

業績指標 3

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合*

評価

B	目標値：4.0%（令和12年度） 実績値：2.8%（令和3年度） 2.7%（令和2年度） 2.6%（令和元年度） 初期値：2.5%（平成30年度）
---	---------------------------------------------------------------------------------------

（指標の定義）

高齢者向け住宅（高齢者向け賃貸住宅及び高齢者居住系施設）の供給量について、65歳以上の人口数で除して算出した割合
 （算出式）

$$\text{高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合} = \frac{\text{高齢者向け住宅の供給量}}{\text{65歳以上の人口数}}$$

平成30年度末 2.5% = 901,509 / 35,606 千人

令和3年度末 2.8% = 1,008,374 / 36,214 千人

（目標設定の考え方・根拠）

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合を示す指標として、住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定）で設定している目標値（4%（令和12年度））を基に、初期値と目標値との差を按分し、令和4年度の数値を形式的に設定したもの。

（外部要因）

世帯構成の変化、居住ニーズの多様化、高齢者人口数等

（他の関係主体）

民間事業者

（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）（令和3年3月19日）

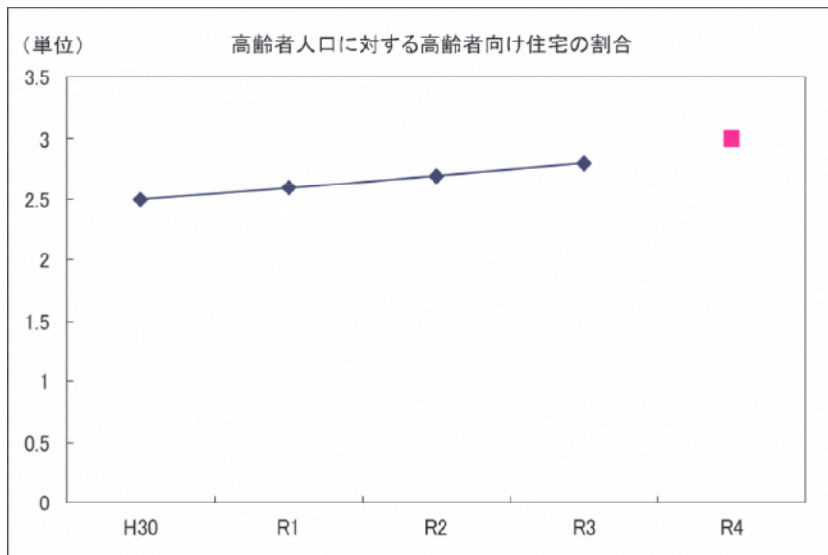
【閣決（重点）】

なし

【その他】

なし

過去の実績値				(年度)
H30	R1	R2	R3	R4
2.5%	2.6%	2.7%	2.8%	-



主な事務事業等の概要

- ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者等に直接補助を実施するとともに、固定資産税の減額及び不動産取得税の軽減措置を講じる。
- ・住宅金融支援機構による、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等に必要な資金に対する融資を実施。
- ・地域優良賃貸住宅制度において、高齢者世帯等各地における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する補助等を実施。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合は、平成26年度2.1%から令和3年度2.8%と増加しているが、今後、現状のトレンドのまま推移すると目標値を下回ることが見込まれる。

(事務事業等の実施状況)

- ・バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進した。
(平成26年度末実績：総登録戸数 177,722 戸)
(平成27年度末実績：総登録戸数 199,056 戸)
(平成28年度末実績：総登録戸数 215,955 戸)
(平成29年度末実績：総登録戸数 229,947 戸)
(平成30年度末実績：総登録戸数 244,054 戸)
(令和元年度末実績：総登録戸数 254,747 戸)
(令和2年度末実績：総登録戸数 267,069 戸)
(令和3年度末実績：総登録戸数 274,911 戸)
(令和4年度末実績：総登録戸数 282,426 戸)
- ・サービス付き高齢者向け住宅供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者等に直接補助を実施するとともに、固定資産税の減額及び不動産取得税の軽減措置を講じた。
- ・住宅金融支援機構による、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等に必要な資金に対する融資を実施した(令和3年度実績：29件)。
- ・社会資本整備総合交付金の活用等による、地域優良賃貸住宅等の良質な賃貸住宅の供給を促進した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

前述のとおり、当該業績指標は着実に進捗しているが、現状のトレンドのまま推移すると目標年度の令和12年度に目標値を下回ることが見込まれるためBと評価とした。サービス付き高齢者向け住宅の供給量は着実に増加している一方で65歳以上の人口数も増加した影響により、目標達成に必要な供給量の見込みに達していないことが目標値を下回る理由として考えられる。

今後は、住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)で設定している目標値(4%(令和12年度))を基に、サービス付き高齢者向け住宅の建設・改修費等に対する補助等の施策を着実に推進し、高齢者向け住宅の供給を促進する。

地域優良賃貸住宅制度においても、引き続き賃貸住宅の整備等に要する費用に対する補助等の施策を着実に推進し、高齢者世帯等各地における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進する。また、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅(セーフティネット登録住宅)の周知・普及を引き続き進めていくとともに、住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行う。

担当課等(担当課長名等)

担当課：住宅局安心居住推進課(課長 津曲 共和)
関係課：住宅局住宅総合整備課(課長 豊島 太郎)
住宅局住宅経済・法制課住宅金融室(室長 榎本 考暁)

業績指標 4
認定長期優良住宅のストック数

評 価	
B	目標値：250 万戸（令和 12 年度） 実績値：148 万戸（令和 4 年度） 初期値：113 万戸（令和元年度）

（指標の定義）

長期優良住宅建築等計画の認定を受けた住宅の累計戸数

（目標設定の考え方・根拠）

- ・「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）で設定している認定長期優良住宅のストック数の目標値（約 250 万戸（令和 12 年））を基に設定したもの。
- ・制度の創設より 10 年が経過し、今後は、優良な住宅ストック形成、質の高い既存住宅の流通促進を図るための制度の見直しを進めていることから、認定長期優良住宅のストック数を新たな目標として設定した。

（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）」（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）

【閣決（重点）】

なし

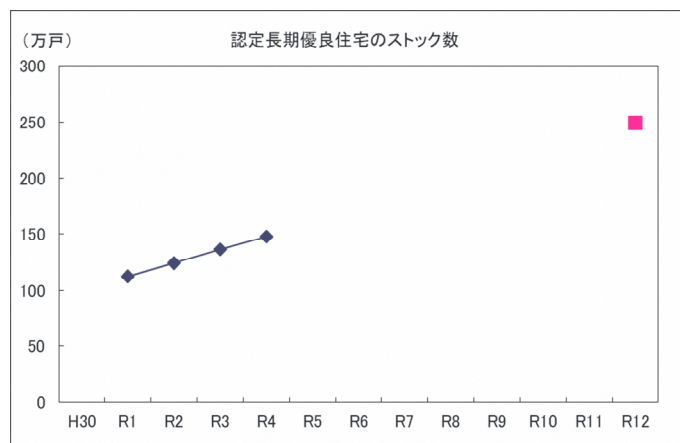
【その他】

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）
H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4	
	113 万戸	124 万戸	136 万戸	148 万戸	



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

○「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」が第 204 回国会にて可決。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を令和 3 年 5 月 2 8 日公布、令和 4 年 2 月 2 0 日及び令和 4 年 1 0 月 1 日に施行。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

- ・着実に認定長期優良住宅のストック数は増加しているものの、現状のトレンドのまま推移すると目標年度に目標値を下回ると見込まれる。
- ・住宅の建て方別に普及状況を見ると、共同住宅について、新設住宅着工戸数に対する認定実績の割合は令和 3 年度で 0. 7 % 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)

- ・法改正により、共同住宅について住棟認定の導入、建築行為なし認定（既存住宅の認定）の創設、住宅性能表示制度との一体申請及び災害配慮基準の創設等を実施。併せて、告示改正により省エネルギー性能の向上のための基準の見直し及び共同住宅の認定基準の合理化等を実施。
- ・インターネットや新聞・雑誌、パンフレット等による制度のメリットの PR、地方公共団体や各種団体が行う普及活動への支援等を行った。
- ・令和 4 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。

課題の特定と今後の取組みの方向性

前述のとおり、目標年度では目標を達成していないと見込まれることから「B」と評価した。

【課題の特定】

- ・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。
- ・共同住宅において認定の取得が進んでいない。

【今後の取組みの方向性】

- ・共同住宅における住棟申請等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等の各種媒体による制度の PR、地方公共団体や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。

担当課等（担当課長名等）

担当課： 住宅局住宅生産課（課長 山下 英和）
関係課： —

施策目標個票

(国土交通省4-②)

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) 施策目標の達成に向けて取り組みを進めており、一定程度進展することが見込まれるものの、すべての業績指標において直近の実績値がないことから「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	新たな住生活基本計画の策定状況等も踏まえながら、必要に応じて目標の変更等を行うとともに、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を推進する。	

業績指標	6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模*	初期値	実績値				評価	目標値	
		H30年	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度		R4年度	R12年
		12兆円	12兆円	-	-	-	-	N	14兆円
		年度ごとの目標値	/	-	-	-	-		/
	7 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	初期値	実績値				評価	目標値	
		R元年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度		R4年度	R12年度
		15%	-	15%	-	-	-	N	50%
		年度ごとの目標値	/	-	-	-	-		/
	8 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分譲マンション管理組合の割合	初期値	実績値				評価	目標値	
		H30年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度		R4年度	R7年度
		54%	53.6%	-	-	-	-	N	66%
		年度ごとの目標値	/	-	-	-	-		/
参考指標	参4 DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合	初期値	実績値				評価	目標値	
		R2年度	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度		R4年度	R7年度
		0%	-	-	0%	-	73%	/	100%
		年度ごとの目標値	/	-	-	-	-		/

施策の予算額・執行額等【参考】	予算の状況(百万円)	区分	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度要求額
		当初予算(a)	120,529	6,355	6,003	5,087	/
		補正予算(b)	77,736	119,100	35,822		/
		前年度繰越等(c)	122,187	848	0		/
		合計(a+b+c)	320,452 <0>	126,303 <0>	41,825 <0>	5,087 <0>	/
	執行額(百万円)	281,626	126,072	/	/	/	
	翌年度繰越額(百万円)	848	0	/	/	/	
	不用額(百万円)	848	0	/	/	/	

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5年6月26日)
-----------------	-----------------------

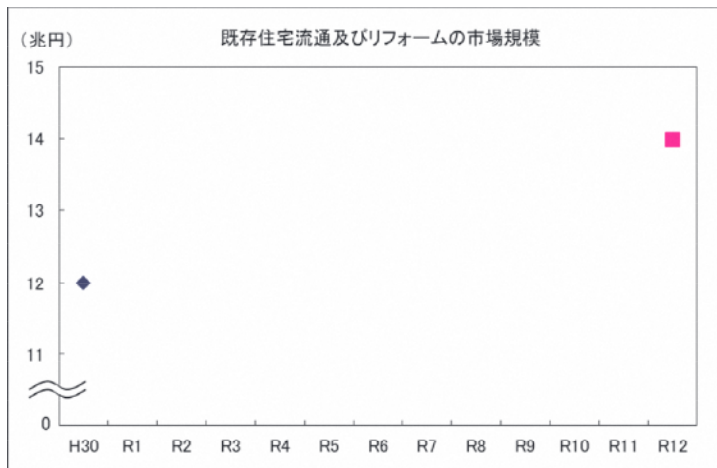
担当部局名	住宅局	作成責任者名	住宅企画官 須藤 明彦	政策評価実施時期	令和5年8月
-------	-----	--------	----------------	----------	--------

業績指標 6
既存住宅流通及びリフォームの市場規模 *

評価	
N	目標値：14兆円（令和12年） 実績値：— 初期値：12兆円（平成30年）

（指標の定義）
 <既存住宅流通の市場規模>
 ・既存住宅流通の市場規模＝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）】
 <リフォームの市場規模>
 ・リフォームの市場規模＝① 10㎡以上の増改築工事＋② 10㎡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）
 <既存住宅流通の市場規模>
 ・脱炭素社会に向けた住宅循環システムを構築し、ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えが可能となる社会を実現するためには、既存住宅流通の活性化が重要な課題である。
 ・平成29年6月に閣議決定された「未来投資戦略2017」において、既存住宅・リフォーム市場規模を、2010年（平成22年）から2025年（令和7年）までに10兆円から20兆円へと倍増する目標が掲げられているが、2018年（平成30年）の実績では既存住宅流通の市場規模は4.5兆円にとどまっており長期的には倍増を目指すのが現実的な目標として令和12年に6兆円とする。
 ・インスペクション、住宅瑕疵保険、住宅性能表示等の活用、買取再販で扱われる住宅の取得に係る税制特例、価格査定マニュアルの普及・定着等の諸政策を展開することにより、既存住宅流通の市場規模が6兆円になるものと見込む。
 <リフォームの市場規模>
 ・住宅ストックの状況は、総世帯（約5,250万世帯）に対し住宅ストック数（約6,060万戸）で約16%多い。一方で「耐震性のない住宅」は全国で約900万戸、「バリアフリー・省エネをいずれも満たさない」住宅が約2,200万戸存在することから、リフォーム市場の活性化による既存住宅の質の維持・向上が求められるところ。
 ・リフォーム市場の活性化を通じて循環型社会の形成を目指すため、これまでの実績の推移に加え各種支援制度の充実等により性能向上リフォーム（耐震・省エネ・バリアフリー）、新たな日常に対応するリフォーム等の市場規模拡大を政策で後押しし、令和12年のリフォーム市場規模が8兆円になるものと見込む。
 ・以上より、令和12年の目標値を14兆円に設定。
（外部要因）
 地価・住宅価格の動向、市場の金利動向、資金調達可能額の動向等
（他の関係主体）
 住宅建設業者・リフォーム業者等
（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）（令和3年3月19日）
 未来投資戦略2017（平成29年6月9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】

過去の実績値	(年度)			
H30	R1	R2	R3	R4
12兆円				



主な事務事業等の概要

< 既存住宅流通の市場規模 >

○ 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、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、点検結果の情報が住宅履歴情報として蓄積され、活用される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 2.3 億円（令和 3 年度）、同左 約 2.04 億円（令和 4 年度）

○ 「安心 R 住宅」制度の普及

「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「安心 R 住宅」制度の普及促進。

○ 住宅ストック維持・向上促進事業

良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境を整備する取組に対し支援を行う制度。

予算額：6.41 億円（令和 3 年度）、5.53 億円（令和 4 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 3 年度）、200 億円の内数（令和 4 年度）

< リフォームの市場規模 >

○ 住宅・建築物安全ストック形成事業、地域防災拠点建築物整備緊急促進事業

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 6,311億円の内数（令和3年度）

5,817億円の内数（令和4年度）

防災・安全交付金 8,540億円の内数（令和3年度）

8,156億円の内数（令和4年度）

地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 140億円（令和3年度）

130億円（令和4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CO₂化等を推進するため、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を行う制度。

予算額：環境・ストック活用推進事業 74.9億円の内数（令和3年度）

66.3億円の内数（令和4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3年度）、200億円の内数（令和4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、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、点検結果等の情報が住宅履歴情報として蓄積され、活用される仕組みの普及を推進。

○ 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

良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境を整備する取組に対し支援を行う。

予算額：6.41億円（令和3年度）、5.53億円（令和4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、耐震改修工事等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。

○ 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等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。

【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

一定の要件を満たした耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、同居対応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の特別控除及び固定資産税の減税措置を適用。

※同居対応改修については所得税の特別控除のみ

○ 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、10 年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合（0.7%）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）

－（指標の出典が 5 年に一度の統計調査のため初期値以降の実績値が無く判断が出来ない。）

（事務事業等の実施状況）

<既存住宅流通の市場規模>

○ 建物状況調査（インスペクション）の普及

改正宅地建物取引業法にて、媒介契約書に建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあつせんの有無に関する事項の記載を定めた。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 23,000 人（令和 5 年 4 月 1 日時点）。

○ 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、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報が住宅履歴情報として蓄積され、活用される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 4 年度までの累計提供件数：約 48 万件）。

○ 「安心 R 住宅」制度の普及

「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 年度末時点で累計 5,144 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 3 年度は 14 団体、令和 4 年度は 12 団体を支援。

○ 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 3 年度申込実績：宅建業者販売タイプ 27,110 戸、個人間売買タイプ 3,548 戸、令和 4 年度申込実績：宅建業者販売タイプ 20,411 戸、個人間売買タイプ 2,415 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。（令和 2 年度適用実績：不動産取得税（建物）6,287 件、不動産取得税（土地）4,229 件、登録免許税 1,058 件、令和 3 年度適用実績：不動産取得税（建物）6,747 件、不動産取得税（土地）5,030 件、登録免許税 1,085 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（令和 3 年度実績：16,296 件）。住宅金融支援機構のフラット 35 S 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（令

和3年度実績：20,642件)。

○ 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3年度予算では6,370戸に支援を実施、令和4年度予算では5,295戸の交付申請を受け付けた。

<リフォームの市場規模>

○ 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、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にて、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・緊急的に支援する地域防災拠点建築物整備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3年度予算では6,370戸に支援を実施、令和4年度予算では5,295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、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報が住宅履歴情報として蓄積され、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4年度末時点で12団体を登録）

○ 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3年度登録団体：0団体、令和4年度登録団体：0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3年度申込実績：リフォーム瑕疵保険4,728戸、大規模修繕瑕疵保険1,409棟、令和4年度申込実績：リフォーム瑕疵保険4,847戸、大規模修繕瑕疵保険1,522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3年度は14団体、令和4年度は12団体を支援。

○ 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23,000人（令和5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（令和3年度実績：23件）。

○ 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、耐震改修工事等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（令和3年度実績：31件）。

○ 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（令和3年度実績：291件）。

○ 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（令和3年度実績：632件）。

○ 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等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。

【税制上の特例】

○ 住宅リフォームに関する税制上の特例措置

一定の要件を満たした耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、同居対応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の特別控除及び固定資産税の減税措置を実施。

※同居対応改修については所得税の特別控除のみ

○ 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。（令和2年度適用実績：不動産取得税（建物）6,287件、不動産取得税（土地）4,229件、登録免許税1,058件、令和3年度適用実績：不動産取得税（建物）6,747件、不動産取得税（土地）5,030件、登録免許税1,085件）

○ 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実施。

○ 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、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合（0.7%）を所得税額（一部、翌年度の住民税額）から控除する措置を実施。

課題の特定と今後の取組みの方向性

実績値が把握出来ておらず、目標の達成状況について判断できないため、Nと評価した。

今後も、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組み、両市場の拡大を図る。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局住宅企画官（住宅企画官 須藤 明彦）

関係課：住宅局住宅経済・法制課（課長 神谷 将広）

住宅局建築指導課（課長 今村 敬）

住宅局市街地建築課市街地住宅整備室（室長 勝又 賢人）

住宅局安心居住推進課（課長 津曲 共和）

住宅局住宅経済・法制課住宅金融室（室長 榎本 考暁）

住宅局住宅生産課（課長 山下 英和）

住宅局参事官（建築企画担当）（参事官 前田 亮）

住宅局参事官（住宅瑕疵担保対策担当）（参事官 二俣 芳美）

不動産・建設経済局不動産業課（課長 川合 紀子）

不動産・建設経済局不動産市場整備課（課長 二井 俊充）

不動産・建設経済局地価調査課（課長 小玉 典彦）

業績指標 1 1

高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合

評 価

N	目標値：25%（令和12年度） 実績値：－ 初期値：17%（平成30年度）
---	---------------------------------------------

（指標の定義）

高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 = A/B

A = 65歳以上の者が居住する住宅のうち一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅戸数

※1 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がされていること。

※2 一定の断熱化：二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓が、すべての窓又は一部の窓にあること

B = 65歳以上の者が居住する住宅の総戸数

（出典）「住宅・土地統計調査」（総務省）に基づく国土交通省独自集計

（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）における高齢者の居住する住宅におけるバリアフリー性能のみを対象とした指標から、「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」（平成31年国土交通省）等を踏まえ、家屋内の温熱環境の改善を含めた指標に改定。
- ・高齢者が自立して暮らし続けられる住まいの実現にあたり、家庭内における不意の事故や家屋内温度差の低減によるヒートショックの発生抑制等を図る。
- ・なお、断熱性能の向上に合わせて、「浴室暖房乾燥機の使用率」を追加し、合わせて良好な温熱環境の実現を目指す。
- ・目標年度は「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）の計画年度（令和3年度～令和12年度）に合わせて設定。

（外部要因）

新築住宅着工数、リフォーム件数等

（他の関係主体）

（重要政策）

【施政方針】

なし

【閣議決定】

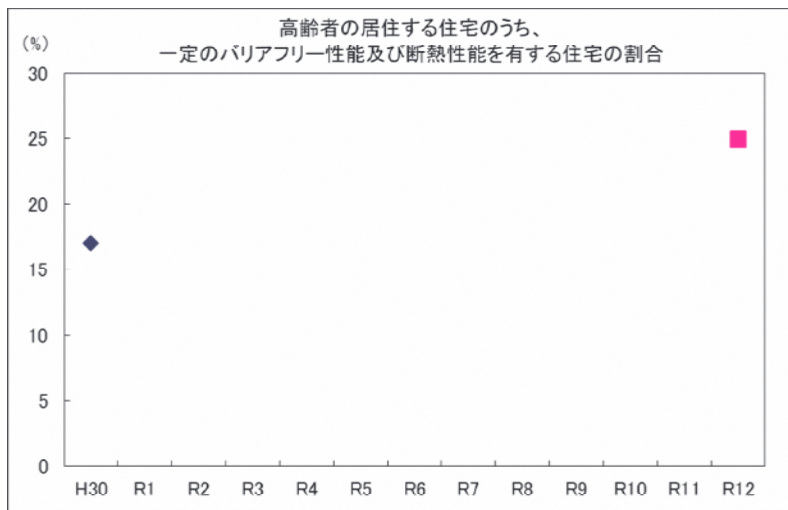
住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）

【閣決（重点）】

なし

【その他】

過去の実績値				(年度)
H30	R1	R2	R3	R4
17%	－	－	－	－



主な事務事業等の概要

<バリアフリー性能>

○ バリアフリー化された公的賃貸住宅の供給

新規に整備する公営住宅等について、バリアフリー対応構造を標準仕様として供給するとともに、既存の公営住宅等についてもバリアフリー改修を促進する。

○ 住宅金融支援機構による融資

証券化支援事業の枠組みを利用したフラット35Sにより、バリアフリー等の性能に優れた住宅の取得を金利の引下げにより支援。

満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリーリフォーム等を行う際、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バリアフリーリフォーム等の融資を実施。

○ 一定の要件を満たしたバリアフリー改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を実施。

○ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

サービス付き高齢者向け住宅供給促進のため、建設及びバリアフリー化や省エネ性能の向上等の改修費に対して、国が民間事業者等に直接補助を実施するとともに、固定資産税の減額及び不動産取得税の軽減措置を講じる。

○ 住宅金融支援機構により、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等に必要な資金に対する融資を実施。

○ 省エネ性能の高い住宅の取得や改修及びバリアフリー改修について補助事業により支援し、促進する。

<断熱性能>

○ 一定の要件を満たした省エネ改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を実施。

○ 省エネ性能の高い住宅の取得や改修及びバリアフリー改修について補助事業により支援し、促進する。

○ 住宅金融支援機構による融資

満60歳以上の高齢者が自宅のヒートショック対策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ヒートショック対策リフォームの融資を実施。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

- － (指標の出典が5年に一度の統計調査であり、初期値以降の実績値が無いため判断できない。)

(事務事業等の実施状況)

<バリアフリー性能>

○ バリアフリー化された公的賃貸住宅の供給

バリアフリー対応の公営住宅等の供給を促進した。(令和2年度新規整備戸数実績：10,349戸)。

既存の公営住宅等のバリアフリー化を促進した。(令和2年度バリアフリー化の図られたストック戸数：1,193,230戸)

社会資本整備総合交付金の活用等による、地域優良賃貸住宅等の良質な賃貸住宅の供給等を促進した。(令和2年度整備戸数実績：517戸)

○ 住宅金融支援機構による融資

フラット35Sにより、バリアフリー等の性能に優れた住宅の取得を金利の引下げにより支援した(令和3年度実績：12,917件)。

満60歳以上の高齢者が自宅のバリアフリーリフォーム等を行う際、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バリアフリーリフォーム等の融資を実施した(令和3年度実績：25件)。

○ 一定の要件を満たしたバリアフリー改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を実施。

○ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢

者向け住宅」の供給促進をした。

(令和4年度末登録実績：総登録件数8,207件、総登録戸数282,426戸)

○ 住宅金融支援機構により、サービス付き高齢者向け賃貸住宅の建設等に必要な資金に対する融資を実施(令和3年度実績：29件)。

○ 省エネ性能の高い住宅の取得や改修及びバリアフリー改修について補助事業により支援し、促進した。

(令和3年度活用可能な補助実績：新築21.6万戸、改修14.2万戸(バリアフリー改修を含む)、令和4年度活用可能な補助実績：新築1.2万戸、改修18.8万戸(バリアフリー改修を含む))

<断熱性能>

○ 一定の要件を満たした省エネ改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を実施。

○ 省エネ性能の高い住宅の取得や改修及びバリアフリー改修について補助事業により支援し、促進した。

(令和3年度活用可能な補助実績：新築21.6万戸、改修14.2万戸(バリアフリー改修を含む)、令和4年度活用可能な補助実績：新築1.2万戸、改修18.8万戸(バリアフリー改修を含む))

○ 住宅金融支援機構による融資

満60歳以上の高齢者が自宅のヒートショック対策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ヒートショック対策リフォームの融資を実施した(令和3年度実績：2件)。

課題の特定と今後の取組みの方向性

実績値が把握出来ておらず、目標の達成状況について判断できないため、Nと評価した。

今後も、住宅のバリアフリー性能及び断熱性能の高い住宅の供給やリフォーム等の推進を強化する。

担当課等(担当課長名等)

担当課：住宅局住宅企画官(住宅企画官 須藤 明彦)

関係課：住宅局住宅経済・法制課住宅金融室(室長 榎本 考暁)

住宅局住宅総合整備課(課長 豊嶋 太郎)

住宅局安心居住推進課(課長 津曲 共和)

住宅局住宅生産課(課長 山下 英和)

業績指標 2 3
省エネ基準に適合する住宅ストックの割合

評 価	
A	目標値：30%（令和12年度） 実績値：集計中（令和3年度） 14%（令和2年度） 初期値：6%（平成25年度）

（指標の定義）
 ◆指標 = $B / A \times 100$
 A 当該年度における住宅ストック戸数
 B 当該年度における省エネ基準に適合する住宅ストック戸数

（目標設定の考え方・根拠）
 ・地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）の対策評価指標において、令和12年度までに省エネ基準を充たす住宅ストックの割合を30%まで引き上げることが位置づけられている
 ・所管行政庁への届出の結果、住宅を建設している事業者へのアンケート調査による推計

（外部要因）
 該当なし

（他の関係主体）
 建築主等（事業主体等）

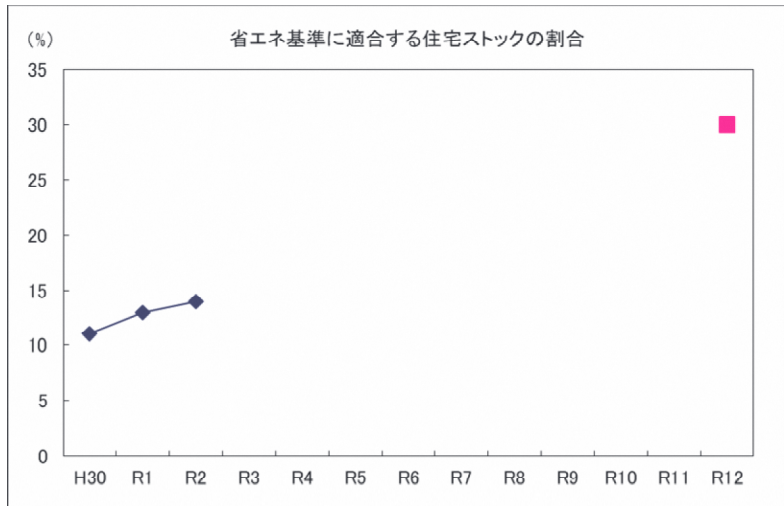
（重要政策）
【施政方針】

【閣議決定】
 ・地球温暖化対策計画（令和3年10月22日）

【閣決（重点）】
 社会資本整備重点計画（令和3年5月28日）「第3章に記載あり」

【その他】

過去の実績値					（年度）
H30	R1	R2	R3	R4	
11%	13%	14%	集計中	集計中	



主な事務事業等の概要

【法律】
 ○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
 マンション等に係る届出義務・戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務等の規制措置、性能向上計画認定や認定表示制度等の誘導措置。

改正建築物省エネ法（令和4年法律第69号）による原則全ての新築住宅への省エネ基準適合の義務付け、建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示制度の強化、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設、住宅トップランナー制度の拡充等。

○都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）

省エネ性能の高い低炭素建築物の認定制度の普及促進。

【補助】

○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CO₂化を推進するため、省エネ・省CO₂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 74.94億円の内数（令和3年度）

66.29億円の内数（令和4年度）

○地域型住宅グリーン化事業

中小工務店による省エネルギー性能の高い住宅の整備に対して支援を行う制度。

予算額：地域型住宅グリーン化事業 214.35億円の内数（令和3年度）

地域型住宅グリーン化事業 30億円（令和3年度補正）

住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 200億円の内数（令和4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：長期優良住宅化リフォーム推進事業 45億円（令和3年度）

住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 200億円の内数（令和4年度）

○住宅エコリフォーム推進事業

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅ストックの省エネ化を推進するため、住宅をZEHレベルの高い省エネ性能へ改修する取組に対して、期限を区切って国が直接支援を行う制度。

予算額：住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 200億円の内数（令和4年度）

○グリーン住宅ポイント制度

住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、高い省エネ性能を有する住宅の取得者等に対して「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行する制度。

予算額：環境対応等住宅需要喚起対策事業 1,094億円（令和2年度3次補正）

○こどもみらい住宅支援事業

子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図るため、子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助する制度。

予算額：こどもみらい住宅支援事業 542億円（令和3年度補正）

こどもみらい住宅支援事業 600億円（令和4年度予備費等）

【税制】

○認定を受けた低炭素建築物に対する税制上の特例措置

一定の認定低炭素住宅の新築又は取得を行った場合、所得税の特別控除・登録免許税の軽減措置を適用。

○住宅リフォームに関する税制上の特例措置

一定の要件を満たした省エネ改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を適用。

【融資】

○住宅金融支援機構のフラット35Sによる省エネルギー性に優れた住宅の取得支援

証券化支援事業の枠組みを利用したフラット35Sにより、省エネ措置等を講じた住宅の取得を、金利の引下げにより支援。

【その他】

○省エネ住宅の整備に向けた体制整備

設計・施工方法、評価方法等の習熟、消費者への積極的周知・普及啓発に対する支援を実施。

予算額：カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の体制整備事業 7.09億円の内数（令和4年度）

○住宅性能表示制度の普及促進

○総合的な環境性能評価手法（CASBEE）の開発・普及

○建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の普及促進

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

省エネ基準を充たす住宅ストックの割合は令和2年度14%となっており、過去の実績値によるトレンドを延長しても、目標年度に目標値は達成できないことになるが、令和4年に公布された改正建築物省エネ法に基づく措置や補助事業の効果発現により、今後は目標達成に向けて概ね順調に推移するものと考えられる。

（事務事業等の実施状況）

【法律】

○建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

・平成27年7月に建築物省エネ法を公布、平成28年4月より性能向上計画認定等の誘導措置を施行、平成29年4月より大規模建築物の省エネ基準適合義務等の規制措置を施行。

※エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく届出制度等は、平成29年3月末をもって廃止。

・令和元年5月に改正建築物省エネ法を公布、令和元年11月よりマンション等に係る届出義務制度の監督体制の強化、注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加を施行、令和3年4月より戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設等を施行。

・令和4年6月に改正建築物省エネ法を公布、令和5年4月に分譲マンションの住宅トップランナー制度の対象への追加を施行。

【補助】

○サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）

住宅に係るプロジェクトの実績 応募52件、採択51件（令和3年度）

応募5件、採択3件（令和4年度）

○地域型住宅グリーン化事業

実績 10,724戸（令和3年度）

11,166戸（令和4年度）

○長期優良住宅化リフォーム推進事業

交付決定 6,370戸（令和3年度）

交付受付 5,295戸（令和4年度）

○住宅エコリフォーム推進事業

交付決定 51戸（令和4年度）

○グリーン住宅ポイント制度（令和3年度末時点）のポイント発行

新築 196,140戸

リフォーム 135,240戸

賃貸 8,666戸

○こどもみらい住宅支援事業（令和4年度末時点）の交付決定

新築 109,432戸

リフォーム 182,851戸

【税制】

○認定を受けた低炭素建築物に対する税制上の特例措置

一定の認定低炭素住宅の新築又は取得を行った場合、所得税の特別控除・登録免許税の軽減措置を実施。

○住宅リフォームに関する税制上の特例措置

一定の要件を満たした省エネ改修工事を行った場合、所得税の特別控除・固定資産税の減額措置を実施。

【融資】

○住宅金融支援機構のフラット35Sによる省エネルギー性に優れた住宅の取得支援

フラット35S（省エネルギー性）の実績 22,032件（令和3年度）

【その他】

○住宅性能表示制度の普及促進

設計住宅性能評価書の交付実績 243,970件（令和3年度）、集計中（令和4年度）

○建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の普及促進

住宅の評価書交付実績（累積）

214,810件（令和3年度）

課題の特定と今後の取組みの方向性

令和2年度の実績値は14%となっており、令和4年に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（改正建築物省エネ法）」に基づく措置や補助事業の効果発現により、目標達成に向けて当該業績指標は概ね順調に推移するものと考えられることから、A評価とした。

省エネ性能の底上げのため、全ての新築住宅に対する省エネ基準適合の義務付けなどの措置を含んだ改正建築物省エネ法の施行に加え、引き続き、ZEH等の取組への支援、BELS等の評価・表示の普及等を通じた更なる省エネ性能の向上に努める。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局参事官（建築企画担当）（参事官 前田 亮）

関係課：住宅局住宅生産課（課長 山下 英和）

住宅局住宅生産課木造住宅振興室（室長 原田 佳道）

住宅局住宅経済・法制課住宅金融室（室長 榎本 考暁）

業績指標 35

①住宅 ②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率 *

評価	
① N	目標値：耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（令和12年） 実績値：約87%（平成30年） 初期値：約87%（平成30年）
② B	目標値：耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消（令和7年） 実績値：要緊急 約90%（要安全含む 約71%）（令和4年） 初期値：要緊急 約89%（要安全含む 約74%）（令和2年）

(指標の定義)

- ① 住宅の耐震化率
住宅の総戸数のうち、耐震性を有するもの（※1）の戸数（いずれも居住世帯のある住宅の戸数）の割合
- ② 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率
耐震診断義務付け対象建築物（※2）の総棟数のうち、耐震性を有するもの（※3）の棟数の割合
- ※1 新耐震基準（昭和56年6月1日施行の改正建築基準法施行令の耐震基準）で建築されたもの、新耐震基準施行以前に建築されたもののうち耐震改修済みのもの又は耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたもの。
- ※2 ・要緊急安全確認大規模建築物
平成27年12月31日時点で存在した不特定多数の者が利用する一定規模以上の建築物等で、法令により規定されたもの。
・要安全確認計画記載建築物
地方公共団体が指定する避難路の沿道建築物及び都道府県が指定する防災拠点建築物で、今後も対象自体が追加されるもの。
- ※3 新耐震基準施行以前に建築されたもののうち耐震改修済みのもの又は耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたもの。

(目標設定の考え方・根拠)

- ① 平成30年の耐震化率及び南海トラフ地震等の発生の切迫性を踏まえ、従来以上に所管行政庁等関係者の積極的な取り組みがなされることを求めるとともに、従来設定されていた目標（令和7年耐震性を有しない住宅のおおむね解消）を5年間スライドさせて設定。（住生活基本計画（令和3年3月閣議決定）等）
- ② 他の所管省庁において学校、病院等の施設について個別に耐震化率の目標の公表が進んできていることを踏まえ、特に耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象の建築物に重点化した上で、令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物の概ね解消を従来から引き続き目標として設定。（建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）等）
- ※「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」において目標設定を検討し、令和2年5月にとりまとめ（https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000137.html）

(外部要因)

- 住宅・建築物の耐震改修や老朽化した住宅・建築物の建替え・除却等のペースは経済状況等に影響される。

(他の関係主体)

地方公共団体、耐震改修支援センター等

(重要政策)

【施政方針】

- 第211回国会 施政方針演説（令和5年1月23日）「今年、関東大震災から百年の節目を迎えます。激甚化、頻発化する災害への対応も、先送りできない重要な課題です。五か年加速化対策の着実な推進に加え、中長期的、継続的、安定的に防災・減災、国土強靱化を進めるため、新たな国土強靱化基本計画を策定します。」

【閣議決定】

- 「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）において、令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することとされている。
- 「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」（令和2年12月11日閣議決定）の中長期目標において、令和7年までに耐震性の不足する耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することとされている。

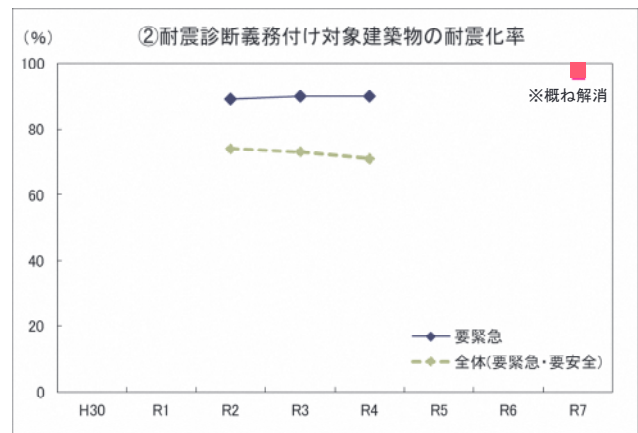
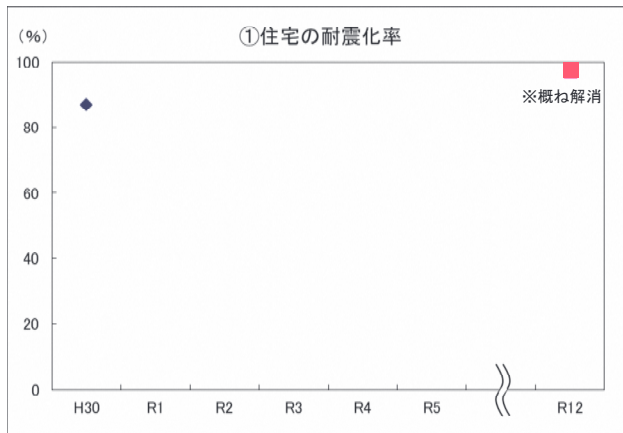
【閣決（重点）】

- 「社会資本整備重点計画」（令和3年5月28日）第3章に記載あり

【その他】

- 「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号、令和3年12月改正施行。）において、令和12年までに耐震性が不十分な住宅を、令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消するとの目標を掲げている。
- 「日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画」（令和4年9月30日中央防災会議決定）や「国土強靱化年次計画2022」（令和4年6月21日国土強靱化推進本部決定）においても、これらと同じ目標が掲げられている。

過去の実績値					(年度)
	H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4
①	約 8 7 %	—	—	—	—
②	—	—	要緊急：約 8 9 % (要安全含む： 約 7 4 %)	要緊急：約 9 0 % (要安全含む： 約 7 3 %)	要緊急：約 9 0 % (要安全含む： 約 7 1 %)



※要安全は地方公共団体が指定することで対象棟数が増加するため、耐震化率が前年度に比べて減少する場合もある。これに伴い、全体(要緊急・要安全)の耐震化率も減少する場合もある。

主な事務事業等の概要

①・②共通

- ・平成7年度より建築物の耐震化支援制度を創設し、継続的に住宅・建築物の耐震化に対する支援を行っている。
- ・平成21年度以降、住宅・建築物安全ストック形成事業により、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 6, 311億円の内数(令和3年度)
5, 817億円の内数(令和4年度)
防災・安全交付金 8, 540億円の内数(令和3年度)
8, 156億円の内数(令和4年度)

- ・平成25年11月に改正された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付け、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。

- ・平成25年度以降、地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(建築物耐震対策緊急促進事業)等により、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、重点的かつ緊急的な支援を実施している。

予算額：地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 140億円の内数(令和3年度)
地域防災拠点建築物整備緊急促進事業 130億円の内数(令和4年度)

①住宅の耐震化

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業において、住宅の補強設計等と耐震改修・建替えのパッケージ支援(国と地方で100万円の定額支援等)を講じている。
- ・住宅の耐震改修を行った場合、耐震改修に要した標準的な費用の10%相当額(25万円を限度)等を所得税額から控除するとともに、固定資産税の減額措置(1年間1/2減額、特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間)を講じている。
- ・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を貸し付ける措置を講じている。
- ・耐震性不足のマンションの耐震改修やマンション敷地売却の際の決議要件について、認定を受けた場合の緩和措置を講じている。

②建築物の耐震化

- ・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ついて、耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置(2年間1/2減額)を講じている。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

- ・住宅の耐震化については、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査結果をもとに実績値を推計しており、平成30年の初期値以降の実績値の推計がなく、また平成30年以降のトレンドを確認できないため、現時点において目標年(令和12年)に目標が達成可能か判断できない。耐震改修促進法等による耐震化に向けた取組の一層の強化や、地方公共団体における耐震化の取組(補助制度の整備・充実や積極的な普及啓発等)により、引き続き住宅の耐震化に向けた取組を実施する。
- ・耐震診断義務付け対象建築物の耐震化については、令和2年から令和4年の2年間で要緊急安全確認大規模建築物に関しては1ポイント上昇し(89%→90%)、直近2年間はコロナ禍の影響により耐震化の遅れが見られ

たものの、目標年（令和7年）に向けてある程度の目標達成の目的が立ちつつあると考えられる。また、要安全確認計画記載建築物のうち、防災拠点建築物については令和3年から令和4年の1年間で8ポイント上昇し（59%→67%）目標達成の目的は立ちつつあるものの、避難路沿道建築物については令和4年で36%であり達成が難しいものと考えられる。このため、耐震診断義務付け対象建築物全体では達成が難しいものと考えられる。耐震改修促進法による耐震化に向けた取組の一層の強化や、地方公共団体における耐震化の取組（補助制度の整備・充実等）により、引き続き建築物の耐震化に向けた取組を実施する。

（事務事業等の実施状況）

①・②共通

- ・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付け、建築物の耐震性に係る表示制度の創設等、耐震改修促進法の円滑な運用を図っている。
- ・平成25年度予算において、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、耐震対策緊急促進事業を創設し、国が重点的・緊急的に支援している。（令和3年度以降は地域防災拠点建築物整備緊急促進事業（建築物耐震対策緊急促進事業）として実施）

①住宅の耐震化

- ・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年度予算において、耐震化に向けた積極的な取組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。
- ・平成25年度税制改正において、耐震改修を行った住宅に対する所得税の特別控除措置の延長・拡充を行うとともに、固定資産税については、地方公共団体が指定する特に重要な避難路沿道にある住宅は一般住宅より減額期間を延長する措置を講じている。また、令和4年度税制改正において、耐震改修を行った住宅に対する所得税の特別控除措置を令和5年12月までに延長するとともに、固定資産税の減額措置を令和5年度末まで延長している。
- ・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行っている。
- ・平成26年12月に改正したマンション建替円滑化法において、耐震性の不足する要除却認定マンションを対象としたマンション敷地売却事業制度等を創設し、平成26年度税制改正において同事業に係る税制特例措置等（所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税、事業税、事業所税、住民税及び消費税の軽減、控除又は非課税措置）を創設するとともに、平成26年度から専門家による相談体制の整備のための予算上の措置を講じている。
- ・令和2年に改正したマンション建替円滑化法により、耐震性不足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を創設し、令和2年度及び令和3年度税制改正において同事業に係る税制特例措置等（所得税、法人税、登録免許税、事業税、事業所税、住民税及び消費税の控除又は非課税化）を創設している。

②建築物の耐震化

- ・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ついて、耐震改修を行った場合の固定資産税の減額措置（2年間1/2減額）を講じている。令和5年度税制改正において、固定資産税の減額措置を令和8年3月末まで延長している。

課題の特定と今後の取組の方向性

- ・住宅の耐震化については、平成30年の初期値以降の実績値の推計がなく、また平成30年以降のトレンドを確認できないため、現時点において目標年（令和12年）に目標が達成可能か判断できないことからNと評価した。今後も、耐震改修促進法等による耐震化に向けた取組の一層の強化や、地方公共団体における耐震化の取組（補助制度の整備・充実や積極的な普及啓発等）により、引き続き住宅の耐震化に向けた取組を実施する。
- ・耐震診断義務付け対象建築物の耐震化については、要緊急安全確認大規模建築物に関しては目標年（令和7年）に向けてある程度の目標達成の目的が立ちつつあり、要安全確認計画記載建築物のうち防災拠点建築物については目標達成の目的は立ちつつあるものの、耐震診断義務付け対象建築物全体では達成が難しいものと考えられることからBと評価した。今後については、耐震改修促進法による耐震化に向けた取組の一層の強化や、地方公共団体における耐震化の取組（補助制度の整備・充実等）により令和7年の目標達成に向け、引き続き建築物の耐震化に向けた取組を実施する。

具体的には、

- ・地方ブロックごとの地方公共団体との会議を通じ、基本方針の改正内容や耐震化の進捗状況、支援制度などの周知を行い、各地方公共団体の取組に関し情報共有・意見交換を行うことで、耐震改修促進法の円滑な運用を図る。
- ・耐震診断・耐震改修の促進を図るためには、地方公共団体の補助制度による支援が重要である。特に、耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた建築物の耐震化に際し、所有者の負担を軽減するためには、地方公共団体における補助制度の整備・充実が必要であり、地方公共団体に対し引き続き補助制度の整備・充実を要請していく。

担当課等（担当課長名等）

担当課：住宅局建築指導課（課長 今村 敬）
 関係課：住宅局市街地建築課市街地住宅整備室（室長 勝又 賢人）
 住宅局住宅生産課（課長 山下 英和）
 住宅局住宅経済・法制課住宅金融室（室長 榎本 考暁）
 住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）（参事官 下村 哲也）