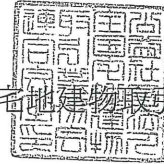


平成 28 年 3 月 4 日

都道府県協会長 殿



(公社)全国宅地建物取引業協会連合会



政策推進委員長 小林



### 住宅ストック維持・向上促進事業の公募開始について

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

国土交通省は、平成 28 年度予算案に、新たな予算事業として「住宅ストック維持・向上促進事業」を計上しております。

本事業は、質の高い住宅の資産価値が適正に評価される市場を形成し、住宅資産の有効活用及び中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る観点から、

- ・住宅を供給する建築士や住宅事業者
- ・住宅の維持管理を行う検査事業者や瑕疵保険法人
- ・それら进行评估する不動産鑑定士、宅建業者や金融機関

等が連携し、質の高い住宅が適正に評価される住宅の維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発等に支援するものです。

本事業の公募開始は、平成 28 年 4 月以降となりますが、あらかじめ貴協会宛に本事業につきまして、ご案内させていただきます。

敬 具

記

#### 1. 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) …… 1 部

本事業のお問い合わせ先：

国土交通省住宅局住宅生産課

TEL：03-5253-8111 (代表)、03-5253-8942 (直通)

企画専門官 豊島太郎 (39-463)、村上真祥 (39-454)

係長 横田圭洋 (39-428)、原口統 (39-448)

以 上



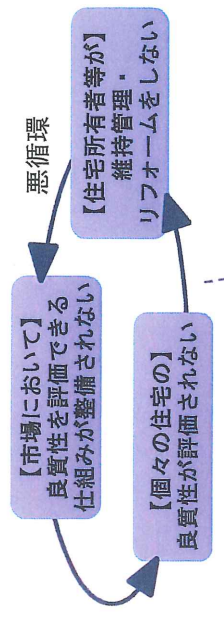
# ○住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

平成28年度予算要求額  
990百万円

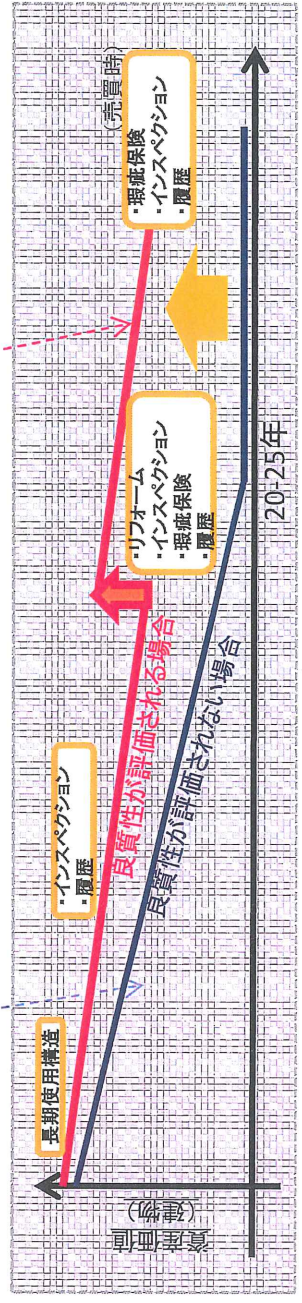
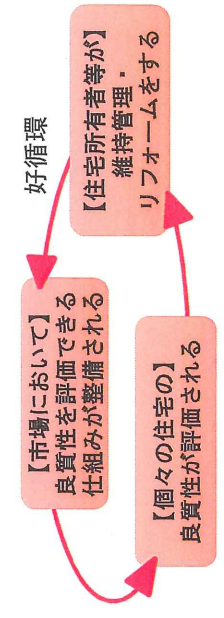
○現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。  
 ○長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 1. 現状の課題と方向性

### ○従来の悪循環

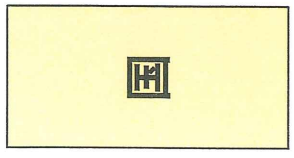


### ○良質な住宅が適正に評価される好循環



## 2. 事業イメージ

良質な住宅ストックによる市場の良循環を促す  
維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み



開発・普及等を支援

### 維持向上・評価等

- 長期優良住宅
- 住宅性能表示
- 瑕疵保険
- インスペクション
- 住宅履歴 等

一体的な仕組みを開発

<想定参画主体>

- ・ 建築士
- ・ 住宅事業者
- ・ 検査事業者
- ・ 保険法人 等

### 流通・金融等

- 実質的な残存耐用年数の評価
- 買取保証
- 借上保証
- 割引金利、融資可能枠の拡大
- ノンリコースローン
- リバースモーゲージ 等

<想定参画主体>

- ・ 宅建業者
- ・ 不動産鑑定士
- ・ 金融機関
- ・ J.T.I 等

- 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
- 住宅資産の有効活用の促進
- 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）

## 3. 事業概要

### 【補助対象】

(1) 開発・普及に係る費用【上限2000万円／事業、補助率：定額】

(例)

- ・ 建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討
- ・ 開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討
- ・ チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知 等

(2) 試行に係る費用【上限100万円／戸】

① 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費【補助率：定額】

- ・ インスペクションの実施 (今後10年間の実施分を含む)
- ・ 住宅履歴の作成 (今後10年間の実施分を含む)
- ・ 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)

② 開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費

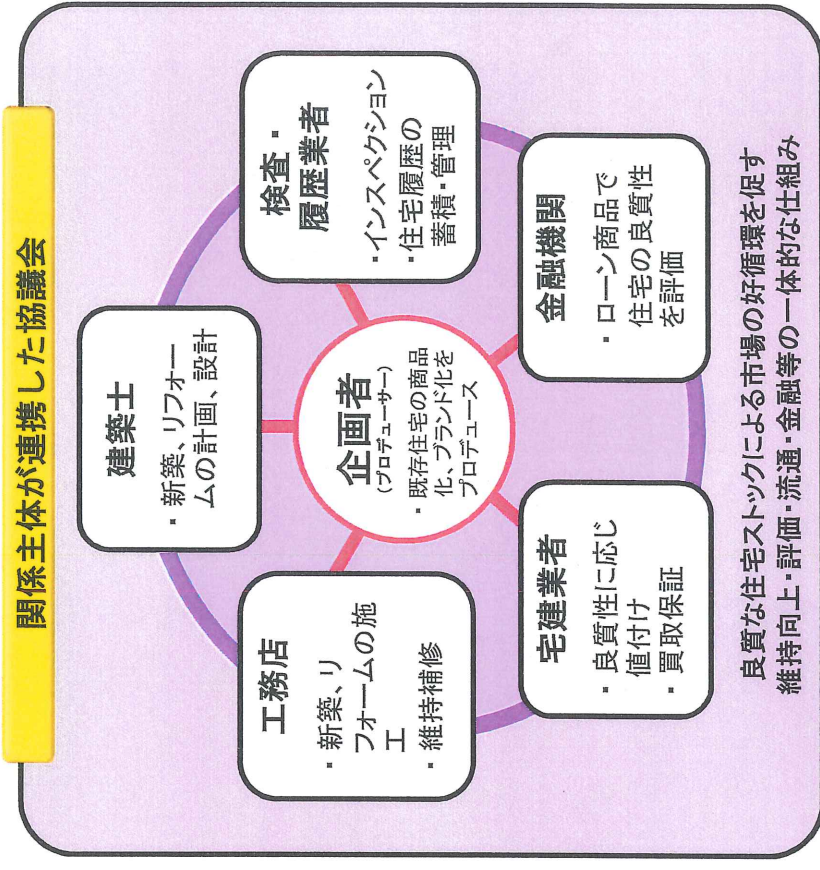
【補助率：1／3】

- ・ 新築（掛かり増し分）
- ・ リフォーム

### 【要件】

- ・ 住宅事業者、金融機関、不動産鑑定士等が連携して実施すること
- ・ 補助期間終了後も持続的に実施できる見込みがあること

＜事業主体イメージ＞



# ○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）

## 4. 事業の流れ

### ① 仕組みの開発（協議会等への支援）

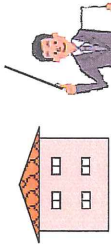
#### ○各者の調整、仕組みの検討

- ・ どのような住宅を対象にするか
- ・ 対象住宅にどのような流通・金融上のメリットを与えるか
- ・ どのような主体の参画が必要か



#### ○ニーズ調査

#### ○詳細検討



- ・ インスペクションはどの箇所を、どんな頻度でみれば効果的か
- ・ 実質的な残存耐用年数をいかに評価できるか
- ・ 対象区域をいかに設定するか
- ・ どの程度金融上のメリットを付与できるか 等

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

適宜フィードバック

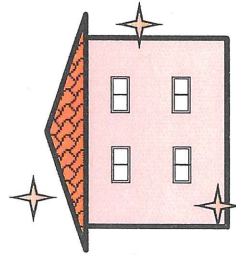
### ③ 仕組みの試行（仕組みを利用する個々の住宅への支援）

#### ○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

#### ○適切な維持管理を行うための

- インスペクション（今後10年の実施分を含む）
- 住宅履歴の作成（今後10年の実施分を含む）
- 瑕疵保険への加入
- 維持管理計画の作成



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