

みらいエコ住宅2026事業(Me住宅2026)の概要

令和7年度補正予算案:2,050億円 ※GX経済移行債を含む。

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に寄与する良質なストック形成を図るため、「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援を実施し、物価高の影響を受けやすい住宅分野の省エネ投資の下支えを行う。

2 補助対象

▶ 補正予算案の閣議決定日(令和7年11月28日)以降に、工事着手したもの(新築の場合は基礎工事に着手、リフォームの場合はリフォーム工事に着手)に限る。

住宅※1,2の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額 ()は1~4地域
すべての世帯	GX志向型住宅※3	110万円/戸 (125万円/戸)
子育て世帯 または 若者夫婦世帯	長期優良住宅※3,4	75万円/戸 (80万円/戸)
	古家の除却を行う場合※5	95万円/戸 (100万円/戸)
	ZEH水準住宅※3,4	35万円/戸 (40万円/戸)
	古家の除却を行う場合※5	55万円/戸 (60万円/戸)
各対象住宅の要件		
断熱性能		GX志向型住宅※6 等級6以上
一次エネルギー消費量の削減率		長期優良住宅・ZEH水準住宅 等級5以上
高度エネルギーマネジメント	再エネを除く	35%以上(一次エネ等級8)
	再エネを含む	20%以上(一次エネ等級6以上)
消費量の削減率		原則100%以上※7
高度エネルギーマネジメント		HEMS※8の設置等

※1: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※2: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」又は「地すべり防止区域」に立地する住宅
- 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1,000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。）」に立地する住宅
- 「市街化調整区域以外の区域」のうち、「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る。）」かつ「災害危険区域」に立地する住宅

※3: 「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※4: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※5: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※6: 建築事業者がGXの促進に対する協力について表明等(温室効果ガスの排出削減のための取組の実施、省エネ性能を満たす住宅の供給割合の増加など)することとする。

※7: 戸建住宅、共同住宅の別に応じて、基準値はそれぞれ下表のとおりとする。

【戸建住宅(立地)】

右記以外の地域	寒冷地 又は 低日射地域	都市部狭小地等 又は 多雪地域
100%以上	75%以上	要件なし

【共同住宅(階数)】

1~3	4・5	6以上
75%以上	50%以上	要件なし

※8: 他の機器との接続が可能な規格に適合することが必要。(接続の是非は居住者の判断)

既存住宅※9のリフォーム※10

対象住宅※11	改修工事	補助上限額※12
平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限: 100万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限: 50万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限: 80万円/戸
	平成11年基準相当に達する改修	上限: 40万円/戸

補助対象工事

必須工事	開口部、外壁、屋根・天井又は床の断熱改修、エコ住宅設備の設置の組合せ※13
附帯工事※14	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※9: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※10: 「先進的窓リノベ事業」、「給湯省エネ事業」及び「賃貸給湯省エネ事業」(これらを総称して「連携事業」という。)とのワンストップ対応の実施を予定している。

※11: 「平成4年基準を満たさないもの」とは平成3年以前に建築された住宅など、「平成11年基準を満たさないもの」とは平成10年以前に建築された住宅などが該当する。

※12: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※13: 「『リフォーム前の省エネ性能』と『リフォーム後の省エネ性能』に応じた改修部位や設備の組合せ」をあらかじめ指定・公表する。

※14: 補助対象となるのは必須工事を行う場合に限る。なお、連携事業は必須工事とみなす。

必須工事のパターン(例)

平成28年基準相当水準▼

改修工事内容例①

窓、外壁、床の断熱改修
高効率エアコン、高効率給湯器の設置 等

▼平成11年基準相当水準

改修工事内容例②

窓、天井、床の断熱改修

▼平成4年基準を満たさない住宅

背景と目的

- 近年、大都市圏において住宅価格が著しく高騰し、若年・子育て世帯やエッセンシャルワーカーが都心通勤圏で住宅を取得することが困難となりつつあり、居住の安定確保や都市機能の維持への支障が懸念されている。
- 他方、大都市圏においても既に空き家が一定数発生しており、大相続時代の到来により、今後更なる空き家数の急増が予見されている。
- このため、大都市圏の特に住宅需要の高い区域において、空き家等の流通に必要なリフォーム設計・インスペクション費用等を緊急的かつ強力に支援することを通じ、若年・子育て世帯等が取得可能な価格帯の住宅供給の促進を図る

事業概要

- < 対象区域 >
 - 首都圏、近畿圏、中部圏、その他政令指定都市とその周辺地域のうち、住宅需要が高く、一定以上の住宅地地価の上昇がみられる地域
- < 補助事業者 >
 - 民間事業者等
- < 補助対象・補助額 >
 - ① リフォーム設計・提案 補助額 3万円／戸（②インスペクションを実施しない場合は1万円／戸）
 - ② インスペクション 補助額 5万円／戸
 - ③ 補修工事※ 補助額 5万円／箇所、かつ、上限15万円／戸
 - ④ 空き家等所有者への周知普及
 - ※②インスペクションにより、判明した補修が必要な以下の箇所が対象。
 - a.構造耐力上主要な部分に係る調査部位
 - b.水回り(台所、便所、洗面、浴室等(a.の修繕の為に撤去等の措置を要するものに限る))

<所有者等による流通に向けた取組の具体例(住まいのエンディングノート)>

住まいのエンディングノート

このノートは、(氏名)が()月に書きました。

住まいのエンディングノートは、住まいの家族や近所の人々に、住まいの家の歴史や思い出、住まいの家の将来について、住まいの家族や近所の人々に伝えるためのツールです。

住まいのエンディングノートは、住まいの家族や近所の人々に、住まいの家の歴史や思い出、住まいの家の将来について、住まいの家族や近所の人々に伝えるためのツールです。

所有している不動産(土地・住まい)などを記載しましょう

今後、所有している不動産をどうしたいか、ご家族と相談しながら記載してみましょう。資料から書き写すのが面倒な場合は、取り寄せた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して利用や相談をする人の助けになるでしょう。

(1) 所有している土地

所在地	所有者氏名・連絡先	用途の氏名・連絡先	注	どう活用したいか
	自身の所有	家族の所有	その他	
①				☐ 売却と希望しない ☐ 賃貸と希望しない ☐ その他
②				☐ 売却と希望しない ☐ 賃貸と希望しない ☐ その他
③				☐ 売却と希望しない ☐ 賃貸と希望しない ☐ その他

所有している家

住まいのエンディングノートは、住まいの家族や近所の人々に、住まいの家の歴史や思い出、住まいの家の将来について、住まいの家族や近所の人々に伝えるためのツールです。

- < 事業要件 >
 - ① 空き家等の管理の課題・活用方法の説明
 - ② 所有者等による流通に向けた取組
 - (例) (売買／賃貸化)
 - ①売買／賃貸媒介契約締結、②空き家バンク登録、③募集の広告、④売買／賃貸契約締結(サブリース、高齢者住み替え支援事業(JTI)の活用等を含む) 等
 - (将来の流通に向けた準備)
 - ①エンディングノートの作成、②家族信託 等

「フラット35借換融資」における金利引下げ制度の創設

令和7年度補正予算案：1.00億円

背景

- 日銀の利上げを受け、住宅ローン利用者層において、金利リスクに備えるため、固定金利型住宅ローンに借り換えるニーズが高まっている。一方、変動金利と固定金利の差により返済負担が増えるため、借換が困難な層も存在すると考えられる。
- 特に、物価高の影響が大きい子育て世帯等について、固定金利への借換に伴う返済負担の軽減が必要。

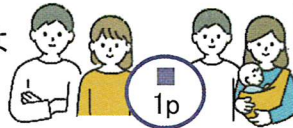
施策の概要

- 子育て世帯等を対象とした「フラット35子育てプラス」について、フラット35借換融資でも利用可能とすることにより、子育て世帯等の固定金利への借換を円滑化し、借換当初の返済負担を軽減する。

【フラット35】子育てプラス

- こどもの人数ごとに5年間0.25%の金利引下げを実施する制度。
- 若年夫婦世帯の場合も、当初5年間0.25%の金利引下げを実施。

対象	定義
子育て世帯	18歳未満の子を有する世帯
若年夫婦世帯	夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

金利引下げのパターン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
若年夫婦世帯またはこども1人の場合 	当初5年間	年▲0.25%
こども2人の場合 	当初5年間	年▲0.5%
こども3人の場合 	当初5年間	年▲0.75%

残価設定型住宅ローンの供給促進のための住宅融資保険制度の創設

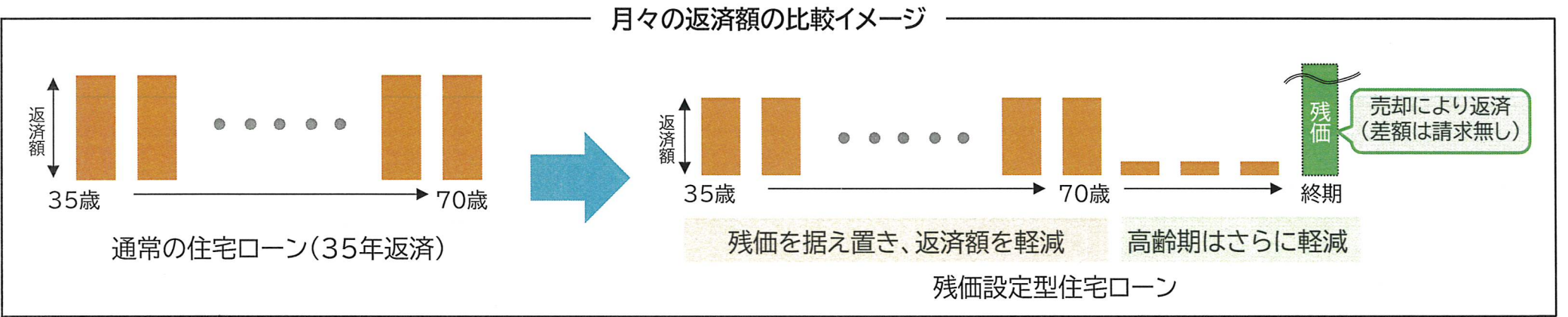
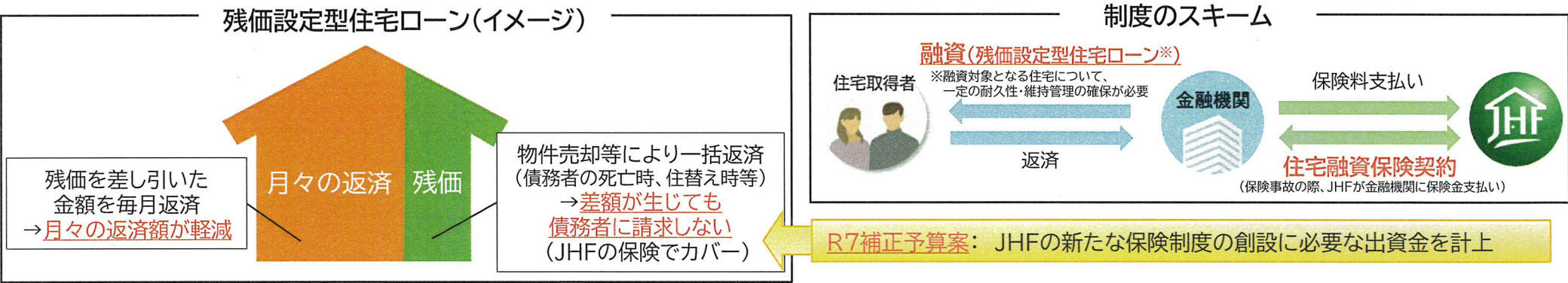
令和7年度補正予算案：14.52億円

背景

- 住宅価格の上昇を受け、住宅ローンの返済期間が長期化する傾向にある一方で、将来の返済不安が課題となっている。
- 長期優良住宅等の将来的な住宅の価値に着目して、月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進が必要。

施策の概要

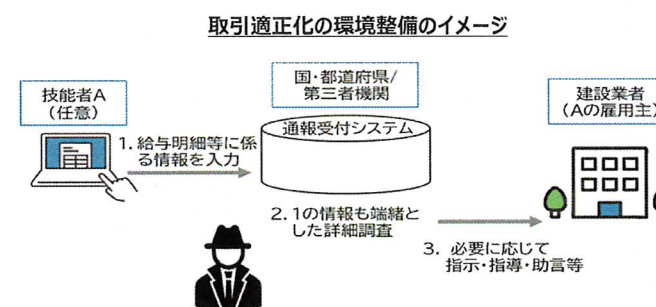
- 「残価設定型住宅ローン」とは、将来的な住宅の価値(残価)に着目し、借入金額から住宅の残価を差し引いた金額を返済する仕組み。月々の返済負担を軽減可能。
- 住宅金融支援機構(JHF)において残価設定型住宅ローンに対応した保険制度を創設。残価の未回収リスクを引き受け、民間金融機関の取組を支援。



- 持続的な建設業の発展に向けて、第三次・担い手3法に基づく労務費の行き渡りの実効性確保や入職拡大に向けた魅力発信、ICT機器の導入を通じた生産性向上を推進する。

適正な賃金の支払いの推進

- 「労務費の基準」に基づき「賃金の原資」として確保された労務費が、技能者へ賃金として支払われることが重要。このため、技能者自身が給与明細等を用いて、行政に自発的に情報提供できるよう環境を整備し、取引適正化を促すための調査・検討を実施



多様な人材の入職拡大に向けた魅力発信

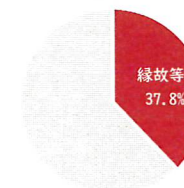
- 建設業への更なる入職促進に向け、工業高校生等の就職有望層に対するPR手法の整理及び就業障壁の解消に向けた調査・検討を実施

担い手確保を阻害すると考えられる要因

(対技能労働者・上位5位)

①体力が必要(きつい)	: 58.4%
②危険業務が伴う	: 41.4%
③技術が必要	: 35.6%
④賃金が低い	: 32.3%
⑤汚れる	: 32.1%

建設業界への入職経路



※全産業では25%

出典：厚生労働省「建設業における雇用管理現状把握実態調査（令和6年度調査）」、厚生労働省「雇用動向調査」（令和5年度）※本調査においては企業規模は問わない

ICT機器を活用した生産性向上

- 災害時に応急復旧に従事する建設業者に対し、ICT機器を活用した防災訓練を実施する際の機器導入経費の一部を支援

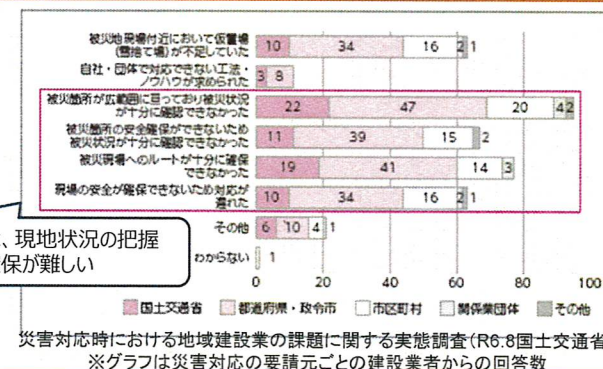
対象とするICT機器（例）



「地域の守り手」となる地方の中堅・中小建設業従事者の、施工管理におけるICT技術への習熟を深め、ICT技術も活用した迅速かつ効率的な応急復旧を強力に実現できる体制を構築する

背景・課題

- ✓ 「地域の守り手」である建設業が、将来にわたりその役割を果たし続けるためには、処遇改善・働き方改革・生産性向上が不可欠であるほか、**激甚化・頻発化する各種災害に適切に対応できる能力・体制を構築・強化していくことが必要。**
- ✓ 建設業の生産性向上を支えるICT技術の開発が進展しつつあるなか、厳しい作業環境となることが多い被災地の応急復旧においてもICT機器を積極的に活用することにより、**現地作業の安全性を高めるとともに、迅速かつ円滑に対応するための環境整備を図ることが必要。**



事業内容

- 被災地の迅速な応急復旧に資する防災訓練等を行うに際し、応急復旧活動におけるICT機器の活用を想定した訓練等を行う場合に、当該訓練等に要する費用の一部を助成

① ICT機器の選定・購入

- ✓ 応急復旧活動を想定したICT機器について、間接補助事業者にて選定・購入
- ✓ 購入した機器については、訓練の実施期間以外の期間では、平時の工事においても活用可能

② 防災訓練の実施

- ✓ 応急復旧に係る防災訓練において、会員企業等の作業員参加のもと、ICT機器も活用した実地訓練を実施
- ✓ 会員企業等を対象に、被災地において活用が望ましいICT機器について研修実施

ICT機器を活用した迅速な応急復旧を可能とする体制の構築

- ❖ 交代制で応急復旧に入る複数事業者間で現場状況を円滑に共有可能に
- ❖ 2次災害のリスクがある被災現場で安全性の高い施工が可能に

事業スキーム

- 事業形態：間接補助事業（補助率 1/2 以内）
- 補助事業者：全国建設業協会（災害対策基本法第2条に基づき指定された指定公共機関である建設業団体）
- 補助対象経費：建設業団体が実施する防災訓練に際してのICT機器の導入および発災時以外の建設現場におけるICT機器の活用に関する経費
- 事業期間：令和6年度～

