参考資料１

住宅の維持保全・流通に関する現状について（参考資料）

目次

国土交通省

1. 関係制度の概要

1-1. 長期優良住宅
1-2. 住宅性能表示制度
1-3. 住宅瑕疵担保責任保険
1-4. 安心R住宅
1-5. 住宅リフォーム事業者団体登録制度
1-6. 住宅金融関係
1-7. 既存住宅状況調査
1-8. 「住宅履歴情報」に係る現状の取組
1-9. マンション関係政策
1-10. 住宅リフォームに関する支援制度

2. 住宅市場等の動向

2-1. 世帯構造の変化
2-2. 住宅ストックの状況
2-3. 住宅価格の動向
2-4. 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ
2-5. 住宅リフォーム等に関するトラブル
2-6. 担い手の動向

1. 関係制度の概要

1-1. 長期優良住宅

長期優良住宅に係る認定制度の概要

国土交通省

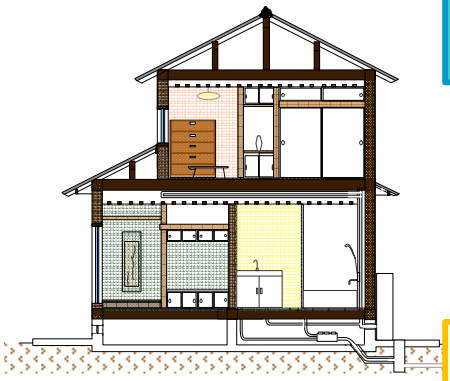
背景

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



<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）

<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

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＞
「みらいエコ住宅2026事業」、
「住宅・建築物省エネ等改修推進事業」等の活用

認定実績

【新築】累計実績（H21.6～R8.3）
1,901,046戸（一戸建て：1,850,048戸、共同住宅等：50,998戸）
※　R7年度：165,271戸（住宅着工全体の約23.2%）
一戸建て：155,838戸（一戸建て住宅着工全体の49.8%）
共同住宅等：9,433戸（共同住宅等着工全体の 2.4%）

【増改築】累計実績（H28.4～R8.3）
1,930戸（一戸建て：1,831戸、共同住宅等：99戸）

【既存】累計実績（R4.10～R8.3）
311戸（一戸建て：306戸、共同住宅等：5戸）

【参考】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

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。

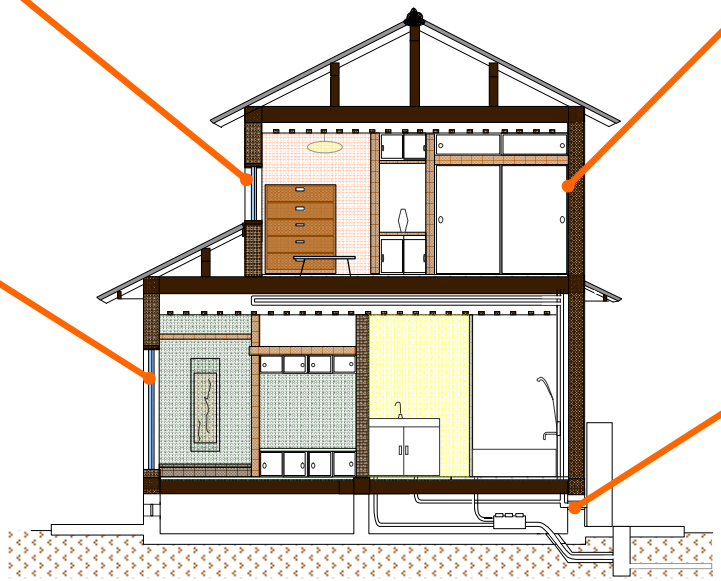
劣化対策等級３、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

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。
・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。

（赤字下線部分）：令和４年10月に見直し

長期優良住宅認定基準のイメージ（新築：RC共同住宅）

国土交通省

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。

４０㎡以上（単身世帯の都市居住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を可能とする。

可変性 (共同住宅のみ)

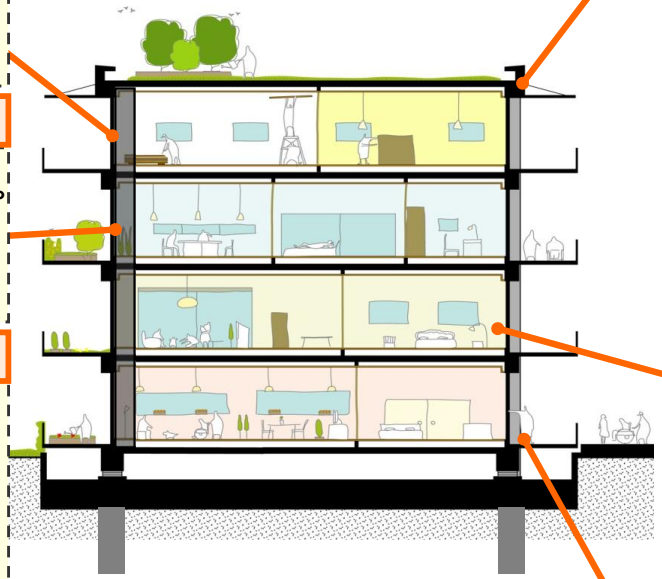
居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

躯体天井高2,650mm以上

※ただし賃貸住宅等の場合は床下空間等を加算可能

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。

・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。

・耐震等級（倒壊等防止）等級１の基準（新築基準）に適合し、かつ各階の張り間方向及び桁方向について所定の基準に適合すること。

※RC造等の場合に限る

・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

※ただし賃貸住宅等の場合は専用配管の基準等を合理化

バリアフリー性 (共同住宅のみ)

高齢者等の利用上の利便性の確保を適切に図るための措置が講じられていること

高齢者対策等級（共用）等級３

※手すり・段差は対象外

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。

（赤字下線部分）：令和４年10月に見直し

長期優良住宅に係る支援制度

国土交通省

	新築	増改築	認定を受けた既存住宅の購入
補助制度	● **みらいエコ住宅2026事業** 子育て世帯等が取得する新築の認定長期優良住宅について支援【補助額】75万円／戸（寒冷地は80万円／戸） ● **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）	● **住宅・建築物省エネ等改修推進事業** 既存住宅の長寿命化に資するリフォームについて支援 【補助率】補助対象経費の1／3等 【補助限度額】160万円／戸等	―
税制特例	●●**所得税** ・住宅ローン減税 R8～12年入居について、借入限度額を4,500万円として、13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を控除 （子育て世帯又は若者夫婦世帯の方の場合、借入限度額は5,000万円） ・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） ● **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） ● **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 ● **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）	● **所得税** 標準的な工事費用相当額の10%等を控除 ● **固定資産税** 2/3減額（減額期間は1年）	● **所得税** ・住宅ローン減税 R8～12年入居について、借入限度額を3,500万円として、各年末の住宅ローン残高の0.7%を控除 （子育て世帯又は若者夫婦世帯の方の場合、借入限度額は4,500万円）
融資	● **【フラット35】S（Aプラン）＋維持保全型** フラット35の借入金利を ・当初5年間 0.75%引き下げ ● **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 ● **【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	● **【フラット35】S（Aプラン）＋維持保全型** ＜同左＞ ● **金利引継特約付き【フラット35】** ＜同左＞ ● **【フラット35】リノベ（Aプラン）** フラット35の借入金利を当初5年間、1.00%引き下げ ● **【フラット50】** ＜同左＞ ※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能	● **【フラット35】S（Aプラン）＋維持保全型** ＜同左＞ ● **金利引継特約付き【フラット35】** ＜同左＞ ● **【フラット50】** ＜同左＞

（参考）住宅の新築に係る税の特例措置

国土交通省

	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
所得税　*1 （住宅ローン減税：R12.12まで） 控除率　：0.7％ 控除期間：13年間	居住開始年：R8～R12 対象世帯：子育て世帯以外 借入限度額：4,500万円 最大控除額：409.5万円 対象世帯：子育て世帯※2 借入限度額：5,000万円 最大控除額：455万円	居住開始年：R8～R12 対象世帯：子育て世帯以外 借入限度額：4,500万円 最大控除額：409.5万円 対象世帯：子育て世帯※2 借入限度額：5,000万円 最大控除額：455万円	居住開始年：R8～R12 対象世帯：子育て世帯以外 借入限度額：3,500万円 最大控除額：318.5万円 対象世帯：子育て世帯※2 借入限度額：4,500万円 最大控除額：409.5万円	居住開始年：R8～R9 対象世帯：子育て世帯以外 借入限度額：2,000万円 最大控除額：273万円 対象世帯：子育て世帯※2 借入限度額：3,000万円 最大控除額：364万円	――― （支援対象外）
所得税　*4 （投資型減税：R10.12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	―――	―――
登録免許税 （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
不動産取得税 （認定長期優良住宅のみR13.３まで）	課税標準から1,300万円控除	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1,200万円控除
固定資産税 （R13.３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. 関係制度の概要

1-2. 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度の概要（新築住宅）

国土交通省

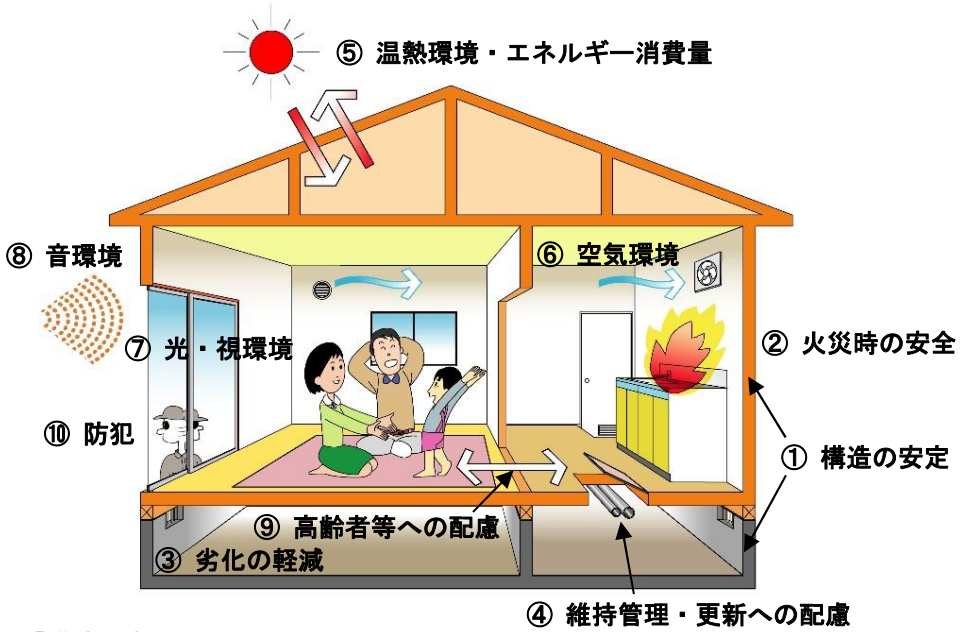
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **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

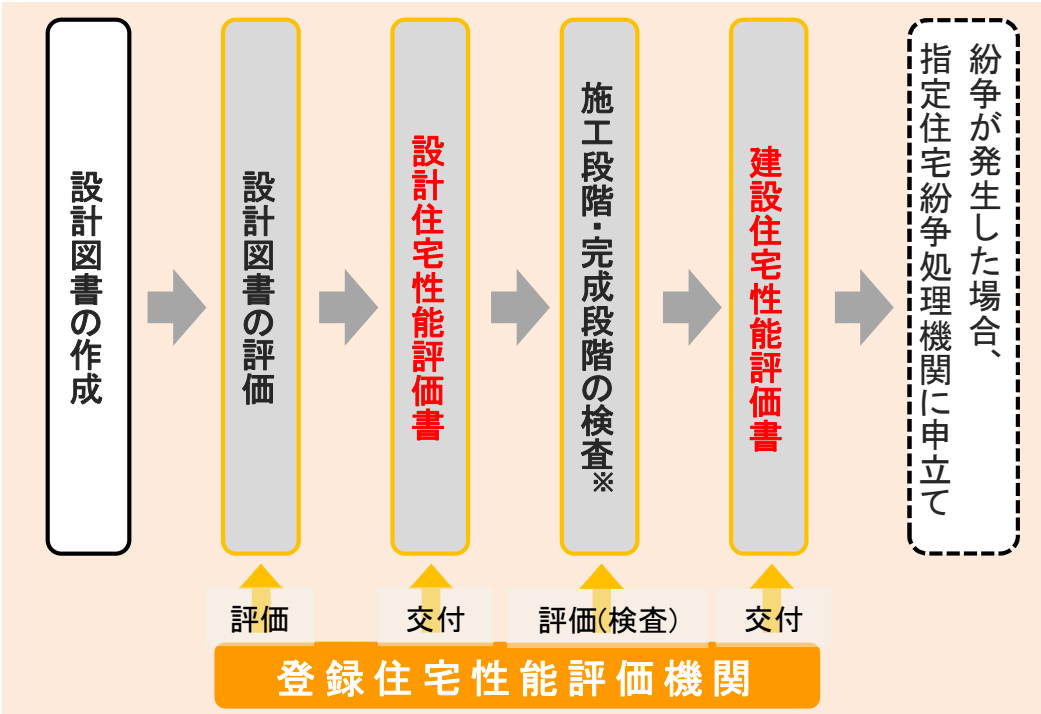
10分野33項目について
等級等による評価等を行う。



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

●性能評価の流れ



※3階建て以下の住宅の場合、
原則として4回の現場検査を実施。
※4階建て以上の住宅の場合、
階数に応じ現場検査の回数が増加
。



住宅性能評価書に付すべき標章

住宅性能表示制度の概要（既存住宅）

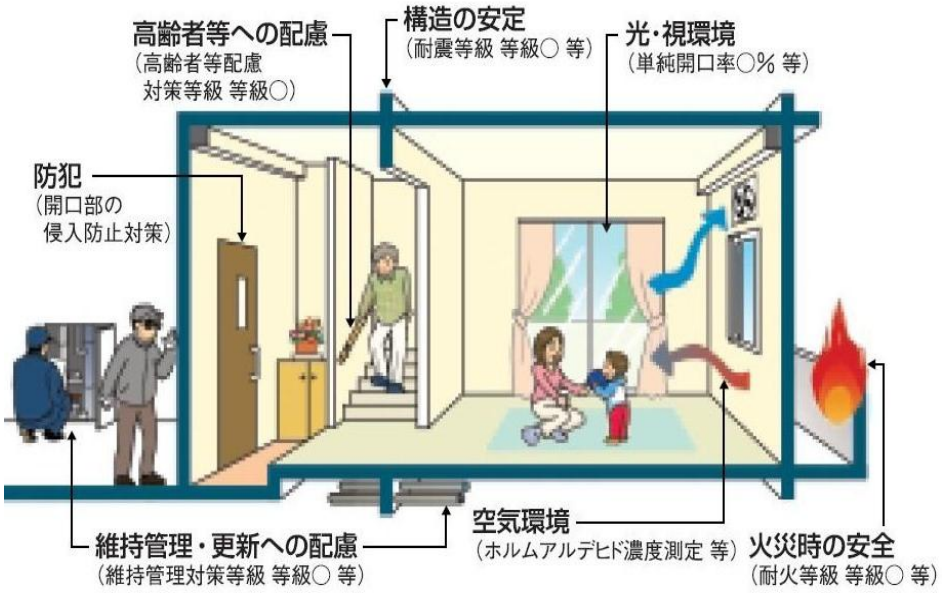
国土交通省

○ 既存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
- **現況検査や新築時の図書等による審査**を経て、**劣化状況の判定や等級などの評価**を行い、
- **建設住宅性能評価書（現況検査・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

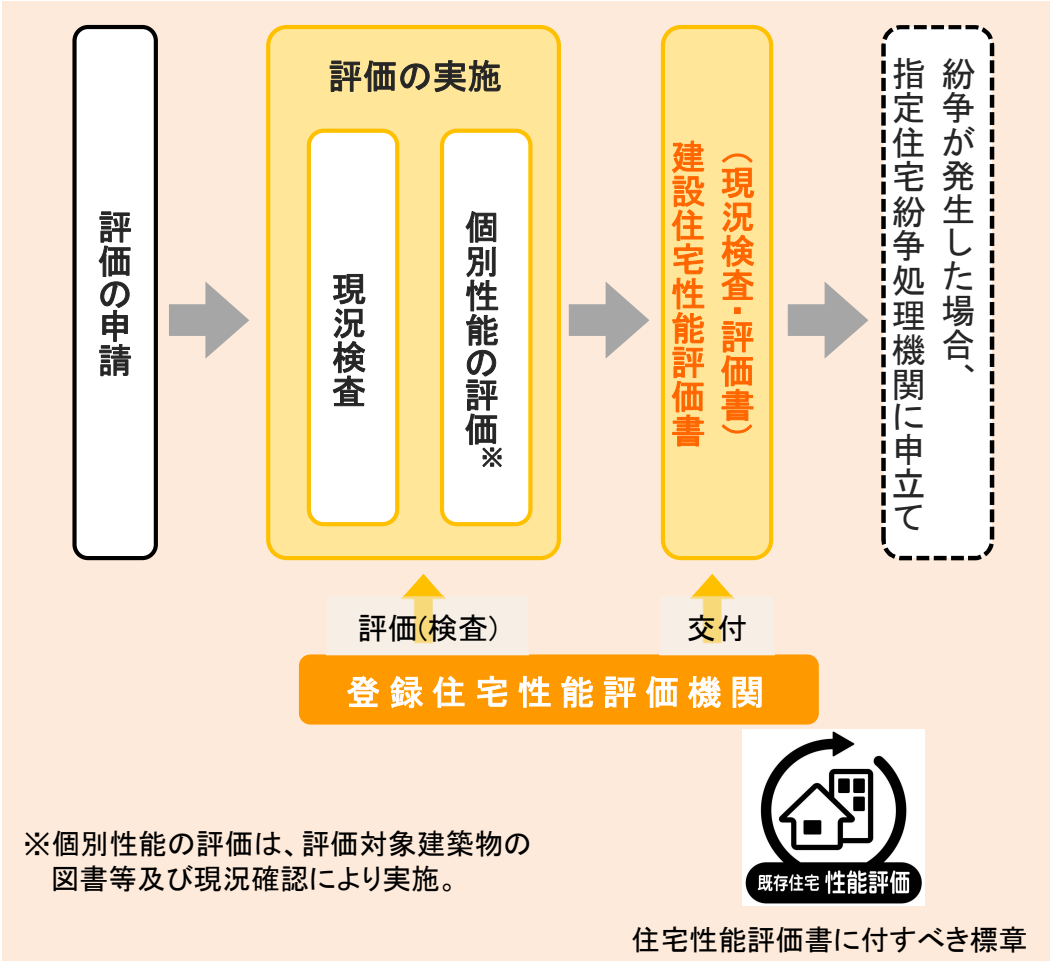
平成14年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

9分野30項目について
等級等により評価等を行う。



●性能評価の流れ



住宅性能表示事項一覧

国土交通省

	性能表示事項	新築住宅	既存住宅
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	○	○
8	音環境に関すること	○	－
9	高齢者等への配慮に関すること	○	○
10	防犯に関すること	○	○

（凡例） ●：必須項目※、○：選択項目

※必須項目：新築住宅の性能評価を行う際に、必ず評価・表示しなければならない項目。既存住宅においては全て選択項目。

住宅性能表示制度の主要関連施策

国土交通省

	概　　要	性能表示制度と関連する要件
融資	**【（独）住宅金融支援機構の【フラット３５】S】** ○省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のうち、いずれかの性能が優れた住宅を取得する場合、当初５年間の金利を０．２５%引下げ（【フラット３５】S（金利Bプラン）） ○長期優良住宅等の特に優れた住宅を取得する場合、当初５年間の金利を０．５%引下げ（【フラット３５】S（金利Aプラン）） ○ZEH住宅を取得する場合、当初5年間の金利を０.７５%引下げ（【フラット３５】S（ZEH））	**（【フラット３５】S新築住宅（金利Bプラン））**　以下のいずれか ・一次エネルギー消費量等級６以上又は断熱等性能等級５以上 ・耐震等級２以上 ・高齢者等配慮対策等級３以上 ・劣化対策等級３ かつ 維持管理対策等級２以上 **（長期優良住宅）** ・断熱等性能等級５以上及び一次エネルギー消費量等級６以上 ・耐震等級２以上 又は 免震建築物 ・劣化対策等級３＋α ・維持管理対策等級３　等
税	**【所得税／登録免許税／不動産取得税／固定資産税】** ○認定長期優良住宅について、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置を適用 ○認定低炭素住宅について、所得税・登録免許税の特例措置を適用 ○ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅について、所得税の特例措置を適用	**（長期優良住宅）** 上記同様 **（認定低炭素住宅）** 断熱等性能等級５及び一次エネルギー消費量等級６　等 **（ZEH水準省エネ住宅）** 断熱等性能等級５以上（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ一次エネルギー消費量等級６以上 **（省エネ基準適合住宅）** 断熱等性能等級４以上（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ一次エネルギー消費量等級４以上
	【贈与税】 省エネ性、耐震性又はバリアフリー性を満たす住宅を新築若しくは取得又はその性能を満たす増改築をするための住宅取得等資金の贈与について、贈与税の非課税枠を500万円加算	以下のいずれか <新築住宅> ・断熱等性能等級５以上（結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。）かつ一次エネルギー消費量等級６以上 ※令和５年末までに建築確認を受けた住宅又は令和６年６月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級４以上又は一次エネルギー消費量等級４以上 ・耐震等級２以上又は免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級３以上 <既存住宅・増改築> ・断熱等性能等級４以上又は一次エネルギー消費量等級４以上 ・耐震等級２以上又は免震建築物 ・高齢者等配慮対策等級３以上
その他	**【地震保険】** 住宅の耐震性能により地震保険を１０～５０%割引	耐震等級１ ＝ １０% 割引、耐震等級２ ＝ ３０% 割引 耐震等級３ 又は 免震建築物 ＝ ５０% 割引

1. 関係制度の概要

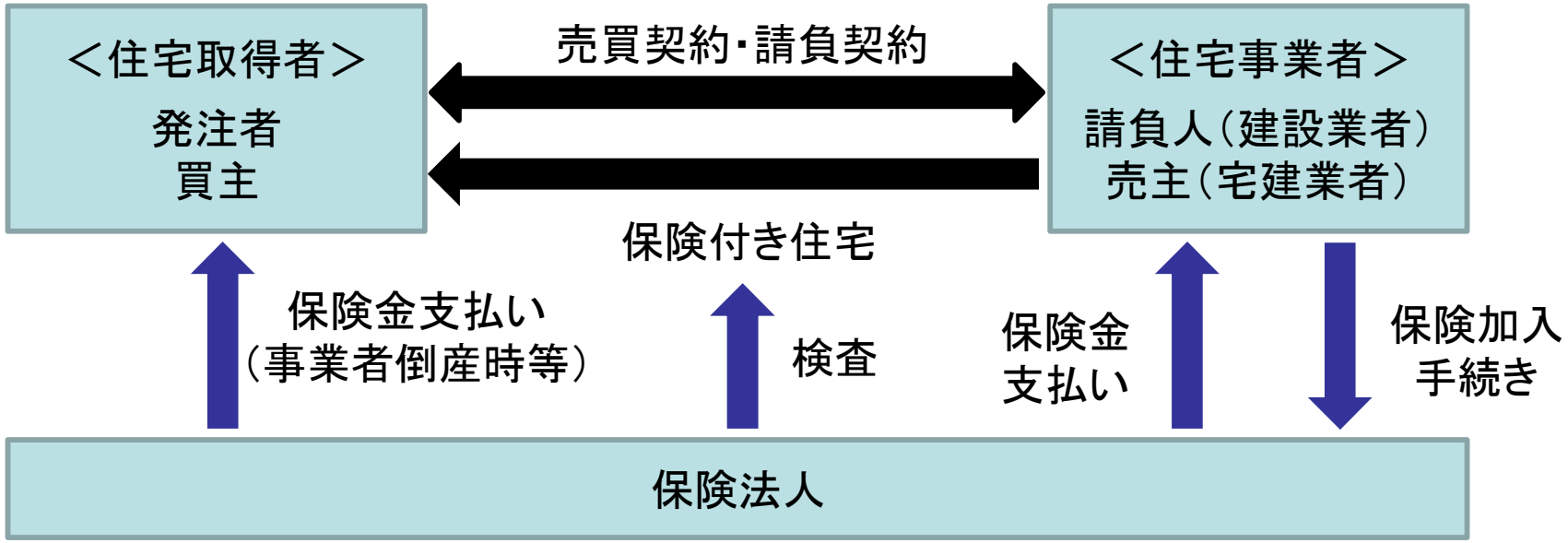
1-3. 住宅瑕疵担保責任保険

住宅瑕疵担保責任保険の概要

国土交通省

○保険法人は、保険の引受けに当たり、現場検査を行う。
○住宅事業者の故意・重過失による損害は、免責。（事業者が倒産等している場合を除く。）
○保険金支払いの際、事業者が倒産等している場合、住宅取得者に対して直接保険金を支払う。

・保険金の支払い対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
※住宅品質確保法に基づき10年間の瑕疵担保責任を負担することが義務付けられている「構造耐力上主要な部分」及び「雨水の浸入を防止する部分」に係る瑕疵が発見された場合の修補費用
・保険期間：10年
・免責金額：10万円
・填補率：住宅事業者（請負人・売主）へは80%、住宅取得者（発注者・買主）へは100%（事業者倒産時等）
・保険料等：個々の保険法人が設定（戸建て住宅で7～8万円程度）
・保険金額：2,000万円（オプションで2,000万円超あり）



既存住宅等に係る瑕疵保険の概要

国土交通省

○ 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、 大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））に大別される。

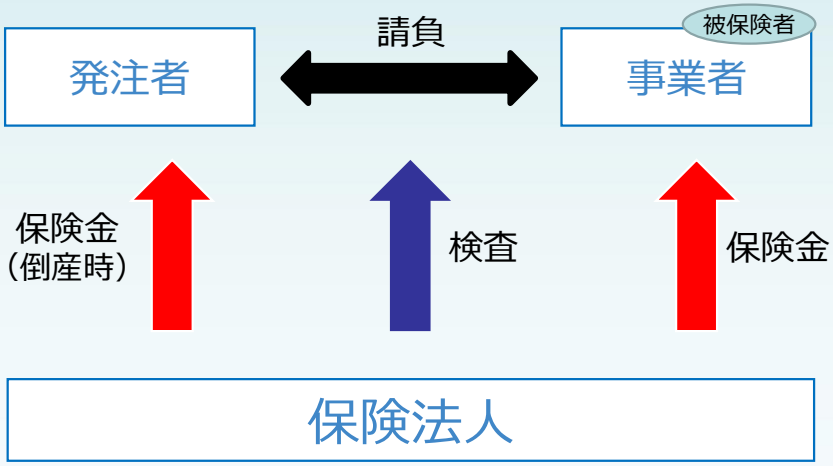
※ その他、新築２号保険、延長保証保険、長期保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険
大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

＜保証例＞

○保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
○保険期間： １～10年
○保険金額： 100～2,000万円（リフォーム瑕疵保険）
1,000万円～5億円（大規模修繕瑕疵保険）
○填補率：事業者へ80%
（事業者倒産時等）発注者へ100%

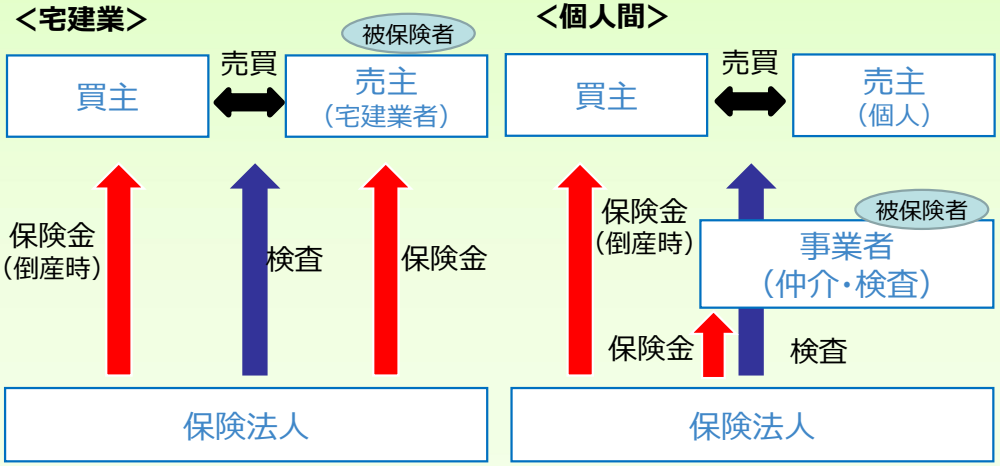


既存売買瑕疵保険（宅建業）
既存売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

＜保証例＞

○保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
○保険期間：＜宅建業＞ ２年・５年
＜個人間＞ １年・２年・５年
○保険金額：500万円、1,000万円ほか
○填補率：＜宅建業＞事業者へ80%・（事業者倒産時等）
発注者へ100%、＜個人間＞100%



長期保証保険の概要　※R7.9月以降随時認可

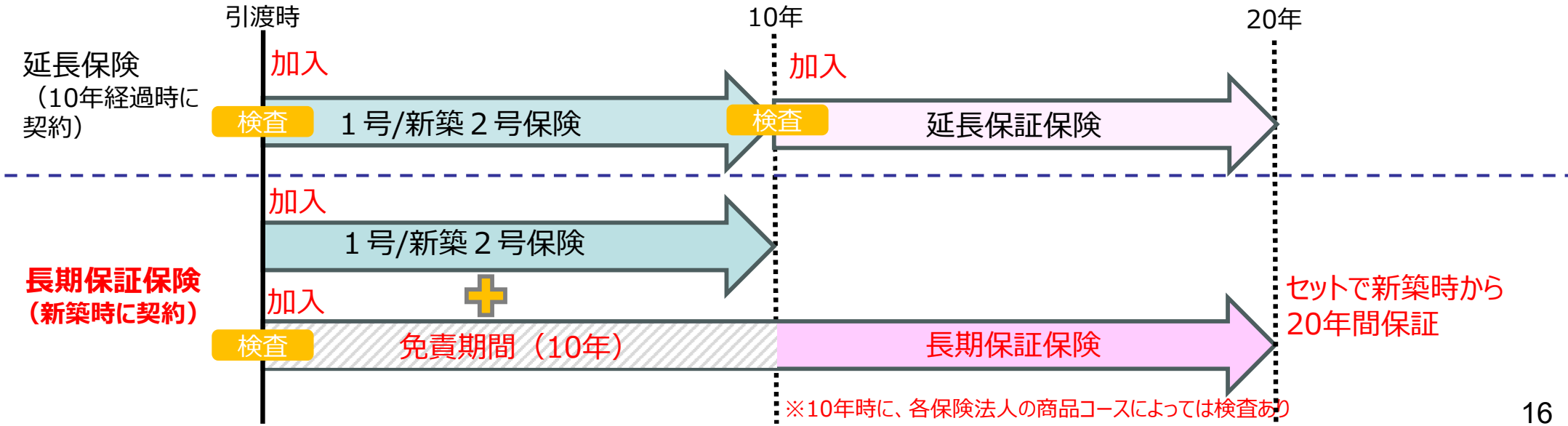
国土交通省

【機密性2】

【概要】
○新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間より長期間（最大20年間）の瑕疵を保証する保険
○新築住宅の引渡までに、１号保険等と同時に加入（新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間は免責）
○引受前に行う現場検査は１号保険等の検査と兼ねる。

住宅種別	引受条件	保険期間	支払限度額	保険対象
戸建	構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分において一定の基準を満たす住宅	引渡時から20年	2,000万	構造・雨水

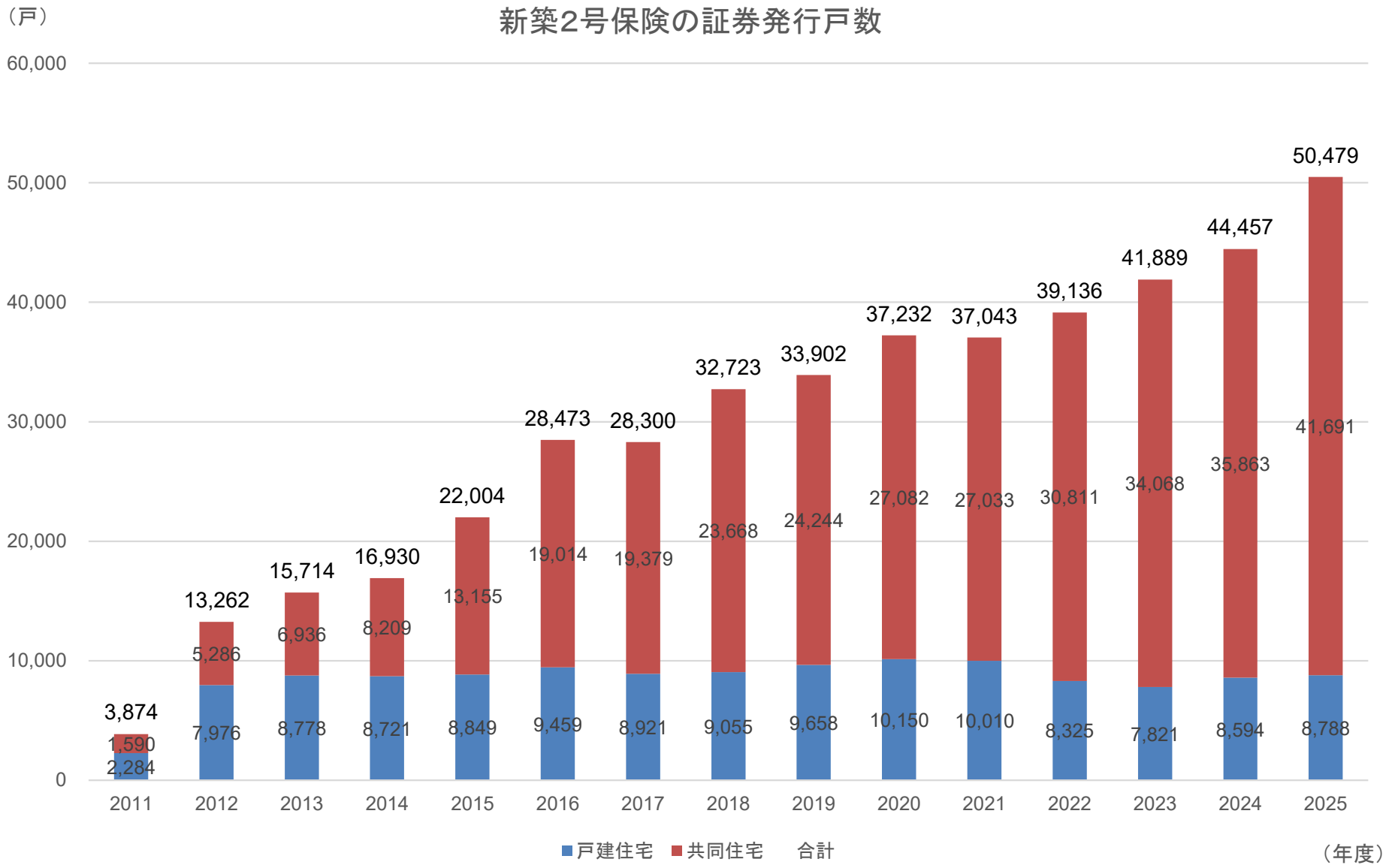
※上記はすべて一例。保険法人により、住宅種別毎の取扱有無や、期間・金額・10年時検査等のプランが異なる。



新築2号保険の証券発行戸数の推移（令和7年度末時点）

国土交通省

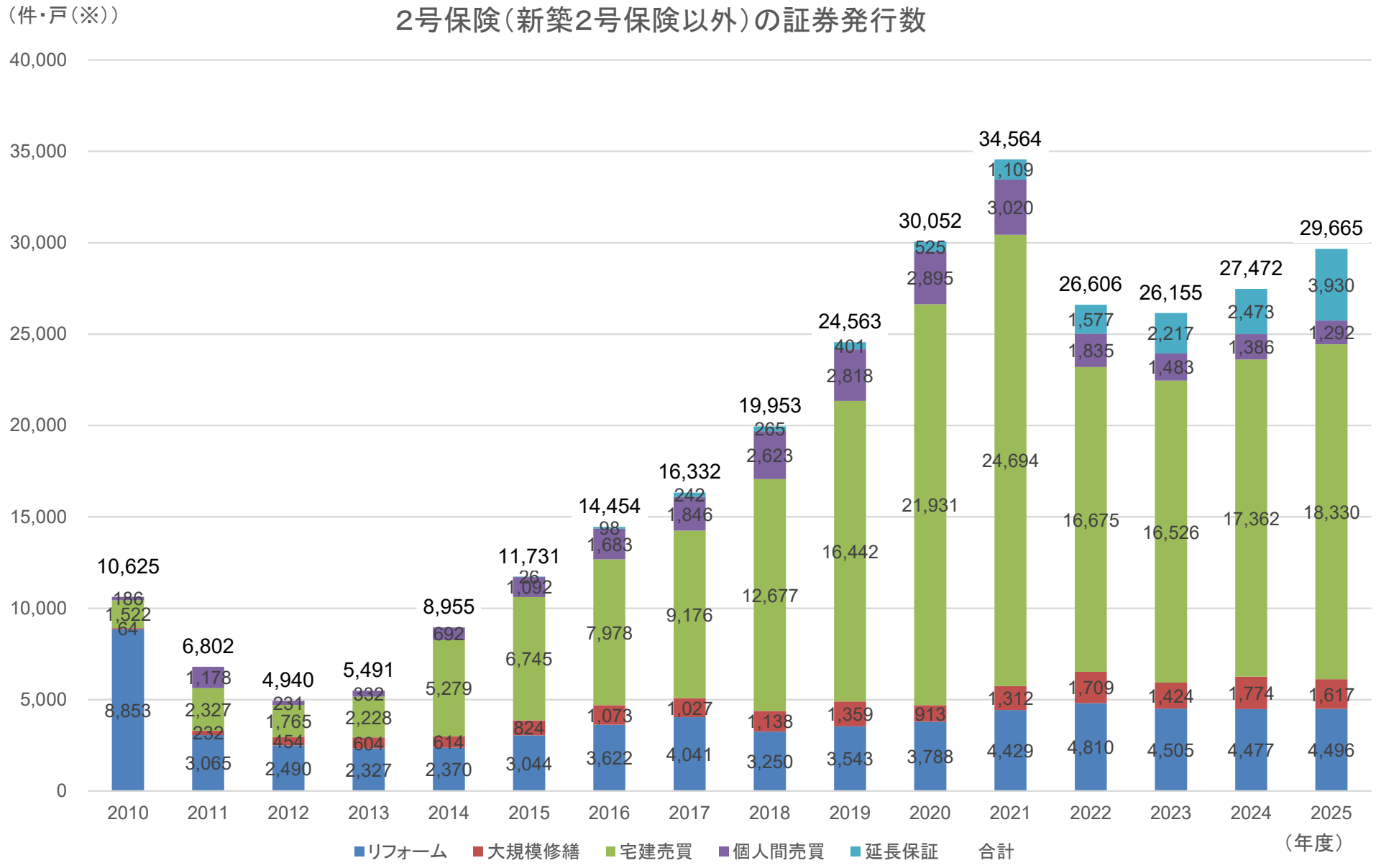
◆令和７年度の新築２号保険の証券発行戸数は約５万戸（前年比：113.5%）で、増加が続いている。



既存2号保険の商品別証券発行数の推移（令和7年度末時点）

国土交通省

◆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）。
◆買取再販事業者が加入する既存住宅売買瑕疵保険（宅建事業者型）の証券発行数が最も多くなっており、近年は延長保証保険の証券発行数が増加しているが、全体として数は伸び悩んでいるところ。



※リフォーム、大規模修繕は証券発行件数。既存住宅売買、延長保証は証券発行戸数。

住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い

国土交通省

○ 住宅に係る請負・売買契約においては、請負人又は売主に瑕疵担保責任が生じるが、住宅の種類等により内容に違いがある。

＜住宅の種類等に応じた瑕疵担保責任の違い＞

	契約形態	請負人又は売主	部位	瑕疵担保責任期間	左記期間の短縮可否	根拠法	資力確保義務の有無※3
新築住宅	請負	建設業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	有り
			上記以外	5年又は10年	可	民法	無し
		建設業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	
			上記以外	5年又は10年	可	民法	
	売買	宅建業者	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	有り
			上記以外	※1	可。但し、2年まで。	宅建業法・民法	無し
		宅建業者以外	構造耐力上主要な部分等	10年	不可	住宅品質確保法・民法	
			上記以外	※1	可	民法	
既存住宅	請負	リフォーム事業者等		※2	可	民法	
	売買	宅建業者		※1	可。但し、2年まで。	宅建業法・民法	
		上記以外		※1	可	民法	

※1　期間の定めはないものの、「買主の売主に対する瑕疵担保による損害賠償請求権は、民法第167条第1項にいう債権に当たり、その消滅時効は目的物の引渡し後10年」とする最高裁判例（平成13年11月27日第三小法廷）あり。

※2　仕事の目的物が「建物又はその他の土地の工作物」に該当しない場合、民法第637条（前三条の規定による瑕疵の修補又は損害賠償の請求及び契約の解除は、仕事の目的物を引き渡した時から一年以内にしなければならない。）が適用される。

※3　発注者又は買主が宅建業者以外である前提で記載。

1. 関係制度の概要

1-4. 安心R住宅

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）

国土交通省

○ 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】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が**不安**、不具合があるかも」
「**古い、汚い**」
「選ぶための情報が少ない、**わからない**」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



「安心R住宅」　～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

- 耐震性あり
- 構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅
- 現況の写真
- リフォーム実施またはリフォームプラン付

など

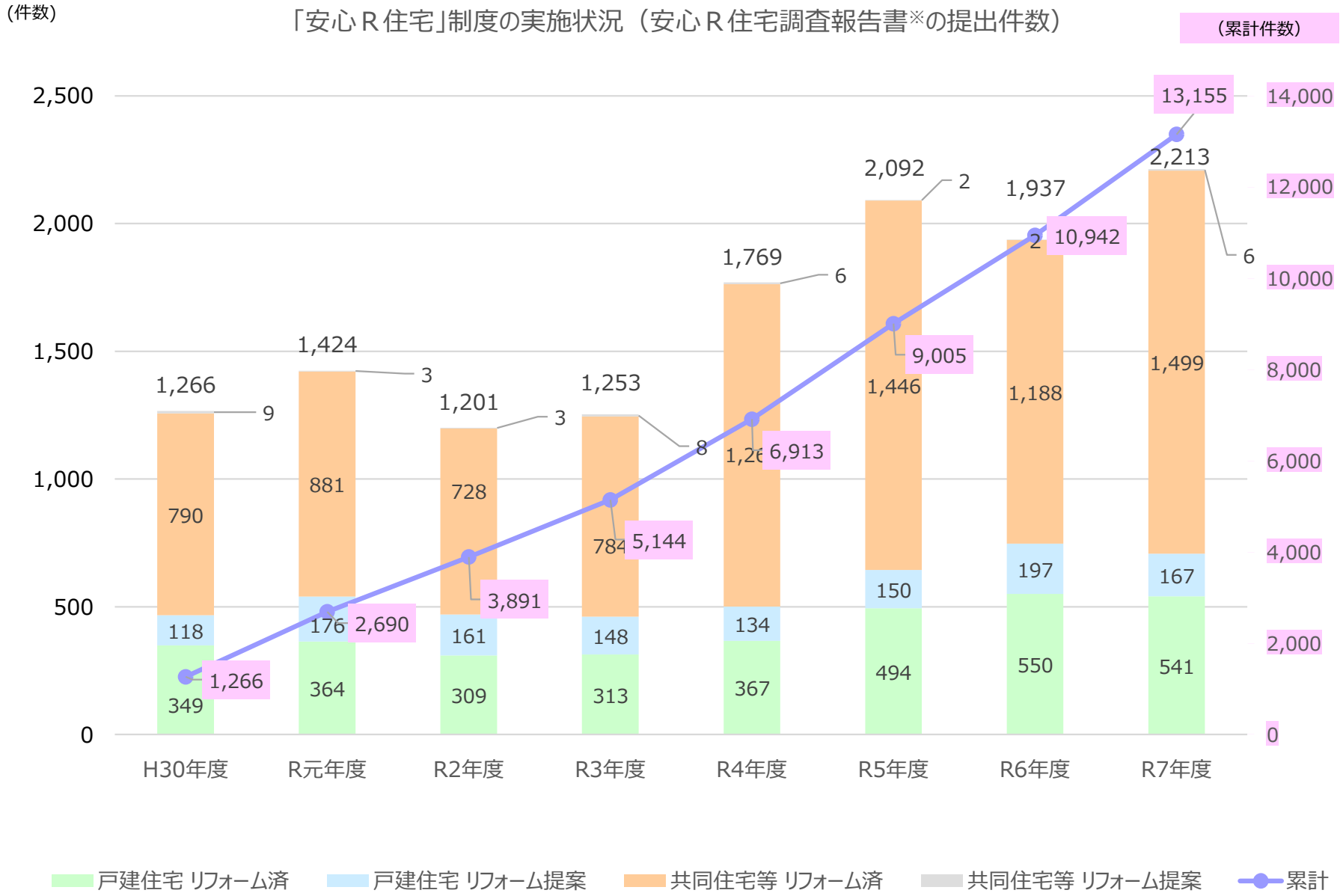
登録団体一覧　令和8年5月29日時点

番号	登録日	名称（略称）	番号	登録日	名称（略称）
1	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）	7	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）
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	8	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）
3	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）	9	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
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	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）
5	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）	12	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）
6	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）	13	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）

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業（買取再販事業）で扱われる住宅について、**事業者に課される不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充（平成30年度税制改正）。令和７年度末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計13,155件。

「安心R住宅」（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）実施状況

国土交通省



※安心R住宅調査報告書　宅地建物取引業者（報告者）が、既存住宅について安心R住宅の基準に適合しているか調査し、その結果を記載した書面であり、住宅購入者に交付するとともに登録事業者団体に提出する報告書

出典：登録事業者団体からの報告より作成

1．関係制度の概要

1-5．住宅リフォーム事業者団体登録制度

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）

国土交通省

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）

住宅リフォーム事業者団体
国土交通大臣登録

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。

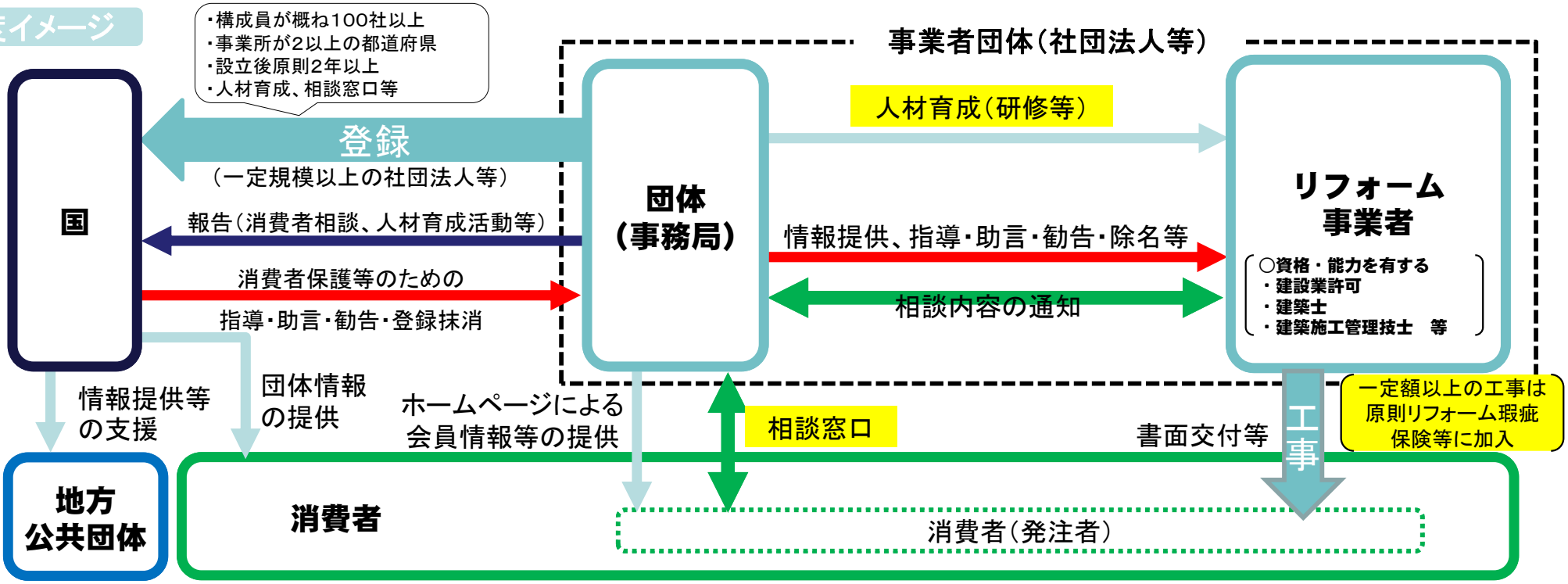
（3）構成員による個別の工事について

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。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について（イメージ図）

国土交通省

3. 制度イメージ



4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和6年9月30日現在

登録番号	名称（略称）	構成員数	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）	162者	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）	289者	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）	562者	0120-224-293	https://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会（リノベ協）	390者	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）	530者	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）	942者	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（RECACO）	317者	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会（全リ協）	598者	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）	267者	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会（JBN）	1,634者	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）	167者	048-669-5580	http://jusuikyou.or.jp/
12	一般社団法人住活協リフォーム	438者	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	297者	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）	137者	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	229者	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）	121者	0120-970-133	http://www. nichirikyo.com/

計　7,080者

1. 関係制度の概要

1-6. 住宅金融関係

「フラット35」の概要

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

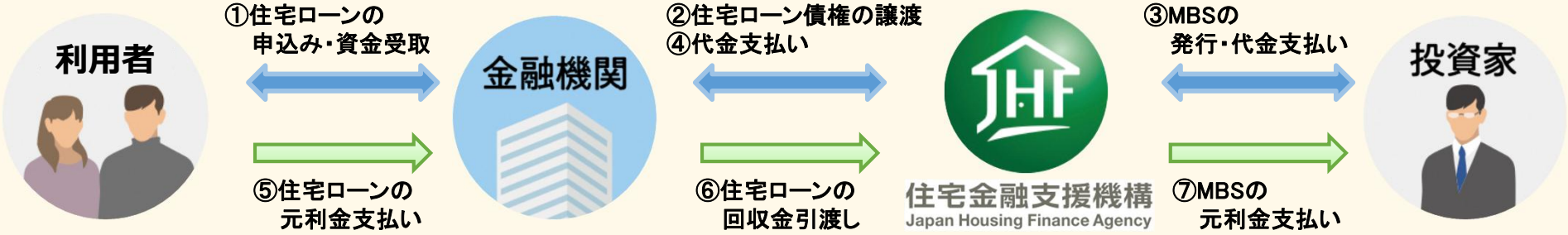
国土交通省

制度の概要

○ 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン（フラット35）」の普及を支援。

○ 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券（MBS）によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現（住宅ローンの証券化）。

○ さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン（フラット35S）や、子育て支援や空き家対策などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン（フラット35地域連携型）等については、金利の引下げを実施。



●フラット35の融資要件

資金使途	住宅の建設資金（新築）又は 購入資金（新築・既存）	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積： 一戸建て住宅等 50㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の耐久性や耐火性等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 （R8.4金利：2.49%）

●フラット35Ｓ等による金利引下げ

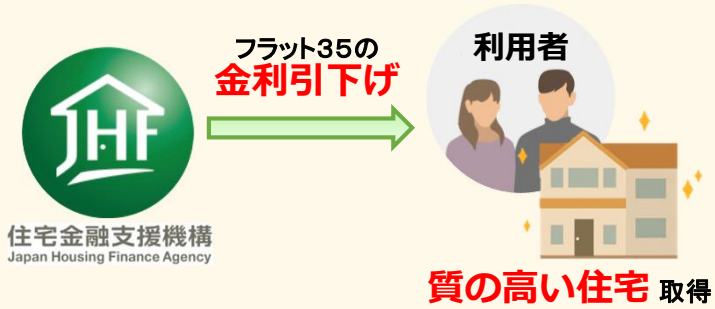
フラット35S（「省エネ性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかの性能が優れた住宅）			フラット35地域連携型（地方公共団体による補助を受けている住宅）		フラット35 維持保全型（維持保全に配慮した住宅）	フラット35 子育てプラス（子育て世帯等の支援）	フラット35 中古プラス（既存住宅の品質確保・流通促進）
性能が優れた住宅（Bプラン）	性能が特に優れた住宅（Aプラン）	性能が極めて優れた住宅（ZEH）※省エネ性のみ	UIJターン支援、地域産材利用 など	子育て支援、空き家対策	管理計画認定マンションなど	こどもの人数等に応じた支援	品質が確保された既存住宅への支援
当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50% ※こども2人の場合	当初5年間 ▲0.25%

「フラット35S」の概要

制度の概要

○「省エネルギー性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかを備えた質の高い住宅を取得する場合に、一定期間、フラット35の金利を引き下げる制度。

○ 性能の高さに応じて、「ZEH（省エネ性のみ）」、「Aプラン」、「Bプラン」の3つのレベルが準備されており、レベルに応じた金利引下げ幅が規定されている。



●フラット35Sの種類

	ZEH（新築・中古）	Aプラン（新築※1）	Bプラン（新築※2）
省エネルギー性	断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上 ＋ 再エネ措置※3	断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上	断熱等性能等級4以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6以上 又は 断熱等性能等級5以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級4以上
耐震性		耐震等級3 又は 免震建築物	耐震等級2以上
バリアフリー性		高齢者等配慮対策等級4以上	高齢者等配慮対策等級3以上
耐久性・可変性		長期優良住宅 （劣化対策等級3＋α、維持管理等級3などに相当）	劣化対策等級3 ＋ 維持管理等級2以上 等
金利の引下げ幅	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.50%※4	当初5年間 ▲0.25%

※1　中古住宅の場合の技術基準は、Bプラン（新築）と同じ。
※2　中古住宅の場合の技術基準は、「省エネルギー性」の場合は開口部断熱等、「バリアフリー性」の場合は高齢者等配慮対策等級2。中古住宅の「耐震性」「耐久性・可変性」の基準はなし。
※3　原則として、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した、再生可能エネルギー導入等の措置を行っているもの。
※4　長期優良住宅は、フラット35維持保全型においても別途金利引下げの対象となるため、フラット35Sとの併用で当初5年間 年▲0.75%の金利引下げとなる。

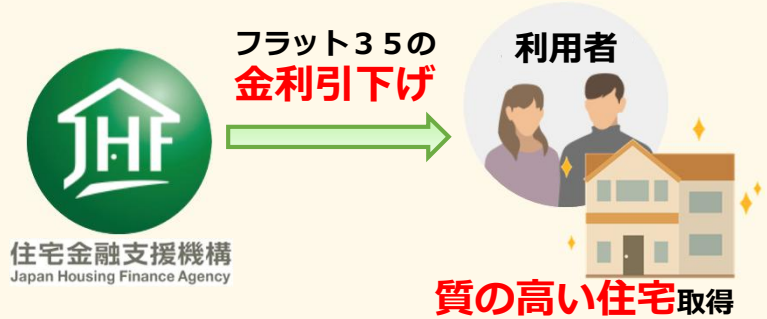
「フラット35維持保全型」の概要

ずっと固定金利の安心
【フラット35】

国土交通省

制度の概要

○ フラット35を利用する住宅の取得に際し、「維持保全や維持管理に配慮した住宅」や、「既存住宅の流通に資する住宅」である以下の住宅を対象に、住宅ローンの金利引下げ（当初5年間▲0.25%）を行う制度。



●維持保全型の種類

長期優良住宅	「長期優良住宅建築等計画」等の認定を受けた住宅　※【フラット35】S(Aプラン（耐久性・可変性）)と同じ要件
予備認定マンション	新築分譲段階の管理計画について、(公財)マンション管理センターの「予備認定」を受けたマンション
管理計画認定マンション	マンションの管理計画について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション
安心R住宅	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅（リフォーム等の情報提供を実施）
インスペクション実施住宅	「既存住宅状況調査方法基準」に基づくインスペクションで、劣化等の問題が見られない住宅
既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅

「フラット35中古プラス」の概要

国土交通省

制度の概要

○ 既存住宅の品質確保・流通を促進するため、住宅金融支援機構の「フラット35」において、現行の金利引下げメニューに加え、躯体や設備等の劣化の検査等により品質が確保された既存住宅を対象に、金利の引下げを実施。

現行の金利引下げメニュー

こどもの人数等に応じた支援
＜子育てプラス＞

＋

住宅性能
（省エネ・耐震・バリアフリー性能等）
＜フラット３５S＞

＋

維持保全・管理
（既存住宅売買瑕疵保険等）
＜維持保全型＞

＋

自治体との連携
（地域材利用・空き家対策等）
＜地域連携型＞

＋

既存住宅の品質確保支援 ＜中古プラス＞

以下の①②のいずれかに該当する**既存住宅**について、
当初５年間0.25%の金利引下げ（１ポイント）を実施。

①住宅品確法に基づく、**既存住宅性能評価**を取得しているもの（劣化事象の現況検査が必須）
②①と同等の**検査の結果、劣化事象が認められない**（**補修**した場合を含む。）ことについて、適合証明機関による適合証明を取得しているもの

既存住宅 性能評価

一戸建て住宅の場合の対象部位の例（イメージ）


雨樋


階段


排水設備


基礎

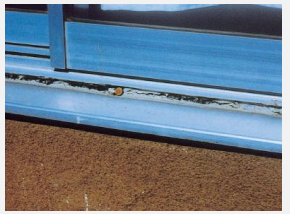
※（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会提供

劣化事象の例


階段の踏面の腐食


手すりの支持部の腐食


基礎のひび割れ


開口部のシーリングの割れ

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

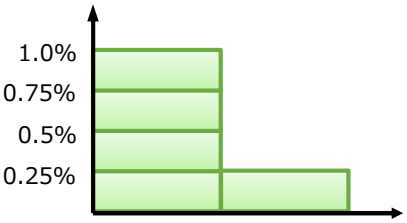
フラット３５の**金利引下げ**



（金利引下げの例）
・こどもが２人 （子育てプラス２p）
・自治体の空き家対策支援事業を活用 （地域連携型２p）
・住宅品確法に基づく住宅性能評価書を取得
（既存住宅品質確保支援１p）

５ポイント

※「１ポイント」あたり、0.25%の金利引下げを５年間実施
※子育てプラスを利用しない場合は、４ポイントが上限



５ポイントの場合の金利引下げ幅

「フラット35リノベ」の概要

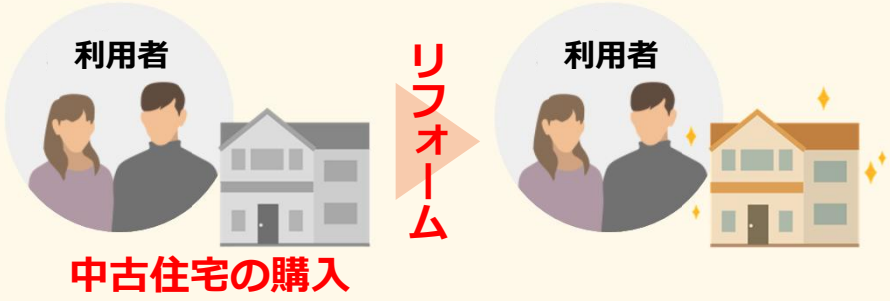
ずっと固定金利の安心 【フラット35】　国土交通省

制度の概要

○ 既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、フラット35を利用する既存住宅の取得に際し、「リフォーム工事」及び「中古住宅の維持保全に係る措置」を行う住宅を対象に、住宅ローンの金利引下げを行う制度。

○ ケースとしては、「①中古住宅の購入後に、自らリフォーム工事を行う場合（リフォーム一体タイプ）」と、「②住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」がある。

・リフォーム一体タイプ



・買取再販タイプ



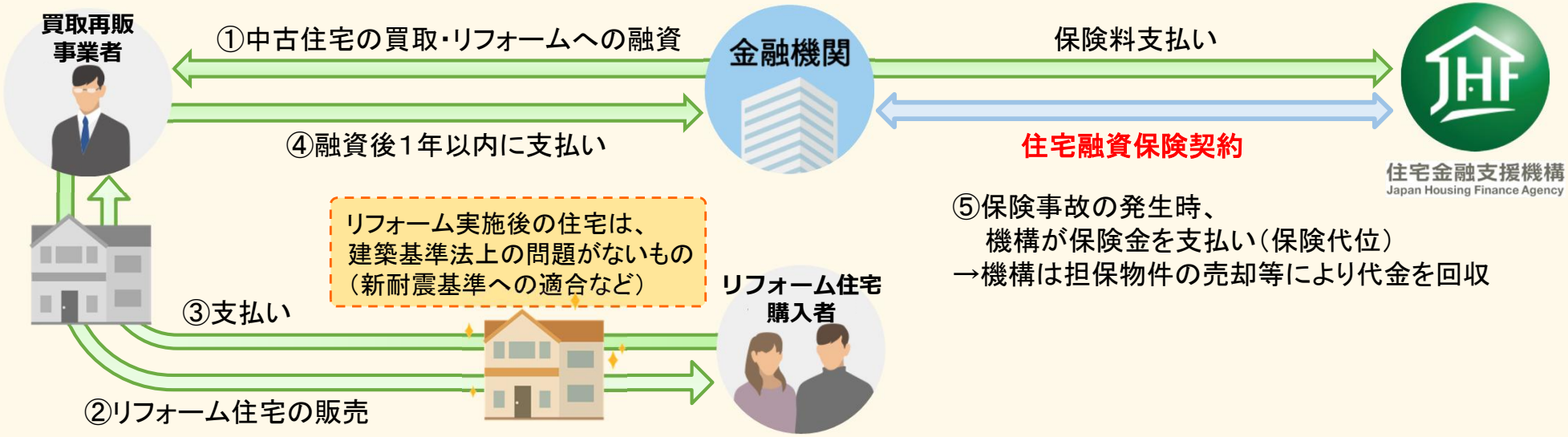
			Aプラン （リフォームによって特に高い性能を確保した住宅）	Bプラン （リフォームによって高い性能を確保した住宅）
要件	リフォーム工事（いずれか）	省エネルギー性	断熱等級4かつ一次エネ等級6以上 又は 断熱等級5以上かつ一次エネ等級4以上	・断熱材の追加、断熱性の高い開口部への交換 ・高効率給湯器、太陽光発電設備等の設置　など
		耐震性	耐震等級2以上 又は 免震建築物	・壁・筋かい等の設置工事　など
		バリアフリー性	高齢者等配慮対策等級3以上	・手すりの設置、廊下の拡幅、 など
		耐久性・可変性	劣化等級3かつ維持管理等級2以上 又は 長期優良住宅	・屋根・外壁の防水工事、壁紙の交換　など
	維持保全措置（いずれか）	インスペクションの実施	・住宅の劣化状況、性能等について専門家による「建物状況調査」を実施すること。	
		住宅履歴情報の保存	・リフォーム工事に関する「写真・図書」を買主が保存すること。	
		瑕疵保険の付保	・「既存住宅売買瑕疵保険」又は「リフォーム瑕疵保険」を付保すること。	
		維持保全計画の作成	・住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置等を定めた「維持保全計画」を作成すること。	
金利			当初5年間 ▲1.00%	当初5年間 ▲0.50%

「特定買取再販ローン保険」の概要

国土交通省

制度の概要

○ 中古住宅を買い取り、リフォーム工事を実施した上で住宅を販売する「買取再販事業者」に対して、住宅の買取やリフォーム費用を融資する金融機関を対象とした、住宅金融支援機構による保険制度。



●保険の概要

限度額	・買取・リフォーム費用　1億2,000万円/件 ・1事業者当たり　3億円
保険事故	・融資期間の終期が到来しても返済がない場合 ・事業者が倒産した場合　など
融資期間	原則として1年以内
保険割合	未回収元金の100%　※利息・延滞損害金は対象外
担保	任意（設定する場合は、住宅に第1順位の抵当権）

●買取再販事業者

保険要件	・ 住宅関連事業者として1年以上の経営の継続 ・ 買取再販事業の事業計画に問題がなく、融資の返済が確実と見込まれること ・ 財務上の懸念がないこと
その他	※ 不動産会社が自ら中古住宅の買主になる点において、中古住宅の売主と購入希望者をマッチングさせる不動産仲介業とは異なる。 ※ 買取再販業は「住宅の買取額と販売額の差額」が収益となり、不動産仲介業は「仲介手数料」が収益となる。

●年度別実績（保険付保）

H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7※
12 件	135 件	163 件	140 件	123 件	114 件	108 件	125 件	114 件	187 件

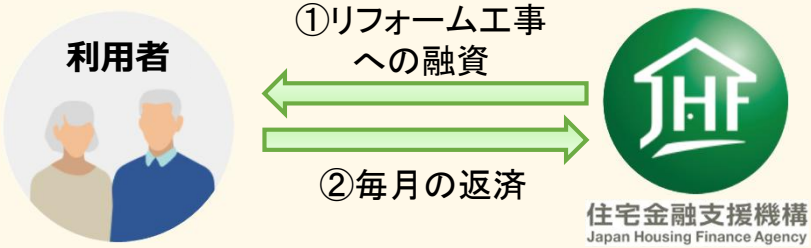
※令和8年2月末時点

「リフォーム融資」の概要

国土交通省

制度の概要

○ 戸建て住宅の耐震改修・耐震補強や、
戸建て住宅・マンションの各住戸における高齢者向けの
バリアフリー工事・ヒートショック対策工事を対象とした、
個人向けのリフォーム融資制度。



●融資条件

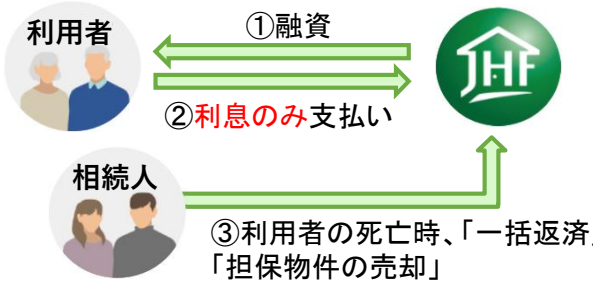
	耐震改修	バリアフリー	ヒートショック対策
対象工事	次のいずれかに該当する工事 ① 市区町村等の認定を受けた耐震改修計画に従って行う耐震改修工事 ②機構の定める耐震性に関する基準等に適合した耐震補強工事又は耐震シェルター設置等工事	次のいずれかに該当する工事 ①床の段差解消 ②廊下・居室の出入口の幅員の確保 ③浴室及び階段の手すり設置	次のいずれかに該当する工事 ①外壁、床等への断熱材の設置 ②内窓の設置、複層ガラスへの取替 ③暖房機等の設置 ④暖房便座、温水シャワー付便座の設置 ⑤浴室のユニットバス化
返済方法	・元金均等返済 又は 元利均等返済 ・高齢者向け返済特例	高齢者向け返済特例 （※ 高齢者のみが利用可能な融資制度）	
融資限度額	1,500万円 （住宅部分の工事費が上限）		
返済期間	20年以内 （高齢者向け返済特例を利用した場合は、借入申込み人全員が亡くなるまで）	借入申込み人全員の死亡時まで	
融資金利 （R8.4）【全期間固定】	返済期間1～10年 ：1.90% 返済期間11～20年：2.13%	保証あり（リコース型）：2.16%	保証なし（ノンリコース型）：3.96%
保証	不要※	任意（保証を受ける場合は、（一財）高齢者住宅財団によるものに限る）	

※ 高齢者向け返済特例を利用する場合は保証を受けることが可能（ただし、リコース型）。この場合、（一財）高齢者住宅財団による保証を受けることで融資金利が引き下がる。

●高齢者向け返済特例の概要

・高齢者向け返済特例とは、満60歳以上の高齢者が融資を利用する場合に、返済期間を借入申込み人全員の死亡時までとし、毎月の支払を利息のみとする制度。通常の返済に比べて、月々の返済負担を低く抑えることが可能。

・元金は、借入申込み人全員の死亡時に相続人が一括返済するか、物件を処分することにより返済する。（保証なしコースの場合は、売却代金が残債務に満たなくても、追加請求はしない）



「グリーンリフォームローン」の概要

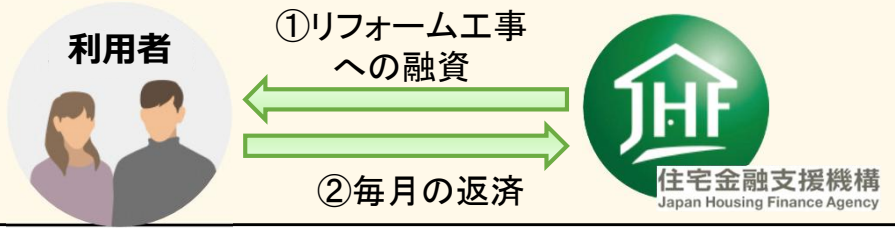
【グリーンリフォームローン】

国土交通省

制度の概要

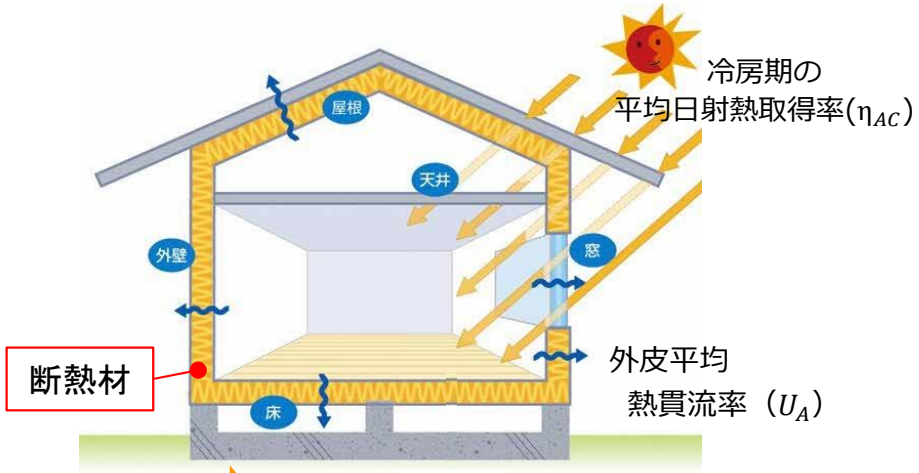
○「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、個人向けのリフォーム融資制度。

○ 特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。



	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・断熱等級4の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	・断熱等級5の「断熱改修」の実施
返済方法	・通常の返済方法（元利均等返済 又は 元金均等返済）　・高齢者向け返済特例	
限度額／返済期間	1,000万円 ／ 10年以内（高齢者向け返済特例の場合は、借入申込み人全員の死亡時まで）	
融資金利（R8.4）【全期間固定】	通常の返済方法：1.98 %　高齢者向け返済特例：3.76 %	通常の返済方法：1.68 %　高齢者向け返済特例：3.46 %
保証人・担保	不要（高齢者向け返済特例の場合は必要）	

断熱等性能等級（外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能）



断熱改修 ⇨ 夏は涼しく、冬は暖かい住宅を実現



仕様例（地域区分5～7）

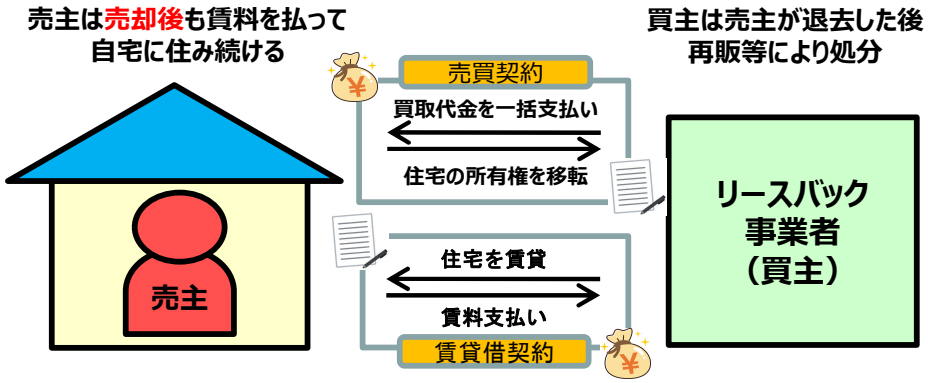
	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
壁	高性能グラスウール16K 84mm	高性能グラスウール16K 105mm
窓	アルミサッシ ＋透明複層ガラス	アルミ樹脂複合サッシ ＋Low-E複層ガラス

リースバックについて

○ リースバックとは、自宅などの不動産を所有者が事業者等へ売却し、買主（事業者等）に対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する取引手法。

○ 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されている。

リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確保が可能。同時に仮住まいも省略することができる

老人ホーム等への支払い

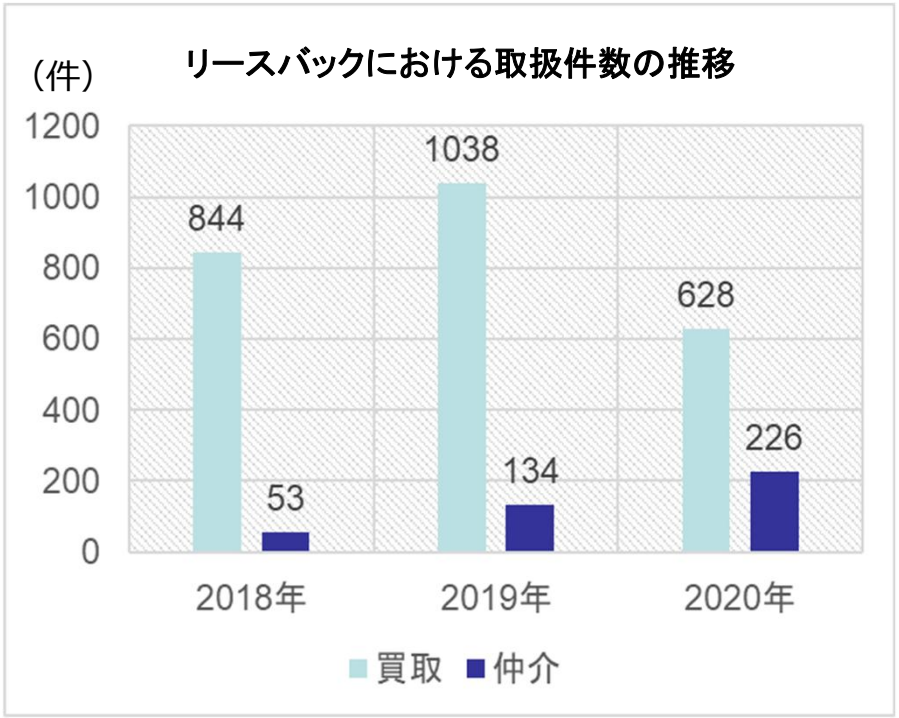


老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保 等

住宅のリースバックの動向

住宅におけるリースバックの取扱件数は2018年から2019年は増加したものの、コロナ禍の2020年は減少。



出典：国土交通省住宅局にて実施したアンケート回答(39社・2021年)をもとに作成

1．関係制度の概要

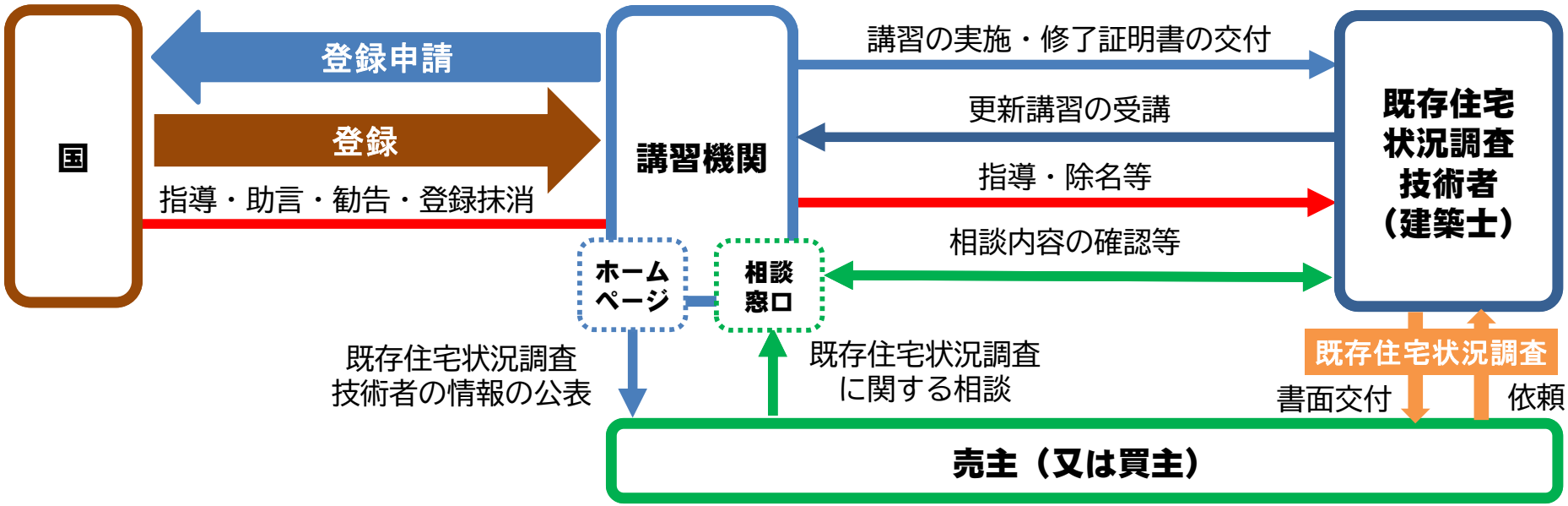
1-7．既存住宅状況調査

既存住宅状況調査技術者講習制度（概要）

○ 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
○ 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。５講習機関を登録し、技術者は約17,000人（令和８年４月時点）。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

○ 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



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。

登録講習の実施機関一覧

令和7年4月時点

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	-	-

調査項目について【木造・鉄骨造】

国土交通省

●構造耐力上主要な部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
基礎（立ち上がり部分を含む）	幅0.5㎜以上のひび割れ、深さ20㎜以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）、鉄筋の露出
土台及び床組	著しいひび割れ、劣化又は欠損
床	著しいひび割れ、劣化又は欠損、著しい沈み、6/1000以上の勾配の傾斜
柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損、梁の著しいたわみ、柱の6/1000以上の勾配の傾斜
外壁及び軒裏	外壁等下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、複数の仕上材にまたがったひび割れ又は欠損、金属の著しいさび又は化学的侵食、仕上材の著しい浮き
バルコニー	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
内壁、天井	下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、6/1000以上の勾配の傾斜（内壁）
小屋組（下屋含む）	著しいひび割れ、劣化又は欠損
蟻害、腐朽・腐食	著しい蟻害、腐朽・腐食
非破壊検査	鉄筋の本数及び間隔に関する構造耐力上問題のある不足、コンクリート圧縮強度における構造耐力上問題のある不足

●雨水の浸入を防止する部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
外壁（開口部含む）	シーリング材の破断又は欠損、建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
軒裏	シーリング材の破断又は欠損、軒裏天井の雨漏りの跡
バルコニー	防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合
内壁、天井、小屋組	雨漏りの跡
屋根	屋根葺材の著しい破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ、防水層の著しいひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合

※共同住宅等の場合、バルコニーには共用廊下を含む

●耐震性に関する書類の確認（昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けたかどうか、等）

調査項目について【鉄筋コンクリート造等】

国土交通省

●構造耐力上主要な部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
基礎（立ち上がり部分を含む）	幅0.5㎜以上のひび割れ、深さ20㎜以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）、鉄筋の露出
床	著しいひび割れ、劣化又は欠損、6/1000以上の勾配の傾斜
柱及び梁	著しいひび割れ、劣化又は欠損、柱の著しい傾斜
外壁	幅0.5㎜以上のひび割れ、深さ20㎜以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）、鉄筋の露出、下地材まで到達するひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落、複数のタイルにまたがったひび割れ又は欠損、仕上材の著しい浮き
バルコニー	支持部材又は床の著しいぐらつき、ひび割れ又は劣化
内壁	幅0.5㎜以上のひび割れ、深さ20㎜以上の欠損、コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）、鉄筋の露出
天井	コンクリートの著しい劣化、さび汁を伴うひび割れ又は欠損（白華を含む）、鉄筋の露出
非破壊検査	鉄筋の本数及び間隔に関する構造耐力上問題のある不足、コンクリート圧縮強度における構造耐力上問題のある不足

※共同住宅等の場合、バルコニーには共用廊下を含む

●雨水の浸入を防止する部分に係る調査

調査部位等	劣化事象等
外壁（開口部、笠木又はバルコニーその他の部位との取り合い部分含む）	シーリング材の破断又は欠損、建具の周囲の隙間又は建具の著しい開閉不良
内壁、天井	雨漏りの跡
屋根	著しい防水層のひび割れ、劣化若しくは欠損又は水切り金物等の不具合

●耐震性に関する書類の確認 （昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けたかどうか、等）

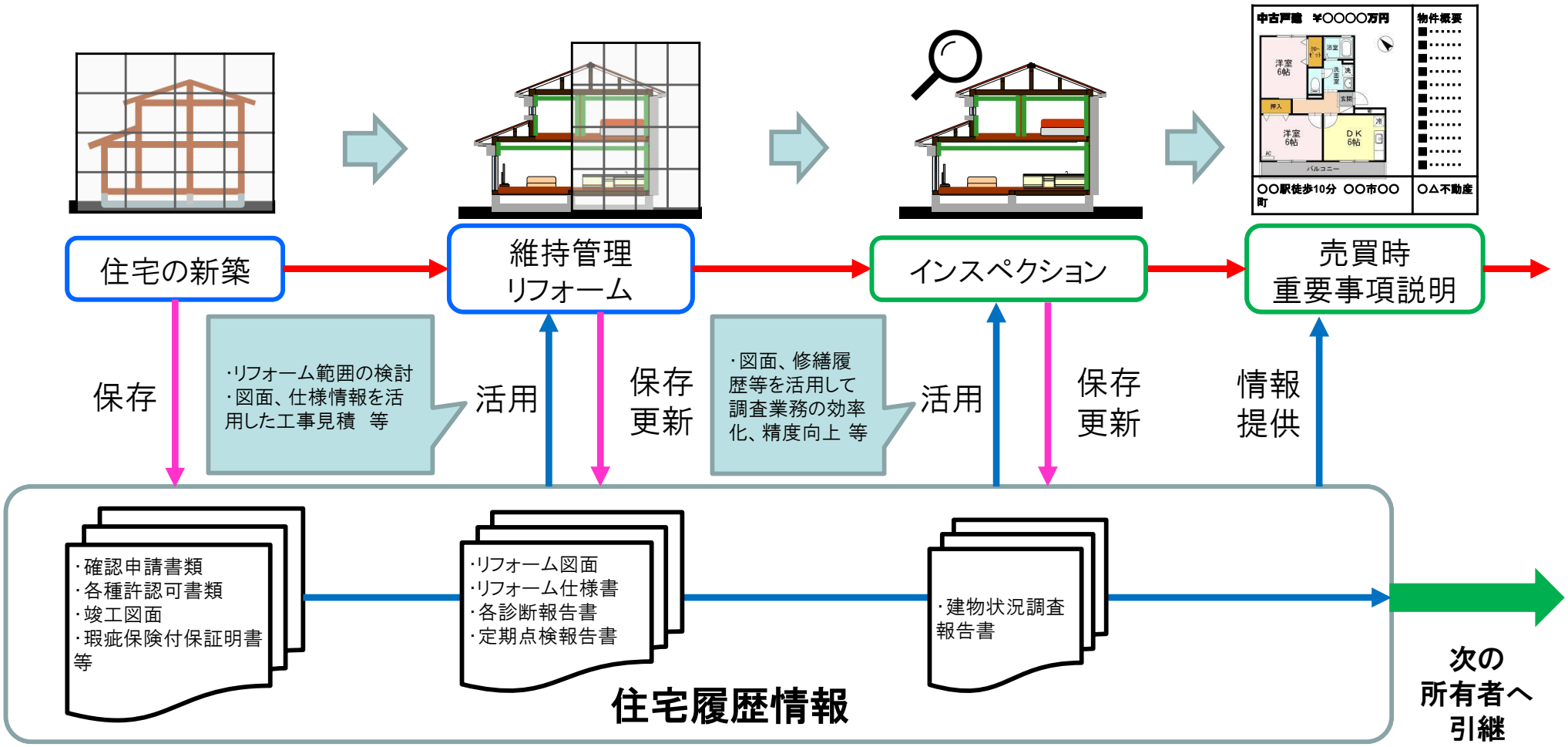
1. 関係制度の概要

1-8.「住宅履歴情報」に係る現状の取組

住宅履歴情報とは

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報をいいます。
住宅の新築時や点検、リフォームなど維持管理時の情報を蓄積し、次の維持管理や売買の際にそれらの情報を活用するためのものです。

住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ



住宅履歴情報整備検討委員会（H20年度）

国土交通省

平成20年度に、「住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東大教授、事務局：(一財)ベターリビング）」において、そのあり方や蓄積すべき情報項目の内容、情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関に関する共通の仕組み等について議論され、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（平成21年2月24日）」が取りまとめられた。

（以下、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（平成21年2月24日 住宅履歴情報整備検討委員会）」より抜粋）

理念	住宅は、個人資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産でもある。住宅の質を維持し、豊かな住生活を実現していくためには、良好に維持管理された住宅とその履歴情報をしっかりと次の所有者へ引き継ぎ、住み継がれるようにすることが重要である。
用語の定義	（1）住宅履歴情報：住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。 （2）住宅所有者：住宅の所有権を保有する者。 （3）情報生成者：住宅生産者、リフォーム事業者、メンテナンス事業者、住宅所有者等、住宅履歴情報を生成する者。 （4）情報活用者：リフォーム事業者、メンテナンス事業者、検査機関、住宅購入者、不動産鑑定業者、金融機関、保険業者等、住宅履歴情報を活用して何らかの行為を行う者。 （5）情報サービス機関：住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関
住宅履歴情報の帰属の原則	（1）情報の一義的な所有者は住宅所有者であり、住宅履歴情報の蓄積は住宅所有者の責任のもとで行われる。 （2）建築等により住宅履歴情報が生成された場合、情報生成者は住宅所有者へその情報を必ず提供する。 （3）リフォーム事業者等の情報活用者が履歴情報を利用する場合、住宅所有者がその情報を提供する。また、住宅所有者は自らの判断により住宅履歴情報を公開することができる。
目標	（1）合理的なリフォーム・維持管理の実現 住宅履歴情報に基づくことで、リフォームにおいては設計・施工段階の手戻りの低減、適切な予算・工期での実施、維持管理においてはタイミングの良いメンテナンスの実施、合理的な修繕工事の立案を可能とする。 （2）情報の非対称性の解消による安心した住宅取引の実現 住宅履歴情報が取引時に提供され透明性が高まることで、取引後のトラブル防止につながる。 住宅の維持管理状況を考慮した価格決定の基盤となる。 （3）災害や事故の際にも、迅速かつ適切な対応を行うことを可能とする

「住宅履歴情報」に係る現状の取組

国土交通省

◆「いえかるて」の概要

- 情報サービス機関※1による住宅履歴情報※2の蓄積・活用の仕組みとして、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会(H22.5設立)(以下「履歴協」)が、「いえかるて」を商標管理。

※1 住宅所有者が行う住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービスを提供する機関。
※2 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。

大切な住まいを守る
いえかるて
住宅履歴情報

- 「いえかるて」推進にあたり、履歴協は、情報サービス機関の「基本ルール」に基づき住宅履歴情報の対象とする住宅を特定するための共通IDの管理や住宅履歴情報の蓄積・活用に向けた普及活動等を実施。

・履歴協正会員：38団体、そのうち「いえかるて」情報サービス機関：27団体（R7年度末時点）
・共通IDの発行数：約18万戸（R7年度末時点）
・履歴協正会員により情報蓄積されている住宅数：約360万戸（R7年度末時点）

- 「基本ルール」の概要

・住宅履歴情報の帰属の原則　　：情報は住宅所有者に帰属
・情報サービス機関の基本原則　：受益者が費用負担
・情報サービス機関の基本ルール：①共通IDによる対象住宅の特定
②情報項目の標準形に基づく蓄積
③用語の統一
④情報セキュリティの確保
⑤情報生成者の登録による記載内容の責任明確化
⑥確実な情報蓄積を担保する仕組みの構築
⑦情報活用者等への情報の提供のルールを定める
⑧情報の保管・継承・削除等のルールを定める

（参考）取組の経緯

- 「２００年住宅ビジョン」（平成19年5月　自民党住宅土地調査会）
　住生活基本法の制定を受け、ストック型社会における豊かな住生活の実現に向けた提言をとりまとめ。提言の１つとして、「家歴書の整備　（略）新築時の設計図書や施工内容のみならず、リフォームや点検時の履歴を蓄積し、これらを『家歴書』として整備すべき」が位置付け。

- 「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」（平成21年2月　住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東京大学教授））
　住宅履歴情報の目標として、①適切な維持管理やリフォーム等、②安心した住宅取引、③災害時等の迅速・適切な対応が掲げられ、これに向けた基本ルールとして、対象の住宅が特定できること、情報項目を標準形に基づき蓄積すること等が設定。

「いえかるて」の情報項目

国土交通省

○情報の蓄積にあたっては、異なる情報サービス機関間の情報の継承、情報活用時の情報検索の容易性確保等のため、以下の情報項目に則った構成として蓄積することが必要。

A　新築段階の情報項目

項目名		項目名の説明
A1	**建築確認**	新築住宅の完成までに、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
A2	**住宅性能評価**	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面
A3	**長期優良住宅認定**	長期優良住宅の認定の手続きのために作成される書類や図面
A4	**新築工事関係**	住宅が竣工した時点の建物の現況が記録された各種図面や書類で、完成までの様々な変更が反映されたもの（Ａ１～Ａ３に分類できないものはここに保存する）

B　維持管理段階の情報項目

B1	**維持管理計画**	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期および内容の目安となる情報が記載された書類
B2	**点検・診断**	住宅の点検や診断･調査などを行った時に作成･提供される書類、写真、図面等
B3	**修繕**	住宅の修繕工事を行った時に作成･提供される図面や書類、写真等
B4	**リフォーム・改修**	住宅のリフォーム･改修工事を行った時に作成･提供される図面、書類、写真等
B5	**認定長期優良住宅の維持保全**	認定を受けた認定長期優良住宅に保存が義務付けられている維持管理の記録等
B6	**住宅性能評価**	住宅性能表示制度に基づく住宅性能評価書や性能評価を受けるために作成された書類や図面

C　重要事項説明に関する情報項目

C1	**重要事項説明**	不動産取引に際して宅地建物取引業者が買主に交付する重要事項説明書および売主が買主に対して開示する告知書等

出典：情報サービス機関ガイドブック（H22.2 住宅履歴情報整備検討委員会）

1. 関係制度の概要

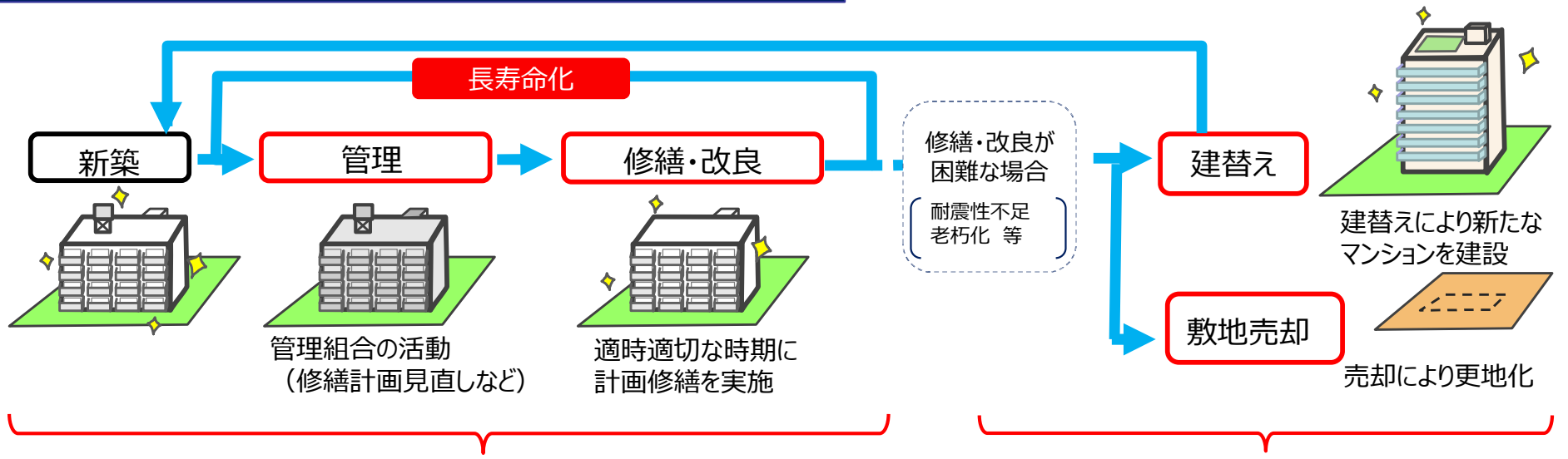
1-9. マンション関係政策

現行のマンション政策

国土交通省

○ 日頃から適正に管理し、大規模修繕によって、マンションを長く使う（ストックの長寿命化を図る）。
○ 修繕等では機能の回復が困難なマンションは、建替え等による再生の円滑化を推進する。

マンションのライフサイクルと段階ごとの主な施策



管理・修繕の適正化の推進

＜R２年法改正事項・R４年４月施行＞

- 地方公共団体による**管理計画認定制度**
  ⇒ 個々のマンションを対象とした認定制度を通じた管理水準の維持向上
- 地方公共団体による**勧告制度**
  ⇒ 管理不全マンションの管理水準引上げ

- **長寿命化促進税制**の創設
  ⇒ 必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた合意形成を促進

- **長期修繕計画作成ガイドライン**、**修繕積立金ガイドライン**改訂
  ⇒ 適正な修繕工事等の実施に向けた環境を整備
  ※ ガイドラインの内容を管理計画の認定基準に連動

再生の円滑化の推進

＜R２年法改正事項・ R４年４月全面施行＞

- マンション敷地売却制度や**容積率緩和**制度の**対象**を耐震性不足マンション以外にも拡充
  ⇒ 老朽化マンション※の建替え等を円滑化

※新たに建替え等を円滑化するマンション
・火災安全性不足　・外壁等剥落危険性
・配管設備腐食等　・バリアフリー不適合

- 団地における敷地分割制度の創設
  ⇒ 団地における建替え等を円滑化

1. 関係制度の概要

1-10. 住宅リフォームに関する支援制度

みらいエコ住宅2026事業（Me住宅2026）の概要【リフォーム】

令和7年度補正予算
：300億円

1 補助上限

○ 補助額は、**工事種類ごとに設定した「リフォーム単価」**を基に、実際に実施する工事内容に応じて、**「リフォーム単価の合計額」**によって算出。

○ この際、**リフォームする住宅の「建設年代」や「リフォーム後の省エネ性能」**に応じて、右表のような**補助上限**を設定。

建設年代	リフォーム後の性能	補助上限額
～平成3年	断熱等級4＋一次エネ等級4	100万円/戸
	断熱等級4	50万円/戸
平成4年～平成28年	断熱等級4＋一次エネ等級4	80万円/戸
	断熱等級4	40万円/戸

2 補助の仕組み

A.補助要件

○ リフォームを行う住宅のうち、**「少なくとも1つの居室」に対し、国土交通省が定めた組合せの工事**を行うこと。（※**「部分断熱」も可能**）

断熱等級4＋一次エネ等級4相当の場合

	工事の組合せ例※1
戸建住宅のリビング	・内窓（P相当）※2＋高効率給湯器 ・内窓（A相当）※2＋外壁の断熱改修＋高効率給湯器
マンションの寝室※3	・内窓（B相当）※2＋高効率給湯器 ・内窓（B相当）※2＋高効率エアコン

断熱等級4相当の場合

	工事の組合せ例※1
戸建住宅のリビング	・内窓（P相当）※2 ・内窓（A相当）※2 ＋外壁の断熱改修
マンションの寝室※3	・内窓（B相当）※2

※1：住宅の建設年代が平成20年の場合の例
※2：内窓の性能は、高いものからP>S>A>Bの順
※3：外皮となる床・屋根に当たる部分が、他の住戸によって熱の出入りがない「途中階」の住戸を想定

リビングを断熱改修（部分断熱）して補助要件に適合させる例
（戸建住宅/断熱等級4）



B.補助額の算定

○ **「A.補助要件」を満たした住宅**について、以下に掲げるメニューの工事を実施した場合、**「リフォーム単価」の合計をもって補助額**とする。

メニュー	具体の工事内容の例
a) 開口部の断熱改修	内窓設置/外窓交換/ドア交換 等
b) 躯体の断熱改修	外壁/屋根・天井/床
c) 特定エコ住宅設備の設置	高効率給湯器/高効率エアコン
d) エコ住宅設備の設置	節水型トイレ/高断熱浴槽 等
e) 子育て対応改修	食器洗機/浴室乾燥機 等
f) 防災性向上改修	外窓交換 等　※飛来物の衝突対策
g) バリアフリー改修	手すり/衝撃緩和畳　等
h) 特殊機能エアコンの設置	換気機能等を有するエアコン
i) 瑕疵保険等への加入	リフォーム瑕疵保険 等

○ **「A.補助要件」を満たした住宅を対象に行う工事であれば、どの室における工事でも算定対象。**
（※ 左図の例であれば、「リビング」以外のキッチンや寝室の工事も算定対象）

住宅・建築物省エネ等改修推進事業

令和8年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

国土交通省

サーキュラーエコノミーの実現に資する既存住宅の活用の拡大を図るため、省エネ改修に加え、長寿命化や、子育て、防犯など地域の課題解決に向けた改修など、既存住宅の改修に対する支援を強化する。

住宅

省エネ型

■ 対象事業

省エネ診断の費用、設計費用及び改修費用

※ 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。

※「改修費用」には、「ZEH水準」に適合させる改修と併せて実施する「構造補強工事」の費用を含む。

※「省エネ基準」又は「ZEH水準」に適合させる改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。

※ 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）。

※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された住宅又はその部分は、ZEHレベルへの改修のみ対象。

■ 交付額

補助対象	補助割合
省エネ診断	(民間) 国と地方で2/3、民間1/3 (地方) 国1/2、地方1/2
設計・改修	省エネ基準 交付対象費用の4割を限度 （補助限度額：300,000円/戸） ZEH水準 交付対象費用の8割を限度 （補助限度額：700,000円/戸）

※ 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

※ 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

※ 国・地方で1/2ずつの負担

性能向上型

■ 対象事業

以下の①、②及び③を満たすリフォーム工事に係る設計費用及び改修費用

① インスペクションの実施、かつ、維持保全計画・履歴の作成
② 工事後における、劣化対策、省エネルギー性及び耐震性の確保
③ ②等の性能向上、三世代同居対応、子育て世帯対応、防災性・レジリエンス性能の向上にあたる改修のいずれかへの該当

※ インスペクション、リフォーム履歴情報の作成、維持保全計画の作成、リフォーム瑕疵保険の保険料を含む。

※ 上記①・②・③を満たす改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。

■ 交付額

補助対象	補助割合
設計・改修	評価基準 交付対象費用の1/3等 （補助限度額：800,000円/戸） 認定基準 交付対象費用の1/3等 （補助限度額：1,600,000円/戸）

※ 三世代同居、子育て世帯等、既存住宅購入の場合は500,000円/戸加算

※ 国・地方で1/2ずつの負担

建築物

省エネ型

■ 対象事業

省エネ診断の費用、設計費用及び改修費用

※ 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。

※「省エネ基準」又は「ZEB水準」に適合させる改修と併せて実施する「特定課題対応リフォーム」の費用を含む。

※ 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）

※ 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。

■ 交付率

補助対象	補助割合
省エネ診断・設計	(民間) 国と地方で2/3、民間1/3 (地方) 国1/2、地方1/2
改修	(民間) 国と地方で23%、民間77% (地方) 国11.5%、地方88.5% 【補助限度額】 省エネ基準 5,600 円/㎡ ZEB水準 9,600 円/㎡

※ 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

特定課題対応リフォーム

○レジリエンス性能の確保、雪害対策、防犯対策、気候風土適応に係る措置等の「地域の住宅・建築物に係る課題の解決につながる要素」を含む改修工事
（地方公共団体の策定する「住生活基本計画」に位置付けられた課題に対する改修工事に限る。）

住宅のリフォームに係る税の特例措置

国土交通省

所得税（住宅ローン減税・増改築）　～R12.12

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。）
※床面積が40㎡以上の住宅が対象。（所得1,000万円超の者は50㎡以上）

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
R8～R12	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

所得税（リフォーム促進税制）　～R10.12

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工事も、一定の範囲で5%の税額控除が可能。）　※床面積が40㎡以上の住宅が対象。（所得1,000万円超の者は50㎡以上）

必須工事				その他工事			最大控除額（必須工事とその他工事の合計）
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% ※1	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※2	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※3）					62.5万円　（67.5万円※3）
三世代同居		250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性向上	500万円　（600万円※3）					75万円　（80万円※3）
	耐震 or 省エネ＋耐久性向上	250万円　（350万円※3）					62.5万円　（67.5万円※3）
子育て		250万円					62.5万円

※1　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。
※2　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
※3　カッコ内の金額は、省エネ改修工事を行い、あわせて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）　～R13. 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。※床面積が40㎡以上～240㎡以下の住宅が対象。

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の特例を受ける場合、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。

制度の申請方法

制度の活用にあたっては、以下の証明主体による各種証明書類の発行を受けた上で、自身での申告が必要

発行主体
建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 建　指定確認検査機関 指
登録住宅性能評価機関 登　住宅瑕疵担保責任保険法人 瑕　地方公共団体 地

証明書類
増改築等工事証明書　：発行主体 建 指 登 瑕
住宅耐震改修証明書（耐震のみ）：発行主体 地

申告先
・所得税（住宅ローン減税、リフォーム促進税制）　⇒　税務署
・固定資産税（リフォーム促進税制）　⇒　市区町村等

2. 住宅市場等の動向

2-1. 世帯構造の変化

社会の変化（将来）

［25年間増減］

	1950	1975	2000	2025（予測）	2050（予測）
人　口	8,411万人	1億1,194万人 ［+2,783万人］	1億2,693万人 ［+1,499万人］	**1億2,326万人** ［▲367万人］	**1億469万人** ［▲1,857万人］
世帯数	1,662万世帯	3,360万世帯 ［+1,698万世帯］	4,678万世帯 ［+1,318万世帯］	**5,727万世帯** ［+1,049万世帯］	**5,261万世帯** ［▲466万世帯］
65歳以上単独世帯数	—	59万世帯	303万世帯 ［+215万世帯］	**816万世帯** ［+513万世帯］	**1,084万世帯** ［+268万世帯］
平均年齢	26.6歳	32.5歳 ［+5.9歳］	41.4歳 ［+8.9歳］	**48.9歳** ［+7.5歳］	**52.4歳** ［+3.5歳］
生産年齢人口	5,017万人	7,581万人 ［+2,564万人］	8,622万人 ［+1,041万人］	**7,310万人** ［▲1,312万人］	**5,540万人** ［▲1,770万人］
35歳人口	102万人	176万人 ［+74万人］	176万人 ［▲0万人］	**129万人** ［▲47万人］	**115万人** ［▲14万人］
出生数	233万人	190万人 ［▲43万人］	119万人 ［▲71万人］	**77万人** ［▲42万人］	**62万人** ［▲15万人］
合計特殊出生率	3.65	1.91 ［▲1.74］	1.36 ［▲0.55］	**1.27** ［▲0.09］	**1.35** ［+0.08］
婚姻数	71.5万件	94.2万件 ［+22.7万件］	79.8万 ［▲14.4万件］	*2023 **47.5万件** ［▲32.3万件］	—
平均世帯人員	4.97	3.28 ［▲1.69］	2.67 ［▲0.61］	**2.10** ［▲0.57］	**1.92** ［▲0.18］

注：四捨五入の関係で増減値が合わない場合がある

世帯類型別 一般世帯数の推計（2020→2050）

国土交通省

○ 2020年(R2年)から2050年までの30年間で、**単独世帯は215万世帯増**、特に**65歳以上単独世帯は346万世帯増(約1.5倍)**。子育て世帯を含む**夫婦と子の世帯**は、**275万世帯減**(25%減)。

単位:千世帯

	2020（実績）（A）	2050（推計）（B）	増減数（C）(B-A)	増減率 (C/A)
単独世帯（総数）	21,151	23,301	2,150	10%
64歳以下	13,773	12,462	-1,311	-10%
29歳以下	4,416	3,789	-627	-14%
65歳以上	7,378	10,839	3,460	47%
夫婦のみ世帯（総数）	11,211	9,953	-1,258	-11%
家計を主に支える者が64歳以下	4,462	3,590	-871	-20%
家計を主に支える者が65歳以上	6,749	6,363	-386	-6%
夫婦と子から成る世帯（総数）	14,014	11,304	-2,711	-19%
家計を主に支える者が64歳以下	11,040	8,286	-2,754	-25%
家計を主に支える者が65歳以上	2,974	3,017	43	1%
ひとり親と子から成る世帯（総数）	5,026	4,852	-174	-3%
家計を主に支える者が64歳以下	3,114	2,720	-394	-13%
家計を主に支える者が65歳以上	1,912	2,132	220	12%
その他の一般世帯（総数）	4,303	3,197	-1,106	-26%
総世帯	55,705	52,607	-3,098	-6%

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（令和６年推計）

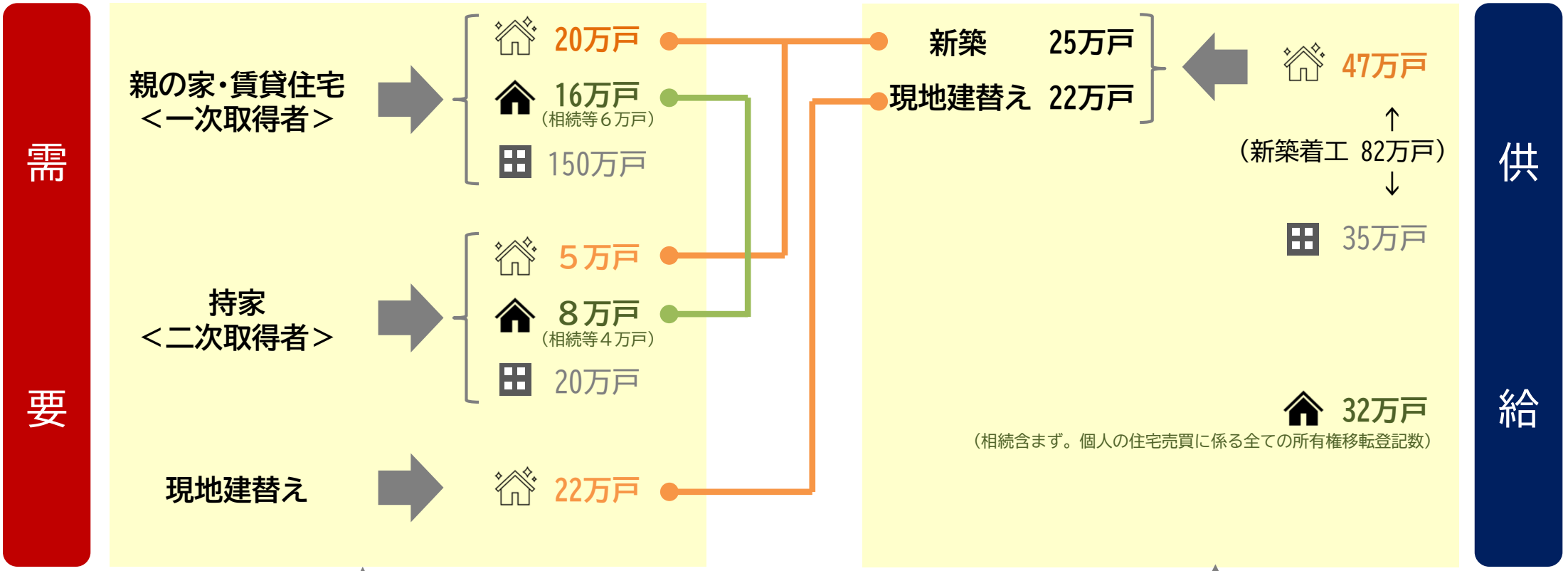
2. 住宅市場等の動向

2-2. 住宅ストックの状況

2023年の住宅の需要と供給（推計）

国土交通省

■１年間の需要と供給（推計）（令和５（2023）年住宅・土地統計調査等より作成）　新築　既存　賃貸住宅



・令和５（2023）年住宅・土地統計調査データを用いて、新築住宅、既存住宅、賃貸住宅に入居した者を従前の住居（親族の家等、賃貸住宅、持家）別に推計。
・現地建替えは、供給側の数値を当てはめ。

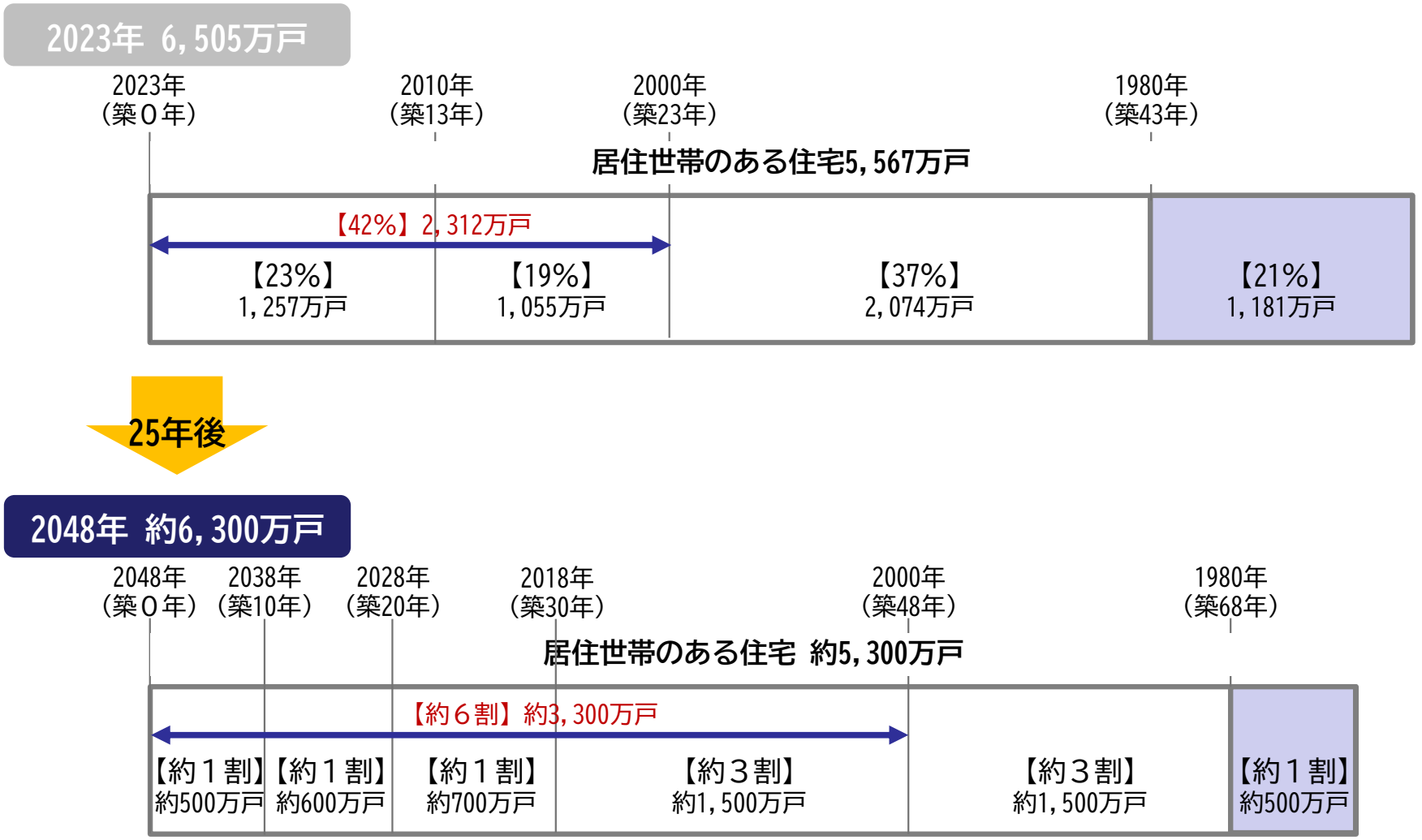
・令和５（2023）年新設住宅着工戸数データを用いつつ、需要側の新築戸数に合わせて新築戸数を当てはめ。差分を現地建替えと仮定。
・既存住宅は、既存住宅販売量指数より。（第58回資料４の42ページと同じ）

2023年の住宅ストック数と2050年へ向けた見通し

国土交通省

○ 2023年の住宅ストック・データ及び2048年までの世帯数推計をベースに一定の推計を行うと、**2048年の居住世帯のある住宅の少なくとも約６割は2000年以降に新築**された住宅ストック。

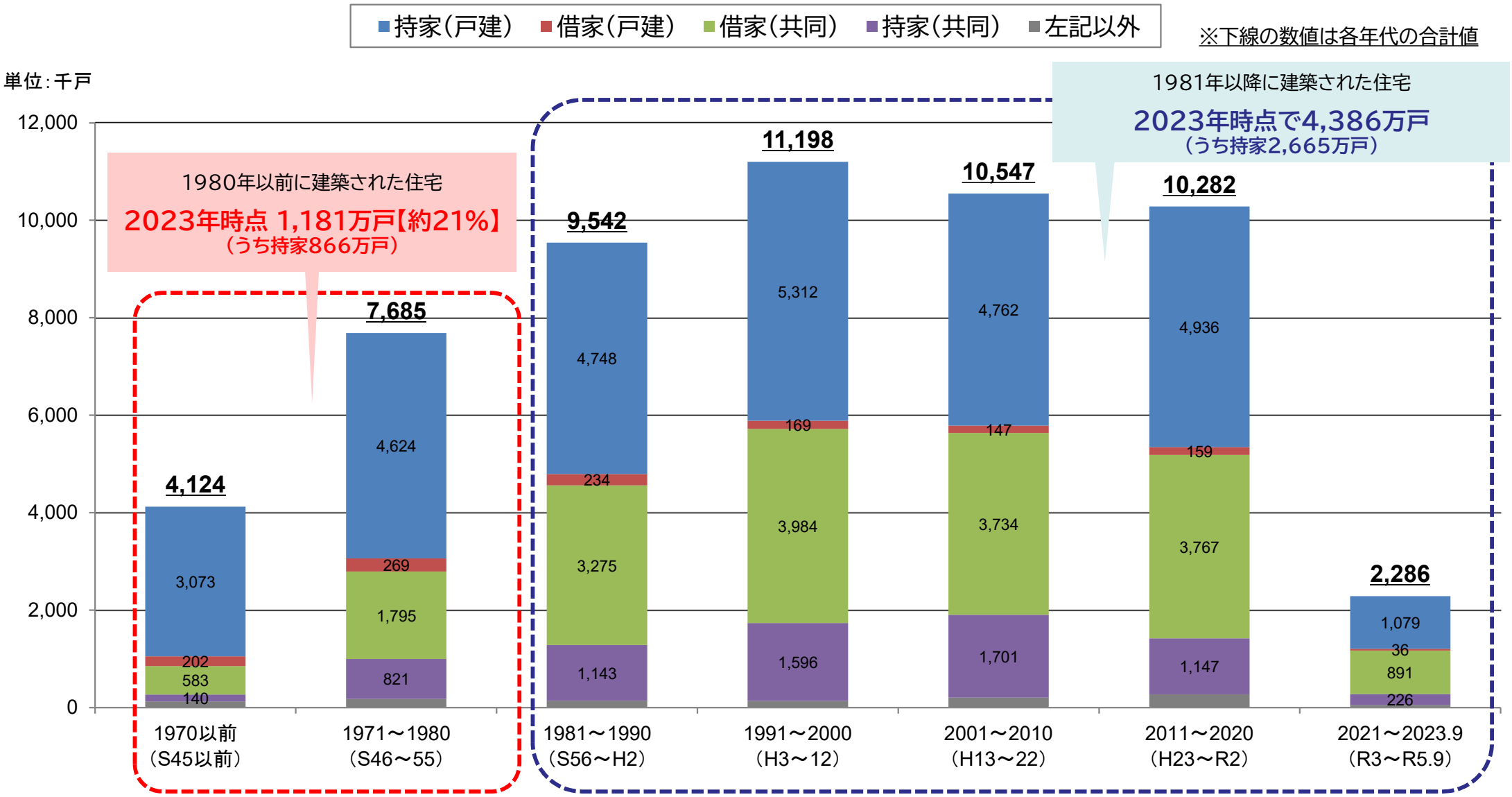
注）統計データを基にしたコーホート推計及びトレンド推計によるものであり、社会・経済的要因等を加味して着工数や空き家数等を精緻に推計したものではない。



建築年代別の住宅ストック総数（居住世帯あり）

国土交通省

○ 2023年（R5年）時点の住宅ストック総数（居住世帯あり）約5,567万戸を建築年代別にみると、居住世帯のある**1980年以前に建築された住宅ストック数（築43年以上）は、1,181万戸（約21%）存在。**



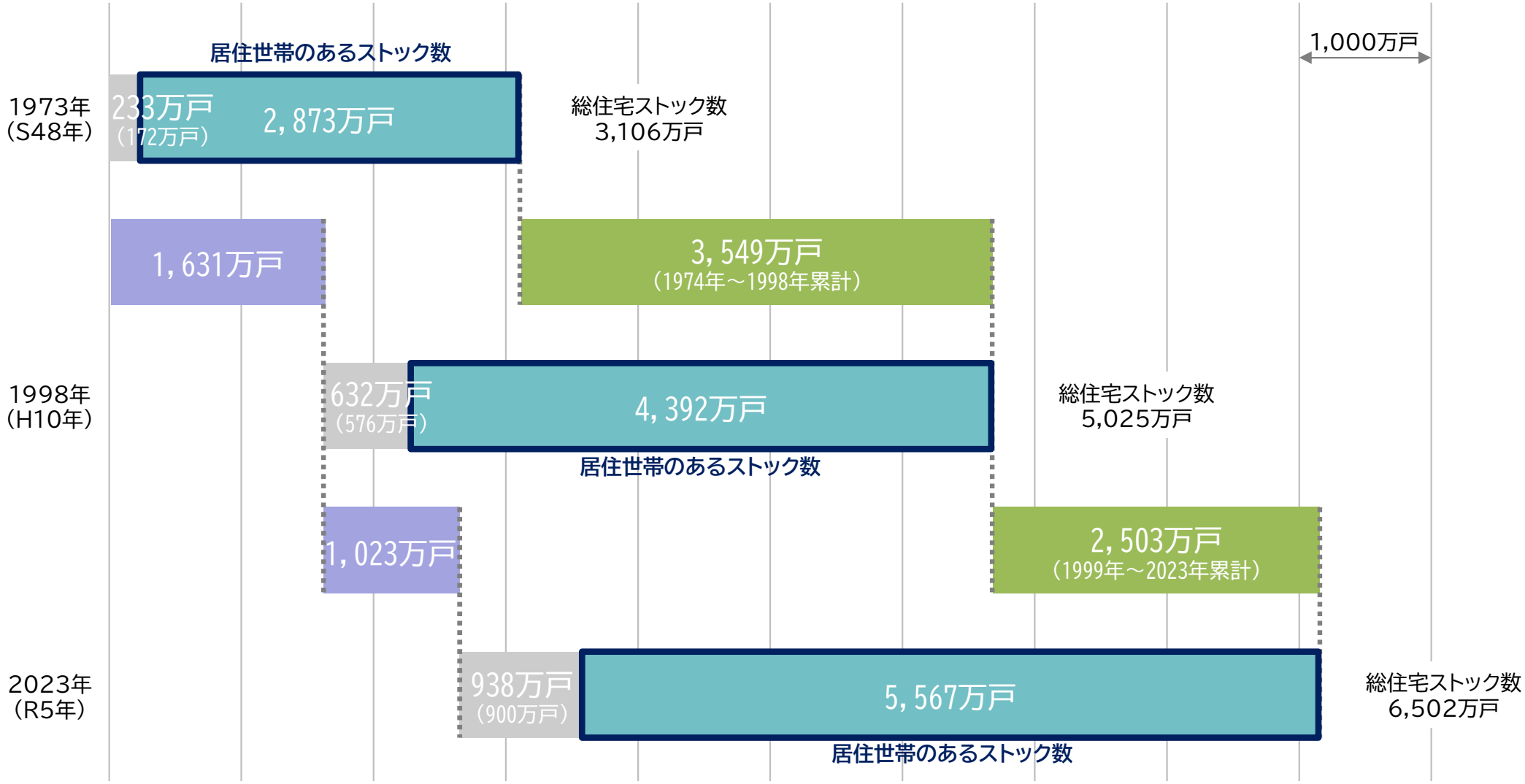
※1：「借家」は、公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅含む
※2：凡例の左記以外は、建て方が「長屋建て」「その他」を集計
※3：所有関係不詳分及び建築時期不詳分は按分処理している

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和５年）

ストック推移

国土交通省

○ 世帯数の増加に伴い**総住宅ストック数が増加**するとともに、一定の除却と新築により**住宅ストックの置き換え**が進み、**住宅ストック全体の質が向上。**



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」

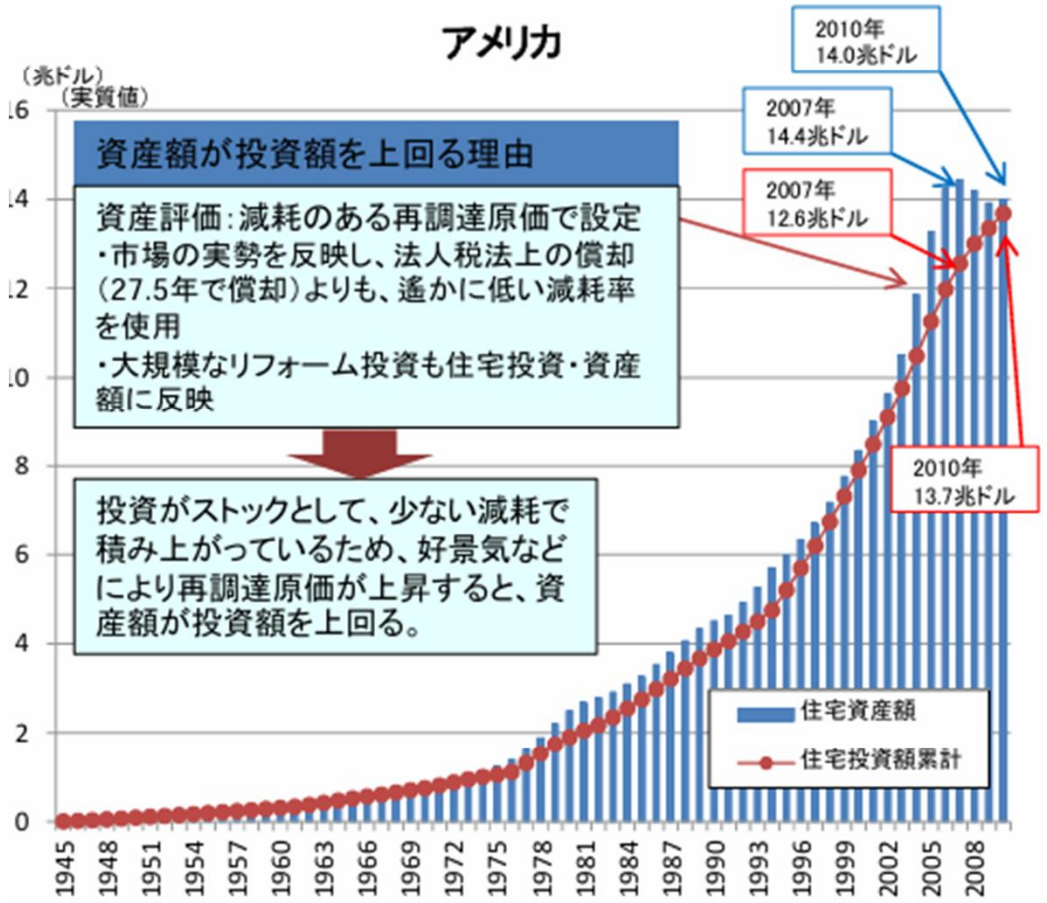
住宅ストックの資産評価（住宅投資額累計と住宅資産額）

国土交通省

課題認識

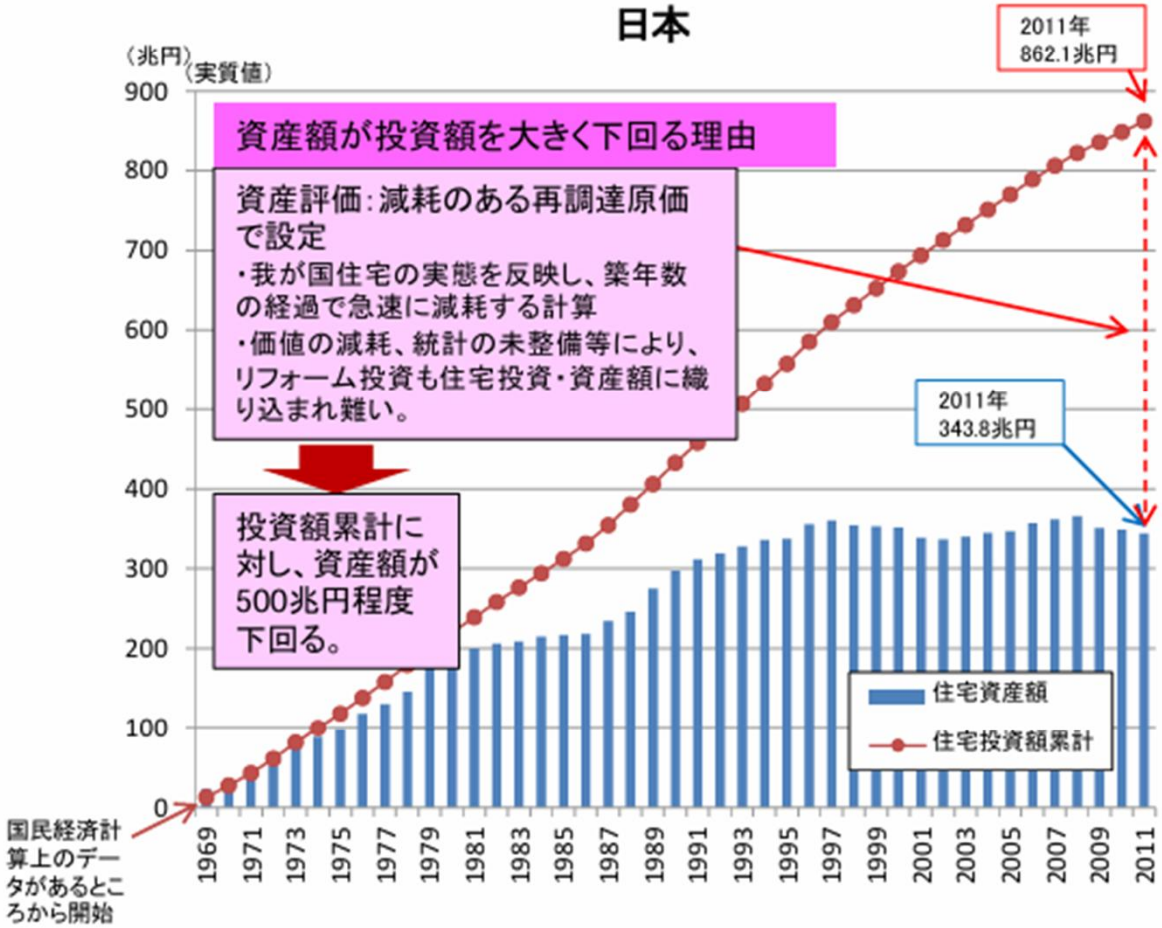
これまで行われてきた住宅投資額の累積と、住宅資産額を比較すると、米国では、投資額に見合う資産額が蓄積しているのに対し、**日本では、投資額の累積を約500兆円下回る資産額しか積み上がっていない**。

アメリカ



（資料）住宅資産額：「Financial Accounts of the United States」（米連邦準備理事会）
住宅投資額累計：「National Income and Product Accounts Tables」（米国商務省経済分析局）
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

日本



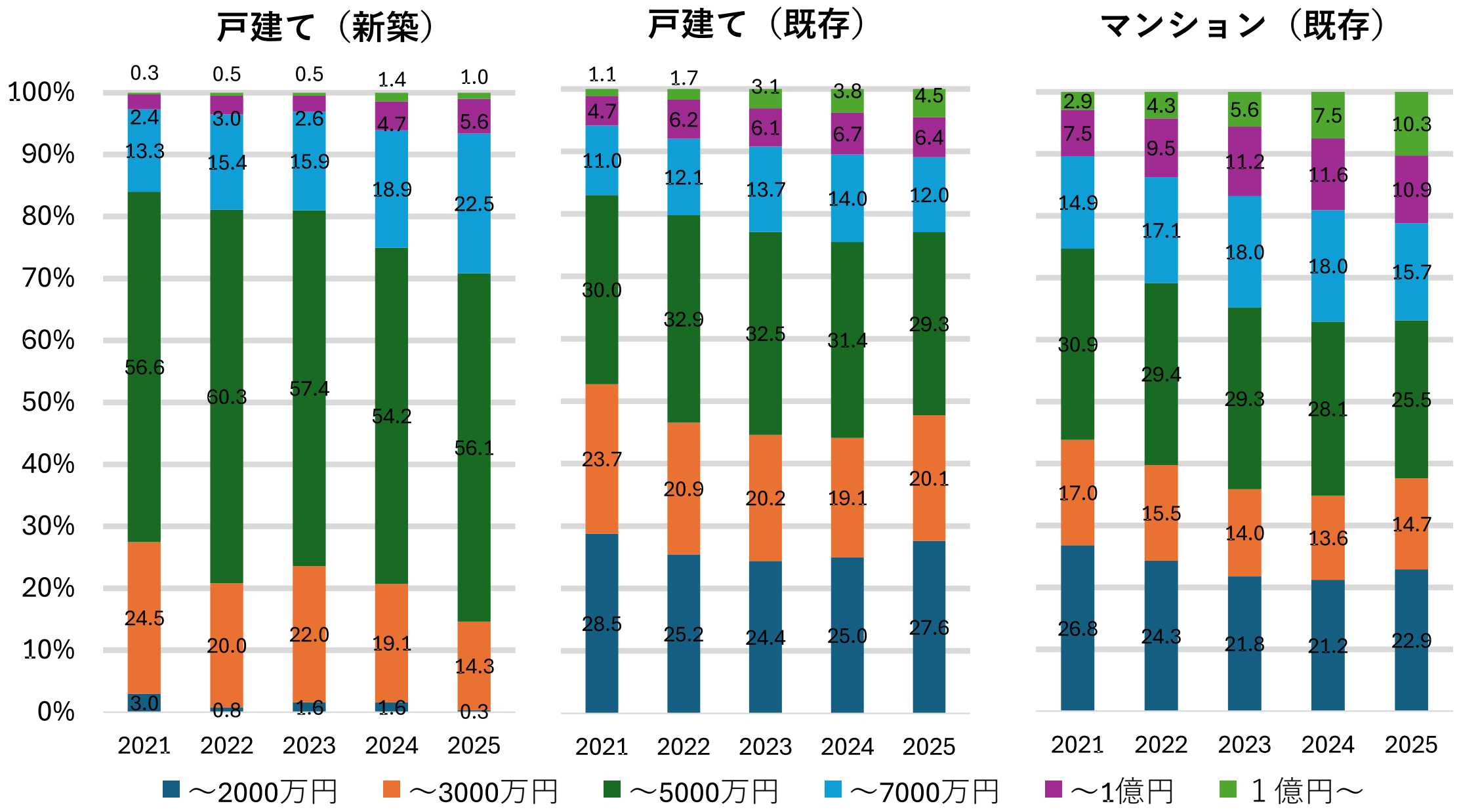
（資料）国民経済計算（内閣府）
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

2. 住宅市場等の動向

2-3. 住宅価格の動向

住宅の価格帯別の成約状況（首都圏）

国土交通省

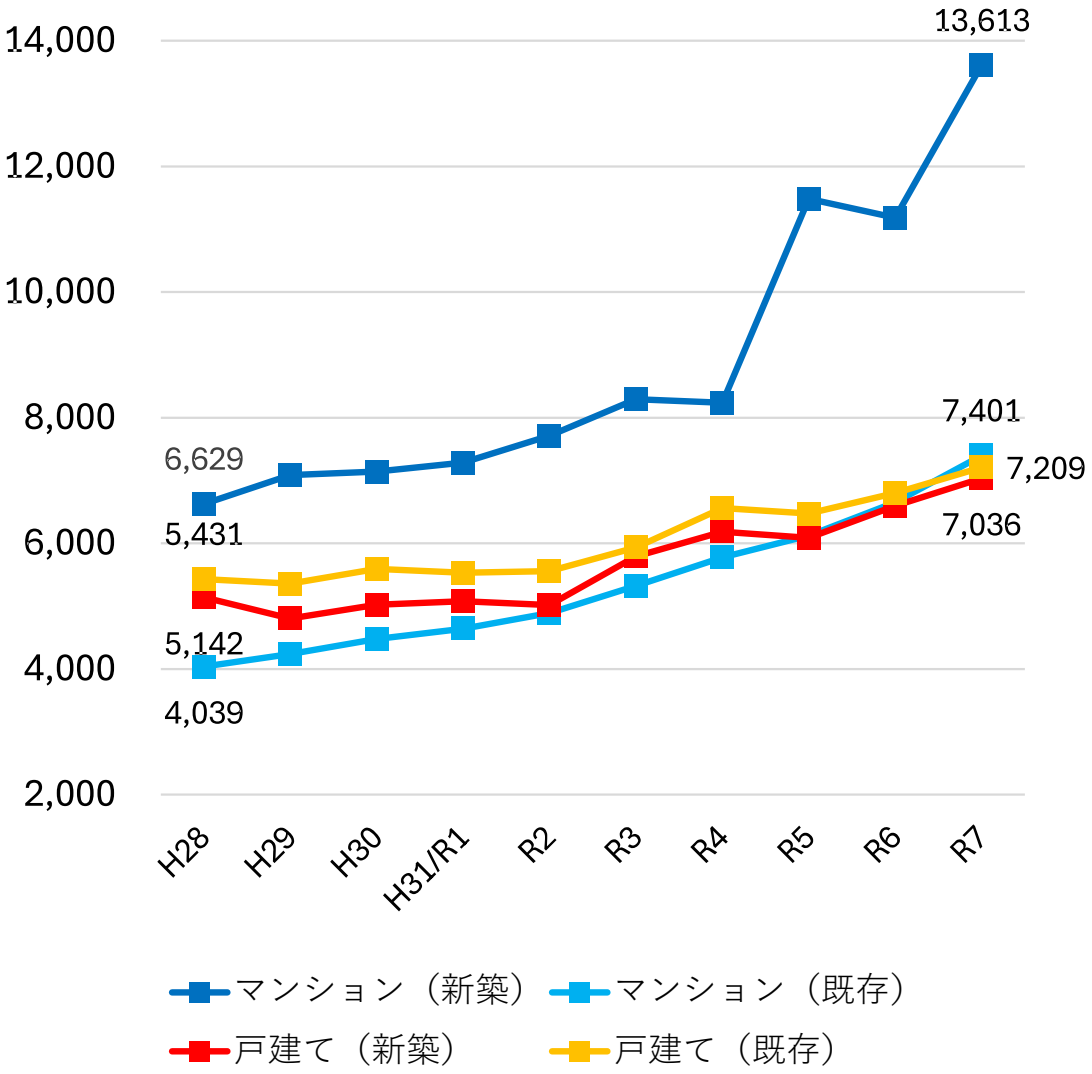


出典：東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

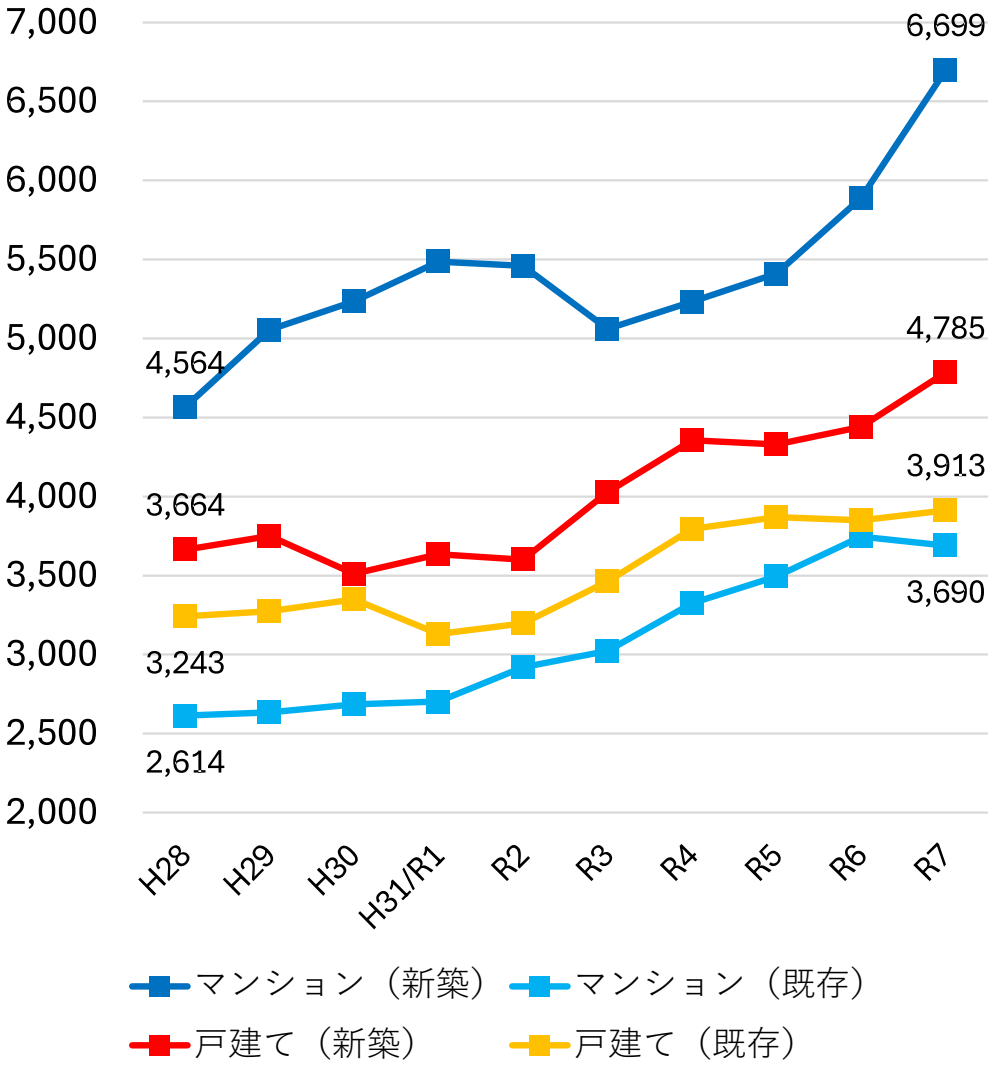
東京都（都区部・それ以外）の住宅価格動向

国土交通省

東京都（都区部）の住宅価格動向



東京都（都区部以外）の住宅価格動向

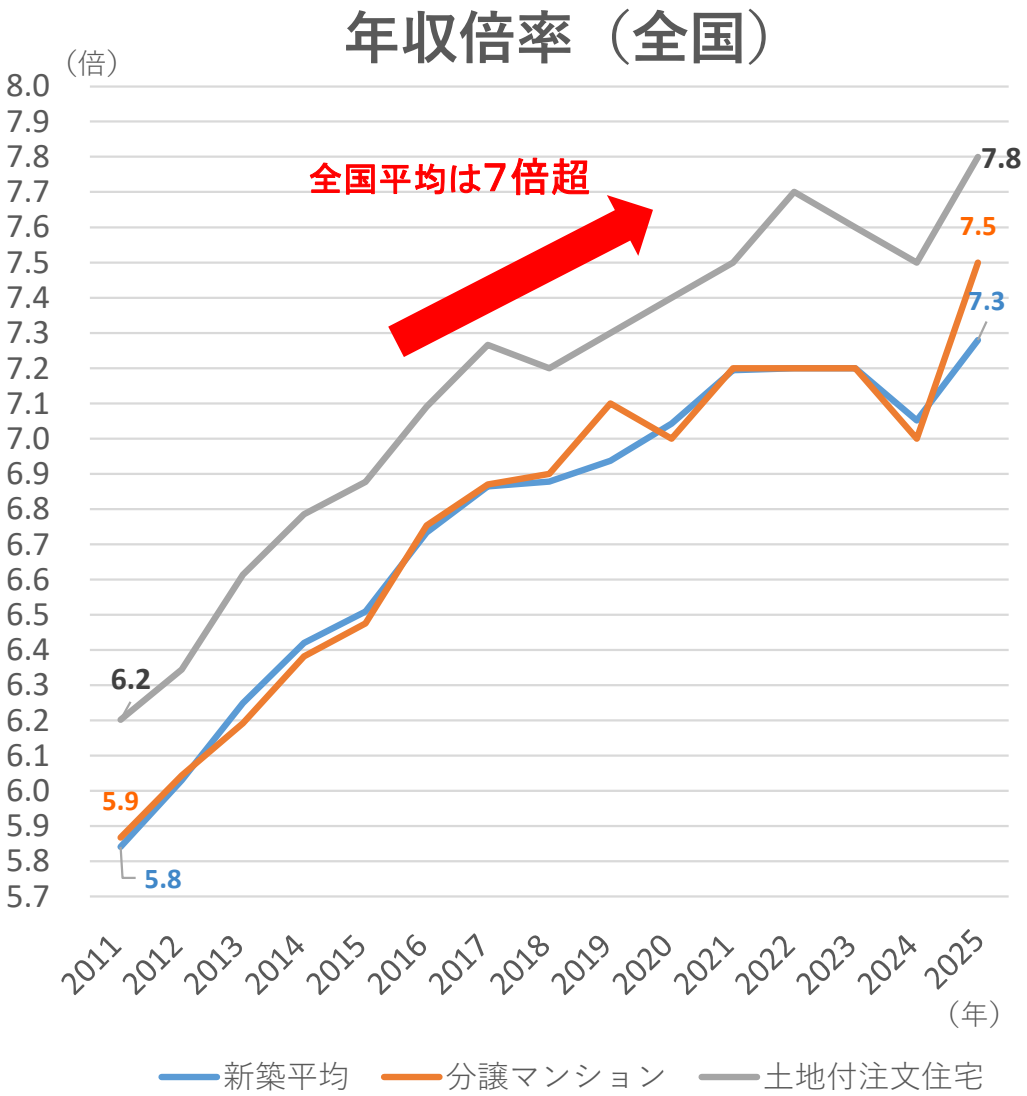


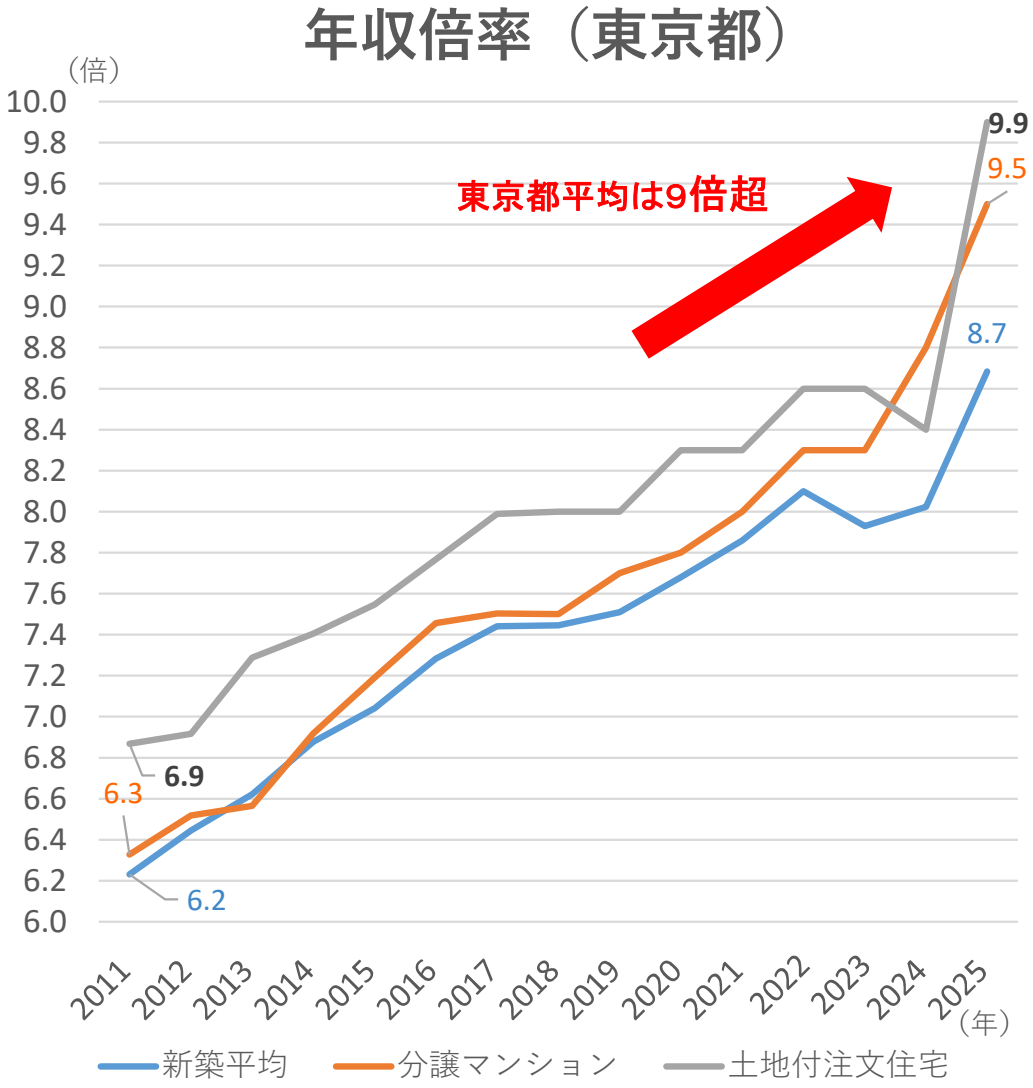
出典：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」
東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

新築住宅価格の年収倍率の推移

国土交通省

○ 住宅取得の負担は著しく増大している。





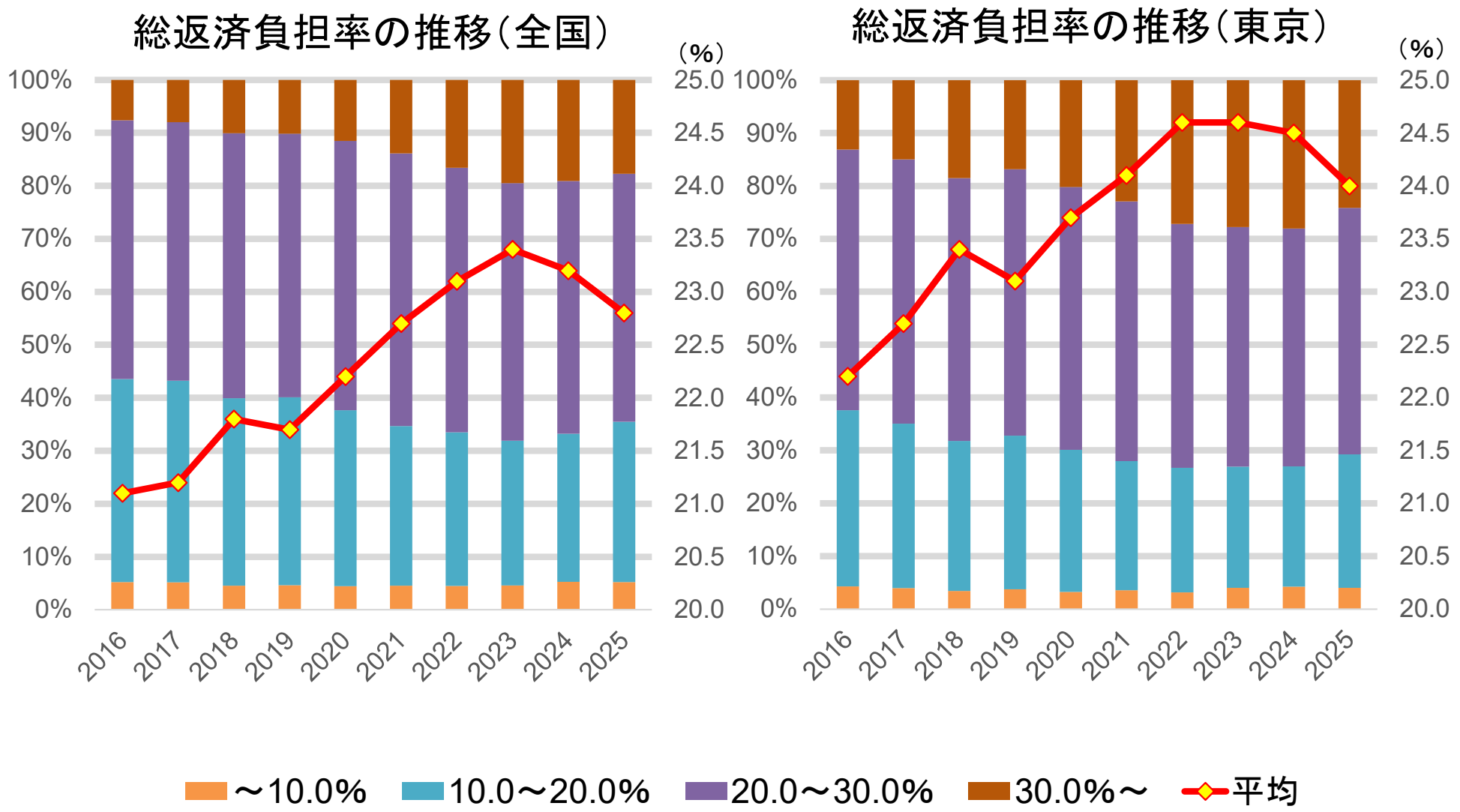
※新築平均：土地付注文住宅、分譲マンション、分譲戸建、注文住宅　の平均

（出典）住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

総返済負担率の推移

国土交通省

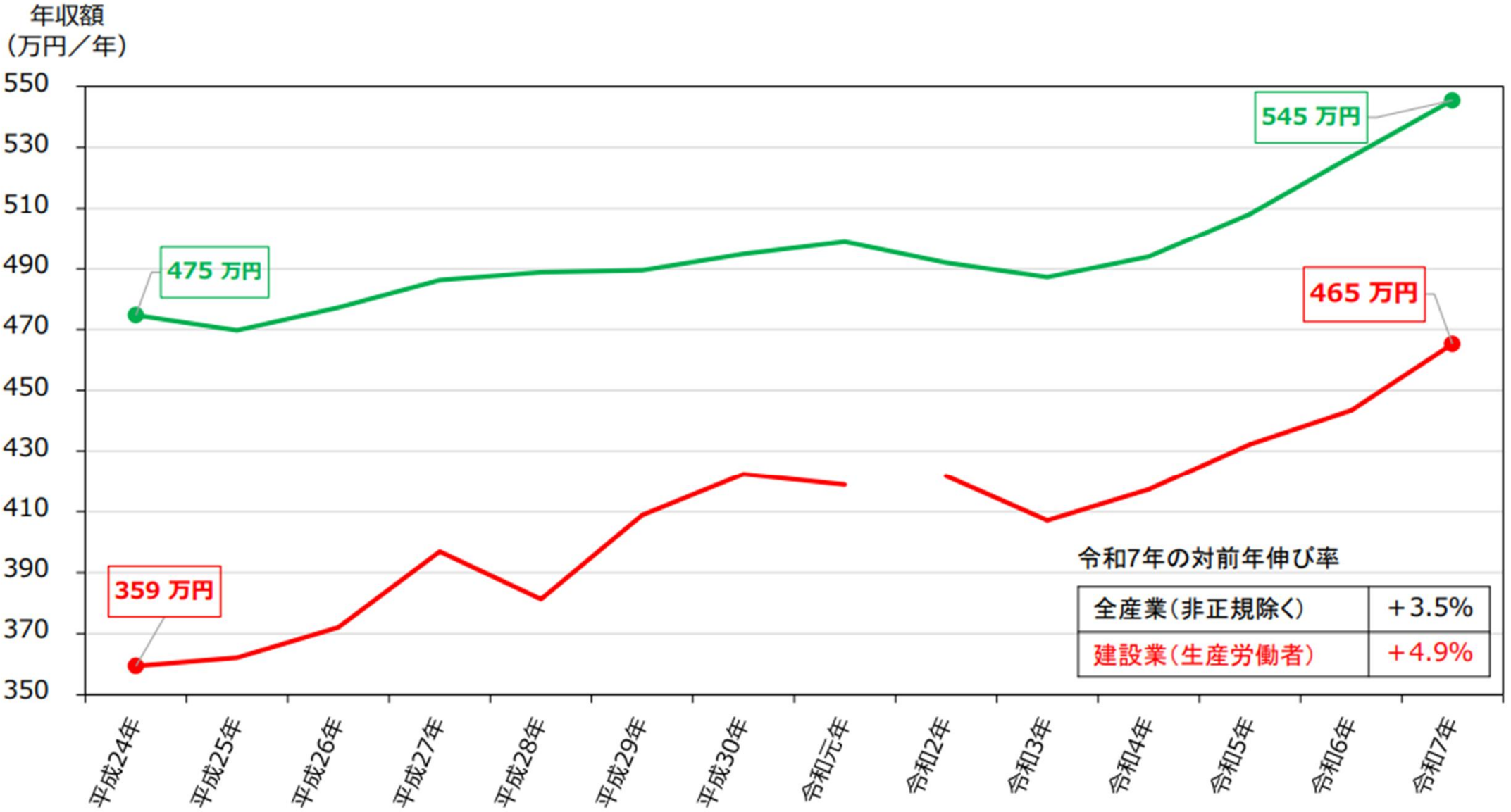
○ 住宅金融支援機構によるフラット35利用者調査では、総返済負担率（1か月当たり予定返済額を世帯月収で除した数値）は全国で22.8%、東京で24.0%となっている。



（出典）住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

建設技能者の賃金の推移

国土交通省

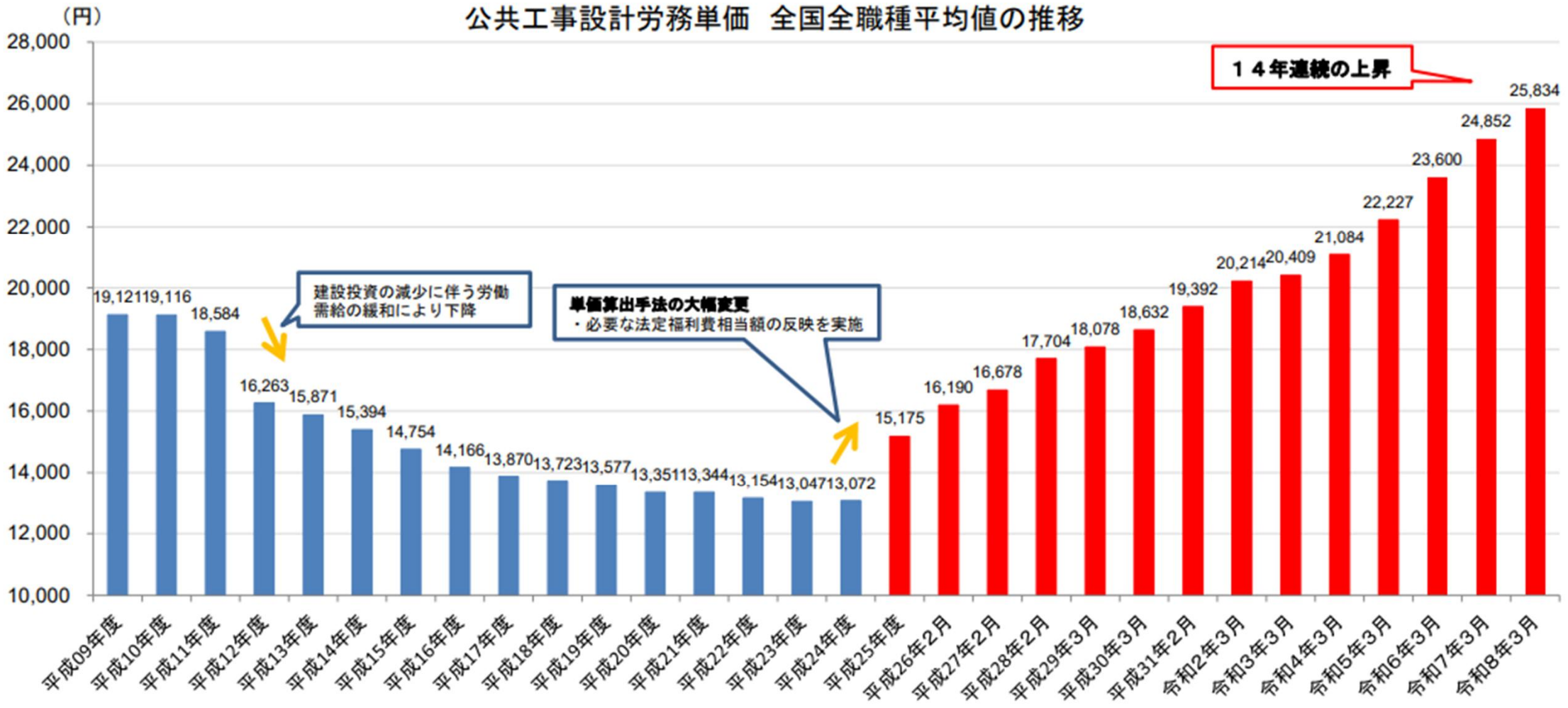


（出典）厚生労働省「賃金構造基本統計調査」（10人以上の常用労働者を雇用する事業所）
※ 年収額＝所定内給与額×12＋年間賞与その他特別給与額

- R2以降は「生産労働者」の区分が廃止されたため、建設業の「建設・採掘従事者」、「生産工程従事者」、「輸送・機械運転従事者」を加重平均して「生産労働者」の額を推計

令和8年3月から適用する公共工事設計労務単価について

国土交通省



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

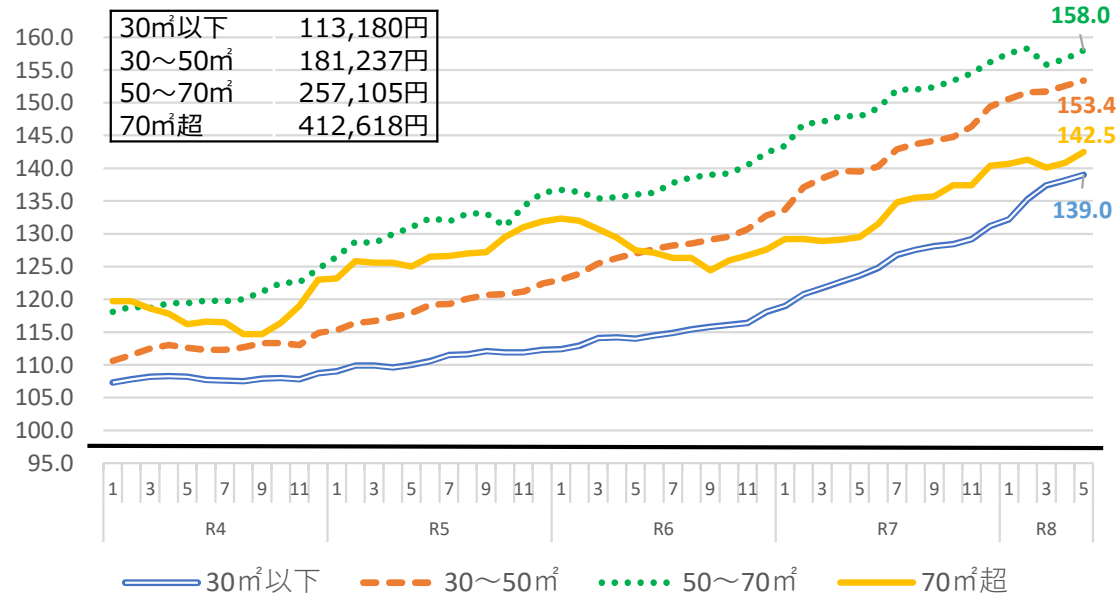
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	R07	R08	H24比
全　職　種	+15.1%	+7.1%	+4.2%	+4.9%	+3.4%	+2.8%	+3.3%	+2.5%	+1.2%	+2.5%	+5.2%	+5.9%	+6.0%	+4.5%	+94.1%
主要12職種	+15.3%	+6.9%	+3.1%	+6.7%	+2.6%	+2.8%	+3.7%	+2.3%	+1.0%	+3.0%	+5.0%	+6.2%	+5.6%	+4.2%	+93.4%

注1）金額は加重平均値にて表示。平成31年までは平成25年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出し、令和2年以降は令和2年度の標本数をもとにラスパイレス式で算出した。
注2）平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。
注3）伸び率は単純平均値より算出した。

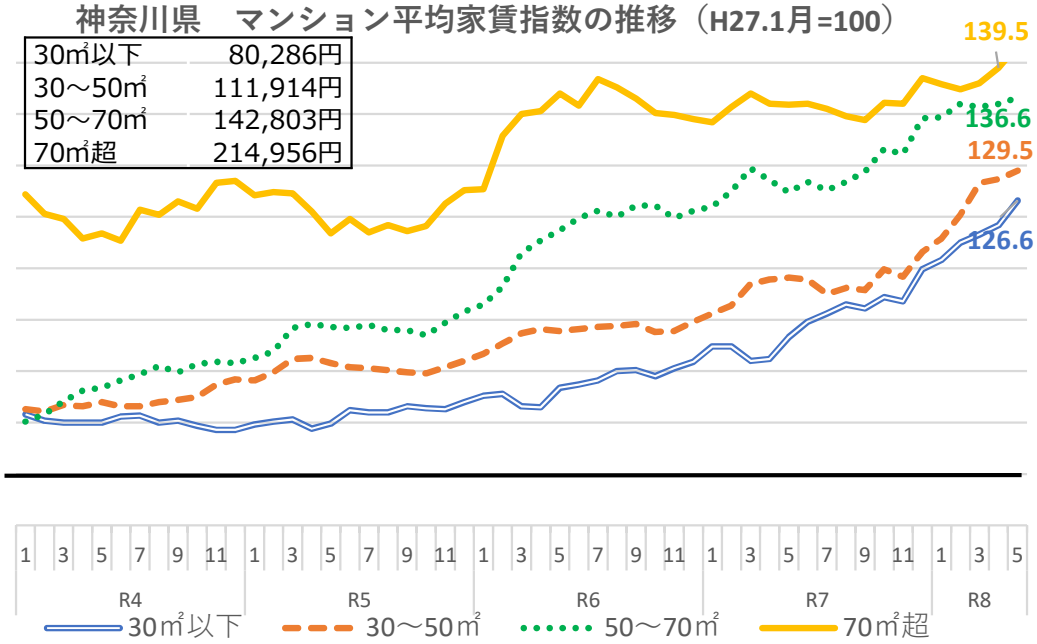
首都圏の家賃動向

国土交通省

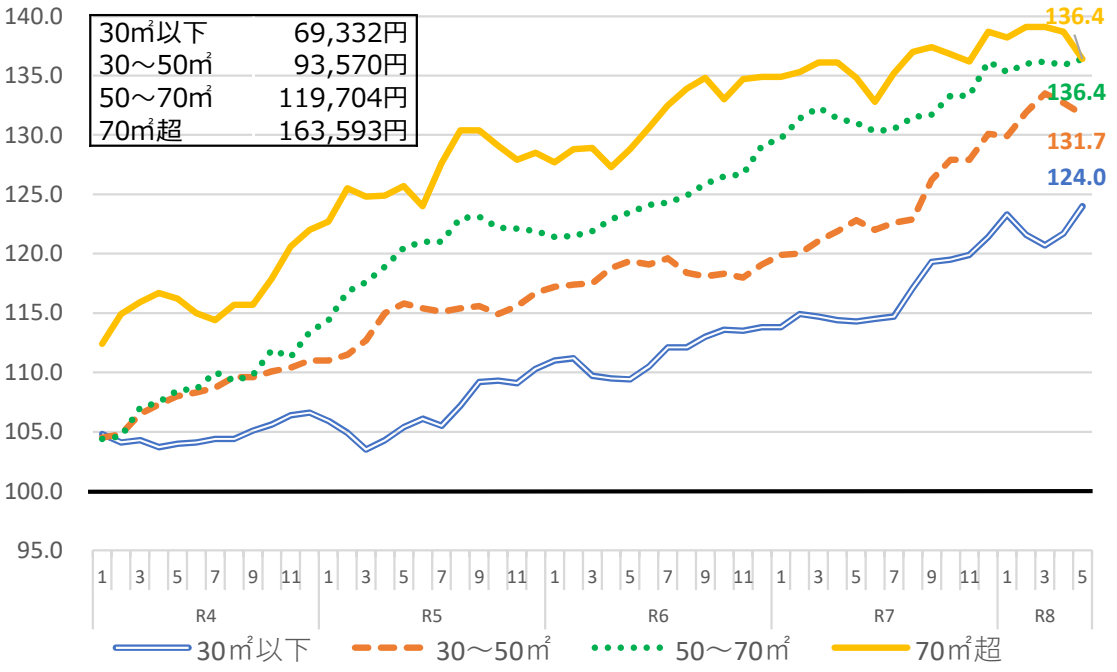
東京23区　マンション平均家賃指数の推移（H27.1月=100）



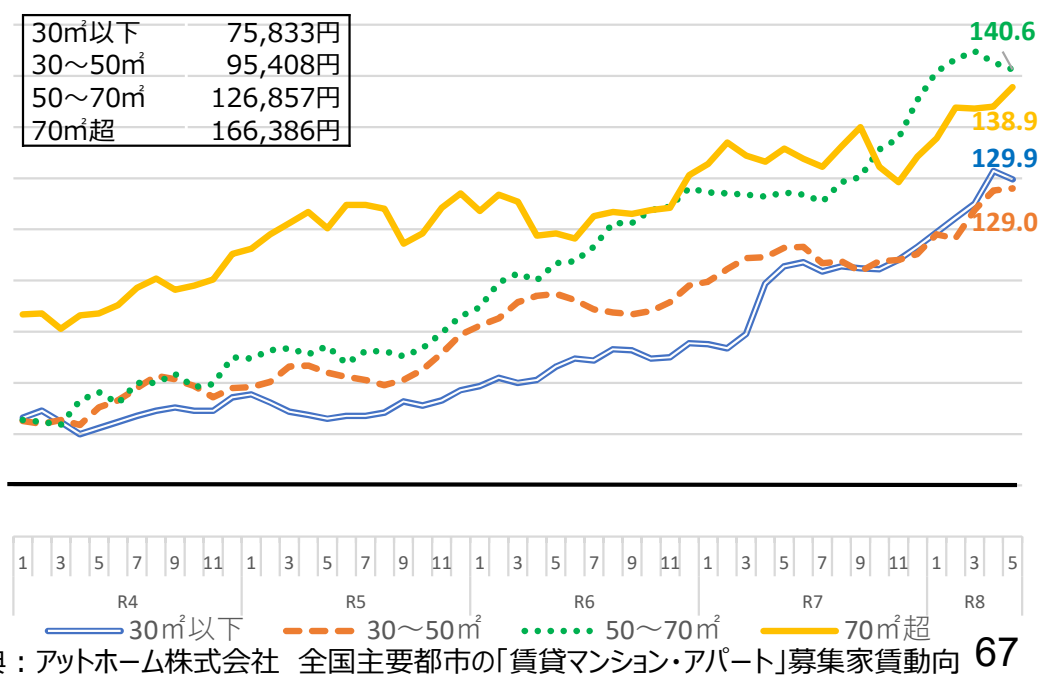
神奈川県　マンション平均家賃指数の推移（H27.1月=100）



埼玉県　マンション平均家賃指数の推移（H27.1月=100）



千葉県　マンション平均家賃指数の推移（H27.1月=100）



出典：アットホーム株式会社　全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向

2. 住宅市場等の動向

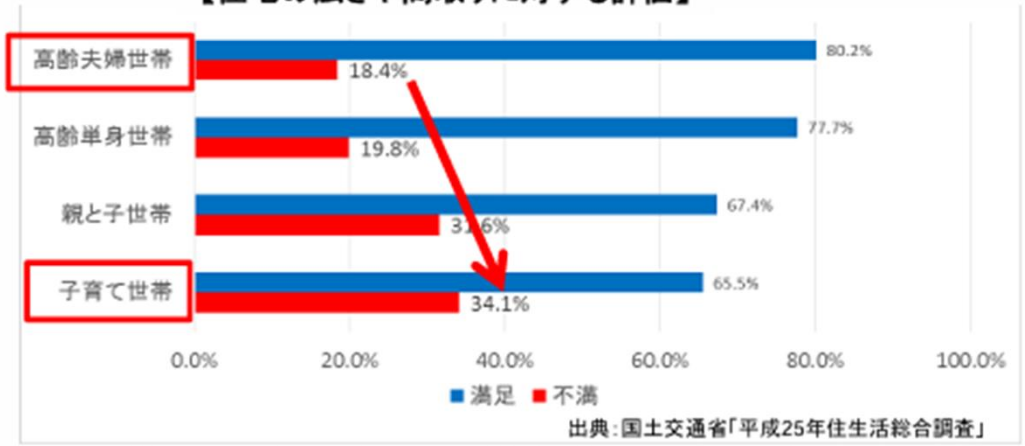
2-4. 住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

住宅ストックと居住ニーズのミスマッチ

国土交通省

○「住宅の広さや間取り」に対する不満は高齢世帯に比べ、子育て世帯において大きい。一方、高齢者が住宅で困っていることのうち、「住宅が広すぎて管理が大変」という回答が増加傾向。
○高齢単身・夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約58%である一方、4人以上世帯の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%。

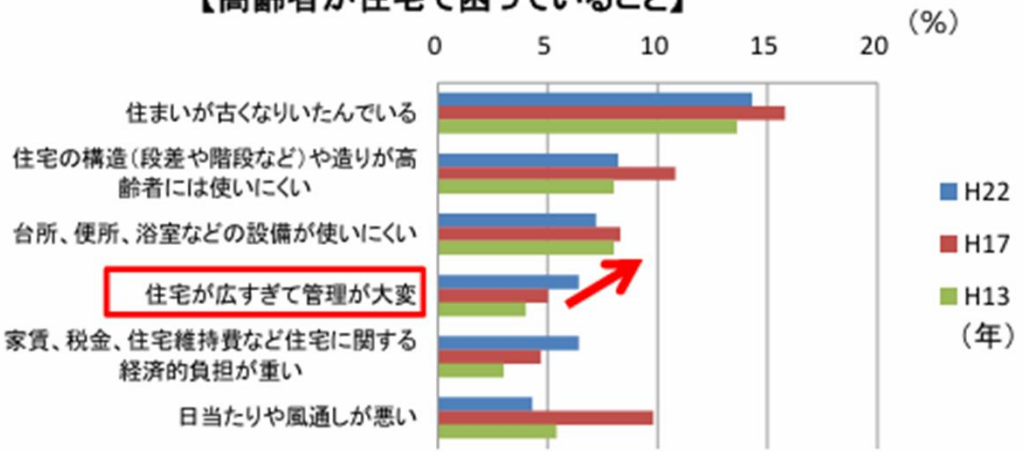
【住宅の広さや間取りに対する評価】



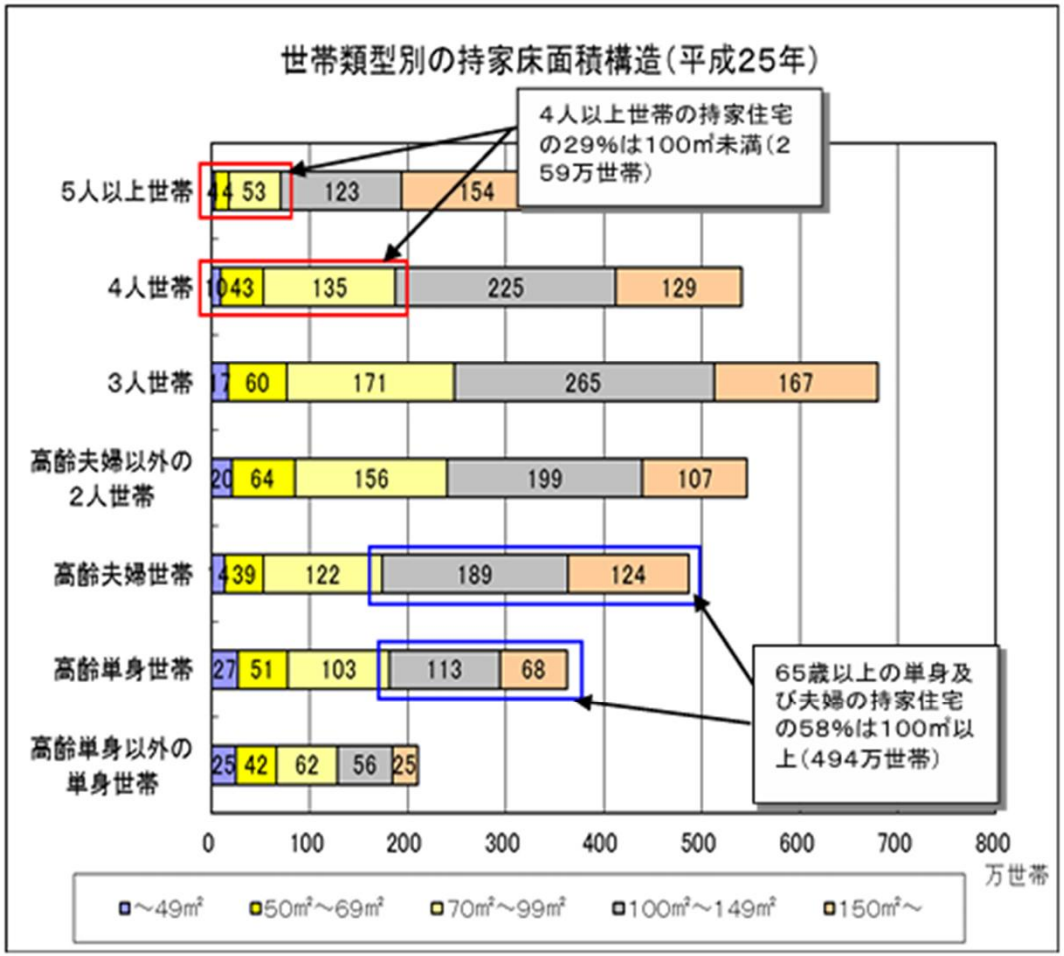
出典：国土交通省「平成25年住生活総合調査」

※「高齢夫婦世帯」は65歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯、「子育て世帯」は長子が18歳未満の親と子の世帯。
※満足は、「満足している」と「まあ満足している」の合計。不満は、「多少不満がある」と「非常に不満がある」の合計。

【高齢者が住宅で困っていること】



出典：内閣府「平成22年度　高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」



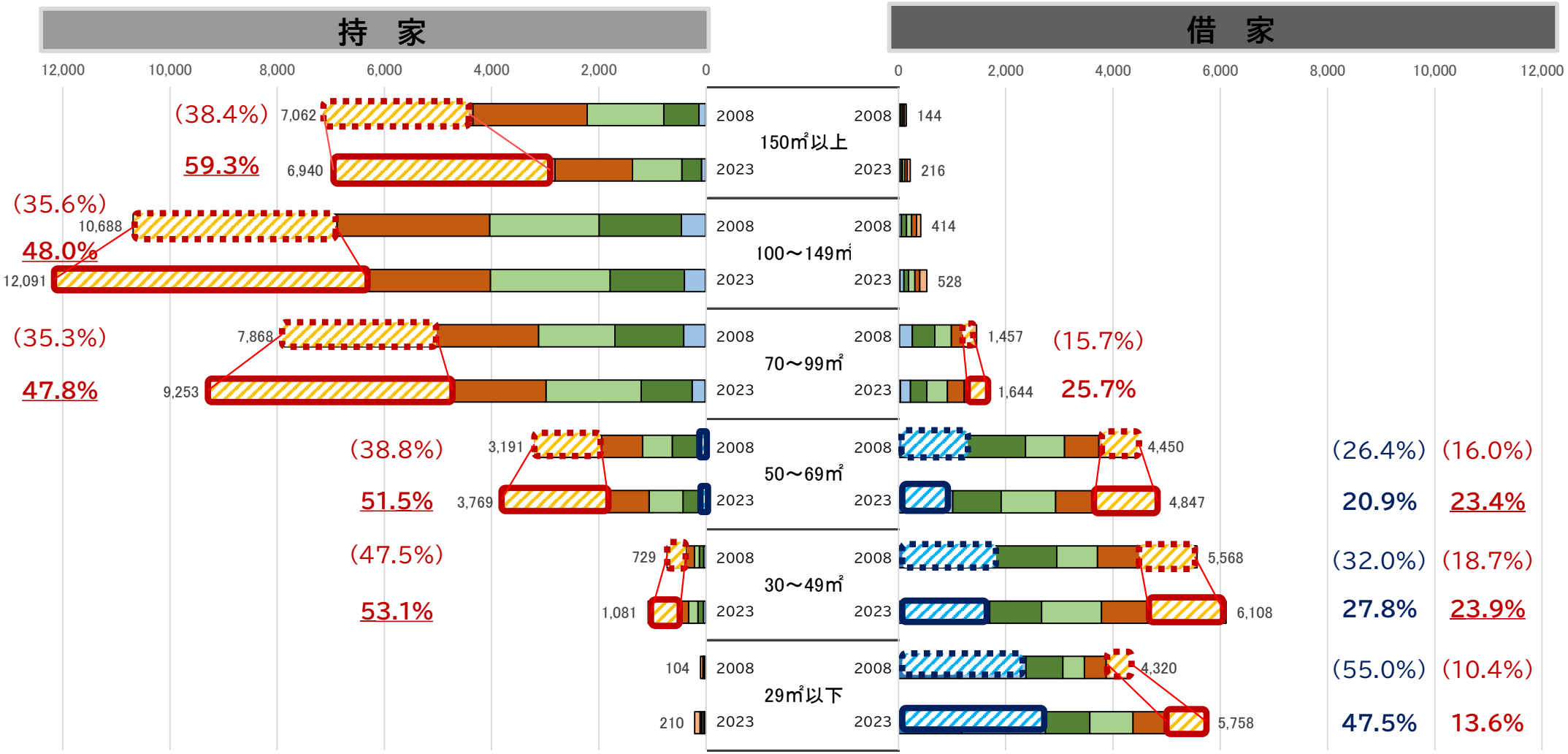
※「高齢夫婦世帯」は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯、「高齢単身世帯」は65歳以上の単身世帯。

出典：平成25年住宅・土地統計調査〔総務省〕をもとに国土交通省推計

面積別の住宅ストックを各世代が占める割合（2008年・2023年）

国土交通省

○ 70㎡以上の持家の半分は、65歳以上世帯が所有。
○ 30～69㎡の住宅ストックのうち、持家の過半、借家の４分の１近くは65歳以上世帯が占める。
○ いずれの面積帯の持家・借家においても、65歳以上世帯が占める割合はこの15年間で増加。



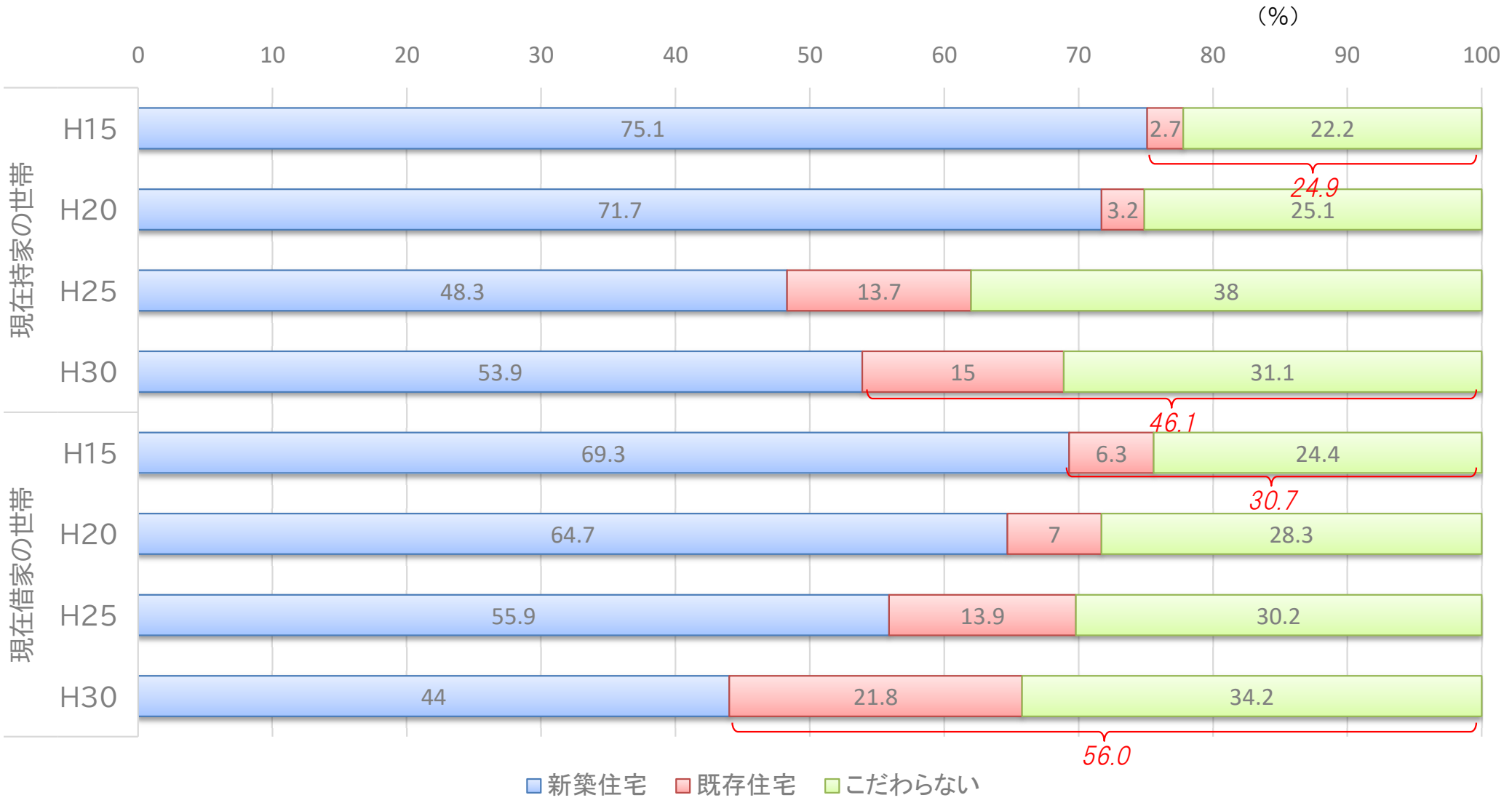
数値について
赤字：当該面積帯の持家/借家に占める65歳以上の割合
青字：当該面積帯の持家/借家に占める34歳以下の割合

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（平成20（2008）・令和5（2023）年）

今後の持家への住替え意向（新築住宅・既存住宅）の推移

国土交通省

○ 今後の持家への住替え意向について、「既存住宅」を望む世帯数や、新築・既存住宅には「こだわらない」世帯数の割合が**増加傾向**。15年間で、現在**持家の世帯で約1.9倍**に、現在**借家の世帯で約1.8倍**に増加。

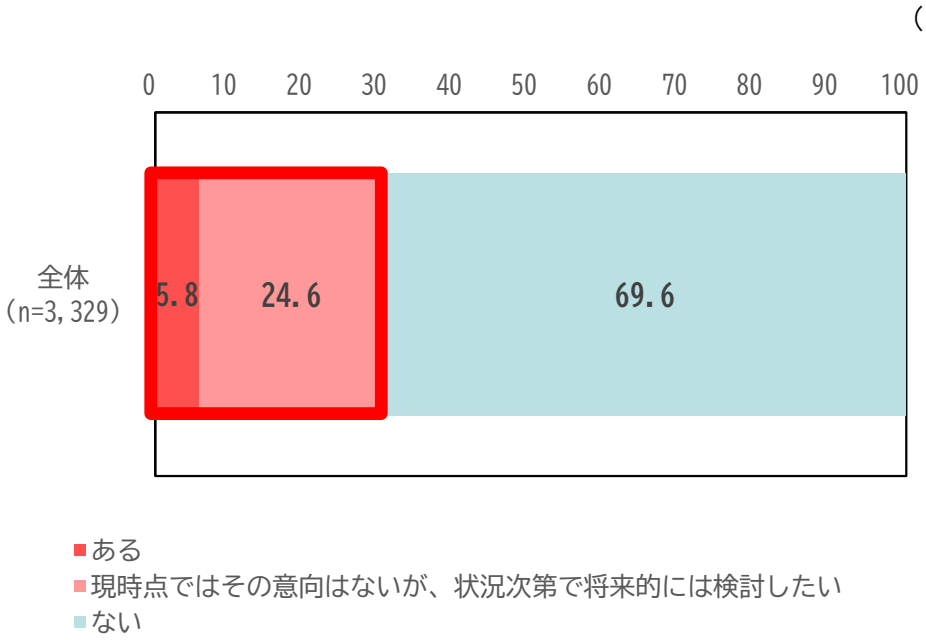


出典：国土交通省「住生活総合調査」（平成30年）

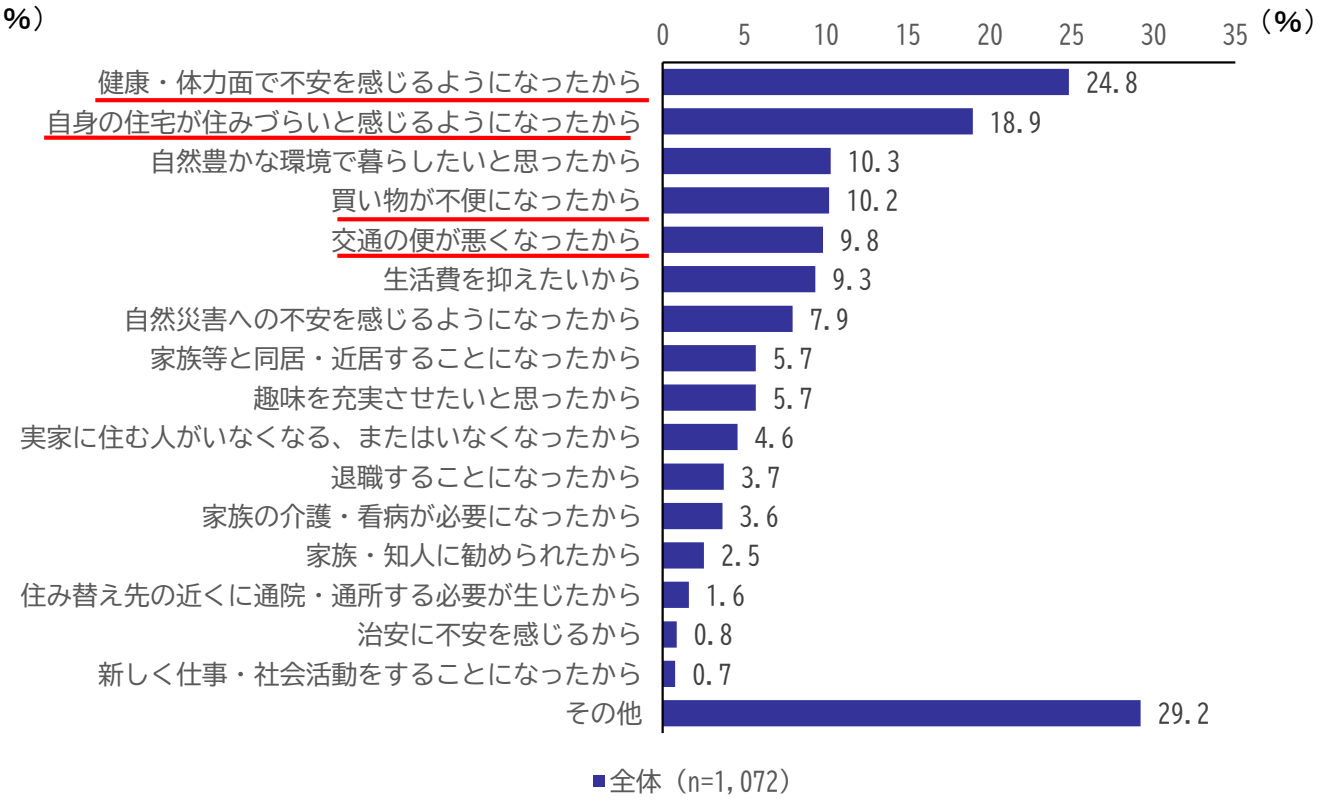
高齢者の住み替え意向

国土交通省

○ **60歳以上で住み替えの意向がある人**(状況次第で将来的に検討したいという人も含む。)の割合は**約３割**。
○ 住み替えの意向を持つようになった理由として、**健康・体力面での不安**や**現在の住宅が住みづらくなったこと、買い物や交通の不便**を挙げる人の割合が高い。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
（注）本調査における「住み替え」とは、現在の住居から別の住居へ生活の拠点を移すこと全てを含む。



一次出典：内閣府「高齢社会に関する意識調査」
（注１）複数回答。
（注２）住み替えの意向を持っている人、及び、住み替えの意向がない人のうち最近住み替えたと回答した人に質問。
（注３）「無回答」は除いている。

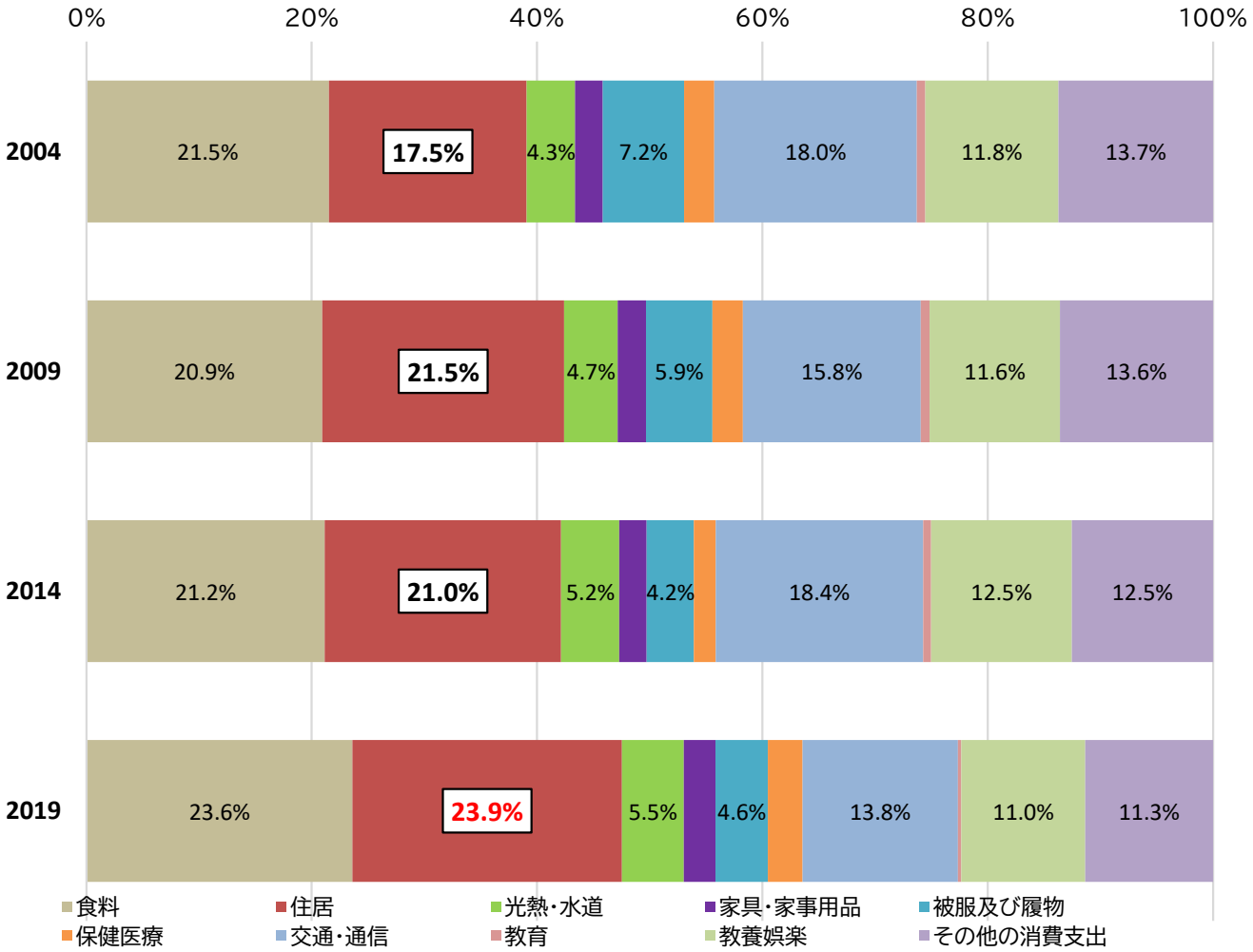
二次出典：内閣府「高齢社会白書」（令和６年）

若年世帯の住まいの現状等

国土交通省

○ **30歳未満の勤労若年世帯**の1か月当たりの平均消費支出に占める**住居費**の割合は、2019年では**約4分の1**を占め、この15年間で**6.4ポイント上昇**。若年世帯の**約8割が単身世帯**で、そのうち**8割強は民間借家**に居住。
○ 18～34歳の未婚者のうち、**いずれ結婚するつもり**と回答する割合は**減少傾向**。

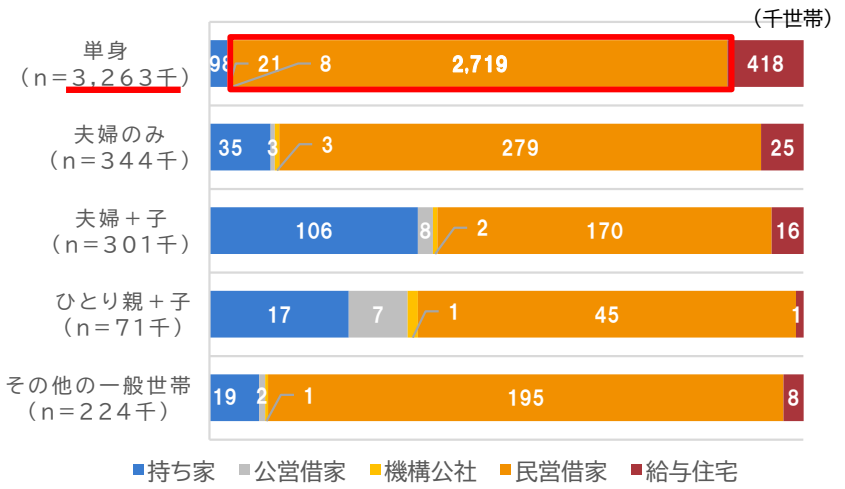
若年世帯の消費支出における項目分類別割合



（注）1．世帯主の年齢階級が「30歳未満」の「勤労者世帯」について集計
2．2019年より「消費実態調査」が全面的に見直され「全国家計構造調査」となった。これに当たって、遡及集計が行われた2004年からの掲載となっている。

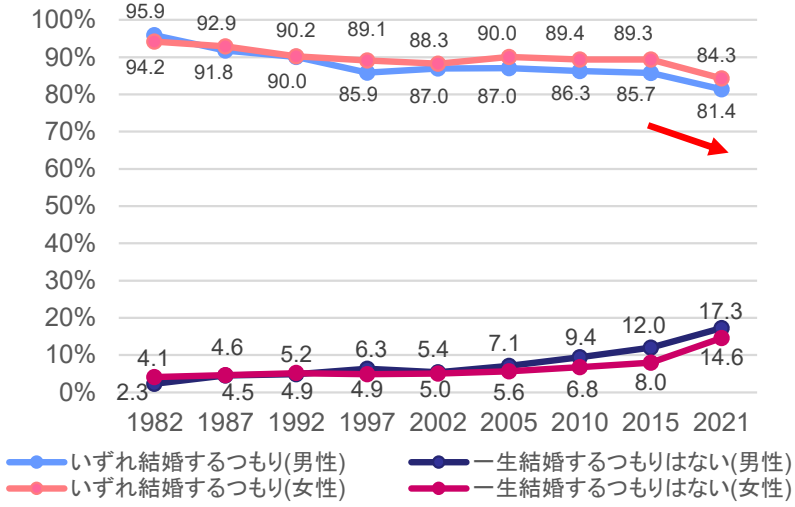
出典：総務省「全国家計構造調査」より国土交通省作成

若年世帯の住宅所有関係別構成比



出典：総務省「住宅土地統計調査」（令和5年）

未婚者の生涯の結婚意思（18～34歳）



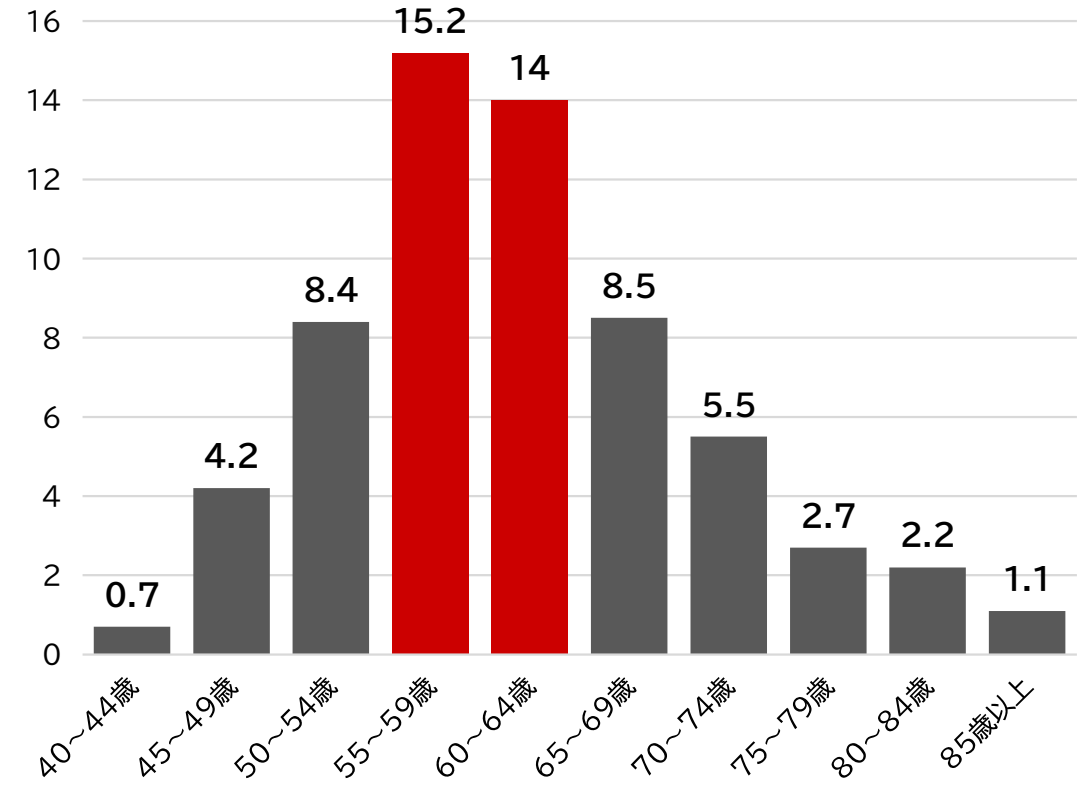
出典：国立社会保障・人口問題研究所「出生動向基本調査」

エンプティネスト世帯の居住の現状

国土交通省

○ 子ども全員が親元を離れる「**エンプティネスト世帯**」への移行は、**世帯主が55～64歳**のときが多い。
○ **持家世帯数**を比べると、**60～64歳を境**にして、夫婦と子世帯より**夫婦のみ世帯のほうが多い。**

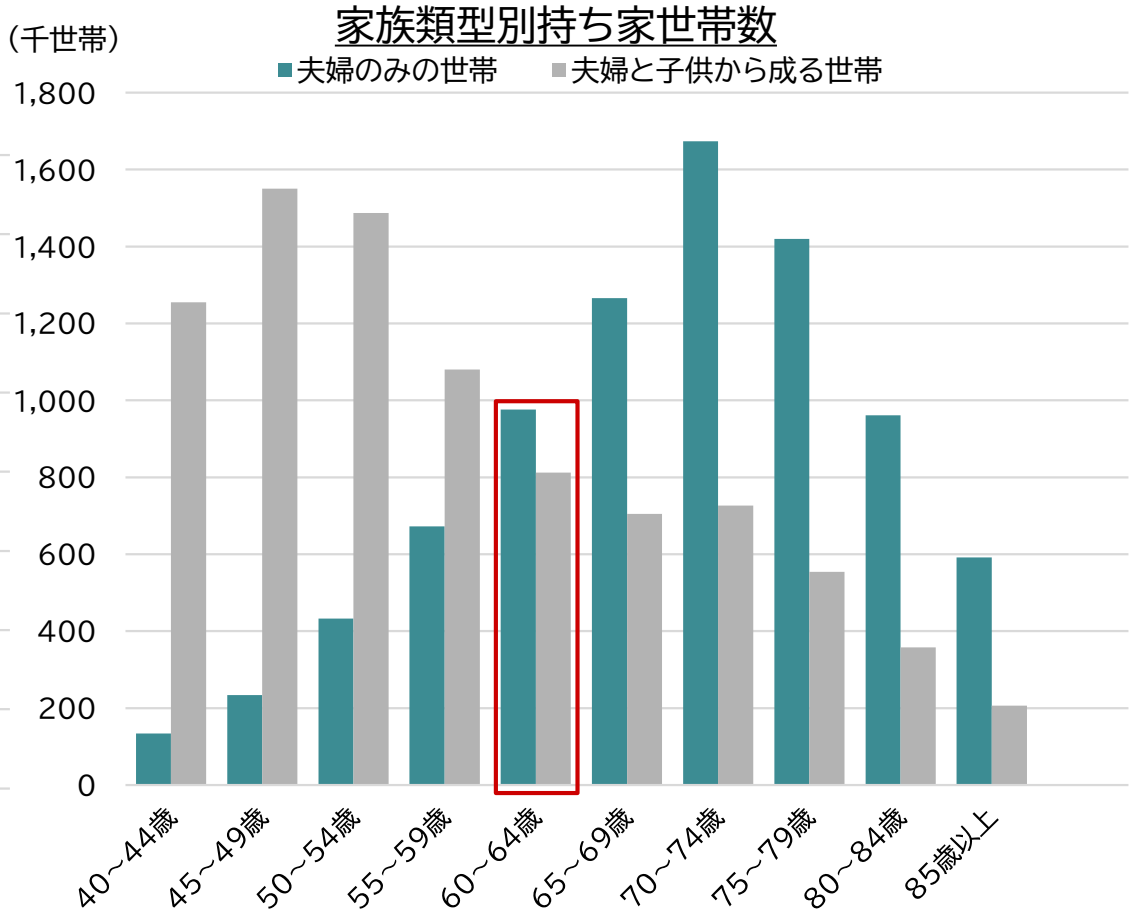
子と別居している親の割合
（過去5年以内に最後の子が別居）



子が全員親元を離れる「エンプティネスト」への移行は、親が **55～59 歳および 60～64 歳の時期に多い**。

出典：国立社会保障・人口問題研究所「第8回世帯動態調査（2019年）」

家族類型別持ち家世帯数



夫婦のみ世帯数が、夫婦と子供から成る世帯数を60～64歳を境に逆転する。

出典：総務省「住宅・土地統計調査」（令和5（2023）年）

2. 住宅市場等の動向

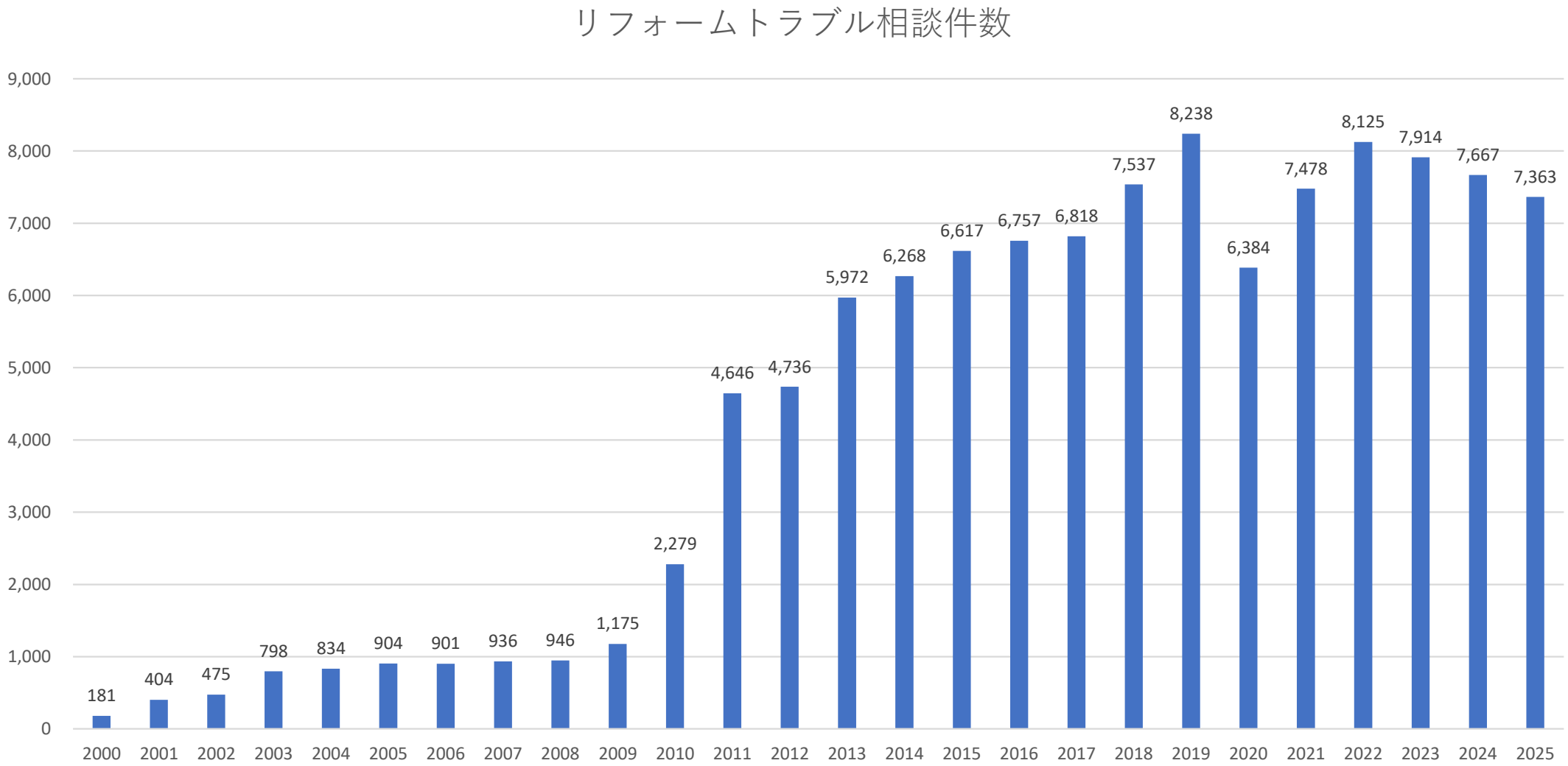
2-5. 住宅リフォーム等に関するトラブル

リフォームトラブル相談件数

国土交通省

○「住まいるダイヤル※」におけるリフォームに関するトラブル相談数は、近年7,000～8,000件で推移している。

※国土交通省の指定を受けた住宅専門の相談窓口

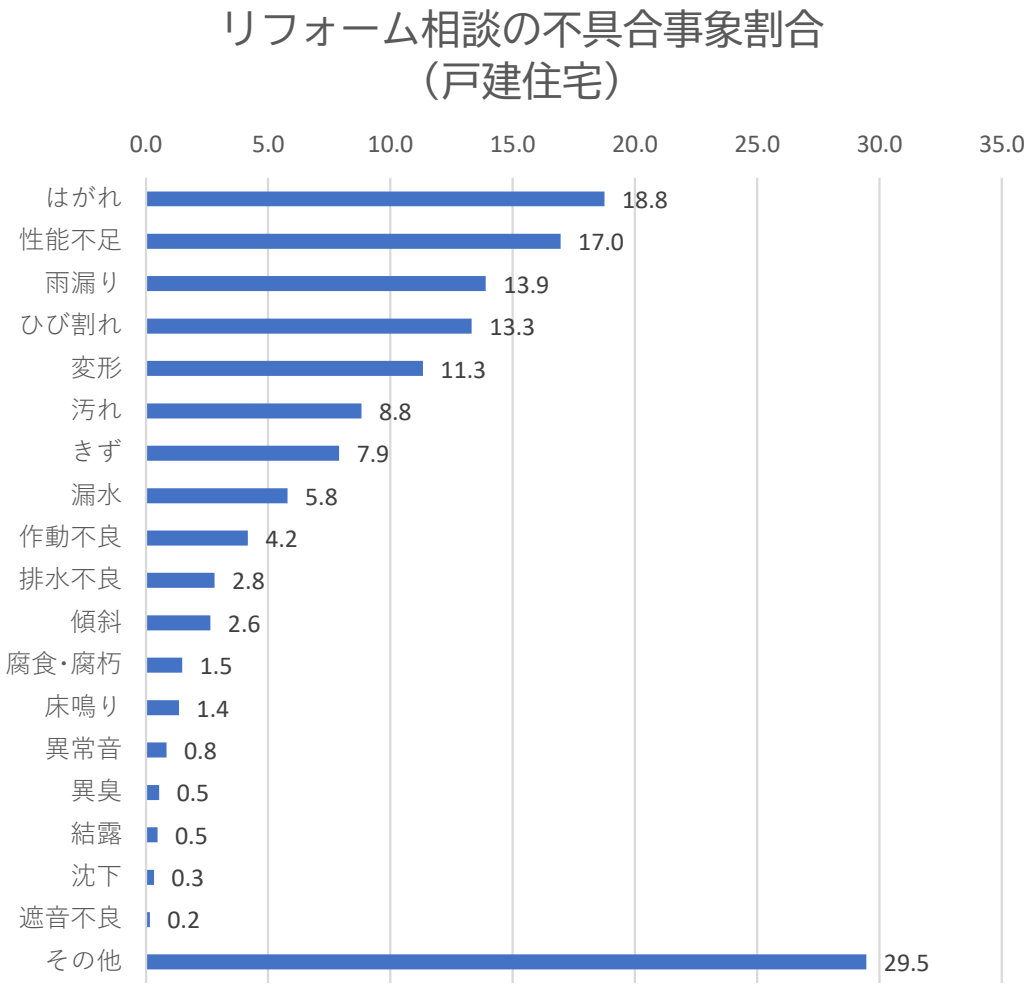


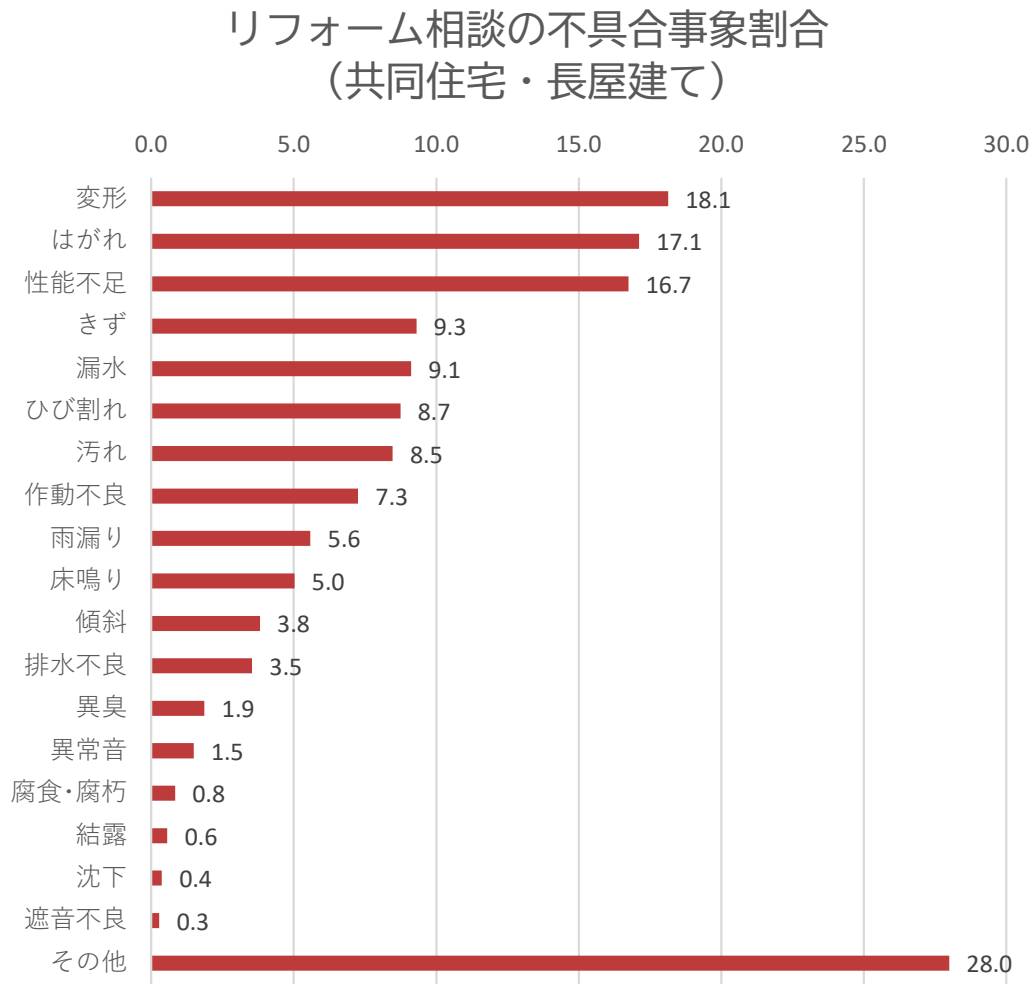
出典：公益社団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター　住宅相談統計年報2026 資料編

リフォームトラブル相談件数（不具合事象別）

国土交通省

○「住まいるダイヤル」のリフォーム相談における不具合事象は、戸建住宅では「はがれ」が最も多く、次いで「性能不足」、「雨漏り」が多い。共同住宅等（共同住宅及び長屋建て）では「変形」が最も多く、次いで「はがれ」、「性能不足」が多い。

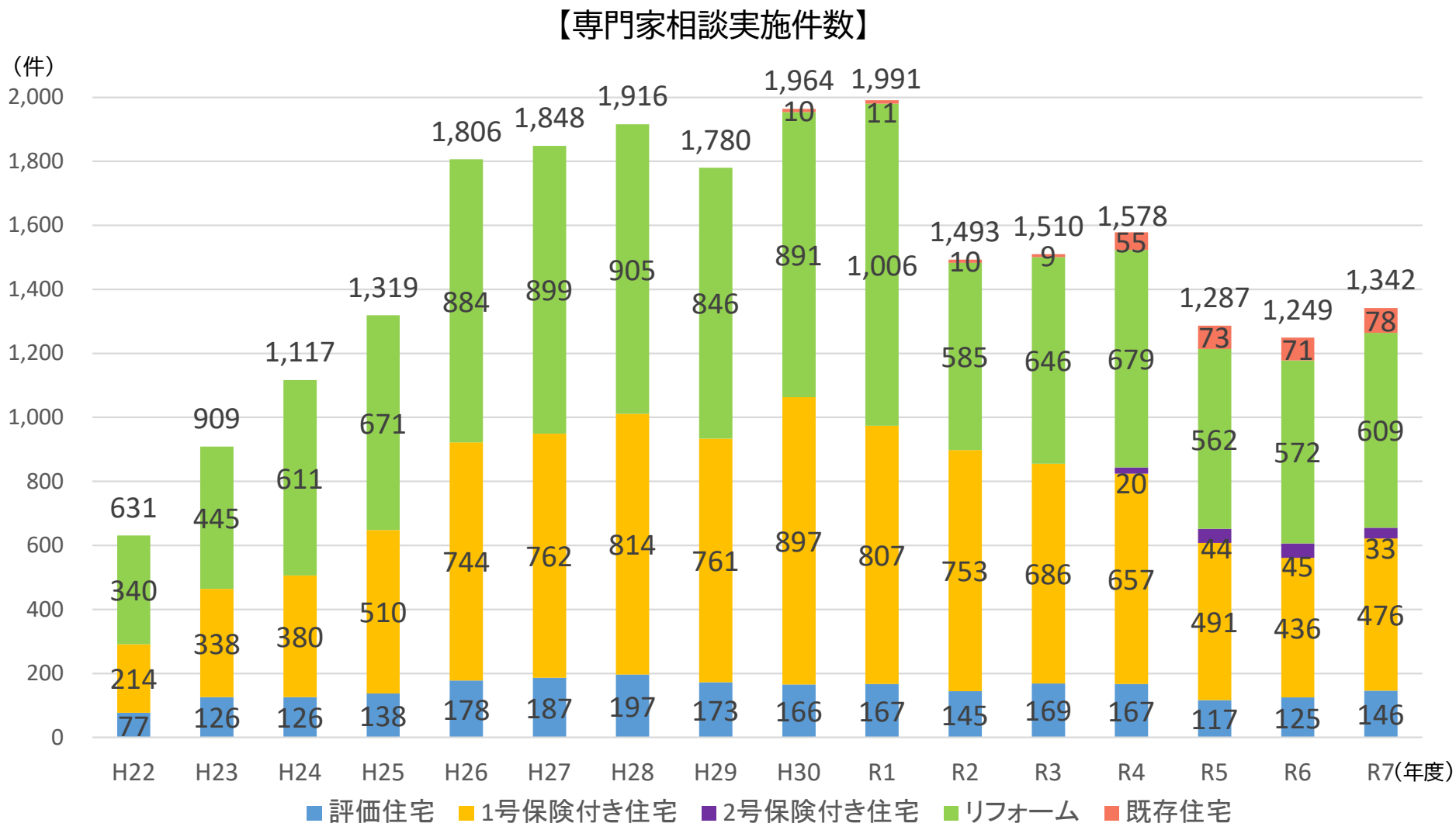




出典：公益社団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター　住宅相談統計年報2026 資料編

専門家相談の実施件数の推移

○ 専門家相談件数は、令和2年度から減少傾向にあったが、令和7年度は1,342件と増加。
○ うち**リフォーム又は既存住宅に関する専門家相談は687件で約51%**を占める。



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

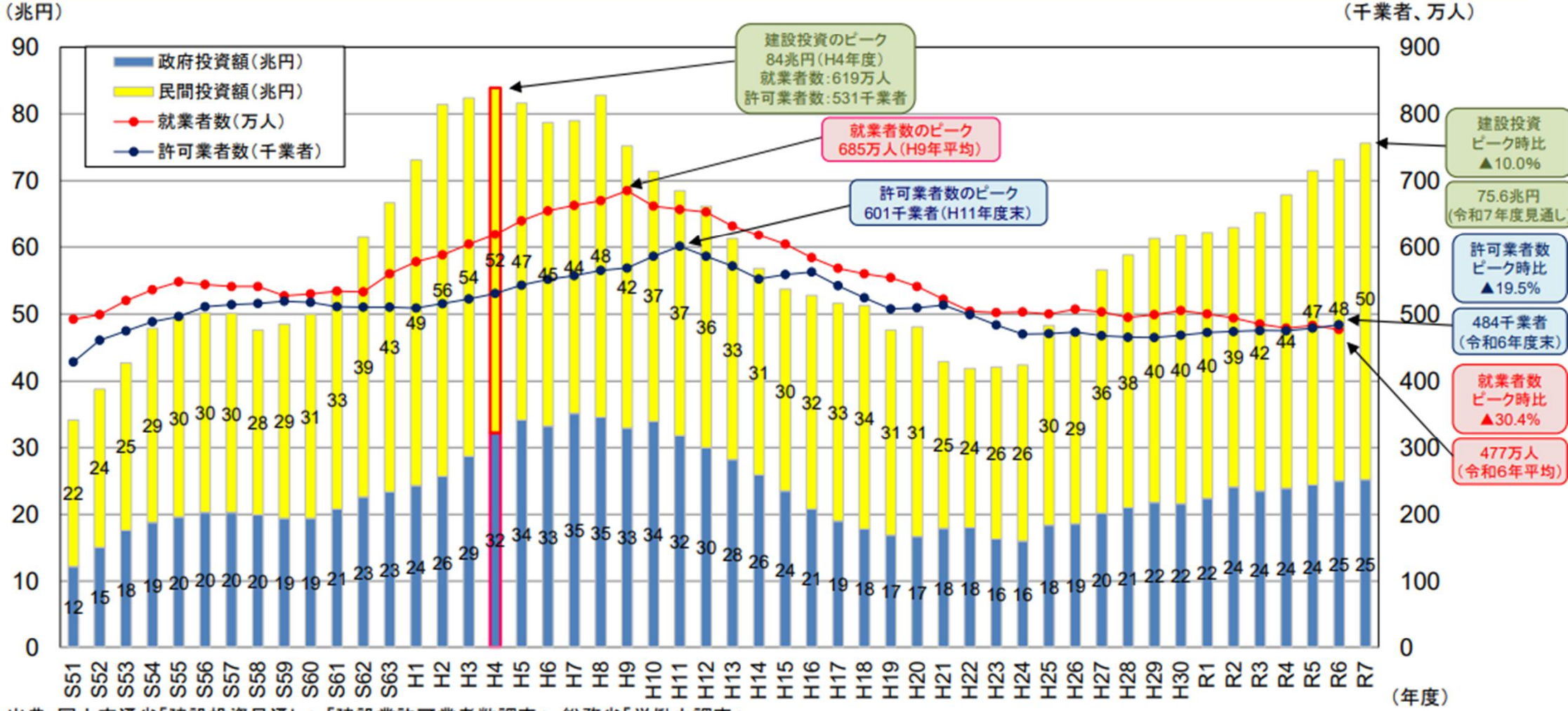
2. 住宅市場等の動向

2-6. 担い手の動向

建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

国土交通省

○ 建設投資額はピーク時の平成４年度：約84兆円から平成22年度：約42兆円まで落ち込んだが、その後、増加に転じ、令和７年度は約76兆円となる見通し（ピーク時から約10%減）。
○ 建設業者数（令和６年度末）は約48万業者で、ピーク時（平成11年度末）から約20%減。
○ 建設業就業者数（令和６年平均）は477万人で、ピーク時（平成９年平均）から約30%減。



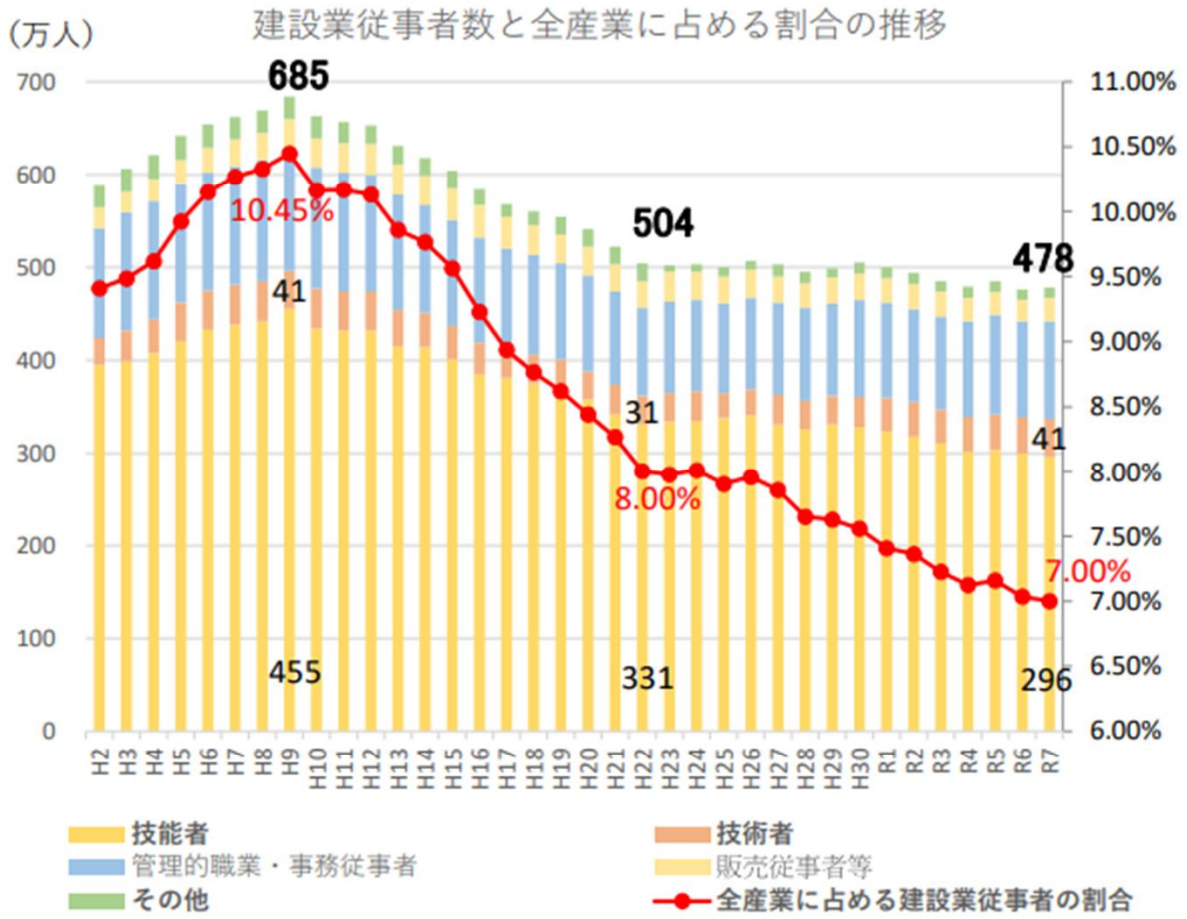
出典：国土交通省「建設投資見通し」・「建設業許可業者数調査」、総務省「労働力調査」
注１　投資額については令和4年度（2022年度）まで実績、令和5年度（2023年度）・令和6年度（2024年度）は見込み、令和7年度（2025年度）は見通し
※平成27年度の建設投資額から建築補修（改装・改修）投資額を新たに計上している
注２　許可業者数は各年度末（翌年３月末）の値
注３　就業者数は年平均。平成23年（2011年）は、被災３県（岩手県・宮城県・福島県）を補完推計した値について平成22年国勢調査結果を基準とする推計人口で遡及推計した値

建設業就業者の現状

国土交通省

技能者等の推移

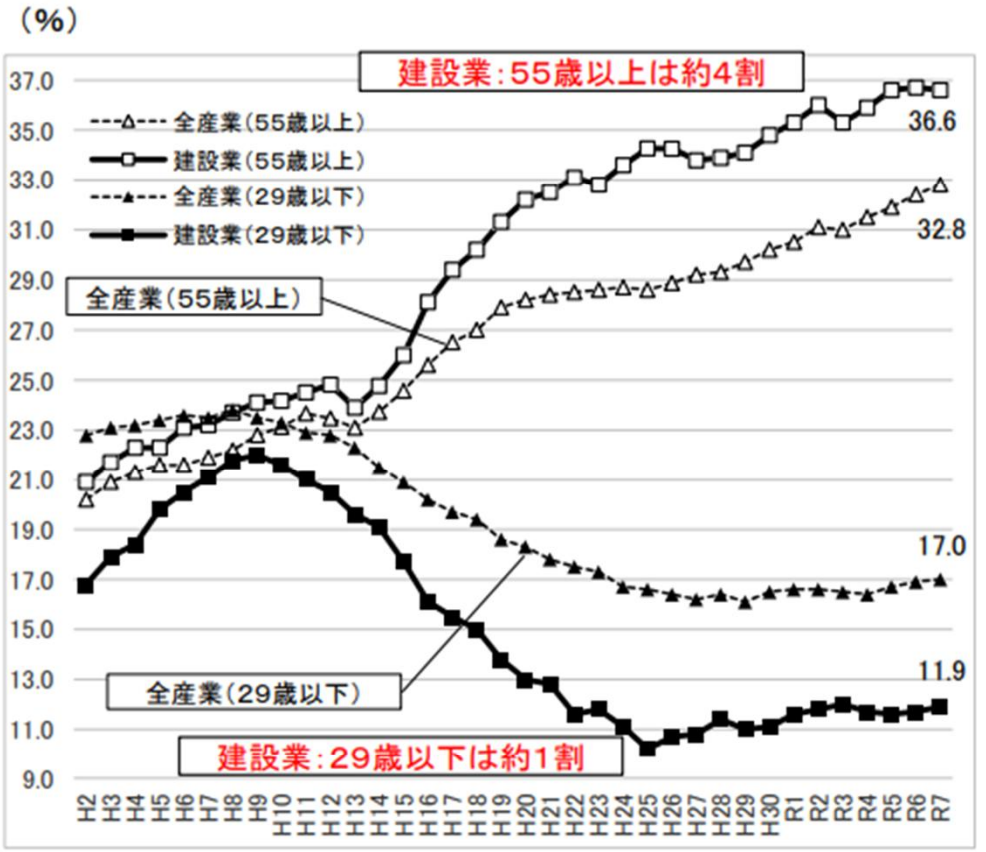
	＜就業者数ピーク＞	＜建設投資ボトム＞	＜最新＞
○建設業就業者：	685万人（H9）	→ 504万人（H22）	→ 478万人（R7）
○技術者 ：	41万人（H9）	→ 31万人（H22）	→ 41万人（R7）
○技能者 ：	455万人（H9）	→ 331万人（H22）	→ 296万人（R7）



出典：総務省「労働力調査」（暦年平均）をもとに国土交通省で作成※1※2

建設業就業者の高齢化の進行

○建設業就業者は、55歳以上が36.6%、29歳以下が11.9%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。



出典：総務省「労働力調査」（暦年平均）をもとに国土交通省で作成※1

（※1　平成23年データは、東日本大震災の影響により推計値　※2　グラフ上の数値は、記載単位未満の位で四捨五入してあるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない）