

（長期優良住宅認定制度の創設の経緯と認定状況）

長期優良住宅認定制度は、平成21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、ストック重視の住宅政策への転換を目指し、国民の共通の資産である住宅の長寿命化に必要な建築・維持保全に関する事項を所管行政庁が認定し、認定を受けた住宅の建築・修繕等を、税制・融資・補助金により支援するもので、制度がスタートしてから来年2019年6月で10年となる。平成28年4月からは長期使用構造等とするための住宅の増改築に係る認定制度も開始された（図表1）。

平成21年6月以降、平成29年度までの累計の長期優良住宅認定戸数の実績は、新築の戸建てが89万5千戸、新築の共同住宅が2万戸、増改築では戸建てが400戸弱、共同住宅では28戸と、新築、増改築ともに戸建てが圧倒的に多い。これを最近時の29年度単年度の長期優良住宅認定戸数及びそれが新設住宅着工戸数に占める比率で見ると、新築10万7千戸（戸建て10万5千戸、共同住宅1500戸）、増改築296戸（戸建て295戸、共同住宅1戸）であり、新設住宅着工戸数に占める新築の長期優良住宅認定戸数の占める割合は、戸建て住宅で24.6%、共同住宅で0.3%、全体平均では11.3%であり、絶対数、新設住宅着工戸数に占めるシェア両面で、戸建て住宅中心の認定状況になっていることが明らかである。全体の認定戸数状況を時系列で見ると、毎年認定戸数はコンスタントに10万戸前後であり、近年になって増加傾向が顕著になっていることは確認できない（図表1、2）。

（長期優良住宅認定が新築戸建てに偏在している理由の解明が必要）

ところで、新築と増改築を比較すると増改築の優良住宅認定がスタートしたのが平成28年度とつい最近のことであり、歴史が浅いことが増改築に係る長期優良住宅認定件数が少ない理由であるが、新築中心に動いている日本の住宅市場の現状を考えれば、新築での認定が多いことはある意味で当然であろう。新築のうち戸建ての認定戸数が多く、共同住宅が少ないことについては、その原因を解明しておくことが必要であろう。

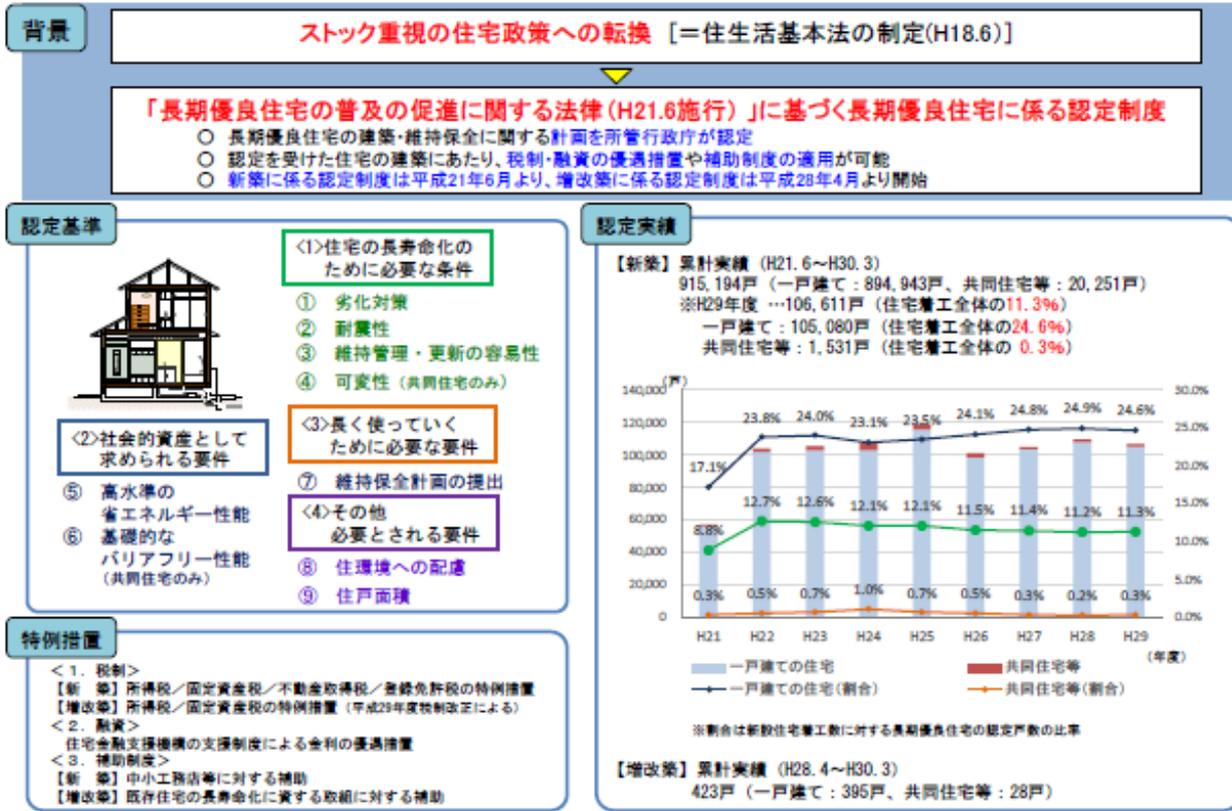
まず、新築において戸建てに比して、共同住宅の認定戸数が少ない原因として考えられるのは、共同住宅の認定基準が共用設備の設備維持・更新容易性などの面で戸建てよりも煩雑になること、戸当たり床面積が55㎡以上（戸建てでは75㎡以上）であることが認定の要件とされており、戸建てに比して、認定の対象となり得るカバレッジが共同住宅の方が低いこと、共同住宅の認定が棟ベースではなく各居室ベースになっており、審査に時間を要し、認定が敬遠される可能性があることなどが考えられる。さらに、仮に、認定の条件を満たしていても、億ションのように金額・規模が大きく、購入者の所得が高い等により、税制、融資、補助の適用要件を満たさないため、認定を受けるメリットが少ない住宅が、特に共同住宅の場合には相当多いことも考えられる。

すなわち優良住宅認定数の現状は、認定基準を満たす住宅はもっと多いのにもかかわらず、認定申請に至らないものがかなりあると見るのか、それとも認定基準を満たす住宅は基本的には認定をとっており、認定基準を満たす住宅数と認定基準取得住宅数の差異は大きくないと見るべきなのか、制度設計の在り方の検討に当たりまずは確認しておく必要がある。今後の長期優良住宅認定制度が所期の目的を貫

徹できるようにするために、上記のような認定実態について、その背景・課題を正確に把握したうえで、的を得た制度設計が行われる必要があるからである。

(図表 1)

長期優良住宅に係る認定制度の概要について



(注) 国土交通省公表資料による。

(図表 2) 長期優良住宅認定戸数の状況

	累計：戸		平成29年度：戸、%	
	(新築：21/6～30/3)		割合*	
	(増改築：28/4～30/3)			
新築	915,194	106,611	11.3	
戸建	894,943	105,080	24.6	
共同	20,251	1,533	0.3	
増改築	423	296	/	
戸建	395	295		
共同	28	1		

(注) 国土交通省公表資料による。割合*は新設住宅着工戸数に対する割合

（長期優良住宅認定制度の制度設計の再構築に当たり考慮すべき事項について）

その上で、ここでは長期優良住宅の認定制度の目的である良質なストックの形成と、その良質な住宅の円滑な流通促進という観点から制度設計の再構築に欠かせない論点を思いつくままに何点か指摘したい。

第一は、長期優良住宅の認定基準が前者の良質なストックの確保を中心に組み立てられ、後者の円滑な流通促進への配慮が必ずしも十分ではない面があるのではないかとすることがある。このことは新築の認定基準の一つである維持保全計画が、「将来を見据えた定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること」に留まり、長期に亘る、良質な住宅の円滑な流通促進を担保することには必ずしもなっていないと考えられるからである。

第二は住宅履歴情報の整備の重要性である。既存住宅が円滑に流通するためには、躯体に比して耐用年数の短い設備の更新容易性が確保されていることが重要であり、このことは長期優良住宅の認定項目の中で明確に示されているが、安心して既存住宅を購入するためには、買主としては、これに加えて、これまでの住宅に関する修繕等の履歴情報がしっかりとした記録に留められていることが安全・安心の確信を得る上で重要である。しかし長期優良住宅認定基準ではこの点の審査基準が明確ではない。

平成 28 年に閣議決定された住生活基本計画においては、「住宅履歴情報」を活用した消費者への情報提供の充実が新たな住宅循環システムの創出のための基本的な施策として位置づけられているにもかかわらず、長期優良住宅認定においてこれが未だ受け止められていないのである。このことは、インスペクション制度、安心R住宅制度においても同様であり、両制度とも住宅履歴情報との制度的なリンクが極めて重要であるにもかかわらず、そのような仕組みが整えられていない。

平成 29 年度末で住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関である住宅履歴情報蓄積推進協議会には正会員が 50 社ほど加盟しているが、大半は三大都市圏であり、協議会発足後 10 年近くが経過しているものの、「いえかるて」の作成に賛同する正会員数は余り増えていない。国土交通省の資料によれば、一定の共通ルールに基づいて保管提供されている住宅履歴情報は 9 万件に過ぎない。これはレインズの既存住宅売買仲介物件として登録される年間の住宅数約 150 万戸に比して約 6%に過ぎない。

第三は、人口減少時代にあって、長期優良住宅認定に係る住宅の立地条件・居住環境も併せて考える必要があるということである。いくら物理的に住宅単体が優良住宅の認定基準に合致しても、山間部の人里離れた一軒家を政策的に優遇する意味は小さいであろう。認定の要件には、「居住環境への配慮等」周辺環境を考慮する項目もないわけではないが、時代に即していかなる内容をその認定基準に盛り込むべきかを再検討する必要があるだろう。

第四は、長期的な住宅の維持管理・更新の容易性の概念には耐震性はもちろん、今後は省エネ性の基準が極めて大きな意味を持つてくると思われることである。現在の省エネルギー性に係る優良住宅認定の基準は新築では断熱等等級の等級 4 に適合すること、増改築ではこれよりも緩い基準に適合することで可とされているが、近い将来、住宅の省エネ基準は今よりも厳しくなると見込まれるので、省エネルギー面から、長期優良の名にふさわしいゼロエネルギー住宅（ZEH）を認定基準に加味する等、より厳しい基準を視野に入れるべきであろう。

第五は、新築と増改築を比較すると今は優良住宅認定制度における増改築の影が薄いですが、将来的には、増改築を新築とを少なくとも同等程度に優遇して既存住宅ストックの良質性を維持し、その流通促進を

促すという政策的対応が求められると思われる。このため、現行の仕組みでは、長期優良住宅の認定は新築時、増改築時に一度行われるだけであるが、認定後の管理の良否により住宅ストックの優良性は個別対応の良否により、長期的には大きく変化することから、10年程度の期間ごとに長期優良住宅認定に更新制度を導入し、時の経過に合わせて既存住宅の優良性の認定チェックをやり直すとともに、例えば、現在は長くとも新築後7年（増改築については、工事後の1年のみ）に限られている長期優良住宅に係る固定資産税の2分の1税額控除による優遇措置を、長期優良の名にふさわしく、保有期間全体に広く及ぼしていくなどを検討する必要があるのではないかと考えられる。

（荒井 俊行）