

【平成 31 年度】

**住宅ストック維持・向上促進事業
募集要領**

(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)

目次

I	事業の概要	P. 1
	1 趣旨・目的	
	2 事業内容	
	3 事業実施期間	
II	採択要件	P. 3
	1 事業主体（協議会等）の採択要件	
	2 事業採択の要件	
III	補助要件及び補助対象等	P. 8
	1 仕組みの開発・周知に要する経費	
	2 仕組みの試行に要する経費	
IV	事業の提案・申請等の方法	P. 15
	1 応募申請	
	2 審査方法	
	3 審査結果	
	4 補助金交付	
	5 事業中及び事業完了後の留意点	
V	情報の取扱等について	P. 20
	1 情報の公開・活用について	
	2 個人情報の利用目的	
VI	応募方法	P. 20
	1 公募期間等	
	2 問い合わせ先及び応募書類の提出先	
	3 提出方法	
	4 提出書類の注意事項	
	5 審査	
	6 不採択に関する事項	
別添 1	補助対象経費の分類について	P. 23
別添 2	耐震性の評価基準	P. 24

I 事業の概要

1 趣旨・目的

国土交通省では、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る各種制度の整備を進めてきました。

本事業は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによる住宅の質の維持向上が市場において適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・普及等する取組に対して支援を行うものです。

本事業で採択する取組がモデルプロジェクトとなり、良質な住宅ストックの資産価値が適正に評価され、維持管理やリフォームの実施にインセンティブが働く、健全な中古住宅・リフォーム市場が実現されることを目指しています。

2 事業内容

本事業は、良質な住宅を供給する建築士や住宅事業者、住宅の維持管理に関わる検査事業者や住宅履歴管理業者、住宅の資産価値を評価する宅建業者・不動産鑑定士や金融機関等が連携した協議会等が、良質な住宅ストックの整備やその後の維持管理、リフォームの実施等による住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・周知し、当該仕組みを試行する事業に支援を行うものです。

また、関係主体が連携した協議会等のうち、特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程（平成29年国土交通省告示1013号）に基づき登録を受ける予定又は登録を受けた事業者団体が、安心R住宅を対象として行う取組についても支援を行います。（以下、「安心R住宅版」という。）

平成31年度においては、平成28年度から平成30年度までに採択した事業主体（協議会等）による取組から明らかとなった課題等の解決に資する仕組みの開発等について、重点的に募集することとします。

<平成28年度から平成30年度までの取組から明らかとなった課題>

- ・戸建住宅を対象とする取組が多いが、その多くが新規取得時の良質性の評価と売却時の良質性の評価に向けた提案に留まり、賃貸化するなどの多様な出口への提案が少ない。
- ・ほとんどの取組で維持保全計画の作成を行うこととしているものの、その実効性の担保がされているものや、具体的な金融機関等からの評価に繋がっているものが少ない。
- ・開発された金融商品のほとんどが、市場に既に存在する住宅ローン等の枠組みの中で開発されており、新たな金融・流通商品が少ない。
- ・仕組みが完成したものの、仕組みに取り組みうとする事業者が増えない、仕組みに合致する既存住宅や売主・買主が見つからない等の理由により、仕組みの試行に繋がらない。
- ・仕組みを消費者に広く周知する手段がない、あるいは独自のホームページを作成する程度で一般消費者に仕組みのメリットを効果的に説明することができない。

<重点的に募集する仕組みの例>

- ・既存戸建て住宅の流通活性化、住み替えの促進に資する仕組み（賃貸化、スケルトン・インフィルの分離、当初から将来売却や賃貸化を想定する 等）
- ・適切な維持管理が資産価値評価や金融機関の審査等に反映される仕組み（維持管理の実効性確保、所有者へのインセンティブの付与 等）
- ・住宅ローンの金利優遇・融資枠拡大・返済期間延長以外の金融商品や、金融以外の流通商品に関する仕組み（リバースモーゲージ、リースバック、買取保証・借上保証、優先買取権付賃貸借 等）
- ・事業者の生産性の向上に資する仕組み（既存住宅に係る検査の合理化、書類確認作業等の効率化、ITの活用 等）
- ・消費者への訴求力のある情報提供・周知方法等を取り入れた仕組み（消費者の理解促進につなげる説明方法・ツール、情報の見える化、効果的な見せ方 等）

【留意点】

- ・ 本事業は、性能についての一定の基準を満たす提案を広く採択するものではなく、住宅の質を資産価値として評価する流通・金融等を含めた先導的な仕組みに対して、その内容に応じて支援を行うものです。

3 事業実施期間

本事業の実施期間は以下のとおりを予定しています。

平成 31 年 4 月中旬 ～ 平成 32 年 1 月 31 日

【留意点】

- ・ 本事業は複数年度にわたって実施することを予定しておりますが、実際の事業実施期間は、各年度の予算措置の状況によって決定されます。

II 採択要件

1 事業主体（協議会等）の採択要件

本事業の事業主体は、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発等にあたって必要となる主体が全て揃っている「協議会等」（民間事業者や地方公共団体が構成する協議会や一般社団法人等）として、原則として①～⑤を満たすことが必要です。

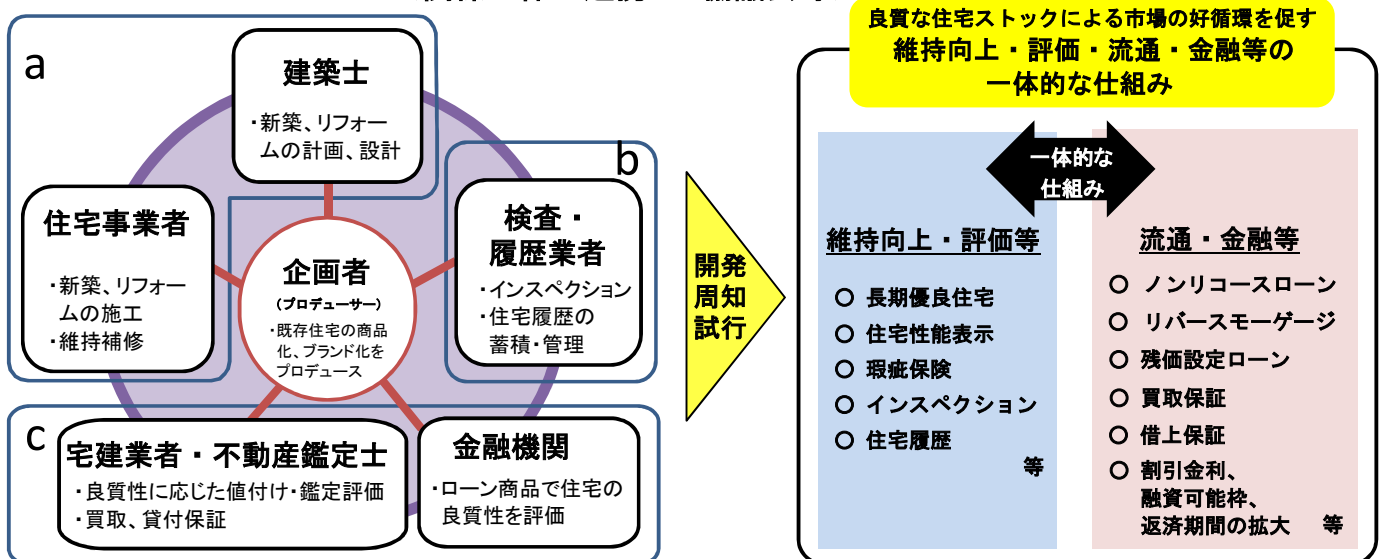
- ① 金融機関が参画していること
- ② 住宅の企画性・商品性を担う主体が参画していること
- ③ 協議会等としての体制が整っていること
- ④ （安心R住宅版のみ）特定既存住宅情報提供事業者団体等が安心R住宅を対象とした取組を実施すること
- ⑤ 総合的検討事業者等の実施する取組に協力すること

具体的には、

- a. 良質な住宅を供給する建築士や住宅事業者
- b. 住宅の維持管理に関わる検査事業者や住宅履歴管理業者
- c. 住宅の資産価値を評価する宅建業者・不動産鑑定士や金融機関 等

以上が連携した協議会等が考えられます。なお、b. 住宅の維持管理に関わる検査事業者や住宅履歴管理業者については、必ずしも協議会等への参画は必要ではありませんが、その場合であっても住宅のインスペクションや維持管理等を行う協力先として連携している必要があります。

<関係主体が連携した協議会等>



【留意点】

- ・ 平成31年度に新規で応募する事業主体（協議会等）の構成員となる事業者は、他の事業主体（協議会等）の構成員になることはできません。ただし、金融機関及び住宅瑕疵担保責任保険法人はこの限りではありません。同一の事業者が複数の新規の事業主体（協議会等）の構成員になっている提案があれば、その全ての提案を無効とすることがあります。

<要件の説明>

① 金融機関が参画していること

本事業では、住宅の資産価値を具体的に評価する仕組みとして、主に住宅の良質性に着目した金融商品の開発を想定していることから、金融機関が参画していることが必要です。

ただし、開発しようとする仕組みに先駆性があり、参画する主体との整合性が評価委員会で認められた場合は、この限りではありません。

② 住宅の企画性・商品性を担う主体が参画していること

本事業で開発する仕組みにおいては、消費者への訴求力を発揮するため、対象とする住宅の商品化、ブランド化を行うこととしており、これらの住宅の企画性・商品性を担う主体が参画していることが必要です。なお、住宅の企画性・商品性を担う主体は、上記 a. ～c. の主体が兼ねていても構いません。

③ 協議会等としての体制が整っていること

協議会等としての代表者や意思決定の仕組みが団体規約等によって規定されており、補助金の受け入れと参画主体への配分、経理処理、事業の進捗報告や成果のとりまとめが可能であるなど、事業主体として事業を執行できる体制が整っていることが必要です。

具体的には次の要件を満たす必要があります。

- (1) 協議会等として、事業執行に必要な事項を定めた団体規約等が規定されていること。
- (2) 事業の実施に関する計画が適切なものであること。
- (3) 事業を的確に遂行する技術能力を有し、かつ、事業の遂行に必要な組織、人員を有していること。
- (4) 事業に係る経理その他の事務についての的確な管理体制及び処理能力を有していること。
- (5) 事業の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- (6) 事業を円滑に遂行するために必要な経営基盤を有していること。
- (7) 事業において知り得た情報の秘密の保持を徹底すること。

※提案書の申請時に協議会等としての団体規約等の提出が必要となります。

※協議会等としての法人格は必須ではなく、任意団体でも構いませんが、その場合には、協議会等の代表となる団体が法人格を持ち、補助金の交付を受けられることが必要です。

④ (安心R住宅版のみ) 特定既存住宅情報提供事業者団体等が安心R住宅を対象とした取組を実施すること

特定既存住宅情報提供事業者団体登録規程(平成29年国土交通省告示1013号)に基づき登録を受ける予定又は登録を受けた事業者団体が安心R住宅を対象として行う取組であることが必要です。

⑤ 総合的検討事業者等の実施する取組に協力すること

各協議会等にあつては、

- ・ 国土交通省が別途選定する総合的検討事業者が実施する調査分析等(各協議会等が開発する

個々の仕組みについてのヒアリング、アンケート等による調査、現地調査、開発状況の進捗管理等）の取組に協力すること

- ・ 国土交通省が別途選定する事務事業者が実施する事務（予算の執行状況管理、交付申請等に係る手続き等）の取組に協力すること

が要件となります。

上記に協力をしない場合は、採択及び交付決定の取消しを行う可能性があります。

2 事業採択の要件

本事業では、各事業主体（協議会等）から提案された事業について、原則として、事務事業者が設置した外部有識者等からなる評価委員会等において、A、B、C-1、C-2の事業主体（協議会等）の類型毎に、以下に示す「評価のポイント」について総合的に評価を行い、優れていると認められた事業について採択します。

- A. 過年度に採択されたことがなく、今回新たに提案を行う事業者

- ①新規性
- ②企画性・商品性
- ③実現可能性
- ④資産価値評価の妥当性
- ⑤普及可能性
- ⑥補助期間終了後の継続可能性

- B. 過年度に採択されたことがあり、今回新たに提案を行う事業者

- A. の①～⑥に加え、
- ⑦前回採択された提案との相違点が明確であること

- C-1. 過年度に採択された事業者のうち、平成30年度に引き続き仕組みの開発を行う事業者

- A. の①～⑥に加え、
- ⑧過年度の進捗状況や採択を受けた内容の実現状況等

- C-2. 過年度に採択された事業者のうち、平成30年度までに仕組みが完成しており、平成31年度は仕組みの周知及び試行のみ実施する事業者

- A. の③実現可能性

なお、安心R住宅版においては、③実現可能性及び④資産価値評価の妥当性の観点から総合的に評価を行います。

【留意点】

- ・ 過年度に採択された事業主体（協議会等）における代表提案者が新規の提案を行う場合や他の協議会等の構成員となる場合、過年度に採択された事業主体（協議会等）を構成する事業者の過半が参画した事業主体（協議会等）が新規の提案を行う場合には、「B. 過年度に採択されたことがあり、今回新たに提案を行う事業者」と判断します。

<評価のポイントの説明>

① 新規性

開発する仕組みが、応募者の既往の取組や事業、または現在の市場において新規性を有していることが必要です。

具体的には、下記のような場合は、評価されない可能性があります。

- ・応募者が既に事業化している仕組みや現在の市場で見られる仕組みと、本事業で開発しようとしている仕組みとの違いが明確でない。
- ・過年度に採択されたことがあり、今回新たに提案を行う事業者が提案する場合において、前回採択された提案と類似する。

② 企画性・商品性

開発する仕組みが、消費者への訴求力を発揮するための企画性・商品性を有していることが必要です。

具体的には、市場分析やマーケティングを元に、消費者が住みたい・買いたいと思うような住宅の魅力の向上やブランド化を行うこと、商品としての「見せ方」や「売り方」に関する工夫がなされていること等です。

③ 実現可能性

開発する仕組みが、提案期間内に実現できる見込みがあることが必要です。

具体的には、開発しようとしている金融商品等の仕組みが実現可能であること、協議会等の構成において仕組みの開発に必要な主体が揃っていること、これまでの取組や調整状況に一定の熟度があること、仕組みの検証方法の妥当性が高いこと等です。

④ 資産価値評価の妥当性

開発する仕組みが、住宅の良質性に着目して、住宅の資産価値を具体的に評価するものであり、その妥当性が客観的に示されていること（住宅の将来の資産価値について、定量的なデータ等に基づき推計ができる見込みであること、等）が必要です。（住宅の良質性や将来の資産価値との関係・根拠が明確ではない単なる高値設定や割引金利の設定等は、評価されない可能性があります。）

⑤ 普及可能性

開発する仕組みについて、将来、市場への普及が見込まれることが必要です。

具体的には、本事業で開発した仕組みを実装する際のシステムやフローが、他の事業者であっても取り組みやすく、かつ、各事業者の生産性を高めるよう、合理的に整理されていること等です。

また、対象となる事業者が極端に少ないものや、もっぱら特定の企業グループの会員による利用を想定したもの、特定の事業者の商品性や企業特性に着目した限定的なもの等については、評価されない可能性があります。

⑥ 補助期間終了後の継続可能性

開発する仕組みが補助期間終了後も継続可能と見込まれることが必要です。

具体的には、本事業で開発した仕組みが、どのような住宅や消費者を対象として、どれくらいのボリュームで利用されるのか等について、補助期間終了後の見込みが可能な限り具体的に推計され、かつその妥当性が高いこと等です。

⑦ **前回採択された提案との相違点が明確であること**

過年度に採択されたことがあり、今回新たに提案を行う事業者については、前回採択された提案との相違点が明確であることが必要です。

前回採択された提案と類似する場合については、評価されない可能性があります。

⑧ **過年度の取組状況や採択を受けた内容の実現状況等**

過年度に採択され、平成 30 年度に引き続き仕組みの開発を行う事業者については、事業の進捗状況及び成果等の過年度の取組状況を加味して評価をします。

例えば、以下のような場合は評価されない可能性があります。

- ・ 当初の提案から特段の理由なくスケジュールが大きく遅れている
- ・ 提案内容が事前の報告なく変更がされている
- ・ 事務事業者や総合的検討事業者の取組に非協力的である 等

III 補助要件及び補助対象等

本事業の補助対象経費は次の2つとなります。

- ・ 1 仕組みの開発・周知に要する経費
- ・ 2 仕組みの試行に要する経費

<経費の概要>

1 仕組みの開発・周知に要する経費

仕組みの開発・周知に要する経費について、補助率は定額で、協議会等の1事業主体あたり2,000万円を限度として補助します。(補助対象となる個々の費目については別添1「補助対象経費の分類について」参照)。

<対象経費の例>

○仕組みの開発にかかる経費（補助率：定額）

- － 検討会の実施に要する経費
- － ニーズ調査・実態調査に要する経費
- － システム開発に要する経費
- － その他仕組みの詳細検討・技術検討に要する経費

(金融商品の要件設定、対象区域の設定、対象となる住宅の調査・不動産鑑定評価、住宅所有者や購入希望者等のニーズ調査、インスペクションの実施レベル・実施頻度の設定) 等

○仕組みの周知にかかる経費（補助率：定額）

- － ホームページの整備に要する経費
- － チラシ・パンフレットの作成に要する経費
- － 開発した仕組みの事業者向け、消費者向け説明会の開催に要する経費 等

【留意点】

- ・ 補助対象となるのは、本事業における新たな取組にかかる経費であり、協議会等や協議会等を構成する個々の主体が行う既往の取組や事業にかかる経費は対象になりません。
- ・ 仕組みの開発が完成する前は、原則としてセミナーや勉強会で仕組みの周知する費用は、対象になりません。(※ただし、開発する内容についてのHP等の周知方法の準備や、チラシの検討・作成等は、「開発」の終了前でも実施できるものとする。)
- ・ 不動産鑑定評価に係る費用について、仕組みの開発の過程で不動産鑑定評価を行う場合の費用は補助対象となりますが、開発した仕組みを利用するために行う不動産鑑定に要する費用(試行費用)については、補助対象となりません。
- ・ システム開発費について、本事業のために新たにシステム開発する場合は補助対象となります。ただし、既存のシステムを改修・改変して開発するものにあつては、本事業のために要した内容・経費として明確に区別して説明・計上できる場合にのみ補助対象とします。
- ・ 複数年度の計画を提案する場合は、各年度毎に事業提案を行う必要があります。その際、提案内容を審査の上、採択の可否及び補助額を決定します。ただし、同一の提案内容が複数年度に渡るものについては、複数年度の計画の経費の総額に対して2,000万円の限度額が適用されます。

2 仕組みの試行に要する経費

開発した仕組みを試行する際に要する経費として、次のア. 及びイ. に示す経費に対して、住戸1戸あたり100万円を限度として補助します。

原則として、平成31年12月末までに工事着手するものであり、工事着手前に交付申請を行い、交付決定を受けることが必要です。工事に実質的に取りかかった時点をもって工事着手とみなします。

また、原則として、平成32年1月末までに補助事業完了実績報告書の提出ができるものが必要とされています。補助事業完了実績報告書は、工事完了後1ヶ月以内に速やかに事務局に提出してください。

補助を受けるためには、以下の条件を満たす必要があります。

(1) 既存住宅の購入またはリフォームの場合

購入時またはリフォーム時に原則として (i) ~ (iv) の全てを実施すること

(2) 新築の場合

少なくとも新築時に (ii) と (iv) を実施すること

ただし、開発した仕組みに先駆性があり、仕組みの特性上やむを得ないとして評価委員会で認められた場合は、この限りではありません。

各経費については、既存住宅と新築住宅で補助要件や補助対象等が異なりますので、ご注意ください。なお、限度額は、ア. とイ. の合計額に適用されます。また、試行の補助対象となる戸数は、開発された仕組みの効果を検証できる程度の規模とします。

図表 試行に係る費用の補助要件と補助対象の関係

		既存住宅		新築住宅	
		補助要件	補助対象	補助要件	補助対象
ア. 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費					
(i) インспекションの実施	既存住宅の購入時 又はリフォーム時	○	○	—	—
(ii) 住宅履歴情報の作成	既存住宅の購入時、 リフォーム時 又は新築時	○	○	○	○ (保存のためのサービスの利用経費のみ)
(iii) 瑕疵保険への加入		○	○	—	—
(iv) 維持保全計画の作成		○	○	○	—
イ. 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					
工事費	①耐震性の評価基準を満たすこと（[別添2]参照） ②リフォーム工事着手前のインспекションで確認された劣化事象のうち、劣化が著しいと指摘された事象について、当該リフォーム工事により補修を行っていること	{（左欄②の要件を満たすために必要なリフォーム費用）＋（資産価値の向上に寄与する住宅の仕様へ引き上げるためのリフォーム費用）} × 1 / 3		原則、長期優良住宅又は設計住宅性能評価を受けた住宅	仕組みに対応するために設定した品質の要件に適合するための掛かり増し分 × 1 / 3

ア. 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費（補助率：定額）について

住宅の質の適切な維持・向上に要する経費としては

- (i) インспекションの実施
- (ii) 住宅履歴情報の作成
- (iii) 瑕疵保険への加入
- (iv) 維持保全計画の作成

以上が対象になります。

(i) インспекションの実施

<補助要件>

- ・ 既存住宅の購入時またはリフォーム工事着手前にインспекションを実施することを要件とします。

<補助対象>

- ・ 既存住宅購入時またはリフォーム工事時に実施するインспекションを補助対象とします。

※新築の場合は対象となりません。

【留意点】

- ・ 本事業におけるインспекションとは、長期優良住宅化リフォーム推進事業におけるインスペクター講習団体に登録されたインスペクター、又は既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成 29 年国土交通省告示第 81 号）第 2 条第 5 項に規定する既存住宅状況調査技術者が行うものとします。
ただし、対象住宅の近くに登録インスペクターが存在しない場合など、インスペクターへの依頼が困難な場合は、事前に事務事業者の承認を得た上で、登録インスペクター以外の建築士による実施を可能とします。
- ・ インспекションは、原則として「現況検査チェックシート」（[別紙 1]参照）又は既存住宅状況調査方法基準（平成 29 年国土交通省告示第 82 号）を用いて行うものとし、補助事業完了実績報告書を提出する際に事務局へ提出するものとします。
- ・ インспекションで確認された劣化事象は、本事業のリフォーム工事で補修を行うこととします。ただし、当面の補修を必要としないものに限り、維持保全計画に補修・点検等の対応内容及び時期を定め、補助事業完了実績報告書を提出する際に同計画を事務局へ提出するものとします。
- ・ インспекションは、買主・売主のどちらが実施したものでも構いません。

(ii) 住宅履歴情報の作成

- ・ 本事業における住宅履歴情報の作成とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報を生成し、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等において蓄積するものとします。少なくとも、蓄積された住宅履歴情報において、住宅所有者が内容を確認できる仕組みであり、維持保全計画の保存が行われているものとします。

<補助要件>

- ・住宅履歴を作成することを要件とします。

<補助対象>

- ① リフォーム工事時
 - ・ 設計図書・施工図面・工事の明細・施工写真等の作成
 - ・ 作成した図書等及び上記（i）で実施したインスペクションの結果の保存
 - ② 既存住宅購入時
 - ・ 現況図面・現況写真等の作成
 - ・ 作成した図面等及び上記（i）で実施したインスペクションの結果の保存
 - ③ 新築時
 - ・ 設計図書・施工図面、工事の明細・施工写真等の保存
- ※ 新築時における図書等の作成に係る経費は補助対象ではありません。

（なお、上記①～③に示した図書等の他、必要に応じて、例えば以下の図書等についても保存・作成する図書等として加えることもできます。

（例） 請負契約書（新築住宅又はリフォーム工事時）、売買契約書（新築住宅又は既存住宅）、建築確認申請書類一式（建築確認済証、検査済証、図面（配置図、平面図、立面図、設備図、構造図等）及び構造計算書 等）

(iii) 瑕疵保険への加入

- ・ 本事業における瑕疵保険とは、住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱う「既存住宅売買瑕疵保険」（既存住宅売買時に加入）または「リフォーム瑕疵保険」（リフォーム時に加入）とします。

<補助要件>

- ・ リフォーム工事時または既存住宅購入時に、「既存住宅売買瑕疵保険」または「リフォーム瑕疵保険」に加入することを要件とします。

<補助対象>

- ・ リフォーム工事時または既存住宅購入時の瑕疵保険の加入費用のうち、下表に掲げる金額を控除した額が補助対象となります。

保険期間	5年	2年	1年
控除金額	3万円	1.2万円	1万円

※新築の場合は対象となりません。

(iv) 維持保全計画の作成

- ・ 本事業における維持保全計画とは、住宅の部位別に、将来行うべき点検の項目や時期、更新・取替時期の目安等を示した計画書とし、様式は任意とします「維持保全計画 参考様式」（[別紙2]参照）。

<補助要件>

- ・ 維持保全計画を作成することを要件とします。

※ 本事業で最初に実施するインスペクションで確認された劣化事象のうち、当面補修の必要がなく、本事業の補助を受けたリフォーム工事で補修を行わないものについては、維持保全計画に今後実施する補修・点検等の対応内容及び時期を定める必要があります。

<補助対象>

- ・ リフォーム工事時または既存住宅購入時に行う維持保全計画の作成費用が補助対象となります。

※新築の場合は対象となりません。

イ. 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）

(1) 既存住宅のリフォーム（資産価値の向上に寄与する分）

<補助要件>

- ① 耐震性は一定の性能（[別添2]参照）を有することが必須要件です。
- ② リフォーム工事着手前のインスペクションで確認された劣化事象のうち、劣化が著しいと指摘された事象については、当該リフォーム工事により補修を行うことが必須要件です。

<補助対象>

- ・ 上記補助要件の②を満たすために必要なリフォーム工事費に加えて、一般的な住宅の仕様と資産価値の向上に寄与する住宅の仕様を設定し、資産価値の向上に寄与する住宅の仕様に引上げるためのリフォーム費用が補助対象となり、これに1／3を乗じたものが補助額となります。
- ・ 資産価値の向上に寄与する住宅の仕様については、「Ⅱ. 2 事業採択の要件」の<評価のポイントの説明> ②企画性・商品性、④資産価値評価の妥当性との関係を明確にする必要があります。（提案事業毎に補助対象経費が異なることとなります。また、当該仕様に引上げるためのリフォーム費用については、審査の上減額することがあります。）
- ・ 事業完了後、仕組みを利用する個々の住宅への支援経費である「2 仕組みの試行に要する経費」については、「1 仕組みの開発・周知に要する経費」とともに、協議会等の代表口座に振り込まれ、その後、各建築主等（宅建業者が建築主の場合は、当該住宅の購入者）に還元される必要があります。このため、交付申請時において、当該建築主等と住宅事業者との同意書の提出が求められます。

(2) 新築（資産価値が向上した掛かり増し分）

<補助要件>

- ・ 原則として、長期優良住宅の認定または設計住宅性能評価を受けた住宅であることが要

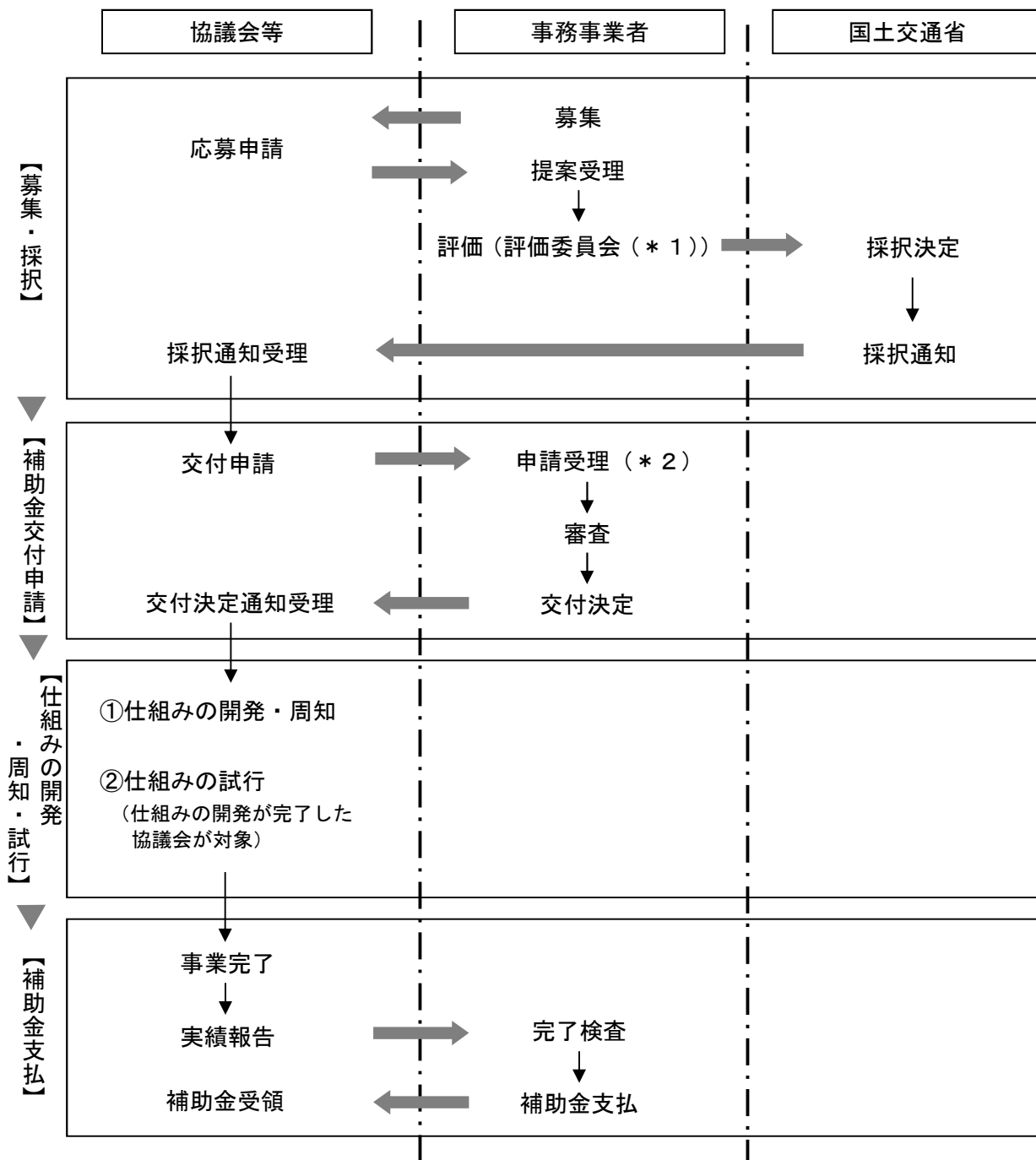
件です。ただし、設計住宅性能評価を受けた住宅については、性能と資産価値の評価との関係が明確に説明されている場合に限ります。

<補助対象>

- ・ 仕組みに対応するために設定されている品質の要件に適合するための掛かり増し分が補助対象となり、これに1／3を乗じたものが補助額となります。
- ・ 個々の提案事業毎に、標準的な掛かり増し費用の設定を提案していただきます。（提案事業毎に補助対象経費が異なることとなります。また、ご提案いただいた掛かり増し費用は、審査の上減額することがあります。）

IV 事業の提案・申請等の方法

本事業は募集・採択と補助金交付の2段階の手続きを経て行われます。



* 1 新規に採択する事業者に係る提案を対象とする。

* 2 補助金の交付に係る事務については、国土交通省に代わって事務事業者が実施する。

1 応募申請

本事業の補助金を受けるためには、まず、本募集要領に従い応募申請し、補助対象事業として採択される必要があります。

※ 「Ⅱ 2. 事業採択の要件」のA、B、C-1、C-2によって応募様式が異なりますのでご注意ください。別の様式にて申請された場合には、採択できない可能性があります。

2 審査方法

(1) 今年度からの新規事業者

外部有識者等からなる評価委員会において評価します。評価の公平性、中立性の確保の観点から、委員の評価業務において以下の制限を行います。

- ・委員は良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業に関する採択提案を行うことはできません。
- ・委員は委員本人と関係を有する企業が行った提案を審査及び評価する場合、当該審査及び評価に関わることができません。
- ・委員は委員等本人又は委員等本人と関係する企業・団体等が、業務としてコンサルティング又はアドバイス等を行った提案を評価する場合、当該評価に関わることができません。

委員の議事録については非公開とし、審査に関する問合せには応じませんので、あらかじめご了承ください。

(2) 過年度からの継続事業者

国土交通省において、必要に応じてヒアリングを実施した上で、評価のポイントに基づいて評価します。

(3) 安心R住宅版

国土交通省において、必要に応じてヒアリングを実施した上で、評価のポイントに基づいて評価します。

3 審査結果

「2」の審査結果をもとに、国土交通省が事業の採択の決定を行い、応募者に結果を通知します。応募内容が具体性に欠ける場合や仕組みの「開発」が終わっていない場合等には、条件付きで採択とする場合があります。

※採択通知のみでは、補助金の対象となりません。必ず、交付決定を受けてからの事業実施をするようにしてください。また、「周知」「試行」にかかる部分については、仕組みの「開発」が完了した段階で実施できることとします。（※ただし、「周知」について、開発する内容についてのホームページ等の周知方法の準備や、チラシの検討・作成等は、「開発」の終了前でも実施できるものとします。）

4 補助金交付

審査の結果、採択がされた場合は、補助金の交付を受けるために次の手続きを行う必要があります。（※詳細については、採択後に配布される補助金交付申請等マニュアル参照）

(1) 交付申請

交付申請は国土交通省が別に定めた期間内に行っていただきます。また、交付申請手続き等は協議会等の代表提案者が行ってください。交付申請がなされない場合、採択された事業であって

も補助金が交付されませんのでご注意ください。

【留意点】

- ・補助金は代表者（規約等に基づき会計を管理する法人（事務局等）でも可）に一括して振り込まれるため、補助金を受け取る者が複数になる場合は、補助金受領後の精算方法について定めがあること。
- ※ 国土交通省及び事務事業者は、補助金の受取に関するトラブルに関して一切責任を負いません。当事者間で処理していただくこととなります。
- ・補助事業の実施について共同して事業を行う者全員が合意していること。
- ・建築費を負担する建築主に帰属する補助金の支払いについて、共同事業者間で整理がされていること。
- ・過去3カ年以内に国土交通省住宅局所管補助金において、交付決定の取消しに相当する理由で補助金の返還を求められたことがある者等（団体含む）がいないこと。

(2) 交付決定

交付申請を受けたものから、以下の事項等について審査し、交付決定を行います。

- ・交付申請の内容が採択された内容に整合していること。
- ・補助事業の内容が、交付要綱及び募集要領の要件を満たしていること。
- ・補助対象費用には、国から他の補助金（負担金、利子補給金並びに補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（適正化法）第2条第4項第1号に掲げる給付金及び同項第2号に掲げる資金を含む。）を受けている対象費用は含まないこと。

交付決定にあたっては、応募内容を審査の上、要望額から一定額を減額して交付決定を行うことがあります。

また、採択された事業のうち仕組みの「試行」にかかる住宅が具体的に決まっていなかった場合には、仕組みの内容が具体化し、「試行」が実施可能になった段階で、仕組みの「開発」が終わっていない場合等にあつては、「仕組みの開発事業完成報告書」を別途提出頂き、「仕組みの開発事業完成の確認書」の交付を受けてから、「試行」にかかる費用について追加で交付決定を行います。

(3) 補助事業の計画変更について

補助を受けた者は、やむを得ない事情により、次の①又は②を行おうとする場合には、あらかじめ、国土交通大臣の承認を得る必要があります。

①補助事業の内容又は補助事業に要する経費の配分の変更をしようとする場合

②補助事業を中止し、又は廃止する場合

また、やむを得ない事情により、補助事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助事業の遂行が困難となった場合においては、速やかに国土交通省に報告し、その指示に従っていただきます。

このような手続きを行わず、予定していた検証がとりやめになる場合など、計画内容に変更があり採択された事業と異なると判断されたものについては、補助金の交付対象となりませんのでご注意ください。また、すでに補助金が交付されている場合には、補助金返還を求めることがあ

りますのでご注意ください。

(4) 実績報告及び額の確定について

補助事業者は、補助事業が完了したときは、「完了実績報告書」を提出していただく必要があります。

事務事業者は、「完了実績報告書」を受領した後、交付申請の内容に沿って事業が実施されたか書類の審査を行うとともに、必要に応じて現地調査等を行い、その報告に係る補助事業の成果が、補助金の交付決定の内容及びこれに付した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金の額を確定し、支払いの手続きを行います。

※ 平成31年度の事業については、原則として平成32年3月末に、補助事業者が指定した銀行等の口座に振り込むことにより行います。

5 事業中及び事業完了後の留意点

(1) 取得財産等の管理について

本事業が住宅の資産価値の維持・向上を目的としていることに鑑み、本事業補助を受けた者は、当該補助事業により取得し、又は効用の増加した財産については、補助事業の完了後においても善良な管理者の注意をもって管理し（善管注意義務）、補助金の交付の目的に従って、その効率的運用を行ってください。

また、補助を受けた者は、補助金等の交付を受けて取得し、又は効用の増加した財産について、補助金の交付の目的に反して、使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供する場合、処分が制限される10年間（以下「処分制限期間」という。）は、国土交通大臣の承認を得なければこれを行うことができません。

ただし、補助を受けた者は、「仕組みの試行」を行った住宅について、住宅として使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供する場合は、補助金の交付目的に適合していると考えられることから、この限りではありません。

なお、当該「仕組みの試行」を行った住宅について、その用途を変更し、又は取り壊した場合は、交付した補助金の額を限度として、その収入の全部又は一部を国土交通省に納付させることがあります。

(2) 補助事業の実施中及び終了後の経過の報告

補助事業者は、「Ⅱ. 1③」に係る事業進捗報告等や「Ⅳ. 4(4)」の実績報告とは別に、補助事業終了後3年間（本事業で「仕組みの試行（ア. 住宅の質の適切な維持・向上に要する経費）」をおこなった場合はこの事業の終了後から）の間は、取組の状況等の経過報告をして頂きます。また、必要に応じデータ提供についての協力について相談をさせていただきます。

(3) 普及・啓発、アンケート・ヒアリングへの協力

補助事業者は、シンポジウムの参画等普及・啓発に協力していただきます。また、補助期間終了後、調査・評価のために、事後のアンケートやヒアリングに協力していただくことがあります。

(4) 情報の提供

補助事業者は、自社のホームページ等を活用し、情報提供に努めることとします。国土交通省

からこれらの情報の提供を求め、必要に応じ作成するホームページへリンクを張る等の協力を求める場合があります。

また、情報提供に際しては、本補助事業の成果であることを必ず明記し、この情報については、国土交通省等に適宜提供をいただきます。国土交通省等は、必要に応じ作成するホームページでリンクを張る等情報提供を行うこととします。なお、ホームページに情報を掲載することが困難な事業者については、別途報告等を求める場合があります。

V 情報の取扱等について

1 情報の公開・活用について

(1) プレス発表等について

採択決定後、採択された事業については「事業名」、「提案者名」、「事業概要」等を国土交通省、事務事業者又は総合的検討事業者のホームページに掲載します。

(2) 事業等の公表

事業の成果について広く紹介するため、シンポジウムの開催、パンフレット、ホームページ等に提案内容や報告された内容に関する情報を使用することがあります。

この場合、応募書類等に記載された内容について、事業者の財産上の利益、競争上の地位等を不当に害するおそれのある部分については、当該事業者が申し出た場合には原則公開しません。

2 個人情報の利用目的

取得した個人情報については、申請に係る事務処理に利用する他、セミナー、シンポジウム、アンケート等の調査を目的として利用することがあります。

また、同一の提案に対し国から他の補助金を受けていないかを調査するために利用することがあります。

VI 応募方法

1 公募期間等

(1) 募集開始：平成 31 年 3 月 29 日（金）

(2) 募集期限等

- ・「Ⅱ. 2 事業採択の要件」の C-1 または C-2 に該当する協議会等
平成 31 年 4 月 12 日（金）17 時（必着）
- ・「Ⅱ. 2 事業採択の要件」の A または B に該当する協議会等
平成 31 年 4 月 24 日（水）17 時（必着）
- ・安心 R 住宅版 平成 31 年 12 月 27 日（金）17 時（必着）

(3) 採択結果の通知

平成 31 年 5 月下旬（予定）※

※ただし、継続事業に関しては審査が終了し次第、審査結果の通知を行います。

※安心 R 住宅版については審査が終了し次第、審査結果の通知を行います。（随時採択）

2 問い合わせ先及び応募書類の提出先

<問い合わせ先・提出先：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会>

住 所：〒105-0004 東京都港区新橋 3-1-11 長友ランディックビル 2F

電 話 番 号：03-3580-0331

F A X：03-3580-0332

メールアドレス：kizon@kashihoken.or.jp

受付時間：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9時30分から17時00分まで
担当：宮地、及川

3 提出方法

郵送とします。応募者に対して提出書類を受け取った旨の連絡はしませんので、申込者自身で確認できる方法（配達記録郵便等）で送付してください。

郵送時は、表面に必ず「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業担当」及び「応募書類在中」と記入してください。

4 提出書類の注意事項

(1) 応募をしようとする者は、募集期間中に様式に従って、「紙媒体」及び「提案書の電子媒体（Word形式、Excel形式又はPowerPoint形式の応募様式は形式を変えずそれぞれ1つの通しファイルと、それらをPDF化した1つの通しファイルの両方）を記録したCD-RWまたはUSB等を1枚」を揃えて提出してください。なお、紙媒体の部数及び形式については下記のとおりです。

<部数>

「Ⅱ 2. 事業採択の要件」のA、B、C-1、C-2によって部数が異なります。

- ・ A. またはB. の様式で応募する場合は、正1部（片面印刷）、写し8部（両面印刷）
- ・ C-1. またはC-2. の様式で応募する場合は、正1部（片面印刷）、写し4部（両面印刷）

<形式>

【正本】

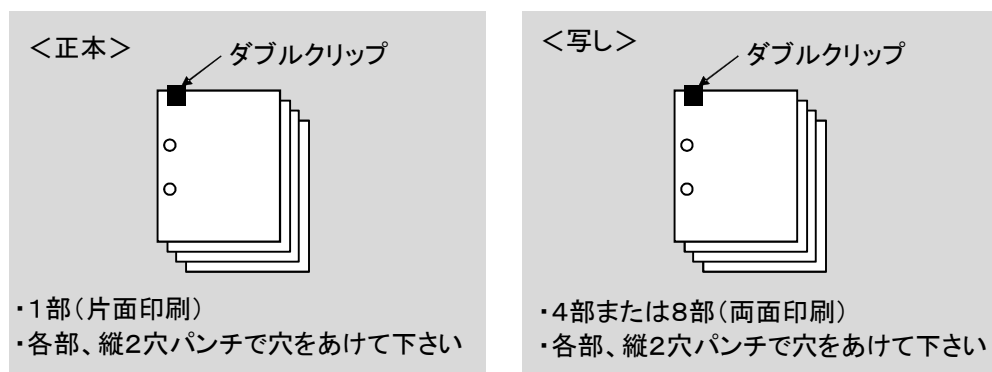
- ・ A4サイズで片面印刷。
- ・ 縦二穴パンチ穴を空けて、左上をダブルクリップで止めてください（ホッチキス等で綴じたり、製本する等指示に従っていない場合は提案を無効とします。）。

【写し】

- ・ A4サイズで両面印刷。
- ・ 縦二穴パンチ穴を空けて、それぞれ左上をダブルクリップで止めてください（ホッチキス等で綴じたり、製本する等指示に従っていない場合は提案を無効とします。）。

(参考)

正本（片面印刷）、写し（両面印刷）のそれぞれ、各部ダブルクリップで留めて下さい（ホッチキス等で綴じたり、製本する等指示に従っていない場合は提案を無効とします。）。



- (2) 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとします。
- (3) 協議会等の構成員の押印が欠けている場合や定められた方法での提出がない場合等は、この募集要領に従って提出されていないものとして提案が無効となりますので、くれぐれもご注意ください。
- (4) 提案書の内容について、ヒアリングを実施することがあります。

5 審査

- (1) 要件を満たした応募について、提出された申請書等に基づいて書類審査等を行い、評価の高い者を選定します。
- (2) 結果は、書面（審査結果通知書）により通知します。なお、採択にあたっては一定の条件を付すことがあります。

6 不採択に関する事項

- (1) 提出した提案書が採択されなかった者に対しては、不採択とされた旨とその理由（不採択理由）を、書面（審査結果通知書）をもって通知します。
- (2) 上記(1)の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7営業日以内に、書面（様式自由、ただし規格はA4版）の持参又は郵送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る）により、不採択理由について説明を求めることができます。
- (3) 上記(2)の回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10営業日以内に書面により行います。
- (4) 不採択理由の説明書請求の受付場所、受付時間は以下の通りです。

① 受付場所

住 所：〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3
国土交通省 住宅局 住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室
良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業担当
電 話 番 号：03-5253-8111(内線 39-448、39-432)

- ② 受付時間：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9時30分から17時00分まで。

補助対象経費の分類について

別添 1

費目	項目	説明
人件費	給料	事業執行のため直接必要な一般職員の給料
	職員手当	事業執行のため直接必要な一般職員に対する諸手当
	社会保険料	職員の給料及び賃金に係る社会保険料
旅費	旅費	事業執行のための出張、関係機関等との連絡等に必要な普通旅費及び非常勤職員の費用弁償
庁費	賃金	事業執行に直接必要な補助員等の賃金（ただし、庶務、経理等の一般管理事務に従事する者を除く。）
	報償金	ヒアリング、検討会等の出席者への謝礼金
	需用費	文具費、消耗器材費等消耗品費、自動車等の燃料費、設計書、図書、報告書、帳簿等の印刷、製本代等印刷製本費、電気、水道、瓦斯等の使用料、同計器使用料等光熱水費並びに事務用器具及び自動車、自転車等備品の修繕料
	役務費	郵便、電信電話料及び運搬料等通信運搬費、物品保管料、倉庫料等保管料、報告書等の筆耕料
	委託料	設計、試験、調査等の委託料 ※原則として、各年度の直接経費の50%を超えない範囲とします。50%を超える場合は、その理由を記した書類を添付してください。
	使用料及び賃借料	自動車借上、会場借上、物品その他の借上等使用料及び賃貸料

耐震性の評価基準

① 木造

	評価基準（＊）
概要	耐震等級(倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準相当であること または 品確法に定める免震建築物であること。
基準	次の(1)～(3)のいずれかに適合すること。 (1) 評価方法基準第5の1の1-1(4)耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準 具体的には a,b, c のいずれか、かつ d a 建築基準法第 20 条第 1 項各号に定める基準(ただし、建築基準法第 6 条第 1 項第四号に該当する住宅に係るものあつては建築基準法施行令第3章第1節から第3節及び第7節の2)に適合すること。 b 平成 18 年国土交通省告示第 184 号(以下 2-1 において、「告示」)に基づく耐震診断法により Iw 値 ≥ 1.0 であること。 または、国土交通大臣が告示別添第 1 の指針の一部若しくは全部と同等以上の効力を有すると認める方法(以下、「認定診断法」 ^{*1})に適合すること。 c 評価方法基準第5の1の1-1(3)(新築住宅における評価基準)に適合すること d 部材もしくは接合部の腐朽もしくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。 (2) 評価方法基準第5の1の1-3(4)の基準(品確法に定める免震建築物であること) (3) 住宅の着工時期 ^{*3} が昭和 56 年 6 月 1 日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われていないこと。 かつ、部材若しくは接合部の腐朽若しくは蟻害による断面欠損又は折損、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。
備考	<u>※1 認定診断法:</u> (例)・日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法(一般診断法・精密診断法)」 ・プレハブ建築協会による「木質系工業化住宅の耐震診断法」 ・建築物の構造耐力上主要な部分が昭和 56 年 6 月 1 日以降におけるある時点の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合するものであることを確認する方法 ^{*2} 等 <u>※2 新耐震基準に適合していることを確認する方法:</u> ①又は②を確認し、③を確認する。 ① 確認済証・添付図書及び検査済証、建設性能評価書等により、新築時の耐震性が新耐震基準に適合すること。 ② 確認済証・添付図書又は検査済証により建築確認日が昭和 56 年 6 月 1 日以降であり、現地調査により図書と現況に相違がないこと。 ③ 新築時より耐震性に影響のある増改築が行われていないこと。 <u>※3 住宅の着工時期:</u> 原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。

*平成 30 年 3 月 9 日現在。

②鉄筋コンクリート造・鉄骨造

	評価基準（＊）
概要	耐震等級(倒壊等防止)等級1以上であることを以下のいずれか及び構造耐力に影響のある劣化事象等が見られないことにより確認 ・新耐震基準適合 ・耐震診断により $I_s \geq 0.6$ 、 $q \geq 1.0$
基準	次の(1)～(4)のいずれかに適合し、かつ(5)に適合すること。 (1) 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上 ^{※1} (2) 確認済証・添付図書及び検査済証 ^{※2} がある場合で耐震性に影響のある増改築が行われていない場合、又は確認済証・添付図書がある場合で、現地調査により図書と現況に相違がないことが確認できる場合で、住宅の着工時期 ^{※3} が昭和56年6月1日以降であること。 (3) 免震建築物 (4) 住宅の着工時期 ^{※3} が昭和56年6月1日以降であり、耐震性に影響のある増改築等が行われていないこと。 (5) 構造等に応じて次の①～③の劣化事象等が認められないこと。 ①鉄骨造の場合は、部材又は接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等 ②鉄筋コンクリート造の場合は、部材又は接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等 ③(3)により基準への適合を確認した場合は、免震材料等の傷、割れ、腐食による断面欠損若しくは折損、油漏れ、著しい変形又は傾斜等の変状その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと。
備考	<u>※1 評価方法基準第5の1の1-1耐震等級(倒壊等防止)</u> 具体的には a,b のいずれか、かつ c a 建築基準法第20条第1項各号に定める基準に適合すること。 b 耐震改修法告示(平成18年国土交通省告示第184号)に基づく耐震診断法により I_s 値 ≥ 0.6 、かつ $q \geq 1.0$ であること。 または耐震改修法告示附則および同告示別添第1ただし書きの規定に基づき、同告示の耐震診断に代わるものとして認められている方法により、これと同等の耐震性が認められること。(例)日本建築防災協会「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 ^{※4} 」、プレハブ建築協会「コンクリート系工業化住宅の耐震診断法」等 c 鉄骨造の住宅の場合、部材もしくは接合部の腐食による著しい断面欠損又は著しい座屈、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと 鉄筋コンクリート造の住宅の場合、部材もしくは接合部の著しいひび割れ、火災の跡、壁、柱、床等の著しい傾斜その他の構造耐力に関連する劣化事象等が認められないこと (この耐震診断基準には、第1次診断、第2次診断、第3次診断があり、それぞれの診断法の適用にあたっては、対象建物の構造特性に応じて適切な診断法を選定することが必要である。) <u>※2 検査済証等:</u> 検査済証の他、建設住宅性能評価書、旧住宅金融公庫融資の現場審査判定通知書、フラット35の適合証明書等の建設段階で検査等を受けたことを確認できる書類を含む。 <u>※3 住宅の着工時期:</u> 原則として、確認済証又は行政庁による建築確認台帳記載事項証明書等の建築確認日による。

*平成29年4月11日現在。