

施策目標個票

(国土交通省30-②)

施策目標	住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する	
施策目標の概要及び達成すべき目標	住宅ストックの質の向上を図る取組や、市場における適正な取引に資する施策等を通じ、適切に維持管理された住宅ストックが円滑に流通する市場環境を整備する。これにより、良質な住宅ストックが将来世代へ継承されるとともに、国民が求める住宅を無理のない負担で安心して選択できる市場の実現を目指す。	
評価結果	目標達成度合いの測定結果	<p>(各行政機関共通区分)</p> <p>④進展が大きくない</p> <p>(判断根拠)</p> <p>業績指標11, 12, 14については目標に近い実績を示しておらず、業績指標9, 10, 13については直近の実績値がないため評価することができないものであることから、「④進展が大きくない」と判断した。</p>
	施策の分析	住生活基本計画に基づいた、施策の着実な実施を行っているところであるが、目標達成にはより一層の取組が必要である。
	次期目標等への反映の方向性	新たな住生活基本計画の策定状況等も踏まえながら、必要に応じて目標の変更等を行うとともに、目標に向けて引き続き住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場の整備を推進する。

業績指標	9 既存住宅流通の市場規模(*)	初期値	実績値					評価	目標値
		H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年		R7年
		4兆円	-	-	-	-	今後集計予定		8兆円
	暦年ごとの目標値		-	-	-	-	-	N	-
	10 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した住宅の割合	初期値	実績値					評価	目標値
		H26年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度		R7年度
		5%	5%	-	-	-	今後集計予定		20%
	年度ごとの目標値		-	-	-	-	-	N	-
	11 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	初期値	実績値					評価	目標値
		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度		R2年度
		46%	-	-	サンプル調査: 47.8%	-	53.6%		60%
	年度ごとの目標値		-	-	-	-	-	B	-
	12 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	初期値	実績値					評価	目標値
		H26年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度		R2年度
11.5%		11.5%	11.4%	11.2%	11.3%	11.5%	16%		
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-	B	-	
13 リフォームの市場規模(*)	初期値	実績値					評価	目標値	
	H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年		R7年	
	7兆円	-	-	-	-	-		12兆円	
暦年ごとの目標値		-	-	-	-	-	N	-	
14 マンションの建替え等の件数(昭和50年からの累計)	初期値	実績値					評価	目標値	
	H26年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度		R2年度	
	約250件	約250件	263件	283件	305件	325件		388件	
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-	B	-	

施策の予算額・執行額等 【参考】	区分		H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度要求額
	予算の 状況 (百万円)	当初予算(a)	5,800	5,925	5,612	214,095	
		補正予算(b)	31,550	49,700	86	-	
		前年度繰越等(c)	0	0	0	-	
		合計(a+b+c)	37,350	55,625	5,698	214,095	
			<0>	<0>	<0>	<0>	
	執行額(百万円)		37,002	54,926			
	翌年度繰越額(百万円)		0	0			
不用額(百万円)		348	699				

学識経験を有する者の知見の活用	国土交通省政策評価会(令和元年6月28日)
-----------------	-----------------------

担当部局名	住宅局	作成責任者名	住宅政策課 (課長 三浦 逸広)	政策評価実施時期	令和元年8月
-------	-----	--------	---------------------	----------	--------

業績指標 9

既存住宅流通の市場規模*

評 価

N	目標値：8兆円（令和7年） 実績値：集計中（平成30年） 4兆円（平成25年） 初期値：4兆円（平成25年）
---	---

(指標の定義)

指標 = A × B

A = 土地と家屋を含めた消費者の既存住宅の購入価額 【出典：住宅市場動向調査（国土交通省）】

B = 既存住宅の流通戸数 【出典：住宅・土地統計調査（総務省）】

(目標設定の考え方・根拠)

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）で設定している目標値（8兆円（令和7年））から設定

(外部要因)

地価・住宅価格の動向、市場の金利動向、資金調達可能額の動向等

(他の関係主体)

住宅建設業者等

(重要政策)

【施政方針】

なし

【閣議決定】

- ・住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）
- ・未来投資戦略2017（平成29年6月9日）
- ・ニッポン一億総活躍プラン（平成28年6月2日）

【閣決（重点）】

なし

【その他】

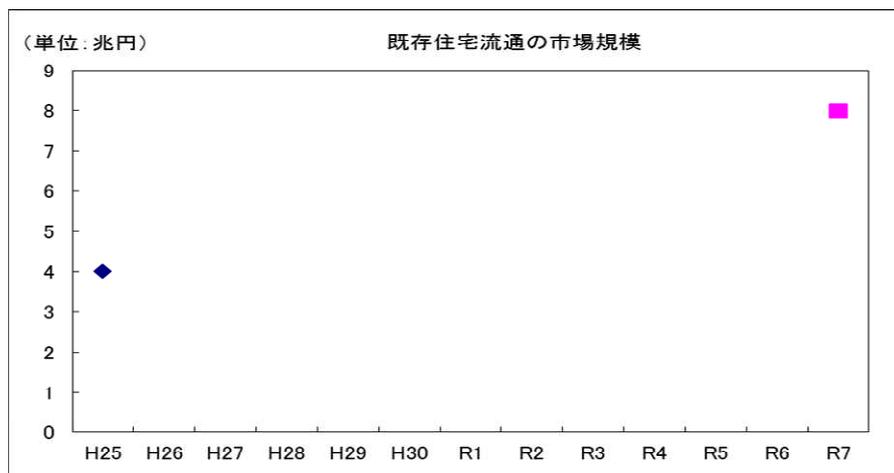
なし

過去の実績値

(暦年)

H25	H26	H27	H28	H29	H30
4兆円	—	—	—	—	※

※H30住宅・土地統計調査（総務省）の「住宅及び世帯に関する基本集計」公表（2019.9予定）後に集計。



主な事務事業等の概要

○ 住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工

内容等の情報が確実に住宅履歴情報として蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。

○ 既存住宅売買に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けるとともに、多様な消費者ニーズに対応した保険商品を開発。

○ 住宅ストック維持・向上促進事業

健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取組みに対し支援を行う制度。

予算額：住宅ストック維持・向上促進事業 9.75 億円（平成 29 年度）、9.75 億円（平成 30 年度）

○ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の形成を推進するため、劣化対策、耐震性、省エネ性等の住宅性能の向上を行うリフォームに対して支援を行う制度。

予算額：41 億円（平成 29 年度）、42 億円（平成 30 年度）

○ 住宅金融支援機構の証券化支援事業

住宅金融支援機構との連携のもとで民間金融機関が提供しているフラット 35 は、既存住宅購入資金も融資対象であり、既存住宅の取得を支援。

○ 不動産取引価格情報の提供

不動産の個別の取引価格等の情報について、登記情報を基に買主へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないよう配慮した上で、国土交通省のホームページ（土地総合情報システム）上で提供。

予算額：不動産市場整備等推進調査費 2.46 億円（平成 29 年度）、同左 2.26 億円（平成 30 年度）

○ 建物状況調査（インスペクション）の普及

インスペクションの周知や実施体制の整備を進めることで、適正なインスペクションを普及促進。

○ 「安心R住宅」制度

「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため耐震性等の一定の要件を満たす既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

—

（事務事業等の実施状況）

○ 住宅履歴情報の整備

住宅履歴情報について、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に住宅履歴情報として蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。

○ 既存住宅売買に係る保険制度

住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けた。（平成 29 年度申込実績：宅建業者販売タイプ 11,798 戸、個人間売買タイプ 2,066 戸、平成 30 年度申込実績：宅建業者販売タイプ 16,326 戸、個人間売買タイプ 3,207 戸）

○ 住宅ストック維持・向上促進事業

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、平成 29 年度は 35 件、平成 30 年度は 49 件を採択。

○ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業において、平成 27 年度予算では 3,778 戸に支援を実施、平成 30 年度予算では 3,209 戸の交付申請を受け付けた。

○ 住宅金融支援機構の証券化支援事業

住宅金融支援機構のフラット 35 により、既存住宅の取得を支援（既存住宅に対する融資実績 平成 29 年度：15,538 戸、平成 30 年度：18,382 戸）。住宅金融支援機構のフラット 35 S により、耐久性・可変性等の性能に優れた住宅の取得を金利の引下げで支援。

○ 不動産取引価格情報の提供

不動産取引価格情報について、国土交通省のホームページ上で提供（平成30年度までの累計提供件数：約360万件）。

○ 建物状況調査（インスペクション）の普及

宅地建物取引業法を改正し、重要事項説明に建物状況調査（インスペクション）の実施の有無等を位置付け。既存住宅状況調査技術者講習制度において5講習機関を登録し約33,000人が講習修了。

○ 「安心R住宅」制度

「安心R住宅」制度について平成30年4月より標章の使用を開始した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

実績値が把握出来ておらず、目標の達成状況について判断できないため、Nと評価した。

今後も、住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月閣議決定）等に基づき、既存施策を着実に推進するとともに、達成に向けて更なる取組みの推進を行う。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅政策課（課長 三浦 逸広）

関係課：土地・建設産業局不動産課（課長 須藤 明夫）

土地・建設産業局不動産市場整備課（課長 武藤 祥郎）

土地・建設産業局地価調査課（課長 福永 真一）

住宅局総務課民間事業支援調整室（室長 後沢 彰宏）

住宅局住宅生産課（課長 武井 佐代里）

住宅局住宅瑕疵担保対策室（室長 川合 紀子）

業績指標 10

既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

評価

N	目標値：20%（令和7年度） 実績値：—（平成30年度） 初期値：5%（平成26年度）
---	---

(指標の定義)

既存住宅流通戸数に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅戸数の割合（A/B）

※A：既存住宅売買瑕疵保険の申請戸数 B：既存住宅の流通戸数（年間）

(目標設定の考え方・根拠)

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）で設定している既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合（20%（令和7年））から設定。

(外部要因)

地価・住宅価格の動向、市場の金利動向、資金調達可能額の動向等

(他の関係主体)

不動産事業者、住宅瑕疵担保責任保険法人等

(重要政策)

【施政方針】

なし

【閣議決定】

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

【閣決（重点）】

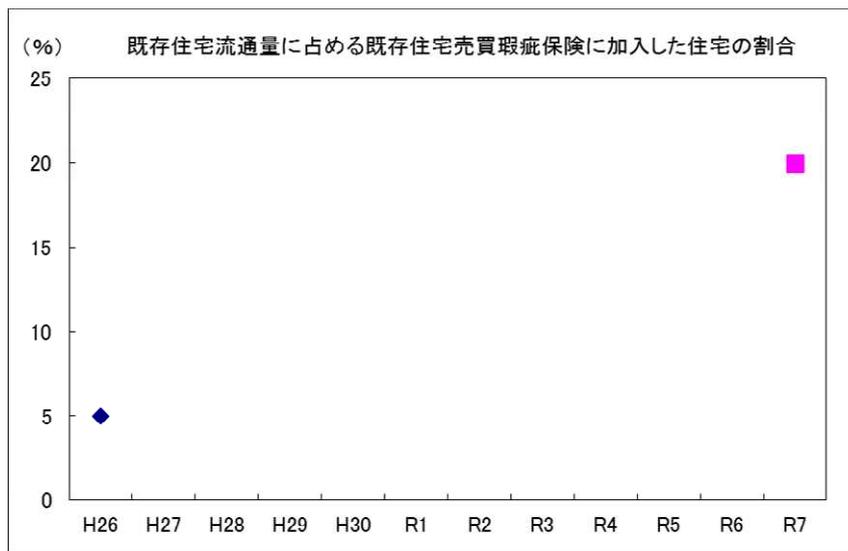
なし

【その他】

なし

過去の実績値				(年度)	
H26	H27	H28	H29	H30	
5%	—	—	—	—	

※H30住宅・土地統計調査（総務省）の「住宅及び世帯に関する基本集計」公表（2019.9予定）後に集計。



主な事務事業等の概要

○既存住宅瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の周知普及

○既存住宅売買に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保

険等を引き受けるとともに、多様な消費者ニーズに対応した保険商品を開発。

○リフォーム工事に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人において、リフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕瑕疵保険等を引受け。

○住宅ストック維持・向上促進事業

健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取り組みに対し支援を行う。

予算額：9.75億円（平成30年度）

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

—

（事務事業等の実施状況）

- 既存住宅瑕疵保険個人間売買型仲介事業者コースを新たに開発。
（平成29年度申込実績：仲介事業者コース226戸 平成30年度申込実績：仲介事業者コース790戸）
- 住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けた。
（平成29年度申込実績：宅建業者販売タイプ11,798戸、個人間売買タイプ2,066戸
平成30年度申込実績：宅建業者販売タイプ16,326戸、個人間売買タイプ3,207戸）
- 住宅瑕疵担保責任保険法人において、リフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕瑕疵保険等を引き受けた。
（平成29年度申込実績：リフォーム瑕疵保険4,145戸、大規模修繕瑕疵保険1,157棟
平成30年度申込実績：リフォーム瑕疵保険3,546戸、大規模修繕瑕疵保険1,198棟）
- 住宅ストック維持・向上促進事業のうち、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、平成30年度は49件を採択。
- 既存住宅状況調査技術者講習制度において、5講習機関を登録し約33,000人が講習修了。

課題の特定と今後の取組みの方向性

実績値が把握出来ておらず、目標の達成状況について判断できないため、Nと評価した。
ニーズに応じた新たな瑕疵保険商品の開発、保険法人等の関係主体や他制度との連携による普及啓発等に努める。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室（室長 川合 紀子）

関係課：

業績指標 1 1

2 5年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合

評 価

B

目標値：60%（令和2年度）
 実績値：53.6%（平成30年度）
 初期値：46%（平成25年度）

(指標の定義)

計画期間が25年以上である長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合（B/A）

※A=5年に一度のマンション総合調査の調査対象マンション管理組合数、B=Aのうち計画期間が25年以上である長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合数

(目標設定の考え方・根拠)

分譲マンションは、共用部分を共同で管理することから、適正な維持管理には、長期間にわたる修繕計画とそれに基づく修繕費用の積立を行うことが必要であり、合理的で適正な管理等を示す指標として、住生活基本計画（H28年3月18日閣議決定）で設定している目標値（70%（R7））をもとに現況値と令和7年度末までの目標値との差を按分し、令和2年度末までの数値を形式的に設定。

(外部要因)

該当なし

(他の関係主体)

該当なし

(重要政策)**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

【閣決（重点）】

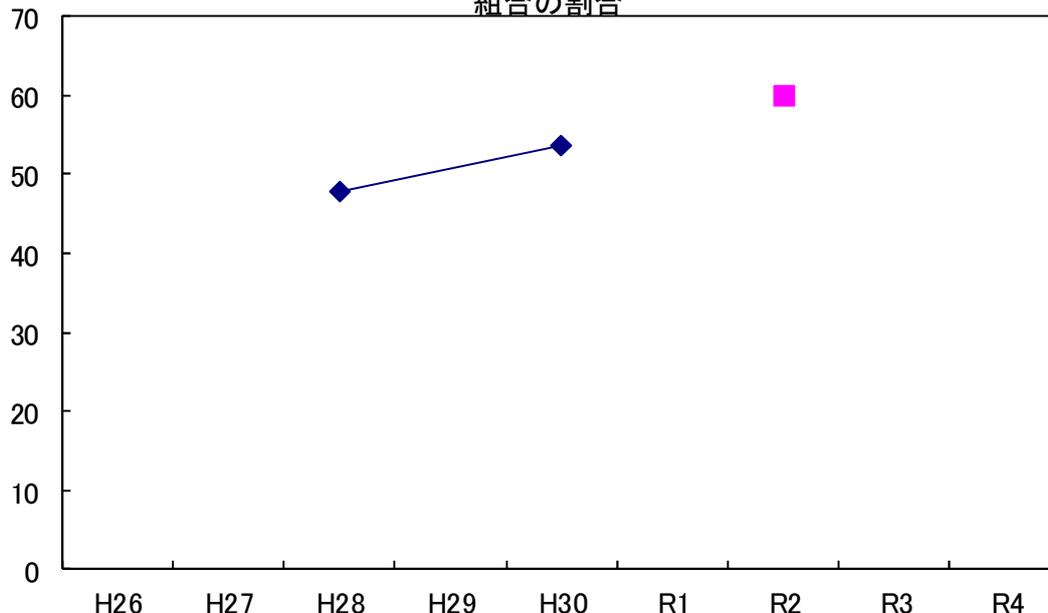
なし

【その他】

なし

過去の実績値				(年度)
H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0
—	—	サンプル調査： 47.8%	—	53.6%

(単位) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合



主な事務事業等の概要

○長期修繕計画の作成ガイドライン等

・長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式として「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方や25年（新築は30年）以上の計画期間とすることを示した「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定・公表しており、セミナー等を実施し普及促進を図っている。

○マンションの修繕積立金に関するガイドライン

・新築マンション購入予定者向けに修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金額の目安を示した、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定・公表しており、セミナー等を実施し普及促進を図っている。

○マンション管理適正化・再生推進事業

・管理が不適切なマンションに対して専門家を派遣し、マンション管理組合の活動を支援する中で長期修繕計画の作成等を行うモデル事業を実施している。

○外部専門家の活用

・外部専門家を管理組合の「理事長」や「管理者」として活用する際の留意事項を定めた「外部専門家活用のガイドライン」を策定・公表し普及促進を図っている。

○マンション大規模修繕工事に関する実態調査

・マンション大規模修繕工事の内容・金額額等に関する実態調査を行い、情報提供している。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合を把握するに当たっては、5年に一度のマンション総合調査を基にしており、直近の最新データは平成30年度の実績値（53.6%）である。平成25年度の調査では46.0%であるため、25年～30年のトレンドで推移すると目標値をやや下回る数値となるが、おおむね目標に近い実績を示している。

(事務事業等の実施状況)

- ・長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントの普及。
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの普及

- ・マンション管理適正化・再生推進事業によるモデル事例の収集及び周知
- ・外部専門家活用ガイドラインの普及
- ・マンション大規模修繕工事に関する実態調査の公表及び周知

課題の特定と今後の取組みの方向性

業績指標の実績値は前述のとおり、平成25年度の調査から平成30年度の実績値のトレンドで推移すると、目標値をやや下回る数値となりため「B」と評価した。

近年、特に高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化や空き家・賃貸化等の進行により、修繕に係る合意形成が困難化している。

このため、引き続き「長期修繕計画ガイドライン」、「長期修繕計画標準様式」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の普及、マンション管理適正化・再生推進事業による長期修繕計画作成支援のモデル事業等を実施するとともに、高経年マンションの急増に係る課題に対し、以下の施策を実施していく。

- ・地方公共団体等が実施する管理が不十分なマンションの実態調査等の支援。
- ・良好なマンション管理に対応する性能向上工事の実施に伴い作成する長期修繕計画作成の支援。
- ・「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」の提言を踏まえた、地方公共団体がマンションの管理状況に応じた管理適正化のための措置を講ずる仕組みについての検討。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局市街地建築課マンション政策室（室長 磯貝 敬智）

関係課：

業績指標 1 2

新築住宅における認定長期優良住宅の割合

評 価

B	目標値：16%（令和2年度） 実績値：11.5%（平成30年度） 初期値：11.5%（平成26年度）
---	--

（指標の定義）

年間の新設住宅着工戸数（フロー）に対する、長期優良住宅に係る認定を取得した住宅の戸数（A／B）

A = 年度の長期優良住宅の認定戸数

B = 年度の新設住宅着工戸数

（目標設定の考え方・根拠）

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）で設定している新築住宅における認定長期優良住宅の割合の目標値（20%（令和7年））を基に、現況値と令和7年度末までの目標値との差を按分し、令和2年度末までの数値を形式的に設定したもの。

（外部要因）

資金調達可能額の動向、住宅ローン金利の動向、建材等の価格の動向 等

（他の関係主体）

住宅供給事業者（事業主体）、所管行政庁（運用主体）、住宅金融支援機構（支援主体）

（重要政策）

【施政方針】

なし

【閣議決定】

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

【閣決（重点）】

なし

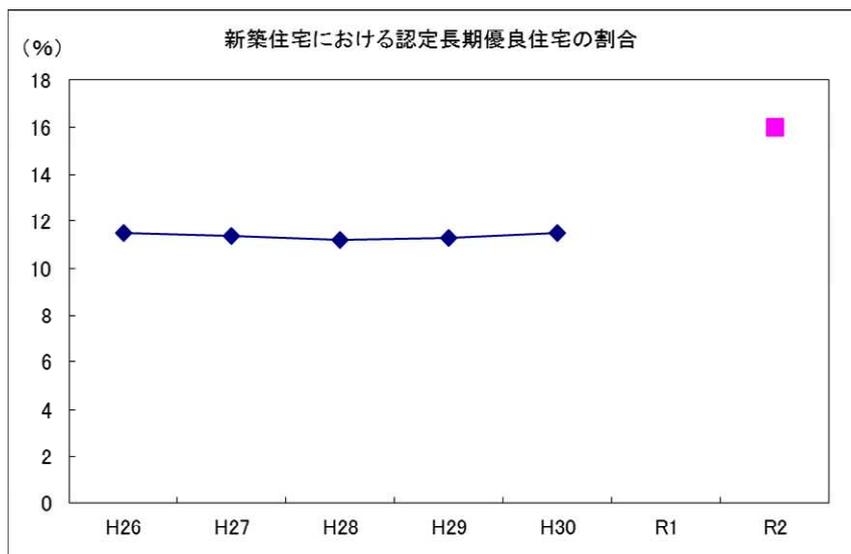
【その他】

・国土交通省成長戦略（平成22年5月17日）＜住宅・都市分野＞

Ⅲ 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

過去の実績値					(年度)
H26	H27	H28	H29	H30	
11.5%	11.4%	11.2%	11.3%	11.5%	



主な事務事業等の概要

○長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置その他の措置

・新築の認定長期優良住宅に対する予算措置、税の特例措置、融資制度

○長期優良住宅の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識

の普及及び情報の提供

- ・インターネットやパンフレット等の各種媒体による制度のPR
 - ・地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等
- 長期優良住宅の普及を促進するために必要な人材の養成及び資質の向上
- ・建設事業者、建築士、所管行政庁等、長期優良住宅の普及に関係する者向けの制度説明会や講習会の開催等
- 長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

- ・平成30年度の実績値は11.5% (A=109,386、B=952,936) であり、令和2年度の目標値達成に向けて必ずしも順調ではないため、評価を「B」とした。ただし、認定の取得が少ない賃貸住宅を中心に新設住宅着工戸数が増加しているため認定割合としては減少しているが、認定戸数自体は増加している。
- ・住宅の建て方別に普及状況を見ると、共同住宅における平成30年度の実績値は0.1% (A=586、B=518,737) であり、共同住宅において認定の取得が進んでいない。

(事務事業等の実施状況)

- ・規則の改正により、平成22年6月1日より長期優良住宅の認定に係る書類の簡素化等を実施した。
- ・共同住宅に係る認定基準の合理化を図った告示改正を、平成24年4月1日より施行した。
- ・インターネットや新聞・雑誌、パンフレットや事例集等による制度のメリットのPR、地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等を行った。
- ・平成30年度税制改正において、長期優良住宅に対する税制上の特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の適用期限を2年延長し、引き続き長期優良住宅の普及を促進した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

【課題の特定】

- ・一戸建ての住宅については、中小事業者による長期優良住宅の供給が大手の事業者と比べて少なくなっている。
- ・共同住宅については、認定基準への適合と事業性の両立が難しいことが、認定取得が進まない要因の一つである。
- ・長期優良住宅制度が、消費者に必ずしも十分に認知されていない。

【今後の取組みの方向性】

- ・今後は、住生活基本計画（平成28年3月18日）で定められている通り、令和7年度を目標年度とし、実施率の目標（20%）は堅持したうえで、課題の解消に向けた方策を検討し、一層の普及の促進を図ることを目指す。
- ・一戸建ての住宅については、中小事業者への制度の周知・浸透を図り、認定取得を促進する方策を講じる。
- ・共同住宅については認定基準の合理化を図るため、耐震性をはじめとする認定基準の合理化に向けた検証を行う。
- ・さらに、住宅の消費者に対して、インターネットやパンフレットや事例集等の各種媒体による制度のPR、地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等を行うことにより、より一層の制度の周知を図り、住宅の消費者による制度の活用を引き続き促進する。

担当課等（担当課長名等）

担当課： 住宅局住宅生産課（課長 武井 佐代里）

関係課：

業績指標 13

リフォームの市場規模*

評価

N	目標値：12兆円（令和7年） 実績値：－（平成30年） 初期値：7兆円（平成25年）
---	--

（指標の定義）

A = ① 10 m²以上の増改築工事 + ② 10 m²未満の増改築工事 + ③ 設備の維持修繕費 + ④ 修繕工事（大規模修繕等） + ⑤ 賃貸住宅のリフォーム

（目標設定の考え方・根拠）

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）で設定している目標値（12兆円（令和7年））から設定。

（外部要因）

資金調達可能額の動向等

（他の関係主体）

リフォーム事業者

（重要政策）**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

- ・住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）
- ・日本再興戦略2016（平成28年6月2日）
- ・ニッポン一億総活躍プラン（平成28年6月2日）

【閣決（重点）】

なし

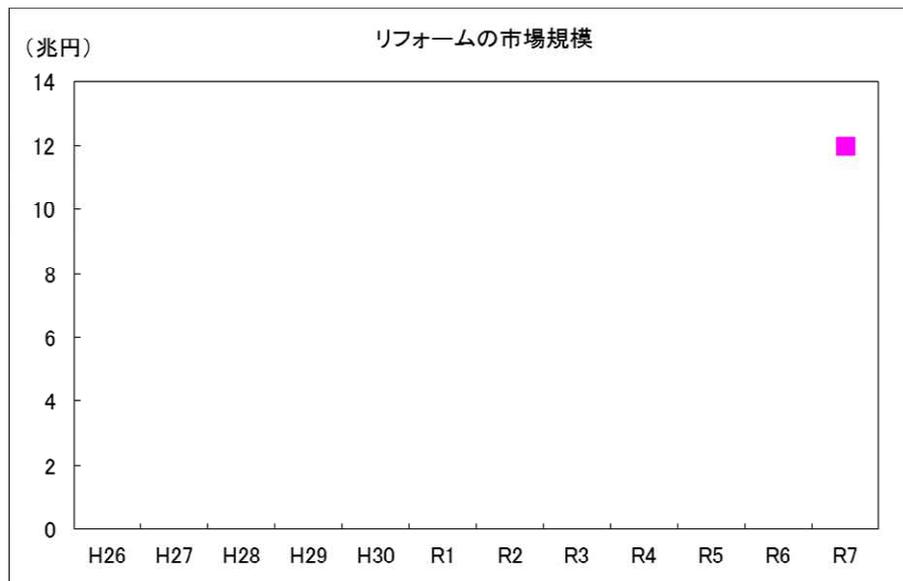
【その他】

なし

過去の実績値

(年度)

H25	H26	H27	H28	H29	H30
7兆円	－	－	－	－	－

**主な事務事業等の概要**

○住宅・建築物安全ストック形成事業、耐震対策緊急促進事業

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う制度。平成25年11月に施行された改正耐震改修促進法に基づき、不特定多数の人が利用する大規模建築物等に対する耐震診断結果の報告の義務づけ、建築物の耐震性に係る表示制度の創設等により、住宅・建築物の耐震化を促進している。

予算額：社会資本整備総合交付金 8,940億円の内数（平成29年度）
8,886億円の内数（平成30年度）

防災・安全交付金 1兆 1,057億円の内数(平成29年度)

1兆 1,117億円の内数(平成30年度)

耐震対策緊急促進事業 120億円(平成29年度)

120億円(平成30年度)

○サステナブル建築物等先導事業

住宅・建築物における省エネ・省CO₂化等を推進するため、省エネ・省CO₂等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与するリーディングプロジェクトに対して支援を行う制度。

予算額：環境・ストック活用推進事業 103.57億円の内数(平成29年度)

102.21億円の内数(平成30年度)

○長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の形成を推進するため、劣化対策、耐震性、省エネ性等の住宅性能の向上を行うリフォームに対して支援を行う制度。

予算額：41億円(平成29年度)

42億円(平成30年度)

○住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に住宅履歴情報として蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。

予算額：インスペクションの活用による住宅市場活性化事業 2.7億円(平成29年度)

住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業 1.2億円(平成30年度)

○リフォーム工事に係る保険制度

住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人において、リフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕瑕疵保険等を引受け。

○住宅ストック維持・向上促進事業

健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取り組みに対し支援を行う。

予算額：9.75億円(平成29年度)

9.75億円(平成30年度)

○住宅金融支援機構による耐震改修工事融資

耐震改修促進法に基づく耐震改修工事及び同等の耐震性能を向上させるための耐震改修工事に必要な資金を貸し付ける制度。

○住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度

満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリー工事や耐震改修工事を施すリフォームを行う際、生存時は利払いのみとし、死亡時に住宅資産等を活用して元金を一括返済することを可能とする融資制度。

○住宅金融支援機構によるリバースモーゲージの住宅融資保険制度

民間金融機関による住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ型の融資について、住宅金融支援機構による住宅融資保険の付保対象とする制度。

【税制上の特例措置】

○住宅リフォームに関する税制上の特例措置

耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームが行われた住宅に対する所得税及び固定資産税の減税措置を適用。

※長期優良住宅化リフォームについては平成29年度税制改正において創設

○買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制上の特例措置

買取再販事業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の流通税(不動産取得税・登録免許税)の軽減措置を適用。

○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の増改築等のための金銭を贈与により取得した場合において、一定金額までの贈与につき贈与税の非課税措置を適用。

○住宅ローン減税

償還期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅の増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合(1.0%)を所得税額(一部、翌年度の住民税額)から控除する措置を適用。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

—

(事務事業等の実施状況)

- ・従来からの防災・安全交付金等を活用した支援(住宅・建築物安全ストック形成事業)に加え、平成30年度当初予算において、耐震化に向けた積極的な取組みを行っている地方公共団体を対象とした、原則戸当たり100万円の定額補助制度を創設し、耐震化の促進を図っている。また、改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる建築物に対し、住宅・建築物安全ストック形成事業による助成に加え、国が重点的・緊急的に支援する耐震対策緊急促進事業を実施。
- ・サステナブル建築物等先導事業において、公募を実施し、住宅に係るプロジェクトについて、平成29年度は応募が89件あり、39件を採択、平成30年度は応募が127件あり、102件を採択。
- ・既存住宅の「増改築」に係る長期優良住宅認定制度の創設。

- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業において、平成29年度予算では3,778戸に支援を実施、平成30年度予算では3,209戸の交付申請を受け付けた。
- ・住宅履歴情報について、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、活用される仕組みの普及を推進。
- ・安心R住宅制度の創設（平成29年度）
（平成29年度登録団体：3団体、平成30年度登録団体：5団体（累積8団体））
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設（平成26年度）
（平成29年度登録団体：2団体、平成30年度登録団体：4団体（累積14団体））
- ・消費者が安心してリフォームが行えるよう、リフォームの無料見積チェック制度や、全国の弁護士会における弁護士・建築士による無料専門家相談を実施した。
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人において、リフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕瑕疵保険等を引き受けた。
（平成29年度申込実績：リフォーム瑕疵保険4,145戸、大規模修繕瑕疵保険1,157棟、平成30年度申込実績：リフォーム瑕疵保険3,546戸、大規模修繕瑕疵保険1,198棟）
- ・住宅ストック維持・向上促進事業のうち、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、平成30年度は49件を採択。
- ・既存住宅状況調査技術者講習制度において、5講習機関を登録し約33,000人が講習修了。
- ・住宅金融支援機構において、耐震改修促進法に基づく耐震改修工事及び同等の耐震性能を向上させるための耐震改修工事に必要な資金の貸し付けを実施した。
- ・住宅金融支援機構により、満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリー工事や耐震改修工事を施すリフォームを行う際、生存時は利払いのみとし、死亡時に住宅資産等を活用して元金を一括返済することを可能とする高齢者向け返済特例制度による融資を実施した。
- ・住宅金融支援機構により、民間金融機関の住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ型の融資について、住宅融資保険制度を実施した。
- ・子育て世帯や高齢者世帯等の入居を拒まない賃貸住居とすること等を要件として、既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を行う「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を実施した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

リフォームの市場規模の推計に当たっては、5年ごとに実施する住宅・土地統計調査の結果を用いており、現時点で平成30年度の実績値は不明であるため、Nと評価した。
目標値の達成に向けて今後も引き続きこれまでの施策を着実に推進するとともに、耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修をはじめ、住宅ストックの質の向上を図るリフォームを一層促進するために必要な措置を講じる。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅生産課（課長 武井 佐代里）
関係課：住宅局総務課民間事業支援調整室（室長 後沢 彰宏）
住宅局住宅政策課（課長 三浦 逸広）
住宅局住宅瑕疵担保対策室（室長 川合 紀子）
住宅局市街地建築課市街地住宅整備室（室長 山下 英和）
住宅局安心居住推進課（課長 川野 宇宏）

業績指標 14

マンションの建替え等の件数(昭和50年からの累計)

評 価

B

目標値： 388件（令和2年度）
 実績値： 325件（平成30年度）
 初期値：約250件（平成26年度）

(指標の定義)

マンションの改修・建替え等による再生を促進する施策の効果を測定するため改修・建替え等の着手件数を指標として設定

指標 = A + B + C + D + E

A = 耐震改修促進法に基づく区分所有建物の耐震改修に係る認定件数の累計

B = 区分所有法に基づく建替決議（マンション建替法に移行するものを含む。）件数の累計

C = マンション敷地売却事業に係る除却の必要性に係る認定件数の累計

D = 民法に基づく合意（建て替える旨の全員合意）件数の累計

E = 都市再開発法に基づく組合設立等の認可の件数の累計

(目標設定の考え方・根拠)

マンションの改修・建替え等による再生を促進する施策の効果を測定するための指標として、住生活基本計画（H28.3.18 閣議決定）で設定している目標値（約500件（R7））をもとに現況値と令和7年度末までの目標値との差を按分し、令和2年度末までの数値を形式的に設定。

(外部要因)

該当なし

(他の関係主体)

該当なし

(重要政策)**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

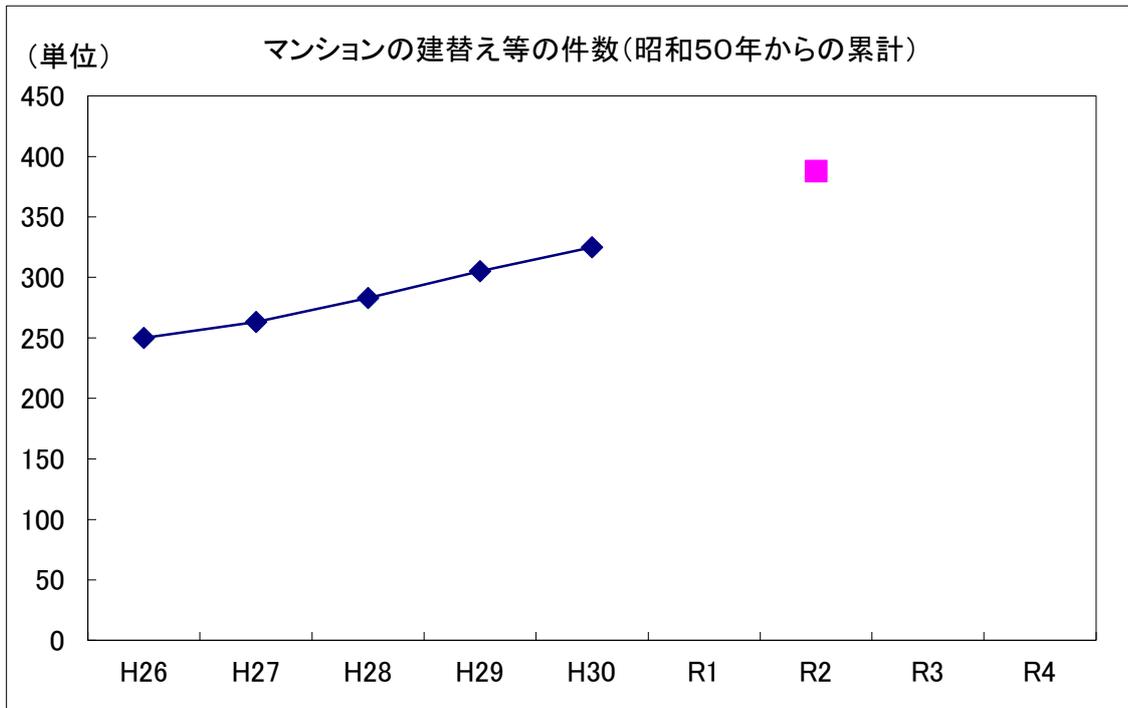
【閣決（重点）】

なし

【その他】

なし

過去の実績値				(年度)
H26	H27	H28	H29	H30
約250	263	283	305	325



主な事務事業等の概要

○マンションの再生手法の充実

- ・マンション建替えの円滑化等に関する法を改正し、耐震性不足のマンションについて「マンション敷地売却制度」を創設。これに伴い「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を策定・公表し、普及を図っている。
- ・都市再開発法を改正し、再開発の手法による団地型マンションの再生を可能化。これを踏まえ団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等を定めた「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル」を策定・公表し、普及を図っている。
- ・建築基準法施行規則改正等により明確化された一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等を定めた「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」を策定・公表し、普及を図っている。
- ・マンション敷地売却制度を団地型マンションに適用するため、マンション建替え等の円滑化に関する法律施行規則(省令)及び基本方針(告示)を改正の上、「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を改訂・公表し、普及を図っている。

○マンション建替えへの支援

- ・マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業等について、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業により支援(従前の地区面積要件を緩和)。
- ・団地型マンションの再生に関して、先導的・モデル的な建替えやマンション敷地売却の取組に対し、「マンション管理適正化・再生推進事業」で支援。

○マンションの再生に係る相談体制の整備

- ・老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制(一級建築士による電話相談及び弁護士・建築士等による対面相談)の実施・運営。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

マンションの建替え等の件数を把握するに当たっては、建替え等に係る諸制度の認定、決議等の件数の累計を基に

している。平成26年度から平成30年度のトレンドで推移すると目標値をやや下回る数値となるが、おおむね目標に近い実績を示している。

(事務事業等の実施状況)

- ・耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドラインの普及。
- ・再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアルの普及。
- ・建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドラインの普及。
- ・マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアルの普及。
- ・マンション建替え実務マニュアルの普及。
- ・優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業による建替えの支援。
- ・マンション管理適正化・再生推進事業による先導的・モデル的な取組を支援
- ・老朽化マンションの建替え等の専門家による相談体制を実施・運営。

課題の特定と今後の取組みの方向性

業績指標の実績値は前述のとおり、平成26年度から平成30年度の5箇年のトレンドで推移すると、目標値をやや下回る数値となるため「B」と評価した。

近年、区分所有者の高齢化や空き家・賃貸化等の進行、マンションの建替えにおける採算性の低下、大規模団地型マンションの高経年化などにより建替えに係る合意形成が困難化している。

このため、引き続き、マンションの建替え、敷地売却に係る各種ガイドライン・マニュアルの普及、優良建築物等整備事業等による建替え支援とともに、高経年マンションの急増に係る課題に対し、以下の施策を実施していく。

- ・地方公共団体や関係団体等のセミナーと連携した相談会の開催等による、建替え等の専門家相談体制の強化。
- ・「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」の提言を踏まえた、老朽マンションや団地型マンションの再生を促す方策の検討。

担当課等 (担当課長名等)

担当課：住宅局市街地建築課マンション政策室 (室長 磯貝 敬智)

関係課：住宅局市街地建築課 (課長 石坂 聡)

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 (室長 山下 英和)