

リフォームと組み合わせた 中古住宅流通への取り組み

積水ハウス「エバーループ」事業

ポイント

- 同社が建設した戸建住宅を買い取り、リフォームを行った上で再販売。
- 2007年11月スタート。これまで、約110棟を販売。
- 土地の価格は一般的な仲介査定と同様に査定。建物の価格は、同社で新築した場合の70%程度の額を再分譲予定価格とし、リフォーム費用等を差し引いた額を買取査定価格として提示。
- 7月より、会員にのみ物件情報を公開し、リフォームのオプションプランを選択可能なエバーループクラブをスタート。

before



土地

← 建物買取査定価格 →

リフォーム費用・税金等

← ②再分譲予定価格=①の70%程度 →

← ①新築住宅の販売価格 →

after



ヤマダ電機グループの買取再販事業

ポイント

- 中古住宅を買取、オール電化、太陽光発電設置等のリフォームを行って再販売。
- 低炭素社会に向けた住まいと住まい方づくりと家庭エネルギー情報の省エネ見える化に取り組む。
- 事業を行うのは同グループの(株)ワイ・ジャスト（2007年9月設立）。
- 営業エリア 宮城県、群馬県、栃木県、埼玉県、山梨県、岐阜県、（7月より長野県追加予定）
- 平成23年3月末時点で30棟を販売。

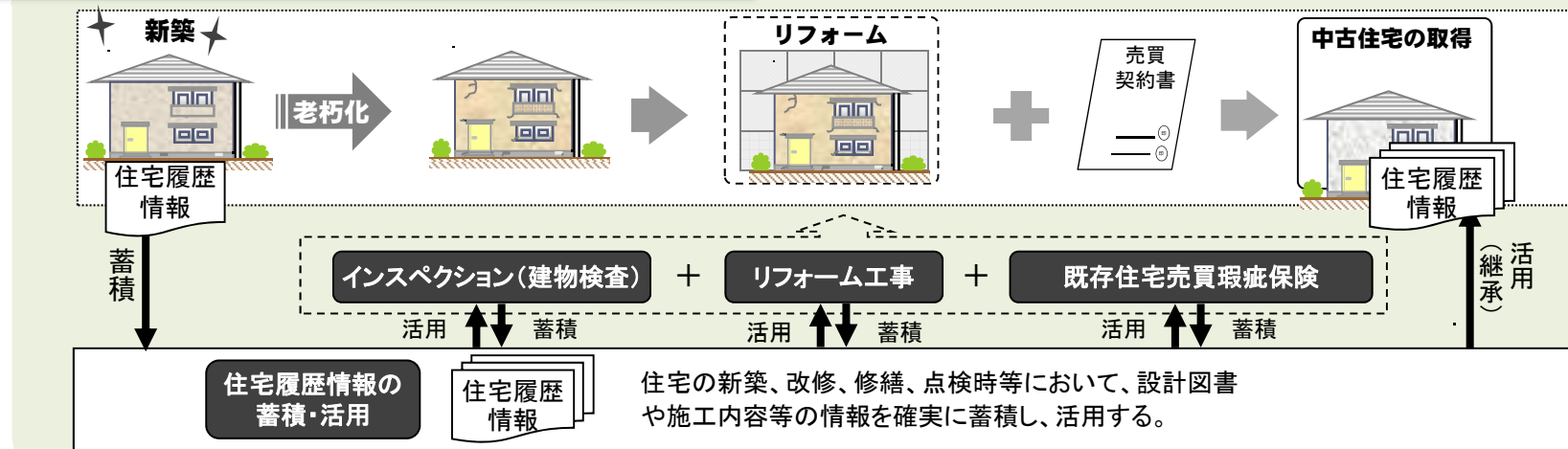


既存住宅流通・リフォーム推進事業①

ポイント

「既存住宅流通・リフォーム推進事業」は、住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅の売買や分譲共同住宅の大規模修繕工事に際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入、履歴情報の登録・蓄積等を行う事業について、その工事費用等の一部を助成するものです。

事業のイメージ（既存住宅の売買の場合）



補助対象となる事業（主な要件）

既存住宅流通タイプ	大規模修繕タイプ
1) 既存住宅の売買とリフォームを行うこと。 2) 既存住宅売買瑕疵保険等に参加すること。 3) 住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと。	1) 分譲共同住宅の長寿命化工事※を行うこと。 2) 大規模修繕工事瑕疵保険に参加すること。 3) 住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと。 ※詳細は次ページ参照

既存住宅流通・リフォーム推進事業②

補助額

補助対象費用	既存住宅流通タイプ	大規模修繕タイプ
リフォーム工事費用	構造・防水工事を含む場合：1／3 含まない場合：1／4	長寿命化工事※に要する費用 の1／3
保険加入に係る現場検査料・事務手数料	全額	全額
住宅履歴情報の登録・蓄積費用	全額	全額

※「長寿命化工事」とは、別途定める技術基準に従い、次に掲げる【必須工事】をすべて行うとともに、【選択工事】のうち少なくとも1つ以上の工事を行うものをいいます。

【必須工事】①中性化・塩害対策工事 ②屋上防水工事（断熱工事を含む。） ③外壁改修工事（剥落防止）

【選択工事】①水槽、給水管及び給水設備の耐久化工事 ②手すり及び鉄骨階段の耐久化工事 ③バリアフリー対策工事 ④省エネルギー対策工事 ⑤電気自動車用充電設備設置工事 等

補助限度額

既存住宅流通タイプ	大規模修繕タイプ
・1戸当たり100万円 ・共同住宅の場合、1棟当たり2000万円 ・1事業者当たり5000万円	・総戸数×25万円 ・1管理組合当たり2000万円

提案応募その他の手続き

- ・事業に関する応募期限は平成23年7月29日（金）までです。
- ・応募資格者は、既存住宅流通タイプは宅建業者・リフォーム工事業者等の事業者、大規模修繕タイプは分譲共同住宅の管理組合です。
- ・詳細については、国土交通省又は住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページをご覧ください。
- ・提出・問い合わせ先：住宅瑕疵担保責任保険協会 電話番号：03-3580-0180
(AM9:30～PM5:00（土日祝日を除く）)

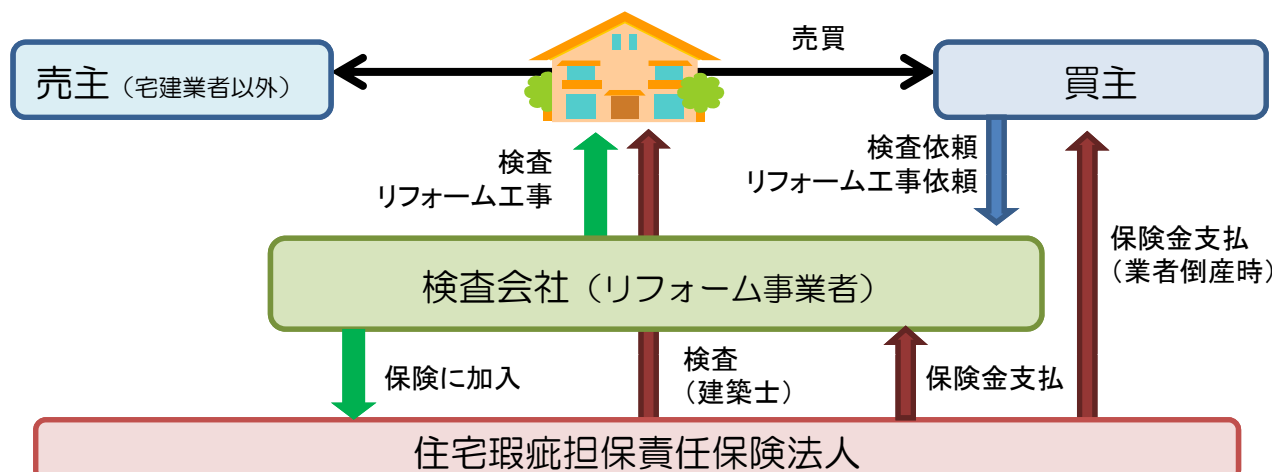
引渡後リフォーム型既存住宅売買保険（個人間売買タイプ）

ポイント

- 一つの保険契約で、既存住宅売買の検査に対する保証責任とリフォーム工事に対する瑕疵担保責任の両方を担保するため、2つの保険に加入するよりも保険料が低額化
- 検査・リフォーム工事ともに登録事業者が実施することが要件のため、検査品質・工事品質が確保される。
- 引渡し前検査において基準不適合であった場合にも、リフォーム工事によって不備是正がなされれば保険加入が可能なため、効率的なリフォーム工事の実施が可能

保険のスキームについて

- (1) 被保険者 ①検査とリフォーム工事を同一の者が行う場合：検査会社
②検査とリフォーム工事を別々の者が行う場合：検査会社及びリフォーム業者
- (2) 保険金支払対象：売買の対象となる既存住宅の以下の部分の欠陥・不具合
①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路部分
④給排水・電気・ガス設備 ⑤リフォーム工事を実施した部分
- (3) 事業者登録：検査会社及びリフォーム事業者は、保険法人への事業者登録が必要



＜検査とリフォーム工事を同一の者が行う場合のイメージ＞

【保険料】

＜モデルケース＞

- ・戸建（木造・延べ床120㎡）
 - ・引き渡し後に、300万円程度のリフォーム工事（防水部分を含む）を実施
 - 売買瑕疵保険に加入後に、リフォーム瑕疵保険に加入
- 【合計】約128千円

本保険を活用する場合は、
【合計】 約98千円

比較表(引き渡し後リフォームの場合における各種保険の取扱)

既存住宅売買瑕疵保険(個人間)

保険金支払い対象	①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 (※ 保険法人によっては、排水管路、電気設備等も対象)
保険期間	5年
現場検査の時期	住宅引渡し前に1回 (補修工事を伴う場合は補修工事の時期に合わせて実施)
料金(※1)	73,310円
備考	引き渡し後にリフォーム工事を実施する場合、当該リフォーム工事は保険の支払い対象外(引渡時の隠れた瑕疵でないため)

※1 木造・120㎡の戸建住宅の場合

リフォーム工事瑕疵保険

保険金支払い対象	リフォーム工事を実施した部分
保険期間	①構造・防水 5年 ②その他 1年
現場検査の時期	2回 ①構造・防水部分のリフォーム工事時(構造・防水工事を含む場合のみ) ②全てのリフォーム工事完了時
料金(※2)	54,210円

※2 300万円程度のリフォーム工事(防水部分を含む)の場合

売買契約

売買保険
検査

パッケージ
型保険
検査1回目

引き渡し

リフォーム 工事着工

リフォーム
瑕疵保険
検査1回目
(構造・防水)

リフォーム 工事完了

リフォーム
瑕疵保険
検査2回目

パッケージ型保険

保険金支払い対象	①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路部分 ④給排水・電気・ガス設備 ⑤リフォーム工事を実施した部分
保険期間	5年 (ただし、リフォーム工事を実施した部分のうち、構造・防水以外の部分については1年)
現場検査の時期	①住宅引渡し前(リフォーム工事が着工前) ②リフォーム工事完了後(構造部分の新設・撤去を伴う場合は工事中)
料金(※3)	95,060円

※3 木造・120㎡の戸建住宅を購入し、300万円程度のリフォーム工事(防水部分を含む)を実施した場合

パッケージ型保険
検査2回目
(構造部分の新設・撤去を伴う場合は、工事中に検査、それ以外の場合は工事完了後)

保険申込前現場検査（事前インスペクション）について

ポイント

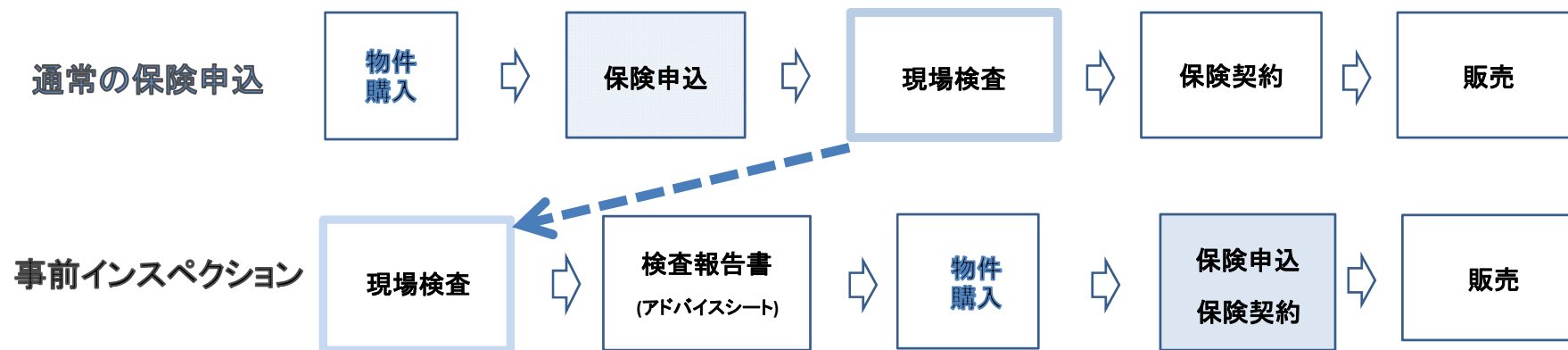
- 通常は保険申込後に実施する現場検査を保険申込の前に実施
- これにより、売買の対象となる既存住宅の状況や必要な補修方法等を既存住宅の取引前に把握することが可能

事前インスペクションの仕組み

【料金】戸建（延べ床120㎡）3.85万円

- ・ 事前現場検査に適合した場合、保険申込時に必要となる現場検査に代えることが可能
- ・ 仮に不適合と判定された場合でも、必要な補修方法等のアドバイスを受けることが可能

【保険契約締結のフロー（宅建業者が仕入れ物件を売買する場合）】



【H23.5末時点の実績（商品供用開始：H22.10.25）】

利用件数 12件（うち売買に至った件数8件） 戸建て 11件、共同住宅 1件
利用目的 ①宅建業者が検査・保証付きで販売 7件、②個人間売買において購入予定者の依頼 2件他

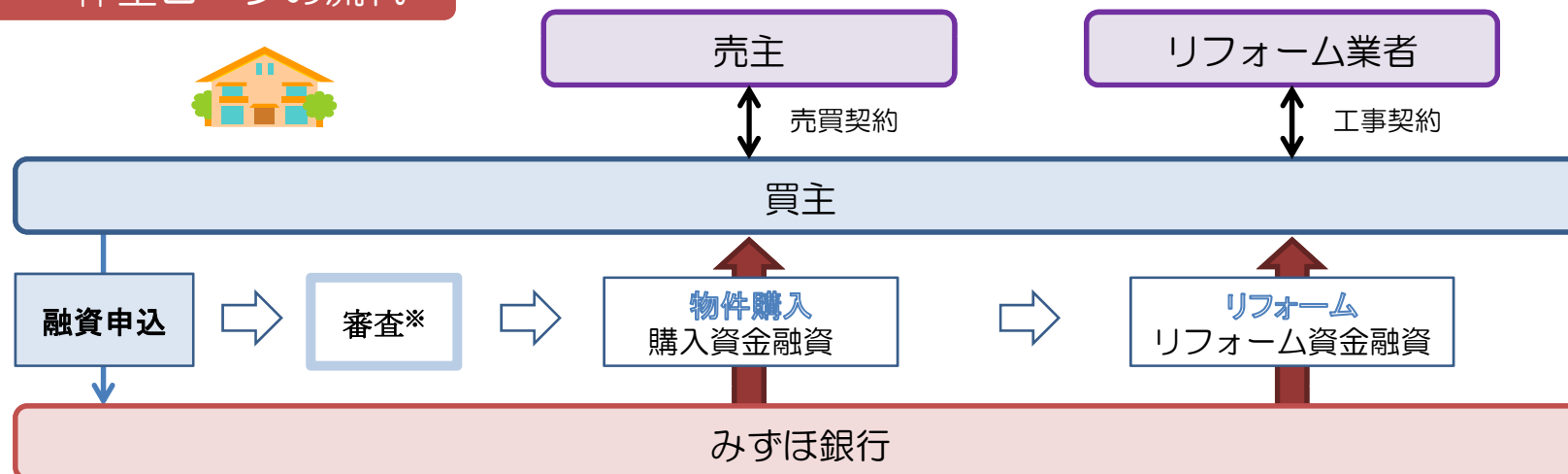
みずほ銀行の中古住宅売買とリフォームを一体とした住宅ローン

ポイント

- 中古住宅売買後リフォームを実施する場合、中古住宅購入費とリフォーム工事費について、一つの住宅ローンとして融資
- 従来、金利プランの利用（金利引下げ）ができない諸費用として扱っていたリフォーム費用を、住宅の購入費用として評価することで、全額金利プランの利用が可能

※事業者がリフォームを行ってから販売（リノベーション）する場合の工事費用に相当するものとして、売買後のリフォーム工事費を住宅の購入費用に組み入れ。

一体型ローンの流れ



※ 見積書でリフォーム工事費を確認。

りそな銀行のリフォーム瑕疵保険を活用したリフォームローン

ポイント

- リフォーム瑕疵保険への加入を要件とする「りそなあんしんリフォームローン」を商品化（リフォーム瑕疵保険加入が要件でない「りそなリフォームローン」に比べて、金利は▲0.5%で設定）
- 「高齢者一括返済型リフォームローン」では、リフォーム瑕疵保険に加入している場合、割引金利を適用（店頭表示金利から▲1.0%）

りそなあんしんリフォームローンの概要

- 資金使途：自己所有住宅のリフォーム資金
- 融資金額：10万円以上500万円以下
- 返済方法・期間：元利均等返済／1年以上10年以内
- 担保・保証人：不要

高齢者一括返済型リフォームローンの概要

- 利用対象者：借入申込時の年齢が満60歳以上80歳以下で自己所有住宅に居住
- 資金使途：自己所有住宅のリフォーム資金
- 融資金額：100万円以上1,500万円以下
ただし、リフォーム工事費と担保評価額の50%のいずれか低い金額
- 返済方法・期間：死亡時に一括返済
- 担保：必要

※ 「高齢者一括返済型リフォームローン」は、独立行政法人 住宅金融支援機構の住宅融資保険を活用した商品。

ジャックスのリフォームローン

ポイント

- ▶ 住宅リフォーム事業者の情報提供（利用者の満足度評価を含む）サイトを運営する株式会社ホームクリップと、同サイトで紹介されるリフォーム事業者との提携条件（料率）を包括的に取り決め。
- ▶ リフォーム瑕疵保険に加入する場合、優遇料率▲0.3%を適用。

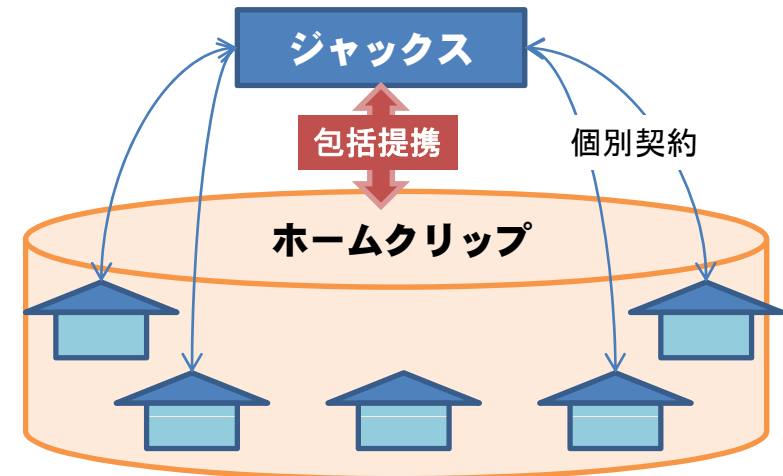
リフォームローンの概要

- ▶ 資金使途：自己所有住宅のリフォーム資金
- ▶ 利用限度：20万円以上1,000万円以下
- ▶ 支払方法：元利均等分割返済
- ▶ 支払期間：最長180回（15年）
- ▶ 担保：不要

(株)ホームクリップの概要

- ▶ 事業内容：インターネットを活用したリフォームの仲介
- ▶ 登録業者数：約1,000社
- ▶ 月間アクセス数：20万件超

ジャックス発表資料より



ホームクリップ登録事業者については、加盟店に適用する料率を一律同じものとする。