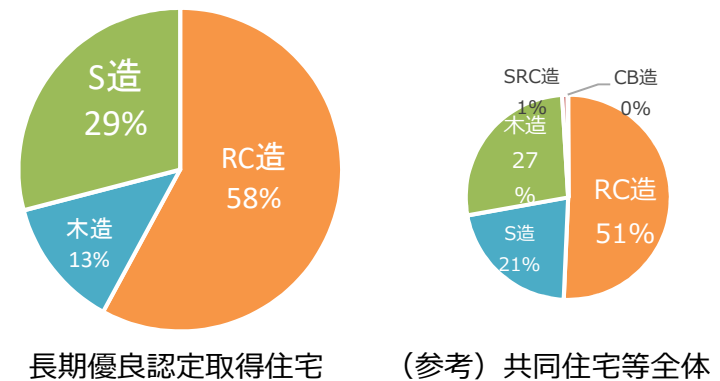
共同住宅等



新築戸建て住宅の構造別割合 (戸数ベース、R1)

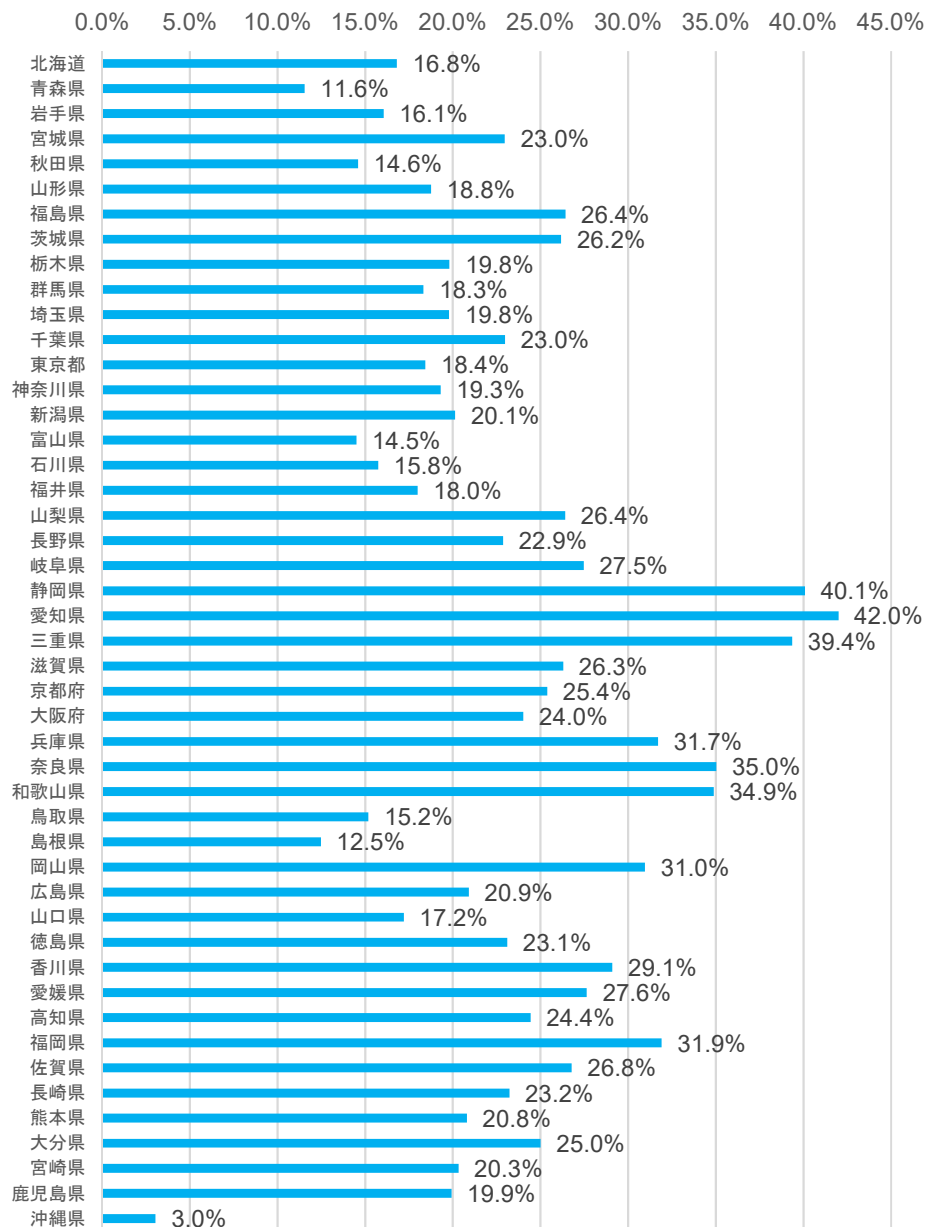


新築共同住宅等の構造別割合 (戸数ベース、R1)

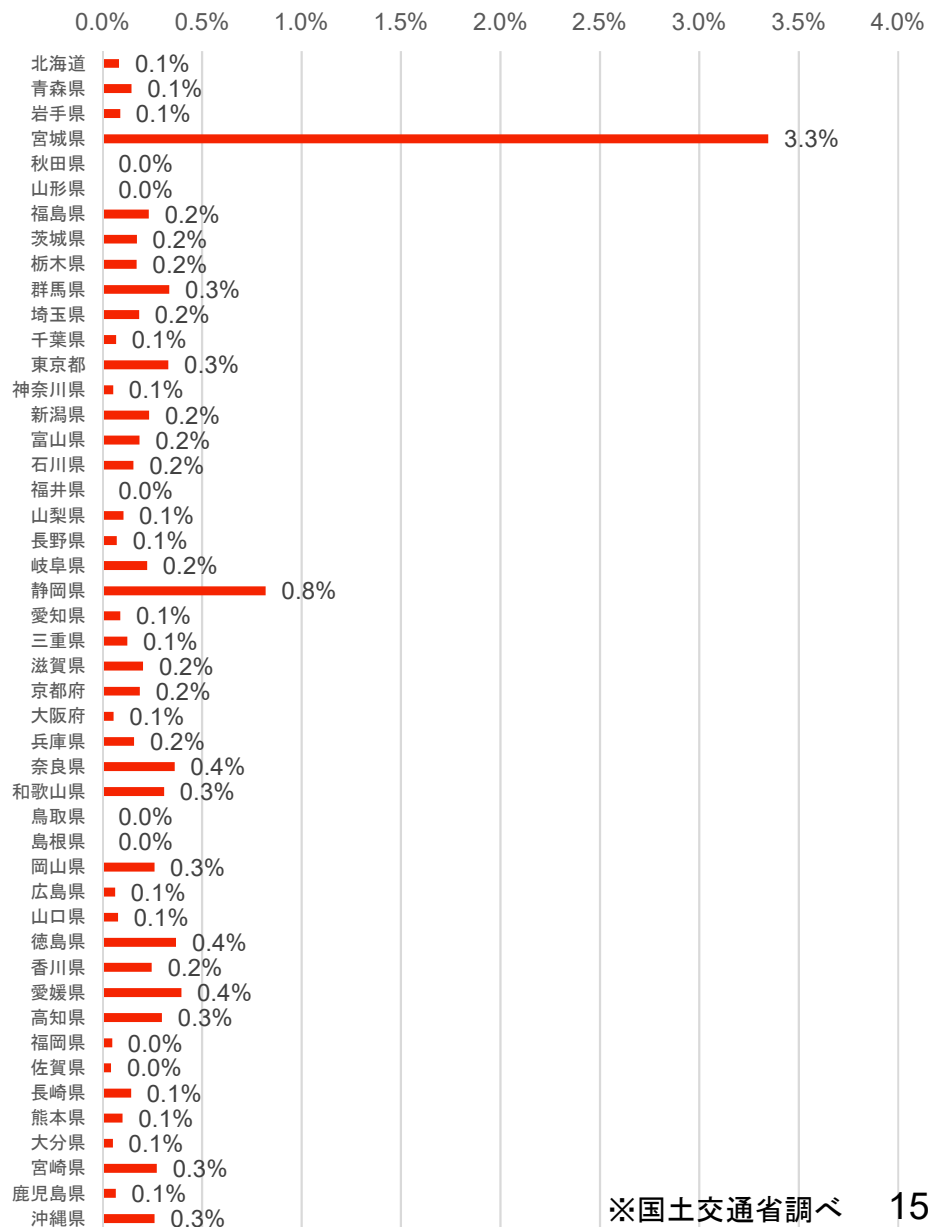


住宅ストックに占める長期優良住宅の認定割合(都道府県別)

一戸建て住宅(累計,R2.3現在)



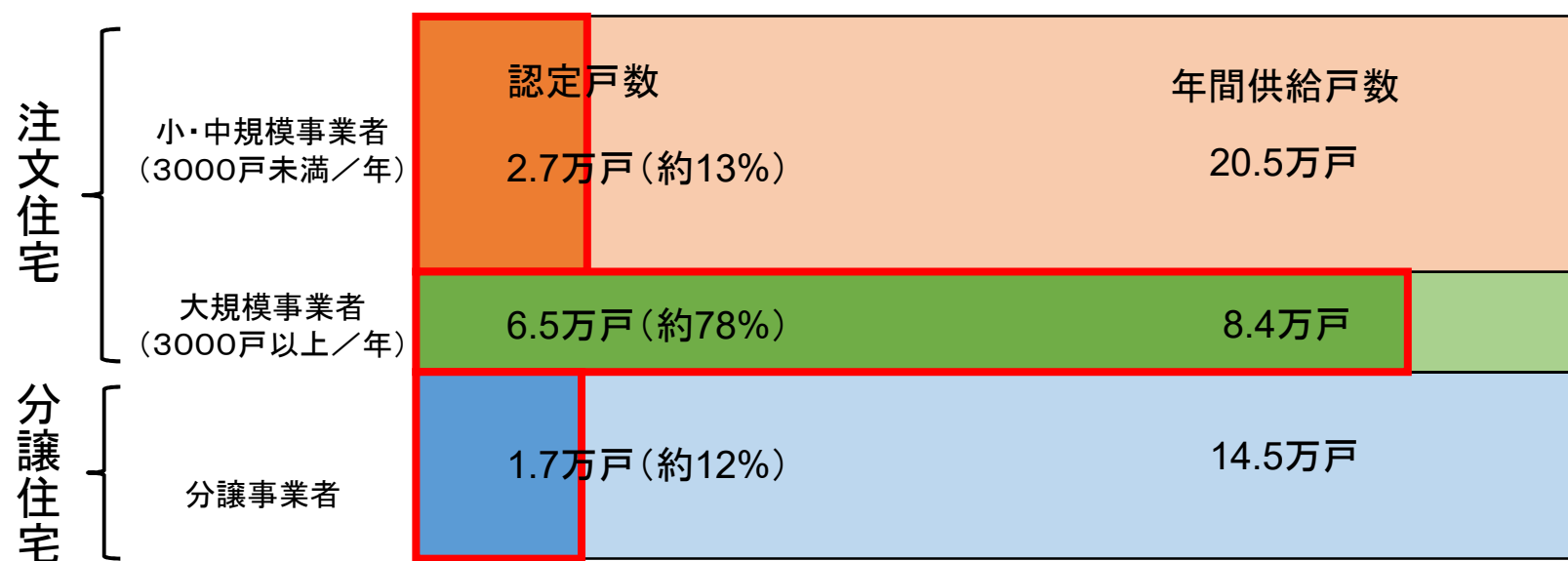
共同住宅等(累計,R2.3現在)



事業者規模別の長期優良住宅の認定取得割合(戸建住宅)

- 大規模事業者（年間供給戸数3000戸以上）の長期優良住宅の認定取得割合は約8割であり、殆どが長期優良住宅として供給。
- 一方で、小・中規模事業者（年間供給戸数3000戸未満）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

I 良質な住宅ストックの形成
1. 長期優良住宅制度等の概要
(4) 予算、税制、融資等

長期優良住宅に係る支援制度

	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>

長期優良住宅化リフォーム推進事業

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



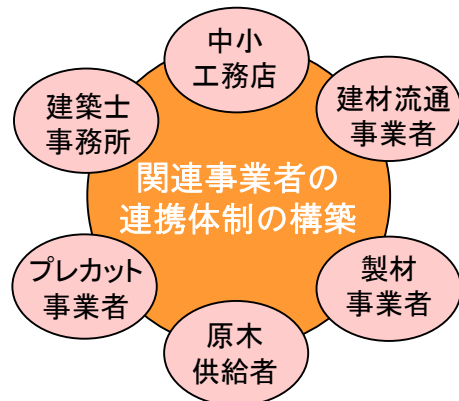
効果

- 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

地域型住宅グリーン化事業

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

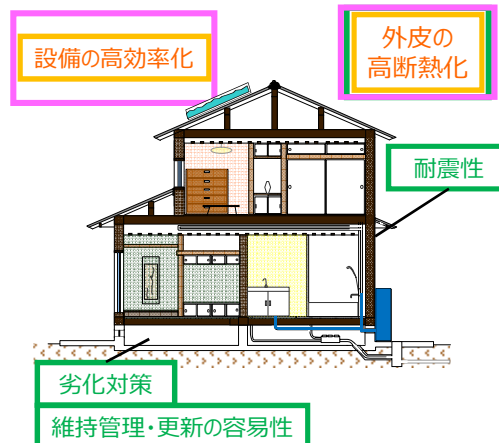


共通ルールの設定

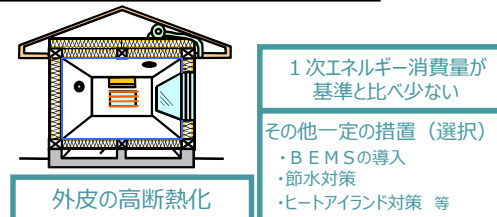
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

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

110万円/戸 ※1

性能向上計画認定住宅

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）

一般住宅・認定長期優良住宅(新築)に係る税制措置

	一般住宅					認定長期優良住宅				
所得税 *1 (住宅ローン減税)	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	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	H26.4~R3.12	5000万円	1.0%	10年間	500万円
	*2					*2				
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

フラット35Sの概要

・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

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

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 2. 論点1 関係参考資料
 - (1) 論点① 関係

賃貸住宅事業者ヒアリング調査①

賃貸共同住宅で認定取得実績のある事業者に対するヒアリング調査の概要

ヒアリング対象 賃貸共同住宅 2 棟で長期優良住宅の認定を取得した事業者
ヒアリング実施日 2016年11月28日

ヒアリング結果

認定を取得した物件情報	RC造6階建て、RC造13階建ての2棟
認定を取得した理由	入居率が高い状態をより長く保つために、メンテナンスして長く使えることを重視しており、長期優良住宅の理念と合致している部分があると思った。
認定のハードル	標準仕様で耐震性能を高くしており、耐震性の基準を満たすことが大きなハードルと感じなかった。
収益上のメリット	賃料は近隣の同条件の物件と大した差はない。同等か少し上乗せしている程度である。現時点では、収益面での差別化はされていない。
課題	「イニシャルコストがこのくらいかかるが、ランニングコストで元が取れる」ということが明確に示せないため、メリットを示しにくい

賃貸住宅事業者ヒアリング調査②

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。

子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資(JHF)

● 融資目的

子育て世帯に必要な広さや高い省エネルギー性能を有し、入居者の健康面に配慮した賃貸住宅の供給を促進

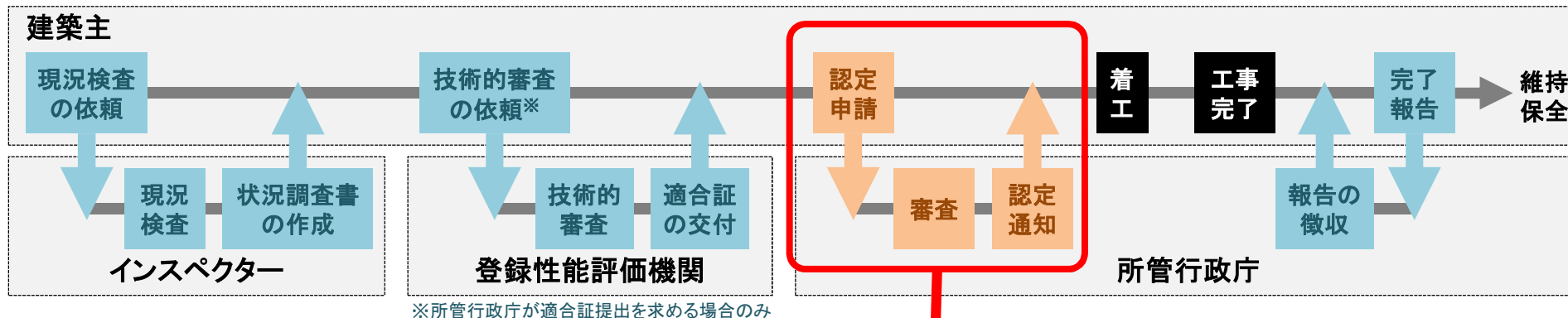
● 対象条件（抜粋）

1戸当たりの専有面積	原則50㎡以上 (賃貸住宅の戸数の4分の1までは専有面積が40㎡以上50㎡未満であるもの等も対象)
住宅の構造及び設備	各住戸に原則として2以上の居室並びにキッチン、トイレ及び浴室を備えた住宅
建物面積	賃貸住宅部分の延べ面積が200㎡以上であること
敷地面積	165㎡以上
断熱性	次のいずれかに該当する住宅であること。 ①断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 2. 論点1 関係参考資料
- (2) 論点②関係

長期優良住宅(増築・改築等)の認定手続きフロー、申請図書、審査内容

■ 認定手続きフロー



■ 申請図書と審査内容

申請図書		審査内容
① 認定申請書	第一面 ~ 第四面	<ul style="list-style-type: none"> ○申請書と認定基準(長期使用構造等の基準以外)との照合 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の規模が規則で定める規模以上であること ・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 ・住宅の維持保全の方法、計画の期間や資金計画が適切に記載されていること
	維持保全計画書 ※法5条1~2項による場合、必要に応じて別添で提出	<ul style="list-style-type: none"> ・【状況調査書で劣化が認められる事項について補修を実施しない場合】劣化の状況に応じた調査、修繕又は改良の項目及び時期が定められていることを確認 ・【専用配管及び共用配管について、将来的に適合させるよう更新する場合】将来的な適合について記載されていることを確認
② 添付図書	設計内容説明書	<ul style="list-style-type: none"> ○建築基準法への適合性確認 ○長期使用構造等とするための増改築であるかの確認 ○既築部分(増改築を行わない部分)の存在の確認 ○増改築を行う部分の確認 ○設計内容説明書と認定基準(長期使用構造等の基準)との照合 <ul style="list-style-type: none"> ・建築士名が記載されていること ・住宅の構造及び設備が長期使用構造等であること
	各種図面・計算書	<ul style="list-style-type: none"> ・設計内容説明書の記載内容を確認するために内容を照合 ※既築部分の仕様について、新築時等の図書を活用して確定する場合は、図書によって確認方法が異なる
	状況調査書	<ul style="list-style-type: none"> ・建築士のうち、建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有する者が作成していることを確認 ※設計内容説明書で「現況検査で確認できなかった対象部位」欄を確認(原則として1割以上確認) ※劣化事象がある場合、設計内容説明書で「現況検査において認められた劣化事象の対応」欄を確認
	その他必要な書類(所管行政庁が必要と認める図書)	<ul style="list-style-type: none"> ・登録住宅性能評価機関の技術的審査をあらかじめ受けてきた場合における当該機関が発行する適合証を確認 ・居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準に応じて、それに適合することを確認するために必要な図書を確認

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 2. 論点1 関係参考資料
 - (3) 論点③関係

長期優良認定基準と性能評価基準の関係

H27. 4. 1より、住宅性能評価において評価を受けなければならない性能表示事項（必須項目）の範囲が、9分野27項目から4分野9項目に変更。長期使用構造等とするための措置の基準の項目と概ね一致

●：必須評価項目 ○：選択評価項目

	表示すべき事項	H27. 3. 31まで	H27. 4. 1以降	等級の最大値	長期優良住宅の認定基準
1 構造の安定に関すること	1-1 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）	●	●	3	2相当※1
	1-2 耐震等級（構造躯体の損傷防止）	●	○	3	-
	1-3 その他（地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止）	●	●		免震※1
	1-4 耐風等級	●	○	2	-
	1-5 耐積雪等級	●	○	2	-
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	●	●		-
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	●	●		-
2 火災時の安全に関すること	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	●	○	4	-
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	●	○	4	-
	2-3 避難安全対策	●	○	3	-
	2-4 脱出対策	●	○		-
	2-5 耐火等級（開口部）	●	○	3	-
	2-6 耐火等級（開口部以外）	●	○	4	-
	2-7 耐火等級（界壁及び界床）	●	○	4	-
3 劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	●	●	3	3+a
4 維持管理・更新への配慮に関すること	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	●	●	3	3 ※2
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	●	●	3	3-a ※2
	4-3 更新対策（共用排水管）	●	●	3	3-a
	4-4 更新対策（住戸専用部）	●	○		
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	●	● ※3	4	4
	5-2 一次エネルギー消費量等級		● ※3	5	-
6 空気環境に関すること	6-1 ホルムアルデヒド対策	●	○	3	-
	6-2 換気対策	●	○		-
	6-3 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○		-
7 光・視環境に関すること	7-1 単純開口率	●	○		-
	7-2 方位別開口比	●	○		-
8 音環境に関すること	8-1 重量床衝撃音対策	○	○	5	-
	8-2 軽量床衝撃音対策	○	○	5	-
	8-3 透過損失等級（界壁）	○	○	4	-
	8-4 透過損失等級（外壁開口部）	○	○	3	-
9 高齢者等への配慮に関すること	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	●	○	5	-
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	●	○	5	3-a
10 防犯に関すること	10-1 開口部の侵入防止対策	●	○		-

※1 いずれかを満たせばよい ※2：長期優良住宅の認定基準ではガス管に係るものを除く ※3：5-1又は5-2のいずれかが必須評価項目

長期優良認定基準と性能評価基準の関係

長期優良住宅の認定基準項目	長期優良住宅で引用している住宅性能表示制度の基準	長期優良住宅独自の基準 (赤字：追加措置、青字：緩和措置)
劣化対策	劣化対策等級 3	構造の種類に応じた措置 木造：点検をしやすいするための措置（床下空間、床下・小屋裏の点検口設置） 鉄骨造：さらなる防錆措置又は木造と同様の措置 RC造：水セメント比をさらに5%低減する措置又はかぶり厚さを増す措置
耐震性 (①～③のいずれか)	①耐震等級（倒壊防止） 1	限界耐力計算を行い、かつ安全限界変形1/100（木造1/40）以下
	②耐震等級（倒壊防止） 2以上	
	③免震建築物	
可変性（共同住宅・長屋）	更新対策（住戸専用部）	躯体天井高2,650mm以上
維持管理・更新の容易性 (一戸建ての住宅は①のみ 共同住宅等は①～③)	①維持管理対策等級（専用配管） 3	ガス管に係るものを除く
	②維持管理対策等級（共用配管） 3	維持管理の円滑な実施のための必要な措置が講じられている場合は以下の基準を適用除外 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、開口をもつパイプスペース内に設けられていること
	③更新対策等級（共用排水管） 3	②について、ガス管に係るものを除く
高齢者等対策 (共同住宅等)	高齢者等配慮対策等級（共用部分） 3以上	手すり、段差のない構造、共用廊下の高低差に関する基準を除外。 (E Vホールの寸法、共用階段の蹴上げ寸法等、共用階段の幅員は適用)
省エネルギー対策	断熱等性能等級 4	

(その他の基準)

- ・住戸面積：一戸建て：75㎡以上、共同住宅等：55㎡以上、一戸建て及び共同住宅等ともに少なくとも1の階の床面積が40㎡以上
- ・居住環境への配慮：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、これらの内容に適合すること。
- ・維持保全計画：①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給排水設備の点検時期（10年以内の間隔）・内容を定めること
点検の結果を踏まえ、必要に応じて、調査、修繕又は改良を行うこと等

長期優良認定基準と性能評価基準の関係

長期優良住宅独自の基準

認定基準項目	考え方	基準の内容
住戸面積	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。	①床面積の合計 【一戸建ての住宅】 75 ㎡以上 【共同住宅等】 55 ㎡以上 ※いずれも、所管行政庁が地域の実情を勘案して別に面積を定めることが可能 （戸建て55㎡超、共同40㎡超の範囲内） ②少なくとも一の階の床面積が 40 ㎡以上（階段部分を除く）
居住環境への配慮	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。	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、これらの内容に適合すること
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。	維持保全計画に以下の事項を定めること。 ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水・排水の設備について、仕様に応じた点検の項目 ・時期（点検の時期の間隔が 10 年以内であること） ・点検の結果、必要に応じて補修等を行うこと ・地震・台風時に臨時点検を行うこと ・維持保全の実施期間が 30 年以上であること 等

長期優良認定基準と性能評価基準の関係

	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。

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 - 2 論点1関係参考資料
- (4) 論点④-1関係

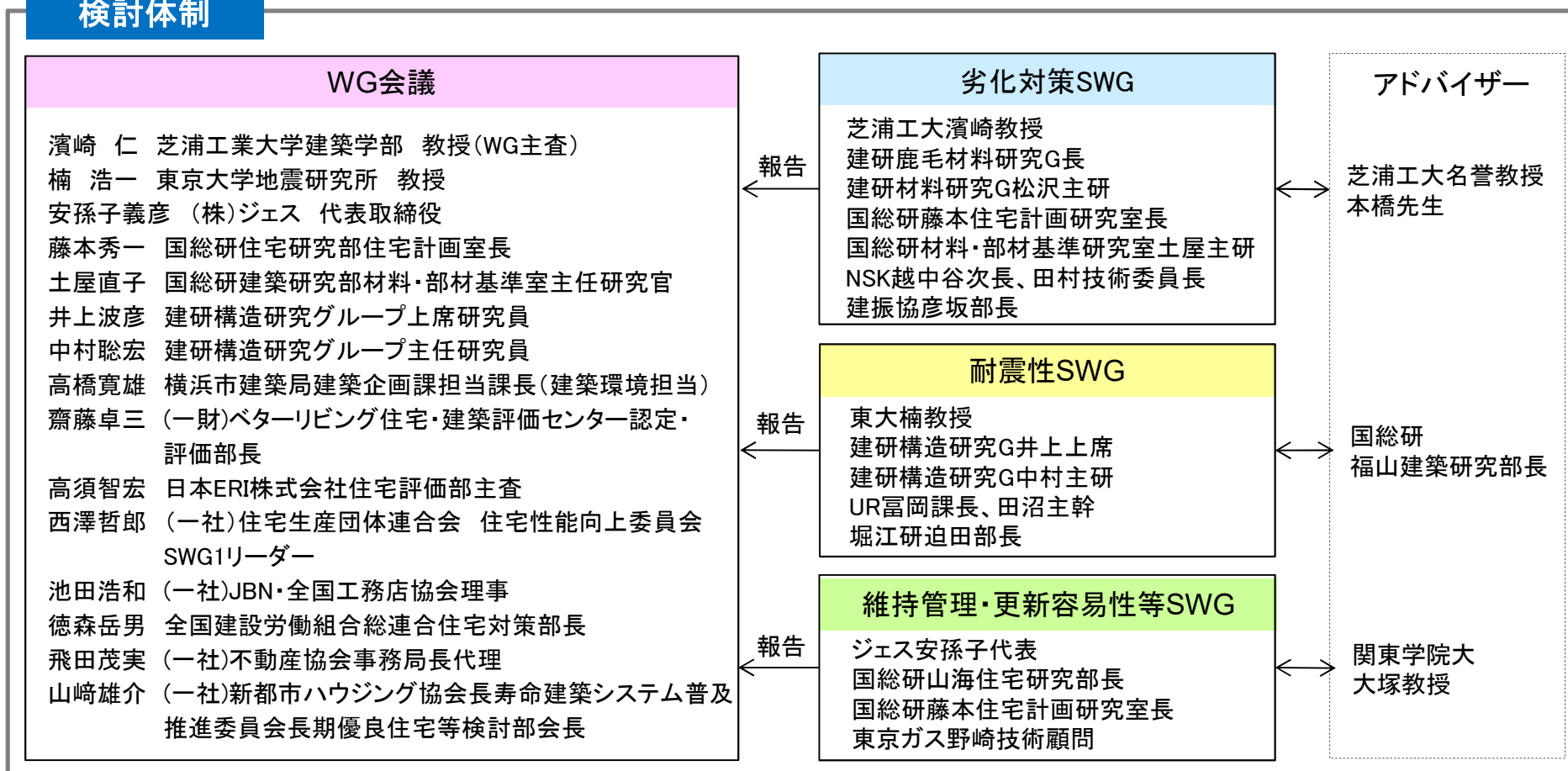
長期優良住宅認定基準等に関する検討WGについて(R1年6月設置)

趣旨・目的

共同住宅(RC造)の新築を中心とした長期優良住宅の技術的な基準等の合理化について検討するため、長期優良住宅制度のあり方に関する検討会の下に長期優良住宅認定基準等に関する検討WGを設置する。

※第5回長期優良住宅制度のあり方検討会(H31.3.27開催)において、WGの設置を承認。

検討体制



長期優良住宅認定基準等に関する検討WG 報告書骨子(R2年2月)

基本的スタンス

- 共同住宅(RC造)の新築を中心とした長期優良住宅の技術的な基準等に関して検討
- 基準は継続性も重要であるため、
 - ①検討に当たっては、まずはクライテリアを下げない範囲での合理化の可能性を追求
 - ②社会経済情勢の変化や技術革新、基準策定時の想定と現実の乖離があるかについて客観的な実験結果・データ等から検証する

	現状	対応の方向性
劣化対策	<ul style="list-style-type: none"> ・水セメント比が45～50%の場合、等級3に比べて認定基準では最小かぶり厚さを1cm大きくする必要がある。 ・外壁の屋外に面する部位に施すことで、屋外側の部分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、仕上塗材などを評価する方法が確立されていない ・中性化と水分の浸入が同時に発生しない場合、コンクリートの耐久性に問題はないとの見解もある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・JIS A 6909の改定に向けた動き(建築用仕上塗材仕上げ塗材自体の定量的な中性化抵抗性の評価方法および評価基準の検討)をにらみつつ、定期的に仕上塗材の状態が確認され必要に応じて補修されることを前提とした建築用仕上塗材による中性化抑制効果の評価方法及び評価基準について検討する。 ・建築学会等の動向を踏まえ、基準の合理化について検討する。
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・超高層建築物で必ず実施される時刻歴応答解析を用いた場合の基準が明示されていない。 ・設計において限界耐力計算が用いられることが少なく、耐震等級2以上を取得するか、免震建築物とする必要があるが、ハードルが高く、長期優良住宅の認定が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・時刻歴応答解析により性能評価・大臣認定を受け、層間変形角1/100以内であり、脆性的な破壊が生じないことが確認された超高層建築物について認定基準を満たすものとして評価できることを明確化した。 ・耐震等級1の基準に適合する建築物において、建物の応答が一定値以内となることを検証する方法について検討する。 ・過年度の検討の成果を活用し、壁式RC造に関する基準を位置づける。
更新の容易性・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・「共用配管が専用部分に立ち入らないで補修できる位置に設けられていること」に関するただし書き規定が適用できる具体的な条件が明示されていない。 ・樹脂管の普及、ジャッキアップ抜管工法の登場など、技術革新を踏まえた基準の合理化が必要との意見がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の点検、補修のために必要なスペース等について、既認定物件の実態の整理・類型化を踏まえ、ただし書き規定を適用できる条件を具体的に例示する。 ・更新対策について、樹脂管を用いている場合、ジャッキアップ抜管工法を採用できる場合など、「排水管の撤去の際のはつり工事を軽減する措置」とみなすことができる場合を提示する。

○住宅性能表示制度との一体的な運用の観点から、認定基準と住宅性能評価の基準を揃えることも合わせて検討。

技術的助言の発出

【令和2年1月28日発出】『時刻歴応答解析による場合の認定基準を明確化』

長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準代3の2.(2)に掲げる基準を満たすこととなる措置と同等以上の措置について(技術的助言)

現行基準 耐震等級2以上、免震建築物、又は耐震等級1相当で限界耐力計算により算出される安全限界時の層間変形角1/100以内が求められている。

課題 超高層建築物で必ず実施される時刻歴応答解析を用いた場合の基準が明示されていない。

技術的助言等 時刻歴応答解析により性能評価・大臣認定を受け、脆性的な破壊が生じないことが確認された超高層建築物について認定基準を満たすものとして評価できることを明確化した。

【令和2年3月27日発出】『ただし書き規定の明確化』

長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準第3の4.(2)及び(3)における維持管理の円滑な実施のために必要な措置について(技術的助言)

現行基準 原則として、維持管理対策等級(専用配管)(共用配管)、更新対策の等級3が求められる。

共用配管について、維持管理の円滑な実施のために必要な措置が講じられている場合にあっては、等級3の基準である「共用配管が、専用部分に立ち入らないで補修・更新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・更新が行える開口を持つパイプスペース内に設けること」は除くことができる。(以下、「ただし書き規定」という。)

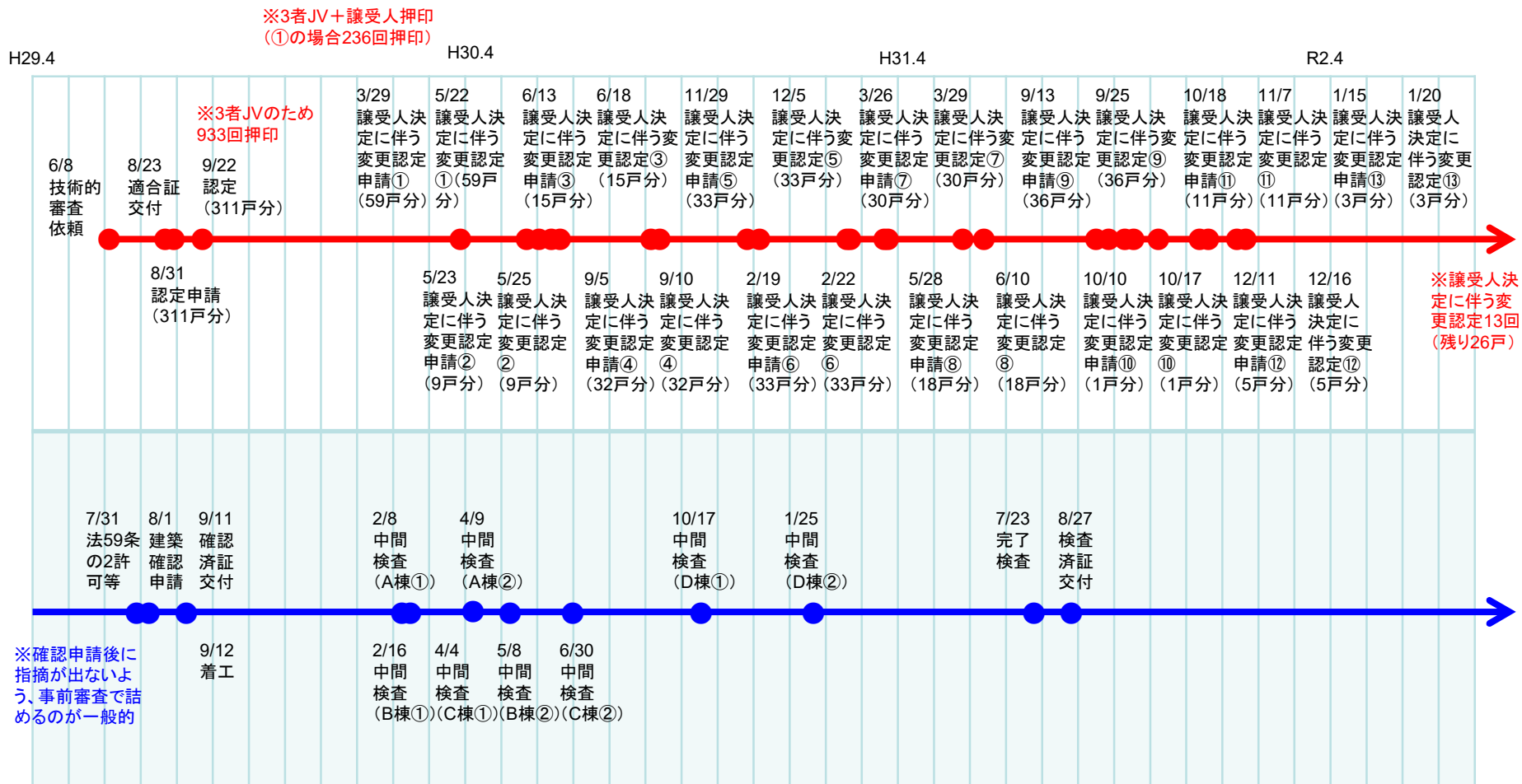
課題 ただし書き規定が適用できる条件の記述が定性的であり、申請側、審査側の双方で判断が難しいとの意見がある。

技術的助言 配管の点検、補修のために必要なスペース等について、既認定物件の実態の整理・類型化を踏まえ、ただし書き規定を適用できる条件を明確化した。

→ (一社)住宅性能評価・表示協会が発行する「長期優良住宅に係る認定基準技術解説」、「長期優良住宅に係るQ&A」に技術的助言を踏まえた解説、Q&Aを掲載

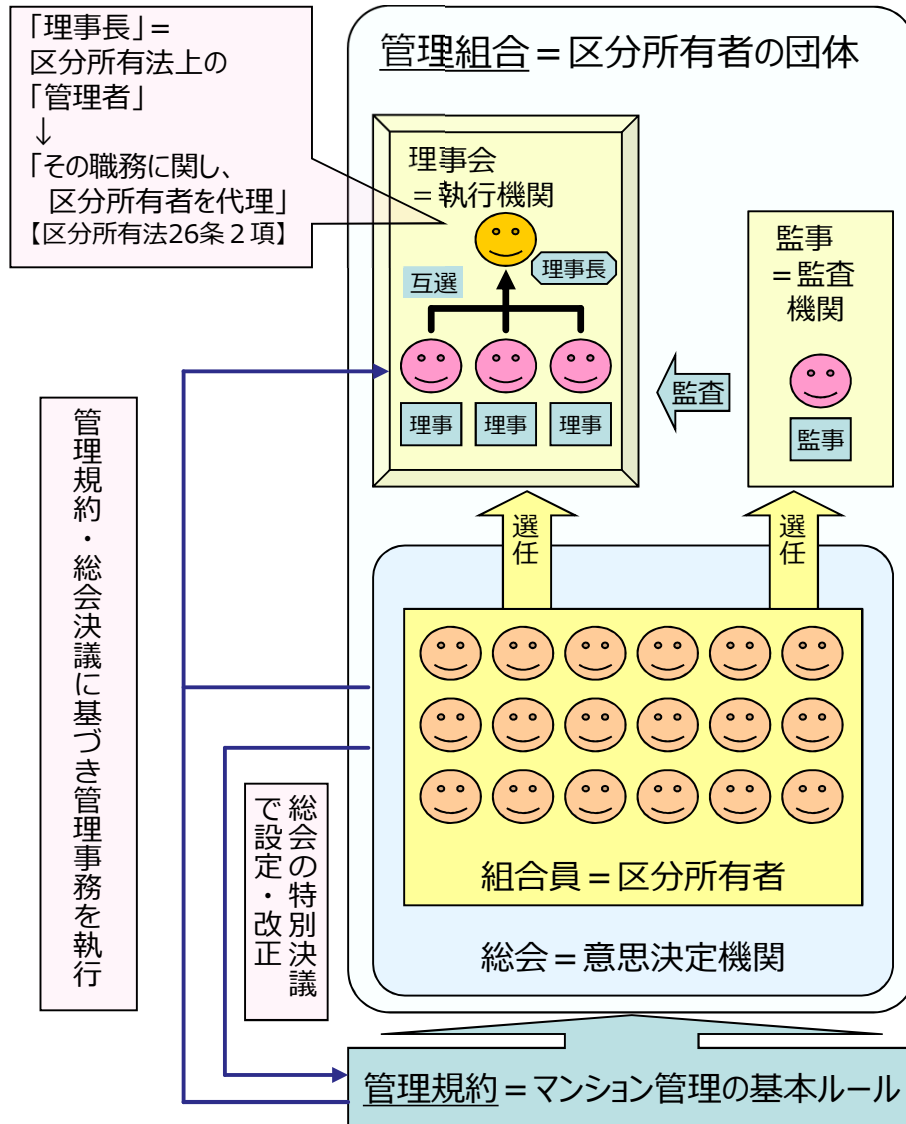
-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 - 2 論点1関係参考資料
- (5) 論点④-2関係

認定長期優良マンションの手続きタイムライン(事例)



-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 2. 論点1 関係参考資料
- (6) 論点⑤関係

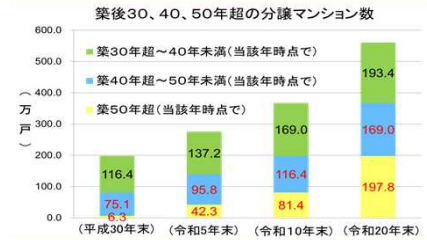
「マンション」の管理の一般的な組織・運営



- 区分所有者全員で「**管理組合**」を構成
- マンション管理の基本ルールとして「**管理規約**」を制定（総会の特別決議）
- 執行機関として、「**理事**」を選出・「**理事長**」を選任
→理事長は、区分所有法上の「**管理者**」
- 共用部分の管理に関することは、管理組合「**総会**」での決議を要する
(形状や効用の著しい変更の場合は3/4、それ以外は過半数)
- 理事長は、管理規約・総会決議に基づき管理事務を執行
- 理事長は、その職務に関し、区分所有者を代理

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定 【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進 【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充 【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

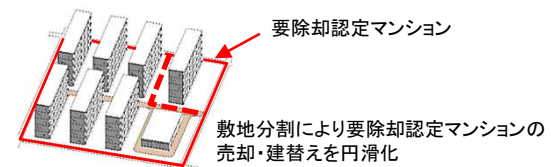
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



（建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例）

団地における敷地分割制度の創設 【公布後2年以内施行】

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



マンションの管理の適正化の推進【マンション管理適正化法の改正】

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

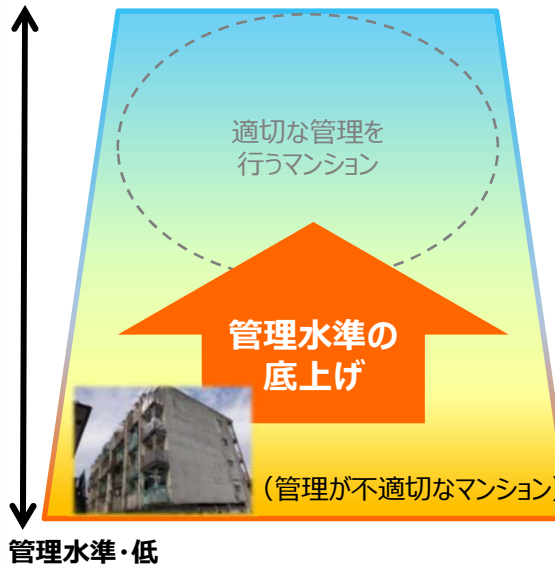
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

<マンションの管理水準のイメージ>

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 - 2 論点1 関係参考資料
- (7) 論点⑥関係

災害リスクの高い地域における規制等

○ 災害リスクの特に高い地域において、建築基準法、土砂災害防止法、津波防災地域づくりに関する法律等に基づき 住宅・建築物の立地や構造等を規制

根拠法	区域指定権者	区域名	規制等の内容
建築基準法 (昭和25年5月24日)	都道府県知事 市町村長	災害危険区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 規制区域および規制内容は地方公共団体が条例により定める(例:建築物の構造規制)
土砂災害防止法 (平成12年5月8日)	都道府県知事	土砂災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町村による警戒避難体制の整備
		土砂災害特別警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定開発行為に対する許可制 ● 居室を有する建築物の構造規制、および移転勧告
津波防災地域づくりに関する法律 (平成23年12月14日)	都道府県知事	津波災害警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 市町村による警戒避難体制の整備
		津波災害特別警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定開発行為に対する許可制 ● 病院や社会福祉施設等の建築物の構造規制 ● 特定開発行為への住宅等の規制の追加(市町村が条例で定めた場合)

土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等について

土砂災害防止対策基本指針の作成 [国土交通省]



基礎調査の実施 [都道府県]

- ・地形、地質、土地利用状況等を踏まえて、区域指定及び土砂災害防止対策に必要な机上及び現地調査を実施(机上で地形図・航空写真等を用いて土砂災害のおそれのある箇所を抽出し、現地調査により区域の範囲を設定する。)
- ・基礎調査を基にして、区域指定の案を図示する形でとりまとめ
- ・基礎調査の結果を公表(住民の危険性の認識と、指定促進のため。)



区域の指定 [都道府県]

土砂災害警戒区域

○土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域

- 警戒避難体制の整備【市町村等】
- ハザードマップの配布【市町村等】
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成等【施設管理者】

土砂災害ハザードマップの作成・配布
(茨城県鉾田市)



住民の避難訓練状況
(沖縄県浦添市)

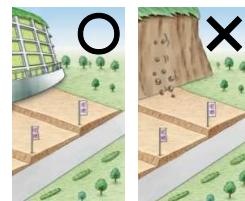


土砂災害特別警戒区域

○避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域。

- 特定開発行為に対する制限【都道府県】
- 建築物の構造規制【都道府県または市町村】
- 建築物の移転等の勧告【都道府県】

特定開発行為に対する許可制



建築物の構造規制



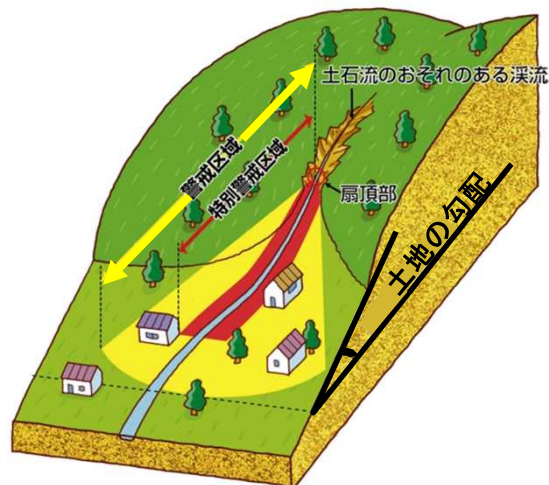
建築物の移転等の勧告



土砂災害警戒区域

土石流

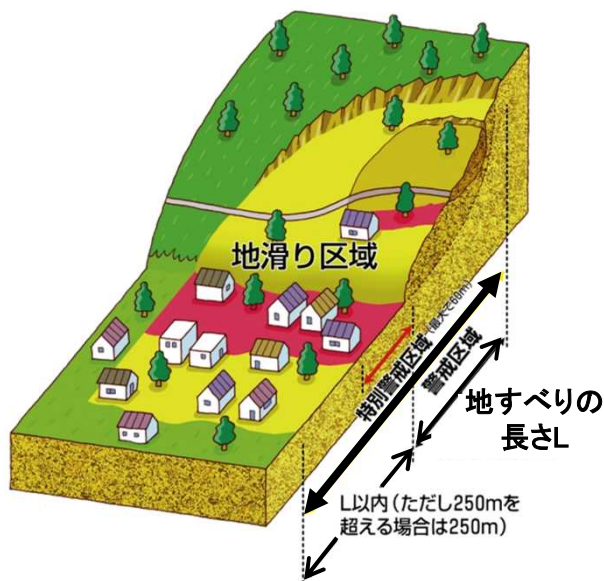
※山腹が崩壊して生じた土石等又は溪流の土石等が水と一体となって流下する自然現象



- ・土地の勾配2度以上

地滑り

※土地の一部が地下水等に起因して滑る自然現象又はこれに伴って移動する自然現象

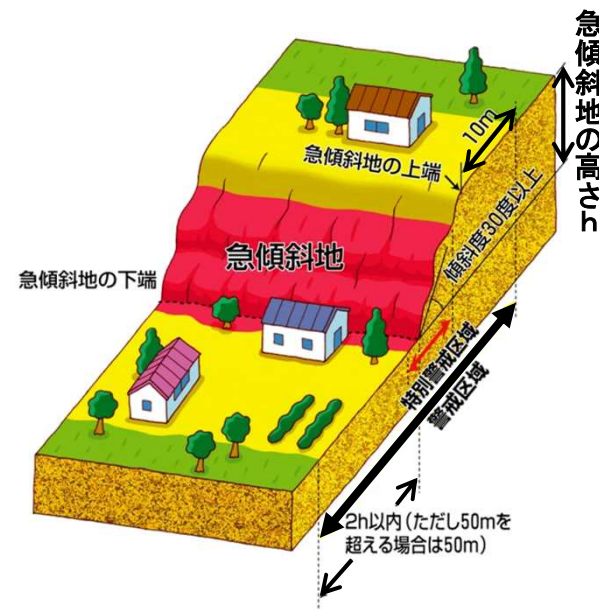


- ・地滑りの長さの2倍以内^{※1}

※1 ただし250mを越える場合は250m

急傾斜地の崩壊

※傾斜度が30°以上である土地が崩壊する自然現象



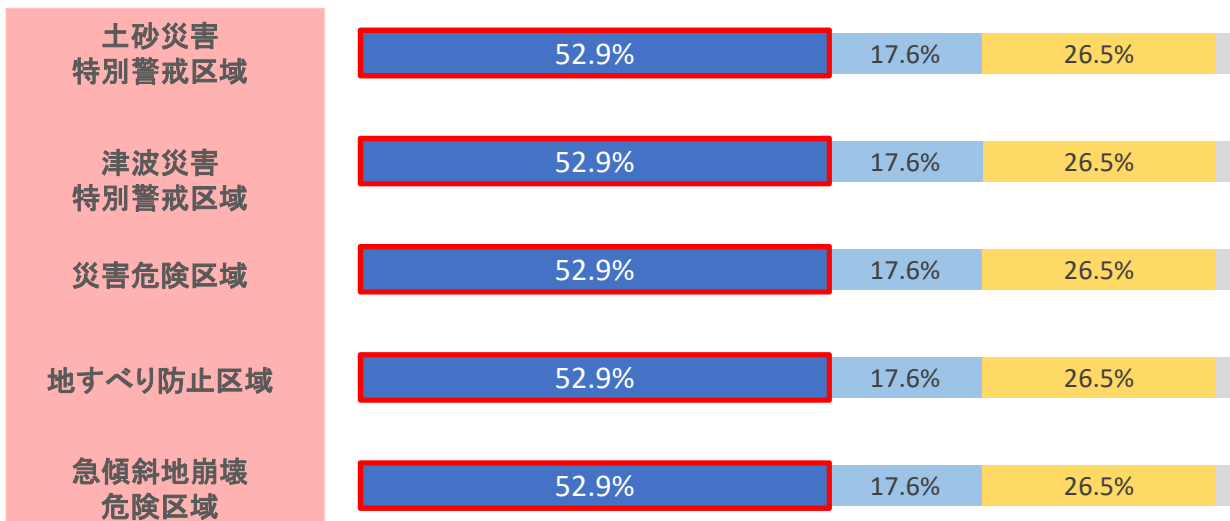
- ・急傾斜地上端から10m^{※2}
- ・急傾斜地下端から高さの2倍以内

※2 ただし50mを越える場合は50m

長期優良住宅認定から除外すべきエリア(行政庁アンケート)

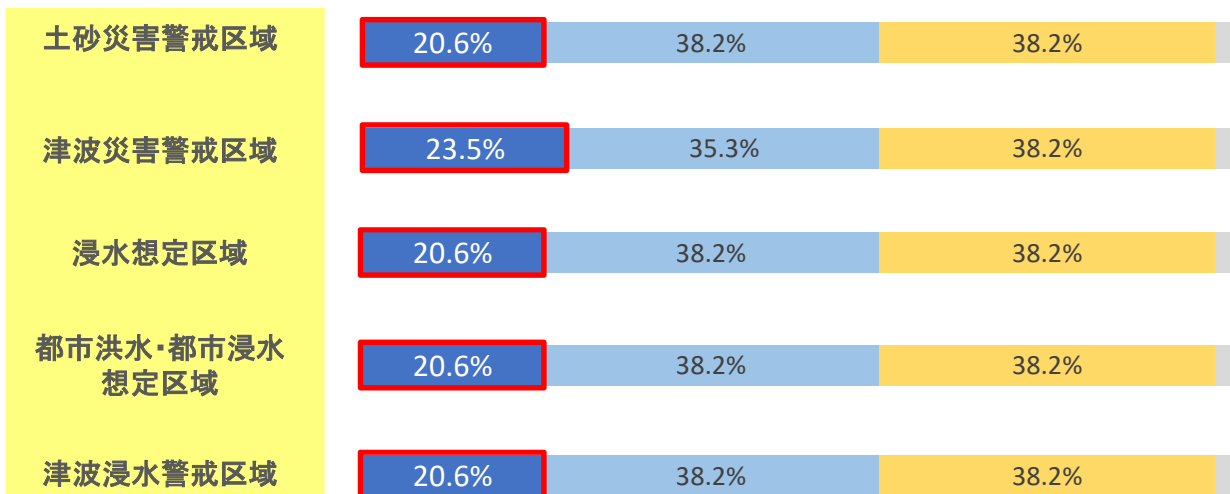
※戸建住宅及び共同住宅の認定実績のある全34行政庁へのアンケート(R2年度10月 国土交通省調べ)

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



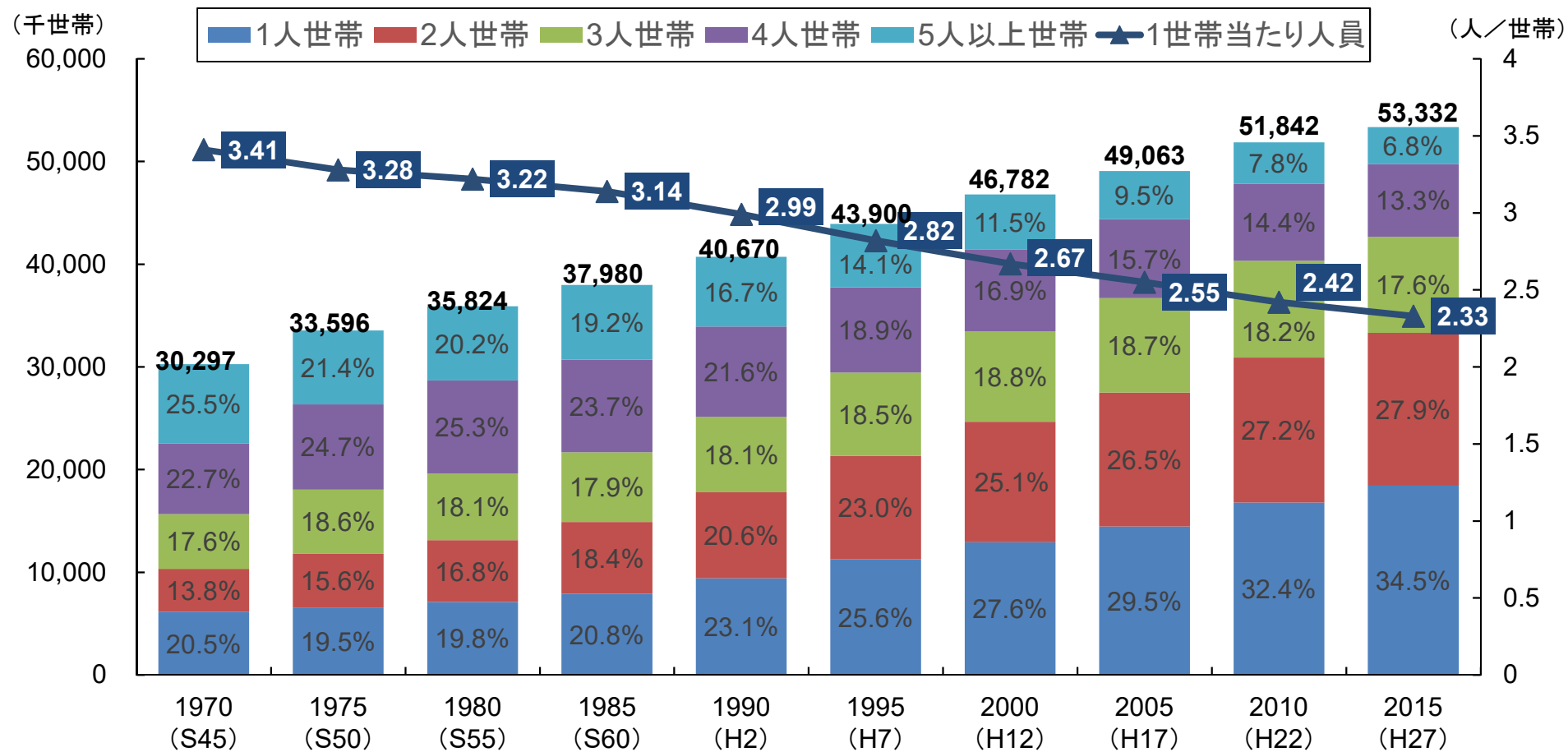
○「条件付きで可」の理由

- ・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

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 - 2 論点1 関係参考資料
- (7) その他

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)

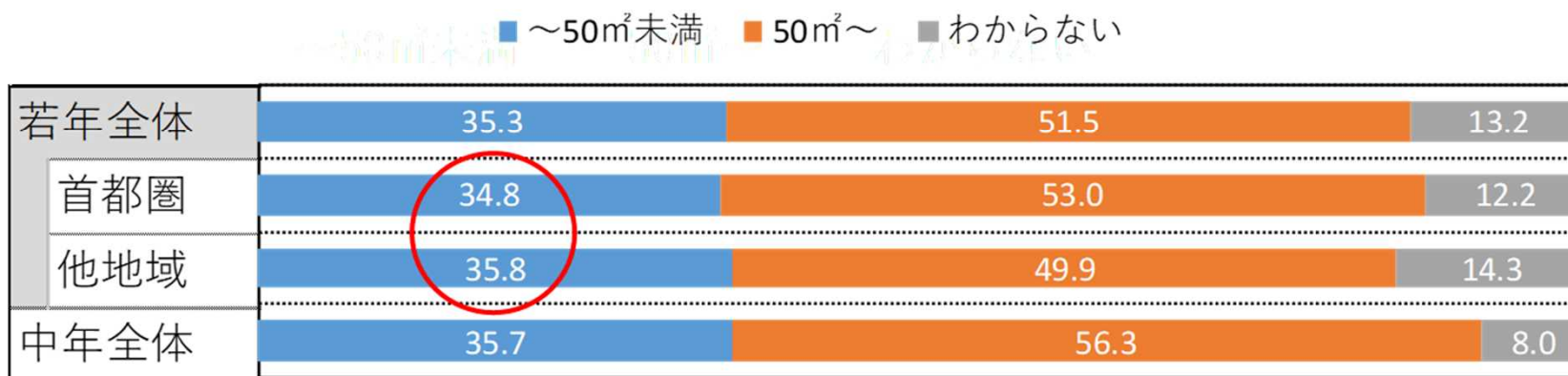
住宅宅地分科会(R2.6.12) 資料7 (抜粋)

2.若年期のコンパクトマンション・ニーズ

①若年層のコンパクトマンションに対する考え

- ・独立後間もない若年層（25～35歳）が持ち家の購入を検討するに際し、3人に1人は50㎡未満を許容。中年層も同様。
- ・首都圏のみならず、他地域においても同様の傾向。

購入を検討する住宅の下限許容面積範囲



※若年層・・・25～35歳（n値=4,201）
 中年層・・・36～49歳（n値=4,378）

※首都圏・・・東京・埼玉・千葉・神奈川
 他地域・・・北海道・宮城・愛知・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山・福岡・沖縄

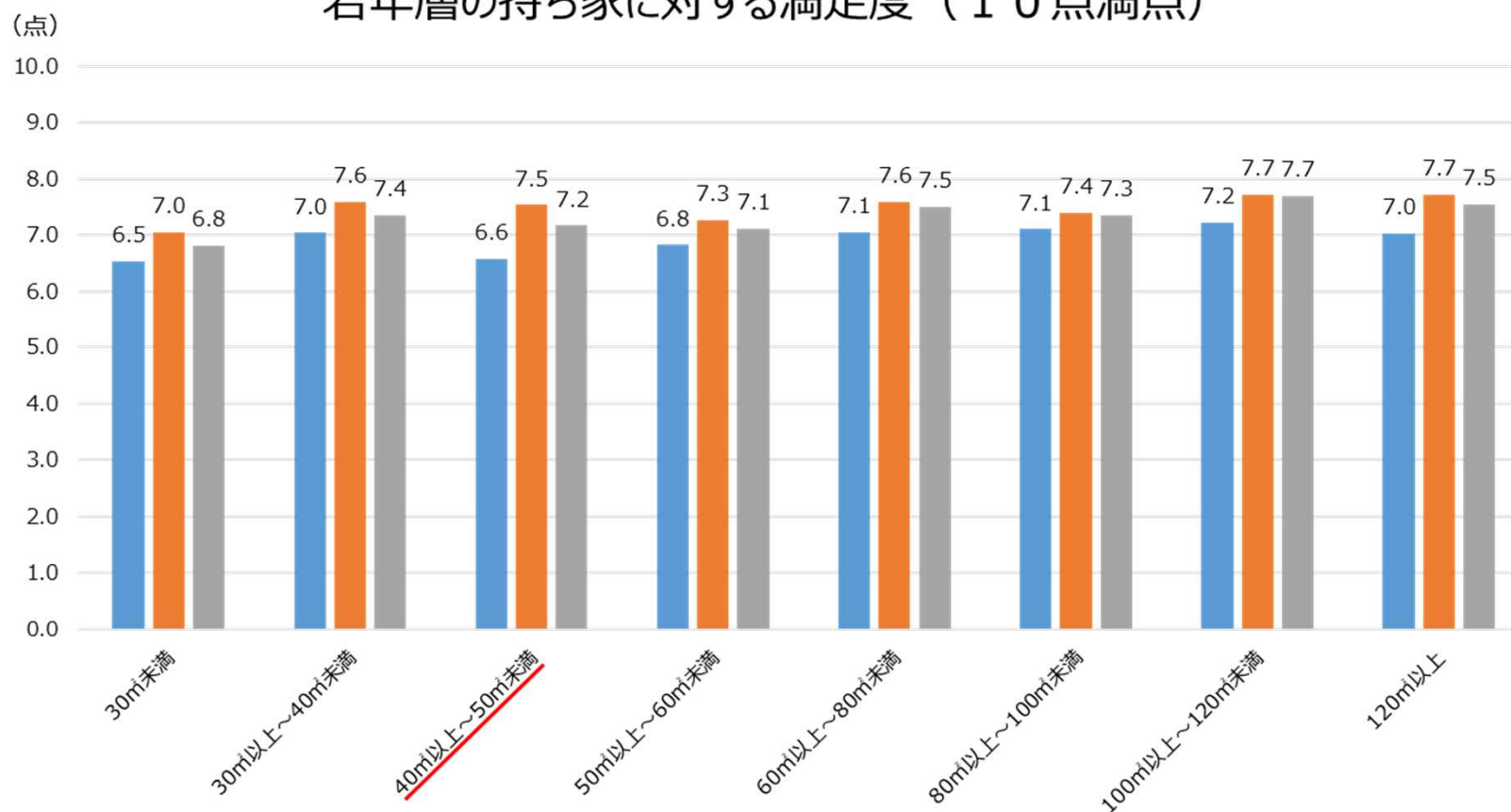
【FRK調査『50㎡未満住宅居住満足度に関する調査』2018.7】

住宅宅地分科会(R2.6.12) 資料7 (抜粋)

②若年層の持ち家に対する満足度

全ての面積帯で大きな差は見られない。面積に関係なく、それぞれのライフスタイルに応じて面積が選択されていると考えられる。

若年層の持ち家に対する満足度（10点満点）



※25～35歳、持ち家ベース（n値=2,326）

■シングル ■カップル ■シングル・カップル計

【FRK調査『50㎡未満住宅居住満足度に関する調査』2019年7月】

住宅宅地分科会(R2.6.12) 資料7 (抜粋)

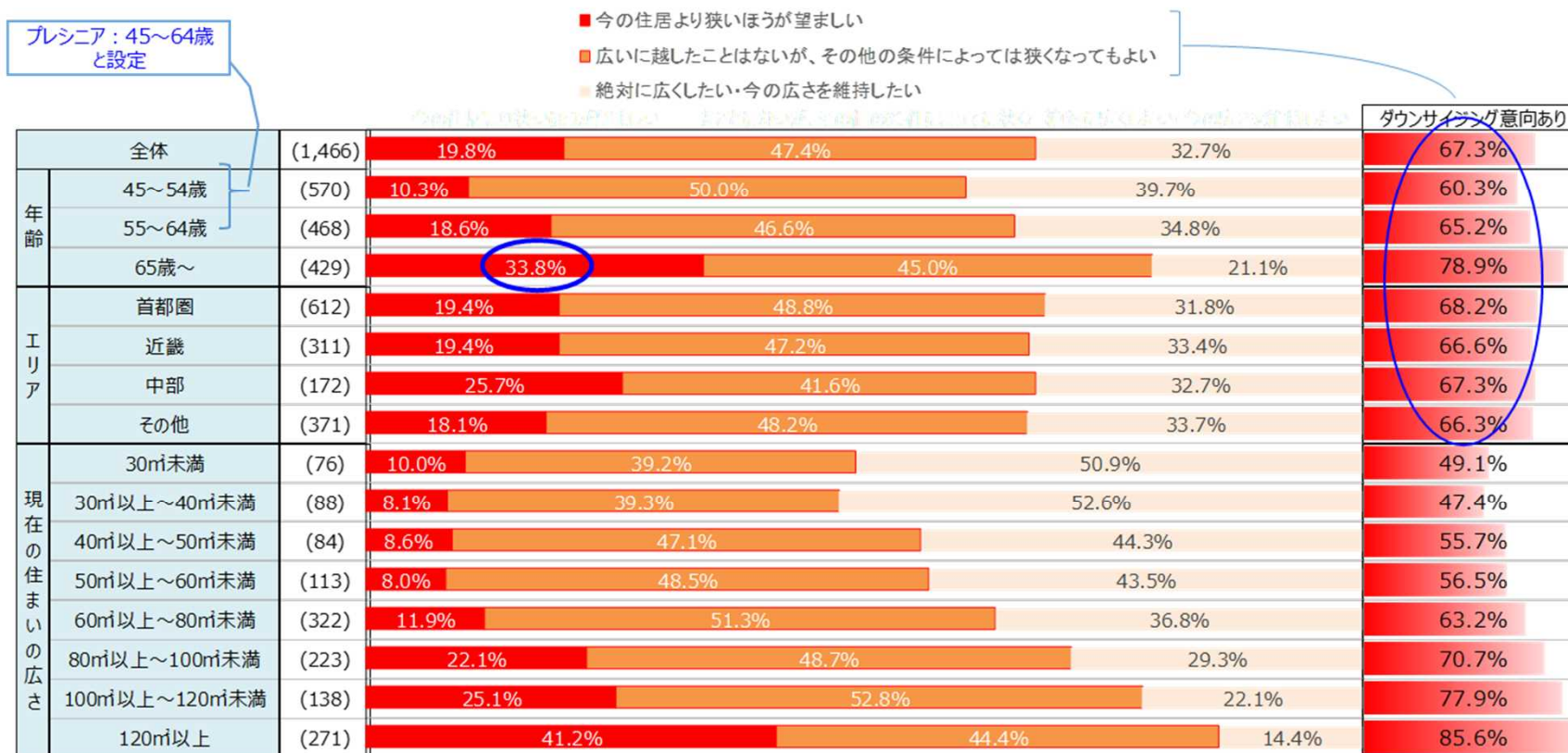
3. プレシニア・シニア期のコンパクトマンション・ニーズ

① 住まいの広さについての意向 (プレシニア・シニア層)

・ 住み替える際、7割前後の人が住居の広さを狭くする (ダウンサイジング) 意向がある。
 地域による大差もない。65歳以上では1/3の人が「狭いほうが望ましい」としている。
 ・ 現在の住まいの広さ40㎡台以上で、半数以上がダウンサイジング意向がある。

持ち家住み替え意向者のダウンサイジング意向

※ 持ち家住み替え意向者ベース



【FRK調査『シニアの住宅に関する実態調査』】

共同住宅における面積基準について(行政庁アンケート)

※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.1戸あたりの床面積55㎡の基準を見直しすべきか否か。(■ 見直すべき ■ 条件付きで可 ■ 維持すべき)



○「見直すべき」とした回答の理由

- ・専用部分が小さい共同住宅の認定取得による質の向上が期待される
- ・床面積が55㎡以下でも十分に生活することができ、かつ認定対象となる共同住宅も広がる
- ・面積の広さだけが住宅の優良性ではなく、他の基準を満たすならば認定して良い 等

○「条件付きで可」とした回答の理由

- ・全住戸のうち一定の割合(例えば2割、1/4程度)の住戸に限り、基準を引き下げる等、条件付であれば良い
- ・昭和の分譲共同住宅は55㎡を下回る住戸が多く、建替えの際に認定要件を満たせない 等

○「維持すべき」とした回答の理由

- ・基準を引き下げると一般住宅との優良性を示すことができなくなる 等

Q.少なくとも1の階の床面積が40㎡の基準を見直しすべきか否か。(■ 見直すべき ■ 維持すべき)



○「見直すべき」とした回答の理由

- ・共同住宅(併用住宅や二世帯住宅など)は不適合となる場合もあるが、2、3階建てであれば十分な規模となり、長期的に維持保全されることで優良な住宅となりえる
- ・床面積に縛られず、他の基準を満たすならば認定して良いのではないかと 等

○「維持すべき」とした回答の理由

- ・狭小な戸建住宅の建築を促進することとなり、最低敷地を設定しているまちづくりの観点から矛盾する
- ・一般の住戸と比べて、優良であることを示すため1フロア40㎡以上の基準は妥当と考える 等

1 良質な住宅ストックの形成

3. その他

**(1) 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会
最終報告書概要**

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)
- 最終取りまとめ(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

長期優良住宅制度のあり方に関する検討会
最終とりまとめ概要
(令和2年7月3日)

認定基準の見直し

新築住宅

現状・課題

①共同住宅の認定基準の合理化

- ほとんど普及していない共同住宅の認定を促進するため、基準の合理化が必要である。

②規模の基準

- 特に都市部では土地の制約から1フロアあたり40㎡以上確保することが困難である。
- 単身世帯が増加している。

③立地に応じた基準の付加

- 頻発する災害を受け、災害リスクに応じて地域ごとに認定基準を付加することがあっても良いのではないか。

対応の方向性

－劣化対策

- 屋外側の最小かぶり厚さに関し、仕上塗材等においても1cm減ずることができることとすべきである。

－耐震性

- 耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすべきである。

－維持管理・更新の容易性

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

- 現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。

制度の改善①

現状・課題

①住宅性能表示制度との一体的運用

- 長期優良住宅の認定基準のうち長期使用構造等に関する部分の多くは、品確法に基づく評価方法基準を引用している。
- 実態面でも技術的審査については、登録住宅性能評価機関が行っている。

②住棟単位での認定

- 共同住宅については、劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性（共用配管関係）等、認定基準の多くが棟全体に係るものである。
- 〔○共同住宅は維持保全段階では専用部分と共用部分で責任主体が異なる。〕

対応の方向性

- 住宅性能表示制度との一体的運用に当たっては、以下の2つの方法が考えられるが、ii)を軸に検討を深めることが考えられる。
 - i) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法
 - ii) 長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法
- なお、住宅性能表示制度との一体的運用が困難な場合には、以下について検討すべきである。
 - ・現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査に、法令上の裏付けを与えること
 - ・認定申請者が希望した場合、竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れること

- 住棟単位での認定に当たっては、以下の3つの方法が考えられるが、棟全体及び住戸単位での質の確保と手続き負担の軽減・普及促進のバランスを意識しつつ、引き続き検討を深めるべきである。
 - i) 住棟基準に加えて全住戸が住戸基準を満たす場合に棟として認定する方法
 - ii) 住棟単位で住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定する方法
 - iii) 住棟基準を満たす棟を認定する（住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組みとする）方法
- あわせて、以下についても検討すべきである。
 - ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、劣化対策等のハード基準とのバランスを見直すこと
 - ・譲受人決定に伴う認定計画変更の手続きを合理化すること

制度の改善②

	現状・課題	対応の方向性
既存住宅	未認定の住宅	
	①認定長期優良住宅の流通量増加	
	②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別	
認定済の住宅	③認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることの制度的担保	

未認定の住宅

①認定長期優良住宅の流通量増加

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

○増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。

○現況検査によって点検することができない箇所における見えない瑕疵についての扱いの整理・明確化が必要である。

②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別

○認定長期優良住宅とそうでない住宅を容易に区別することができない。

○所管行政庁等による認定に係る情報を集約し第三者によるアクセスを可能とする仕組みについて、所管行政庁等の意見を丁寧に聞きながら、慎重に検討すべきである。

③認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることの制度的担保

○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されていることが制度的に担保されていない。

○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する観点から、以下の i) から vi) について検討することが考えられる。

なお、一律に義務を課すことは、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあるため、慎重に検討すべきである。

i) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告
ii) 維持保全の状況に関する記録（住宅履歴情報）の情報サービス機関への登録必須化
iii) 認定に有効期限を設定
iv) 維持保全計画に基づく定期的な点検の実施を既存住宅状況調査技術者等の専門家に限定
v) 所有者が希望する場合に認定計画通りに建築・維持保全されていることを所管行政庁等が確認
vi) 認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡し時（承継時）に事業者から住宅所有者に説明することの徹底

制度の改善③

	現状・課題	対応の方向性
共通	①手続き ○ 認定申請のタイミング、申請図書作成の負担、軽微な変更等に係る所管行政庁ごとのばらつき、申請の電子化などの意見がある。	○ 手続きの負担軽減・効率化が図られるよう検討を進めるべきである。
	②賃貸住宅の認定促進 ○ フローベースで共同住宅の概ね5分の4を賃貸住宅が占める。 ○ 賃貸住宅において認定の取得が進んでいない。	○ 現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえつつ、区分所有されていないこと等を踏まえた基準の合理化やオーナーへのインセンティブへのあり方等に関し、引き続き検討を継続すべきである。

制度普及に向けた取組

現状・課題

対応の方向性

新築住宅

①事業者向けの取組

- 中小事業者の認定取得が進んでいない。
- 認定長期優良住宅の維持保全にあたって事業継続の観点から取得することに不安がある。

- 中小事業者に対して長期優良住宅のメリットや認定基準についてわかりやすく周知普及すべきである。
- 認定申請サポート事業者の利用を促進するとともに、維持管理事業者等を活用できる環境を整備すべきである。

②消費者向けの取組

- 長期優良住宅の普及が進まない理由として、消費者から求められないことを挙げる事業者が多い。

- 消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。
- 省エネ法の改正により建築主に対する説明義務制度が位置付けられたことから、この機会を活用し周知を図ることも考えられる。

既存住宅

①事業者向けの取組

- 制度の認知度が十分でない。

- 価格査定マニュアルの普及を引き続き促進すべきである。

②消費者向けの取組

- 制度の認知度が十分でない。

- 補助事業を通じて引き続き増改築認定の普及を促進すべきである。
- 認定長期優良住宅マーク等を作成し、偽装防止対策を講じた上で流通時における表示を促進することを検討すべきである。
- 消費者に対して長期優良住宅のメリットをより分かりやすく周知普及すべきである。（再掲）

共通

インセンティブ

- 建設時のインセンティブは、高性能な住宅を建設することに伴う掛かり増し費用に着目しているものが多い。
- 維持保全時のインセンティブについては、私有財産の維持管理は所有者の当然の責務という考え方もある。

- 今後、住生活基本計画の見直し、住宅ローン減税をはじめとする住宅に係る基幹税制の見直しの議論を踏まえ、認定長期優良住宅に対するインセンティブのあり方について検討すべきである。
- 財政面、金融面のインセンティブだけでなく、例えば、共同住宅の住棟単位認定や立地に応じた基準の付加などの制度見直しに対応した、容積率等の緩和の可能性も検討することが望ましい。

-
- 1 良質な住宅ストックの形成
 - 3. その他
 - (2) アンケート調査結果

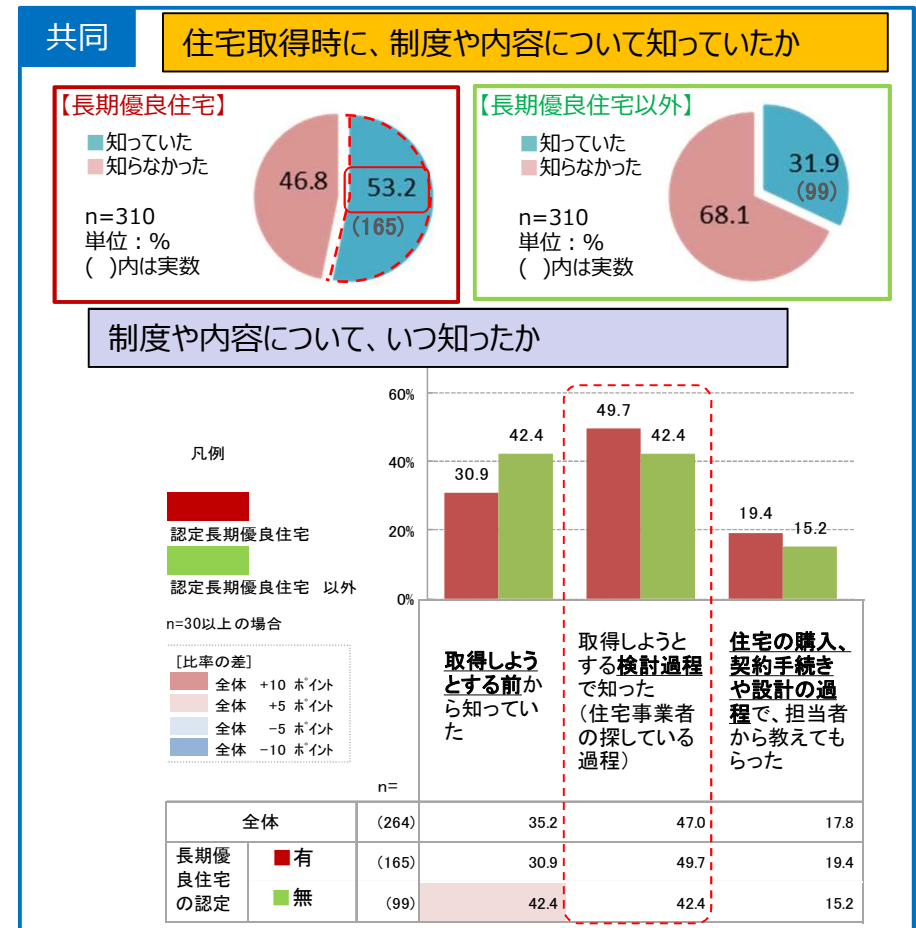
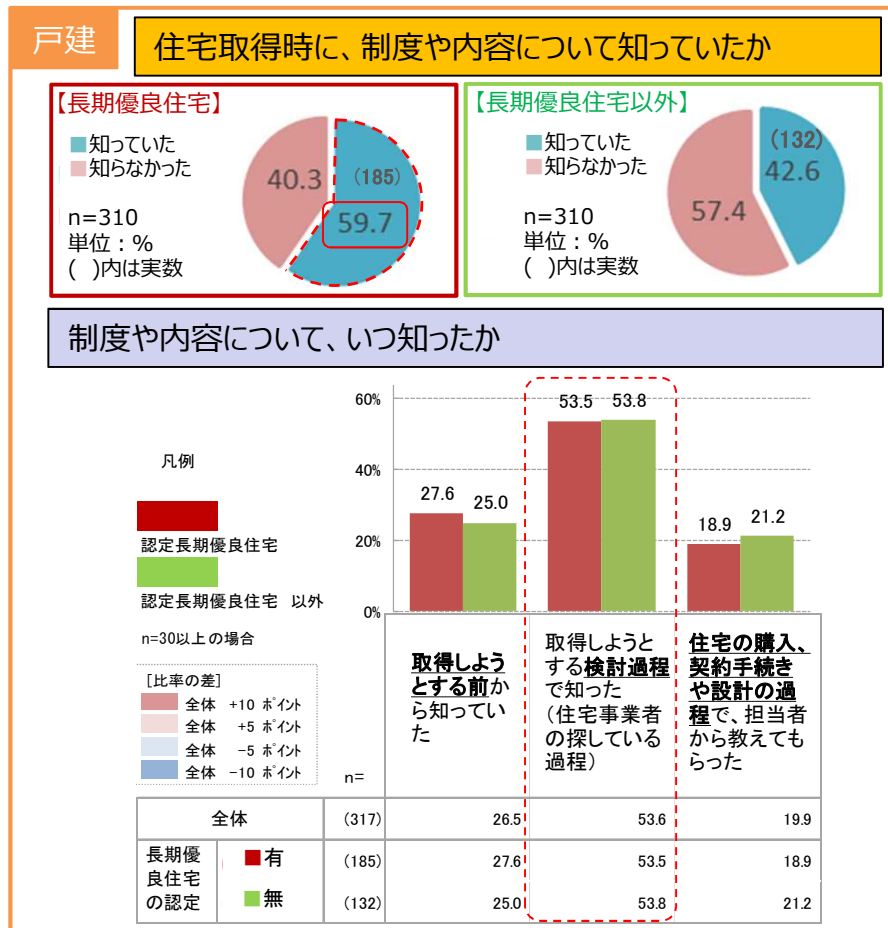
アンケート調査概要

	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：605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

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

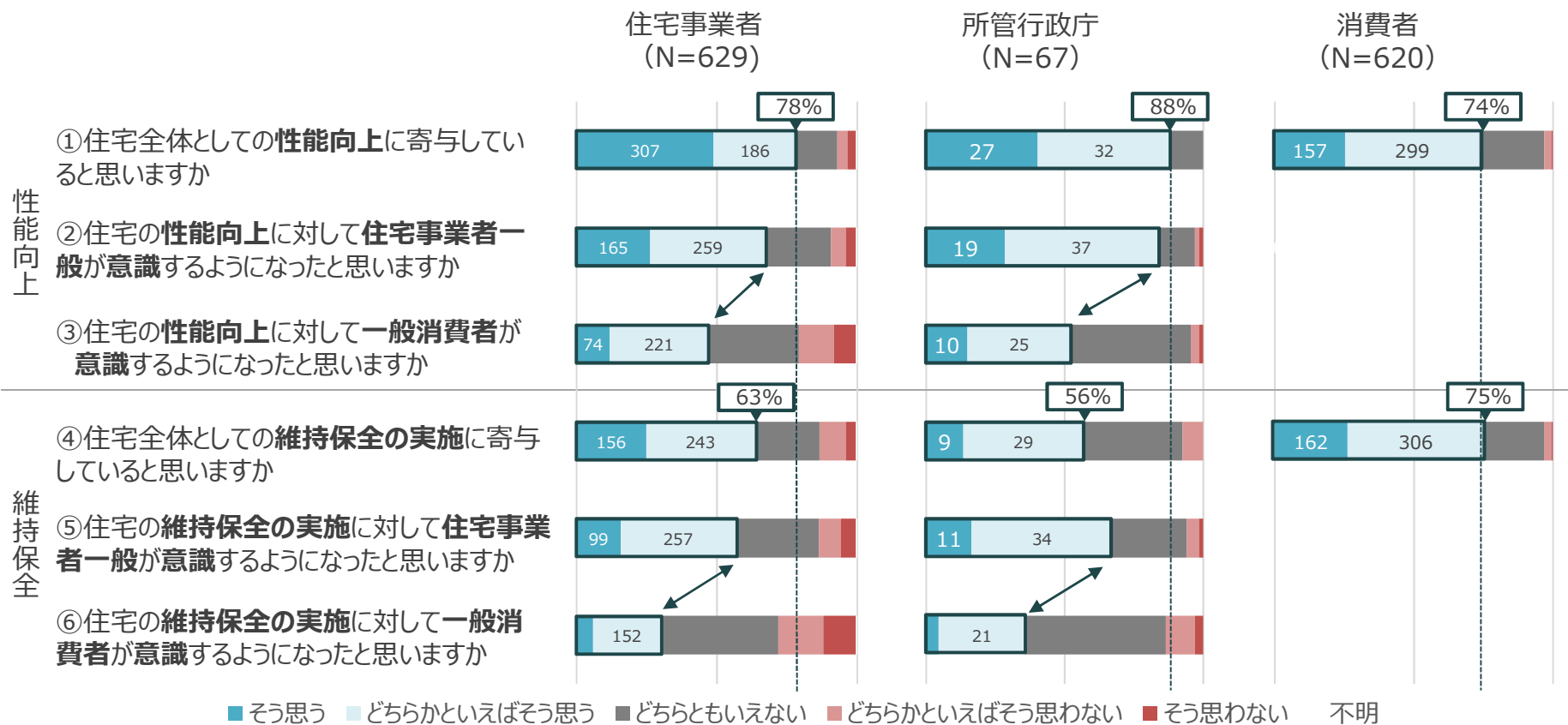
- 住宅取得時に「制度や内容について知っていたか」について、長期優良住宅の取得者においては戸建で6割、共同で5割強が「知っていた」としている。
- 制度や内容について、「いつ知ったか」について、戸建、共同ともに「検討過程」が多い。



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

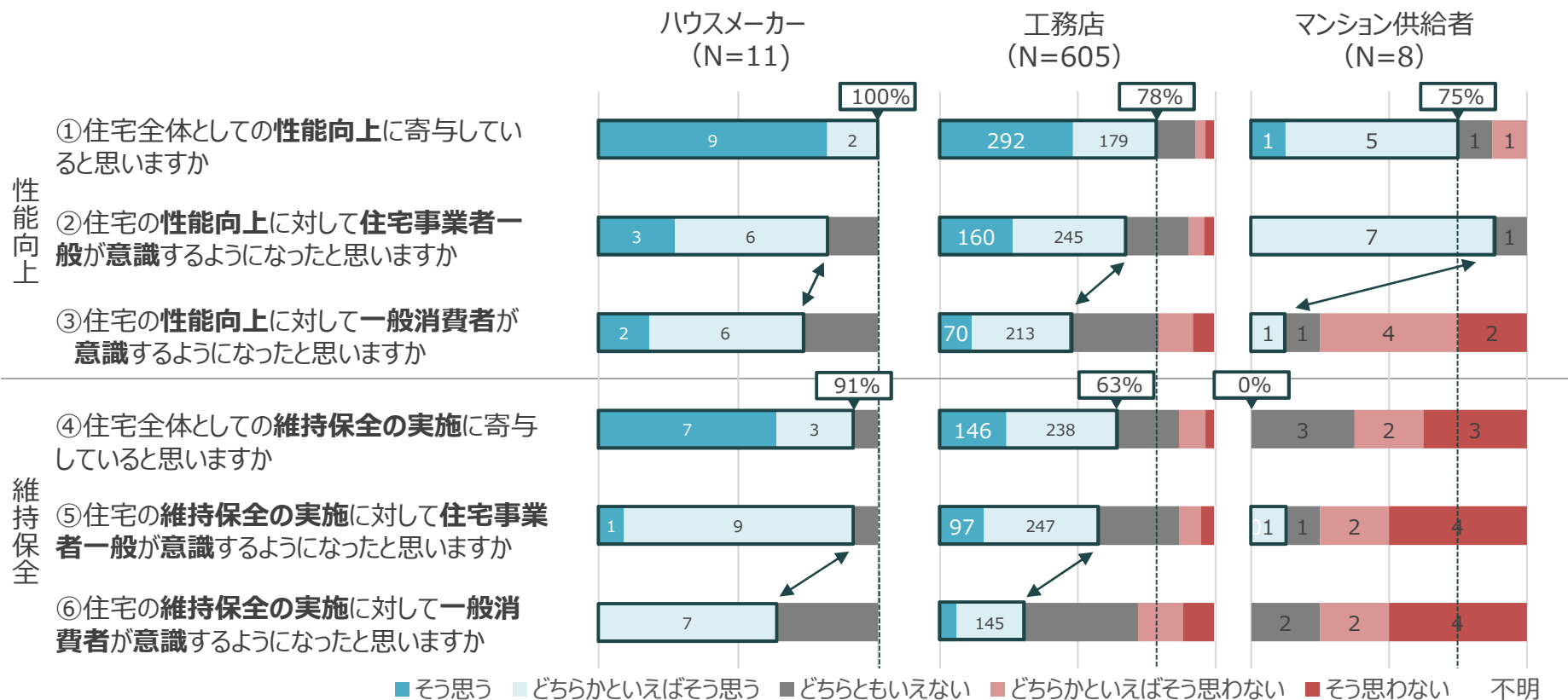


住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与②

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。

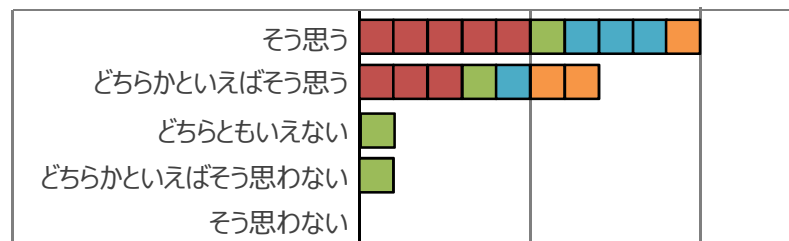


住宅の性能向上/維持保全の実施への寄与③

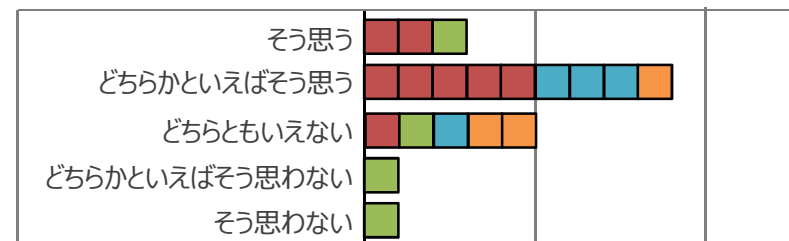
Q. 長期優良住宅制度が「住宅全体の性能向上」「維持保全の実施」に寄与していると思うか

- 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
- 共同住宅関連団体による評価は、戸建住宅関連団体による評価と比べて総じて低い

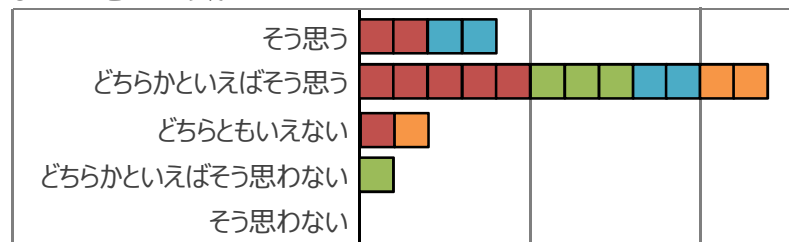
①住宅全体としての性能向上に寄与していると思いますか



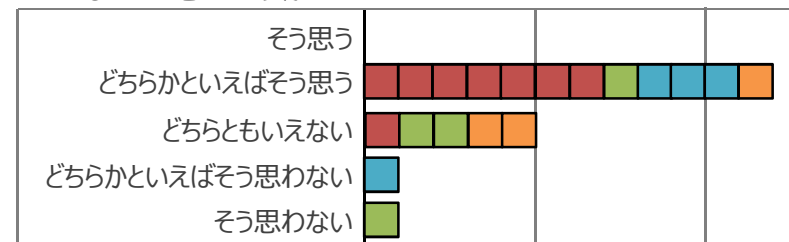
④住宅全体としての維持保全の実施に寄与していると思いますか



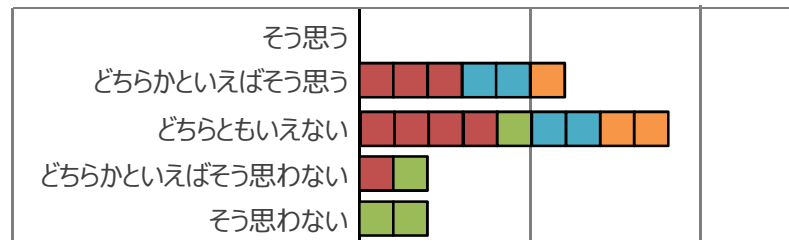
②住宅の性能向上に対して住宅事業者一般が意識するようになったと思いますか



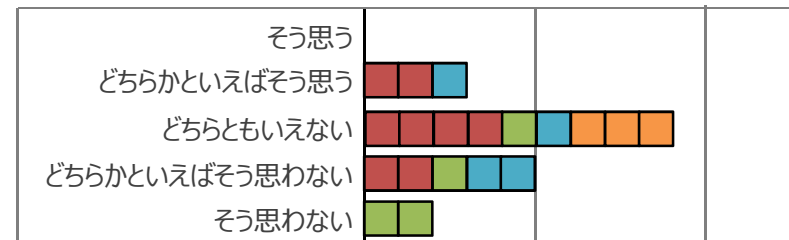
⑤住宅の維持保全の実施に対して住宅事業者一般が意識するようになったと思いますか



③住宅の性能向上に対して一般消費者が意識するようになったと思いますか



⑥住宅の維持保全の実施に対して一般消費者が意識するようになったと思いますか



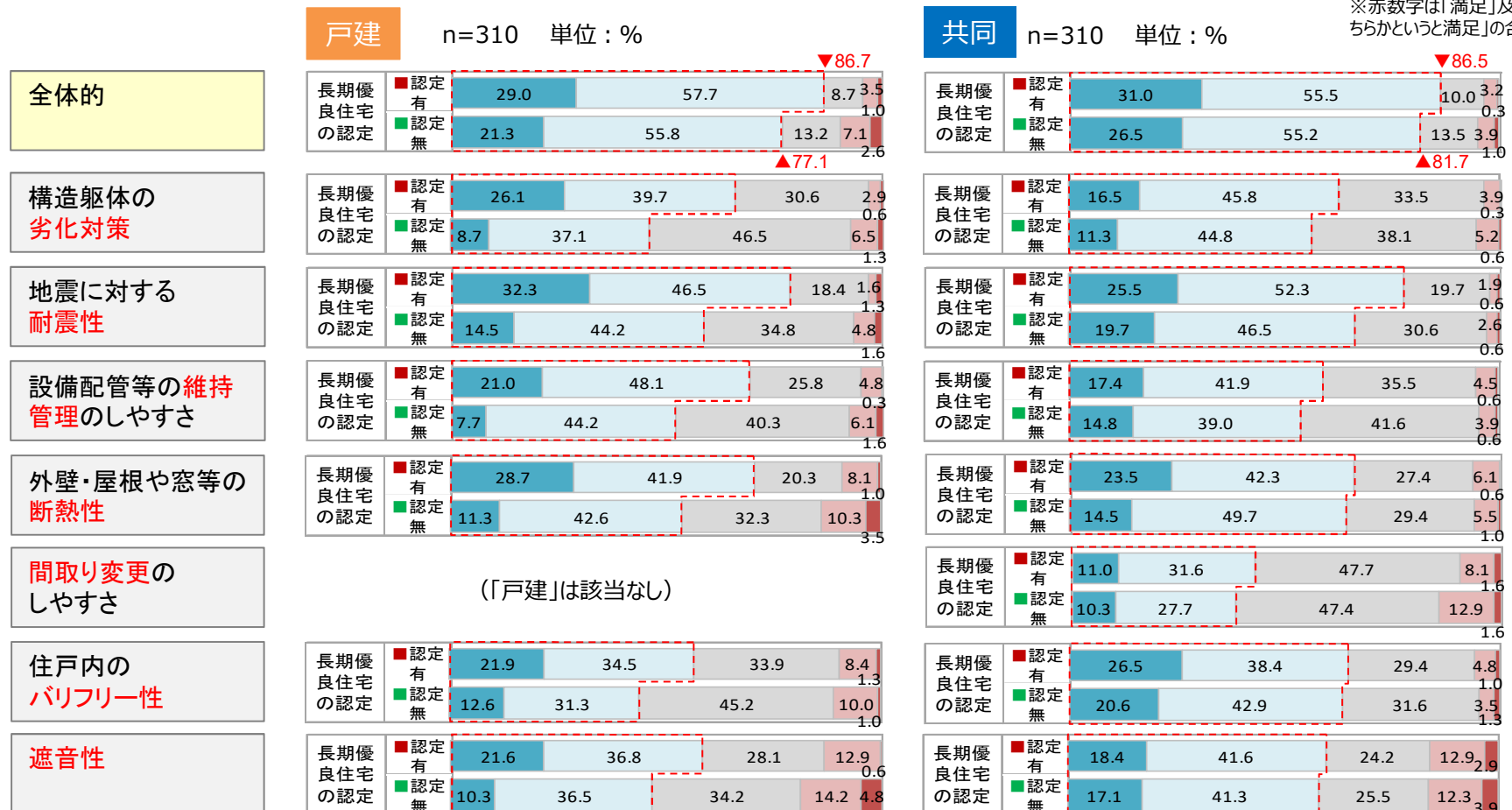
住まいに対する消費者の満足度①

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



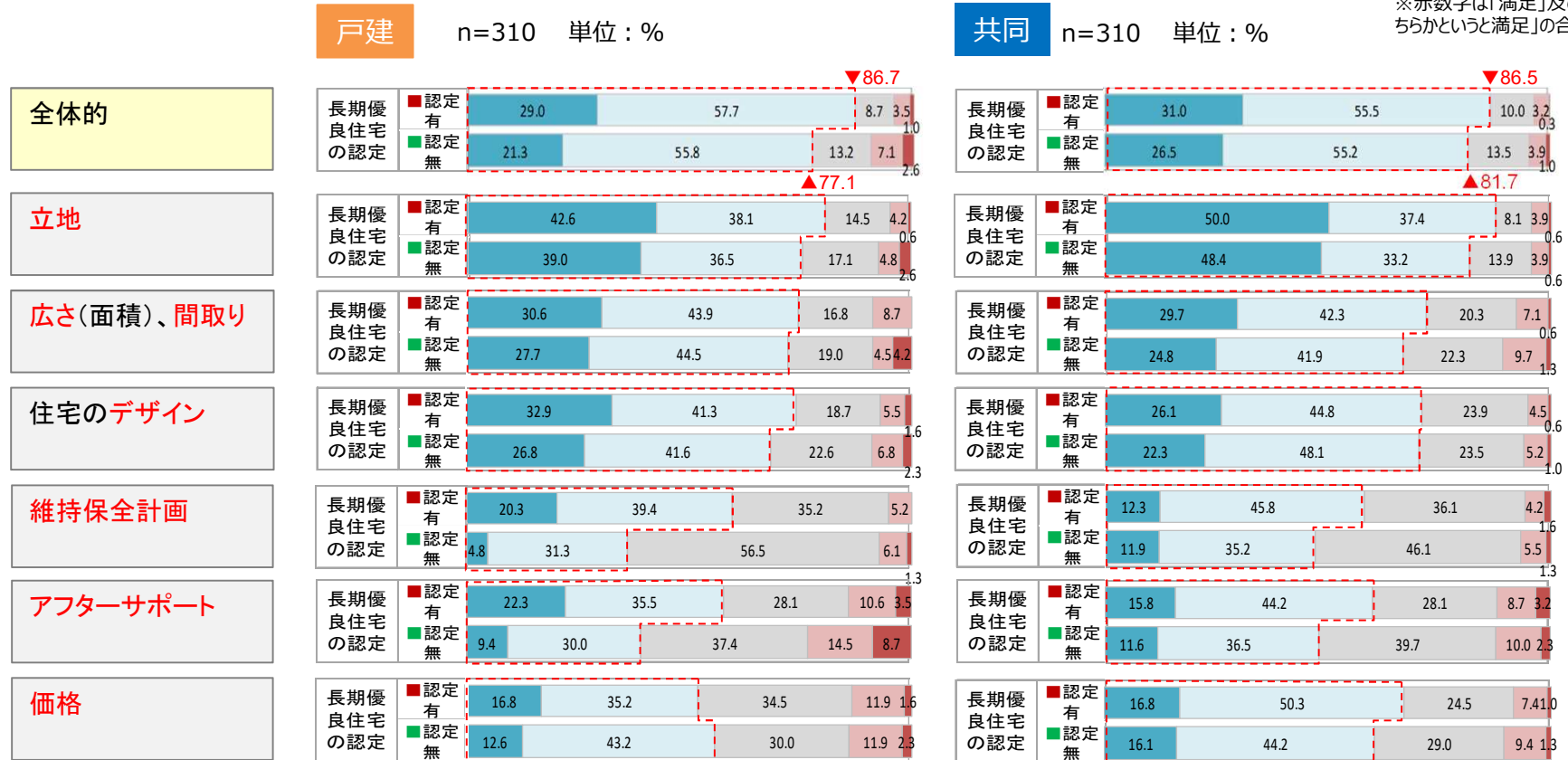
住まいに対する消費者の満足度②

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

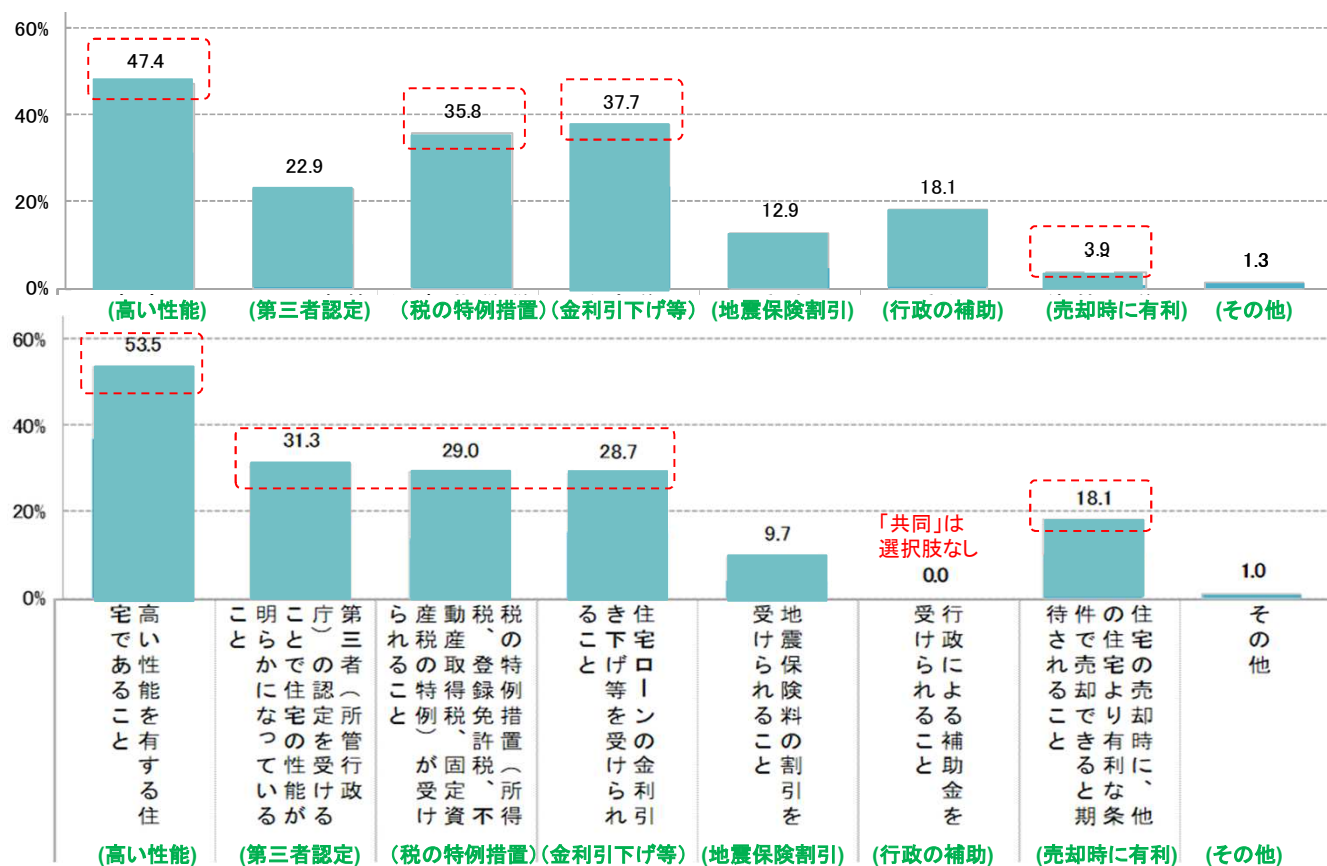


長期優良住宅とした理由

Q. 実際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？

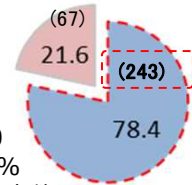
- ・長期優良住宅の魅力・満足感について、戸建住宅の場合「魅力や満足を感じている」の割合は**78.4%**。魅力等を感じる点については、「**高い性能**」の割合が最も高く**54.3%**。次いで「**税の特例措置**」「**第三者認定**」となっている。
- ・共同住宅の場合、「魅力や満足を感じている」の割合は**81.0%**。魅力等を感じる点については、「**高い性能**」の割合が最も高く**53.8%**。次いで「**税の特例措置**」が**35.5%**となっている。

長期優良住宅に魅力や満足を感じているか？

- 魅力や満足を感じている
- 魅力や満足は特に感じていない

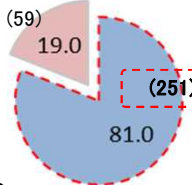
戸建

n=310
単位：％
()内は実数



共同

n=310
単位：％
()内は実数



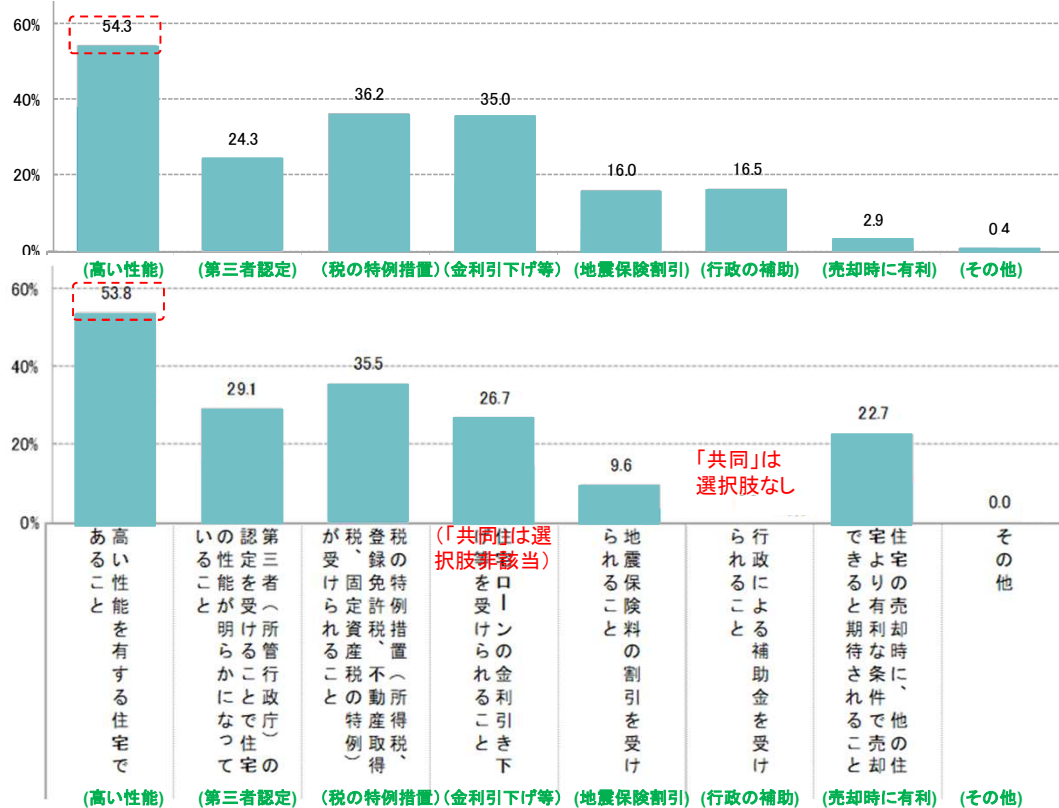
どのような点に魅力を感じるか（戸建住宅：n=243、共同住宅：n=251）

戸建

n=243
単位：％
()内は実数
MA (あてはまるもの2つまで)

共同

n=251
単位：％
()内は実数
MA (あてはまるもの2つまで)



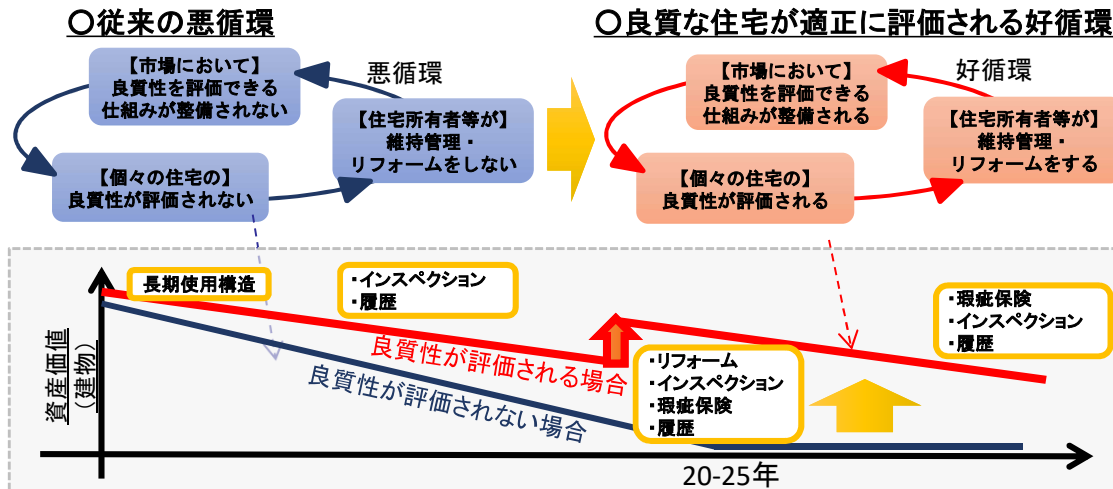
II 円滑な取引環境の整備

1. 全体像に係る参考資料（論点2関係）

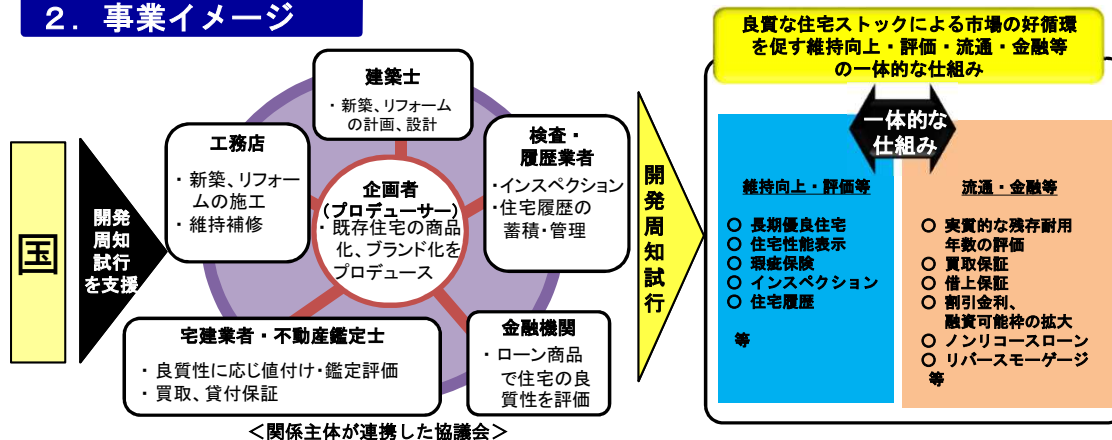
住宅ストック維持・向上促進事業（①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

- 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（中古流通・リフォーム時に限る）
 - ・ 維持管理計画の作成（中古流通・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

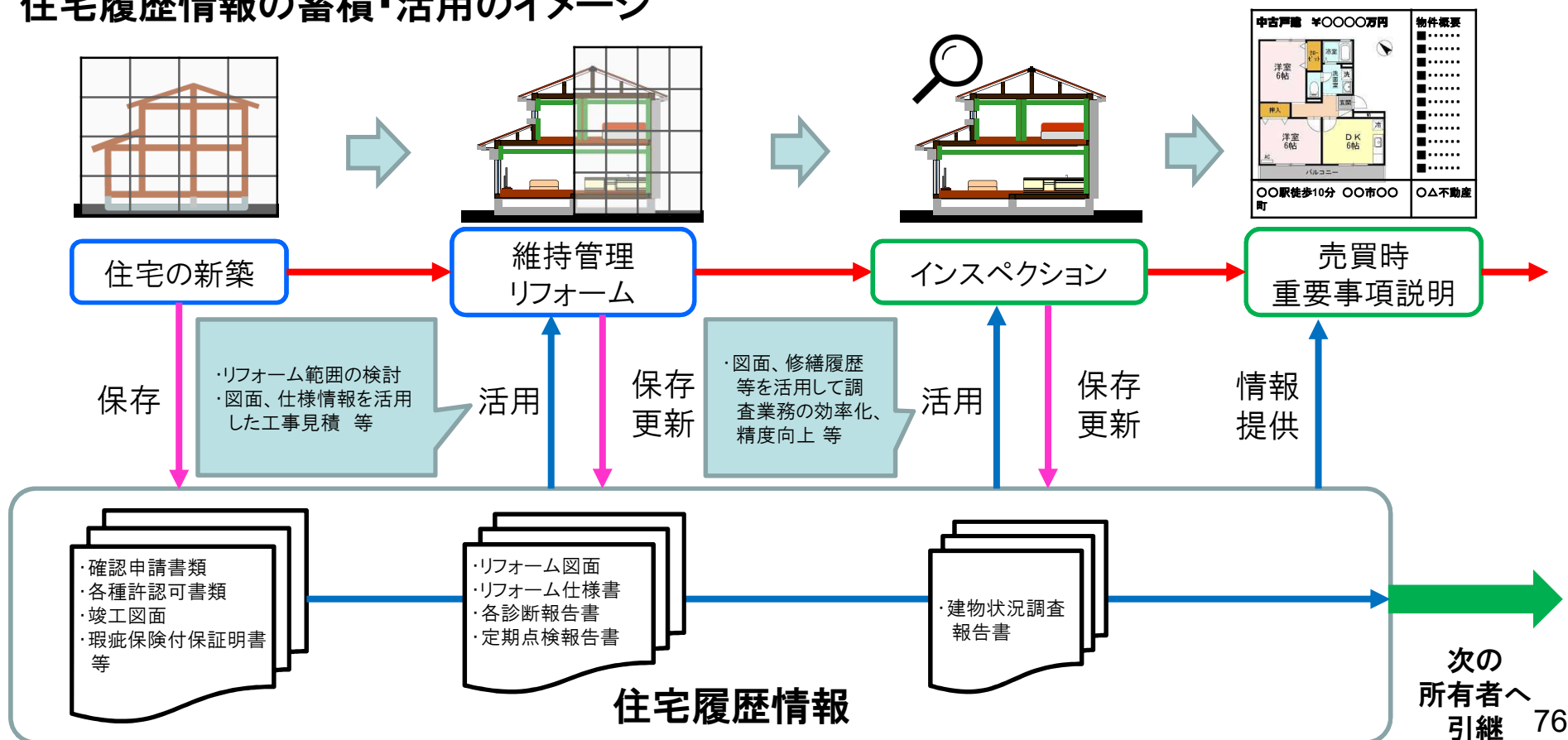
【補助率：1/3】

- ・ 新築（掛かり増し分）
- ・ リフォーム

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、円滑な中古住宅流通を促進し、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

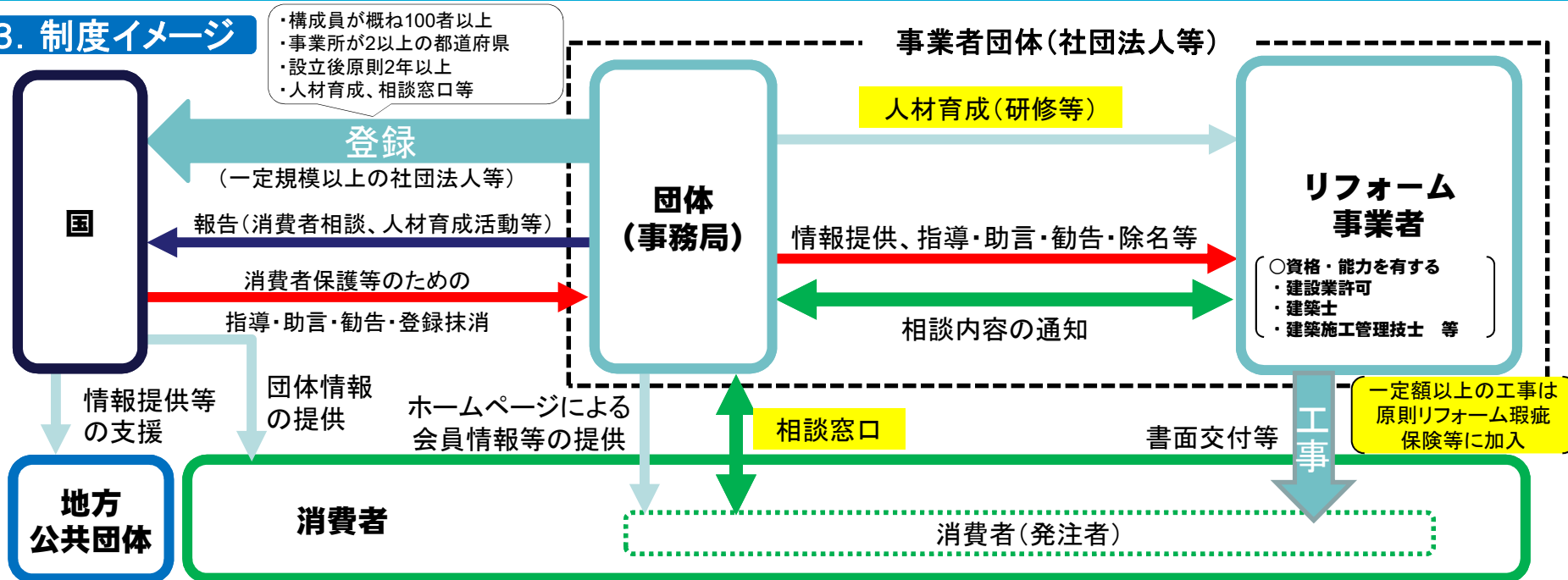
(3)構成員による個別の工事について

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

II 円滑な取引環境の整備
2. 住宅紛争処理制度に係る参考資料（論点3関係）
（1）法制度等

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

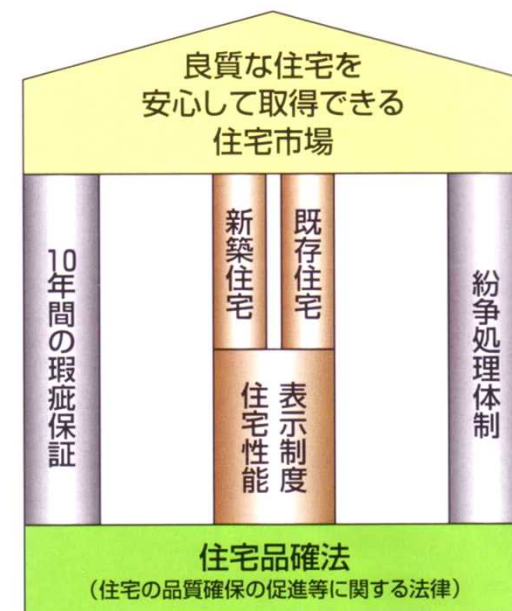
- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

品確法の3本柱

①瑕疵担保責任の特例

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

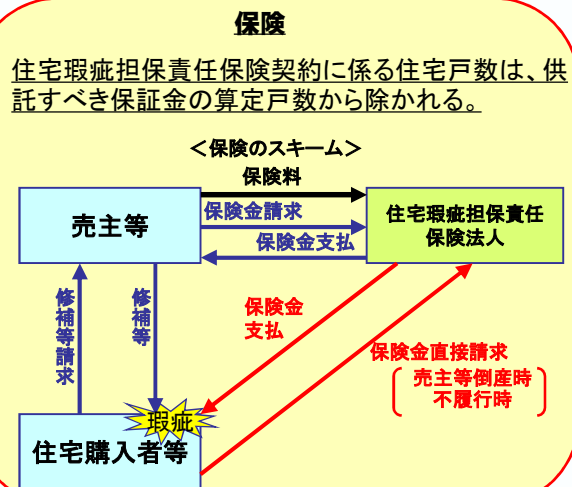
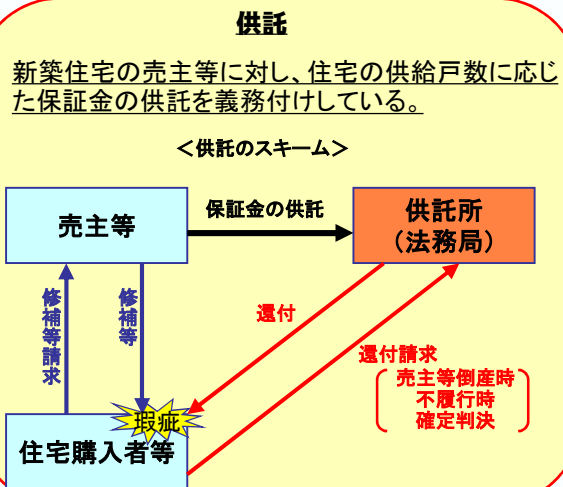
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生ずる損害をてん補する一定の保険の引受けを行う住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等について定める。

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

相談業務・住宅紛争処理の概要①

- 住宅品質確保法・住宅瑕疵担保履行法に基づき、評価住宅・保険付き住宅に関する相談体制、裁判外の紛争処理体制を整備する。
- 平成22年度より住宅リフォームに関する専門家相談を実施している。

住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質確保法) 平成12年4月1日施行

- 国土交通大臣は、住宅紛争処理を実施する弁護士会等の法人を「指定住宅紛争処理機関」として指定
当該機関は建設住宅性能評価書が交付された住宅(評価住宅)の建設工事の請負契約または売買契約に関する紛争のあっせん、調停、仲裁を行う。
⇒全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)を指定住宅紛争処理機関に指定
- 国土交通大臣は、指定住宅紛争処理機関の支援等を行う財団法人を「住宅紛争処理支援センター」として指定
当該機関は住宅紛争の支援のほか、評価住宅に関する相談や助言及び苦情の処理(弁護士・建築士による専門家相談)等を行う。
⇒(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(以下「支援センター」という。)を住宅紛争処理支援センターに指定
- 住宅紛争処理支援センターは評価住宅以外の住宅の相談、助言及び苦情の処理を行う(住まいるダイヤルでの電話相談)。

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法) 平成20年4月1日一部施行

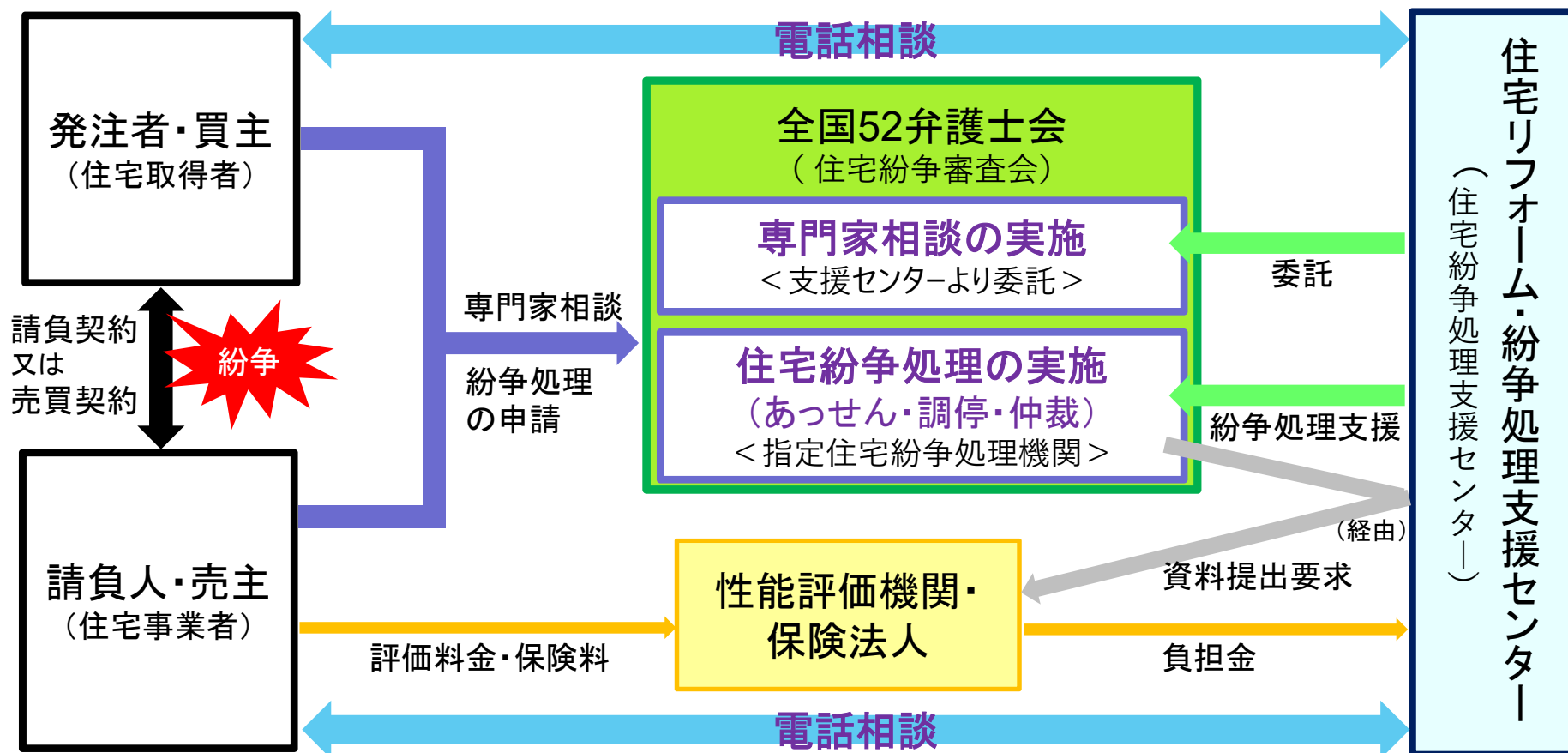
住宅瑕疵担保責任保険に係る新築住宅(保険付き住宅)を住宅紛争処理、専門家相談の対象として追加

住宅リフォームに係る専門家相談(リフォーム専門家相談) 平成22年4月開始(補助事業)

特に消費者のニーズの高い住宅リフォームにつき、弁護士・建築士との面談による専門家相談を実施

相談業務・住宅紛争処理の概要②

- 住宅紛争処理支援センターにおいて、全国の住宅取得者等からの電話相談を実施している(評価住宅・保険付き住宅以外も対象)。
- 支援センターからの委託により、全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)において、評価住宅・保険付き住宅の専門家相談、リフォーム専門家相談を実施している。
- 全国52の弁護士会(住宅紛争審査会)において、評価住宅・保険付き住宅に関する裁判外の住宅紛争処理を実施している。



II 円滑な取引環境の整備

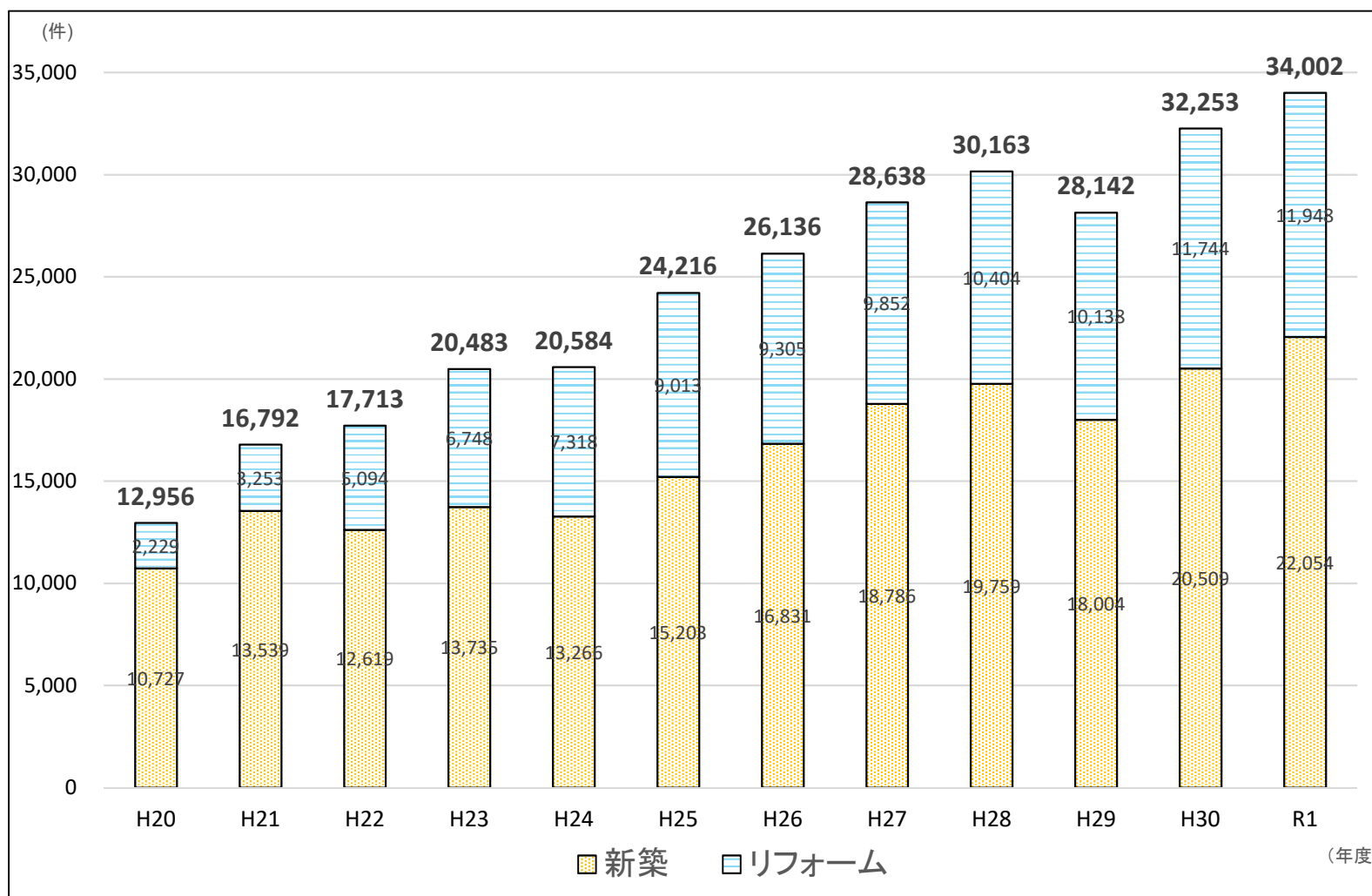
2. 住宅紛争処理制度に係る参考資料（論点3関係）

（2）住宅の紛争処理制度の利用実績

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】

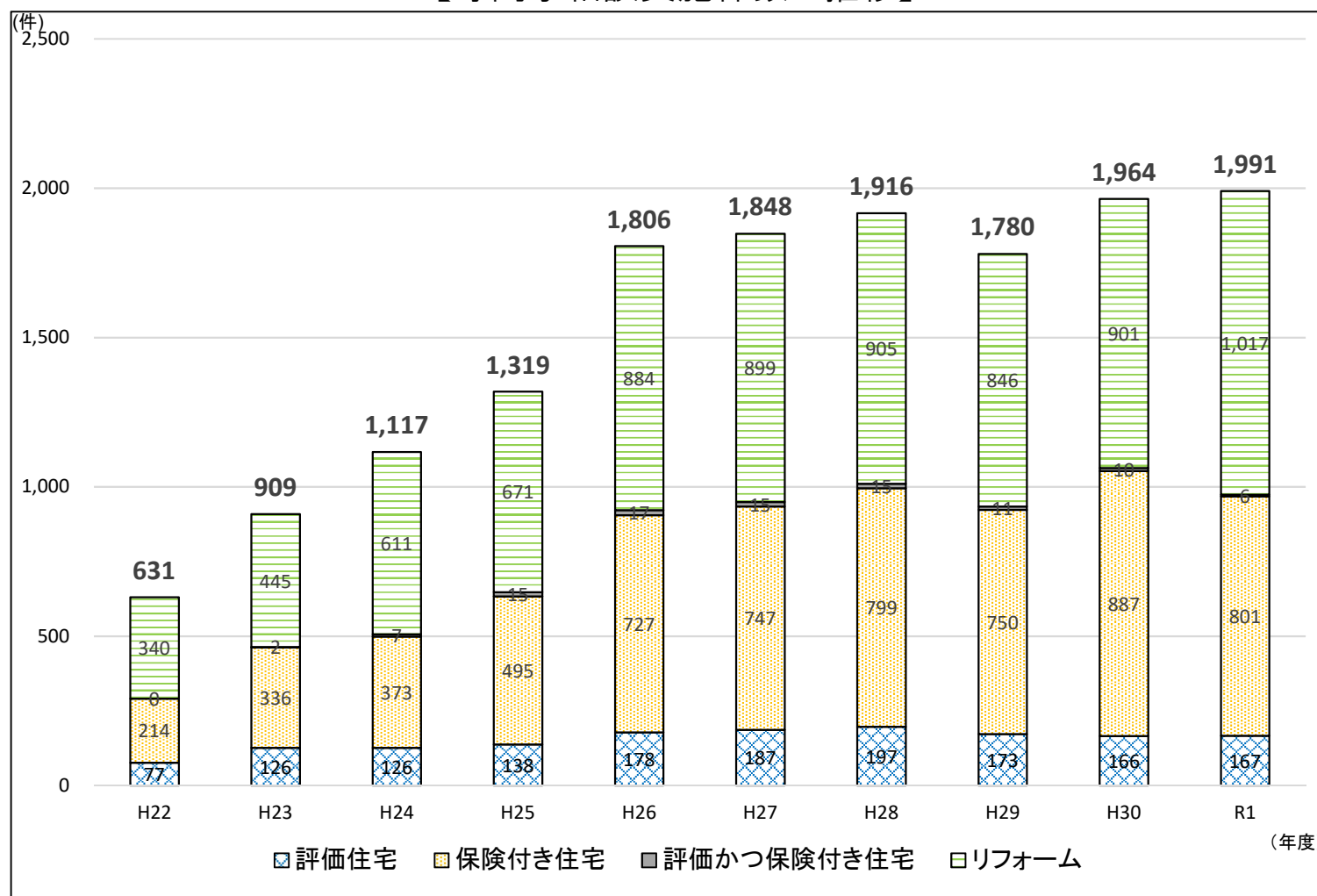


出典:『住宅相談統計年報2020』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および住宅リフォーム・紛争処理センター提供資料より国土交通省作成

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】

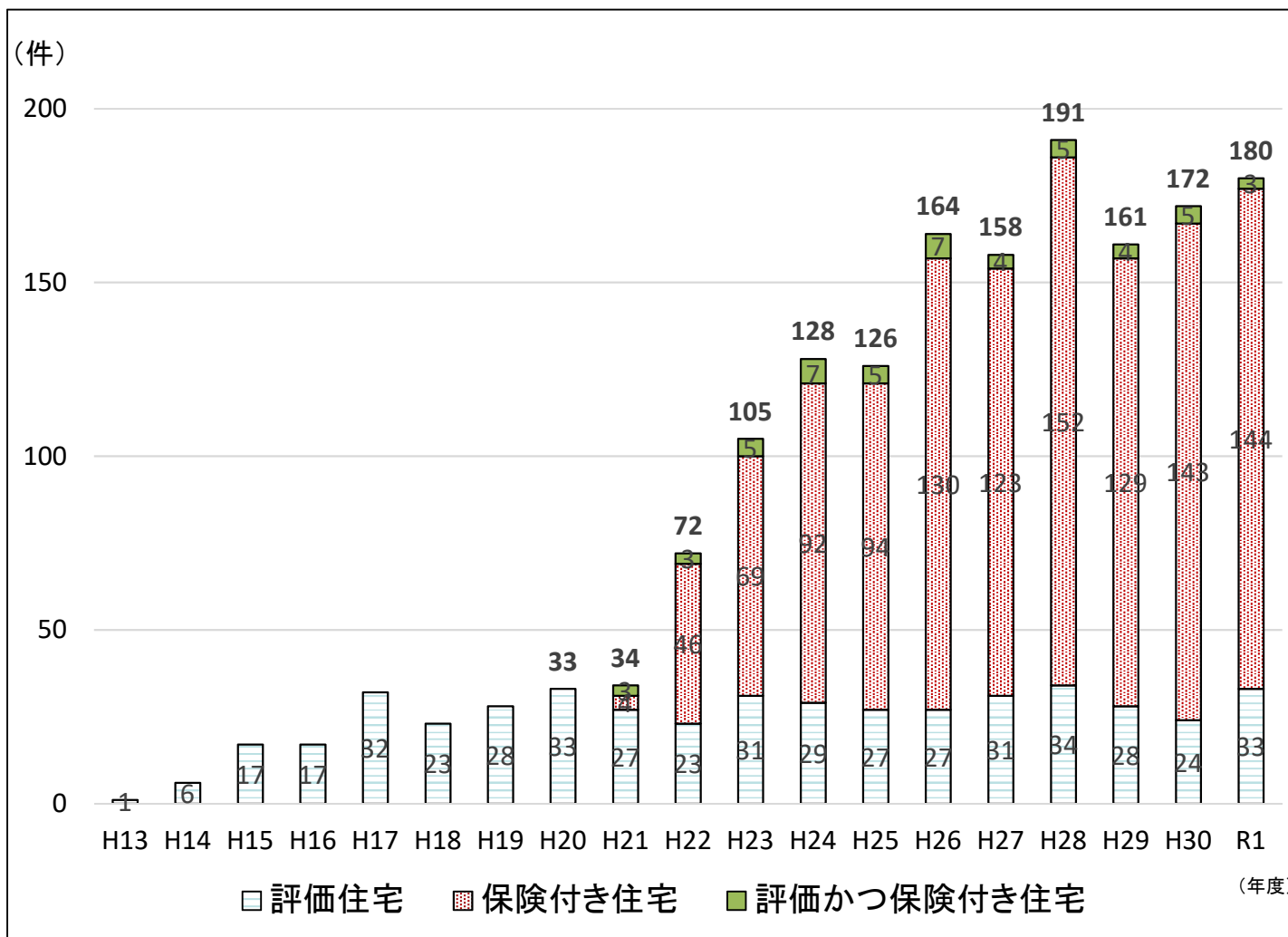


出典：『住宅相談統計年報2020』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理センター提供資料より国土交通省作成

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

II 円滑な取引環境の整備

2. 住宅紛争処理制度に係る参考資料（論点3関係）

（3）消滅時効との関係

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。

II 円滑な取引環境の整備

2. 住宅紛争処理制度に係る参考資料（論点3関係）

（4）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。

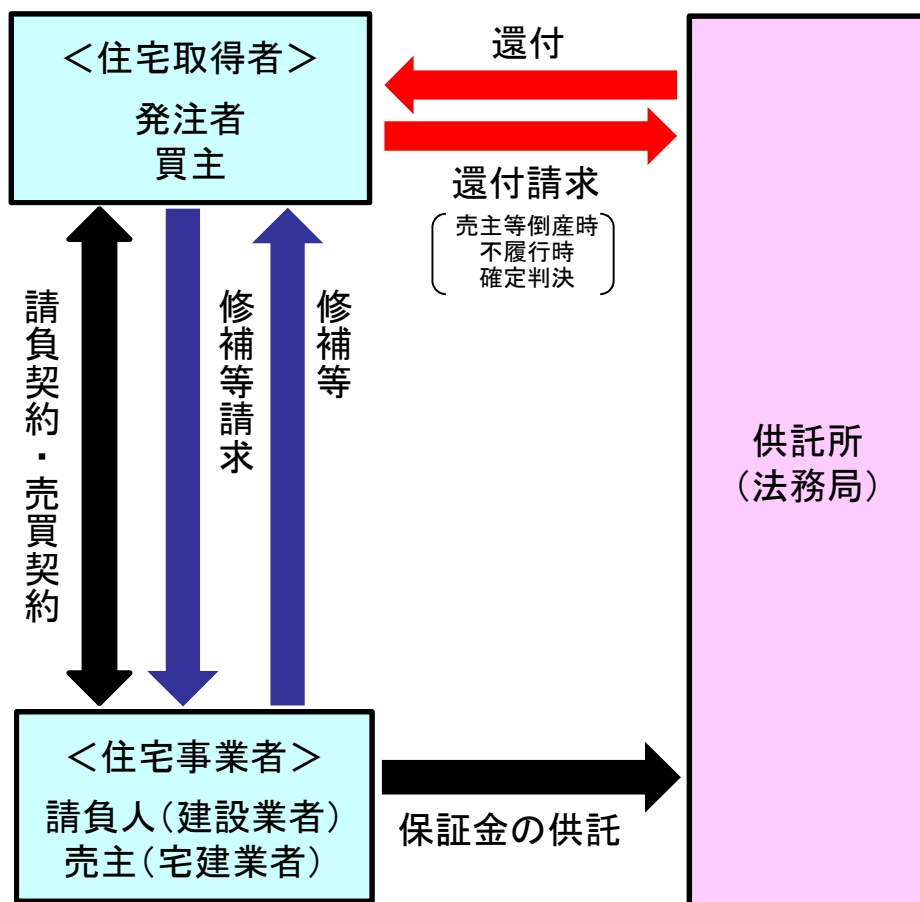
特別支援等の業務 【履行法34条1項各号】

- 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項の紛争のあっせん、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項の紛争のあっせん、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。

II 円滑な取引環境の整備
3. その他
(1) 資力確保義務

住宅瑕疵担保保証金の供託の概要

- 建設業者及び宅地建物取引業者は、年2回の基準日(3月31日、9月30日)前10年間に引き渡した新築住宅の戸数に応じて、下表のとおり計算した保証金を供託する。
- 住宅事業者が倒産等している場合、住宅取得者の請求に基づき保証金を還付する。



保証金額＝新築住宅の戸数×乗ずる金額＋加える金額

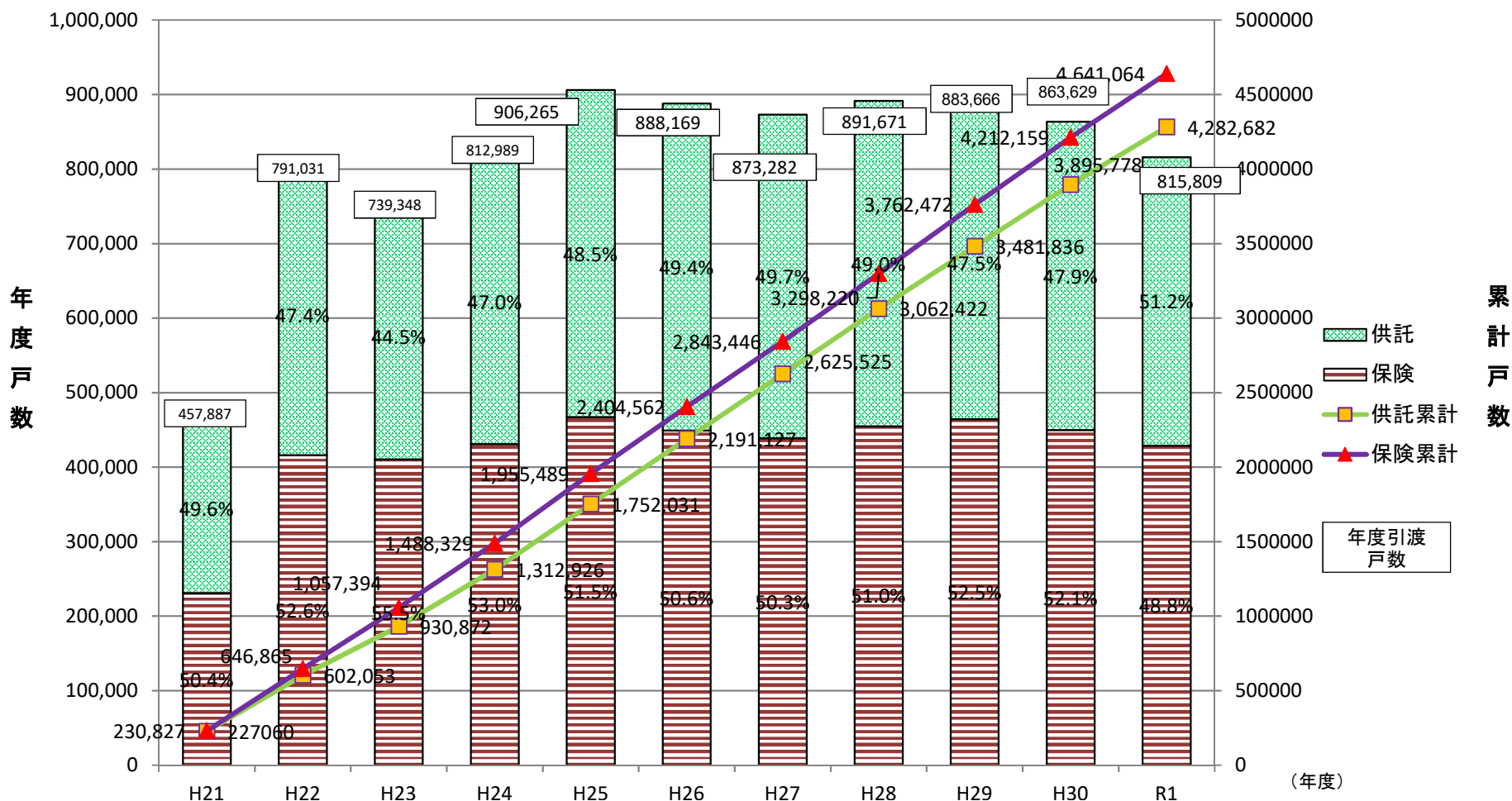
新築住宅の戸数	乗ずる金額	加える金額
1以下	2,000万円	0円
1超10以下	200万円	1,800万円
10超50以下	80万円	3,000万円
50超100以下	60万円	4,000万円
100超500以下	10万円	9,000万円
500超1,000以下	8万円	1億円
1,000超5,000以下	4万円	1.4億円
5,000超1万以下	2万円	2.4億円
1万超2万以下	1.9万円	2.5億円
2万超3万以下	1.8万円	2.7億円
3万超4万以下	1.7万円	3億円
4万超5万以下	1.6万円	3.4億円
5万超10万以下	1.5万円	3.9億円
10万超20万以下	1.4万円	4.9億円
20万超30万以下	1.3万円	6.9億円
30万超	1.2万円	9.9億円

※後述する住宅瑕疵担保責任保険(1号保険)により資力確保措置を講じた新築住宅や平成21年10月よりも前に引き渡した新築住宅を除く。

※120億円を超える場合は120億円とする。

資力確保措置の状況

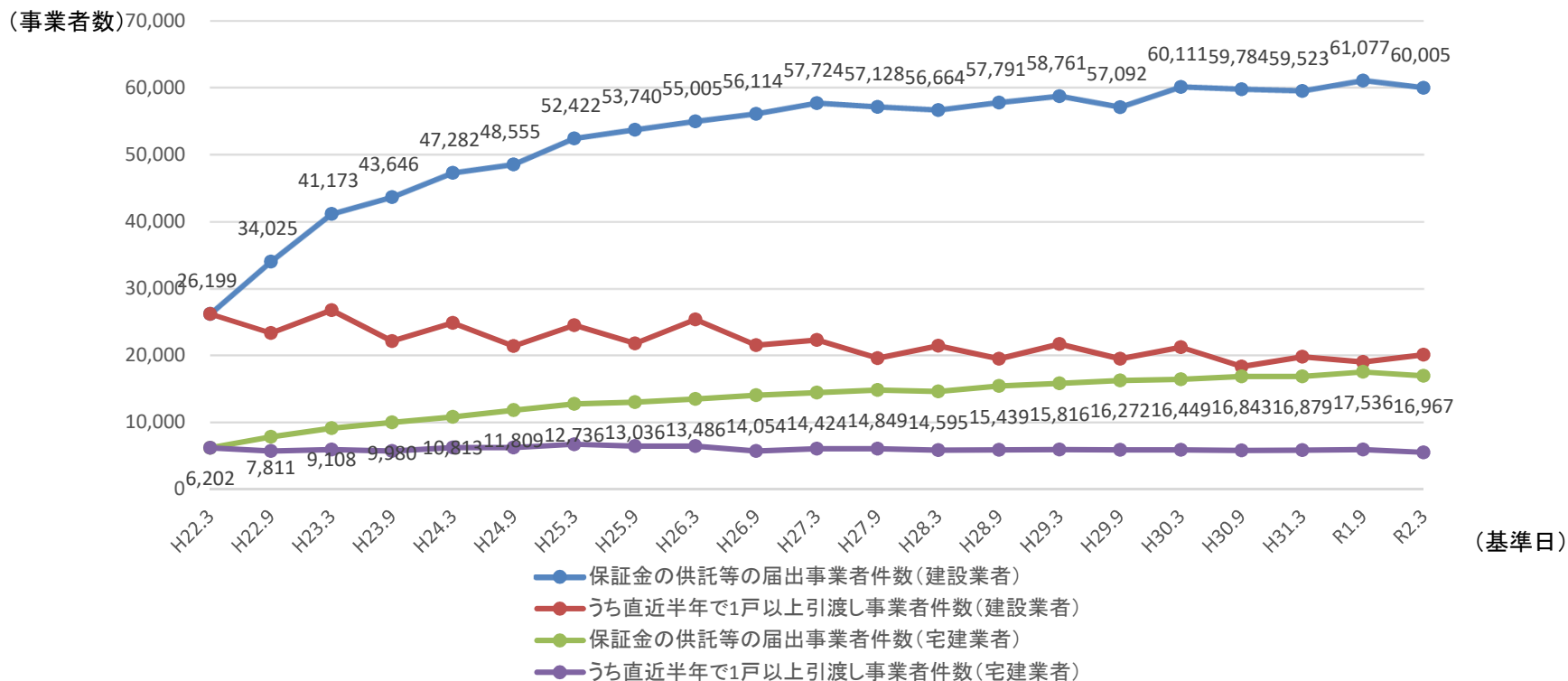
○ 資力確保措置が講じられた新築住宅は累計約892万戸であり、供託・保険の選択割合は、供託が428万戸、保険戸数が464万戸と、概ね半々となっている。(令和2年3月31日基準日現在)



(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

基準日届出事業者数の推移

- 1戸でも新築住宅を引き渡した建設業者及び宅建業者は10年間継続して届け出る必要があるが、最近の届出事業者数は概ね横ばいとなっている。要因として、倒産・廃業等による一定の事業者数の減少が考えられる。
- 届出先は約96%が都道府県となっており、建設業者の方がその割合は高い。



(例)R2.3.31分届出	建設業者	宅建業者	合計
地整届出	2,016(3.0%)	1,108(7.0%)	3,124(4.1%)
都道府県届出	57,989(97.0%)	15,859(93.0%)	73,848(95.9%)
合計	60,005(100%)	16,967(100%)	76,972(100%)

基準日届出における提出物

届出に必要な書類(現状)

届出書(省令に基づく様式)

第一号様式(第五関係) (A4)

住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況についての届出書

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第4条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

平成 年 月 日

届出時の許可番号
商号又は名称
郵便番号
主たる事務所の所在地
氏名(法人にあっては、代表者の氏名)
電話番号
ファクシミリ番号

印

殿

記

1 基準日 平成 年 月 日

2 住宅建設瑕疵担保保証金の供託について

2-1 1の基準日前6月間に引き渡した建設新築住宅について

(1) 建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅又は令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数

(2) ①その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅(令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数

②法第3条第3項の算定特例適用後の戸数(ロ×0.5)

※供託のみ又は保険のみにより資力確保している事業者は部分的に省略可能

届出基準日前6月間に引き渡した新築住宅に関する事項一覧表(省令に基づく様式)

第一号の二様式(第五関係) (A4)

住宅建設瑕疵担保保証金の供託及び住宅建設瑕疵担保責任保険契約の締結の状況の一覧表(第一面)

届出時の許可番号 _____ 商号又は名称 _____ 基準日 年 月 日
氏名(法人にあっては、代表者の氏名) _____ 印 _____

1 住宅建設瑕疵担保保証金の供託の対象とすべき新築住宅について

整理番号	請け負った建設工事の名称	工事現場の所在地	発注者の商号、名称又は氏名	引渡日	基準日前6月間に発注者に引き渡した建設新築住宅の戸数						法第3条第4項に規定する書面に負担の割合が記載された建設業者			
					建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅又は令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数(イ)	その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅(令第3条第1項に規定する建設新築住宅を除く。)の戸数(ア)	令第3条第1項に規定する建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅を除く。)の戸数(イ)	令第3条第2項の算定特例適用後の建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅を除く。)の戸数(イ)	令第3条第3項の算定特例適用後の建設新築住宅(その床面積の合計が令第2条に定める面積以下の建設新築住宅を除く。)の戸数(イ)	建設瑕疵担保責任負担割合	許可番号	商号、名称又は氏名	建設瑕疵担保責任負担割合	
1														
2														
3														
4														
合計														

注1 「建設新築住宅」とは、法第3条第2項に規定する建設新築住宅をいう。
注2 「建設瑕疵担保責任負担割合」とは、令第3条第1項に規定する建設瑕疵担保責任負担割合をいう。
注3 「合計」の欄は、各列の戸数の合計を記載するものとし、各面が複数頁にわたる場合には各面の最終頁に記載するものとする。

保証金に係る
供託書(写し)
※供託所(法務局等)が発行

保険契約締結証明書
※住宅瑕疵担保責任
保険法人が発行

保証金の供託又は保険契約の締結に関する書類

大手事業者の場合
数百ページになる場合
もある

II 円滑な取引環境の整備

3. その他

(2) 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報告書（令和元年10月）概要

①. 新築住宅の資力確保措置

現状

1. 制度の施行状況

○平成21年10月に全面施行となった住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置が講じられた新築住宅は、平成31年3月31日基準日時点で累計約810万戸であり、供託が390万戸、保険が420万戸と概ね半々となっている。

2. 供託保証金水準の検証

○供託保証金の額は、昭和55年から（財）住宅保証機構が任意で引受けていた住宅性能保証制度における実績（事故発生率、損害額分布）を参考に算出。還付実績はない。

3. 保険料水準の検証

○1号保険の保険料等は、付加保険料及び検査料を含め、国土交通大臣の認可を要し、一定の範囲で保険法人による割引等の工夫がなされている。

4. 保険制度に関するセーフティネットの充実

○住宅瑕疵保険制度創設時に想定していた1事故あたり最大損害額は200億円である。このリスクに備えるため、損害保険会社による超過損害プールや住宅保証基金による無利子貸付等の仕組みを構築している。

5. 保険法人が負うリスクのあり方

○新築住宅の場合、保険法人が保有するリスクは一部（中小事業者向けコースの修補金額50万円以下の部分のみ）となっており、それ以外のリスクは損害保険会社による再保険に出再している。

対応の方向性

○建設業者及び宅建業者による資力確保措置を通じて住宅取得者等の保護を図る必要性は現時点においても変わるものではなく、供託と保険の併用による資力確保措置の基本的な制度の枠組みは維持すべきである。

○国土交通省は、保険契約の事故実績の分析結果、建築費水準その他の社会経済情勢の変化等を踏まえ、保証金水準の見直しの必要性を検討すべきである。

○保険法人は、再保険会社の協力の下、満期契約の事故実績が把握できるなるべく早いタイミングで保険料等の水準が保険数理等に基づき、合理的かつ妥当なものとなっているか検証を行い、必要に応じ保険料水準の見直しを実施すべきである。

○超過損害プールや住宅購入者等救済基金、住宅保証基金等の仕組みは、住宅取得者等の保護を図る観点から継続すべきである。
○巨大損害への対応（新たな再保険の創設）及び保険法人破綻時のセーフティネット制度については引き続き検討すべきである。

○保険法人の引受リスクを増大させる方向で検討する場合、国土交通省は、保険法人の財務基盤やリスク管理体制、保険料水準や保険法人破綻時のセーフティネットへの影響等を十分に検討の上、慎重かつ厳格に審査を行うべきである。

②. 既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険(2号保険)

現状

1. 既存の2号保険の普及

- 住宅・土地統計調査(総務省)によると、平成30年の既存住宅流通戸数は16.0万戸程度と推測され、全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは推定で14.5%である。
- 消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームしたりできる環境整備を通じ、既存住宅流通・住宅リフォーム市場の拡大を図るため、住宅履歴情報(いえかるて)、長期優良住宅認定制度、リフォーム事業者団体登録制度、安心R住宅、インスペクション、建物評価手法の見直しのほか、税制面においても、耐震・バリアフリー・省エネ改修に係る所得税等の特例措置や、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税等の特例措置が行われている。

2. 新たなニーズに対応した商品開発等

- 1号保険の満期を迎える物件が年々増加する中、これらの住宅については、今後、様々なリフォーム工事が行われることや、既存住宅市場で流通することも想定されるため、消費者が安心できる取引環境を確保することが重要である。
- 一方で、大手住宅事業者が提供する長期保証と比較しても、瑕疵保険の満期を迎えた住宅について、引き続き何らかの保証を求める消費者ニーズが一定程度想定されると考えられる。
- 保険法人には、検査の充実等を通じた事故発生の予防という役割が期待される。

対応の方向性

- 保険法人は、既存の2号保険について、加入手続きの簡素化・効率化の検討を行うとともに、認知度向上、普及に向けた方策を講じていくべきである。

(加入手続きの簡素化・効率化)

- ・検査の省力化に向け、国土交通省は、少なくとも新築時等の検査と同一の保険法人が2号保険の現場検査を担う場合は、当該検査結果の活用を認める方向を示すべきである。
- ・住宅履歴情報の活用も有効な手段の一つと考えられるため、保険加入時の必要書類等を統一し、住宅履歴の保管ルールを決めることが必要である。

(2号保険の認知度向上、普及に向けた方策)

保険法人及び国土交通省が連携して、既存の2号保険の商品別に戦略的な普及方策を講じるべきである。

- 保険法人は、住宅事業者及び消費者のニーズを踏まえ、新たな保険商品等の開発に努めるべきである。

(例) 事業者に延長保証保険の申込意向がない場合に住宅所有者の判断で加入できる延長保証保険

(例) 事故発生防止に向けて施工状況に係る検査を充実する仕組み など

- 国土交通大臣は、新たな保険商品等について、市場ニーズや保険法人の財務基盤、安全性の確保等の観点に鑑みて認可を検討すべきである。

③. 現場検査のあり方

現状

1. 新築住宅に係る現場検査

- 構造耐力上主要な部分に関しては公的な基準が定められている。一方、雨水の浸入を防止する部分に関しては、標準的な施工基準やガイドラインが存在しない。
- 雨水の浸入を防止する部分の保険事故を低減する観点から、保険法人は、オプション（有料）で追加防水検査を実施している。
- 事故抑制に向けて、事業者向けに一部の保険法人では防水事故を抑制するためのマニュアル作成等を行っている。消費者向けには、支援センターによる注意喚起等が行われている。

2. 既存住宅に係る現場検査

- 設計施工基準の解説書等は、新築戸建住宅に関するものが多く、リフォームや大規模修繕には必ずしも適していないとの指摘もある。
- 住戸型検査では、共用部分の検査を実施するにあたっての負担が大きく、共用部分の検査結果を共有化する方策が求められている。
- コンクリート圧縮強度検査のうち、リバウンドハンマーについては、検査実施箇所の確保、測定誤差などの実用面で課題が指摘されている。
- 既存住宅に係る各種検査においては、劣化基準の考え方は一定程度整合が図られているが、検査できる者の資格については統一されていない。

3. 新技術の活用方策及び国の支援のあり方

- ドローンや点検ロボット等の技術開発が進められつつあり、民間の検査サービスの一環としての活用事例も見られ、住宅瑕疵担保責任保険の現場検査において、活用のニーズがある。

対応の方向性

- 雨水に係る事故率の低減を図るため、国土交通省と保険法人が連携し、設計施工基準の周知を行うとともに、防水工事の施工方法等で、工学的な知見が得られたものは、より詳細の仕様を明示すべきである。また、施工にあたって留意すべきポイントを整理し、周知を図るべきである。
- 現場検査の実施に関しては、国土交通省及び保険法人は住宅事業者に対し、追加防水検査の有用性についての理解を深める取組を行う他、適正な現場検査のあり方について、引き続き検討していく必要がある。

- 保険法人は、リフォームや大規模修繕に関する設計施工基準について、改修工事の実態を踏まえて見直しを検討すべきである。国土交通省は、「二次的インスペクション」の方法等に関するガイドラインを策定するべきである。
- マンション共用部の現場検査の円滑化を図るため、共用部分の検査結果を管理組合が保管・提供する仕組みや共用部分の検査結果を保管するシステムの構築等を検討すべきである。
- 検査実施上の課題がある事項は、事故発生の状況について検証の上、合理化の方策を検討すべきである。
- 既存住宅を対象とする各種検査について、基準の統一化や、一元的に検査の実施ができる技術者養成の仕組みを検討すべきである。

- 国土交通省及び保険法人は、現場検査及び損害調査における導入コストも含めた新技術の活用可能性について検討を行うべきである。
- ドローンや床下点検ロボットの活用等の先導的な取組みや新たな検査機器の導入コストについて、国が支援する仕組みを検討すべきである。

④. 住宅紛争処理制度等

現状

1. 紛争処理制度等の対象拡大

○評価住宅及び保険付き住宅の取得者等が、電話相談、専門家相談、指定住宅紛争処理機関による紛争処理手続きを利用できる。

2. 紛争処理制度等の更なる周知・活用の推進

○紛争処理制度等の消費者向け周知を図るため、支援センターは、評価機関、保険法人に対して、住宅事業者経由で住宅の取得者にリーフレットを配布し、制度の周知を行うよう要請している。また、保険付き住宅については、保険契約者（住宅事業者）への重要事項説明の一環として、住宅紛争処理制度の説明も行われるような仕組みとしている。

○保険付き住宅の取得者に対し、住宅取得後1年及び5年経過時点でのダイレクトメール送付や、新聞広告などによる制度の周知広報を実施している。

3. 時効の中断効（時効の完成猶予効）

○裁判外紛争処理（ADR）には時効の中断効（民法改正後は「時効の完成猶予効」）が付与されている場合もあるが、住宅紛争審査会が実施するあっせん及び調停には時効の中断効がなく、紛争処理中も時効が進行してしまう課題がある。

対応の方向性

○既存住宅取引が増加する可能性や、既存住宅のリフォームに係る相談事例が多いことを踏まえ、住宅紛争処理制度等が対象とする住宅の範囲の拡大も検討すべきである。

○支援センターは、これまで実施した紛争処理制度等に係る広報の成果を検証し、より戦略的、効果的な広報のあり方を検討・実施するなど、紛争処理制度等の認知向上策、消費者向け広報の充実に取組むべきである。

○瑕疵担保責任期間の終了を控えた住宅取得者等に対し、リマインダーのダイレクトメールを送付する仕組みを検討すべきである。

○制度対象住宅であることを認識していない者を生じさせないよう自身の住宅が制度対象住宅か否か問合せが可能なワンストップの窓口を設けるべきである。

○消費者保護を充実させる観点から、国土交通省は、住宅紛争審査会が実施する紛争のあっせん及び調停について時効の中断効（完成猶予効）を付与する方向で検討を進めるべきである。

⑤. その他

住宅トラブルに関する情報の活用

○事故情報を収集・分析し、保険法人、住宅事業者や消費者、住宅紛争処理・相談業務に携わる者等に役立つ情報について、可能な範囲で提供する仕組みを構築することが必要。

○支援センターは、住宅トラブルに関する情報について、総合的・継続的に分析し、情報発信するために必要な枠組みを、国土交通省及び保険法人と連携して検討すべき。