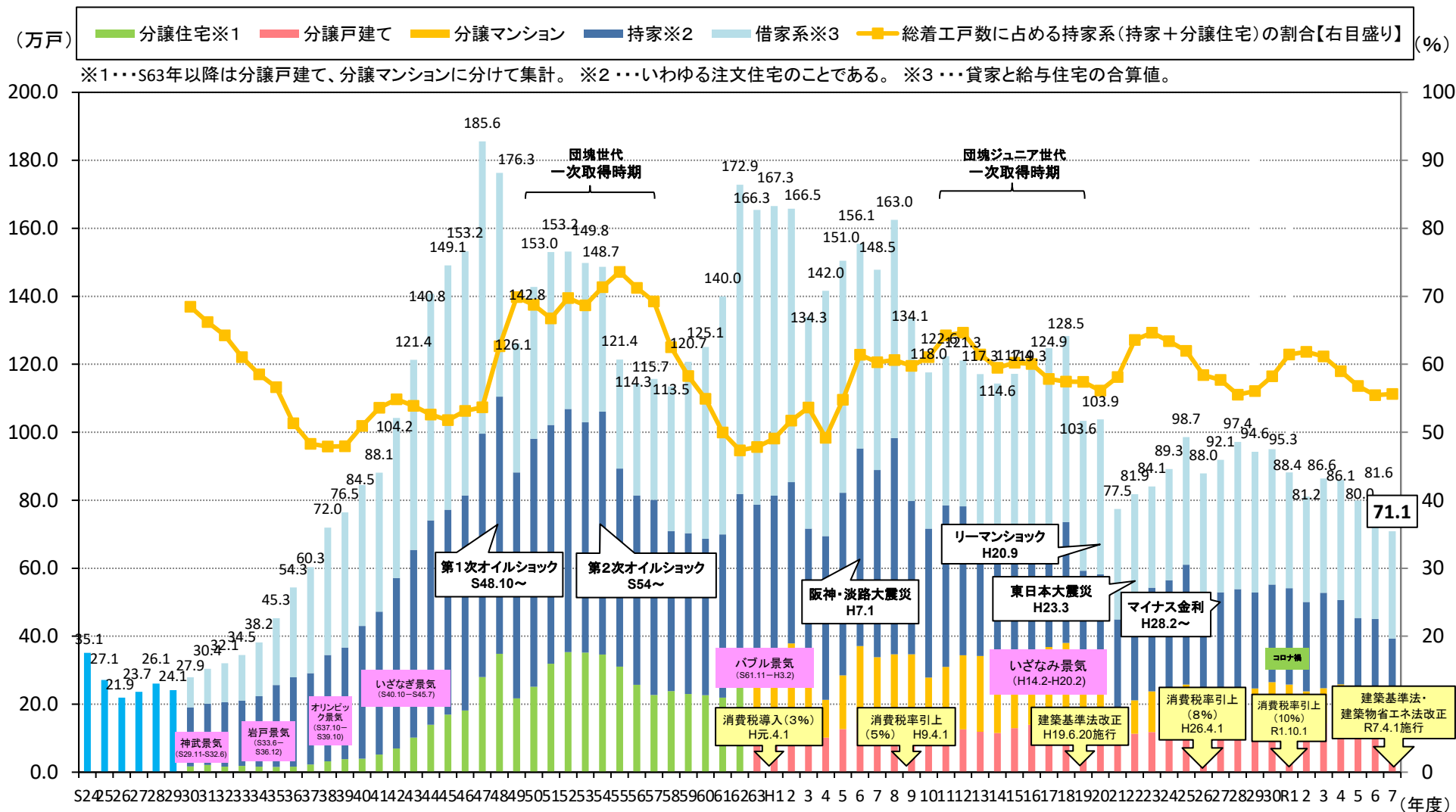


住宅の維持保全・流通に関する現状について

1. 検討の背景

新設住宅着工戸数の推移【長期】(年度)

- 新設住宅着工戸数は、昭和42年度に100万戸を越えて以降、増減を繰り返しながら100万戸超の水準で推移。
- リーマンショック後は大幅な戸数減少が見られたものの、その後は緩やかな持ち直しの傾向が継続していた。
- 近年は人口減少などの構造的な要因に加えて、住宅価格の高騰などによる消費者マインドの低下等が影響し、着工数は減少傾向。
- 令和7年度は、価格高騰等に加え、4月の建築基準法改正に伴う駆け込み需要の反動減の影響も受け、2年ぶりに減少し71.1万戸となった。



※S24～29年度は、利用関係別に統計をとっていない。

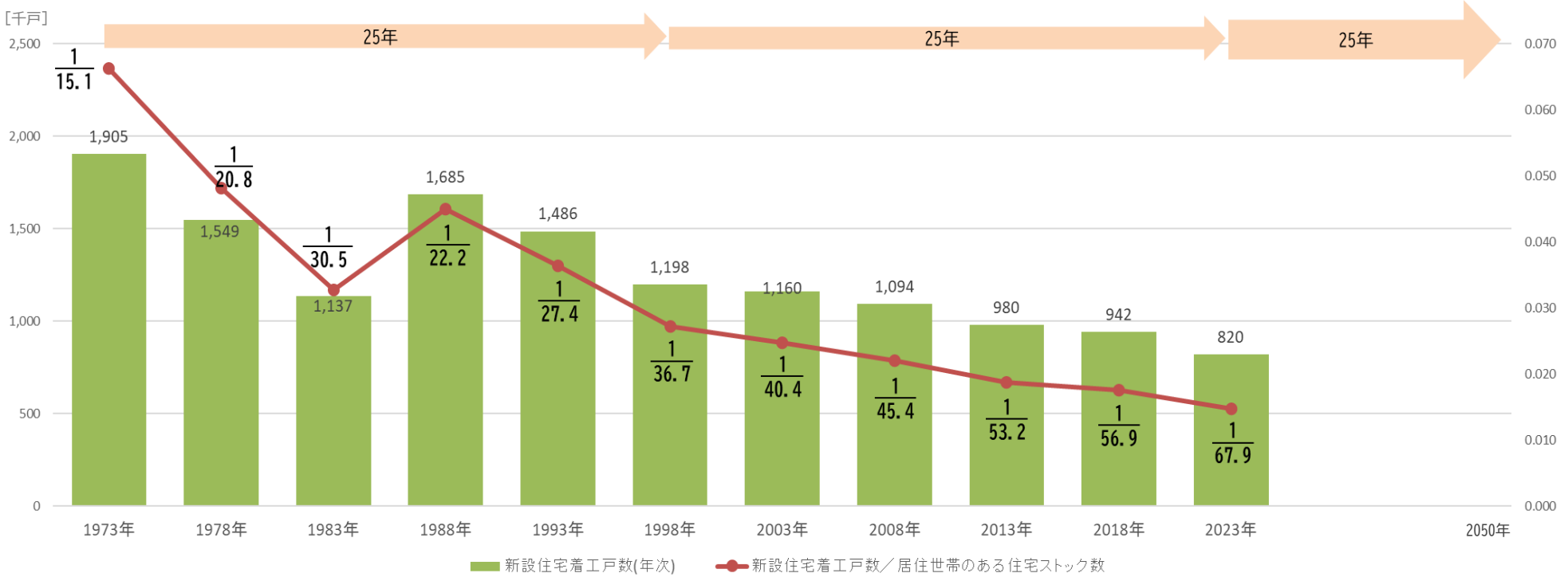
※一次取得時期は30代前半(30～34歳)とした。

(資料) 住宅着工統計(国土交通省)

居住世帯のある住宅ストック数に対する着工戸数の関係

○ 各年の当該時点で存在する「居住世帯のある住宅ストック数」に対する「新設住宅着工戸数」の関係をみると、1973年には住宅ストックに対して約1/15の着工戸数であったところ、25年後の1998年には約1/40、更に25年後の2023年には住宅ストックに対して約1/70の着工戸数。

	1973年	1978年	1983年	1988年	1993年	1998年	2003年	2008年	2013年	2018年	2023年
新設住宅着工戸数(年次) (C)	1,905	1,549	1,137	1,685	1,486	1,198	1,160	1,094	980	942	820
居住世帯のある住宅ストック数 (B)	28,731	32,189	34,705	37,413	40,773	43,922	46,863	49,598	52,102	53,616	55,645
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



新築住宅購入価格の推移

○戸建て、マンションともに新築分譲住宅の購入価格は上昇傾向。

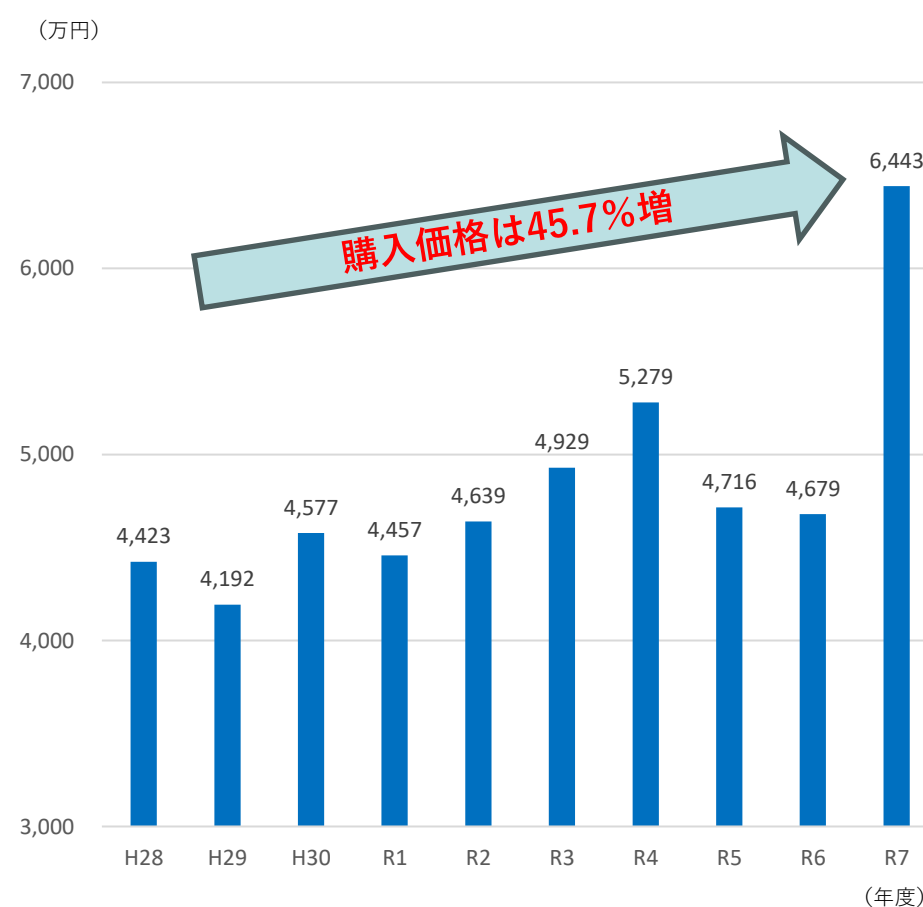
戸建て住宅：3,810万円→5,099万円 約1.3倍

マンション：4,423万円→6,443万円 約1.5倍 (2016年(H28)→2025年(R7))

【新築分譲戸建て】購入価格



【新築分譲マンション】購入価格

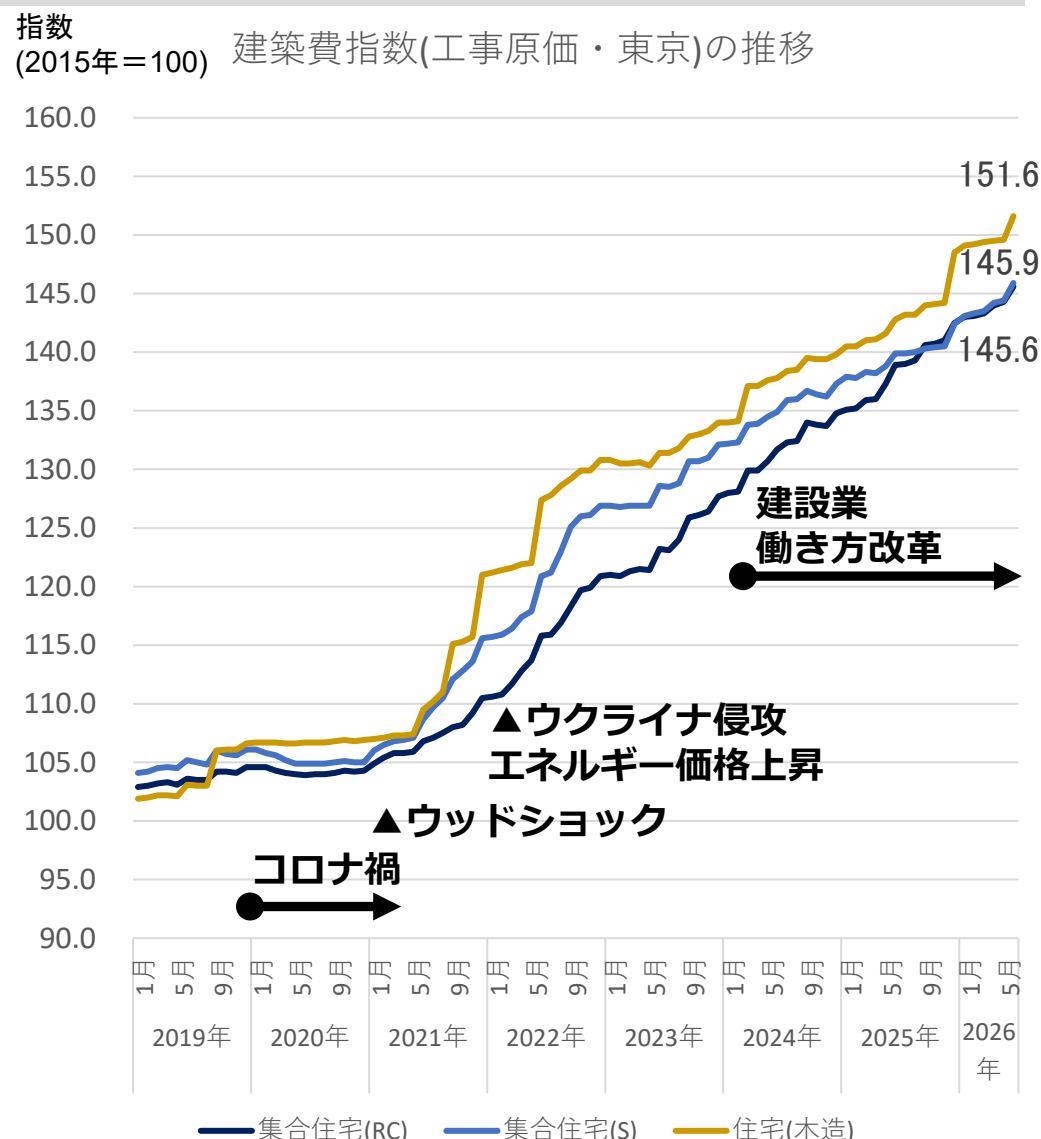
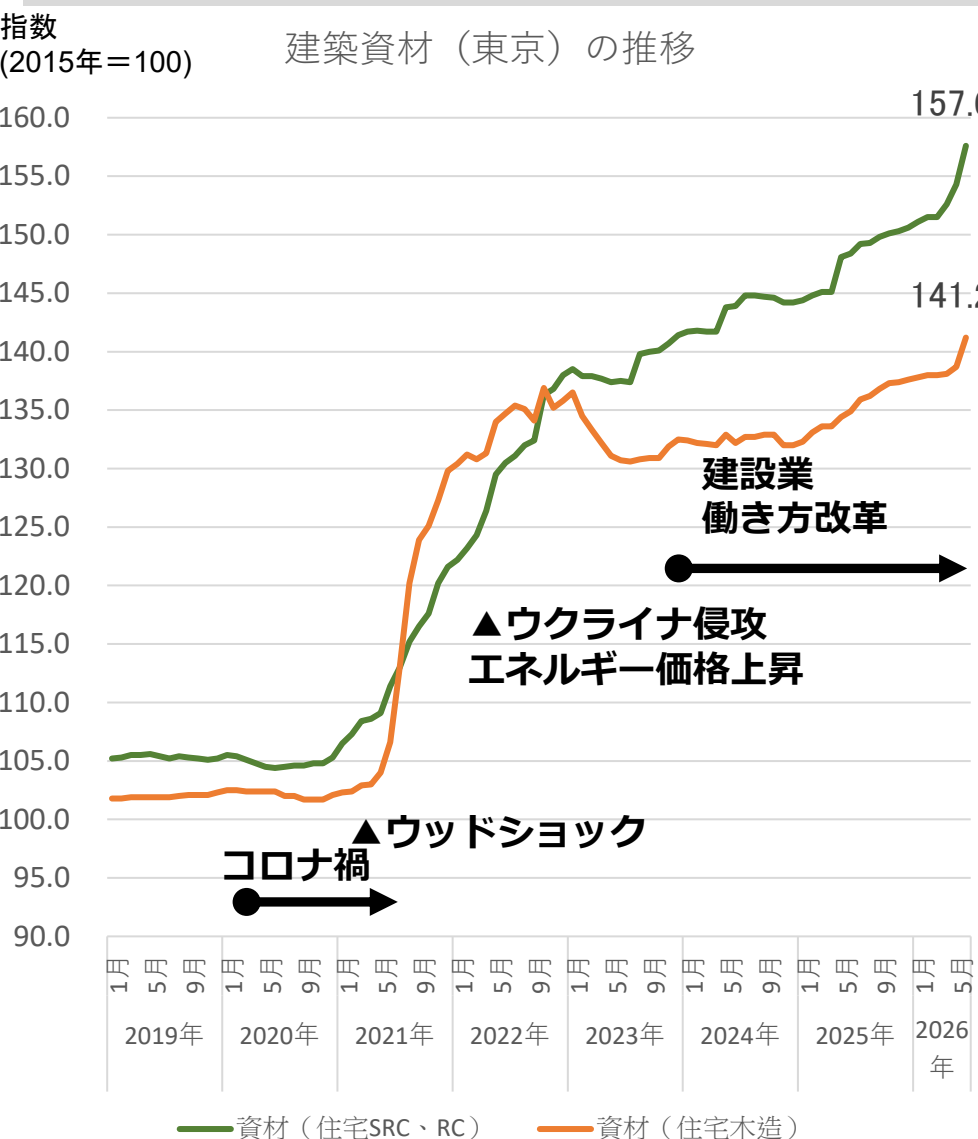


出典：国土交通省「住宅市場動向調査」(令和7年)(三大都市圏)

(注)三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

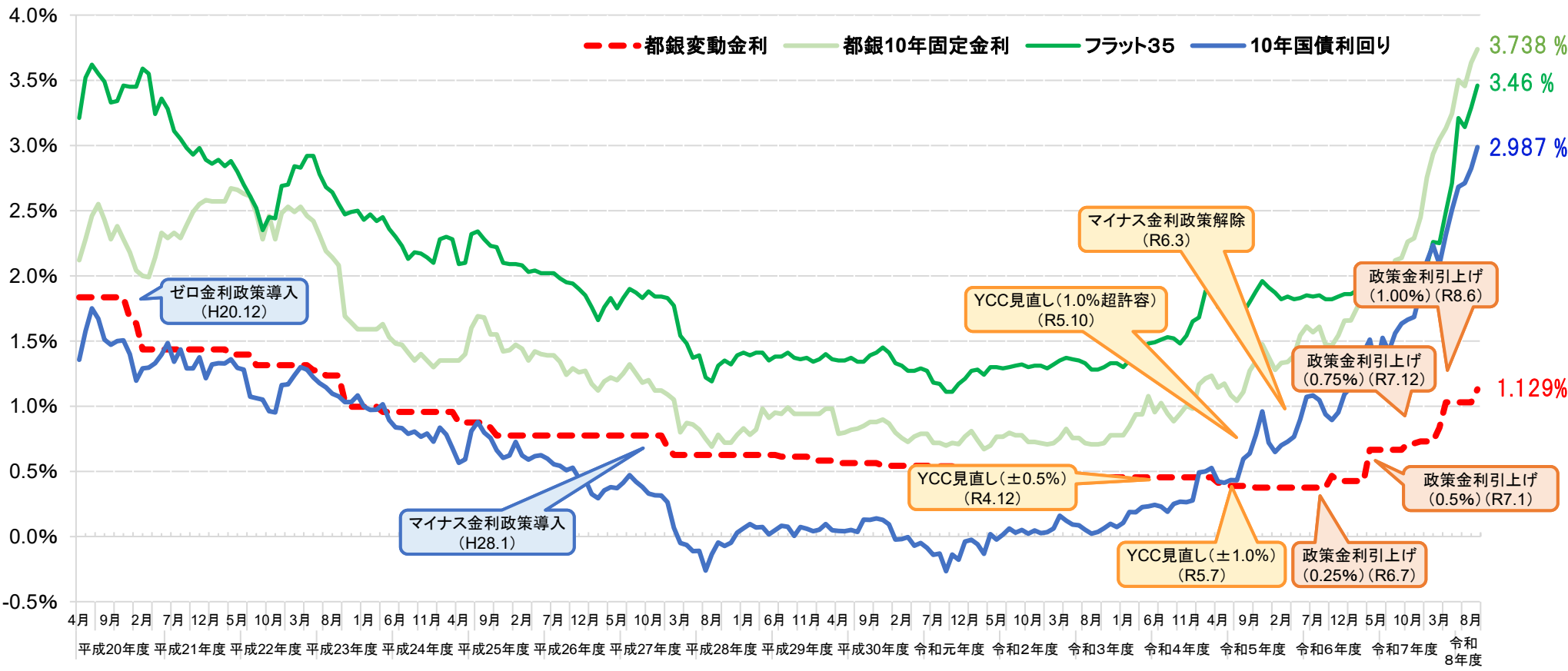
建築資材・建築費の推移

○近年、国際的な情勢や円安も背景とした建築資材の高騰等の影響により、建築費は上昇傾向。集合住宅はこの約10年で約1.5倍に。



出典：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数」、「建築費指数(2015年基準)」を基に国土交通省作成

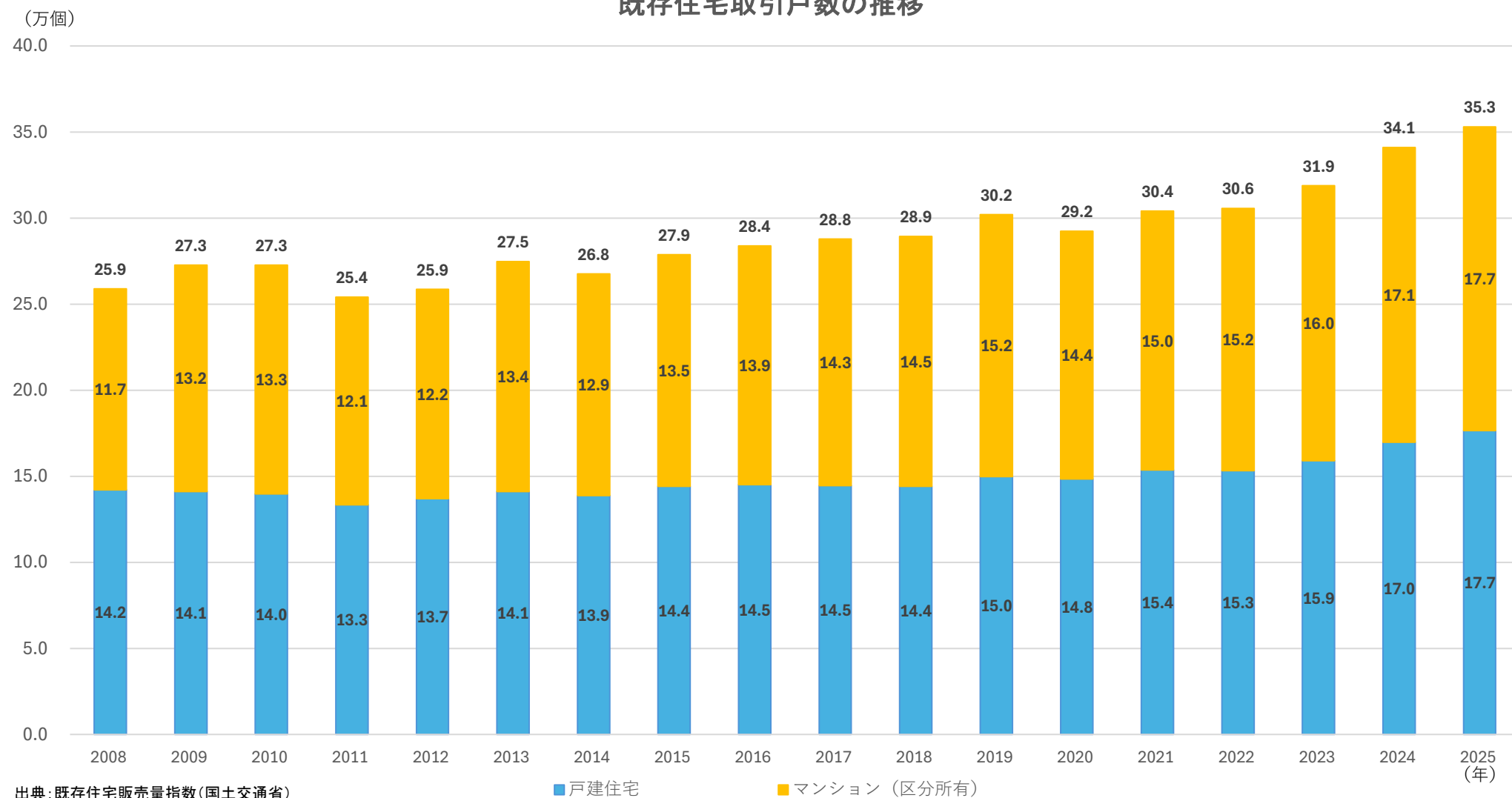
- 日銀の金融政策の変更に伴い、R4頃から長期金利(10年国債利回り)が上昇。この結果、10年国債利回りと連動する※フラット35金利も上昇。
- 日銀は、マイナス金利政策の解除(令和6年3月)以降、政策金利の引上げを断続的に実施。民間金融機関においても、住宅ローンの変動金利を引き上げる動きが見られるようになっている。



既存住宅流通量の推移(戸建住宅・マンション)

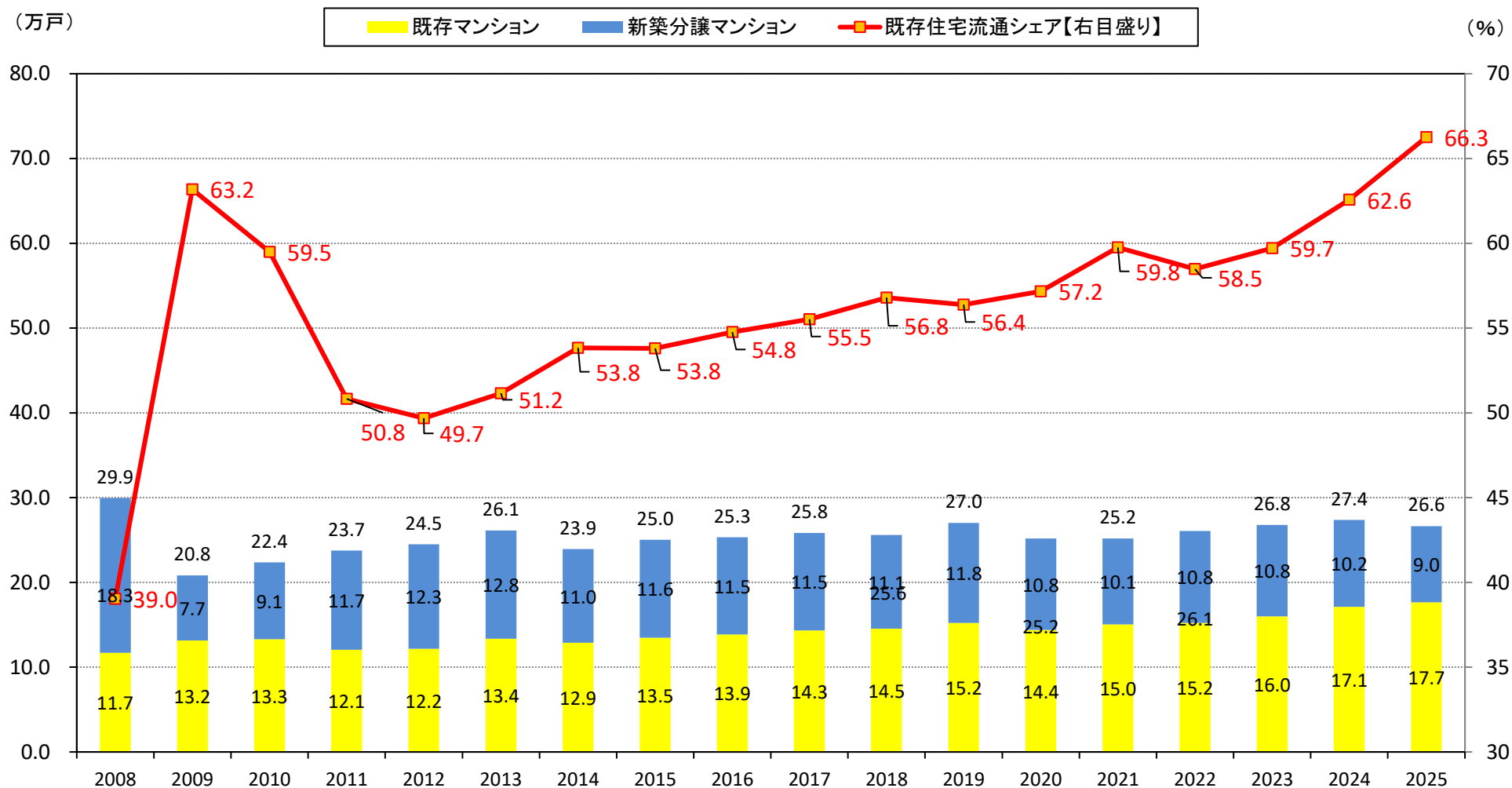
- 2008年から2025年の間、戸建住宅が14.2万戸から17.7万戸に増加(+24.2%)
- また、マンション(区分所有)は11.7万戸から17.7万戸に増加(+51.0%)

既存住宅取引戸数の推移



既存住宅流通量の推移(マンション)

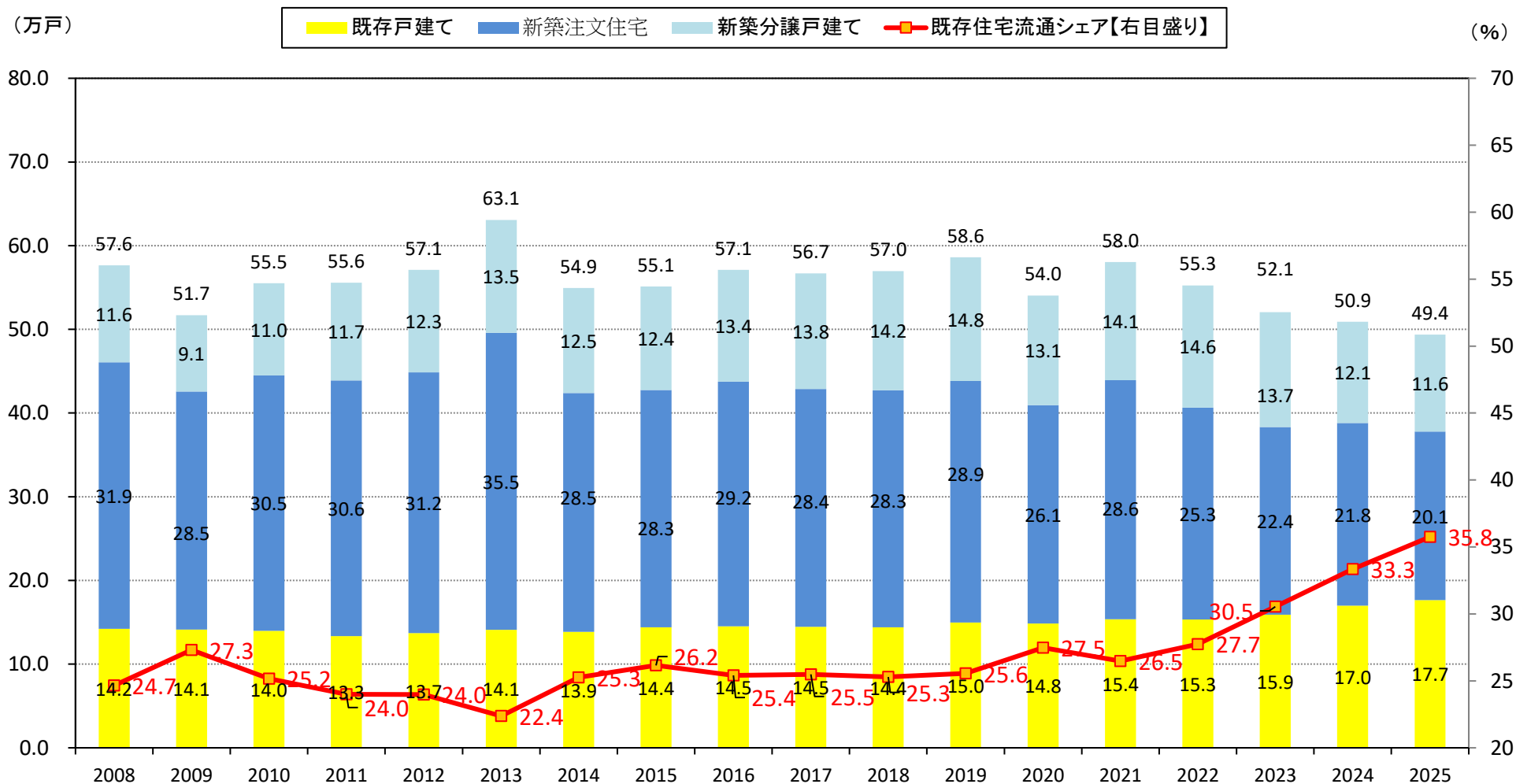
○ マンションの新築分譲が逡減する一方、既存住宅流通は増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約7割。この10年間で12.5P上昇(2015年 53.8% → 2025年 66.3%)。



既存住宅流通量の推移(戸建住宅)

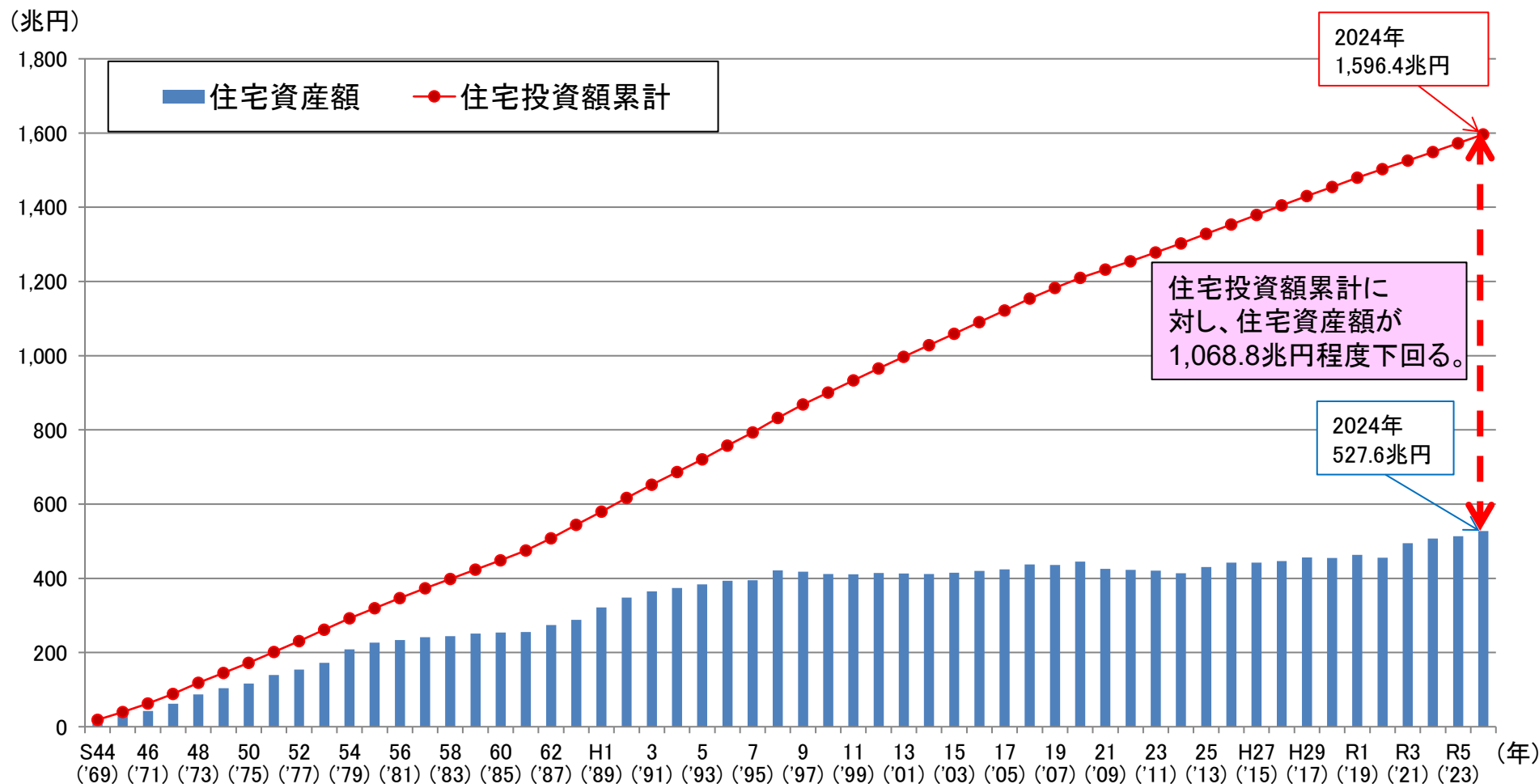
○ 戸建て住宅の注文住宅、新築分譲ともに減少傾向である一方、既存住宅流通は近年増加しており、既存住宅流通量のシェアは直近で約4割。

この10年間で9.6P上昇(2015年 26.2% → 2025年 35.8%)。



住宅ストックの資産評価(住宅投資額累計と住宅資産額)

- 令和6年度時点で住宅投資額累計に対して、住宅資産額が1,068.8兆円程度下回る。
- 住宅資産額を算定する際、減耗のある再調達原価で資産評価を行っており、我が国の居住の実態を反映し、築年数の経過にともない減耗する方法が採用されているためと思われる。



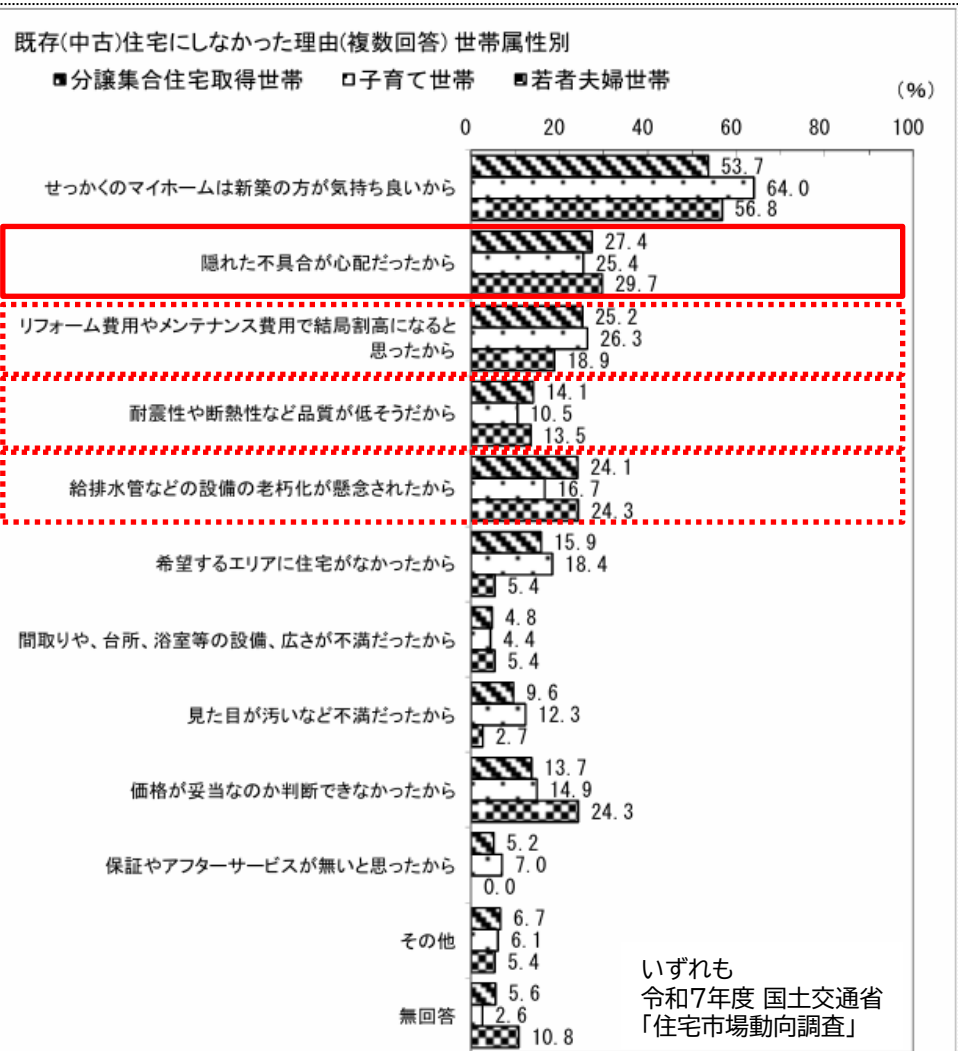
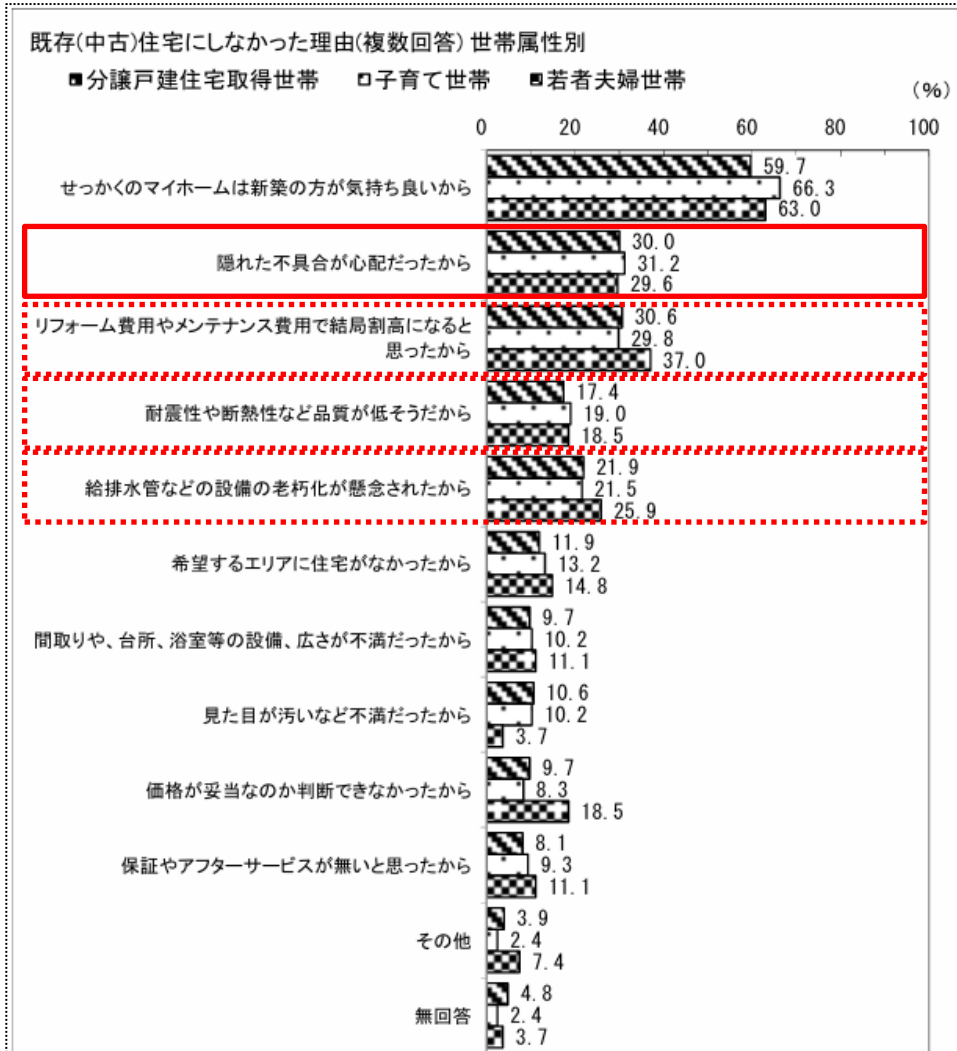
(資料) 国民経済計算(内閣府)を元に、国土交通省において作成

※住宅投資額(実質)及び住宅資産額(名目)の平成5(1993)年以前のデータは、平成23(2011)年基準をもとに推計

※昭和44(1969)年以前は統計がないため、昭和44(1969)年以降の累積

住宅の選択に係る消費者の意識(既存住宅を選択しなかった理由)

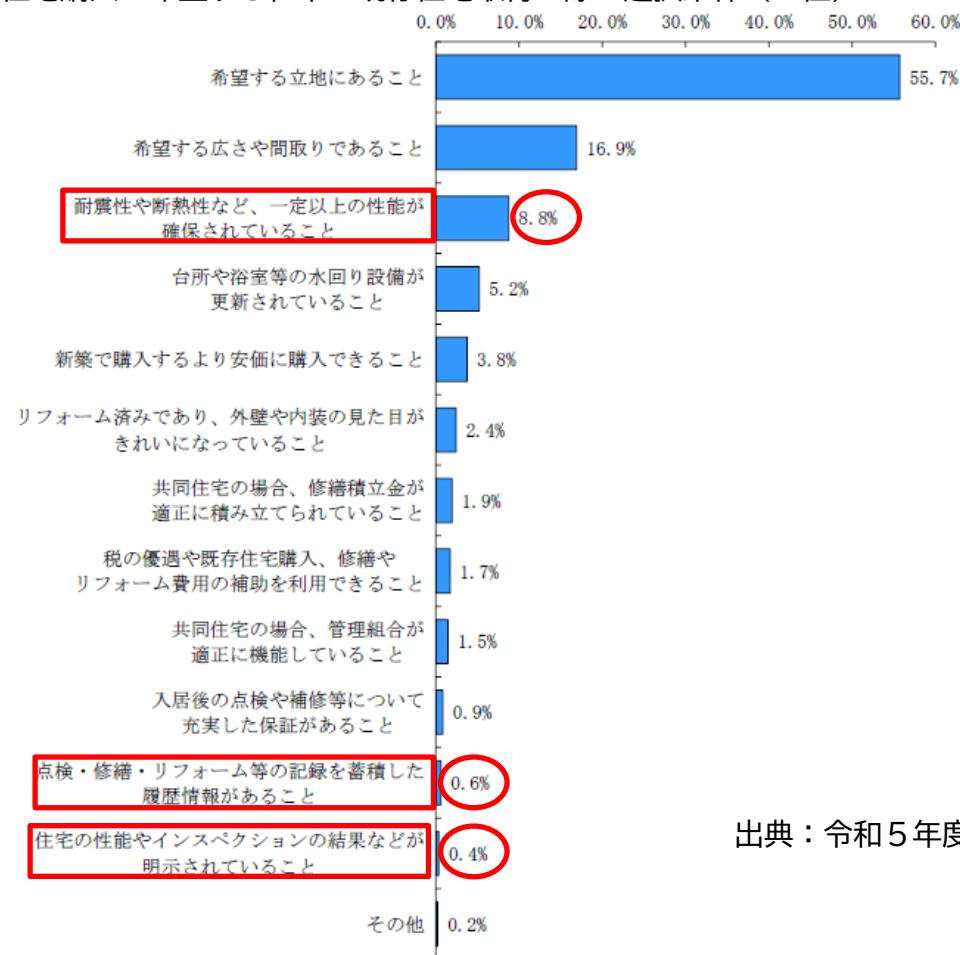
○新築住宅を購入した消費者が「既存住宅を選択しなかった理由」についてアンケートを取ったところ
「隠れた不具合が心配だったから」という声が上位に挙がり、その他にも**「リフォーム費用等で割高になるのではないか」「耐震性や断熱性の品質が低いのではないか」といった、家の品質や性能に関する懸念を挙げる声**が多かった。



住宅の選択に係る消費者の意識(既存住宅取得の選択条件)

○既存住宅購入を希望する消費者に「住宅取得の際の選択条件」についてアンケートを取ったところ、「耐震性や断熱性など、一定以上の性能が確保されていること」と回答した者が**8.8%**である一方で、「**点検・修繕・リフォーム等の記録を蓄積した履歴情報があること**」は**0.6%**、「**住宅の性能やインスペクションの結果などが明示されていること**」は**0.4%**にとどまっている状況

既存住宅購入を希望する世帯の既存住宅取得の際の選択条件（1位）



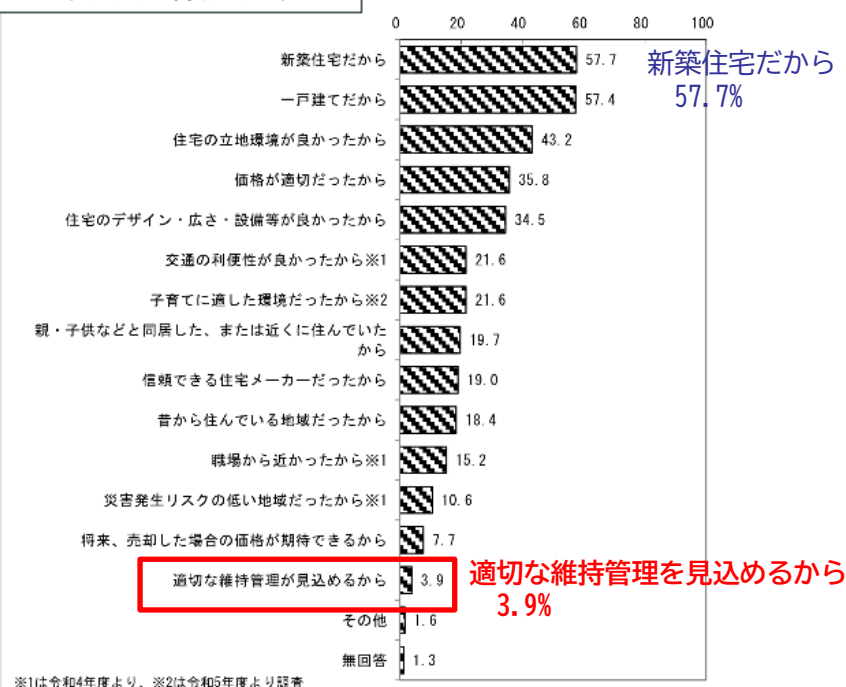
出典：令和5年度 住生活総合調査

住宅の選択に係る消費者の意識(住宅の選択理由)

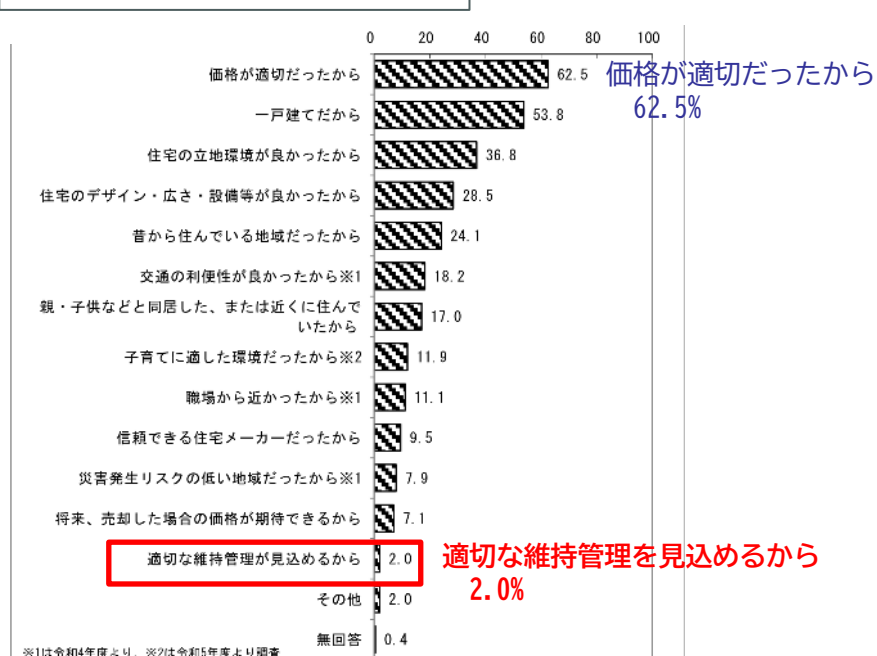
〇戸建住宅を購入した消費者に「住宅の選択理由」についてアンケートを取ったところ、「適切な維持管理が見込める」ことを挙げた者の割合は少ない状況。

Q 住宅の選択理由

R7年度 分譲戸建住宅

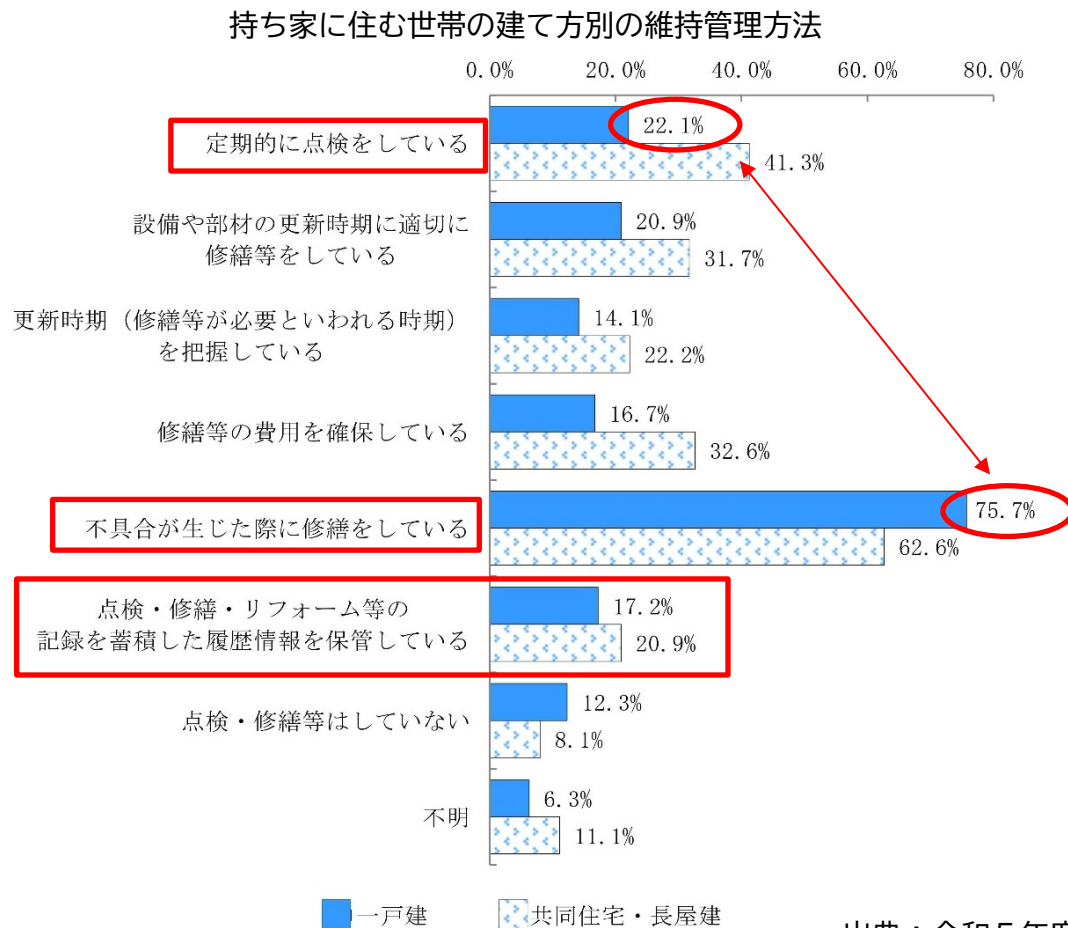


R7年度 既存(中古)戸建住宅



出典：令和7年度 住宅市場動向調査報告書

- 持ち家に住む世帯に「住宅の維持管理方法」についてアンケートを取ったところ、戸建住宅においては「定期的に点検をしている」と回答した者は約22%、「不具合が生じた際に修繕をしている」と回答した者は約76%となっている。
- 「点検・修繕・リフォーム等の履歴情報を保管している」と回答した者は2割程度となっている。



出典：令和5年度 住生活総合調査

住生活基本法

平成18年6月施行

前回の住生活基本計画(全国計画)

【計画期間】 令和3年度～令和12年度

おおむね5年毎に見直し

新たな住生活基本計画(全国計画)

【計画期間】 令和8年度～令和17年度

2050年
を見据えた

単身世帯の増加

相続住宅の増加

生産年齢人口の減少

住まうヒト の視点

人生百年時代における
時々のライフスタイル
やあらゆる世帯属性に
適した住宅を過度な
負担なく確保できる
社会へ

住まうモノ の視点

官民投資により蓄積し
てきたインフラと居住
環境を備えた住宅・
住宅地が市場を通じて
最大限に活用される
持続可能な社会へ

住まいを支える プレイヤー の視点

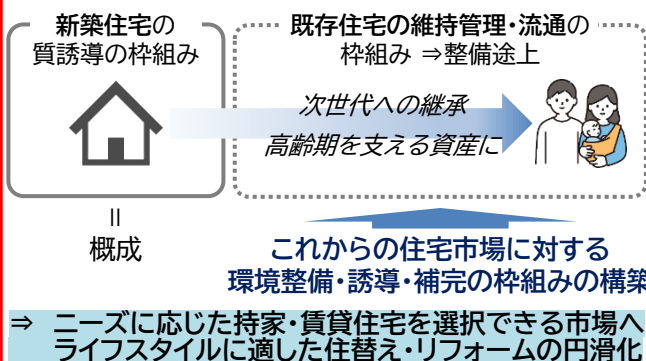
国、地方公共団体、事業
者、そして住生活を営む
居住者自身も含めた
あらゆる関係者で連携
して住宅市場を維持し
続ける社会へ

市場機能の進化を通じた
住宅ストック価値の最大化

人生100年時代の住生活
を支える基盤の再構築

主な取組方策

①ニーズに応じた住宅を適時適切 に確保できる循環型市場の形成

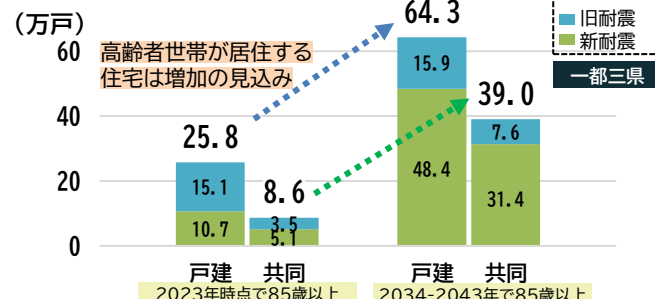


③分野横断的な連携による 「気づき」と「つなぎ」のある 居住支援の充実



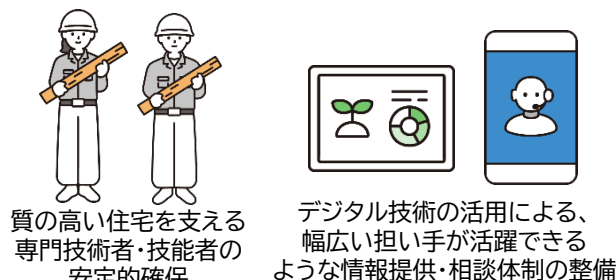
⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

②インフラ・居住環境の整った 既存の住宅・住宅地の 市場を通じた本格的な有効活用



⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

④既存住宅を最大限に活用する 持続的な住宅市場を支える あらゆる主体の連携・協働の推進



⇒ ストック社会を支える担い手・体制の確保へ

住生活基本計画(全国計画)【抄】

目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
2050年に目指す住生活の姿

- 所有者等が自らの住宅の維持管理・点検等を適切に行い、その価値が評価され、次の所有者へ引き継がれることにより、住宅ストックの循環システムが構築される
- 性能向上による価値の増加等が適正に評価されるようになり、売却・賃貸時にリフォーム等を行うインセンティブが働くことで、良質な住宅ストックが流通する
- 築年数が経過した住宅の履歴や性能、維持管理状況、必要な改修、必要投資額等が明示され、安心して既存住宅の取引が可能となる

基本的な施策 ※当面 10 年で取り組む施策の方向性(○)、施策例(・)

(適切な維持管理の推進)

○ 売却・賃貸時を見据えた所有者等による適切な維持管理・点検・評価等の促進や、維持管理の実施状況に着目した住宅ローンの提供の推進

(略)

- ・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度における住宅の適切な維持管理を担保する仕組みの構築及びそれを活用した住宅の資産価値を評価するローンの提供などインセンティブが付与される環境の整備

(安心して既存住宅が取引される市場環境の整備)

○ リフォーム履歴や性能、維持管理の状況等の開示など、安心して既存住宅が取引される市場環境の整備

(略)

- ・ 長期優良住宅の認定や住宅性能評価の取得情報の活用及び住宅履歴情報の蓄積・活用並びに買取再販の更なる普及

2. 関連する制度の運用状況等

- ・長期優良住宅建築等計画の認定制度は、**新築はH21年6月4日より、増改築はH28年4月1日より、既存認定はR4年10月1日より運用開始**

- ・累計認定実績（令和8年3月末現在）

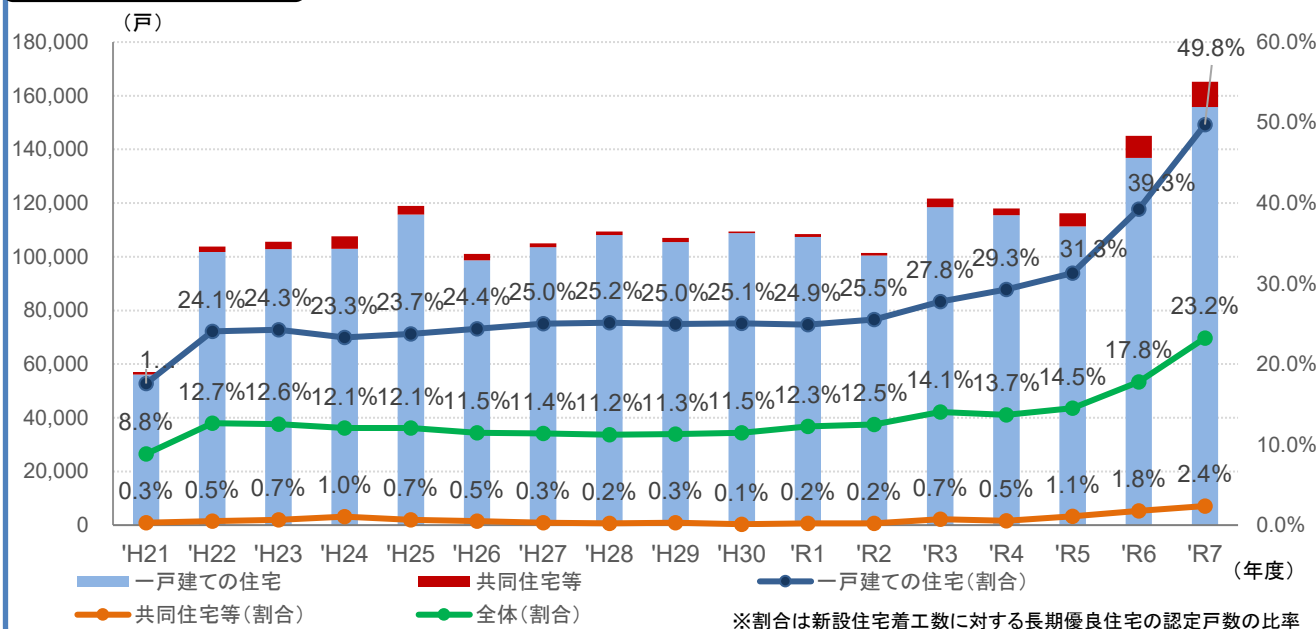
【新 築】 **1,901,046戸**（一戸建ての住宅 1,850,048戸、共同住宅等 50,998戸）
 【増改築】 **1,930戸**（一戸建ての住宅 1,831戸、共同住宅等 99戸）
 【既 存】 **311戸**（一戸建ての住宅 306戸、共同住宅等 5戸）

- ・令和7年度認定実績

【新 築】 **165,271戸**（一戸建ての住宅 155,838戸、共同住宅等 9,433戸）
 【増改築】 **67戸**（一戸建ての住宅 33戸、共同住宅等 34戸）
 【既 存】 **127戸**（一戸建ての住宅 126戸、共同住宅等 1戸）

新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は**約23%**（一戸建て 49.8%、共同住宅等 2.4%）

認定実績【新築】



認定実績【増改築】

<認定取得地域>

富山県 : 19戸
 石川県 : 13戸
 北海道 : 12戸
 埼玉県 : 4戸
 新潟県 : 2戸
 静岡県 : 2戸
 奈良県 : 2戸
 愛媛県 : 2戸
 宮崎県 : 2戸

等 ※令和7年度実績

認定実績【既存】

<認定取得地域>

東京都 : 14戸
 愛知県 : 10戸
 宮城県 : 9戸
 和歌山県 : 8戸
 愛媛県 : 8戸
 長野県 : 7戸
 兵庫県 : 7戸
 三重県 : 6戸
 等

※令和7年度実績

○ 長期優良住宅の認定制度には維持管理の基準が設けられている。

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。

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。

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。

劣化対策等級3、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

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。

75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

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。

計画的な維持管理

建築時から将来を見据えて、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。

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

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はかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

- ・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。(階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあっては等級3)
- ・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。
- ・免震建築物であること。

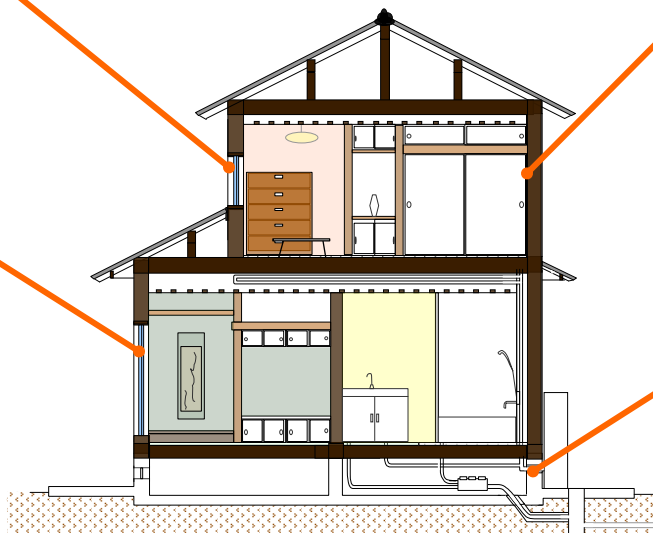
維持管理・更新の容易性

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。

維持管理対策等級(専用配管)等級3

災害配慮

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。



- 認定長期優良住宅においては、新築から5年目及び10年目となる物件を対象として、所管行政庁において維持保全の実施状況について調査を実施している。
- 所管行政庁で報告を受領できた件数は、全対象件数の数%程度となっている。

令和7年度 認定長期優良住宅の維持保全状況に関する報告徴収の実施状況

		認定年度 令和元年(新築から5年目)		認定年度 平成26年(新築から10年目)	
認定件数	計	95,347件		93,390件	
点検等実施 予定者内訳	施工業者	87,570件	92%	87,353件	94%
	個人	7,777件	8%	6,037件	6%
報告発送件数	計	6,863件	抽出率7.2%	7,228件	抽出率7.7%
点検等実施 予定者内訳	施工業者	4,947件	抽出率5.6%	5,867件	抽出率6.7%
	個人	1,916件	抽出率24.6%	1,361件	抽出率22.5%
報告受領件数	計	5,955件	回収率86.8%	5,968件	回収率82.6%
点検等実施 予定者内訳	施工業者	4,343件	回収率87.8%	4,942件	回収率84.2%
	個人	1,612件	回収率84.1%	1,026件	回収率75.4%
報告受領件数 /認定件数	計	6.2%		6.4%	
	施工業者	5.0%		5.7%	
	個人	20.7%		17.0%	

住宅品質確保法の概要

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称: 品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

- <創設の背景>
- 住宅取得者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
 - ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
 - ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
 - 住宅供給者にとっての問題
 - ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
 - ② 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

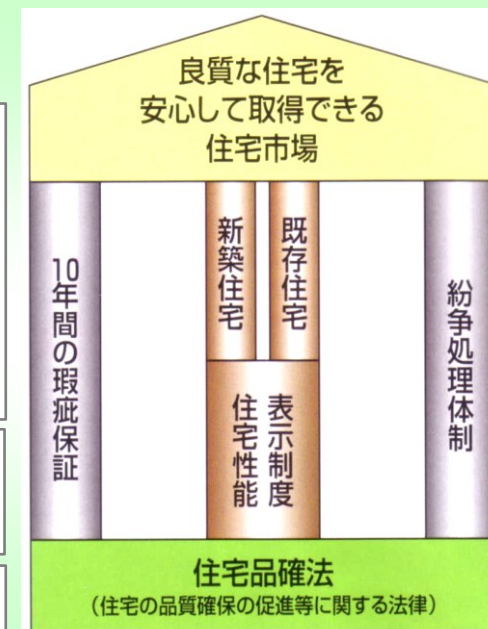
<目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

<品確法の3本柱>

①住宅性能表示制度 ②瑕疵担保責任の特例 ③住宅に係る紛争処理体制の整備



①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

- 任意利用(新築住宅における活用率30%弱)
- 新築及び既存住宅(H14~)が対象。
- 第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価
- 10分野・33項目(新築の場合)の評価項目

②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約:新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分:基本構造部分
 - ・構造耐力上主要な部分
 - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容:修補請求・損害賠償等
- 担保期間:完成引渡しから10年間義務化

③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

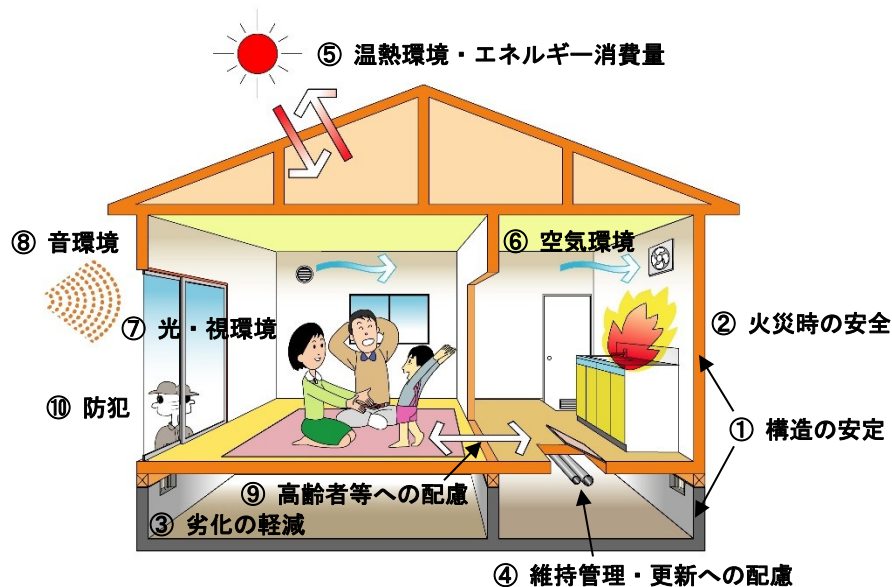
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **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
- **設計図書の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。



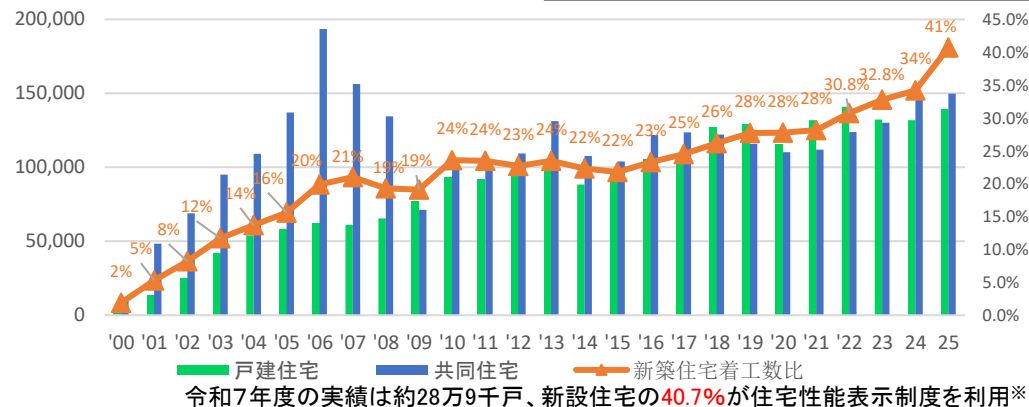
例「構造の安定」の場合

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

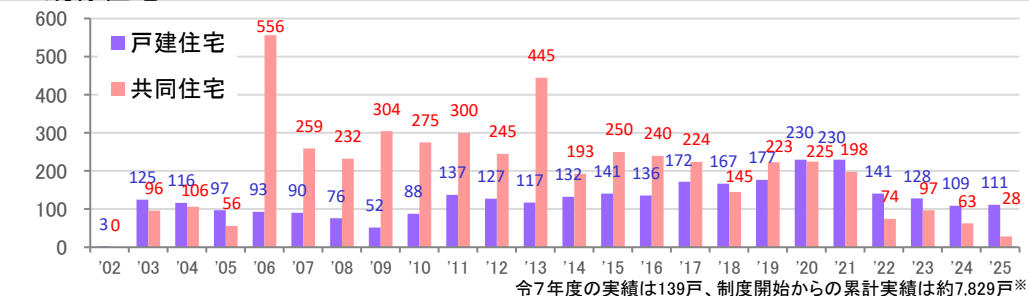
●住宅性能表示制度の実績(2000年度～2025年度)

■ 新築住宅

累計：約522万戸 (R8.3末時点)



■ 既存住宅



※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

■ 登録住宅性能評価機関数

登録住宅性能評価機関：126機関(2026.4.1時点) 評価員：6,315人(2026.4.1時点)

住宅性能表示制度における各性能項目の活用状況(新築住宅、令和6年度実績)国土交通省

必須項目	等級別の取得状況	
	一戸建て	共同住宅等
構造の安定に 関すること	耐震等級（倒壊防止） 【等級1】0.6% 【等級2】1.3% 【等級3】97.7% ※その他、評価対象外あり	耐震等級（倒壊防止） 【等級1】87.7% 【等級2】2.7% 【等級3】5.4% ※その他、評価対象外あり
劣化の軽減	劣化対策等級（構造躯体等） 【等級1】0.8% 【等級2】0.5% 【等級3】98.7%	劣化対策等級（構造躯体等） 【等級1】20.7% 【等級2】8.3% 【等級3】71.0%
維持管理・更 新への配慮	維持管理対策等級（専用配管） 【等級1】1.6% 【等級2】0.1% 【等級3】97.8% ※その他、専用配管なしあり	維持管理対策等級（専用配管） 【等級1】29.2% 【等級2】61.3% 【等級3】9.5% 維持管理対策等級（共用配管） 【等級1】39.7% 【等級2】52.7% 【等級3】1.8% ※その他、該当なしあり
温熱環境・エ ネルギー消費 量	断熱等性能等級 【等級1】0.1% 【等級2】0.0% 【等級3】0.1% 【等級4】6.2% 【等級5】75.3% 【等級6】18.1% 【等級7】0.2% 一次エネルギー消費量等級 【等級1】0.2% 【等級4】1.1% 【等級5】5.5% 【等級6】93.3%	断熱等性能等級 【等級1】17.3% 【等級2】0.0% 【等級3】2.4% 【等級4】47.1% 【等級5】30.3% 【等級6】2.9% 【等級7】0.0% 一次エネルギー消費量等級 【等級1】19.8% 【等級4】41.1% 【等級5】11.2% 【等級6】27.9%

選択項目	性能項目別の選択状況		
火災時の安全	一戸建て：49% 共同住宅等：69%	音環境	一戸建て：22% 共同住宅等：1%
空気環境	一戸建て：71% 共同住宅等：74%	高齢者等への配慮	一戸建て：39% 共同住宅等：60%
光・視環境	一戸建て：38% 共同住宅等：37%	防犯	一戸建て：44% 共同住宅等：60%

【出典】（一社）住宅性能評価・表示協会「住宅性能評価を受けた新築住宅に係る統計情報の集計」令和6年度建設住宅性能評価書（新築）データ等に基づく。

住宅瑕疵担保履行法の概要

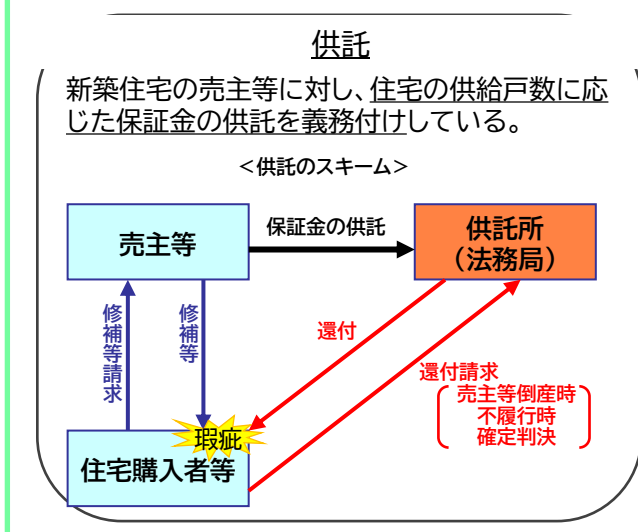
住宅の品質確保の促進等に関する法律の規定により建設業者及び宅地建物取引業者が負う新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行の確保等を図るため、①建設業者及び宅地建物取引業者による住宅瑕疵担保保証金の供託、②住宅瑕疵担保責任保険法人の指定等、③瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争処理体制の整備について定める。

瑕疵担保責任：住宅新築建設工事の請負人及び**新築住宅の売主**（個人か事業者かを問わず全て）は、引き渡した**新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分**について、住宅品質確保法に基づく**10年間の瑕疵担保責任**を負う。

構造計算書偽装問題

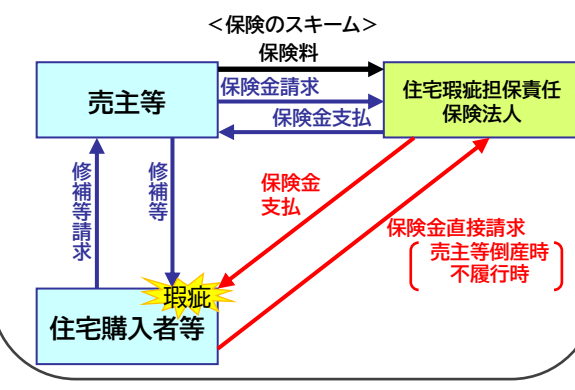
新築住宅の売主等が十分な資力を有さず、瑕疵担保責任が履行されない場合、住宅購入者等が極めて不安定な状態に置かれることが明らかとなった。

1. 瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付け



保険

住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅戸数は、供託すべき保証金の算定戸数から除かれる。



2. 保険の引受主体の整備

瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が新たに住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する。

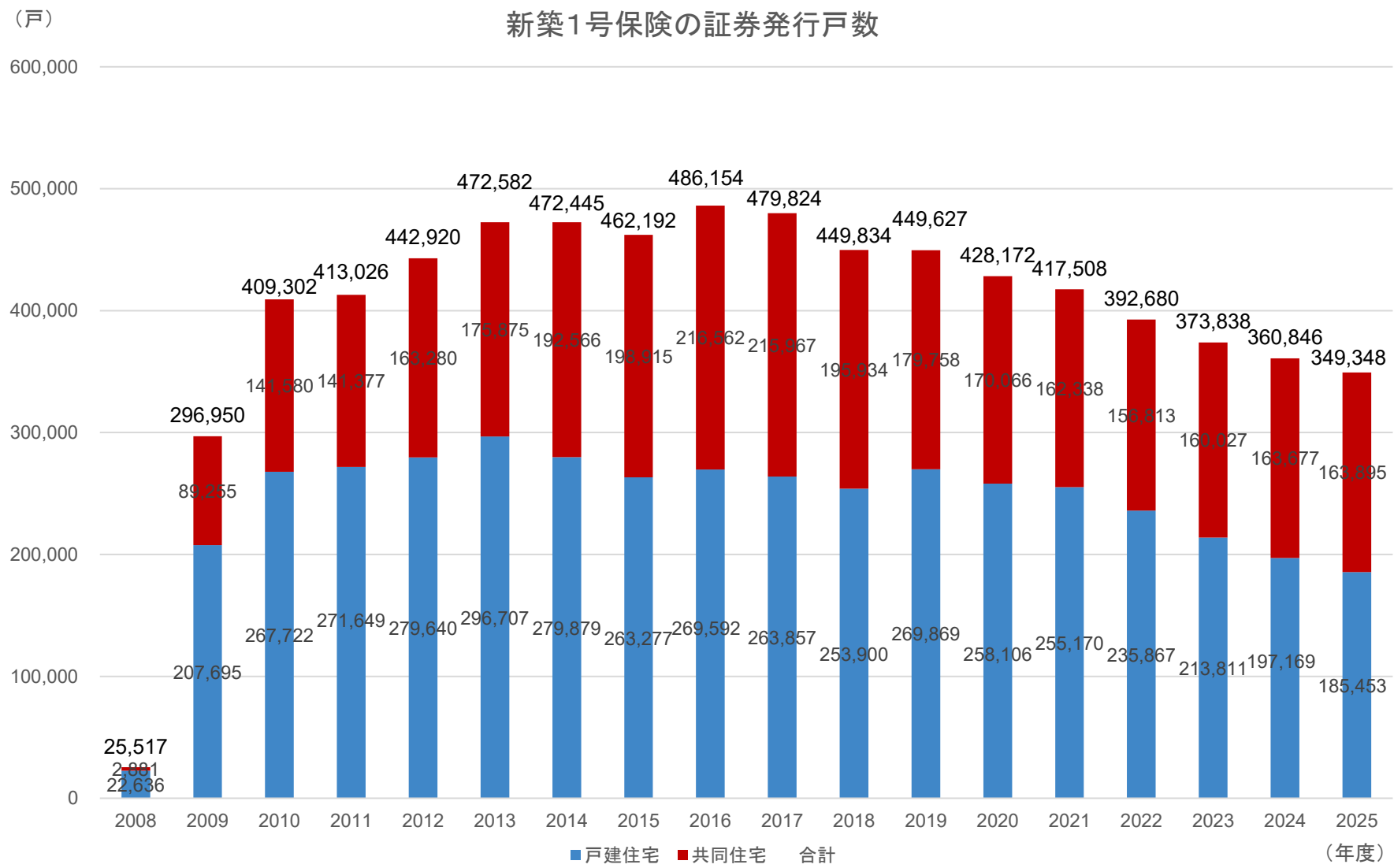
3. 紛争処理体制の整備

瑕疵保険に加入した住宅について、当事者間の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を拡充する。

新築住宅の売主等による瑕疵担保責任の履行の確保

住宅取得者の利益の保護

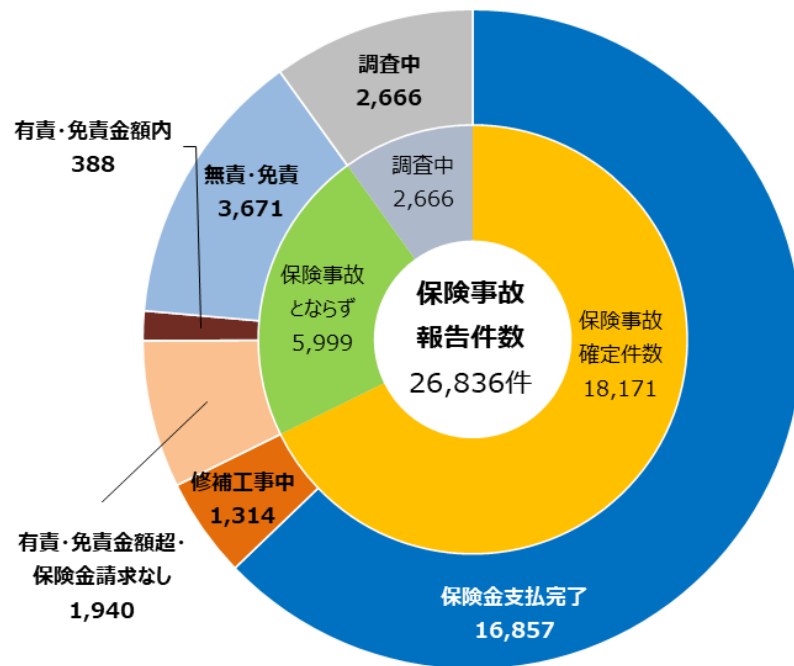
- ◆新築住宅を引き渡す建設業者・宅建業者がその資力確保措置義務の履行のために加入する保険（1号保険）。
- ◆令和7年度の住宅瑕疵担保責任保険の証券発行戸数は約35万戸（前年比：96.8%）で、減少が続いている。



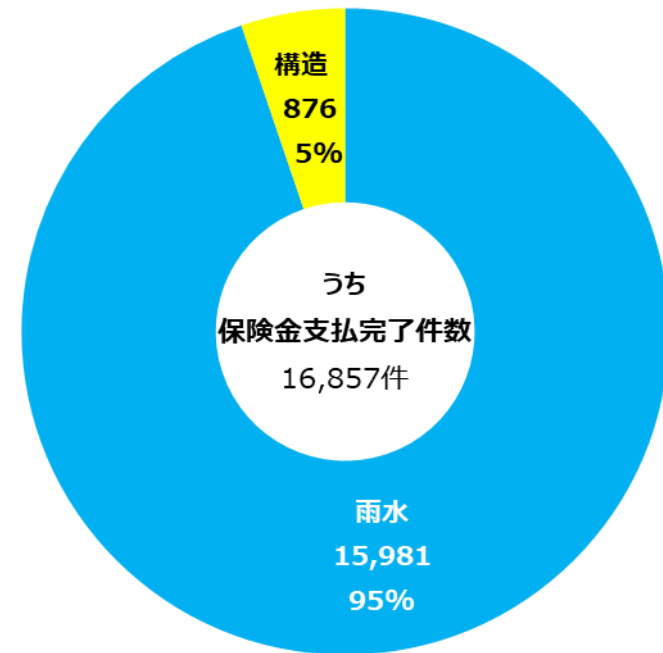
新築保険の事故発生状況(概要)

※ 1号保険と新築2号保険（資力確保が不要な新築住宅の引渡し時に任意加入可能な保険）の合計

保険事故の発生状況（令和8年3月末までの累計）



事由別
内訳



○保険事故率：約0.39%

（保険証券発行件数（4,699,177件(棟数)※）に対する
保険事故確定件数（18,171件）の割合

※注 保険期間が満了しておらず未経過期間がある保険契約も含む件数。

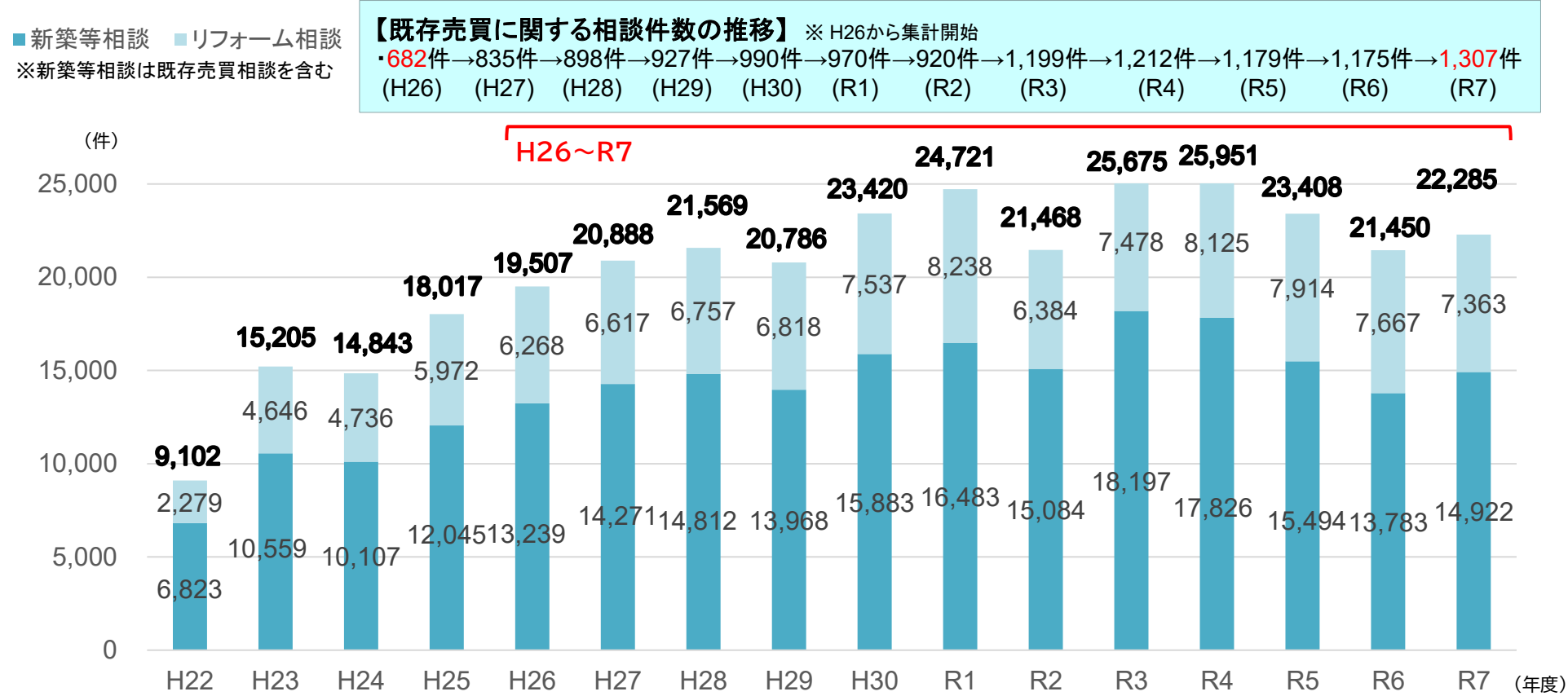
○平均支払額：1,260,272円

（支払総額：21,244,412,878 円）

住宅のトラブルに関する電話相談件数の推移

- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターにおいて、国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口である「住まいるダイヤル」を設置している。
- 住まいるダイヤルに寄せられた、トラブルに関する電話相談の件数は、**H22年度から16年間で約2.4倍**となった。
- また、**既存売買に関する相談は12年間で約1.9倍**となった。

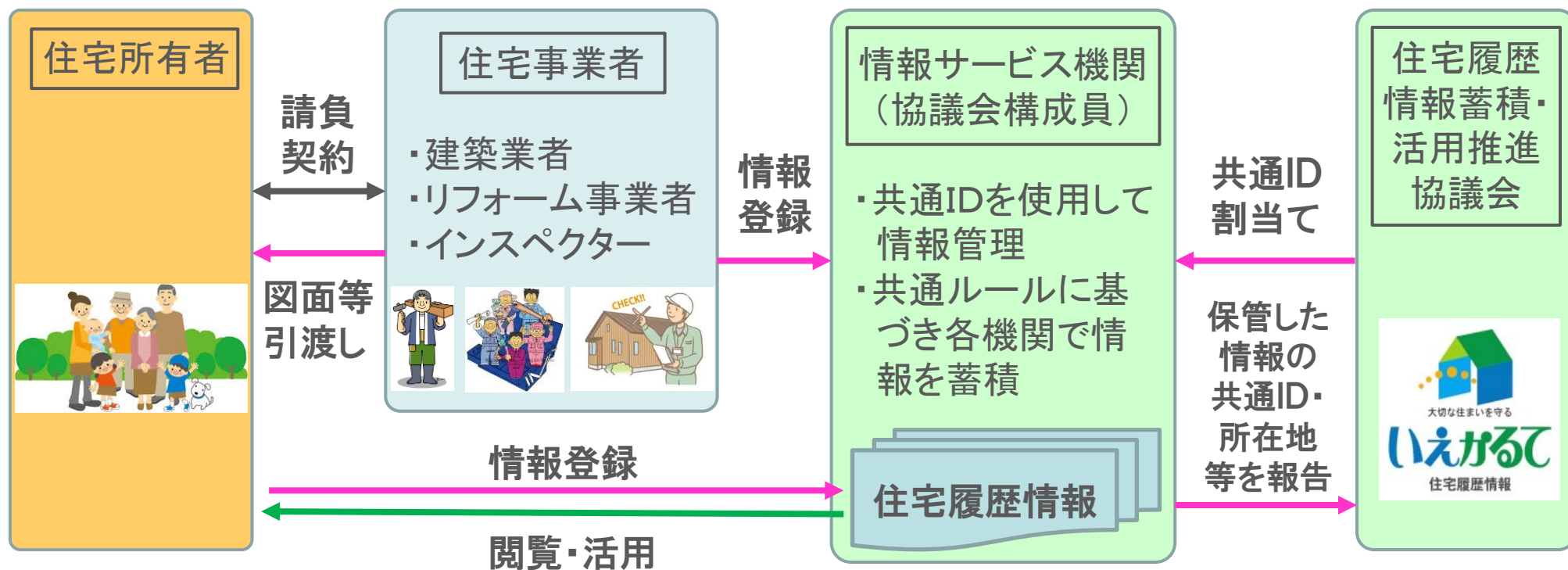
【トラブルに関する電話相談の実施件数の推移】



出典:『住宅相談統計年報2026』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

＜住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の取組＞

- ・住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して住宅履歴情報を蓄積・活用。
 - ・情報サービス機関により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が、住宅ごとに一意なID（共通ID）を付与。
- ⇒ 共通IDの発行数は累計約18万件、情報サービス機関は27機関（R7年度末時点）
- ・情報サービス機関は、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」（共通ルール）に基づき、それぞれ住宅履歴情報を蓄積。



住宅履歴情報の蓄積・活用の実態【概要】

➤ 住宅履歴情報の蓄積・活用の実態等を把握するため、市場関係者に対するヒアリング調査を実施。

調査対象

- A_ 住宅生産（ハウスメーカー・工務店）
- B_ 点検・インスペクション
- C_ リフォーム・買取再販
- D_ 金融・保険

等の事業者 計24社

※今後、宅地建物取引業関係等の事業者にも実施予定

調査時期 令和8年7月～令和8年9月、令和8年10月～令和8年11月（予定）

A_住宅生産者（ハウスメーカー・工務店）

- ✓ 【ハウスメーカー】所有者情報、設計図書、施工情報、入居後の点検・工事履歴、顧客からの相談内容（電話対応記録等）等を電子データで自社システムに保存している。住宅所有者の同意を得た上でグループ会社等で情報を共有することで、その後の定期点検、リフォーム等の事業に活用している。
- ✓ 【工務店】情報の保存はしているものの、紙やPDFでの保存であり体系的なデータとして管理するには至っておらず活用が進んでいない。

B_点検・インスペクション

- ✓ 【定期点検事業者】点検結果をデータとして保存・管理し、住宅所有者がいつでも閲覧できるようすることで、計画的な維持保全を行う判断材料にしている。定期点検の履歴は、住宅売却時における購入者の安心材料になり、瑕疵保険やリフォームローンとの接続も期待される。
- ✓ 【インスペクション事業者】インスペクション結果は自社でも保存しているが、体系的なデータとして管理するには至っておらず活用できる状況にない。

C_リフォーム・買取再販

- ✓ 【リフォーム】自社物件は、保存されている情報を営業活動、修繕・リフォーム時期や工事内容の判断に活用している。他社物件は、多くが図面等が残っておらず、また、構法が不明でよりコストがかかるため対応できる物件に限られるが、仮に図面等が残っていたとしても、その情報だけで工事内容等を判断することは難しい。
- ✓ 【買取再販】情報が残っていないことが多いが、仮に残っていたとしても最新性や信頼性に不安があり参考情報に留まる。当該情報のみで施工判断は困難で、リフォームを行うためには現況調査を行うことが前提となる。

D_金融・保険

- ✓ 【金融・保険】どのような情報が金融・保険商品に連動し得るかは議論があるが、一定の情報をもって条件の緩和や手続きの簡略化等の余地はある。その際の情報の閲覧・取得は、情報にアクセスしやすく、信頼性等が担保されたものでないと活用が難しい。

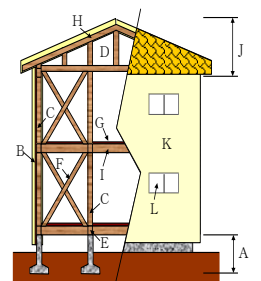
- 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの有無を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

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

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



戸建住宅

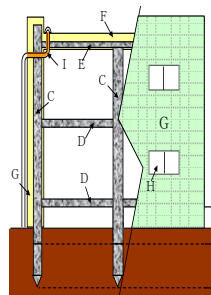
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



共同住宅

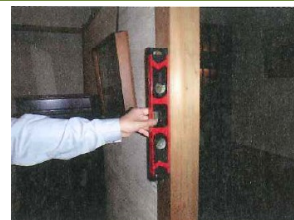
【構造耐力上主要な部分】

基礎	A
基礎ぐい	B
壁	C
床版	D
屋根版	E

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	F
外壁	G
開口部	H
排水管	I

インスペクションのイメージ



水平器による
柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



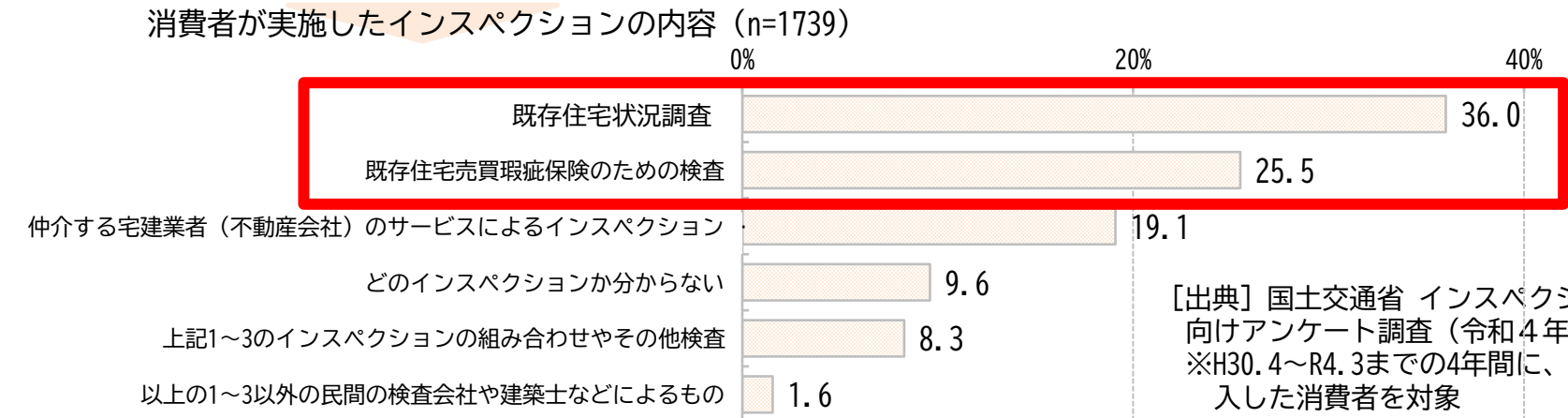
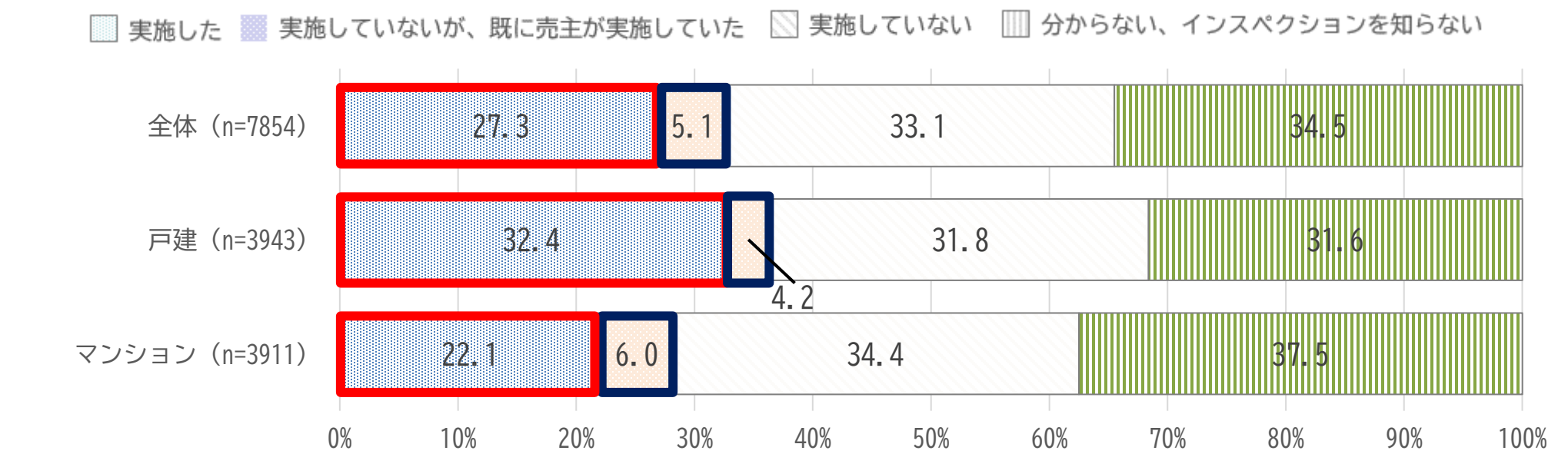
基礎配筋の調査



リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※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〕

既存住宅の取引当事者が売買時に既存住宅状況調査等を実施する割合は3割程度。（特に戸建住宅においては既存住宅状況調査等の実施割合が高い。）
既存住宅取引市場では多様な調査事業者によるインスペクションが実施されているが、なかでも公的制度に基づく調査（既存住宅状況調査、既存住宅売買瑕疵保険の検査）が多く実施される傾向。

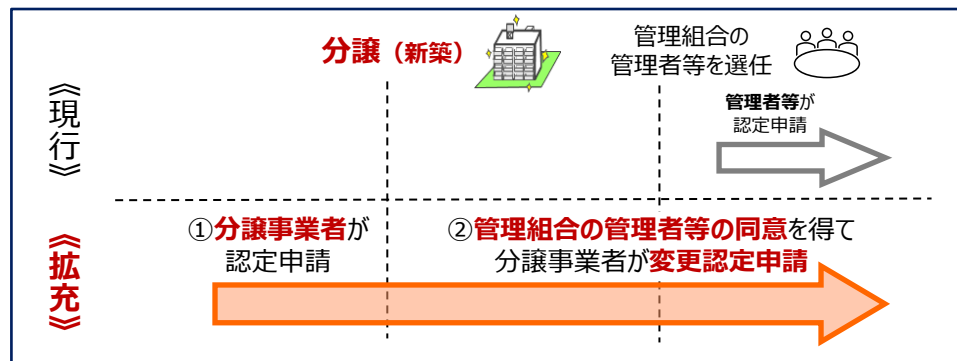
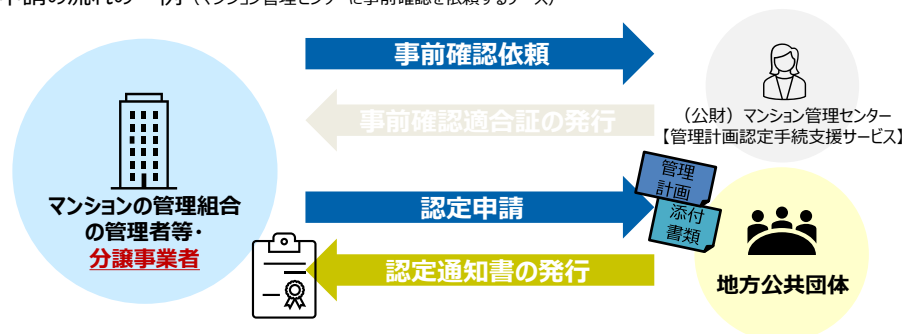


【出典】 国土交通省 インスペクションに関する消費者向けアンケート調査（令和4年度）
※H30.4～R4.3までの4年間に、既存住宅を売却又は購入した消費者を対象

マンション管理計画認定制度

- ◆ 令和4年4月より、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体※において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始。※市区。町村部は都道府県。
令和9年4月からは、分譲時に分譲事業者が認定を申請することも可能となる。
- ◆ 令和8年6月末時点における認定実績は4,080件(国土交通省が把握しているもの)。

※申請の流れの一例（マンション管理センターに事前確認を依頼するケース）



主な認定基準

※R9.4.1改正部分

(1) 管理組合の運営

- ・管理者等及び監事が管理規約に基づき選任されていること
- ・集会（総会）が年1回以上開催されていること 等

(2) 管理規約

- ・管理規約が作成され、必要な事項が定められていること

(3) 管理組合の経理

- ・管理費と修繕積立金の区分経理が行われていること 等

(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画の作成・見直しが申請日前5年以内に行われていること
- ・1月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- ・修繕積立金の引上げ幅が一定の範囲内であること ※分譲事業者のみ 等

(5) 良好な居住環境の維持及び向上

- ・マンションの防災に関する方針が作成され、周知されていること ほか

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- ・管理計画認定の取得を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組が推進される

メリット2：マンション市場における適切な評価

- ・認定マンションが市場で高く評価されることが期待される

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- ・住宅金融支援機構が提供する【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げが実施される
- ・住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乗せが実施される

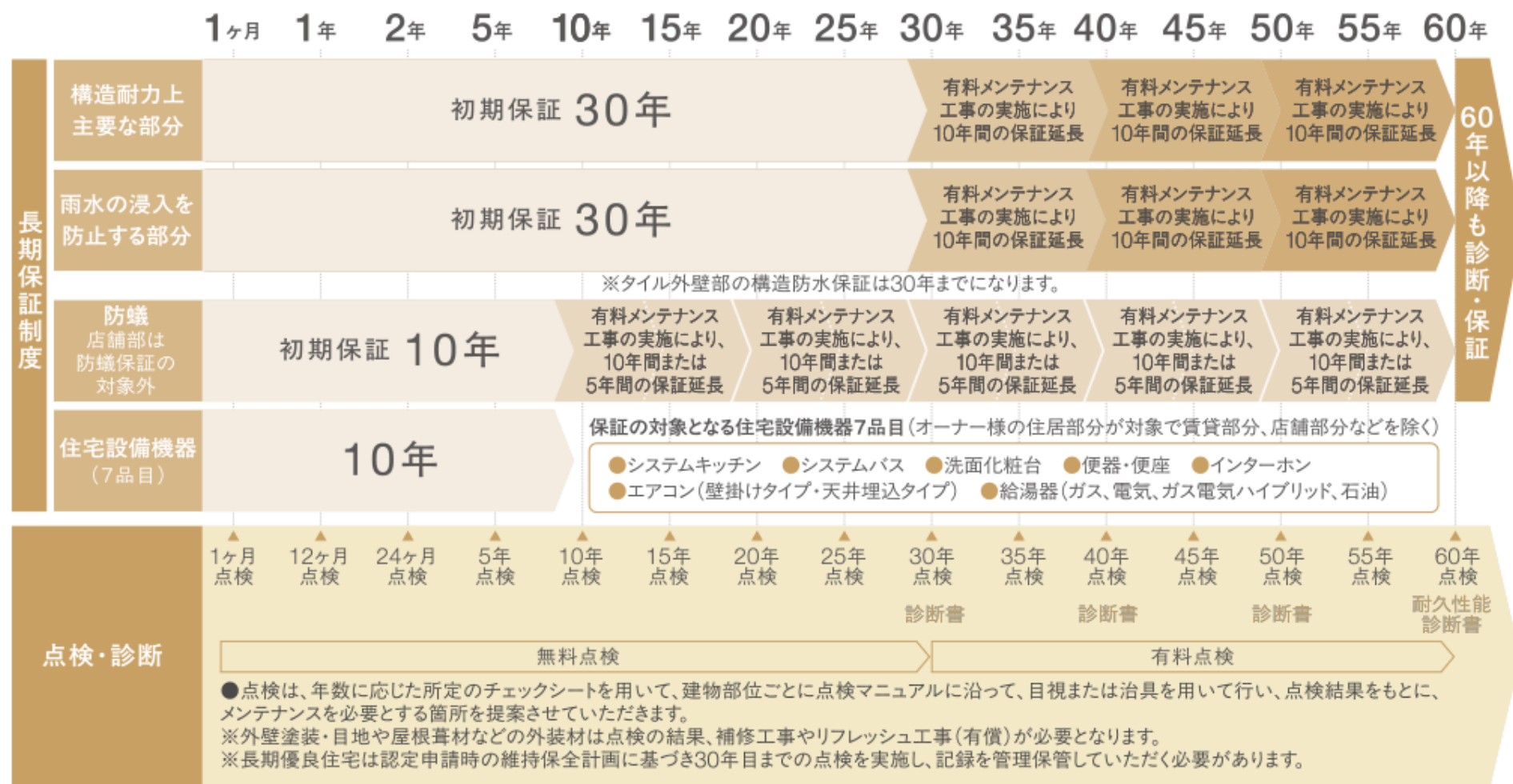
メリット4：固定資産税額の減額

- ・認定マンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額される

3. 民間事業者等における先行的取組

○一定期間（引渡しの日から30年間等）、無料点検を行うとともに、「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」等について不具合が発見された場合に保証を実施。

○保証期間の満了後も、点検・診断に基づく有料メンテナンス工事を実施した場合は、保証を延長可能。



スムストックの取組概要

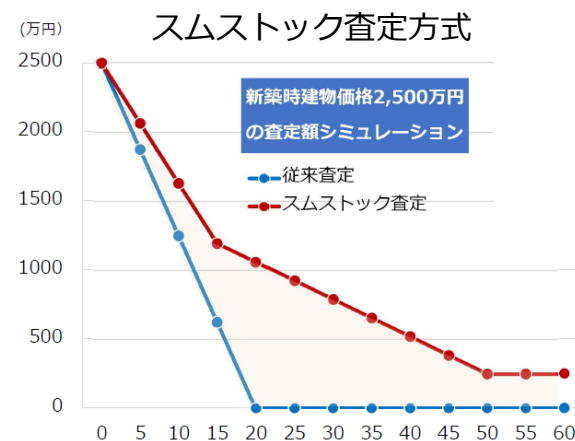
◆ 優良ストック住宅推進協議会は、2008年7月に設立

- 日本の既存（中古）住宅は築20年で建物価値が「0」となって 流通している状況に対し、**欧米のように、良質な既存住宅は築20年以降も適正な建物価値として評価され、流通される世の中を作りたい**という思いから、高品質・高耐久の住宅を提供している大手住宅メーカーにより設立
- 2017年10月に「一般社団法人」に改組、同年12月に「安心R住宅」の登録団体第1号となった。
- 現在は、正会員10社（住宅メーカー）と、準会員（系列の流通会社）、賛助会員（4社）で構成。
10社：旭化成ホームズ、住友林業、積水化学工業、積水ハウス、大和ハウス工業、トヨタホーム、パナソニックホームズ、ミサワホーム、三井ホーム、ヤマダホームズ

◆ スムストックの要諦

1) 「スムストック査定式」

- 建物価格を査定するため、独自の査定方式を行っている。具体的には、**「躯体・構造 50年、内装・設備 15年」とし、リフォーム工事や間取り、設備、状況なども細かく評価**、長期に、詳細にお客様に価格が説明できる査定式となっている（特許取得済）。2023年7月から「新査定式」に移行し、これから流通量が増えてくる「長期優良住宅」「ZEH」「V2H」等を加え、時代の先端を行く査定方法となっている。



2) 「3原則・3手法」

- 協議会に入会及びスムストックとして販売・流通するには、「3原則・3手法」が絶対条件。

■ 3原則とは

- 住宅履歴データベースの保有
- 新耐震基準レベルの耐震性能の保持
- 50年以上のメンテナンスプログラムの保有

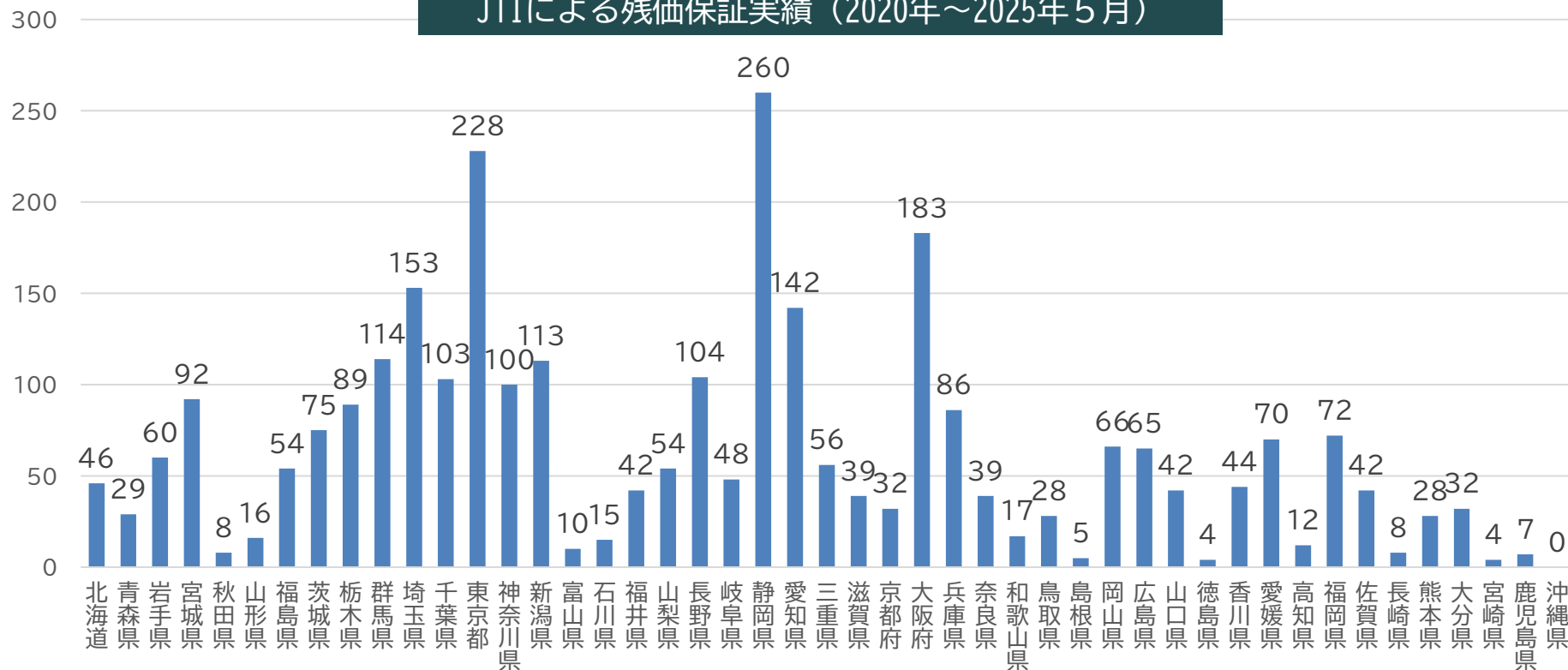
■ 3手法とは

- スムストック住宅販売士が、査定から販売まで行う
- スムストック査定方式で査定する
- 建物価格と土地価格を分けて表示する

残価保証の取組例

- 一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)は、長期優良住宅を対象に、住宅事業者の依頼を受けて残価保証の可否を査定して「残価設定型住宅ローン利用適合証明書」を発行。幅広い都道府県で実績があり、これまでに2,936件。
- 最大50年間にわたり維持管理を適正に行うことが、残価保証の条件となっている。
 - ※ 当該残価保証は、JTI指定金融機関の残価設定型住宅ローン又は一般的な住宅ローンの将来におけるJTI指定金融機関での残価設定型住宅ローンへの借換えにおいて活用される。
 - ※ 残価設定型住宅ローンとは、退職等で将来収入が減少したときに備え、借入額や条件に基づいて設定される残価設定月以降ならいつでも、① ローン返済が大幅に圧縮された死亡時一括償還型の新型リバースモーゲージに転換させることのできる返済額軽減オプションと、② ローンの残高と同額で土地・建物をJTI又はJTIの指定する法人に買い取らせることができる買取オプションという、2つのオプションが付いたJTIの指定金融機関が提供する住宅ローン

JTIによる残価保証実績 (2020年～2025年5月)



残価設定型住宅ローンの供給促進のための住宅融資保険制度について

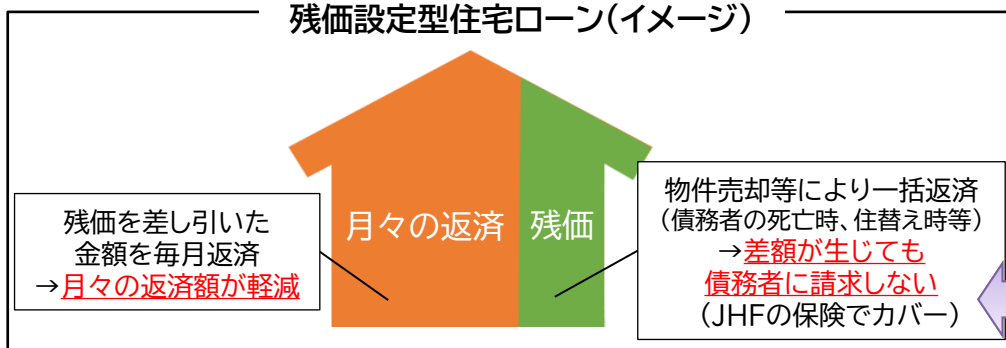
背景

- 住宅価格の上昇を受け、住宅ローンの返済期間が長期化する傾向にある一方で、将来の返済不安が課題となっている。
- 長期優良住宅等の将来的な住宅の価値に着目して、月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進が必要。

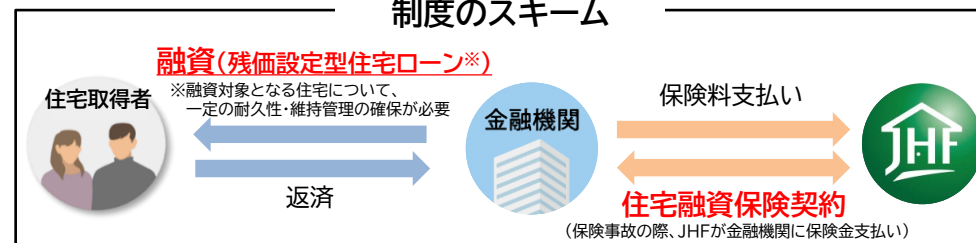
施策の概要

- 「残価設定型住宅ローン」とは、将来的な住宅の価値(残価)に着目し、借入金額から住宅の残価を差し引いた金額を返済する仕組み。月々の返済負担を軽減可能。
- 住宅金融支援機構(JHF)において残価設定型住宅ローンに対応した保険制度を創設。残価の未回収リスクを引き受け、民間金融機関の取組を支援。

残価設定型住宅ローン(イメージ)

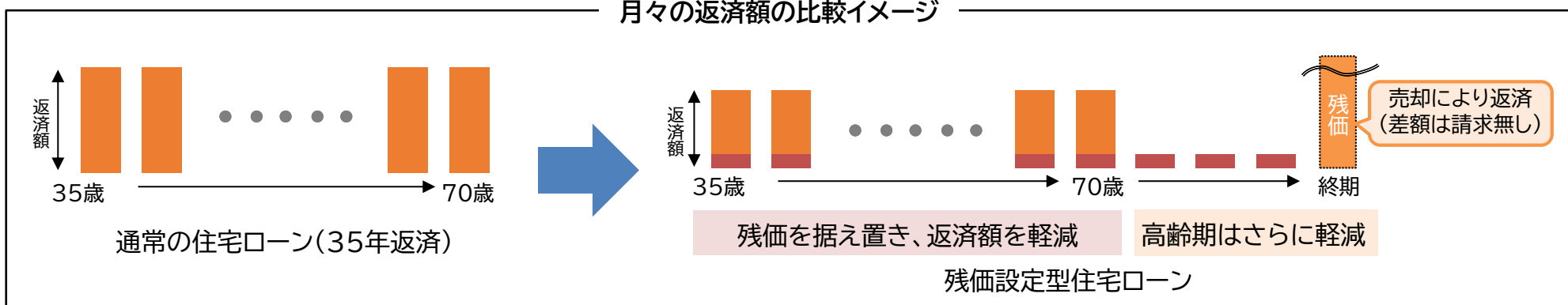


制度のスキーム



R7補正予算: JHFの新たな保険制度の創設に必要な出資金を計上

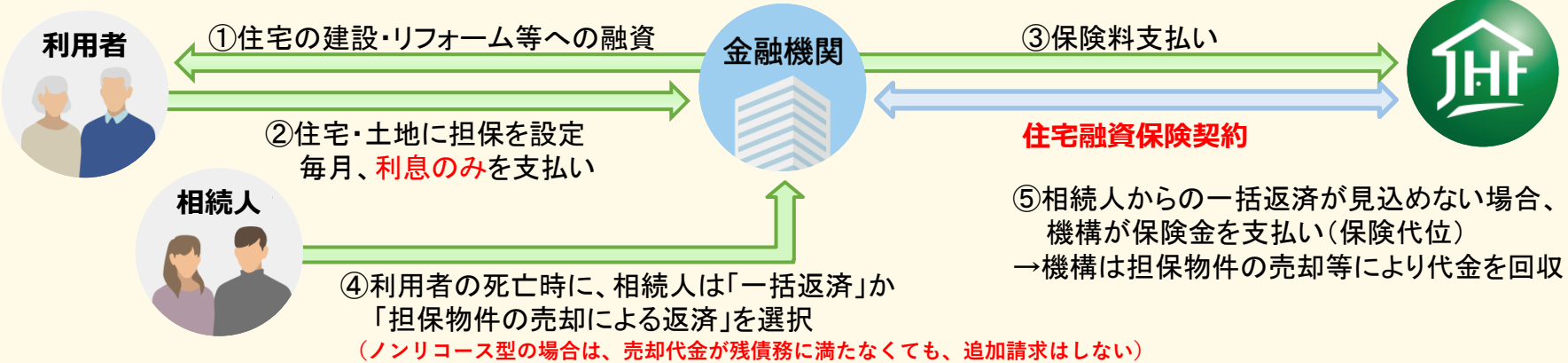
月々の返済額の比較イメージ



制度の概要

- 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関において、高齢者を対象とした住宅ローンとして、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済（担保物件の売却代金など）する方式の「リ・バース60」を展開。
- 近年は、高齢者のニーズが高い商品として、利用実績・取扱金融機関ともに大幅に増加。

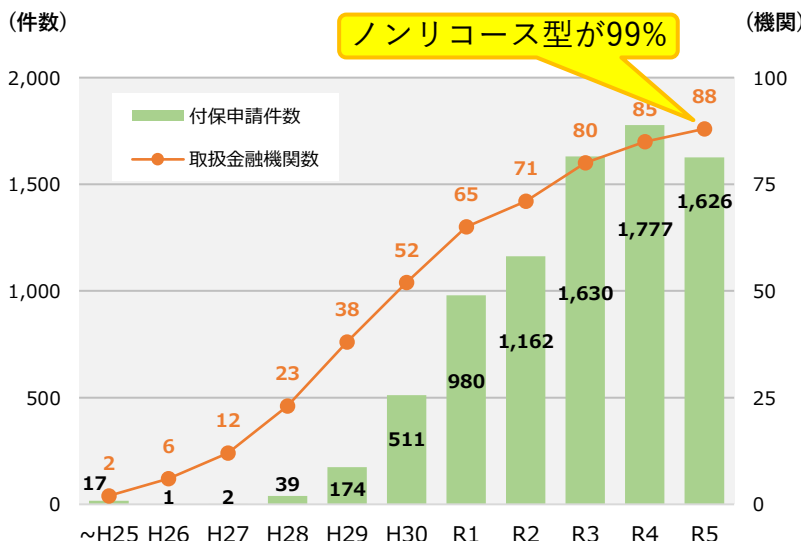
住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency



■対象となるローン

対象者	満 60 歳以上※1
資金用途	・自ら居住する住宅の建設・購入資金 (H27.4~) ・リフォーム資金 (H21.6~) ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金※2 (H23.10~) ・住宅ローンの借換資金 (H27.10~) ・親世帯による子ども世帯の住宅取得の支援 (H28.4~)
填補率	10 割

■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



※1 融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合、担保掛目の上限は担保評価額の30%以内。
※2 住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。

※証券化支援事業の枠組みにより、【リ・バース60】全期間固定金利タイプを令和7年1月より開始。

○ 住宅金融支援機構においては、マンションのライフサイクルに応じて管理組合を金融面からバックアップするための制度として、修繕積立金の運用をサポートする利付債券の発行や、大規模修繕・建て替えの工事費用に対する融資を行っている。

大規模修繕への備え

→

大規模修繕時の支援

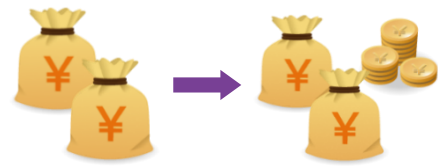
→

建て替え時の支援

修繕積立金の計画的な積立をサポート

【マンションすまい・る債】

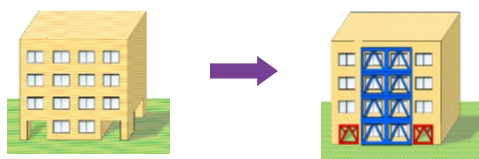
将来の大規模修繕に備え、修繕積立金の計画的な積立てを支援します。



共用部分の大規模修繕に

【マンションすまい・る融資】

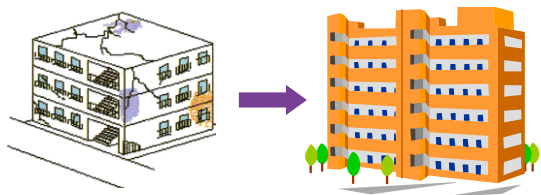
大規模修繕工事や耐震化工事等の費用をご融資します。



まちづくり融資

(マンション再生への融資)

高経年マンションの再生に関する費用を再生組合にご融資します。



	利付債券	融資	
	マンションすまい・る債	マンションすまい・る融資 (マンション共用部分リフォーム融資)	まちづくり融資 (短期事業資金)
利用者	管理組合	管理組合※2	再生組合等
用途	修繕積立金の運用	共用部分の修繕費	建設工事費、調査設計計画費 等
償還期間	10年利付債券 (R8年度債券の利率 2.000%※1)	10年以内※3	竣工後2年以内
限度額	—	10割	10割
金利(R8.4)	—	1.51% (10年以内) 1.74% (20年以内) 2.45% (35年以内)	1.39%

※1: 管理計画認定を取得したマンションの場合は、2.100%、民間評価制度で一定以上の評価を取得したマンション(マンション管理適正評価制度の★4つ以上又はマンション管理適正化診断サービスのS評価の取得)の場合は、2.050%。
※2: 管理組合が行う共用部分の修繕に際して、区分所有者が負担する一時金についても対応可能。
※3: 耐震改修等を行う場合は20年まで延長(耐震改修等を行う場合で、管理計画認定を取得している場合は35年まで延長)。

（関連情報）改正長期優良住宅法等の 施行状況等

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

(R3.5.28公布
R4.10.1全面施行)

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 (2008-2019)	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	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(※0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

法案の概要

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>
※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

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

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)

【長期優良住宅の認定基準】



- <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

※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

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
- 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与

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>
<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

【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

(KPI) 認定長期優良住宅のストック数 113万戸(R1) ⇒ 約250万戸(R12)

①認定対象等の拡大等

- 新築の共同住宅等の認定件数は令和4年度以降増加しているものの、令和7年度において2.4%と、一戸建ての住宅※と比較して低い状況。
- 既存住宅認定については、認定件数は増加しているものの、特に共同住宅等において実績は少ない状況。

※一戸建ての住宅の令和7年度実績：155,838戸（49.8%）

改正事項

1. 共同住宅関係

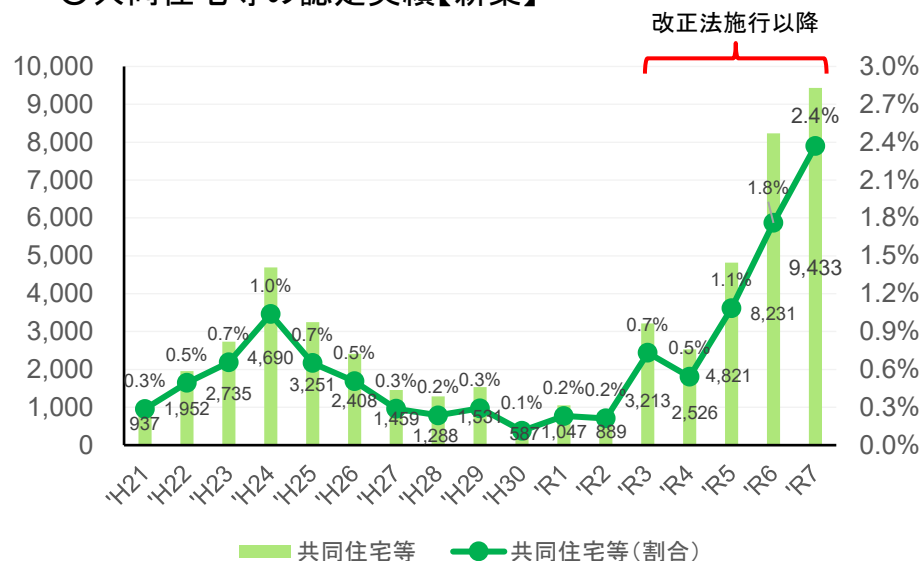
- 管理組合が一括して認定を受ける仕組み（住棟認定）に変更し、手続を合理化【R4.2施行】
- 共同住宅の認定基準の合理化【R4.10施行】
 - ・ 規模の基準の合理化（55㎡→40㎡）
 - ・ 一定の基準を満たすRC造、SRC造住宅にあっては、耐震性に係る認定基準を耐震等級1に緩和

2. 既存住宅関係

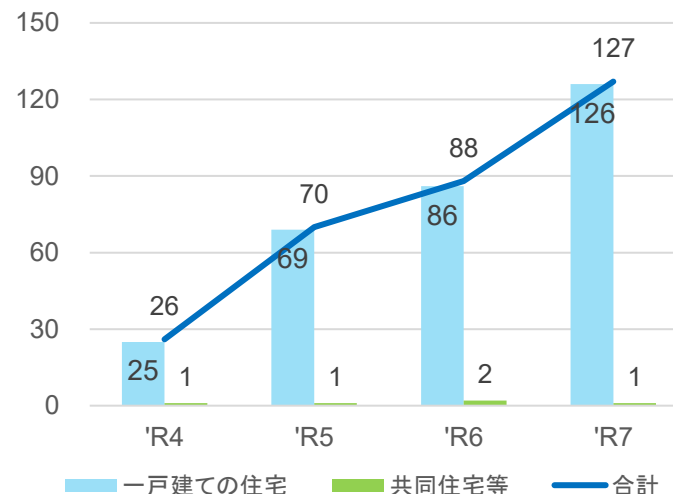
- 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【R4.10施行】

施行状況

○共同住宅等の認定実績【新築】



○ 認定実績【既存】



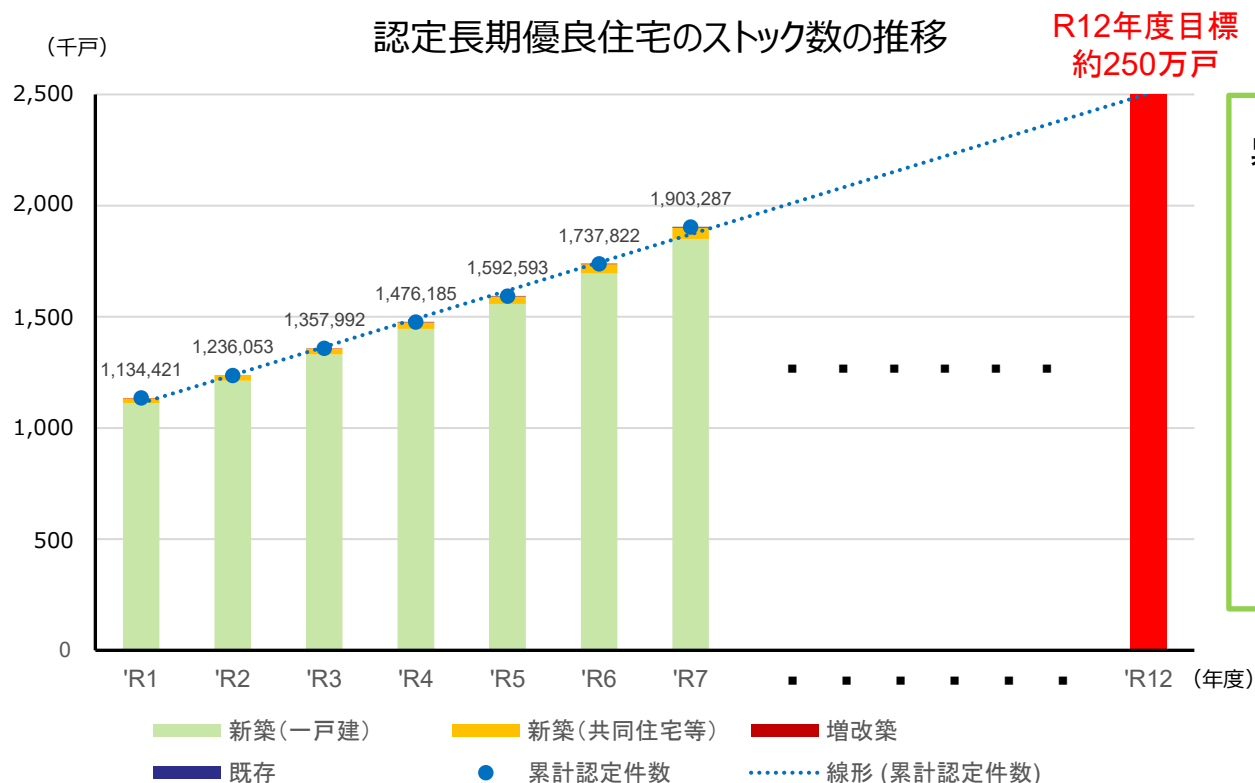
(参考)KPIの達成状況

- 令和4年度以降、長期優良住宅の認定件数は増加しており、令和7年度末で認定長期優良住宅のストック数は約190万戸となっている。
- 仮に現在のペースで認定が進むと仮定すると、令和12年度末には認定長期優良住宅のストック数は約250万戸となり、法改正時のKPIを達成できる見込み。

【目標・効果】

優良な住宅ストック形成、住宅の円滑な取引環境の整備を通じて、質の高い既存住宅の流通を促進

(KPI) 認定長期優良住宅のストック数 113万戸(R1) ⇒ **約250万戸(R12)**



累計認定実績 (令和8年3月末現在)

【新 築】 **1,901,046戸**

(一戸建ての住宅 1,850,048戸
共同住宅等 50,998戸)

【増改築】 **1,930戸**

(一戸建ての住宅 1,831戸
共同住宅等 99戸)

【既 存】 **311戸**

(一戸建ての住宅 306戸
共同住宅等 5戸)

③頻発する豪雨災害等への対応

- ・長期優良住宅法第6条第4項の「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」について、当該規定に係る区域を定めている所管行政庁（全442行政庁）は、414行政庁

①認定を行わないことを基本とする区域 **411行政庁が区域を定めている** ※②③と重複あり

○長期優良住宅法に係る基本的な方針告示で例示している区域ごとの運用状況 ※重複あり

- ✓ 土砂災害特別警戒区域 **（411行政庁が指定）** ✓ 地すべり防止区域 **（355行政庁が指定）**
- ✓ 急傾斜地崩壊危険区域 **（359行政庁が指定）**

※その他に**13行政庁**が「その他長が必要と認める区域」を該当する区域として定めている

※所管行政庁によっては、上記区域内であっても指定解除等が予定されている場合には、認定ができることとしている

②認定を行わない、または、認定に当たり必要な措置を求めることができる区域 **256行政庁が区域を定めている**

○長期優良住宅法に係る基本的な方針告示で例示している区域ごとの運用状況 ※重複あり

※①③と重複あり

- ✓ 浸水被害防止区域 **（65行政庁が指定）** ✓ 災害危険区域 **（256行政庁が指定）**
- ✓ 津波災害特別警戒区域 **（63行政庁が指定）**

※その他に**1行政庁**が「出水のおそれのある区域」を該当する区域として定めている

○認定に当たり必要とされている主な措置の例

- ✓ 区域の解除が見込まれている ✓ 崩壊等に対する対策工事が行われている
- ✓ 長がやむを得ないと認める場合 ✓ 条例の規定に適合している場合 など

③認定に当たり必要な措置を求めることができる区域 **25行政庁が区域を定めている** ※①②と重複あり

○長期優良住宅法に係る基本的な方針告示で例示している区域ごとの運用状況 ※重複あり

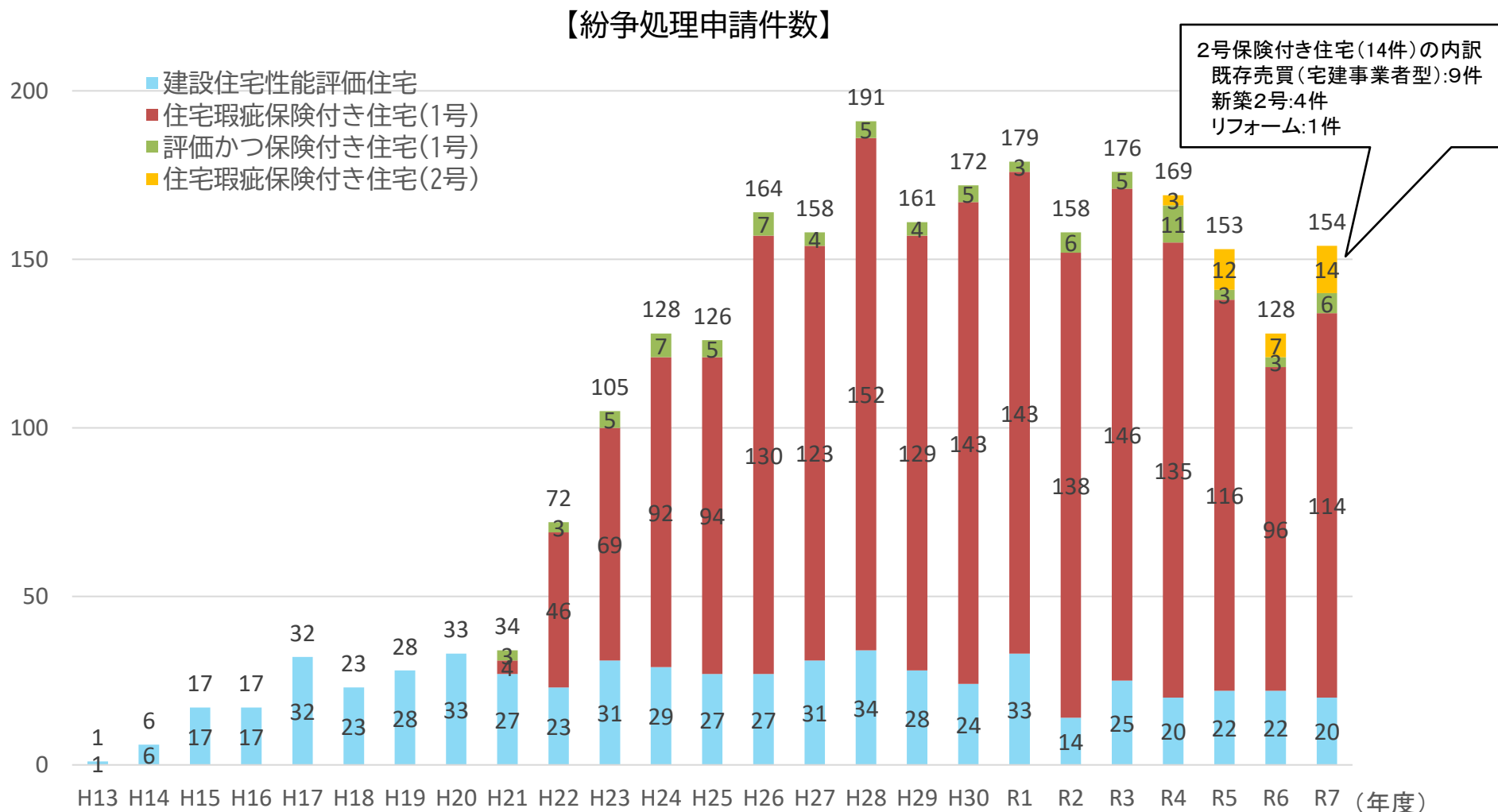
- ✓ 津波災害警戒区域 **（13行政庁が指定）** ✓ 土砂災害警戒区域 **（24行政庁が指定）**
- ✓ 洪水浸水想定区域 **（22行政庁が指定）** ✓ 雨水出水浸水想定区域 **（14行政庁が指定）**
- ✓ 高潮浸水想定区域 **（18行政庁が指定）** ✓ その他自然災害のリスクが想定される区域 **（1行政庁が指定）**

○認定に当たり必要とされている主な措置の例

- ✓ 自然災害のリスクに応じて必要な防止策等が講じられている など

④住宅紛争処理制度の拡充

- 令和4年10月1日から対象となった**2号保険付き住宅の紛争処理は令和7年度は14件申請。**
- 令和7年度の住宅紛争処理の申請件数は154件で、前年度と比較すると増加した。



出典:『住宅相談統計年報2026』(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)および(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

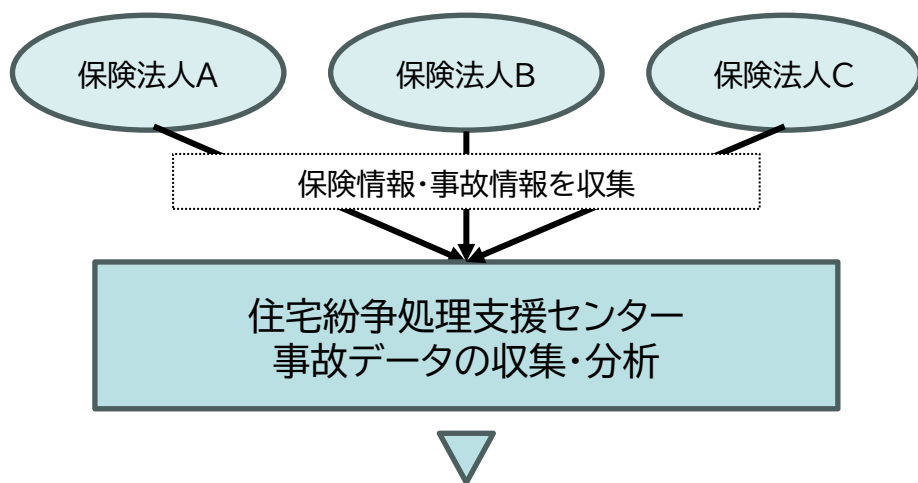
⑤住宅紛争処理支援センターの機能強化

- 令和3年の法改正により、「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」が業務として追加され、同年9月より**保険法人が保有する事故データの収集・分析を開始し、住宅に係るトラブルの体系化や要因等の整理などの調査研究を実施。**
- 住宅取得者向け、住宅事業者向けにポイントをとりとまとめ、住宅紛争処理支援センターのホームページ等を通じて一般にも広く提供。

【法改正前】

・もともと紛争処理支援センター内に「電話相談等情報」・「評価書等級」・「負担金」に関するデータ蓄積はなされていたものの、各瑕疵保険法人が所有する「**保険事故情報**」「**保険基礎情報**」に関する**データ蓄積が不十分**であり、データを瑕疵の発生予防や周知に生かしていない状況であった

【法改正後】



**分析を元に、住宅取得者・住宅事業者向けの
注意喚起・対策の紹介等を実施**

【住宅取得者向け資料の例】

(住宅部位ごとの雨漏りの危険性と、その低減策について紹介)

