

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組概要

<課題認識と事業目的>

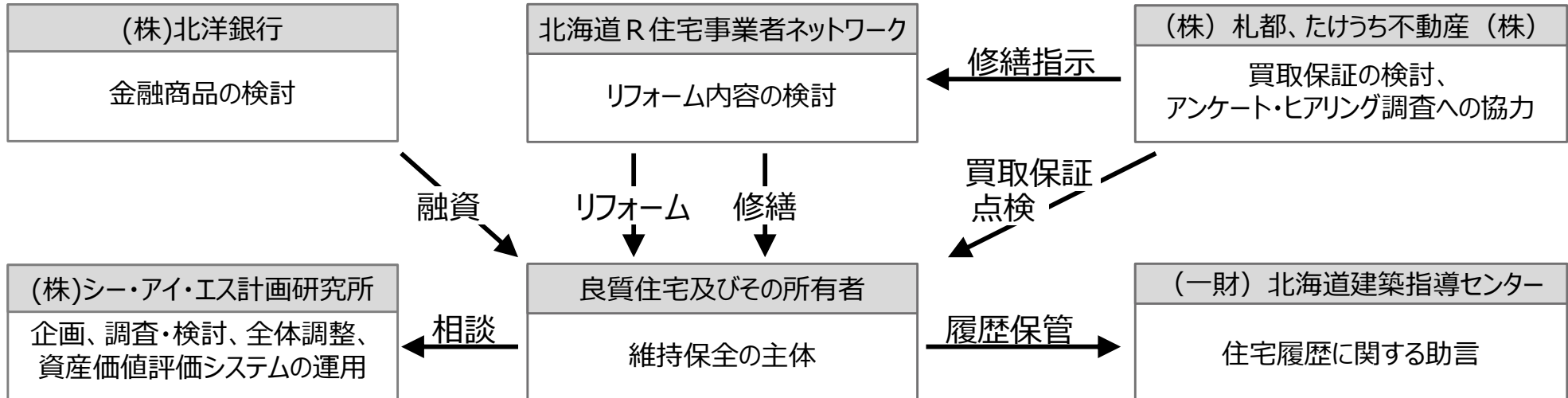
北海道においては、良質な戸建住宅の供給（新築及びリフォーム）が住宅取得希望者の支持を得て市場を獲得している。しかし、住宅市場において良質性を長く保持するための維持保全の取組やサービス、金融商品等が不十分であり、住宅所有者が安心して積極的に維持保全に取り組むことができる仕組みの構築が必要である。

また、賃貸住宅においては、良質化及び適切な維持保全の履行により、実質的耐用年数が延長することによる事業収益性改善の可能性があるが、賃貸住宅の良質化等の取組を事業性の観点から検討した事例は見当たらない。賃貸住宅（共同住宅）の長期優良住宅認定を促進するためにも、良質化及び維持保全が収益性改善に繋がるような仕組みの構築が必要である。

<開発する仕組みの概要>

住宅の価値を決めるのは、持家・賃貸の違いによらず、良質な住宅であることの他に、適切な維持保全の履行が不可欠であるため、良質住宅所有者が無理なく維持保全を手掛けられる仕組みを構築する。また、既存賃貸住宅の良質化リフォームを促進するため、賃貸住宅所有者が利用しやすい金融商品開発にも取り組む。

仕組みの全体像



※賃貸住宅の場合、買取保証は附帯しない

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識>

北海道においては、平成2年の北方型住宅団地建設を端緒とした良質な新築住宅施工の取組、平成21年度国交省「長期優良住宅先導的モデル事業」を契機とした既存住宅の良質化リフォームの取組がそれぞれスタートしている。平成28年には、先導的で優れた性能を有する住宅ブランド等を北海道庁が登録する制度「きた住まいるブランド住宅登録制度」がスタートし、北方型住宅（2000年基準）、北方型住宅ECO（2010年基準）、北方型住宅2020（2020年基準）、北海道R住宅、の4ブランドが認定され、良質住宅供給の取組が住宅市場の支持を得ている。

しかし、このような良質住宅供給・取組の動きは、必ずしも適切な維持管理の履行とは結びついていない。維持保全計画の策定・保管や工務店等が営業活動として実施する定期点検等の取組みはあるものの、維持保全計画に紐付いた資金計画や、定期点検で指摘された修繕提案に対応する資金調達手段が具体的に用意されていないため、結果として、不具合が発生してから修繕に取り組むという悪循環から抜け出せていない。このような状況を改善するためには、良質性を長く保持するための維持保全の取組やサービス、金融商品等の開発が不可欠であり、住宅所有者が安心して維持保全に取り組むことができる仕組みの構築が必要である。

また、賃貸住宅の良質化については、掛かり増し工事費に対する解決策が具体的に検討、モデル化されていない状況であり、賃貸住宅良質化を促進するためには以下の課題について検討が必要である。

- ・良質化及び良質性の維持保全による周辺競合市場での優位性を評価し、家賃に反映させることの検討
- ・良質化及び良質性の維持保全による実質的耐用年数の延長を評価し、有利なリフォーム資金の借入条件を設定することの検討

<課題を踏まえた事業の目的>

○良質住宅の適切な維持保全の促進

良質住宅の所有者が安心して積極的に維持保全に取り組むことができる仕組み構築のため、「良質住宅維持保全ローン」を開発する。また、「延長瑕疵保険」との連携についても検討する。なお、持家と賃貸住宅とでは、異なる仕組みとなることが予想されるため、それぞれについて検討する。

○賃貸住宅の性能向上リフォームの促進

既存賃貸住宅の性能向上リフォームの掛かり増し工事費を市場面（家賃）、金融面（有利なローン利用等条件）から解決する方法について検討するとともに、賃貸住宅の性能向上リフォームが賃貸住宅所有者にとって収益性の観点からも有利となるような仕組みを構築するため、「賃貸住宅性能向上リフォームローン」を開発する。

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細②

仕組み	■ 持家所有者が無理なく維持保全に取り組める仕組みの構築	■ 性能向上と維持保全による賃貸住宅の収益性を向上する仕組みの構築
仕組みの仕様	長期優良住宅の竣工10年目以降の維持保全を見据えた「良質住宅維持保全ローン【取組1】」の提供、及び「最低買取保証付き維持保全サービス【R03補助事業成果】」の提供	既存賃貸住宅の長期優良住宅化に特化した「賃貸住宅性能向上リフォームローン【取組2】」の提供、及び竣工10年目以降の維持保全を見据えた「良質住宅維持保全ローン【取組1】」の提供
対象顧客	長期優良住宅（持家）の所有者	長期優良住宅認定取得希望の賃貸住宅所有者、長期優良住宅（賃貸住宅）の所有者 ※「所有者」は個人オーナーを想定
顧客ニーズ	住替え時の資産価値向上	賃貸物件の収益性向上
販売チャネル	北海道R住宅事業者ネットワーク会員、北海道ビルダーズ協会会員への情報提供（※この仕組みは物件販売を伴わない）	北海道R住宅事業者ネットワーク会員、北海道良質ストック住宅流通ネットワーク会員への情報提供（※この仕組みは物件販売を伴わない）
販売時期	※この仕組みは物件販売を伴わない	※この仕組みは物件販売を伴わない
価格	※この仕組みは物件販売を伴わない	※この仕組みは物件販売を伴わない

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細③-1

<住宅の維持保全・性能の向上>

● 仕組みの概要

性能向上リフォームについては、長期優良住宅（増改築）基準に準じる「北海道R住宅」の取組により実証、市場化されており、持家・賃貸住宅ともに仕組みの構築にあたってはこの基準を援用することとする。

また、既往の取組により、住宅の良質性を担う性能は住宅外装によって保護されており、住宅外装の機能喪失を未然に防ぐことで住宅の良質性を長く保持できることがわかっている。このため、仕組みの構築にあたっては、10年を単位として3年目、6年目、9年目の定期点検を包含する「最低買取保証付き維持保全サービス【R03補助事業成果】」を附帯することを想定している。

● 本年度実施する事業の取組詳細

R03補助事業においては金融機関から「住宅所有者の中で維持保全の必要性がどれほど浸透しているのか、必要性を認識している潜在顧客の具体像（ターゲット、ボリューム）はどのあたりか、についての調査・検討が必要」との指摘を受けていることから、本事業の取組として、長期優良住宅所有者や良質住宅取得希望者を対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート調査、賃貸住宅所有者等を対象とした良質化や維持保全に関するヒアリング調査等を実施する。

なお、長期優良住宅所有者アンケート回答者で、維持保全に不安がある、未着手である等の所有者を対象として外装調査を実施し、意識や取組の状況と実態との差異について調査する。また、賃貸住宅を対象とした仕組みの構築にあたっては、札幌市内の賃貸住宅を調査（既存住宅状況調査、市場調査）の対象とし、調査結果に基づいてリフォーム内容の検討（シミュレーション）、事業計画の検討（シミュレーション）を実施する（物件は、協議会メンバーを通じて検討に供することの内諾済み）。

維持保全に係る取組や仕組みの全国展開の可能性検討のため、日本住宅ストック流通協議会による意見交換や、地域独自の良質住宅を展開している鳥取県（窓口：県庁生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課）の取組について事例調査、意見交換する。

● インセンティブについて

性能向上のインセンティブについては、北海道の場合、「寒い家には住みたくない」という現実的かつ切実な要求がある。高断熱高気密な良質住宅に住まうこと自体がインセンティブである。また、維持保全のインセンティブについては、前述「最低買取保証付き維持保全サービス」による買取保証の附帯によることとする。

■ 物件調査の対象とする賃貸住宅の概要（★表、写真は非公開資料）

物件名	所在地	構造	階高	戸数	新築年	築年	
ひまわりハウス	東区北28条東18丁目	A棟	軽鉄	2階建て	2戸	S54.11	築43年
		B棟	軽鉄	2階建て	4戸	S54.11	築43年
パンヤ21 II	東区北21条東18丁目	RC+木	3階建て	6戸	H18.9	築16年	



「良質住宅の維持保全に取組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細③-2

＜住宅の資産価値の適正評価＞

●仕組みの概要

住宅（持家）の資産価値評価については、当協議会では、H28住宅ストック維持・向上促進事業開始当初から、既存の評価手法によらない良質ストックの資産価値や流通価格の評価手法について検討し、システム化に取り組んできたところである。仕組みの構築においては、宅建業者（買取再販事業者）が良質住宅を買取り、長期優良住宅化リフォームを実施後に再販するビジネスに基づく資産価値評価システム「北方型住宅流通価格見積システム【R02-03補助事業成果】」により、良質住宅の資産価値評価を行う。

賃貸住宅の資産価値評価については、性能向上リフォーム及び適正な維持保全による利回りとその想定事業期間について、既存賃貸住宅の建替えや、良質性を伴わない表面的なリフォーム等との比較が可能な「良質賃貸住宅利回り計算システム」の開発により、仕組みを構築する。当該システムにより事業性が評価可能となり、後述の「賃貸住宅性能向上リフォームローン」と連携することを目指す。

●本年度実施する事業の取組詳細

「良質賃貸住宅利回り計算システム」の開発にあたっては、＜住宅の維持保全・性能の向上＞に係る取組である、賃貸住宅オーナーを対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート等調査や、賃貸住宅物件調査によるリフォーム内容検討等を反映する。

●資産価値評価の妥当性について

持家所有者の関心は、売却を希望する際に宅建業者がいくらで買ってくれるのか、ということである。北海道では、「性能向上リフォームした住宅を新築の80%相当で提供する」というビジネスが社会的に認知され、市場を形成していることから、想定販売価格から性能向上リフォームに要する工事費を差し引いた価格が現況における住宅の価値とすることの妥当性がある。

賃貸住宅の価値は収益性（利回り）とその持続性にあることから、性能向上リフォームが建替えや表面的なリフォームに比べて利回りが高く、また、想定事業期間を長く見積可能であれば資産価値が高いと評価されることには妥当性がある。

■北海道R住宅に取組む事業者HPより抜粋

新築の80%で取得できる
JUTUのリノベーション住宅
(<https://www.jutu.jp/>)

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細④-1

<金融・流通商品開発>

● 仕組みの概要

住宅所有者が安心して積極的に維持保全に取り組める環境整備の一環として「良質住宅維持保全ローン」を開発する。持家については、「最低買取保証付き維持保全サービス【R03補助事業成果】」との連携により、定期点検で指摘された修繕提案の履行に要する費用として当該ローンの活用を見込む。所有者にとっては修繕を履行することにより買取保証が継続することになり、その最低買取保証額が当該ローン借入額以上となるような仕組みを構築する。また、延長瑕疵保険との連携についても検討する。

賃貸住宅についても「良質住宅維持保全ローン」の適用が可能となるよう開発を進めるが、適用条件等は異なると予想されることから、持家と賃貸住宅それぞれの場合について検討・開発を進める。

● 本年度実施する事業の取組詳細

「良質住宅維持保全ローン」の開発にあたっては、<住宅の維持保全・性能の向上>に係る取組である、長期優良住宅所有者や良質住宅取得希望者を対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート調査、賃貸住宅所有者等を対象とした良質化や維持保全に関するヒアリング調査を参考とするほか、宅建業者（買取再販事業者）との調整を図る。

また、R03補助事業においては宅建業者から「買取保証の提供にあたっては、買取再販事業者のリスクを低減するための新たな保険・保証についても検討が必要」との指摘を受けていることから、瑕疵保険事業者との協議・検討を通じて延長瑕疵保険との連携について調整を図る。

「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発にあたっては、金融機関による事業性評価が重要であることから、<住宅の維持保全・性能の向上>に係る取組である、賃貸住宅所有者を対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート等調査や、賃貸住宅物件調査に基づく事業計画の検討結果（シミュレーション結果）に基づいた協議・検討を行う。

● 金融商品の詳細について（※本事業で検討する事項であるため全て仮定のもので。）

金融商品	借入対象者	金利	融資期間	借入限度額
良質住宅維持保全ローン	良質住宅(持家)所有者	3.5%	10年以内	200万円/戸
	良質住宅(賃貸住宅)所有者	5.0%	10年以内	200万円/戸
賃貸住宅性能向上リフォームローン	良質住宅(賃貸住宅)所有者	5.0%	25年以内	1,000万円/戸

※変動金利。条件により最大1.5%優遇を想定。

※借入対象者は個人を想定。

■ 参考：北洋銀行融資条件（4/15現在）

金融商品	金利	融資期間	借入限度額
リフォームローン	4.000%	20年以内	1,500万円
アパートリフォームローン	5.675%	15年以内	1,000万円

※変動金利。条件により最大1.5%優遇あり。

※借入対象者は個人。

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細④-2

〈既存の商品・サービスとの差別化〉

●開発する仕組みのメリットについて

持家の所有者にとっては、家族構成やライフスタイルの変化によって住宅を手放す（住替える）必要があるときに、残債の清算や次の住まい確保に有利な価格で売却できることが重要であって、その際に、適切な維持保全の履歴が売却時の価格に有利に働くことの確約があれば、費用対効果の兼ね合いの中で初めて維持保全に取り組む動機が生じる。一方で、住宅取得希望者は良質で適正な維持保全履歴のある（＝取得後のリフォーム工事が少ない）既存住宅を探している。この関係性から考えると、維持保全のメリットを享受するのは住宅所有者（売る側）ではなく、住宅取得希望者（買う側）である。この点に着目すると、所有者に対する適切な働きかけは、高く売るために必要な維持保全の情報提供と、最小限の負担で維持保全履行可能な資金調達手段の提案であることから、既存のリフォームローン等に比べて有利な条件で借入可能な「良質住宅維持保全ローン」の開発は先導的であり、高い企画性・商品性を有すると考えられる。

また、賃貸住宅所有者にとっては、家賃を下げずに満室を長く維持し続けることが重要である。物件が良質であれば入居者は退去しないはずであり、また、適切な維持保全を行っていれば物件の実質的耐用年数も伸びるはずであるから、性能が伴わず、維持保全不履行の物件に比べると市場優位性が高くなるはずである。この点に着目した賃貸物件向けのローンは存在しないため、既存のアパートリフォームローンに比べて有利な条件で借入可能な「良質住宅維持保全ローン」、「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発は賃貸住宅所有者にとってメリットがあるほか、共同住宅での導入が遅れている長期優良住宅認定が促進される可能性があり、先導的かつ、高い企画性・商品性を有すると考えられる。

●開発する仕組みが提供する新しい価値について

現状において、良質住宅が適切に維持保全される仕組みや商品、サービスは見当たらない。所有者が安心して積極的に維持保全に取り組める環境を実現する仕組みを開発・提供することは、良質な住宅を新築することやフォームによる性能向上を図ること以上に重要である。どれだけ良質な住宅でも維持保全が不要な住宅はあり得ず、維持保全されない住宅は良質か否かにかかわらず、やがて流通不適格な状態となることは自明である。このことは、社会問題化している空き家問題にも通じており、たとえ、良質ではない（性能が伴わない）住宅であっても維持保全が適切であれば流通可能であるが、維持保全が不適切であれば買い手が付かず空き家となり、さらに放置されることで廃屋化してしまう。

良質ではない（性能を伴わない）住宅が流通し得るかどうかの証左は、北海道R住宅の取組とその実績から明らかである。性能を伴わない住宅であっても維持保全が適切であった住宅は基礎、梁、柱、軸組等が健全であり、古い外装や断熱材、設備等を更新することで性能向上を実現可能であり、北海道R住宅はその先導モデルとして市場を形成した。

適切な維持保全の履行を促すことこそが、既存住宅流通・リフォームの実現に必要なかつ実現されていない取組みであり、これを実現する取組や仕組みを構築することが求められている。

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細⑤-1

<定量的な効果（見込み）>

本事業で検討する仕組みは「良質住宅の維持保全」を対象としたものである。当協議会が継続的に実施している住宅検査やアンケート調査等の結果から、北海道における木造住宅では竣工後概ね10-15年目に外装の修繕が行われている。（一社）住宅性能評価・表示協会が公表している「長期優良住宅建築計画に係る技術的審査実績」によれば、10年前の2012年度における北海道の長期優良住宅技術的審査適合証交付戸数は、新築戸建1,701戸、新築共同住宅5戸（増改築は2016年度開始）となっている。新築戸建1,701戸が持家かどうか、また、新築共同住宅5戸が賃貸住宅かどうかはいずれも検証できないが、ひとつの目安として、市場規模として1,700戸程度の市場があり、今後の推移を見ても、毎年2,000~3,000戸程度の市場がある。

また、賃貸住宅については「賃貸住宅性能向上リフォームローン」の開発についても検討を予定している。当協議会がこれまでに実施してきた住宅検査の状況から考えると、築20年以内の物件であれば比較的低廉な予算で性能向上リフォームを実現可能と思われる。国土交通省建築着工統計調査報告（年度計、令和3年4月28日更新）によれば、20年前の2002年度における北海道の木造賃貸共同住宅着工数は756戸となっている。仮定として1棟6戸を基準とすれば、年間126棟程度の市場があると考えられる。

なお、本事業で検討する仕組みについては先導的な取組である。北海道R住宅の取組以来、先導的取組みであればこそ1戸（1棟）の確実な成功が新たな市場創出の近道であると考えており、拙速に市場規模や戸数を目指す段階にはない。

■北海道における年度別長期優良住宅技術的審査適合証交付戸数（単位：戸）

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
新築戸建	1,174	2,234	1,917	1,701	2,066	1,866	1,959	2,130	2,158	2,349	2,485	2,741	2,820
新築共同住宅	40	33	34	5	8	11	14	14	3	8	16	12	88
増改築戸建								73	176	106	135	118	102
増改築共同住宅								27	0	0	0	1	1
合計	1,214	2,267	1,951	1,706	2,074	1,877	1,973	2,244	2,337	2,463	2,636	2,872	3,011

（一社）住宅性能評価・表示協会HPより抜粋

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

取組の詳細⑤-2

＜市場への普及等の見込み＞

本協議会は北海道全域を対象地域としている。仕組みの取扱いについて協力を得る予定の事業者団体は、本協議会構成員の「北海道R住宅事業者ネットワーク（会員数：46）」のほか、オブザーバーとして参加する「（一社）北海道ビルダーズ協会（会員数：232）」、「北海道良質ストック住宅流通ネットワーク（会員数：15）」である。

本協議会は仕組みの開発・検討や取組の推進、必要な調査・分析を担う組織であり、市場の形成や拡大については直接的に関与しない。住宅の良質化や維持保全の履行促進を担うのは連携する事業者団体を構成する事業者であり、仕組みの利用については各社の経営上の判断に委ねるものである。

北海道の住宅市場としては、良質な住宅を求める市場が成熟しているほか、利便性が高い人気の市街地では新築用地が高騰していることから、既存住宅取得後のリフォームや性能向上を伴う買取再販も有力な選択肢となっている。

また、取組1の「良質住宅維持保全ローンの開発」やこれを取り込んで構築する「持家所有者が無理なく維持保全に取り組める仕組み」については、地域毎に判断や価値観が異なる「良質性」ではなく、「維持保全」に着目した取組、仕組みである。特に、当協議会では外装の維持保全に着目しており、延長瑕疵保険が求めるメンテナンス工事部位に概ね一致している。このことから、全国を対象とする延長瑕疵保険との連携可能性があり、将来的に全国的な事業展開が期待できる。

＜事業計画と実現可能性＞

持家を対象とした「良質住宅維持保全ローン」については、商品開発は事業期間内に完了の見通しがある。一方、賃貸住宅については既往の取組において扱ったことが無いため、金融機関との対話、賃貸住宅オーナーヒアリング等を通じた賃貸住宅市場の現況理解・分析を重視しつつ、既往の取組で培った既存木造住宅の検査・測定、リフォーム検討等の手法を適用することにより、効率的に「賃貸住宅性能向上リフォームローン」、「良質住宅維持保全ローン」の商品開発を進める予定であるが、令和4～5年度の2ヶ年度に渡る事業として考えたい。令和5年度は「体制整備及び周知に係る事業」、「性能維持向上に係る事業」を予定している。

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

修正対応-1（220509付け）

<R03年度採択事業とR04年度提案の関係>

R03年度は「2ヶ年度事業」として提案しましたが、採択時の附帯条件として「今年度（注：R03年度）中に仕組みの開発を完成させること」の条件を付されたため、当協議会は単年度事業として採択されたと理解しております。そのため、今年度提案はR03年度の継続事業ではなく、新規提案（R04-05年度の2ヶ年度事業）という認識です。

<R03年度採択事業に係る取組予定>

R03年度事業報告書「3. 今年度実施した事業内容 ○仕組みの開発に係る事業内容」において、「進捗：3未完」としている取組の今年度取組予定は以下の通りです。

●取組1：既存良質ストックを今後30年を見越した住宅性能に適合させるリフォーム実現のための調査・検討、及びリフォーム工事の試行
実際の物件（既存良質ストック）を確保した長期優良住宅所有者や良質住宅取得希望者を対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート調査うえでの調査・検討、リフォーム工事の試行を想定していましたが、R03年度は検討に資する物件が確保できなかったため「未完」としております。R04年度も物件確保の目処が立たない（ウッドショック、半導体不足、地価上昇等の複合的要因により、既存住宅市場の物件減少、価格高騰が起こっており、協力事業者による物件確保が困難な状況）ことから、R04年度提案には組み込んでおりません（経費（補助）要望しません）。本取組については、協議会の自主的な取組として継続し、協力事業者において検討に資する物件が確保され次第、調査・検討を進めます。

●取組3：良質ストックの維持保全を支える金融・流通商品の構築

「維持保全費用信託」、「最低買取保証付き維持保全サービス」については、商品設計の条件整理は完了しましたが、「維持保全費用に対応した新規残価設定ローン」については、金融機関から、住宅所有者の中で維持保全の必要性がどれほど浸透しているのか、必要性を認識している潜在顧客の具体像（ターゲット、ボリューム）はどのあたりか等について、引き続き調査・検討が必要であるとの見解が示されたため「未完」としています。R04年度提案では、性能向上に係る取組については既存の取組（北海道R住宅の取組）を援用することとしており開発要素はありません。そのため、本提案で開発を目指す金融商品は、良質ストックの取得や性能向上リフォームに対応するローンではなく、良質ストックの維持保全に特化した「良質住宅維持保全ローン」としています。この金融商品開発の一環として、長期優良住宅所有者や良質住宅取得希望者を対象とした維持保全の意識・取組に関するアンケート調査を予定していますので、この調査結果を基にR03年度採択事業の「維持保全費用に対応した新規残価設定ローン」の検討を継続します。R04年度提案の「良質住宅維持保全ローン」との対比として検討するため、4/26付け提案書の事業計画や経費（補助）要望額に変更はありません。

「良質住宅の維持保全に取り組みやすい環境形成に資する仕組み開発」の概要

北海道R住宅流通推進協議会

修正対応-2（220509付け）

＜R03年度採択事業に係る仕組みの完成目処＞

R03年度採択事業の取組1については、物件確保の見通しが立たず、検証やリフォームの試行を確約する術がない状況です。しかし、ここで想定する検証・試行は、「どうやれば手間やコストを掛けずにできるのか」の検証・試行であって、「できるのかできないのか」を検証・試行するものではないため、仕組みの完成を直接的に支配する取組みではありません。一方、R03年度採択事業の取組3、特に「維持保全費用に対応した新規残価設定ローン」については、仕組みの根幹に関わる金融商品であり、商品開発の可否が仕組みの完成（成否）を左右します。従って、取組3の検討結果（R04提案「良質住宅維持保全ローン」との対比検討結果）により、R03年度採択事業に係る仕組みの完成について結論が得られると考えますので、完成目処は令和4年度内です。

＜R03年度採択事業に係る仕組みを用いた性能維持向上の見通し＞

R03年度採択事業に係る仕組みを用いた性能向上については、「既存良質ストックの現況性能を活かした性能向上リフォーム」と位置付けています。これは、既存良質ストック（例えば、既存長期優良住宅）を令和4年4月1日付け改正施行の「日本住宅性能表示基準」及び「評価方法基準」に基づく断熱性能等級5（新設）や一次エネルギー消費量等級6（新設）へ性能向上するリフォームを想定するもので、札幌（2地域）の場合、断熱等性能等級4（UA値0.46、例）外壁仕様：高性能グラスウール24K, 100mm）を等級5（UA値0.40、例）外壁仕様：高性能グラスウール24K, 100mm+同32K, 50mm）へ引き上げることを意味します。気密性能に問題が無ければ、外壁から防湿層までを全剥がしとすることで、既存高性能グラスウール24K, 100mmの状態を確認でき、状態が悪ければ、部分でも全部でも交換が可能です。仕組み全体が完成するか否かにかかわらず、この性能向上リフォームについては技術的課題は無く達成可能な工事内容です。

一方、維持保全については、所有者が安心して積極的に維持保全に取り組める環境を実現する必要があります。このテーマは、R04年度提案でも取り上げており、「良質住宅維持保全ローン」の他、「最低買取保証付き維持保全サービス」、「延長瑕疵保険」等の連携により環境を少しずつ整えることはできますが、所有者の意識が簡単に変化するとは考えにくいと感じています。こういった取組を粘り強く継続することで所有者の意識変化を待つ必要があると思われます。なお、R03年度事業報告書にも記載しましたとおり、維持保全のための借入金についても住宅借入金特別控除の対象とする、維持保全のために支払った費用について所得控除が受けられる等の政策的な配慮をご検討頂けると見通しが大変明るくなると考えます。