

既存住宅の市場活性化に向けた取組

住宅局住宅生産課

インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

平成27年度予算額：300 百万円
平成28年度予算概算要求額：360 百万円

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

インスペクションの実施機会



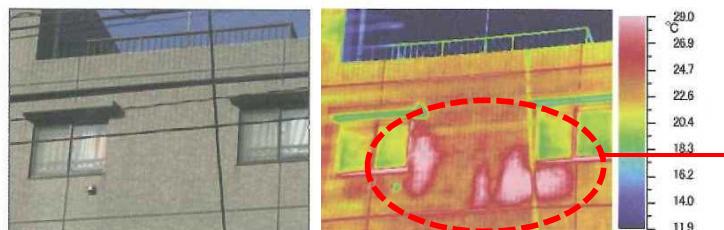
要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
- ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、

インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化: 【補助率】定額

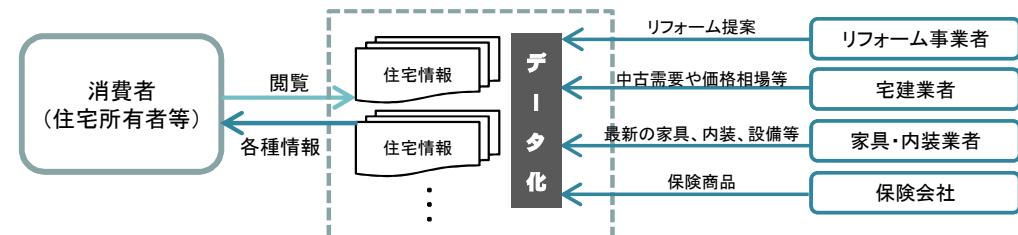
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。



技術開発例：
赤外線サーモグラフィの解析
による断熱不良箇所の把握

2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用: 【補助率】定額

住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるような住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援



実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

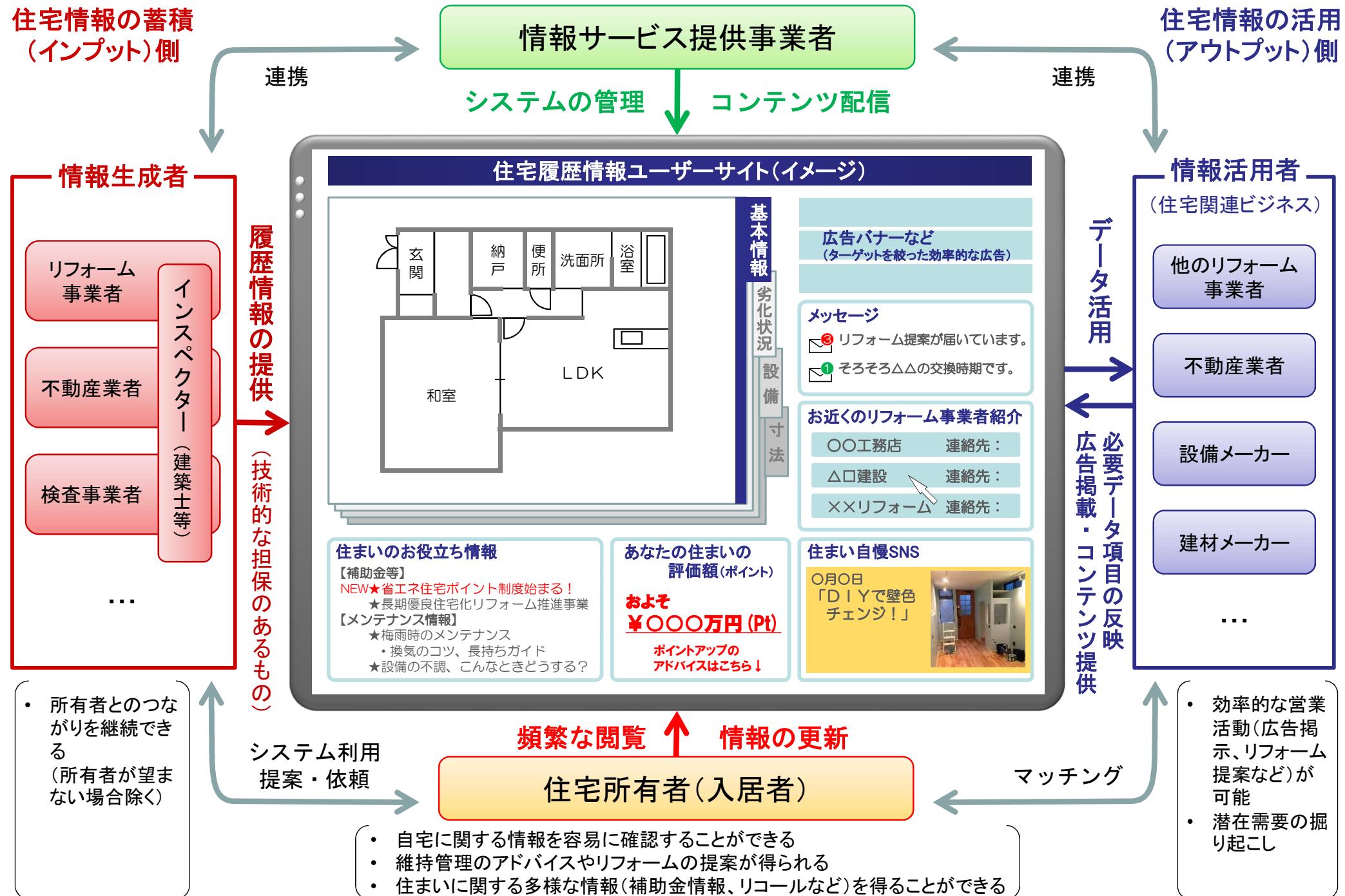
- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で得られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用のイメージ



第1回公募：平成27年6月16日採択

第2回公募：平成27年10月27日採択

1. 総合的検討事業

採択者数：1者 一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

2. 住宅情報蓄積・活用事業

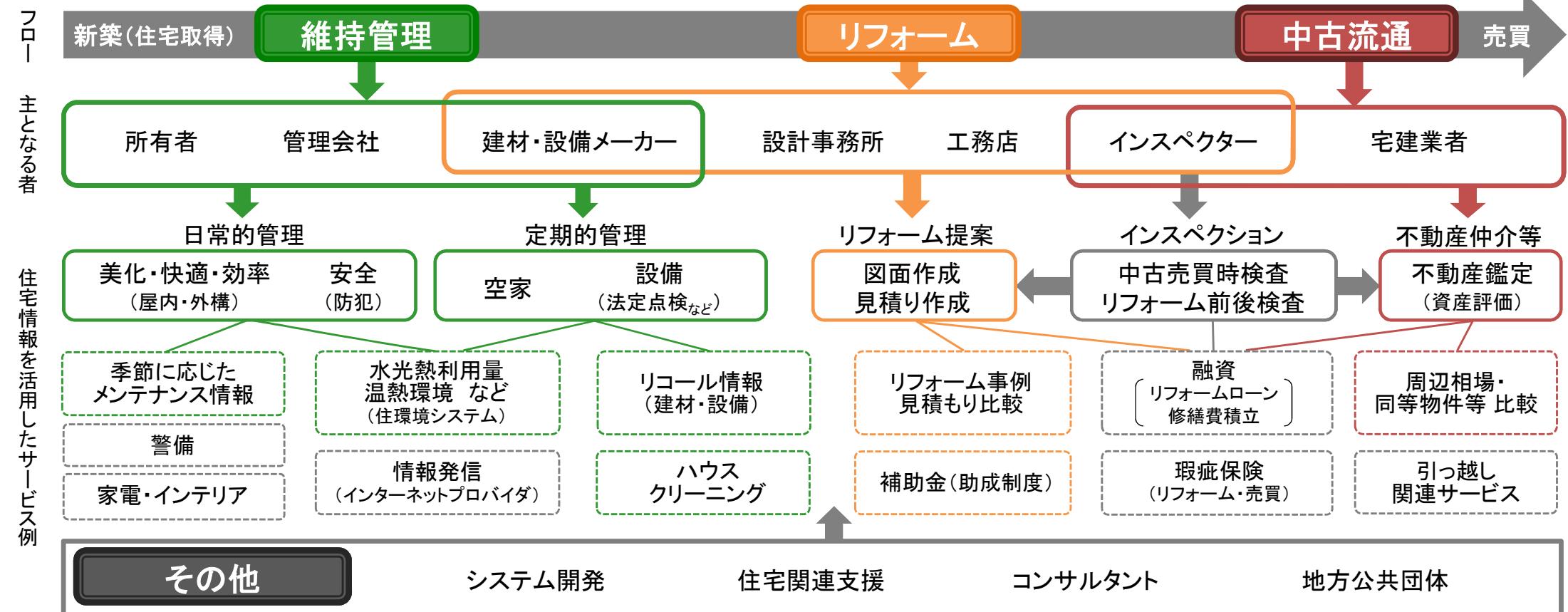
採択者数：9者

- 特定非営利活動法人 Smile住宅安心ネットワーク
- 株式会社 日本戸建管理
- 株式会社 構造計画研究所
- 特定非営利活動法人 日本ホームインスペクターズ協会
- 株式会社 シー・アイ・エス計画研究所
- 一般社団法人 JBN
- 特定非営利活動法人 住宅長期保証支援センター
- プロパティオングループ株式会社
- 株式会社LIXIL住生活ソリューション

※その他、「構想・立案」のみ補助する事業者として、以下の2者を採択。

・アイディール設計集団(有限会社住空間設計) ・サンテン株式会社

採択事業者の連携体制



【採択事業者一覧: 第1回公募採択事業者】

事業者名	維持管理	リフォーム	中古流通	その他
株式会社 日本戸建管理	住宅管理、警備	工務店		家電量販
一般社団法人 JBN	設備・建材メーカー	工務店		
NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会		設計、工務店	不動産業者	不動産鑑定
NPO法人 Smile住宅安心ネットワーク		工務店	不動産業者	
株式会社 構造計画研究所	住環境システム開発	工務店	不動産業者	システム開発、インターネットプロバイダ、住宅瑕疵保険
特定非営利活動法人住宅長期保証支援センター	PV設備関係協会		宅建事業者 資産評価	住宅関連支援、インテリア、住宅相談・引越、融資 (リフォーム・修繕ローン)
株式会社 シー・アイ・エス計画研究所	住環境システム開発		不動産鑑定	コンサルタント、地方公共団体

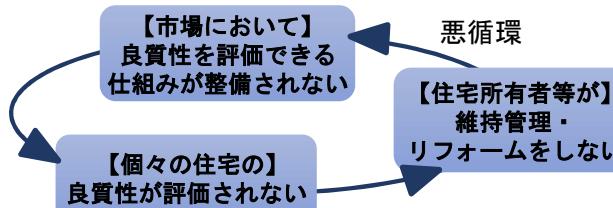
○住宅ストック維持・向上促進事業（良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進）

平成28年度予算要求額
1,100百万円の内数

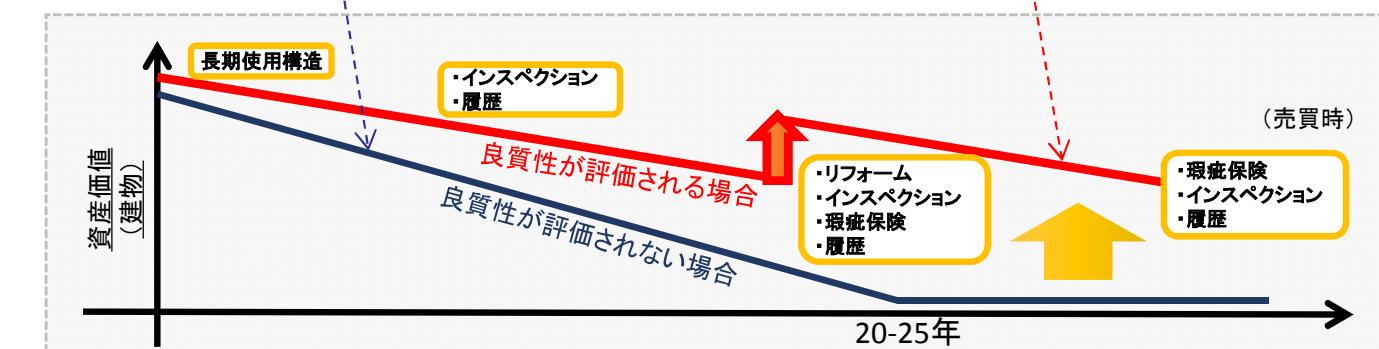
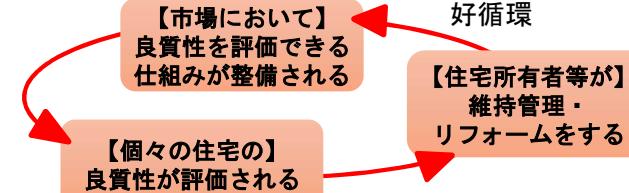
- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブが働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等する取組みに対し支援を行うことにより、良質な住宅ストックが適正に評価される市場の好循環を促す。

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

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

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

国

開発・
普及等
を支援

一
体
的
な
仕
組
み
を
開
発

○住宅ストック維持・向上促進事業（良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進）

3. 事業概要

【補助対象】

(1)開発・普及に係る費用

(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

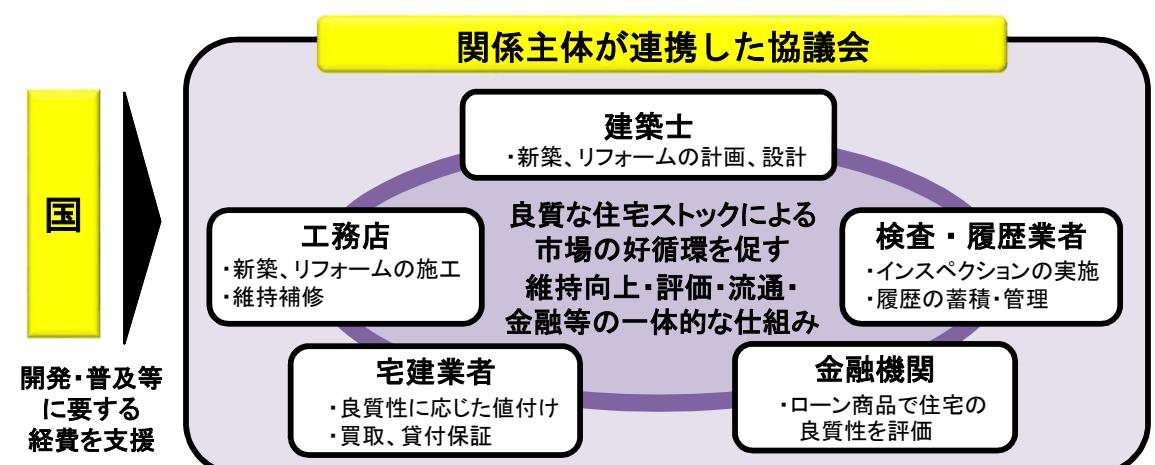
①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費

- ・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

- ・リフォームの実施 (新築の場合は掛かりまし分)

＜事業主体イメージ＞



【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

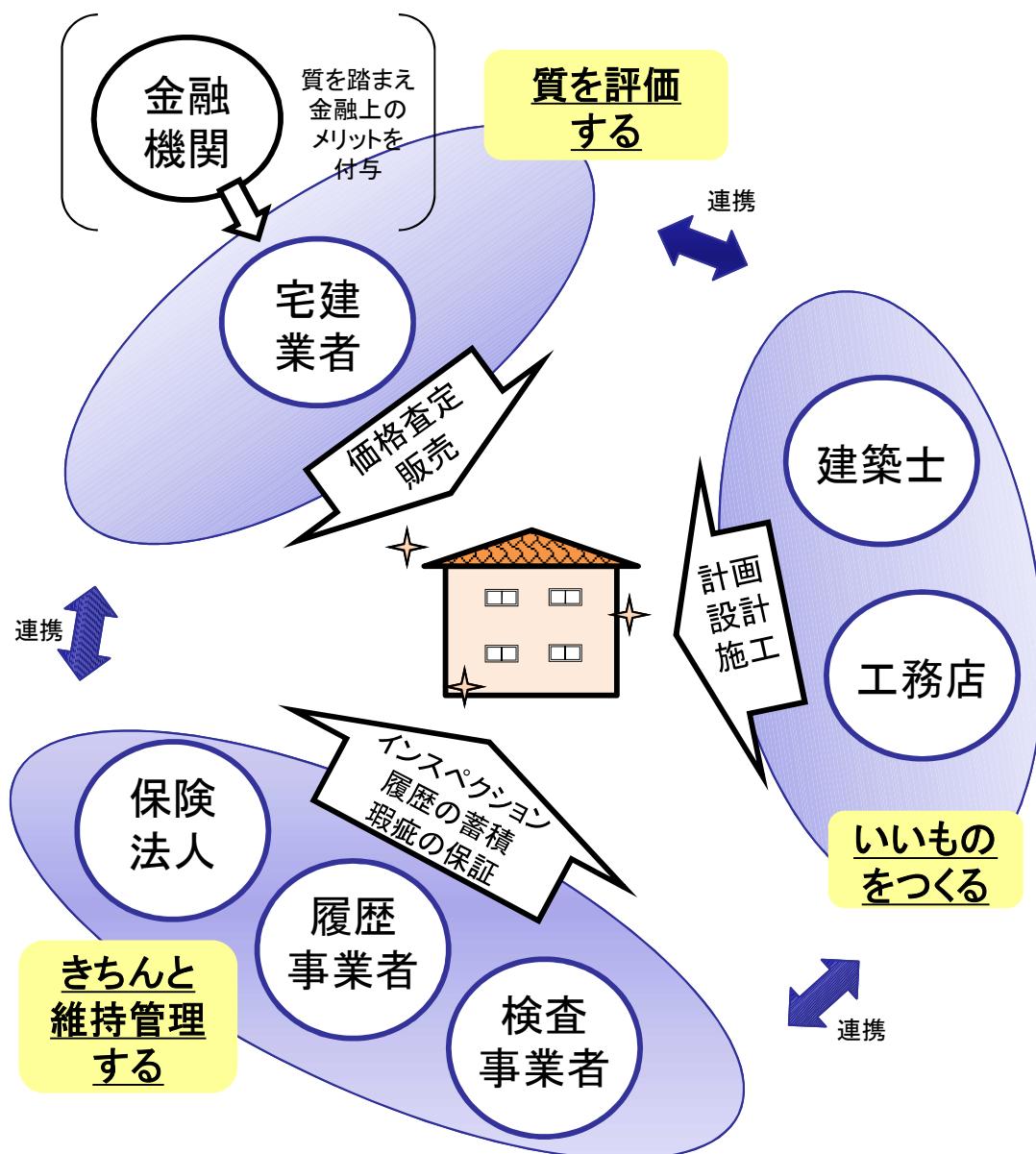
【事業主体】

- ・民間事業者等

○住宅ストック維持・向上促進事業（良質な住宅ストックを形成する市場環境整備促進）

4. 具体的な事業イメージ

住宅の質を踏まえ、ブランド化して訴求



金融上のメリット・地域のブランド価値を付与して訴求

