資料２

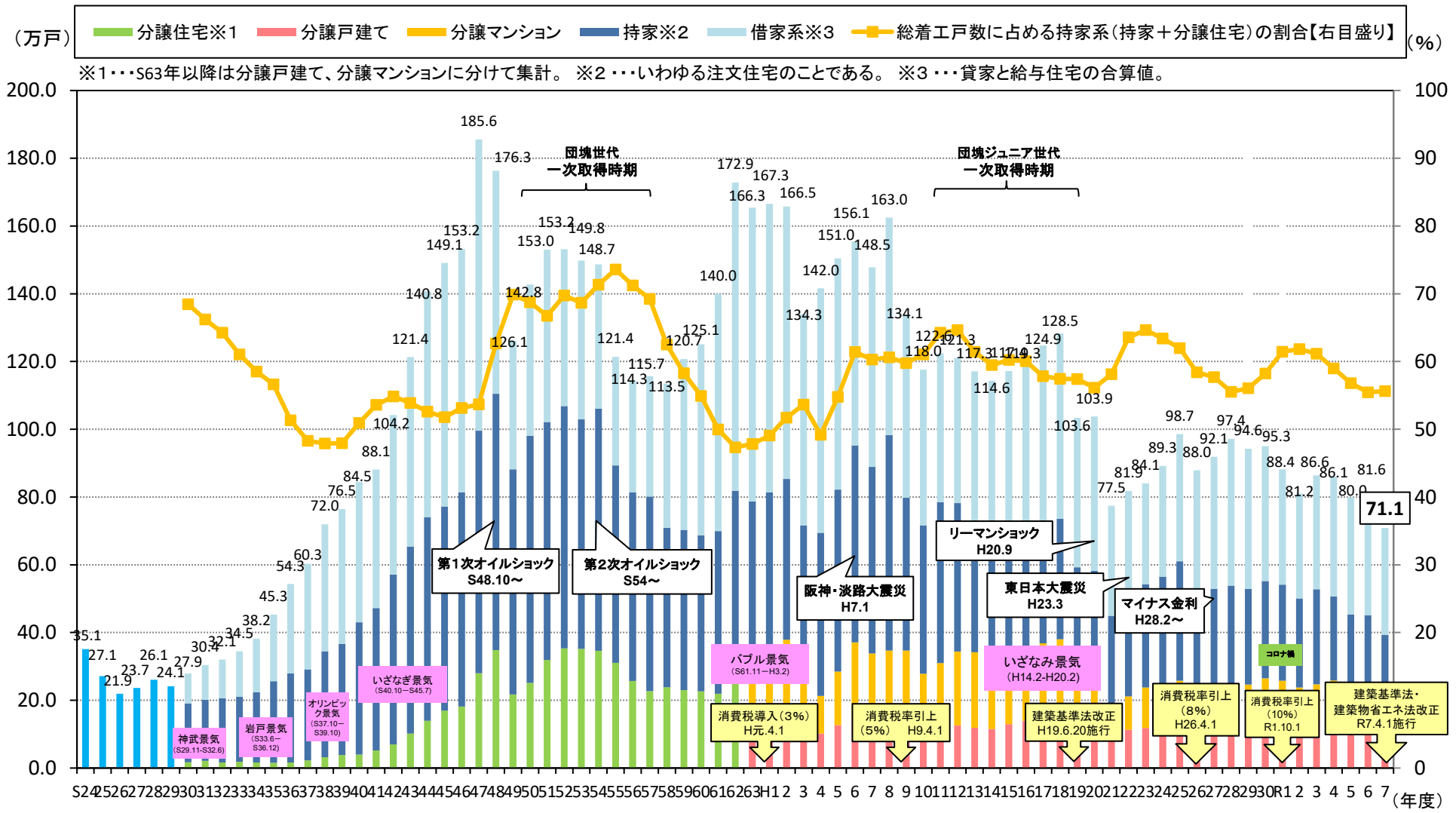
住宅の維持保全・流通に関する現状について

1．検討の背景

新設住宅着工戸数の推移【長期】（年度）

国土交通省

○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。

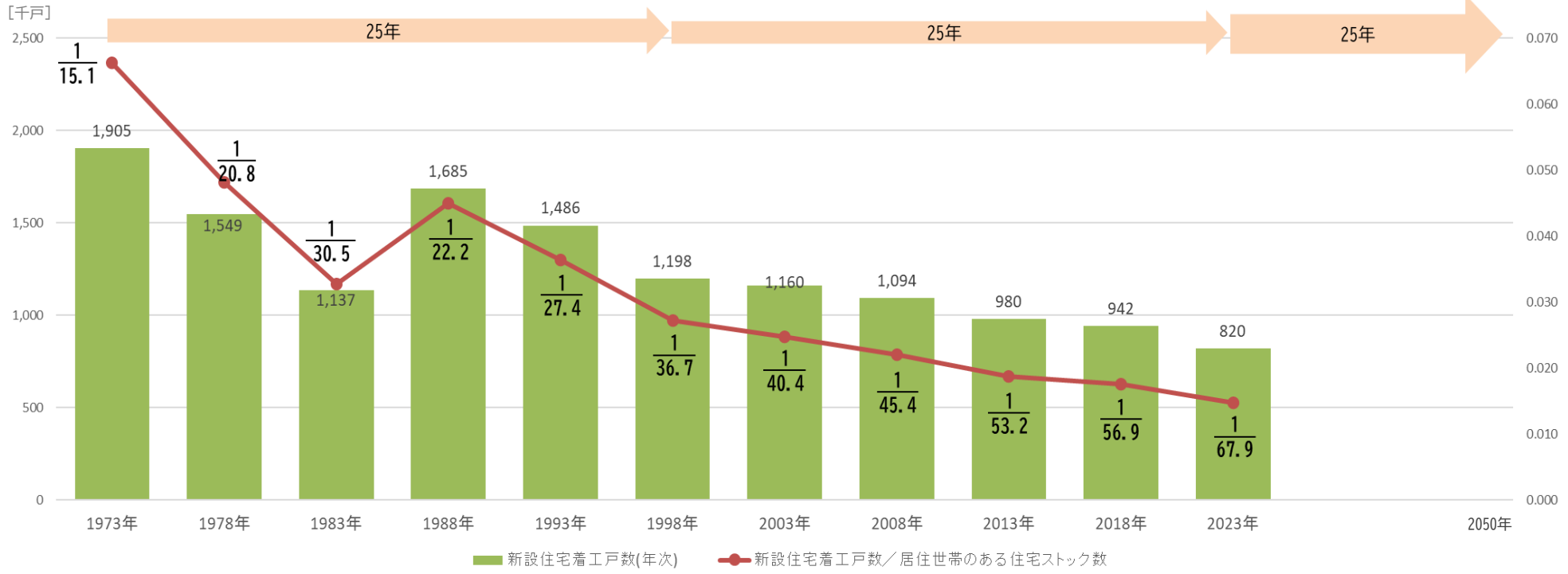
（資料）住宅着工統計（国土交通省）

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

国土交通省

○ 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」の関係を見ると、**1973年**では**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年では約1/40、更に25年後の**2023年**では**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
$\frac{C}{B}$	$\frac{1}{15.1}$	$\frac{1}{20.8}$	$\frac{1}{30.5}$	$\frac{1}{22.2}$	$\frac{1}{27.4}$	$\frac{1}{36.7}$	$\frac{1}{40.4}$	$\frac{1}{45.4}$	$\frac{1}{53.2}$	$\frac{1}{56.9}$	$\frac{1}{67.9}$



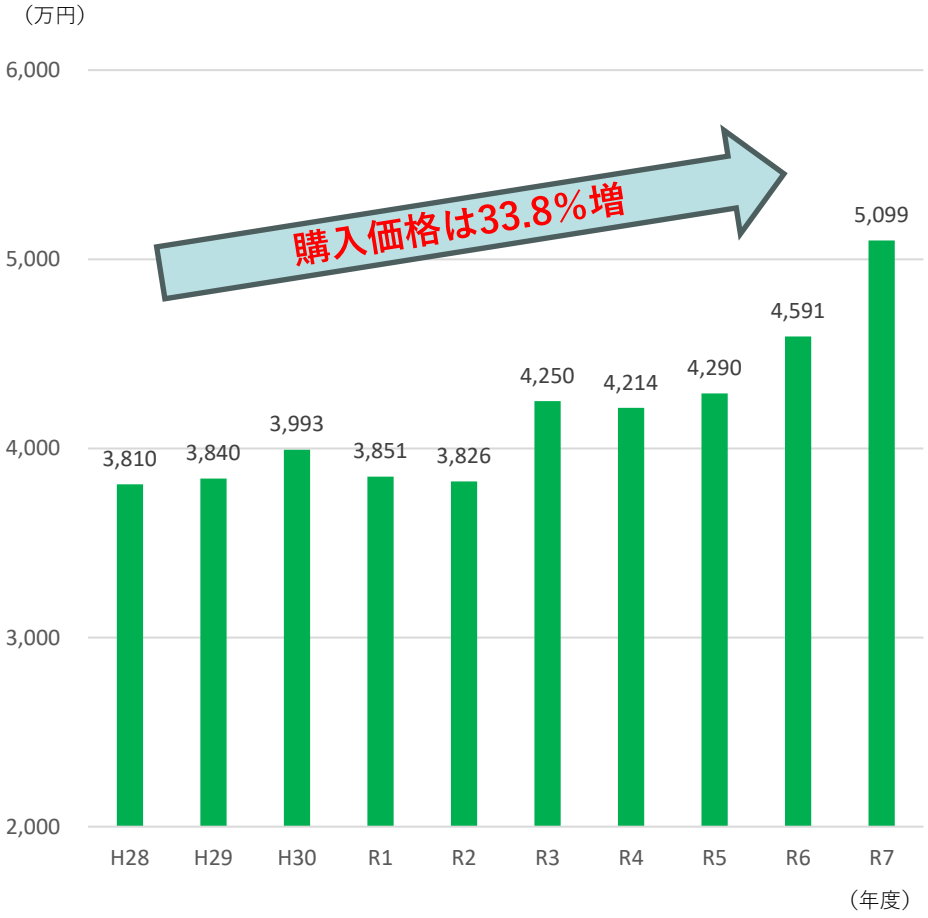
出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5年）、国土交通省「住宅着工統計」

新築住宅購入価格の推移

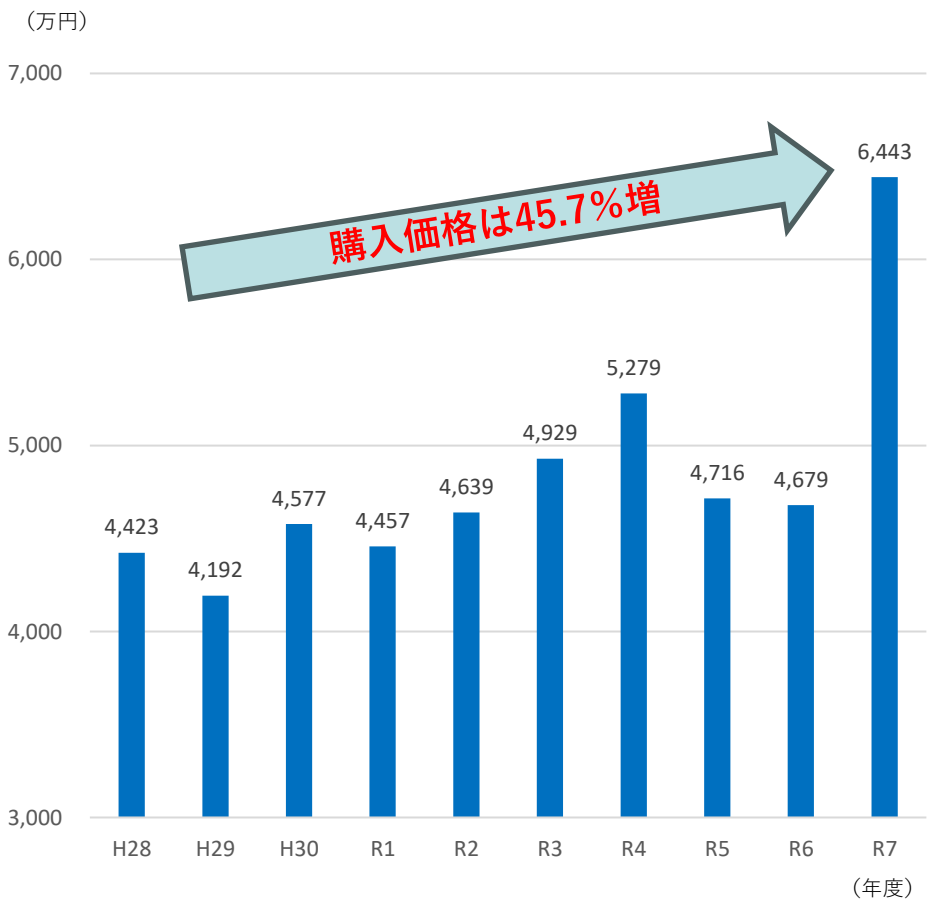
国土交通省

○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

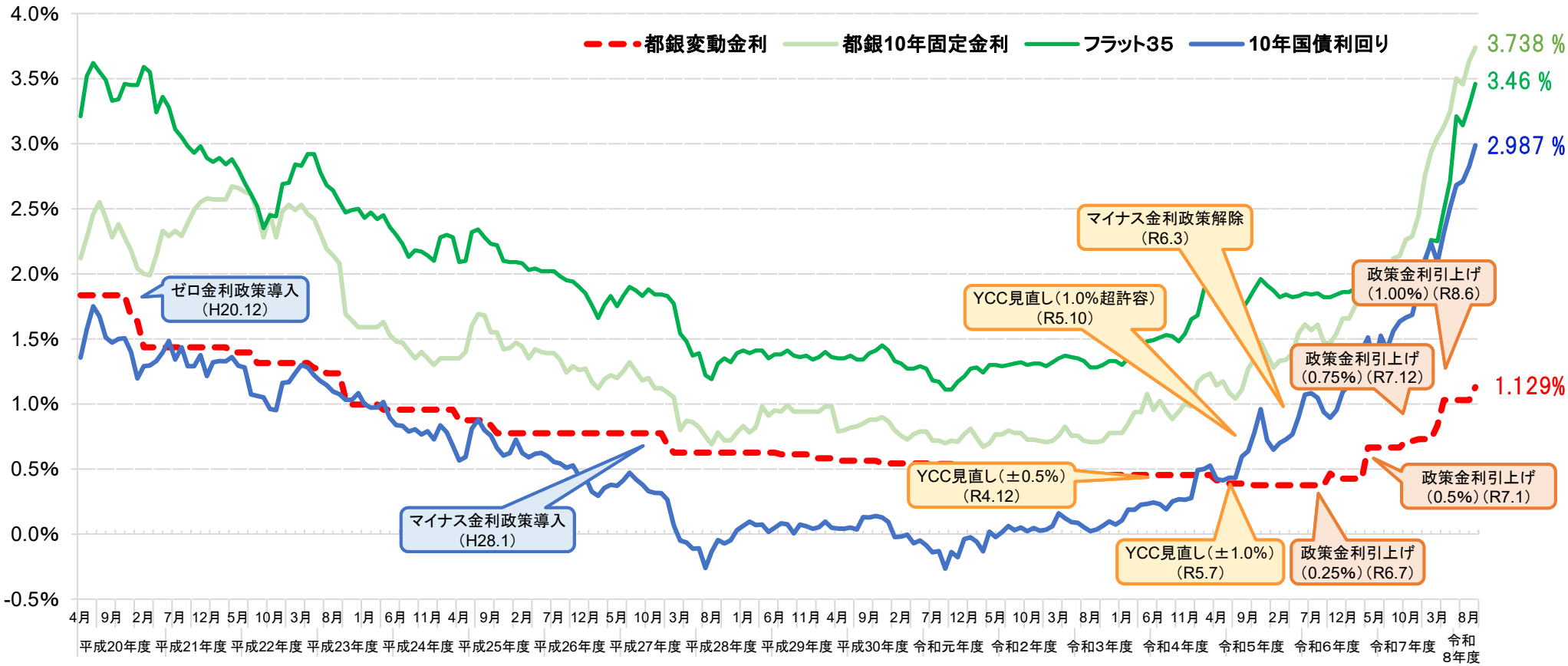


出典：国土交通省「住宅市場動向調査」（令和７年）（三大都市圏）
（注）三大都市圏は、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県

住宅ローン金利の推移

国土交通省

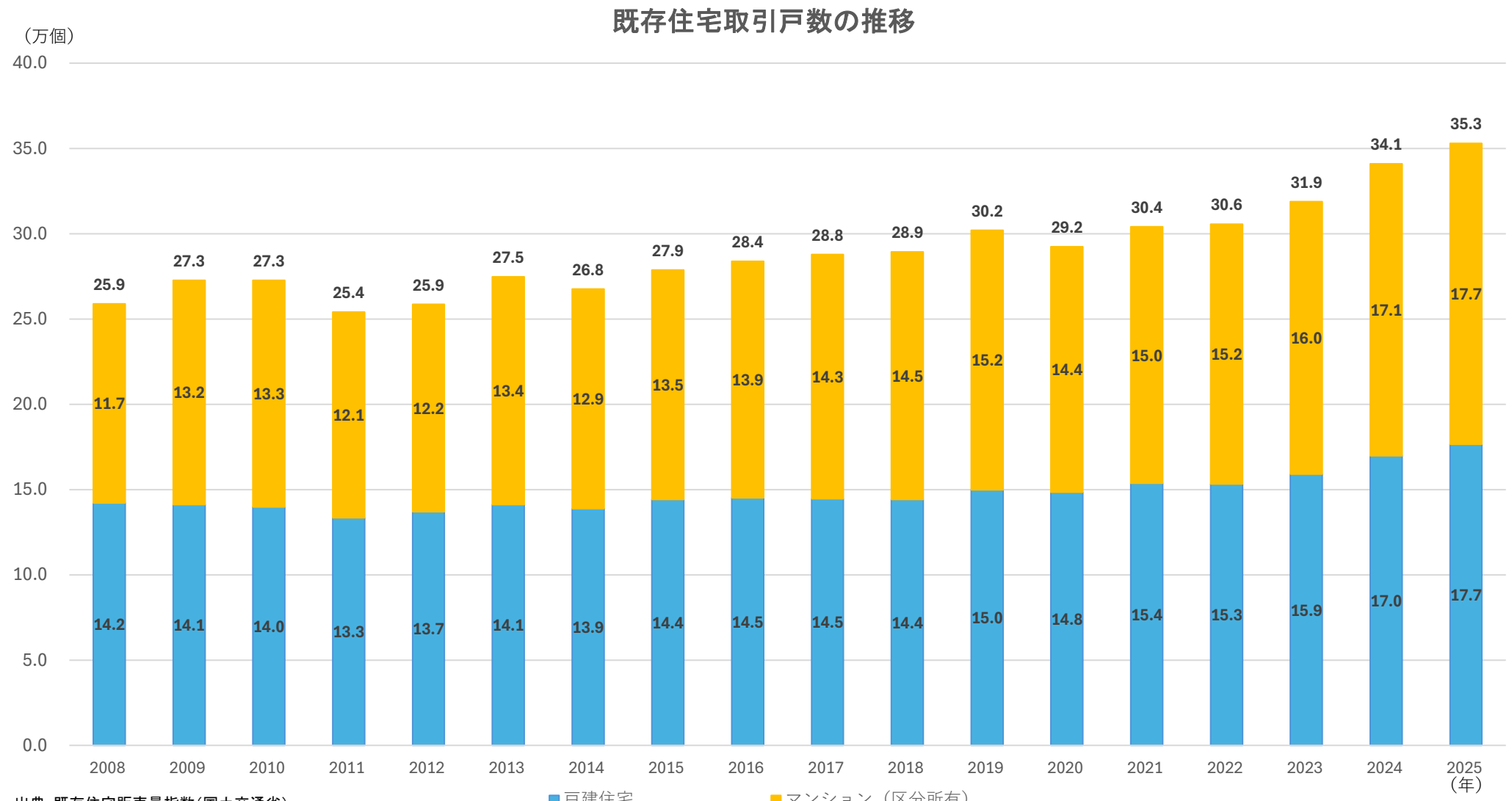
○　日銀の金融政策の変更に伴い、R4頃から長期金利（10年国債利回り）が上昇。この結果、**10年国債利回りと連動する※フラット35金利も上昇**。
○　日銀は、マイナス金利政策の解除（令和6年3月）以降、政策金利の引上げを断続的に実施。民間金融機関においても、**住宅ローンの変動金利を引き上げる動き**が見られるようになっている。



既存住宅流通量の推移（戸建住宅・マンション）

国土交通省

○ 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%）

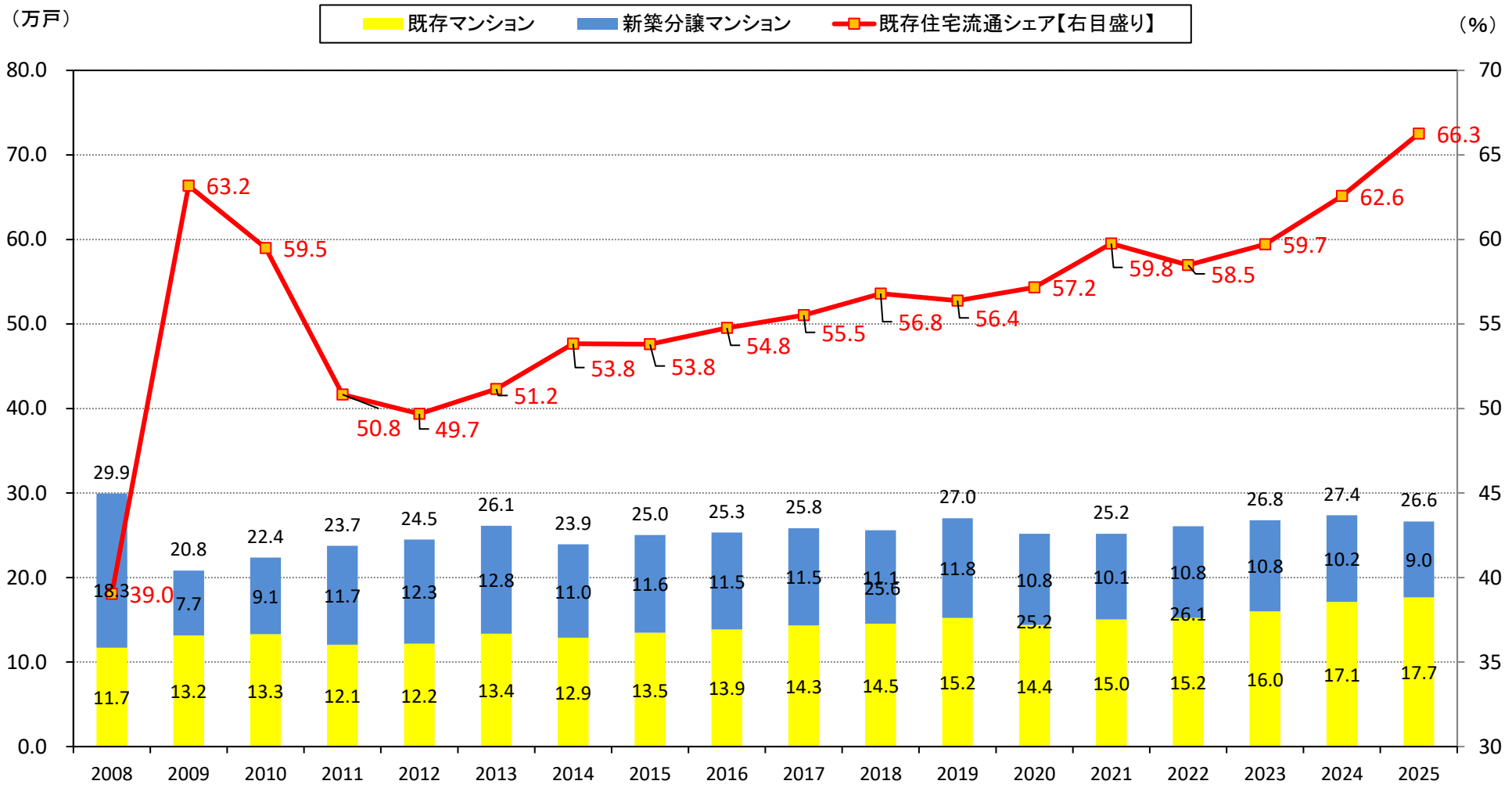


出典：既存住宅販売量指数（国土交通省）

既存住宅流通量の推移（マンション）

国土交通省

○ マンションの**新築分譲が逓減**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%）。

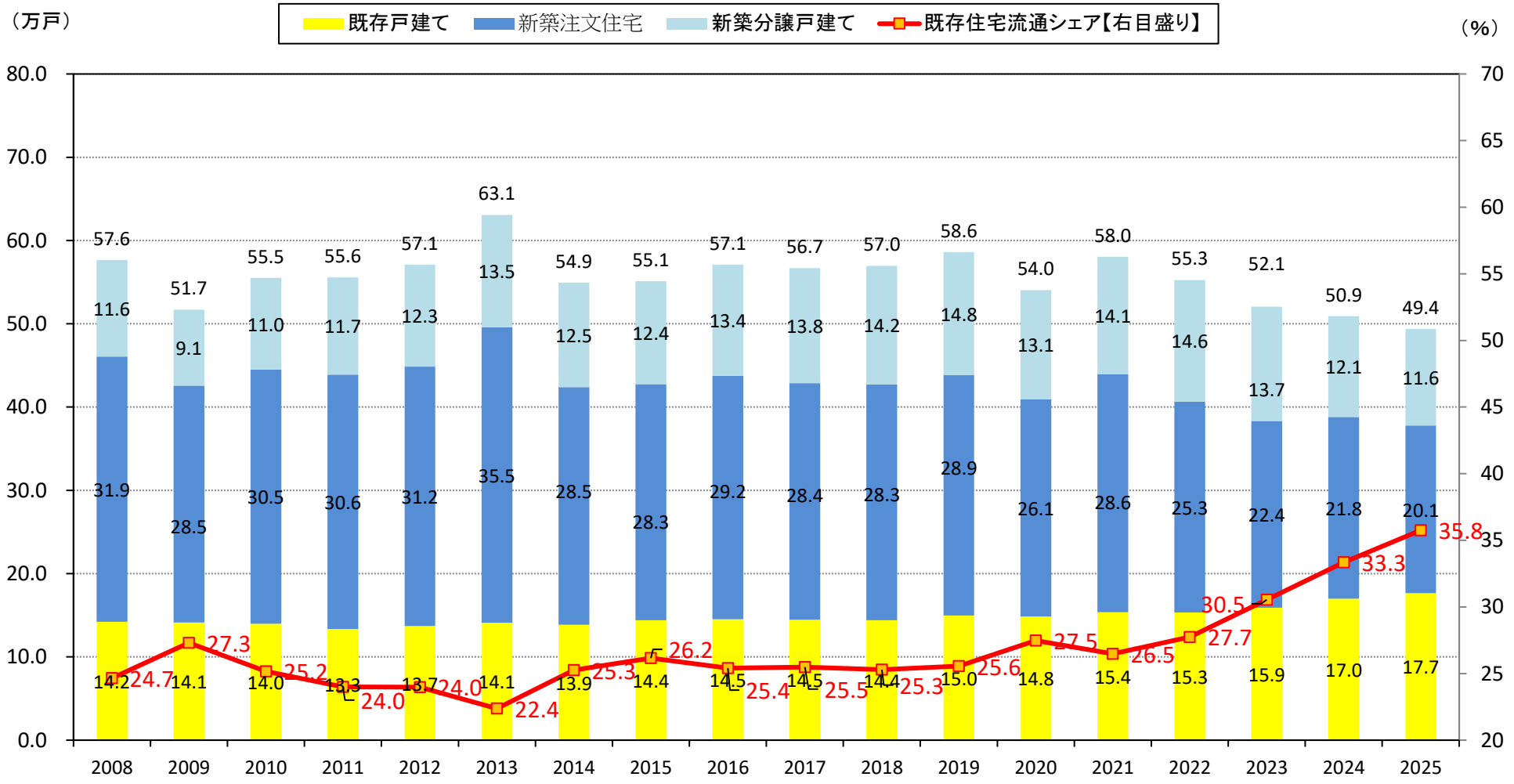


出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

既存住宅流通量の推移（戸建住宅）

国土交通省

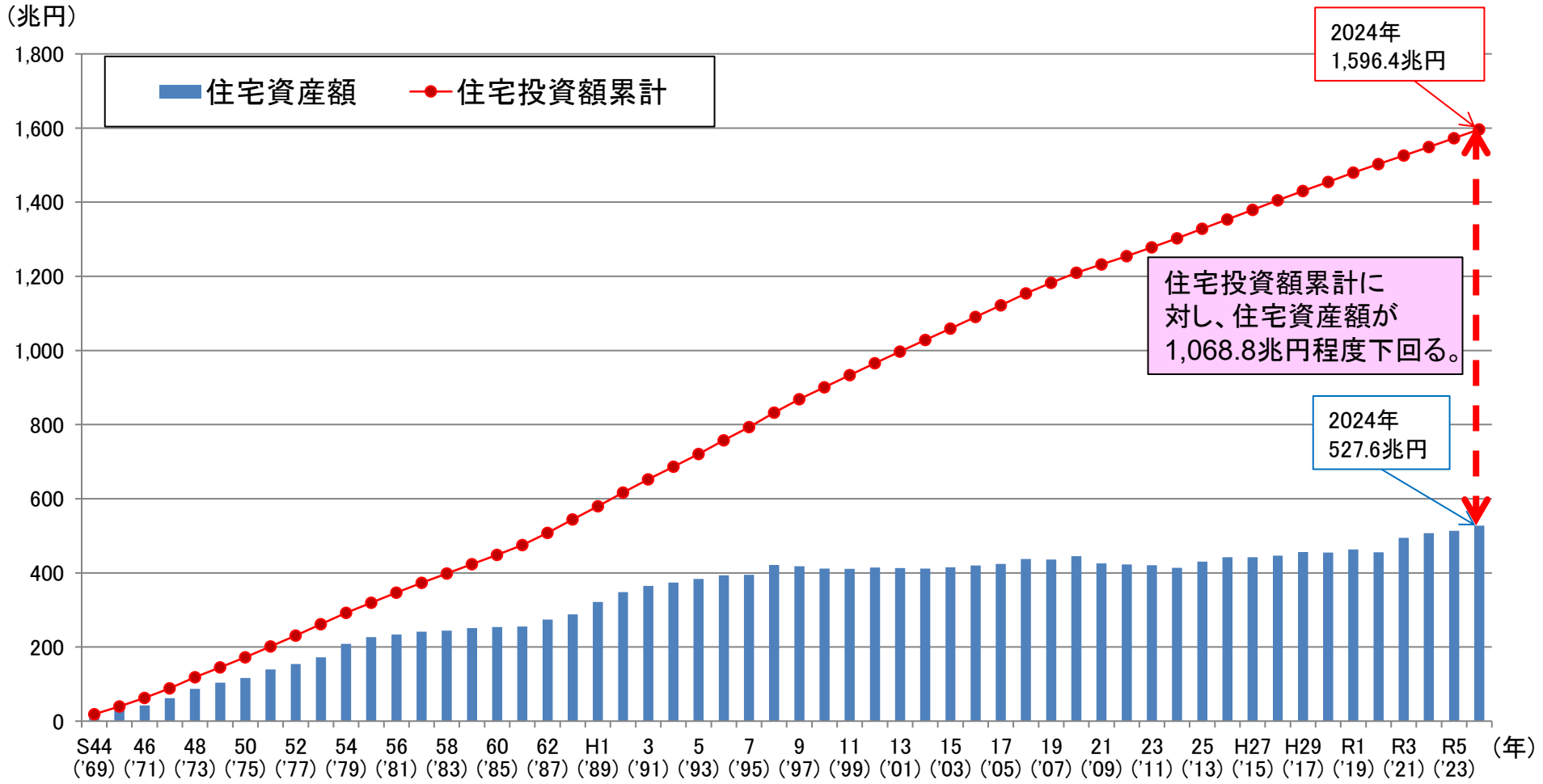
○ 戸建て住宅の**注文住宅、新築分譲ともに減少傾向**である一方、**既存住宅流通は近年増加**しており、既存住宅流通量のシェアは直近で**約4割**。
この10年間で9.6P上昇(2015年 26.2% → 2025年 35.8%)。



出典：国土交通省「既存住宅販売量指数」、「住宅着工統計」

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。

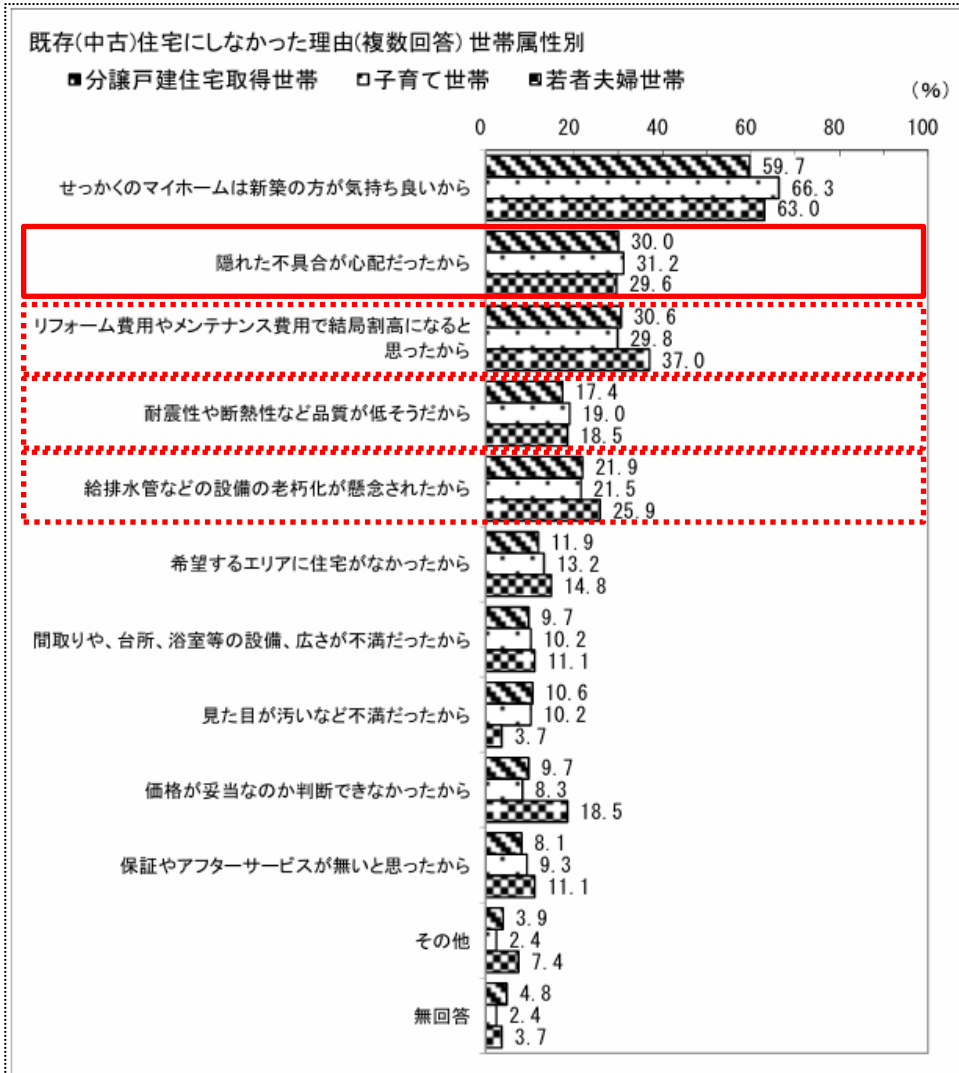


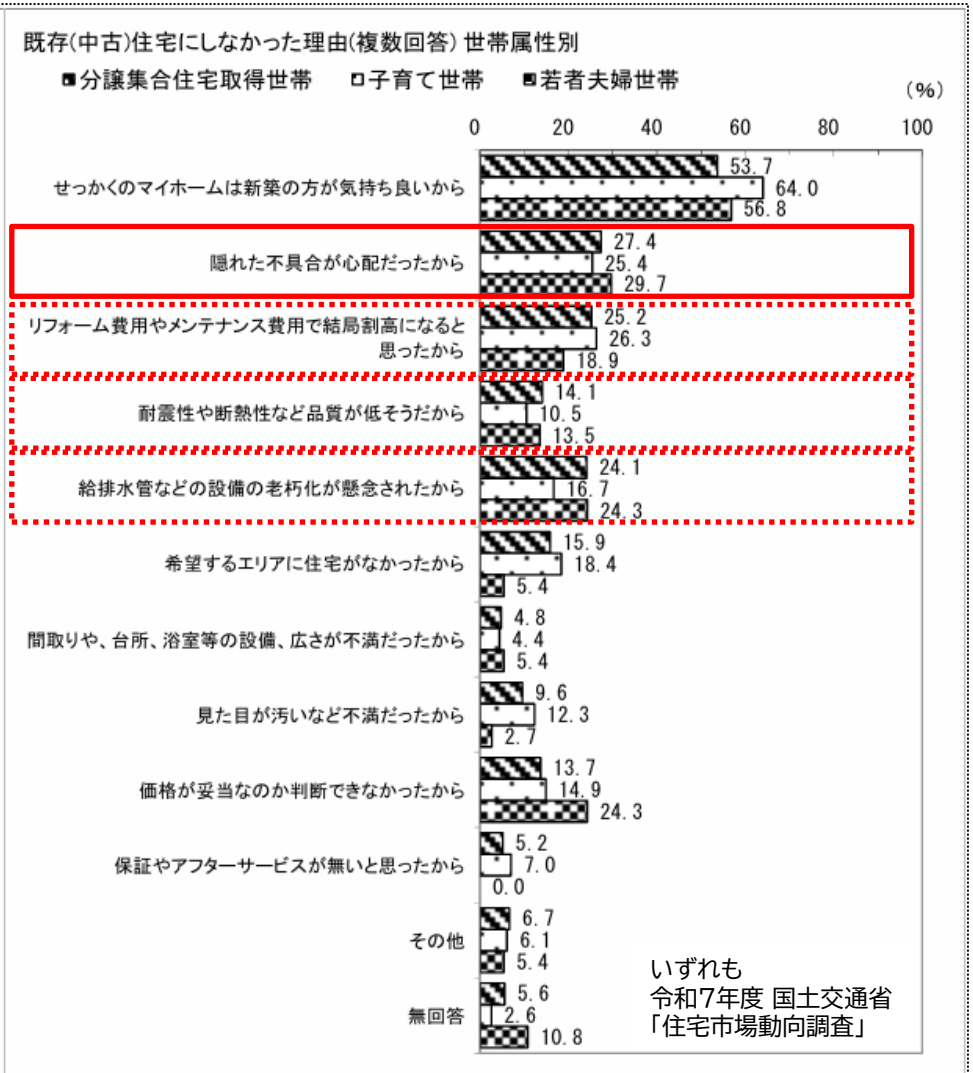
（資料）国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成
※住宅投資額（実質）及び住宅資産額（名目）の平成5(1993)年以前のデータは、平成23(2011)年基準をもとに推計
※昭和44(1969)年以前は統計がないため、昭和44(1969)年以降の累積

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）

国土交通省

○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。





いずれも
令和7年度 国土交通省
「住宅市場動向調査」

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

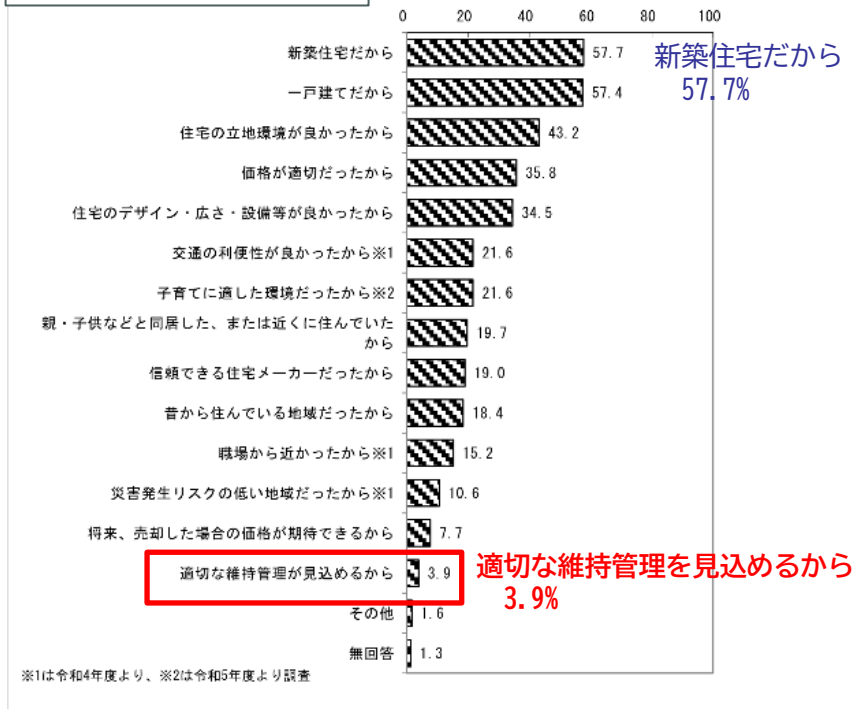
住宅の選択に係る消費者の意識（住宅の選択理由）

国土交通省

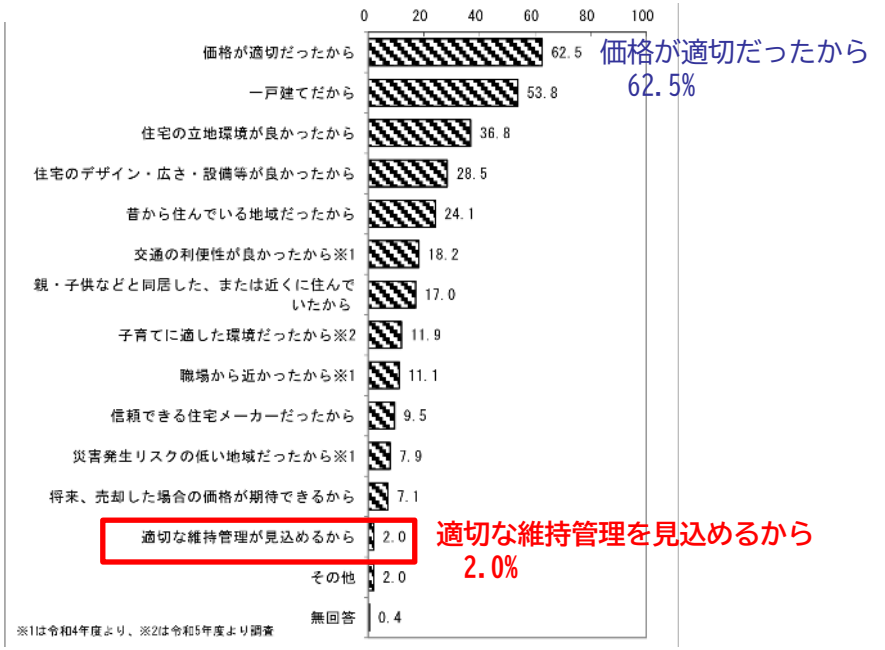
○戸建住宅を購入した消費者に「住宅の選択理由」についてアンケートを取ったところ、「**適切な維持管理が見込める**」ことを挙げた者の**割合は少ない状況**。

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

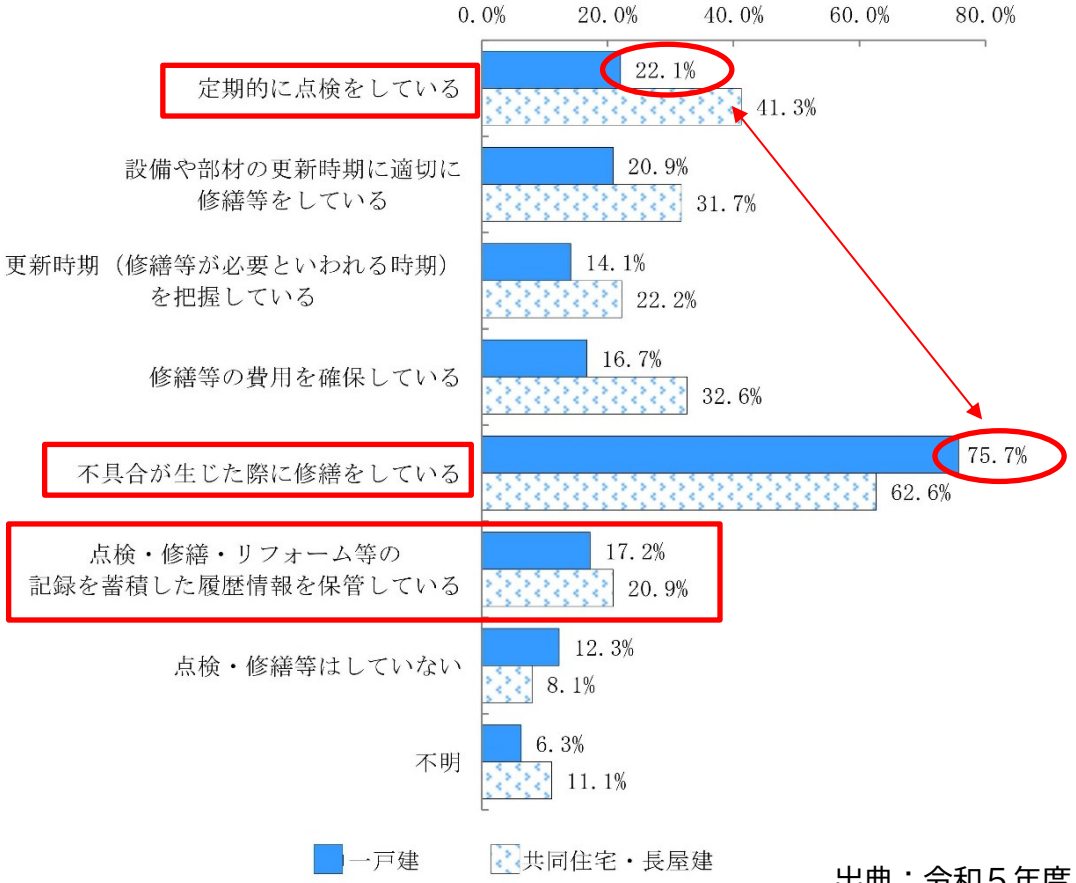


出典：令和７年度 住宅市場動向調査報告書

住宅の選択に係る消費者の意識（住宅の維持管理方法／履歴情報保管の有無）

○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。

持ち家に住む世帯の建て方別の維持管理方法



出典：令和５年度 住生活総合調査

新たな住生活基本計画（全国計画）

国土交通省
令和8年3月27日閣議決定

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

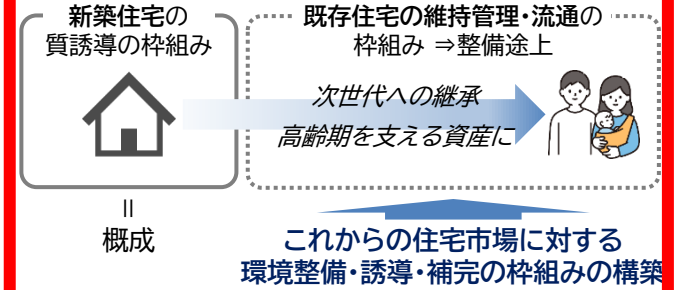
国、地方公共団体、事業者、そして住生活を営む居住者自身も含めたあらゆる関係者で連携して住宅市場を維持し続ける社会へ

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

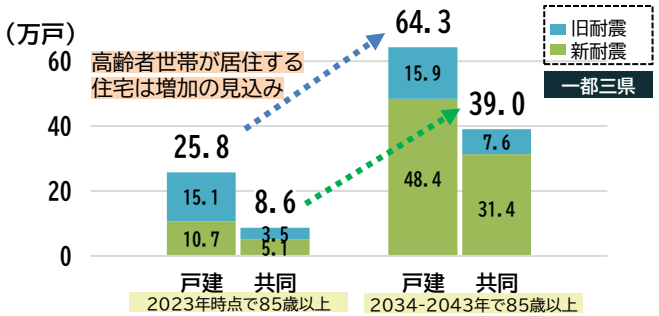
主な取組方策

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



⇒ ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場へライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化

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



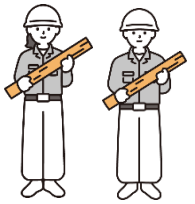
⇒ 利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備

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

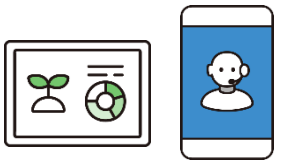


⇒ 高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会へ

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



質の高い住宅を支える専門技術者・技能者の安定的確保



デジタル技術の活用による、幅広い担い手が活躍できるような情報提供・相談体制の整備

⇒ 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(〇)、施策例(・)

（適切な維持管理の推進）

〇 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）

〇 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

長期優良住宅に係る認定制度の実績

国土交通省

○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）

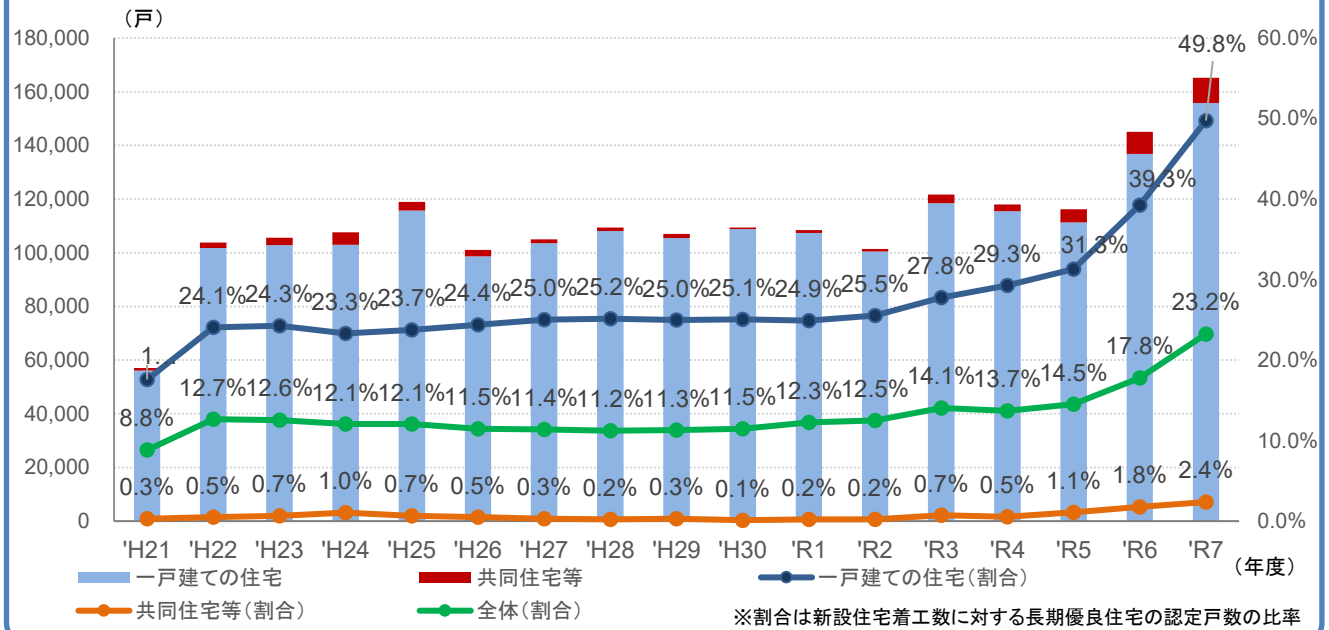
【新　築】 1,901,046戸（一戸建ての住宅　1,850,048戸、共同住宅等　50,998戸）
【増改築】 1,930戸（一戸建ての住宅　1,831戸、共同住宅等　99戸）
【既　存】 311戸（一戸建ての住宅　306戸、共同住宅等　５戸）

○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】



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

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

長期優良住宅認定基準のイメージ（新築：木造戸建住宅）

国土交通省

○ 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。

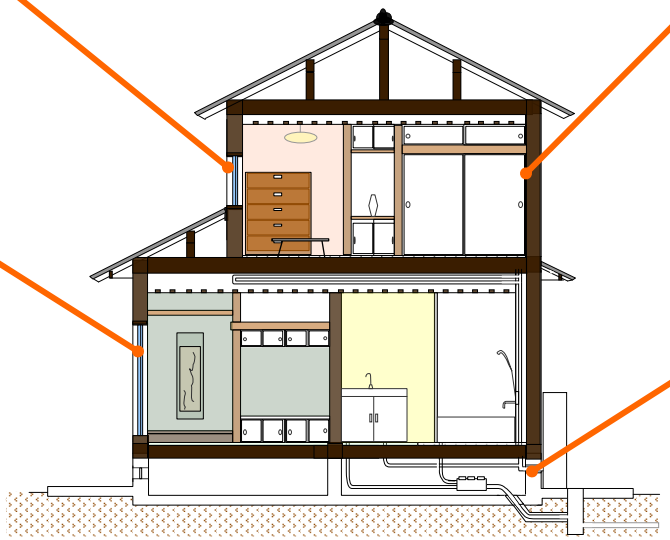
劣化対策等級３、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

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。



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

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。

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。

行政庁による報告徴収の実施状況

国土交通省

○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

国土交通省

「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＞

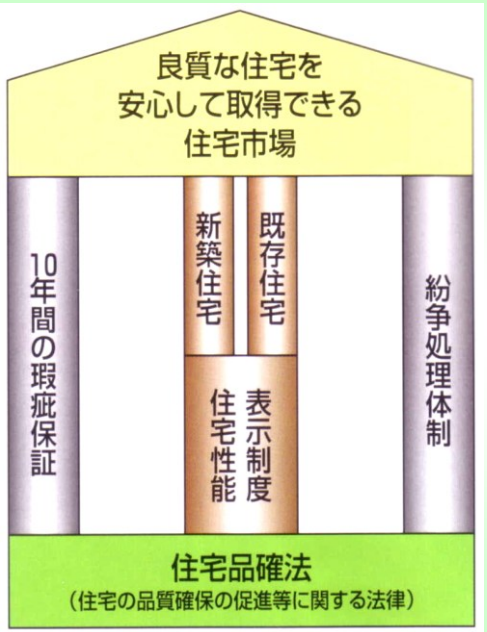
■住宅取得者にとっての問題
① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

■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

住宅性能表示制度の概要

国土交通省

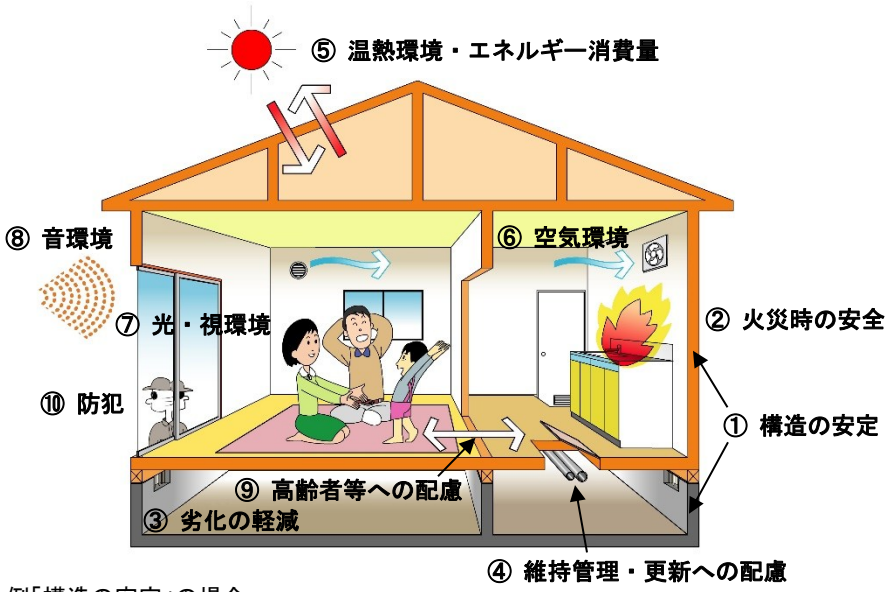
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **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。



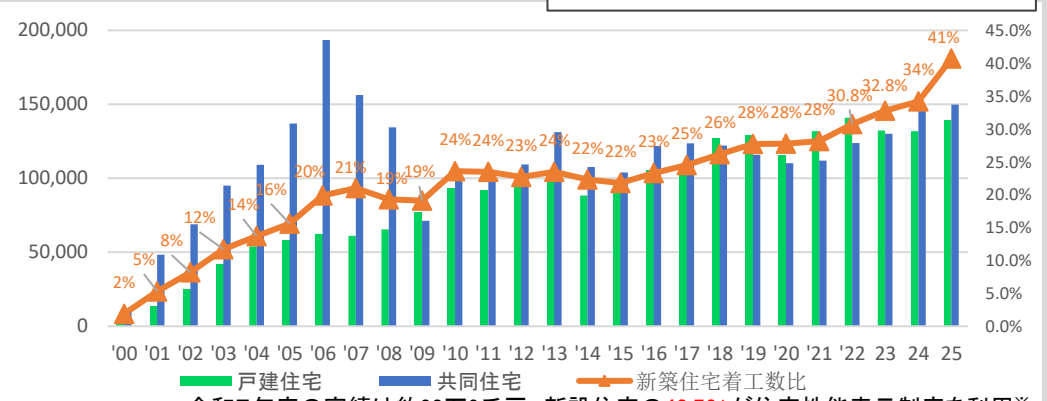
例「構造の安定」の場合

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）

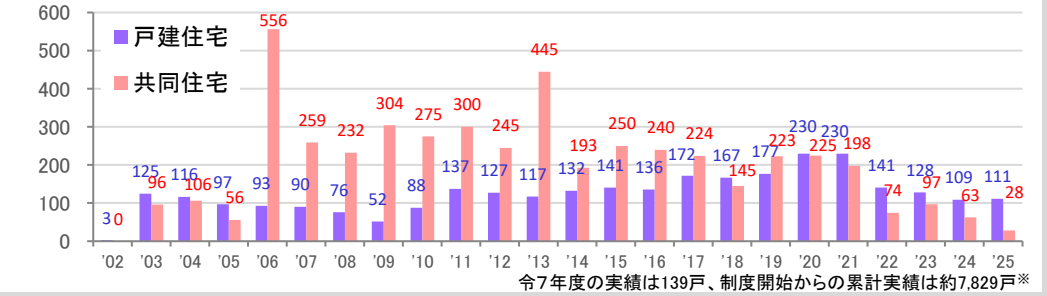
■ 新築住宅

累計：約522万戸（R８．３末時点）



令和7年度の実績は約28万9千戸、新設住宅の40.7%が住宅性能表示制度を利用※

■ 既存住宅



令７年度の実績は139戸、制度開始からの累計実績は約7,829戸※

※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）

住宅品質確保法に基づく瑕疵担保責任

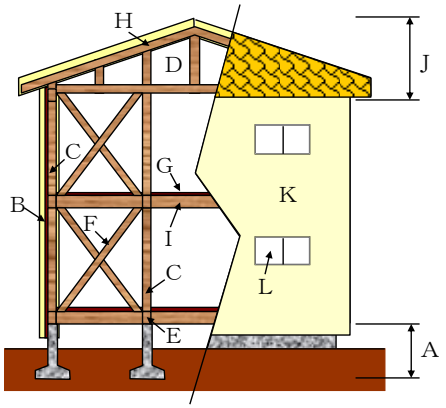
国土交通省

○ 住宅品質確保法に基づき、新築住宅の売主等は、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、10年間の瑕疵担保責任を負うこととされている。

＜対象となる瑕疵担保責任の範囲＞

○木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例

２階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



【構造耐力上主要な部分】

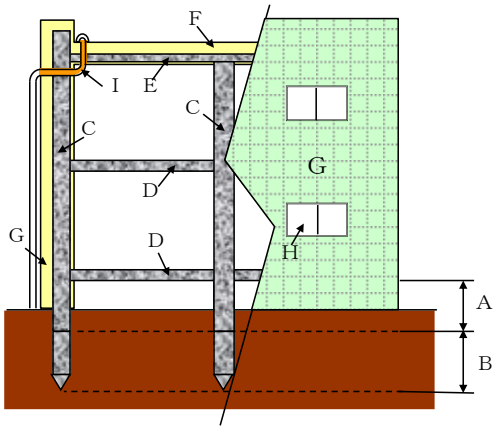
基礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土台	E
斜材	F
床版	G
屋根版	H
横架材	I

【雨水の浸入を防止する部分】

屋根	J
外壁	K
開口部	L

○鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例

２階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



【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

○住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）（抄）

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）

第九十四条　住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百五十九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

２　前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。

３　（略）

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

第九十五条　新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき請負人から当該売主に引き渡されたものである場合にあっては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。

２　前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。

３　（略）

3. 住宅金融分野における関連の取組

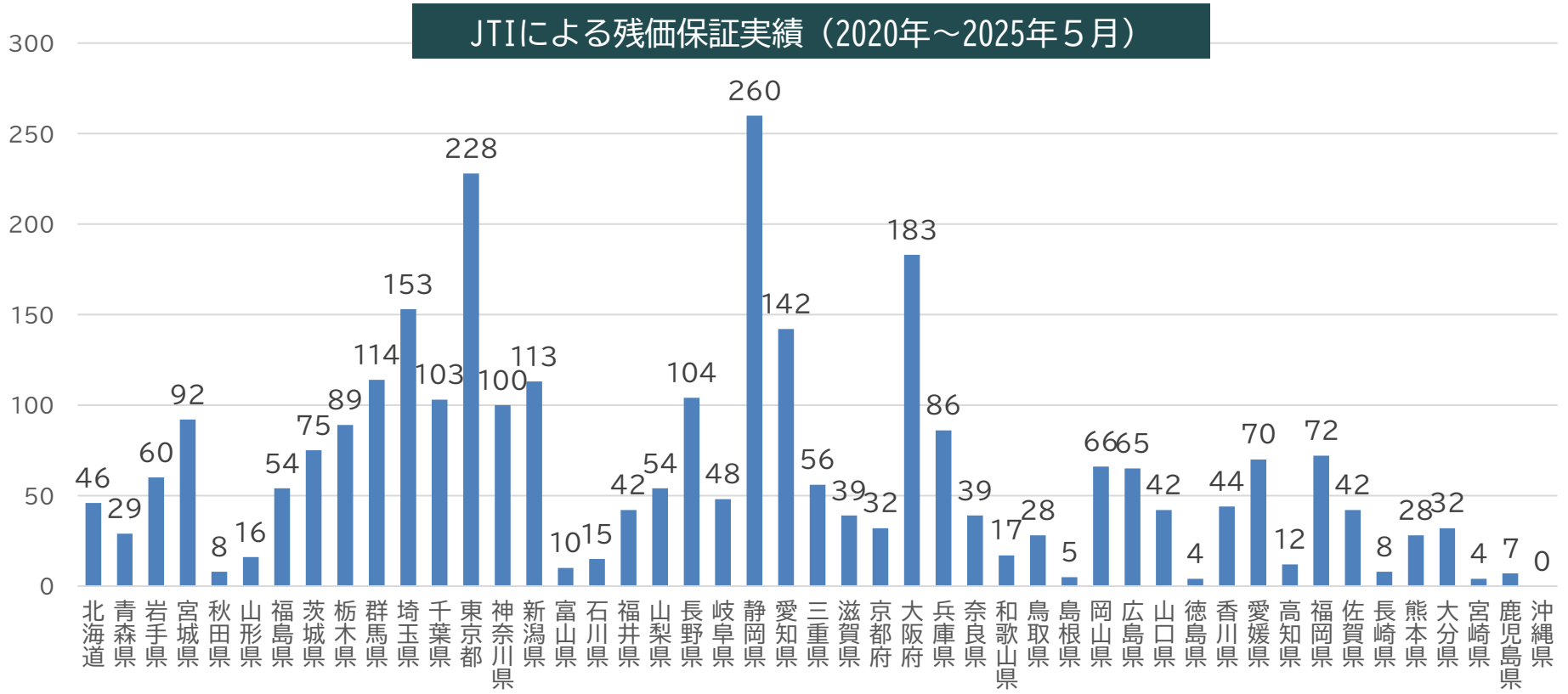
残価保証の取組例

○ 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



出典：JTI提供データを基に国土交通省作成

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

国土交通省

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。

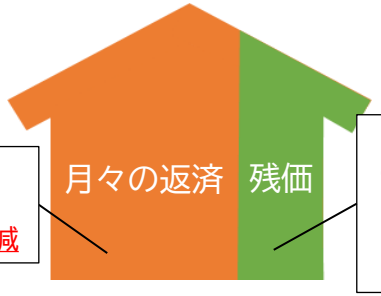
○長期優良住宅等の将来的な住宅の価値に着目して、月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進が必要。

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）



残価を差し引いた金額を毎月返済
→月々の返済額が軽減

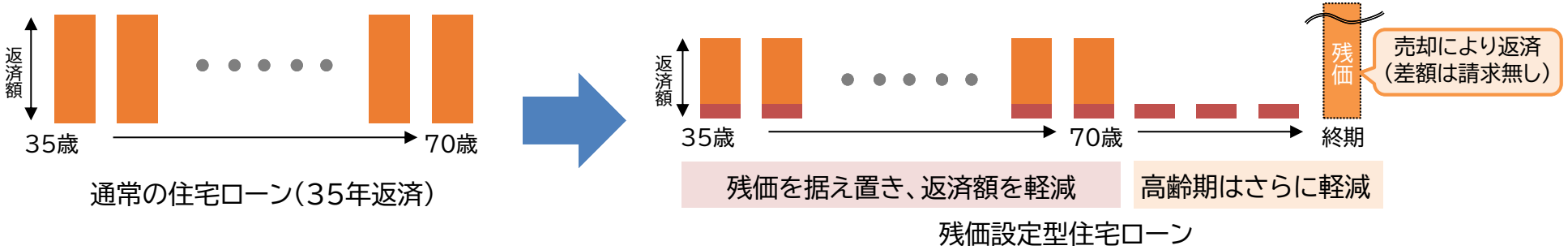
物件売却等により一括返済
（債務者の死亡時、住替え時等）
→差額が生じても債務者に請求しない
（JHFの保険でカバー）

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



「リ・バース60」の概要

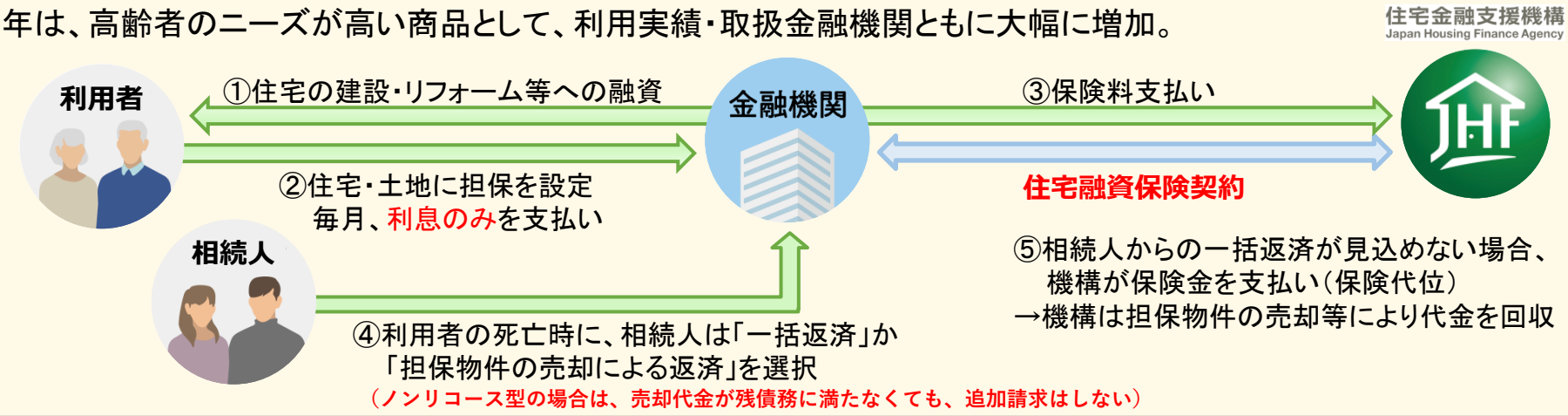
【リ・バース60】

国土交通省

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。

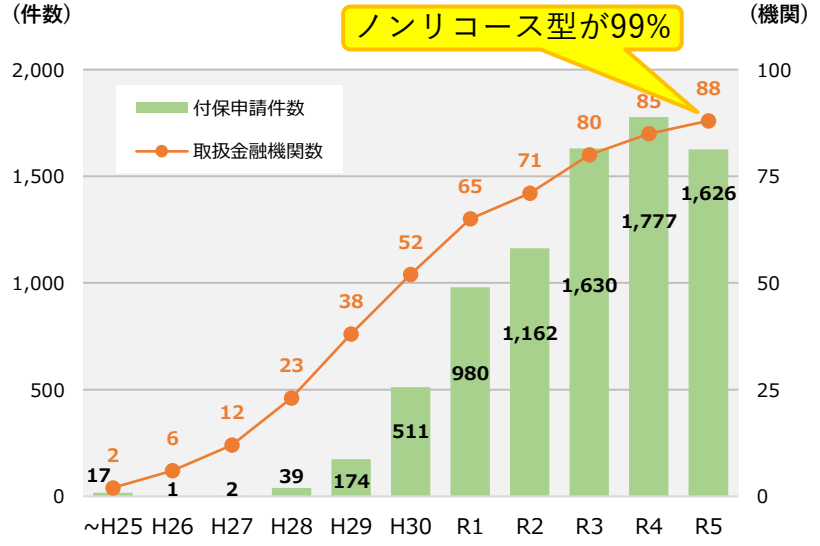


■対象となるローン

対象者	満 60 歳以上※1
資金使途	・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

※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。

■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



※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。

マンションストックの維持管理・建て替えの支援（全体概要）

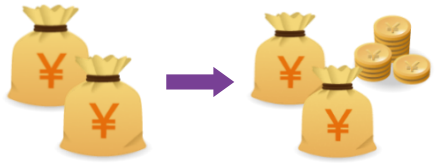
国土交通省

○ 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

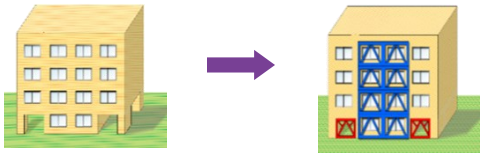
修繕積立金の計画的な積立をサポート
【マンションすまい・る債】

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。



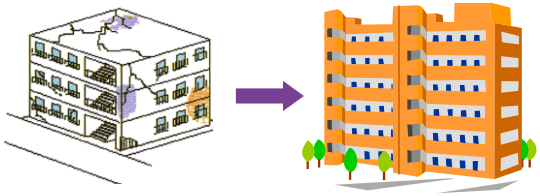
共用部分の大規模修繕に
【マンションすまい・る融資】

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
使途	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）。

4. 住宅の現況検査等に係る関連の取組

既存住宅の住宅性能表示制度①（現況検査）

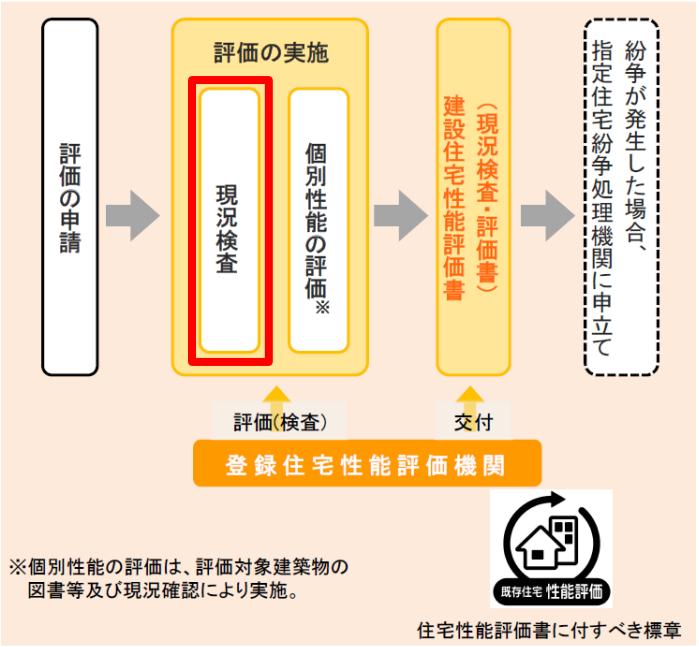
国土交通省

制度の概要

○既存住宅については、一般に経年的な劣化や不具合が起こり得ることから、性能評価の実施に際して、「個別性能の評価」に加えて、「現況検査により認められる劣化等の状況」について必須項目としている。
○なお、新築住宅と同様、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。

評価のフロー

●性能評価の流れ



性能表示事項（既存住宅の場合は全て選択項目）

1. 構造の安定に関すること
2. 火災時の安全に関すること
3. 劣化の軽減に関すること
4. 維持管理・更新への配慮に関すること
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること
6. 空気環境に関すること
7. 光・視環境に関すること
9. 高齢者等への配慮に関すること
10. 防犯に関すること

※8. 音環境に関することは新築のみ

検査目的

○外壁、屋根など住宅の部位ごとに生じているひび割れ、欠損等の劣化事象等の把握。

検査方法

○部位ごとに、劣化事象等を規定した上で、計測※、目視、作動確認等を実施。
※スケールによる寸法の計測、レーザーレベルによる傾斜の計測 等

具体的な検査箇所

○基礎のうち屋外に面する部分
○壁, 柱, 基礎及び梁のうち屋外に面する部分
○屋根　○壁, 柱及び梁のうち屋内に面する部分
○床　○天井・軒裏
○階段　○バルコニー
○屋外に面する開口部　○雨樋
○土台及び床組　○小屋組
○給水設備　○排水設備
○給湯設備　○換気設備

検査を行う者の要件

○評価員※
※建築士（一級、二級、木造）で、登録講習機関が行う講習の課程を修了したもののうちから登録住宅性能評価機関が選任した者

既存住宅の住宅性能表示制度②（個別性能に関する劣化事象等の確認）

国土交通省

制度の概要

○既存住宅については、一般に経年的な劣化や不具合が起こり得ることから、「個別性能の評価」に際して、評価基準に示す劣化事象等に関する確認を求めている。

評価のフロー

○申請時に選択された性能表示事項の別、評価対象建築物の図面等の有無、過去の建設住宅性能評価書の有無により手順が異なる。

ｲ)：評価対象建築物の図面等がない⇒方法1	方法1：a)基準の確定⇒b)劣化事象等の確認⇒c)評価の確定　※図面等の作成が求められる
ﾛ)-1：評価対象建築物の図面等がある場合で建設住宅性能評価書がない	方法2：a)基準の確定⇒b)現況と相違ないことの確認⇒c)劣化事象等の確認⇒d)評価の確定
ﾛ)-2：評価対象建築物の図面等がある場合で建設住宅性能評価書がある	方法3：a)基準の確定⇒b)基準間の相違の確認⇒c)現況と相違ないことの確認⇒d)劣化事象等の確認⇒e)評価の確定

○信頼性を有すると認められる図書等

評価方法	図書等の種類（※評価項目により活用できる図書等が異なる）
図書による場合	建設住宅性能評価に用いられた図書、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）融資の際の現場検査の完了時に用いられた図書、フラット35の工事審査に用いられた図書、建築確認の完了検査に用いられた図書（検査済証がある場合に限る
その他	現況検査

検査目的

○個別性能に関する劣化事象等の把握。

検査方法

○評価対象建築物の現況について、選択された性能表示事項の評価基準に示す劣化事象、作動等を確認。

○例えば、断熱性能については、
- 外壁等の表面の著しいひび割れ・剥がれ
- 開口部の建具の著しい破損又は隙間
- 庇又は軒等の日射の侵入を防止する部分の著しい破損
- 室内側の床、壁又は天井の表面の著しい結露の跡

等について確認。

検査を行う者の要件

○評価員※

※建築士（一級、二級、木造）で、登録講習機関が行う講習の課程を修了したもののうちから登録住宅性能評価機関が選任した者

具体的な検査箇所

○選択された性能表示事項に関連する部分。

既存住宅状況調査（インスペクション）

国土交通省

制度の概要

○既存住宅の構造上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分の状況について、国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士（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調査を実施。
○売主・買主どちらでも実施できる。ただし、買主が実施する場合は、売主の同意が必要。

制度利用のフロー



既存建物取引時の情報提供の充実

①媒介契約締結時
・宅建業者がインスペクション業者のあっせんの可否を示し、売買依頼者の意向に応じてあっせん
②重要事項説明時
・宅建業者がインスペクション結果を買主に対して説明
③売買契約締結時
・構造耐力上主要な部分等の状況を売主・買主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売主・買主に書面で交付

検査を行う者の要件

建築士（一級、二級、木造）で、既存住宅状況調査講習登録規程に基づき国の登録を受けた講習実施機関が行う講習を修了した者

検査目的

○構造上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分について、劣化事象や不具合の有無を把握。

検査方法

○部位ごとに、劣化事象等を規定した上で、計測※・目視、作動確認等を実施。
※スケールによる寸法の計測、レーザーレベルによる傾斜の計測 等

具体的な検査箇所（木造・鉄骨）

○構造耐力上主要な部分
・基礎（立上り部分を含む）
・土台及び床組　・床　・柱及び梁、
・外壁及び軒裏　・バルコニー　・内壁、
・天井　・小屋組
○雨水の侵入を防止する部分
・外壁（開口部を含む）　・軒裏
・バルコニー　・内壁　・天井　・小屋組
・屋根

※上記の検査に加え、耐震性に関する書類を確認

長期優良住宅認定制度（維持保全に関する計画）

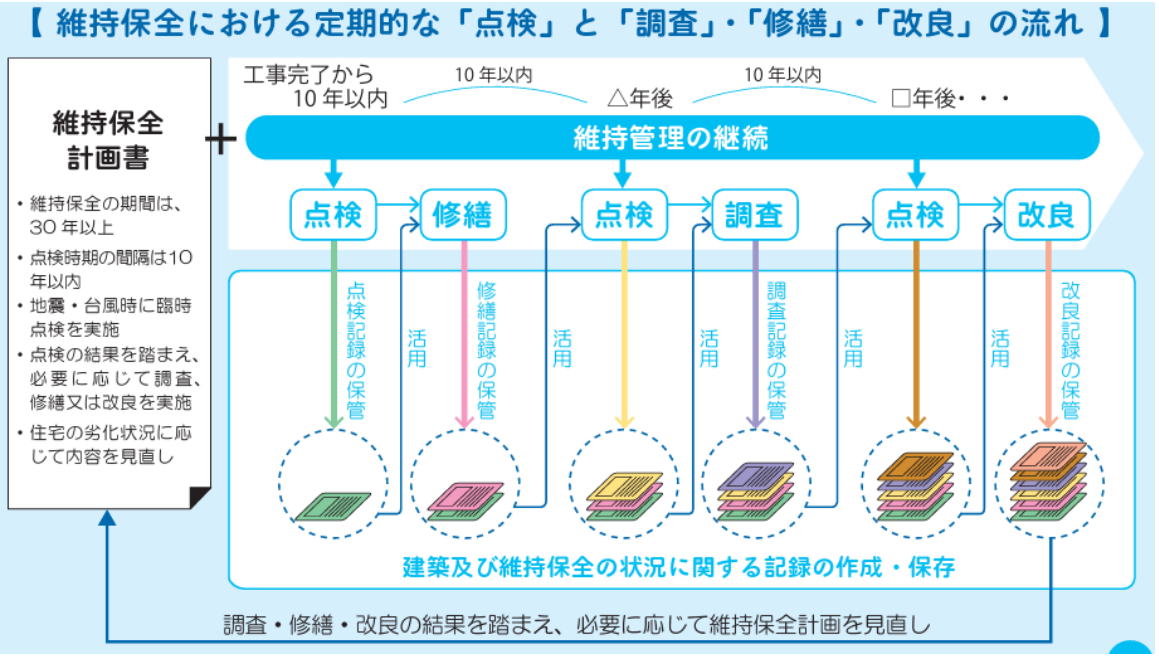
国土交通省

制度の概要

○長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画（維持保全計画）を、所管行政庁が認定する制度。
○維持保全計画については、維持保全の期間が30年以上、点検時期の間隔は10年以内、地震・台風時に臨時点検を実施、点検の結果を踏まえ必要な調査・修繕・改良を実施等を満たすことが必要

維持保全に係るフロー

○認定取得者は、維持保全計画に従って点検を実施した上で、必要に応じて、調査・修繕・改良を行い、その内容を記録・保存することが求められる



認定制度概要パンフレット（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）抜粋

検査を行う者の要件

規定なし

検査目的

○住宅を長期にわたり良好な状態で使用するため、定期に点検を行い、必要な修繕・改良等を行う。

検査方法

○点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期を設定。
（具体の規定はないが、技術解説において例示）

具体的な検査箇所（点検間隔は例示）

○構造耐力上主要な部分
・基礎、土台、床組（概ね５年毎に点検）
・軸組、小屋組（概ね10年毎に点検）

○雨水の侵入を防止する部分
・屋根、開口部（概ね５年毎に点検）
・外壁、雨樋、軒裏（概ね３年毎に点検）

○給排水設備
・給水管、排水管（概ね５年毎に点検）

※定期点検の他、基礎、土台、軸組、小屋組、外壁、軒裏、開口部については、地震や台風などの被災後に臨時点検を実施

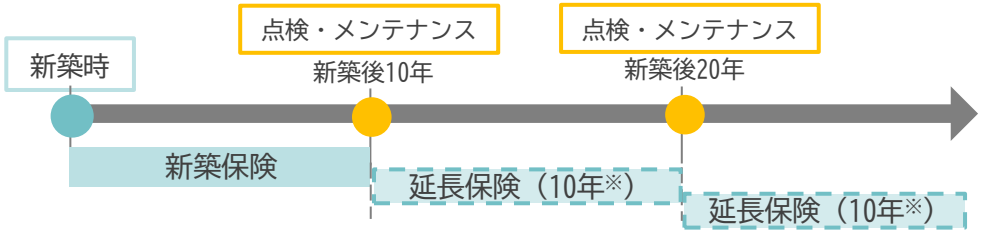
延長保証保険（住宅瑕疵担保責任保険法人）

※住宅瑕疵担保責任保険法人のHP等をもとに国土交通省において作成

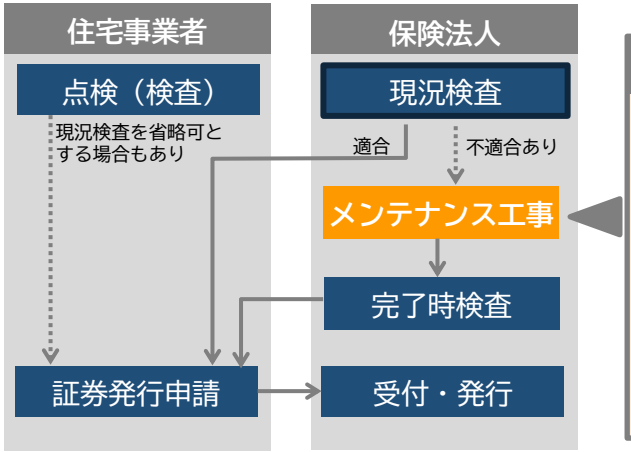
取組の概要

○新築住宅の瑕疵担保責任期間（10年）の経過後に、現況検査やメンテナンス工事の実施を要件として、期間満了後の期間を補償する保険（保険期間は、10年又は5年（保険商品によって異なる））。
○対象は戸建住宅、小規模共同住宅（500㎡未満かつ3階以下）

制度利用のフロー（検査・メンテナンスの時期）



※メンテナンス工事を実施しない場合は延長期間５年となる場合もある



メンテナンス工事の内容

現況検査を元に、以下の工事実施を求める場合が多い。
- 各部シーリングの再施工
- 外壁の再塗装
- 屋根の再塗装
- バルコニー防水層の再施工
- その他（保険法人による）

※ 住宅の仕様や、保険加入時の築年数により求められる工事が異なる場合もある

検査を行う者の要件

保険法人の委託を受けた評価機関等の建築士（一級、二級、木造）　等
※既存住宅状況調査技術者や検査規定を有する事業者が点検を行う場合等について、現況検査を書類検査に代えることを可能としてる法人もあり

検査目的

保険法人が保険の引受けを行うのに適格な住宅であることを確認することにより、損害発生のリスクを低減させ、保険制度を安定的に運営する

検査方法

検査基準に適合していることを、計測、目視、打診又は触診により確認（施工監理者による図書等の確認を含む）

具体的な検査箇所

○構造耐力上主要な部分
- 基礎(立上り部分を含む)
- 土台及び床組　・床　・柱及び梁
- 外壁及び軒裏　・バルコニー　・内壁
- 天井　・小屋組

○雨水の侵入を防止する部分
- 外壁(開口部を含む)　・軒裏
- バルコニー　・内壁　・天井　・小屋組
- 屋根

等について確認。
※特約を附帯することで、給排水設備等を対象可能としている法人もあり

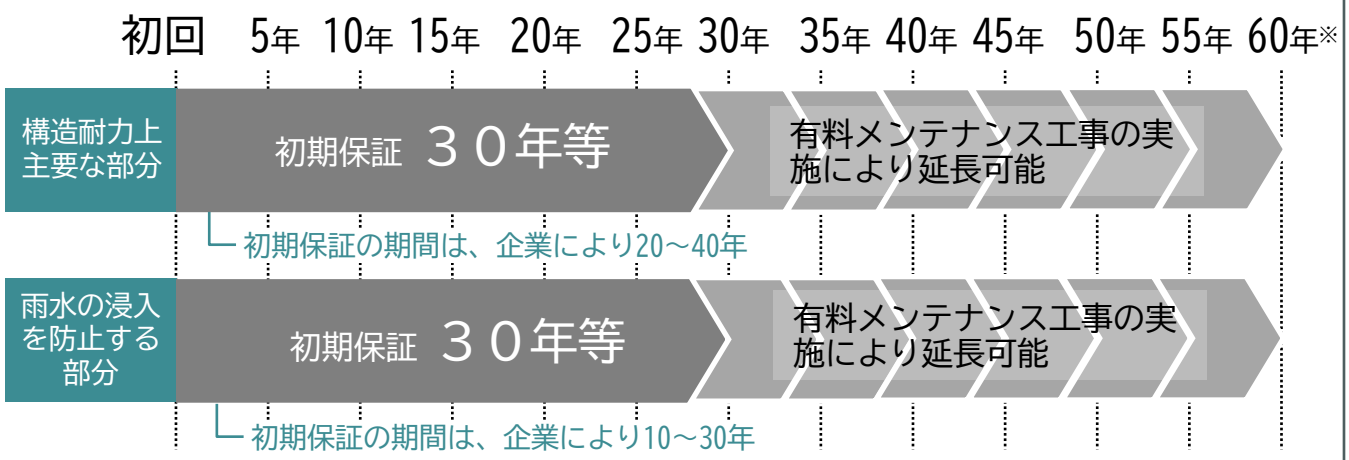
長期保証制度（住宅事業者）

※大手ハウスメーカー数社等へのヒアリング結果をもとに国土交通省において作成

取組の概要

○住宅事業者が、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（保証延長工事）を実施した場合は、保証を延長可能。

制度利用のフロー（検査・メンテナンスの時期）



※初期保証30年、延長保証60年としている事業者が多い。延長保証の期間は設けず、永年保証としている事業者もある。

具体的な検査箇所（例）

○構造耐力上主要な部分
・基礎、柱及び梁、外壁、軒裏、バルコニー、床、内壁、屋根等
○雨水の浸入を防止する部分
・外壁、屋上バルコニー、屋根、外壁開口の取合い部、雨樋、排水管等
○防蟻
・防蟻処理工事が施工された木質部
○住宅設備機器

検査目的

○定期的な点検やメンテナンス工事により、劣化事象の早期発見・早期対応を図ることで、雨漏り等の発生リスクを低減

検査方法

○住宅の仕様毎に各社が作成した点検チェックリスト・マニュアルを元に、検査を実施。計測、目視、打診又は触診により確認。

検査員の要件

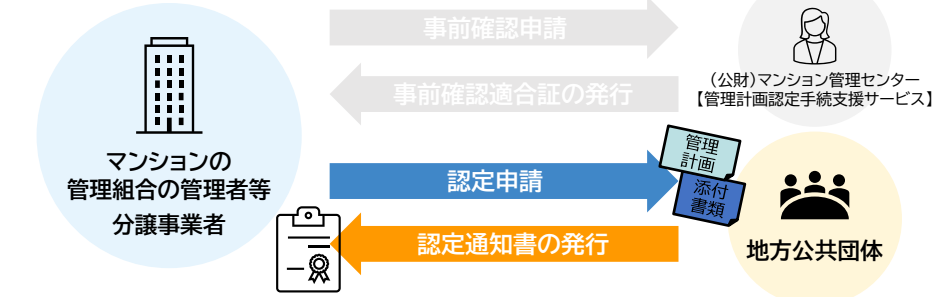
○社内での資格制度を設けている場合が多く、公的な資格要件までは設けていない場合が多い。

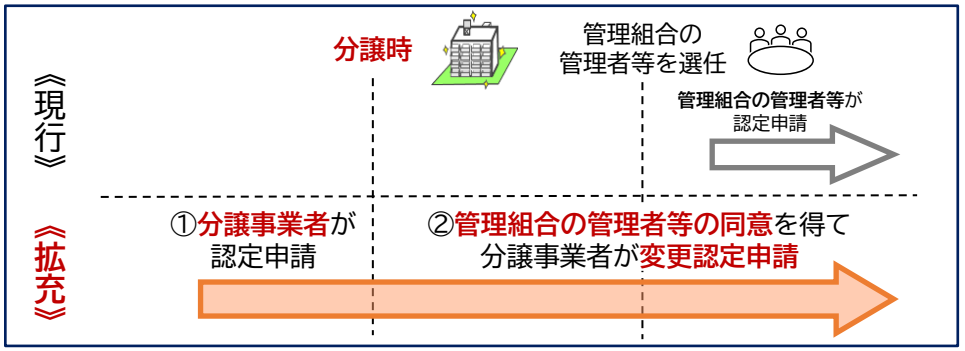
マンション管理計画認定制度

国土交通省

- 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「マンション管理計画認定制度」が開始。※市・特別区。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管理計画認定を申請することが可能となる。
- 令和８年９月末時点における認定実績は4,539件（国土交通省が把握しているもの）。

主な手続きの流れ（（公財）マンション管理センターに事前確認申請を行う場合）





管理計画認定を取得することのメリット

① マンションの管理の適正化
- 管理計画認定の取得を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されることが期待されます。

② マンションの市場における適切な評価
- 管理計画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ます。

③ 管理計画認定マンションに対する優遇措置
- 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンションすまい・る融資（マンション共用部分リフォーム融資）の金利引下げを受けることができます。
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率の上乗せを受けることができます。

④ マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）
- 管理計画認定マンションにおいて、長寿命化に資する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ます。

主な認定基準 （R9.4.1～）

① 管理組合の運営（管理組合の管理者等が申請者の場合）
② 管理規約
③ 管理組合の経理（管理組合の管理者等が申請者の場合）
④ 長期修繕計画の作成及び見直し等
- 長期修繕計画（標準様式に準拠）が作成され、長期修繕計画の内容（資金計画を含む）が集会（総会）で決議されていること
- 長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前5年以内に行われていること
- 計画期間が30年以上で、かつ、申請日から計画期間終了日までの間に大規模修繕が2回以上含まれるように設定されていること
- 計画期間全体の修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること
- 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　等

⑤ 良好な居住環境の維持及び向上

5. 検討体制と検討状況

ー維持保全評価・既存評価WGの位置付けー

住宅の維持保全・流通に関する制度検討会

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

検討会の目的

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けて、**住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組み**や、**既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備に係る方策**等について、専門的知見から提言を得る。

委員等

【委員（敬称略）】

座長	齊藤　広子	東京都市大学大学院情報データ科学研究科 特任教授　（履歴情報WG主査）
委員	安藤　直広	日本住宅ローン株式会社代表取締役社長 （一社）日本モーゲージバンカー協議会会長
	池本　洋一	（株）リクルートＳＵＵＭＯ編集長 ＳＵＵＭＯリサーチセンター長
	伊丹　絵美子	大阪大学大学院工学研究科教授
	犬塚　　浩	弁護士　（瑕疵担保履行制度WG主査）
	権藤　智之	東京大学大学院工学系研究科准教授 （維持保全評価・既存評価WG主査）
	樋野　公宏	東京大学大学院工学系研究科教授
	藤本　秀一	国土技術政策総合研究所住宅研究部長
	松村　秀一	神戸芸術工科大学学長
	脇山　善夫	建築研究所建築生産研究グループ長

【オブザーバー】

（一社）　住宅生産団体連合会
（一社）　住宅性能評価・表示協会
（一社）　不動産協会
（一社）　マンション管理業協会
（一社）　優良ストック住宅推進協議会
（独法）　住宅金融支援機構

【関係行政機関】

不動産・建設経済局不動産業課
住宅局住宅経済・法制課住宅金融室
住宅局参事官（ﾏﾝｼｮﾝ・賃貸住宅担当）付

【事務局】

住宅局住宅生産課
住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）付
国土技術政策総合研究所

※本検討会の下に以下のWGを設置し具体的な方策について議論
- ○維持保全評価・既存評価WG
- ○履歴情報WG
- ○瑕疵担保履行制度・消費者保護WG

スケジュール

令和８年１０月８日（木）　第１回：検討の方向性の提示・討議
１２月７日（月）　第２回：関係団体からのプレゼン、論点の提示・討議
令和９年　３月10日（水）　第３回：とりまとめ案

※開催形式：各回２時間、非公開・ハイブリッド形式で開催

※議事概要・会議資料：
原則、会議終了後に国土交通省ホームページに掲載
（座長が必要と認めるときは、その一部又は全部を非公開）

検討事項

一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境の構築のための方策

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み
②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価する仕組み
③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用する仕組み　等

背景・課題と検討の方向性（案）

令和8年10月8日「第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会」資料より
（赤下線は事務局で記載）

背景・課題

○新築着工戸数の減少や住宅価格の上昇が進む中、**国民が過度な負担なく希望する住生活を実現**するため、**一定の質が確保された住宅ストックが将来にわたって長く継承される環境を構築**する重要性が高まっている。

○こうした環境の構築に向けては、消費者のニーズを十分に踏まえた上で、住宅の品質・性能の維持保全及び維持保全等に関する情報の保存を促すための住宅市場の枠組みや、既存住宅の買主が安心して取引できる環境の整備を図ることが必要。

検討の方向性（案）

〈住宅市場で望まれる品質・性能〉

○消費者が住宅に望んでいる品質・性能とは何か

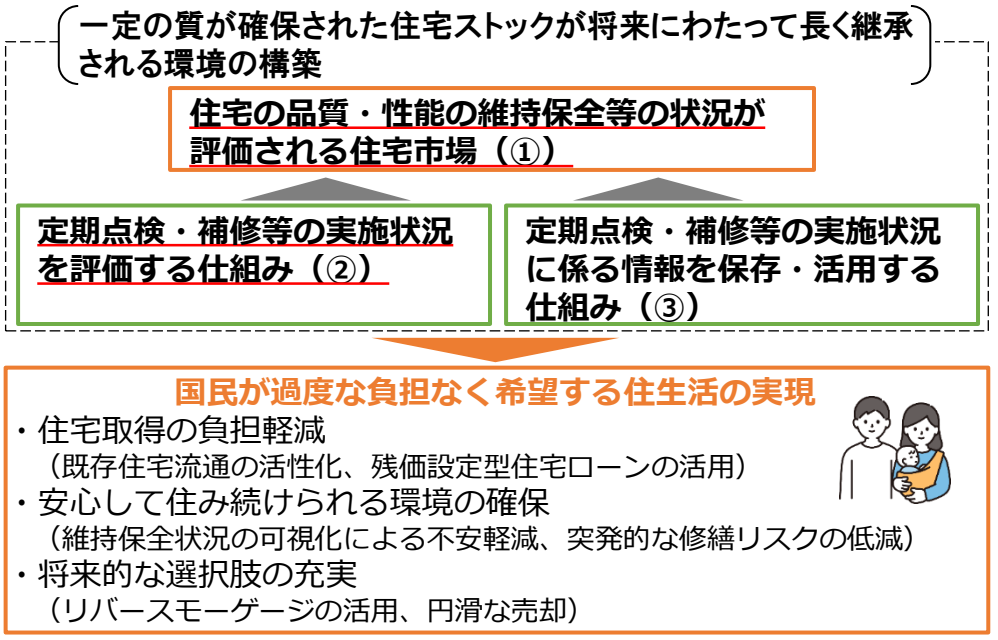
【検証すべき視点】
- 適切な維持保全により持続が可能な品質・性能であるか。
- 比較的容易な点検・検査によって持続していることの確認が可能な品質・性能であるか。
- 品質・性能の持続に係る不確実性を保険等によりリスクヘッジする必要があるか。

〈具体的な仕組み〉

①既存住宅を安心して取引できる環境が整備されるとともに、住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況が住宅市場で適切に評価される仕組み
- 住宅ローン・リバースモーゲージ等における活用
- 瑕疵保険等における活用
- 住宅性能表示・評価制度のあり方
- 既存住宅のインスペクションや瑕疵保険の普及・充実

②住宅の品質・性能の維持保全等に係る状況を継続的に評価するための仕組み
- 定期点検・補修の基本的な考え方
- 維持保全の実施状況を評価する仕組み

③住宅の品質・性能の維持保全等に係る情報を保存・活用するための仕組み
- 必要となる情報に関する基本的な考え方
- 情報の保存方法や活用方法の考え方



※その他、改正長期優良住宅法等の施行（令和4年10月）後５年を目途として実施するべきとされている、施行状況等の検証を実施

住宅の維持保全に関する主なご意見

国土交通省

令和８年10月８日に開催された「 第1回 住宅の維持保全・流通に関する制度検討会 」における、委員・オブザーバーからの住宅の維持保全に関する主なご意見は、以下のとおり。

維持保全の促進方策に関して

- 中古戸建の価格は基本的に築年で決まるが、「維持管理状態」という新しい情報が得られるということになると、金融機関側も貸付上限を増やしたり、金利を優遇したり、と変わってくると思う
- 適切な維持管理については、残価設定型ローンとも連動しうるものと考えている
- オーナーは、売却時にメンテナンスに費用をかける割合は低いため、自分が所有している間にいかにメンテナンスへの意識を高めさせるかが重要。
- 性能向上について賃料に反映できるというエビデンスがあれば、オーナーもイニシャルコストをかけることができる
- 維持保全を促進する意義として、環境面もある。価格面だけではなく環境にも良いというメッセージが大事。割高となっても“自分の家にも価値”があるということがわかれば多くの人が取り組むのではないか
- 高経年マンションが増えていく中で、中古流通が一定程度あるため、適切に管理されているマンションが市場でも金融でも評価される仕組みをつくってほしい
- 住宅の高性能化は新築時の価格増（購入者負担増）にもつながる。維持保全についても、コスト軽減を考える必要ある

維持保全の仕組みに関して

- 定期的な修繕や交換ではなく、適切なインターバルでの点検が重要であり、点検結果を受けた対処方法についての的確な判断が必要
- メンテナンスを実施したことやその情報の確からしさをどの様に担保するかが課題
- インスペクションを義務化するという視点や、いくつかの手法を組み合わせる方向があり得るのではないか
- インスペクションの義務化の議論があるが、短絡的に義務化すると「古屋付き土地」として、建物評価ではなく土地評価の方に流れてしまう。まずは、適切な維持管理を行う比率を高めることが大事
- 中古住宅の取引主体者である宅建事業者がどのような役割を果たすのかが大きな論点
- “モノ”そのものが評価されるわけではなく、“情報”が評価されるため、情報をどのように可視化できるかが大きな課題
- 既存住宅については、容易に“情報”をとることができない。また、既存住宅は安価ということで選択されるため、あまりお金をかけられない
- 維持管理や情報蓄積について、住まい手の責任ではあるが、住まい手は専門的なことがわからないので、工務店等の専門家が伴走する仕組みとすべき
- 消費者が受け入れられるよう、必要最小限であり、かつ、分かりやすい制度設計とすべき