

## 第2回 住宅瑕疵担保履行制度のある方に関する検討委員会 説明資料

---

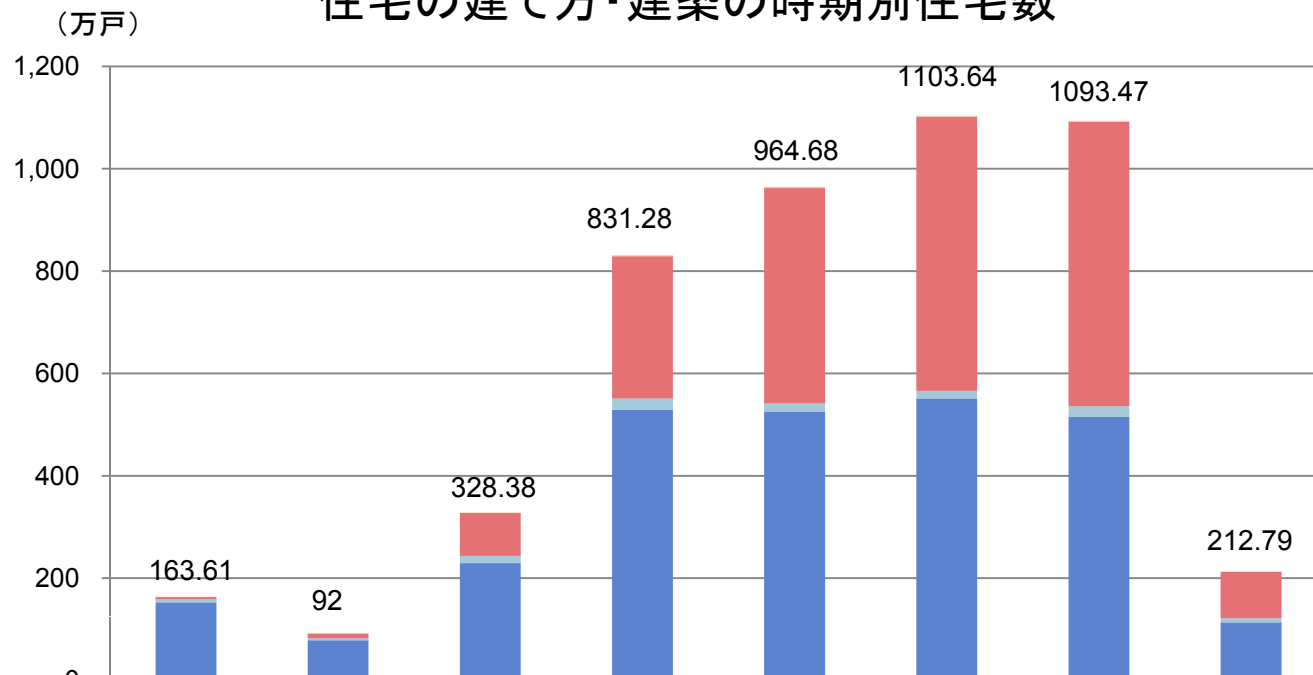
<b>1. 中古住宅・リフォームの市場の動向とニーズ</b>	2
(1) 中古住宅・リフォームを取りまく状況	3
① 住宅ストックの現状	3
② 住宅の一次取得者層の状況	8
③ 高齢化と住宅ストック	12
(2) 中古住宅・リフォームの市場動向	19
(3) 中古住宅・リフォームへのニーズ	22
<b>2. 「中古住宅の流通促進・リフォーム市場活性化」の政策上の位置づけ</b>	25
<b>3. 中古住宅・リフォームを対象とした政策ツール</b>	28
(1) 中古住宅・リフォームの検査と性能評価	31
① インспекションと検査技術	31
② 既存住宅の性能評価基準の整備	35
(2) 補助制度と税制	39
(3) 既存住宅の価値評価と融資	45
(4) 住宅情報の蓄積と活用	49
(5) リフォーム事業者の情報の整備と消費者保護	51
<b>4. 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険</b>	55
(1) 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険商品	56
(2) 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険の実績	65
(3) 今後の展開の予測	71

# 1. 中古住宅・リフォームの市場の動向とニーズ

## (1) 中古住宅・リフォームを取りまく状況

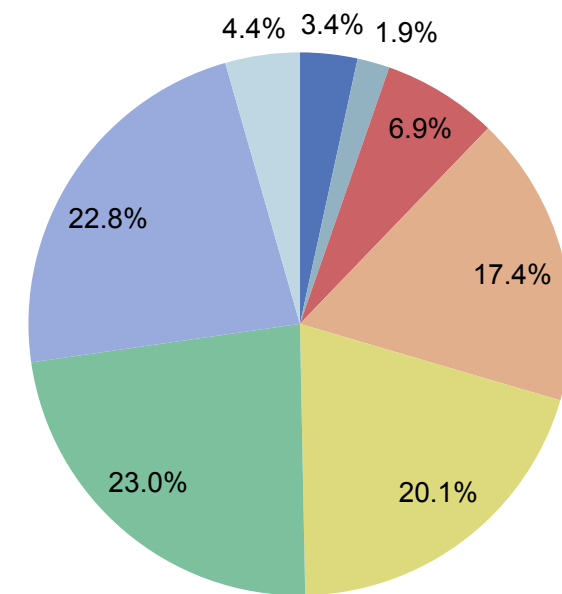
### ① 住宅ストックの現状

## 住宅の建て方・建築の時期別住宅数



	昭和25年以前	昭和26年～35年	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成3年～12年	平成13年～22年	平成23年～25年9月
■ その他	0.60	0.35	0.99	2.32	2.54	1.89	1.30	0.18
■ 共同住宅	4.66	9.10	83.98	277.89	420.88	535.85	556.21	90.76
■ 長屋建	5.71	3.85	14.15	22.28	15.74	14.77	20.96	8.15
■ 一戸建	152.64	78.71	229.27	528.79	525.51	551.14	515.00	113.70

## 建築の時期別割合※

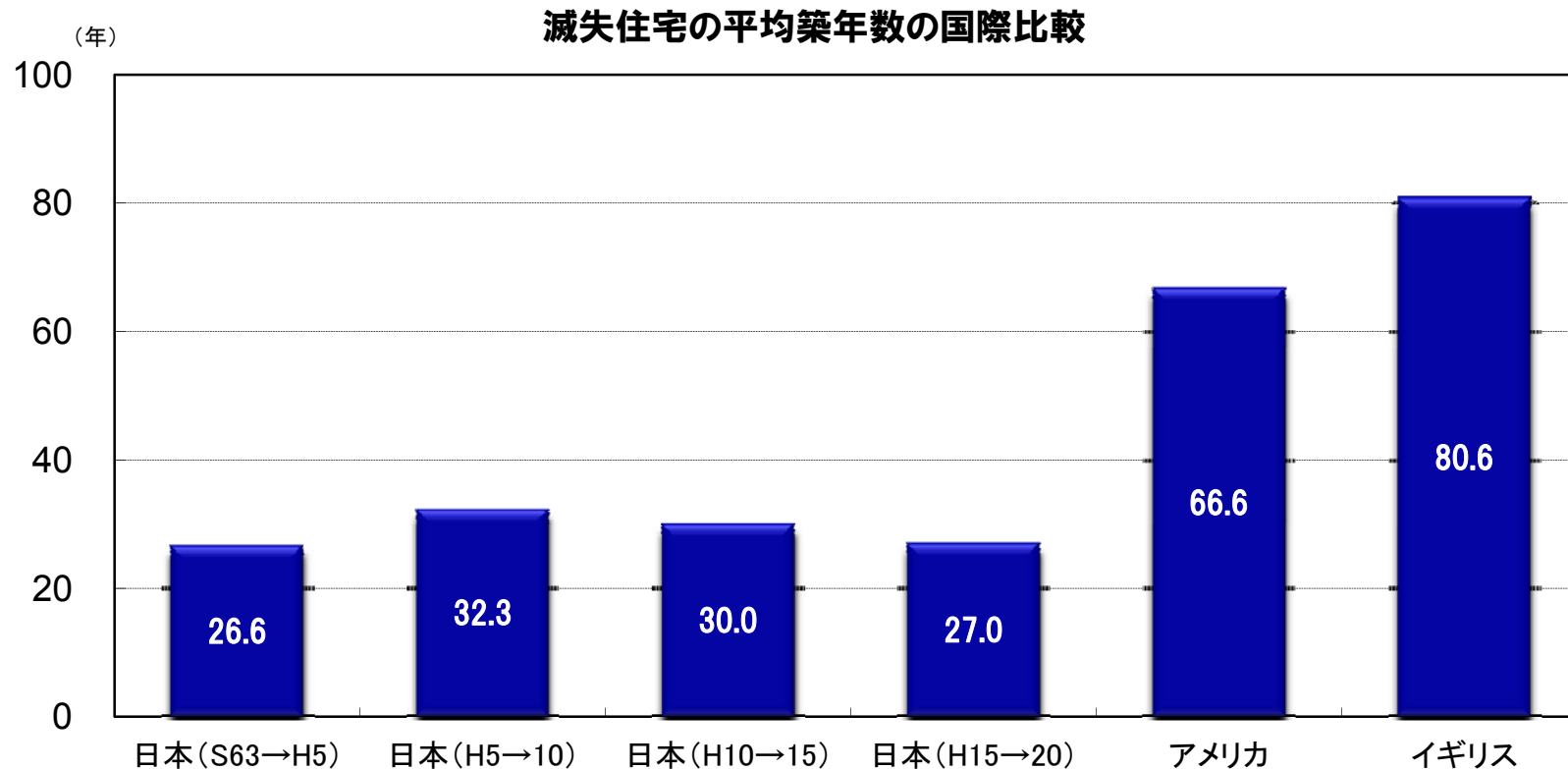


- 昭和25年以前
- 昭和26年～35年
- 昭和36年～45年
- 昭和46年～55年
- 昭和56年～平成2年
- 平成3年～12年
- 平成13年～22年
- 平成23年～25年9月

※住宅の建築の時期「不詳」を含まない。

(資料)平成25年住宅・土地統計調査(速報集計)(総務省)より国土交通省作成

○諸外国と比較すると、日本の住宅が滅失する時の平均築年数は半分以下である。

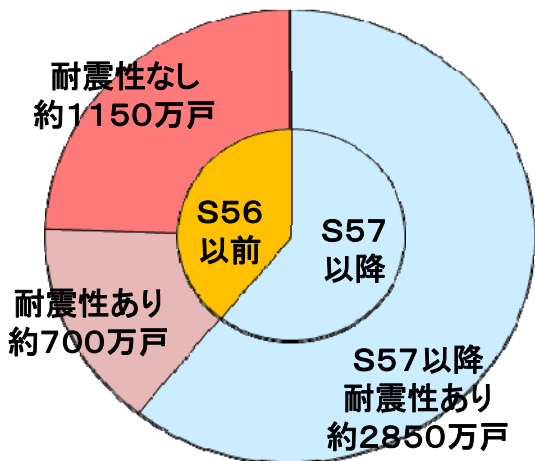


(資料)  
日本:総務省「昭和63年、平成5年、平成10年、平成15年、平成20年住宅・土地統計調査」(データ:2003年、2008年)  
アメリカ:U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」  
(データ:2003年、2009年) <http://www.census.gov/>  
イギリス(イングランド):Communities and Local Government  
「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」(データ:2001年、2007年)  
<http://www.communities.gov.uk/>

より国土交通省推計

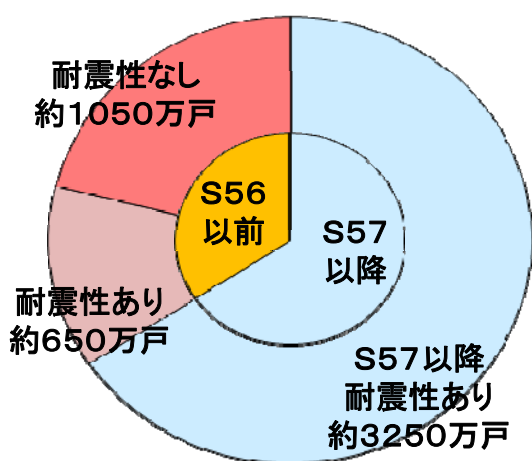
○平成23年3月15日に閣議決定された住生活基本計画では、住宅の耐震化率を平成32年までに95%とする目標を設定。

平成15年



総戸数	約4700万戸
耐震性あり	約3550万戸
耐震性なし	約1150万戸
※平成15年の推計値	
<b>耐震化率</b>	<b>約75%</b>

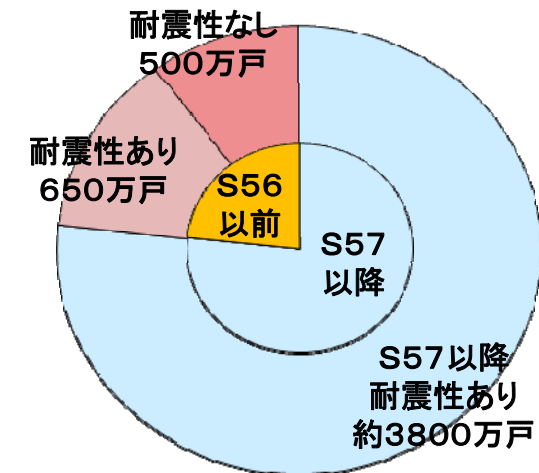
平成20年



総戸数	約4950万戸
耐震性あり	約3900万戸
耐震性なし	約1050万戸
※平成20年の推計値	
<b>耐震化率</b>	<b>約79%</b>

平成15年 → 平成20年  
 建替 約90万戸  
 改修 約30万戸

平成27年（目標）



総戸数	約4950万戸
耐震性あり	約4450万戸
耐震性なし	約500万戸
※平成27年の推計値	
<b>目標: 耐震化率</b>	<b>9割</b>

\* 平成27年の戸数は平成17年に設定したもの

○高齢者が居住する住宅において高度なバリアフリー化がなされた住宅の割合は平成20年で9.5%。  
 ○現行の省エネ基準を満たす住宅はストック全体の約5%(推計)。

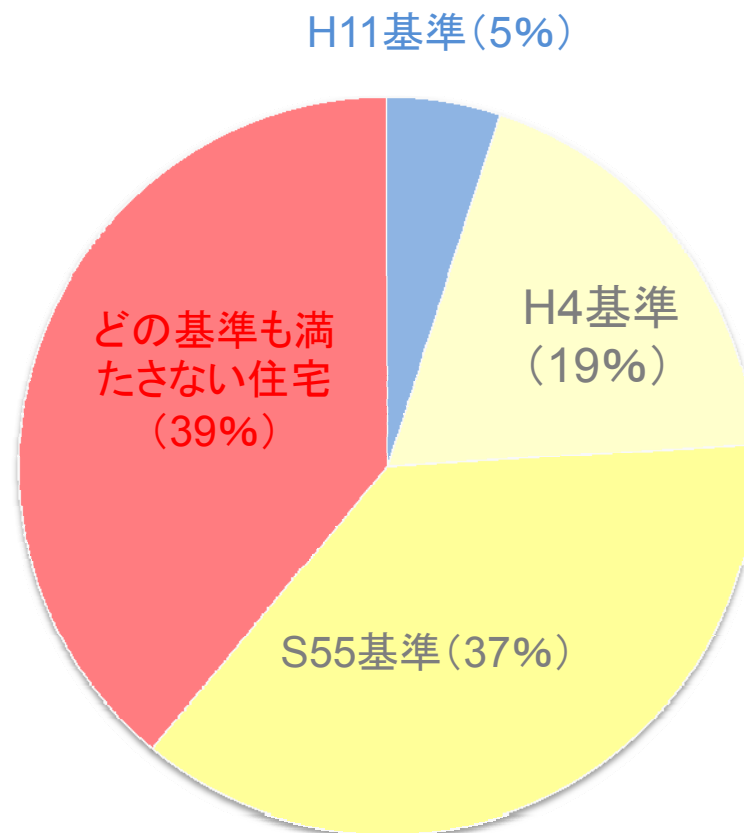
【住宅のバリアフリー化の状況】  
 (3点セット等の実施率(ストックに対する割合))

		全体	持家	借家	高齢居住	
住戸内 (専用部分)	A手すり(2ヶ所以上)	19.9% 【15.3%】	27.9% 【21.5%】	8.0% 【5.9%】	29.3% 【23.9%】	
	B段差のない屋内	20.0% 【13.1%】	25.1% 【17.0%】	12.9% 【7.2%】	19.1% 【13.2%】	
	C廊下幅が車椅子 通行可	16.1% 【12.6%】	21.4% 【17.2%】	8.4% 【5.7%】	20.3% 【16.7%】	
	ABCいずれかに対応	33.8% 【25.5%】	44.3% 【34.5%】	18.6% 【11.9%】	42.0% 【34.3%】	
	A又はBに対応 (一定対応)	33.0% 【21.6%】	39.6% 【29.3%】	16.2% 【10.0%】	36.9% 【28.9%】	
	ABC全て対応 (3点セット)	7.8% 【5.4%】	10.6% 【7.3%】	3.9% 【2.6%】	9.5% 【6.7%】	
共用 部分	D道路から玄関 まで車椅子通行 可	全体	12.4% 【9.3%】	15.5% 【11.8%】	8.2% 【5.7%】	15.6% 【12.7%】
		共同住 宅	15.7% 【10.4%】	41.2% 【27.6%】	8.9% 【6.1%】	24.1%* 【17.2%】

資料:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」(一部特別集計)

注 ・【】の値は平成15年住宅・土地統計調査の結果。「3点セット」は、「廊下幅」データが実態と乖離があることを勘案した補正値を用いて推計。「高齢居住」欄は、65歳以上の者が居住する住宅における比率。  
 \* 専用住宅における値。

【住宅ストック約5,000万戸の断熱性能】



統計データ、事業者アンケート等により推計(2012年)



## (1) 中古住宅・リフォームを取りまく状況

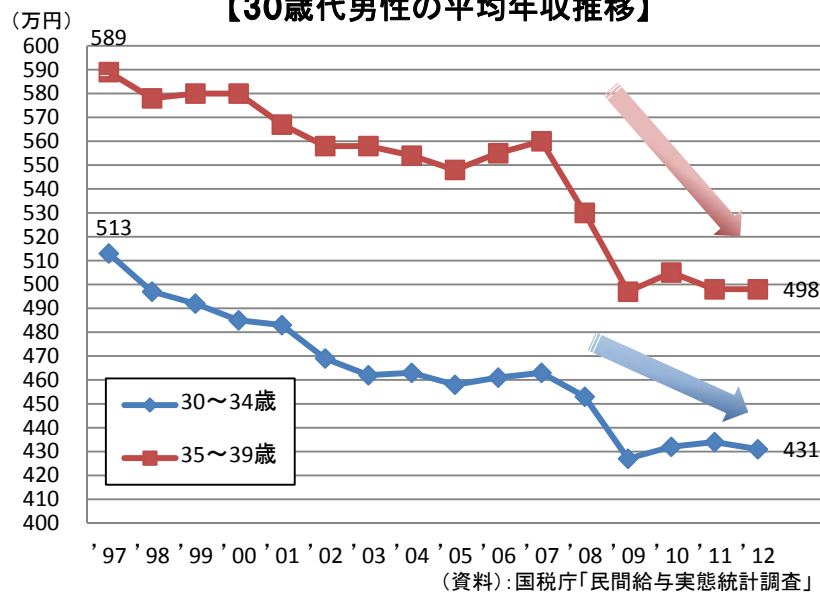
### ② 住宅の一次取得者層の状況

○非正規雇用率と失業率が近年上昇傾向にあること等を背景に、サラリーマンの平均年収は減少傾向。特に住宅の一次取得者層である30代は平均年収、金融資産とも大きく減少。

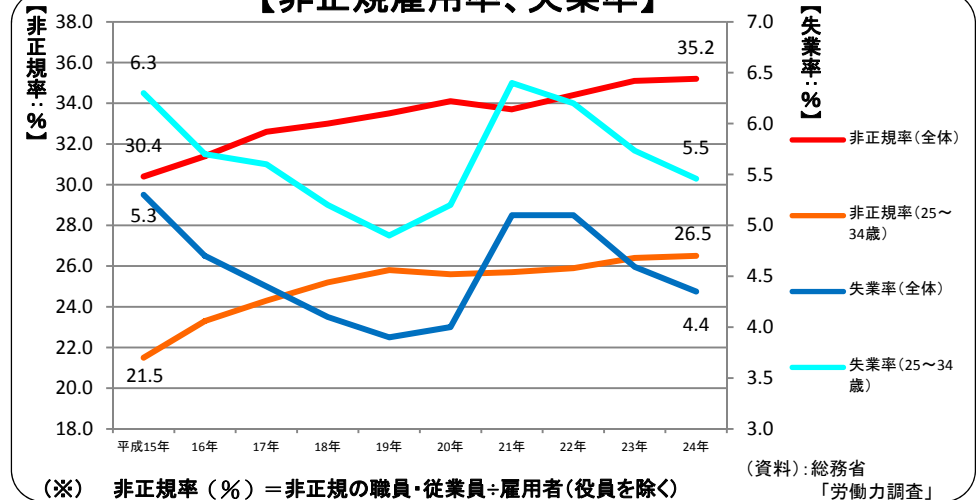
### 【年代別平均年収比較】

年齢	性別	平均年収(万円)			1997~2012年		2006~2012年	
		1997年	2006年	2012年	減少額(万円)	減少率(%)	減少額(万円)	減少率(%)
25~29歳	男	413	379	367	-46	-11.1	-12	-3.2
	女	311	294	292	-19	-6.1	-2	-0.7
30~34歳	男	513	461	431	-82	-16.0	-30	-6.5
	女	307	299	297	-10	-3.3	-2	-0.7
35~39歳	男	589	555	498	-91	-15.4	-57	-10.3
	女	291	294	292	1	0.3	-2	-0.7
40~44歳	男	645	629	561	-84	-13.0	-68	-10.8
	女	286	280	285	-1	-0.3	5	1.8
45~49歳	男	695	656	614	-81	-11.7	-42	-6.4
	女	275	278	284	9	3.3	6	2.2
50~54歳	男	737	662	634	-103	-13.9	-28	-4.2
	女	283	266	279	-4	-1.4	13	4.9
55~59歳	男	702	634	618	-84	-12.0	-16	-2.5
	女	273	264	265	-8	-2.9	1	0.4

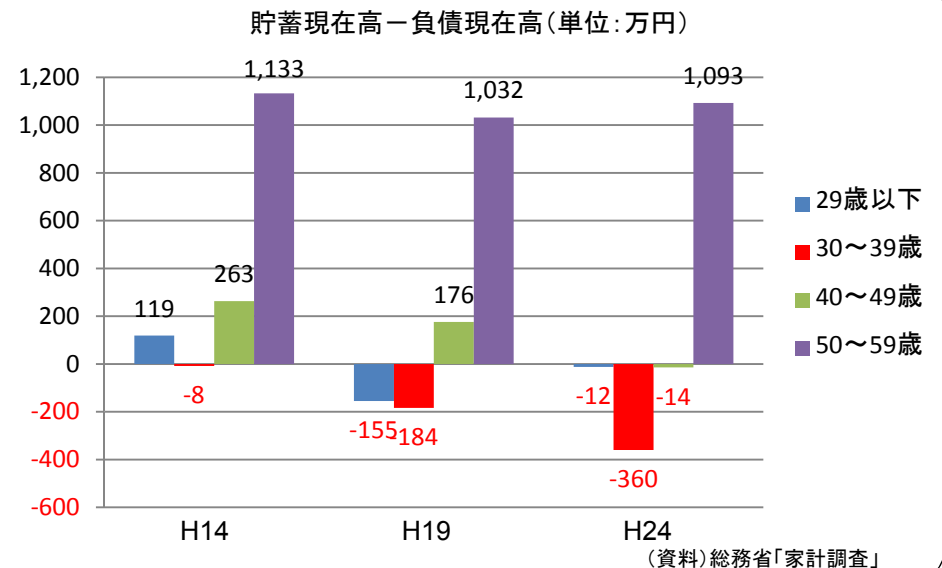
### 【30歳代男性の平均年収推移】



### 【非正規雇用率、失業率】

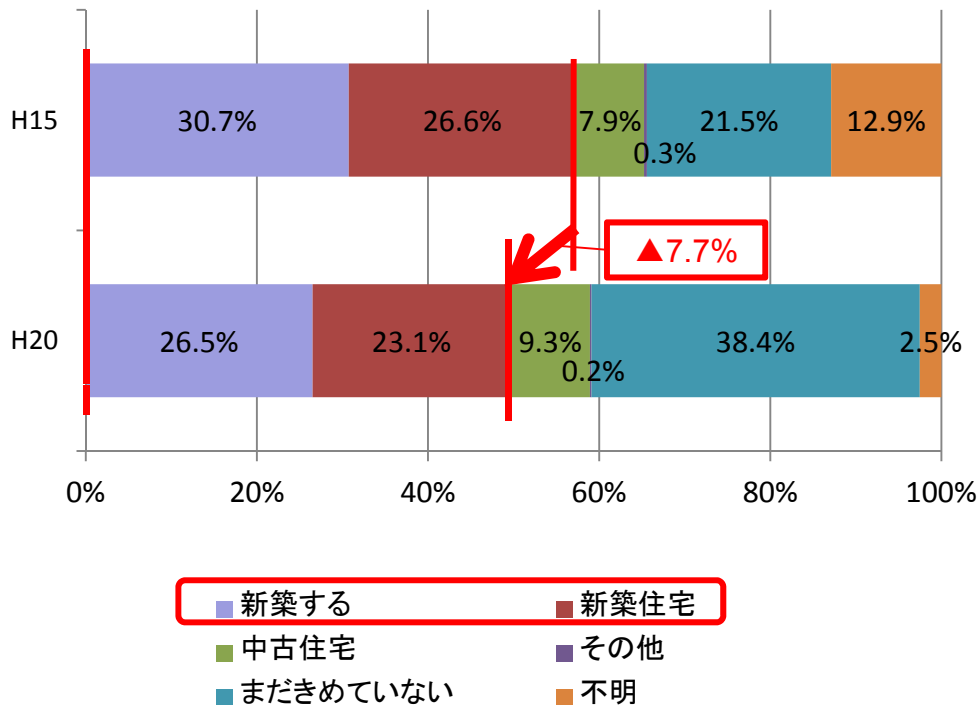


### 【金融資産の推移(二人以上世帯のうち、勤労者世帯)】



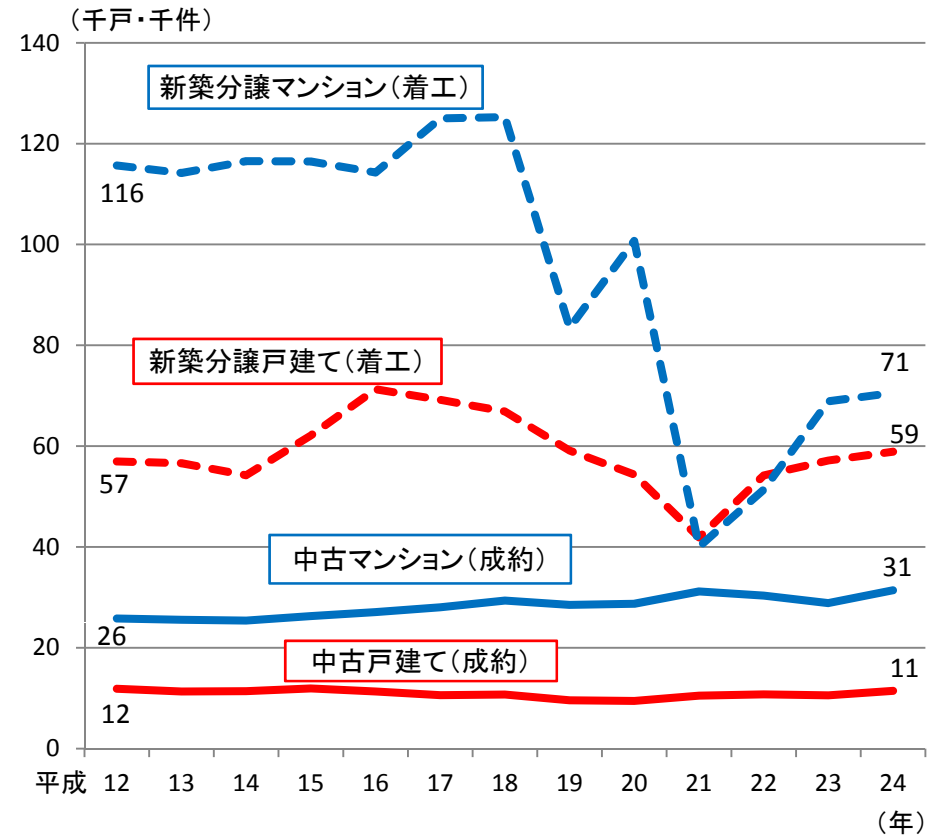
- 住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は平成15～20年の5年間で7.7%減少しており、新築にこだわらない層が増えている。
- 首都圏において、中古マンションの成約件数は徐々に増加している。

【消費者住宅購入意識調査(H15年・H20年比較)】



(出典): 国土交通省「平成15年度住宅需要実態調査」、「平成20年度住生活総合調査」  
 ※今後5年間程度の間、「家を新築する」「家を購入する」計画がある人が対象。

【首都圏の新設住宅着工戸数と中古住宅の成約件数の推移】  
 (マンション・戸建て)



(出典) 新設住宅着工戸数: 住宅着工統計(国土交通省)  
 成約件数: 首都圏不動産流通市場の動向((財)東日本不動産流通機構)

○住宅取得による負担を新築と中古の場合とを比較すると、新築住宅取得による負担が大きい。  
 ○中古住宅の取得をし、リフォームを行う場合であれば、若年層でも無理のない負担で住宅取得が可能。

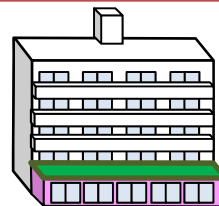
## 【新築住宅(首都圏)】

(注文住宅)

平均価格:(建物)2,710万円  
 (土地)2,950万円  
 (合計)5,660万円

(分譲マンション)

平均価格:4,930万円



<取得による負担>※1

(注文住宅)

15.4万円/月  
 (平均月収の約44%)

(分譲マンション)

13.0万円/月  
 (平均月収の約37%)

## 【中古住宅(首都圏)】

(戸建て住宅(土地付))

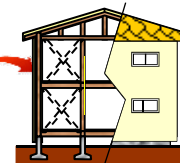
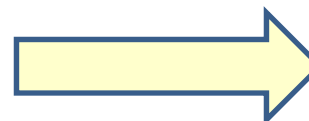
平均価格:2,818万円

(分譲マンション)

平均価格:2,852万円



1000万円程度の  
 リフォーム工事



<取得による負担>※1

(戸建て住宅)

9.3万円/月  
 (平均月収の約26%)

(分譲マンション)

9.4万円/月  
 (平均月収の約27%)

(出典)【新築住宅】:(建物)(株)リクルート住まいカンパニー調べ、(土地)(公財)東日本不動産流通機構調べ

【中古住宅】:住宅金融支援機構「2013年度フラット35利用者調査報告」

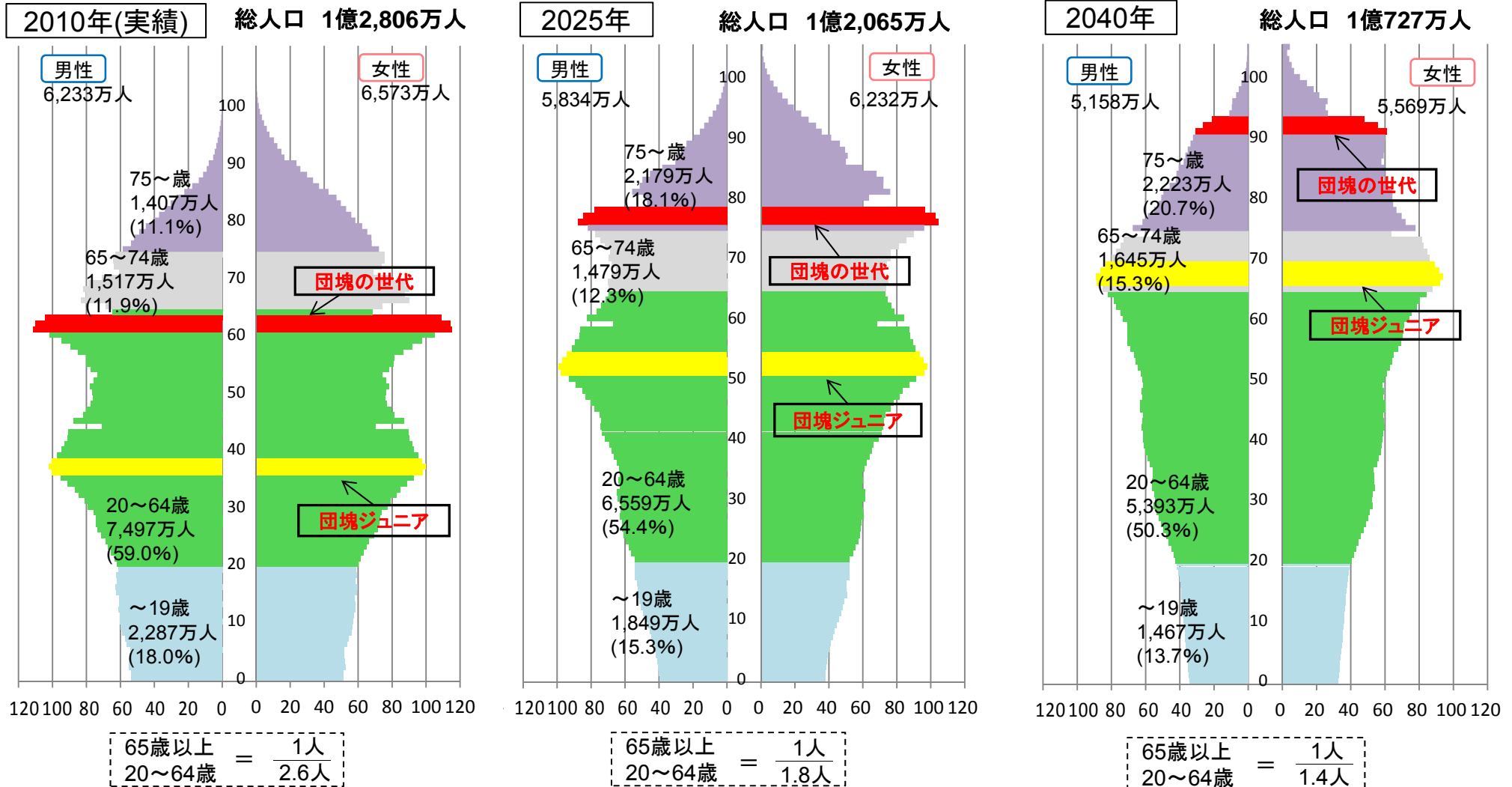
※1 自己資金500万円、ローン金利2.0%(35年)、贈与金500万円と設定し、算出。また、平均月収は30代後半の平均月収35.3万円とした

## (1) 中古住宅・リフォームを取りまく状況

### ③ 高齢化と住宅ストック

# 人口構造の変化

○2025年に団塊の世代が後期高齢者に、2040年に全都道府県において人口減少。  
 ○現在、1人の高齢者を2.6人で支えている社会構造が、2040年には、1人の高齢者を1.4人で支える社会構造になると推定。

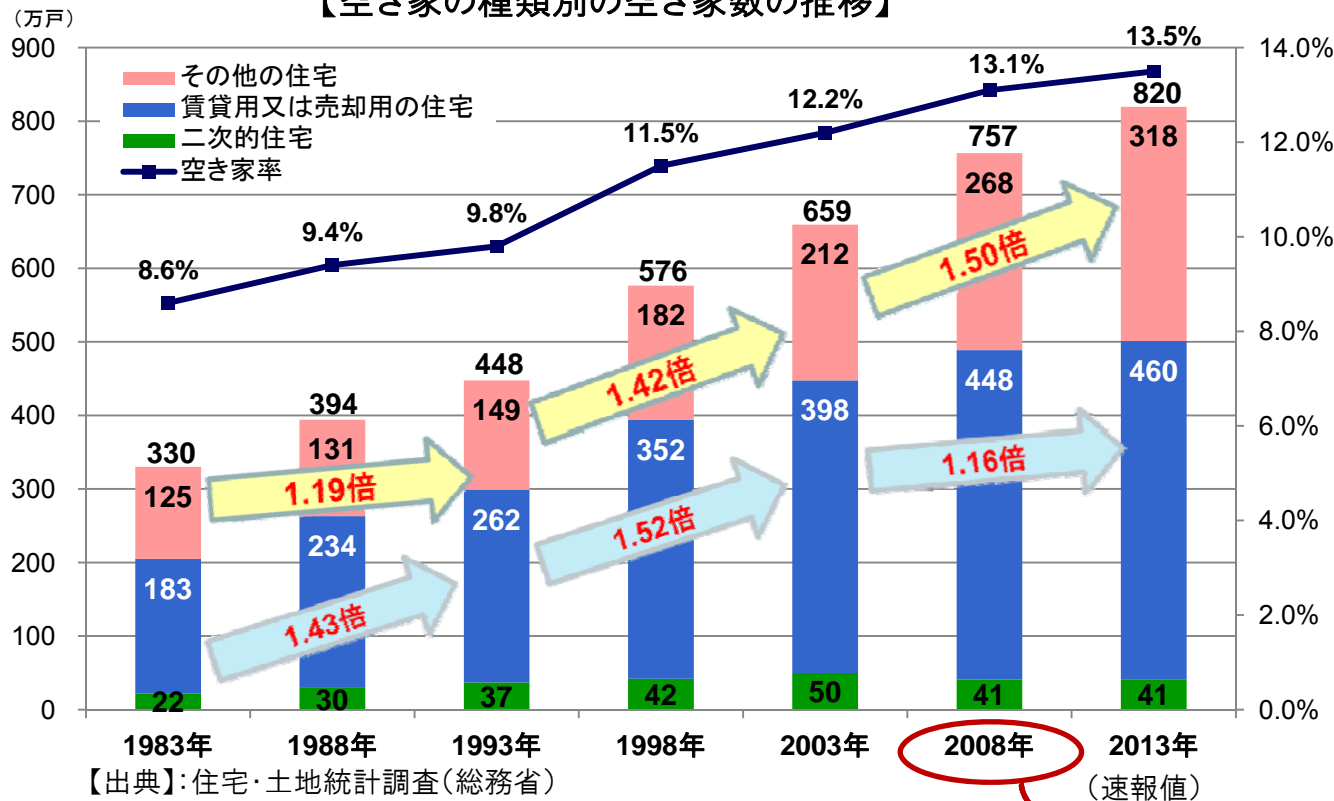


資料：2010年：「平成22年国勢調査」、025年、2040年：「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」(出生中位(死亡中位)推計)

# 空き家の現状(種類別)

- 住宅・土地統計調査(総務省)によれば、空き家の総数は、この20年で1.8倍(448万戸→820万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸用又は売却用の住宅」(460万戸)が最も多いが、「その他の住宅」(318万戸)がこの20年で2.1倍に増加。
- なお、2008年調査時点では、「その他の住宅」(268万戸)のうち、「一戸建(木造)」(173万戸)が最も多い。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



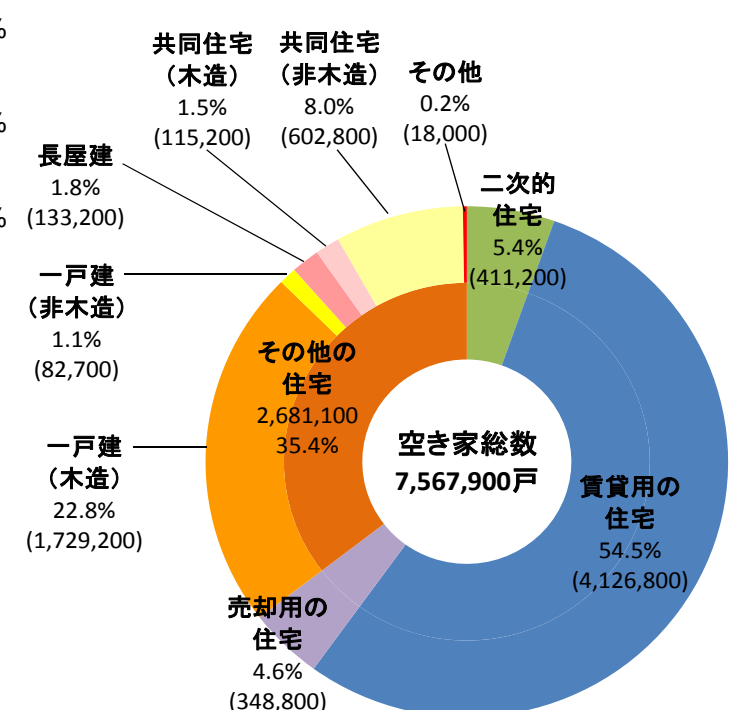
[空き家の種類]

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

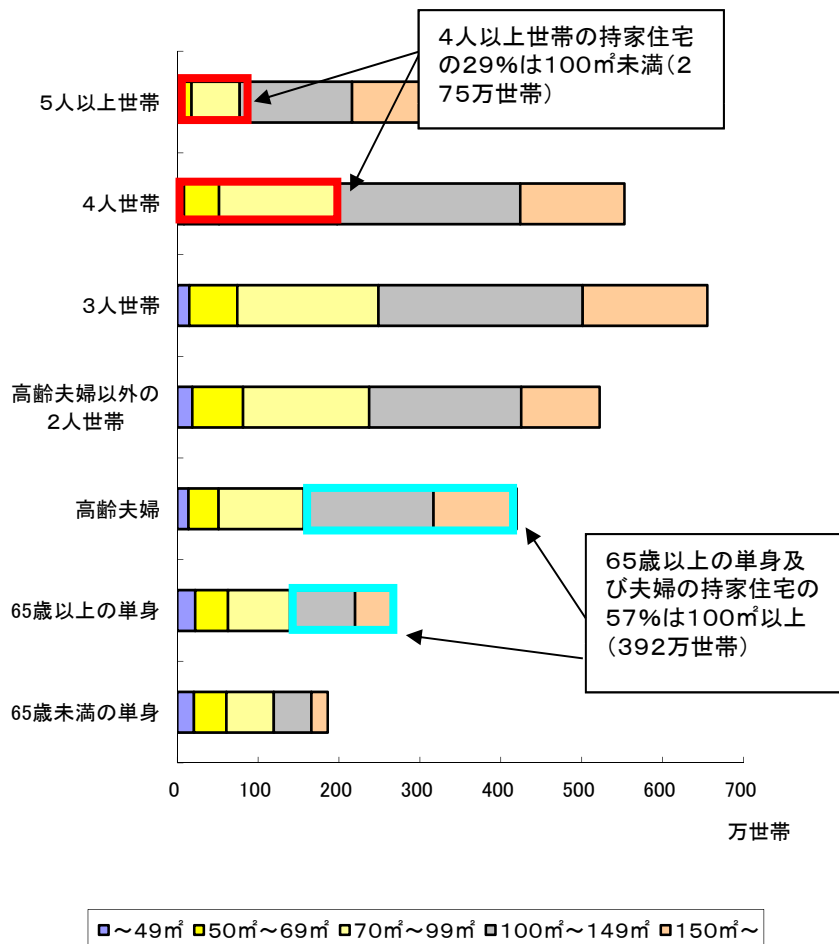
【空き家の種類別内訳】



○高齢単身・夫婦の持家世帯で100㎡以上の住宅に住んでいる割合は約57%である一方、4人以上家族の持家世帯が100㎡未満の住宅に住んでいる割合は約29%。居住人数と住宅の広さにミスマッチが見られる。

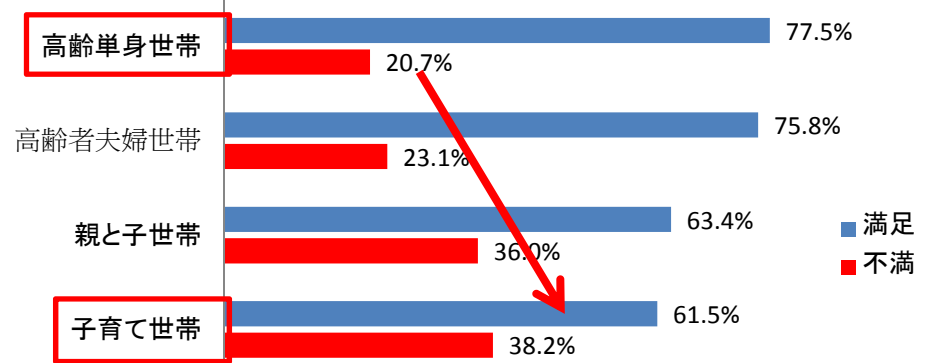
○「住宅の広さや間取り」に対する不満は、子育て世帯ほど多い。一方、高齢者が住宅で困っていることのうち、「住宅が広すぎて管理が大変」という回答が増加傾向。

【世帯類型別床面積構造】



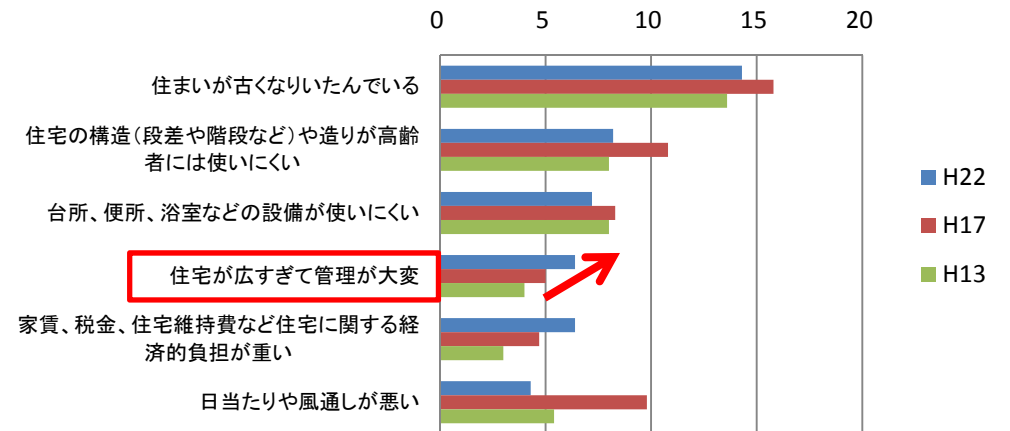
資料：総務省「平成20年住宅・土地統計調査」をもとに推計

【高齢世帯と子育て世帯の住宅の広さや間取りに対する評価】



※「高齢者夫婦世帯」は65歳以上の夫婦世帯数、「子育て世帯」は長子が18歳未満の親と子世帯数  
 ※満足は、「満足している」と「まあ満足している」の合計。不満は、「多少不満がある」と「非常に不満がある」の合計。  
 資料：国土交通省「平成20年住生活総合調査」

【高齢者が住宅で困っていること】

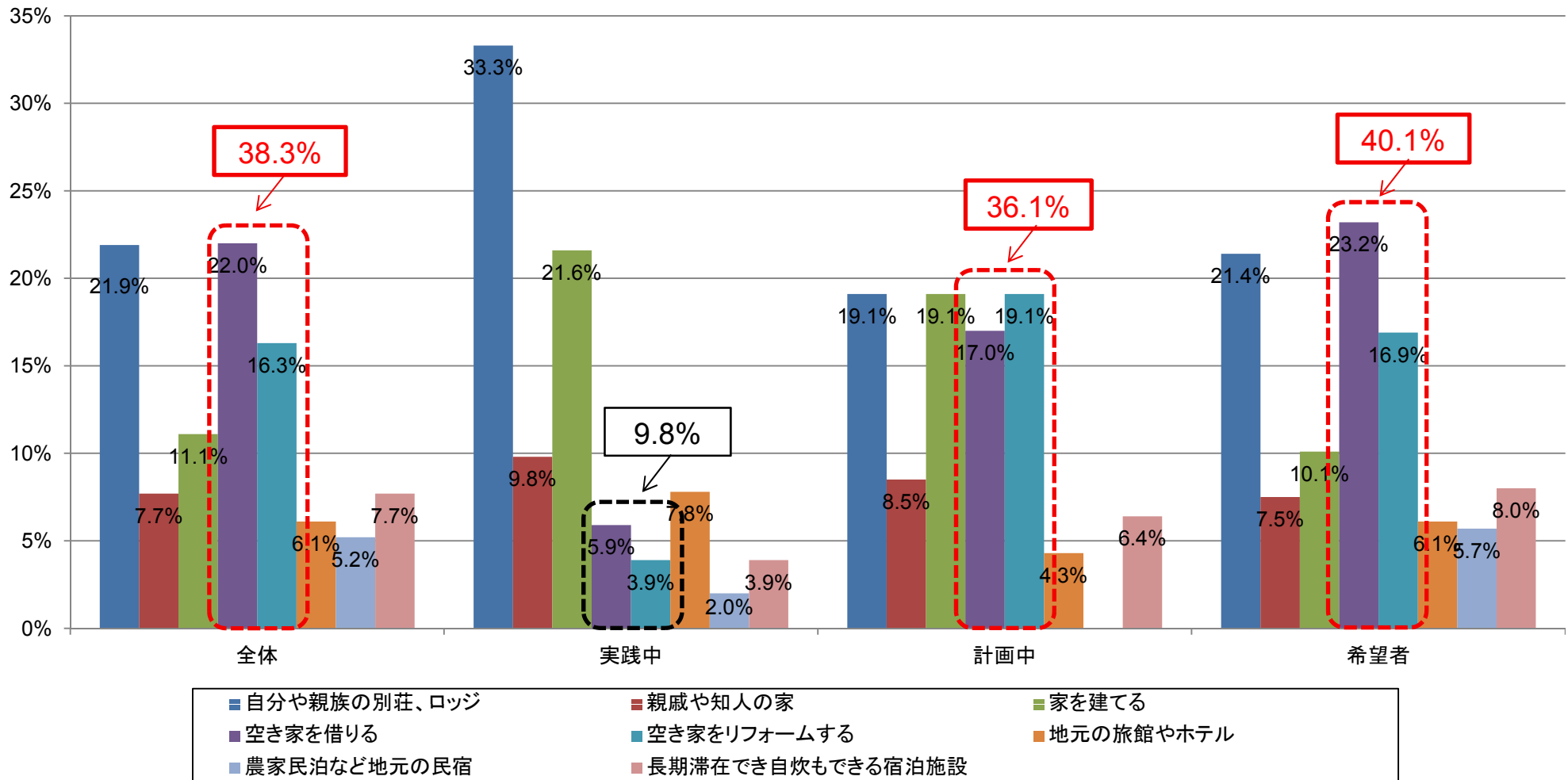


資料：内閣府「平成22年度 高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」



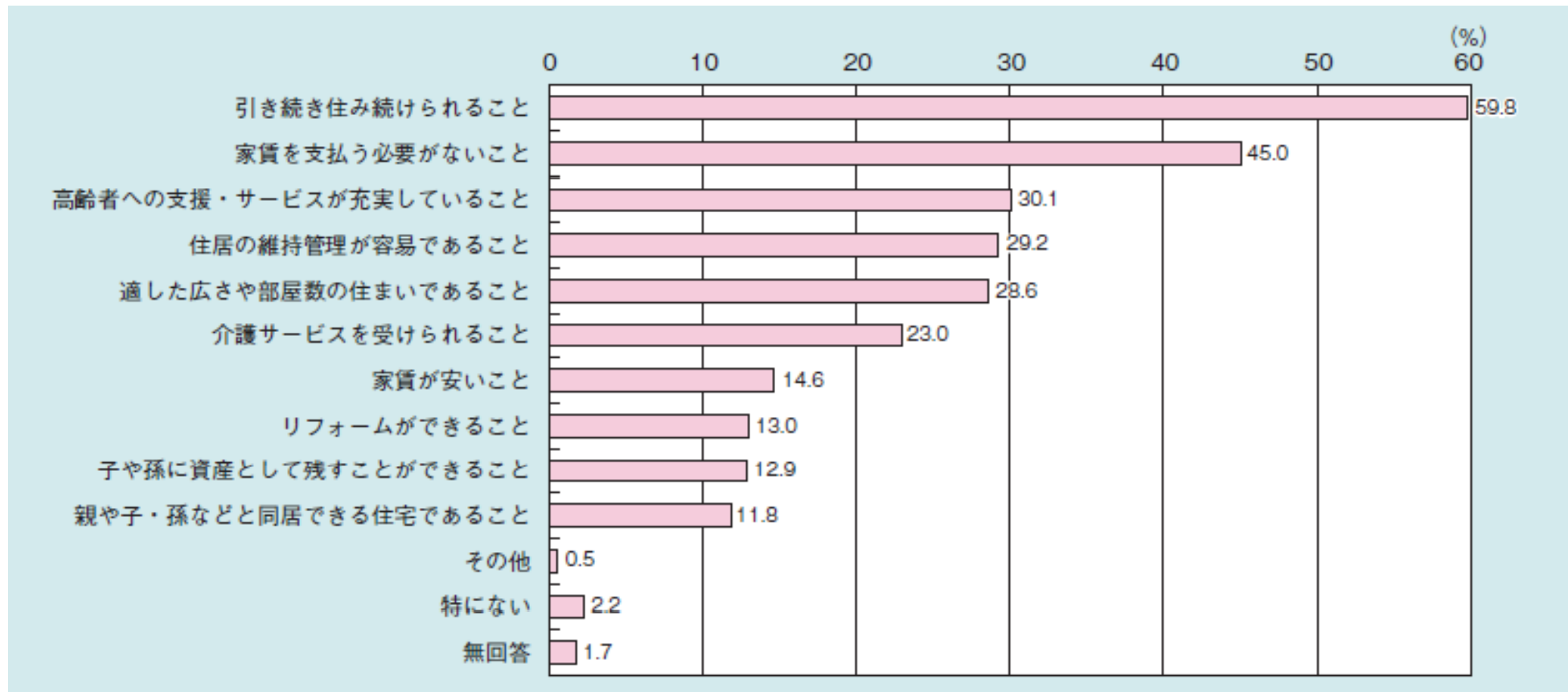
○二地域居住にあたって空き家の利用を希望する人は多く、今後の空き家の有効活用やリフォーム需要が期待される。

【二地域居住する際に拠点とする場所のイメージ】



(資料)二地域居住推進施策のための基礎的調査報告書(H22年3月国土交通省国土計画局)

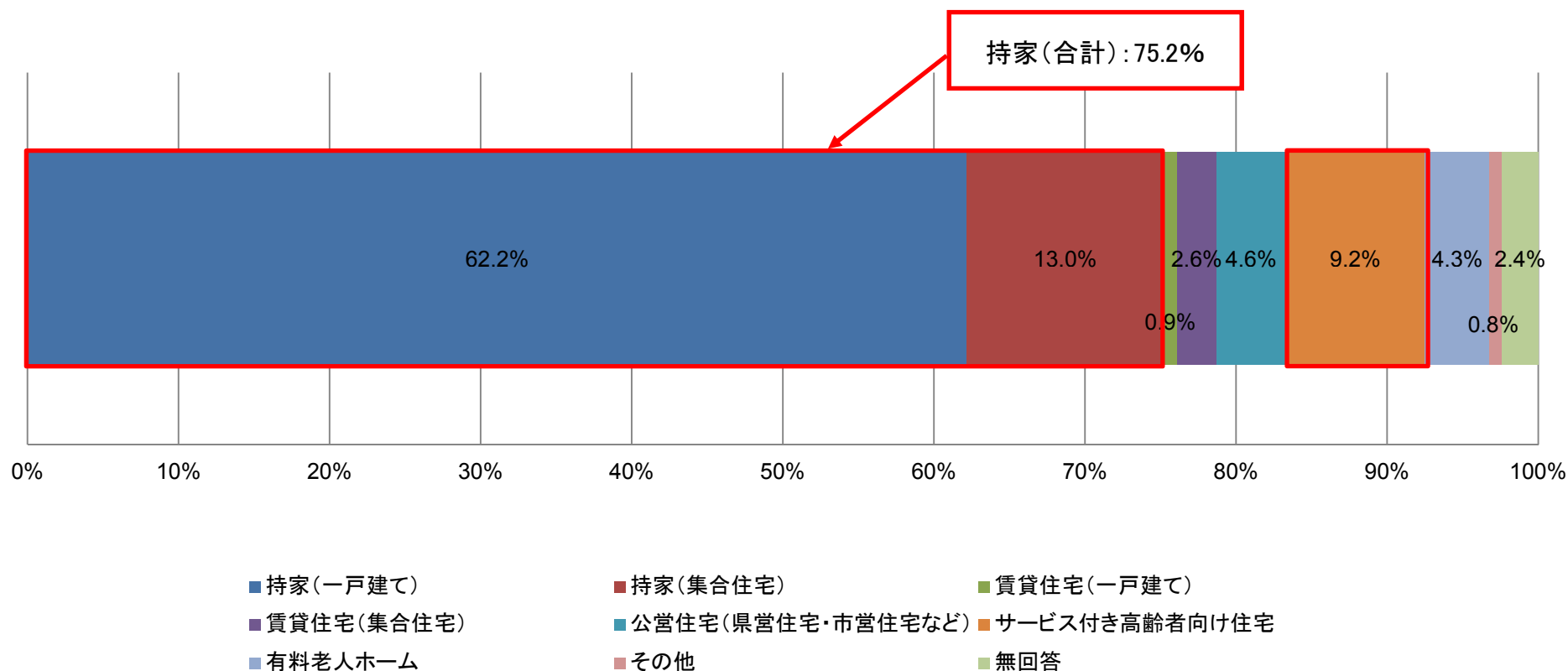
○高齢期に住みたい住居を選ぶ条件について、「引き続き住み続けられること」が59.8%で最も高くなっている。



※複数回答

(出典):内閣府「高齢期に向けた「備え」に関する意識調査」(平成25年度)

○高齢期に住みたい住居形態は、「持家(一戸建て)」とする人が62.2%と最も多く、次いで「持家(集合住宅)」が13.0%となっており、「持家」が75.2%を占めている。  
○「サービス付き高齢者向け住宅」は9.2%となっている。

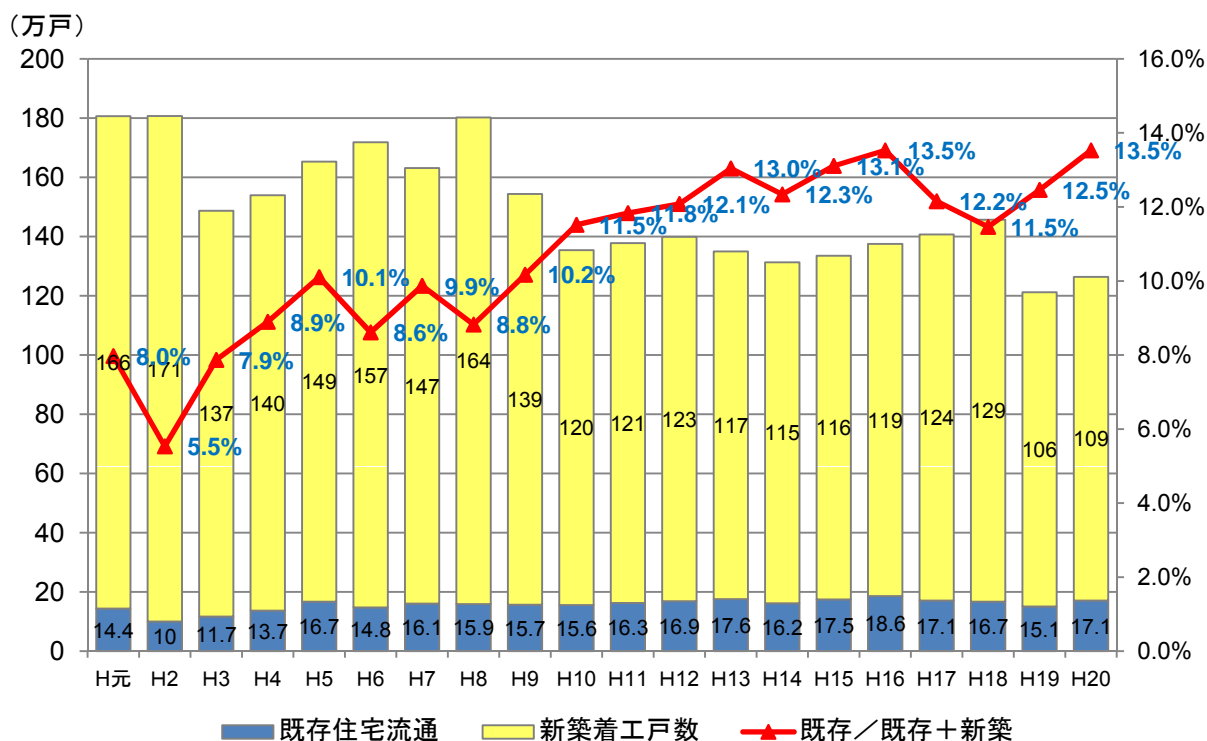


(出典): 内閣府「高齢期に向けた「備え」に関する意識調査」(平成25年度)

## (2) 中古住宅・リフォームの市場動向

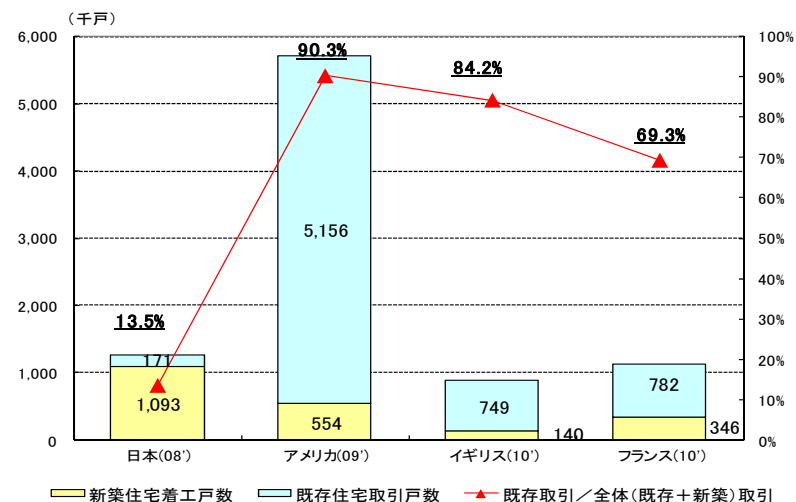
- 全住宅流通量(中古流通+新築着工)に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%(平成20年)であり、欧米諸国と比べると1/6程度と低い水準にある。
- しかしながら、中古住宅流通シェアのウェイトは大きくなりつつある。

## 【中古住宅流通シェアの推移】



(資料)住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

## 【中古住宅流通シェアの国際比較】



(資料)

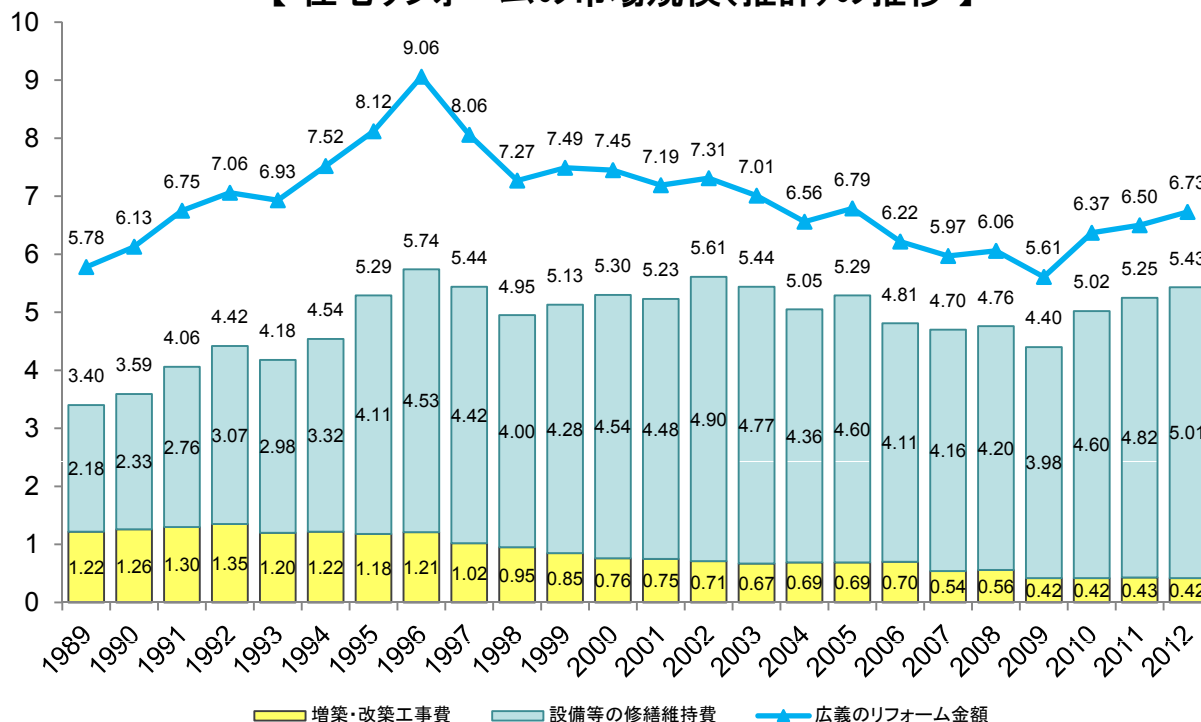
日本:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成21年計)」(データは2008年)  
 アメリカ:U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「The 2011Statistical Abstract」(データは2009年)<http://www.census.gov/>  
 イギリス:Department for Communities and Local Government「English Housing Survey」(データは2010年)<http://www.communities.gov.uk/>  
 フランス:Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Sit@del」 「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2010年)<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

注1)フランス:年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用。

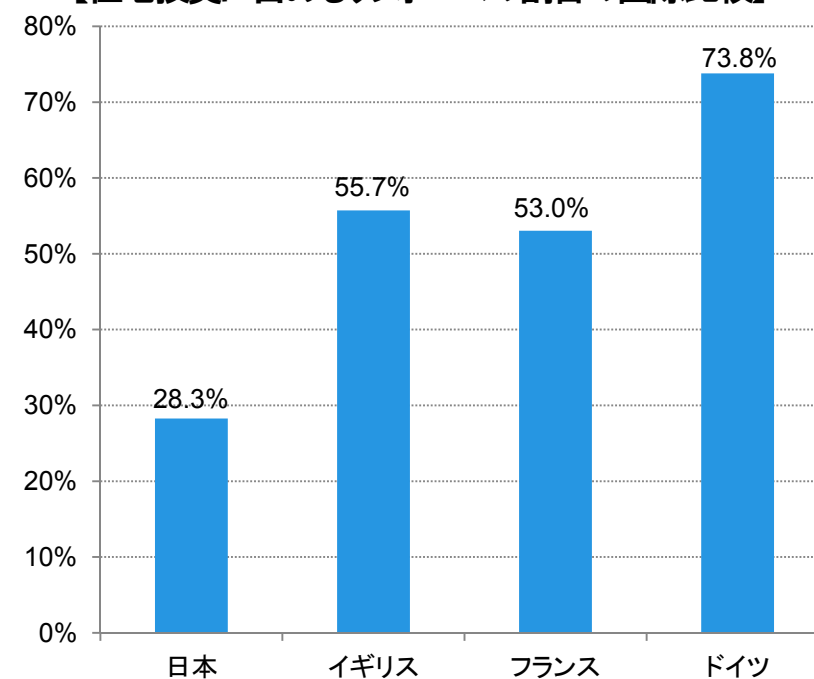
注2)イギリス:住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」-「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数として扱った。また、住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。なお、データ元である調査機関のHMRCは、このしきい値により全体のうちの12%が調査対象からまれりと推計している。

- 平成24年における住宅リフォーム市場規模は約6.7兆円と推計されている。
- 我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は28.3%で、欧米諸国と比較して小さい。

【住宅リフォームの市場規模(推計)の推移】



【住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較】



(資料)

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない

<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

(資料)

日本(2012年): 国民経済計算(内閣府)及び(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値

イギリス・フランス・ドイツ(2012年): ユーロコンストラクト資料

<注> 住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

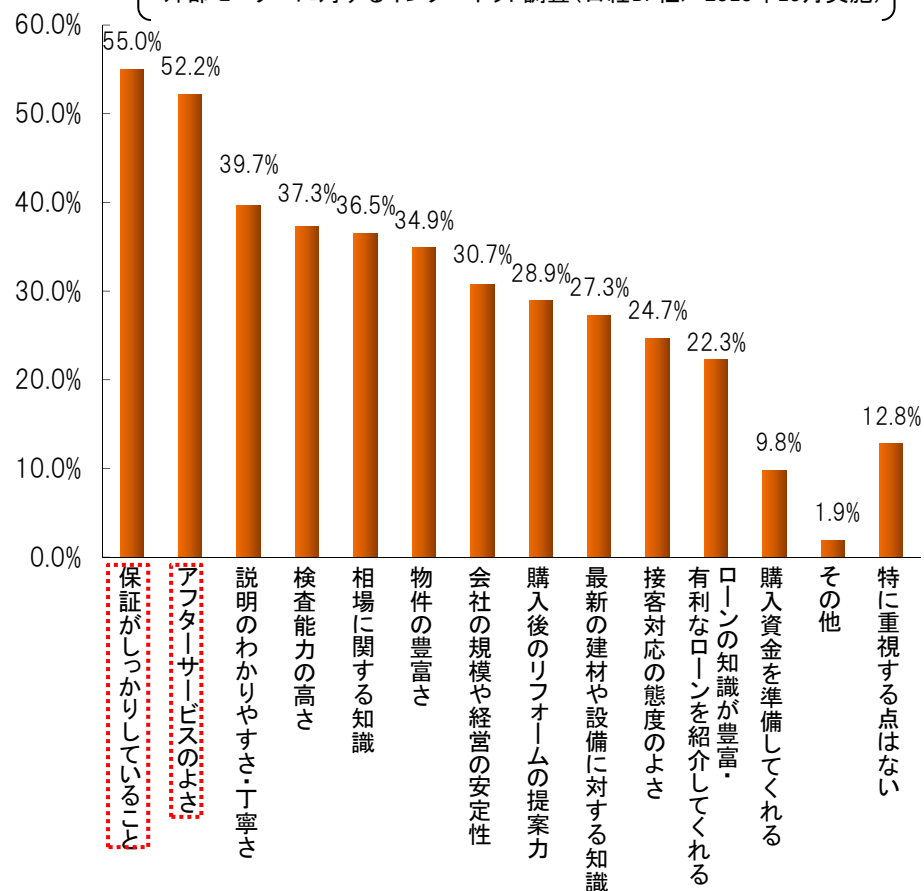
### (3) 中古住宅・リフォームへのニーズ

○今後、中古住宅を購入する際の業者を選定する理由について、最も多いものが「保証がしっかりしていること」、次いで「アフターサービスの良さ」であり、半数以上の回答者があげている。

○中古住宅を購入する際に求めるサービスについては、「保証制度」をあげた者が約42%と最も多く、次いで、エコポイント等の「支援制度」、「中古住宅診断制度」、「住宅履歴制度」、「相談窓口」があがっている。

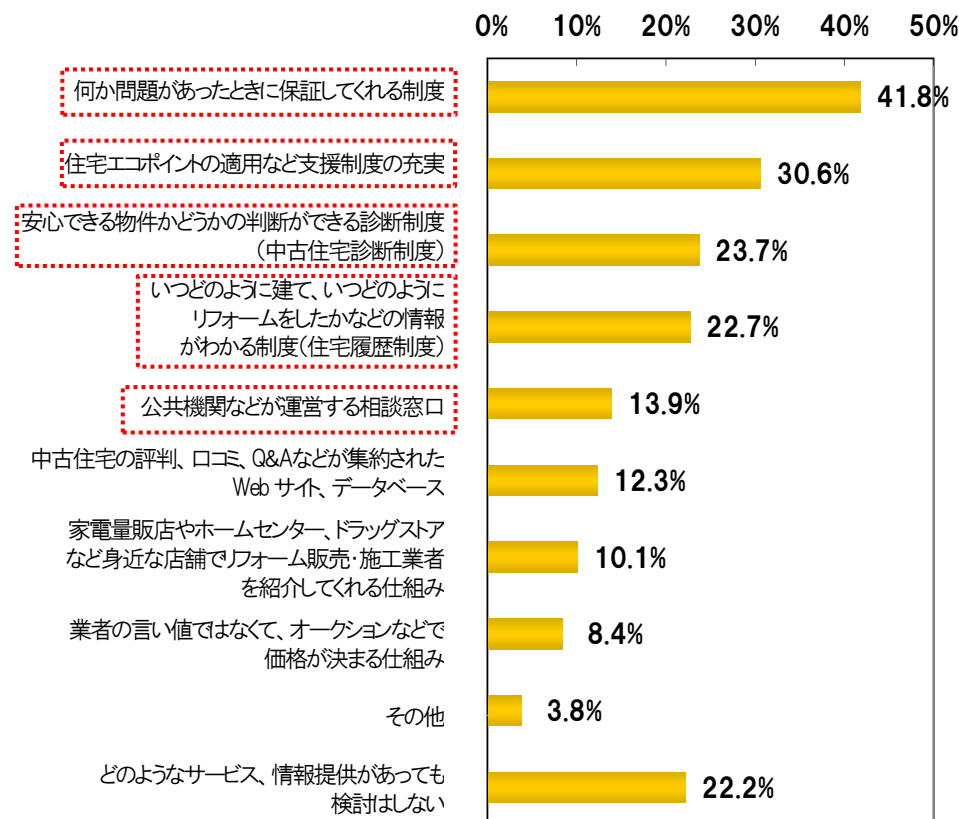
## 中古住宅購入時の業者選定の理由

全体(n=2750) 複数回答  
外部モニターに対するインターネット調査(日経BP社/2010年10月実施)



## 中古住宅を購入する際に求めるサービス

全体(n=2120) 複数回答  
外部モニターに対するインターネット調査(日経BP社/2010年10月実施)

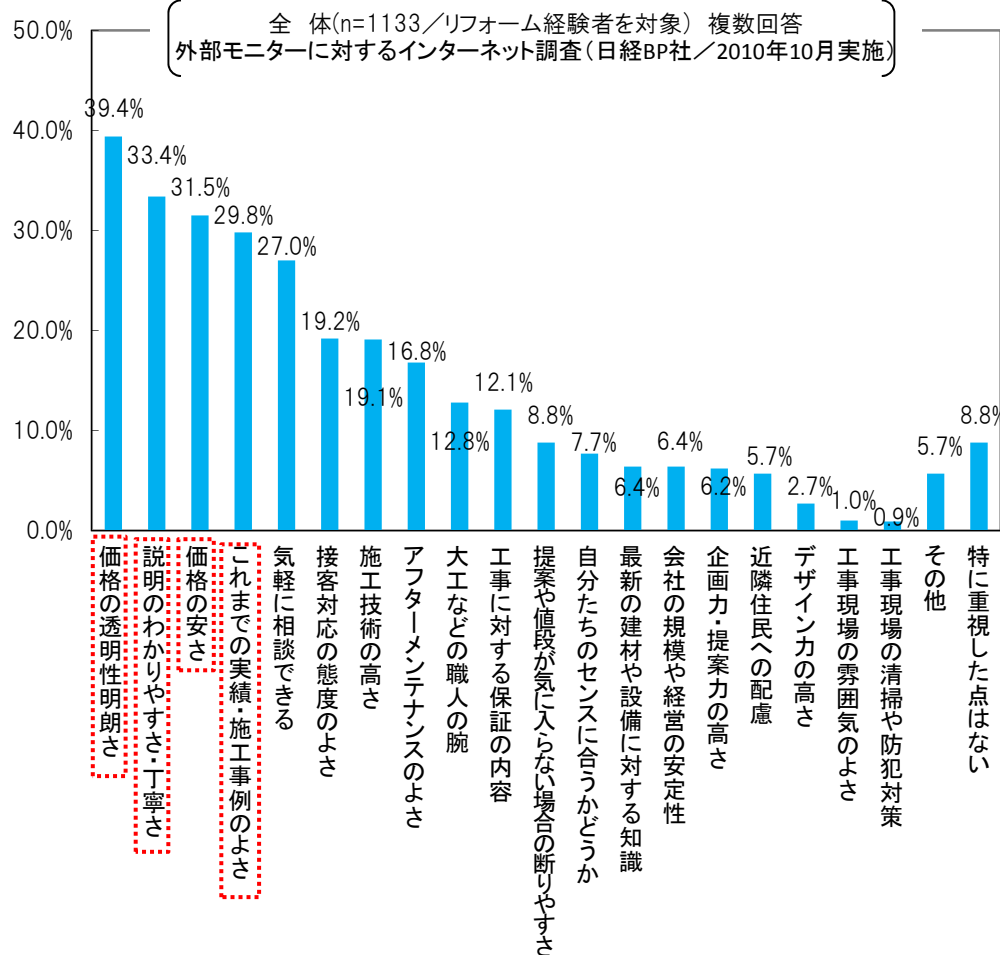




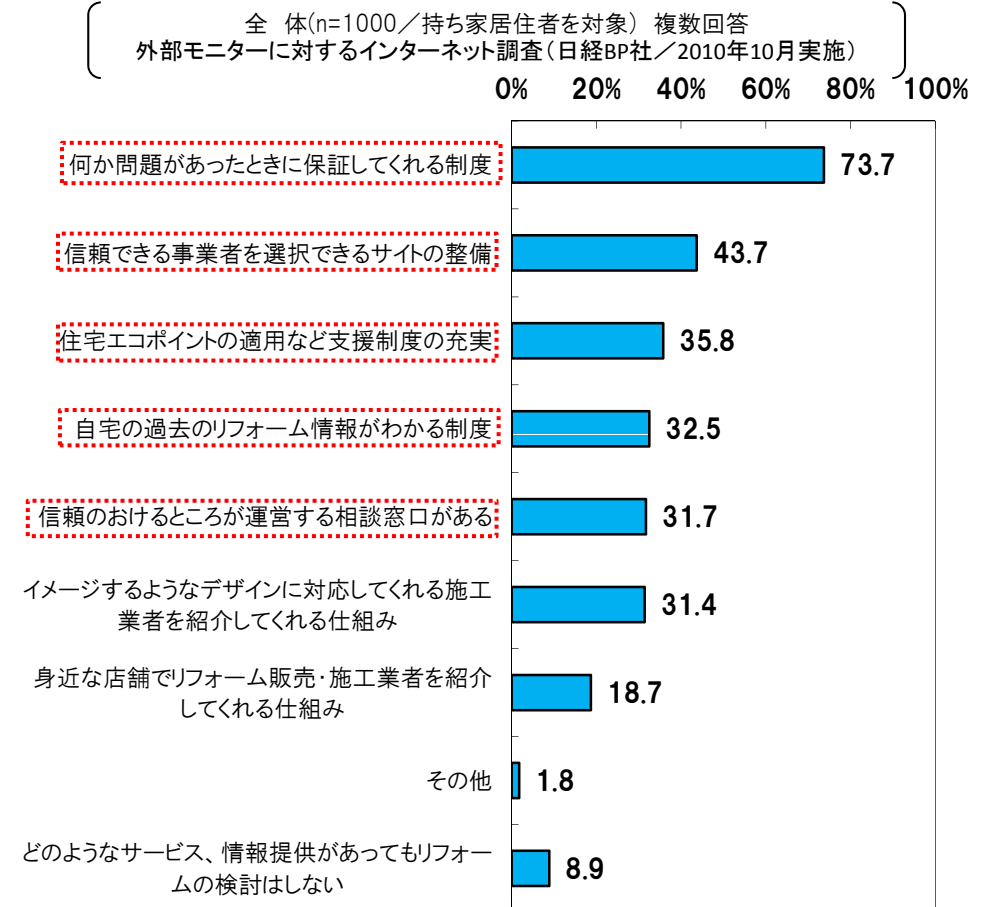
○リフォーム経験者の業者選びの際の重視点は、「価格の透明性・明朗さ」が最も高く約4割、次いで「説明のわかりやすさ・丁寧さ」、「価格の安さ」、「これまでの実績・施工事例のよさ」の順である。

○今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度については、「保証制度」が最も多く7割以上、次いで「事業者選択サイト」、「支援制度」、「過去のリフォーム情報がわかる制度」、「相談窓口」が上がっている。

## リフォーム時の業者選定の理由



## 今後リフォームを実施・検討するうえで必要な制度、仕組み



## 2. 「中古住宅の流通促進・リフォーム市場活性化」の 政策上の位置づけ

## 住生活基本計画 (H23.3.15閣議決定)

第1 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

### 3(1)ストック重視の施策展開

住宅のストックが量的に充足し、環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中で、これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することが重要である。このような観点から、既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開する。

## 中古住宅・リフォームトータルプラン (H24.3.26国土交通省)

○新築中心の住宅市場から、リフォームにより住宅ストックの品質・性能を高め、中古住宅流通により循環利用されるストック型の住宅市場に転換する

○安心して中古住宅を取得でき、リフォームを行うことができる市場の環境整備を早急に進めるとともに、既存住宅ストックの質の向上や流通の促進、多様なニーズに対応した魅力ある中古住宅・リフォームを提供可能な担い手の育成・強化等の取組を総合的に推進する

## 日本再興戦略 (H25.6.14閣議決定)

○フロー拡大からストック充実に向けて質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する

(KPI)中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

## 日本再興戦略(改訂) (H26.6.24閣議決定)

○中古住宅の評価手法の見直し、既存住宅の長期優良住宅化、リバースモーゲージを含む高齢者等の国民資産の有効活用、住み替え支援等による、中古住宅・リフォーム市場の活性化の促進

(KPI)中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

平成14年度

平成23年度

平成24年度

平成25年度

平成26年度

住宅の現況把握  
(劣化・不具合等)

既存住宅向け瑕疵保険  
 ・リフォーム瑕疵保険(H22.3～)  
 ・既存住宅売買瑕疵保険(H21.12～)

インスペクション・ガイドラインの作成

インスペクションの普及  
 既存住宅売買瑕疵保険の見直し(H25.10～)

住宅履歴情報の蓄積・活用

住宅履歴情報「いえかるて」の普及  
 ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の設立(平成22年5月)  
 ・同協議会における履歴情報の蓄積件数は約300万件(平成24年度末現在)

住宅の性能・質の向上と評価

既存住宅の住宅性能表示制度(H14年度～)  
 ・評価書交付件数 累計3,770戸(H25.9)  
 平成24年度372戸

新築住宅の長期優良住宅の認定(H21.6～)  
 ・認定戸数 累計43.4万戸(H25.9)  
 平成24年度10.8万戸

リフォームによる長期優良住宅の基準案の整備

長期優良住宅化リフォームに対する補助

既存住宅の住宅性能評価の検討

中古住宅流通・リフォームの担い手の強化

事業者間連携協議会の取組の支援(土・建局)  
 ・中古住宅の取得におけるワンストップサービス提供の促進  
 ・住み替え支援、ストックの再生、住まいの多様な提案

事業者間連携のさらなる強化

住宅の資産価値の評価

価格査定マニュアルの改訂(H21年度)  
 ・長期優良住宅に対応等

建物評価手法の見直し(土・建局)  
 ・経年で一律に減価する評価手法の見直し  
 ・リフォームによる住宅の質の向上を建物評価に反映  
 ・中古住宅市場活性化ラウンドテーブル

住宅資産の活用

高齢者のバリアフリー・耐震改修等に対するリバースモーゲージ(JHF 高齢者向け返済特例制度:H13.10から順次)

高齢者等の住み替え支援(高齢者等の持家を子育て世帯等に転貸:H18.10～)

関連施策

建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正(H25.11～)

買取再販や取得後リフォームにおける税制優遇措置(H26.4～)

### 3. 中古住宅・リフォームを対象とした政策ツール

## 中古住宅・リフォームの検査と性能評価

- ・ インспекションと検査技術
- ・ 瑕疵住宅の性能評価の整備

## 補助制度と税制

- ・ 住宅リフォームに関する補助制度
- ・ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業(住宅ストック活用・リフォーム推進事業の一部)
- ・ 住宅リフォームに関する税制特例

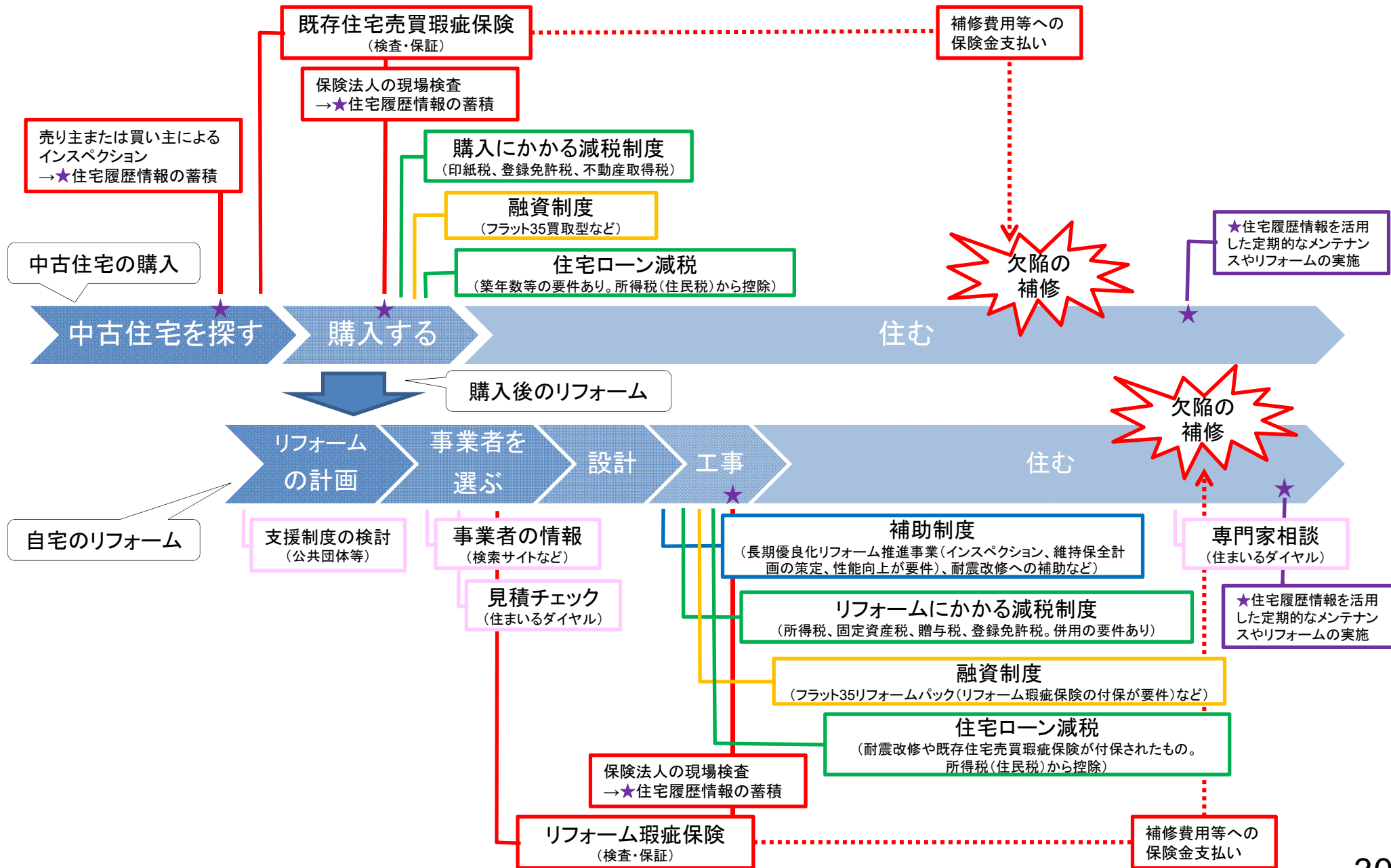
## 既存住宅の価値評価と融資

- ・ 中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの開催
- ・ リフォームによる性能向上等を住宅の価値に反映させる評価方法の整備(住宅ストック活用・リフォーム推進事業の一部)

## 住宅情報の蓄積と活用

## リフォーム事業者の情報の整備と消費者保護

- ・ リフォーム事業者検索サイトの整備(リフォーム担い手支援事業)
- ・ 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・ 中古住宅・リフォームに係る消費者相談



## (1) 中古住宅・リフォームの検査と性能評価

### ① インスペクションと検査技術



## インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
  - ・ インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
  - ・ 現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々

中古住宅売買時の利用を前提とした基礎的なインスペクションに関し、共通して実施することが望ましい事項をガイドラインとしてとりまとめ

インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

## ガイドラインのポイント

### 検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

### 検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

### 検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了考査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

### 既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

### 業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと等
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

## 人材の育成

H25年度:ガイドラインの策定(6月)を踏まえ、11月より(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会が講習会を実施し、約2,500人の講習修了者を登録。

H26年度:・保険協会単独の講習会(6~7月)により、約1,700人が講習修了・登録。

- ・(一社)日本木造住宅産業協会(木住協)との連携講習、フラット35適合証明者講習(建築士事務所協会)との連携等を予定(7~9月)
- ・10月以降、住団連との連携講習、全建総連との連携講習等の開催を検討

## インスペクションの活用

### ①瑕疵保険との連携

[既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)]



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

一定の講習を受講・修了し、登録された建築士が検査(上図の青矢印の検査)を実施する場合は、保険法人の現場検査(上図の赤矢印の検査)を書面審査化(通常は2回の検査が必要) →利用者の負担軽減

### ②補助事業を通じた活用・普及

- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」において、リフォーム前のインスペクションの実施を要件化。(H25補正予算、H26当初予算)
- 宅建業者とインスペクション業者等の連携により、より充実した物件情報を中古住宅流通時に消費者に提供するサービスをモデル的に支援。(H26当初予算)

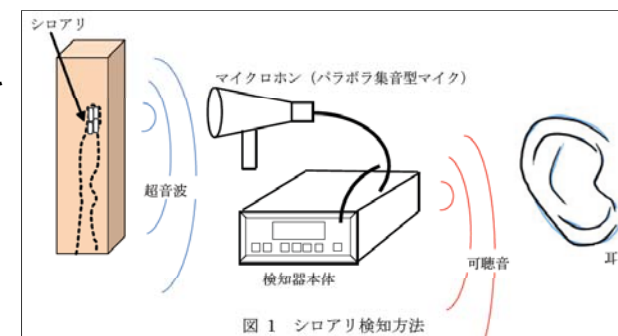
○消費者等のニーズが高いものの、検査技術が確立していないために開発が進まない保険商品があることや、既存の検査手法で精度や効率性の観点から改善の余地があるものがあることから、これらの検査技術の開発を支援することにより、保険商品の開発を促進し、消費者が安心して中古住宅の購入や、リフォーム工事の発注ができる環境を整備。

## 検査技術の開発例① シロアリの有無の検出

- 現 状 :
- ・シロアリ食害を担保する保険へのニーズは高いものの、シロアリの有無を判断する検査技術が確立していない
  - ・食害を受けやすい部位は床下等の検査しづらい箇所
  - ・検査は破壊検査となり、検査者に一定の熟練が必要

技術開発:シロアリの摂食音を探知し、シロアリの有無を検出する機器を開発

効 果 : 保険加入時や事故査定時の検査が容易になり、新たな保険商品の開発が期待される。



(株)KJTDより提供

## 検査技術の開発例② 鉄筋コンクリートのひび割れの深さの検査

- 現 状 :
- ・モルタル仕上げの鉄筋コンクリートの躯体の場合、表面のひび割れが躯体本体まで達しているかを正確かつ簡易に検査する技術が確立していない
  - (正確に検査するには破壊検査が必要となり、現状はピアノ線を挿入して測定)

技術開発:コンクリート内の超音波の伝播速度によってひび割れの深さを計測する機器を開発

効 果 : 非破壊でひび割れが躯体本体まで達しているかを判別でき、損傷の早期発見と予防が期待される。



(株)アミックより提供

## (1) 中古住宅・リフォームの検査と性能評価

### ② 既存住宅の性能評価基準の整備

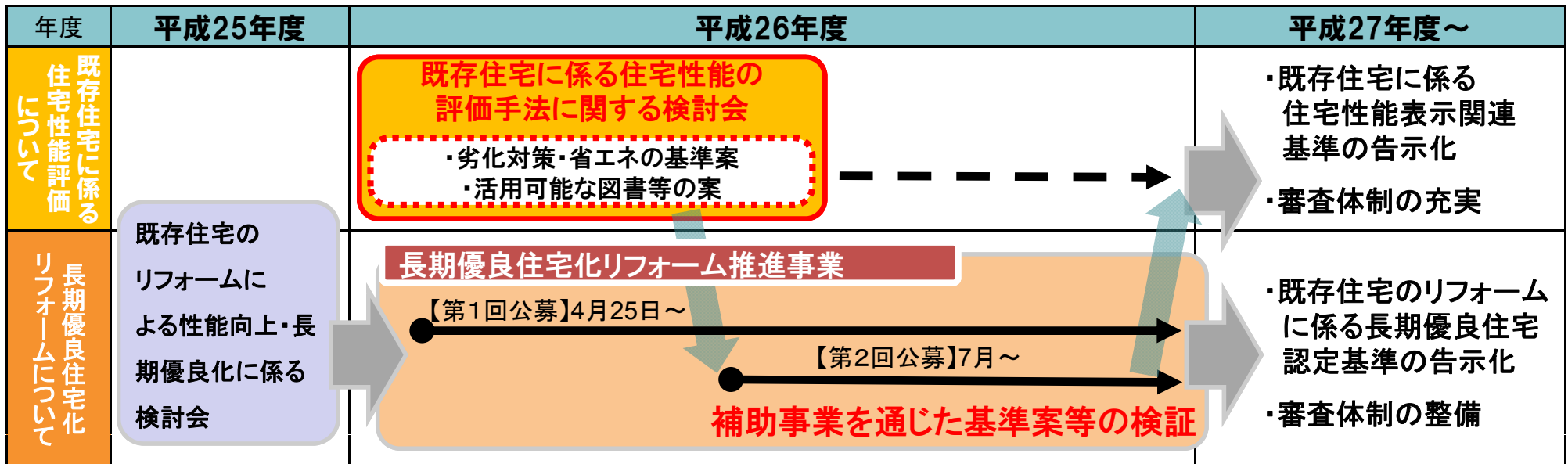
# 住宅性能表示制度の概要(新築住宅・既存住宅)

○新築住宅の性能表示制度は、H24年度の実績で、20万戸超(約23%)が利用している。  
 ○一方、既存住宅では、H24年度の実績で約370戸、H14年度の制度開始からの実績では約3,430戸。  
 (実績は住宅性能評価書の交付ベース)

	住宅性能表示制度(新築住宅)	住宅性能表示制度(既存住宅)
評価項目	<p>10分野32項目について等級等による評価を行う</p>	<p>7分野27項目について等級等による評価を行う</p>
共通概要	住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、 ●共通のルール(国が定める性能評価項目・性能評価基準)に基づき、 ●公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が評価し ●評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる。	
運用開始	平成12年度から運用開始	平成14年度から運用開始
審査方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図書等の審査 及び</li> <li>・施工現場での検査(建設住宅性能評価を受ける場合)</li> </ul>	現況検査等
必須項目	一戸建て : 必須 9分野21項目(※4分野5項目) 共同住宅等 : 必須 9分野28項目(※4分野7項目) ※H27年4月より施行	一戸建て : 必須1分野1項目(現況検査) 共同住宅等 : 必須1分野1項目(現況検査)
その他	請負契約及び売買契約における「契約みなし規定」あり	「契約みなし規定」なし

# 既存住宅の性能評価基準の概要

- 既存住宅の住宅性能評価が柔軟かつ幅広く利用されるよう、現在の知見の蓄積等を踏まえた検討を行う。
- 特に長期優良住宅化リフォームの評価基準として必要となる「劣化対策」「省エネルギー」について、基準案等を作成し、補助事業（長期優良化リフォーム推進事業）を通じて検証を行う。



住宅性能表示制度の評価項目		新築住宅	既存住宅
①	構造の安定に関すること	●	●
②	火災時の安全に関すること	●	●
③	劣化の軽減に関すること	●	なし
④	維持管理・更新への配慮に関すること	●	●
⑤	温熱環境に関すること※	●	なし
⑥	空気環境に関すること	●	●
⑦	光・視環境に関すること	●	●
⑧	音環境に関すること	●	なし
⑨	高齢者等への配慮に関すること	●	●
⑩	防犯に関すること	●	●

長期優良住宅	
新築	既存(案)
■	■
—	—
■	■
■	■
—	—
—	—
—	—
■	■
—	—

※平成27年4月以降は「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」

## 長期優良住宅の認定制度

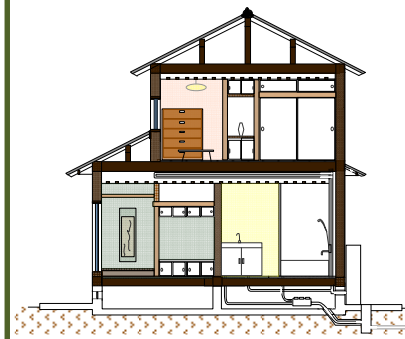
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づき、長期優良住宅の建築・維持保全に関する**計画を所管行政庁が認定**
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置や補助制度の適用**が可能

### 課題

現在、**新築住宅**の認定基準はあるが、**既存住宅**の増改築に係る認定基準がない。

※法律制定時、検討の実施が附帯決議に盛り込まれている

### 認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件  
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、  
可変性（共同住宅のみ）

<2>社会的資産として求められる要件  
高水準の省エネルギー性能、  
基礎的なバリアフリー性能（共同住宅のみ）

<3>長く使っていくために必要な要件  
維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件  
住環境への配慮、住戸面積

## 既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化の基準等について、有識者や業界団体等が参加する検討会を設置し、第4回（H26.1.29開催）において認定基準案等を取りまとめた。

### 委員

座長	深尾 精一	首都大学東京
委員	井出 多加子	成蹊大学
	秋元 孝之	芝浦工業大学
	五十田 博	京都大学
	楠 浩一	横浜国立大学大学院
	小松 幸夫	早稲田大学
	鈴木 大隆	北方建築総合研究所
	松村 秀一	東京大学大学院
	野城 智也	東京大学

（敬称略）

### （参加団体）

住宅生産団体連合会  
全国中小建築工事業団体連合会  
全国建設労働組合総連合  
日本建築士会連合会  
日本建築士事務所協会連合会  
住宅リフォーム推進協議会  
マンションリフォーム推進協議会

日本住宅リフォーム産業協会（ジェルコ）  
JBN  
住宅瑕疵担保責任保険協会  
不動産流通経営協会（FRK）  
全国宅地建物取引業協会連合会  
日本建築設備診断機構  
住宅性能評価・表示協会 等

- 補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」（平成25年度補正予算～）により、認定基準案等の検証を実施。
- 検証を経て基準を確定し、制度化を行う予定。

## (2) 補助制度と税制



## 長期優良化リフォーム推進事業

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組を支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

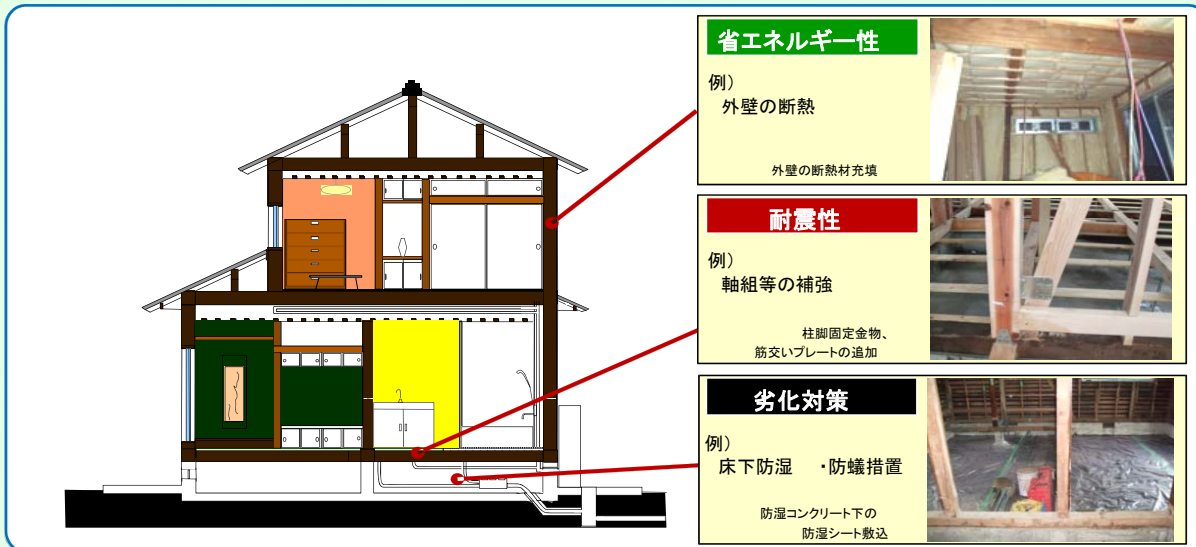
平成25年度補正予算: 20億円  
平成26年度当初予算: 30.69億円

【補助率】1/3

【限度額】100万円/戸 等

### 【主な要件】

- インスペクションの実施
- 性能の向上
  - ・耐震性
  - ・劣化対策
  - ・省エネルギー性
  - ・維持管理・更新の容易性 等
- 維持保全計画の作成



### 効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

## 住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅の耐震改修、建替え等に対して補助を行う\*

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で 2/3
・その他	国と地方で 23%

※緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象

**国と地方で30万円/戸を加算**  
 (平成25年度補正予算案で  
平成26年度末まで延長)

- \* 住宅にはマンションを含む。
- \* 住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業においても実施可能。

○中古住宅流通市場・リフォーム市場の20兆円までの規模倍増に向けて、消費者に対する相談体制の整備等により市場環境を整備するとともに、市場の活性化に資する民間の取組を支援する。

## ① 住宅消費者の相談体制の整備事業

- リフォームの専門家(弁護士・建築士)相談制度
- 地域におけるリフォーム等の相談体制の整備・強化



## ② リフォームの担い手支援事業

- 中小工務店等が連携して取り組む設計・施工基準の作成等のグループによる技術力向上等の取組を支援
- 消費者がリフォーム事業者の選定に参考となる情報提供の取組を支援(例:保険加入実績や過去の依頼者による評価等が掲載されたインターネットサイト)

## ③ 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

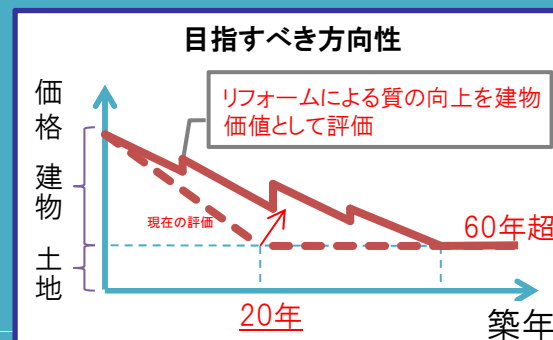
- 今後空き家の増加が見込まれる郊外型住宅団地における既存住宅の流通・活用促進に向けたモデル的な取組を支援

### <補助対象>

- ・ 空家又は空家になることが見込まれる住宅の売買や賃貸化を促進するためのコーディネート業務(実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等) [定額]
- ・ 住宅ストックの劣化・不具合等の有無を把握するための建物調査(既存住宅インスペクション) [定額]
- ・ 売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性・省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事費 [補助率:1/3、限度額100万円/戸]
- ・ 生活利便施設の改修等工事費 [補助率:1/3、限度額500万円/施設]

## ④ 住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究

リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させるための評価手法の整備



リフォーム後の中古住宅の価値が評価されたローンの提供拡大・普及

# 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

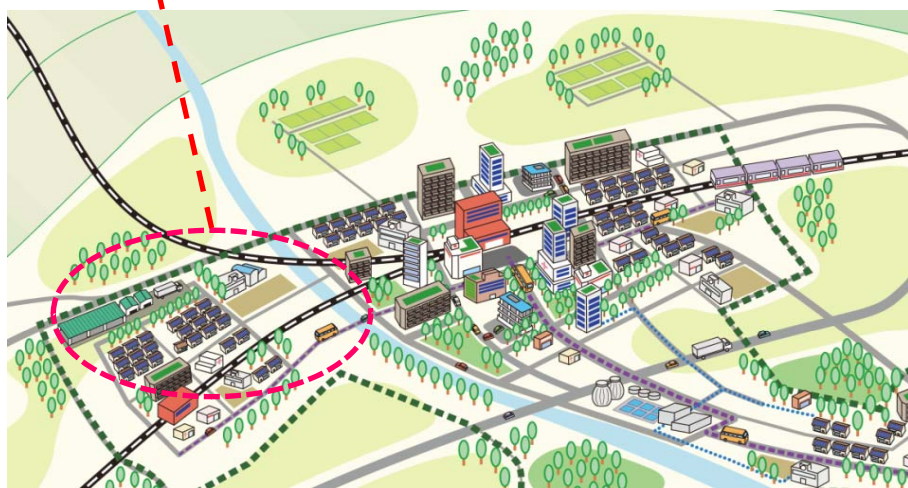
平成25年度予算:10億円の内数  
平成26年度予算:11.09億円の内数

## 現状・課題

- 住宅団地の戸建住宅等においては、今後の急速な高齢化の進展等に伴い、空家の増加が見込まれるところ。
- さらに、空家のまま放置され、流通・活用されないと地域力が低下し、空家が空家を生む状況となるおそれがある。
- 一方で、所得が低く、子育て世帯である若年層が無理なくニーズに応じた住宅を取得するには、広くて、比較的安価な中古住宅を活用することが有効。
- 空家の発生している住宅団地の実態やニーズを把握し、情報提供や相談対応等のコーディネートを行うことを前提に、若年層の流入等を視野に入れた、住宅所有者の売買又は賃貸化に資する取組や、生活支援サービス提供事業者を誘致する取組を行うことが必要。

## ●対象地域イメージ

空家が発生、又は発生が見込まれる住宅団地の区域を対象



## 概要

### ○住宅団地内の既存住宅の円滑な流通、賃貸化等による住宅ストックの有効利用の促進

空家が現に発生し、また、発生が見込まれる住宅団地において、既存住宅の流通促進等を通じた空家の解消、地域の活力維持・再生を図るため、地方公共団体等の公的主体、民間事業者等が行うモデル的な取組を支援する

#### <応募主体>

住宅の流通・活用に関する知識・経験を有する宅地建物取引業者、地方住宅供給公社、NPO等又はこれらの者を構成員に含む協議会

#### <補助対象>

- ①空家又は空家になることが見込まれる住宅の流通・賃貸化を促進するためのコーディネート業務（実態調査、権利者特定、住宅所有者の意向把握等）

[限度額2,000万円]

- ②既存住宅インスペクション [限度額10万円/戸]
- ③売買又は賃貸化される住宅に係る耐震性・防水性、省エネ性又はバリアフリーに係る改修を含むリフォーム工事 [補助率：1/3、限度額100万円/戸]
- ④生活利便施設の整備費

[補助率：1/3、限度額500万円/施設]

※ 補助金の合計は5,000万円/地区・年を上限とする

## 今後のスケジュール等

- ・秋頃を目途に採択地による発表会等の開催を検討中
- ・次回以降の募集に向けて、地域の活動主体や地方公共団体等に対してPR（相談等は随時受け付け）

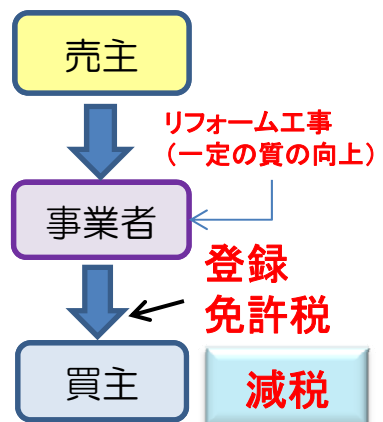
	税目	概要
住宅ローン減税	所得税(住宅ローン減税)	住宅の新築・取得又は一定の増改築等を行った場合、住宅ローンの年末残高の1%を10年間所得税額から控除
耐震改修	所得税(投資型)	一定の耐震改修工事を行った場合、当該工事に係る標準工事費用相当額(上限250万円)の10%をその年分の所得税額から控除
	固定資産税	一定の耐震改修工事を行った場合(H25.1.1~H27.12.31の工事)、翌年度分の固定資産税額を1/2軽減
省エネ改修	所得税(投資型)	一定の省エネ改修工事を行った場合、当該工事に係る標準的な工事費用相当額(上限250万円。併せて太陽光発電設備を設置する場合は上限350万円)の10%をその年分の所得税額から控除
	所得税(ローン型)	一定の省エネ改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除 ① 改修後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準相当に上がると認められる工事(上限250万円)の年末ローン残高の2% ② ①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%
	固定資産税	一定の省エネ改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減
バリアフリー改修	所得税(投資型)	一定のバリアフリー改修工事を行った場合、当該工事に係る標準的な工事費用相当額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除
	所得税(ローン型)	一定のバリアフリー改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除 ① バリアフリー改修工事に係る借入金(上限250万円)の年末ローン残高の2% ② ①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%
	固定資産税	一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減
贈与税の非課税措置	贈与税	直系尊属からの住宅取得や増改築等を行うための資金の贈与について、一定金額まで非課税
登録免許税の特例措置	登録免許税	個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を0.1%に軽減 ※50万円を超える、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の場合は、当該部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険への加入が必要。

平成26年度税制改正により、中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設した。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とした。

平成26年度税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。



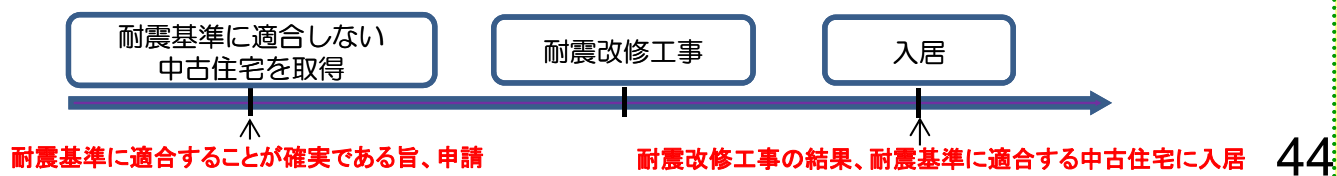
所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (適用期間: H26.4.1 ~ H28.3.31)

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置



### (3) 既存住宅の価値評価と融資

## 趣旨・目的

中古住宅流通に携わる民間事業者等のいわゆる実物サイドと金融機関などの金融サイドが、自由で率直な意見交換を通じて、中古住宅市場の活性化や拡大に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的として、不動産事業者、金融機関、住宅金融支援機構等の中古住宅流通市場関係者等の参加を得て「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を開催。（平成25年度及び平成26年度の2カ年度にかけて開催）

## 議論の内容

- (1) 中古住宅の建物評価改善等の取組を中古住宅流通市場と金融市場に定着させるための方策
  - ① 今後策定予定の新たな建物評価手法の策定に当たって必要な改善点
  - ② リフォーム等による建物価値の向上を新たな建物評価手法に反映させる方法
  - ③ 新たな建物評価手法におけるインスペクションの活用方策
- (2) 高齢化・ストック社会を見据えた中古住宅関連金融商品のあり方
  - ① 新たな建物評価手法の導入等を踏まえた新たな金融商品の可能性
  - ② 戸建賃貸住宅市場の拡大・活性化を踏まえた金融ビジネス拡大の可能性
  - ③ リフォームローン、リフォーム一体型ローンに関する事業者（リフォーム業者、金融機関）間連携の可能性

など

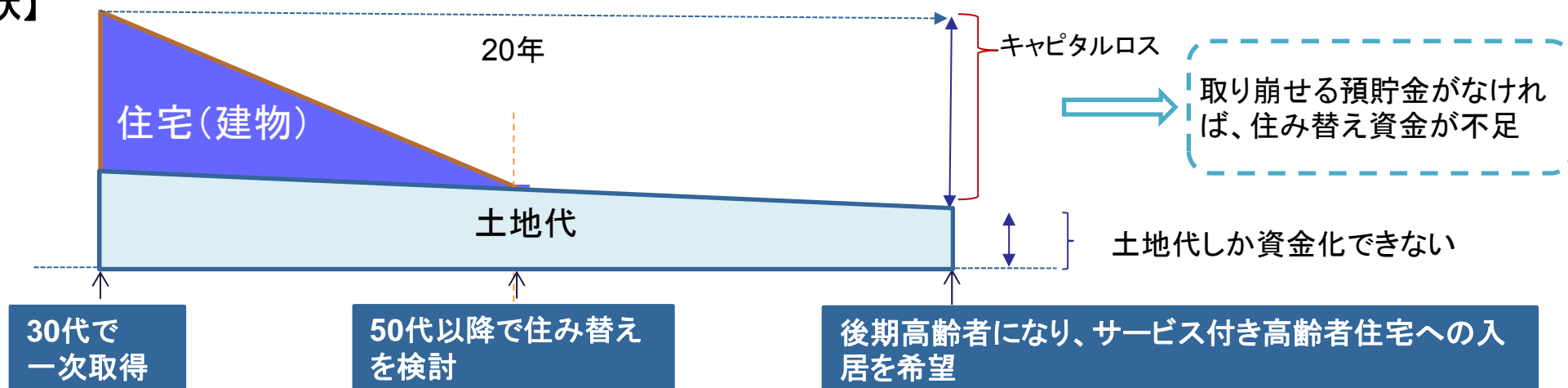
## 委員

### <委員>

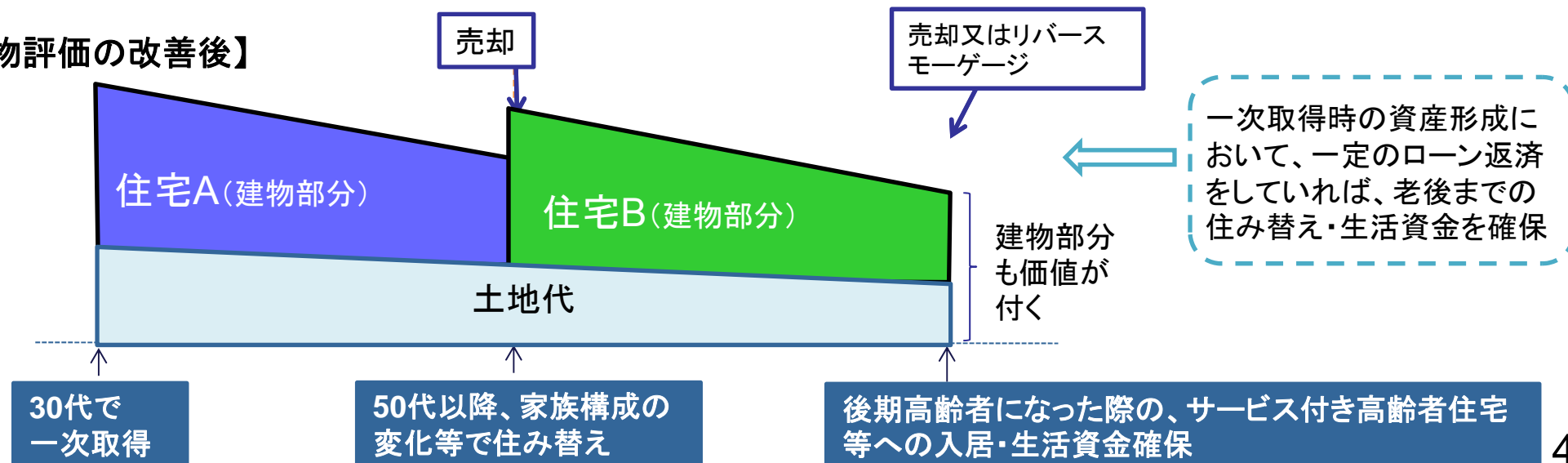
- ・青木 宏之（一社）JBN会長
  - ・池田 重人（株）常陽銀行 営業推進部担当部長 兼 総合金融サービス室長
  - ・池本 洋一（株）リクルート住まいカンパニー SUUMO編集長
  - ・上野 宏（一社）信託協会 専務理事
  - ・内山 博文（一社）リノベーション住宅推進協議会
  - ・熊倉 隆治（公社）日本不動産鑑定士協会連合会 副会長
  - ・黒岩 幹夫（一社）住宅リフォーム推進協議会 監事・環境整備委員会委員長
  - ・河村 正人（独法）住宅金融支援機構 理事長代理
  - ・七條 博明（株）三菱東京UFJ銀行 リテール業務部長
  - ・高木 伸（一社）全国銀行協会 常務理事
  - ・高村 英有 東急リバブル（株）取締役執行役員 統括部長
  - ・谷川 和路 三菱UFJ信託銀行（株）経営企画部協会担当部長
  - ・中林 昌人 優良ストック住宅推進協議会 代表幹事事務局長
  - ・西川 和孝 近畿不動産鑑定士協会連合会 会長
  - ・本田 伸孝（株）金融財政総合研究所 取締役
  - ・前田 一夫（一社）住宅性能評価・表示協会 制度普及委員会委員長
  - ・森本 浩（一社）全国サービサー協会 専務理事
  - ・和氣 猛仁（公社）全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
- ### <オブザーバー>
- ・金融庁 監督局 銀行第一課
- ### <事務局>
- ・国土交通省 住宅局

○地価の右肩上がりの上昇が見込めない中、住宅の建物部分が20年で一律に減価する形では、中高年層の  
 住み替え資金が確保できないが、建物評価の改善と中古住宅流通促進により、ライフサイクルの中での住み  
 替え・生活資金を確保

## 【現状】



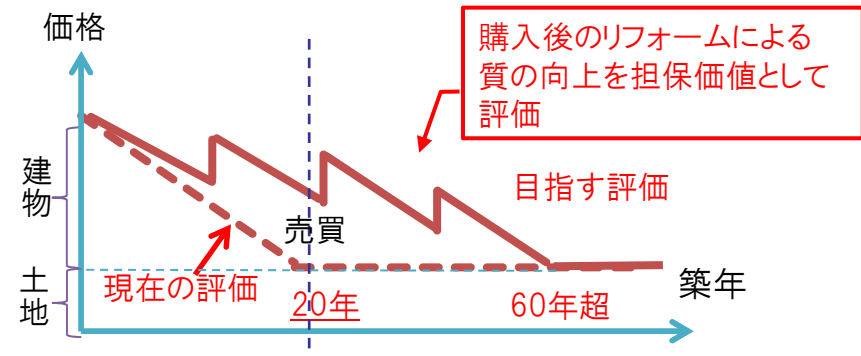
## 【建物評価の改善後】





## ○住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業(住宅ストック活用・リフォーム推進事業)

- ・ 中古住宅購入と同時にリフォームする者に対してリフォーム一体型ローンを融資する金融機関が実務上利用しやすい担保評価手法を整備することを目指すもの。
- ・ 金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立するための実証的な調査研究の事業を公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助している。
- ・ 平成25年度から実施しており、平成26年度も実施中。



## 平成25年度の検討事例:「リフォーム付中古住宅(再生住宅)に対する担保評価手法整備事業」

○実施主体: リフォーム住宅担保評価手法検討協議会 (事務局:(一社)移住・住みかえ支援機構)

○構成員: 金融機関(12銀行・2信金)、地域共創ネットワーク(株)、(一財)建設物価調査会、(一社)移住・住みかえ支援機構

○概要: 一戸建て住宅を購入の上、耐震基準値が1以上となるような耐震補強を含む大規模修繕を実施し、さらに、内外装・設備を含め定期的に検査・補修を行って住宅履歴を管理するもの(=「再生住宅」)についての担保評価手法を開発。

### ① 原価法による評価

- ・ 耐震補強等の躯体に対する補修、内外装・設備を含めた定期的な検査や補修等を考慮して検討
- ・ 購入者、事業者が物件情報や工事費内訳等を標準化された様式で提出し、金融審査に活用することを提案

### ② DCF分析による評価

- ・ (一社)移住・住みかえ支援機構が最低保証家賃額以上で借上げる「定額家賃保証制度」を前提に検討

---

## (4) 住宅情報の蓄積と活用

○住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報(「住宅履歴情報」)が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な中古住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。

## 戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

## 戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報(イメージ)

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された図書や図面
	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等

## 住宅履歴情報があることのメリット

- ・計画的な維持管理・合理的なリフォームが可能
- ・売買時に履歴があることが適切な評価につながる
- ・不具合発生時、災害時に迅速な修理等の対応が可能



- ・住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サービス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・住宅履歴情報サービス機関(住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど)により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年5月に設立。
- ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約310万件  
[うち、共通IDのあるものは約4.5万件](平成25年度末現在)
- ・正会員58機関(平成26年8月現在)が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針(共通ルール)に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。現在、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない。

---

## (5) リフォーム事業者の情報の整備と消費者保護

○消費者はリフォームに関する専門知識や経験が少なく、リフォーム事業者の選定を適切に行うことができない実情を踏まえ、消費者にリフォーム事業者に関する情報を提供する取組を推進。

○消費者が安心して事業者を選択・依頼できるよう、ネット事業者が、リフォーム瑕疵保険の登録事業者について、その施工実績や評判(口コミ)等の情報を提供するサイトを整備。

## 【リフォーム事業者検索サイトの例】

消費者は、リフォーム事業者検索サイトにアクセスし、  
 ・リフォーム事例  
 ・口コミ情報 等  
 をもとに事業者を選択

戸建 のリフォーム

岩手県 盛岡市  
T.Sさん  
30歳代 男性

●工事内容・テーマ  
 総合リフォーム 水回り空間 設備工事  
 内装工事 外壁・屋根改修 耐震改修  
 スケルトン

●リフォーム部位  
 家全体|浴室・お風呂|洗面所(洗面台)|トイレ|キッチン|  
 リビング・ダイニング|和室|洋室|子供部屋|内装・インテリア・収納|  
 床・フローリング|玄関・廊下・階段|外壁|屋根|ベランダ・バルコニー

住居・リフォームデータ					
住居	戸建	施工期間	3ヶ月以上	価格帯	1,000万円以上
築年数	31年以上	実施年月	2014年01月	施工費用	25,000,000円

リフォーム写真を見る!

リフォーム前                      リフォーム後

口コミで見つかる、理想のリフォーム会社  
**リフォーム評価ナビ**  
 登録事業者数 **675社**  
 (2014年08月20日現在)  
 まずはこちらからマイページ登録しよう!  
[マイページ特典とは?](#)  
 新規登録 ログイン

リフォーム評価ナビとは   NEW! プレミアム事例を見る   リフォーム業者を探す   口コミを探す   お役立ち情報を探す

まずは業者選び! 下記の3つから自由に検索!  
 口コミで見える **リフォーム瑕疵保険**   登録を希望の **リフォーム業者様へ**

口コミ平均点  
**9.3点/10点**  
 評価項目についての詳細は [こちら](#)

**(1) オススメ度…10点**  
 スケルトンリフォームでしたので、仮住まいをしました。その際のアパート探しと融資の事、その他面倒な手続きも手伝っていただき、安心してお任せしました。

**(2) 提案力…9点**  
 大きく間取りの変更がありましたがこちらの希望は全て取りこんで頂き、他社では無かった提案があり、大変満足しています。

**(3) コミュニケーション…10点**  
 工事中、営業・工務 両担当者からの連絡がマメに有り安心していました。

**(4) 価格…9点**  
 適正価格だと思います。工事中に追加でお願いした工事も都度金額の提示があったので、わかりやすかったです。

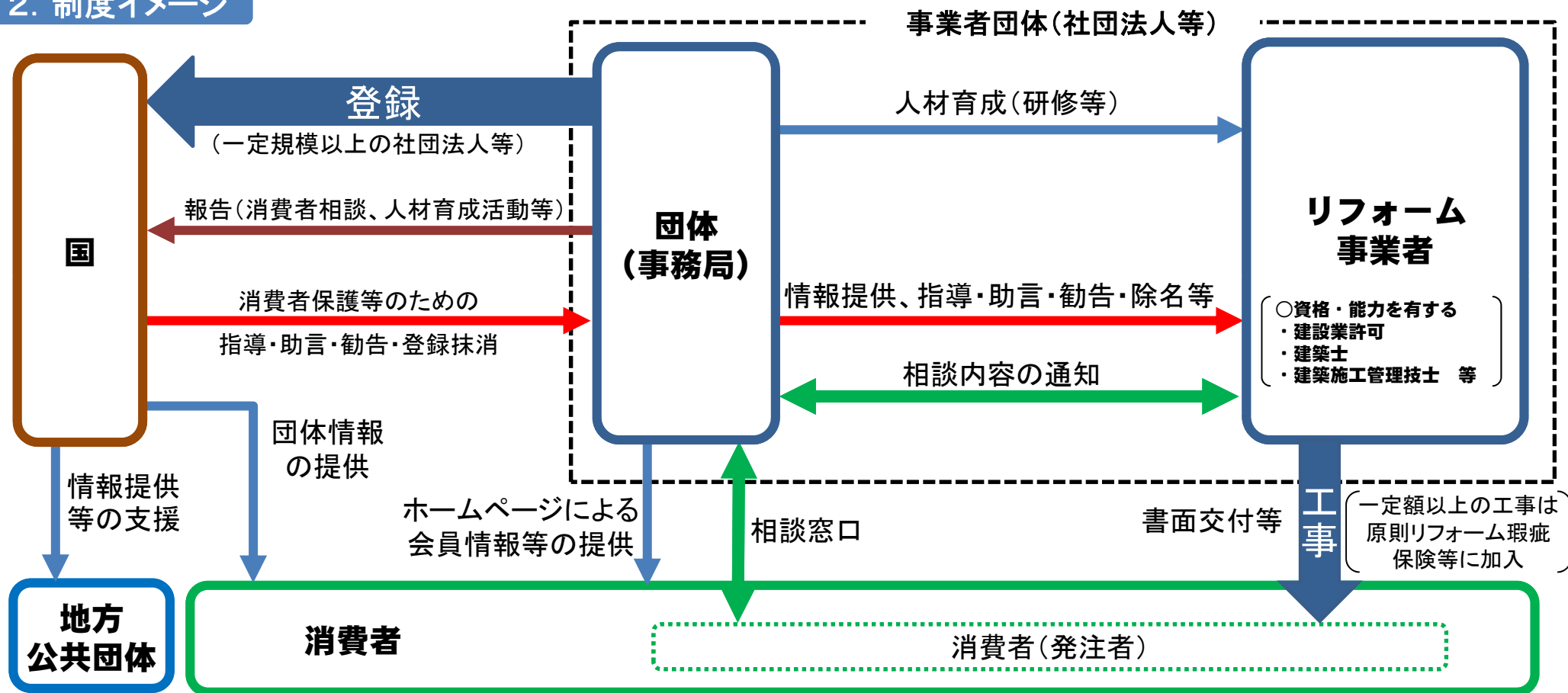
**(5) マナー…9点**  
 ご近所の方々へのあいさつもして頂き、特に大きな問題もなく完成しました。

出典:リフォーム事業者検索サイト「リフォーム評価ナビ」より一部引用

## 1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

## 2. 制度イメージ



・パブリックコメントの結果を踏まえ、告示を制定し、9月頃には制度をスタートする予定で準備を進めているところ。  
 ・国・地方公共団体の制度を通じて、消費者がリフォームを行う際、事業者の情報を得られる環境を整備。

## 【住まいるダイヤル】

### ■ 電話相談

一級建築士の資格を持った相談員が専門的な見地から相談に対応。

### ■ 専門家相談

全国の住宅紛争審査会(弁護士会)で、弁護士と建築士のペアによる無料の対面相談を行っている。



## 【その他: 地方自治体の相談体制】

■ 地方自治体においても、リフォーム相談窓口を開設しているところもあり、また、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するリフォーム支援ネット「リフォームネット」においては、地方自治体におけるリフォーム相談窓口を紹介している。

■ また、地方自治体が住宅リフォーム相談体制を検討・整備するに当たり、最低限講ずることが望ましい主なポイントを、チェックリスト形式で取りまとめた「地方自治体における住宅リフォーム相談体制整備のためのガイドライン」を国土交通省で策定し、地方自治体に配布している。



## 4. 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険



## (1) 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険商品

- 住宅瑕疵担保責任保険法人は、住宅瑕疵担保責任保険(義務保険)のほか、住宅瑕疵担保履行法第19条第2号に基づき、任意保険(2号保険)の引受けが可能。
- 任意保険(2号保険)の加入には、住宅瑕疵担保責任保険法人に対する事業者登録が必要。
- 登録を受けるためには、工事実績や検査実績など、一定の要件を満たす必要。

## <保険法人が認可を受けている主な保険>

種 類	対象契約	補償対象部分	登録事業者数 (平成26年7月末)	証券発行件数 (平成25年度)
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム工事部分 ※構造・防水部分も対象とする商品もあり	8,398者	2,327
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の請負契約	構造・防水部分 ※設備等も対象とする商品あり	578者	604
既存住宅売買瑕疵保険 (宅建売)	既存住宅の買取再販等における売買契約	構造・防水部分 ※設備等も対象とする商品もあり	2,521者	2,228
既存住宅売買瑕疵保険 (個人間売買)	既存住宅の個人間売買における売買契約	構造・防水部分 ※設備等も対象とする商品もあり	419者	332

(※)登録事業者数は、住宅瑕疵担保責任保険法人5社の累計、重複あり

## <主な登録要件>

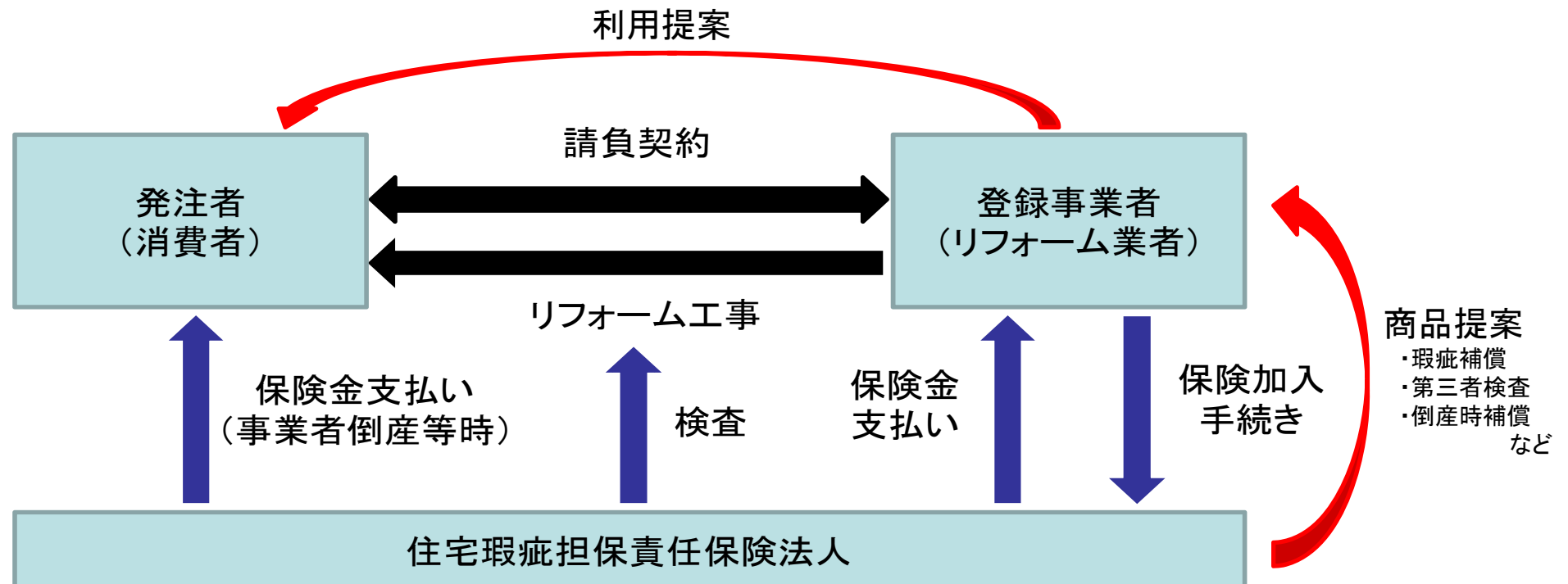
- ・業務の実施に必要な資格(建設業許可、宅建業免許)を有すること
- ・リフォーム瑕疵保険や既存住宅個人間売買瑕疵保険では、一定の工事実績や検査実績があること
- ・暴力団、暴力団員、団体関係者その他反社会的勢力者に該当しないこと 等

## <登録料・更新料>

- ・住宅瑕疵担保責任保険法人が定める。更新は1年ごと。

- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

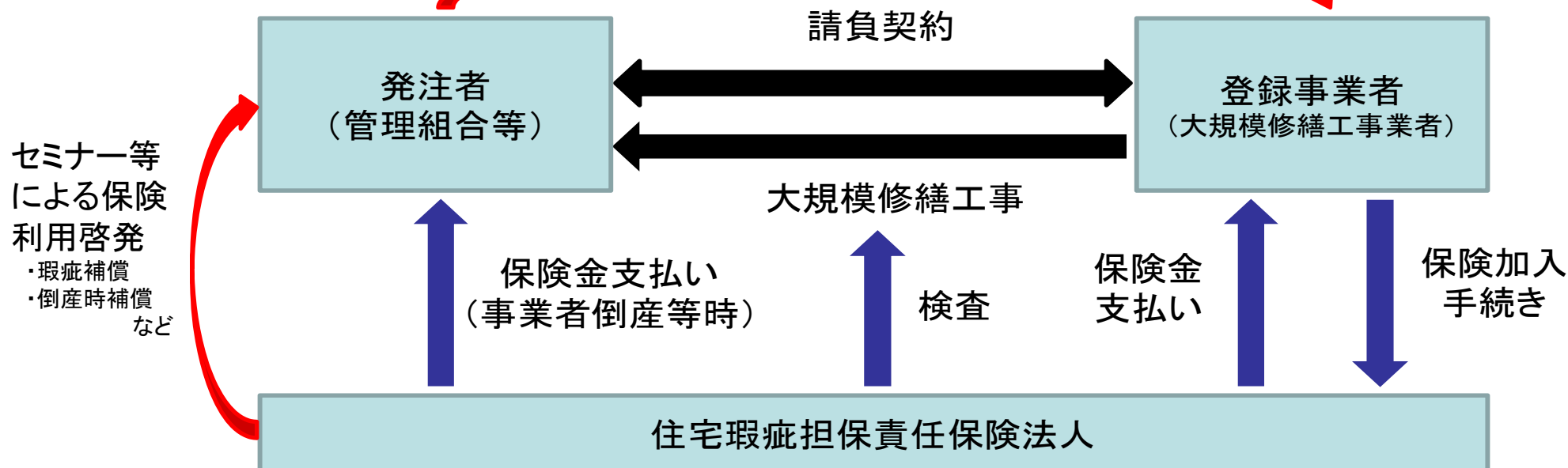
- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等  
(※)リフォーム工事を実施したすべての部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(設備機器・器具そのものの瑕疵は対象外)
- ・保険期間: 1~10年(保険商品によって異なる)
- ・免責金額: 10万円
- ・填補率: 事業者(リフォーム業者)へは80%、発注者(消費者)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額400万円のリフォーム工事で3万円程度)
- ・保険金額: 100~2,000万円(請負金額等によって異なる)



- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※)大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間: 1～10年(対象部分等によって異なる)
- ・免責金額: 10万円
- ・填補率: 事業者(大規模修繕工事業者)へは80%、発注者(管理組合等)へは100%(事業者倒産等時)
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(請負金額等によって異なる)
- ・保険金額: 1,000～50,000万円(請負金額等によって異なる)

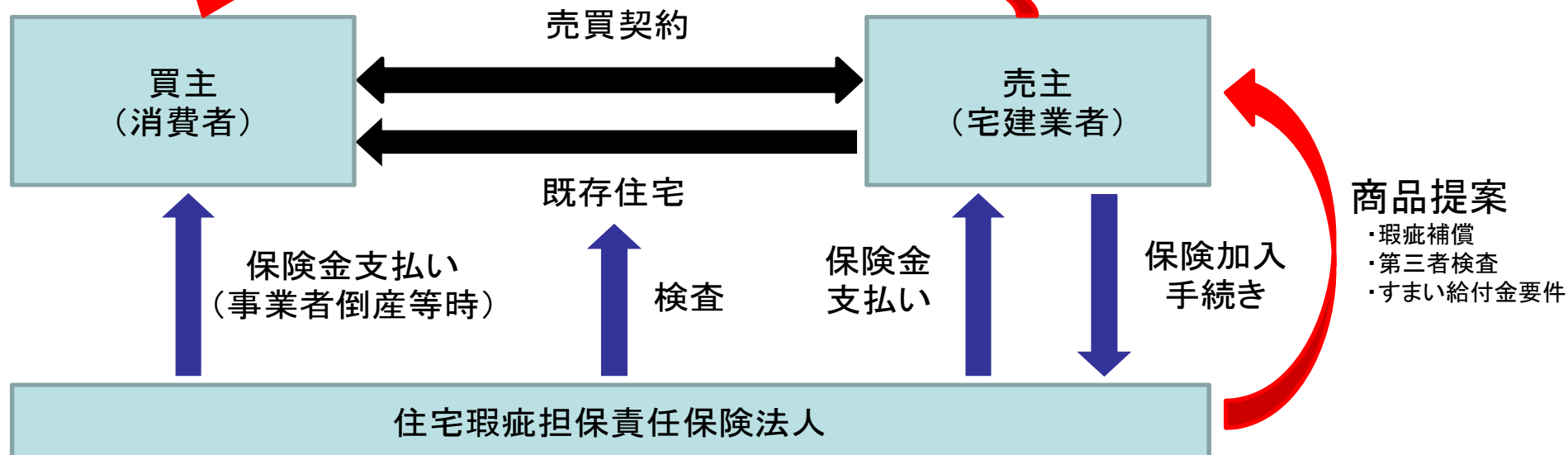
保険加入を入札要件の一つに



- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 売買の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間:2年、5年(保険商品によって異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:売主(宅建業者)へは80%、買主(消費者)へは100%(売主倒産等時)
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)
- ・保険金額:500万円、1,000万円(保険商品により異なる)

瑕疵保険つき物件(すまい給付金要件充足)であることをPR

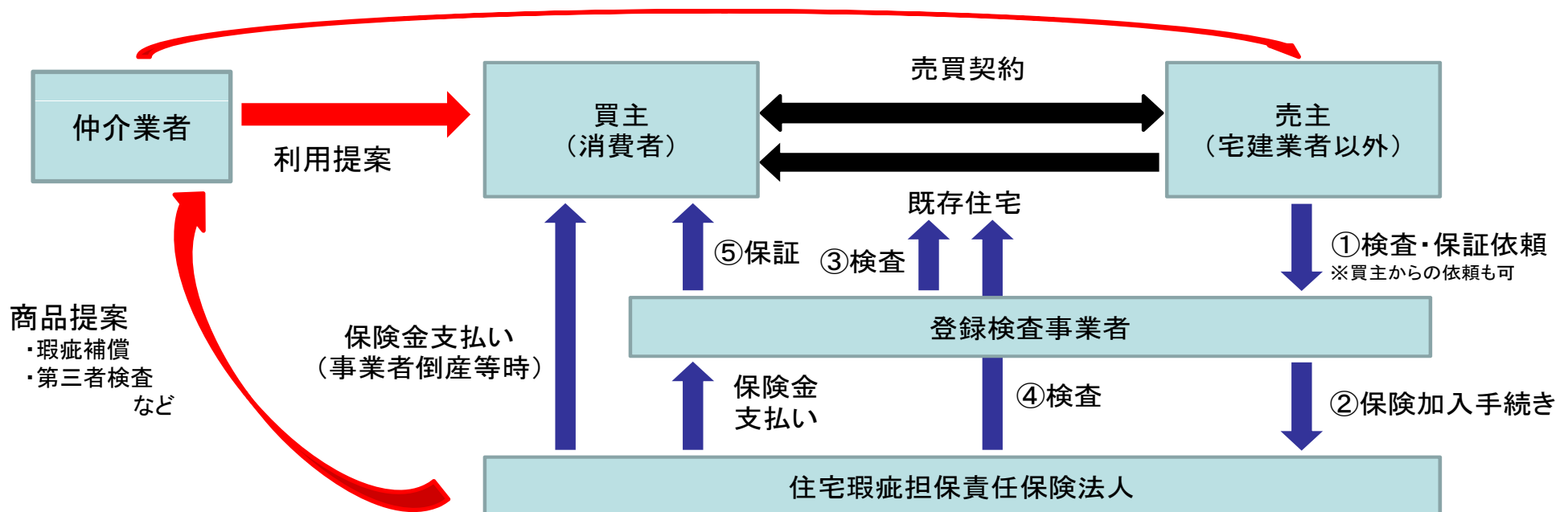


# 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)

- 個人間売買タイプは、既存住宅の個人間売買における売買契約に関する保険。
- 既存住宅の検査・保証を行う検査会社が加入し、検査会社に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

- ・保険金の支払い対象: ①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(対象部分は保険商品によって異なる)
- ・保険期間: 1年、5年(保険商品によって異なる)
- ・免責金額: 5万円
- ・填補率: 100%
- ・保険料: 個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)
- ・保険金額: 500万円、1,000万円(保険商品により異なる)

## 利用提案



## 2号保険の保険料等のイメージ

商 品	種 類		保 険 期 間	保 険 金 額	平 均 保 険 料 等
リフォーム瑕疵保険	設備のみリフォーム		構造・雨水:5年間 上記以外:1年間	100万円	34,650円
	構造等を含むリフォーム		構造・雨水:5年間 上記以外:1年間	100万円	50,710円
既存住宅瑕疵保険 (宅建業者) * 特約なし	通常	戸建て(120㎡)	5年間	1,000万円	63,370円
		共同(戸単位)(75㎡)	5年間	1,000万円	53,400円
	ライト プラン	戸建て(120㎡)	2年間	500万円	47,550円
		共同(戸単位)(75㎡)	2年間	500万円	42,400円
既存住宅瑕疵保険 (個人間) * 特約なし	通常	戸建て(120㎡)	5年間	1,000万円	69,150円
		共同(戸単位)(75㎡)	5年間	1,000万円	59,500円
	ライト プラン	戸建て(120㎡)	1年間	500万円	46,530円
		共同(戸単位)(75㎡)	1年間	500万円	43,360円
大規模修繕瑕疵	防水および設備(4,800㎡)		5年間	6,000万円	340,300円
(参考)新築住宅瑕疵保険	戸建て(120㎡)		10年間	2,000万円	74,960円

※金額は保険料+検査料の合計値で、保険法人5社の平均値(10円未満四捨五入)

○消費者・住宅取得者や事業者のニーズを踏まえ、各保険法人の創意・工夫により、様々な保険商品が認可されている。

## ①構造・防水工事に関する特約(リフォームワイド)(リフォーム瑕疵保険)

対象住宅の検査を行い、耐力性能または防水性能を満たすことを約して行うリフォーム工事について、リフォーム工事実施部分に加え、構造耐力上主要な部分または雨水の浸入を防止する部分も保険の対象とする特約。

## ②認定団体制度等による保険料等の低減(リフォーム瑕疵保険)

一定のリフォーム工事(請負金額300万円以下等)の現場検査を団体の自主検査で代替することにより保険の検査料を低減。

## ③戸単位売買型保険(既存住宅売買瑕疵保険)

共同住宅を戸単位で売買する場合に対応し、共同住宅の検査内容を合理化することにより保険の検査料を低減。

## ④引渡後リフォーム型保険(既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ))

既存住宅を購入し、引渡後にリフォーム工事を行う場合に対応し、既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)とリフォーム瑕疵保険をセットで加入することにより保険料を低減。

※引渡前リフォーム型保険もあり。

## ⑤保険申込事前検査(既存住宅売買瑕疵保険)

消費者が購入する既存住宅の選択に資するため、売買契約締結前に保険法人が既存住宅売買瑕疵保険の事前検査を先行して実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入できる住宅であることを明示。



- 一部の宅建業者では、取り扱う仲介物件・販売物件に瑕疵保険を付保し、買い主に対する保証サービスを提供している。
- あるリフォーム事業者団体では、リフォーム瑕疵保険（施工部分）と設備の「製品延長修理保証」を組み合わせた保証パッケージを提供している。

## <具体例>

	サービスの概要
A社 (宅建業者)	取り扱う仲介物件について、以下の保証をパッケージで提供。②建物保証について保険を活用。 ①設備保証 ②建物保証(雨水の浸入を防止する部位分、構造耐力上主要な部分、給排水管) ③建物保証(白アリ)
B社 (宅建業者)	取り扱う仲介物件または販売する全物件のうち検査適合と判定された物件に対して瑕疵保険を付保し、瑕疵保険付き物件として紹介・販売。
C一般社団法人	団体会員向けに浴室、キッチン等の水廻り空間におけるリフォーム工事について、以下の保証をパッケージで提供。 ①設置した製品の故障等を保証(製品延長修理保証) ②リフォーム工事の施工瑕疵(リフォーム瑕疵保険) 対象工事や保険金額を限定する他、保険法人の現場検査を自主検査に代替することで、 リフォーム瑕疵保険では低廉な保険料等を実現。

## (2) 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵保険の実績

# 任意保険(2号保険)の証券発行件数

- リフォーム瑕疵保険は、平成23年度から横ばいの状況(平成22年度は補助事業の影響)。
- 大規模修繕瑕疵保険は、増加傾向。
- 既存住宅売買瑕疵保険(宅建)(個人間)は、ライト版を認可後、増加傾向。(平成23年度は補助事業の影響)

補助事業の影響

(年度)

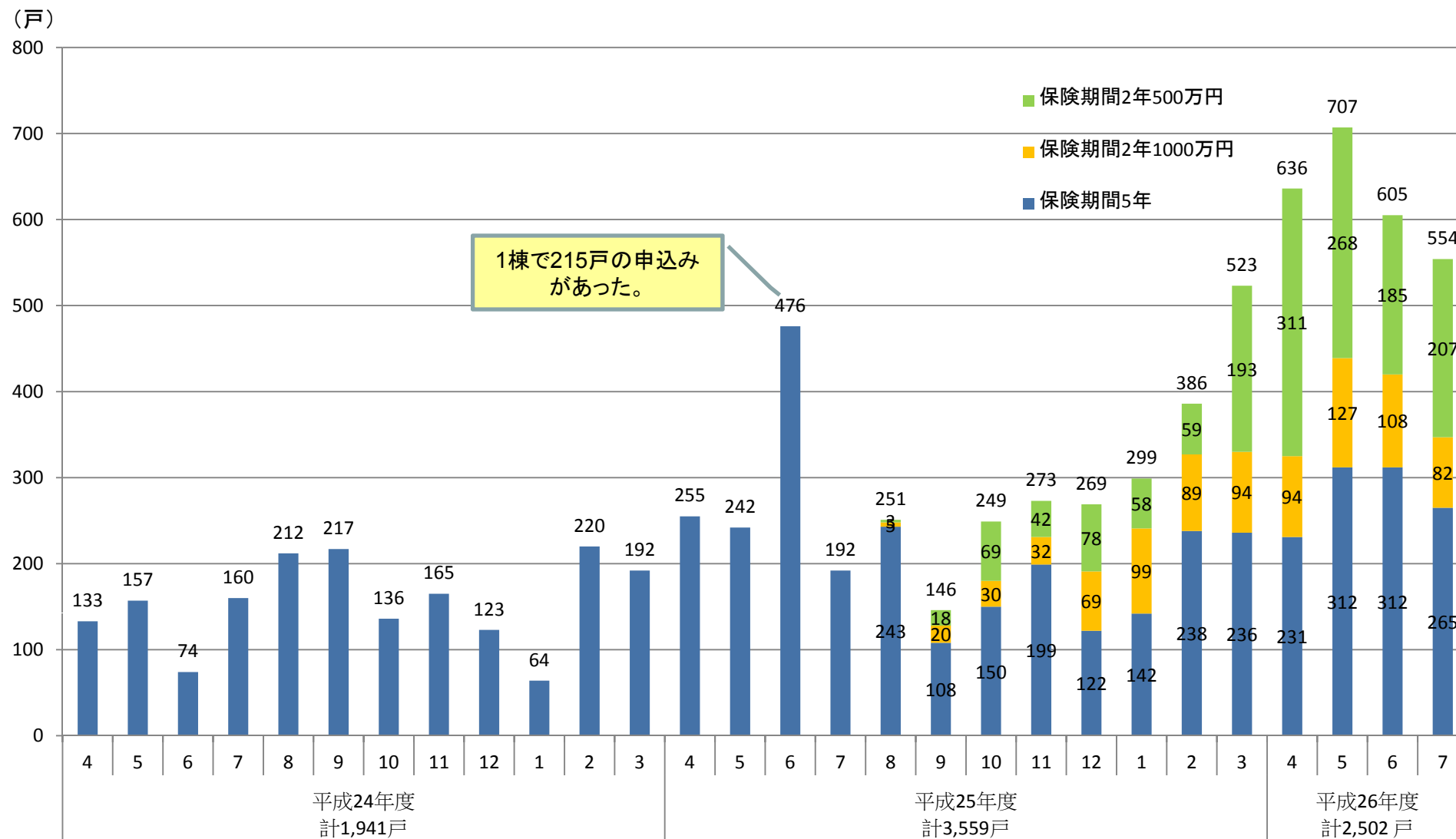
	認可日 (※)			H22	H23	H24	H25	H26 (7月末まで)	
リフォーム瑕疵保険	H22.3.18	件数		8,853	3,064	2,494	2,327	745	
大規模修繕工事瑕疵保険	H21.12.18	棟数		65	234	454	604	242	
既存住宅売買瑕疵保険(宅建)	H21.12.18	戸建	戸数	806	1,141	629	917	576	
			棟数	65	229	150	280	584	
		共同	戸数	814	1,193	1,130	1,311	864	
			合計	棟数	871	1,370	779	1,197	1,225
				戸数	1,620	2,334	1,759	2,228	1,483
既存住宅売買瑕疵保険(個人間)	H22.3.8	戸建	戸数	128	393	224	266	163	
			棟数	3	71	11	27	24	
		共同	戸数	58	784	11	66	42	
			合計	棟数	131	464	235	293	187
				戸数	186	1,177	235	332	205

※認可日…最初の保険法人が保険商品の認可を受けた日。

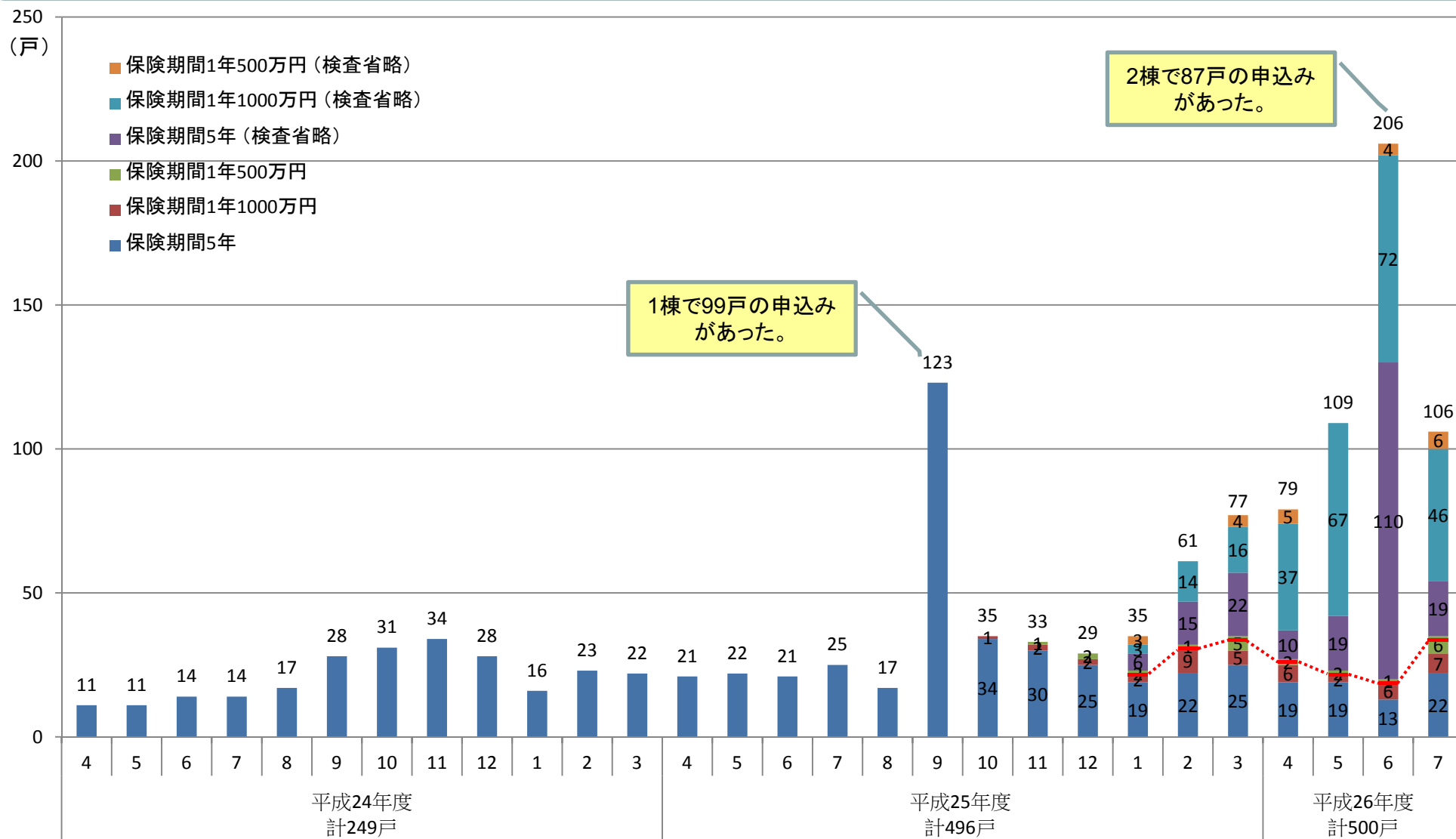
補助事業の影響

# 既存住宅売買瑕疵保険(宅建) 平成24年度～申込件数の推移 国土交通省

○ライト版(2年コース)を認可後、増加傾向にある。



○ライト版(1年コース)、保険法人が行う検査の書面審査化の導入により、増加傾向にある。



- 既存住宅の売買に関する瑕疵保険商品は、保険期間及び保険金額が単一（保険期間5年間、保険金額1,000万円）のものしかなかったが、保険期間を短縮、保険金額を低減した商品を追加し、ニーズに対応。
- あわせて、個人間売買に関する瑕疵保険商品においては、インスペクションに係る一定の講習を受講・修了した建築士が現場検査を行った場合に、保険法人による現場検査を書面審査化し、利用者の負担を軽減。

## 既存住宅流通に係る新たな瑕疵保険商品の追加

	従来	新たな保険商品の追加(H25.10～)
買取再販型 (宅建業者向)	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険期間5年</li> <li>保険金額1,000万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険期間5年or2年</li> <li>保険金額1,000万円or500万円</li> </ul>
個人間売買型	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険期間5年</li> <li>保険金額1,000万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険期間:5年or1年</li> <li>保険金額:1,000万円or500万円</li> <li>その他:免責金額の低減(10万円→5万円)や検査の合理化(一定の場合に保険法人の現場検査を書面審査化)</li> </ul>

### <保険料等イメージ>

#### 【買取再販型(宅建業者向け)】

\*戸建(延床面積120㎡)の場合

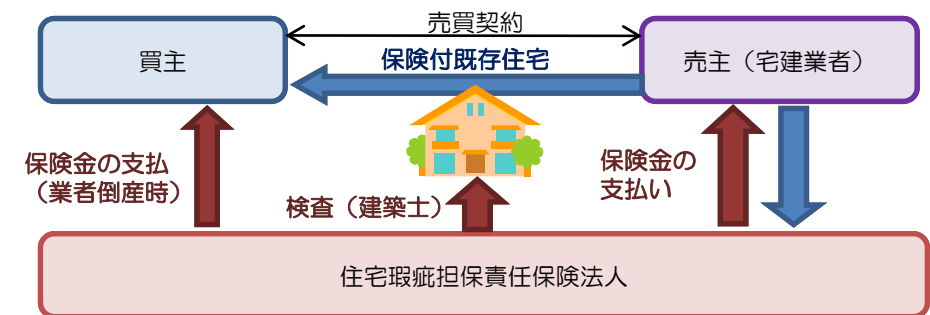
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間:5年、保険金額:1,000万円	6.1万円～6.6万円
新商品	保険期間:2年、保険金額:500万円	4.4万円～5.0万円

#### 【個人間売買型】

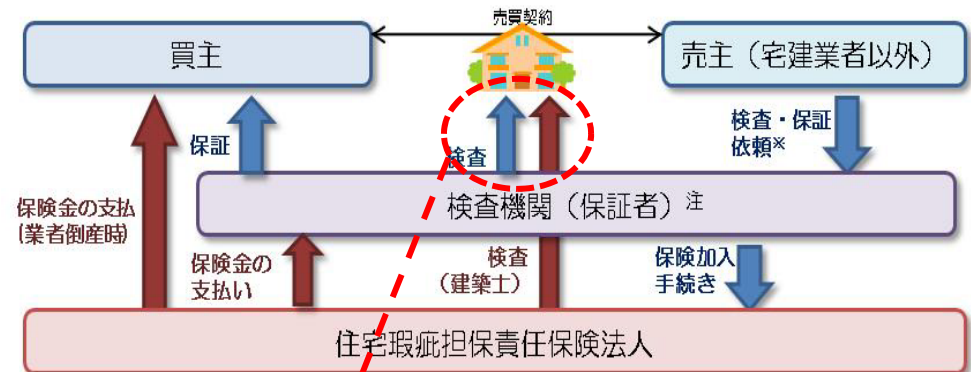
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間:5年、保険金額:1,000万円	4.7万円～5.5万円
<b>新商品</b>	<b>保険期間:1年、保険金額:500万円</b>	<b>2.4万円～3.2万円*</b>

※保険法人の検査を書面化した場合

### 買取再販型(売主が宅建業者)の仕組み



### 個人間売買型(売主が宅建業者以外)の仕組み



※検査・保証依頼は、買主(予定者)からの依頼も可能です。

一定の講習を受講・修了し、登録された建築士が検査(上図の青矢印)を実施する場合は、保険法人の現場検査(赤矢印)を書面審査化

※ H25税制改正により、中古住宅取得を対象とする税制特例措置(住宅ローン減税等)の適用対象に、既存住宅売買瑕疵保険に加入している既存住宅を追加。

## 任意保険(2号保険)への加入を要件とした補助事業

- ・一部の地方自治体において2号保険加入を要件とする補助事業を実施。
- ・国土交通省では、平成22年度～平成24年度に2号保険加入を要件とする補助事業を実施。

## 住宅瑕疵担保保険を活用した住宅税制

- ・中古住宅取得税制においては、新耐震基準を満たしていることが要件となっているところ、「耐震基準適合証明書」など同様の証明方法として、瑕疵保険の付保証明書が順次追加。
- ・取得後の耐震改修により新耐震基準を満たすことが予定されている旧耐震の中古住宅についても、中古住宅取得時の各種税制が受けられるようになったことに伴い、その証明方法として引渡し後リフォーム瑕疵保険の付保証明書が追加。
- ・個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合における登録免許税の特例措置について、50万円を超える、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事の場合は、当該部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険への加入が必要。

## 住宅瑕疵担保保険を活用した民間事業者等の取組

- ・仲介物件について事前建物検査を実施し、既存住宅瑕疵保険(個人間)の付保可否の見極めを行い、「付保可能物件」として公開する等の取組を実施。
- ・リフォームローンにおけるリフォーム瑕疵保険を活用した金利優遇等を実施。
- ・フラット35において、【フラット35】と取扱金融機関の提供するローン(「フラット35パッケージ」)を利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要な資金を一体の手続で借入れることができる仕組み等を実施。

## その他

### ○すまい給付金

住宅瑕疵担保責任保険への加入など、施工中や売買時等の第三者による検査の実施が要件。

### ○住宅リフォーム事業者団体登録制度

本制度に登録された団体の構成員が一定金額以上の工事を行う際に、原則としてリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕瑕疵保険への加入を求めるとを検討中。

### (3) 今後の展開の予測

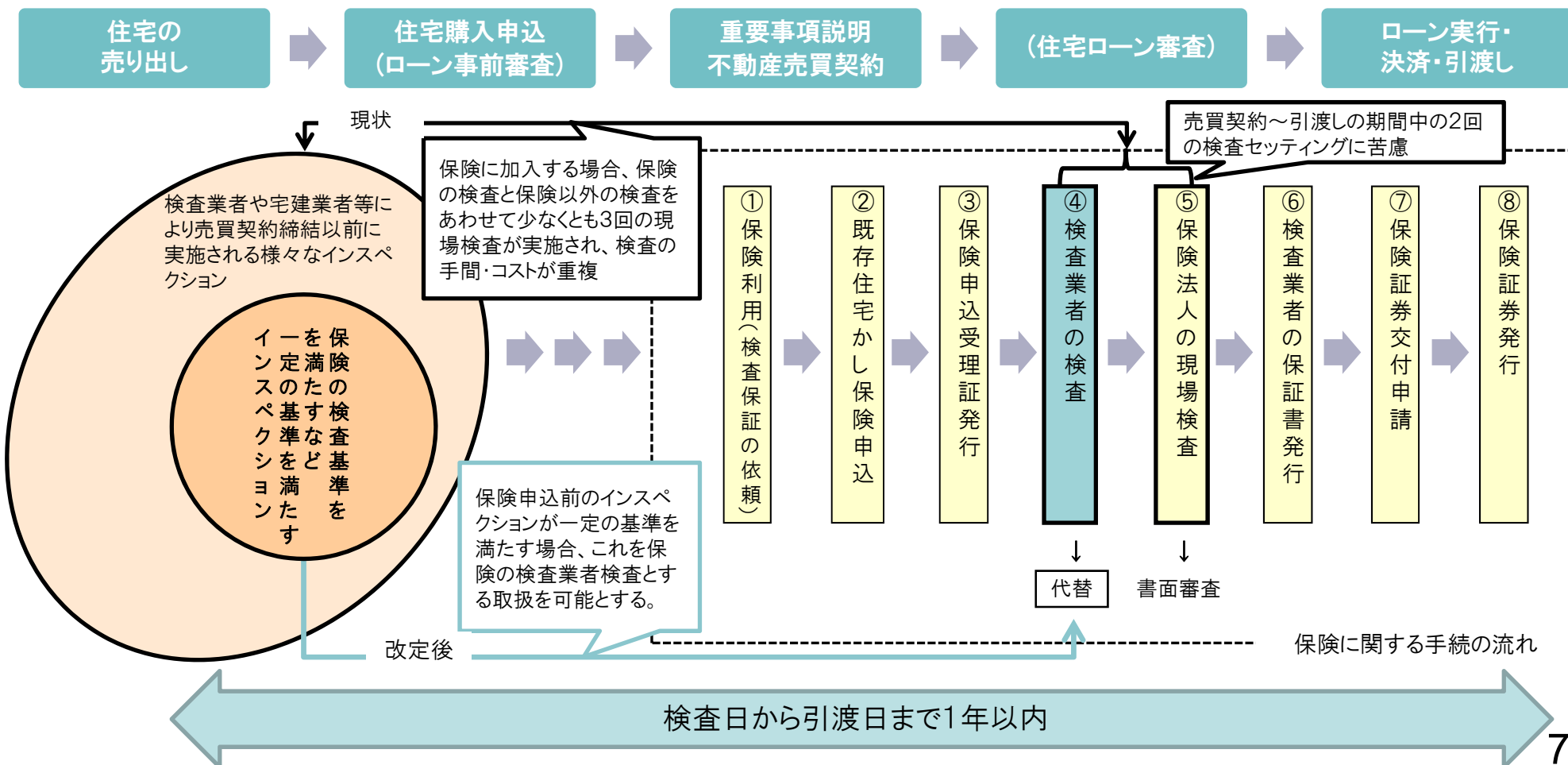


○既存住宅の売買契約締結以前に実施されるインスペクション(検査)は、検査業者や宅建業者等により、簡易なもの、検査機器を使用した詳細なものなど様々な形態で実施されている。

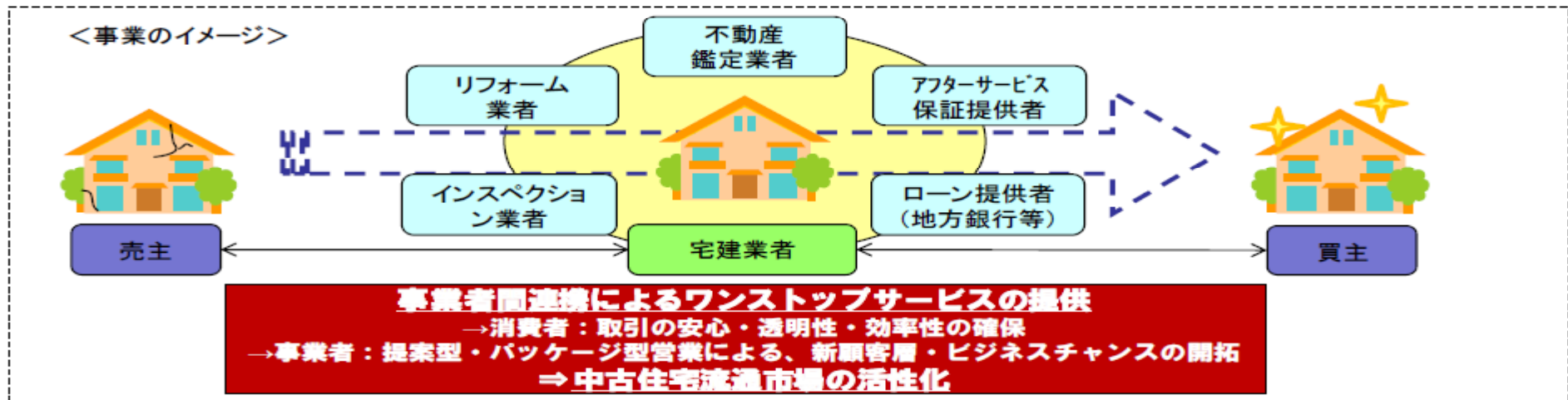
○それらのうち一定の基準を満たすインスペクション(※)を保険申込時の検査として活用することにより、検査の手間・コストの重複を回避し、保険を利用しやすい環境を整備する。

※(1)保険の検査基準を満たすこと、(2)検査業者が①性能評価機関であること又は②建築士事務所既存住宅現況検査技術者が検査を行うこと

## ◆既存住宅売買の流れと既存住宅個人間売買瑕疵保険の手続



- 中古住宅取引に臨む消費者はインスペクション、リフォーム、鑑定評価等多様なサービスを望んでいるが、仲介業者等から適切な助言を受けられないケースがあり、中古住宅取引を阻害する要因となっている。
- 「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言に基づき、宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供を促進することで、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る。



## 《各地の協議会の取組》

### パッケージ商品の開発

＜近畿圏不動産流通活性化協議会＞

### 人材育成等による連携体制の構築

＜東北地区中古住宅流通促進協議会＞

＜リフォーム事業者認定基準＞

- ①建設業の許可
- ②建築士事務所登録
- ③瑕疵保険検査会社への登録
- ④建設工事賠償責任保険への加入
- ⑤業法違反などの指導の有無
- ⑥耐震基準適合証明書の発行実績
- ⑦フラット適合技術者の在籍

### 地域課題の解決

＜建築・住宅支援センター協議会 (奈良)＞

明日香村等自治体と連携し、空き家のインスペクションを行い、その結果を公開し空き家の流通を促進。

＜四国中古住宅流通促進事業協議会＞

空き家の所有者の実態を把握し、定期借家契約を活用して、空き家の流通を促進。

### 中古住宅の価値向上

＜甲信越地区中古住宅流通促進協議会＞

「良品R住宅」必須条件

- ・インスペクション
- ・中古住宅売買瑕疵担保保険
- ・住宅履歴情報の蓄積管理

普及にあたっては、地域の宅建業者、リフォーム業者、建築設計事務所などによるサブ組織「良品R住宅倶楽部」を結成。