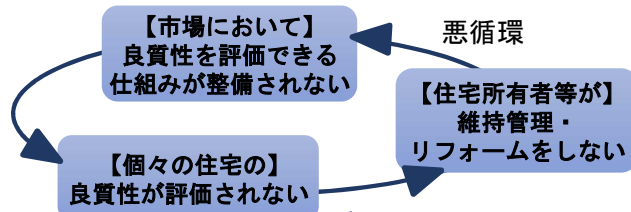


# ○住宅ストック維持・向上促進事業（良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業）

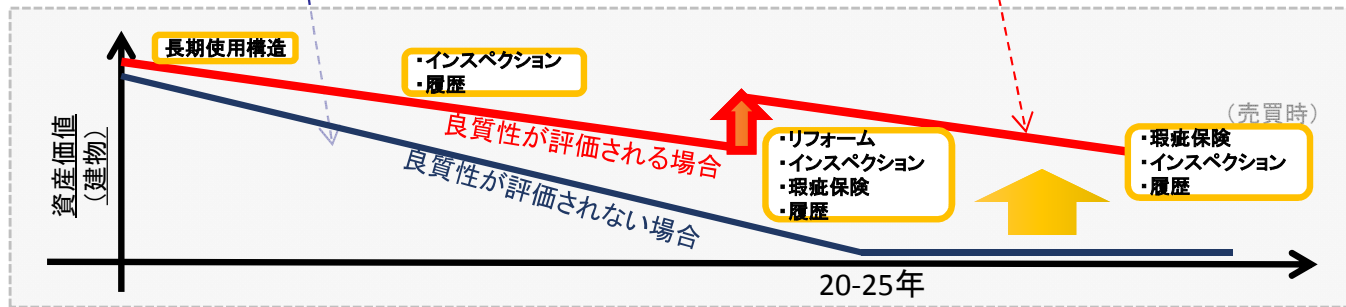
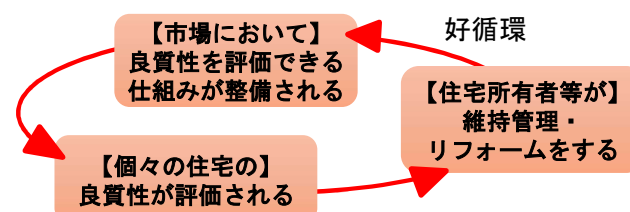
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

## 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



- 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

## 2. 事業イメージ

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

### 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

<想定参画主体>

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

一体的な  
仕組みを  
開発

### 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
- ・ JTI 等

国

開発  
周知  
試行  
を支援

# ○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

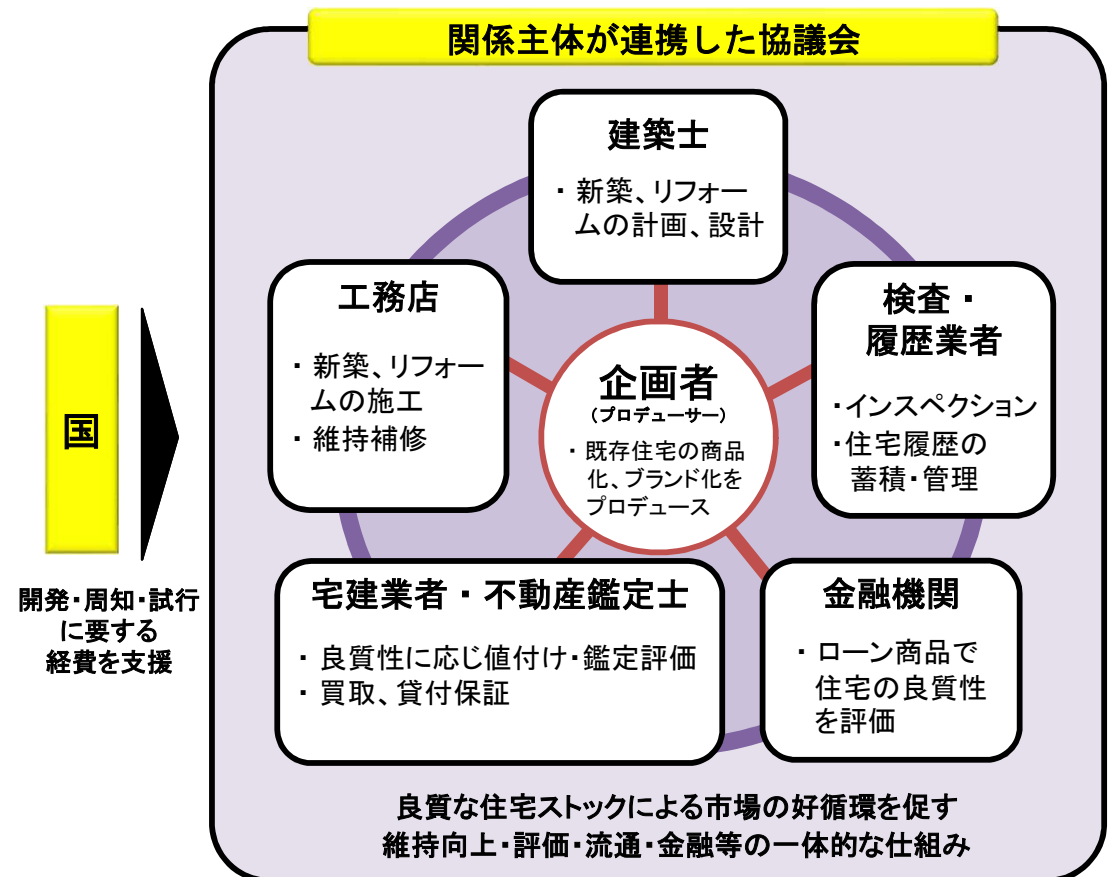
##### 【補助率：1／3】

- ・ 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）

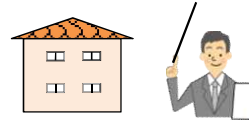
#### ○各者の調整、仕組みの検討

- ・ 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 等



- ・ インспек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

### 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

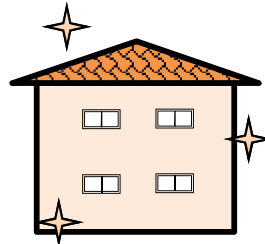
#### ○事業者向け説明会 住民向け説明会 の実施 等

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спек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

仕組みを利用し、流通・金融等のメリットを受けられる

上限  
2000  
万円  
／事業

上限  
100  
万円  
／戸

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