

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 参考資料

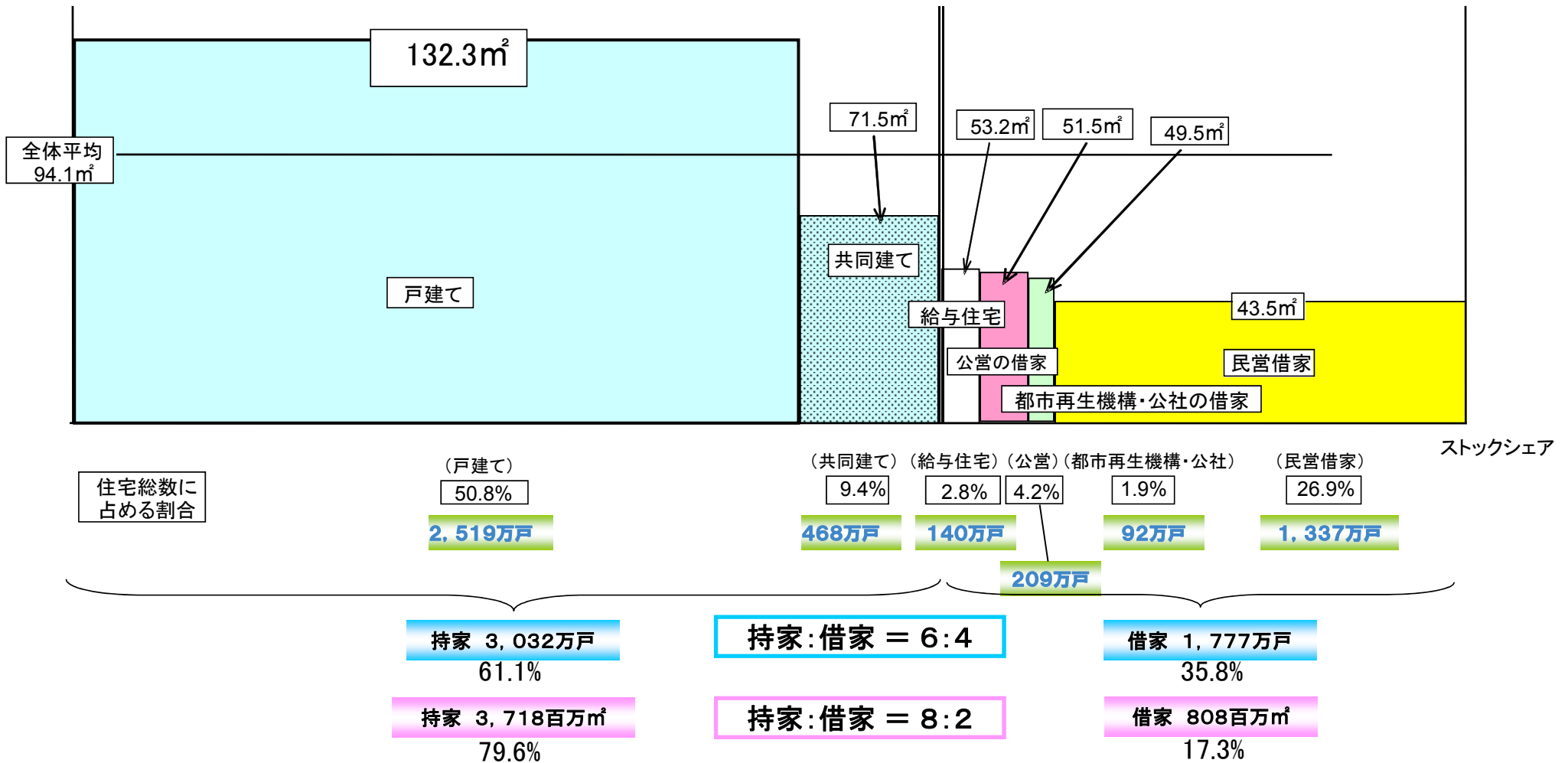
<u>1. 中古住宅・リフォームの市場の動向とニーズ</u>2
<u>2. 「中古住宅の流通促進・リフォーム市場活性化」の政策上の位置づけ</u>12
<u>3. 中古住宅・リフォームを対象とした政策ツール</u>14
<u>4. 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険</u>24

1. 中古住宅・リフォームの市場の動向とニーズ

住宅ストックの姿(総計)

○借家を圧倒する持家の床面積(床面積の持借比率 持家:貸家 8:2)

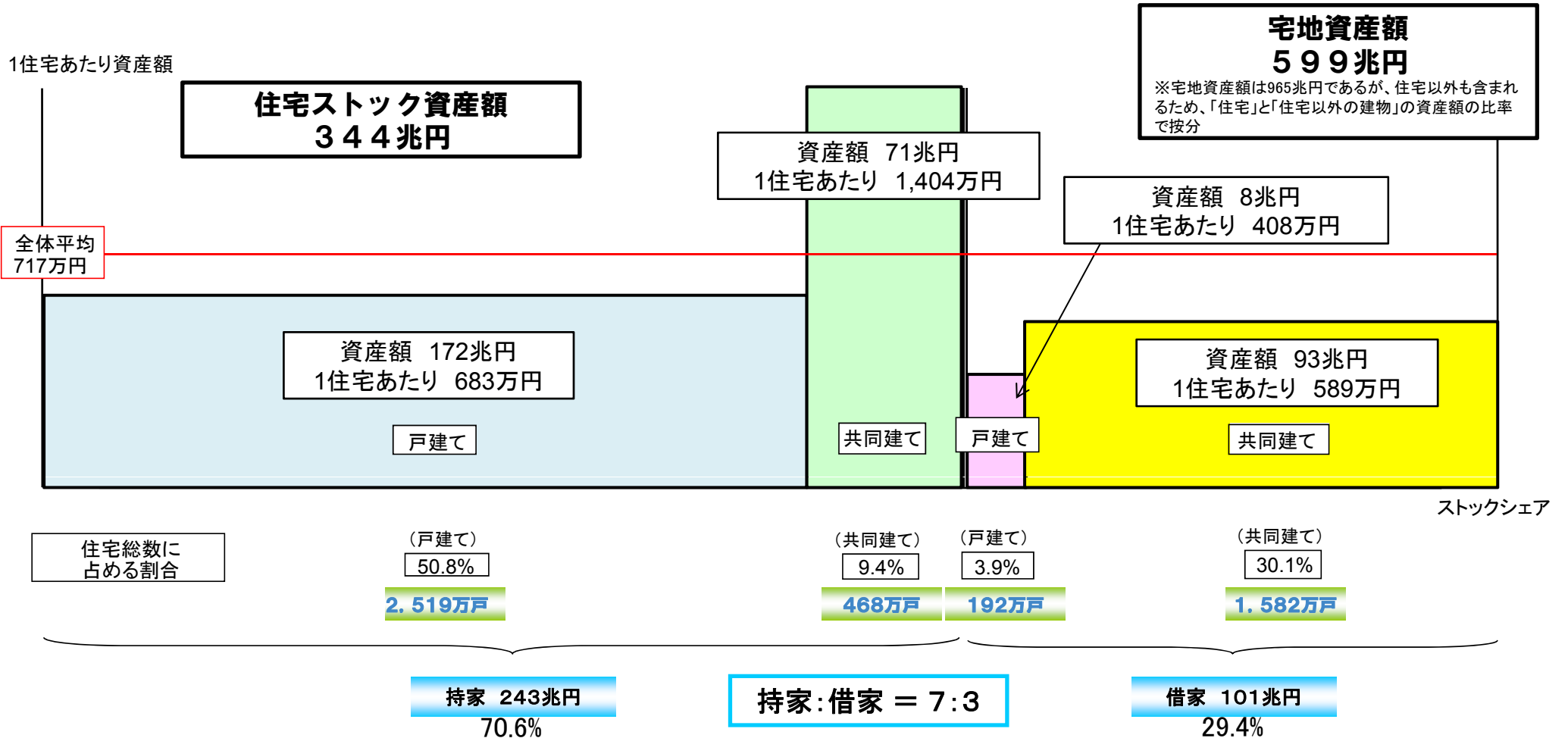
1住宅あたり㎡



※数値は居住世帯あり住宅総数を示す。
 ※持家3,032万戸の内数として、「長屋建」及び「その他」分(45万戸(0.9%))が含まれている。
 ※持家・借家の他、不詳(151万戸(3.0%))がある。

資料:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

○評価額ベースの資産で見ると、持家に比べて借家の資産額比率が床面積比率（持家：借家＝8：2）よりも高い。 ← 持家の93%を占める木造住宅の早期の償却・減失が影響

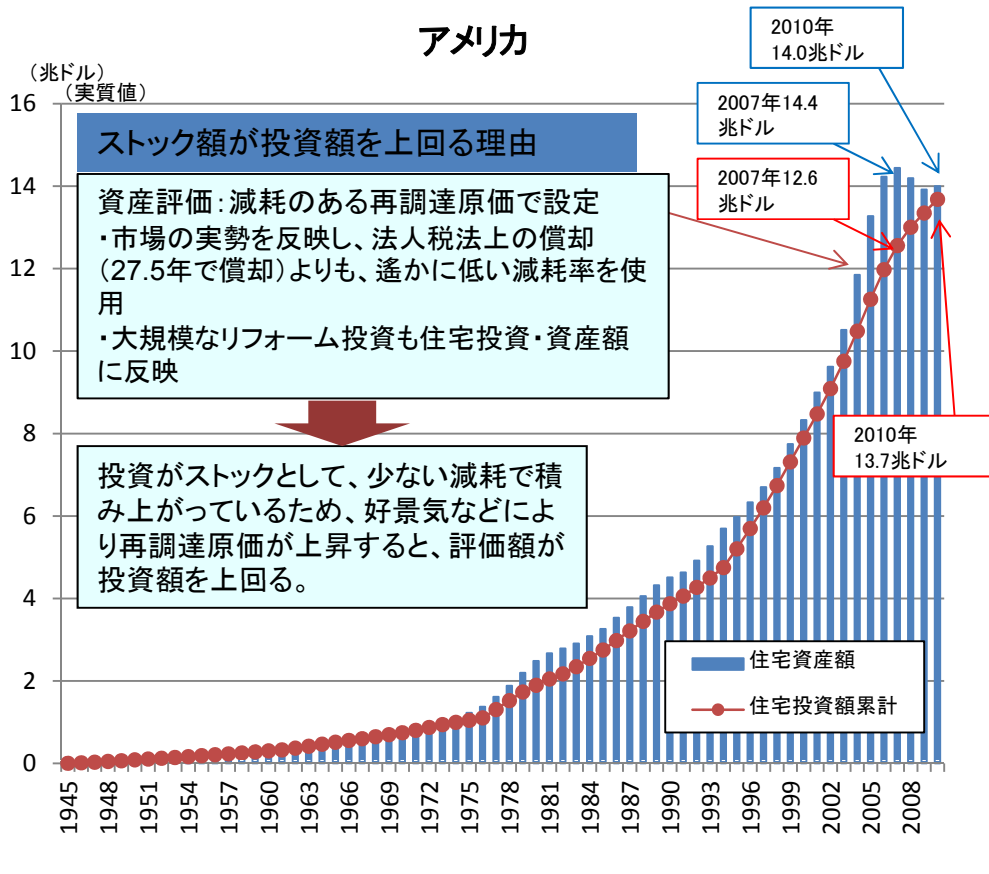


※償却年数は、税法上の耐用年数を参考に以下のように設定
 木造→22年、鉄骨造→30年、非木造（鉄骨造除く）→60年
 ※持家＝注文住宅＋分譲住宅、借家＝貸家＋給与住宅
 ※建て方別の住宅ストック資産額は、H20住宅・土地統計調査及び住宅着工統計を元に按分し、
 国民経済計算の住宅ストック資産額のH20からH23における変化率を乗じて推計

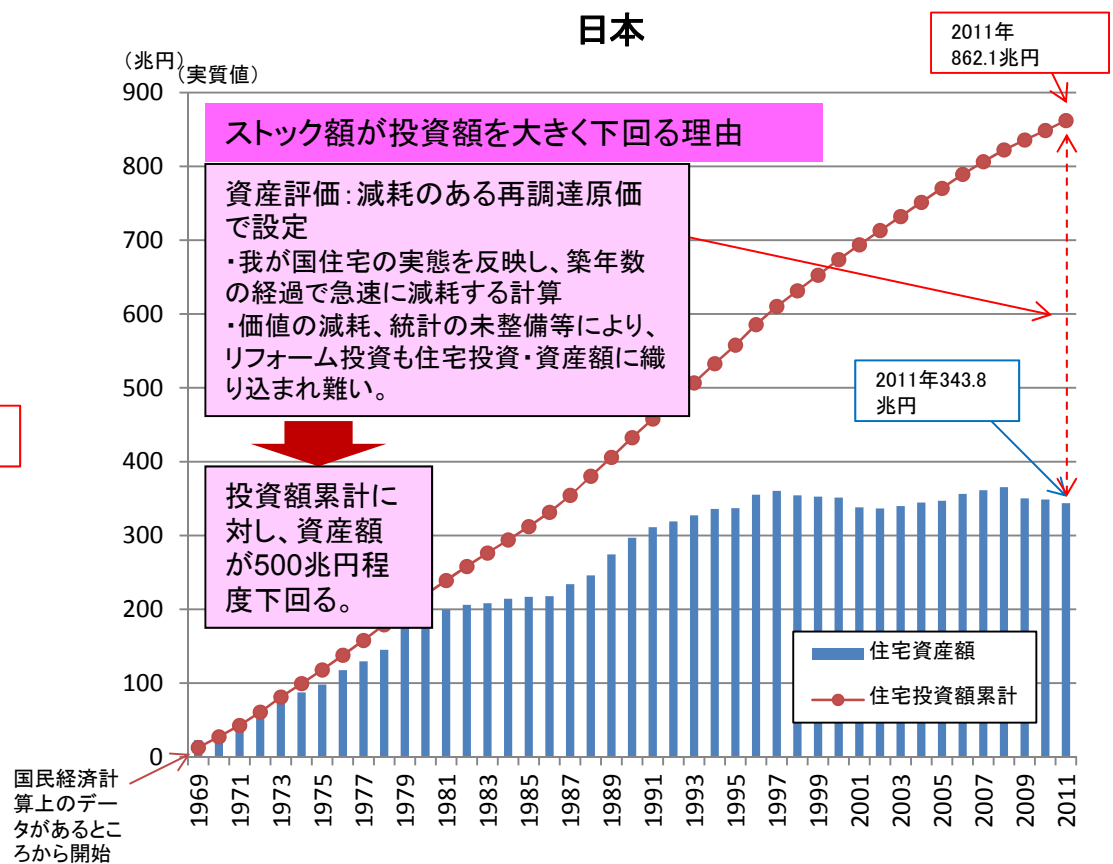
資料：国土交通省「住宅着工統計」
 総務省「平成20年住宅・土地統計調査」
 内閣府「平成23年国民経済計算」より推計

日米の住宅投資額累計と住宅資産額の比較

○日本の住宅ストック額(国民経済計算上の額)は、建物価値の減価や早期に除却される実態に即して累積投資額に比して500兆円程度損なわれている計算。このギャップを埋めるためには、中古住宅における建物評価の適正化、リフォーム投資等による質の向上等が必要



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米国商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成

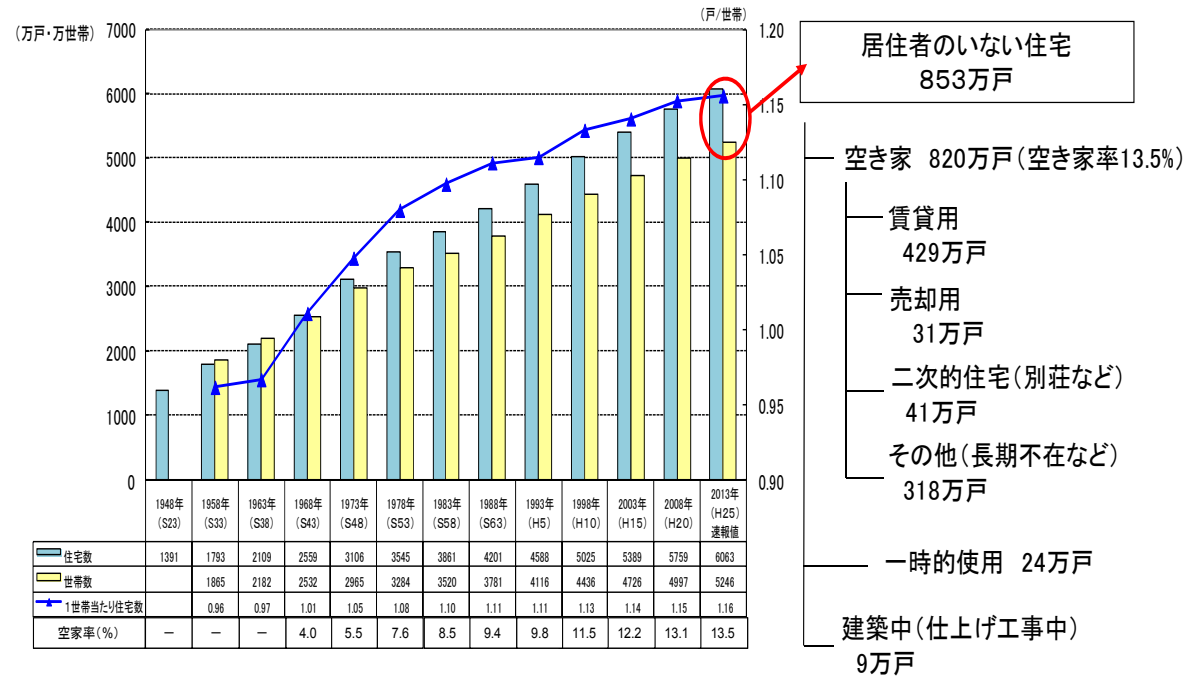


(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計
※1969年以前は統計がないため、1969年以降の累積。

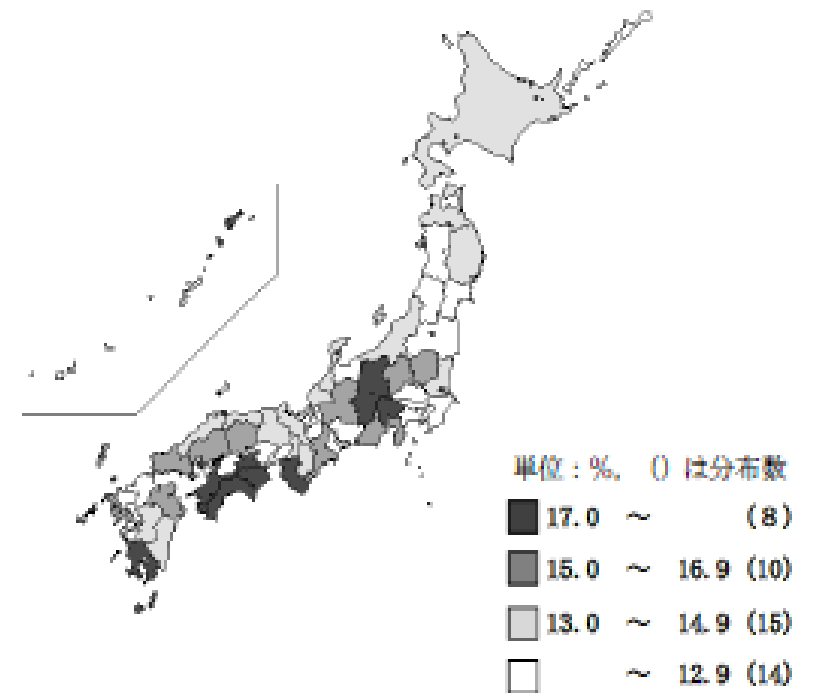
空き家の現状(総数・都道府県別)

○全国の総住宅数6,060万戸に対して、空き家は820万戸となっており、空き家率は13.5%と過去最高。
 ○そのうち318万戸(5.2%)が長期不在・壊し予定(いわゆる「その他空き家」)。

住宅ストックと世帯数の推移



都道府県別空き家率(平成25年)



(注) 世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2013年=35万世帯)を含む。

(資料) 総務省「H25年住宅・土地統計調査(速報値)」

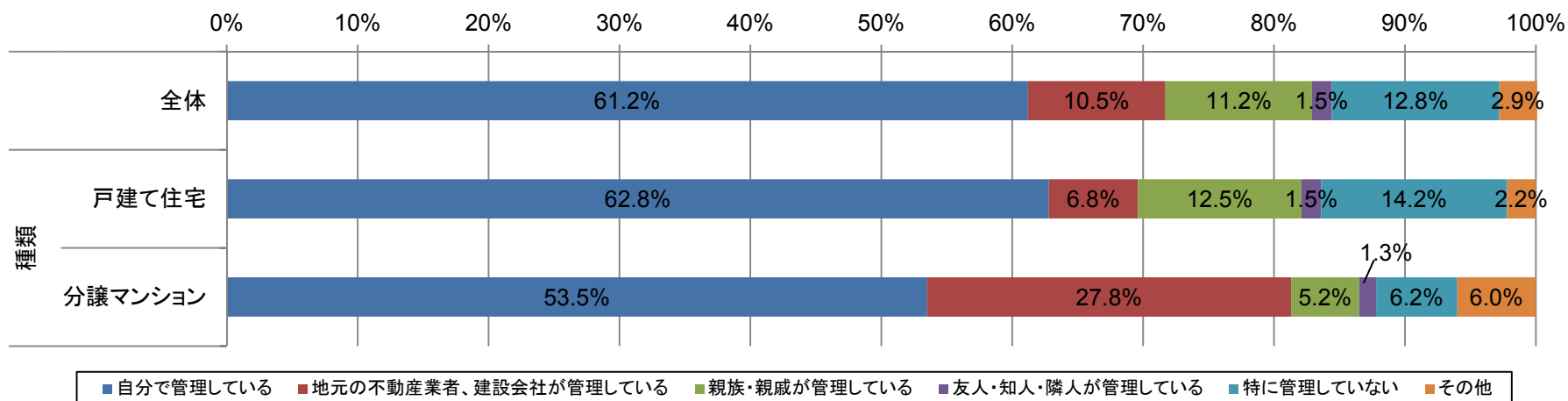
注) 山梨県(22.0%)、長野県(19.8%)、静岡県(16.3%)等の別荘の割合が高いものを含む。

(資料) 総務省「H25年住宅・土地統計調査(速報値)」より総務省統計局作成

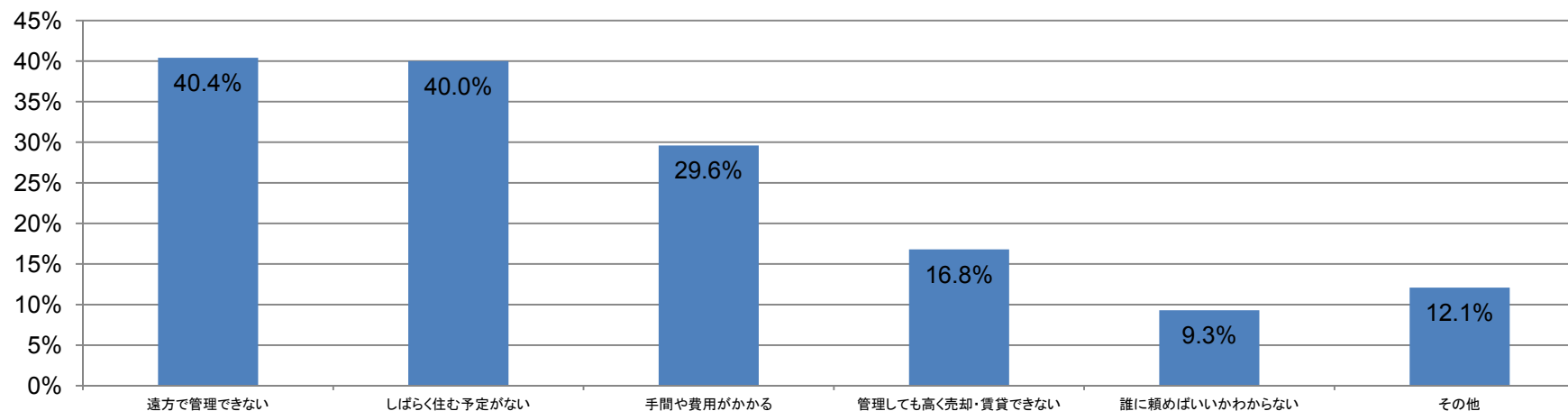
所有する空き家の管理状況

○ 空き家の約8割が日ごろからなんらかの管理がされている一方、残る1割強は「特に管理されていない」状況。
 ○ 管理をしていない原因として、「遠方で管理できない」「住む予定がない」が4割程度、次いで、「手間や費用がかかる」が約3割となっている。

【空き家の管理の状況】



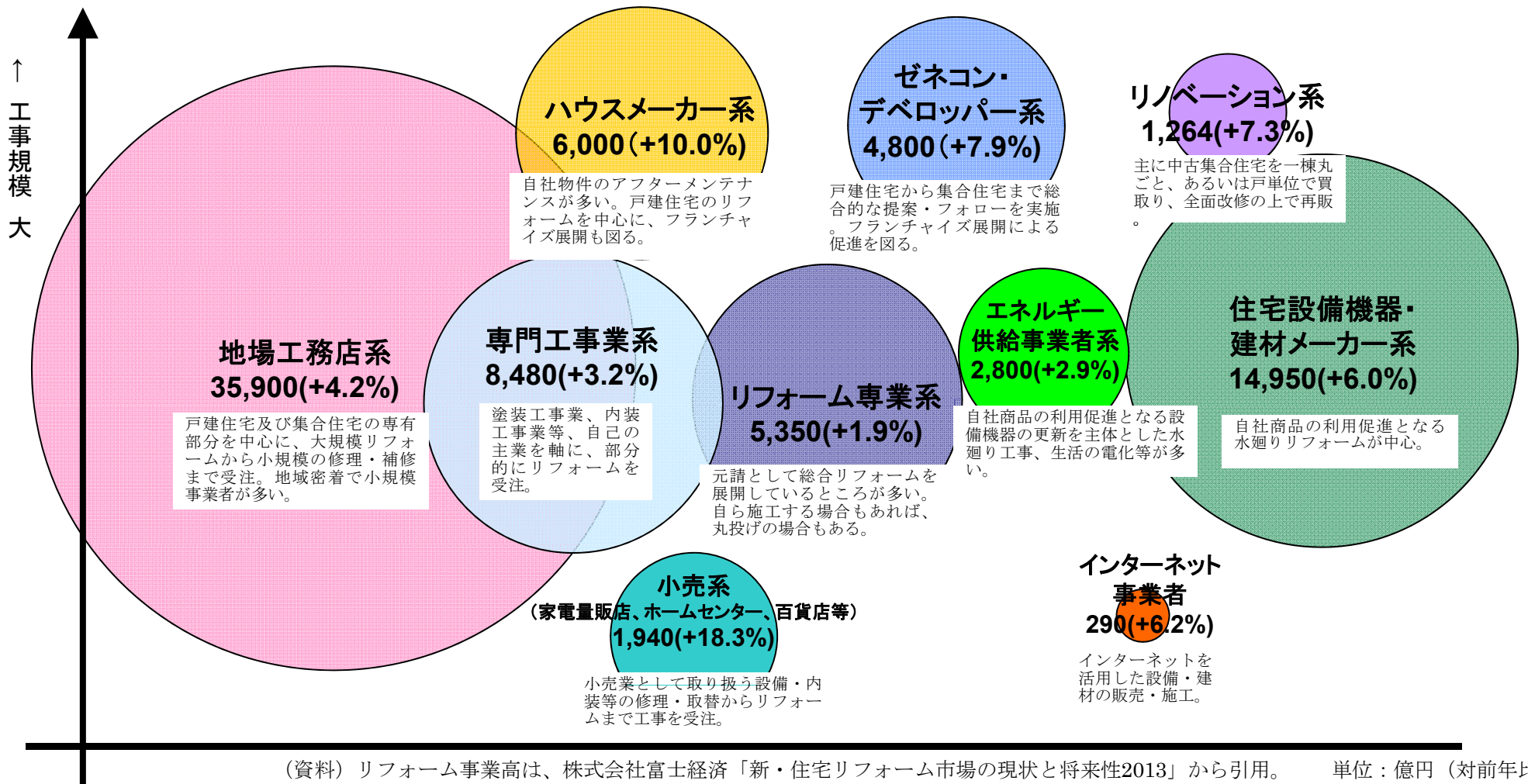
【空き家発生理由別の管理していない理由】 ※複数回答可

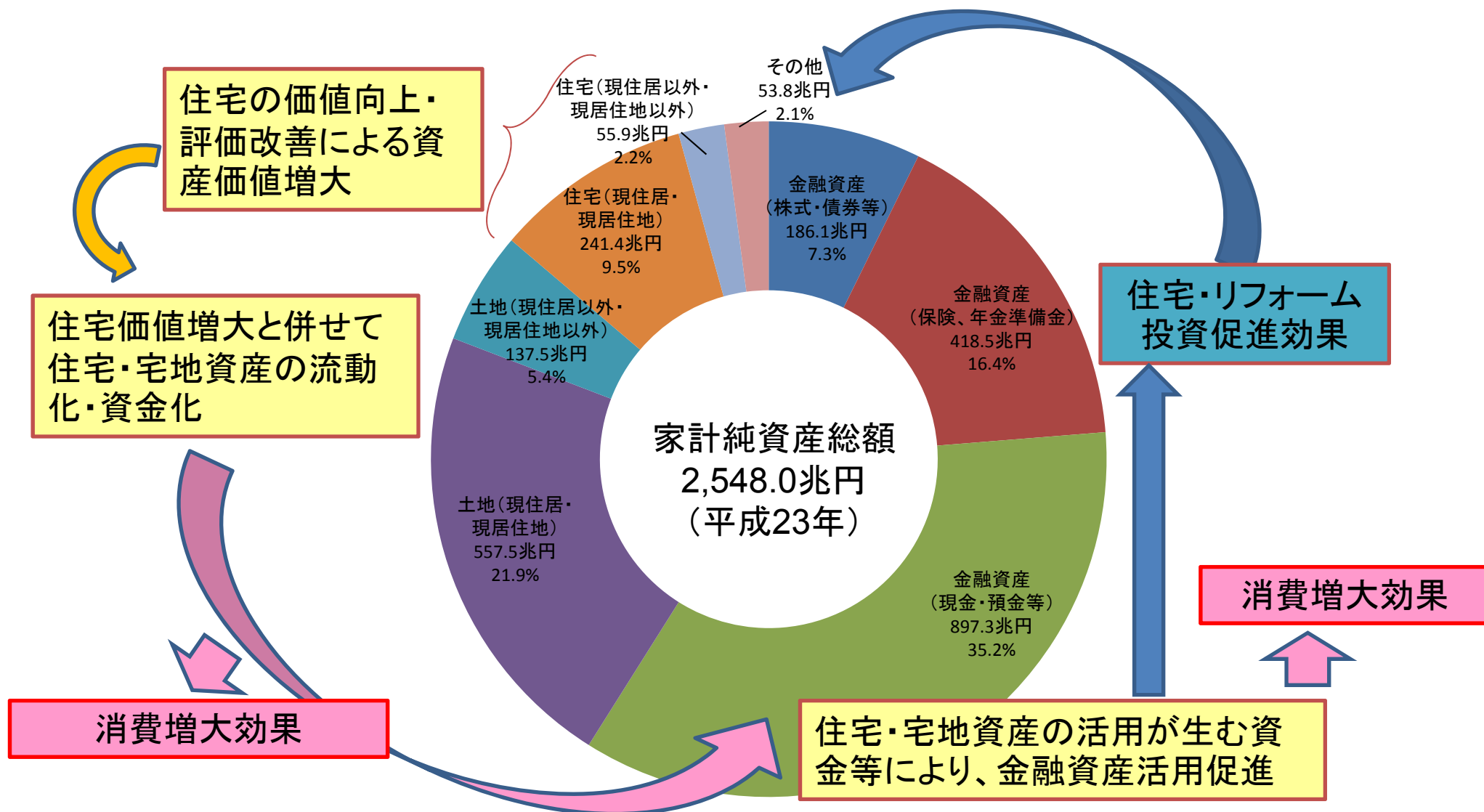


(資料) 第4回個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 (H26.1.30) より作成

主要なリフォーム事業者の分類と事業規模

- リフォーム事業の担い手は「地場工務店」・「設備・建材メーカー」が中心。新築住宅と比較して、小規模事業者によるシェアが大きいと考えられる。
- 前年に比べると、特に、ハウスメーカー系、小売系の事業高が増加している。





(注1)「その他」には生産資産の“在庫”及び住宅を除く“固定資産”、有形非生産資産の“漁場”が含まれる。

(注2)「土地」「住宅」の“現住居・現居住地”、“現住居以外・現居住地以外”の資産額については、『平成21年消費実態調査』における“宅地”“住宅”それぞれの資産額の割合を用いて算出している。

<宅地(総額1,991.8万円)> 現住居・現居住地:1,597.8万円(80.2%)、現住居以外・現居住地以外:394.0万円(19.8%)

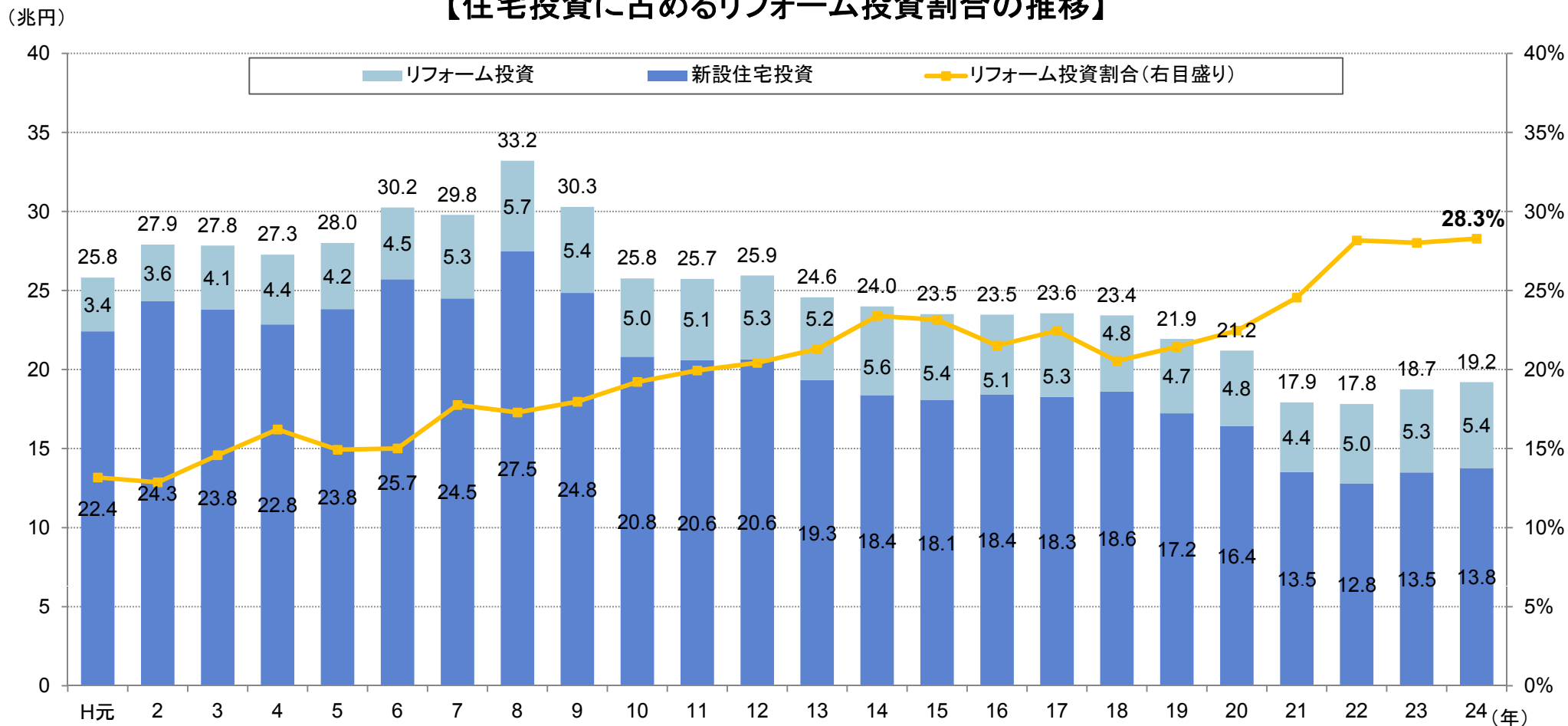
<住宅(総額522.6万円)> 現住居・現居住地:424.3万円(81.2%)、現住居以外・現居住地以外:98.3万円(18.8%)

(資料)国民経済計算年報(内閣府)及び消費実態調査(総務省)より作成

住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移

○リフォーム投資は、景気変動の影響を受けにくく、安定して推移。今後、フローのみならずストックの質向上を図るなかで、重要性が増している。

【住宅投資に占めるリフォーム投資割合の推移】

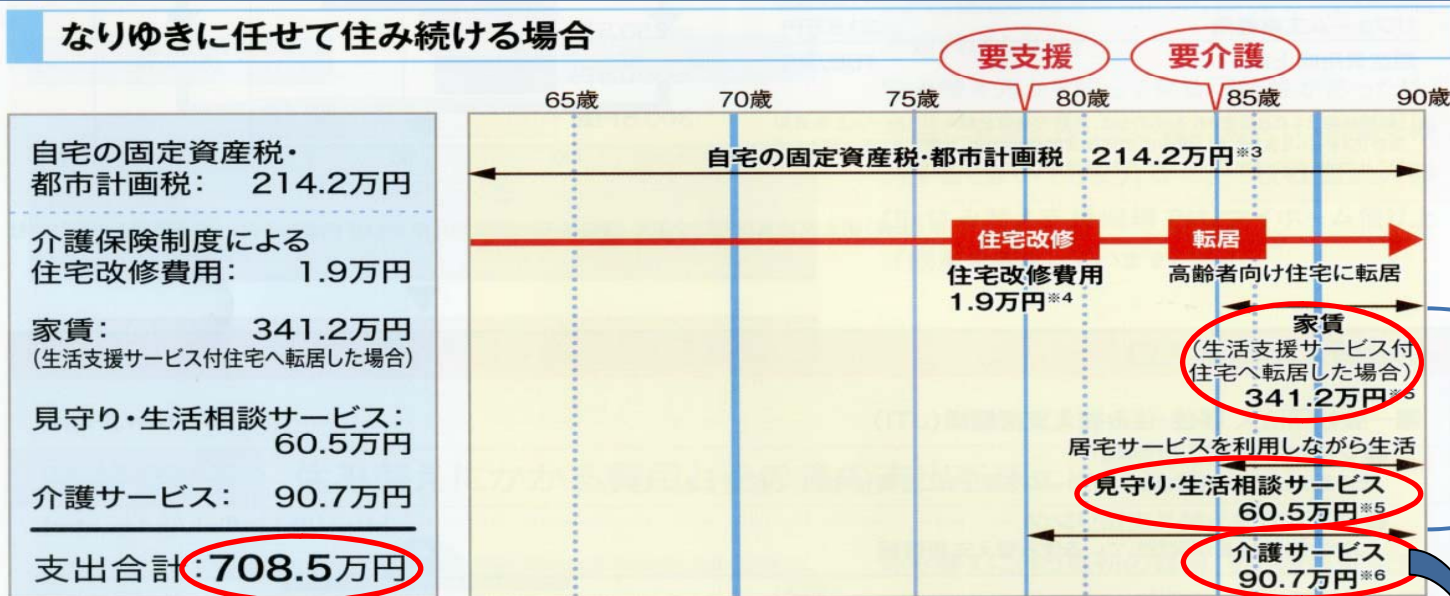


- ・リフォーム投資：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
 ※分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない。
- ・新設住宅投資：国民経済計算における住宅投資額 - 増改築工事費((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値)
- ・リフォーム投資割合：リフォーム投資 / (新設住宅投資 + リフォーム投資)

[資料] 「国民経済計算年報」(内閣府)
 (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

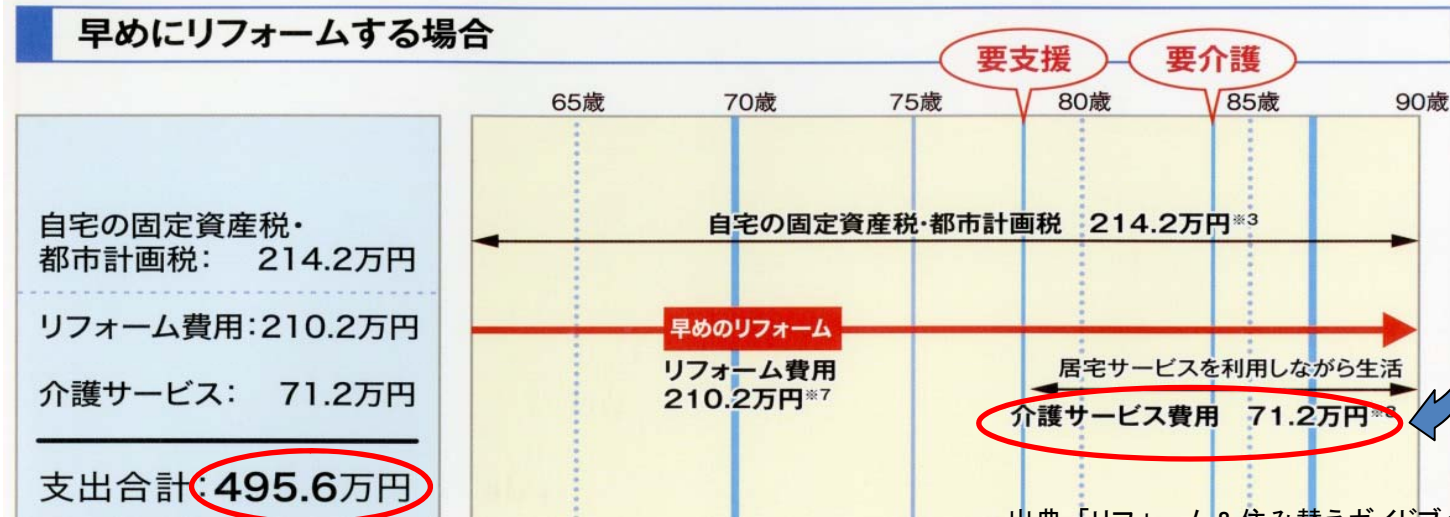
- なりゆきに任せて住み続ける場合と早めにリフォーム(省エネ・バリアフリーを含む)する場合のライフサイクルコストを試算。
- 自宅のリフォーム費用が必要である一方、住替えにかかる費用が不要であることに加え、介護サービス費用が軽減。
- 個人の費用負担の軽減に加え、社会保障費の軽減に繋がる。

なりゆきに任せて住み続ける場合



住み替えにかかる費用が不要に。

早めにリフォームする場合



介護サービス費用が軽減される。

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

目指すべき住宅市場の姿	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	2020年(平成32年)までに 中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増(20兆円)
意義	<ul style="list-style-type: none"> ○中古住宅の流通とリフォームの促進により、国民の住宅に関する選択肢を増やし、無理のない負担でニーズに応じた住まいの確保を可能に ○高齢者等の比較的広い持ち家を子育て世帯の賃貸住宅として活用する等の住み替えによるライフサイクルに応じた住まいの確保を実現 ○適切な維持管理とリフォームによる住宅の質の向上と、質に応じた適正な評価・中古住宅流通の促進を通じて資産価値の維持・増大を実現 ○断熱改修等の促進による住宅ストックの省エネルギー化と中古住宅流通の促進による循環利用により、低炭素・循環型の持続可能な社会を実現 ○5千万戸超の住宅ストックについて、消費者の多様なニーズに対応した魅力的なリフォームを促し、住宅投資の活性化による内需拡大を実現 	
取組	消費者、生活者視点に立って、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。	

1 中古住宅流通を促す市場の環境整備	2 リフォーム市場の環境整備
<p>(1)中古住宅に関する情報提供の充実 (インターネット等を活用した物件・価格情報の提供)</p> <p>(2)中古住宅流通に関連するサービスの一体的な提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①宅地建物取引業者によるワンストップサービスの提供 ②中古住宅流通を契機としたリフォームの促進 <p>(3)中古住宅の品質の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ①インスペクションの普及促進(ガイドラインの策定) ②住宅の性能評価・表示の充実・普及促進【H32年度までに性能評価住宅の流通割合20%】 ・住宅の1次エネルギー消費量の見える化の導入等【新築についてH24年度中に具体化】 ③住宅履歴情報の蓄積・活用 <p>(4)定期借家制度の普及 (地方公共団体との連携等による普及・啓発)</p> <p>(5)中古住宅の売買におけるトラブルの解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ①売買瑕疵保険の充実・普及促進【H32年度までに保険加入率20%】、②紛争処理体制の整備 <p>(6)住宅の品質に応じた価格形成の促進</p>	<p>(1)リフォームに関する情報の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム工事費用等に関する情報の提供 ②リフォーム事業者に関する情報の提供 ③リフォームの進め方や適切な維持管理方法の周知 ④リフォームによる効果・メリットの周知 <p>(2)リフォーム工事におけるトラブルの解決</p> <ul style="list-style-type: none"> ①リフォーム瑕疵保険の充実・普及促進 【H32年度までに構造・防水部分のリフォーム工事について保険加入率30%】 ②消費者支援制度の活用促進(住まいるダイヤル、弁護士・建築士による専門家相談等) ③紛争処理体制の整備 ④悪質リフォーム対策

<p>3 既存住宅ストックの質の向上の促進</p>	<p>(1)既存住宅ストックのリフォームに対する支援</p> <p>支援措置について新築中心から既存住宅ストックの質の向上に重点</p> <ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅の耐震・省エネ性能等の向上を図るリフォームに対する支援 ②中古住宅流通を契機としたリフォームに対する支援 ・中古住宅購入費とリフォーム費用を一体的に融資するローンの普及、買取再販に係る負担低減 ③リフォームローンの充実(リフォームによる質の向上の担保評価への反映等の働きかけ) <p>(2)長期優良住宅の普及促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅を長期優良住宅等として認定・評価するための認定・評価基準、評価手法等の整備【H25年度までに整備】 	<p>(3)マンション等の適切な維持管理・再生の促進</p> <p>(4)リフォームによる民間賃貸住宅の有効活用の促進</p> <p>(5)ライフサイクルに応じた住み替えの促進 (定期借家を活用した持ち家の賃貸化)</p>
----------------------------------	--	--

<p>4 中古住宅流通・リフォームの担い手の強化</p>	<p>(1)宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション、リフォーム等に関する講習会の実施やこれらの事業者との連携強化を通じた宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上 <p>(3)リフォームの魅力向上のための多様なプレーヤーの参入・連携促進</p> <p>(4)中古住宅・リフォームに関する技術開発等</p> <ul style="list-style-type: none"> ①検査技術(非破壊検査)の開発 ②住宅性能を向上させるリフォーム技術の開発 ③共同住宅の再生、延命化のための技術開発 ④インフィルリフォーム技術の開発 	<p>(2)中小建設事業者等の技術力・セールス力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工の知識・技術に関する講習等の実施、標準的な施工基準の普及 ・中小建設事業者等の連携によるグループ化・ネットワーク化の促進
-------------------------------------	--	--

<p>5 住環境・街並みの整備</p>	<p>(1)市街地の安全性の確保</p> <p>(2)良好な住環境・街並みの整備</p>	13
----------------------------	--	----

3. 中古住宅・リフォームを対象とした政策ツール

○既存住宅の現場検査に応用できる技術に関して現在、以下のような技術開発が進められているところ。
 ○劣化状況がより正確に把握できるようになるとともに、検査時のコストの低減が可能となる。また、シロアリ被害を付保対象とする保険商品の開発が見込まれる。

①鉄筋コンクリート造建築物の電磁パルス法によるコンクリート音速測定(強度推定)機器

→完全非破壊検査。モルタルの上から計測可能。

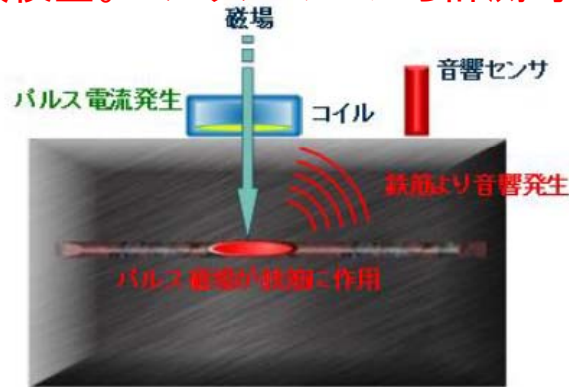


図1. 電磁パルス法原理図

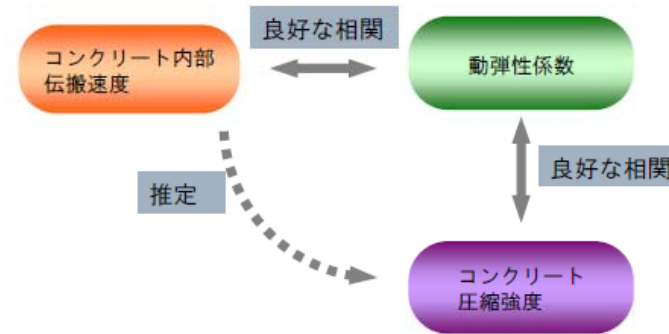


図2. コンクリート内部伝搬音速と圧縮強度との関係

②シロアリが摂食時に発する超音波検出機器

→シロアリ被害を付保対象とする保険商品の開発

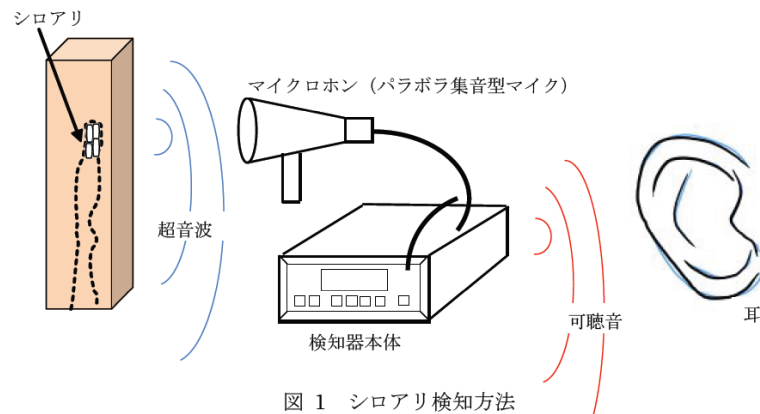


図1 シロアリ検知方法

③コンクリートひび割れ深さの測定に係る検査機器

→モルタル止まりか、躯体までか、判定可能

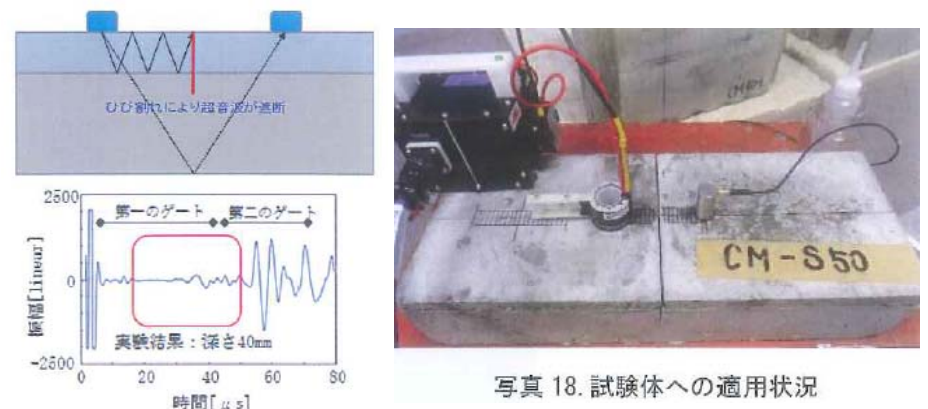


写真18. 試験体への適用状況

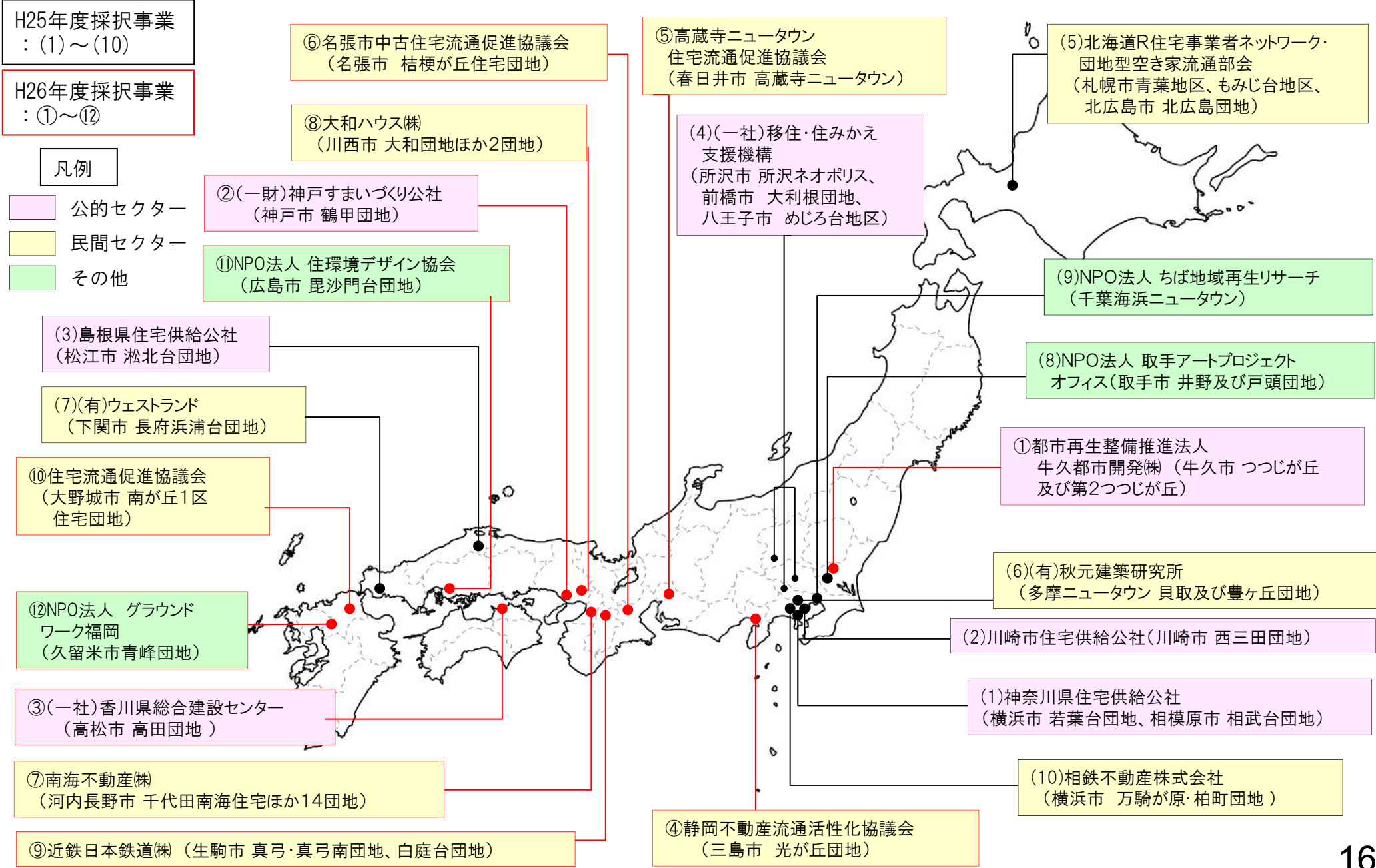
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業 採択事業者及び対象団地 国土交通省

H25年度採択事業
：(1)～(10)

H26年度採択事業
：①～⑫

凡例

- 公的セクター
- 民間セクター
- その他



近畿日本鉄道株式会社の取組(奈良県生駒市真弓・真弓南住宅地及び白庭台住宅地)

○同社と生駒市が「まちづくりに関する協定」を締結し、連携して下記の既存住宅流通促進に取り組む。

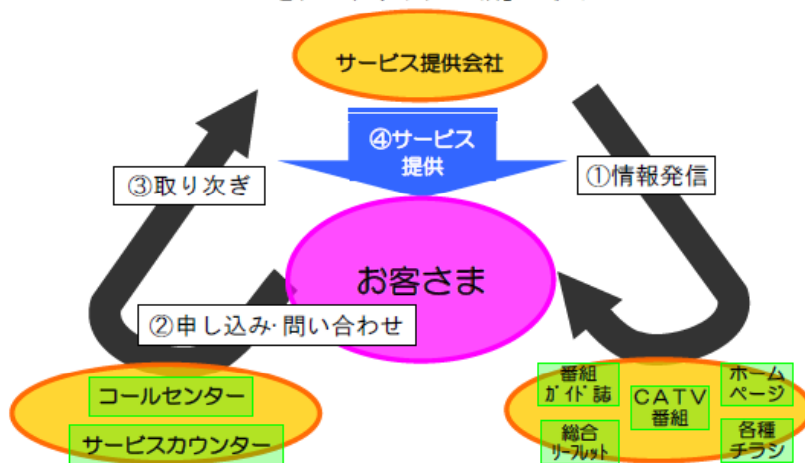
【取組内容】

- ①住宅地の実態や住民ニーズの調査・分析
- ②住み替えや既存住宅の流通・活用に関する情報提供や相談対応
- ③住宅の検査・調査を行う住宅診断の実施
- ④診断結果に基づいたリフォーム工事の実施
- ⑤住民ニーズが高い生活利便サービスの提供

取組にあたっては、同社が実施する「近鉄“楽・元気”生活」※サービスを活用

※年中無休のコールセンターを開設し、近鉄グループを中心としたサービス提供会社に電話を転送、「ワンストップ&シームレス」で各種サービスの提供、相談の受付を行うもの

＜「近鉄”楽・元気”生活」の流れ＞

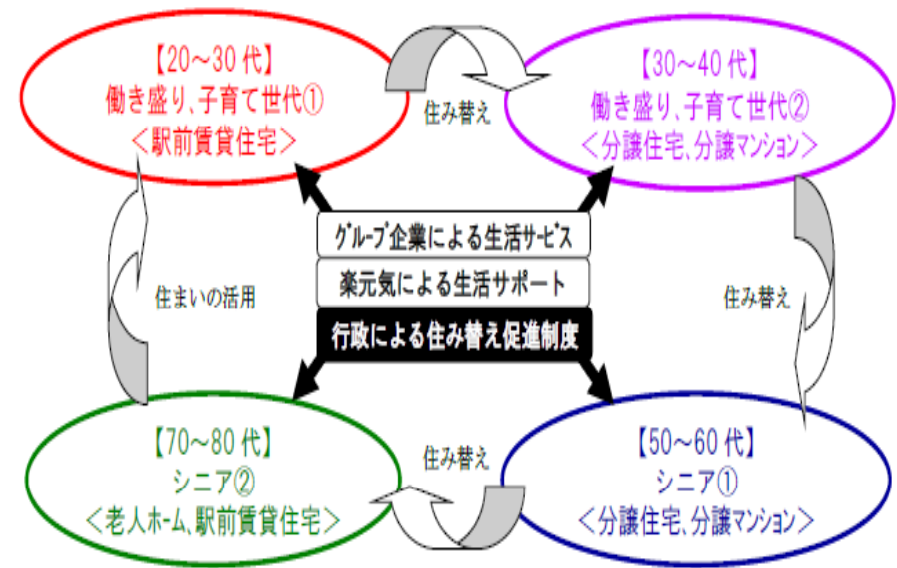


○既存住宅の価値を高め売買や賃貸などの流通を促進

○空き家の解消

こうした住みやすい街づくりに向けた取組により「住み替えサイクル」を形成し、子育て世代などの若い世代が沿線外から移り住みやすい環境を整備

＜住み替えサイクル＞



※図は近畿日本鉄道株式会社より提供

※所得税の特例はいずれかの選択制

所得税(住宅ローン減税)

(H29.12.31まで)

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(10年以上のローンが対象)
→10年間で、最大400万円の減税

所得税(ローン型)

(H20創設/H29.12.31まで)

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%**
(①+②の借入金の上限は1000万円)

→5年間で最大62.5万円の減税

所得税(投資型)

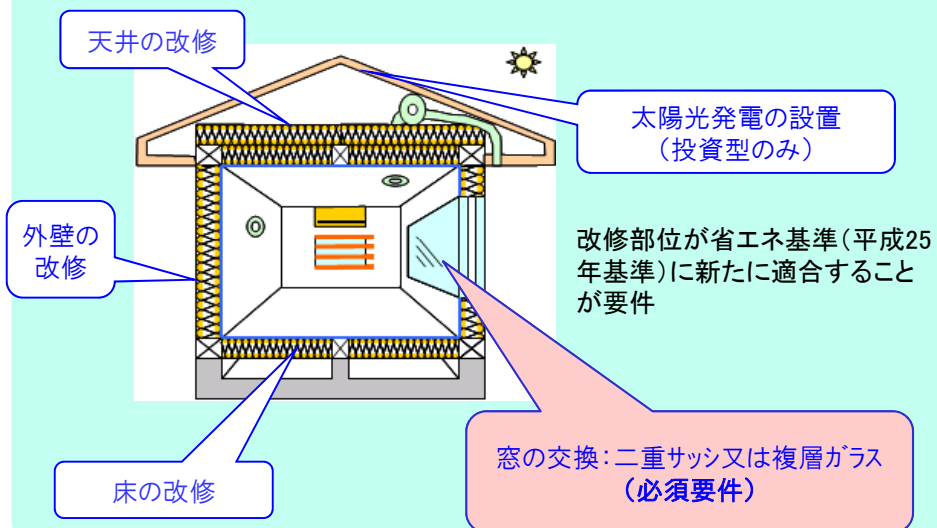
(H21創設/H29.12.31まで)

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(太陽光発電設備を設置する場合は350万円))の**10%**をその年分の所得税額から控除

※断熱工事に併せて行う高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システムの設置も対象

→最大25万円(太陽光発電設備設置時は35万円)の減税

【省エネ改修工事のイメージ】



贈与税

(H26.12.31まで)

省エネ性(省エネルギー対策等級4)を満たす住宅について、住宅取得等資金に係る非課税限度額を**500万円加算**
(H24:1,500万円、H25:1,200万円、H26:1,000万円)

固定資産税

(H20創設/H28.3.31まで)

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

住宅に係るバリアフリー改修関係税制(所得税・固定資産税)

◆所得税

	ローン型減税	投資型減税
対象者	①50歳以上の者 ②介護保険法に規定する要介護又は要支援の認定を受けている者 ③障害者である者 ④居住者の親族のうち上記②若しくは③に該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者	
対象工事	・通路等の拡幅 ・手すりの取付け ・階段の勾配の緩和 ・浴室改良 ・段差の解消 ・便所改良 ・出入口の戸の改良 ・滑りにくい床材料への取替え	
控除額	①バリアフリー改修に係るローンの年末残高の2%相当額(5年間)(上限250万円) ②①以外の増改築工事にかかるローンの年末残高(①とあわせて上限1000万円)の1%相当額(5年間) ※対象工事費が50万円超(補助金等を受けている場合は補助金の額を控除した額)であること	・バリアフリー改修に係る標準的な工事費用相当額(上限200万円)の10%相当額 ※対象工事費が50万円超(補助金等を受けている場合は補助金の額を控除した額)であること
適用期限	平成29年12月31日まで	平成29年12月31日まで

◆固定資産税

対象となる住宅	次のいずれかが居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②介護保険法に規定する要介護又は要支援の認定を受けている者 ③障害者である者
対象工事	所得税と同じ
控除額	当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額の1/3を減額。(100㎡相当分まで) ※対象工事費が50万円超(補助金等を受けている場合は補助金の額を控除した額)であること
適用期限	平成28年3月31日まで

◆住宅ローン減税

対象工事	上記所得税ローン型減税の対象工事と同じ
控除額	住宅ローンの年末残高(上限4,000万円)の1%相当額(10年間) ※対象工事費が100万円超(補助金等を受けている場合は補助金の額を控除した額)であること
適用期限	平成29年12月31日まで

住宅関係（所得税、固定資産税）

所得税（投資型）

（H29.12.31まで）

＜H26.3まで＞
一定の耐震改修工事を行った場合、その工事費用額又は当該工事に係る標準工事費用相当額のいずれか少ない金額（**上限200万円**）の**10%**をその年分の所得税額から控除

＜H26.4～＞
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

（H27.12.31まで）

一定の耐震改修工事を行った場合、
・H22.1.1～H24.12.31の工事 → **翌2年度分**
・H25.1.1～H27.12.31 → **翌年度分**
の固定資産税額を**1/2軽減**

※当該住宅が当該耐震改修の完了する直前に”通行障害既存耐震不適格建築物（耐震改修法で規定）”であった場合には、翌2年度分を軽減

開催の経緯

中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けた基本的方向や取組課題を共有することを目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が一堂に会して率直かつ自由な意見交換を実施。

問題意識

- ・我が国の住宅は、建物の経年減価(木造戸建住宅は約20年で価値ゼロ)等により、資産評価額が投資額を大幅に下回るなど、国民経済上大きな損失(国全体で約500兆円、50歳以上の二人以上世帯で平均約2000万円)。
- ・住宅資産の価値増大・流通が進めば、消費や投資の拡大による経済の好循環の実現が期待できるほか、住み替えの促進等により、高齢者、子育て世帯等のライフステージに応じた適切な住居の確保が促進される。

1. 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着と事業者間連携のあり方

- 新たな建物評価指針の不動産市場・金融市場への定着
 - ・新たな建物評価指針(平成25年度策定)を不動産市場・金融市場に定着させるためには、同指針を含めた新たな評価の取組を反映しつつ、宅建業者の価格査定及び不動産鑑定士の評価実務のあり方を変えるための取組を行うことが重要。
 - ・宅建業者及び不動産鑑定士の対応を踏まえつつ、金融機関における担保評価のあり方の見直しを検討。

- 中古住宅流通における事業者間連携のあり方
 - ・事業者間連携によるパッケージ商品の開発等のビジネスモデルの紹介・提案。

2. 新たな金融商品の設計の可能性

- 新たな住宅金融商品の設計に即したDCF分析による担保評価のあり方
 - ・新たな住宅金融商品の設計に当たっては、地価に比べて地域差が少なく、経年による変化が小さい賃料をベースにしたDCF分析による担保不動産評価が有効。
- リバースモーゲージ等の高齢化社会に対応した金融商品設計の可能性
 - ・新たな建物評価が定着し、担保の対象が建物まで拡大することで、特に地価の低い地方圏においてリバースモーゲージが普及する可能性が増大。
 - ・保険、賃料保証、証券市場の活用等によるリスク分担のあり方についても検討。

3. その他の中古住宅・リフォーム市場活性化に資する仕組みの可能性

- 買取再販事業における新たな融資形態の活用

今後の取組の方向性

- 参加機関は、報告書を踏まえ、相互に連携しながら、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた取組を実行に移す。
- 平成26年度は、平成25年度の議論を深掘りするほか、以下の論点についても、より具体的な方策の検討を目指す。
 - ①建物評価の改善を踏まえた宅建業者、不動産鑑定士、金融機関における実務の改善
 - ②証券化市場を含む金融二次市場等を活かした中古住宅関係金融商品の設計
 - ③戸建て賃貸住宅市場、地域政策(空き家対策、住宅地再生)との連動によるビジネスモデルの構築

『住宅履歴情報「いえかるて」の標準化・流通活用調査プロジェクト』

事業主体 一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会

目的

ストック住宅流通など近い将来に期待される住宅履歴情報「いえかるて」の活用を目的に、「いえかるて」の標準項目の内容や、消費者・情報活用者・情報生成者・情報サービス機関の間に、どのような情報基盤・スキームが必要であるか、あるいは情報流通時における個人情報保護などの留意点・課題を、調査およびフィジビリティ・スタディを実施し整理を行い、平成26年度以降の「いえかるて」活用に必要なICTシステムの要件や運用デザイン案をとりまとめる。また長期優良住宅における住宅維持管理の実態を調査する。

実施項目

①住宅履歴情報「いえかるて」の標準化検討

平成24年度に検討を実施した、住宅履歴情報フェイスシート案（以下、フェイスシート）をベースに情報活用者にヒアリング調査を実施し、活用性の高い住宅履歴情報の標準項目を選定する。

- ◆想定されるヒアリング候補（順不同）
- 流通：スムストック流通：レインズ他
- リフォーム：リフォーム推進協議会他
- 行政・官庁：各地方自治体住宅政策、消防庁他
- など 全国60団体程度

②住宅履歴情報「いえかるて」流通管理システム試作

継続的運用性の高い、フェイスシートの蓄積・活用システムの構築に向けたプロトタイプ検討の実施。

情報サービス機関を10社程度募り、2000戸程度の「いえかるて」からフェイスシート事例を収集する。

- ◆プロトタイプシステム構築
- ◆フェイスシート収集
- ◆正式運用システムに必要な要求仕様定義

③住宅履歴情報「いえかるて」流通時の課題検討

「いえかるて」は、重要な個人情報に位置づけられている。これらの情報を活用する際の、確認点や消費者との確認のタイミングなどの検討を実施する。

- ◆情報公開レベルと個人情報の関係の整理
- ◆情報の所有者および活用者にむけた約款案
- ◆情報流通スキーム案の検討

④住宅履歴情報「いえかるて」の活用トライアル

本フィジビリティ・スタディの対象とする2,000戸の住宅に対して、メンテナンス計画やその実施の有無に関して分析を行い、将来的な長期優良住宅のトレーサビリティや社会財としてのストック住宅評価などの可能性を検討する、トライアルを実施する。

アウトプット

「いえかるて」標準項目

「いえかるて」流通システム要件

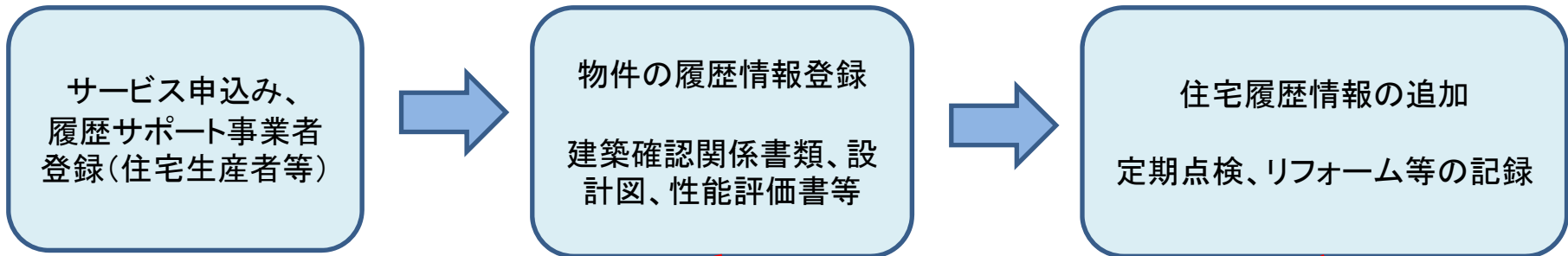
「いえかるて」流通スキーム・約款案

「いえかるて」活用トライアル結果

○住宅履歴情報の蓄積、長期保管を行うサービスを提供する取組事例
住宅履歴情報サービス「あんしんいえかるて」（株式会社あんしん住宅保証提供）



【手続きの流れ】



【住宅履歴情報の登録イメージ】



【住宅履歴情報追加のイメージ】

項目名	ファイル名	登録日時	データ	ファイル容量	消去
性能評価	性能評価報告書			0.31 MB	消去
建築確認	確認済書及び付帯図章			0.03 MB	消去
	確認済書			0.03 MB	消去
工事記録	工事記録報告書			0.02 MB	消去

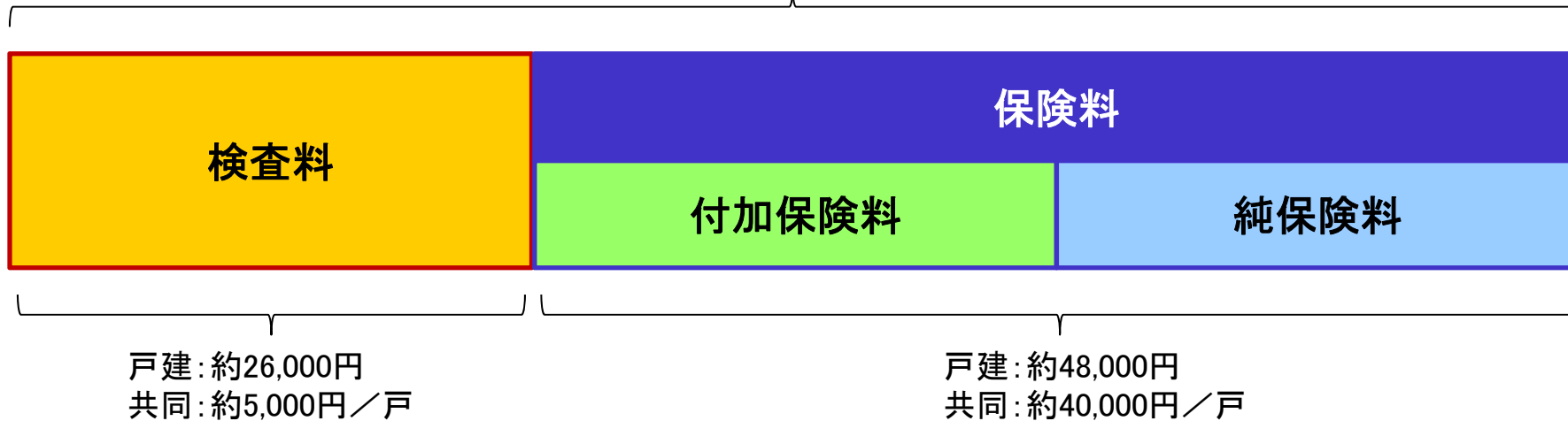
- リフォーム・増改築
- 維持管理計画書
- 点検・診断報告書 等

4. 中古住宅・リフォームにかかる瑕疵担保保険

○住宅瑕疵担保責任保険に加入するための料金（保険料等）は、検査料と保険料（付加保険料と純保険料）により構成される。

○保険料等は各社が設定し、国土交通大臣が認可。

保険料等 戸建: 約74,000円
共同: 約45,000円／戸



- ・現場検査に係る交通費等
- ・設計図書等の事前確認、現場検査
- ・検査員の手配等、検査結果の審査・管理
- ・現場検査員の講習・登録等

- ・事業者の登録手続等
- ・保険契約の内容説明や申込受付等（保険の募集）
- ・保険証券の発行、問い合わせ対応、事故処理（保険金支払い）
- ・保険取次店に対する講習等の実施
- ・紛争処理、故意・重過失への対応

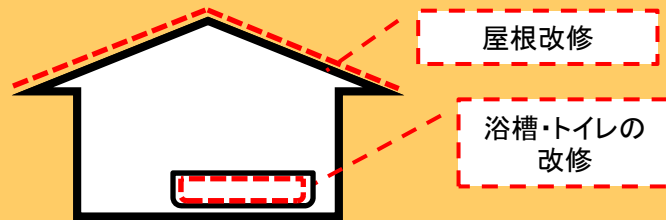
- ・損害リスクを損保の再保険に付すための再保険料等

※保険料等の算定は、戸建住宅は床面積120㎡、共同住宅は20戸・延床面積1,800㎡、平均専有面積75㎡の場合のもの。

○リフォーム工事の請負業者が、住宅の構造・防水部分の現況調査とその結果を踏まえてリフォーム工事を行う場合に、リフォーム工事部分だけでなく、構造・防水部分全体を検査・保証対象とする保険（リフォームワイド）

例：リフォーム事業者が、構造・防水部分の現況調査を実施した後に、屋根・浴槽のリフォーム工事を実施する場合

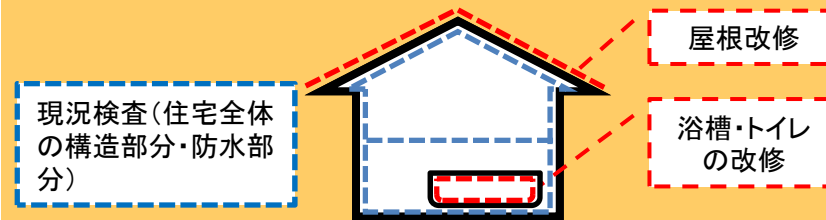
通常のリフォーム瑕疵保険



◆リフォーム事業者が、住宅の現況調査を実施し、その結果を踏まえてリフォームを実施した場合、リフォーム工事を実施した部分のみが保険対象。

◆検査対象および保証対象
リフォーム実施部分（浴槽・トイレ・屋根）

現況調査部分も保険対象とする特約をつけた場合



◆リフォーム事業者が、住宅の現況調査を実施し、その結果を踏まえてリフォームを実施した場合、リフォーム工事を実施した部分と現況調査を実施した基本構造部分（構造・防水部分）が保険対象。

※リフォーム事業者は、現況調査とその結果を踏まえて実施するリフォーム工事を一体の請負契約として締結し、瑕疵担保責任を負担

◆検査対象および保証対象
構造・防水部分とリフォーム実施部分（浴槽・トイレ・屋根）

【保険料等の例】

	A社	B社
リフォームワイド	93,780円	80,070円
<参考>新築住宅瑕疵	75,050円	76,150円
<参考>リフォーム瑕疵	47,040円	42,170円

<保険料等試算条件>

延床120㎡の戸建木造住宅について、500万円のリフォーム工事（基本構造部分の新設または撤去を伴う工事を含まない）を実施する場合

<保険期間>

構造・防水部分：5年間、内装設備部分：1年間

任意保険を活用した保証サービスの例①

○既存住宅の流通において、広域展開の仲介事業者による瑕疵保険を活用した保証サービスを提供する取組事例

<保証内容>

実施主体	A社		B社
保証サービスの内容	同社首都圏営業所管轄の仲介物件(東京、神奈川、埼玉、千葉)のうち検査で適合と判定されたものに対して、レギュラーコースとバリューアップコースの2コースの保証を用意し、後者には瑕疵保険をセット		同社が仲介又は販売する全物件のうち保険法人の検査で適合と判定された物件に対して瑕疵保険を提供
保証対象部位	レギュラーコース 設備機器:キッチン、バス、ガス給湯器、洗面化粧台、床暖房、食洗機等 建物:雨水の浸入を防止する部分、構造上主要な部位の木部、給排水管、シロアリ	バリューアップコース(瑕疵保険セット型) 設備機器:同左 建物:雨水の浸入を防止する部分、構造耐力上主要な部分、給排水管路、シロアリ	建物の雨水の浸入を防止する部分、構造耐力上主要な部分、給排水管路、電気配線、ガス管等
(うち瑕疵保険の対象範囲)	—	建物(シロアリ以外)	同上
保証期間	設備機器及び建物とも1年間	設備機器、建物(シロアリ):1年間 建物(シロアリ以外):1年間又は5年間(買主が選択)	5年間
保証金額	設備機器:機器の種類等に応じて2~10万円 建物:200万円(シロアリ以外) 50万円(シロアリ)	設備機器:同左 建物:1,000万円(シロアリ以外) 50万円(シロアリ)	1,000万円
ユーザー負担の有無	なし	あり	なし
その他	・保証者は外部事業者(≠A社)	・保証者は外部事業者(≠A社) ・設備機器及びシロアリはレギュラーコースと同じ保証内容	

○一般社団法人ベターライフリフォーム(BLR)において、インフィルリフォーム工事について、設置される機器の「製品延長修理保証」と設置工事に伴い実施したリフォーム工事の「リフォーム工事瑕疵保証」がパックになった「ベターライフリフォーム(BLR)安心保証パック」サービスを提供。

<保証内容>

対象となる工事	浴室、洗面所、トイレ、キッチンの水廻り空間におけるリフォーム工事
保証内容	<ul style="list-style-type: none"> ・製品延長修理保証 設置した製品の故障等による修理 ・リフォーム工事瑕疵保証 工事箇所のうち、構造基礎部分、雨水防水部分を除く箇所に生じた不具合
保証期間	<ul style="list-style-type: none"> ・製品延長修理保証 5年間 ・工事瑕疵保証 2年間ないし5年間
保証限度額	<ul style="list-style-type: none"> ・製品延長修理保証 200万円(消費税等込) ・工事瑕疵保証 100万円
工事請負金額	300万円まで
取扱事業者になるための要件	<ul style="list-style-type: none"> ①ベターライフリフォーム協議会のショップ会員であること ②自主検査員が所属していること ③保険法人のリフォーム瑕疵保険の登録事業者であること
その他	自主検査員による現場検査を実施

任意保険(2号保険)に係る補助事業

- 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している。
- 国土交通省では平成22年度～24年度まで補助事業を実施した。

【地方自治体が実施している補助事業の例】

自治体名	事業名	事業の概要
高知県	こうちの木住まいづくり助成事業	木造住宅の新築または木造住宅のリフォームを行う場合に、所定の条件に適合した県内産乾燥木材を使用し、瑕疵保険に加入する等の要件を満たす場合に補助金を交付。(上限額は100万円。左記の他、長期優良住宅加算等あり。)
愛媛県内全20市町	民間木造住宅耐震化促進事業	所定の条件を満たす木造住宅に係る耐震改修工事(リフォーム瑕疵保険加入の他要件あり)に対して、設計・監理・工事費用について補助金を交付。(補助金上限額は市町により異なる。)

【国土交通省が実施した補助事業】

年度	補助事業名		補助要件 (いずれも2号保険の加入が要件)	補助対象・補助率		補助実績	
				リフォーム工事費用	その他費用	件数	総額(百万円)
H22	既存住宅流通活性化等事業	売買	・住宅の性能を維持・向上させるためのリフォーム工事を行うこと ・住宅履歴情報の登録または蓄積を行うこと 等	工事内容に応じて1/4～1/3	定額	989	943
		リフォーム		工事内容に応じて1/5～1/4		10,014	6,130
H23	既存住宅流通・リフォーム推進事業	既存住宅	・住宅の性能を維持・向上させるためのリフォーム工事を行うこと ・住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと 等	工事内容に応じて1/4～1/3	定額	1,009	1,344
		大規模修繕		・長寿命化を図る工事(※2)を行うこと ・住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと 等		1/3	5
H24	既存住宅流通・リフォーム推進事業	既存住宅	・個人が自ら居住するための住宅を購入し、住宅の性能を維持・向上させるためのリフォーム工事を行うこと ・住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと 等	1/4	定額	158	77
		大規模修繕		・長寿命化を図る工事(※2)を行うこと ・住宅履歴情報の登録又は蓄積を行うこと 等		1/3	2

○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」などと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されている。

○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されている。

税制概要	税目	瑕疵保険	措置年度
中古住宅取得に係る税制特例	住宅ローン減税(所得税・個人住民税)	既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 ※引渡前の現場検査において基準適合している引渡し後リフォーム型瑕疵保険でも可	H25.4～
	贈与税非課税措置(贈与税・相続税)		
	不動産取得税の非課税措置(不動産取得税)		
	特定の居住用財産の買換・交換の長期譲渡所得の課税特例(所得税・個人住民税)		
	所有権移転登記の特例(登録免許税)		
買取再販業者が取得する中古住宅に係る税制特例	所有権移転登記の特例(登録免許税) ※ 買取再販業者が一定のリフォーム工事(増改築、大規模修繕、耐震・バリアフリー・省エネ改修、給排水管・雨水浸入防止部分(*)に係る工事)を行った中古住宅が対象。 * 既存住宅売買瑕疵保険が付保されている中古住宅に限る		H26.4～
中古住宅取得後に耐震改修を行う場合の税制特例	住宅ローン減税の特例(所得税・個人住民税)	既存住宅売買瑕疵保険(引渡し後リフォーム型瑕疵保険)の付保証明書	H26.4～
	贈与税非課税措置(贈与税・相続税)		
	不動産取得税の非課税措置(不動産取得税)		

	業種	取組内容
A社グループ	宅建業者(A社) ＋ リフォーム事業者(A社子会社)	<p>【既存住宅瑕疵保険(個人間)とリフォーム瑕疵保険の活用】 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。また、検査結果をもとに「建物診断カルテ」を作成し、売主および購入希望者に開示し、信頼性を高める。引渡後に買主がリフォーム工事を実施する場合に、200万円以上の工事にはリフォーム瑕疵保険加入必須(検査料等はA社子会社負担)。</p> <p>→ 仲介物件数が前年比＋100件</p>
B社	宅建業者	<p>【既存住宅瑕疵保険(個人間)の活用】 売主と専属専任または専任媒介契約の締結を条件に、既存住宅瑕疵保険(個人間)をB社負担で付保。事前建物検査を実施し、「保険付保可能物件」として、仲介物件を公開。</p> <p>→ 売却依頼物件が前年比1.5倍</p>
C社グループ	住宅事業者	<p>【リフォーム瑕疵保険の活用】 OB顧客宅の定期点検の際に、リフォーム瑕疵保険付き外装リフォームを提案し、OB顧客の呼び戻しに活用(保険料等はC社負担)。</p>
D社	宅建業者	<p>【既存住宅瑕疵保険(宅建業者)の活用】 買取再販中古マンションについて既存住宅瑕疵保険(宅建業者)を付保。</p> <p>→ 成約までの期間を2週間程度短縮し、物件保有コスト削減。</p>
E社	大規模修繕業者	<p>【大規模修繕工事瑕疵保険の活用】 大規模修繕工事瑕疵保険に加入することで、中小事業者でも信頼感を高めている。</p> <p>→ 相見積もりの勝率8割</p>

リフォーム瑕疵保険を活用した金利優遇の例

A銀行	リフォーム瑕疵保険への加入を要件としたリフォームローンでは、リフォーム瑕疵保険加入が要件でないリフォームローンに比べて、金利を▲0.5%で設定。
B銀行	リフォーム工事瑕疵担保責任保険の「保険付保証明書」の提示により年▲0.5%金利を差引き。
C銀行	「リフォーム瑕疵保険」または「既存住宅売買瑕疵保険」を受けた住宅を取得する場合、店頭表示基準金利から年▲0.4%。

その他リフォーム瑕疵保険を活用した取組の例

フラット35に関する特例

○【フラット35】リフォームパック

【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」に必要となる資金を一体の手続で借入れ可。

○中古住宅特例融資

中古住宅購入後にリフォーム工事を行う場合の中古住宅の融資について、融資限度額を引上げ。

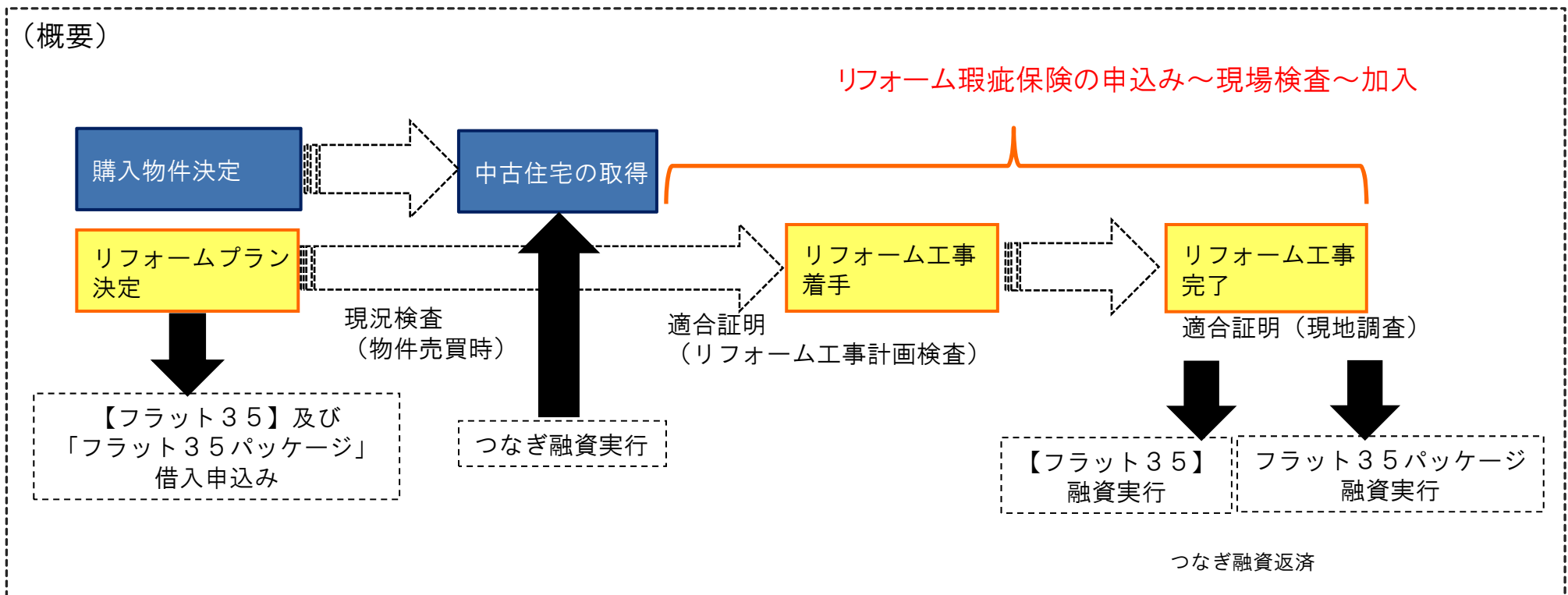
D銀行

リフォーム瑕疵保険を利用する工事について、工事請負金額（税抜）の80%を担保評価額に加算。

E銀行

リフォームの請負業者が住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページの『登録事業者等の検索サイト』にリフォーム工事登録会社として掲載されている場合には、担保評価額にリフォーム金額を加えることができる。

○【フラット35】リフォームパックは、通常の中古住宅購入の際にご利用する【フラット35】の融資条件や手続きに加えて、**特有の手続きや条件等**がある。



すまい給付金の給付対象

- 住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対して、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、給付措置を実施(すまい給付金)。
- 住宅瑕疵担保責任保険への加入など、施工中等の第三者による検査の実施が要件。

すまい給付金の給付対象

【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅
(例. 住宅瑕疵担保責任保険への加入、保険法人検査の実施、建設住宅性能表示制度を利用等)

②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

【中古住宅を取得する場合】

①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅
(例. 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

○既存住宅の流通において仲介事業者が独自の瑕疵保証サービスを提供する取組事例

実施主体	A 社	B 社	C 社
サービス対象物件の範囲	14都道府県(北海道、宮城県、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県、福岡県)の同社営業可能エリアの仲介物件	同社営業エリア内の仲介物件	首都圏・関西圏の同社営業エリア内の仲介物件
申込対象物件 (戸建ての場合)	築25年以内の住宅で、検査で適合と判定されたもの	築25年以内の住宅で、対象物件として認定されたもの	築25年以内の住宅で、検査で適合と判定されたもの
サービスの内容	建物保証、住宅設備保証	住宅補修サービス、住宅設備修理サービス	検査・補修サービス(事前実施)、建物保証サービス
保証対象部位	建物保証:雨漏り、構造上主要な部位の木部、給排水管、シロアリ (買主に対しては基礎等も保証) 住宅設備保証:キッチン、バス、給湯器、洗面化粧台、床暖房、食洗機等	住宅補修サービス:雨漏り、構造上主要な部位の木部、給排水管、シロアリ 住宅設備修理サービス:コンロ、換気扇、給湯器、床暖房、食洗機等(対象機器をプランで選択)	検査・補修サービス:雨水浸入防止コーキング処理、吐水不良・排水不良の補修、シロアリの駆除等 建物保証サービス:雨漏り、構造上主要な部位の木部、給排水管、シロアリ
保証期間	建物保証及び住宅設備保証とも1年間	住宅補修サービス:1年間 住宅設備修理サービス:6ヶ月、1年間、2年間より選択	建物保証サービス:1年間
保証金額 (補修上限額等)	建物保証:200万円(シロアリ以外) 50万円(シロアリ) 住宅設備保証:機器の種類及び製造からの経過期間に応じて2~10万円	住宅補修サービス:200万円(シロアリ以外) 50万円(シロアリ) 住宅設備修理サービス:機器の種類等に応じて設定	検査・補修サービス:5万円 住宅保証サービス:200万円(シロアリ以外) 50万円(シロアリ)
ユーザー負担の有無	無償	住宅補修サービス:無償 住宅設備修理サービス:有償(12千円~74千円)	無償
その他	検査を行うのは外部事業者(≠A社)	築10年超の物件は外部機関による検査、それ以外は同社による調査に基づき認定 住宅設備修理サービスの提供は外部事業者(≠B社)	検査を行うのは外部事業者(≠C社) マンション向けには住宅設備保証サービスの提供有