

令和元年度

良質な住宅・建築物の
取得・改修に関する支援制度等説明会

目次

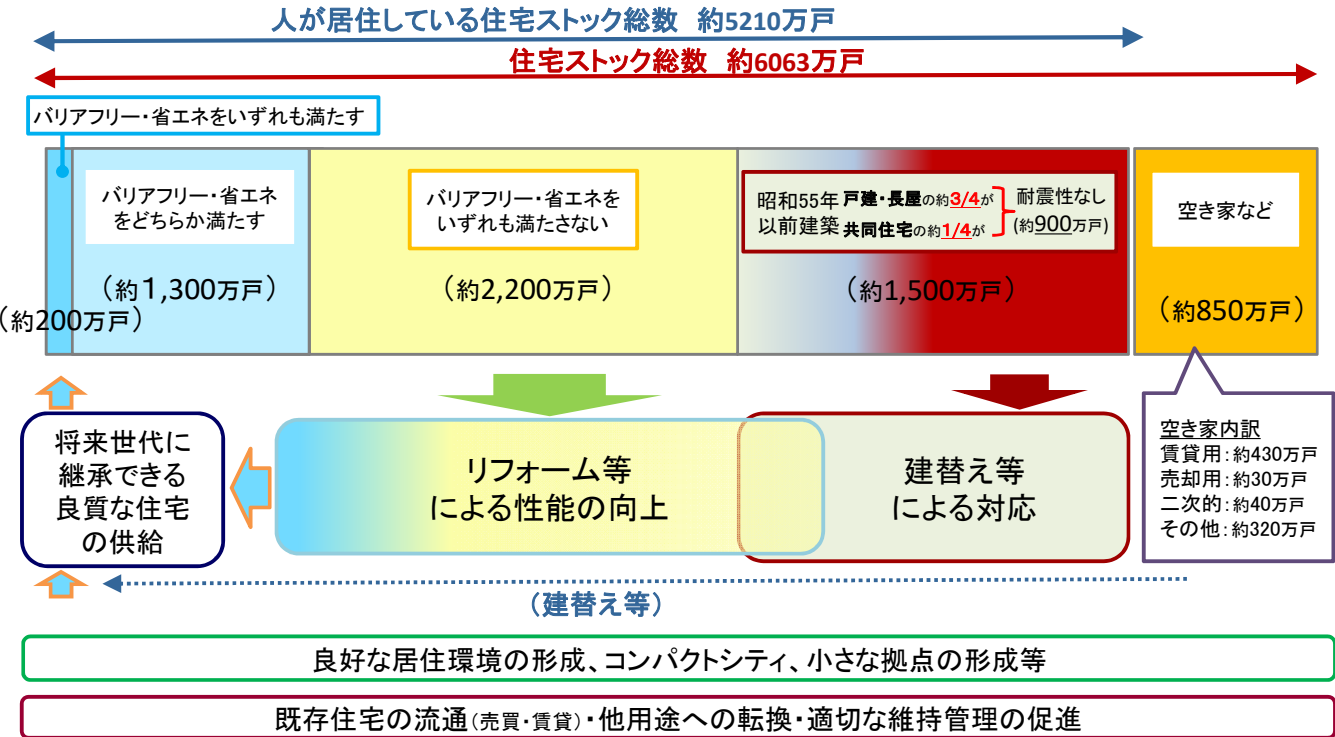
1. 住宅生産行政の取組と方向性	P. 1
2. 良質な住宅ストックによる新たな循環システムの構築	P. 1 2
(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み	P. 1 3
(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み	P. 2 6
(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業	P. 4 8
(4) マンションストック長寿命化等モデル事業	P. 7 2
3. 住宅・建築物の省エネ化の推進	P. 7 7
(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	P. 7 8
(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み	P. 8 5
4. 木造住宅・建築物の振興	P. 9 8
(1) 良質な木造住宅・建築物の供給促進に向けた取組み	P. 9 9
(2) 木造住宅・建築物の施工技術体制の強化や 施工技術力の向上を図る取組み	P. 1 1 2
(3) 合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み	P. 1 2 2
5. その他	P. 1 2 4

※ 本資料のうち、令和2年度事業に関する内容については、現時点での予定であり、今後変更になる可能性があります。

1. 住宅生産行政の取組と方向性

住宅ストックの姿（耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎）

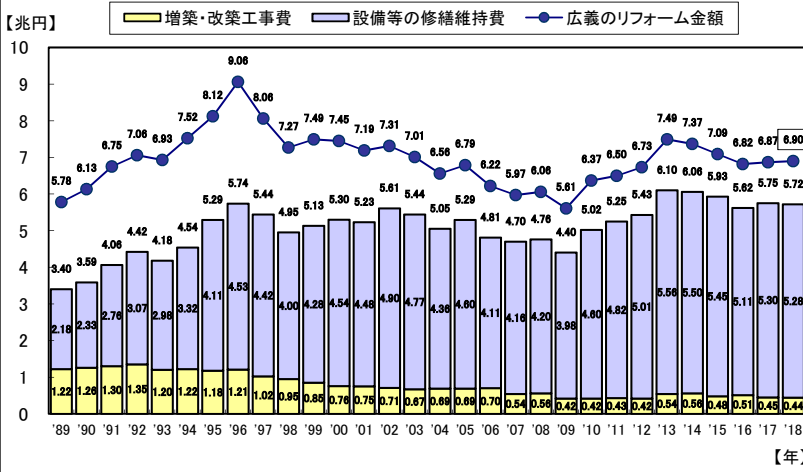
- 住宅ストックについて、耐震性・バリアフリー・断熱性の対応状況毎のストック数推計を実施した結果、居住している住宅ストックのうち、耐震性のない住宅は全国で約900万戸。
- 耐震改修だけでなく、耐震性能を向上させるための建替えも重要。



住宅リフォーム市場の推移と国際比較

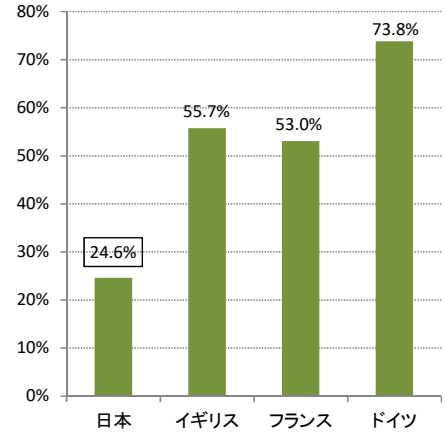
- 住宅リフォーム市場規模は約6.9兆円（平成30年）と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は24.6%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模（推計）の推移】



出典：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計
 <注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない
 <注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

【住宅投資に占めるリフォーム投資の割合の国際比較】

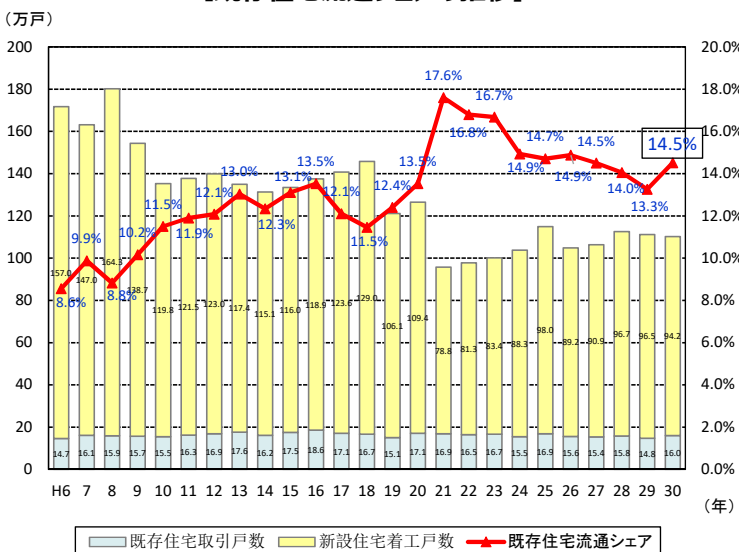


出典：日本(H29・2017年)：国民経済計算(内閣府)及び(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 イギリス・フランス・ドイツ(H24・2012年)：ユーロコンストラクト資料
 <注>住宅投資は、新設住宅投資とリフォーム投資の合計額

既存住宅流通量の推移と国際比較

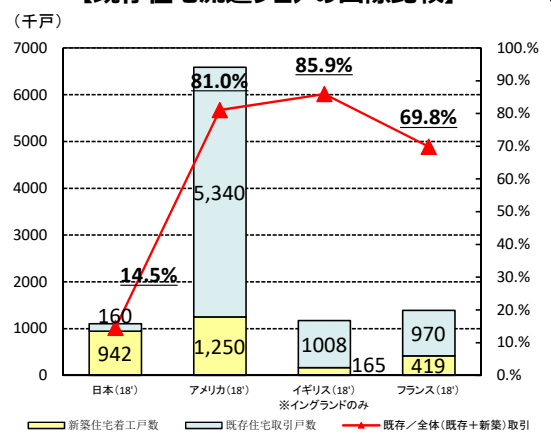
- 全住宅流通量（既存流通＋新築着工）に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%（平成30年）にとどまっている。
- 欧米諸国と比べると1/6～1/5程度と低い水準にある。

【既存住宅流通シェアの推移】



出典：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)
 (注)平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1～9月分を通常年に換算したもの。

【既存住宅流通シェアの国際比較】

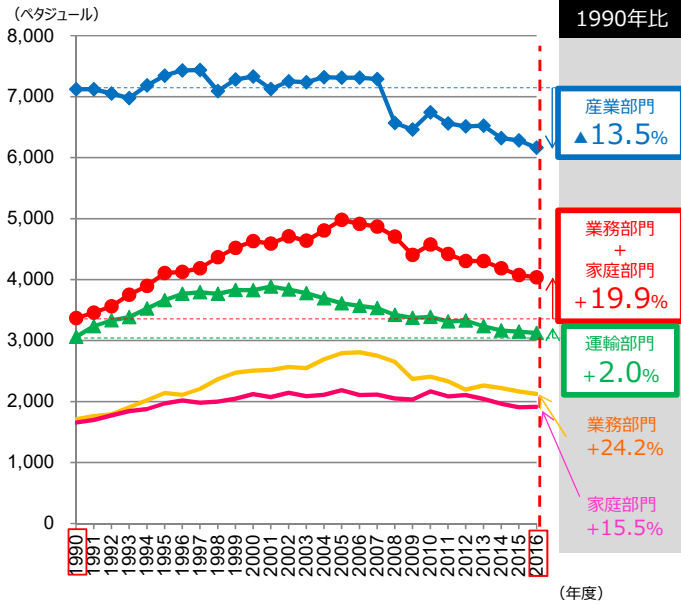


(資料)日本：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成30年計)」
 アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」、National Association of REALTORS「Existing Home Sales」
 イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」、HM Revenue & Customs「UK Property Transactions Statistics」
 フランス：Institut national de la statistique et des études économiques (英語ページ)「Number of started dwellings」、Conseil général de l'environnement et du développement (英語ページ)「House Prices in France : Property Price Index, French Real Estate Market Trends in the Long Run」
 注)イギリス：既存住宅取引戸数については、四半期ごとの取引額4万ポンド以上の取引戸数を暦年ベースで合計したもの。

建築物に係るエネルギー消費の推移

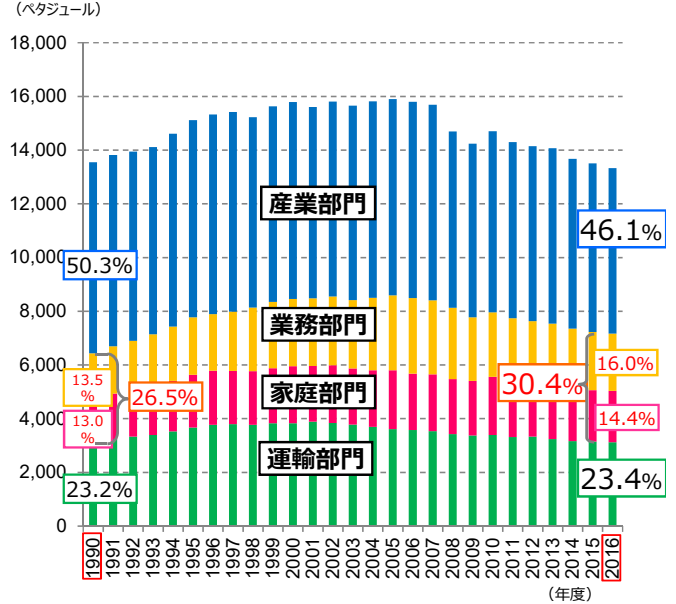
- 他部門（産業・運輸）が減少・微増する中、**業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し**（90年比で19.9%増（左図））、現在では**全エネルギー消費量の約3割（30.4%）**（右図）を占めている。
- **建築物における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。**

【最終エネルギー消費の推移】



出典:平成28年度エネルギー需給実績（確報）（資源エネルギー庁）

【シェアの推移】



出典:平成28年度エネルギー需給実績（確報）（資源エネルギー庁）

パリ協定を踏まえた地球温暖化対策

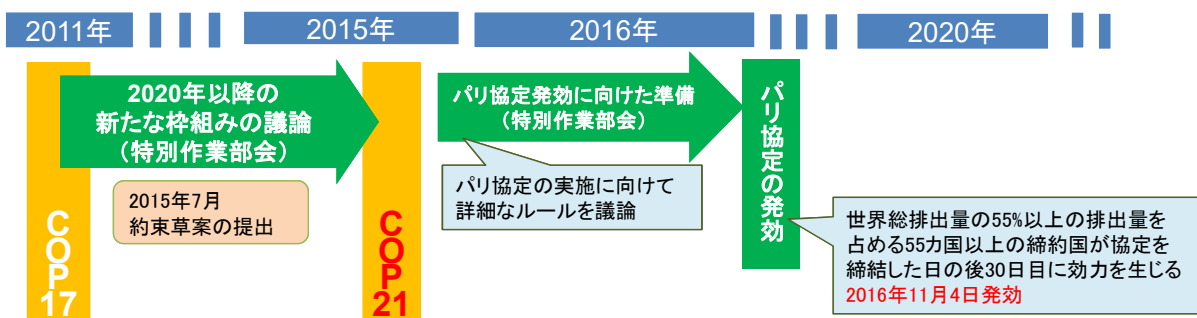
- 2015年7月、「日本の約束草案」を地球温暖化対策推進本部において決定、国連気候変動枠組条約事務局に提出。
2030年度に2013年度比26.0%減の水準
- 2015年12月、COP21（気候変動枠組条約 第21回締約国会議）において、全ての国が参加する2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組みとして、パリ協定を採択。
- パリ協定を踏まえ、「日本の約束草案」で示した中期目標（2030年度削減目標）の達成に向けて、地球温暖化対策計画を策定（2016年5月13日閣議決定）。

エネルギー起源CO2の各部門の排出量の目安

	2013年度実績	2030年度の排出量の目安	削減率
エネルギー起源CO2	1,235	927	▲25%
産業部門	429	401	▲7%
業務その他部門	279	168	▲40%
家庭部門	201	122	▲39%
運輸部門	225	163	▲28%
エネルギー転換部門	101	73	▲28%

※ 温室効果ガスには、上記エネルギー起源CO2のほかに、非エネルギー起源CO2、一酸化二窒素、メタン等があり、これらを含めた温室効果ガス全体の削減目標が▲26.0%

パリ協定採択までの経緯と今後のスケジュール



住生活基本計画における位置付け

目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築

- (1) 「住宅すごろく」(住宅購入でゴール)を超えて、適切な維持管理やリフォームの実施により、**価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れの創出**
- (2) **リフォーム投資の拡大と住み替え需要の喚起**により、多様な居住ニーズに対応するとともに、**人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出**

(基本的な施策)

- 資産としての価値を形成するための施策の総合的な実施
 - ・建物状況調査、住宅瑕疵保険等を活用した**品質確保、住宅性能表示、住宅履歴情報等**を活用した**消費者への情報提供の充実**、既存住宅の**価値向上を反映した評価方法**の普及・定着 等
- 長期優良住宅等の**良質で安全な新築住宅**の供給 等

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- (1) 耐震性を充たさない住宅(約900万戸)、省エネ性を充たさない住宅やバリアリ化されていない住宅等の**建替えやリフォーム**などにより、**安全で質の高い住宅ストックに更新**
- (2) 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える**老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上**を図る

(基本的な施策)

- 耐震性を充たさない住宅の建替え等による更新**
- リフォームによる**耐震性、耐久性等(長期優良化等)、省エネ性の向上と適切な維持管理の促進** 等

目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

- (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、**地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現** (以下、略)

(基本的な施策)

- 地域経済を支える地域材を用いた**良質な木造住宅の供給促進**やそれを担う**設計者や技能者の育成等**の生産体制整備
- 伝統的な技術を確実に承継し発展させるとともに、**CLT(直交集成板)等の部材・工法等の新たな技術開発を推進** 等

住生活基本計画(全国計画)の見直しについて

「住宅建設五箇年計画」(閣議決定)

住宅建設計画法(昭和41年法律第100号)に基づき、昭和41年度より8次にわたり策定され、5年ごとの公的住宅の建設戸数目標を位置付け。

社会経済情勢の著しい変化

住宅ストックの量の充足
少子高齢化、人口減少

「住生活基本計画」(閣議決定)

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。
(平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から
住生活の「質の向上」へ

「住生活基本計画」の見直し

住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し、変更を行うこととしている。次回の変更(令和3年3月めど)に向けて、社会資本整備審議会住宅地分科会で検討を行う。

○住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月18日閣議決定)(抄)

第4 施策の総合的かつ計画的な推進 (5) 政策評価の実施と計画の見直し

② 政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

○住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

第一条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

第十五条 (略)

3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。

4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、(略)社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かななければならない。

6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

住生活基本計画(全国計画)の見直しスケジュール

令和元年	9月12日	第47回住宅宅地分科会	・我が国の住生活をめぐる状況の変化等について
	10月29日	第48回住宅宅地分科会	・住生活基本計画に基づく主な施策の取組状況等について ・見直しにあたっての主な論点について
	11月29日	住宅宅地分科会勉強会(第1回)	・個別論点(ストックの視点)
	12月	第49回住宅宅地分科会	・個別論点(ストックの視点)
令和2年	1月	住宅宅地分科会勉強会(第2回)	・個別論点(居住者の視点)
	2月	第50回住宅宅地分科会	・個別論点(居住者の視点)
	3月	住宅宅地分科会勉強会(第3回) (第4回)	・個別論点(その他の視点)
	4月	第51回住宅宅地分科会	・個別論点(その他の視点)
	5月	第52回住宅宅地分科会	・中間とりまとめ(案)について
	6月	中間とりまとめ	
	8月	第53回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画(全国計画)の方向性について
	10月	第54回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画(全国計画)の骨子案について
	12月	第55回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画(全国計画)(案)について ＜パブリックコメント・都道府県意見聴取＞
令和3年	2月	第56回住宅宅地分科会	・新しい住生活基本計画(全国計画)(案)について
	3月	閣議決定	

9

見直しに当たっての主な論点について①

○現行の計画において示された3つの視点(①「居住者からの視点」、②「住宅ストックからの視点」、③「産業・地域からの視点」)をベースに、前回策定時(2016年3月)以降の社会情勢の変化等や、これまでの社会資本整備審議会住宅宅地分科会の議論も踏まえて、以下のような主な論点(案)を作成。

(1) 総論

- 前回策定時(2016年3月)と比べて、住生活を巡る状況の変化をどのように捉えるべきか。
- 現在の住宅市場は適切に機能しているか。改善が求められるものは何か。
- 国民はどのような住宅や住生活を望んでいるか。ニーズの変化や新しい動きは生じていないか。
- 国民のニーズに対応した住宅ストックが質・量ともに形成されているか。既存ストックや市場動向の状況を踏まえ、今後、世帯数の減少が見込まれる中、住宅市場や適正な住宅ストックの管理はどうあるべきか。
- 国土政策や土地政策、まちづくり、防災対策等、他の関連する政策分野との連携をどのように進めるべきか。また、「大都市と地方」、「市街地と郊外」といった環境の違いをどのように踏まえて、見直しの検討を進めるべきか。

(2) 居住者からの視点

- 子供を産み、育てやすい住まいの実現のため、各々のライフステージに応じて、子育て世帯のニーズや子供・母親の目線に立ってどのような住宅や住環境が求められるか。
- 単身世帯が増加する中、高齢者が地域に見守られ安心して健康に暮らせる住まいの実現のため、医療・福祉・介護との連携も含め、どのような取組が求められるか。
- 改正入管法の施行等に伴い在留外国人の更なる増加も見込まれる中、共生型社会の実現に向けて、他省の関連施策とも連携しつつ、外国人も含めた住宅確保要配慮者の居住ニーズに応じて入居後の見守り・生活支援をどのように確保していくか。また、賃貸人の抱える課題にどのように対応していくか。
- サブスクリプション型居住サービス、シェアリングエコノミーなど、これまでの「所有する」「貸りる」以外の新たな「住まう」形態をどのように考えるか。また、テレワークやサテライトオフィス、コワーキングスペース等を利用した新たな「働き方」をどのように住生活の向上に結びつけるか。地方創生の観点から、「関係人口」拡大を図る上で、二地域居住の推進をどう進めていくか。

10

見直しに当たっての主な論点について②

(3) ストックからの視点

- 「耐震」「省エネ」「バリアフリー」といった住宅が備えるべき性能の確保に向けて、持家・賃貸ともに今後どのような対策が求められるか。住まいの安全確保をはじめ、今日的に求められる住宅性能として、どのようなものが考えられるか。
- 住宅ストック全体に占める空き家の現状を踏まえ、その増加要因や地域的な特徴等をどう捉えるべきか。また、現在の空き家ストックの市場流通性や環境に配慮した住宅の適切な循環のあり方を踏まえつつ、今後、ビジネスとして家を「しまっていく」ことも重要となる中、どのような空き家対策(管理、活用、除却、発生抑制等)を講じるべきか。
- 新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換が遅れている中、その要因やこれまでの取組の成果、今後取り組むべき課題を分析し、どのような対策を講じていくべきか。
- マンションの老朽化、居住者の高齢化が見込まれる中、どのような目標を掲げてマンション管理の適正化や再生に取り組むべきか。

(4) 産業・新技術からの視点

- 生産年齢人口が減少し、将来的な住宅産業の担い手不足も見込まれる中、外国人材も含めた担い手の確保や、生産性向上にどのように取り組むべきか。
- 国内新築住宅市場の縮小も見据えながら、住宅産業の海外展開や住宅ストックビジネス(住宅の維持管理、リフォーム等)など住生活産業の成長をどのように促進するか。
- 情報化・デジタル化が一層進む中、消費者が安心して住宅を選択できるようにするためには、「どのような情報」を「どの段階」で「どう優先順位」をつけて提供することが求められるか。また、そうした情報が円滑に提供されるためには、どのような取組が必要となるか。
- AI・IoT、自動運転、ドローン、MaaS(Mobility as a Service)などの新技術の進展が、住宅や住宅地、住宅産業にどのような影響を与えると考えるか。また、これらを国民の住生活の向上につなげるためには、どのような新しい住生活関連サービスが求められるか。

(5) まちづくりからの視点

- コンパクトシティ、都市のスポンジ化対策等のまちづくり政策と住宅政策の連携について、どのように取り組むべきか。
- 地域全体の高齢化、生活利便性やコミュニティ機能の低下等により大量の空き家の発生も懸念される中、住宅と生活利便機能の集約化や新たな機能の提供など、郊外の住宅団地の再生に向けて、どのような対策を講じていくべきか。
- 近年の災害の激甚化・多頻度化を踏まえ、安全・安心で住み続けられるまちづくりや住まいづくりを進めていくためには、住宅政策や関連する他の政策分野において、どのような対応(平時/災害発生時、ハード面/ソフト面)が求められるか。

住宅地分科会の会議資料は、下記URLからご覧いただけます。
http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_jutakutakuchi01.html

2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

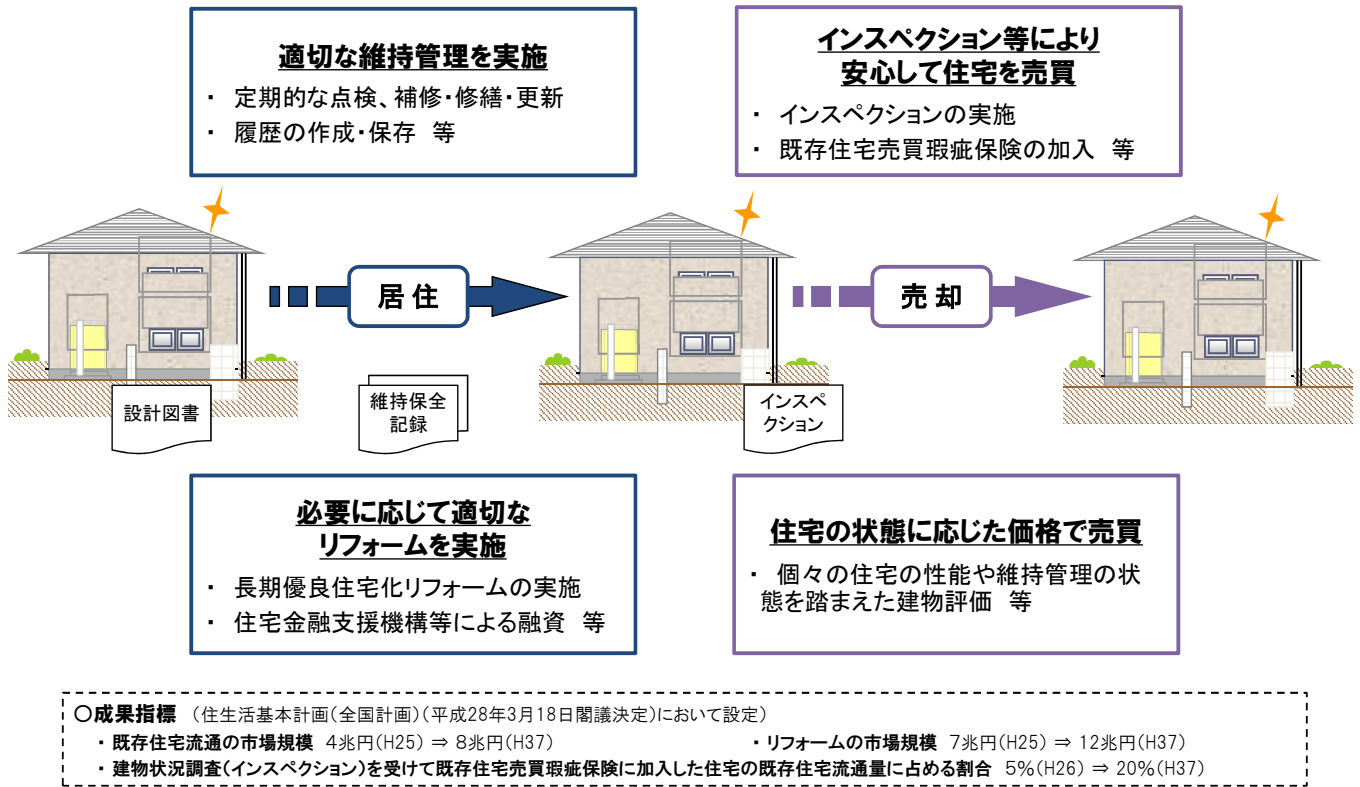
- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅履歴情報(いえかるて) ○長期優良住宅認定制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅履歴情報の活用促進
必要に応じて適切なリフォームを実施	<ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム事業者団体登録制度 ○リフォーム瑕疵保険 	<ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム履歴の活用促進 ○長期優良住宅化リフォームに対する補助 ○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置(所得税等) ○耐震改修に対する支援 ○省エネリフォームの支援 ○JHFによるリフォーム融資 ○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の特例措置(所得税等) ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等) ○買取再販事業者に対する融資へのJHFによる住宅融資保険の付保
インスペクション等により安心して住宅を売買	<ul style="list-style-type: none"> ○安心R住宅 ○既存住宅性能表示制度 ○インスペクションガイドライン ○宅建業法改正(H30.4月～) ○既存住宅売買瑕疵保険 	<ul style="list-style-type: none"> ○瑕疵保険・インスペクションの活用促進 ○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用 ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動産取得税等)(再掲) ○買取再販事業者に対する融資へのJHFによる住宅融資保険の付保(再掲)
住宅の状態に応じた価格で売買	<ul style="list-style-type: none"> ○建物評価手法の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストックの維持向上、評価、流通、金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みへの支援

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅認定制度

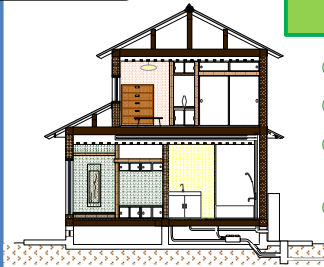
背景

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

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

- 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条件

- 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 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 (平成29年度税制改正による)

<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>

【新築】中小工務店等に対する補助
【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

【新築】累計実績 (H21.6~H31.3)

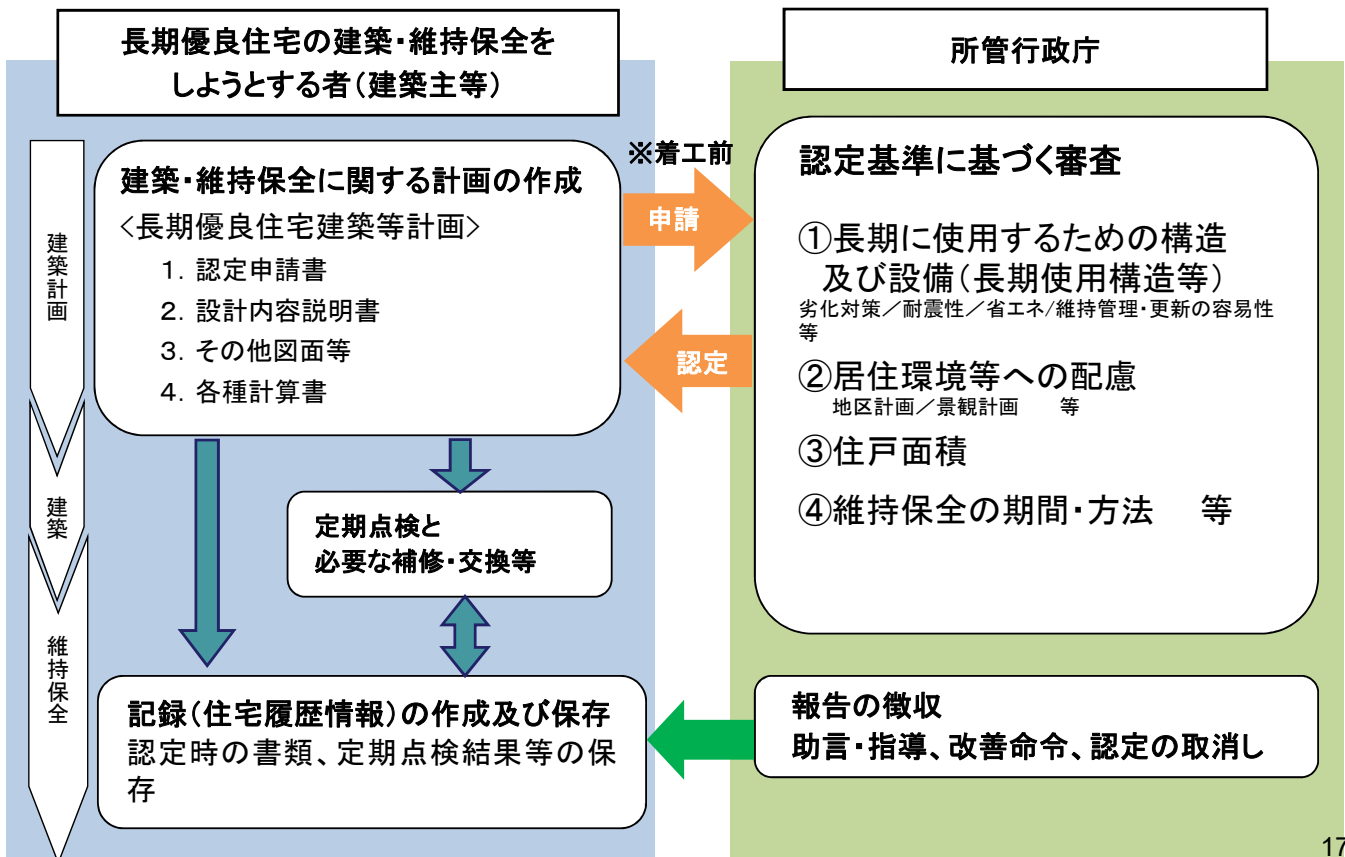
1,024,989戸 (一戸建て: 1,004,152戸、共同住宅等: 20,837戸)
※H30年度 … 109,386戸 (住宅着工全体の11.5%)
〔一戸建て: 108,800戸 (住宅着工全体の25.1%)
共同住宅等: 586戸 (住宅着工全体の0.1%)〕

【増改築】累計実績 (H28.4~H31.3)

738戸 (一戸建て: 693戸、共同住宅等: 45戸)

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅認定制度 (認定等の流れ)



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

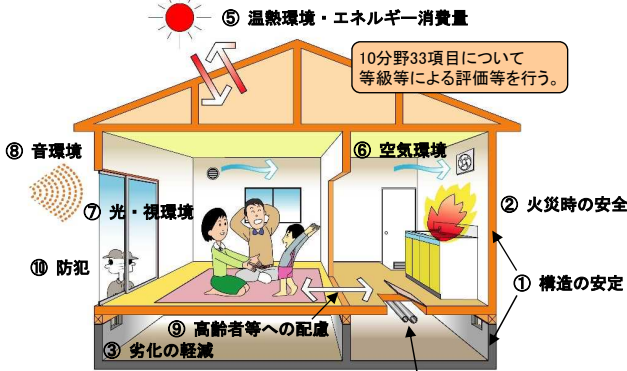
【参考】住宅性能表示制度の概要

長期優良住宅の認定基準では、住宅性能表示制度を引用している

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>

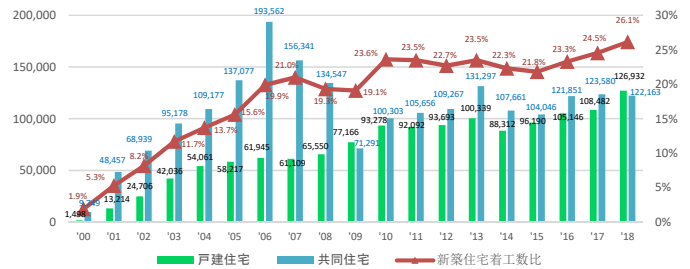


例「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

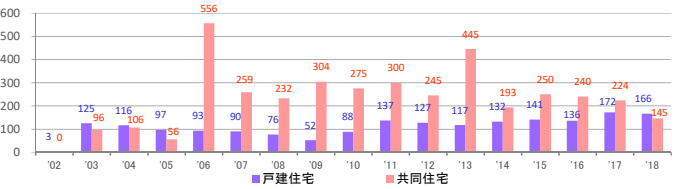
<住宅性能表示制度の実績(H12年度～H30年度)>

■ 新築住宅



・平成30年度の実績は約25万戸、新設住宅の約26%が住宅性能表示制度を利用※
※新築住宅は設計住宅性能評価書の交付ベースで集計

■ 既存住宅



・平成30年度の実績は約310戸、制度開始からの累計実績は約5800戸※
※既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅に係る支援制度

	新築	増改築
補助金	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域型住宅グリーン化事業(長寿命型) 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円/戸 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】1/3 【補助限度額】200万円/戸 等
税制特例	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税(住宅ローン減税、投資型減税) ● 登録免許税 ● 不動産取得税 ● 固定資産税 	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税(ローン型減税、投資型減税) ● 固定資産税
融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ ● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローン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、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ ● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 ● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 <p>※いずれも認定を受けた住宅を取得する場合又は認定を受けていない住宅を取得し、リフォームを実施して認定を受ける場合に利用可能</p>

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税・ローン利用者向け) ~R3.12

- ⇒ 一定の増改築等を行った場合、住宅ローンの年末残高の1%を10年間所得税額等から控除(10年以上のローンが対象)
- ⇒ 消費税率10%が適用される一定の増改築等をして、R1.10.1~R2.12.31の間に居住の用に供した場合は、控除期間を10年間から13年間に延長し、リフォーム費用の額(上限4,000万円)の消費税2%分の範囲で更なる減税を実施

居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
H26.4~R3.12	4000万円	1.0%	10年間	400万円

所得税(投資型・現金購入者向け) ~R3.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか+耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~R3.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン限度額	控除率	最大控除額(5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化リフォーム 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円 (250万円×2%×5年=25万円) (750万円×1%×5年=37.5万円)
その他工事	2.0%分と合計して1,000万円	1.0%	

固定資産税 ~R4.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	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により特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。
※耐久性工事とは、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。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅の新築に係る税の特例措置

	一般住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅											
所得税 *1 (住宅ローン減税)	【R3.12まで】													
	居住開始年 H26.4~R3.12	控除対象限度額 4000万円	控除率 1.0%	控除期間 10年間	最大控除額 400万円	居住開始年 H26.4~R3.12	控除対象限度額 5000万円	控除率 1.0%	控除期間 10年間	最大控除額 500万円	居住開始年 H26.4~R3.12	控除対象限度額 5000万円	控除率 1.0%	控除期間 10年間
所得税 *3 (投資型減税)	*2			【R3.12まで】			*2			【R3.12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			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	税率の軽減 【R4.3まで】			税率の軽減 【R4.3まで】			税率の軽減 【R4.3まで】			税率の軽減 【R4.3まで】				
	①保存登記 ②移転登記	1.5/1000 3.0/1000		①保存登記 ②移転登記	1.0/1000 2.0/1000 戸建て マンション 1.0/1000		①保存登記 ②移転登記	1.0/1000 1.0/1000		①保存登記 ②移転登記	1.0/1000 1.0/1000			
不動産取得税	課税標準から1200万円控除 【期限なし】			課税標準から1300万円控除 【R4.3まで】			一般住宅と同じ			一般住宅と同じ				
	【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			【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			【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			【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				

*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7%(最高13.65万円)の範囲で控除)
*2 消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、R1.10.1~R2.12.31の間に居住の用に供した場合は、控除期間を10年間から13年間に延長し、建物購入価格(一般住宅:上限4,000万円、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅:上限5,000万円)の消費税2%分の範囲で更なる減税を実施
*3 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) 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) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

リフォーム税制等の標準単価の見直しについて

- リフォーム工事（耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応）及び新築工事（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）をした場合の所得税（投資型）の控除における控除額の算定の基礎となる標準単価の見直しを行っております。
- 特例措置の適用にあたっては、標準単価の見直しの内容に十分ご留意していただきますようお願いいたします。

所得税(投資型・現金購入者向け) ~R3.12

対象工事		新単価の適用時期
リフォーム	耐震	改修工事をした家屋に令和2年1月1日以降居住した場合
	バリアフリー	
	省エネ	
	同居対応	
新築	認定長期優良住宅	認定住宅に令和2年1月1日以降居住した場合
	認定低炭素住宅	

※長期優良住宅化リフォームにおける標準単価の見直しはありません。

新単価の額などの詳細につきましては、下記ページをご確認ください

- ・リフォームについて
<http://www.j-reform.com/zeisei/#info>
- ・認定長期優良住宅の新築について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000022.html
- ・認定低炭素住宅の新築について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000023.html

22

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

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)

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)



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

(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。)

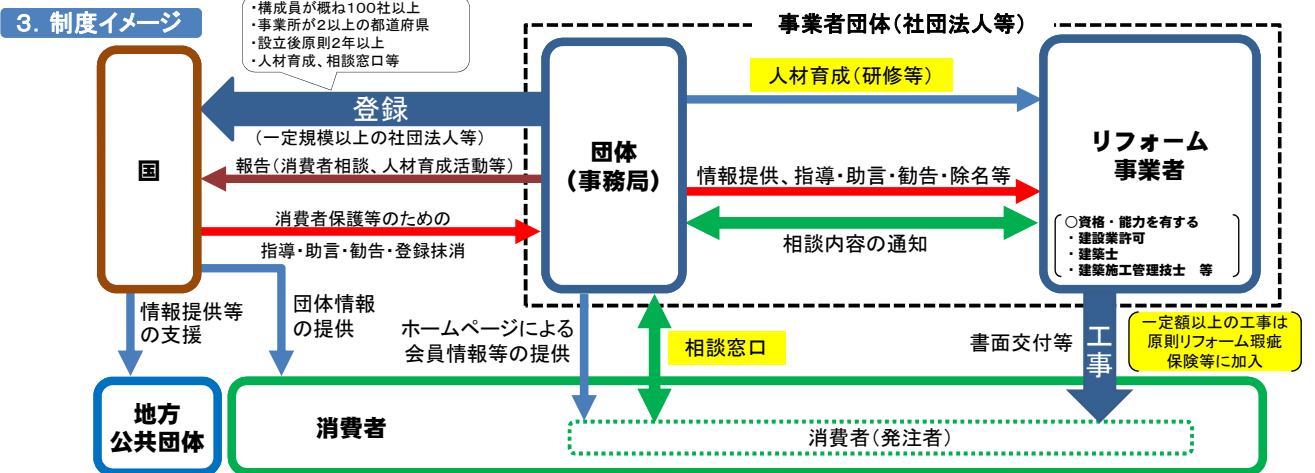
「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

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。

23

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

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)



4. 登録住宅リフォーム団体

令和元年11月末現在

登録番号	名称 (略称)	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)	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)	03-6280-4343	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)	0120-224-293	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会 (リノベ協)	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベタライプリフォーム協会 (BLR)	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)	03-3770-9902	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)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建連リフォーム協会 (全リ協)	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)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会 (JBN)	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)	048-669-5580	http://jusuikyuu.or.jp/
12	一般社団法人住生活リフォーム	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	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)	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 (ステキ信頼)	045-501-5544	http://www.anr.or.jp/

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住まい再建事業者検索サイトについて

○ 自然災害等^{※1}により被災した住宅の補修工事が円滑に進むよう、登録住宅リフォーム事業者団体や住宅関連団体^{※2}に所属するリフォーム事業者を一元的に検索できる「**住まい再建事業者検索サイト**」を平成31年3月に開設。^{※3}

- ※1 現在は、平成30年7月豪雨(岡山県、広島県、愛媛県)、令和元年8月九州北部豪雨(福岡県、佐賀県、長崎県)、令和元年台風第15号・19号 (岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、長野県、静岡県) が対象。
- ※2 プレバブ建築協会、日本ツーバイフォー建築協会、日本木造住宅産業協会、輸入住宅産業協会、全国住宅産業協会の5団体(令和元年10月現在)
- ※3 本サイトは、(一社) 住宅リフォーム推進協議会において開設。

<サイトの特徴>

- スマートフォンやPCで検索したい**地域や工事の種類**からリフォーム事業者等を**検索することが可能**。
- リフォーム事業者等の**現在の対応可否**が**一目でわかる**。
- 事業者の所属している**団体**がわかる。



URL : <http://sumai-saiken.jp/>



2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

26

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅等に係る住宅瑕疵保険

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る瑕疵担保責任の履行を確保するための保険(1号保険)のほか、既存住宅等に係る瑕疵担保責任の履行を確保するための任意保険(2号保険[※])も存在。

<2号保険の主な商品>

種類	対象契約	補償対象部分	申込数(H30年度)
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム工事部分 * 構造・防水も対象とする商品あり	3,546戸
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	1,198棟
既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者販売)	既存住宅の買取再販等の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	16,326戸
既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)	既存住宅の個人間の売買契約	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり	3,207戸

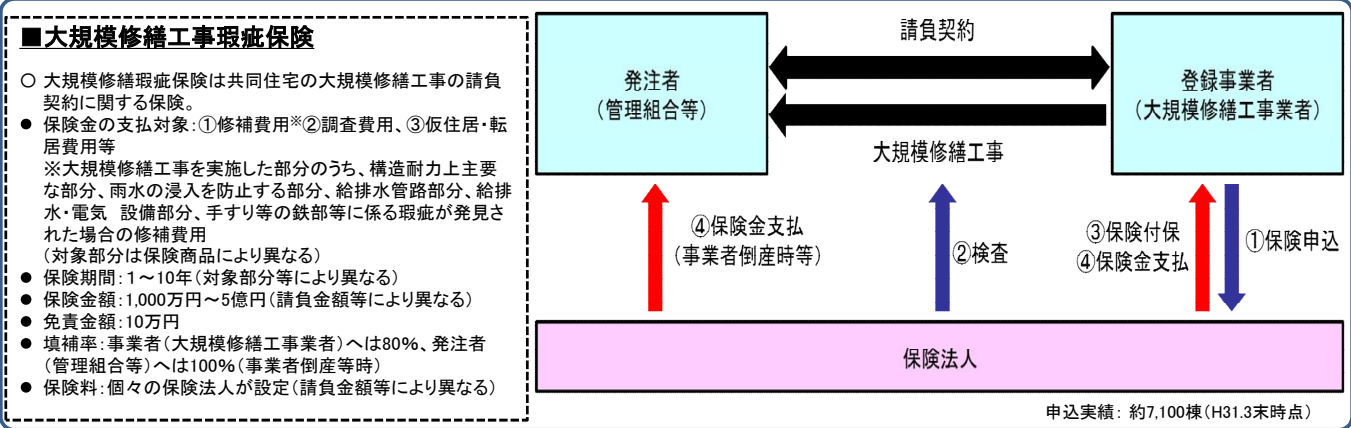
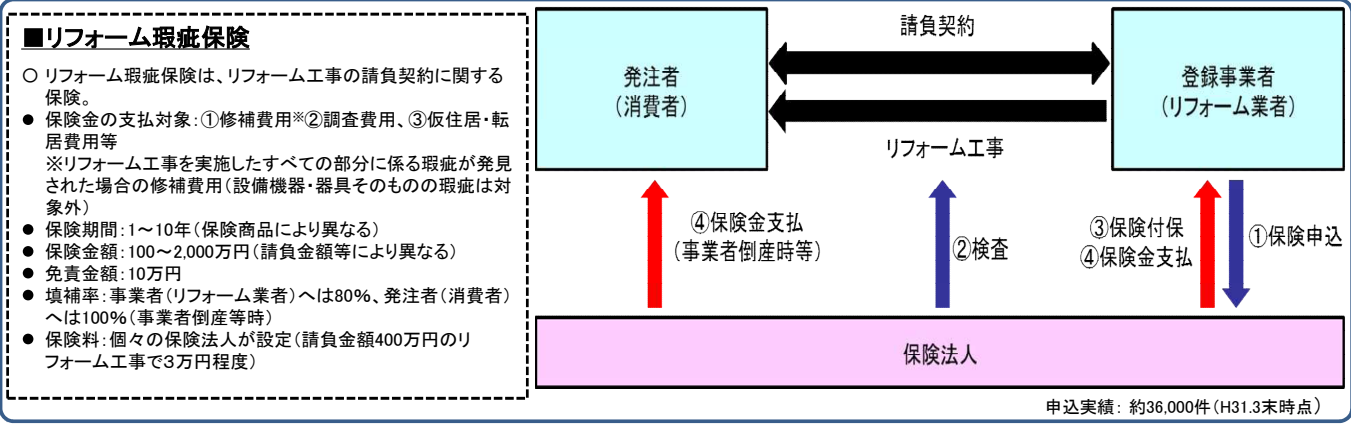
<1号保険と2号保険の違い>

	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1~10年	可

27

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

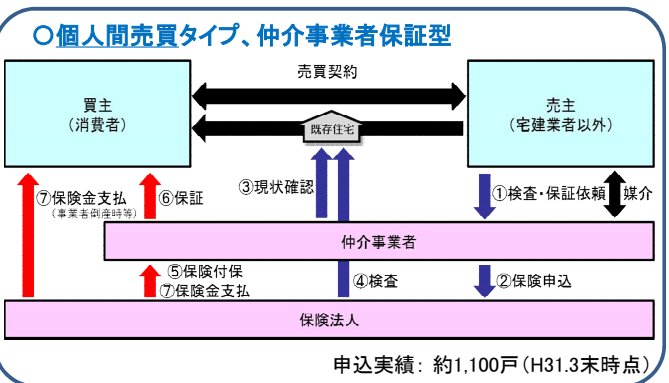
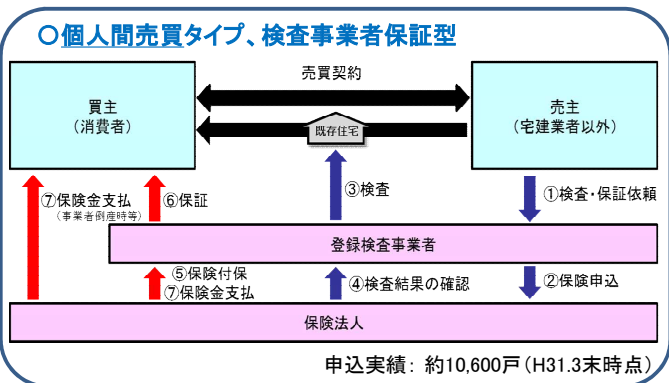
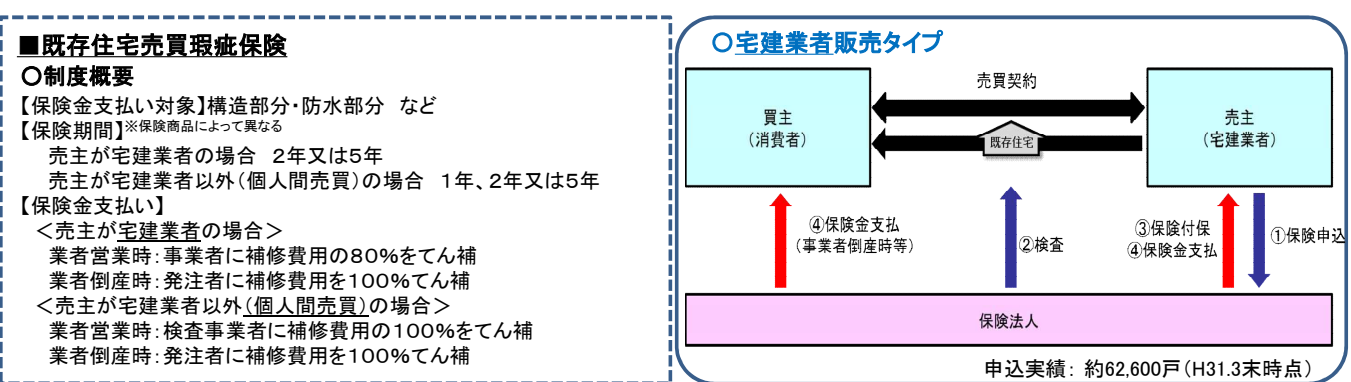
リフォーム瑕疵保険と大規模修繕工事瑕疵保険の内容



28

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅売買瑕疵保険の内容



29

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

インスペクションの活用促進

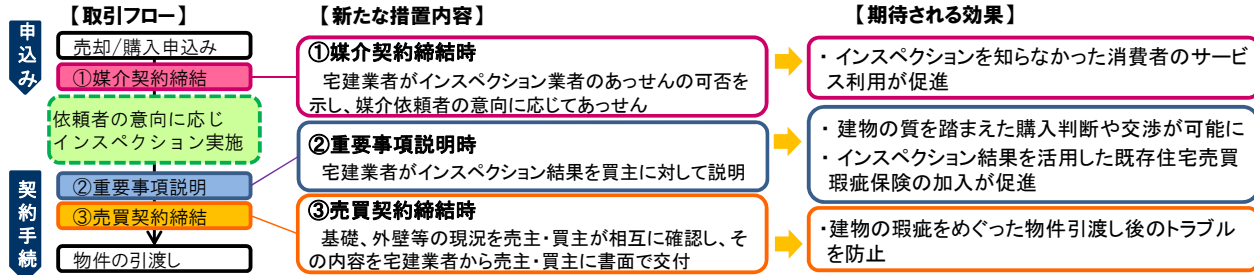
既存住宅状況調査方法基準の策定と既存住宅状況調査技術者講習制度の創設

- 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)を規定した既存住宅状況調査方法基準を策定。
- 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(既存住宅状況調査技術者)は調査方法基準に従って適正に調査を実施。

宅地建物取引業法の改正

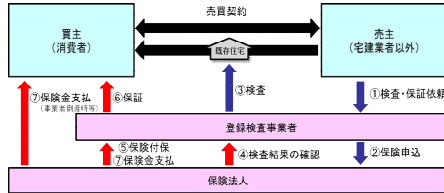
平成30年4月1日施行

売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備するため、宅建業者が建物状況調査(インスペクション)の活用を促進。建物状況調査は既存住宅状況調査技術者講習を修了した建築士が、既存住宅状況調査方法基準に従って実施。



インスペクションの活用

① 瑕疵保険との連携 [既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買 検査事業者タイプ)]



一定の講習を受講・修了し、登録された建築士が検査(左図の③の青矢印の検査)を実施する場合は、保険法人の現場検査(左図の④の赤矢印の検査)を書面審査化(通常は2回の検査が必要) → 利用者の負担軽減

② 補助事業を通じた活用・普及

- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」において、リフォーム前のインスペクションの実施を要件化。
- 「住宅ストック維持・向上促進事業」において、インスペクション費用を補助。

30

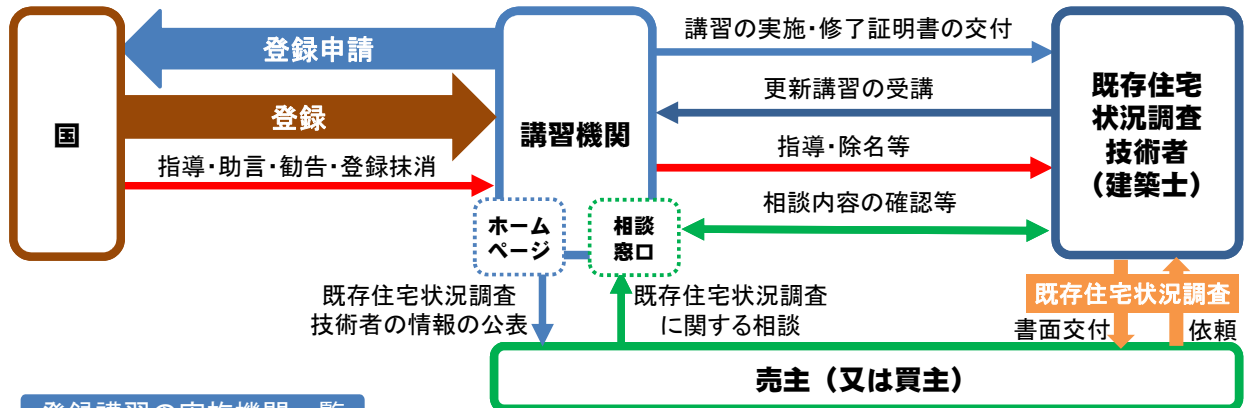
(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

建物状況調査の実施体制の整備 (既存住宅状況調査技術者講習制度の概要)

- 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。5講習機関を登録し約35,000人が講習修了。(令和元年11月末現在)
- 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。

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。



登録講習の実施機関一覧

令和元年11月末現在

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	-	-

31

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅状況調査方法基準の概要

- 既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めている。
- 既存住宅状況調査技術者が行う既存住宅状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を可能とするため、既存住宅売買瑕疵保険の現場検査の基準と同等のものとして定めている。
- 調査方法基準は、①構造耐力上主要な部分の調査、②雨水の浸入を防止する部分の調査、③耐震性に関する書類の確認から構成される。

既存住宅状況調査方法基準の内容

<p>調査の種類</p>	<p>以下の区分により、それぞれ調査部位、調査する劣化事象等、調査方法を定めている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅、共同住宅等 ・小規模住宅、大規模住宅 ・構造の区分(木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等) 	<p>調査者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存住宅状況調査技術者は、一級・二級・木造建築士としてその設計等を行うことができる建築物の範囲に応じて、調査を行う。 ● 既存住宅状況調査技術者が調査を行う場合は、この基準に則り公正に実施する。 		
<p>調査方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 調査の対象となる部位には、対象住宅に存在しない部位を含まない。 ● 歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分について行い、対象部位について調査することができる部分がない場合には、その部位は調査できないものとして扱う。 ● 共同住宅等の共用部分の調査は、以下のいずれかとする。 住戸型調査:基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、出入口から対象住戸に至る経路上、対象住戸から確認できる部分 住棟型調査:基礎(立ち上がり部分を含む。)、外壁、屋根、全ての階の部分(木造及び木造以外の小規模住宅)、一定の階の部分(木造以外の大規模住宅) ● 調査者は、「調査の結果の概要」及び「調査の結果の報告書」を作成し、調査の依頼者に交付するとともに調査の結果を依頼者に報告する。 	<p>調査部位等</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="842 645 1107 1003"> <p>● 木造・鉄骨造</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 蟻害、腐朽・腐食 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根</p> </td> <td data-bbox="1114 645 1426 1003"> <p>● 鉄筋コンクリート造等</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根</p> <p>(共通)耐震性に関する書類の確認</p> </td> </tr> </table>	<p>● 木造・鉄骨造</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 蟻害、腐朽・腐食 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根</p>	<p>● 鉄筋コンクリート造等</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根</p> <p>(共通)耐震性に関する書類の確認</p>
<p>● 木造・鉄骨造</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 土台及び床組 床 柱及び梁 外壁及び軒裏 バルコニー 内壁、天井 小屋組(下屋含む) 蟻害、腐朽・腐食 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部含む) 軒裏 バルコニー 内壁、天井、小屋組 屋根</p>	<p>● 鉄筋コンクリート造等</p> <p><構造耐力上主要な部分> 基礎(立ち上がり部分を含む) 床 柱及び梁 外壁 バルコニー 内壁 天井 非破壊検査</p> <p><雨水の浸入を防止する部分> 外壁(開口部等との取り合い部分含む) 内壁、天井 屋根</p> <p>(共通)耐震性に関する書類の確認</p>				

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

安心R住宅

- 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、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、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」制度を創設。**

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、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」

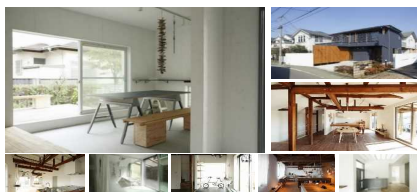
「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(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～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「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

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

安心R住宅

①基礎的な品質があり「安心」

◇新耐震基準等に適合
◇インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合
(インスペクションのイメージ)

②リフォーム工事が実施されていて「きれい」

◇リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
◇リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある

・既存住宅だけど、きれい
・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

③情報が開示されていて「わかりやすい」

◇広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される
(情報開示イメージ)

・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
・どんな保険・保証がつかかわかる 等

相談できる ◇事業者団体が相談窓口を設置している ・トラブルがあっても相談できる 等

消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できる



※「安心R住宅」の「安心」とは

- 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
- インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであること

※「安心R住宅」の「R」とは Reuse Reform Renovationを意味している

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

安心R住宅

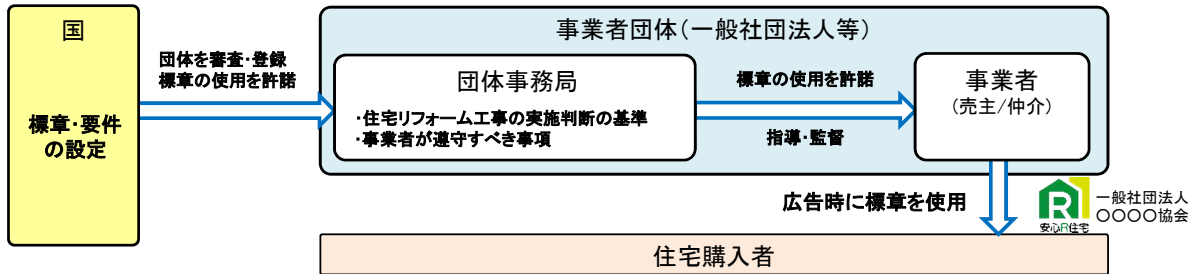
◇「安心R住宅」の対象となる住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<p>・現行の建築基準法の耐震基準に適合するもの又はこれに準ずるもの※1</p> <p>※1 下記のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの</p>
	構造上の不具合・雨漏り	<p>・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること※2</p> <p>※2 構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む ・広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</p>
	共同住宅の管理	<p>・管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること※3</p> <p>※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に行う</p>
(2) 「汚い」イメージの払拭	<p>・事業者団体毎に「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</p> <p>リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること</p> <p>※4 建築後極めて短いものはリフォーム不要</p> <p>・外装、主たる内装、台所、浴室、便所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること</p>	
(3) 「わからない」イメージの払拭	<p>下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示</p>	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅の広告に「安心R住宅」の標章を使用するための手続

- 国は、「安心R住宅」の標章及びそれを使用できる既存住宅の要件を設定する。その上で、標章の使用を希望する事業者の団体を審査・登録し、標章の使用を許諾する。
- 事業者団体は、リフォームの基準及び標章の使用について事業者が守るべきルールを設定し、団体の構成員である事業者の指導・監督を行う。
- 事業者は、要件に適合した住宅について、団体の基準やルールに則って広告時に標章を使用することができる。



◇「安心R住宅」の登録団体一覧 令和元年11月末時点

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)	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)
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	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)
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)	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)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	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
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)			

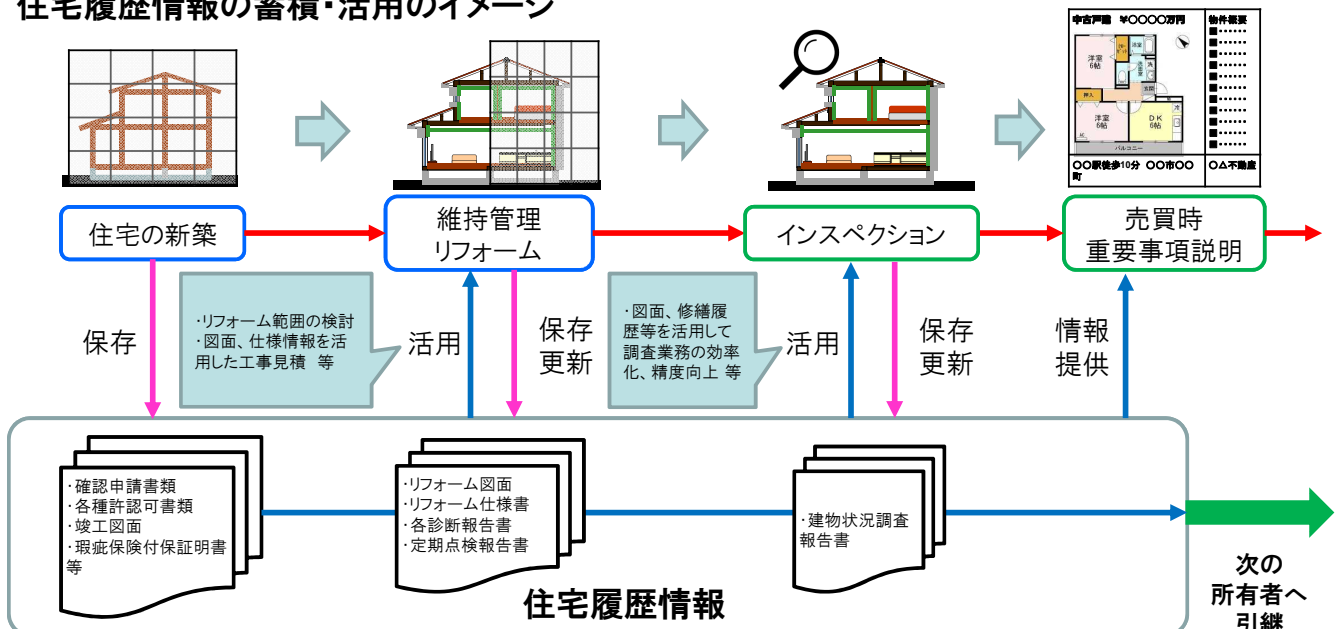
(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅履歴情報について

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



(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅履歴情報の必要性

平成30年4月、改正宅建業法・安心R住宅がスタートしました。

改正宅建業法

重要事項説明において、維持保全の状況に関する書類の保存の状況(情報の有無)について説明が必要となる。

重要事項説明書 (売買・交換)		
I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項 1～6(略)		
7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況(既存の住宅のとき)		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/>	無
検査済証(新築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/>	無
増築又は改築を行った住宅である場合		
確認申請書及び添付図書並びに確認済証(増築又は改築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/>	無
検査済証(増築又は改築時のもの)	<input checked="" type="checkbox"/>	無
建物状況調査を実施した住宅である場合		
建物状況調査結果報告書	<input checked="" type="checkbox"/>	無
既存住宅性能評価を受けた住宅である場合		
既存住宅性能評価書	<input checked="" type="checkbox"/>	無
建築基準法第12条第1項の規定による特定建築物である場合		
定期調査報告書	<input checked="" type="checkbox"/>	無
昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合		
昭和56年6月1日以降の前掲基準に適合していることを証する書類 名称:(耐震基準適合証明書)	<input checked="" type="checkbox"/>	無
備考 上記で「有」と記載した書類については、本物件の管理組合が保存。		

安心R住宅

(3)「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安心R住宅調査報告書」)を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣工段階の設計図書
	維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事にに関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
	省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
	共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
その他	住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等)、過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類 等	

対象となる書類の保存状況の確認に住宅履歴情報が活用できます。

(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅履歴情報の保管

住宅履歴情報を取り扱う情報サービス機関

住宅所有者の住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関では、一定の共通ルールに基づいて住宅所有者や事業者の方より住宅履歴情報を電子化してお預かりし、保管・提供するサービスを行っています。



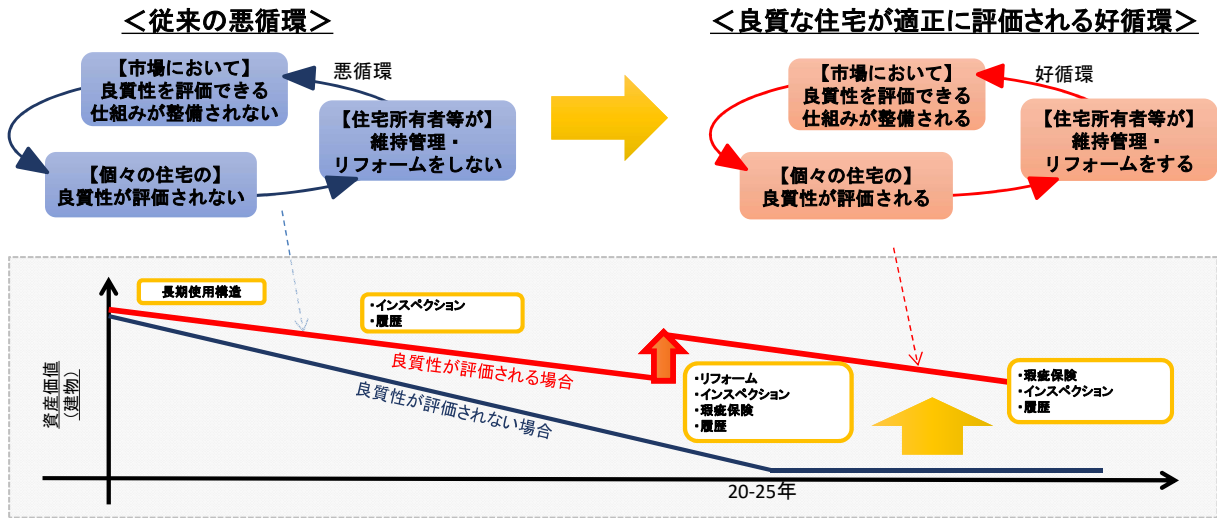
「いえかるて」情報サービス機関の例

機関名	所在地	機関名	所在地
一般社団法人JBN	東京都	一般財団法人 中小建設業住宅センター	東京都
株式会社フォーラム・ジェイ	東京都	株式会社住宅あんしん保証	東京都
株式会社エー・エス・ディ	神奈川県	株式会社日本住宅保証検査機構	東京都
一般社団法人 住宅長期保証支援センター	大阪府	株式会社マイハウス	長崎県
株式会社ハウスジーン	東京都	株式会社クロダ	長崎県
特定非営利活動法人Smile住宅安心ネットワーク	山梨県	一般社団法人 全国住宅産業協会	東京都
プロパティオン株式会社	神奈川県	安心計画株式会社	福岡県
株式会社コンピュータシステム研究所	宮城県	いえとまち株式会社	福岡県
住宅品質保証株式会社	埼玉県	株式会社FPコーポレーション	北海道
INDI 株式会社	北海道	株式会社土屋ホーム	北海道
株式会社構造計画研究所	東京都	株式会社タチ基ホーム	愛知県
株式会社エプロ	東京都	株式会社プロタイムズ・ジャパン	福岡県
スマイル・コミュニケーションズ株式会社	東京都	株式会社 A-island	東京都
株式会社インテグラル	茨城県	ジャパン建材株式会社	東京都
ハウスプラス住宅保証株式会社	東京都	株式会社日本戸建管理	大阪府
一般財団法人 北海道建築指導センター	北海道	価値住宅株式会社	東京都
福井コンピュータアーキテクト株式会社	福井県		(令和元年6月現在)

これらの情報サービス機関が構成する(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会では、今後、売買の対象となる住宅の情報の有無や保管している情報サービス機関についてのお問合せに対し、情報提供を行うこととしています。(住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会ホームページ: <https://www.iekarute.or.jp/>)

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）背景

- 維持管理やリフォームが適正に評価され、良質な住宅ストックの形成を促す市場構造への転換を図る。

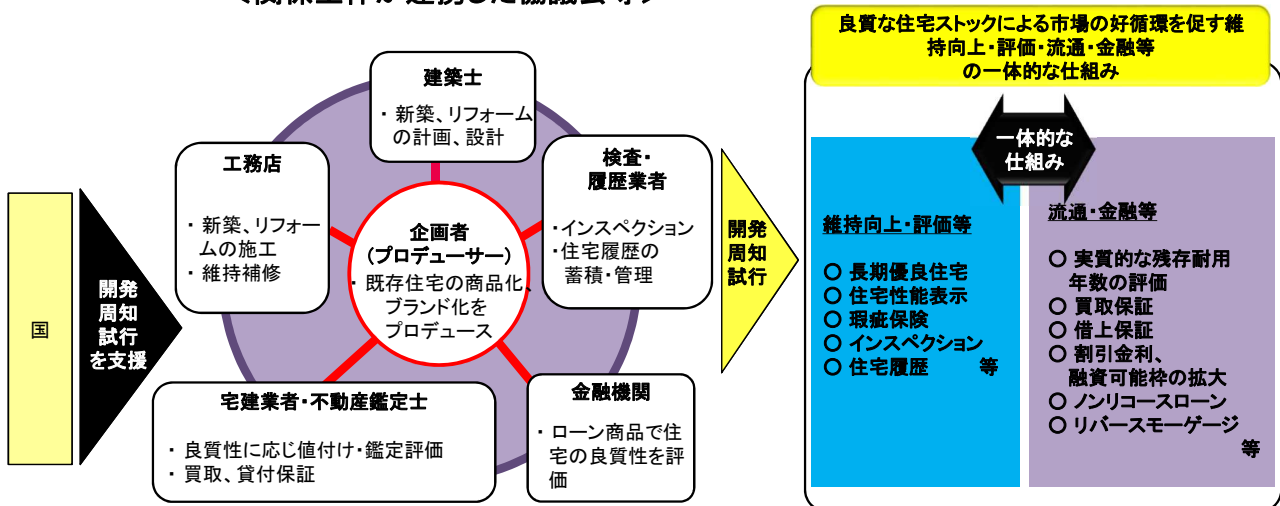


- 良質な住宅が適正な価格で流通する市場の整備
- 住宅の維持管理・リフォームの促進
- 建物を担保価値を考慮した中古住宅購入ローン、リフォームローンの整備
- ライフステージに応じた住み替えの促進 等

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）目的

- いいものがきちんと評価される市場構造に転換するためには、質の高い住宅を設計・施工する主体、それを適切に維持管理する主体、これらの質を評価して資金を提供し、流通させる主体が、相互に連携することで、維持向上・評価・流通・金融の一体的な仕組みを整備することが肝要。

＜関係主体が連携した協議会等＞



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅ストック維持・向上促進事業 (優良住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業) 事業の内容

① 仕組みの開発 (協議会等への支援)

○各者の調整、仕組みの検討
 ・どういった住宅を対象にするか
 ・どんな流通・金融上のメリットを与えるか
 ・どういった主体の参加が必要か

○ニーズ調査

○詳細検討 等

補助率: 定額

上限 2000 万円 / 事業

② 仕組みの周知 (協議会等への支援)

○ホームページの改修 (紹介ページの設置)

○紹介チラシ・パンフレットの作成

○事業者向け説明会 住民向け説明会 の実施 等

③ 仕組みの試行 (仕組みを利用する個々の住宅への支援)

○仕組みを利用するための

- 新築時のグレードアップ
- リフォーム

補助率: 1/3

○適切な維持管理を行うための

- インスペクションの実施
- 住宅履歴の作成
- 瑕疵保険への加入 (中古流通・リフォーム時に限る)
- 維持管理計画の作成 (中古流通・リフォーム時に限る)

補助率: 定額

上限 100 万円 / 戸

仕組みを利用し、流通・金融等のメリットを受けられる

仕組みが普及し、取引事例が蓄積され、いいものがきちんと評価される市場構造が定着

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅ストック維持・向上促進事業 (優良住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業) 採択団体一覧

全国を対象とするもの

- (H28/H30)長寿命住宅研究会 代表者:(一社)長寿命住宅普及協会
- (R1)マイホームリースの開発・実用化事業協議会 代表者:(一社)移住・住みかえ支援機構

(H29)リノベーションによる住宅ストック維持・向上促進協議会in新潟 代表者:株式会社かた

(H29)新潟県不動産流通活性化連携協議会 代表者:(公社)新潟県宅地建物取引業協会

(H28)信州中古住宅流通ネットワーク 代表者:株式会社オリアンバーテック

(H30)東海住宅ストック協議会 代表者:(一社)ハウスサポート

(H28)近畿不動産活性化協議会 代表者:近畿不動産活性化協議会

(H29)山陰良質住宅リフォーム推進協議会 代表者:(一社)マイホームマイスター協会

(H30)広島良質住宅整備促進協議会 代表者:(NPO)住環境デザイン協会

(H28/H30)(一社)住宅流通促進協議会 代表者:株式会社大野産業

(R1)ながさき住まい価値向上推進協議会 代表者:西部ガス株式会社

(H28)愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会 代表者:株式会社エス・ピー・シー

(H28)ちうちスマートウェルネス住宅推進協議会 代表者:ちうちスマートウェルネス住宅推進協議会

(H29)さぬき安心あんぜん住宅普及協議会 代表者:(一社)ワールド・インスペクション

H28:平成28年度からの継続事業者(10者)
 H29:平成29年度からの継続事業者(12者)
 H30:平成30年度からの継続事業者(12者)
 R:令和元年度からの新規事業者(7者:当初採択8者、辞退1者)

(H29)IDA認定住宅流通促進協議会 代表者:ジェイ建築システム株

(H30)北海道R住宅ストック流通推進協議会 代表者:(株)シー・アイ・エス計画研究所

(H29)岩手県既存住宅流通促進協議会 代表者:(一社)岩手県不動産鑑定士協会

(H30)既存分譲マンションにおける性能向上・資産価値向上改修 代表者:(一社)改修設計センター

(H30)こおりやま既存住宅流通促進協議会 代表者:(NPO)こおりやま空家バンク

(H28)団地再価値化推進協議会 代表者:団地再生事業協同組合

(H28/H30)(一社)TOKYO 住まいと暮らし 代表者:加門鑑定事務所

(R1)長寿命住宅の世代循環を実現する新たな住宅金融開発協議会 代表者:(一社)移住・住みかえ支援機構

(H29/R1)地域型住宅リノベーション推進協議会 代表者:(NPO)木の家だいきの会

(R1)地域型住宅リノベーション推進協議会 代表者:(一社)不動産鑑定士協会

(R1)既存住宅残価設定ローン等開発推進協議会 代表者:リノベる株式会社

(R1)住まい価値向上促進型ローン 推進協議会 代表者:株式会社 新生銀行

(R1)JERCO安心R住宅普及促進協議会 代表者:(一社)日本住宅リフォーム産業協会

(H28)千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会 代表者:(一社)団地再生支援協会

(H29)小田急沿線既存住宅流通促進協議会 代表者:小田急不動産株

(H28/H30)相模原市緑区地域 既存住宅リフォーム・改築推進協議会 代表者:(一社)藤野観光協会

(R1)西湘ON 代表者:株式会社 Co.Lab

(H29)静岡ストックハウス流通促進協議会 代表者:(一社)静岡木の家ネットワーク

(H30)NewsTock協議会 代表者:株式会社 関共和

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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) 取組事例

協議会名：長寿命住宅普及協会

既存住宅の流通促進に資する良質で寿命の長い住宅の供給を促進するため、施工品質、性能及び維持管理について一定の水準を満たす住宅を「長寿命住宅」として認定し、当該住宅に対して、独自に開発した資産価値評価手法による結果を踏まえ、住宅ローンの金利引下げ・融資期間の拡大を行う仕組みを開発した。

1. 住宅性能の向上・維持保全に係る取組

- 【基準】
 施工品質確保の取組
 ・長寿命住宅普及協会が認定する一定以上の施工に係る技術水準を有する工務店が施工したもの
 性能確保の取組
 ・長期優良住宅認定かつ設計・建設住宅性能評価を取得適切な維持管理確保の取組
 ・5年ごとの定期点検の実施「げんき点検」(5～30年)
 ・「維持保全確認書」の発行し、履歴情報として保存
 ・電子ポイントにより修繕費用を積立て(おうちポイント活用)
 ・20年間の瑕疵担保保険を付保

2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

- ・独自の経済的残存年数を考慮した上で、価格査定マニュアルや不動産鑑定士による意見を加味し開発した「住宅価値表示算定システム」により将来の予測価値を算定表示する。

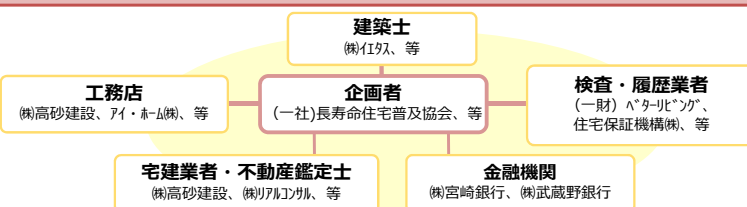
3. 金融商品・流通商品開発に係る取組 (H31年4月1日現在)

- ・宮崎銀行「住生活あんしんペアローン」(住宅ローンと併用できるカーローンの融資期間を延長10年→20年)
 ・武蔵野銀行「むさしの住宅ローンP-大満足」(金利引下0.775%→0.675%)

4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

- ・ホームページによる広告の策定・実施

○ 協議会のメンバー構成

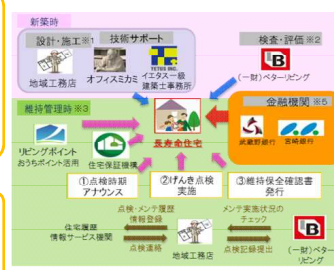


○ 開発した仕組みの流れ

長寿命住宅普及協会認定の住宅事業者が消費者に新築工事の提案・維持保全について説明

- ・長期優良住宅の性能を有する住宅を新築。
 ・確実に施工した証として長期メンテナンスを約束し、住宅履歴を蓄積する等、基準を満たした住宅を長寿命住宅と認定。
 ・認定した長寿命住宅は住宅価値表示算定システムにより将来の予測価値を算定表示し、金利優遇、融資期間延長ローンを使用可能。

- ・引渡し後、5年毎に定期点検を実施し、「維持保全確認書」を発行し履歴情報として保存。
 ・電子ポイント等で修繕費用を積立て、20年間の瑕疵担保保険を付保。



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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) 取組事例

◆ 仕組みの試行における実施内容例

- 名称 I 邸
 ○種類 木造戸建住宅新築
 ○住所 埼玉県川口市

○ 工事費内訳

1. 設定されている品質の要件、および協議会基準に適合するための工事内容
- ① 外断熱カネライトフォーム使用と、羽柄材の数量増加及び、大工手間増加による断熱性能、気密性の能向上
 - ② 樹脂サッシ、ペアガラス、集中換気システム搭載による断熱性能、気密性能の向上
 - ③ ①及び②に対応した同時給排気タイプのシステムキッチンレンジフード
 - ④ ソーラーサーキットシステムによる小屋裏換気・ソーラーサーキットナビ配線追加
 - ⑤ ヘッダー配管の給排水衛生設備
 - ⑥ 工事費増額による一般管理費、現場管理費増額

合計：3,840,000円
 補助事業費：1,000,000円



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

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) 専用Webサイト

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
専用Webサイト

<https://nlir-housing-value.com>



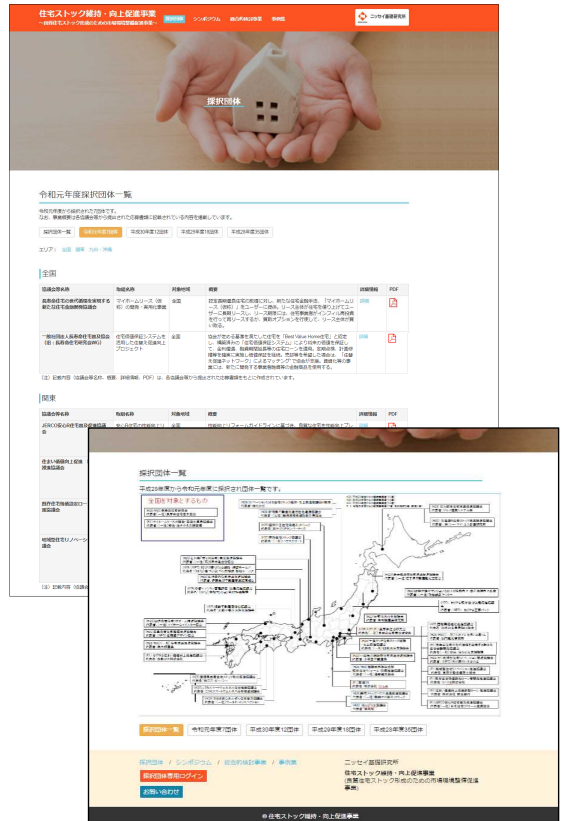
■ 採択団体の事業概要を見たい場合

- (1) トップページの下側にある「採択団体」をクリック
- (2) 令和元年採択団体を見たい場合、「令和元年度7団体」をクリック
- (3) 協議会ごとに取組みの「詳細情報」や提案書の「PDF」があるため、見たいものをクリック

■ 試行を実施した協議会の事例集を見たい場合

- (1) トップページの下側にある「事例集」をクリック

〈Webサイトに関する問合せ先〉
総合的検討事業者
株式会社 ニッセイ基礎研究所 社会研究部
電話番号 03-3512-1794



(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅ストック維持・向上促進事業 (今後の予定(案))

○公募実施時期について(予定)

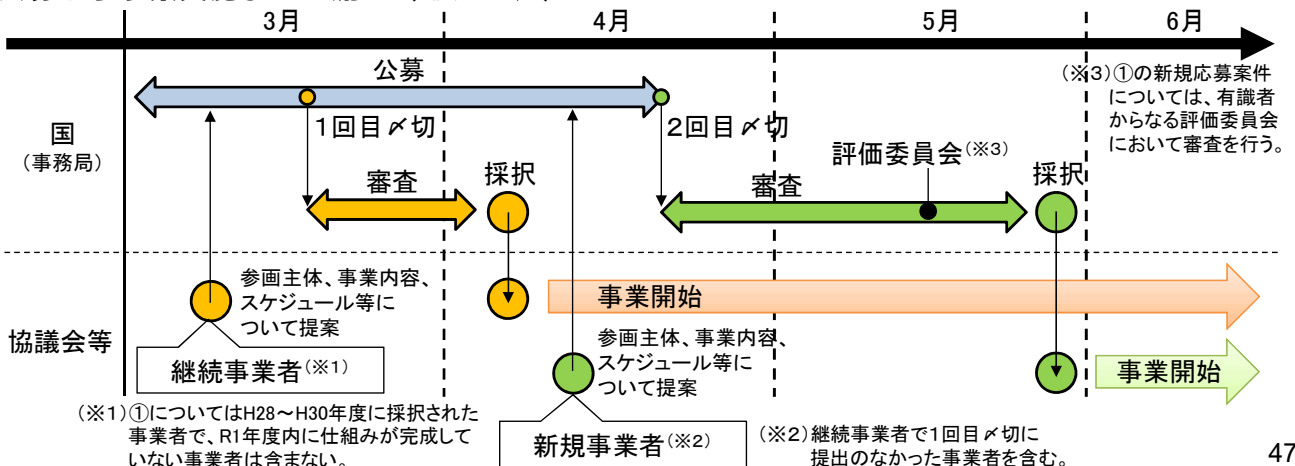
- ・ 公募開始 : 令和2年3月上旬
- ・ 1回目〆切(継続事業者のみ対象) 令和2年3月中旬 (採択: 4月上旬)
- ・ 2回目〆切(継続事業者・新規事業者とも対象) 令和2年4月中旬 (採択: 5月下旬)

※安心R住宅を対象とした取組みについて特別枠を設定し、優先的に支援を行う「安心R住宅版」もあわせて実施する予定。
(12月末まで随時採択)

※①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業のほか、下記の事業についても同様に公募を実施する予定。

- ②消費者の相談体制の整備事業 (住生活に関するニーズを一元的に受け付け、専門家が連携して、消費者のニーズに対する確に助言・提案を行うサポート体制の整備に対し支援)
- ③リフォームの担い手支援事業 (リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供するなど、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備に対し支援)

○公募から事業実施までの流れ(イメージ)



2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

48

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

変更

事業の概要

1. 目的

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う。

2. 要件

- ①: リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- ②: リフォーム工事後に次の a～f の一定の性能基準を満たすこと。
 - a. 劣化対策
 - b. 耐震性(新耐震基準適合等)の基準
 - c. 省エネルギー性
 - d. 維持管理・更新の容易性
 - e. 高齢者等対策(共同住宅)
 - f. 可変性(共同住宅)
- ③: ②の性能項目のいずれかの性能向上リフォーム工事、三世帯同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事のいずれかを行うこと。

49

事業の概要

3. 補助事業者

以下のいずれかの事業者

- ・リフォーム工事の施工業者

(発注者を共同事業者とします。発注者は補助事業者になることはできません。)

- ・買取再販業者

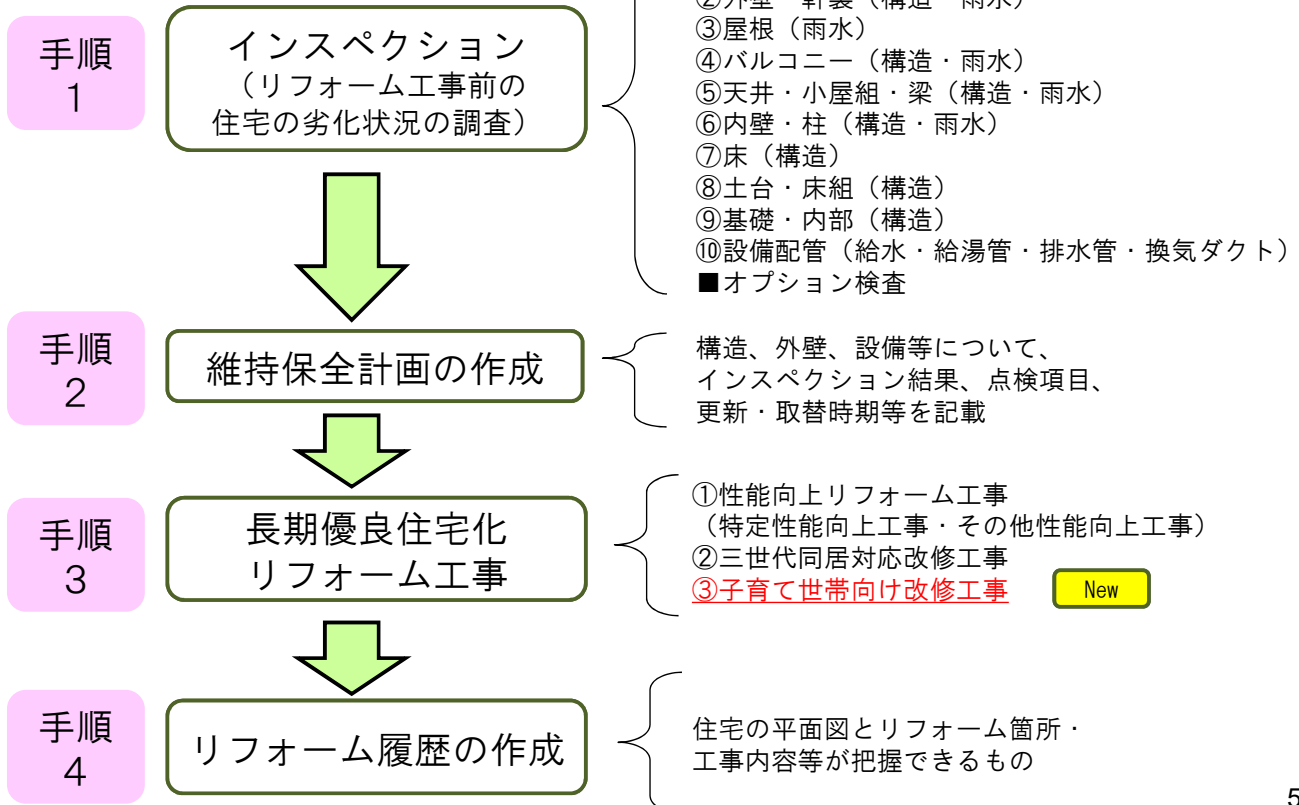
4. 事業タイプと補助額・補助限度額

事業タイプ	評価基準型 所定の性能項目について 評価基準に適合するもの	認定長期優良住宅型 所管行政庁から長期優良住宅 (増改築)の認定を受けるもの	高度省エネルギー型 左記の認定を受け、かつ、一次 エネルギー消費量が省エネ基準 比20%削減されるもの
補助限度額	100万円/戸 (150万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)	250万円/戸 (300万円/戸)
補助率	1 / 3		

() 内の補助限度額は三世帯同居対応改修工事を実施するなどの一定の要件を満たす場合を示す。

事業の概要

5. 事業の流れ



事業の概要

6. インスペクションについて

・ 下記の様式を用いてインスペクションを行うこと。

(評価基準型の場合)

・ 現況検査チェックシート

(認定長期優良住宅型及び高度省エネルギー型の場合)

・ 認定申請時に所管行政庁で指定する状況調査書

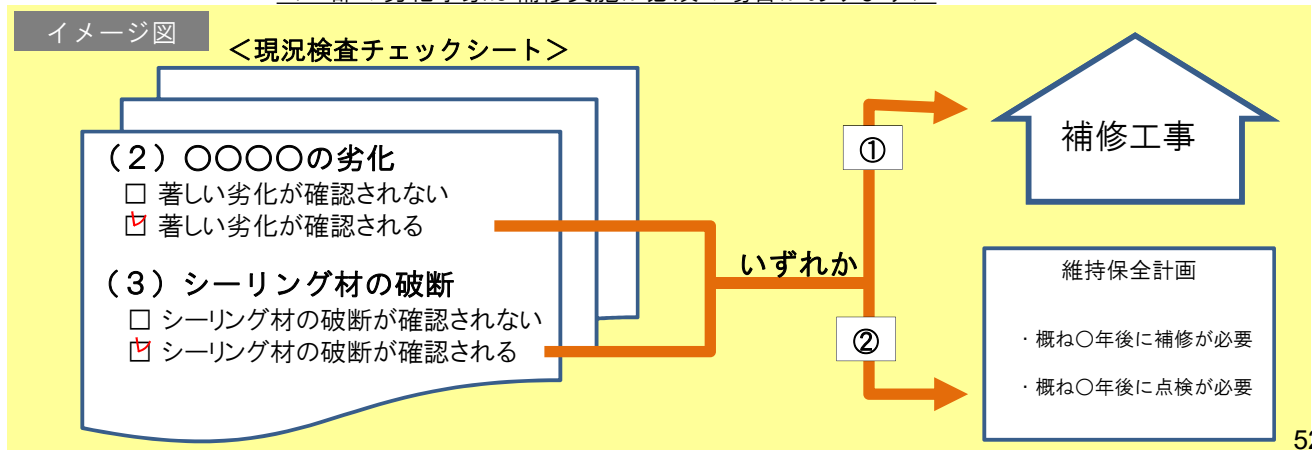
・ インスペクションにより劣化していることを指摘された個所については、以下①、②のいずれかの措置をとること。

① リフォーム工事の内容に含めること。

(特定性能向上工事又はその他性能向上工事として補助対象)

② 維持保全計画において、今後の補修時期又は点検時期を明記すること。

<一部の劣化事象は補修実施が必須の場合があります>



事業の概要

7. 維持保全計画の作成について

・ インスペクションで認められた劣化をリフォーム工事で補修しない場合は、維持保全計画に補修時期等を明記。

維持保全計画書のイメージ

部位	劣化事象の有無	劣化事象の内容	リフォームによる補修 (行わない場合は理由)	劣化の改善時期	点検の時期
基礎(構造)	無				5、10、15、20、25、30年	
外壁・軒裏(構造)	無				3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
外壁・軒裏(雨水)	有	シーリング材の欠損	× 軽微な欠損	3年以内に補修を検討	1、3、6、12、15(全面補修)、18、21、24、27、30年	
屋根(雨水)	有	雨漏りの跡	○	リフォームで補修しない場合は補修時期を明記	2、5、10、20(葺き)	
設備配管 (換気ダクト)	無					

劣化が認められた場合は今回のリフォームで補修するかどうかを明記

事業の概要

8. 長期優良住宅化リフォーム工事について

①性能向上リフォーム工事（特定性能向上工事・その他性能向上工事）

リフォーム工事後に住宅の性能を一定の水準以上に性能向上させる工事

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
リフォーム後の住宅性能 ※1、※2	<p>所定の性能項目について評価基準に適合するもの※3</p> <p>既存住宅の性能</p> <p>劣化対策 耐震性 省エネ性 維持管理</p>	<p>所管行政庁から長期優良住宅（増改築）の認定を受けるもの →全ての性能項目で認定基準に適合することが必要</p> <p>劣化対策 耐震性 省エネ性 維持管理</p>	<p>左記の認定を受け、かつ、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減されるもの※4</p> <p>劣化対策 耐震性 省エネ性 維持管理</p>

※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は、性能項目に高齢者対策と可変性が追加される
 ※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない
 ※3 令和元年度補正予算事業と令和2年度当初予算事業では要件が異なる
 ※4 一次エネルギー消費量は太陽光発電による削減量を反映しない（控除しない）ものとする

事業の概要

8. 長期優良住宅化リフォーム工事について

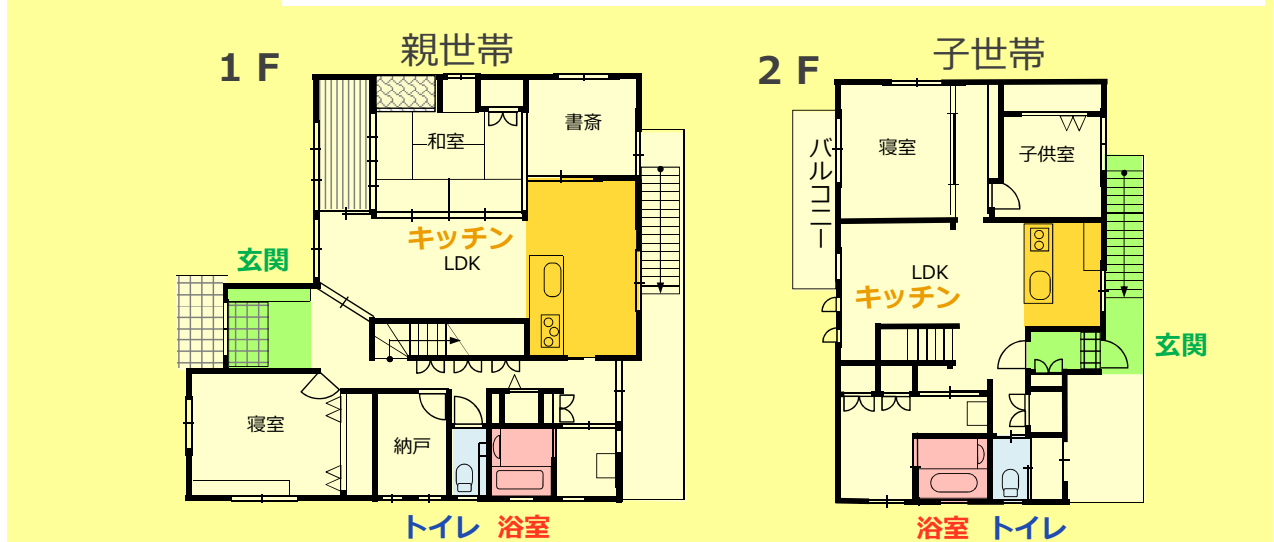
②三世帯同居対応改修工事

複数世帯が同居しやすい住宅とするため、調理室等（調理室、浴室、便所又は玄関）を増設する工事及びその附属工事。

但し、リフォーム後に調理室等のうちいずれか2つ以上が複数箇所設置されているものに限る。

イメージ図

1Fを親世帯、2Fを子世帯とし玄関・キッチン・浴室・トイレを設けた例



事業の概要

8. 長期優良住宅化リフォーム工事について

③子育て世帯向け改修工事

New

子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、9分野に該当する工事を、令和元年度補正予算事業より補助対象として新規追加。

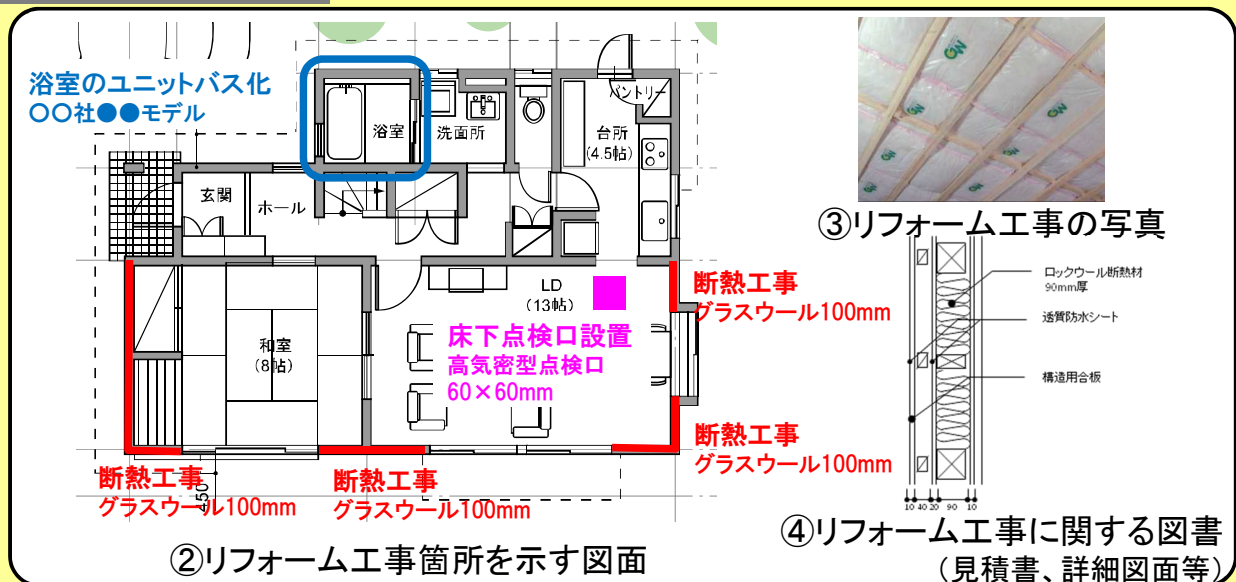
記号	分野
i	住宅内の事故防止
ii	子どもの様子を見守り
iii	不審者の侵入防止
iv	災害への備え
v	親子がふれあえる空間づくり
vi	子どもの成長を支える空間づくり
vii	生活騒音への配慮
viii	子育てに必要な収納の確保
ix	家事負担の軽減

事業の概要

9. リフォーム履歴の作成について

- 工事完了後、リフォーム工事における履歴情報を作成すること。
- 保存する主な履歴情報は下記の通り。
 - ①現況検査チェックシート
 - ②リフォーム工事箇所を示す図面
 - ③リフォーム工事の写真
 - ④リフォーム工事に関する図書(見積書、詳細図面等)

リフォーム履歴のイメージ



令和元年度補正予算事業

1. 予算

令和元年度補正予算事業の予算の額は5億円

2. 主な変更点

令和元年度当初予算事業からの変更点は下記4点

- 変更点①：『子育て世帯向け改修工事を追加』
- 変更点②：『補助限度額の加算要件を追加』
- 変更点③：『単価積上方式の工事費率』
- 変更点④：『インスペクションの実施者の要件見直し』

(注) 令和元年度補正予算事業は「通年申請タイプ」のみ、「事前採択タイプ」の募集は実施しない

令和元年度補正予算事業

3. 変更内容

変更点①：『子育て世帯向け改修工事を追加』について

「若者世帯」または「子育て世帯」がリフォーム工事を実施する場合、子育て世帯向け改修工事を補助対象工事に追加
<「若者世帯」、「子育て世帯」については次頁参照>

【補助の対象となる工事】

記号	分野
i	住宅内の事故防止
ii	子どもの様子の見守り
iii	不審者の侵入防止
iv	災害への備え
v	親子がふれあえる空間づくり
vi	子どもの成長を支える空間づくり
vii	生活騒音への配慮
viii	子育てに必要な収納の確保
ix	家事負担の軽減

注1) 子育て世帯向け改修工事の補助対象は「戸建住宅」又は「共同住宅等の住戸申請」
※共同住宅等の一棟申請は対象外

<子育て世帯向けリフォームの例>

キッズスペースの設置
(vi:子どもの成長を支える空間づくり)



※住宅に固定されないものは対象外

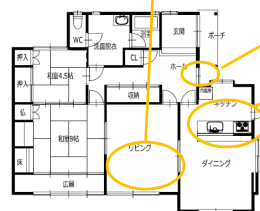
防犯カメラの設置
(iii:不審者の侵入防止)



対面キッチンへの変更
(ii:子どもの様子の見守り)



家事をしながら子どもを見守れるよう対面型キッチンへ変更



※詳細の工事内容については、2/7(金)公表される補助金交付申請等マニュアルを必ず確認すること 59

令和元年度補正予算事業

3. 変更内容

変更点②：『補助限度額の加算要件を追加』について

以下のいずれかの要件を満たす場合、

事業タイプ毎の補助限度額に50万円／戸の補助限度額を加算

【要件(1)：若者世帯】

基準日(※)時点で40歳未満の世帯

【要件(2)：子育て世帯】

基準日(※)時点で18歳未満の子を有する世帯、
又は申請時点で18歳未満の子を有する世帯

【要件(3)：既存住宅購入者】

売買契約締結後1年以内に
リフォーム工事に着手する者※基準日は令和元年度補正事業は、令和元年
12月13日(閣議決定日)、令和2年度当初予算
事業では令和2年4月1日注1)要件(1)～(3)を複数満たす場合でも、加算
される補助金限度額の上限は50万円／戸注2)要件(1)～(3)の加算は、「戸建住宅」又は
「共同住宅等の住戸申請」のみ加算可
(共同住宅等の一棟申請は加算不可)

変更前

事業タイプ	補助限度額
評価基準型	100万円／戸
認定長期優良住宅型	200万円／戸
高度省エネルギー型	250万円／戸

変更後『要件(1)～(3)のいずれかを満たす場合』

事業タイプ	補助限度額
評価基準型	150万円／戸
認定長期優良住宅型	250万円／戸
高度省エネルギー型	300万円／戸

60

令和元年度補正予算事業

3. 変更内容

変更点③：『単価積上方式の工事費率見直し』について

単価積上方式の工事費率を、工事請負契約額に応じた数値(表1、表2)から、
工事請負契約額によらず一律0.8へ見直し

変更前

(表1)補助対象工事費率(評価基準型の場合)

契約額	200万円 未満	200万円以上 400万円未満	400万円以上 600万円未満	600万円以上 800万円未満	800万円以上 1,000万円未満	1,000万円 以上
数値	0.80	0.75	0.60	0.45	0.35	0.30

(表2)補助対象工事費率(認定長期優良住宅型の場合)

契約額	1,000万円 未満	1,000万円以上 1,200万円未満	1,200万円以上 1,400万円未満	1,400万円以上 1,600万円未満	1,600万円以上 1,800万円未満	1,800万円 以上
数値	0.80	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35

変更後

工事費率を、工事請負契約額によらず一律『0.8』

61

令和元年度補正予算事業

3. 変更内容

変更点④：『インスペクションの実施者の要件見直し』について
 リフォーム工事着工前に実施する事前インスペクションの要件を
既存住宅状況調査技術者が実施するものだけを対象として扱うように変更
 ※登録インスペクター（インスペクター登録団体に登録されたインスペクター）
 が実施したインスペクションは

- ・令和2年3月31日までに実施したもの → 有効
- ・令和2年4月 1日以降に実施したもの → **無効**

	1月	2月	3月	4月	5月	6月
既存住宅状況調査技術者が実施したインスペクション	長期優良住宅化リフォーム推進事業のインスペクションとして有効					
登録インスペクターが実施したインスペクション	長期優良住宅化リフォーム推進事業のインスペクションとして有効			長期優良住宅化リフォーム推進事業のインスペクションとして 無効		

令和元年度補正予算事業

4. スケジュール（予定）

1月～3月	4月～6月	7月～9月	10月～12月
補正予算成立(1月30日(木))			
◆			
事業者登録の受付期間 2月4日(火)～5月10日(日)		【重要】 完了実績報告が受付期間以降に提出された場合、補助金の支払いは出来ません	
住宅登録の受付期間 2月7日(金)～5月10日(日)			
交付申請の受付期間 2月7日(金)～6月12日(金)			
完了実績報告の受付期間 3月16日(月)～10月23日(金)			

※スケジュールは諸事情(予算の執行状況等)により変更になる場合があります
 ※詳細のスケジュールについては、2/7(金)に公表される補助金交付申請等マニュアルを必ずご確認ください

令和2年度当初予算事業

1. 予算

令和2年度当初予算事業の予算案の額は45億円

2. 主な変更点

令和元年度当初予算事業、及び補正予算事業からの変更点は下記4点

- 変更点⑤：『特定性能向上工事に省エネルギー対策を必須化』
- 変更点⑥：『事業者サイトへの書式の公表』
- 変更点⑦：『買取再販業者の補助金還元先の変更』
- 変更点⑧：『事前採択タイプ「良好なマンション管理」の別事業化』

令和2年度当初予算事業

3. 変更内容

変更点⑤：『特定性能向上工事に省エネルギー対策を必須化』について
 改正建築物省エネ法が成立し、既存住宅の省エネ化のさらなる推進が必要なことより評価基準型の工事後に満たすべき性能要件について、
 現行の「劣化対策」「耐震性」に加え、「省エネルギー対策」を追加

変更前

下表a),b)の必須項目及びc)~f)の選択項目のいずれか一つに適合すること
 ※緩和措置の適用について
 若者が既存住宅の購入に伴ってリフォーム工事を実施する場合、c)~f)の選択項目の適合は不要

	性能項目	必須/選択
a	構造躯体等の劣化対策	必須
b	耐震性	
c	省エネルギー対策	選択
d	維持管理・更新の容易性	
e	可変性(共同住宅のみ)	
f	バリアフリー性 (共同住宅のみ)	

変更後

下表a) ~ c) の必須項目に適合すること
 ※緩和措置はありません

	性能項目	必須/任意
a	構造躯体等の劣化対策	必須
b	耐震性	
c	省エネルギー対策	任意
d	維持管理・更新の容易性	
e	可変性(共同住宅のみ)	
f	バリアフリー性 (共同住宅のみ)	

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

令和2年度当初予算事業

3. 変更内容

変更点⑥：『事業者サイトへの書式の公表』について

事業者が使用する標準的な契約書及び見積書の書式を公表することを要件に追加

ホームページ公表のイメージ

令和2年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業

事業者情報：リフォーム事業者（法人・個人）

営業エリア
北海道 青森県 岩手県 宮城県 秋田県 山形県 福島県
茨城県 栃木県 群馬県 埼玉県 千葉県 東京都 神奈川県 愛知県
三重県 滋賀県 京都府 大阪府 兵庫県 奈良県 和歌山県 鳥取県 徳島県
香川県 愛媛県 高知県 福岡県 佐賀県 熊本県 大分県 宮崎県 鹿児島県 沖縄県

所在地
 選択してください
 法人・個人事業主の名称

登録住宅リフォーム事業者団体名
 選択してください
 特定居住者情報提供事業者団体（安心R住宅）
 選択してください

絞り込み

登録住宅リフォーム事業者団体名

※1 国行政のホームページで、法人情報
 ※2 住宅関連団体（任意）に加入している
 ※3 事前調査タイプ（安心R住宅）に該当する事業者は、当該団体の指定した安心R住宅化リフォーム事業者団体名を登録する

【追加】公表書式の登録欄

事業者種別	法人・個人事業主の名称	支店・事業所名	所在地 郵便番号 住所	連絡先 電話番号	法人番号 (13桁) ※1	許認可 建設業許可の有無 宅地建物取引業許可の有無	住宅瑕疵担保責任保険法人への登録 (リフォーム事業者団体名) ※2	登録住宅リフォーム事業者団体名 ※3	特定居住者情報提供事業者団体名 (安心R住宅) ※3	公表書式 標準的な契約書 標準的な見積書
リフォーム事業者(法人)	〇〇株式会社	-	***** **市 **町	*****	*****	有	無	有	(一社)住生活リフォーム	ダウングレード アップグレード

契約書(サンプル) 住宅リフォーム工事 請負契約書

本契約書、住宅リフォーム工事請負契約の内容及び条件の見積書、仕様書、設計図書等について、工事請負契約を結ぶ。この契約の証として本書を2通作成し、当事者が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

1. 工事名称
 2. 工事場所
 3. 工事期間 年 月 日 から 年 月 日まで
 4. 請負金額 金 円(税込)
 5. 支払方法
 6. 交付書類 見積書 仕様書 設計図 その他

見積書(サンプル) 住宅リフォーム工事 御見積書

作成日 年 月 日

請負者名 代表者 住所

*設計料を必要とする場合は、工事項目に明記します

工事項目	単価(仕掛)	(単価×数量+材料等)	金額

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業

令和2年度当初予算事業

3. 変更内容

変更点⑦：『買取再販業者の補助金還元先の変更』

買取再販業者が発注者となって長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金の交付を受けたとき、補助金の還元先を変更。

変更前				
	補助事業者	発注者	補助金の支払先	補助金還元先
1)	施工業者	住宅の所有者等	施工業者	住宅の所有者等
2)	買取再販業者	買取再販業者	買取再販業者	住宅の購入者

変更後				
	補助事業者	発注者	補助金の支払先	補助金還元先
1)	施工業者	住宅の所有者等	施工業者	住宅の所有者等
2)	買取再販業者	買取再販業者	買取再販業者	還元不要

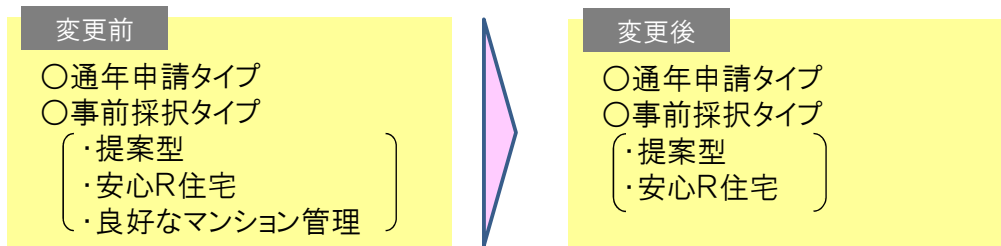
注)買取再販業者が自らリフォーム工事を行う場合(工事請負契約が無い場合)は、補助対象外

令和2年度当初予算事業

3. 変更内容

変更点⑧：『事前採択タイプ「良好なマンション管理」の別事業化』について

令和元年度に募集を行った事前採択タイプ「良好マンション管理」は、令和2年度に別事業として創設する「マンションストック長寿命化等モデル事業」(※)に統合するため、令和2年度は長期優良住宅化リフォーム推進事業での募集はありません。

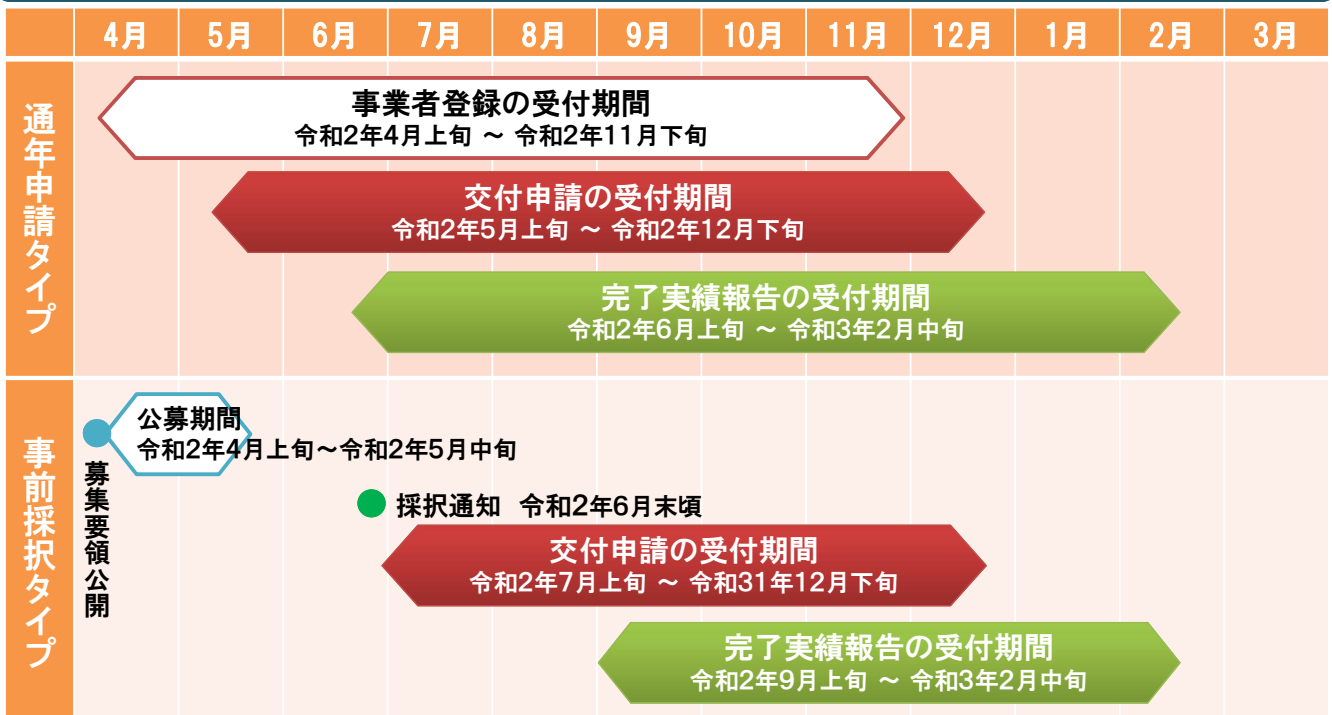


(※)マンションストック長寿命化等モデル事業(令和2年度予算案額:17億円)
令和2年度予算から、新たに開始する事業です(令和2年度の予算成立が前提となります)。募集要綱・要領等については、詳細が決定次第公表します。

令和2年度当初予算事業

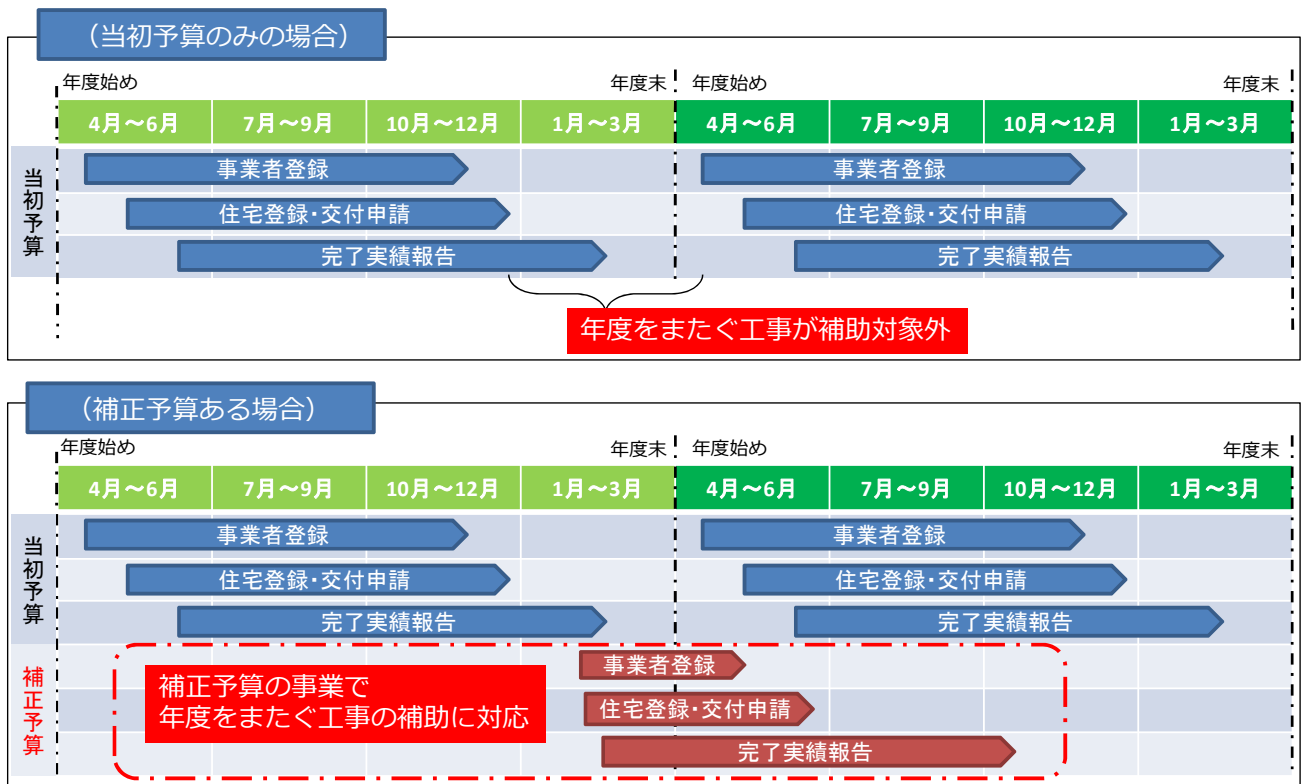
4. スケジュール(予定)

- ◆ 事業に関する説明会の開催：令和2年4～5月予定
- ◆ 要件、申請方法等の詳細は、説明会開催にあわせて公表する交付申請マニュアル等をご確認ください。



まとめ

令和元年度補正予算事業で年度をまたぐリフォーム工事に対応



まとめ

要件の変更点まとめ

No	項目	変更のタイミング	
		令和元年度 補正予算以降	令和2年度 当初予算以降
①	子育て世帯向け改修工事を追加	○	
②	補助限度額の加算要件を追加	○	
③	単価積上方式の工事費率見直し	○	
④	インスペクションの実施者の要件見直し	○	
⑤	特定性能向上工事に省エネルギー対策を必須化		○
⑥	事業者サイトへの書式の公表		○
⑦	買取再販業者の補助金還元先の変更		○
⑧	事前採択タイプ「良好なマンション管理」の別事業化		○

2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

72

新規

(令和2年度創設) マンションストック長寿命化等モデル事業

※令和2年1月時点の内容になります。

※事業実施には、国会における令和2年度予算成立が前提になるため、今後、内容等が変更になる場合があります。

※事業を実施する民間事業者等の公募等の予定が決まり次第、随時お知らせします。なお現時点では、公募開始は、令和2年4月頃を予定しています。

【問い合わせ先】
住宅局市街地建築課マンション政策室
電話：03-5253-8509

73

概要

民間事業者等からの提案【2類型(計画支援型/工事支援型)で公募】

有識者委員会で審査・採択

計画支援型[事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するために必要な調査・検討等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ・原則として、当該事業完了後、速やかに、長寿命化等の事業実施の提案を行うこと

■補助対象 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費

■補助事業者 民間事業者等 ■補助率 定額(500万円/件・年 ※事業実施期間は、最大3年間)

工事支援型[長寿命化等の工事实施段階]

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修・修繕等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

i)対象マンションの要件

- ・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こと
- ・修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致しているもしくは計画より余裕があること
- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること

ii)提案内容の要件

- ・ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること。
- ・新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。

情報公開を行い、事例集への情報提供に協力すること。

iii)地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること。

■補助対象 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する工事

■補助事業者 民間事業者等

■補助率 1/3

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

先導的プロジェクトの実施

提案テーマの例(先導的な長寿命化改修)

以下のようなテーマに応じた先導的な取組を行う提案事業を想定している。

なお、単独のテーマだけでなく、複数のテーマにまたがる提案や、マンションの長寿命化に資する独自で創意工夫のある先導的なテーマに応じた提案も広く受け付け、総合的に評価する予定。

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
- ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
- ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 等

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

【例】

- ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
- ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事 等

○ その他(事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

提案テーマの例（先導的な建替）

※今後内容が変更になる場合があります

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

- ・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

【例】

- ・建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替 等

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

【例】

- ・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替 等

○ その他（事業者が提案する先導的な建替工事）

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費（ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする）

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後において、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定すること
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

72

新規

(令和2年度創設) マンションストック長寿命化等モデル事業

※令和2年1月時点の内容になります。

※事業実施には、国会における令和2年度予算成立が前提になるため、今後、内容等が変更になる場合があります。

※事業を実施する民間事業者等の公募等の予定が決まり次第、随時お知らせします。なお現時点では、公募開始は、令和2年4月頃を予定しています。

【問い合わせ先】
住宅局市街地建築課マンション政策室
電話：03-5253-8509

73

概要

民間事業者等からの提案【2類型(計画支援型/工事支援型)で公募】

有識者委員会で審査・採択

計画支援型[事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するために必要な調査・検討等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ・原則として、当該事業完了後、速やかに、長寿命化等の事業実施の提案を行うこと

■補助対象 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費

■補助事業者 民間事業者等 ■補助率 定額(500万円/件・年 ※事業実施期間は、最大3年間)

工事支援型[長寿命化等の工事实施段階]

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修・修繕等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

i)対象マンションの要件

- ・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こと
- ・修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致しているもしくは計画より余裕があること
- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること

ii)提案内容の要件

- ・ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること。
- ・新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。

情報公開を行い、事例集への情報提供に協力すること。

iii)地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること。

■補助対象 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する工事

■補助事業者 民間事業者等

■補助率 1/3

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

先導的プロジェクトの実施

提案テーマの例(先導的な長寿命化改修)

以下のようなテーマに応じた先導的な取組を行う提案事業を想定している。

なお、単独のテーマだけでなく、複数のテーマにまたがる提案や、マンションの長寿命化に資する独自で創意工夫のある先導的なテーマに応じた提案も広く受け付け、総合的に評価する予定。

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
- ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
- ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 等

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

【例】

- ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
- ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事 等

○ その他(事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

提案テーマの例（先導的な建替）

※今後内容が変更になる場合があります

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

- ・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

【例】

- ・建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替 等

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

【例】

- ・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替 等

○ その他（事業者が提案する先導的な建替工事）

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費（ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする）

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後において、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定すること
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

2. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・長期優良住宅認定制度
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- ・住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ・安心R住宅
- ・住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業

(3) 長期優良住宅化リフォーム推進事業 変更

(4) マンションストック長寿命化等モデル事業 新規

72

新規

(令和2年度創設) マンションストック長寿命化等モデル事業

※令和2年1月時点の内容になります。

※事業実施には、国会における令和2年度予算成立が前提になるため、今後、内容等が変更になる場合があります。

※事業を実施する民間事業者等の公募等の予定が決まり次第、随時お知らせします。なお現時点では、公募開始は、令和2年4月頃を予定しています。

【問い合わせ先】
住宅局市街地建築課マンション政策室
電話：03-5253-8509

73

概要

民間事業者等からの提案【2類型(計画支援型/工事支援型)で公募】

有識者委員会で審査・採択

計画支援型[事業前の立ち上げ準備段階]

先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するために必要な調査・検討等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ・原則として、当該事業完了後、速やかに、長寿命化等の事業実施の提案を行うこと

■補助対象 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費

■補助事業者 民間事業者等 ■補助率 定額(500万円/件・年 ※事業実施期間は、最大3年間)

工事支援型[長寿命化等の工事实施段階]

老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修・修繕等への支援

■事業要件(以下の要件を満たすこと)

i)対象マンションの要件

- ・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こと
- ・修繕積立金額が長期修繕計画額と概ね一致しているもしくは計画より余裕があること
- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること

ii)提案内容の要件

- ・ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること。
- ・新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。

情報公開を行い、事例集への情報提供に協力すること。

iii)地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること。

■補助対象 調査設計計画費、長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する工事

■補助事業者 民間事業者等

■補助率 1/3

事業の成果等を広く公表することで、老朽化マンションの長寿命化・再生への取り組みの広がりや意識啓発に寄与

※長寿命化工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、建替も補助対象となる。

先導的プロジェクトの実施

提案テーマの例 (先導的な長寿命化改修)

以下のようなテーマに応じた先導的な取組を行う提案事業を想定している。

なお、単独のテーマだけでなく、複数のテーマにまたがる提案や、マンションの長寿命化に資する独自で創意工夫のある先導的なテーマに応じた提案も広く受け付け、総合的に評価する予定。

○ 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事

【例】

- ・大規模修繕の周期延長につながる耐久性の高い新材料を用いる改修工事
- ・住戸スラブ下の専有部分に配置されている住戸配管を、スラブ上の専有部分に移設する改修工事 等

○ 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事

【例】

- ・単身高齢者等の小規模世帯に対応した1戸→2戸への変更工事
- ・住戸数を減らして子育て世帯向けに居住面積を広くする改修工事 等

○ 防災性を向上するための改修工事

【例】

- ・浸水想定区域内において、マンションの地下に設置された電気設備を浸水のおそれのない上階に移設したり、浸水防止のための対策や非常用電源を確保する工事等により、総合的にマンションの防災性を向上するための改修工事 等

○ 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事

【例】

- ・空き住戸を転用して、子育て支援施設や高齢者支援施設等の地域機能を導入する工事
- ・地方公共団体と協定締結した災害時の一時避難施設として、備蓄倉庫等を新たに設置する工事 等

○ その他 (事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

提案テーマの例（先導的な建替）

※今後内容が変更になる場合があります

○ 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事

【例】

- ・敷地分割・敷地売却の手法を活用しながら、団地全体の再生を図る建替 等

○ 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事

【例】

- ・建築規制などの制約が多いマンションにおいて、隣接のマンションとの共同建替え等の工夫による建替 等

○ 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事

【例】

- ・権利関係や建物形態が複雑な複合用途型マンションにおいて、関係者間の調整を図りながら実現する建替 等

○ その他（事業者が提案する先導的な建替工事）

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

【補助対象】 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費（ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする）

【補助率】 1/3

【適正管理等の要件】

- ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
- ・建替後において、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定すること
- ・建替後に地域貢献機能を導入する取り組みであること 等

3. 住宅・建築物の省エネ化の推進

3. 住宅・建築物の省エネ化の推進

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 変更

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

- ・3省連携によるZEH(ゼロエネルギー住宅)等の推進
- ・サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)
- ・省エネ街区形成事業
- ・既存建築物省エネ化推進事業

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

パリ協定を踏まえた地球温暖化対策

- 2015年7月、**2030年度に2013年度比で温室効果ガスを26.0%減目標**を位置付けた「日本の約束草案」を地球温暖化対策推進本部において決定、国連気候変動枠組条約事務局に提出。
- 2015年12月、COP21（気候変動枠組条約 第21回締約国会議）において、**全ての国が参加する2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組みとして、パリ協定を採択**。
- パリ協定を踏まえ、「日本の約束草案」で示した中期目標（2030年度削減目標）の達成に向けて、**地球温暖化対策計画を策定（2016年5月13日閣議決定）**。

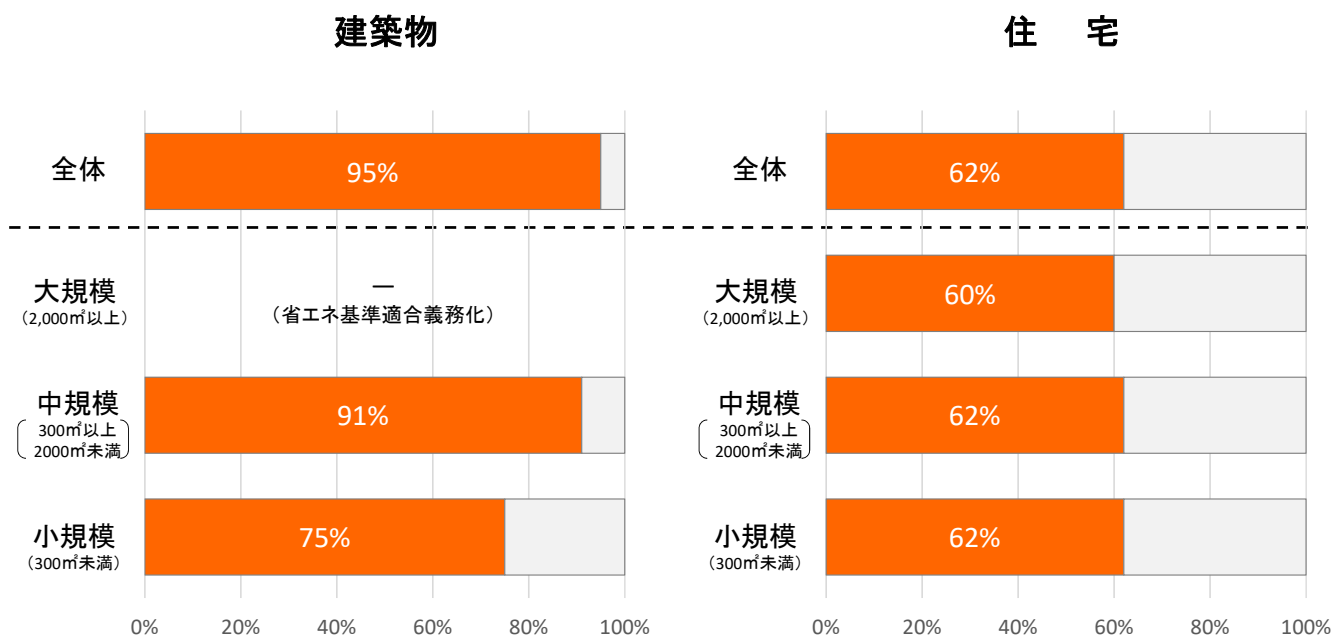
エネルギー起源CO2の各部門の排出量の目安

	CO2排出量(百万t-CO2)		
	2013年度実績	2030年度の目安	削減率
全体	1,235	927	(※) ▲25%
産業部門	429	401	▲7%
住宅・建築物分野	480	290	▲40%
業務その他部門	279	168	▲40%
家庭部門	201	122	▲39%
運輸部門	225	163	▲28%
エネルギー転換部門	101	73	▲28%

※ 温室効果ガスには、上記エネルギー起源CO2のほかに、非エネルギー起源CO2、一酸化二窒素、メタン等があり、これらを含めた温室効果ガス全体の削減目標が▲26.0%

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

用途・規模別の省エネ基準適合率（平成29年度）



※ 届出制度によるデータや国土交通省が実施したアンケート結果に基づき面積ベースで算定。
共同住宅については、届出制度において、住棟単位で提出される省エネ計画書が1住戸でも基準に不適合の場合は当該計画書が基準不適合となり指示・命令の対象となることを踏まえ、計画書(住棟)ごとの省エネ基準への適否に基づき適合率を算定している。なお、住戸ごとの省エネ基準への適否に基づき省エネ基準への適合率を算定すると、大規模住宅は74%、中規模住宅は75%となる。

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

建築士等の省エネ基準への習熟状況等

○ 中小工務店・建築士それぞれに対して、省エネ基準への習熟状況についてアンケート調査を行ったところ、中小工務店・建築士ともに、省エネ計算ができると回答した者は約5割。

中小工務店の習熟状況

一次エネルギー消費量

外皮性能

計算できない
49.5%

計算できる
50.5%

計算できない
46.2%

計算できる
53.8%

<調査概要>

調査方法：インターネット調査(平成30年度実施)

調査対象：住宅瑕疵担保責任保険登録者のうち、住宅の設計又は施工を請け負う住宅生産者(有効回答318社)

調査実施者：(一社)リビングアメニティ協会(国土交通省の補助事業により実施)

建築士の習熟状況

一次エネルギー消費量

外皮性能

計算できない
50%

計算できる
50%

計算できない
48.7%

計算できる
51.3%

<調査概要>

調査方法：アンケート調査(平成30年度実施)

調査対象：平成29年度に確認済証を受けた300㎡未満の住宅を設計した建築士事務所(有効回答801社)

調査実施者：(公社)日本建築士会連合会(国土交通省の補助事業により実施)

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

変更

改正建築物省エネ法の概要

橙色は改正建築物省エネ法(令和元年5月17日公布)の改正内容

■ **法律の目的** 社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務制度、エネルギー消費性能向上計画の認定制度等の措置を講ずる。

■ **法律の概要**

規制措置	<p>● 適合義務制度 法公布後 2年以内施行</p> <p>対象 特定建築物：2,000㎡以上の建築物(住宅を除く) ⇒ 対象を300㎡以上の建築物(住宅を除く)に拡大</p> <p>内容 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合義務 基準適合について所管行政庁又は登録省エネ判定機関の判定を受ける義務</p> <p style="background-color: yellow; border: 1px solid red; padding: 2px;">省エネ基準への適合が確認できない場合、 着工・開業ができない</p>	<p>● 届出義務制度</p> <p>対象 300㎡以上の住宅・建築物(特定建築物を除く)</p> <p>内容 新築時等に、所管行政庁へ省エネ計画の届出義務(不適合の場合、必要に応じ、所管行政庁が指示・命令) 令和元年 11月16日施行 ⇒ 民間審査機関の活用により所管行政庁の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化し、指示・命令等の監督体制を強化</p>
	<p>● 説明義務制度 法公布後 2年以内施行 新規創設</p> <p>対象 300㎡未満の住宅・建築物</p> <p>内容 設計の際に、建築士から建築主に対して、省エネ基準への適否等の説明を行う義務</p>	<p>● 住宅トップランナー制度</p> <p>対象 分譲戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者 令和元年 11月16日施行 注文戸建住宅を年間300戸以上供給する事業者(追加) 賃貸アパートを年間1,000戸以上供給する事業者(追加)</p> <p>内容 供給する住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導(必要に応じ、大臣が勧告・命令・公表)</p>
誘導措置	<p>● 容積率特例に係る認定制度</p> <p>新築又は改修等の計画が誘導基準に適合すること等について所管行政庁の認定を受けると、容積率の特例※を受けることが可能 ⇒ 対象に複数の建築物の連携による取組を追加 令和元年 11月16日施行</p> <p>※ 省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入(10%を上限)</p>	<p>● 省エネ性能に係る表示制度</p> <p>基準適合認定制度(省エネ基準に適合することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨を表示することが可能)</p> <p>BELS(建築物省エネルギー性能表示制度、登録省エネ判定機関等による評価を受けると、省エネ性能に応じて5段階の★で表示することが可能) 法公布後 2年以内施行</p>

● その他(基本方針の策定、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言、新技術の評価のための大臣認定制度、**条例による基準強化**等)

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

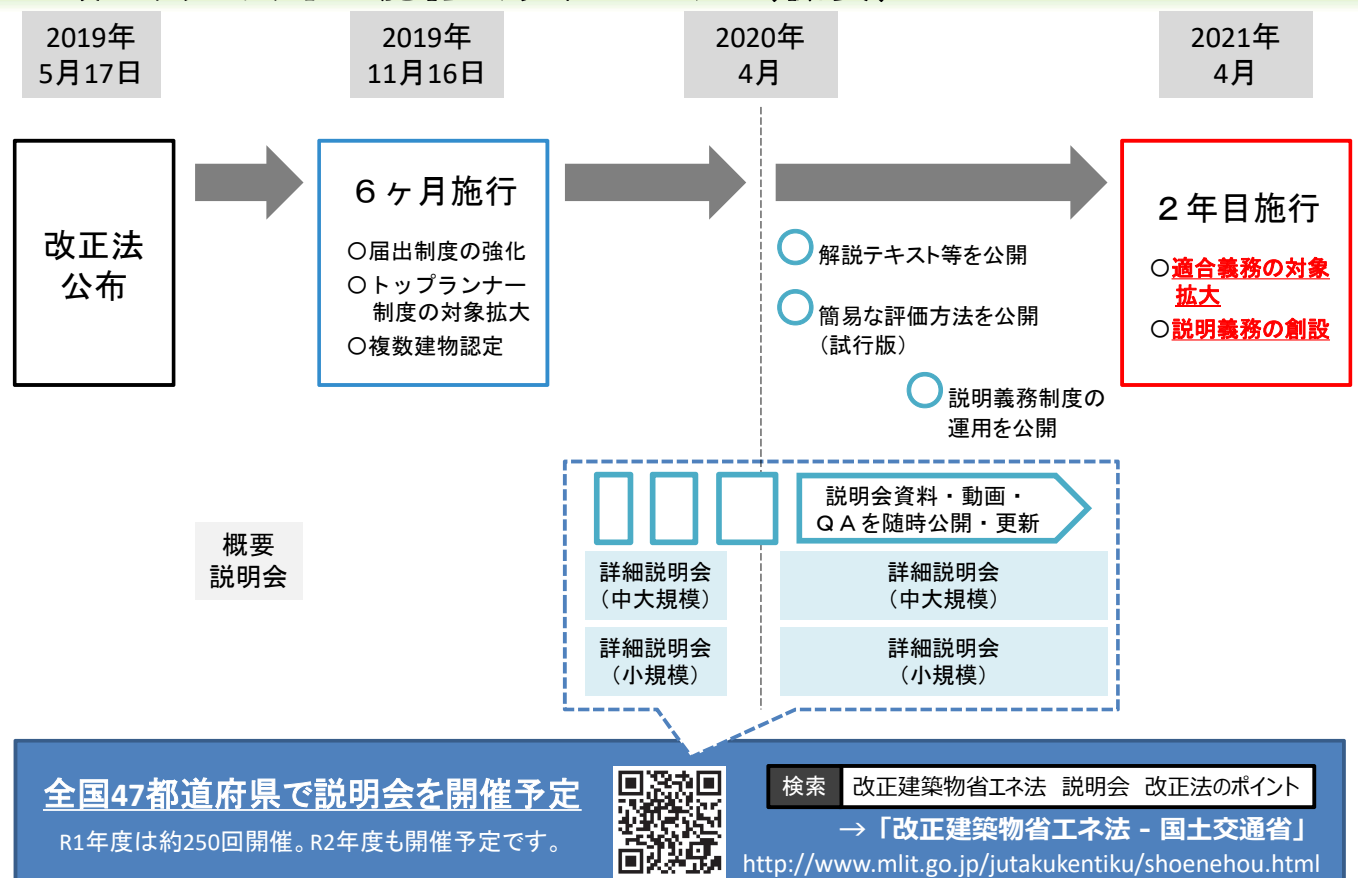
建築物省エネ法における改正前後の比較

	改正前		改正後	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模 (300㎡以上、2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	適合義務 【建築確認手続きに連動】	所管行政庁の審査手続きを合理化 ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務
		トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建		トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象の拡大 対象住宅 持家 建売戸建 賃家 注文戸建 賃貸アパート

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

改正法の公布・施行スケジュール (概要)



3. 住宅・建築物の省エネ化の推進

(1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

- ・3省連携によるZEH(ゼロエネルギー住宅)等の推進
- ・サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)
- ・省エネ街区形成事業
- ・既存建築物省エネ化推進事業

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置 (令和2年度予算案等)

<新築住宅を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅グリーン化事業 (高度省エネ型) 補助	135億円 の内数	地域の中小工務店のグループの下で行われ る省エネ性能に優れた木造住宅の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額:ZEH 140万円/戸 低炭素認定住宅 110万円/戸 ほか
サステナブル建築物等 先導事業(省CO2先導型) 補助	90.7億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む 住宅(主にLCCM住宅)の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 ※LCCM住宅 限度額:125万円/戸(※) 以外の場合は 建築物に準じる
フラット35S 融資		省エネ性能に優れた住宅の新築	適用金利▲0.25%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当の場合は10年間
住宅ローン減税(所得税) 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	一般住宅に比べ、 最大控除額を100万円加算【税額控除】 (消費税率10%が適用される住宅の新築をした場合、最 大控除額を120万円加算【税額控除】)
投資型減税(所得税) 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	控除率:標準的な性能強化費用相当額の10% 最大控除額:65万円【税額控除】
固定資産税、登録免許税 不動産取得税の優遇措置 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	固定資産税 :一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長(※) 登録免許税 :一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税:一般住宅に比べ、課税標準からの控除額を100 万円増額(※) (※)の特例については認定長期優良住宅のみ
贈与税非課税措置 税		住宅取得費用の贈与を受けて行う省エネ性 能(省エネ基準相当)に優れた住宅の新築	一般住宅に比べ、 非課税限度額を500万円加算

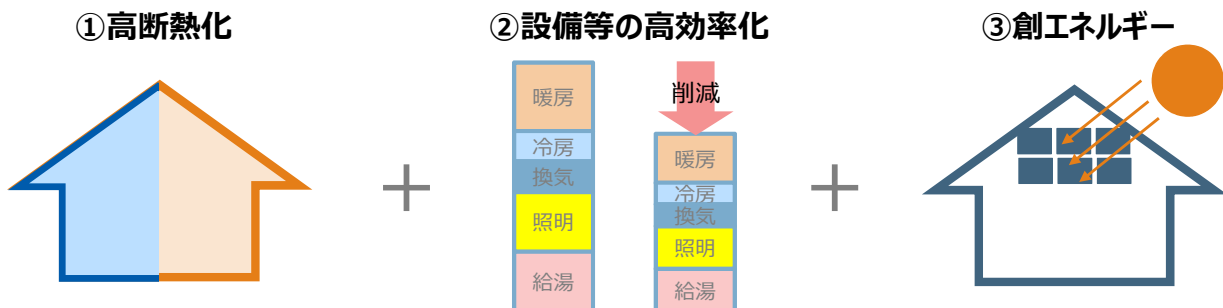
<新築建築物を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
サステナブル建築物等 先導事業(省CO2先導型) 補助	90.7億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む 建築物の新築	補助率:1/2 ※住宅事業や 限度額:5億円/プロジェクト 改修事業も対象
省エネ街区形成事業 補助	90.7億円 の内数	複数建物の連携により街区全体として 高い省エネ性能を実現するプロジェクト	補助率:1/2 ※住宅事業や 限度額:5億円/プロジェクト 改修事業も対象

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

ZEHの定義

- H27.12.17に、**経産省のZEHロードマップ検討委員会**にてとりまとめられた「**ZEHロードマップ**」において、「**ZEH**は、快適な室内環境を保ちながら、住宅の**高断熱化**と**高効率設備**によりできる限りの省エネルギーに努め、**太陽光発電等によりエネルギーを創る**ことで、**1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下**となる住宅」と定義。
- 具体的な基準は、以下のとおり。

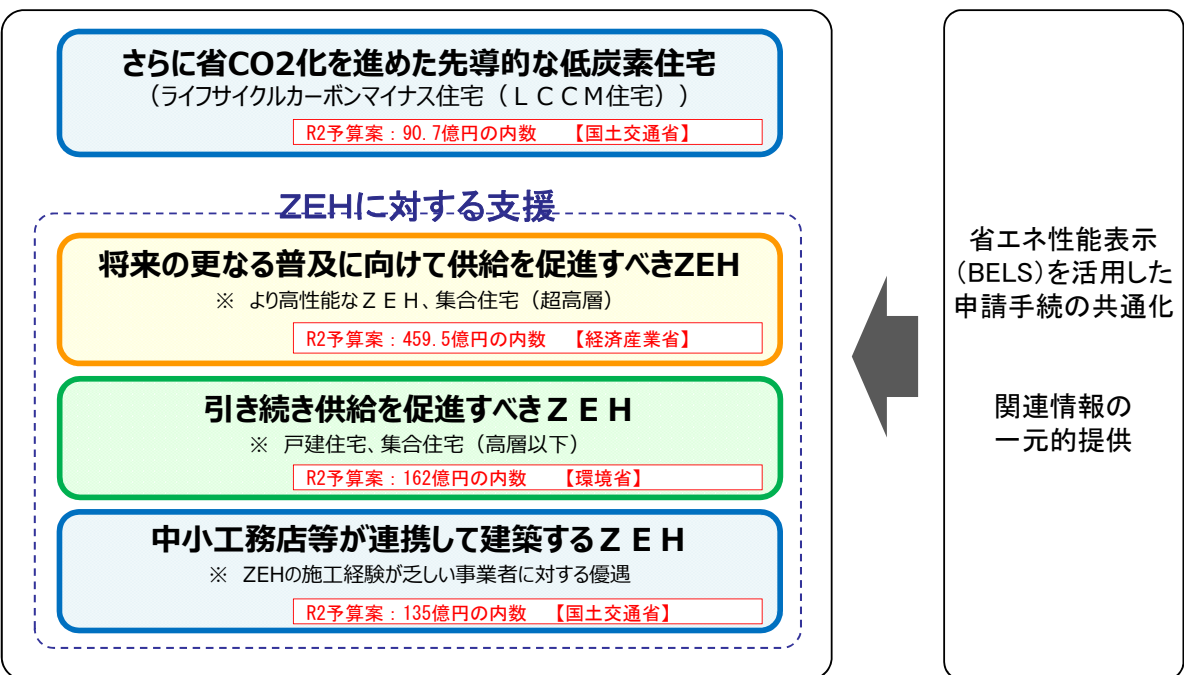


断熱基準	一次エネルギー消費量基準													
	(設備等の高効率化)	(創エネルギー)												
省エネ基準より強化した高断熱基準 (外皮平均熱貫流率の基準例)	太陽光発電等による創エネを考慮せず 省エネ基準相当から ▲20%	太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮し 一次エネ消費量を 正味ゼロ以下												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>1・2地域 (札幌等)</th> <th>3地域 (盛岡等)</th> <th>4・5・6・7地域 (東京等)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZEH基準</td> <td>0.4</td> <td>0.5</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>省エネ基準</td> <td>0.46</td> <td>0.56</td> <td>0.87</td> </tr> </tbody> </table>	地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)	ZEH基準	0.4	0.5	0.6	省エネ基準	0.46	0.56	0.87		
地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)											
ZEH基準	0.4	0.5	0.6											
省エネ基準	0.46	0.56	0.87											

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

ZEH等の推進に向けた取組 (令和2年度予算案)

関係省庁(経済産業省・国土交通省・環境省)が連携して、住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現することを目指す。



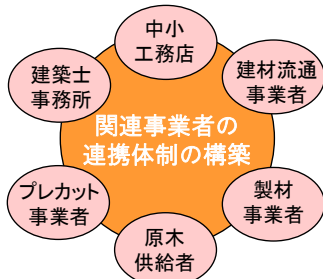
(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

地域型住宅グリーン化事業

令和2年度予算案：135億円の内数

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援を行う。

グループの構築

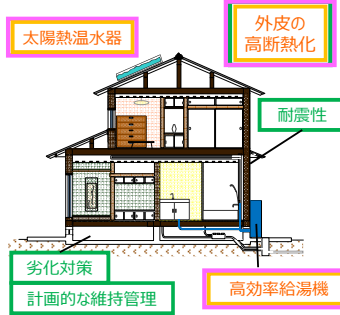


共通ルールの設定

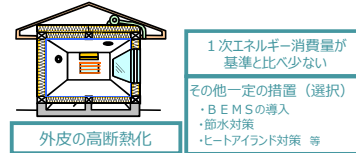
- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象（住宅）のイメージ



補助対象（建築物）のイメージ



長寿型

補助限度額

長期優良住宅 110万円/戸 ※1

高度省エネ型

認定低炭素住宅 110万円/戸 ※1

性能向上計画認定住宅 110万円/戸 ※1

ゼロエネルギー住宅 140万円/戸 ※2

※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸

※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸

- ・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算
- ・三世帯同居加算 …… 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修 50万円/戸

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物 1万円/㎡（床面積）

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）のうち、LCCM住宅部門

令和2年度予算案：90.7億円の内数

- サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）は、省エネ・省CO₂等による低炭素化・建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、サステナブルな社会の形成を図る事業。
- 平成30年度からは、**新たにLCCM住宅部門を創設**し、ライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにする**LCCM住宅（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）**への支援を実施。

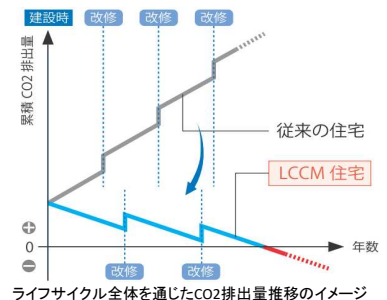
【LCCM住宅の定義】

使用段階のCO₂排出量に加え資材製造や建設段階のCO₂排出量の削減、長寿命化により、**ライフサイクル全体（建築から解体・再利用等まで）を通じたCO₂排出量をマイナスにする住宅**

LCCM住宅の例

- 太陽光発電パネル
- 太陽熱給湯集熱パネル

- LED照明の多灯分散配置



【基本要件】

以下の要件を満たす、戸建住宅を新築する事業

- ① LCCO₂を算定し、結果0以下となるもの
- ② ZEHの要件をすべて満たしたもの
- ③ 住宅として、品質が確保されたもの 等

【補助額】

<補助率> 補助対象工事の掛かり増し費用の1/2

<限度額> 1戸あたり125万円 等

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）

【概要と目的】

令和2年度予算案：90.7億円の内数

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO2プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待

【省エネ・省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ】

先導技術の一例

建築物	住宅
<ul style="list-style-type: none"> ■ パーソナル空調、照明の可変・ゾーニング制御等のウェルネス空間の創出 ■ 熱・電力融通、エリア熱回収等の広域でのエネルギーマネジメント ■ 避難者受け入れ等のBCP・LCPの拠点の整備 ■ 生ゴミ発電、井水HP等の未利用エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の卓越風の最適利用による省エネ化 ■ 高い断熱性能による省エネ化 ■ 太陽光発電と蓄電池の併用によるレジリエンス性の向上 ■ HEMSによるエネルギー消費の最適制御

「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価



「まちづくり等への面的な広がり」「非常時のエネルギー自立」「被災地における復興」「地方都市での技術の普及」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

【対象となる事業】

	建築物(非住宅)		住宅		
	一般	中小規模建築物	一般(共同、戸建)	LCCM住宅(戸建)	賃貸住宅TR事業者※
新築	○	○	○	○	○
改修	○	-	○	-	-

省CO2に係るマネジメントシステムの整備や技術の検証事業も対象
※賃貸住宅TR(トプランナー)事業者部門は、R2年度新設

【補助額・スケジュール等】

- <補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分
- <補助率> 補助対象工事の1/2 等
- <限度額> 原則5億円/プロジェクト 等
- <事業期間> 採択年度を含め原則4年以内に完了
- <募集予定> 第1回目：4月上旬～

※過去の採択事例や技術の詳細、Q&A等は、建築研究所のHPに掲載しております。

<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>

検索 サステナブル 省CO2

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

採択事業の立地

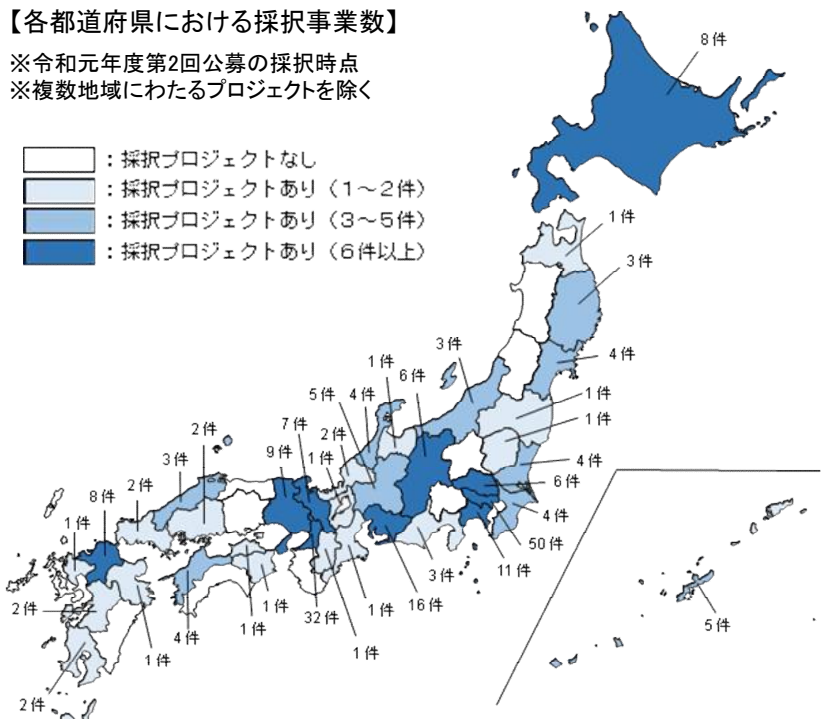
採択事業は、東京都をはじめとする人口密集地に集中している

順位	都道府県	件数	割合
1	東京都	50	20%
2	大阪府	32	13%
3	愛知県	16	6%
4	神奈川県	11	4%
5	兵庫県	9	4%
上記5都府県計		118	47%
全体		249	100%

【各都道府県における採択事業数】

※令和元年度第2回公募の採択時点
※複数地域にわたるプロジェクトを除く

- : 採択プロジェクトなし
- : 採択プロジェクトあり (1~2件)
- : 採択プロジェクトあり (3~5件)
- : 採択プロジェクトあり (6件以上)



全国各地への省エネ・省CO2プロジェクトの普及に向けて、**地域特性を踏まえた提案の場合、過去に採択された内容のものであっても評価する**

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ街区形成事業

令和2年度予算案：90.7億円の内数

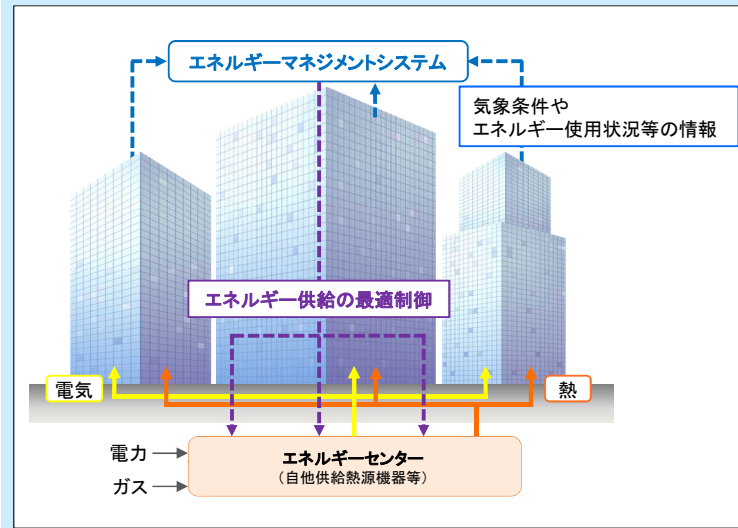
【概要と目的】

複数の住宅・建築物で連携した取組に係るエネルギー消費性能向上計画認定を受けているプロジェクト（エネルギーマネジメントシステムを導入しているものに限る）を民間等から募り、支援を行う



街区全体として高い省エネ性能を実現し、当該技術の普及啓発に寄与することを期待

【街区全体として高い省エネ性能を実現するプロジェクトのイメージ】



＜対象とするプロジェクトの要件＞

- 建築物省エネ法に基づく**複数の住宅・建築物で連携した取組に係るエネルギー消費性能向上計画認定**を受けていること
- 複数の住宅・建築物へのエネルギー供給を最適化するエネルギーマネジメントシステムを導入すること等

＜補助対象＞

- 複数の住宅・建築物にエネルギーを供給するための**省エネ設備（高効率空調機・CGS・再エネ利用熱源機等）の整備費**
- エネルギーマネジメントシステムの整備費等

＜補助率＞ 補助対象工事の1/2

＜限度額＞ 1プロジェクトあたり**5億円**

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ住宅・建築物の改修に対する主な支援措置（令和2年度予算案等）

＜住宅の改修を対象とする支援事業＞

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅グリーン化事業（省エネ改修型） 【平成31年度より開始】 補助	135億円の内数	地域の中小工務店のグループの下で行われる木造住宅の省エネ改修工事（省エネ基準相当）	50万円/戸（定額）
長期優良住宅化リフォーム推進事業 補助	45億円	省エネ性能等を有する住宅（省エネ基準相当）への改修工事	補助率：1/3 限度額：200万円/戸（※） ※省エネ基準▲20%相当の場合は250万円/戸
フラット35リノベ 融資		中古住宅購入とあわせて実施する省エネ性能の向上に資する改修工事	適用金利▲0.5%/年、当初5年間（※） ※省エネ基準▲10%相当の場合は10年間
省エネリフォーム税制（所得税/投資型） ※別途、ローン型もあり 税		省エネ性能を有する住宅への改修工事	控除率：標準的な工事費用相当額の10% 最大控除額：25万円/戸（※）【税額控除】 ※太陽光発電を設置する場合は35万円/戸
贈与税非課税措置 税		住宅取得等費用の贈与を受けて行う省エネ性能を有する住宅（省エネ基準相当等）への改修工事	一般住宅に比べ、非課税限度額を500万円加算

＜建築物の改修を対象とする支援事業＞

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
既存建築物省エネ化推進事業 補助	90.7億円の内数	20%以上の省エネ効果が見込まれる既存建築物の省エネ改修工事等	補助率：1/3 限度額：5,000万円/プロジェクト

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

地域型住宅グリーン化事業（再掲）

令和2年度予算案：135億円の内数

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、当該木造住宅の整備と併せて行う三世帯同居への対応等に対して支援を行う。

グループの構築

地域型住宅・建築物の整備

共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

補助対象（住宅）のイメージ

補助対象（建築物）のイメージ

長寿命型	補助限度額
長期優良住宅	110万円/戸 ※1
高度省エネ型	
認定低炭素住宅	110万円/戸 ※1
性能向上計画認定住宅	110万円/戸 ※1
ゼロ・エネルギー住宅	140万円/戸 ※2
※1 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額100万円/戸	
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額125万円/戸	

・地域材加算 …… 主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算

・三世帯同居加算 …… 玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修

50万円/戸

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物

1万円/m²（床面積）

95

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

既存建築物省エネ化推進事業のうち、建築物の省エネ改修

令和2年度予算案：90.7億円の内数

【概要と目的】

民間等が行う省エネ改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすること等を要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する

社会全体の建築物ストックの省エネ改修等が促進することを期待

【建築物の改修工事における支援対象のイメージ】

躯体の省エネ改修

天井、外壁等（断熱）
開口部（複層ガラス、二重サッシ等）等

高効率設備への改修

空調、換気、給湯、照明 等

バリアフリー改修※

廊下等の拡幅
手すりの設置
段差の解消 等

※省エネ改修工事に併せて実施するもの

【事業の要件】

以下の要件を全て満たす、建築物（非住宅）の改修工事

- ① 躯体（壁・天井等）の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること（ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上）
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること
- ⑤ 事例集への情報提供に協力すること 等

【補助額・スケジュール等】

<補助対象> (省エネ改修工事・バリアフリー改修工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用

<補助率> 補助対象工事の1/3

<限度額> 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2,500万円を上記補助限度額に加算可能

<事業期間> 原則として当該年度に事業が完了

<募集予定> 第1回目：4月上旬～

96

既存建築物省エネ化推進事業のうち、省エネ性能の診断・表示に対する支援

改修を伴わない場合における既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援を行う。

- 【事業の要件】 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示
- ※「省エネ性能の診断」については、エネルギー使用量の実績値の算出ではなく、設計図書等を基にした、設計一次エネルギー消費量の計算とする。
 - ※「表示」については、建築物省エネ法に基づく第三者認証等とする。
(基準適合認定表示、BELS等)

- 【補助率】 1/3(特に波及効果の高いものは定額)
- 【募集予定】 4月上旬～

■補助対象となる費用

- ①設計一次エネルギー消費量、BEI等の計算に要する費用
- ②基準適合認定表示、BELS等の第三者認証取得に必要な申請手数料
- ③表示のプレート代など

<波及効果の高いものとして想定される取組みの例>

下記のような取組みを一体的に行う場合

- ・企業の環境行動計画への位置付け
- ・広告チラシやフロアマップに表示を掲載
- ・建物エントランスの目立つ場所にプレートを表示
- ・環境教育の取り組みと連携して表示を活用
(エコストアガイドマップの作成と表示、エコストア探検ツアー等) 等

★事例の詳細は下記HPIに記載

https://www.kkj.or.jp/kizon_se/kizonh30-seinoshindan_dl.html

※取り組みの波及効果については、専門家等の判断による。

■表示の例(広告チラシやフロアマップ)



<memo>

Lined area for writing a memo, consisting of 25 horizontal lines.

4. 木造住宅・建築物の振興

4. 木造住宅・建築物の振興

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や 大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

- ・サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）
- ・木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 新規

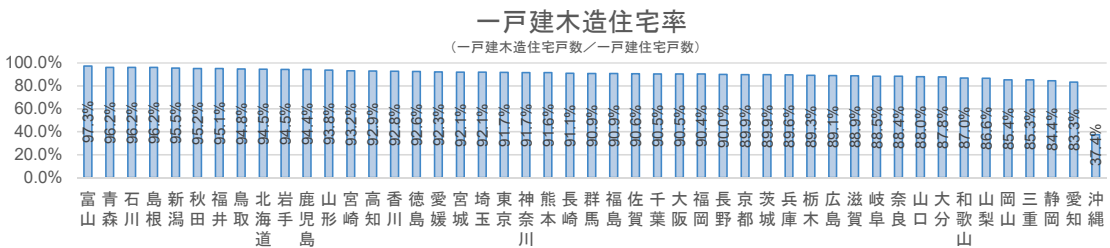
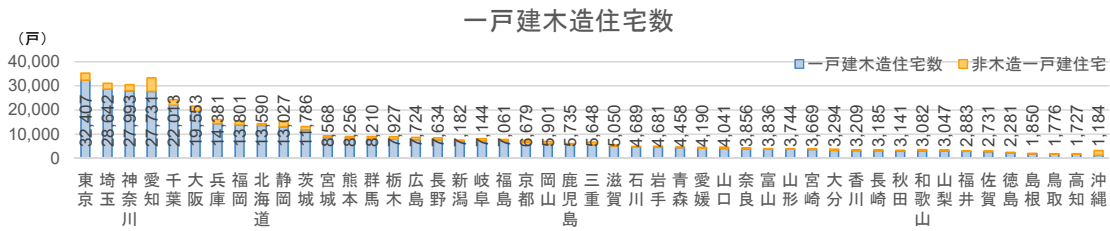
(3) 合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み

- ・クリーンウッド法

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

都道府県別 一戸建木造住宅数及び一戸建て木造住宅率 (平成30年度)

- 一戸建木造住宅戸数は一戸建住宅戸数全体の90.0%を占める。
- 一戸建木造住宅全体戸数のうち三大都市圏の戸数は55%を占める。



一戸建住宅：438,144 ⇒ 90.0%：一戸建住宅木造化率（全国計）
 一戸建木造住宅：394,197

※三大都市圏は 関東臨海：埼玉、千葉、東京、神奈川
 東海：岐阜、静岡、愛知、三重
 近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山 計14都府県

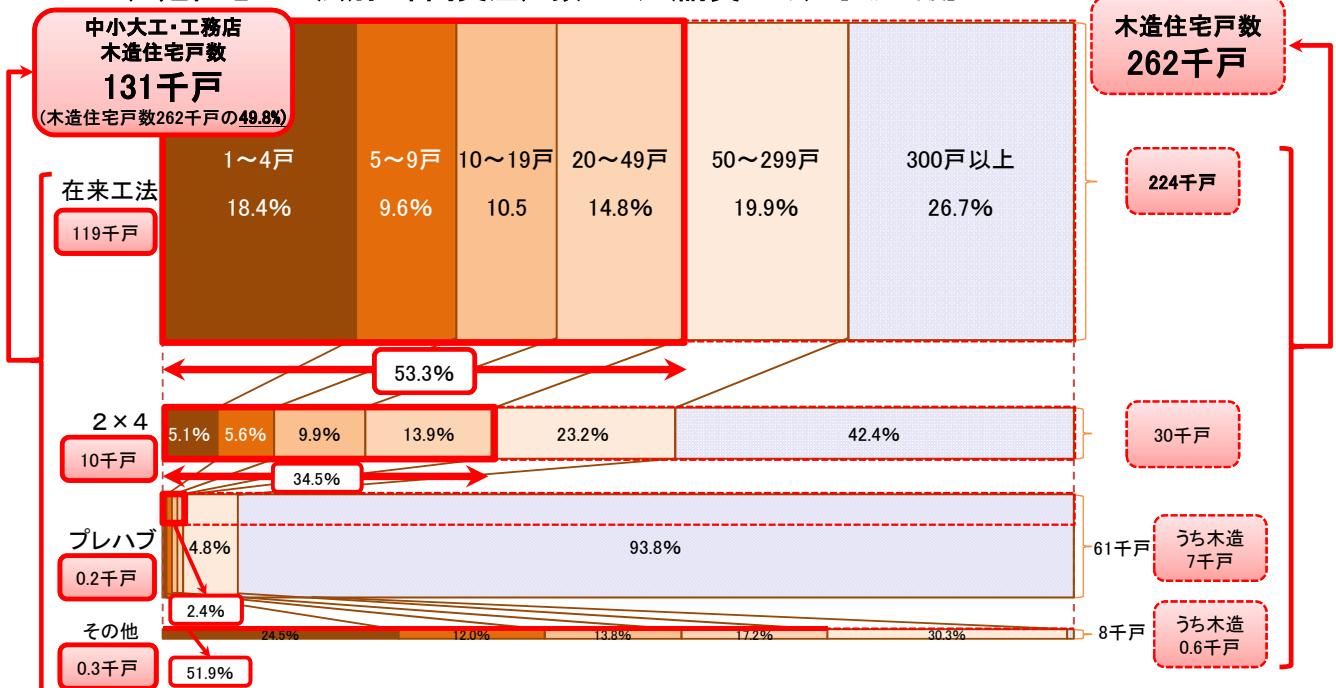
(平成30年度住宅着工統計)

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

木造戸建住宅の約5割は中小の大工・工務店が供給

- 木造戸建住宅の約5割は中小の大工・工務店が供給。

戸建住宅の工法別・年間受注戸数シェア(請負のみ) 【平成25年度】



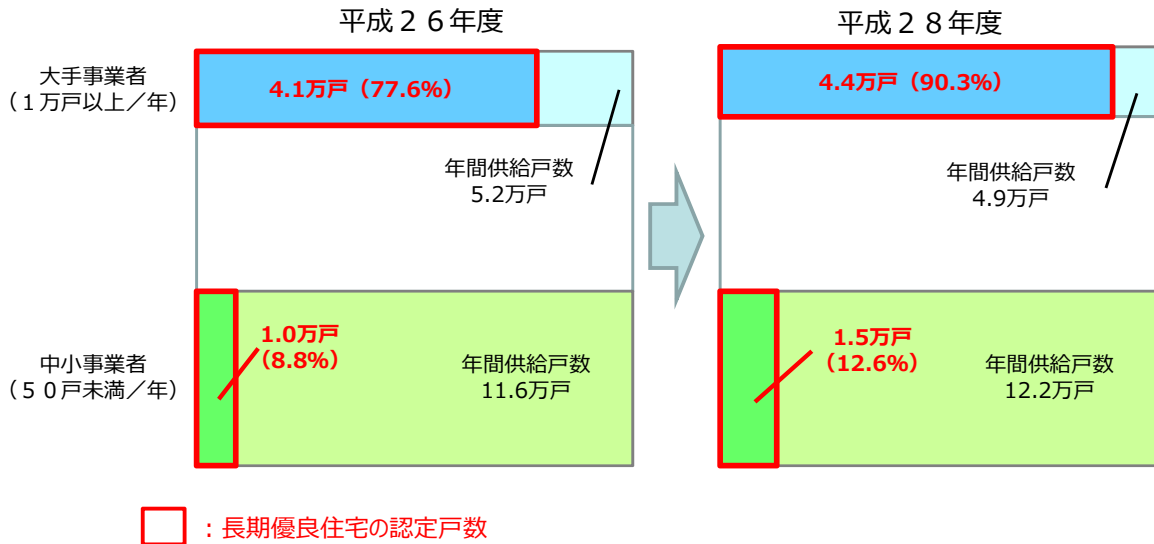
注：平成25年度の瑕疵担保履行法に基づく届出、住宅瑕疵担保責任保険の加入実績及び各社の公表資料等による(一部推計を含む)。

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

長期優良住宅の割合

- **中小住宅生産者**（年間供給戸数50戸未満）による**長期優良住宅の認定割合**（戸建注文住宅）は、**平成26年度8.8%**に対し、**平成28年度は12.6%（約1.4倍）**に増加。
- なお、大手住宅生産者（年間供給戸数1万戸以上）の認定割合は9割超であり、ほとんどが長期優良住宅として供給。

【事業者規模（年間供給戸数）別戸建注文住宅の供給戸数と長期優良住宅の認定割合】



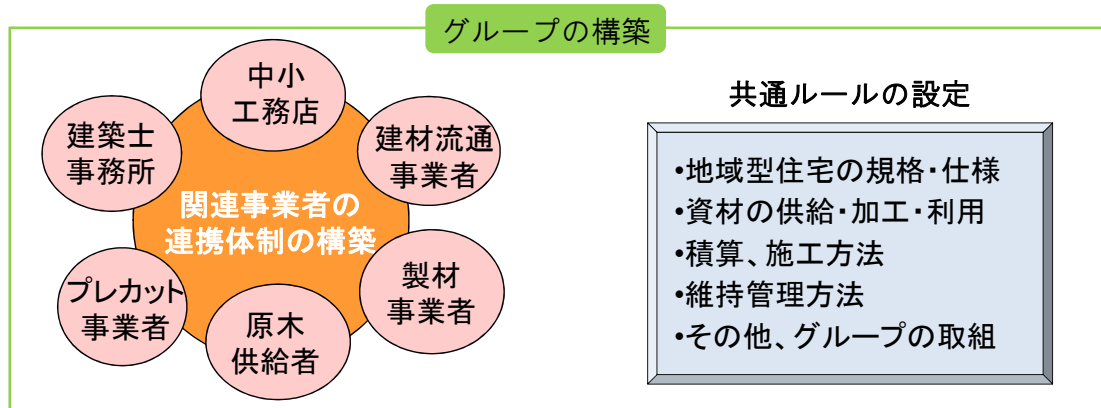
(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

令和2年度予算案：135億円

地域型住宅グリーン化事業（事業の流れ）

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援する。

- ① 本事業に取り組もうとする、流通事業者、建築士、中小工務店等からなるグループによる、「『地域型住宅』生産の基本方針」及び「『地域型住宅』生産の共通ルール」等に関する提案を募集。



- ② これら提案内容に基づく活動を行うことを要件として国土交通省が提案を採択し各グループへの配分枠を通知。
- ③ 申請手続きマニュアルに従い、補助対象となる木造住宅・建築物ごとに補助金交付申請。
- ④ 事業完了後に実績報告を提出。

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

地域型住宅グリーン化事業（補助対象について）

長寿命型

補助限度額
(1) 長期優良住宅 : 110万円/戸※1

高度省エネ型

補助限度額
(2) 認定低炭素住宅 : 110万円/戸※1
(3) 性能向上計画認定住宅 : 110万円/戸※1
(4) ゼロ・エネルギー住宅 : 140万円/戸※2

※1 掛増し費用の1/2以内。施工経験4戸以上の事業者の場合は100万円/戸
※2 掛増し費用の1/2以内。施工経験4戸以上の事業者の場合は125万円/戸

- ・地域材加算 …… 主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助を加算
- ・三世代同居加算 … キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち、いずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助を加算

省エネ改修型

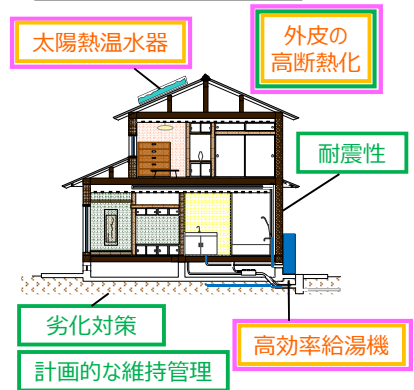
補助限度額
(5) 省エネ性能が一定程度向上する断熱改修 : 50万円/戸

優良建築物型

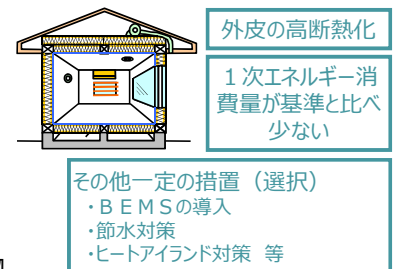
補助限度額
(6) 一定の良質な木造建築物※3 : 1万円※4/m²(床面積)

※3 認定低炭素建築物、BELS、CASBEEのいずれかの認定や評価等を受けた木造建築物
※4 掛増し費用の1/2以内。

(1)~(5) 補助対象住宅のイメージ



(6) 補助対象建築物のイメージ



(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

地域型住宅グリーン化事業 令和元年度の運用

グループによる取組の強化（経験の乏しい工務店への対応強化）

長期優良住宅、ZEH等の供給経験の乏しい工務店による本事業を活用した供給を促進するため、グループによる取組を強化するための環境整備として、下記のグループ要件を追加。

- 工務店の所属グループを1つに限定
- グループ事務局の掛け持ち制限（1社が事務局を担うグループは原則2つまで）
- 工務店の所在地範囲の制限（3以上の地方(関東、中部等)に跨るグループ、隣接しない2地方に跨るグループは原則NG）

注) ただし、積極的なグループ活動を実施していると認められる場合は原則を除外

併せて、グループ内の経験の乏しい工務店の活用実績に応じてすべての工務店の活用上限を緩和

H30年度の取組実績も評価対象とし、高評価グループはHPにて公表。また、先んじて先着順方式へ移行可能（事前付与枠を全て使用した場合）

供給戸数の確保

採択額を余らせて他グループの活用機会を奪うケースの多発も踏まえ、11月より先着順方式を開始し、長期優良住宅、ZEH等の供給戸数の確保を促進。

令和元年度スケジュール

	4月25日～5月31日	・グループ公募
I期	7月10日	・グループ採択 ・事前枠付与方式開始 ※従来通りの「グループ毎の事前枠付与方式」
	10月31日	・事前枠付与方式終了 ※未使用の事前枠は失効(残置を希望する未経験枠等を除く)
	11月11日	・先着順方式開始
II期	11月15日	・未経験工務店の残置枠の通知発出 ※各グループに対して要望通り配分
	1月31日	・交付申請〆切(予定)
	2月7日	・完了実績報告〆切(予定) ※完了実績報告期限の延長に係る調査を2月初旬に予定

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

地域型住宅グリーン化事業の結果概要 (令和元年度採択グループ数)

エリア	都道府県	グループ数 (事務局所在)	エリア計	エリア	都道府県	グループ数 (事務局所在)	エリア計		
北海道	北海道	17	17	近畿	滋賀県	13 (1)	101 (5)		
東北	青森県	19 (1)	119 (7)		京都府	10 (1)			
	岩手県	21 (1)			大阪府	34 (1)			
	宮城県	22 (1)			兵庫県	27 (1)			
	秋田県	13 (1)			奈良県	12 (1)			
	山形県	20 (3)			和歌山県	5			
	福島県	24			中国	鳥取県		4 (2)	47 (5)
	関東	茨城県				12		島根県	
栃木県		11 (1)	岡山県	14 (2)					
群馬県		13 (1)	広島県	13 (1)					
埼玉県		21 (1)	山口県	10					
千葉県		11 (1)	四国	徳島県	4	28 (1)			
東京都		35 (3)		香川県	12 (1)				
神奈川県		18		愛媛県	9				
北信越		山梨県	8	九州・沖縄	高知県	3	100 (5)		
	新潟県	23 (1)	福岡県		38				
	富山県	8 (1)	佐賀県		9				
	石川県	7	長崎県		10 (2)				
	福井県	9 (1)	熊本県		11 (2)				
東海	長野県	19 (1)	大分県		9 (1)				
	岐阜県	12 (1)	宮崎県		12				
	静岡県	37 (2)	鹿児島県		9				
	愛知県	31 (2)	沖縄県	2					
	三重県	8							

採択グループ数:695件 (うち高評価:39件)

106

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

補助実績のある工務店・グループの取組内容の検索

消費者が木造住宅の建築を検討する際の参考となるよう、地域型住宅グリーン化事業を活用して木造住宅を建設した実績がある中小工務店、採択グループの取組内容、高評価グループを検索できます。

グリーン化事業補助中小工務店の検索サイト
<https://chiiki-grn.kennetserve.jp/>

<工務店・採択グループの検索手順>

- Step1 都道府県を選択
- Step2 調べたい項目 (グループの取組内容or工務店) を選択
- Step3 一覧表から詳細を確認

<高評価グループの検索手順>

- Step1 Menuより「優良グループの取組内容を調べる」を選択
- Step2 グループ名を選択し、詳細を確認



↑ 検索サイトトップページ

<問合せ先>

地域型住宅グリーン化事業 評価事務局 (一般社団法人木を活かす建築推進協議会内)
 電話 : 03-3560-2886

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

令和元年度 高評価グループ

No	所在地	グループ名	No	所在地	グループ名
1	青森県	『元気の出るe住まい』	21	静岡県	一般社団法人富士山木造住宅協会
2	岩手県	東北優良住宅研究会 岩手支部	22	愛知県	チタジュウグループ ちた住宅ナビの会
3	宮城県	近くの木と職人でつくる家づくり	23	愛知県	中京優良住宅ねっと
4	秋田県	秋田こだわり木の家協議会	24	滋賀県	一般社団法人滋賀県木造住宅協会
5	山形県	やまがたの木づかい優良住宅をつくる会	25	京都府	『京ぐらし』ネットワーク
6	山形県	いではの森林・家づくりの会	26	大阪府	関西 家・街プロジェクト協議会
7	山形県	エコロジーハウス 山形研究会	27	兵庫県	「兵庫の家」推進協議会
8	栃木県	【関東・東海】がんばろう地場工務店の会	28	奈良県	Nature Feeling 「大和の家」プロジェクト
9	群馬県	群馬すてきな家づくりの会	29	鳥取県	未来の家を建てる
10	埼玉県	一般社団法人建設業総合支援機構	30	鳥取県	環境住宅”とっとり”推進協議会
11	千葉県	暮らし継がれる家推進会	31	岡山県	岡山 住まい夢ネットの会
12	東京都	首都圏住まいを創る会	32	岡山県	晴れの国から～家づくりネットワーク
13	東京都	茨城県中小建築工事業協会	33	広島県	ひろしま地域住宅の会
14	東京都	千葉県中小建築工事業協会	34	香川県	くらしこく
15	新潟県	越後の住まいを守る会	35	長崎県	NPO法人西九州優良木造住宅を創る会
16	富山県	北陸型木の住まい研究会	36	長崎県	長崎すてきな家づくりの会
17	福井県	ふくいでの暮らし「北陸優良住宅の会」	37	熊本県	くまもと希望の星
18	長野県	信越地域快適家づくりの会「地域適合住宅促進部会」	38	熊本県	KKN
19	岐阜県	住まーとシティ岐阜	39	大分県	日田グリーン化事業「天領木の会」
20	静岡県	しずおかの安心エコ住宅を考える会			

108

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

令和2年度予算案：90.7億円の内数

サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）

気候風土に応じた住宅の建築技術等に係るリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

気候風土適応型（地域の気候風土に応じた環境負荷の低い住宅）の概要

伝統的な住文化を継承しつつも、環境負荷の低減を図るモデル的な住宅の建設に対して、国が掛かり増し費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者等

● 補助額

【建設工事費】

気候風土に適応した環境負荷の低い住宅とすることによる掛かり増し費用の1/2の額。ただし、補助対象となる部分の建設工事費全体の10%以内又は戸あたり100万円のうち少ない金額を上限額とする。

● 対象プロジェクト

伝統的な建築技術を応用しつつも、省エネ化の工夫や現行基準で評価が難しい環境負荷低減対策等を行うことにより、長期優良住宅や低炭素住宅と同程度に良質なモデル的な住宅の建設。

※専門家による評価委員会により、審査を実施。
※R2年度より、RC住宅を対象に追加（8地域に限る）

● 現行の省エネ基準では評価が難しい環境負荷低減を図る取組（想定）

縁側と屋外の間、縁側と部屋の間ガラス・障子等を設け断熱効果向上

通風など建築計画の工夫による冷房負荷等の低減

地域材の多用

◆ 補助対象住宅のイメージ

○ 外観のイメージ



○ 内観のイメージ



○ 土壁で外断熱とした施工のイメージ



109

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）の採択事例

東京の土壁の家

(H29サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）採択）
（事業期間H29～30年度）

都市農業が盛んな地域における、自然素材を用いた地域の職人の手による伝統的な構法の住宅

建設地	東京都 練馬区	延べ面積	100.66 m ²	階数	地上 2 階	構法	木造軸組構法
-----	---------	------	-----------------------	----	--------	----	--------

地域の気候風土への適応

- ・夏の風向きに配慮し、南面に掃き出し、全開可能な開口部を設置
- ・風通しを良くするための様々な窓（地窓・天窓）や内部建具（引戸・無双窓）の工夫
- ・雨や夏の陽射しを防ぐための深い軒や庇、緑化等の設置
- ・外装に焼杉を使用し、地域の景観の保全・継承に配慮

環境負荷低減の取組

- ・両側真壁とならない土壁への断熱材の設置や高断熱性能の窓の採用
- ・地域の材料や職方の採用、積極的な外構の緑化、縦格子や大和塀の採用

■ 外観



■ 1 階南側の開口部



■ 寝室の窓



(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

「和のすまい」の推進

1. 趣旨

日本の地域の気候・風土・文化に根ざした住まいづくりや住まい方を含めた日本の住文化の良さの再発見や普及に向けた「和の住まい」を推進する。



（住まいの要素）

瓦屋根、深い軒、板壁、漆喰壁、高窓・天窓、すだれ・よしず、格子、雨戸、襖・引戸、欄間、障子、続き間、縁側、玄関、吹抜け、畳、板の間、土間、真壁、大黒柱、床の間、囲炉裏、土壁、濡れ縁、坪庭、植栽、前庭・・・

卓袱台、炬燵、七輪、布団、座布団、蚊帳、行水、打ち水、着物、羽織、袴、下駄、草履、湯たんぽ、風呂敷、団扇・・・

2. 推進体制（和の住まい推進関係省庁連絡会議）

文化庁、農林水産省、林野庁、経済産業省、国土交通省、観光庁により構成

3. 当面の活動

（1）各界有識者の声を盛り込んだ

手引き書のとりまとめ

和の住まい推進関係省庁連絡会議が、日本の伝統的な住まいの中にある「生活のシーン」と「住まいの要素」別の「日本の住まいの知恵」を整理した手引き書「和の住まいのすすめ」をとりまとめ。

→ 国土交通省HPに公開

（2）国民向け普及活動の展開

関係省庁が連携し機会を捉えて普及を推進することとしており、和の住まいに関するリレーシンポジウムを実施。

平成25年度：4か所（新潟・愛知・山口・熊本）

平成26年度：7か所（宮城・千葉・富山・大阪・岡山・高知・鹿児島）

平成27年度：3か所（福島・岐阜・徳島）

平成28年度：4か所（岩手・岐阜・京都・鳥取）

平成29年度：4か所（長野・岐阜・石川・京都）

平成30年度：7か所（栃木・埼玉・長野・岐阜・京都・鳥取・岡山）

令和元年度：6か所（宮城・栃木・群馬・鳥取・岡山・鹿児島）

4. 木造住宅・建築物の振興

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

- ・サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）
- ・木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 **新規**

(3) 合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み

- ・クリーンウッド法

112

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

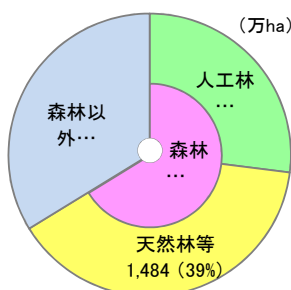
森林資源大国ニッポン

- 国土面積の7割を森林が占め、その蓄積は半世紀で約**2.8倍に増加**し、現在は約52億m³。
- 利用量を差し引いた森林資源ストックの増加量は、最近10年では年平均約8,100万m³（平成28年木材需要量の約7,800万m³を上回る）。
- 森林は、**天然資源が乏しい我が国にとって貴重な資源**であり、**地域活性化を実現するための重要な戦略資源**。

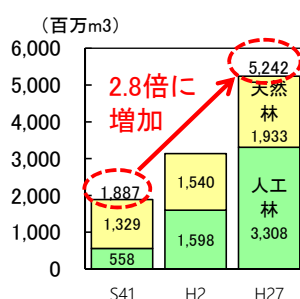
荒廃した国土から、豊かな森林へ



国土面積と森林面積

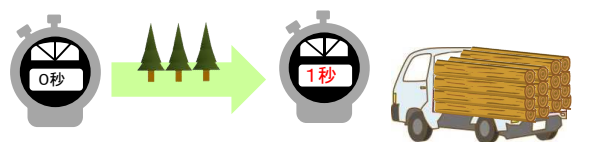


森林蓄積の推移



国土交通省「平成28年度土地に関する動向」、
林野庁「森林資源の現況」(平成29年3月31日現在)

秒単位で増えている森林資源ストック (10年平均)



1秒で軽トラック1杯分が増加

※軽トラック荷台(幅1.4m×奥行き1.8m)に高さ1mの荷物を積んだ場合



**9秒で家1軒分増加
(1年で約340万軒分増加)**

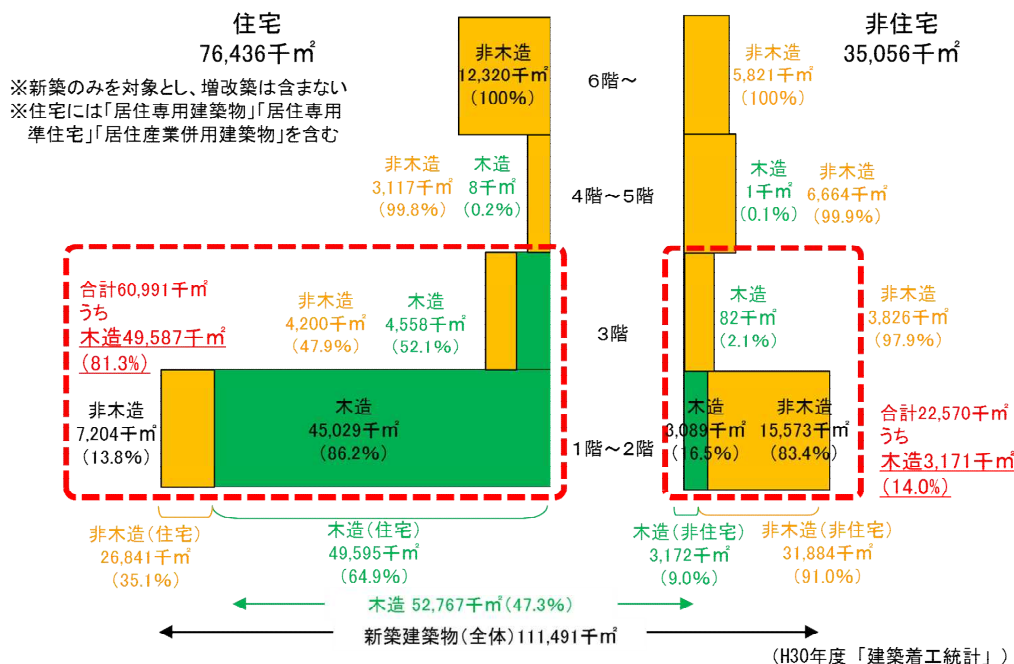
※ 在来工法住宅(120m²)の標準的な木材使用量を24m³とした場合。
なお、上記は資源の増加量のイメージであり、木材を実際に利用する際の歩留まり等は考慮していない。

113

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

現在の木造化の状況

- 低層(1～3階)の住宅の約8割は木造である一方、低層の非住宅の木造は1割強に止まる。
- 中高層の住宅・非住宅における木造の割合は極めて少ない。
- 1950年代からの木造抑制期を経て、戸建住宅は当たり前にも木造で供給される一方、非住宅建築物はほとんど供給されないという対照的な現状。



(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業 (木造先導型)

令和2年度予算案：90.7億円の内数

木造化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

(1) 多様な用途の先導的木造建築物への支援

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費】

先導的な木造化に関する費用の1/2以下。

【建設工事費】

木造化による掛増し費用の1/2以下。
(ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%)

※ 補助額の上限は原則合計5億円

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造建築物
(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 構造・防火面で先導的な設計・施工技術の導入されるもの
- ② 使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- ③ 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ④ 建築基準法上特段の措置を要する一定規模以上のもの
- ⑤ 先導的な技術について、内容を検証し公表するもの
- ⑥ 建築物及びその情報が、竣工後に多数の者の目に触れると認められるもの



CLT工法による木造ホテル



木質耐火部材を使用した耐火建築物

(2) 実験棟整備への支援と性能の検証

CLT等新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費及び建設工事費】

定額 (上限30百万円)



CLT (直交集成板) パネル



CLT工法による実験棟

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造の実験棟
(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ② 国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③ 公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④ 実験・検証の内容の公表
- ⑤ 実験・検証の一般公開等による普及啓発等

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業(木造先導型) 中大規模木造建築物の採択事例

平成22年の事業開始より今年で10年目。これまで、全国各地に様々な用途の中大規模木造のリーディングプロジェクトを創出。延べ95件を支援、近年は大型のプロジェクトも増加。

プロジェクト	高知県自治会館新庁舎(H25)	長門市本庁舎(H28)	仙台 賃貸住宅(H29)
提案者	高知縣市町村総合事務組合	山口県長門市	三菱地所株式会社
階数/延面積	地上6階/3,659 m ²	地上5階/7,100 m ²	地上10階/3,331 m ²
先導性	<ul style="list-style-type: none"> ・1～3階をRC造、4～6階を耐火木造で構成。 ・木製ブレース(すじかい)を現わしとするなど内外装に木材を多用し温もりのある優しい空間を実現。 	<ul style="list-style-type: none"> ・階毎の要求性能に応じて、5層全ての構造部に木質耐火部材を使用。 ・1階には、柱だけでなく梁にも高い耐火性能を有する部材を使用。 	<ul style="list-style-type: none"> ・国内初の10階建てCLT建築物(CLTを床と耐震壁に使用)。 ・高い耐火性能を持つCLTと鉄骨の組合せで高層建築物を実現。

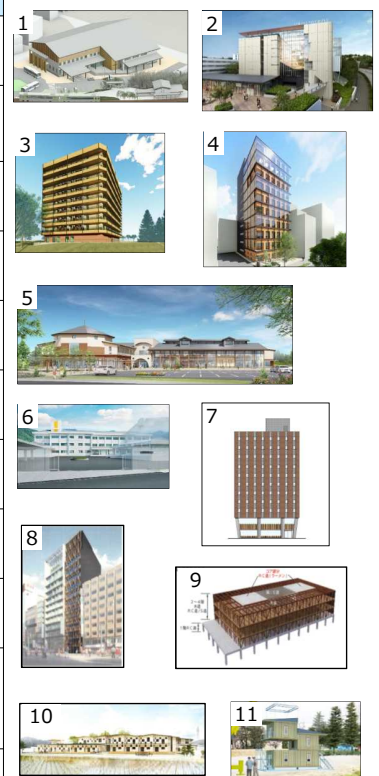
地域	採択件数	用途	採択件数
北海道・東北	15	事務所・店舗	33
関東	17	学校・幼稚園等	17
東京	25	病院・社会福祉施設	15
中部	10	共同住宅・ホテル等	15
近畿・中国	17	庁舎	6
四国・九州	11	その他	9

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)採択状況(令和元年度採択)

No.	プロジェクト名称	建築物の用途	階数	延床面積	建設地	提案者(建築主等)	竣工時期(当初予定)
1	大崎市鳴子総合支所庁舎等複合施設建設事業	庁舎、公民館	2	1,745m ²	宮城県大崎市	宮城県大崎市	2021年3月
2	中央大学多摩キャンパス学部共通棟新築工事	学校	6	14,500m ²	東京都八王子市	学校法人中央大学	2021年1月
3	玉川学園 学生寮 建設工事	寄宿舎	9	6,147m ²	東京都町田市	学校法人玉川学園	2022年12月
4	(仮称) OYプロジェクト計画	研修所	11	3,497m ²	神奈川県横浜市	株式会社大林組	2021年3月
5	京丹波町新庁舎整備事業	庁舎	2	4,906m ²	京都府京丹波町	京都府京丹波町	2021年3月
6	旧岡山市立福谷小学校改修計画	事務所、育苗施設	3	2,450m ²	岡山県岡山市	農業法人株式会社D&Tファーム	2020年5月
7	(仮称) 大通西1丁目計画	店舗、宿泊施設	11	6,250m ²	北海道札幌市	三菱地所株式会社	2021年8月
8	銀座8丁目開発計画	店舗	12	2,442m ²	東京都中央区	ヒューリック株式会社	2021年10月
9	(仮称) 横須賀二葉一丁目病院計画	病院	4	6,410m ²	神奈川県横須賀市	社会福祉法人サンフェニックス	2023年3月
10	光・風・木と遊ぶプロジェクト	幼稚園、保育所、放課後児童クラブ	2	2,983m ²	高知県南国市	学校法人平成学園	2020年12月
11	CLT 遮音実験棟 新築工事	実験棟	2	80m ²	大阪府吹田市	一般社団法人日本CLT協会	2020年3月

■ 採択プロジェクト (イメージ)



木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業

令和2年度予算案：
5億円

木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅及び都市部における非住宅や中高層の木造建築物(都市木造建築物)の生産体制の整備を図るため、民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組や、拡大余地のある都市木造建築物を担う設計者の育成・サポート等の取組に対する支援を行う。

(1)大工技能者等の担い手確保・育成事業

民間団体等が複数年計画に基づき実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

【事業内容】

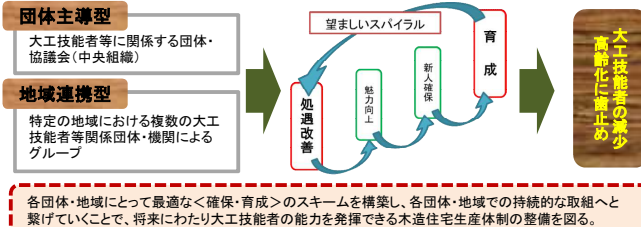
①団体主導型

大工技能者等に関する民間団体等が全国的に実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

②地域連携型

地域における複数の大工技能者関係機関が連携して実施する大工技能者等の確保・育成の取組に対する支援を行う。

【補助対象】 大工技能者等の確保・育成の取組に要する費用



(2)都市木造建築物設計支援事業

都市木造建築物の設計の円滑化に資する環境を整備する取組及び都市木造建築物を担う設計者を育成・サポートする取組を支援。

【事業内容】

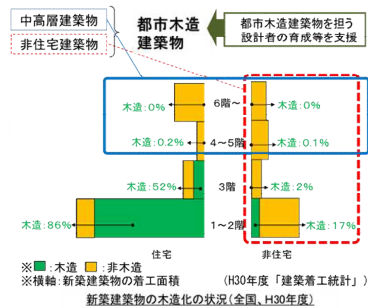
①都市木造建築物設計支援情報の集約一元化

都市木造建築物の設計に資する技術情報を集約・整理し、設計者へ一元的に提供する情報インフラ(ポータルサイト)の整備に対する支援を行う。

②都市木造建築物設計者の育成

都市木造建築物の設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに対する支援を行う。

【補助対象】 ①情報インフラ(ポータルサイト)の整備に要する費用
②設計に関する講習及び具体的設計に対する技術サポートに要する費用



【補助事業者】 民間事業者等 【補助率】 定額 【事業期間】 令和2年度～令和4年度

令和元年度「地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業」実施グループ

※木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業(大工技能者等の担い手確保・育成支援)の前身事業

1. 令和元年度採択グループ

No.	グループ	実施地域
1	(一社)北海道ビルダーズ協会	北海道
2	青森県優良住宅協会	青森県
3	(一社)福島県工務店協会	福島県
4	(一社)東京大工塾	東京都
5	(一社)日本木造住宅産業協会	千葉県
6	(一社)にいがた木造建築協会	新潟県
7	(一社)石川県木造住宅協会	石川県
8	(一社)富士山木造住宅協会	静岡県
9	愛知県建設団体協議会	愛知県
10	和歌山県木造住宅生産体制強化推進協議会	和歌山県
11	(一社)JBN・全国工務店協会(新人大工育成)	5都県(東京、長野、岡山、徳島、大分)
12	(一財)住宅産業研修財団	5都府県(東京、石川、愛知、大阪、福岡)
13	(一社)JBN・全国工務店協会(リフォーム施工技術)	7都府県(宮城、東京、愛知、大阪、広島、愛媛、福岡)
14	(一社)全国住宅産業地域活性化協議会	12府県(岩手、山形、山梨、福井、愛知、大阪、鳥取、岡山、広島、山口、長崎、鹿児島)
15	(一社)全国古民家再生協会	20道府県(北海道、青森、山形、宮城、福島、栃木、千葉、静岡、新潟、富山、岐阜、大阪、滋賀、京都、島根、岡山、香川、福岡、宮崎、沖縄)

2. 過年度採択グループ (H29～30年度採択グループのうち、令和元年度も継続して事業を実施するグループ)

No.	グループ	実施地域
1	(一社)山形県優良住宅協会	山形県
2	ちば木造建築ネットワーク	千葉県
3	(一社)富山県優良住宅協会	富山県
4	長崎ビルダーズネットワーク	長崎県
5	(一社)宮崎県建築業協会	宮崎県
6	(一社)KKN	福岡県、熊本県、鹿児島県
7	(一社)JBN大阪	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県
8	(一財)住宅産業研修財団	5都府県(福島、東京、愛知、大阪、福岡)
9	全国建設労働組合総連合	8県(茨城、埼玉、神奈川、愛知、広島、島根、徳島、大分)
10	(一社)全国木造建設事業協会	15府県(宮崎、岡山、山形、広島、福井、富山、千葉、秋田、大阪、兵庫、長野、福岡、佐賀、沖縄、山口)

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み 令和元年度 非住宅・中大規模分野における木造建築の普及促進検討委員会

本格的な利用期を迎えた我が国の森林資源の利用先として期待が高まっている木造建築の拡大を図るためには、拡大余地のある非住宅・中大規模分野において建築プロジェクトに取り組む建築主が、RC造やS造と比べて**木造プロジェクトの事業性に優位性があると判断できることが必要**。

このため、設計・施工の技術面に加えて、生産・維持管理時のコスト、施主・テナント・金融機関等によるニーズ・評価等の**木造プロジェクトの事業性に関する情報を収集・整理し公表**することで、**建築主に対して設計者が木造プロジェクトを提案することを促す環境整備を行う**。

検討の方向性

建築主 ← **設計者** (木造プロジェクトに関する情報を提供)

プロジェクトの事業性

- 技術 (構造、防火等)
- コスト - 調達コスト(木材、金物等) 施工コスト(管理等) 維持管理コスト(耐久性等)
- 施主・テナント等によるニーズ・評価 (木造物件に対する社会的ニーズ、利用者評価等)
- 金融機関による評価 (投資(ESG投資)、融資(ノンリコースローン))

優位性
※ RCプロジェクトやSプロジェクトについては、経験から相場観を有する実績者は多い

資料編集WG (設計者向け導入書)

設計・施工WG (木造の普及に向けた、技術、人材、コスト等に関する課題を整理)

プロジェクトWG (木造プロジェクトのニーズ評価等に際するデータ事例等を収集、考え方を整理)

委員

○委員長

東京都市大学 工学部建築学科 教授 東京大学大学院 農学生命科学研究科 教授 東京大学 生産技術研究所 教授 宇都宮大学 地域デザイン科学部 教授 桜設計集団一級建築士事務所 代表/ 早稲田大学大学院 理工学研究所 招聘研究員 有限会社ビルディングランドスケープ 代表取締役/ 芝浦工業大学建築学部 教授 (国研) 建築研究所 材料研究グループ 上席研究員 国土技術政策総合研究所 建築研究部 建築品質研究官 レンドリース・ジャパン (株) (株) 日本政策投資銀行 (公社) 日本建築士会連合会 (一社) 日本建築構造技術者協会 (一社) 中大規模木造プレカット技術協会 (一社) 日本木造住宅産業協会 (一社) 日本ツーバイフォー建築協会 (一社) 日本CLT協会 (一社) JBN・全国工務店協会 (一社) 新都市ハウジング協会 (一社) 不動産協会 (一社) 日本木造耐火建築協会 日本集成材工業協同組合 (公財) 日本住宅・木材技術センター 参与兼試験研究所長	大橋 好光○ 稲山 正弘 腰原 幹雄 中島 史郎 安井 昇 山代 悟 植本 敬大 大飼 瑞郎 平川 正毅 増永 秀一 山辺 豊彦 山田 憲明 功刀 友輔 逢坂 達男 清野 明 坂部 芳平 青木 哲也 白井 清広 伊藤 康敬 安達 広幸 清水 邦夫 向井 昭義
--	--

設計・施工WG

主査 大橋 好光 (東京都市大学) 副主査 青木 哲也 (JBN)
 委員 功刀 友輔 (PWA)、逢坂 達男 (木住協)
 清野 明 (2x4)、原田 浩司 (日本集成材工業協同組合)

プロジェクトWG

主査 山代 悟 (芝浦工大) 副主査 腰原 幹雄 (東京大学)
 委員 平川 正毅 (レンドリース・ジャパン)、岩田 央 (DBJ)
 海老澤 渉 (不動産協会(三菱地所))

資料編集WG

主査 稲山 正弘 (東京大学) 委員 10名

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み (参考) 建築主・設計者向け手引き 「建てるのなら、木造で」

建てるのなら、木造で

身近なまちの建物から中大規模建築まで

こんな建物も木造でつくれます

木造建築をつくるプロセス

木造建築・木材のメリットと特性

木造建築を支援する団体・助成制度

○ 木造建築物の事例を紹介

木を現して構造に使った高層(7階建)オフィスビル

中層に大きな建物全体を構成する吹き抜けの吹き抜けが特徴ですが、ここでは高層部で吹き抜けの吹き抜けを確保し、吹き抜けの吹き抜けを実現しています。吹き抜けを実現し、木を現して構造に使った高層(7階建)オフィスビルを実現しています。吹き抜けを実現し、木を現して構造に使った高層(7階建)オフィスビルを実現しています。吹き抜けを実現し、木を現して構造に使った高層(7階建)オフィスビルを実現しています。

プレーバールイフ本社ビル (東京都国分寺市)

LVLの厚板壁で中でも木を現し、街並にもやさしい動物病院

設計も解体も行ったLVLの厚板壁が特徴的な動物病院です。LVLの厚板壁が特徴的な動物病院です。LVLの厚板壁が特徴的な動物病院です。LVLの厚板壁が特徴的な動物病院です。LVLの厚板壁が特徴的な動物病院です。

みやむら動物病院 (東京都江戸川区)

○ 中大規模木造建築ができるまでのプロセスを解説

① イメージづくり

まず、どんな木造の建物にしたいかを考えてみましょう

木造の中規模建築をつくるには、木造ならではのメリットを活かすことが重要です。木造ならではのメリットを活かすことが重要です。木造ならではのメリットを活かすことが重要です。

木造建築をつくるプロセス

木造建築・木材のメリットと特性

木造建築を支援する団体・助成制度

② 専門家探し

次は、チームづくり木造にかかわる設計者と専門家を探します

設計者がイメージを実現するために、設計の工程を明確にすることが重要です。設計者がイメージを実現するために、設計の工程を明確にすることが重要です。設計者がイメージを実現するために、設計の工程を明確にすることが重要です。

③ イメージの具体化

設計が始まりますどんな木をどう使うか設計者と共に考えます

イメージを具体的な設計にするためには、設計者と協力することが重要です。イメージを具体的な設計にするためには、設計者と協力することが重要です。イメージを具体的な設計にするためには、設計者と協力することが重要です。

④ 工事

いよいよ工事スタート木造建築の経験豊かな地域の施工者と協働

設計者と協力して木造建築を実現するために、地域の施工者と協力することが重要です。設計者と協力して木造建築を実現するために、地域の施工者と協力することが重要です。設計者と協力して木造建築を実現するために、地域の施工者と協力することが重要です。

4. 木造住宅・建築物の振興

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・サステナブル建築物等先導事業（気候風土適応型）

(2) 非住宅・中大規模木造建築物の生産体制整備や大工技能者等の担い手確保・育成に向けた取組み

- ・サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）
- ・木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業 新規

(3) 合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み

- ・クリーンウッド法

(3) 合法伐採木材等の流通や利用の促進に向けた取組み

クリーンウッド法（合法伐採木材等の流通及び利用の促進に関する法律）

定義	<ul style="list-style-type: none"> ・木材等：木材及び木材を加工し、又は主たる原料として製造した家具、紙等の物品であって主務省令で定めるもの（リサイクル品を除く。）[2条1項] ・合法伐採木材等：我が国又は原産国の法令に適合して伐採された樹木を材料とする木材及び当該木材を加工し、又は主たる原料として製造した家具、紙等の物品であって主務省令で定めるもの（リサイクル品を除く。）[2条2項]
-----------	---

<p>国</p> <p>◎流通及び利用の促進に関する基本方針の策定[3条]</p> <p>主務大臣</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木材関連事業者の判断の基準となるべき事項を定める[6条]。 ・上記事項を勘案して、指導及び助言を行う[7条]。 ・木材関連事業者に対する報告徴収及び立入検査を行う[33条]。 <p>◎国の責務[4条]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要な資金の確保 ・情報の収集及び提供 ・登録制度の周知 ・事業者及び国民の理解を深める措置等 <p>◎適切な連携[31条]</p> <p>◎国際協力の推進[32条]</p>	<p>事業者 ◎事業者の責務 → 木材等を利用するに当たっては、合法伐採木材等を利用するよう努めなければならない[5条]。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>木材関連事業者 木材等の製造、加工、輸入、輸出又は販売（消費者に対する販売を除く。）をする事業、木材を使用して建築物その他の工作物の建築又は建設をする事業その他木材等を利用する事業であって主務省令で定めるものを行う者[2条3項]</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>登録木材関連事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・合法伐採木材等の利用を確保するための措置を適切かつ確実に講ずる木材関連事業者は、登録により「登録木材関連事業者」という名称を用いることができる[8条、13条1項]。 ※登録を受けた者以外が当該名称又はこれと紛らわしい名称を用いた場合は罰則あり[13条2項、37条]。 </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <div style="display: inline-block; border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 0 10px;">申請</div> <div style="display: inline-block; border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 0 10px;">登録</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>登録実施機関</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ (公財) 日本合板検査会 ➢ (公財) 日本住宅・木材技術センター ➢ (一財) 日本ガス機器検査協会 ➢ (一社) 日本森林技術協会 ➢ (一財) 建材試験センター ➢ (一社) 北海道林産物検査会 (令和元年12月現在) </div>
---	--

5. その他

住宅生産技術イノベーション促進事業

事業内容

住宅建築分野における生産性向上に向けて、住宅・建築物の設計・施工・維持管理等に係る生産性向上に資する新技術・サービスの開発・実証等を対象に、国が費用の一部を支援するものです。

支援対象

※住宅・建築物に係るものに限ります

- (1) 設計業務に関する技術開発
- (2) 施工業務に関する技術開発
- (3) 維持管理業務に関する技術開発
- (4) その他の技術開発

<技術開発例>

- ・ ICTの活用等による営業設計提案サービスや図面の自動作成
- ・ ロボットの活用等による住宅等の建築工事の省力化、工期短縮
- ・ 既存住宅・建築物の日常的または定期的な点検、劣化状況の検査、診断の高度化、効率化

補助率等

補助金の額 費用の1/2以内 かつ
1事業当たり5,000万円まで
補助事業の期間 最長3年まで

応募資格

共同して技術開発を行う複数の者(民間企業、大学等)。単独で応募することはできません。
国の機関は、応募者の構成員となることはできません。

補助対象費用

生産性向上に資すると認められた技術又はサービスの開発に要する費用(試験体の製作、実験費用、システム開発等)
開発した技術又はサービスの効果を検証するための費用(効果の計測費用等)

公募期間・HP

公募期間 4月上旬～下旬(予定)
詳細は国土交通省HPをご覧ください。
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000172.html

住宅生産課所管事業の公募等に係るHP

- 住宅生産課が所管する令和2年度の補助事業について、国土交通省ホームページ内の下記のページにおいて、順次、各事業の公募の開始等に係る情報を掲載する予定です。

住宅・建築物に関する補助事業の公募について

URL : http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_mn1_000001.html

The screenshot shows the MLIT website interface. At the top, there are navigation links for 'Home', 'About MLIT', 'News & Information', 'Policy, Law, Budget', 'Open Data', and 'Contact/Inquiry'. Below this is a search bar and a language selector (English). The main content area is titled '住宅' (Housing) and includes a breadcrumb trail: '住宅・建築トップ > 住宅行政トップ > 建築行政トップ > English'. A sub-breadcrumb trail reads: 'ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > 補助対象事業を行う者の公募(平成31年度事業)'. The main heading is '補助対象事業を行う者の公募(令和2年度事業)'. Below this, there is a date field for the announcement: '【令和2年〇月〇日】' and a link to the announcement: '令和2年度 □□□□□□事業を実施する者の公募についての告示'. The announcement period is noted as '(公募期間: R2. 〇. 〇 ~ R2. 〇. 〇)'. On the right side, there is a '基本情報' (Basic Information) sidebar with links to '報道発表資料', '住宅局の組織', '住宅局の予算', and '住宅税制'.

126

公募スケジュール(予定)

事業名	公募スケジュール(予定)
長期優良住宅化リフォーム推進事業(令和元年度補正予算)	2月上旬 事業者登録開始
長期優良住宅化リフォーム推進事業(令和2年度当初予算)	4月上旬 事業者登録開始
地域型住宅グリーン化事業	4月 中旬公募開始
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)	第1回: 4月上旬~5月下旬 第2回: 時期未定
サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)	第1回: 4月上旬~5月下旬 第2回: 時期未定
サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)	第1回: 4月下旬~6月上旬 第2回: 時期未定
サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)	第1回: 4月中旬~5月下旬 第2回: 時期未定
省エネ街区形成事業	未定
既存建築物省エネ化推進事業	第1回: 4月上旬~5月下旬 第2回: 時期未定
木造住宅・都市木造建築物における生産体制整備事業(うち大工技能者等の担い手確保・育成支援事業)	3月上旬 ~ 3月下旬
住宅ストック維持・向上推進事業	3月上旬~4月中旬
住宅・建築生産性向上促進事業(住宅生産技術イノベーション促進事業)	4月 公募開始

127

空き家対策に関するHP

- 空き家対策に関する情報（法律、予算、税制等）について、国土交通省ホームページ内の下記のページにおいて情報を掲載しております。

【国土交通省TOP ⇒ 住宅・建築 ⇒ 空家等対策】

空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

URL : https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

The screenshot shows the MLIT website interface. At the top, there is a navigation bar with the MLIT logo and the text '国土交通省'. Below this, there are links for 'Home', 'About MLIT', 'News & Information', 'Policy, Law, Budget', 'Open Data', and 'Inquiries & Applications'. The main content area is titled '住宅' (Housing) and includes a breadcrumb trail: '住宅・建築トップ > 住宅行政トップ > 建築行政トップ'. The specific page title is '空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報'. A '概要' (Summary) section lists three items: '■空家等対策の推進に関する特別措置法(概要)', '■基本指針(概要)', and '■ガイドライン(概要)'. On the right side, there is a '基本情報' (Basic Information) sidebar with links to '報道発表資料', '住宅局の組織', '住宅局の予算', '社会資本整備審議会', and '>住宅・建築物のエ'.

住宅・建築物の取得・改修で活用できる主な予算・税制等制度

	新築	改修	既存住宅の取得
補助金	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストック維持・向上促進事業【住】 ……p40～47 ○地域型住宅グリーン化事業【住・建】 ……p89, 95, 103～108 ○サステナブル建築物等先導事業【住・建】 ……p90～92,109～110,115～117 ○省エネ街区形成事業【住・建】 ……p93 ○サービス付き高齢者向け住宅整備事業【住・建】 ……パンフレット 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストック維持・向上促進事業【住】 ……p40～47 ○長期優良住宅化リフォーム推進事業【住】 ……p48～71 ○マンションストック長寿命化等モデル事業【住】 ……p72～76 ○地域型住宅グリーン化事業【住】 ……p89, 95, 103～108 ○サステナブル建築物等先導事業【住・建】 ……p90～92,109～110,115～117 ○省エネ街区形成事業【住・建】 ……p93 ○既存建築物省エネ化推進事業【建】 ……p96～97 ○サービス付き高齢者向け住宅整備事業【住・建】 ……パンフレット ○新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置【住】 ……パンフレット ○住宅・建築物安全ストック形成事業【住・建】 ……パンフレット 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○すまい給付金【住】 ……資料2 ○次世代住宅ポイント制度【住】……資料2 	<ul style="list-style-type: none"> ○すまい給付金【住】 ……資料2 ○次世代住宅ポイント制度【住】……資料2 	<ul style="list-style-type: none"> ○すまい給付金【住】 ……資料2
融資	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S【住】 ……パンフレット 	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S【住】 ……パンフレット ※中古住宅の取得が条件 	<ul style="list-style-type: none"> ○フラット35・フラット35S【住】 ……パンフレット
税制	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税【住】 ……資料2 ○住宅の新築に係る減税制度(所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税)【住】 ……p21 ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【住】 ……資料2 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税【住】 ……資料2 ○住宅リフォームに係る減税制度(所得税・固定資産税)【住】 ……p20、「マンガでわかる住宅リフォームガイドブック」 ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【住】 ……資料2 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ローン減税【住】 ……資料2 ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置【住】 ……資料2

各制度に関するお問合せ先

制度名称	団体名称
住宅性能表示制度	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 TEL : 03-5229-7440 HP : https://www.hyoukakyokai.or.jp/
長期優良住宅の認定制度	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 コールセンター TEL : 03-5229-8136
住宅瑕疵担保責任 保険制度	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 TEL : 03-3580-0236 HP : https://www.kashihoken.or.jp
建築物省エネ法 (建築物のエネルギー消費性能 の向上に関する法律)	省エネサポートセンター Mail : support-c@ibec.or.jp HP : http://www.ibec.or.jp/ee_standard/support_center.html
フラット35制度 (長期固定金利住宅ローン)	独立行政法人 住宅金融支援機構 TEL : 0120-0860-35 HP : https://www.flat35.com/
すまい給付金	すまい給付金事務局 TEL : 0570-064-186 HP : http://sumai-kyufu.jp/

令和元年度事業（補助金）に関するお問合せ先（事務局等）

長期優良住宅化リフォーム推進事業

評価室事務局

Mail : qanda@choki-reform.com
HP : http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

地域型住宅グリーン化事業

評価事務局

TEL : 03-3560-2886
HP : <http://chiiki-grn.jp/>

既存建築物省エネ化推進事業

評価事務局

Mail : kaishu@hyoka-jimu.jp
HP : <http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>

次世代住宅ポイント事業

次世代住宅ポイント事務局

TEL : 0570-001-339
HP : <https://www.jisedai-points.jp/>

サステナブル建築物等先導事業

木造先導型

評価事務局

TEL : 03-3588-1808
HP : <http://www.sendo-shien.jp/31/>

省CO₂先導型

評価事務局

Mail : shoco2@hyoka-jimu.jp
HP : <http://www.kenken.go.jp/shouco2/>

気候風土適応型

評価・審査室

Mail : kikou@kkj.or.jp
HP : <http://kkj.or.jp/kikouhuudo/index.html>

次世代住宅型

評価事務局

TEL : 03-6811-8032
HP : <http://project.nikkeibp.co.jp/jisedaij/>

