

【令和6年度】

**住宅ストック維持・向上促進事業
募集要領**

(地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業)

目次

I	事業の概要	P. 2
	1 趣旨・目的	
	2 事業内容	
	3 事業実施期間	
II	採択要件	
P. 4		
	1 事業主体の要件	
	2 事業提案の採択要件	
III	補助要件及び補助対象等	P. 6
	1 評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発等に要する経費	
	2 体制整備及び周知に要する経費	
IV	事業全体の流れ	P. 8
	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. 11
	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. 12
	1 公募期間等	
	2 応募書類の提出先及び問合せ先	
	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. 13

I 事業の概要

1. 趣旨・目的

国土交通省では、住宅ストックの質の向上や質の高い住宅の円滑な流通により、良質な住宅が資産として適正に評価され将来世代に承継される「住宅循環システム」の構築を目指しています。

本事業は、特に、住宅流通市場の中で大きな役割を果たす「金融」にスポットライトを当て、地域の金融機関等が、既存住宅の担保評価手法の改善や ESG 促進型・地方創生型の住宅ローン商品の開発・普及等に取り組みやすくなる方策・モデルを検討するプロジェクトに対して支援を行います。

本事業により、金融機関の実務を踏まえた効果的な方策・モデルを普及させ、地域の金融機関等が、「住宅循環システム」の担い手の一人として、地域特性を踏まえた住まいづくりに取り組むための環境を整備していきます。

2. 事業内容

本事業は、以下の3種類の事業に分けて募集を行います。提案に当たっては、いずれかの事業を選択の上、提案書の提出をする必要があります。

(1) 既存住宅等価値発見モデル事業

良質な住宅ストックの形成・循環に資するよう、既存住宅及びリフォームに対するデータに基づいた担保評価手法の構築と、構築された評価手法を利用した融資等商品の開発等に対する支援を行うものです。

<事業の例>

- 不動産取引事例による担保評価について、評価コスト・マンパワーを削減しつつ実施できる新たな担保評価手法と与信評価モデルを構築。
- リノベーション・リフォームに関する情報を用い、リフォーム内容を反映できる評価モデルと融資メニューを開発。
- 評価モデルを、既存住宅取引（買取再販含む）、リバースモーゲージ、リースバックの際に活用する方策・課題について検討。

(2) 地域課題解決型住宅金融モデル事業

住宅金融を通じて、地域の特性に応じた ESG 促進や地方創生が図られるよう、地域の金融機関等（※）による住宅ローン分野における下記のいずれかのテーマの取組に対する支援を行うものです。 ※地域の金融機関等と連携した事業者を含む。

- ① ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及促進
- ② 伝統建築物の保全・活用、住宅分野の木材利用の促進等
- ③ 空き家活用、移住者呼び込み
- ④ 高齢者や子育て世帯の住まい資金確保

<事業の例>

①ZEHの普及促進

- 金融機関と評価機関、工務店等の連携（マッチング促進）による、ZEHの担保評価モデルの構築。
- 地域の金融機関によるZEHの担保評価モデルのパフォーマンス分析、担保評価基準の策定、融資商品の開発。
- 金融機関による融資商品と連動させたZEHの周知・啓発活動を、地域の工務店等と連携して行うための体制の整備。

②伝統建築物の保全・活用、住宅分野の木材利用の促進等

- 地域にとって価値のある伝統建築物（町家等）について、地方公共団体やその関連団体、学識者、専門家等と連携し、新たな担保評価や融資基準の枠組みを検討。
- 木造建築物について、学識者、専門家等と連携し、税法上の法定耐用年数によらない新たな担保評価や融資基準の枠組み、木質化を融資において評価する枠組みを検討。
- 上記の枠組みについて、金融機関によるパフォーマンス分析、担保評価基準の策定、融資商品の開発。

③空き家活用、移住者呼び込み

- 空き家活用に資する、デジタル技術を活用した住宅ローン相談、審査、移住者マッチング等の手法の検討・モデルの構築。
- 移住検討者や空き家活用の検討者をターゲットとした住宅ローン・リフォームローンの相談・審査・融資実行のオンライン化のフィージビリティスタディ（金融機関での実証）、融資商品の開発。
- 空き家所在地、所有者、活用希望者、金融機関といった遠隔地に存する関係者等をつなぐ際の、地域の金融機関における法的・技術的な課題の整理と対応策の検討。

④高齢者や子育て世帯の住まい資金確保

- 金利上昇等の経済情勢の変化に伴う、子育て世帯等におけるローン返済負担増加を軽減するための、ノンリコース型残価設定ローン等の住宅ローン返済負担軽減に資する融資商品の開発。
- リバースモーゲージ型住宅ローン・リースバックの高齢者世帯等の住宅資金確保に資する金融商品の適切・安心な普及に向けた、自治体や居住支援法人、リフォーム会社、金融機関等が連携するワンストップ相談体制モデルの構築。

(3) リバースモーゲージ・リスク分析事業

高齢者や子育て世帯の住替え等の円滑化に資するよう、リバースモーゲージに関する金融上のリスク分析モデルの構築に対する支援を行うものです。

<事業の例>

- 消費者ニーズや住宅の資産価値等の市場分析を行い、リバースモーゲージに関する地域ごとのリスク分析を実施。
- 都市部・地方部等のエリア取り（市街化区域等）に応じた資産評価モデル、リスク分析モデルの検討。

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。

交付決定日 ～ 令和7年1月31日

※事業全体の流れは「IV 事業全体の流れ」をご参照ください。

Ⅱ 採択要件

1. 事業主体の要件

本事業では、提案する事業の実施主体として、原則として次の要件を満たすことが必要です。

【事業（１）・（２）】

- ① 住宅分野の地域課題に精通した金融機関との連携体制が整備されていること。

【事業（３）】

- ① GIS 等に関する作業実績及びデータ分析能力を有していること。

【事業（１）～（３）共通】

- ① 事務事業者及び調査・評価事業者の実施する取組に協力すること。（※）
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。

※事業主体にあつては、

- ・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）に協力すること
- ・国土交通省が別途選定する調査・評価事業者が実施する調査分析等（各事業主体が行う事業についてのヒアリング、アンケート等による調査、進捗管理等）に協力すること

なお、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. 事業提案の採択要件

本事業では、提案された事業について、原則として、外部有識者等からなる評価委員会において、事業内容の別に応じて、それぞれ以下に示す「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。

<評価のポイント>

- 先進性（※体制整備及び周知に係る事業は対象外）
- 実現可能性
- 訴求性
- 普及可能性

<評価のポイントの説明>

評価項目	評価内容	高評価の例
<p>先進性</p> <p>※体制整備及び周知に係る事業は対象外</p>	<p>先進的な発想や手法等で、新たな価値を生み出し、他の参考となるような取組であることや、応募者の既往の取組や事業に対し、新規性を有していることが必要です。当該取組が市場に与える影響度や、イノベーションをもたらすことが期待できるか等を評価します。</p>	<p>【事業（１）】 不動産取引価格を利用した、既存住宅に対する適切な担保評価等の先導的で新しい手法の構築。</p> <p>【事業（２）】 ZEH、伝統建築物、住宅分野の木材利用に対する新たな評価基準の策定や、空き家活用等に対する円滑な融資手法、高齢者や子育て世帯における適切な住まい資金確保に向けた新たな方策の構築など、先導的で新しい金融手法及び融資商品等の開発等。</p> <p>【事業（３）】 リバースモーゲージの普及に向けた金融上のリスク分析等の先導的で新しい手法の構築。</p>
<p>実現可能性</p>	<p>構築する評価モデル・分析モデルや開発する融資商品等、提案された事業における取組が、金融機関等において導入される可能性が高いこと等を評価します。</p>	<p>【事業（１）（２）（３）】 金融機関実務におけるパフォーマンス分析等を通して、導入時の課題及びその解決策を検討する計画であるか等。 特に、より多くの金融機関と連携する体制が構築されていることを評価します。</p>
<p>訴求性</p>	<p>構築する評価モデル・分析モデルや開発する融資商品等、提案された事業における取組が、金融機関や消費者及び工務店等に対して、高い訴求力を有すると見込まれること等を評価します。</p>	<p>【事業（１）（２）（３）】 複数ないし類似の金融機関における活用を想定した取組で、当該金融機関における導入に向けた訴求方法が十分に検討されていること等。</p>
<p>普及可能性</p>	<p>構築する評価モデル・分析モデルや開発する融資商品等、提案された事業における取組が、将来的に市場で普及すると見込まれること。具体的には、効果的な周知・普及する方法が検討されていること等を評価します。</p>	<p>【事業（１）（２）（３）】 補助期間中ないし終了後、開発したモデルやその検討過程等をホームページで公開するなど、広く周知・普及するための具体的な計画を有していること等。</p>

III 補助要件及び補助対象等

本事業の補助対象経費は、事業内容の別に応じ、それぞれ以下に掲げるものとなります。

	(1)既存住宅等 価値発見モデル事業	(2)地域課題解決型 住宅金融モデル事業	(3)リバースモーゲージ・リ スク分析事業
① 評価モデル・分析モデルの構築 や融資商品の開発等に要する経費	補助対象	補助対象 (※ ¹)	補助対象
② 体制整備及び 周知に要する経費	補助対象	補助対象 (※ ¹)	補助対象 (※ ²)

(※¹) (2)地域課題解決型住宅金融モデル事業については、①と②いずれかを選択の上、提案書をご提出ください。①と②の両方にご提案いただくことも可としますが、採択はどちらか一方とさせていただきます。

(※²) (3)リバースモーゲージ・リスク分析事業で②にご提案いただく場合は、「住宅分野の地域課題に精通した金融機関との連携体制が整備されていること」が条件となります。

<経費の概要>

1. 評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発等に要する経費

評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発等に要する経費について、補助は定額で、事業主体の1事業あたり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>

○評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発等にかかる経費(補助:定額)

【事業(1)】

- ①検討会の実施に要する経費
- ②ニーズ調査・実態調査に要する経費
- ③システム開発に要する経費
- ④担保評価手法等の開発時の効果検証等におけるデータ分析に要する経費
- ⑤担保評価手法等の開発時の効果検証等における試行的な業務に要する経費
- ⑥その他担保評価手法等の詳細検討・技術検討に要する経費 等

【事業(2)】

- ①ニーズ調査・実態調査に要する経費
- ②システム開発に要する経費
- ③融資商品・サービス等の開発時の効果検証等におけるデータ分析に要する経費
- ④融資商品・サービス等の開発時の効果検証等における試行的な業務に要する経費
- ⑤その他融資商品・サービス等の詳細検討・技術検討に要する経費 等

【事業(3)】

- ①ニーズ調査・実態調査に要する経費
- ②システム開発に要する経費
- ③分析モデル等の開発時の効果検証等におけるデータ分析に要する経費
- ④分析モデル等の開発時の効果検証等における試行的な業務に要する経費
- ⑤その他分析モデル等の詳細検討・技術検討に要する経費 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、事業主体や個々の構成員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。
- ・評価モデル・分析モデルの構築や融資商品の開発、フィージビリティスタディ等の過程で要する費用は補助対象となりますが、構築した評価モデル・分析モデルや開発した融資商品等を利用した個別の融資に係る手数料や利子補給に要する費用については、補助対象となりません。
- ・システム開発に要する経費について、本事業のために新たに開発・作成する場合を補助対象とします。ただし、既存のシステム等を改修・改変して開発・作成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、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. 体制整備及び周知に要する経費

事業主体による事業実施に向けた体制整備や取組の周知に要する経費について、補助は定額で、事業主体の1事業あたり1,000万円を限度として補助します。

<対象経費の例>

○体制整備及び周知にかかる経費（補助：定額）

【事業（1）】

- ①有識者や研究機関、金融機関との調整に要する経費
- ②検討会等における検討内容及び検討成果を周知するための、ホームページ作成に要する経費（ホームページの運営に係る費用は対象外）
- ③検討会等における検討内容及び検討成果を周知するための、チラシ・パンフレットの検討・作成・印刷に要する経費
- ④開発した担保評価手法等の、事業者等向け説明会やセミナーの開催に要する経費 等

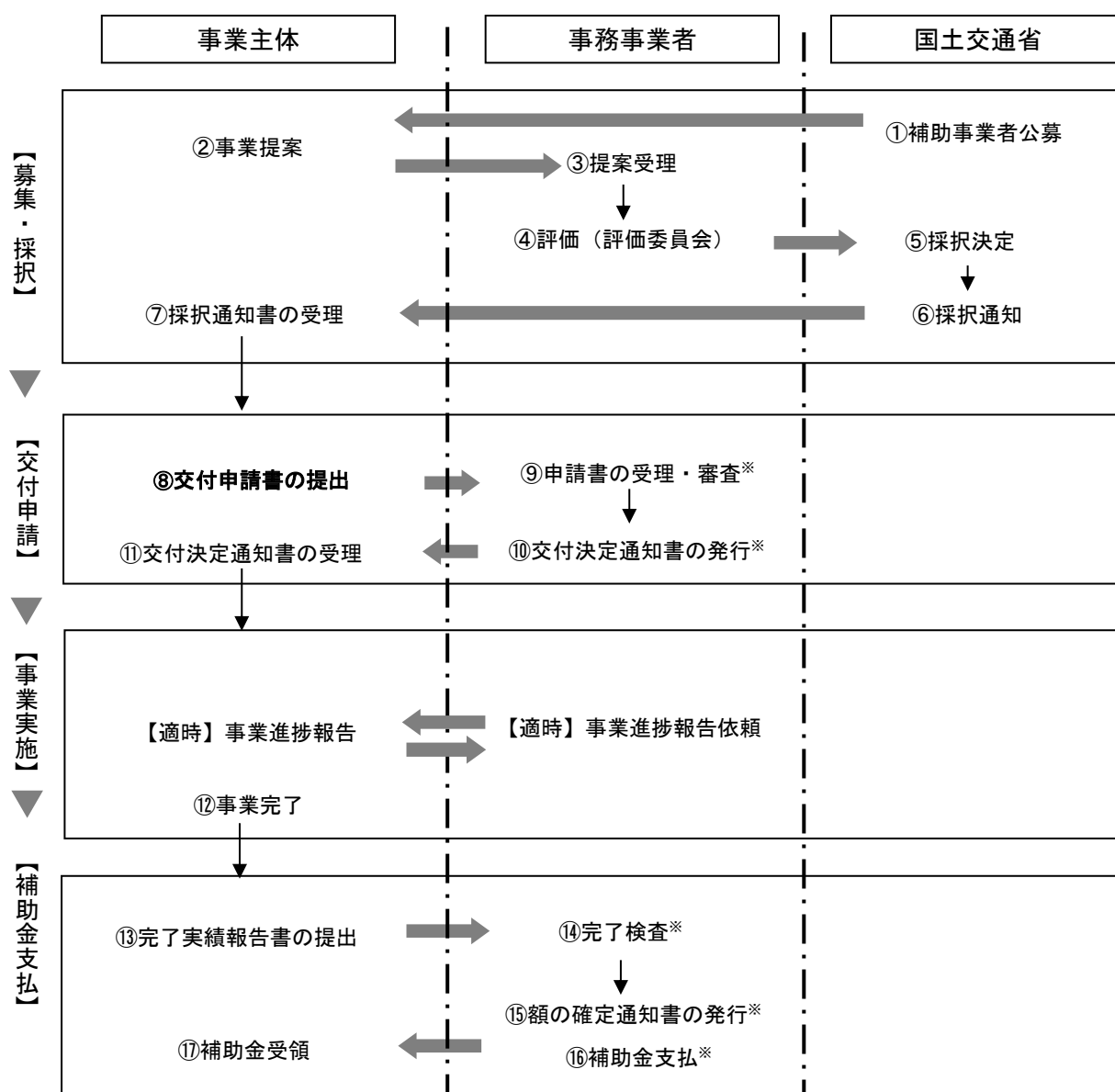
【事業（2）・（3）】

- ①連携する金融機関・工務店等の関係各者の調整に要する経費
- ②ホームページの作成に要する経費（ホームページの運営に係る費用は対象外）
- ③チラシ・パンフレットの検討・作成に要する経費
- ④チラシ・パンフレットの印刷に要する経費 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、事業主体等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。
- ・ホームページの作成に要する経費について、本事業のために新たに開発・作成する場合を補助対象とします。ただし、既存のシステム等を改修・改変して開発・作成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1,000万円の限度額が適用されます。

IV 事業全体の流れ



※ 補助金の交付等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。

2. 審査方法

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

- ・委員は地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル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。

3. 審査結果

評価委員会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、補助金の交付を受けることはできません。必ず、「4. 補助金交付」に従い、交付決定を受けてから事業開始をするようにしてください。

4. 補助金交付

審査の結果、採択された場合は、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及び事務事業者が別に定めた期間内に行っていただきます。また、複数の者で構成される協議会等が申請主体となる場合は、交付申請手続き等は代表提案者が行ってください。交付申請は提案書の内容に沿って作成、提出する必要があり、提案時から内容の変更が生じている場合、原則その部分については交付決定されません。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。

(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、住宅市場整備推進等事業費補助金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、外部有識者等からなる評価委員会において、応募内容を審査、評価します。その結果、要望額から一定額を減額した額で交付決定を行うことがあります。

また、予算制約上の観点から減額する可能性がある点もご注意ください。

(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、国土交通大臣及び事務事業者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及び事務事業者に報告し、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、予定していた内容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

補助事業完了時に、「完了実績報告書」を事務事業者に提出していただきます。事務事業者にて、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。

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。

(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、補助期間中の事業進捗報告等や実績報告とは別に、補助事業終了後3年間の間は、取組の状況等の報告をして頂く場合があります。また、必要に応じてデータ提供のご協力を求めることがあります。

(3) 普及・啓発、アンケート・ヒアリングへの協力

補助事業者には、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

補助事業者は事業主体のホームページ等を活用し、本補助事業の周知に努めることとします。周知に際しては、本補助事業で採択された取組であることを明記して下さい。また、事業主体のホームページに本事業のホームページリンクを掲載する等の協力を求める場合があります。

国土交通省や調査・評価事業者のホームページにて、事業主体の取組を掲載する等の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、事務事業者又は調査・評価事業者のホームページにて掲載します。

(2) 事業等の公表

事業の成果について広く紹介するため、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：令和6年3月15日（金）
- (2) 募集期限等：**令和6年4月12日（金）12時（必着）**
- (3) 採択結果の通知：**令和6年5月中旬（予定）**

2. 応募書類の提出先及び問合せ先

担当部局：国土交通省 住宅局 住宅経済・法制課 住宅金融室
地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業担当
電話番号：03-5253-8111(内線 39-727、39-729)
電子メール：hqt-jukin.kikaku@gxb.mlit.go.jp
受付時間：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）10時00分から18時00分まで

3. 提出方法

提案書類を添付の上、電子メールにて上記の提出先に提出してください。

4. 提出書類の注意事項

- (1) 応募をしようとする者は様式に従って、以下2点をメールに添付の上、提出してください。
 - ・提案様式（Excel形式、PowerPoint形式の形式ごとの通しファイル）
 - ・提案様式（上記各形式を全てPDF化した1つの通しファイル）
- (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) 定められた方法での提出でない場合等は、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、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

提案事業が採択されなかった者に対しては、不採択の通知を、審査結果通知書をもって通知します。

補助対象経費の分類について

別添 1

費目	科目	説明
人件費	給料	事業執行のため直接必要な構成員の給料
	社会保険料	構成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の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(構成員を除く)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
	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