

長期優良住宅認定を巡る状況について

2016年8月8日

国土交通省は、最近の長期優良住宅認定戸数の状況を7月29日に公表した。長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成20年法律第87号)に基づき、平成21年6月4日以降に、構造躯体等の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、高齢者等対策、省エネルギー対策、住宅面積等について一定の要件を備えた新築住宅のうち、着工前に、建築基準法に基づく建築主事がおかれている地方公共団体の認定を受けたものを言う。

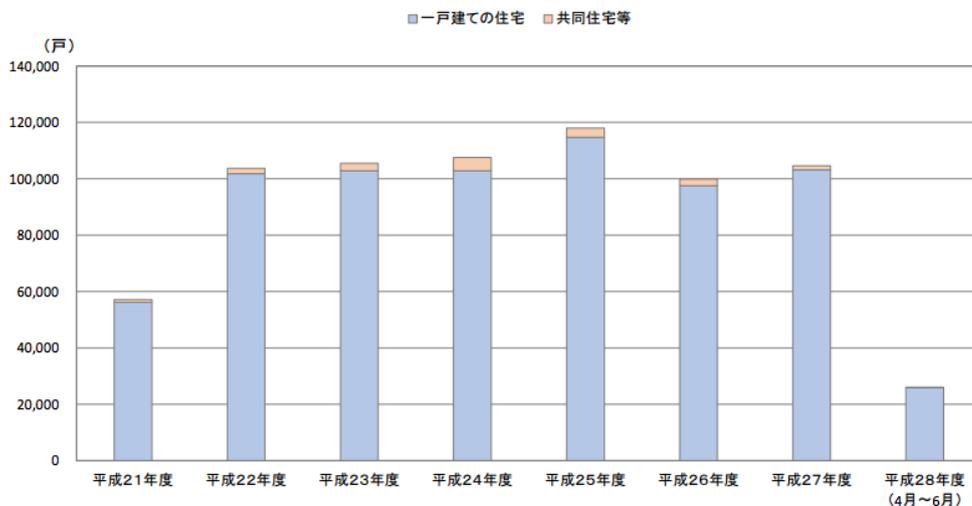
28年度に入ってから3か月間の長期優良住宅認定戸数は約2.6万戸(うち共同住宅は115戸)であり、年度ベースに機械的に変換すると約10万戸(うち共同住宅は500戸)となり、ピーク時の平成25年度と比べると認定総戸数が15%少ないことに加え、特に共同住宅の認定件数がピーク時の平成24年度には4,000戸を超えていたのに、27年度は1,458戸にとどまり、今年もこの低いレベルのトレンドが加速しているように見えることが特徴的である(図表1)。全体の認定戸数の減少は、新設住宅着工戸数にはほぼ連動していると思われるものの、問題は認定戸数に占める共同住宅のウエイトの低さである。これについては2016年8月2日の日経朝刊16面の「景気指標、伸び悩む長期優良住宅」において、近年、大都市部を共同住宅の価額が相当高い水準にまで値上がりしている中で、長期優良住宅の認定を受けるためには、さらに追加的な工事費が嵩むため、マンション販売業者等が長期優良住宅認定を敬遠する傾向があるためであると説明している。

(図表1)

長期優良住宅建築等計画の認定実績(平成28年6月末時点)

単位：戸

	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度 (4月~6月)	累計
一戸建ての住宅	56,206	101,798	102,815	102,862	114,738	97,526	103,175	25,919	705,039
共同住宅等	928	1,952	2,737	4,690	3,252	2,379	1,458	115	17,511
合計	57,134	103,750	105,552	107,552	117,990	99,905	104,633	26,034	722,550



(注) 国土交通省報道資料(2016年7月29日)による。

しかし、政府は平成 28 年 3 月に閣議決定した住生活基本計画のなかで、新築住宅に占める長期優良住宅の割合を、14 年の 11.3%から 25 年には 20%に高める目標を掲げていて、これを実現するためには、特に共同住宅の優良住宅認定を今の状況のまま低位にとどめては、その達成が困難であろう。

長期優良住宅の認定基準には様々な性能項目があるが、重要だと思われるのが、住宅をライフサイクルに合わせて長期の使用に耐えられるようにするための維持管理・更新の容易性（構造躯体は長持ちするものの、内装や設備については、清掃や点検、補修、取替えをできるだけ容易に行えるようにすること）及び可変性（間取り変更が容易にできること）の確保である（なお、良好な居住水準の確保のため、原則として住戸面積は戸建住宅であれば 75 ㎡以上、共同住宅であれば 55 ㎡以上が必要）（図表 2）。

維持更新の容易性及び可変性を備えた住宅ストックは、特に共同住宅の場合、その円滑な建て替えが極めて難しい現在の日本の状況の下では、良質な社会資本としての公共性を強くもち、住宅政策及び都市政策の両面からその支援が要請されていると考えられることから、現在、その取得・保有については、税制面で、他の土地・住宅税制に比して特段の優遇措置が用意されている。

具体的には、不動産取得税の課税標準からの控除額が通常の新築の場合は 1,200 万円なのに対し、長期優良住宅では 1,300 万円、登録免許税率が通常の住宅の所有権保存登記（特例）では 1.5/1000 に対し、1/1000、通常の住宅の所有権移転登記（特例）の 3/1000 に対し、長期優良住宅では、1/1000（共同住宅）、2/1000（戸建て住宅）に軽減され、固定資産税の 2 分の 1 税額控除の適用期間が、通常の住宅では戸建て 5 年、共同住宅 3 年なのに対し、長期優良住宅では、それぞれ 7 年、5 年と優遇され、さらに、住宅ローン減税についても、所得税額控除額の最高額（10 年間累計）が、通常の場合の 400 万円に対し、長期優良住宅では 500 万円まで認められている。

こうした中で、特に、長期優良共同住宅の認定が足踏み状態に陥る事態は、長期的に良質な住宅ストックを形成していく上で避けなければならないことである。このため、①新築の長期優良住宅認定基準については、制度創設後 7 年を経過した現時点で、人口減をはじめとした経済社会情勢の変化及び住宅政策に対する社会的要請の動向を踏まえた合理的な見直し（例えば、世帯分離・単身世帯化の進行を踏まえた住戸基準の見直し）を行うとともに、②今年 4 月に創設され、未だ認知度の低い「既存住宅の増築・改築に係る長期優良住宅認定制度」（図表 2）については、マンション販売事業者等が、

- イ 断熱化による四季を通じた快適な居住性の確保、
- ロ エネルギー費用の節約による経済性、
- ハ 省エネ・省資源・省CO2による地球環境保全への貢献

など、この制度活用のメリットを需要者に伝えることで、自らのビジネスチャンスを広げる機会として活用することを期待したい。

行政と事業者との連携のもとで、住宅政策上重要な位置を占める新築・既存の両面での長期優良（共同）住宅認定を促進する方向での早急な対応が望まれる。

(図表2)

長期優良住宅認定基準(概要) 新築住宅/既存住宅の増築・改築(案)の比較

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・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。	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・鉄骨造〕 ・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 〔鉄筋コンクリート造〕 ・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・鉄骨造〕 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) 〔鉄筋コンクリート造〕 同左(中性化深さの測定によることも可能)
耐震性	○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。 ・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。	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)に適合すること。 ・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。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。	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)に適合すること。 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	○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。 〔共同住宅〕 ・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。	・躯体天井高さ2,650mm	・躯体天井高さ2,650mm 又は ・居室天井高さ2,400mm

3

性能項目等	認定基準の考え方	新築住宅に係る認定基準の概要	既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要
維持管理・更新の容易性	○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。 ・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 ・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	原則として、以下の基準(新築住宅)に適合すること。 ・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(既存住宅)に適合すること。 ・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。
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	○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スペースが確保されていること。 ・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。	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。 ※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(既存住宅)に適合すること。 ※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	○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。 ・省エネ法に規定する平成25年省エネルギー基準等に適合すること。	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。
居住環境	○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、これらの内容と調和が図られること。	同左(共通)
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。	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。 〔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) 〔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。	同左(共通)

4

(注) 国土交通省資料による。現段階で「既存住宅の増築・改築に係る認定基準(案)の概要」は、(案)という文言を除いて読み替えることができる。

(荒井 俊行)