

# 施策目標個票

(国土交通省2-②)

施策目標	住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する	
施策目標の概要及び達成すべき目標	住宅ストックの質の向上を図る取組や、市場における適正な取引に資する施策等を通じ、適切に維持管理された住宅ストックが円滑に流通する市場環境を整備する。これにより、良質な住宅ストックが将来世代へ継承されるとともに、国民が求める住宅を無理のない負担で安心して選択できる市場の実現を目指す。	
評価結果	目標達成度合いの測定結果	(各行政機関共通区分) ④進展が大きくない (判断根拠) 指標10については目標達成に向けて順調に進捗しているものの、主要業績指標である市場規模に関する二指標(指標9、13)及び11、12、14については目標値に及ばない状況にあることなどから、「④進展が大きくない」と判断した。
	施策の分析	住生活基本計画に基づいた、施策の着実な実施を行ってきたところではあるが、目標達成にはより一層の取組が必要である。
	次期目標等への反映の方向性	評価結果等を踏まえ、指標の見直しを行った上で、国民の豊かな住生活の実現に向けた新たな「住生活基本計画(全国計画)」を令和3年3月に閣議決定した。今後は新たな計画に基づき、引き続き住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場の整備の推進を図ることとし、業績指標の見直しを検討する。

	初期値	実績値					評価	目標値
		H25年	H28年	H29年	H30年	R1年		
9 既存住宅流通の市場規模(*)	H25年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年	B	R7年
	4兆円	-	-	4.5兆円	-	-		8兆円
	年度ごとの目標値	/	-	-	-	-		/
10 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した住宅の割合	初期値	実績値					A	目標値
	H26年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R7年度
	5%	-	-	11.6%	-	-		20%
年度ごとの目標値	/	-	-	-	-	-	/	
11 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合	初期値	実績値					B	目標値
	H25年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R2年度
	46%	サンプル調査:47.8%	-	53.6%	-	-		60%
年度ごとの目標値	/	-	-	-	-	-	/	
12 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	初期値	実績値					B	目標値
	H26年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R2年度
	11.5%	11.2%	11.3%	11.5%	12.2%	12.5%		16%
年度ごとの目標値	/	-	-	-	-	-	/	
13 リフォームの市場規模(*)	初期値	実績値					B	目標値
	H25年	H28年	H29年	H30年	R1年	R2年		R7年
	7兆円	-	-	7兆円	-	-		12兆円
年度ごとの目標値	/	-	-	-	-	-	/	
14 マンションの建替え等の件数(昭和50年からの累計)	初期値	実績値					B	目標値
	H26年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R2年度
	約250件	283件	305件	325件	350件	370件		388件
年度ごとの目標値	/	-	-	-	-	-	/	

施策の予算額・執行額等 【参考】	区分		H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度要求額
	予算の 状況 (百万円)	当初予算(a)	5,612	214,095	120,529	6,355	
		補正予算(b)	86	△ 0.2	77,736	-	
		前年度繰越等(c)	0	0	122,647	-	
		合計(a+b+c)	5,698	214,095	320,912	6,355	
			<0>	<0>	<0>	<0>	
	執行額(百万円)		5,285	91,701			
	翌年度繰越額(百万円)		0	122,187			
不用額(百万円)		414	207				

学識経験を有する者の知見の活用	国土交通省政策評価会(令和3年6月25日開催)
-----------------	-------------------------

担当部局名	住宅局	作成責任者名	住宅政策課 (課長 皆川 武士)	政策評価実施時期	令和3年8月
-------	-----	--------	---------------------	----------	--------

**業績指標 9**  
 既存住宅流通の市場規模\*

**評価**

B	目標値：8 兆円 （令和 7 年） 実績値：4.5兆円 （平成 3 0 年） 初期値：4 兆円 （平成 2 5 年）
---	--

**(指標の定義)**  
 指標 = A × B  
 A = 土地と家屋を含めた消費者の既存住宅の購入価額 【出典：住宅市場動向調査（国土交通省）】  
 B = 既存住宅の流通戸数 【出典：住宅・土地統計調査（総務省）】

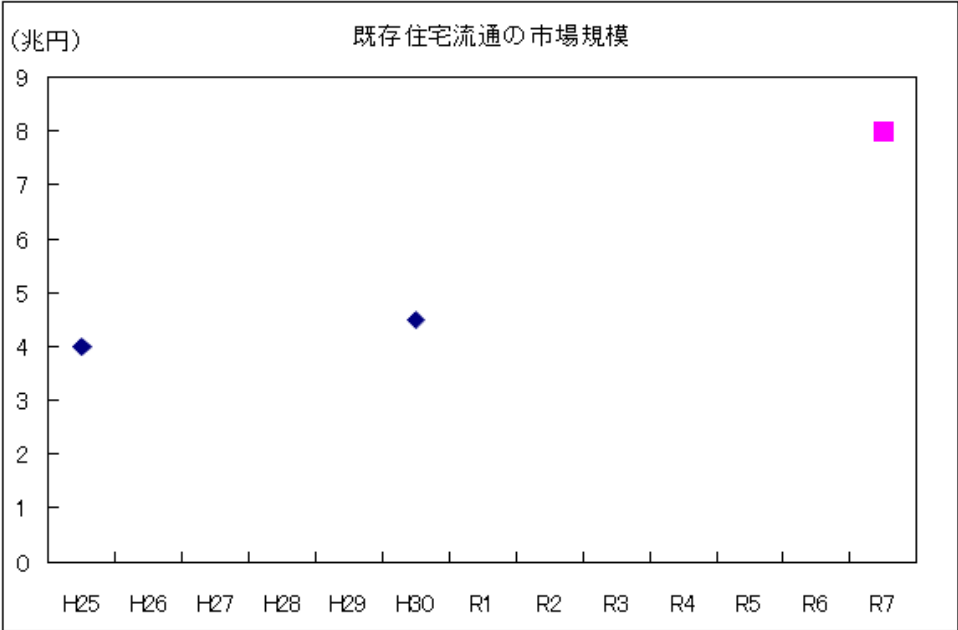
**(目標設定の考え方・根拠)**  
 良質で魅力的な既存住宅が市場で評価され、流通することにより、資産として承継されていく新たな住宅循環システムの構築、住宅市場の新たな牽引力の創出に向け、既存住宅流通の市場規模を指標として設定。（「住生活基本計画（全国計画）」（平成 2 8 年 3 月 1 8 日閣議決定））

**(外部要因)**  
 地価・住宅価格の動向、市場の金利動向、資金調達可能額の動向等

**(他の関係主体)**  
 住宅建設業者等

**(重要政策)**  
**【施政方針】**  
 なし  
**【閣議決定】**  
 ・住生活基本計画（全国計画）（平成 2 8 年 3 月 1 8 日）  
 ・未来投資戦略 2 0 1 7 （平成 2 9 年 6 月 9 日）  
 ・ニッポン一億総活躍プラン（平成 2 8 年 6 月 2 日）  
**【閣決（重点）】**  
 なし  
**【その他】**  
 なし

過去の実績値					(暦年)
H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	
-	-	4.5 兆円	-	-	



## 主な事務事業等の概要

- 建物状況調査（インスペクション）の普及  
インスペクションの周知や実施体制の整備を進めることで、適正なインスペクションを普及促進。
- 住宅履歴情報の整備  
円滑な住宅流通や計画的な維持管理等を可能とするため、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に住宅履歴情報として蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。
- 不動産取引価格情報の提供  
不動産の個別の取引価格等の情報について、登記情報を基に買主へのアンケートを行い、個別の物件が特定できないよう配慮した上で、国土交通省のホームページ（土地総合情報システム）上で提供。  
予算額：不動産市場整備等推進調査費約2.29億円（令和元年度）、同左 約2.25億円（令和2年度）
- 「安心R住宅」制度  
「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、耐震性等の一定の要件を満たす既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。
- 住宅ストック維持・向上促進事業  
健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図るため、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる市場環境を整備する取組みに対し支援を行う制度。  
予算額：住宅ストック維持・向上促進事業8.49億円（令和元年度）、7.01億円（令和2年度）
- 既存住宅売買に係る保険制度  
住宅瑕疵担保履行法に基づき国土交通大臣が指定した住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けるとともに、多様な消費者ニーズに対応した保険商品を開発。
- 買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制上の特例措置  
買取再販事業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の流通税（不動産取得税・登録免許税）の軽減措置を適用し、良質な既存住宅の流通を促進。
- 住宅金融支援機構の証券化支援事業  
住宅金融支援機構との連携のもとで民間金融機関が提供しているフラット35は、既存住宅購入資金も融資対象であり、既存住宅の取得を支援。
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業  
既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の形成を推進するため、劣化対策、耐震性、省エネ性等の住宅性能の向上を行うリフォームに対して支援を行う制度。  
予算額：4.5億円（令和元年度当初）、5億円（令和元年度補正）、4.5億円（令和2年度）

## 測定・評価結果

### 目標の達成状況に関する分析

#### （指標の動向）

平成25年から平成30年のトレンドで推移すると目標値を下回る数値となっている。

#### （事務事業等の実施状況）

- 建物状況調査（インスペクション）の普及  
宅地建物取引業法を改正し、重要事項説明に建物状況調査（インスペクション）の実施の有無等を位置付け。既存住宅状況調査技術者講習制度において5講習機関を登録。技術者数は約25,000人。
- 住宅履歴情報の整備  
住宅履歴情報について、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に住宅履歴情報として蓄積され、活用される社会的仕組みの普及を推進。
- 不動産取引価格情報の提供  
不動産取引価格情報について、国土交通省のホームページ上で提供（令和2年度までの累計提供件数：約422万件）。
- 「安心R住宅」制度

「安心R住宅」制度について平成30年4月より標章の使用を開始した。(令和3年3月末で累計3,891件)

○ 住宅ストック維持・向上促進事業

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、令和元年度は42件、令和2年度は34件を採択。

○ 既存住宅売買に係る保険制度

住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けた。(令和元年度申込実績：宅建業者販売タイプ20,017戸、個人間売買タイプ3,417戸、令和2年度申込実績：宅建業者販売タイプ24,237戸、個人間売買タイプ3,659戸)

○ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制上の特例措置

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

(平成30年度適用実績：不動産取得税(建物)4,651件、不動産取得税(土地)916件、登録免許税416件、令和元年度適用実績：不動産取得税(建物)5,364件、不動産取得税(土地)2,944件、登録免許税879件)

○ 住宅金融支援機構の証券化支援事業

住宅金融支援機構のフラット35により、既存住宅の取得を支援(既存住宅に対する融資実績令和元年度：19,696戸、令和2年度：18,138戸)。住宅金融支援機構のフラット35Sにより、耐久性・可変性等の性能に優れた住宅の取得を金利の引下げで支援。

○ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業において、令和元年度当初予算では4,462戸に支援を実施、令和元年度補正予算では584戸に支援を実施、令和2年度当初予算では2,959戸の交付申請を受け付けた。

### 課題の特定と今後の取組みの方向性

【課題の特定】

平成25年から平成30年のトレンドで推移すると目標値を下回る数値となるため、「B」と評価した。

既存住宅流通が進んでいない原因としては

- ・物件の維持保全の状況や性能等に関する情報提供が十分でなく、既存住宅の質や不具合に対して不安が生じていること
  - ・既存住宅を取得した際にリフォームが実施しやすい環境が整っていないこと
  - ・耐震性等を満たす、既存住宅として取引されうる良質なストックが少ないこと
- 等が課題として考えられる。

【今後の取組みの方向性】

令和2年度政策レビュー評価書では「既存住宅流通及びリフォーム市場の活性化は互いに関連が深いことから、両者の指標を統合する」旨をとりまとめた。

住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定)では、新たな指標として「既存住宅流通及びリフォームの市場規模」令和12年14兆円、長期的目標として20兆円の目標を設定した。

今後は、既存住宅に関する情報へのアクセスや既存住宅ストックの「質」の向上、リフォームしやすい環境の整備などに取り組み、両市場の拡大を図る。

本業績指標についても、同計画を踏まえ見直しを検討する。

### 担当課等(担当課長名等)

担当課：住宅局住宅政策課(課長 皆川 武士)

関係課：不動産・建設経済局不動産課(課長 井崎 信也)

不動産・建設経済局不動産市場整備課(課長 鈴木 あおい)

不動産・建設経済局地価調査課(課長 二橋 宏樹)

住宅局総務課住宅金融室(室長 松野 秀生)

住宅局住宅生産課(課長 宿本 尚吾)

住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室(室長 中林 大典)

**業績指標 10**

既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合

**評価**

A	目標値：20%（令和7年度） 実績値：11.6%（平成30年度） 初期値：5%（平成26年度）
---	---

**（指標の定義）**

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

※A：既存住宅売買瑕疵保険の申請戸数、B：既存住宅の流通戸数（年間）

**（目標設定の考え方・根拠）**

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

**（外部要因）**

地価・住宅価格の動向、市場の金利動向、資金調達の可能額の動向等

**（他の関係主体）**

不動産事業者、住宅瑕疵担保責任保険法人等

**（重要政策）**

**【施政方針】**

なし

**【閣議決定】**

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）

**【閣決（重点）】**

なし

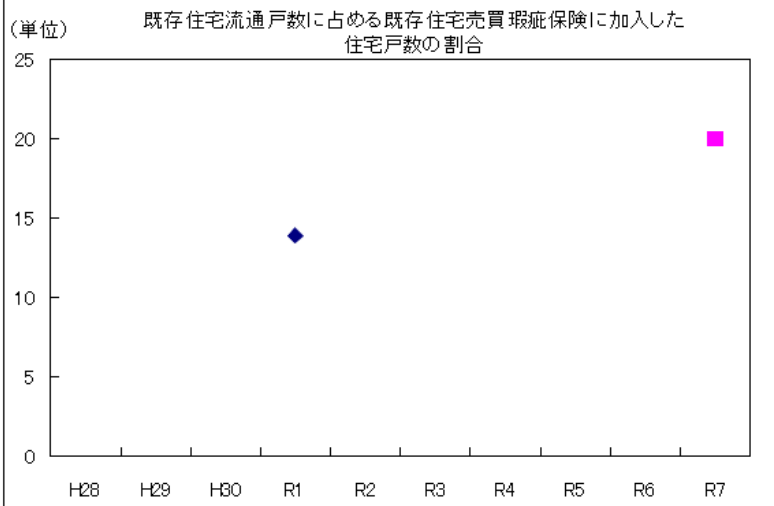
**【その他】**

なし

**過去の実績値**

（年度）

H28	H29	H30	R1	R2
—	—	11.6%	—	—



**主な事務事業等の概要**

○既存住宅瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の周知普及

○既存住宅売買に係る保険制度

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

○リフォーム工事に係る保険制度

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

○住宅ストック維持・向上促進事業

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

予算額：7.01億円（令和2年度）

## 測定・評価結果

### 目標の達成状況に関する分析

#### （指標の動向）

平成26年度から令和元年度までのトレンドで推移すると、目標年度に目標値を上回る数値となる。

#### （事務事業等の実施状況）

- 既存住宅瑕疵保険個人間売買仲介事業者コースを開発。  
（令和元年度申込実績：仲介事業者コース1,015戸 令和2年度申込実績：仲介事業者コース1,260戸）
- 住宅瑕疵担保責任保険法人において、既存住宅売買瑕疵保険等を引き受けた。  
（令和元年度申込実績：宅建業者販売タイプ20,017戸、個人間売買タイプ3,417戸  
令和2年度申込実績：宅建業者販売タイプ24,237戸、個人間売買タイプ3,659戸）
- 住宅ストック維持・向上促進事業のうち、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、令和2年度は34件を採択
- 既存住宅状況調査技術者講習制度において、5講習機関を登録。技術者数は約25,000人（令和3年4月1日時点）。

### 課題の特定と今後の取組みの方向性

令和元年度までの5年間で9%の伸びを達成しており、残り6年間でこのペースで伸びた場合、目標を達成することが見込まれるためA評価とした。

令和2年度政策レビュー評価書では「消費者が安心して取引できる既存住宅流通市場の整備を図るためには、住宅性能に関する基礎的な情報が消費者に提供されることが重要であるため、今回、「住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合」として指標を見直す」旨とりまとめた。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月閣議決定）では、新たな指標として「住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存流通に占める割合」令和12年50%とする目標を設定した。

今後は、新たな瑕疵保険商品の開発、保険法人等の関係主体や他制度との連携による普及啓発等に努める。本業績指標についても、同計画を踏まえ見直しを検討する。

## 担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室（室長 中林 大典）

関係課：

**業績指標 1 1**

2 5 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合

**評 価**

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

**（指標の定義）**

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

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

**（目標設定の考え方・根拠）**

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

**（外部要因）**

該当なし

**（他の関係主体）**

該当なし

**（重要政策）****【施政方針】**

なし

**【閣議決定】**

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

**【閣決（重点）】**

なし

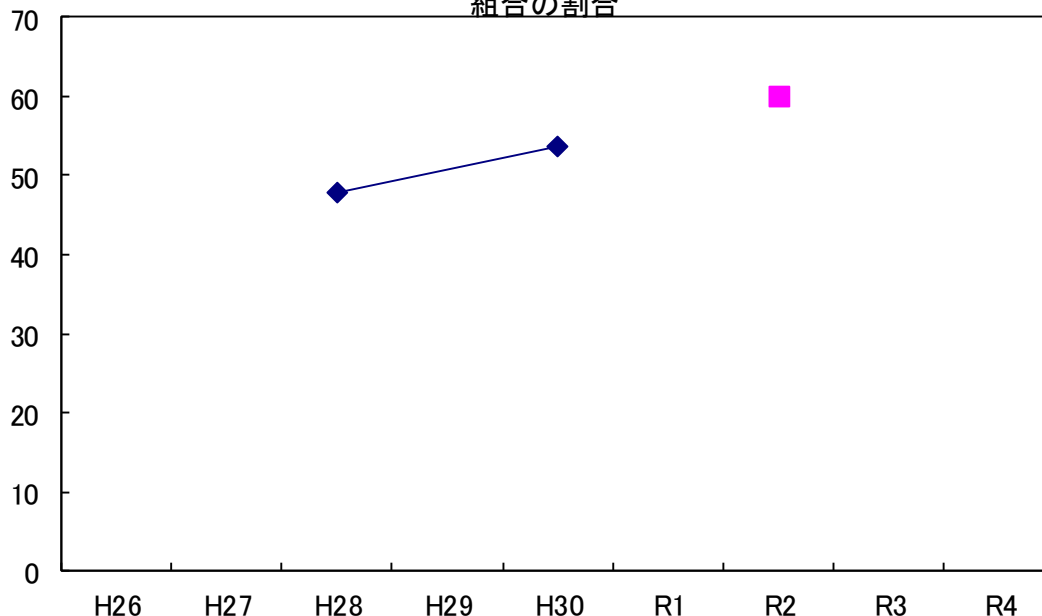
**【その他】**

なし

過去の実績値				（年度）	
H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	
サンプル調査： 47.8%	—	53.6%	—	—	



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



### 主な事務事業等の概要

#### ○長期修繕計画の作成ガイドライン等

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

#### ○マンションの修繕積立金に関するガイドライン

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

#### ○マンション管理適正化・再生推進事業

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

#### ○マンションストック長寿命化等モデル事業

・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を既に設定しているマンションの長寿命化に資する先導的な取組を支援することにより、適正な管理を行うマンションの普及を促進する。

#### ○外部専門家の活用

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

#### ○マンション大規模修繕工事に関する実態調査

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

### 測定・評価結果

#### 目標の達成状況に関する分析

##### (指標の動向)

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合を把握するに当たっては、5年に一度のマンション総合調査を基にしており、直近の最新データは平成30年度の実績値（53.6%）である。平成25年度の調査では46.0%であるため、25年～30年のトレンドで令和2年度までの増加分を推計すると令和2年度は56.6%である。目標値をやや下回る数値となるが、おおむね目標に近い実績を示している。

**(事務事業等の実施状況)**

- ・長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントの普及。
- ・マンションの修繕積立金に関するガイドラインの普及
- ・マンション管理適正化・再生推進事業によるモデル事例の収集及び周知
- ・マンションストック長寿命化等モデル事業により先導的・モデル的な取組を支援

※令和元年度に実施した政策アセスメント（令和2年度予算概算要求）の対象である「マンションストック長寿命化等モデル事業」の事後評価については、マンションの長寿命化に質する本業績指標11をもってその効果を測定しているところ、目標に向けて進捗しており、おおむね順調であったと評価できる。

- ・外部専門家活用ガイドラインの普及
- ・マンション大規模修繕工事に関する実態調査の公表及び周知

**課題の特定と今後の取組みの方向性**

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

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

高経年マンションの管理適正化や再生を促進するため、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律を改正したところであり、新たに設けられた管理計画認定制度では、長期修繕計画の策定及び見直しの状況等を認定の基準に定め、管理組合に長期修繕計画の重要性を示す予定。

令和2年度政策レビュー評価書でも、この業績指標については、上記法改正を踏まえ「新たな目標値を設定する」旨とりまとめた。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）では、指標を継続し、令和12年75%の目標を設定した。

今後も継続してマンションの管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進するため、現在見直しを実施している「長期修繕計画ガイドライン」、「長期修繕計画標準様式」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」について、周知を行う。さらに、マンション管理適正化・再生推進事業により長期修繕計画作成支援のモデル事業等を支援し、先進的なマンションの知見を広く展開するとともに、高経年マンションの急増に係る課題に対し、以下の施策を実施していく。

- ・地方公共団体等が実施する管理が不十分なマンションの実態調査等の支援。
- ・「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」の提言を踏まえた、管理計画認定制度等の新制度の施行に関する検討。

本業績指標についても、同計画を踏まえ見直しを検討する。

**担当課等（担当課長名等）**

担当課：住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）（参事官（マンション・賃貸住宅担当） 矢吹 周平）  
関係課：住宅局市街地建築課（課長 山下 英和）

**業績指標 1 2**

新築住宅における認定長期優良住宅の割合

**評 価**

B

目標値：16%（令和2年度）

実績値：12.5%（令和2年度）

初期値：11.5%（平成26年度）

**(指標の定義)**

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

A = 年度の長期優良住宅の認定戸数

B = 年度の新設住宅着工戸数

**(目標設定の考え方・根拠)**

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

**(外部要因)**

資金調達可能額の動向、住宅ローン金利の動向、建材等の価格の動向 等

**(他の関係主体)**

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

**(重要政策)****【施政方針】**

なし

**【閣議決定】**

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

**【閣決（重点）】**

なし

**【その他】**

国土交通省成長戦略（平成22年5月17日）＜住宅・都市分野＞

Ⅲ 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

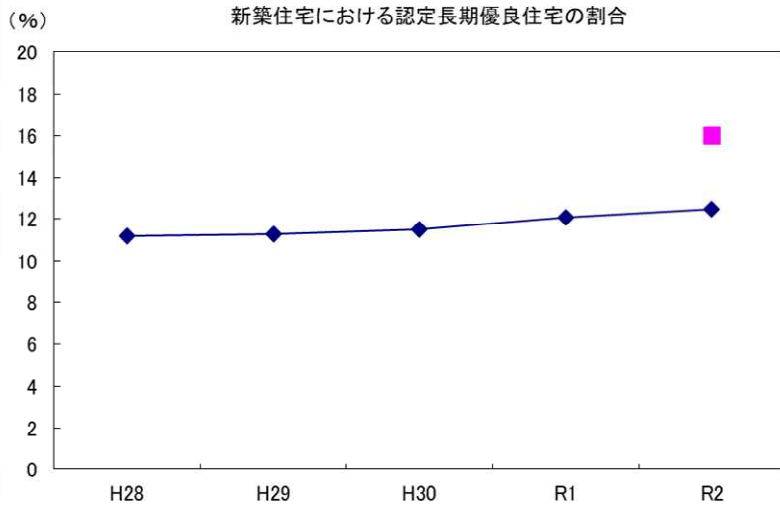
1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

**過去の実績値**

(年度)

H28	H29	H30	R1	R2
11.2%	11.3%	11.5%	12.2%	12.5%

新築住宅における認定長期優良住宅の割合



## 主な事務事業等の概要

- 長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置その他の措置
  - ・新築の認定長期優良住宅に対する予算措置、税の特例措置、融資制度
- 長期優良住宅の普及の促進に関し、国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供
  - ・インターネットやパンフレット等の各種媒体による制度のPR
  - ・地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援 等
- 長期優良住宅の普及を促進するために必要な人材の養成及び資質の向上
  - ・建設事業者、建築士、所管行政庁等、長期優良住宅の普及に関係する者向けの制度説明会や講習会の開催 等
- 長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及
- 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会
  - ・令和2年8月31日に、良質な住宅ストックの形成及び円滑な取引環境の整備のために、長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度について検討することを目的として、社会資本整備審議会住宅地分科会及び建築分科会のもとに、「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会」をそれぞれ設置。
- 「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案」を第204回国会に提出。

## 測定・評価結果

### 目標の達成状況に関する分析

#### (指標の動向)

- ・令和2年度の実績値は12.5% (A=101,392、B=812,164)であり、令和2年度の目標値を達成していないため、評価を「B」とした。
- ・住宅の建て方別に普及状況を見ると、共同住宅における令和2年度の実績値は0.2% (A=889、B=418,653)であり、共同住宅において認定の取得が進んでいない。

#### (事務事業等の実施状況)

- ・規則の改正により、平成22年6月1日より長期優良住宅の認定に係る書類の簡素化等を実施した。
- ・共同住宅に係る認定基準の合理化を図った告示改正を、平成24年4月1日より施行した。
- ・インターネットや新聞・雑誌、パンフレットや事例集等による制度のメリットのPR、地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等を行った。
- ・令和2年度税制改正において、長期優良住宅に対する税制上の特例措置（登録免許税、不動産取得税、固定資産税）の適用期限を2年延長し、引き続き長期優良住宅の普及を促進した。
- ・既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会について、第1回合同小委員会、第2回合同小委員会、とりまとめ案のパブリックコメントを経て、令和3年1月28日に第3回合同小委員会を開催し、最終とりまとめを行った。
- ・長期優良住宅の更なる普及促進により、優良な住宅ストック形成の更なる促進等を図るため、認定対象の拡大及び認定手続の合理化等を内容とする「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案」を第204回国会に提出した。

### 課題の特定と今後の取組みの方向性

#### 【課題の特定】

- ・分譲マンションの認定手続き及びその維持保全は各住戸の区分所有者が主体となり実施しており、適切な維持保全の確保や手続きの負担が課題となっている。
- ・制度について消費者の認知が不十分である。
- ・大規模事業者と比較して、中小事業者等の認定取得割合が低い。

#### 【今後の取組みの方向性】

- ・令和2年度政策レビュー評価書では「フローの指標からストックの指標に移行することとし、現行指標については継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しないこととする」旨をとりまとめた。
- ・住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）では、新たな指標として「認定長期優良住宅のストック数」令和12年度約250万戸の目標を設定した。
- ・今後は、第204回国会において成立した「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案」等を踏まえ、共同住宅の手続きの合理化や住宅性能評価と長期優良住宅認定の一体的審査の導入等を通じて長期優良住宅の普及を図る。
- ・また、制度の普及に向けた取組みを行うとともに、中小事業者の認定取得を促進するための環境整備を図る。
- ・さらに、住宅の消費者に対して、インターネットやパンフレットや事例集等の各種媒体による制度のPR、地方公共団体等の各種団体が行う普及活動への支援等を行うことにより、より一層の制度の周知を図り、住宅の消費

者による制度の活用を引き続き促進する。

- ・本業績指標についても、今後、同計画を踏まえて見直しを検討する。

**担当課等（担当課長名等）**

担当課： 住宅局住宅生産課（課長 宿本 尚吾）

関係課：

**業績指標 13**

リフォームの市場規模\*

**評価**

B

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

**(指標の定義)**

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

**(目標設定の考え方・根拠)**

「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）で設定している目標値（12兆円（平成37年））から設定。（「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定））

**(外部要因)**

資金調達可能額の動向等

**(他の関係主体)**

リフォーム事業者

**(重要政策)****【施政方針】**

なし

**【閣議決定】**

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

**【閣決（重点）】**

なし

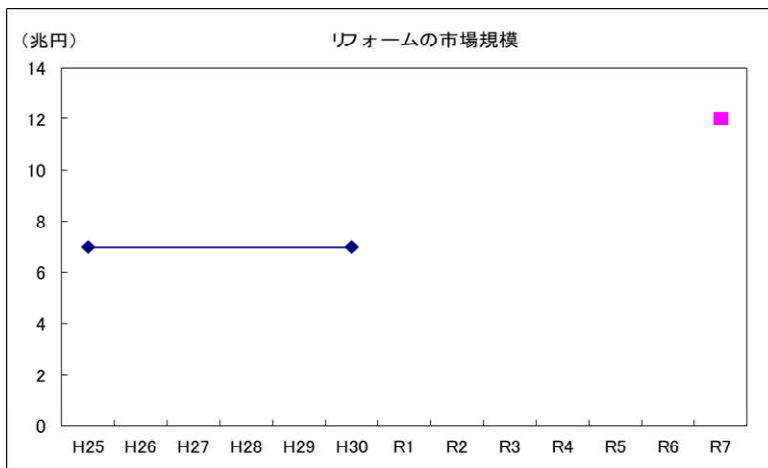
**【その他】**

なし

**過去の実績値（兆円）**

(暦年)

H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
7	—	—	—	—	7	—	—

**主な事務事業等の概要**

## ○住宅・建築物安全ストック形成事業、耐震対策緊急促進事業

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

予算額：社会資本整備総合交付金 8, 713 億円の内数（令和元年度）

7, 277 億円の内数（令和2年度）

防災・安全交付金 1兆 3, 173 億円の内数（令和元年度）

1兆 388 億円の内数（令和2年度）

耐震対策緊急促進事業 121 億円（令和元年度）

114 億円（令和2年度）

#### ○サステナブル建築物等先導事業

住宅・建築物における省エネ・省CO<sub>2</sub>化等を推進するため、省エネ・省CO<sub>2</sub>等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与するリーディングプロジェクトに対して支援を行う制度。

予算額：環境・ストック活用推進事業 99.83 億円の内数（令和元年度）

90.7 億円の内数（令和2年度）

#### ○長期優良住宅化リフォーム推進事業

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

予算額：45 億円（令和元年度当初）、5 億円（令和元年度補正）

45 億円（令和2年度）

#### ○住宅履歴情報の整備

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

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

住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業 1.2 億円（平成30年度）

0.8 億円（令和元年度）

0.6 億円（令和2年度）

#### ○リフォーム工事に係る保険制度

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

#### ○住宅ストック維持・向上促進事業

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

予算額：8.55 億円（令和元年度）

7.01 億円（令和2年度）

#### ○住宅金融支援機構による耐震改修工事融資

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

#### ○住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度

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

○住宅金融支援機構によるリバースモーゲージの住宅融資保険制度

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

○住宅金融支援機構によるフラット35リノベ

既存住宅の売買に際して、省エネルギー性等についての性能向上リフォーム及び既存住宅の維持保全に係る措置を行う住宅について、住宅ローンの金利引き下げを行う制度。

【税制上の特例措置】

○住宅リフォームに関する税制上の特例措置

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

※長期優良住宅化リフォームについては平成29年度税制改正において創設

○買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制上の特例措置

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

○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

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

○住宅ローン減税

償還期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅の増改築等をした場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合（最大1.0%）を所得税額（一部、翌年度の住民税額）から控除する措置を適用。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

リフォームの市場規模は7兆円（2010年から約1兆円増加）となっており、中期的には穏やかな拡大状態である。

（事務事業等の実施状況）

- ・従来からの防災・安全交付金等を活用した支援（住宅・建築物安全ストック形成事業）に加え、平成30年度当初予算において、耐震化に向けた積極的な取組みを行っている地方公共団体を対象とした、原則戸当たり100万円の定額補助制度を創設し、耐震化の促進を図っている。また、改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる建築物に対し、住宅・建築物安全ストック形成事業による助成に加え、国が重点的・緊急的に支援する耐震対策緊急促進事業を実施。
- ・サステナブル建築物等先導事業において、公募を実施し、省エネ・省CO2等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与するリーディングプロジェクトに対して支援実施。
- ・既存住宅の「増改築」に係る長期優良住宅認定制度の創設。
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業において、令和元年度当初予算で4,462戸、令和元年度当初補正予算で584戸に支援を実施、令和2年度予算では2,959戸の交付申請を受け付けた。
- ・住宅履歴情報について、新築、改修、修繕、点検時等において、設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、活用される仕組みの普及を推進。
- ・安心R住宅制度の創設（平成29年度）  
（令和元年度登録団体：3団体、令和2年度登録団体：2団体（累積13団体））
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の創設（平成26年度）  
（令和元年度登録団体：1団体、令和2年度登録団体：1団体（累積16団体））
- ・消費者が安心してリフォームが行えるよう、リフォームの無料見積りチェック制度や、全国の弁護士会における弁護士・建築士による無料専門家相談を実施した。
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人において、リフォーム瑕疵保険、マンションの大規模修繕瑕疵保険等を引き受けた。  
（令和元年度申込実績：リフォーム瑕疵保険3,795戸、大規模修繕瑕疵保険1,201棟、令和2年度申込実績：リフォーム瑕疵保険4,032戸、大規模修繕瑕疵保険1,218棟）
- ・住宅ストック維持・向上促進事業のうち、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業において、



令和2年度は34件を採択。

- ・既存住宅状況調査技術者講習制度において、5講習機関を登録。技術者数は約25,000人（令和3年4月1日時点）。
- ・住宅金融支援機構において、耐震改修促進法に基づく耐震改修工事及び同等の耐震性能を向上させるための耐震改修工事に必要な資金の貸し付けを実施した。
- ・住宅金融支援機構により、満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリー工事や耐震改修工事を施すリフォームを行う際、生存時は利払いのみとし、死亡時に住宅資産等を活用して元金を一括返済することを可能とする高齢者向け返済特例制度による融資を実施した。
- ・住宅金融支援機構により、民間金融機関の住宅改良等資金に係るリバースモーゲージ型の融資について、住宅融資保険制度を実施した。
- ・住宅金融支援機構により、既存住宅の売買に際して、省エネルギー性等についての性能向上リフォーム及び既存住宅の維持保全に係る措置を行う住宅について、住宅ローンの金利引き下げを実施した。
- ・子育て世帯や高齢者世帯等の入居を拒まない賃貸住居とすること等を要件として、既存住宅等の空き家のリフォームに対して補助を行う「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を実施した。

#### 課題の特定と今後の取組みの方向性

平成25年から平成30年のトレンドで推移すると目標値を下回る数値となるため、「B」と評価した。リフォームについてはリフォーム工事に対する消費者の不安等が市場規模の拡大が進まない一因になっている。

令和2年度政策レビュー評価書では「既存住宅流通及びリフォーム市場の活性化は互いに関連が深いことから、両者の指標を統合する」旨をとりまとめた。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）では、新たな指標として「既存住宅流通及びリフォームの市場規模」を設定し、令和12年を目標として14兆円、長期的目標として20兆円と設定した。

今後は、既存住宅に関する情報へのアクセスや既存住宅ストックの「質」の向上、リフォームしやすい環境の整備などに取り組み、両市場の拡大を図る。

本業績指標についても、同計画を踏まえ見直しを検討する。

#### 担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅生産課（課長 宿本 尚吾）

関係課：住宅局総務課住宅金融室（室長 松野 秀生）

住宅局住宅政策課（課長 皆川 武士）

住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室（室長 中林 大典）

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室（室長 岸田 里佳子）

住宅局安心居住推進課（課長 上森 康幹）

**業績指標 14**

マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計）

**評 価**

B

目標値：388件（令和2年度）  
 実績値：370（令和2年度）  
 初期値：約250件（平成26年度）

**（指標の定義）**

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

指標＝A＋B＋C＋D＋E

A＝耐震改修促進法に基づく区分所有建物の耐震改修に係る認定件数の累計

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

C＝マンション敷地売却事業に係る除却の必要性に係る認定件数の累計

D＝民法に基づく合意（建て替える旨の全員合意）件数の累計

E＝都市再開発法に基づく組合設立等の認可の件数の累計

**（目標設定の考え方・根拠）**

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

**（外部要因）**

該当なし

**（他の関係主体）**

該当なし

**（重要政策）****【施政方針】**

なし

**【閣議決定】**

住生活基本計画（全国計画）（平成28年3月18日）

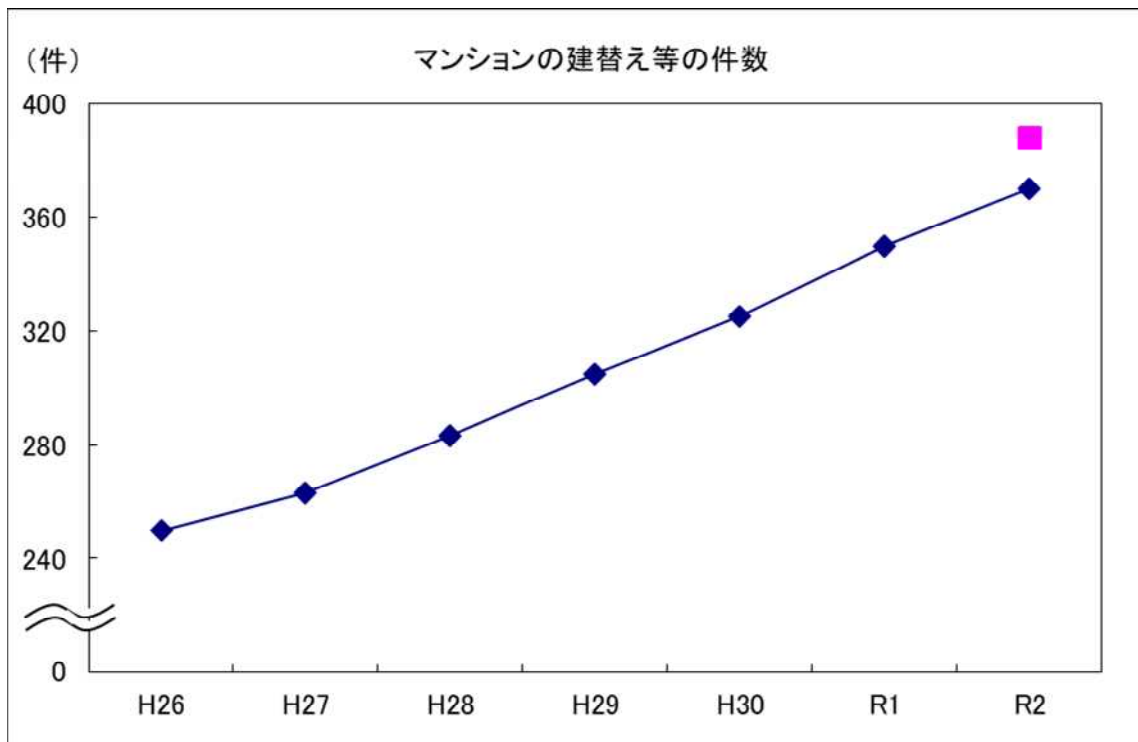
**【閣決（重点）】**

なし

**【その他】**

なし

過去の実績値（件）					（年度）	
H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2	
2 6 3	2 8 3	3 0 5	3 2 5	3 5 0	3 7 0	



### 主な事務事業等の概要

#### ○マンションの再生手法の充実

・平成26年にマンション建替えの円滑化等に関する法律（以下、「マンション建替円滑化法」という。）を改正し、耐震性不足のマンションを対象に「マンション敷地売却制度」及び容積率緩和特例制度を創設。これに伴い「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」を策定・公表し、普及を図っている。

・建築基準法施行規則改正等により明確化された一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等を定めた「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」を策定・公表し、普及を図っている。

・令和2年6月にマンション建替円滑化法を改正し、「マンション敷地売却制度」及び容積率緩和特例制度の対象拡充（公布から1年6ヶ月以内施行）、耐震性不足等のマンションを含む団地型マンションについて多数決による敷地分割を可能とする敷地分割事業の創設（公布から2年以内施行）を行っている。

除却の必要性に係る認定 <small>【法102条】</small>		容積率緩和の特例 <small>【法105条】</small>	マンション敷地売却事業 <small>【法108条〜】</small>	団地における敷地分割事業 <small>【法109条の4〜】</small>
特定要除却認定	耐震性の不足 <small>【法102条2項1号】</small>	○	○	○
	火災に対する安全性の不足 <small>【法102条2項2号】</small>	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ <small>【法102条2項3号】</small>	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ <small>【法102条2項4号】</small>		○	-	-
バリアフリー基準への不適合 <small>【法102条2項5号】</small>		○	-	-

※ 赤字が拡充・新設

#### ○マンション建替えへの支援

・マンション建替円滑化法に基づき認可を受けて実施されるマンション建替事業等について、優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業により支援。

・マンションの再生検討から長寿命化に資する改修や建替え等の課題を解決する先導的な取組に対し、「マンション

ストック長寿命化等モデル事業」で支援。

○マンションの再生に係る相談体制の整備

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

○改正法等の周知

・管理組合を対象としたセミナーやリーフレットの作成等を通じ、令和2年6月のマンション建替円滑化法の改正概要について周知。

## 測定・評価結果

### 目標の達成状況に関する分析

#### （指標の動向）

マンションの建替え等の件数を把握するに当たっては、建替え等に係る諸制度の認定、決議等の件数の累計を基にしている。平成27年度から令和元年度のトレンドで推移すると目標値をやや下回る数値となるが、おおむね目標に近い実績を示している。

#### （事務事業等の実施状況）

- ・マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアルの普及。
- ・マンション建替え実務マニュアルの普及。
- ・耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドラインの普及。
- ・建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドラインの普及。
- ・令和2年6月のマンション建替円滑化法改正によりマンション敷地売却事業や容積率緩和特例等の対象を拡大（公布から1年6ヶ月以内施行）。
- ・令和2年6月のマンション建替円滑化法改正により耐震性等が不足するマンションを含む団地型マンションにおいて、多数決で敷地分割を可能とする敷地分割事業を創設（公布から2年以内施行）。
- ・優良建築物等整備事業及び都市再生住宅等整備事業による建替えの支援。
- ・マンション建替え等の専門家による相談体制の整備・運営。
- ・管理組合向けのセミナー開催やリーフレット作成等により令和2年6月の法改正概要を周知。

### 課題の特定と今後の取組みの方向性

業績指標の実績値は前述のとおり、平成27年度から令和元年度の5箇年のトレンドで推移すると、目標値をやや下回る数値となるため「B」と評価した。

近年、区分所有者の高齢化や空き家・賃貸化等の進行、マンションの建替えにおける採算性の低下、大規模団地型マンションの高経年化などにより建替えに係る合意形成が困難化していること等を踏まえ、令和2年6月にマンション建替円滑化法を改正した。

令和2年度政策レビュー評価書では、「今後は、令和2年のマンション管理適正化法等の改正を踏まえ、マンションの適正な維持・管理を促進していく観点から、継続的に現状値を把握するものの、成果指標としては設定しない」旨とりまとめた。

住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月閣議決定）において、本項目は成果指標から観測・実況指標へ移行したところであるが、引き続き、マンションの建替え、敷地売却に係る各種ガイドライン・マニュアルの普及、優良建築物等整備事業等による建替え支援とともに、令和2年6月に改正されたマンション建替円滑化法の施行に向け、以下の施策を実施し、建替え等のマンションの再生を促進していく。

- ・「マンション敷地売却制度」や容積率緩和特例制度の対象となる老朽化マンション等の基準の検討及び運用のためのマニュアル策定、講習会の開催
  - ・マンションの建替え等に係る各種ガイドライン・マニュアルの策定・改訂及びその普及
  - ・建替え等の相談対応を行う専門家（弁護士・建築士等）に対する講習会の実施
- 本業績指標についても、今後、同計画を踏まえ見直しを検討する。

**担当課等（担当課長名等）**

担当課： 住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）（参事官（マンション・賃貸住宅担当） 矢吹周平）

関係課： 住宅局市街地建築課（課長 山下英和）

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室（室長 岸田里佳子）