

## 4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

## 4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

### (1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

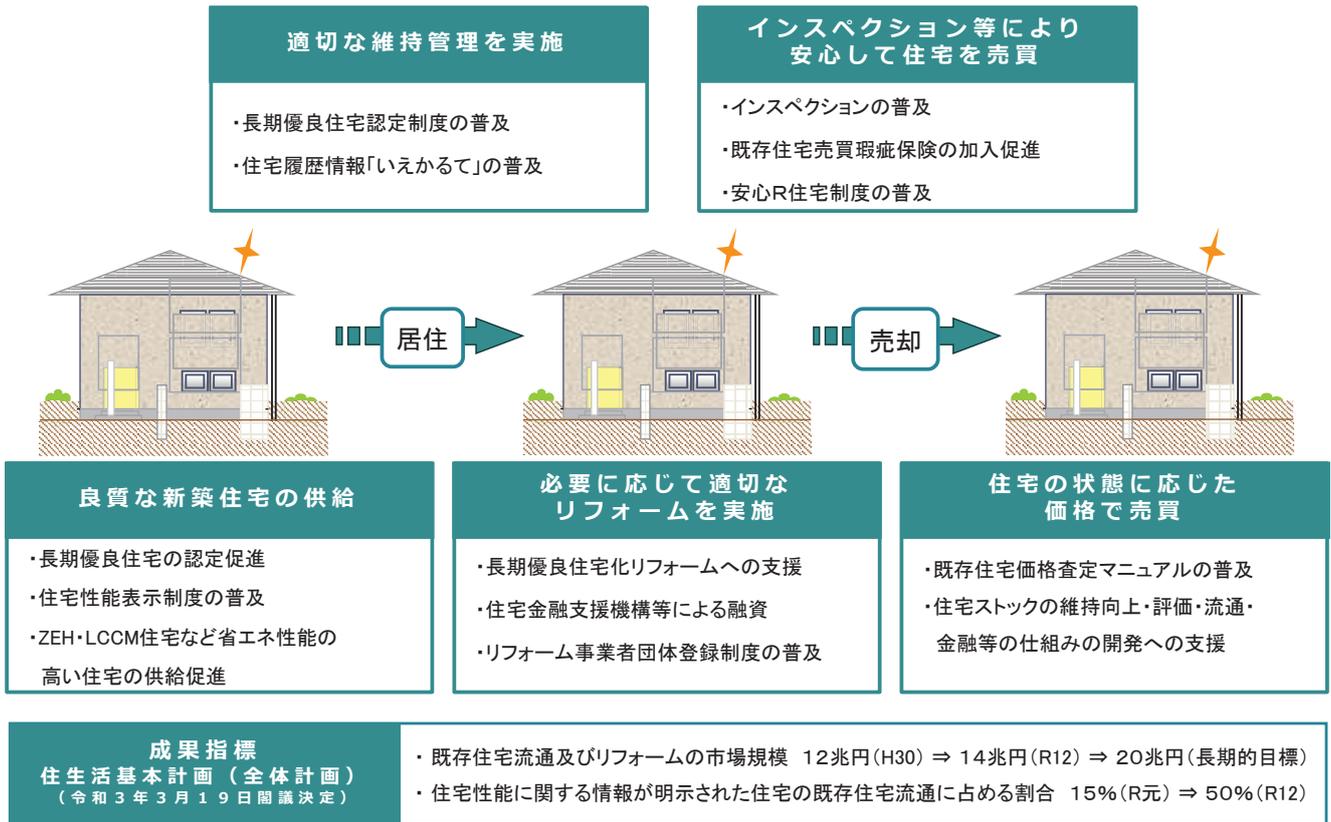
- ・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策
- ・長期優良住宅認定制度
- ・高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業
- ・住宅・建築物省エネ改修推進事業
- ・住宅・建築物耐震改修事業
- ・マンションストック長寿命化等モデル事業
- ・子育て支援型共同住宅推進事業

### (2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- ・空き家対策総合支援事業

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報（いえかるて）</li> <li>○長期優良住宅認定制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅履歴情報の活用促進</li> </ul>
必要に応じて適切なリフォームを実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム事業者団体登録制度</li> <li>○リフォーム瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム履歴の活用促進</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに対する補助</li> <li>○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置（所得税等）</li> <li>○耐震改修に対する支援</li> <li>○省エネリフォームの支援</li> <li>○住宅の取得と合わせて行うリフォームに対する融資（JHF）</li> <li>○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の特例措置（所得税等）</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置（不動産取得税等）</li> <li>○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保（JHF）</li> </ul>
インスペクション等により安心して住宅を売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○「安心R住宅」制度</li> <li>○既存住宅性能表示制度</li> <li>○既存住宅状況調査技術者講習制度</li> <li>○宅建業法改正（H30.4月～）</li> <li>○既存住宅売買瑕疵保険</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○瑕疵保険・インスペクションの活用促進</li> <li>○インスペクションを活用した住宅情報の利用</li> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置（不動産取得税等）（再掲）</li> <li>○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保（JHF）（再掲）</li> </ul>
住宅の状態に応じた価格で売買	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建物評価手法の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅ストックの維持向上、評価、流通、金融等の仕組みを開発・普及等する取組みへの支援</li> </ul>

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 長期優良住宅認定制度

背景

ストック重視の住宅政策への転換 [= 住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始
- 令和3年5月の法改正により、認定手続きの合理化や災害配慮基準の追加、既存住宅の認定制度を創設

認定基準

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 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

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 自然災害への配慮
- ⑩ 住戸面積

<1>住宅の長寿命化のために必要な要件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性(共同住宅のみ)

特例措置

- <1. 税制>
  - 【新築】所得税/固定資産税/不動産取得税/登録免許税の特例措置
  - 【増改築】所得税/固定資産税の特例措置
  - 【既存】所得税/固定資産税の特例措置 ※新築住宅における特例の期間内である住宅を取得した場合に限る
- <2. 融資>
  - 住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- <3. 補助制度>
  - 【新築】中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅に対する補助
  - 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

【新築】累計実績 (H21.6~R5.3)  
 1,474,572戸(一戸建て:1,446,057戸、共同住宅等:28,515戸)  
 ※R4年度…118,036戸(住宅着工全体の13.7%)  
 一戸建て:115,509戸(住宅着工全体の29.3%)  
 共同住宅等:2,527戸(住宅着工全体の0.5%)

【増改築】累計実績 (H28.4~R5.3)  
 1,586戸(一戸建て:1,533戸、共同住宅等:53戸)

【既存】累計実績 (R4.10~R5.3)  
 26戸(一戸建て:25戸、共同住宅等:1戸)

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 【参考】住宅性能表示制度の概要

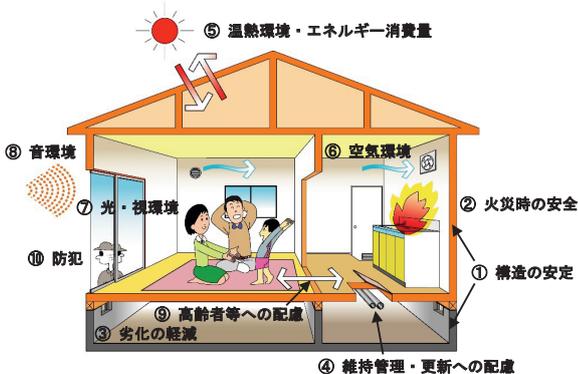
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- 共通のルール(国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準)に基づき、
- 公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が
- 設計図書審査や施工現場の検査を経て等級などで評価し、
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる

平成12年度から運用が実施された任意の制度である。

● 性能評価項目のイメージ

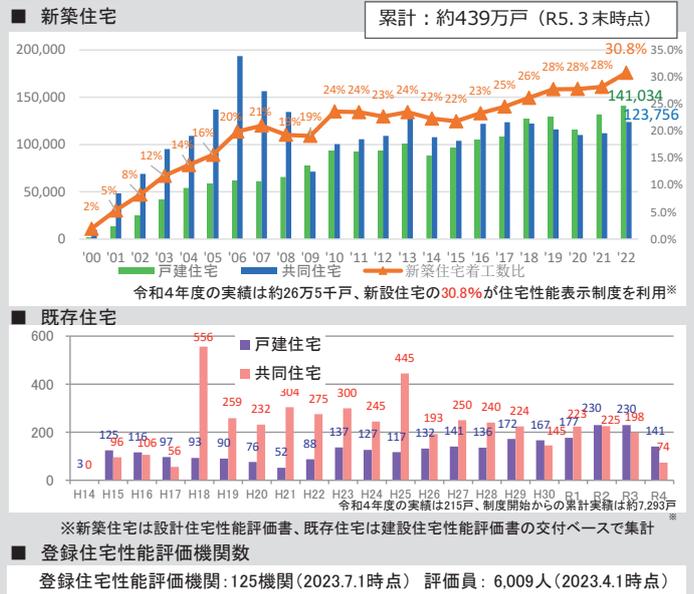
10分野33項目について等級等による評価等を行う。



例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 = 建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

● 住宅性能表示制度の実績(2000年度~2022年度)



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 長期優良住宅認定基準等の見直しの概要

## 1. 改正法により新設された認定基準

### (1) 災害配慮基準の創設

- ・災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「自然災害による被害の発生防止又は軽減に配慮されたものであること」を新たに追加

- ・基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる地域等の考え方を例示。

【令和4年2月20日施行】

### (2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

- ・新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用。

【令和4年10月1日施行】

## 2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

### (1) 省エネ性能の上位等級の創設(住宅性能表示)

- ・断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級。
- ・ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

- ・断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設。【令和4年4月1日施行】  
※断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$  (6地域) 等  
※一次エネルギー消費量等級6  $BEI \leq 0.8$  (省エネ基準▲20%)
- ・ZEH水準を上回る断熱等性能等級6・7を新たに創設。  
【戸建住宅：令和4年10月1日施行】  
【共同住宅等：令和5年4月1日施行】

### (2) 省エネ対策の強化

- ・認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引き上げ、整合させることを検討。

- ・断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。  
※住宅性能表示の断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$  (6地域) 等
- ・一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。  
※ $BEI \leq 0.8$  (省エネ基準▲20%)
- ・省エネ性能のZEH引き上げに伴い、壁量基準見直し(等級2(現行)→等級3(見直し後))

【令和4年10月1日施行】

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 長期優良住宅認定基準等の見直しの概要

## 3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

【令和4年10月1日施行】

### (1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

- ・現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

- ・維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、区分所有住宅以外では適用しない。

### (2) 耐震性に係る基準の見直し

- ・設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行えるようにする必要。
- ・近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化する必要。

- ・一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。
- ・新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角が1/75以下」とする。

### (3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

- ・小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に即した面積基準\*の合理化が必要  
※ 55㎡以上(地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積)

- ・共同住宅等の面積基準について、原則を合理化(55㎡→40㎡以上)。

### (4) その他近年の技術・知見の反映

- ・構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基準に合理化が必要。

- ・劣化対策：RC造のかぶり厚を1cm減じることができると外装仕上げ材を新たに位置付け。
- ・維持管理・更新の容易性：樹脂管等を、配管の切断工事を軽減する対策として新たに位置付け。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

【参考】共同住宅等の断熱等性能等級6、等級7の創設

断熱等性能等級の評価基準

断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6：令和4年4月1日施行  
 断熱等性能等級6・7（戸建住宅）：令和4年10月1日施行  
 断熱等性能等級6・7（共同住宅等）：令和5年4月1日施行

(1) 外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率の基準

等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級7	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級6	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	ηAC	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	ηAC	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	ηAC	—	—	—	—	—	—	—	—

(2) 結露の発生を防止する対策に関する基準

等級	必要な措置（○：必要 -：不要）			
	防湿層の設置	通気層の設置	構造熱橋部の断熱補強	コンクリートへの断熱材の密着
等級6・7	○	○	○	○
等級5	○	○	○	○
等級4	○	○	○	○
等級3	○	—	—	○
等級2	○	—	—	—

一次エネルギー消費量等級の評価基準

一次エネルギー消費性能に関する基準（BEI）

等級	BEI
等級6	0.8以下※1
等級5	0.9以下
等級4	1.0以下
等級3（既存のみ）	1.1以下

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量} \times 2}{\text{基準一次エネルギー消費量} \times 2}$$

※1太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない  
 ※2 事務機器等/家電等エネルギー消費量（通称：「その他一次エネルギー消費量」）は除く

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅に係る支援制度

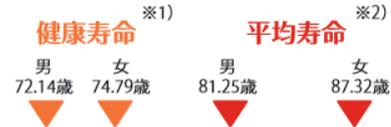
	新築	増改築	認定を受けた既存住宅の購入
補助制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域型住宅グリーン化事業（認定長期優良住宅） 中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅等について支援【補助限度額】140万円/戸等</li> <li>市街地再開発事業等 長期優良住宅の整備を含む事業のうち一部の費用について、補助率を引上げ（1/3→2/5）</li> <li>子育てエコホーム支援事業 子育て世帯等が取得する新築の長期優良住宅、ZEH住宅について支援【補助額】長期優良住宅：100万円/戸、ZEH住宅：80万円/戸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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】160万円/戸等</li> </ul>	—
税制特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得税                     <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローン減税：借入限度額：令和4・5年入居の場合：5,000万円、令和6・7年入居の場合：4,500万円※※子育て世帯・若者夫婦世帯が令和6年に入居する場合は5,000万円</li> <li>控除期間：13年間</li> <li>控除率：0.7%</li> </ul> </li> <li>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（上限650万円）</li> <li>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）</li> <li>不動産取得税 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乗せ</li> <li>固定資産税 1/2減額する期間を一般住宅より2年延長（戸建て5年、マンション7年）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得税 標準的な工事費用相当額の10%等を控除</li> <li>固定資産税 2/3減額（減額期間は1年）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>所得税 住宅ローン減税：借入限度額：3,000万円 控除期間：10年間 控除率：0.7%</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>【フラット35】S（金利Aプラン）及び維持保全型 フラット35の借入金利を ・当初5年間は、0.5%引き下げ ・6年目～10年目は、0.25%引き下げ</li> <li>金利引継特約付き【フラット35】 住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能</li> <li>【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【フラット35】S（金利Aプラン）及び維持保全型 ＜同左＞</li> <li>金利引継特約付き【フラット35】 ＜同左＞</li> <li>【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</li> <li>【フラット50】 ＜同左＞</li> </ul> <p>※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>【フラット35】S（金利Aプラン）及び維持保全型 ＜同左＞</li> <li>金利引継特約付き【フラット35】 ＜同左＞</li> <li>【フラット50】 ＜同左＞</li> </ul>

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

○長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、**住まいの備え**が不可欠。  
 ○高齢期にさしかかる前の**可能な限り早い段階**において、自らの判断に基づき、**高齢期の住まいや住まい方を選択**し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。  
 ⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、**高齢期に備えた既存住宅の改修に関する配慮事項**を示す。

・平均寿命が延び、ますますセカンドライフの期間は長くなっています。しかし、健康寿命までの間でも、身体状況は継続的に変化しています。



※1) 「健康寿命」は、日常生活に制限のない期間。2016年時点。資料：厚生労働省「第11回健康日本21（第二次）推進専門委員会資料」2018年3月 ※2) 資料：厚生労働省「簡易生命表」2019年7月

＜ガイドラインが目指す住まいのイメージ＞

長く健康に暮らせる「住まい」

安全安心で、身体的・経済的な負担が少なくなり、外出や家事などが便利に

自立して自分らしく暮らせる「住まい」

外出、趣味、交流を楽しむなど豊かな高齢期のライフスタイルに応じた空間の確保

介護期になっても暮らせる「住まい」

手すりの設置や福祉用具の使用など軽微な対応で暮らしを継続

次世代に継承できる良質な「住まい」

住まいの長寿命化に対応し、子どもやお孫さんにとっても住みやすい

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン : 概要

＜配慮項目と改修する空間＞

重要項目	配慮項目	改修する空間		
		トイレ 洗面・脱衣室 浴室	居間 食事室	玄関 アプローチ
★	温熱 ① 温熱環境	冬暖かく・夏涼しい住まいに		
★	外出 ② 外出のしやすさ	外出の機会や人を招く機会が増える住まいに		
★	トイレ・浴室 ③ トイレ・浴室の利用のしやすさ	身体への負担が少なく気持ちよく利用できる環境に		
★	生活 ④ 日常生活空間の合理化	コンパクトで行き来しやすい日常生活空間に		
★	バリア ⑤ 主要動線上のバリアフリー	安全に日常生活を送ることができる住まいに		
★	設備 ⑥ 設備の導入・更新	使いやすい設備が整った住まいに		
★	光など ⑦ 光・音・匂い・湿度など	ストレスを感じない住まいに		
★	余剰 ⑧ 余剰空間の活用	豊かな生活が送れる住まいに		

＜改修のイメージ＞

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

普及促進の取組 『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』

- ガイドラインのポイント等をまとめたリーフレット・冊子を作成・公開
- 地方公共団体等から依頼を受けて、講師・相談員の派遣やリーフレット等の提供を実施

冊子・リーフレットの作成・公開

- ・ガイドライン策定(2019.3)を受け、冊子・リーフレットを作成。地方公共団体や業界団体等からの依頼により、リーフレット等を提供。(2019年10月～2023年3月)
- ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP (<https://www.satsuki-jutaku.jp/journal/article/p=984>) にてデータを公開。



ユーザー向け冊子  
主にセミナー等での資料として想定



事業者向け冊子  
主に居住者への改修提案時の参考資料として想定



支援策冊子  
住まい方の選択肢や融資や税制などのリフォーム支援策を紹介

講師・相談員の派遣

- ・地方公共団体等からの依頼を受け講師・相談員派遣、リーフレット等を提供
- 2019年度
  - 9/28 山梨県居住支援協議会「いきいき山梨ねんりんピック」
  - 11/16 船橋市居住支援協議会「住まいの講演会」
  - 1/18 川崎市「高齢期の暮らしのためのリフォーム講習会」
  - 1/25 千葉市「豊かな高齢期を迎えるための住まいづくりセミナー」
- 2020年度 10/15 群馬県「群馬県空き家対策セミナー」
- 2021年度
  - 12/15 かながわ住まいまちづくり協会「高齢者向け住宅改修施工業者講習会」
  - 12/18 浦安市「住まいの講習会」
- 2022年度
  - 8/7 NHK文化センターオンライン講座「親子で考えたいどうする自宅・実家」
  - 8/10、10/19 刈谷市「高齢期に備える講座～住まい編～」
- 2023年度
  - 8/1 沖繩建築士会「高齢期に備えた住まい～健康寿命を延ばす～」
  - 10/23、11/15 墨田区「令和5年度すみだ安心・安全居住セミナー」
  - 1/26 栃木県「令和5(2023)年度高齢者向け賃貸住宅普及促進講習会」



リーフレット  
主に窓口での配布を想定 制度のあらましを記載

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税) ～R7.12

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除。(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
R4～R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

所得税(リフォーム促進税制) ～R7.12 ※1

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。(対象工事限度額超過分及びその他のリフォームについても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10% ※2	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	1,000万円から必須工事の対象工事限度額を引いた額 ※3	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円 (350万円 ※4)					62.5万円 (67.5万円 ※4)
三世代同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	500万円 (600万円 ※4)					75万円 (80万円 ※4)
耐震+省エネ+耐久性向上	500万円 (600万円 ※4)	10% ※2			5%	62.5万円 (67.5万円 ※4)
耐震 or 省エネ+耐久性向上	250万円 (350万円 ※4)					62.5万円
子育て	250万円					62.5万円

※1 子育てリフォームの適用期間についてはR6.4.1～R6.12.31まで  
 ※2 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。  
 ※3 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額  
 ※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

固定資産税(リフォーム促進税制) ～R8. 3

一定のリフォームを行った場合、固定資産税の一定割合を減額。

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年 ※
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年 ※

※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額  
 (長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。  
 ※耐久性向上工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅の新築に係る税の特例措置

	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅	その他の住宅
<b>所得税 *1</b> (住宅ローン減税: R7.12まで) (控除率: 0.7%) (控除期間: 13年間)	居住開始年 対象世帯 借入限度額 最大控除額 R6 子育て世帯以外 4,500万円 409.5万円 子育て世帯※2 5,000万円 455万円 R7 - 4,500万円 409.5万円	居住開始年 対象世帯 借入限度額 最大控除額 R6 子育て世帯以外 4,500万円 409.5万円 子育て世帯※2 5,000万円 455万円 R7 - 4,500万円 409.5万円	居住開始年 対象世帯 借入限度額 最大控除額 R6 子育て世帯以外 3,500万円 318.5万円 子育て世帯※2 4,500万円 455万円 R7 - 3,500万円 318.5万円	居住開始年 対象世帯 借入限度額 最大控除額 R6 子育て世帯以外 3,000万円 273万円 子育て世帯※2 4,000万円 364万円 R7 - 3,000万円 273万円	居住開始年 借入限度額 控除率 控除期間 最大控除額 R6 - ※3 ※3 ※3 - R7 - ※3 ※3 ※3 -
<b>所得税 *4</b> (投資型減税: R7.12まで)	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	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	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	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	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
<b>登録免許税</b> (R9.3まで)	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	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 1.0/1000	その他の住宅と同じ	その他の住宅と同じ	税率の軽減 ①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000
<b>不動産取得税</b> (認定長期優良住宅のみR8.3まで)	課税標準から1300万円控除	その他の住宅と同じ	その他の住宅と同じ	その他の住宅と同じ	課税標準から1200万円控除
<b>固定資産税</b> (R8.3まで)	【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	いずれもその他の住宅と同じ	いずれもその他の住宅と同じ	いずれもその他の住宅と同じ	【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

\*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5%(最高9.75万円)の範囲で控除)  
 \*2 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」  
 \*3 令和5年までに新築の建築確認を取得している住宅は、借入限度額2,000万円・控除率0.7%・控除期間10年間  
 \*4 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) ZEH水準省エネ住宅、認定長期優良住宅、認定低炭素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

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅リフォーム事業者団体登録制度について (平成26年9月1日公布・施行)

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。

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。ただし、設立後1年以上。)

(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

※令和4年度5月より、「省エネリフォーム」の分類を設け、省エネに係る改修ができる事業者を可視化。

(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。)

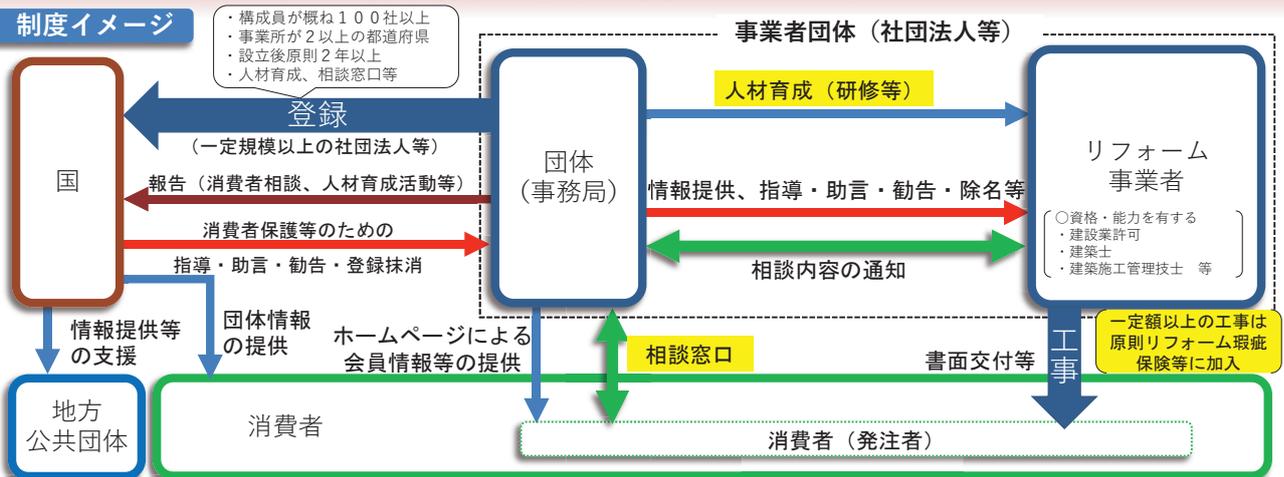
「一定額」= 戸建住宅の場合: 500万円以下で団体の定める額。

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。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 住宅リフォーム事業者団体登録制度について (平成26年9月1日公布・施行)

## 3. 制度イメージ



## 4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和5年12月末日現在

登録番号	名称 (略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会 (MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)	03-6825-6061	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaikyoo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会 (リノベ協)	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会 (BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会 (日塗装)	03-3770-9901	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会 (RECAACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建連連リフォーム協会 (全リ協)	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会 (HORP)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会 (JBN)	03-6280-3375	http://www.jbn-support.jp/
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)	048-669-5580	http://jusuikyoo.or.jp/
12	一般社団法人住活協リフォーム	03-6222-0359	http://www.jkk-r.or.jp/
13	一般社団法人全国古民家再生協会	0570-028-790	http://www.g-cpc.org
14	一般社団法人木塗装リフォーム協会 (木塗協)	03-5637-7870	http://www.mokutokyo.jp
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	045-501-5544	http://www.anr.or.jp/
16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会 (日リ協)	0120-970-133	http://www.nichirikyo.com/

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 住まい再建事業者検索サイトについて

○ 自然災害等※1により被災した住宅の補修工事が円滑に進むよう、登録住宅リフォーム事業者団体や住宅関連団体※2に所属するリフォーム事業者を一元的に検索できる「**住まい再建事業者検索サイト**」を平成31年3月に開設※3

※1 「平成30年7月豪雨」、「令和元年8月九州北部豪雨」、「令和元年台風第15号・19号」、「令和2年7月豪雨」、「令和4年3月福島県沖地震」、「令和5年5月能登地方を震源とする地震」、「令和5年7月梅雨前線による大雨被害」、「令和6年能登半島地震」が対象 (令和6年1現在)

事業者情報掲載対象都県: 青森県、秋田県、岩手県、宮城県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県、富山県、石川県、福井県、島根県、岡山県、広島県、山口県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

※2 プレバブ建築協会、日本ツーバイフォー建築協会、日本木造住宅産業協会、輸入住宅産業協会、全国住宅産業協会の5団体 (令和6年1月現在)

※3 本サイトは、(一社) 住宅リフォーム推進協議会において開設

### <サイトの特徴>

1. スマートフォンやPCで検索したい地域や工事の種類からリフォーム事業者等を検索することが可能
2. リフォーム事業者等の現在の対応可否が一目でわかる
3. 事業者の所属している団体がわかる

住まい再建事業者検索サイト

URL : <http://sumai-saiken.jp/>



住まい再建事業者検索サイト

平成30年7月豪雨の被災住宅において、お住まいの地域の被災した地域に所属する事業者を検索できるサイトです。このサイトは国土交通省住宅局の協力元、作成されております。

事業者を探す

1. 都道府県

2. 市町村別

3. 工事の種類

検索

住まい再建事業者検索サイト

検索結果一覧 (4件)

株式会社〇〇〇〇ホーム

〒000-0000 〇〇〇〇市 〇〇〇〇-0000  
TEL 000-000-0000

担当する工事の種類: マンション共用部の修繕、構造・防水含む戸建リフォーム工事

工事対応可否: 対応可能

検索: 住宅リフォーム事業者団体検索

株式会社〇〇〇〇工務店

〒000-0000 〇〇〇〇市 〇〇〇〇-0000  
TEL 000-000-0000

担当する工事の種類: マンション共用部の修繕、構造・防水含む戸建リフォーム工事

工事対応可否: 対応可能

検索: 住宅リフォーム事業者団体検索

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

### 令和6年度事業の令和5年度事業からの主な変更点（予定）

○事業タイプごとの補助限度額を変更。

- ・評価基準型の補助限度額を100万円/戸から80万円/戸、認定長期優良住宅型の補助限度額を200万円/戸から160万円/戸にそれぞれ変更。

事業タイプ	評価基準型		認定長期優良住宅型	
	変更前 (R5年度)	変更後 (R6年度)	変更前 (R5年度)	変更後 (R6年度)
補助限度額	100万円/戸	80万円/戸	200万円/戸	160万円/戸
	(150万円/戸)	(130万円/戸)	250万円/戸	(210万円/戸)

※（ ）内の補助限度額は「三世帯同居対応改修工事を実施する」、「若者・子育て世帯が工事を実施する」、「既存住宅購入者が工事を実施する」、又は「一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする」場合を示す

※詳細は、事業開始に合わせて公表する交付申請等マニュアル等をご確認ください。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

### 1. 目的

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等に対する支援を行う。

### 2. 要件

- ① リフォーム工事前に**インスペクションを行う**とともに、**維持保全計画及びリフォームの履歴を作成**すること。
- ② リフォーム工事後に次の性能基準を満たすこと。  
 <必須項目> **劣化対策、耐震性（新耐震基準適合等）、省エネルギー対策**の基準  
 <任意項目> **維持管理・更新の容易性、高齢者対策（共同住宅）、可変性（共同住宅）**の基準
- ③ 上記②の性能項目のいずれかの「**性能向上に資するリフォーム工事**」、「**三世帯同居対応改修工事**」、「**子育て世帯向け改修工事**」、「**防災性・レジリエンス性向上改修工事**」のうち一つ以上行うこと。

**インスペクションの実施**

**性能向上リフォーム**

- ・劣化対策
- ・耐震性
- ・省エネルギー対策
- ・維持管理・更新の容易性等

**維持保全計画の作成**

**三世帯同居対応改修**

**子育て世帯向け改修**

**防災性・レジリエンス性向上改修工事**

**耐震性**

例) 軸組等の補強

**省エネルギー対策**

例) 外壁の断熱

**劣化対策**

例) 床下防湿・防蟻措置

**維持管理・更新の容易性**

例) 維持管理更新容易性の向上

**三世帯同居対応改修工事**

キッチン等の増設

キッチン増設 玄関(外階段)増設

**子育て世帯向け改修工事**

子育てしやすい環境整備の支援

キッズスペースの設置 防犯カメラの設置

**防災・レジリエンス性向上改修工事**

自然災害に対応する改修への支援

止水板の設置 瓦の交換工事

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

## 3. 補助事業者

- 以下のいずれかの事業者
- ・ **リフォーム工事の施工業者**  
(発注者を共同事業者とします。発注者は補助事業者になることはできません。)
  - ・ **買取再販業者**

## 5. 補助対象

## 4. インスペクション結果の反映

- インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
- リフォーム工事の内容に含めて改修**  
※ 評価基準に規定されている著しい劣化事象及び雨漏りが生じている部分については補修が必要
  - 維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記**

※1 『子育て世帯向け改修工事』として補助対象となる場合がある

### 1) 長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

#### ① 特定性能向上工事

以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事

- 劣化対策
- 耐震性
- 省エネルギー対策
- 維持管理・更新の容易性
- 高齢者等対策 (共同住宅のみ)
- 可変性 (共同住宅のみ)

※ a～c は必須項目

#### ② その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ・ インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事 (外壁、屋根の改修工事等)
- ・ バリアフリー工事
- ・ 環境負荷の低い設備への改修
- ・ テレワーク環境整備改修
- ・ 高齢期に備えた住まいへの改修
- ・ 一定水準に達しないd～fの性能向上に係る工事 等

※ただし、①の工事費を限度

### 3) 子育て世帯向け改修工事に要する費用

子育てしやすい環境整備の支援のための子育て世帯向け改修工事  
※若者世帯、子育て世帯のみ対象

### 4) 防災・レジリエンス性向上改修工事に要する費用

自然災害に対応するための改修工事

### 5) インスペクション等に要する費用

- ・ インスペクション費用
- ・ リフォーム履歴作成費用
- ・ 維持保全計画作成費用
- ・ リフォーム瑕疵保険の保険料

### 2) 三世帯同居対応改修工事に要する費用

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事  
※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること

### 補助対象外の工事

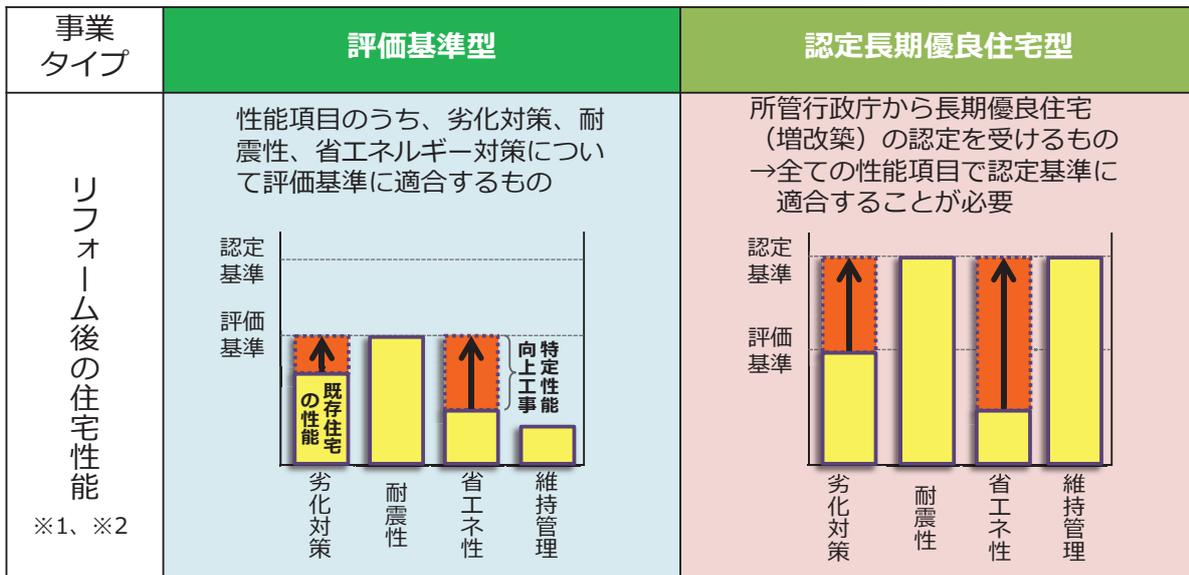
- ・ 単なる設備交換
- ・ 間取り変更工事※1
- ・ 内装工事※1
- ・ 意匠上の改修工事

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

## 6. 事業タイプ・リフォーム後の性能

- ◆ **住宅性能の基準**      **認定基準**：長期優良住宅（増改築）認定を取得するための基準  
**評価基準**：認定基準には満たないが一定の性能確保が見込まれる水準



※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は性能項目に高齢者対策と可変性が追加される

※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない

上記の他、評価基準や認定基準には適合しないが、**基準と同等と認められる代替措置を講じる場合は、提案型に応募**することが可能です。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

### 7. 補助額・補助限度額

補助額の算定においては、単価積上方式、補助率方式のいずれかを申請する住宅単位で選択すること。

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型
補助限度額	80万円/戸 (130万円/戸)	160万円/戸 (210万円/戸)
補助額 (工事費分)	①単価積上方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額 (住宅単位でいずれか選択)	

- ※ ( ) 内の補助限度額は「三世帯同居対応改修工事を実施する」、「若者・子育て世帯が工事を実施する」、「既存住宅購入者が工事を実施する」、又は「一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする」場合を示す
- ※ **共同住宅**（長屋建て及び併用住宅は含まない）の**共用部分を含む場合は**、事業タイプによらず**補助率方式**による
- ※ **提案型**の補助限度額は、**原則80万円/戸**（全ての性能項目において長期優良住宅(増改築)認定基準相当以上となるものは160万円/戸）、三世帯同居対応改修工事を実施する場合は50万円/戸を上限に加算、補助額の算出方法は**採択時に通知された方法**によること

**(注) リフォーム事業者は、リフォーム工事の発注者に補助金を還元する必要があります。買取再販業者は、当該住宅の購入者に対し補助金を還元する必要はありませんが、売買契約締結前に補助金の交付を受けたことを説明する必要があります。**

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業

申請タイプ 事業タイプ	通年申請タイプ	事前採択タイプ	
			安心R住宅 (※1)
評価基準型	○	×	○
認定長期優良住宅型	○	×	○
提案型	×	○	×
申請タイプの概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交付申請前の公募・採択手続きなし</li> <li>・ 交付申請期間内であれば、<b>随時、住宅毎に申請可能</b></li> <li>・ 予算の執行状況に応じ、途中で締め切る、又は延長する場合がある</li> <li>・ リフォーム工事を実施する住宅が決まっているリフォーム工事が対象</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 交付申請前の公募・採択手続きあり</li> <li>・ 一定の応募期間内に複数戸まとめて提案可能</li> <li>・ 一定の予算枠の確保が可能（当初の交付申請期限まで）</li> <li>・ ただし、公募期間が必要となるため、<b>事業着手までに一定の期間が必要</b></li> </ul>	

### ※1 安心R住宅について

評価基準型、認定長期優良住宅型のいずれかに適合し、かつ、**安心R住宅制度の要件に適合して「安心R住宅」の標章が付与されるものについて、公募・事前採択の対象とする**

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業（予定スケジュール）

- ◆ 令和6年度補助事業の予定スケジュールは申請タイプに応じて以下の通り。
- ◆ 要件、申請方法等の詳細は、事業開始に合わせて公表する交付申請等マニュアル等をご確認ください。



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

## 住宅・建築物省エネ改修推進事業

令和6年度当初予算：  
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

住宅	建築物								
<b>省エネ診断</b> 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/2	<b>省エネ診断</b> 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3								
<b>省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)</b> <b>■ 交付対象</b> 省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額 ※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。 ※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。 ※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。 <b>■ 交付額</b> (国と地方が補助する場合) ※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援	<b>省エネ設計等</b> 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3  <b>省エネ改修(建替えを含む)</b> <b>■ 対象となる工事</b> 開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事 ※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。 ※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む) ※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。 <b>■ 交付率</b> 民間実施：国と地方の合計で23% 公共実施：国11.5% <b>■ 補助限度額</b> (国と地方が交付率23%で補助する場合)								
<table border="1"> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>ZEHレベル</td> </tr> <tr> <td>300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度</td> <td>700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度</td> </tr> </table>	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル	300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度	<table border="1"> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>ZEBレベル</td> </tr> <tr> <td>5,600円/㎡</td> <td>9,600円/㎡</td> </tr> </table>	省エネ基準適合レベル	ZEBレベル	5,600円/㎡	9,600円/㎡
省エネ基準適合レベル	ZEHレベル								
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度								
省エネ基準適合レベル	ZEBレベル								
5,600円/㎡	9,600円/㎡								
<b>【既存住宅の省エネ改修のイメージ】</b> 									
※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施									

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

延長

令和6年度当初予算：  
社会資本整備総合交付金等の内訳

住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する取組みに対して支援を行う。

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）

住宅		建築物							
<b>耐震診断</b>	民間実施：国と地方で2/3	<b>耐震診断</b>	民間実施：国と地方で2/3						
<b>個別支援</b>		<b>補強設計等</b>	民間実施：国と地方で2/3						
<b>補強設計等</b>	民間実施：国と地方で2/3	<b>耐震改修等、建替え又は除却</b>							
<b>耐震改修等、建替え又は除却</b>		<b>対象となる建築物</b>							
<b>対象となる住宅</b>		○多数の者が利用する建築物							
マンションを含む全ての住宅を対象		・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼稚園、保育所（公立を除く）、工場等							
<b>交付率</b>		・1,000㎡（幼稚園、保育所又は地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結されている建築物にあっては500㎡）以上等							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション</td> <td>国と地方で1/3</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>国と地方で23%</td> </tr> </tbody> </table>	建物の種類	交付率	マンション	国と地方で1/3	その他	国と地方で23%		○避難所等	
建物の種類	交付率								
マンション	国と地方で1/3								
その他	国と地方で23%								
<b>その他</b>		<b>交付率</b>							
・耐震改修の補助限度額（国+地方）： ✓ 戸建住宅：83.8万円/戸 （多雪区域の場合：100.4万円/戸） ✓ マンション：補助対象単価(50,200円/㎡※) ×床面積×交付率 ※倒壊の危険性が高いマンション：55,200円/㎡		<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>避難所等</td> <td>国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>国と地方で23%</td> </tr> </tbody> </table>	建物の種類	交付率	避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%	その他	国と地方で23%	
建物の種類	交付率								
避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%								
その他	国と地方で23%								
・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成		<b>その他</b>							
		・耐震改修の補助限度額（国+地方）： ✓ 建築物：補助対象単価(51,200円/㎡※) ×床面積×交付率 ※倒壊の危険性が高い建築物：56,300円/㎡							
		・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成							
<p><b>R6延長</b> ■住宅・建築物安全ストック形成事業の住宅・建築物の耐震改修等、建替え又は除却に関する事業の特例措置について、令和7年度末まで延長する。 ・地域要件なし（老朽住宅が多い地区、既成市街地、避難地、避難路に面する区域、DID地区等→なし） ・住宅・建築物要件緩和（避難路沿道、前面道路に近い等→なし）・補助率の嵩上げ（1/3→1/2）等</p>									
<b>耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）</b>		<b>耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）</b>							
<b>交付対象</b>		<b>補助限度額</b> （国と地方が交付率23%で補助する場合）							
省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額		<table border="1"> <thead> <tr> <th>省エネ改修のレベル</th> <th>補助限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>5,600円/㎡</td> </tr> <tr> <td>ZEHレベル</td> <td>9,600円/㎡</td> </tr> </tbody> </table>	省エネ改修のレベル	補助限度額	省エネ基準適合レベル	5,600円/㎡	ZEHレベル	9,600円/㎡	
省エネ改修のレベル	補助限度額								
省エネ基準適合レベル	5,600円/㎡								
ZEHレベル	9,600円/㎡								
※設計費と改修費のそれぞれに補助率を乗じるこれまでの方式は、令和5年度までに補助事業を創設する地方公共団体（社会資本整備総合計画に定める事業期間の間に限る。）（交付金）については、引き続き適用可能									
<b>交付率</b>		<b>交付額</b> （国と地方が補助する場合）							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>省エネ改修のレベル</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>省エネ基準適合レベル</td> <td>30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）</td> </tr> <tr> <td>ZEHレベル</td> <td>70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）</td> </tr> </tbody> </table>	省エネ改修のレベル	交付率	省エネ基準適合レベル	30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）	ZEHレベル	70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）			
省エネ改修のレベル	交付率								
省エネ基準適合レベル	30万円/戸（交付対象費用の4割を限度）								
ZEHレベル	70万円/戸（交付対象費用の8割を限度）								

## マンションストック長寿命化等モデル事業

※令和5年末時点の内容になります。  
 ※事業を実施する民間事業者等の公募等の予定が決まり次第、プレスリリースを行う予定です。  
 （参考）令和5年度マンションストック長寿命化等モデル事業評価事務局のホームページはこちら  
 ☞ [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000037.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html)

【問い合わせ先】

●マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局  
 メール：info@mansion-hyouka.jp TEL：03-6801-5902 ※平日10～16時（12～13時を除く）  
 ●（令和5年度予算関係）住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付き  
 電話：03-5253-8509

※現状の事務局の問い合わせ先は、令和4年度の評価室事務局になります。令和5年度の評価室事務局の連絡先が変更になった場合は、国土交通省のホームページでお知らせいたします。

マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

- 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]
  - 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討に対して支援
- 工事支援 [長寿命化等の工事実施段階]
  - 先導性の高い長寿命化等に向けた改修に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

- 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]
  - 管理水準の低いマンションが大規模修繕工事を実施するために地方公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対して支援
- 工事支援 [大規模修繕工事等の実施段階]
  - 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※ 補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識者委員会にて審査。

長寿命化改修について

- ・ 構造躯体の長寿命化
- ・ ライフライン（給排水、電気、ガス）の長寿命化
- ・ 省エネルギー性能の向上
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等の居住ニーズへの対応
- ・ 防災対策
- ・ 地域貢献機能の導入
- ・ 管理水準の適正化 など

建替えについて

- ・ 制約が多いマンションにおける建替え
- ・ 複合用途マンションの建替え
- ・ 団地型マンションの再生
- ・ 地域貢献機能の導入 など

補助事業者・補助率

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者  
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

○工事支援 [長寿命化の改修工事等の実施段階]

- 補助事業者  
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

令和5年度採択状況

- ・ 令和5年度に実施した計2回の提案募集の応募・採択状況です。
- ・ 採択プロジェクトについて、評価事務局ホームページで提案概要・概評を紹介しています。

事業タイプ	応募件数	提案		採択		
		提案者種別	件数	提案者種別	件数	
先導的再生モデルタイプ 計画支援	30件	マンション再生コンサル タント	10件	4件	マンション再生コンサル タント	2件
		設計事務所	11件		設計事務所	1件
		管理会社	1件		管理会社	0件
		管理組合 ※1	4件		管理組合 ※1	0件
		その他の団体等	4件		その他の団体等	1件
先導的再生モデルタイプ 改修工事支援	13件	施工業者	5件	6件	施工業者	3件
		マンション再生コンサル タント ※2	2件		マンション再生コンサル タント ※2	2件
		設計事務所 ※2	3件		設計事務所 ※2	0件
		管理会社 ※2	1件		管理会社 ※2	0件
		管理組合 ※2	1件		管理組合 ※2	0件
		事業参画者	1件		事業参画者	1件
		事業参画者	1件		事業参画者	1件
先導的再生モデルタイプ 建替工事支援	6件	買取再販業者	1件	2件	買取再販業者	1件
		事業参画者	5件		事業参画者	1件
合計	49件			12件		

【形態】 団地型：4件 単棟型：8件  
 【階数】 低層（1～2階）：0件 中層（3～5階）：3件 高層（6～19階）：6件 超高層（20階～）：3件  
 【用途】 住宅のみ：7件 複合用途：5件  
 【竣工年】 1960年代：2件 1970年代：5件 1980年代：3件 1990年代：1件 2000年代：1件

<補足> ※1 採択された場合は補助事業者（マンション再生コンサルタント等）を確定させる必要がある。 ※2 採択された場合は補助事業者（施工業者等）を確定させる必要がある。

# 子育て支援型共同住宅推進事業

## 【参考】子育て支援型共同住宅推進事業

### 事業の要旨

共同住宅（分譲マンション及び賃貸住宅）を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を進める。  
 ・事故や防犯対策などの子どもの安全・安心の確保に資する住宅の新築・改修 / 子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間のつながりや交流を生み出す施設の設置

### 事業の概要

#### ○補助対象となる共同住宅

・賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修 ※複数棟の申請をする場合、棟単位で申請・対象条件等を満たす必要あり

#### ○補助内容（下表の「取り組み事項（補助対象）」参照）

- ①「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助：補助対象事業費のうち、新築1/10、改修1/3（上限100万/戸）
- ②「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助：補助対象事業費のうち、新築1/10、改修1/3（上限500万）

### 子どもの安全確保に資する設備の設置

※新築は全項目実施必須／改修は⑥・⑩・⑫・⑬・⑭の事項の実施必

視点	目的	取り組み事項（補助対象）
	配慮テーマ	
住宅内での事故防止	(1) 衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事（面取り加工） ② ドアストッパー又はドアクローザーの設置
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事（洗面・脱衣室の床はクッション床） ④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置
	(3) 転落による事故を防止する	⑥ 転落防止の手すり等の設置
	(4) ドアや窓での指つま・指はさみを防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事
	(5) 危険な場所への進入や閉じ込めを防止する	⑧ 子どもの進入や閉じ込め防止のための鍵の設置 ⑨ チャイルドフェンス等の設置 ⑩ シャッター付コンセント等の設置
	(6) 感電や火傷を防止する	⑪ 火傷防止用加付付き水栓、リモコン式水栓等の設置 ⑫ 子供用やかや立消え防止等の安全装置が付いた調理器の設置
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい間取りとする	⑬ 対面形式のキッチンの設置 ⑭ 子供を見守れる間取りへの工事（キッチンに面したリビング） ⑮ 防犯性の高い玄関ドア等の設置
不審者の侵入防止	(8) 不審者の侵入を防止する	⑯ 防犯フィルム、防犯ガラス、面格子等の設置 ⑰ 防犯カメラ設置
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を確保する	⑱ 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 ⑲ 避難動線確保工事

### 補助対象のイメージ

- 子どもの安全確保に資する設備  
浴室扉への外鍵設置や窓からの転落防止
- 交流を促す施設  
交流場所として利用できる多目的室や、フレイロットを設置



### 居住者等による交流を促す施設の設置

※以下のうち2項目以上を実施／新築は必須、改修は補助対象とする場合のみ

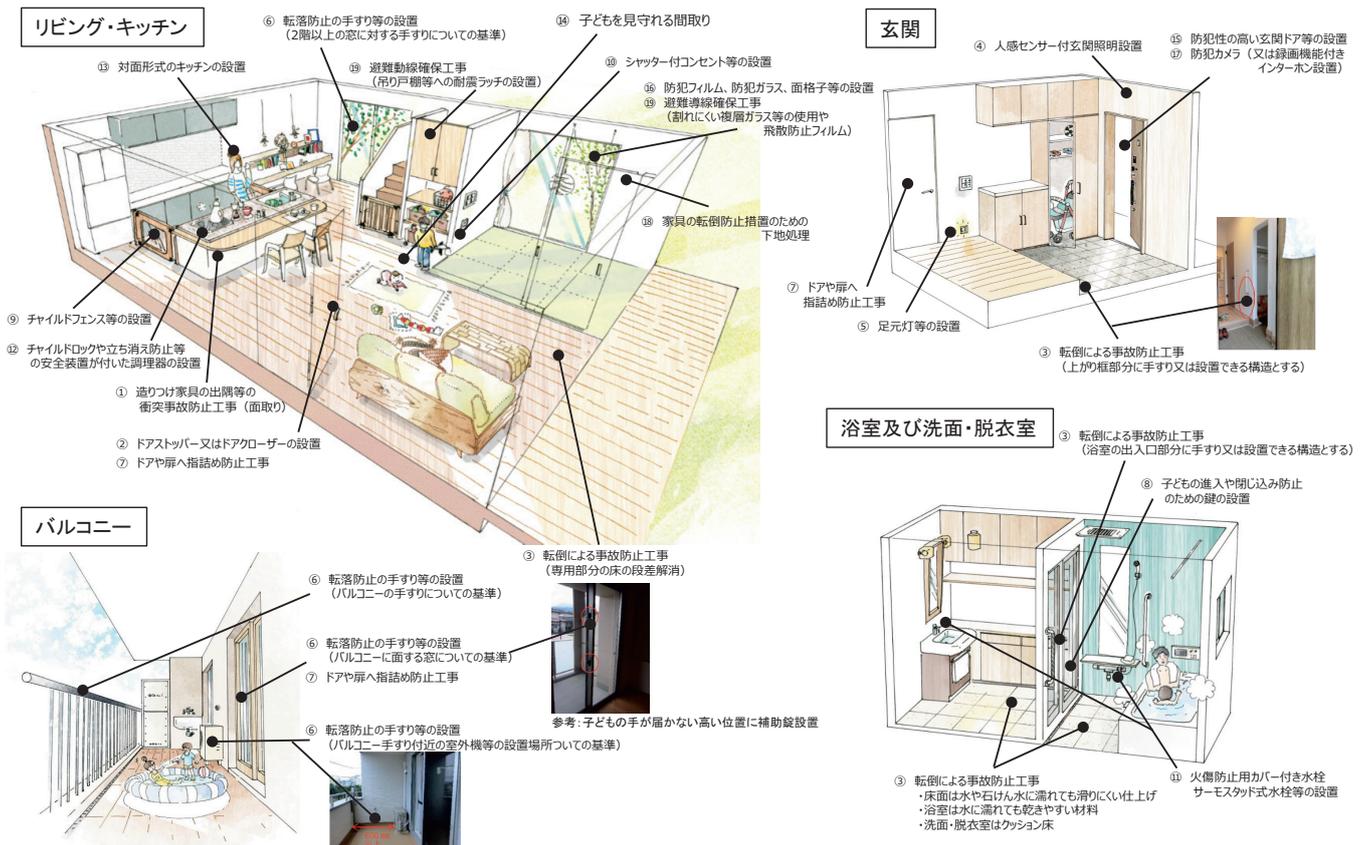
取り組み事項（補助対象）
⑳ 交流場所として利用できる多目的室〔キッズルーム・集会所〕の設置
㉑ フレイロット〔遊具・水遊び場・砂場〕の設置
㉒ 家庭菜園の設置
㉓ 交流用ベンチの設置

# 子育て支援型共同住宅推進事業の事業要件・交付申請者

事業の要件		賃貸住宅建設型	賃貸住宅改修型	マンション改修型
①	賃貸住宅の入居者（世帯）又は分譲マンションの居住者が、子育て世帯（※1）であること（※2）。 ※1 小学生以下の子どもを養育している世帯 ※2 賃貸住宅においては、募集開始から3か月間は子育て世帯に限定して入居者募集を行うこと。3か月以上の間、入居者を確保できない場合は、子育て世帯以外の者を入居させることができる。			
②			住戸の専有部分が4.0㎡以上であること。	
③			対象住戸を含む建物は新耐震基準に適合していること。	
④	建物の所在地が土砂災害特別区域に該当しないこと。			
⑤	住宅が省エネ基準に適合していること。			
⑥	上記①～⑤の要件を満たし、かつ「子どもの安全確保に資する設備の設置」を整備する住戸が1棟当たり5戸以上であること。			
⑦			「居住者等による交流を促す施設」を整備する場合、上記①～③の要件を満たし、かつ「子どもの安全確保に資する設備の設置」の実施必須事項の整備水準を満たす住戸が1棟当たり5戸以上であること。	

補助を受ける者（交付申請者）		賃貸住宅建設型	賃貸住宅改修型	マンション改修型
交付申請者	賃貸住宅所有者（オーナー）		<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸住宅所有者（オーナー）</li> <li>サブリース事業者（賃貸住宅所有者から改修の許諾を得ている場合）</li> <li>賃借人（自身が子育て世帯であり、かつ賃貸住宅所有者から改修の許諾を得ている場合）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区分所有者（自身が子育て世帯である居住者）</li> <li>マンション管理組合</li> </ul>

## 「子どもの安全確保に資する設備の設置」整備イメージ



3年度事業の執行状況

- 募集開始：令和4年1月20日～令和4年5月31日
- 改修案件の物件の建築時期 1980年代：2件、1990年代：3件

4年度事業の執行状況

- 応募期間：令和4年6月1日～令和5年2月28日
- 改修物件の建築時期 1980年代：5件、1990年代：3件、2000年代：2件

申請案件の実例等

○賃貸住宅の新築の例

物件概要：北海道札幌市、5階建RC造40戸、1LDK若しくは1SLDK  
 補助額：4,000万  
 工事内容：「子どもの安全確保に資する設備」全項目＋「居住者等による交流を促す施設」（プレイロット、交流用ベンチ）の設置

○賃貸住宅の改修の例

物件概要：福岡県北九州市、築37年、6階建RC造30戸（うち2戸改修）、1LDK  
 補助額：200万（上限額）  
 工事内容：転倒事故防止（床の段差解消）、対面形式キッチンの設置など



応募事業者の声

応募事業者3社（A（賃貸改修）、B（賃貸改修）、C（賃貸新築））に対しヒアリング

○今回応募した理由

- ・競合物件との差別化ができる（A、B、C）
- ・子育て世帯への訴求力を高めるため（B）
- ・防犯性の高い住戸としたいため（C）
- ・新築のタイミングが今回の補助金制度の実施期間に合致したため（C）

○本事業をどこで知ったか

- ・リフォーム業者からの営業（A、B）
- ・事業事務局HP（C）

子育て支援型共同住宅推進事業

拡充

令和6年度当初予算：  
 スマートウェルネス住宅等推進事業（167.40億円）の内数

「子どもまななかまちづくり」の取組を加速化させるため、補助対象に「宅配ボックスの設置」を追加し、子育て世帯にとって安全・安心な住まいを実現する。

補助対象

- 賃貸住宅の新築・改修
- 分譲マンションの改修

補助率

- 新築：事業費の1/10
- 改修：補助対象工事費の1/3

宅配ボックスの設置イメージ



補助対象事業

- 子どもの安全・安心、親が快適に暮らせる環境の確保に資する設備の設置

テーマ	対象工事	補助上限額
住宅内での事故防止	衝突による事故の防止工事	100万円/戸（※）
	転倒による事故の防止工事	
	転落による事故の防止工事	
	ドアや窓での指つめ・指はさみの防止工事	
	危険な場所への進入や閉じ込みの防止工事	
	感電や火傷の防止工事	
子どもの様子の見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備	500万円/棟
不審者の侵入防止	不審者の侵入の防止工事	
災害への備え	災害時の避難経路の安全の確保工事	
防犯安心性の確保	宅配ボックスの設置 <b>拡充</b>	
親が快適に暮らせる環境	親の孤独・孤立対策	

※ 宅配ボックスの設置は、子育て世帯が居住世帯の3割以上である共同住宅（賃貸住宅・分譲マンション）の改修に限る。  
 ※ 宅配ボックスの設置に係る補助対象工事費は、事業費に子育て世帯の入居率を乗じた額とし、補助額は、50万円/棟を限度とするとともに、その他の費用とあわせて100万円/戸を限度とする。

# 4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

## (1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策
- ・長期優良住宅認定制度
- ・高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業
- ・住宅・建築物省エネ改修推進事業
- ・住宅・建築物耐震改修事業
- ・マンションストック長寿命化等モデル事業
- ・子育て支援型共同住宅推進事業

## (2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

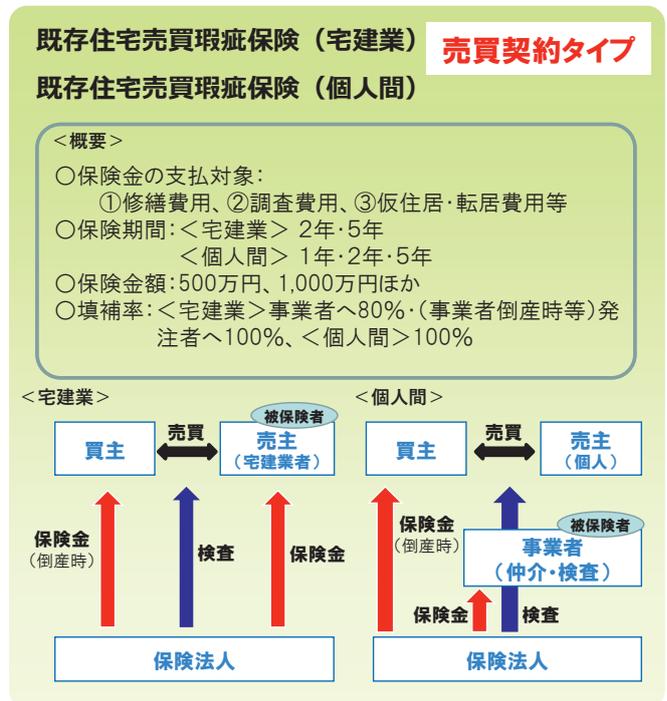
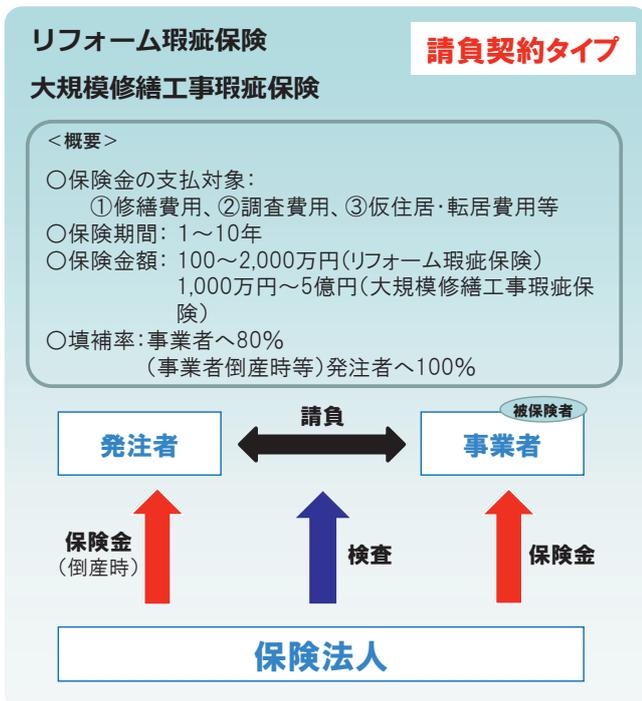
- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- ・空き家対策総合支援事業

## (2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

### 既存住宅等に係る住宅瑕疵保険

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険(2号保険)も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険(リフォーム瑕疵保険、大規模修繕工事瑕疵保険)、②売買契約に伴う保険(既存住宅売買瑕疵保険(宅建業・個人間))に大別される。

※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅等に係る住宅瑕疵保険

<2号保険の主な商品>

種類	対象契約	被保険者・保険契約者	保険対象部分
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム業者	リフォーム工事部分 * 構造・防水も対象とする商品あり
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	大規模修繕工事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建業者販売)	既存住宅の買取再販等の売買契約	宅建業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	既存住宅の個人間の売買契約	検査事業者 仲介事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり
延長保証保険	1号保険の延長保証	住宅事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり

<1号保険と2号保険の主な違い>

種類	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1～10年	可

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

【参考】住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる相談体制について

- 住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品質法)に基づき、「住宅紛争処理支援センター」として国土交通大臣の指定を受け、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速な解決を図るため、電話相談(住まいるダイヤル)、専門家による対面相談、住宅紛争処理への支援等幅広い業務を行っている。
- 令和4年10月より、リフォームや既存住宅売買等に関する瑕疵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した。

【新築住宅・既存住宅に係る相談体制】



評価住宅

住宅品質法に基づき、国の登録を受けた評価機関により「建設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅

保険付き住宅

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)に基づき、住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅(令和4年10月より、リフォームや既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅も含む)

・住宅取得者や住宅事業者に向けた、住宅取得時の啓発情報やトラブル事例等をまとめた冊子を配布。

・住宅取得予定者向け冊子 ・住宅取得者向け冊子 ・住宅事業者向け冊子



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

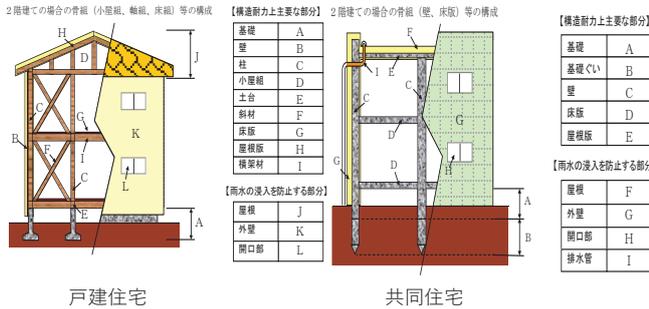
「既存住宅状況調査」について ～概要～

- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとされている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

- ① 構造耐力上主要な部分: 基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分: 屋根・外壁・開口部 等



インスペクションのイメージ

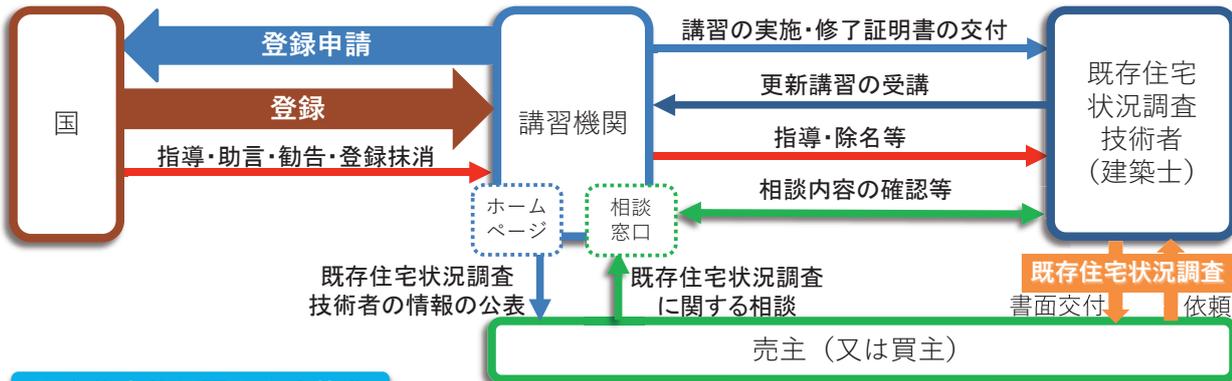


※ 調査内容の合理化(配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略)や調査手法の多様化(デジタル調査の活用)の観点から、令和5年1月に既存住宅状況調査方法基準(告示)を改正[令和5年4月施行]

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

「既存住宅状況調査」について ～概要～

既存住宅状況調査講習制度



既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定する。

登録講習実施機関(令和5年4月1日現在)

登録番号	名称	登録番号	名称
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	4	一般社団法人日本木造住宅産業協会
2	公益社団法人日本建築士会連合会	5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	-	-

技術者数(令和5年4月1日現在)

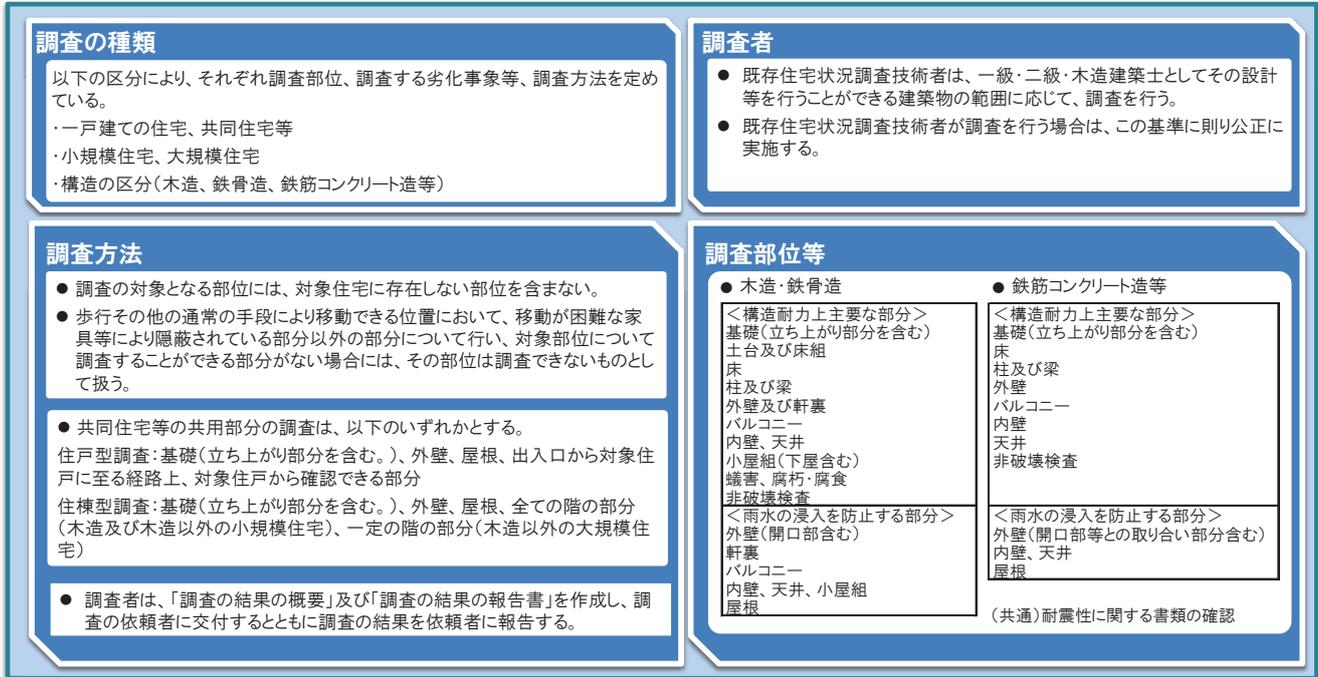
約23,000人

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

## 既存住宅状況調査方法基準の概要

- 既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めている。
- 調査方法基準は、①構造耐力上主要な部分の調査、②雨水の浸入を防止する部分の調査、③耐震性に関する書類の確認から構成される。

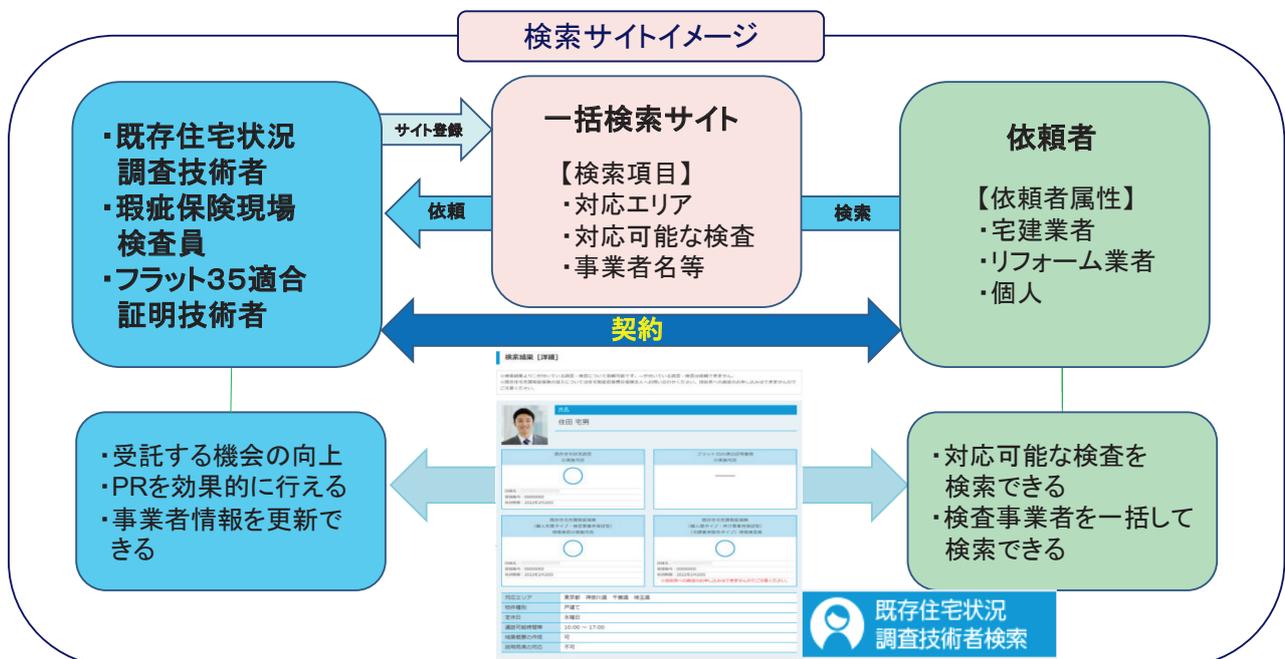
### 既存住宅状況調査方法基準の内容



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

## 既存住宅に係る各種調査技術者の一括検索サイト

- 建物状況調査、瑕疵保険現場検査、フラット35物件検査を実施できる技術者を一括して検索できるサイトを開設。※(<https://kizon-inspection.jp/>)
  - 対応可能エリアや対応可能な検査、PRコメント等が検索でき、依頼者の目的に応じた技術者とのマッチングが可能となる。
- ※ 本サイトは、(一社)住宅リフォーム推進協議会において開設



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

# 「安心R住宅」制度

ロゴマーク（商標登録済）



既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。このため耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、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「安心R住宅」制度を実施。

【平成30年4月1日標章使用開始】

## 制度内容

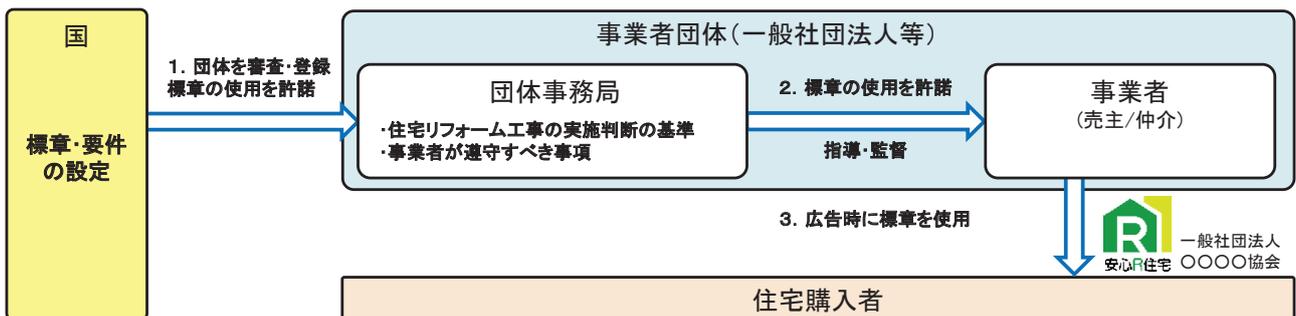
<p><b>①基礎的な品質があり「安心」</b></p> <p>◇新耐震基準等に適合 ◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合</p> <p>〈インスペクションのイメージ〉</p> <p>(戸建住宅の場合)</p>	<p><b>②リフォーム工事が実施されていて「きれい」</b></p> <p>◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている ◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある</p> <p>〈現況の写真イメージ〉</p> <p>・既存住宅だけど、きれい ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる等</p>	<p><b>③情報が開示されていて「わかりやすい」</b></p> <p>◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される</p> <p>〈情報開示イメージ〉</p> <p>広告時の情報開示 → 商談時に詳細情報を開示</p> <p>「調査報告書」 ・設計図書 有 ・設備点検 有 ・修繕 有 ・保険 有</p> <p>・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる ・どんな保険・保証がつかがわかる 等</p>
---	---	---

相談できる ◇事業者団体が相談窓口を設置している ・トラブルがあっても相談できる等

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

# 「安心R住宅」制度

## 「標章」を使用するための手続き



## 登録団体一覧(令和5年12月末時点)

登録日	名称(略称)	登録日	名称(略称)
平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	令和2年10月18日	一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協)
平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)	令和3年3月30日	一般社団法人安心ストック住宅推進協会(安心ストック)

## 流通件数(令和5年3月末)

累計6,913件(広告に標章が使用される等)

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

「安心R住宅」制度

◇『安心R住宅』の対象となる住宅の要件

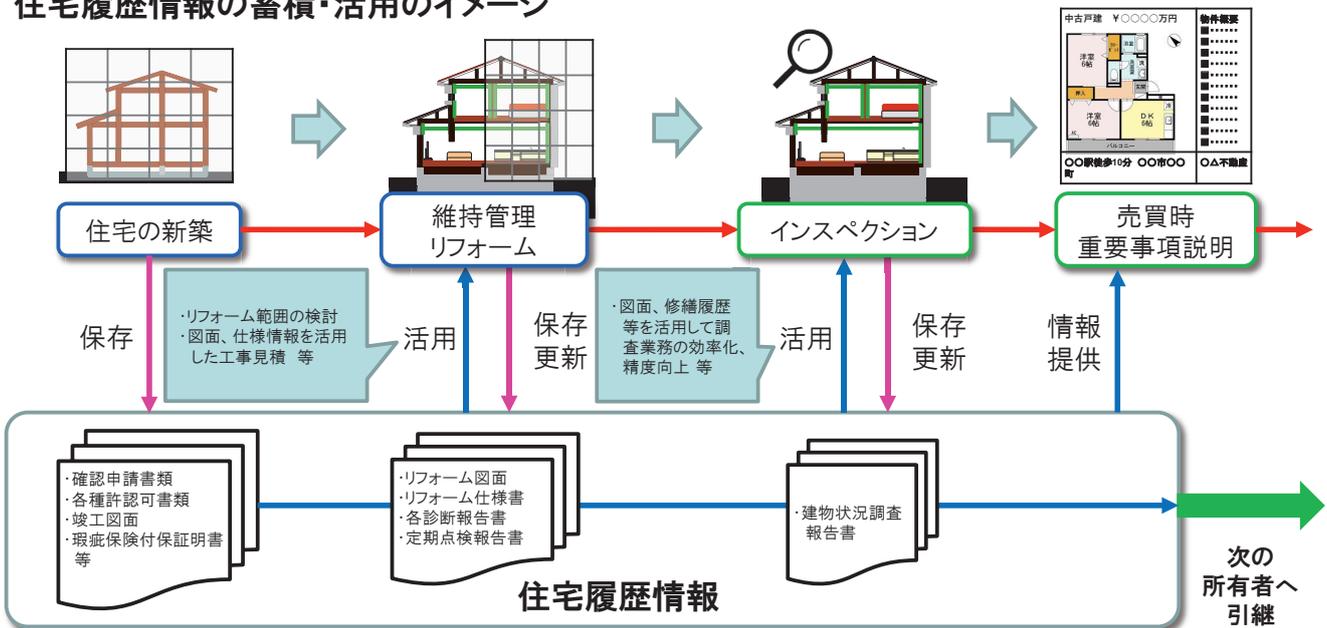
(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1</li> <li>※1 下記のいずれかを満たす住宅                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和56年6月1日以降に建築したもの</li> <li>・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの</li> </ul> </li> </ul>	
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2</li> <li>※2 ・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</li> <li>・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</li> </ul>	
	共同住宅の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3</li> <li>※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う</li> </ul>	
(2) 「汚い」イメージの払拭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</li> <li>リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること</li> <li>※4 建築後極めて短いものはリフォーム不要</li> <li>・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること</li> </ul>		
(3) 「わからない」イメージの払拭	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
		維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
		保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
		省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録	
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等		

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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、円滑な既存住宅流通を促進し、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



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

## 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

### 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



### 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342万件 [うち、共通IDのあるものは約15万件] (令和5年3月末時点)

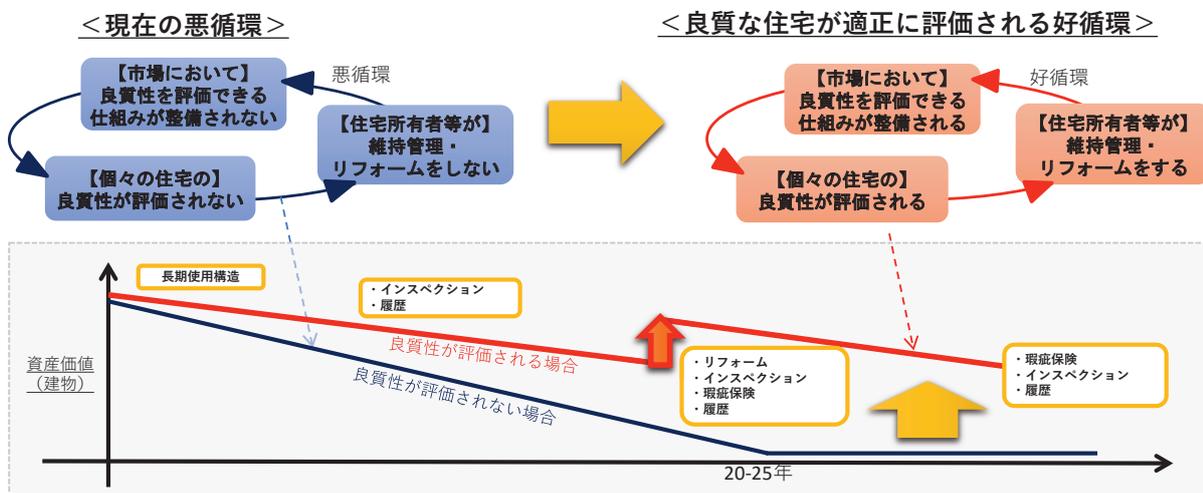
・ 正会員39機関(令和5年3月末時点)が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針(共通ルール)に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

令和6年度予算：5.11億円の内数

## 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 ) 背景

- 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・流通等の仕組みを開発・普及する協議会に対して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。



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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) 事業の内容

○先導型事業

先進技術を活用しながら既存住宅をリフォームして市場に流通させる取組み等、新たな仕組みや商品を開発する取組みや、住宅の適切な維持管理、資産価値評価、流通促進に係る普及性が高い取組みについて支援。

○普及型事業

長期優良住宅認定制度や安心R住宅制度、瑕疵保険制度等の施策を活用する協議会の体制構築及び普及を行う協議会の取組みを支援。

① 仕組みの開発 (協議会等への支援)

補助率:定額

○仕組みの検討

- ・ どのような住宅を対象にするか
- ・ どのような流通・商品上のメリットを与えるか
- ・ インспекションはどの箇所を、どんな頻度でみれば効果的か
- ・ 実質的な資産価値をいかに評価できるか
- ・ 対象区域をいかに設定するか
- ・ どの程度商品上のメリットを付与できるか 等

○ニーズ調査



○詳細検討

○仕組み開発時の試行的な工事等

先導型

普及型

上限  
2,000万円  
/事業

補助なし

② 体制整備・周知 (協議会等への支援)

補助率:定額

- ホームページの改修 (紹介ページの設置)
- 紹介チラシ・パンフレットの作成
- 説明会・セミナーの実施 等

上限1,000万円/事業

③ 性能維持向上 (仕組みを利用する個々の住宅への支援)

補助率:1/3

補助率:定額

- 仕組みを利用するための
- 新築時のグレードアップ
  - リフォーム



- 適切な維持管理を行うための
- インспекションの実施
  - 住宅履歴の作成
  - 瑕疵保険への加入
  - 維持管理計画の作成

上限100万円/戸

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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) 専用Webサイト

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)  
専用Webサイト  
<https://nlir-housing-value.com>

■ 採択団体の事業概要を見たい場合

- (1) トップページの下側にある「採択団体」をクリック
- (2) 令和5年採択団体を見たい場合は「令和5年度21団体」をクリック
- (3) 協議会ごとに取組みの「詳細情報」や提案書の「PDF」が閲覧可能。

■ 試行を実施した協議会の事例集を見たい場合

- (1) トップページの下側にある「取組事例集」をクリック

■ Webサイトに関する問い合わせ

- (1) トップページの下側にある「お問い合わせ」をクリック



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

**住宅ストック維持・向上促進事業 (今後の予定(案))**

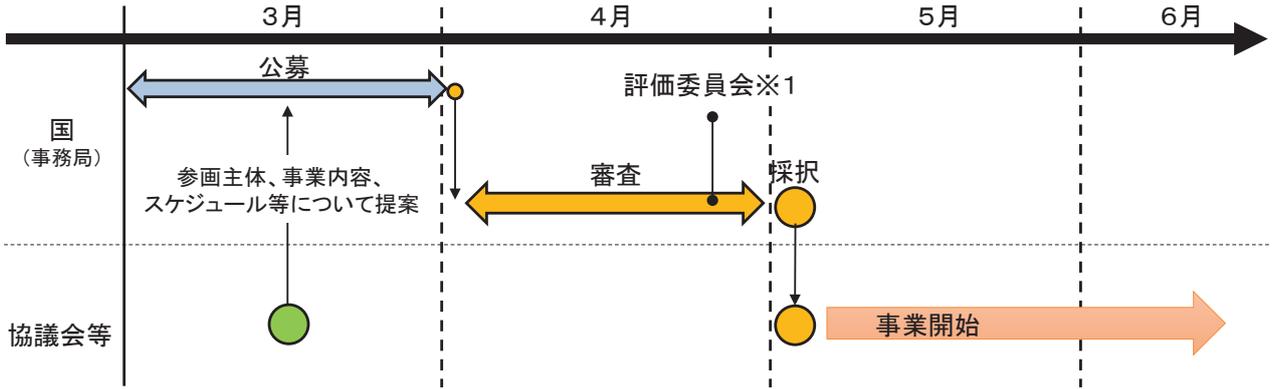
○公募実施時期について(予定)

・公募期間：令和6年3月上旬～令和6年3月下旬頃

※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のほか、以下の事業についても公募を実施する予定(時期未定)

- ②住宅ストックの相談体制整備事業 (既存住宅やリフォームに対する消費者の不安解消のため、紛争・災害対応等住宅に係る相談体制整備等に対する支援)
- ③住宅ストックの担い手支援事業 (住宅リフォーム事業者団体、安心R住宅登録団体、既存住宅状況調査技術者講習機関等をはじめとする事業者団体等の人材育成や制度普及等に対する支援)
- ④調査・評価事業 (住宅ストックの市場における適正な評価、消費者保護等に関する調査に対する支援)

○事業実施までの流れ(「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」のイメージ)



※1 外部有識者からなる評価委員会において審査を行う。

**空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律**



令和5年6月14日公布  
令和5年12月13日施行

**背景・必要性**

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。  
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



**法律の概要**

**○所有者の責務強化**

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

**1. 活用拡大**

- ①**空家等活用促進区域** (例) 中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等
  - ・市区町村が**区域**や**活用指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進  
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化  
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
  - ・市区町村から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**
- ②**財産管理人による所有者不在の空家の処分**(詳細は3. ③)
- ③**支援法人制度**
  - ・市区町村がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
  - ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から**情報提供**を受け所有者との**相談対応**
  - ※事前に所有者同意
  - ・市区町村に**財産管理制度**の利用を提案

**2. 管理の確保**

- ①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
  - ・放置すれば**特定空家**になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、**管理指針**に即した措置を、市区町村から**指導・勧告**
  - ・勧告を受けた**管理不全空家**は、**固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**
- ②**所有者把握の円滑化**
  - ・市区町村から電力会社等に**情報提供**を要請



**3. 特定空家の除却等**

- ①**状態の把握**
  - ・市区町村に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)
- ②**代執行の円滑化**
  - ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
  - ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、**確定判決なしで徴収**
- ③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家)
  - ・市区町村に**選任請求**を認め、**相続放棄**された空家等に対応
  - ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可



**【目標・効果】**

- ①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

