

既存住宅流通、リフォームのための各種制度

目次

- ・ 既存住宅の表示制度と保証制度 P. 3
- ・ リフォームに係る支援制度(1) P. 4
- ・ リフォームに係る支援制度(2) P. 5
- ・ 既存住宅購入に係る支援制度 P. 6
- ・ 既存住宅の検査等の概要 P. 7
- ・ 民間のインスペクションの事例（木造戸建て住宅） P. 8
- ・ 諸外国の既存住宅、リフォームに関する制度(1) P. 9
- ・ 諸外国の既存住宅、リフォームに関する制度(2) P. 10
- ・ リフォーム市場における新たなビジネス(1) P. 11
- ・ リフォーム市場における新たなビジネス(2) P. 12

既存住宅の表示制度と保証制度

既存住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、第三者機関（登録住宅性能評価機関）が申請者の求めにより既存住宅の性能評価。

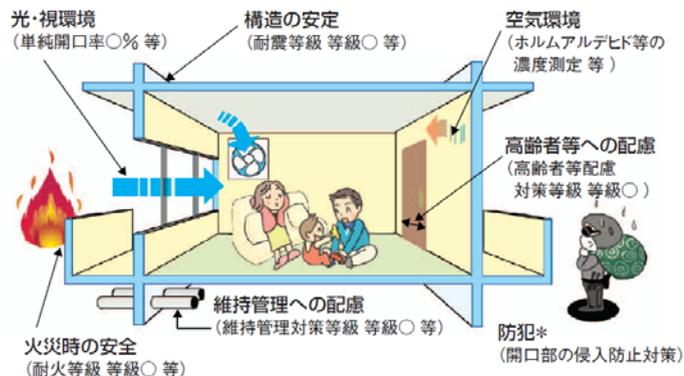
結果を評価書として交付（平成14年12月より運用開始）

○制度の概要

必須項目：劣化等の状況について、目視により評価

選択項目：申請者の求めに応じて、以下の7分野（24項目）の性能について評価

- ・構造の安定
- ・維持管理への配慮
- ・光・視環境
- ・防火
- ・火災時の安全
- ・空気環境
- ・高齢者等への配慮



○交付実績（H14.12月～H21.1月）

戸建住宅589戸、共同住宅1, 259戸

（平成19年度：戸建住宅90戸、共同住宅259戸）

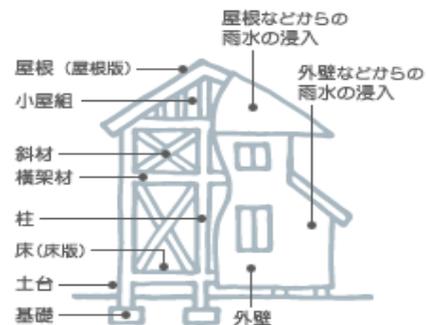
既存住宅保証制度（財）住宅保証機構

取得した既存住宅に雨漏りや住宅の傾きなどが起きた場合、修繕費用の大部分をカバーできる保証金を住宅保証機構が支払う制度。

○制度の概要

保証の対象となる部分：構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分であって、その機能を十分に果たすことができなかった場合

（保証対象となる部分のイメージ図）



保証期間：住宅が売り主から買い主に引き渡されてから5年間
ただし、雨水の浸入を防止する部分については、2年間

支払われる保証金：

- ・売り主が「一般」の場合
保証金＝（補修費用－10万円）×95%
- ・売り主が「宅地建物取引業者」の場合
保証金＝（補修費用－10万円）×80%

○実績（H13～H20年度） 514戸

（平成20年度：80戸）

リフォームに係る支援制度(1) (税制)

<投資型減税>

	耐震改修	バリアフリー改修	省エネ改修
対象	耐震改修に要する費用	バリアフリー改修に要する費用	省エネ改修に要する費用
控除期間	1年	1年	1年
所得税の控除率	10% (控除対象限度額200万円)	10% (控除対象限度額200万円)	10% (控除対象限度額200万円等)
適用要件	旧耐震基準により建築されたもの等	居住者: 50歳以上の者 等 工事: 廊下の拡幅、浴室改良等で費用が30万円超 等	全ての居室の窓全部の改修工事(当該部位の省エネ性能がH11基準以上)等で、費用が30万円超 等

<ローン型減税>

	耐震改修	バリアフリー改修	省エネ改修
対象	—	バリアフリー改修工事に係る住宅ローンの年末残高	省エネ改修工事に係る住宅ローンの年末残高
控除期間	—	5年	5年
控除率	—	特定のバリアフリー改修工事相当部分: 2% (限度額200万円) その他の部分: 1% (特定の部分と併せて限度額1000万円)	特定の省エネ改修工事相当部分: 2% (限度額200万円等) その他の部分: 1% (特定の部分と併せて限度額1000万円)
適用要件	—	居住者: 50歳以上の者 等 工事: 廊下の拡幅、浴室改良等で費用が30万円超 等	全ての居室の窓全部の改修工事(当該部位の省エネ性能がH11基準以上、かつ、住宅全体の省エネ性能が一段階相当上がること)等で、費用が30万円超 等

<住宅ローン減税>

対象	増改築のためのローンで返済期間が10年以上のもの		
	居住年	控除対象借入限度額	最大控除額
	H21	5,000万円	500万円
	H22	5,000万円	500万円
	H23	4,000万円	400万円
	H24	3,000万円	300万円
	H25	2,000万円	200万円
控除期間	10年		
控除率	1.0%		
適用要件	工事費100万円超、増改築後床面積50㎡以上、所得3,000万円以下 等		

※減収見込額

- ・住宅ローン減税: 1530億円 (新築、中古住宅、増改築、省エネ改修)
- ・投資型減税: 240億円 (長期優良住宅の新築等、省エネ改修(投資型)、バリアフリー改修(投資型)、耐震改修)

リフォームに係る支援制度(2) (補助、融資)

①補助

	住宅・建築物安全ストック形成事業(耐震改修、アスベスト対策)	高齢者居住安定化モデル事業	住宅・建築物省CO2推進事業(モデル事業等)	長期優良住宅等推進事業(モデル事業等)
補助対象	耐震診断、耐震改修に要する費用等	住宅の改修に要する費用等	住宅の改修に要する費用等(先導的な省CO2技術に係る部分に限る)	住宅の改修に要する費用等
国庫補助率	耐震診断 1/3 耐震改修 7.6%	2/3	1/2	2/3 (200万円/戸 又は 2億円/団地が上限)
補助要件	戸建住宅の耐震改修: 外壁から前面道路との境界線までの距離が一定以内 等 マンションの耐震改修: 延べ床面積1000㎡以上 等	先導的な高齢者向け住宅に関する技術・システム等が導入されるものとして、国土交通省が採択したもの	省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとして、国土交通省が採択したもの	住宅の長寿命化に資する先導的な材料・技術・システム等が導入されるものとして、国土交通省が採択したもの
予算規模(H21年度)	190億円(国費)	80億円(国費)	70億円(国費)(新築等含む)	170億円(国費)(新築等含む)

②融資

<住宅金融支援機構>

	耐震改修工事	バリアフリー工事
対象	耐震改修、及びこれと併せて行う設備取替工事等に要する費用	バリアフリー工事、及びこれと併せて行う設備取替工事等に要する費用
融資額	1,000万円(工事費の80%が上限)等	1,000万円
返済期間	20年 等	申込み本人が亡くなるまで
要件	都道府県等の認定を受けた耐震改修計画に従う耐震改修工事 又は 機構基準に適合する工事	高齢者向け返済特例制度の利用を前提に、床の段差解消、浴室等への手すりの設置等を実施
実績	平成19年度 33戸 17,230万円(戸当たり平均約520万円) 平成20年度 28戸 17,480万円(戸当たり平均約620万円)	平成19年度 33戸 13,610万円(戸当たり平均約410万円) 平成20年度 39戸 20,850万円(戸当たり平均約530万円)

<都市銀行 - リフォームローン(例)>

	増改築・改装工事
対象	増改築・改装資金
融資額	10万円以上 500万円以内
返済期間	6カ月以上10年以内
要件	勤続年数2年以上 等

既存住宅購入に係る支援制度

(税制)

<住宅ローン減税>

対象	住宅取得のためのローンで返済期間が10年以上のもの		
	居住年	控除対象借入限度額	最大控除額
	H21	5,000万円	500万円
	H22	5,000万円	500万円
	H23	4,000万円	400万円
	H24	3,000万円	300万円
H25	2,000万円	200万円	
控除期間	10年		
控除率	1.0%		
適用要件	床面積50㎡/戸以上、耐火建築物 築25年以内、耐火建築物以外 築20年以内、所得3,000万円以下 等		

(融資) (住宅金融支援機構)

<フラット35>

対象	購入価額が1億円以下の中古住宅 等
融資額	8,000万円(建設費等の90%以内)
返済期間	35年 等
要件	戸建: 床面積70㎡/戸以上、土台等に腐朽・蟻害なし 等 マンション: 床面積30㎡/戸以上、外壁等に鉄筋露出なし、長期修繕計画(期間20年以上)あり 等

既存住宅の検査等の概要

保険付保のための既着工住宅の特例現場検査 (RC及びSRCの共同住宅等)	既存住宅性能表示制度の現況検査 (木造戸建て住宅の場合)	耐震診断 (RCの共同住宅の場合)
<p>1. 検査の実施内容</p> <p>(1)書類審査 工事記録、工事写真、設計図書等の設計施工基準への適合を確認</p> <p>(2)現場検査 通常の現場検査で対応不可能な部分を2.により確認</p> <p>2. 特例検査</p> <p>(1)検査方法</p> <p>①鉄筋:鉄筋探査機(電磁誘導法又は電磁波レーダー法)</p> <p>②コンクリート:リバウンド(シュミット)ハンマー</p> <p>(2)合格基準</p> <p>①鉄筋の検査</p> <ul style="list-style-type: none">・測定間隔以内に鉄筋の必要本数・鉄筋のピッチ誤差は±30%以内 等 <p>②コンクリートの検査</p> <ul style="list-style-type: none">・(社)日本建築学会の「コンクリート強度の推定式」を使用 <p><標準的な費用> 約90万円(20戸の共同住宅の例)</p>	<p>1. 現況検査</p> <p>次の部位を目視・計測等により確認</p> <ul style="list-style-type: none">・基礎、壁、柱、梁等のひび割れ、破損等・屋根の防水層の破断等・開口部の隙間等・給排水設備の漏水、機械換気設備の作動不良等・腐朽等及び蟻害の有無 <p>2. 判定</p> <p>(1)部位等・事象別の判定 部位等ごとに認められる詳細な調査又は補修を要する程度の劣化事象等の有無による判定</p> <p>(2)総合判定 特定の劣化事象等の有無による現況の総合的な判定</p> <p><標準的な費用> 5～9万円程度(図面がある場合) 8～12万円程度(図面がない場合)</p>	<p>1. 予備調査 建築物の概要、関係図書の有無、建築物の履歴(増改築、被災の有無等)等を調査</p> <p>2. 1次調査</p> <p>(1) 外観調査 ひび割れ、鉄筋腐食状況を目視等により調査</p> <p>(2) 現況と設計図書との比較 等</p> <p>3. 2次調査</p> <p>(1) ひび割れ調査 クラックスケール等によりひび割れ幅、長さ等を計測</p> <p>(2) 不同沈下の調査 目視等により不同沈下を調査</p> <p>(3) 建物形状の調査 等</p> <p>4. 精密調査</p> <p>(1) コンクリート材料の調査</p> <p>① 建物からコンクリートコアを採取し圧縮試験を行う。補完としてシュミットハンマー試験を実施。</p> <p>② コンクリートの中酸化深さ試験を実施</p> <p>(2) 鉄筋材料の調査</p> <p>① 設計図書の確認、部分的はつり等により鉄筋強度を調査</p> <p>② 鉄筋の発錆の程度を目視観察</p> <p>(3) 材料強度の設定</p> <p><標準的な費用> 1㎡あたり500円～2000円 (20戸、2000㎡の場合、100～400万円程度)</p>

民間のインスペクションの事例（木造戸建て住宅）

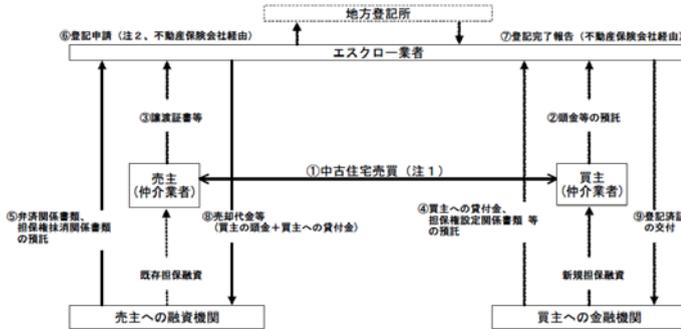
	検査会社A		検査会社B
	標準的な調査	詳細な調査	
評価する者	設計・建築に精通したインスペクター (原則1名) (原則2名)		調査員(一級建築士又は二級建築士)
評価の基本的考え方	目視が基本。		目視が基本。一部項目によっては機器による計測
評価手法の原則	点検口からデジカメを入れて撮影する程度までは検査する。	天井裏の点検口から人が入り、できるだけ深く検査する。	点検口から目視できる範囲で検査する。必要な部分はデジカメによる撮影。
総合評価の方法	次の7項目について、有無等を表示。「ある」場合には箇所も併記。 【項目】 ○建物の傾き(6/1000以上の傾斜または、高さが2m以上の水平距離で3/1000が続く傾斜、3m以上の水平距離で3/1000勾配の続く傾斜)の有無 ○建物が不同沈下している可能性の有無 ○継続していると思われる雨漏りの形跡の有無 ○著しい施工不良の有無 ○建物の著しい劣化や腐食や変形の有無 ○設備配管の著しい劣化、漏水の有無 ○早期に補修が必要な箇所の有無		具体的な調査方法を明示した上で、調査結果を次の5項目について、3段階で表示(具体的なアドバイスを含む)。 【項目】 ○外部(屋根・外壁・外構) ○屋根裏 ○基礎・床下 ○内部 ○設備 【指標】 ★★★: 修繕・改善等の必要性がある(経年劣化範囲のもの、軽微なものを除く) ★★: 専門調査をおすすめする ★: 経過観察をおすすめする
評価料金	57,500円 (150㎡以内)	126,000円 (150㎡以内)	86,100円(首都圏) (130㎡以内) ※130㎡を超える場合、20㎡毎に+4,200円
現場検査回数	1回(2時間半程度)	1回(2時間半程度)	1回(3時間半程度)
評価結果に対する責任範囲	※参考:インスペクション料金+73,500円(税込)で、インスペクション後に不具合が発生した場合に200万円相当の補修工事を自ら行うサービスが別途用意されている(基準に適合すると判定された戸建て住宅について)。		調査実施日から2ヶ月以内に明らかに調査員の責に帰すべき理由によって調査時点における建物状態と調査レポートの記載内容に相違が発見され、かつその相違により依頼者が修繕費用を支出する損害を被った場合、調査費用を上限として当該修繕箇所の修繕費用相当額を賠償する。
実績	H19年度 戸建住宅352戸、共同住宅40戸		—

< 出典 > 既存住宅流通における簡易な評価手法に関する検討委員会(第3回)「資料3-1: 現行の既存住宅評価における評価方法及び評価項目(木造戸建て住宅)」等より抜粋

諸外国の既存住宅、リフォームに関する制度(1)

エスクロー取引(米国)

- 米国の不動産取引、特に中古住宅取引では、確実な契約の履行確保を目的として、エスクロー取引が頻繁に利用されている。
- エスクロー取引とは、不動産仲介業者とは別に、エスクロー業者(州のライセンスが必要)が中立的な第三者の立場で、売主・買主双方の契約事務の代行、履行の管理・確認を行うもの。



注1) エスクロー・オープン(当事者が契約条件について、一定の合意に達した段階で、エスクロー業者に手続の開始を依頼。)

- ・今後行われる不動産権原調査、各種インスペクション、不動産鑑定評価、住宅ローン審査等の結果によっては、契約解除、売主に対する修繕工事実施請求、購入価格の値引交渉等ができる停止条件が留保された契約書を作成。
- ・Real Estate Transfer Disclosure Statement (不動産譲渡時既知情報開示書)の添付
買主保護を目的として作成され、売主が現在所有している物件に対して知っている限りの情報を明記し、売主のエージェント、買主のエージェントもコメントを付ける。

注2) 売主の既存担保権の抹消、買主への所有権移転、買主の新規担保権設定を一括申請

(出典)国土交通省会議資料を基に作成

NHBCの保証制度(英国)

- NHBC (National House Building Council: 全国住宅協議会) は、住宅金融組合 (Building Society)、地方公共団体協会、住宅建設業者団体、消費者団体によって構成された評議会によって運営されている独立の非営利団体。

- 保証内容は、「性能保証」に関しては、短期保証(初期保証期間の保証)、長期保証(構造保証期間の保証)、建築規制保証(建築規制保証期間の保証)。これに加えて、完成保証(第二の危険の救済)がある。

[短期保証]

通常の損耗、収縮、結露や使用者の過失による損傷を除き、欠陥を住宅建設販売業者(Builder)が無償で修補するもの。保証期間は、2年。住宅建設販売業者が保証しなかった場合は、NHBCが行う。

[長期保証]

構造上の欠陥、地盤沈下による損傷を保証(補修、再建、代替住宅の提供等)するもの。単なる雨漏は、保証の対象ではない。保証期間は、10年。保証者はNHBC。

[建築規制保証(建築規制違反の是正)]

建築規則(建築基準法相当の公法)に不適合の部分が有った場合、これを是正するもの。保証期間は10年。保証者(是正者)はNHBC。

[完成保証]

住宅が何らかの理由(主として業者倒産)で住宅が完成しなかった場合、NHBCが、前渡金若しくは未回収金の支払又は工事を行う。

- 上記の保証は、新築及び改築について対象。保証期間内の中古取引の場合も保証は継続。

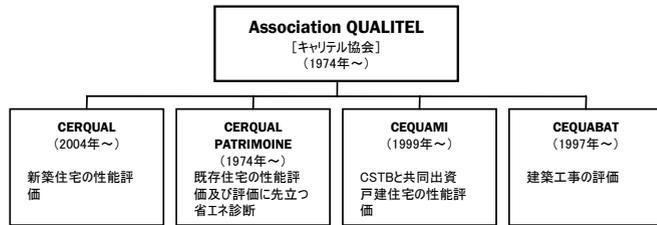
(出典)世界の住宅性能保証制度(松本光平氏)等を基に作成

諸外国の既存住宅、リフォームに関する制度(2)

キャリテル制度(仏国)

○キャリテル協会は、1974年に設立された公益法人で、設立以来、キャリテルメソッドと呼ぶ方法による住宅の性能表示制度を実施、運営。

【キャリテル協会のグループと各種認証】



○既存住宅を対象とした性能表示制度の概要は次のとおり。

- ・2006年から導入。
- ・戸建・共同とも対象。
- ・9つの項目(①維持管理、②、③は欠番)、④防火、⑤衛生、⑥アクセシビリティ、⑦外装、⑧共用部分の設備、快適性、⑨電気、配管設備、⑩エネルギー性能、⑪音環境)を評価の対象とする。
- ・上記の9つの項目のうち、3項目(①は必須)の要件に合致することが、認証の要件。
- ・評価は、現況診断(Bilan)を必ず実施。
- ・ほとんど目視による検査で破壊検査は実施しない。
- ・リモデルする住宅が申請の大半。



(出典)キャリテル協会へのヒアリング等による

インスペクション制度(米国)

○住宅取引の際、買い手を中心に、建設業者もしくはその他の専門家、住宅検査員(Home Inspector)による住宅検査(ホーム・インスペクション)を依頼。

○全米では、買主の50～60%(大都市ではほぼ100%)がホームインスペクションを利用。

○全米でみた場合、住宅検査員による検査報告書は強制義務ではないが、住宅の仕様や劣化、瑕疵の問題など、技術的な状況が判断できない消費者が、住宅の状態を詳しく知った上で取引に応じる重要な手段の一つとして位置づけられるようになっている。

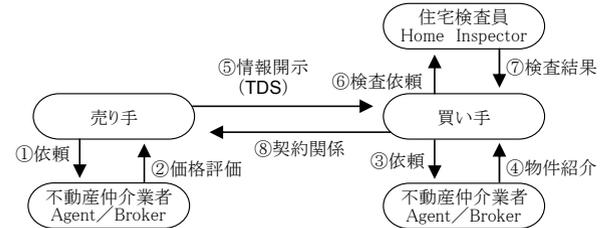
○住宅検査の検査項目は、暖房・電気設備、屋根、防音・断熱などの断熱材、壁、床、基礎、目視可能な建物の構造など。原則として目視検査。現場の検査時間は、概ね2～3時間。

○検査費用は、標準検査で250～500ドル位(各検査員が独自に定める)。

○住宅検査員に対しては、全米21州において州法によって住宅検査員の免許・登録届、資格要件などを定めている。

○検査員は、各々責任賠償保険に加入。

【アメリカにおける既存住宅流通システムの中の住宅検査】



(出典)既存住宅の検査及び性能表示等に関する検討調査報告書(資料編)(H14.3(財)ベターリビング他)

リフォーム市場における新たなビジネス(2)

リフォームプラン付き中古住宅販売

○既存住宅に、購入者の好みに合わせた複数のリフォームプランを付した中古住宅の分譲

<事例：A社>

- 中古マンションや社宅など既存建築物一棟を建物・設備の診断を行ったうえで、大規模修繕、共用部のデザインリニューアル等を行い、建物のバリューアップを図り、新規に分譲。
- 棟内にモデルルームを作るため、リノベーションする前と後の部屋の状態を実際に見て検討することが可能。
- 住戸プランは、基本となるベースプランのほか、購入者が自由に変更できるように、内装材や設備機器が選択可能なプランや間取りも含めて自由に設計が出来るプランを用意。
- 実績：9棟287戸。

暮らしを住まいに合わせるのではなく、
住まいを暮らしに合わせる
「自由設計」が可能です。

安心・快適な「オール電化」プラン

設備機器、間取り、仕上材はそのまま、電気温水器、おヒーターを設置したオール電化仕様ベースプランです。



A1 type 3LDK 住居専有面積 68.09㎡ バルコニー面積 7.08㎡

**ベース・プランをグレードアップ
Plus Renovation**

- 既存の間取りをベースに内装材、設備機器をリニューアル。
- かけ合わせ自由、豊富なカラー・セレクトプランから好みの内装材を選択できます。
- グレードアップオプションから選択いただけます。

暮らしの自由度を高めるフレックスプラン

一見すると3LDKプラン、でも、支那が来たら、和室の壁を撤去してワイドリビングのある2LDKに、TPOに応じて柔軟に変更できるプランです。



拡大する

こだわりを可能に、夢を気軽に実現
Free Renovation Course A

【設計打ち合わせ回数3〜4回】

- プロのインテリアスタイリストによる、プランの打ち合わせを行います。
- 内装仕様の手打ち合わせ(ガラス・リノベーション仕様含む、指定商品からの選択)
- 水回り等の変更

**カラー
リノベーション**

ご夫婦のライフスタイルに合わせたプラン
個々の時間と夫婦の時間、また夫婦を語ってくれる人との時間も充実できる。そんな想いをコンセプトルームで表現しました。



拡大する

フルオーダーの住まいを実現
Free Renovation Course B

【設計打ち合わせ回数5〜6回】

- デザインコンサルティングのもと、カスタムメイドの自由設計を行います。
- 内装材等の指定をきかず、自由に間取りも決めます。

**カラー
リノベーション**

その時々のお家族形態に対応可能なフレキシブルプラン
子供たちが楽しそうにお風呂に入る姿を見たい、住み心地をもっと「自由」に創りたい、そんな方に向けて作ったコンセプトルームです。



拡大する

※掲載の図取回は、計画段階のもので実際とは異なる場合がございます。

注) 事例の文、図等は、C社のカタログ、チラシからの引用等により作成した。