

平成28年度 国土交通省住宅局補助事業

良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業
総合的検討事業

報告書

平成29年3月

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

目次

I 事業概要

- 1 背景・目的
- 2 実施項目
- 3 実施体制
- 4 検討経緯

II 検討成果

- 1 仕組みの開発・周知・試行事業の取組内容の整理
 - (1) 事業概要等の集約
 - (2) 事業の分類・整理

- 2 取組内容・取組状況に関する考察
 - (1) 住宅性能の維持・向上に関する取組
 - (2) 住宅性能等の適正な評価に関する取組
 - (3) 金融商品等の開発に関する取組

- 3 取組内容・取組状況の評価の試行
 - (1) 評価の枠組み
 - (2) 取組状況の傾向・特徴等

- 4 今後取り組むべき事項

I 事業概要

I 事業概要

1 背景・目的

(1) 事業全体の主旨

- 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かかる制度の整備を進めてきた。
- 「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」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の開発・普及等に対して支援を行うものである。
- 本事業で選定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、健全な既存住宅・リフォーム市場が実現されることを目指している。

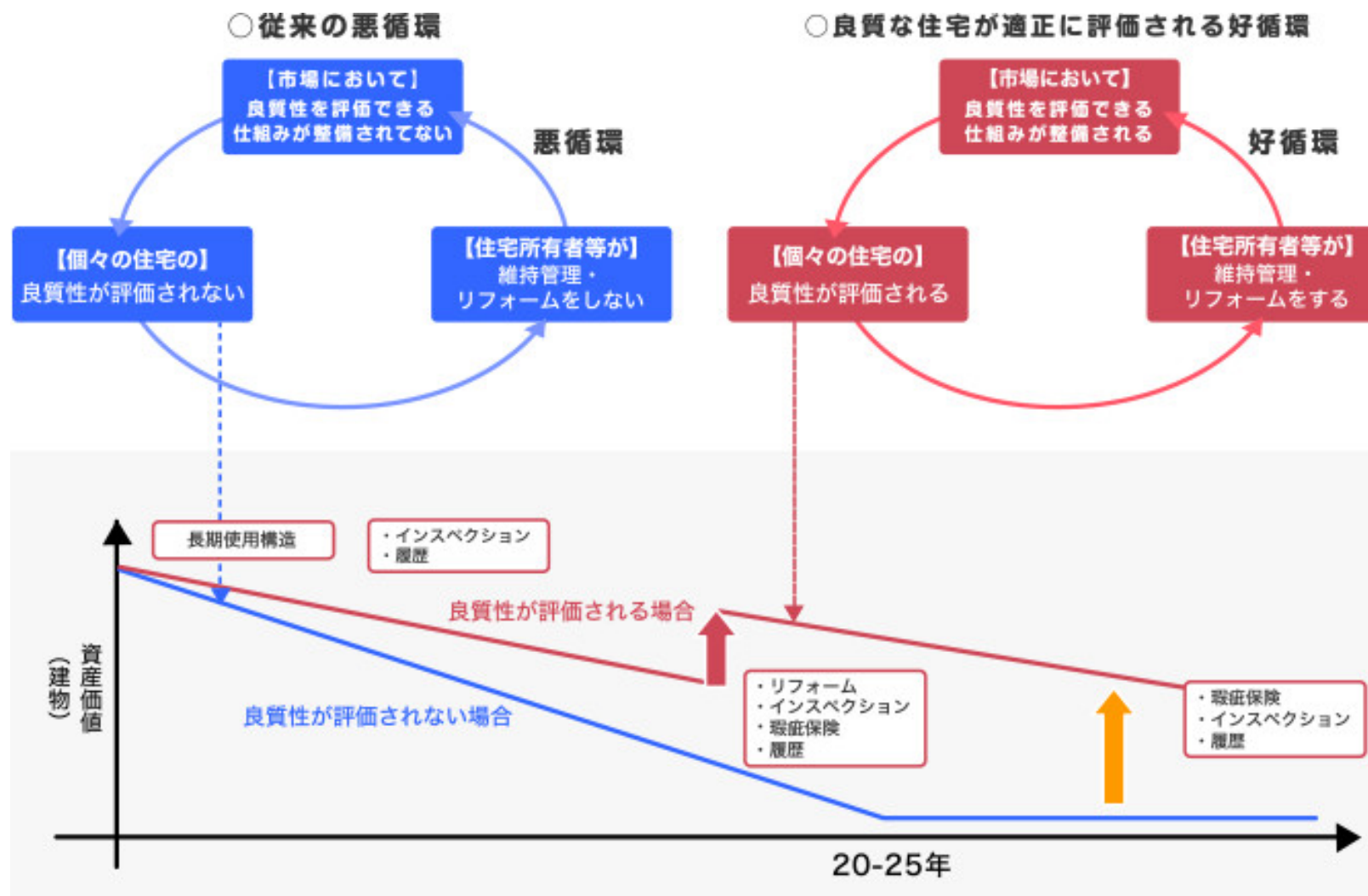
(2) 総合的検討事業の位置づけ

- 「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、以下のとおり、「総合的検討事業」および「仕組みの開発・周知・試行事業」とからなる。
- 本報告は、このうち「総合的検討事業」について、検討報告するものである。
 - 1) 総合的検討事業（本報告の対象）

下記「仕組みの開発・周知・試行事業」を踏まえた、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調査・普及等に係る総合的な取組を行う事業
 - 2) 仕組みの開発・周知・試行事業
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・金融等の一体的かつ具体的な仕組みの開発・周知・試行を行う事業

【参考】 事業全体の目的

- 本事業は、健全な既存住宅・リフォーム市場の発展を図るため、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・普及等を支援することにより、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境の整備を図ることを目的としている。



【参考】「仕組みの開発・普及・試行」事業の実施主体・事業内容

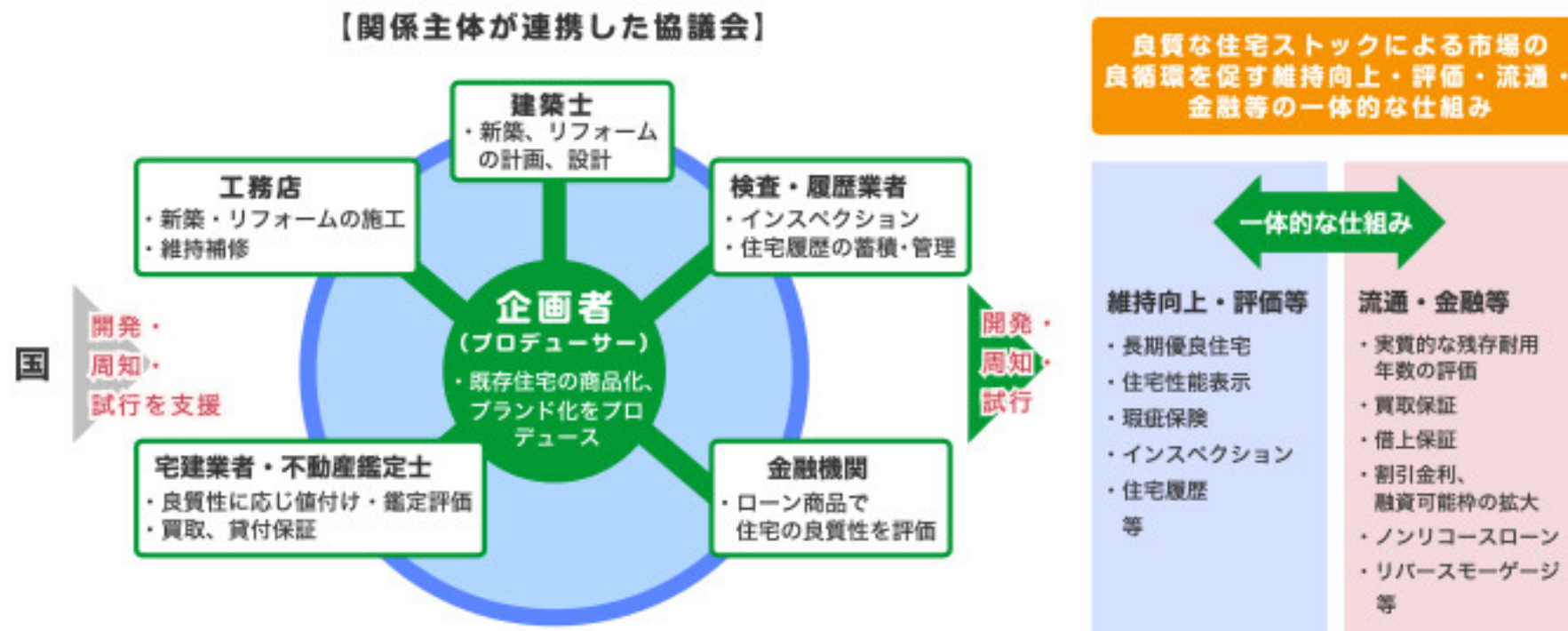
【事業主体】

- 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」。

【事業内容】

- 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・金融等の一体的かつ具体的な仕組みの開発・周知・試行を行う。

<事業イメージ>



2 実施内容

- 本事業では以下のような項目に取り組んだ。
 - 各協議会による取組の分類・整理の枠組み検討
 - 各協議会における取組の内容・成果の把握・整理
 - 各協議会における取組の内容・成果の考察
 - 今年度事業成果のとりまとめおよび情報発信（ホームページでの情報発信、中間報告会の開催、シンポジウムの開催等）
 - 来年度以降の課題と方向性の検討

3 実施体制

- 本事業では、以下のとおり、検討委員会及びWGを組成して検討に取り組んだ。

検討委員会

	氏名	所属
委員長	鴛澤 省一	日本土地建物 取締役執行役員
委員	阿部 隆志	東京建物 鑑定部 グループリーダー
委員	杉浦 綾子	緒方不動産鑑定事務所 取締役
委員	野田 誠	野田誠不動産総合コンサル
委員	川添 義弘	日本不動産研究所 理事
外部委員	山野目章夫	早稲田大学大学院 教授

WG

	氏名	所属
座長	杉浦 綾子	緒方不動産鑑定事務所 取締役
メンバー	阿部 隆志	東京建物 鑑定部 グループリーダー
メンバー	野田 誠	野田誠不動産総合コンサル
メンバー	川添 義弘	日本不動産研究所 理事

4 検討経緯

- 本事業には、おおむね以下のような経緯にて取り組んだ。

概略の検討経緯

時期	実施内容
平成28年9月	各団体の取組概要の集約
平成28年11月	各団体の中間報告の集約
平成28年12月5日	中間報告会 開催
平成29年1月	各団体の報告の集約 分類・評価の枠組み検討 取組状況の考察
平成29年2月6日	シンポジウム 開催
平成29年2月	各団体の分類・評価 取組状況の考察 成果とりまとめ

Ⅱ 検討成果

1 仕組みの開発・周知・試行事業の取組内容の整理

(1) 事業概要等の集約

- 「仕組みの開発・周知・試行事業」に取り組む39団体の取組内容について、事業概要や報告資料等を収集・整理した。
- 収集は、着手段階、中間段階、最終段階の大きく3段階実施したが、その他、必要に応じて更新状況の確認や照会を行った。
- 集約の対象とした39団体について次ページ図に示す。

平成28年度「仕組みの開発・普及・試行」事業採択団体一覧

全国を対象とするもの

(26) 循環型住宅ビジネスモデル協議会
代表者: 循環型住宅ビジネスモデル協議会
金融機関: (株)東京スター銀行

(12) 株式会社ネクスト HOME'Sお住みつき協議会
代表者: (株)ネクスト
金融機関: 楽天銀行(株)、全国保証(株)、北海道労働金庫

(25) 名張中古住宅流通促進協議会
代表者: 伊賀南部不動産事業協同組合
金融機関: 北伊勢上野信用金庫西原支店

(29) 近畿不動産活性化協議会
代表者: 近畿不動産活性化協議会
金融機関: (株)関西アーバン銀行

(30) 関西住宅ストック維持向上促進協議会
代表者: インспекション関西有限責任事業組合
金融機関: スルガ銀行(株)首都圏営業

(27) 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
代表者: 泉北ニュータウン住宅リノベーション協議会
金融機関: (株)池田泉州銀行営業統括部、(株)紀陽銀行地域振興部

(34) 広島型住宅利活用モデル推進協議会
代表者: ヤマネホールディングス(株)
金融機関: (株)広島銀行

(35) 広島良質住宅整備促進協議会
代表者: (特非)住環境デザイン協会
金融機関: (株)広島銀行、(株)もみじ銀行、広島信用金庫、住宅金融支援機構中国支店

(38) 一般社団法人住宅流通促進協議会
代表者: (一社)住宅流通促進協議会
金融機関: (株)福岡銀行

(39) 沖縄中古不動産活性化協議会
代表者: (公社)沖縄県不動産鑑定士協会
金融機関: コザ信用金庫



(36) 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会
代表者: (株)エス・ピー・シー
金融機関: (株)愛媛銀行

(37) こうちスマートウェルネス住宅推進協議会
代表者: こうちスマートウェルネス住宅推進協議会
金融機関: (株)四国銀行、住宅金融支援機構四国支店、(株)優良住宅ローン、(株)高知銀行

(1) R住宅定期点検制度協議会
代表者: (一社)リノベーション住宅推進協議会
金融機関: オリックス銀行(株)、(株)北洋銀行

(9) 長寿命住宅研究会
代表者: 長寿命住宅研究会
金融機関: (株)武蔵野銀行蔵支店、(株)宮崎銀行営業統括部、(株)東京都民銀行三鷹支店

(21) 富山県良質住宅普及協会
代表者: 正栄産業(株)
金融機関: (株)北陸銀行、(株)富山銀行、(株)富山第一銀行

(23) 東海住宅ストック協議会
代表者: (一社)ハウスサポート
金融機関: (株)十六銀行、岐阜信用金庫

(22) 信州中古住宅流通研究会
代表者: (株)ランバーテック
金融機関: (株)八十二銀行

(31) 住宅ストック維持・向上促進協議会
代表者: 京阪電鉄不動産(株)
金融機関: 枚方信用金庫

(28) リノボOSAKA
代表者: (株)オープン・エー
金融機関: 大阪シティ信用金庫

(33) 奈良県住まい価値向上促進協議会
代表者: 近鉄不動産(株)
金融機関: (株)南都銀行

(32) 空き家活用・促進支援制度構築検討協議会
代表者: 空き家活用・促進支援制度構築検討協議会
金融機関: (株)南都銀行新庄支店

(14) 団地再価値化推進協議会
代表者: 団地再生事業協同組合
金融機関: スルガ銀行(株)首都圏営業

(24) 静岡不動産流通活性化協議会
代表者: 静岡不動産流通活性化協議会
金融機関: 静岡県労働金庫

(7) 山形リノベーションまちづくり推進協議会
代表者: 山形リノベーションまちづくり推進協議会
金融機関: (株)荘内銀行、(株)山形銀行

(2) 北海道R住宅ストック流通推進協議会
代表者: (株)シー・アイ・エス計画研究所
金融機関: (株)北洋銀行

(3) 北海道既存住宅流通促進協議会
代表者: (公社)北海道不動産鑑定士協会
金融機関: (株)北洋銀行

(4) 西神楽地域良質住宅ストック形成促進協議会
代表者: (特非)グラウンドワーク西神楽
金融機関: 旭川信用金庫

(6) 秋田県良質住宅普及協会
代表者: (一社)次世代不動産業支援機構
金融機関: (株)秋田銀行

(5) 適合R住宅tohoku推進協議会
代表者: (株)エコラ
金融機関: (株)七十七銀行

(15) 特定非営利活動法人 街ごとリノベ開発機構
代表者: (特非)街ごとリノベ開発機構
金融機関: 西武信用金庫

(11) リニューアル仲介ネットワーク
代表者: リニューアル仲介(株)
金融機関: 日本モーゲージサービス(株)

(16) JBN東京住宅維持管理推進協議会
代表者: (一社)JBN
金融機関: 多摩信用金庫

(17) リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会
代表者: (公社)東京都不動産鑑定士協会
金融機関: 西武信用金庫

(18) TOKYO 住まいと暮らしの相談センター
代表者: (株)加門鑑定事務所
金融機関: 世田谷信用金庫

(8) マイホームリース推進協議会
代表者: (株)常陽銀行
金融機関: (株)常陽銀行

(10) 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会
代表者: (一社)団地再生支援協会
金融機関: (株)千葉銀行

(19) チームKT
代表者: (株)KT
金融機関: 川崎信用金庫

(20) 相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会
代表者: (一社)藤野観光協会
金融機関: 津久井郡農業協同組合藤野支所、山梨信用金庫藤野支店、相愛信用組合

【凡例】
赤: 対象地域が全国
橙、青: 対象地域が2以上の都道府県であるもの
緑: 対象地域が1つの都道府県内にあり、当該地域を対象としている団体が2以上であるもの
白: 対象地域が1つの都道府県内にあり、当該地域を対象としている団体が1つであるもの

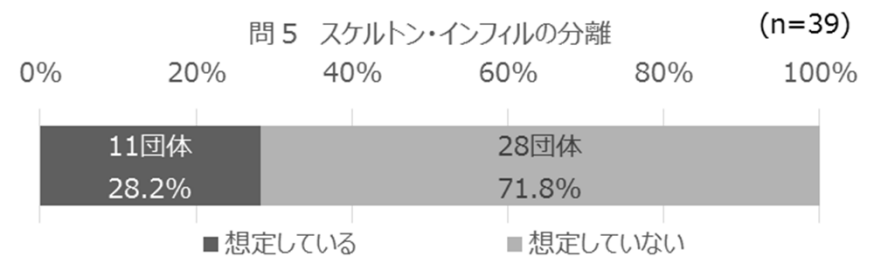
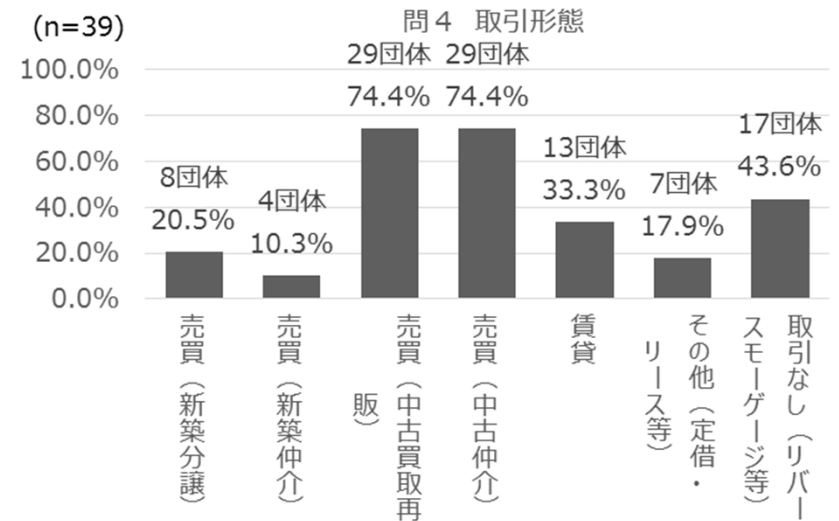
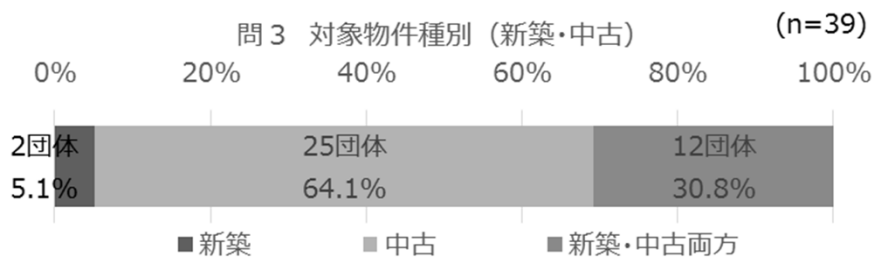
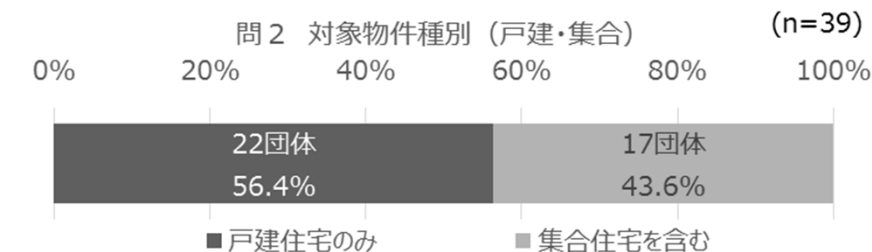
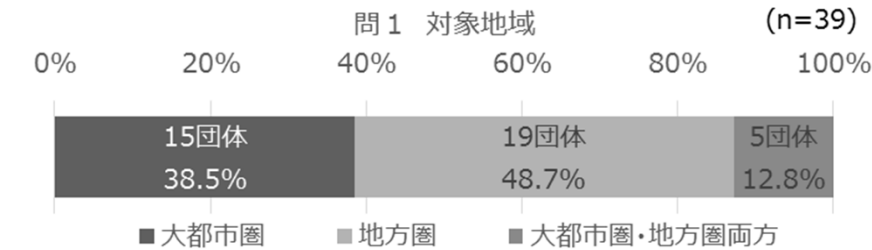
(2) 事業の分類・整理

- 集約した事業概要等を確認し、さまざまな観点、項目から分類・整理を行った。
- 確認・整理にあたっては、簡易アンケート調査を実施した。結果の概要を次ページ以降に示す。

(平成29年1月時点の調査結果)

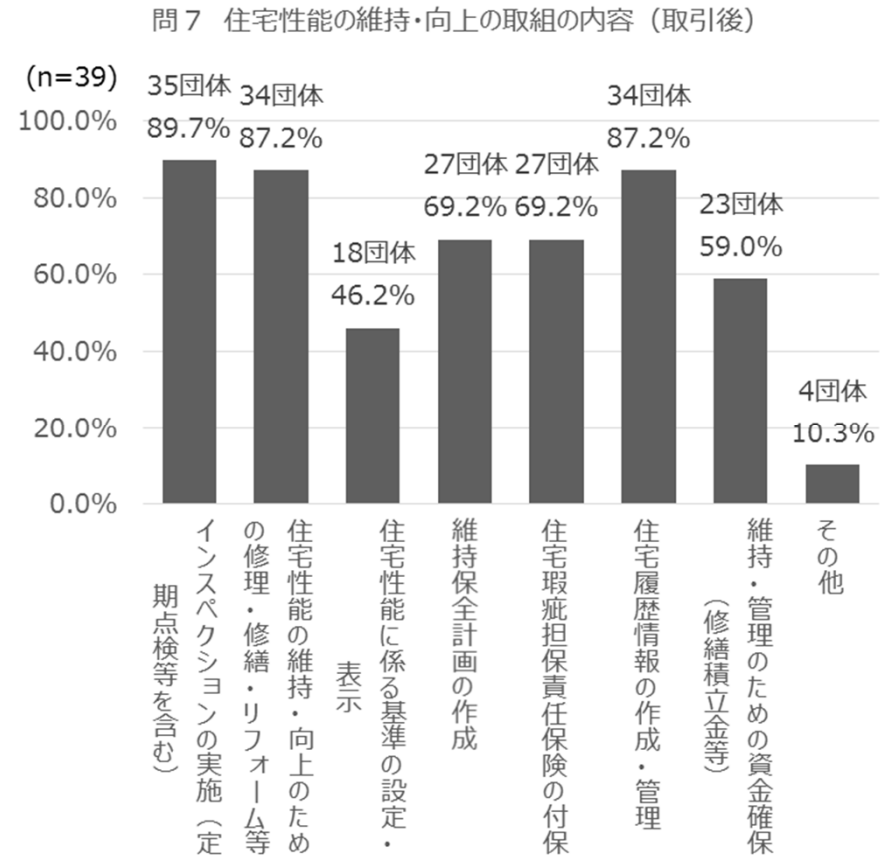
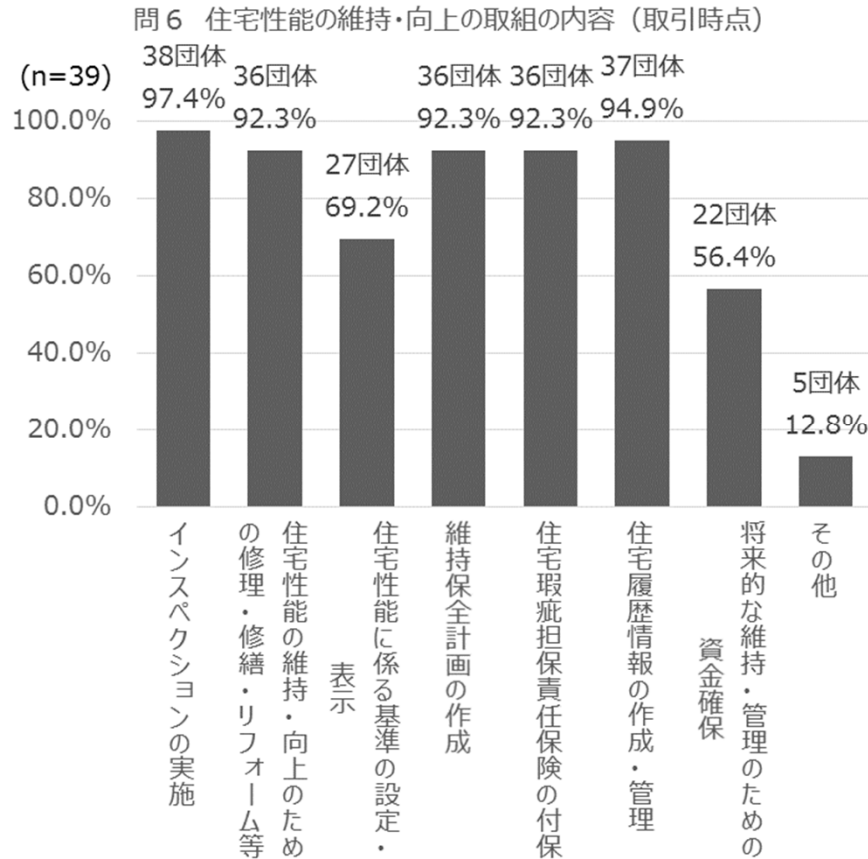
① 対象物件・地域等

- 取組の対象地域としては、地方圏が5割程度、大都市圏が4割程度、大都市圏・地方圏両方が1割程度となっている。
- 対象とする物件の種別（戸建・集合住宅）では、戸建住宅のみを対象としている団体が半数強、集合住宅も含む団体が4割程度となっている。
- 対象物件の種別（新築・中古）では、中古住宅を対象とする団体が6割強、新築・中古両方を扱う団体3割程度新築のみを扱う団体が5%と、中古住宅を対象とする団体が多かった。
- 取引形態では、売買（中古買取再販または仲介）に取り組む団体が7割超と多く、ついでリバースモーゲージ等が4割強と多かった。
- なんらかのかたちでスケルトンとインフィルの分離を想定している団体が3割程度あった。



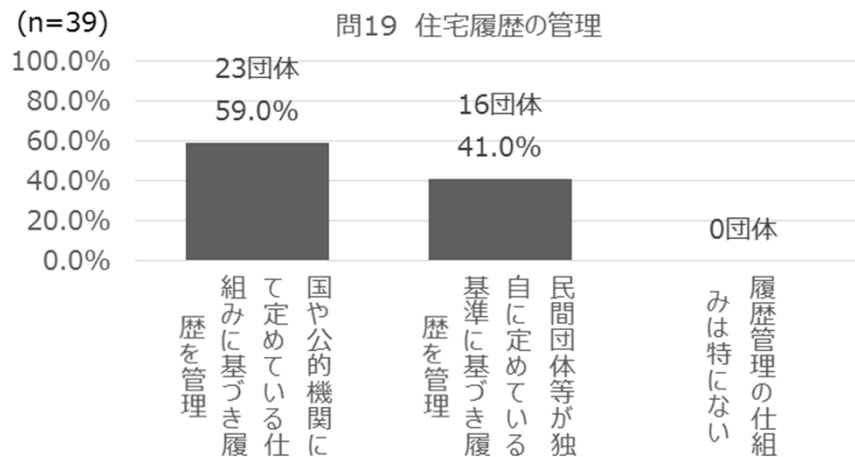
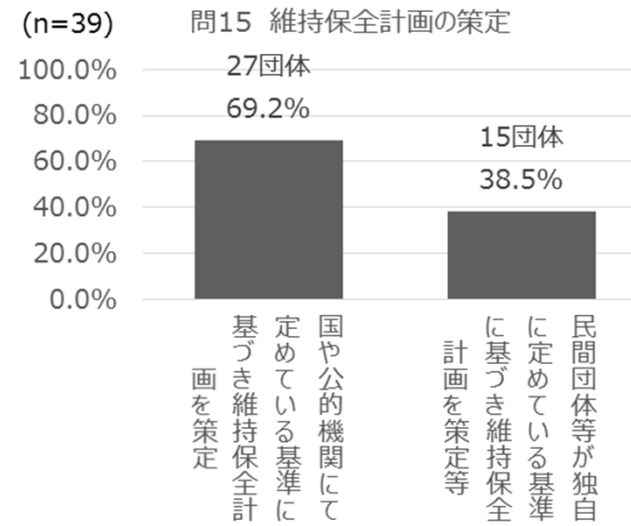
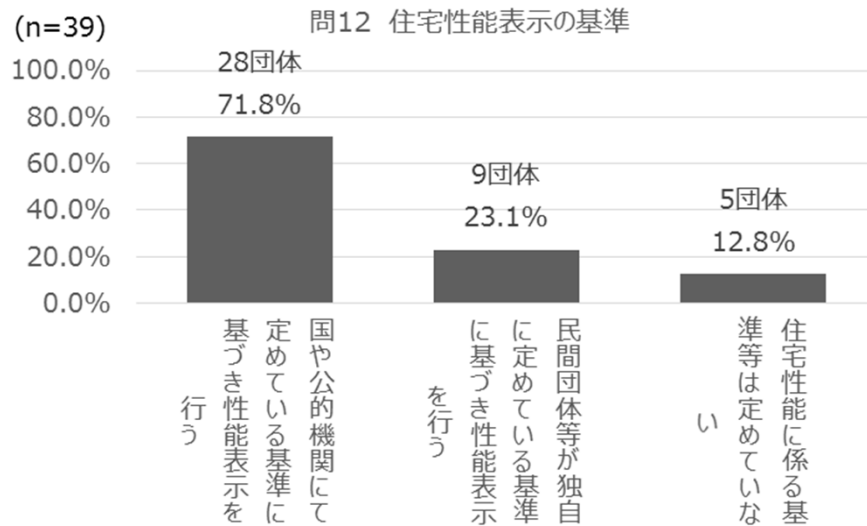
② 取組状況 1) 住宅性能の維持向上

- 住宅性能の維持向上の取組のうち、取引時点に実施しようとしている内容としては、インスペクションの実施、修理・修繕・リフォームの実施等、多くの団体が取り組もうとしているが、住宅性能に係る基準の設定・表示（69.2%）、将来的な維持・管理のための資金確保等（56.4%）では、取り組もうとする団体の比率が低くなっている。
- 取引後の継続的な取組では、取引時点よりも全体として取り組む団体の比率が下がるが、維持・管理のための資金確保（修繕積立金等）では取り組もうとする団体が多い。



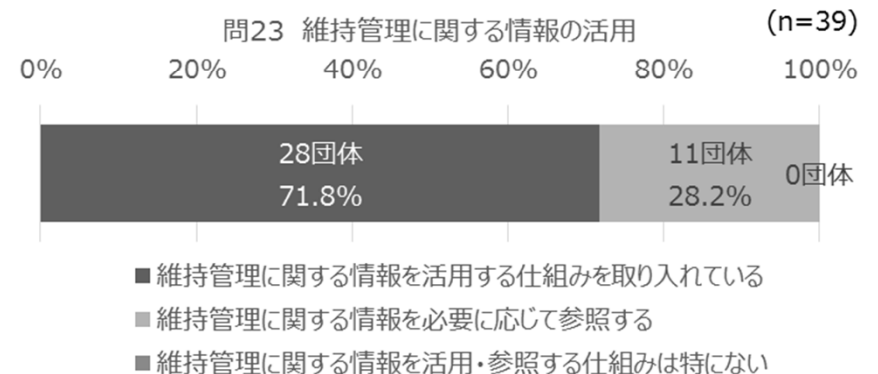
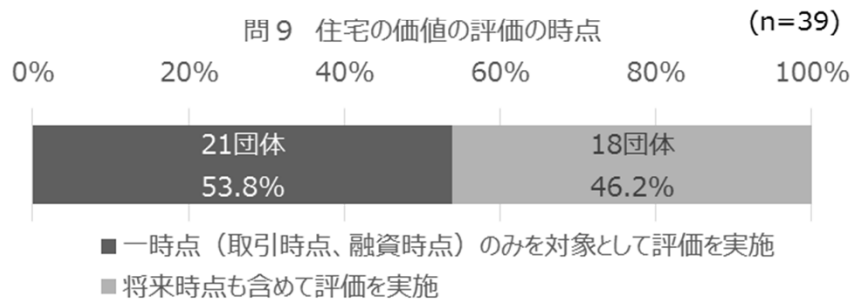
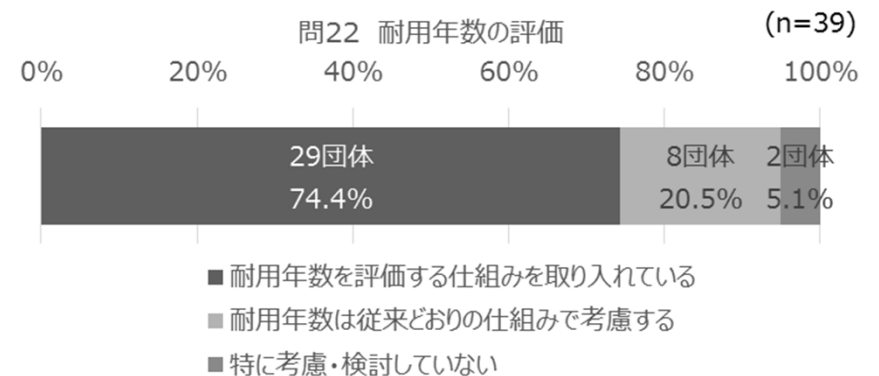
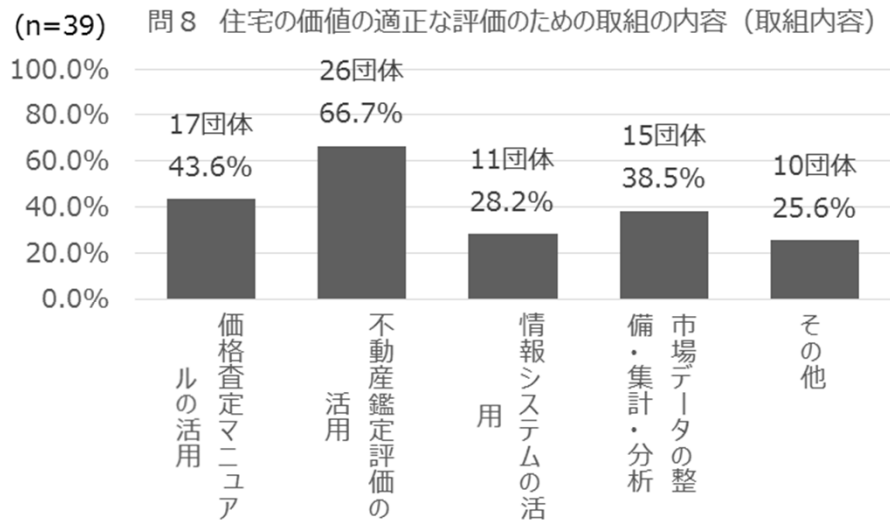
③ 取組状況 1) 住宅性能の維持向上 (続き)

- 住宅性能表示の基準や維持保全計画の策定については、国や公的機関の定める基準に基づくとしている団体が7割程度と多い。
- 住宅履歴の管理では、国や公的機関の定める仕組みによるところは6割程度と若干低い。

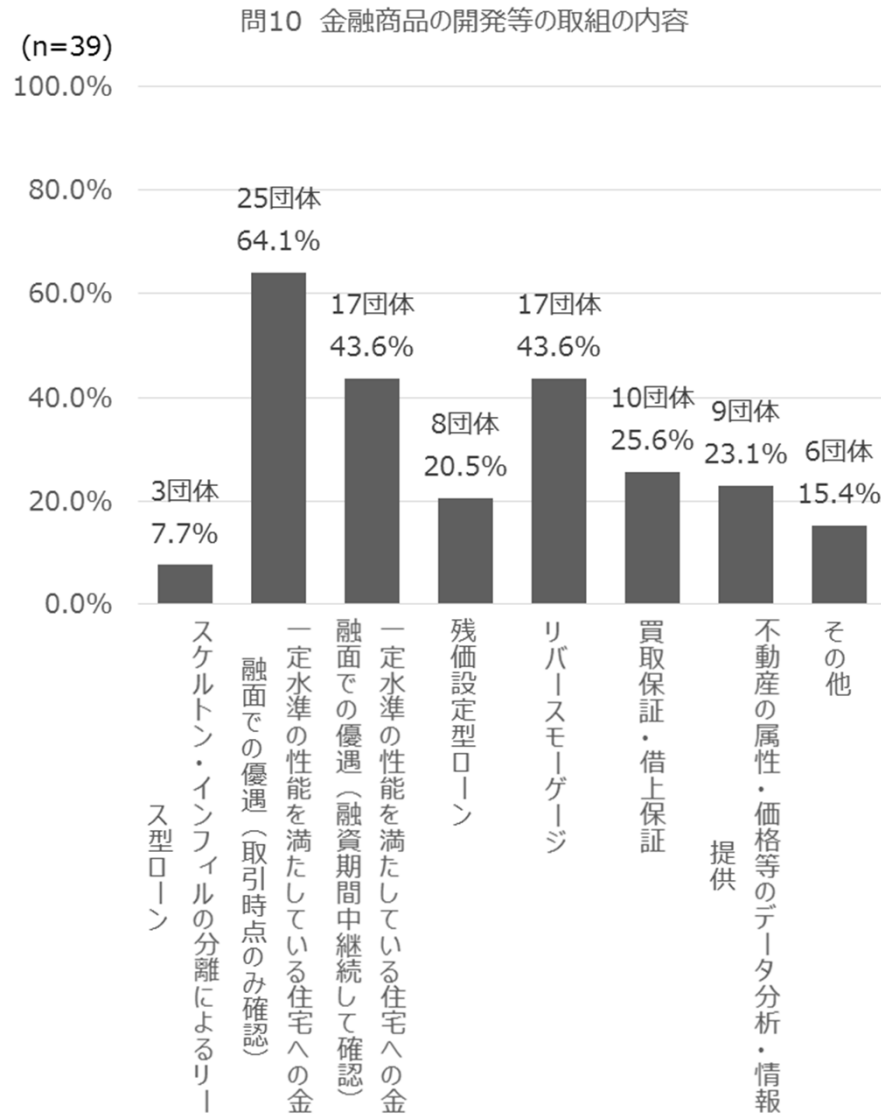


③ 取組状況 2) 住宅の価値の適正な評価

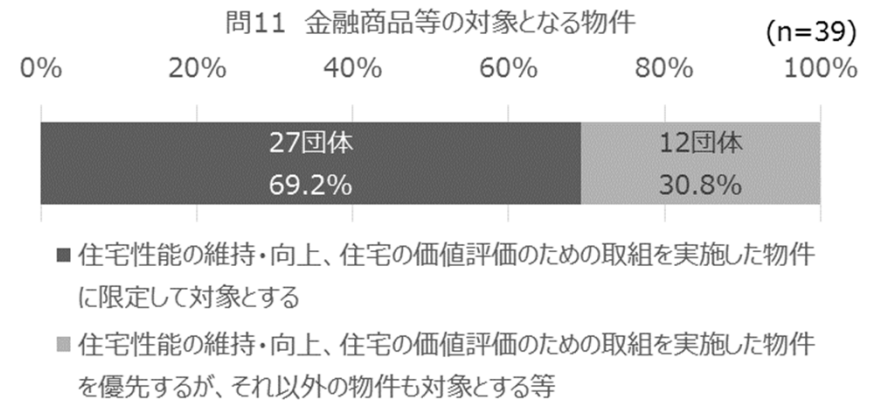
- 住宅の価値の適正な評価のための取組としては、不動産鑑定評価の活用が7割程度と最も多かった。
- 住宅の価値の評価の時点としては、一時点（取引時点・融資時点）のみを対象とする団体が半数以上だったが、将来時点も含めて評価しようとする団体も半数弱あった。
- 評価にあたり耐用年数を評価する仕組みを取り入れている団体は7割超あった。
- 評価にあたり、維持管理に関する情報を活用しようとする団体は7割超あった。



③ 取組状況 3) 金融商品の開発等

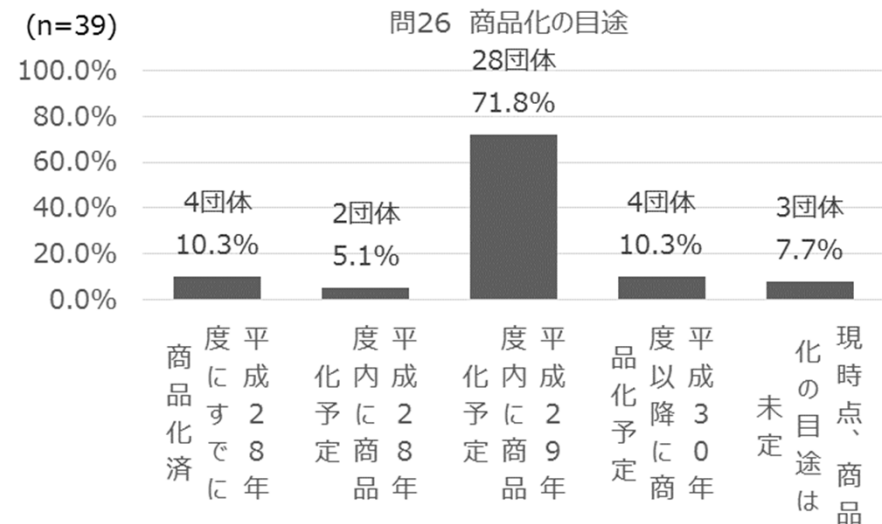
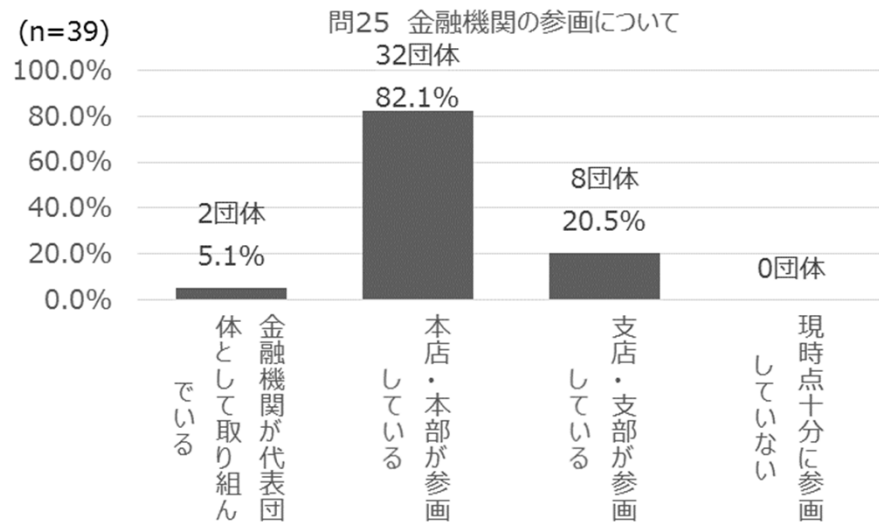


- 開発しようとしている金融商品等の内容としては、一定水準の性能を満たす住宅に対する金融面の優遇（取引時点のみ）が6割超と最も多く、ついで、融資期間中継続して確認するもの、リバースモーゲージ、買取保証・借上保証などが多かった。
- 金融商品の対象として、住宅性能の維持向上・価値評価の取組を実施した物件に限定する団体が7割程度、それらを優先するが他の物件も対象とする団体が3割程度だった。



③ 取組状況 3) 金融商品の開発等 (続き)

- 金融商品の開発にあたり、金融機関が代表となって取り組んでいる団体が5%、本店・本部が参画している団体が8割程度、支店・支部が参加している団体が2割程度となっている。
- 商品化の目途として、平成28年度内に商品化済または予定としている団体が15%程度、平成29年度内に商品化予定との団体が7割程度となっている。



2 取組内容・取組状況に関する考察

(1) 住宅性能の維持・向上に関する取組

- 建設時やリフォーム時の住宅性能の確保、維持保全計画の策定と実行、適切・適時のインスペクションの実施など、住宅性能の維持・向上に関する取組状況について把握・考察した。

① 住宅性能基準について

- 住宅性能の要素としては、安全性（耐震性、耐久性、防犯性等）、環境性（省エネ性、低炭索性）、快適性、利便性、遵法性等が考えられる。
- 各団体へのアンケートでは、国等の公的基準等による性能表示をしている団体が多く、ついで民間基準等による性能表示、その他等であった。

1) 公的基準等による性能表示を採用している団体の傾向

- 各団体の事業概要に記載が見られる基準としては以下の5つがあげられる。
 - ①住宅性能表示制度（品確法）において評価する性能基準
 - ②長期優良住宅認定技術基準（長期優良住宅促進法）
 - ③住宅金融支援機構フラット35適合基準
 - ④適合リノベーション住宅基準（リノベーション住宅推進協議会）
 - ⑤住宅瑕疵担保保険付保基準（住宅瑕疵担保保険責任協会）
- 各団体では主に②長期優良住宅認定基準（新築・リフォーム等）を採用しているケースが多く、ついで、⑤住宅瑕疵担保保険付保基準を採用しているものも多かった。
- 各基準については、安全性・環境性・快適性の確保が目的だが、対象とする性能範囲に差異があり、おおむね、①>②>③>④>⑤という関係にあるといえる。

2) 民間基準等による性能表示を採用している団体の傾向

- 独自基準と言いつつも、公的基準（長期優良住宅基準、瑕疵保険付保レベル等）を基礎とするものが多い。
- 具体的な民間基準の提案はなく、検討中という団体も多い状況である。
- 地域特性が明確なものの中には、独自性を持った基準を提案しているケースもある。

例) 事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会
事業No3 北海道既存住宅流通促進協議会

- 建物ハード性能以外のデザイン性・環境配慮等を項目とする提案もあった。**民間基準等による性能表示の取組例**

(事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会)

例) 事業No22 信州中古住宅流通研究会
事業No38 住宅流通促進協議会

- 地盤・地中調査による安心性を項目とする提案もあった。

例) 事業No24 静岡不動産流通活性化協議会
(地盤・埋設物・土壌汚染等)

	北海道R住宅仕様	北方型住宅仕様
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> • 通気層工法等の採用(壁体内の結露防止) • 土台の防腐処理、床下の防湿処理 • 乾燥木材の使用 	<ul style="list-style-type: none"> • 乾燥材等の使用(含水率20%以下) • 通気層工法の採用 • 小屋裏の換気措置
省エネルギー性	<ul style="list-style-type: none"> • 熱損失係数(Q値) = 1.6W/m²・K以下 	<ul style="list-style-type: none"> • 熱損失係数(Q値) = 1.6W/m²・K以下
気密性	<ul style="list-style-type: none"> • 相当隙間面積(C値) = 2.0 cm²/m²以下 	<ul style="list-style-type: none"> • 相当隙間面積(C値) = 2.0 cm²/m²以下
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> • 昭和56年6月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」同等、またはそれ以上 	<ul style="list-style-type: none"> • 現行建築基準法に準拠

3) その他

- その他は以下のような状況だった。
 - 耐震性能は確保するが他は特に基準なし。
 - 特段の基準は設けないが、リノベ等により現時点での市場ニーズを満たす性能を確保する。
 - 長期優良住宅等を前提としてハードルを上げすぎると、流通に乗らなくなるので詳細基準は設けない。
 - 築年の古い空き家住宅を対象とするので、住める(需要者が現れる)レベルとする。

デザイン性も考慮した基準への取組例

(事業No22 信州中古住宅流通研究会)



4) 今後の課題

- 住宅性能基準に関する今後の課題としては以下のような事項が考えられる。
 - 商品として、客観性、見える化等、需要者への安心感醸成などが必要。
 - そのためにも一定の性能（確保）は必要
- ⇒建築関係者がリードしている団体は建物ハードに着目していることが多いが、必ずしも性能を大きくアピールしていない団体もある。
- ⇒現状、具体的な基準の提案を判別できない団体は、性能に対する具体的基準の構築が必要。
- ⇒地域特性が明確なものは独自性を出しやすいが、そうではない地域での地域性・独自性を出せるかは課題。
- ⇒建物ハード性能以外のデザイン性・環境配慮等、数値化しにくいと思われる基準項目もあるが、価値評価へどう定量化するか検討が必要。
- ⇒空き家対策や地域環境整備を目的とするものは、個々の住宅の性能基準を設けていないものが多いが、事業の主旨としての一定の性能確保をどのように位置づけるか検討が必要。
- ⇒スケルトン・インフィル分離型で、インフィル部分が居住者依存の場合は一体での良質性能をどう確保していくか検討が必要。

② 中古住宅等のリフォーム・リノベーションについて

1) 各団体の取組の傾向

- 各団体に対するアンケートの回答では、何らかのリフォーム・リノベーションを実施するとしている団体が大半を占める。
- 取引後のリフォーム・リノベーションについては、具体的な実施方法を定める提案と、リノベーション計画を立てるレベルの提案とに分かれる。
- あらかじめ内容を想定する提案と、都度のインスペクション結果による内容とする提案がみられる。

2) リフォーム・リノベーションの内容等

- 各団体へのアンケートの回答では、以下のような内容が見られた。
 - 新築住宅と同等の水準を満たす基準（長期優良住宅化リフォーム等）
 - リノベーション住宅推進協議会 R住宅基準
 - インスペクションでの指摘事項への対応
 - 瑕疵保険を継続できるレベル
 - 居住者のニーズに応じた内容 等

3) 今後の課題

- リフォーム・リノベーションに関する課題としては以下のような事項が考えられる。
 - ◆ 工事を特定の業者・団体が行うことで品質管理保証を謳う場合の客観性・第三者性の確保
 - ◆ 性能向上に係る費用対効果の妥当性
 - ◆ シミュレーションの金額・頻度・内容等で全てを計れないが、ニーズ・地域性を含めた商品としてのさらなる具体的な検討

③ 維持保全基準について

1) 維持保全に関する視点

- 良質ストック形成のために、一定期間の定期的な維持保全は肝となる。
- 維持保全行為を的確・継続的に行うには、まず適切な維持保全基準（または計画）が必要。

2) 公的基準に基づく維持保全基準を採用している団体の傾向

- 住宅性能基準と同様に公的基準（長期優良住宅基準等）が多い。
- 肝となる部分でもあり独自色を打ち出そうという傾向はあり、+αの提案もあった。

例) 事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会（特定技術者による設計・施工）
事業No10 千葉エリア住宅ストック維持・向上促進協議会（利用価値）
事業No37 こうちスマートウェルネス住宅促進協議会（長期メンテナンス契約） 等

3) 民間基準に基づく維持保全基準を採用している団体の傾向

- 修繕計画・インスペクション・改修・住宅履歴（・瑕疵保険）の組み合わせが多かった。
- 具体的基準は検討中との団体もあった。

4) 民間基準に基づく維持保全基準を採用している団体の傾向

- 特に基準は設けないが定期検査等でアドバイスするといった提案があった。

5) 今後の課題

- 維持保全基準に関する課題としては以下のような事項が考えられる。
 - ◆ （長期）維持保全計画を義務づけるという提案も多いが、内容まで判別しているものは少なく、具体的内容の策定が必要である。
 - ◆ 独自性を打ち出そうという姿勢か、具体的基準は検討中という団体の具体的提案が求められる。
 - ◆ 基準は特にないが、定期検査でアドバイスという提案では所有者任せのままとなる危惧がある。
 - ◆ 維持保全に係る費用対効果の妥当性及び費用の負担（確保）について検討が必要。

- ⇒ シミュレーションの金額・頻度・内容等で全てを計れないが、ニーズ・地域性を含めた商品としての検討が必要。
- ⇒ 維持保全計画を画餅に終わらせない（維持保全を着実に履行する仕組み）が必要。

④ インスペクションについて

1) インスペクションに関する視点

- 中古住宅の当初性能、時間経過後の性能を客観的・定期的に把握する必要性がある。
- 住宅性能向上・維持に係るリノベーション工事・維持保全計画策定・維持保全工事で把握した性能結果の活用の視点も必要である。

2) インスペクションへの取組傾向

- 各団体へのアンケートの回答では、以下のような内容が見られた。
 - ほとんどの団体が実施予定。
 - 一定期間ごと（5年後、10年後等）の実施が多いが、購入時（初回）のみという提案もあった。
 - 国土交通省ガイドラインに沿って実施するとの団体が多いが、プラスアルファの提案も一部にあった。
 - 瑕疵保険付保前提の建物検査とする団体もあった。

3) 今後の課題

- インスペクションに関する課題としては以下のような事項が考えられる。
 - ◆ インスペクション自体を「所有者の同意を得て」と記載した団体もあるが、履行性確保について要検討。
 - ◆ 「セルフインスペクションアプリ」の提供により、所有者みずから実施とする団体もあるが実行性について要検討。
 - ◆ 「住宅図面」ベースインスペクション⇒「セルフ」「図面ベース」は他者への説明性・客観性を有するか要検討。
 - ◆ インスペクションに係る費用負担（特に頻度を高くしている提案団体の場合）について要検討。

⑤ 住宅履歴管理について

1) 住宅履歴管理に関する視点

- 中古住宅の当初性能、時間経過後の性能を客観的・定期的に把握する必要性がある。
⇒需要者への安心感の提供
- 過去のリノベーション工事・維持保全工事を踏まえたうえでの今後の性能向上方策検討への活用が重要である。

2) 住宅履歴管理への取組傾向

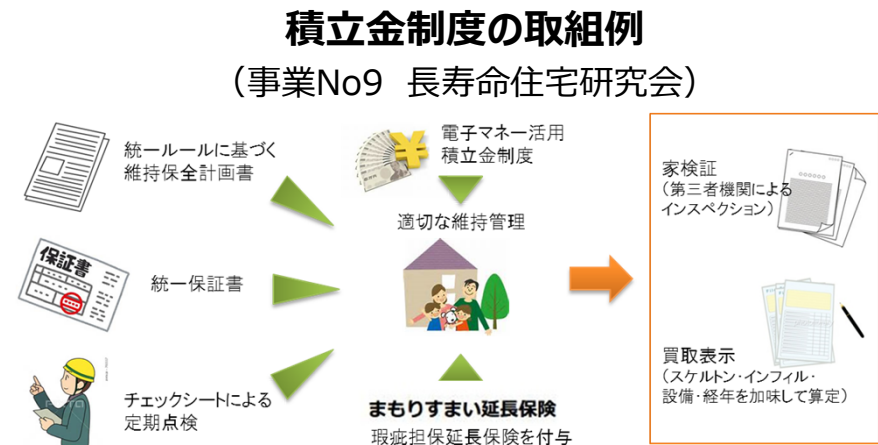
- 各団体へのアンケートの回答では、以下のような内容が見られた。
 - すべての団体が何らかのかたちで実施を提案している。
⇒「いえかるて」等の公的仕組みを利用
⇒車検制度にならった「家検制度」（民間団体システム） 等
 - 履歴の電子データ化（見える化）整備
⇒きた住まいるサポートシステム、スムストック住宅履歴サービス、「いえかるて」等々

⑥ 維持保全の履行性確保について

1) 履行性確保に対する取組傾向

- 各団体へのアンケートの回答では、以下のような取組内容が見られた。
 - 特に制度的なものは検討していない団体も多かった。
 - 定期検査等による建物所有者への働きかけをうたっている団体もあったが、履行性の確保が課題と考えられる。
 - リフォームローンの適用
 - あらかじめ購入時にパッケージ化あるいは都度との対応。
 - いずれにしろ、融資実行可否は工事必要時点の判断となる可能性がある。
 - 積立金制度の適用
 - マンションにおける修繕積立金制度にならった取組。
 - 積立金保全（預金・信託等）の制度設計が課題か。

- 例) 事業No9 長寿命住宅研究会
 事業No13 全住協良質住宅ストック協議会
 事業No28 リノラボOSAKA
 事業No33 奈良県住まい価値向上促進協議会



- JIO優良住宅オーナーズ倶楽部

- 積立型火災保険、満期返れい金で充足させる仕組みか。
- 保険使用で返れい金が無くなるリスクについて要検討。

例) 事業No25 名張中古住宅流通促進協議会

事業No36 愛媛県良質住宅ストック形成促進協議会

- 延長型瑕疵保険の適用（事業者負担）

- 所有者に維持保全を行うインセンティブを提供
（維持保全必要費用の全額ではないが保険料相当額の間接的補填を行う）

例) 事業No17 リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

⑦ その他全般的な今後の課題

- その他、住宅性能の維持・向上に関して、全般的な課題として以下のような事項が考えられる。
 - 性能等の基準を現場（建物施工）に如何に反映させるか（保険担保で安心ではなく）
 - 性能等に関する基準等を検討している団体の具体的提案（良質ストック形成に資する）
 - 維持保全履行性の担保(所有者のインセンティブ)
 - 履行性担保のための費用確保方法

- また、各団体の課題意識としては、以下のような事項を認識していると考えられる。
 - ▶ 建物耐用年数の把握・確保
 - ▶ 販売価格・賃料からみたリフォーム費用の検討（費用対効果への理解）
 - ▶ 建物の付加価値に対する融資・課税の優遇
 - ▶ 所有者、売り手、買い手の維持保全への意識・理解・知識不足

(2) 適正な評価に関する取組

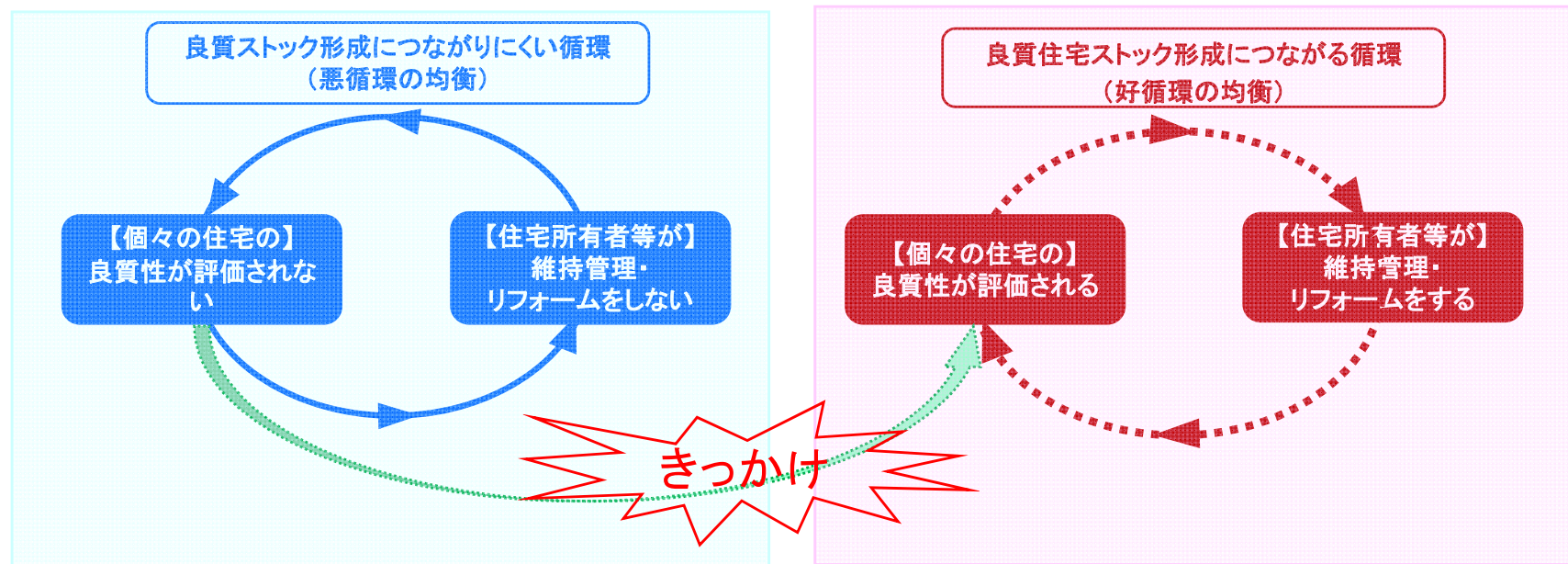
- 住宅性能の維持・向上、住宅の価値や耐用年数の適正な評価および金融商品等の開発など、良質な住宅ストック形成に資する仕組み全体についての取組状況について把握・考察した。

① 前提の整理

1) 本事業の目的

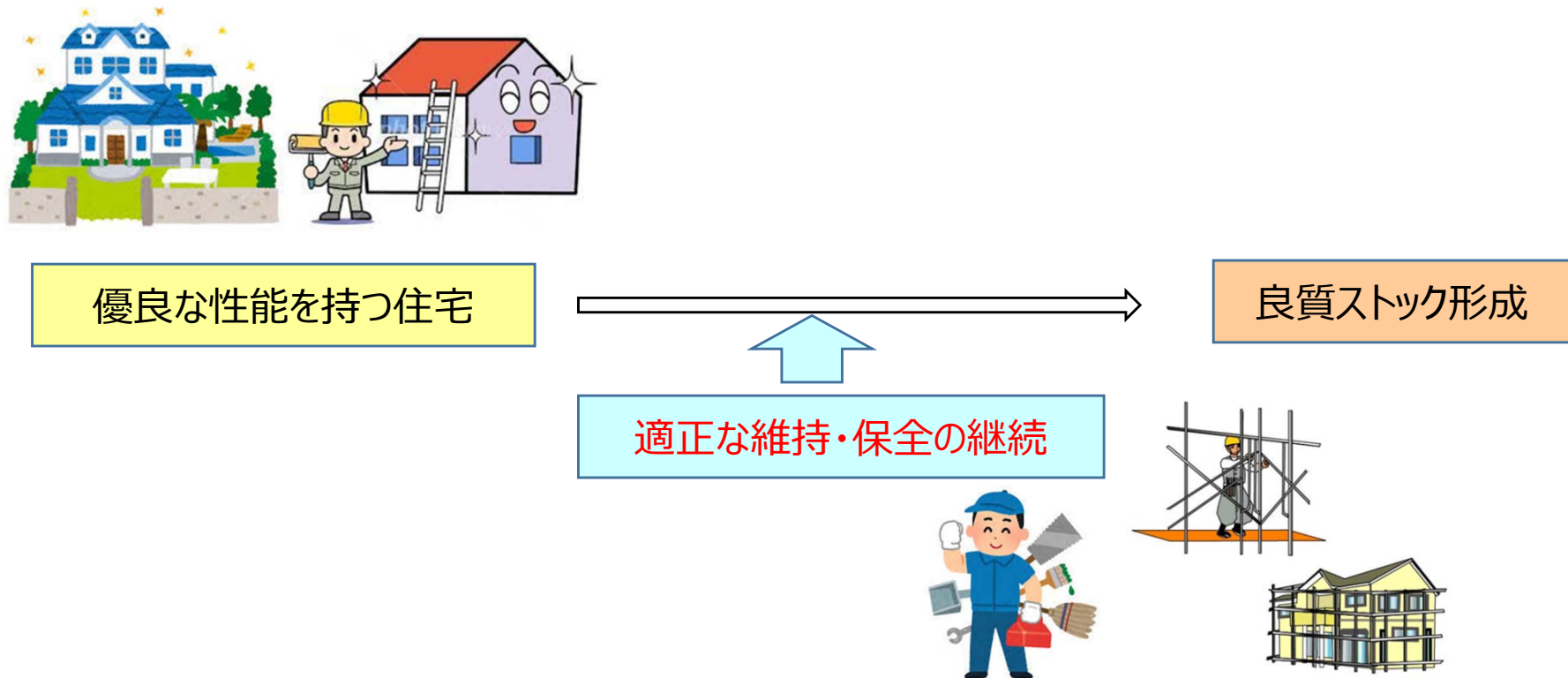
- 本事業は、健全な既存住宅・リフォーム市場の発展を図るため、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・普及等を支援することにより、良質な住宅ストックが市場において適正に評価される市場環境の整備を図ることを目的としている。

「良質住宅ストック形成につながりにくい悪循環の均衡」から脱却し、
「良質住宅ストック形成につながる好循環の均衡」へと市場を導く「きっかけ」を創る事業。



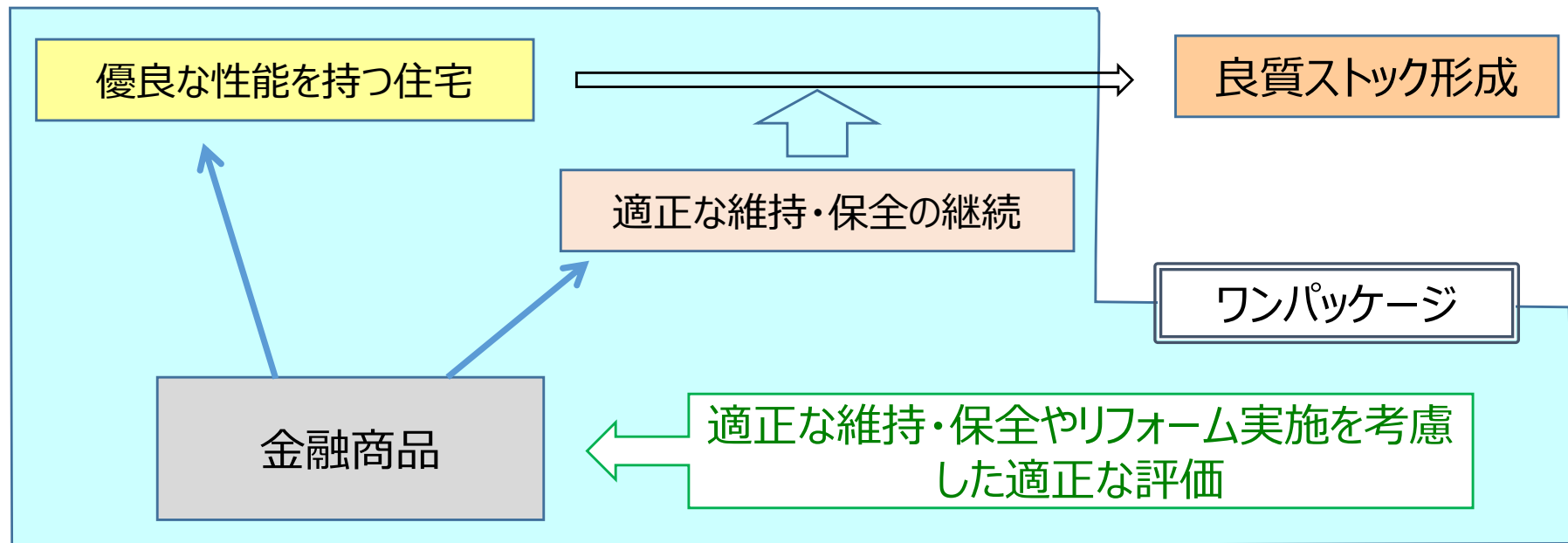
2) 良質住宅ストック形成のための2つの視点

- 良質な住宅ストック形成のためには、以下の2つが重要な視点である。
 - 優良な性能を持つ住宅であること（リフォームによる優良化も含む）
 - 適正な維持・保全が継続されること



3) 建物の性能、維持・保全と金融商品とのつながり

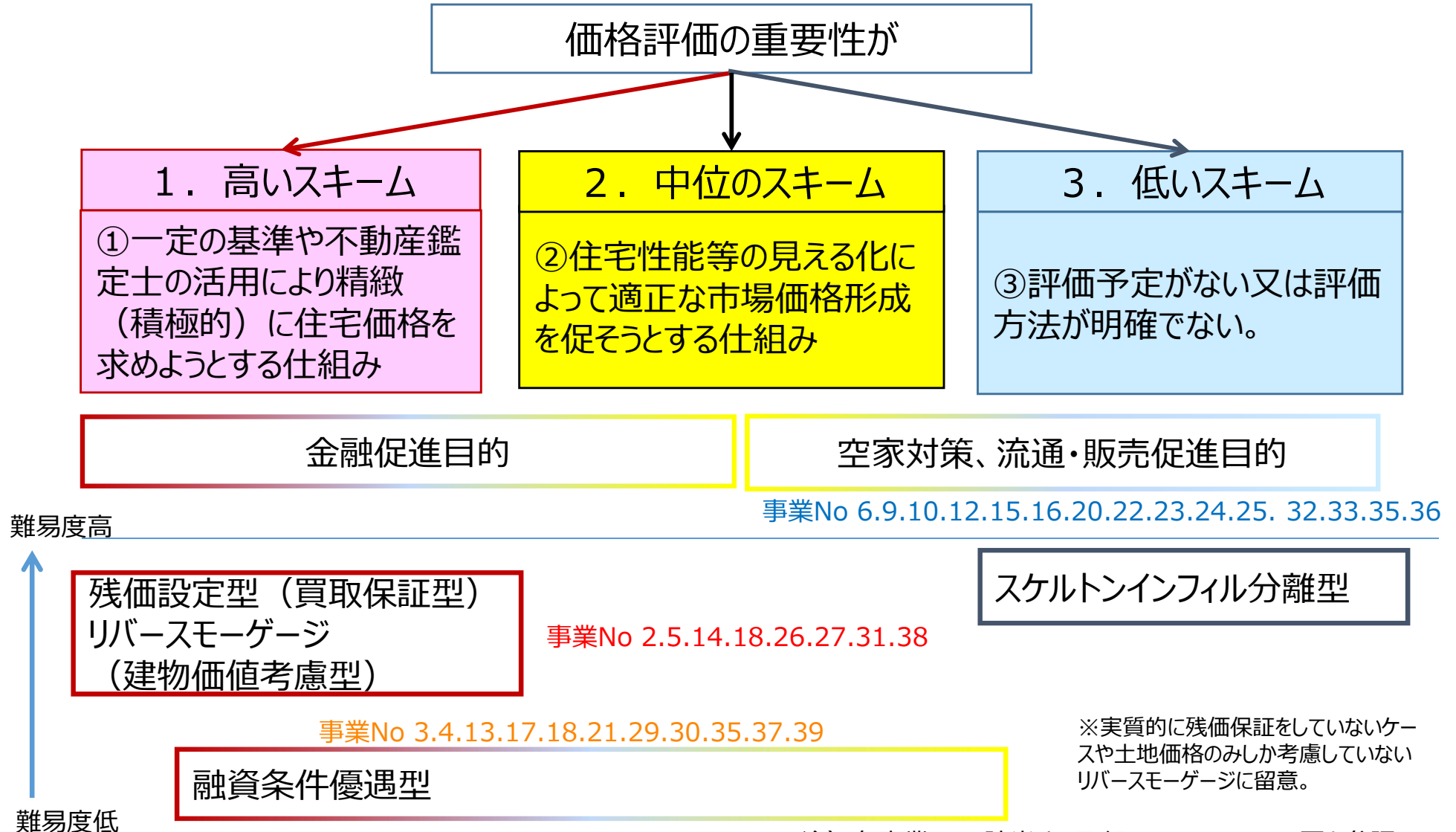
- 金融商品は、所有者・購入者・利用者等に金銭的なメリット等を提示することにより、
「A. 優良な性能を持つ住宅」
「B. 適正な維持・保全の継続」
に関する行動に影響を与える役割をもつと考えられる。



② 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み（取組状況）

1) 類型化（価格評価の重要性と事業目的・金融商品の対応）のイメージ

- 各団体の取組のスキームは大きく以下の3タイプに類型化できると考えられる。



注) 各事業Noに該当する取組についてはp10の図を参照

ケーススタディによる評価精度向上への取組例

(事業No17 リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会)

【リフォーム後の価格評価方法の確立】

リフォームによる住宅性能の向上を適正に価格評価に反映させるため、リフォーム完了後の価格評価方法を確立した(不動産鑑定士の関与により現実の取引価格に近似する実証結果が得られ、金融機関の了解を得た)。

リフォーム後の価格評価方法に関するケーススタディ結果(例)

No	①評価 価格 (千円)	②再販 価格 (千円)	格差 (①/②)
1	56,400	57,800	97.6%
2	67,600	67,800	99.7%
3	59,400	71,800	82.7%
4	112,000	128,000	87.5%
5	142,000	155,000	91.6%
6	62,700	60,800	103.1%

注) No1,2,5,6は成約済。
No.3,4は販売中・未成約

将来の価格予測の取組例

(事業No26 循環型住宅ビジネスモデル協議会)

既存住宅の維持管理計画を算出するためには、使用している建材の耐久年度・補修の方法を纏め、経過を確認するチェックシートが必要となる。そこで、各建材の属性に沿った部位・使用建材の耐久性と補修方法をリスクアセスメントとしてまとめ、通常時の経過を確認する**標準検査シート・補修時期の詳細検査シート**を作成する基礎資料として作成。

すまいのリスクアセスメント の考え方

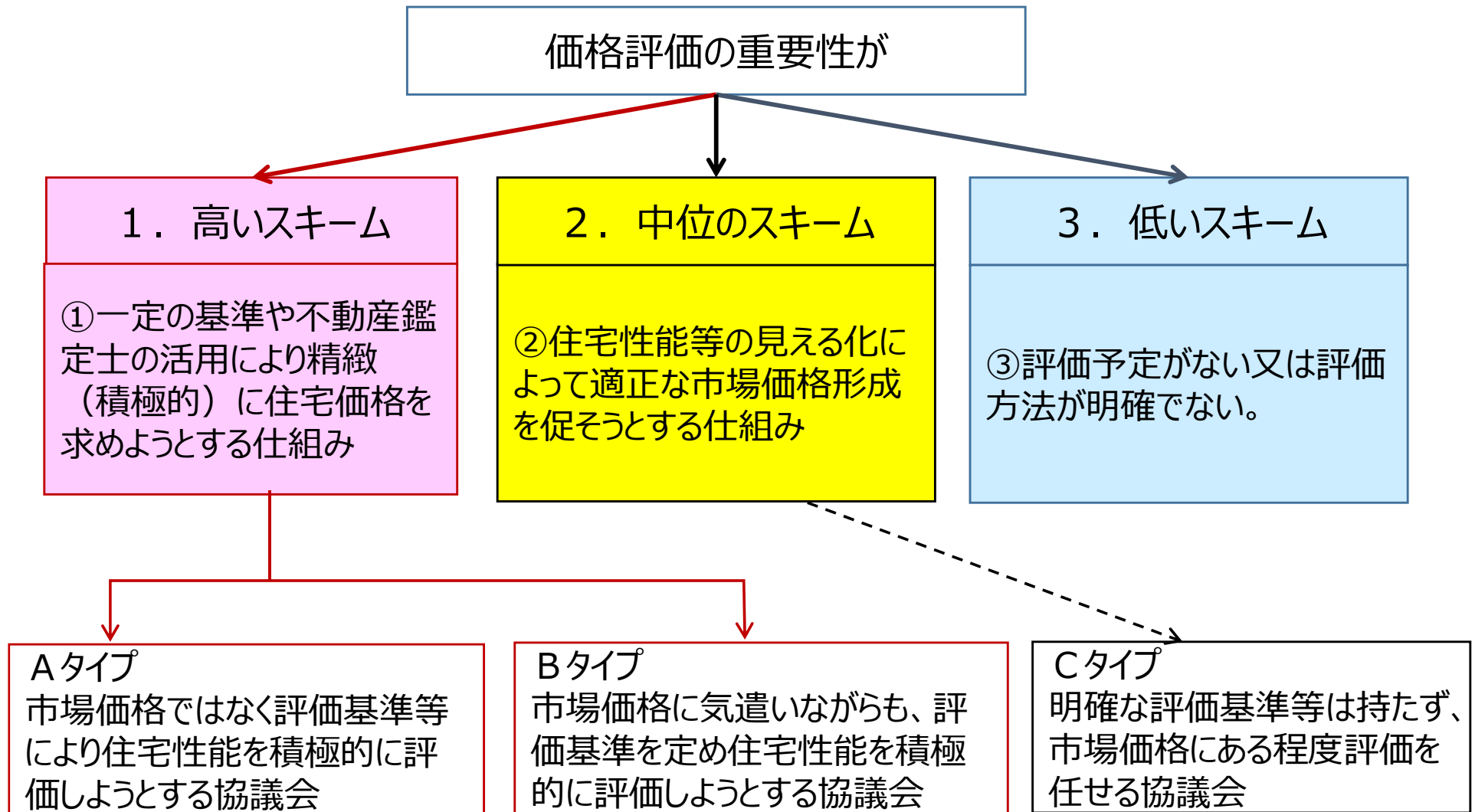
+

Deep Learningの活用 不動産価格査定

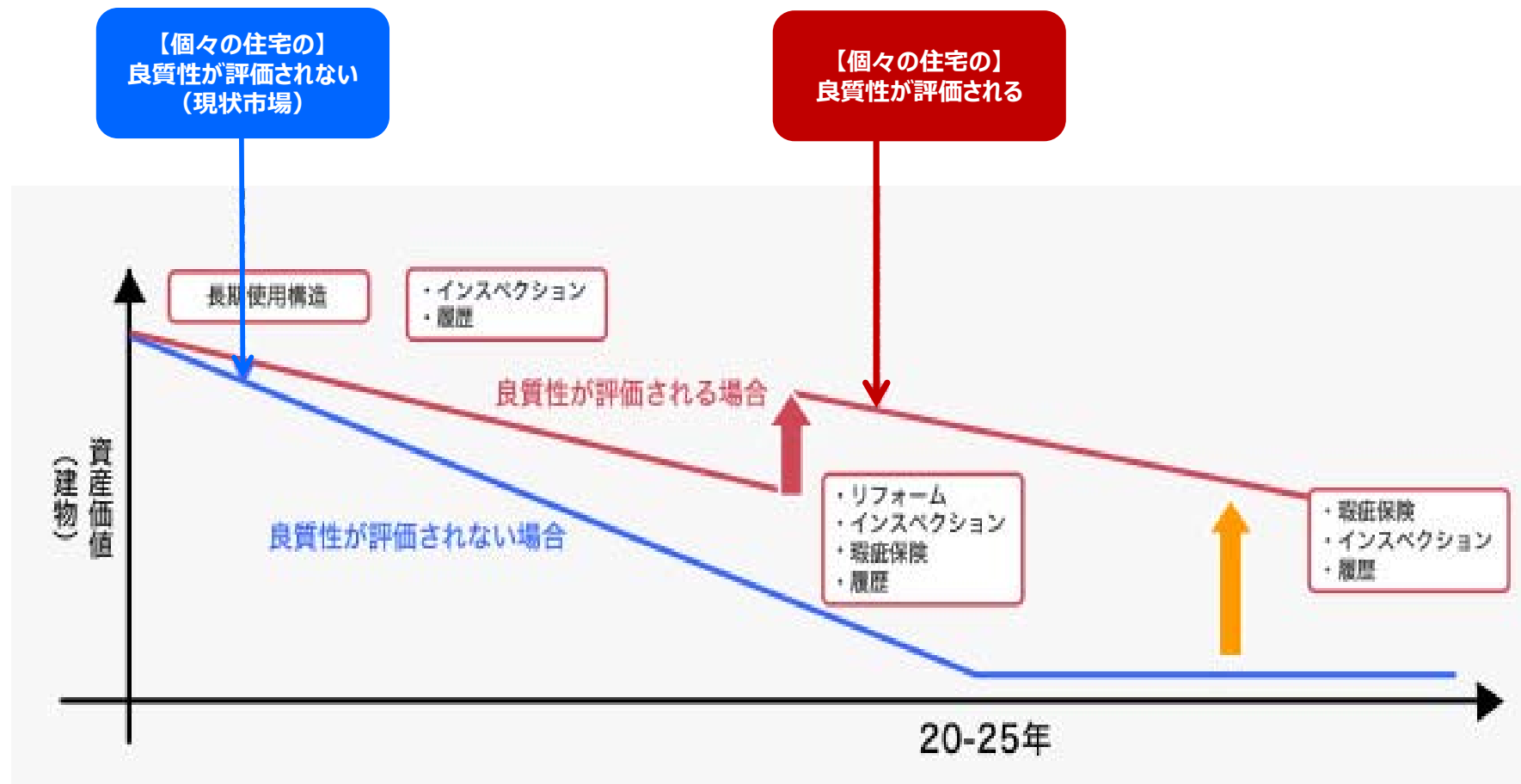


2) スキームごとの価値評価の市場依存度合い

- スキームごとの価値評価の市場依存度合いは以下のように考えられる。

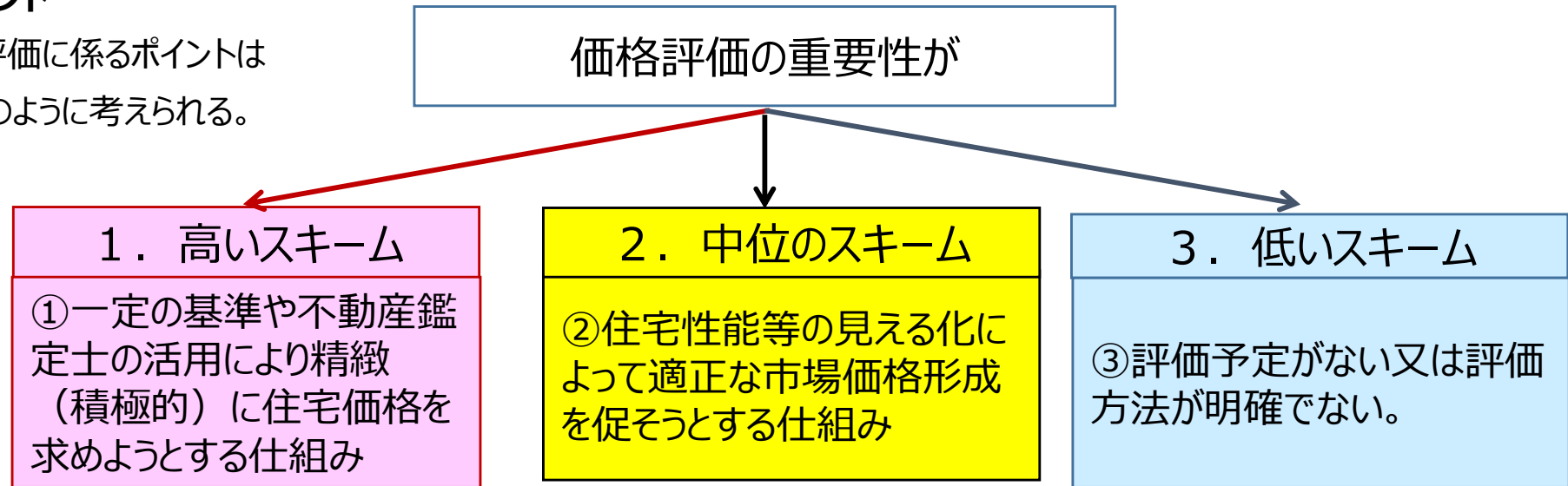


参考) 精緻 (積極的) に住宅価格を求めようとする評価方法のイメージ



3) ポイント

- 価値評価に係るポイントは以下のように考えられる。



スキームによって価格評価の重要性が異なり、
価格評価方法の客観性や精度という単一視点のみでは、事業評価として適切でない。

良質住宅ストック形成につながるかどうかのポイント

II

次の2つの視点に影響を与える仕組みとなっているかどうかのポイント

- 優良な性能を持つ住宅であること（リフォームによる優良化も含む）
- 適正な維持・保全が継続されること

4) 課題

1. 価格評価の重要性が高い又は中位のスキーム

- 価格評価を「悪循環で均衡している市場」任せにしているか。
- 価格評価方法が住宅性能（リフォームによるものも含む）向上や維持・保全の状況を積極的に反映させようとしているか、それらが評価できる評価方法となっているか。（価格評価の場合には、評価手法の客観性、実質的な耐用年数の評価、維持管理にかかる情報の活用という評価項目）
- 金融機関の当該評価へのコミットメント（依存度）が高いか。

2. 価格評価が重要でないスキーム

- 当該スキームの導入によって、良質住宅ストック形成につながるか。
- 実現性は高いか。

(3) 金融商品等の開発に関する取組

- 適切に住宅性能が確保・維持され、この価値や耐用年数についても適切に評価された物件に対し、融資金額や融資期間、融資スキーム等の面に対応する金融商品等の開発に関する取組について把握・考察した。
- 金融商品等について5つのタイプに分類して検討・考察を行った。

① 優遇認証住宅融資条件スキーム

1) 「融資時点のみ考慮」型 商品概要

- ① 購入時に、一定の要件を充たした認定住宅に対して、貸し出し条件を優遇するスキーム
- ② 購入者がリフォームする場合に、リフォーム資金を含めた住宅価格を担保価値と見て、住宅ローンと同様の条件で貸し出すスキーム

2) 「融資時点+融資期間を考慮」型 商品概要

- 上記①②にあたり、将来時点の担保価値をより確保するために、融資期間中の定期的なインスペクション等維持管理を条件化することにより価値の長期保全をするスキーム
- 管理修繕コスト積み立て方法
- さらに対象住宅の条件を厳しくし、買取保証付き住宅を前提とするスキームも

3) 検討課題

● 金融機関の関与による商品の早期具体化

- 金融機関と一体となって、商品の具体化をしているほど、具体的な条件付与や対象住宅の選別が進んでいる

例) 事業No2,3,17,18,20,24,27,29,38,39 ※p10図参照

- 未だ商品化が進んでいない協議会は、早期の対応が必要
- 新築同様のローンの他に、残価設定型やリバース・モーゲージも検討対象としている協議会もある

例) 事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会

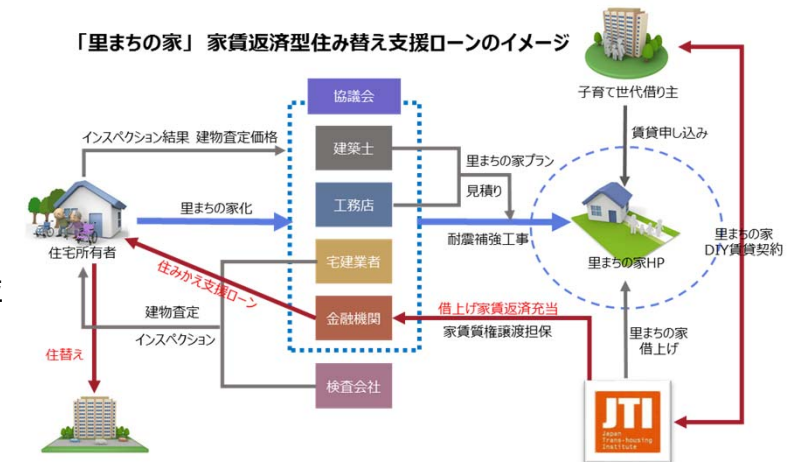
- 金融機関の担保価値評価を実際に上げ得るインスペクションや鑑定評価、維持管理制度等の具体的な組み合わせが必要。
- 商品化にあたっては、保証会社とのすりあわせ等も必要。

● 対象住宅とニーズのマーケット把握

- 採算ベースに乗るかどうか、将来的に拡大するマーケットかどうかの観点から、対象住宅に対する購入者や、ローンのニーズがどれほどあるかのマーケット調査が不可欠。
- 商品が具体化しているところも、実例の積み重ねと対象の拡大による好循環（ローン付与⇒優遇認証住宅の流通活発化⇒価格の安定⇒担保価値の確信⇒ローン付与）が必要。

家賃返済型住み替え支援ローンの取組例

(事業No20 相模原市緑区地域
既存住宅リフォーム・改築推進協議会)



② 残価設定型住宅ローン

1) 商品概要

- 自動車ローン的一种で、将来の下取り価格（残価）を購入時に設定し、車の購入価格から残価を差し引いた金額に金利をプラスした金額を分割払いする形のローンを住宅に応用したもの。

2) 検討課題

● 一般的課題

- 10年以後の中古住宅販売価格が、つかめるかどうかポイント。多くの協議会が、当初残価設定型住宅ローンを掲げていたが、今回アンケートの開発対象から外れている。
- 販売業者の買取保証が付けば、商品化の目途はかなり高い。買取保証がない場合、一定地域の当該住宅の再販売価格が、客観的につかめるだけの実績とそのためメンテナンスが不可欠。土地の価格についても、客観的なデータで今後の当該地域の価格推移をつかむことが必要。

● シミュレーションまで進んだ団体の課題

例) 事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会

事業No14 団地再価値化推進協議会

事業No30 関西住宅ストック維持向上促進協議会

事業No37 こうちスマートウェルネス住宅推進協議会

- シミュレーション提示の各協議会は、20年～35年後で、残価率も33%～50%と高い残価率を設定している。確かにこの場合は、同じ期間の通常ローンより返済額は小さくなるが、長期間後の残価率妥当か。また買取保証が可能か。
- 仮に、残価率が妥当として、35年後、20年後に売却して手元資金がなく、所有住宅もなくてもよい状態の人が対象となる。
- 入居者が再度ローンを組むとすると、定年あるいは定年間近の年齢で、なお多額のローンを背負うことにならないか。
- この場合、リバースモーゲージ移行も考えられるが、フルローンとなり、担保掛目から困難ではないか。

例) 事業No2 北海道R住宅ストック流通推進協議会

③ リバース・モーゲージ型

1) 商品概要

- 高齢者などが持家を担保にして生活資金などの融資を受け、本人が死亡したときに相続人が、持家の売却代金で一括返済する。
- 金融機関により、資金使途、貸出方法、金利支払い方法さまざま。

2) 検討課題

● 一般的課題

- 通常の住宅ローンが、借り手の信用力を中心とするのに対し、住宅の担保力に依存するため、住宅の資産価値がより重要。
- リバース・モーゲージ債権の公による支援、信用補完の仕組みが、住宅金融支援機構による住宅融資保険契約で、相続人の一括返済が直ちに見込めない場合に、保険金を金融機関に支払う点と、賃料支払い型で、移住・住み替え機構(JTI)が、賃料保障をする等一部でリスクのヘッジがされている以外に、金融機関の回収リスクが大きいのではないか。

● シミュレーションまで進んだ団体の課題

例) 事業No2,3,11,18,25,31,33 ※p10図参照

- 東京都区内・大阪市内以外の、地方や郊外で、建物比率が高い地域の利用限度額が結構高いが、将来の処分時に不足をきたさないか。
- 金融機関がリスクを取って貸し出しを行うだけのニーズがどれほどあるのか、マーケット調査が必要ではないか。
- 死後処分の担保のために信託の活用等が必要だが、信託設定コストや維持管理コスト等のシミュレーションが妥当か。
- 残価設定型ローンとの組み合わせだと、フルローンのリバース・モーゲージになってしまわないか。

④ 債権保全配慮型スキーム

1) 商品概要

- 東京都下全域の賃貸事例を分析することにより、住宅の経済的残存耐用年数及び融資期間の伸長の根拠を提示し、金融機関による「根抵当権設定による中古住宅購入後の複数回のリフォームに対応するローン商品」開発の支援をするもの。

2) 検討課題

● 賃貸事例による分析の提供

- 将来時点で、中古住宅が一定価格で売買されるかの説得力の補強として、金融機関の商品開発への実績の積み重ねが必要。
- 東京都下の場合、住宅の属性より、地域のポテンシャルの高さが、賃料維持に反映されていないか。
- 住宅の属性と、地域のポテンシャルとの関係等、より厳密な分析が今後されれば、住宅の実質的な耐用年数の伸長データとして広く活用できる。

● 根抵当権設定によるローンについて

例) 事業No17 リフォーム住宅ローン担保評価整備推進協議会

- 根抵当権の設定により、次順位の抵当権に優先する担保の枠を確保し、将来のリフォームローンを予め担保することができる。
- 売主の負担による延長型瑕疵保険で、購入者の維持保全に対するインセンティブを付与。
- 一方で、リフォーム時の借入人の信用や担保余力（評価額）は、その時点で審査するから、将来のリフォームローンを予め承認することにはならない。
- 将来のリフォームローンを住宅ローンと同様の金利や期間で、貸し出す予約のような効果を出すことができるか。

⑤ スケルトン・インフィル型スキーム

1) 商品概要

- 長期優良住宅を土地、スケルトンとインフィルに分離して、入居者が希望する仕様に合わせてインフィルを施工し、インフィル償却する間住み続けるスキーム。
- インフィル購入ローンの支払いと「土地＋スケルトン」の利用料を支払うもの。
- スケルトンを住宅保有会社が保有することで、中長期の維持保全が可能。

2) 検討課題

例) 事業No8 マイホームリース推進協議会

● スケルトンとインフィルを分離する構造上の課題

● 付合の論点

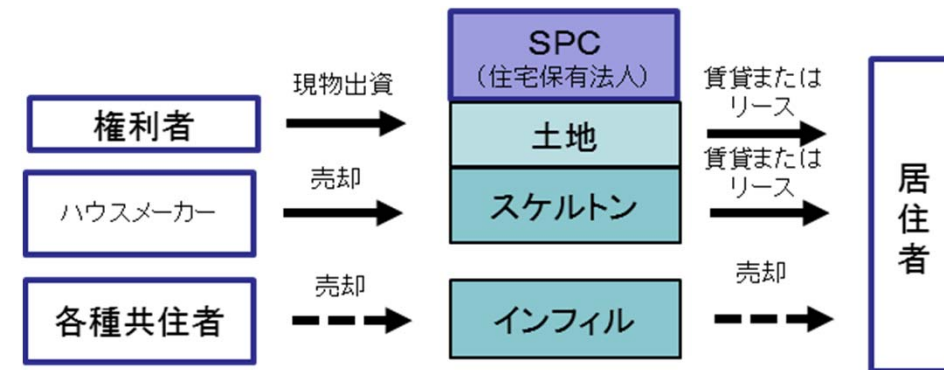
- 付合の論点（民法242条）は、インフィルがスケルトンに付合し、インフィルはスケルトンの所有者に帰属して、抵当権の目的とならないことに帰着する。
- 付合を前提にインフィル部分の価値相当に何らかの担保権を設定する手法を考えざるを得ない。
- この点について高度の工夫が要求される。

● 事業採算性

- 数値のシミュレーションにより、利用者のリース料と、土地提供者、建物提供者、住宅保有会社への出資者の採算性とのバランスを見る必要がある。土地利用料が安価だと商品の一般化が困難ではないか。

スケルトン・インフィル型スキームの取組例

(事業No8 マイホームリース推進協議会)



3 取組内容・取組状況の評価の試行

(1) 評価の枠組み

- 前項の考察も踏まえつつ、各団体の取組内容・取組状況の傾向や特徴を把握・整理するため、1) 住宅性能の維持・向上、2) 適正な評価、3) 金融商品等の開発の3つの観点から項目を定めて、アンケートやヒアリング等の結果を踏まえ、評価の試行を実施した。

住宅性能の維持・向上の取組に関する評価項目

項目	内容	評価
1 住宅性能の維持・向上の取組に関する事項		
1 住宅性能に関する事項		
1 客観的な基準に基づく住宅性能表示の有無	住宅性能について客観的な基準の設定・表示をしているか	1 国・公的機関の基準に基づいた性能表示 2 民間団体等の独自基準に基づいた性能表示 3 明確な基準・表示なし(次項設問で一定水準をクリア) 4 明確な基準・表示なし(次項設問で一定水準未達)
(以下、上記確認事項で1または2(客観的基準に準拠)以外の場合確認)		
1 安全性	耐震性、耐久性、防犯性等が確保されているか	1 十分確保されている 2 一定程度確保されている 3 確保されていない・十分検討されていない
2 環境性	省エネ性、低炭素性等が確保されているか	(選択肢同上)
3 快適性		(選択肢同上)
4 利便性		(選択肢同上)
5 遵法性		(選択肢同上)
2 リフォーム・リノベーションの内容	リフォーム・リノベーションの内容は住宅性能の維持・向上に資する適切なものか	1 適切な内容である 2 ある程度適切である 3 適切でない・十分検討されていない
3 住宅性能の向上に係る費用対効果	住宅性能の向上に係るコストは期待される効果に比して妥当なものか	1 妥当である 2 ある程度妥当である 3 妥当でない・十分検討されていない
2 維持保全方策に関する事項		
1 客観的な基準に基づく維持保全計画策定の有無	住宅の維持保全計画について客観的な基準に基づき実施するか	1 国・公的機関の基準に基づいた計画策定 2 民間団体等の独自基準に基づいた計画策定 3 明確な基準・表示なし(次項設問で一定水準をクリア) 4 明確な基準・表示なし(次項設問で一定水準未達)
(以下、上記確認事項で1または2(客観的基準に準拠)以外の場合確認)		
1 実施体制の信用性	維持保全の実施事業者の信用性は確保されているか	1 適切である 2 ある程度適切である 3 適切でない・十分検討されていない
2 維持保全の継続性	維持保全を中長期的に実施できる見込みが確保されているか	(選択肢同上)
3 計画内容の妥当性	維持保全実施内容が妥当なものか	(選択肢同上)
4 対象期間の妥当性	住宅の耐用年数に応じた期間が設定されているか	(選択肢同上)
3 維持保全に係る費用対効果	住宅性能の維持保全に係るコストは期待される効果に比して妥当なものか	1 妥当である 2 ある程度妥当である 3 妥当でない・十分検討されていない
3 インспекションに関する事項		
1 インспекション手法の客観性	インспекションの主体・基準・手法は客観的なものか	1 客観的な主体・基準・手法によるものである 2 ある程度客観的である 3 客観的でない・十分検討されていない
2 インспекションの適時性・継続性	適切な段階・時期にインспекションを行っているか(将来の継続的な維持管理も含む)	1 将来も含め適切に設定している 2 ある程度適切に設定である 3 適切でない・十分検討されていない
4 住宅履歴の管理に関する事項		
1 住宅履歴の管理の仕組み	住宅履歴を管理する仕組みが組み込まれているか	1 国・公的機関の仕組みにより管理(いえかるて等) 2 民間団体等の仕組みにより管理(スムストック等) 3 仕組みなし・十分検討されていない

3 取組内容・取組状況の評価の試行

住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組みおよび金融面の取組に関する評価項目

項目	内容	評価
2	住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組みに関する事項	
1	評価手法の客観性	客観的な主体・基準・手法による価値評価を行っているか
		1 客観的な主体・基準・手法によるものである
		2 ある程度客観的である
		3 客観的でない・十分検討されていない
2	耐用年数の評価の実施	住宅な実質的な耐用年数を評価しているか
		1 適切に評価している
		2 ある程度適切に評価している
		3 耐用年数の評価をしていない・十分検討されていない
3	維持管理に係る情報の活用	住宅の維持管理に係る情報を適切に活用する仕組みか
		1 適切な仕組みである
		2 ある程度適切な仕組みである
		3 活用していない・十分検討されていない

項目	内容	評価
3	金融面の取組に関する事項	
1	金融機関の関与度	金融機関が強く関与した取組となっているか
		1 金融機関が代表団体として取り組んでいる
		2 金融機関の本店・本部が参画している
		3 金融機関の支店・支部が参画している
		4 金融機関と十分な協議・交渉ができていない
2	金融商品の実現可能性	商品化の目途はどの程度か
		1 平成28年度の取組ですでに商品化済
		2 平成28年度中に商品化予定
		3 平成29年度には商品化予定
		4 平成30年度以降に商品化予定
		5 商品化時期の目途が立っていない
3	住宅性能の維持向上や価値評価の仕組みとの関係性	住宅性能の維持向上や評価の仕組みと緊密に関係した金融商品となっているか
		1 緊密に関係・連動した仕組みになっている
		2 ある程度関係・連動した仕組みになっている
		3 関係・連動していない
4	新規性・独自性	開発をめざしている商品は新規性、独自性のあるものか
		1 新規性・独自性がある
		2 ある程度新規性・独自性がある
		3 新規性・独自性はない(従来商品のまま等)
5	汎用性	多様な地域や事業者・消費者に汎用的に適用できるか
		1 汎用性がある
		2 ある程度汎用性がある
		3 汎用性はない(特定の地域・事業者に限定等)
6	将来性	今後普及展開が見込めるものか
		1 将来性がある
		2 ある程度将来性がある
		3 将来性がない
7	遵法性	法務、税務、会計上の課題を確認・クリアできているか
		1 課題を確認・クリアできている
		2 ある程度課題を確認・クリアできている
		3 課題を確認・クリアできていない
8	債権管理方法	債権管理の方法が適切に設定されているか
		1 適切に設定されている
		2 ある程度適切に設定されている
		3 適切に設定されていない
9	事業シミュレーションの妥当性	各種数値設定が妥当であり、適切なシミュレーション結果となっているか
		1 適切なシミュレーションがなされている
		2 ある程度適切なシミュレーションがなされている
		3 適切なシミュレーションができていない
		4 提出されていない

(2) 取組状況の傾向・特徴等

① 住宅性能の維持・向上の取組

- 住宅性能表示については、客観的な基準に基づく対応が期待できる取組が多かったが、維持保全計画については、相対的に、客観的な基準に基づく取組が少ない傾向が見受けられた。
- 住宅性能の維持向上や維持保全に係る費用対効果については、おおむね妥当と考えられる取組も多かったが、現時点では十分に検討されていないと考えられる取組も多かった。
- インспекションについては、多くの団体でおおむね適切に計画・実施される見込みと考えられる。
- 住宅履歴の管理の仕組みについては、現時点では、十分に検討されていない団体が多かった。

② 住宅性能を適正な価格評価につなげる仕組み

- 各団体が採用している評価手法については、おおむね客観的な手法と考えられる。
- 耐用年数の評価や維持管理に関する情報の活用については、各団体で取組レベルにばらつきが見られる。

③ 金融面の取組

- 多くの団体で金融機関の本店・本部が参画しており、平成29年度までには商品化を実現する予定と見込まれている。
- 金融商品等の新規性・独自性については、一部の団体で新規性・独自性の高い商品開発に取り組んでいる。また、汎用性、将来性、遵法性、債権管理方法等については、各団体ともおおむね対応できていると考えられる。
- 事業シミュレーションについては、多くの団体で適切に試算がされているが、一部、不十分な団体もあった。

4 今後取り組むべき事項

- 今年度の検討成果を踏まえつつ、以下のような事項に取り組むことが必要と考えられる。
 - **分野横断的な課題の抽出整理および対応策についての各団体での共有**
 - 平成28年度事業では、「総合的検討事業」の実施主体から「仕組みの開発・普及・試行」の実施主体に対するアンケートやヒアリング、評価等を実施することにより、各団体に共通する分野横断的な傾向や課題について一定程度把握することができた。
 - 一方、同様の分野・内容に取り組む「仕組みの開発・普及・試行」に取り組む団体どうしの情報交換、意見交換や、課題と対策に対する協議等の機会は限定的であったと考えられる。
 - 平成29年度以降は、平成28年度事業同様、分野横断的な傾向や課題を把握するとともに、各団体どうしの情報交換、協議検討の機会を増やし、協働して課題解決に取り組んでいくことが期待される。
 - **事業の特徴・目的に応じた評価の枠組みの検討**
 - 平成28年度事業においては、人口も多く市場性も高い大都市部での比較的高額な物件・取引を想定した取組から、人口減少や過疎に直面している地方部での空き家対策への取組まで、多種多様な特徴・目的をもつ事業があり、これらをひとつの軸で評価するのは困難な面があることが確認された。
 - 平成29年度以降は事業の特徴・目的に応じて評価の枠組みを複数準備するといった対応も考えられる。
 - **良質ストック形成に資する全体の仕組みのあり方についての検討**
 - 平成28年度事業では、各団体の取組について、1) 住宅性能の維持・向上、2) 住宅性能を適正に評価する仕組み、3) 金融商品等の開発、という3つの要素に分解けて、分類、評価等を行った。
 - 平成29年度以降は、前述した事業の特徴・目的も考慮し、これら3つの要素の関係性や良質住宅ストックの形成に向けての効果・貢献ポイントなども含め、全体としての仕組みのあり方について検討していくことが必要と考えられる。