

# 「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」について

国土交通省住宅局住宅生産課長 石坂 聡

## 1. はじめに

我が国の住宅ストックは、量的には充足している一方で、質的な面からみると、耐震性、省エネ性能等が十分でないものが未だ多く存在している（図表1）。

住宅の質を向上させるとともに、適切な維持管理により長寿命化を図り、将来世代が承継できるストックを増やしていくことは、既存住宅流通市場を活性化し、個人の住居取得に係る負担の軽減に資するのみならず、環境負荷の低減や良好な地域環境の確保の観点からも重要である。

また、消費者がニーズやライフステージに応じた適切な住宅を取得することを可能とするためには、築古のストックの建替による更新のほか、リフォームによる住宅の性能向上、適切な維持管理による住宅の性能の保全等により、良質な住宅ストックが市場で評価され、流通するとともに、資産として次の世代に承継されていく住宅循環システムの構築が必要である。

一方、良質な住宅ストック形成において大きな役割を果たす長期優良住宅（長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅）について、その認定状況をみると、新築住宅に占める認定長期優良住宅の割合は、戸建て住宅は約25%である一方で、マン

ション等の共同住宅は約0.2%と、特に認定が進んでいない（図表2）。

また、実際に住宅を取得した世帯には、隠れた不具合や設備の老朽化に対する懸念など、住宅の品質や瑕疵の存在を懸念して既存住宅を選択しなかった世帯が多いほか、住宅のトラブルに関する相談件数が年々増加傾向にあるなど、既存住宅の取引に当たっての不安を感じる住宅取得者が依然として多い（図表3）。こうしたことを踏まえれば、既存住宅の流通を活性化させるためには、住宅ストックの質の向上を図るとともに、買主が安心して取引できる環境の整備に取り組むことが重要である。

## 2. 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会とりまとめ

こうした問題意識のもと、社会資本整備審議会住宅宅地分科会及び建築分科会のもとに、「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会（委員長：深尾精一首都大学東京名誉教授）」が設置された。同小委員会においては、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着に向けて、令和3年1月28日に以下を骨子と

する「小委員会とりまとめ」がなされた。

良質な住宅ストックの形成について【長期優良住宅制度の見直し】

分譲マンションにおける住棟認定制度の導入

- ・分譲マンションの認定は、現行の各住戸の区分所有者を主体とした認定ではなく、実際に住宅の維持保全を行う管理組合が住棟単位で認定を受けることができることとし、管理組合を維持保全計画の認定計画実施者に位置付けるよう見直しをおこなうべきである。

共同住宅等の認定基準の合理化・見直し

- ・共同住宅等の認定基準について、技術的知見の蓄積等を踏まえ、実態に即した基準の合理化を図るべきである。

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・長期使用構造等に適合するなど一定の性能を有する優良な既存住宅について、建築行為を伴わない場合においても、維持保全計画のみの認定が取得できるように検討すべきである。

省エネルギー性能の向上のための基準見直し

- ・住宅の建て方、構造別の省エネルギー性能の実態を踏まえつつ、長期優良住宅として求める省エネルギー性能について、見直しを検討すべきである。

住宅性能評価における一体審査の導入

- ・登録住宅性能評価機関による技術審査を法的に位置づけ、審査の合理化・迅速化を図るべきである。

- ・登録住宅性能評価機関に対し、住宅性能評価の申請と併せて長期使用構造等であることの確認を申請できることとし、両制度における審査の重複を排除すべきである。

頻発する災害への対応

- ・例えば、土砂災害特別警戒区域のように、住民等の生命・身体に著しい被害が生ずるおそれがあると認められる災害の危険性が特に高い区域については、所管行政庁において原則として認定しないことを可能とすべきである。
- ・一方で、一定の災害の危険性はあるものの居住を避けるべきとまでは言えない区域については、認定に当たり、地域の実情を踏まえ、所管行政庁において構造・設備等について一定の配慮を求めることができるようにすべきである。

制度の周知普及、人材育成等

- ・国は、所管行政庁及び関係団体と協力し、制度の認知が十分でない消費者や事業者に対し、制度普及に向けた取組を行うべきである。

円滑な取引環境の整備について

既存住宅取引における基礎的な情報提供の充実【安心R住宅制度の運用改善】

- ・安心R住宅制度について、消費者及び事業者への周知と併せ、既存住宅の個人間取引の商流になじみやすい制度へと改善するとともに、利用者にとってのインセンティブについても併せて検討し、さらなる普及を図るべきである。

既存住宅取引における一層の安心の付与

【2号保険の普及及び商品開発支援】

- ・消費者が安心して既存住宅を購入したりリフォームを実施したりすることができる環境整備を通じ既存住宅流通・リフォーム市場の拡大を図っていくためには、万一瑕疵があった場合の消費者保護を充実できる2号保険の普及・拡大を図ることも有益と考えられる。

既存住宅に係る検査の効率化・合理化【既存住宅に係る各種調査の効率化と、既存住宅状況調査方法基準の合理化等】

- ・既存住宅状況調査、瑕疵保険の現場検査、フラット35物件検査について、同時に実施する例や他の現場調査結果を活用する例があり、このような各種調査の効率化の取組を推進していくべきである。
- ・また、既存住宅状況調査のさらなる普及を図るためには、既存住宅状況調査方法基準の合理化等を図るべきである。

住宅紛争処理制度等の消費者保護の充実について

既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実【2号保険付き住宅の住宅紛争処理制度対象への追加】

- ・2号保険に加入した既存住宅に係る紛争を、住宅紛争処理の対象に追加することを検討すべきである。

消滅時効の完成が近い場合への対応強化等【時効の完成猶予効の付与等】

- ・住宅紛争処理について、制度の実効性確保の観点から、時効の完成猶予効を付与することや、当事者の希望に応じて訴訟手続を一時的に中止することを

可能とすることを検討すべきである。

住宅の瑕疵等に係る調査研究の充実【住宅紛争処理支援センターの業務拡充】

- ・住宅紛争処理支援センターは住宅紛争処理制度の更なる普及と併せ、住宅の瑕疵の発生防止や修補技術等に関する知見を有する保険法人とも連携し、住宅トラブルに関する調査研究を充実させるとともに、住宅の瑕疵に関する知識の普及及び発生防止に係る情報発信を図るべきである。

住宅瑕疵担保履行制度の合理化

- ・新築住宅を引き渡した建設業者及び宅地建物取引業者や、届出を受ける所管行政庁にとって年2回の基準日届出手続が一定の負担になっていることを踏まえると、基準日を年1回にすること等、手続の合理化を図るべきである。

手続の電子化等

- ・長期優良住宅制度について、国は、所管行政庁における非対面での申請や電子化の取組等に係る実態を把握し、必要な情報提供を行うなど、電子化等を促進するための支援を実施すべきである。
- ・住宅瑕疵担保履行制度における基準日届出手続の電子化の検討を引き続き進めていくべきである。

3. 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律について

このとりまとめを踏まえて、令和3年2月5日に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境

の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」が閣議決定、国会審議を経て同年5月21日に成立、同月28日に公布（以下、今回の改正法を「本改正法」という。）されたところである。（図表4）

以下、本改正法の主な内容について簡単に解説する。

#### 長期優良住宅の普及促進等（長期優良住宅法、住宅品質確保法の改正）

##### 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正概要

##### 分譲マンションにおける住棟認定の導入

現行制度においては、分譲マンションの長期優良住宅の認定は、まず建築前に分譲事業者が認定を受け、その後維持保全を行う各住戸の区分所有者（譲受人）が決定する度に分譲事業者は各区分所有者と共同して変更認定を受けなければならないこととされている。

この点について、分譲事業者等から、変更認定の手続きが非常に煩雑であること、認定を受けた計画上の維持保全の実施者が各区分所有者である一方、通常、分譲マンションの維持保全は管理組合が主体となって行っており、制度と実態が乖離した不合理な状況が生じていることを課題として指摘されていた。

このため、本改正法では、

）分譲マンションを建築して長期優良住宅の認定を受けようとする分譲事業者は、単独で長期優良住宅建築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができるものとする

（第5条第4項）

とともに、

）の認定申請に基づき認定を受けた分譲事業者は、当該分譲マンションの管理組合の管理者等と共同して、認定長期優良住宅建築等計画の変更の認定を申請しなければならないこと（第9条第3項）

とし、これによって、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等とすることとした。

##### 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

現行の長期優良住宅の認定制度は、建築行為（新築、増築又は改築）を行う場合に、建築計画及び維持保全計画を認定する仕組みであることから、既存住宅については、認定長期優良住宅と同等の性能を有しているものであっても、増改築行為を行わない限り、認定を取得することができない。

一方、長期優良住宅認定制度開始（平成21年6月）以前に建築された住宅の中には、増改築を行わずとも良質な住宅も存在しており、こうした一定の性能を有する住宅について、長期優良住宅の対象とすることにより、適切な維持保全が確保され、優良なストックの将来にわたっての保全が図られるとともに、こうした住宅が市場において簡便かつ適切に評価されることが可能となる。

このため、本改正法では、住宅のうち一定の性能を有するものについて当該住宅の所有者等（分譲マンションの場合は、当該分譲マンションの管理組合の管理者等）は、当該住宅の維持保

全に関する計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができることとした。(第5条第6項、第7項)

#### 頻発する災害への対応

豪雨災害など、近年、災害が激甚化・頻発化していることを踏まえ、今般の改正により、認定基準に、災害リスクへの配慮基準(自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること)を追加することとした。(第6条第1項第4号)

なお、具体的な運用については、基本方針において改めてお示しする予定であるが、例えば、土砂災害特別警戒区域等の災害の危険性が特に高い区域については原則認定を行わないこと等を想定している。

#### 住宅の品質確保の促進等に関する法律の改正概要

##### 住宅性能評価と長期優良住宅認定の一体審査の導入

現行の長期優良住宅の認定手続きにおいては、一般的に住宅の品質の確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号。以下「住宅品質確保法」という)に基づく登録住宅性能評価機関による長期使用構造等に係る技術的な審査を受けた上で所管行政庁に認定申請が行われている。もっとも、この技術的審査は法律上の位置付けのない任意の審査であったことから申請後に所管行政庁が認定要件を満たしているかについて改めて確認を行う必要がある。

また、長期優良住宅の認定申請を行う者のうち約7割が住宅性能評価の申請を併せて行っているが、長期優良住

宅の認定基準のうち住宅のハードに関する基準(長期使用構造等)は、そのほとんどが住宅性能評価の評価対象となっていることから、実態として、長期優良住宅の認定審査と住宅性能評価において申請図書や審査の重複が生じている。

こうしたことを踏まえ、本改正法では、当該技術的審査を法律上位置付け、登録住宅性能評価機関が、長期使用構造等の基準への適合確認を行えることとした。

具体的には、

) 長期優良住宅建築等計画の認定申請者は、あらかじめ、登録住宅性能評価機関に対し、申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等であることの確認を求めることができる

) 住宅性能評価の申請者は、 ) の求めを当該住宅性能評価の申請と併せて行えることとし、登録住宅性能評価機関は、当該確認の結果を住宅性能評価書に記載できる

) ) 又は ) により、認定申請に係る住宅の構造及び設備が長期使用構造等である旨が記載された確認書又は住宅性能評価書を添えて認定申請があった場合は、所管行政庁は当該申請に係る住宅が長期使用構造等に係る基準に適合しているものとみなす

こととした。(第6条の2)

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等(住宅品質確保法、住宅瑕疵担保履行法の改正)

既存住宅流通・リフォームに係る住宅紛争処理制度の充実

住宅品質確保法及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号。以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）では、住宅の売買や建設工事のトラブルに関して、あっせんや調停など、弁護士や建築士の関与のもとで行う裁判外の紛争処理（ADR）制度（住宅紛争処理制度）を設けており、現在、全国52の弁護士会が国土交通大臣指定の紛争処理機関として実施している。

現行制度では、建設住宅性能評価を受けた住宅又は瑕疵保険に加入した新築住宅の建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争が住宅紛争処理の対象であり、原則として、新築住宅が対象となっている。

一方で、近年、既存住宅の売買やリフォーム等、住宅のトラブルに関する相談が増加傾向にあることなどを踏まえ、本改正法において、リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険契約（住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に規定する保険契約）に係る住宅を住宅紛争処理制度の対象に追加することとした。（住宅瑕疵担保履行法第33条第1項）

住宅紛争処理への時効の完成猶予効の付与等

住宅品質確保法では、新築住宅について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任が規定されているが、消滅時効に関しては民法の一般原則に従う必要がある。このため、時効の完成が近い場合には、住宅紛争処理手続中に消滅時効を迎えてしまい、仮に住宅紛争処理により解決しなかった場合には裁判を提起できなくなることを懸念して、住宅紛争処理制度の活用自体を躊躇するケースがあることなどが

指摘されている。

これを踏まえ、本改正法では、時効の完成が近い場合にも、安心して住宅紛争処理を活用することができるよう、住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与することとした。

具体的には、他のADR制度の例を参考に、あっせん又は調停に係る紛争について、あっせん又は調停による解決の見込みがないことを理由に指定住宅紛争処理機関により当該あっせん又は調停が打ち切られた場合において、当該あっせん又は調停の申請をした当該紛争の当事者がその旨の通知を受けた日から一月以内に当該あっせん又は調停の目的となった請求について訴えを提起したときは、時効の完成猶予に関しては、当該あっせん又は調停の申請の時に、訴えの提起があったものとみなすものとした。（第73条の2）

また、併せて訴訟手続きの中止についても規定した。（第73条の3）

住宅紛争処理支援センターの業務拡充

住宅紛争処理支援センター（以下「センター」という。）とは、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るとともに、住宅購入者等の利益の保護を図ることを目的として、紛争処理機関の支援（紛争処理事務に必要な費用助成、紛争処理委員の研修、法律的・技術的な資料収集・調査研究等）や、専門家による住宅に関するトラブルの相談への対応等を行っている。

センターは、住宅品質確保法の規定により国土交通大臣の指定を受けた法人であり、「公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター」が指定されてい

る。

住宅のトラブルに関する相談の増加傾向等に鑑みれば、既存住宅の円滑な取引環境の整備のためには、紛争に至った場合の対処にとどまらず、そもそも瑕疵の発生自体を防止することが重要である。

このため、本改正法では、センターの業務として、住宅の瑕疵の発生の防止に関する調査及び研究を行うことを追加するとともに、住宅瑕疵担保責任保険法人とセンターの連携体制を整備するため、住宅瑕疵担保責任保険法人は、これらの業務等に関してセンターから必要な協力を求められた場合には、これに応ずるよう努めるものとした。(住宅品質確保法第83条第1項第8号、住宅瑕疵担保履行法第35条)

#### 基準日届出手続の合理化等

新築住宅を引き渡した事業者は、年2回(3月31日及び9月30日)の基準日ごとに、住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置(供託又は保険加入)の状況を行政庁に届け出ることとされている。

今般、住宅瑕疵担保履行制度の制定から11年を経た現在、建設業者、宅地建物取引業者にとって本制度の認知は十分広まってきており、年2回の届出手続が事業者・行政庁の双方にとって一定の負担になっていることを踏まえ、制度の合理化を図ることが必要である。

このため、本改正法では、年2回の基準日について9月30日を廃止して年1回(3月31日)とするほか、供託すべき期限を基準日から3週間以内とすることとした。(住宅瑕疵担保履行法第3条、第11条)

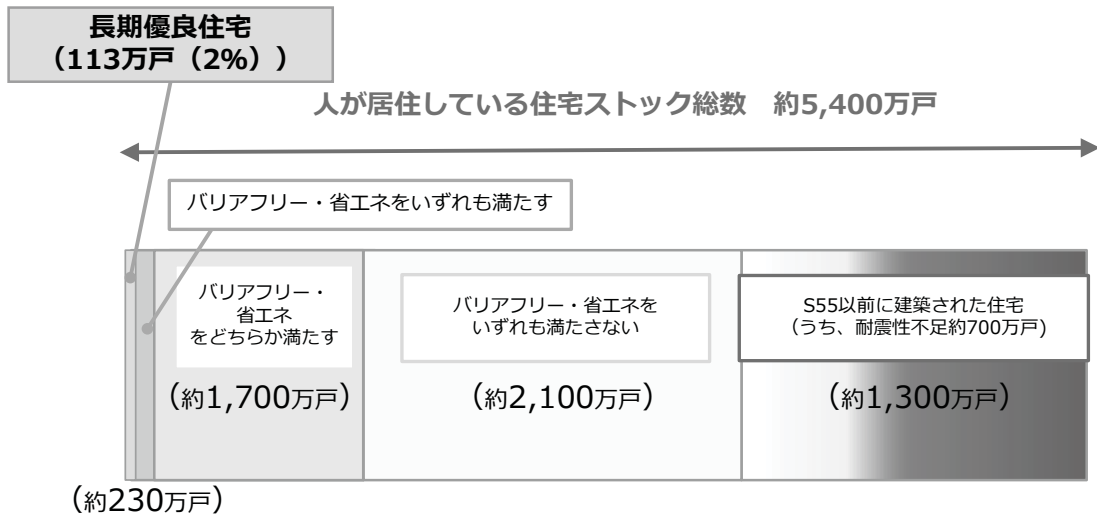
## 4. おわりに

本改正法は、令和3年9月30日に施行する項目、公布から9か月以内に施行する項目、公布から1年6か月以内に施行する項目が中心になっており、住宅紛争処理への時効の完成猶予効の付与や基準日届出手続の合理化等は令和3年9月30日に、分譲マンションにおける住棟単位認定の導入や住宅性能評価と長期優良住宅認定との一体審査、災害配慮基準の追加は公布から9か月以内に、建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設や住宅紛争処理の対象拡充は公布から1年6か月以内の施行となる。

本改正法の施行までの間に、関連する政省令等の整備や、改正後の制度の内容の国民や事業者等の皆様への必要な周知等に向けて取り組んでまいりたい。

また、良質な住宅ストックの形成及び円滑な取引環境の整備に向けて、消費者ニーズの変化、市場の実態等を継続的に把握し、制度の不断の見直しを図ってまいりたい。

(図1) 我が国の住宅ストック

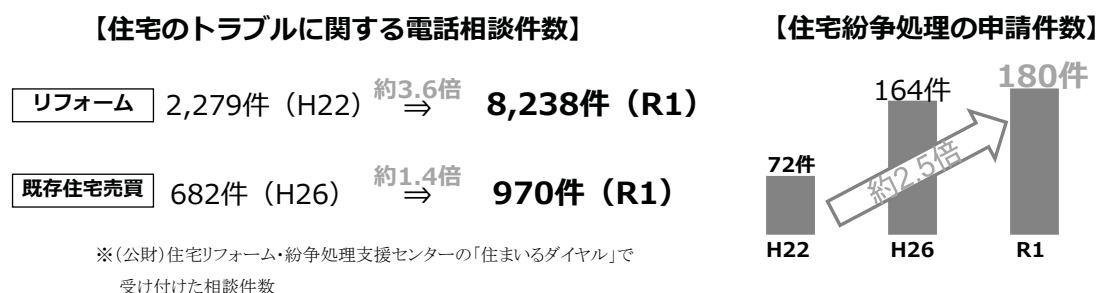


(図2) 長期優良住宅の認定実績

	ストックベース (2009 - 2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸 (2%) ※1	10.7万戸 (12%) ※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸 (25%) ※2
共同住宅 (分譲マンション、 賃貸住宅等)	2万戸	0.1万戸 (0.2%) ※2

※1 居住世帯のあるストック総数 約5,400万戸 (H30住宅土地統計調査) に占める割合  
 ※2 新築住宅着工全体に占める割合

(図3) 既存住宅取引に関する相談件数





(図4) ● 住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律

< 予算関連法律 >  
令和3年5月28日公布

背景・必要性

- 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備(特に紛争処理機能の強化)が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース (2009 - 2019)	新築ベース (2019)
合計	113万戸 (2%) <sup>※1</sup>	10.7万戸 (12%) <sup>※2</sup>
戸建住宅	111万戸	10.6万戸 (25%) <sup>※2</sup>
共同住宅	2万戸	0.1万戸 (0.2%) <sup>※2</sup>

※1 居住世帯のあるストック総数 約5,400万戸 (H30住宅土地統計調査) に占める割合  
※2 新築住宅着工全体に占める割合

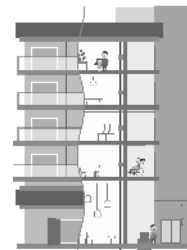
法律の概要

長期優良住宅の普及促進等 (長期優良住宅法・住宅品質法の改正)

① 認定対象の拡大等

- 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入) < 予算関連 > 【公布後9ヶ月以内施行】  
※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】
- 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】  
(賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等)
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設  
【公布後1年6ヶ月以内施行】

【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置  
・税制、融資の優遇  
・補助制度の適用

- <1>住宅の長寿命化のために必要な条件
  - ・劣化対策、耐震性、維持管理・更新容易性等
- <2>社会的資産として求められる要件
  - ・高水準の省エネルギー性能
  - ・基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)
- <3>長く使っていくために必要な要件
  - ・維持保全計画の提出
- <4>その他必要とされる要件
  - ・住環境への配慮
  - ・災害への配慮(新設)
  - ・住戸面積

② 認定手続の合理化

- 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【公布後9ヶ月以内施行】

③ 頻発する豪雨災害等への対応

- 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加 < 予算関連 > (災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等) 【公布後9ヶ月以内施行】

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 (住宅品質法・住宅瑕疵担保履行法の改正)

④ 住宅紛争処理制度の拡充

- リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加  
【公布後1年6ヶ月以内施行】
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与  
【令和3年9月30日施行】

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム	約3.6倍
2,279件 (H22) ⇒ 8,238件 (R1)	
既存住宅売買	約1.4倍
682件 (H26) ⇒ 970件 (R1)	

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」で受け付けた相談件数

⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用 < 予算関連 > 【令和3年9月30日施行】

< その他 > 住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等