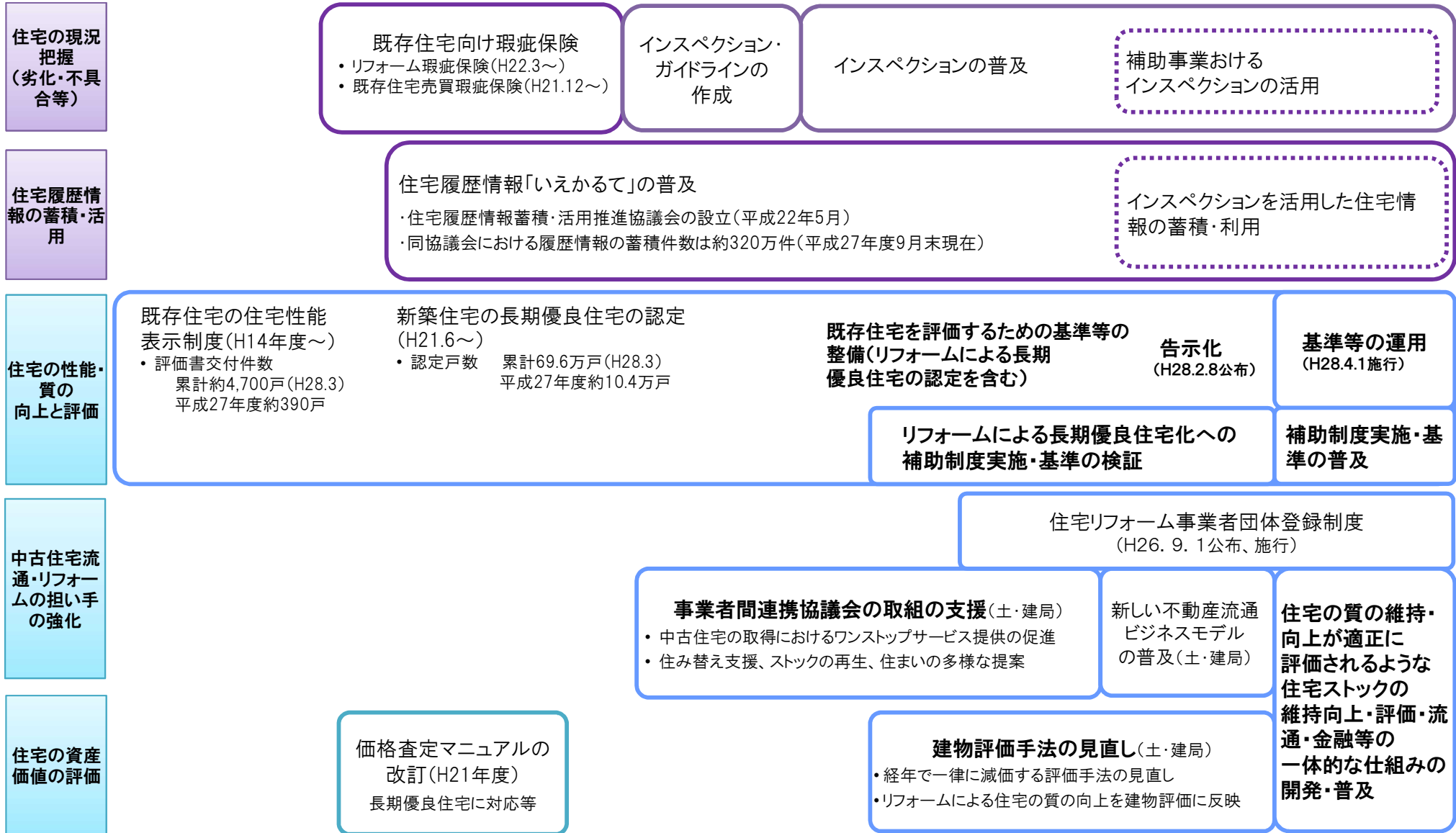


# 参考資料集

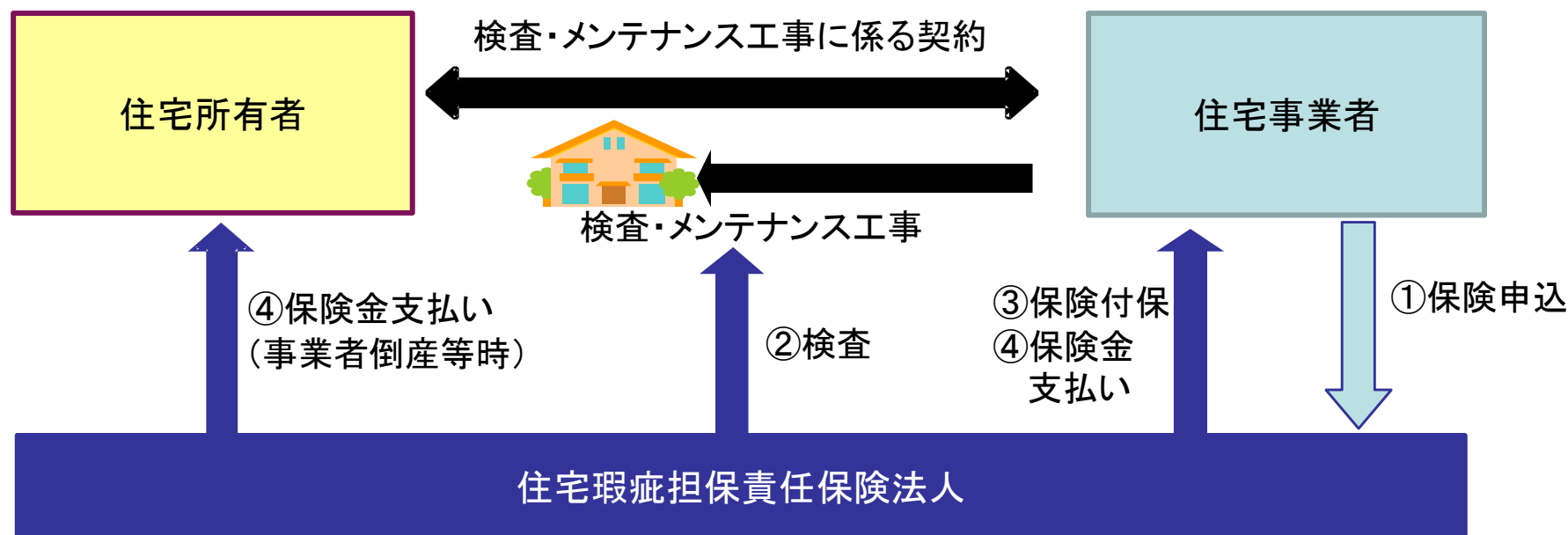
---



	既存住宅流通		リフォーム	
	(質の確保)	(評価・保険等その他の施策)	(工事の適正化)	(性能の向上)
<b>制度整備</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○インスペクションガイドライン</li> <li>○住宅履歴情報 (いえかるて)</li> <li>○既存住宅性能表示制度</li> <li>○宅建業法改正</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○既存住宅売買瑕疵保険</li> <li>○建物評価手法の見直し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○リフォーム瑕疵保険</li> <li>○リフォーム事業者団体登録制度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅認定制度(増改築)(H28年度運用開始)</li> </ul>
<b>支援措置</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用(継続)【補助】</li> <li>○住宅ストック維持・向上促進事業(H28新規)【補助】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買取再販で扱われる住宅に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)【税制】</li> <li>○JHFによる融資等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○補助事業※において瑕疵保険を補助対象【補助】</li> <li>※長期優良住宅化リフォーム推進事業、住宅ストック維持・向上促進事業が該当</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長期優良住宅化リフォーム推進事業【補助】</li> <li>○耐震改修補助【補助】</li> <li>○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修※に係る特例措置(所得税・固定資産税)【税制】</li> <li>※同居対応改修は所得税のみ</li> <li>○JHFによる融資等(例:フラット35(中古リフォーム一体型))</li> </ul>

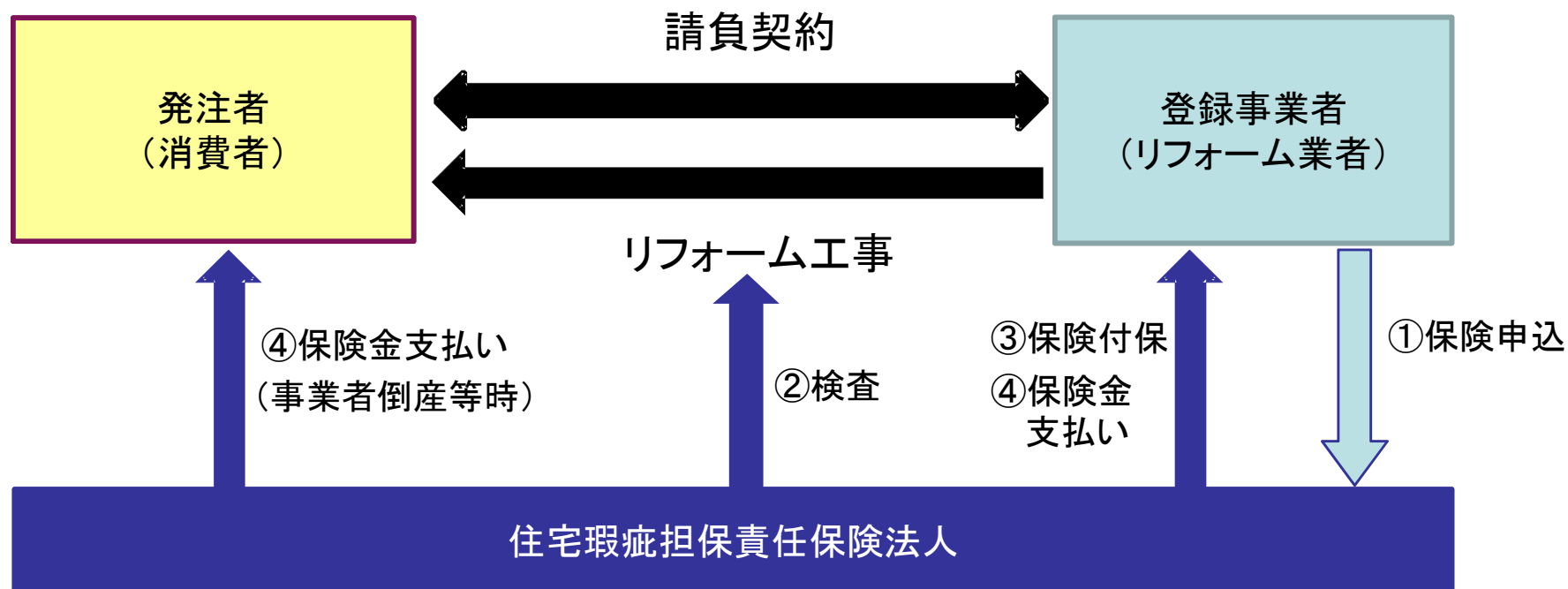
- 新築住宅の引渡後10年間の瑕疵担保責任期間が経過後に検査・補修した場合の保険。
  - 新築住宅にかかる瑕疵保険の補償期間は10年間であるため、期間満了後の期間を補償する保険。
- ※延長保険契約時の現況検査やメンテナンス工事の実施を加入要件とする。

- ・対象住宅(※):戸建住宅、小規模共同住宅(延床面積500㎡未満かつ3階以下)
- (※)住宅品確法施行以降に引き渡された新築住宅で、引渡日から10年を経過する住宅。
- ・保険期間:10年、5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円、1,000万円、2,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:10万円
- ・填補率:住宅事業者へは80%、住宅所有者へは100%(住宅事業者倒産等時)
- ・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、5年・戸建住宅・120㎡で3万円程度～)
- ・主な特約:リフォーム特約(基本構造部以外の内装工事等)、給排水管路特約、給排水設備特約 等



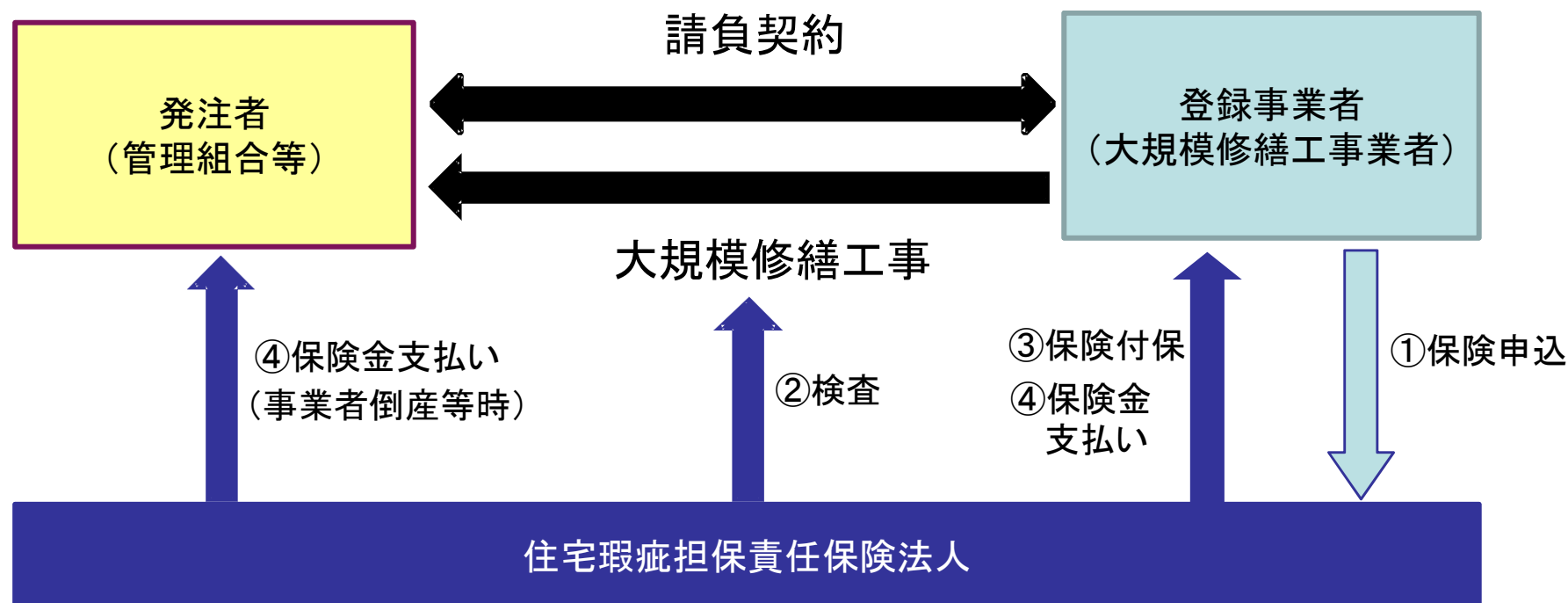
- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。

- ・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)
- ・保険金額: 100~2,000万円(請負金額等によって異なる)
- ・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)



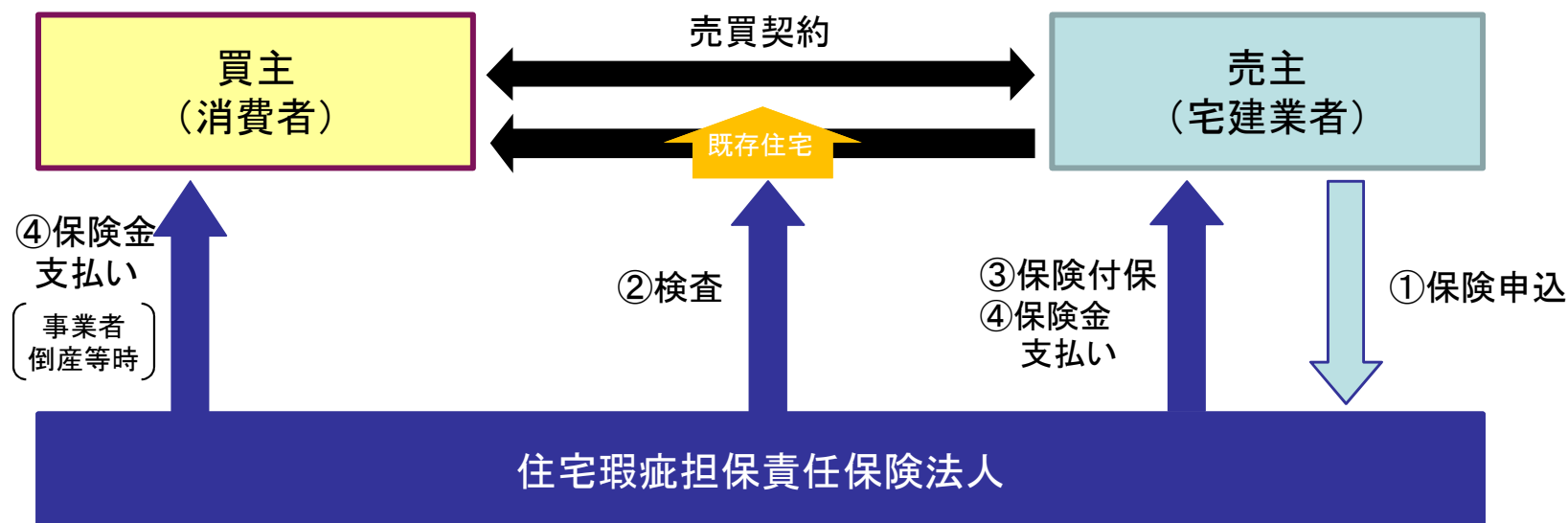
- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・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)
- ・保険金額：1,000万円～5億円(請負金額等によって異なる)
- ・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)



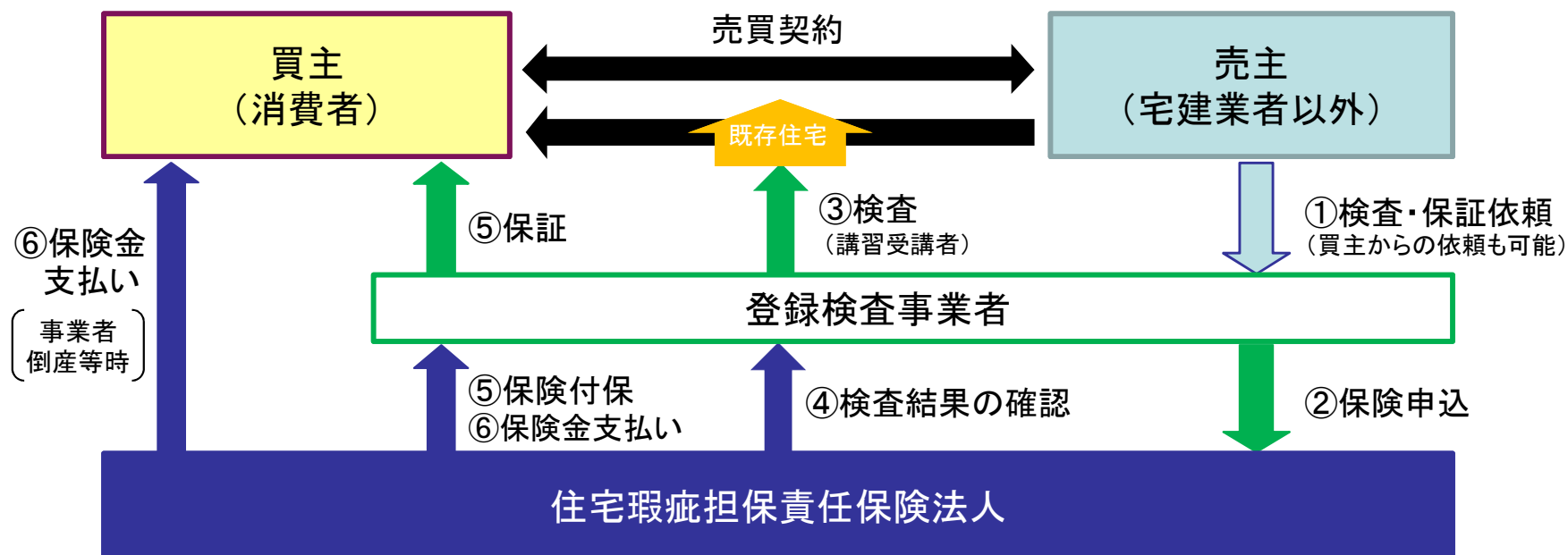
- 既存住宅売買瑕疵保険は宅建業者販売タイプと個人間売買タイプの2種類。
- 宅建業者販売タイプは、既存住宅の買取再販等における宅建業者が売主となる売買契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。

- ・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に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間: 2年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額: 500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・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～)



○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・保証を行う検査事業者が加入し、検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みとなっている。

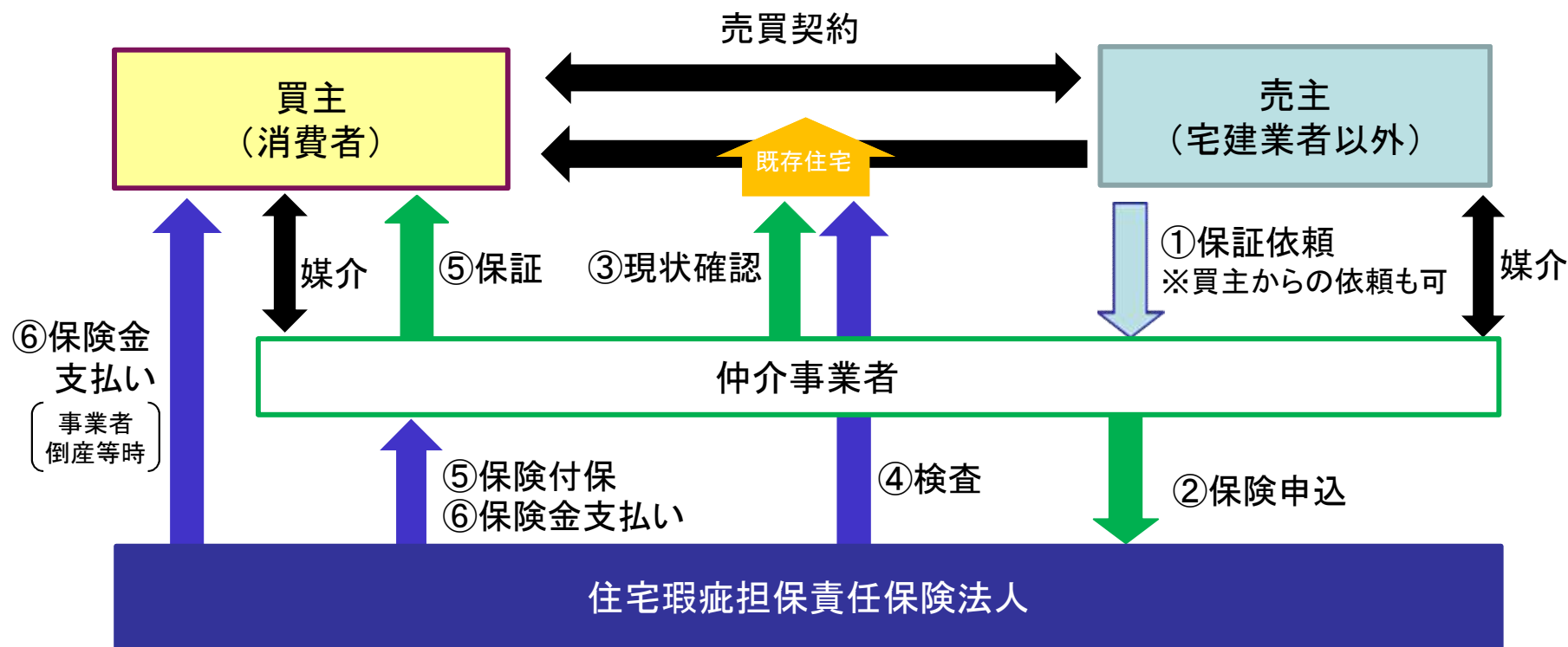
- ・保険金の支払い対象:①修補費用(※)、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- (※) 検査・保証の対象となる既存住宅(中古住宅)の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用  
(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間:1年又は5年(保険商品によって異なる)
- ・保険金額:500万円又は1,000万円(保険商品により異なる)
- ・免責金額:5万円
- ・填補率:100%
- ・保険料:個々の保険法人が設定(保険期間等により異なるが、戸建住宅で5万円程度～)





○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。  
 ○既存住宅の売買を仲介する事業者が加入し、仲介事業者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に係る瑕疵が発見された場合の修補費用(特約を付けることにより給排水管路部分等を保険の対象とすることも可能)
- ・保険期間: 1年又は2年又は5年
- ・保険金額: 200万円、500万円又は1,000万円
- ・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～)



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

## ①シロアリ損害担保特約(既存住宅売買瑕疵保険)

既存住宅売買瑕疵保険の特約として付帯可能であり、シロアリの食害による建物の損傷を修復するために要した直接の工事費用を担保する特約。

## ②引渡後修補に関する特約(既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ))

既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)に加入の際の現況検査で不合格であっても、引渡後に指摘箇所を修補し再度現況検査を実施し合格することを条件として、個人間売買瑕疵保険の付保を可能とする特約。その場合の保険始期日は、引渡後に実施する現況検査に合格した日とする。

## ③管路・設備担保特約(既存住宅売買瑕疵保険)

既存住宅瑕疵保険の加入において、構造・防水に加え「対象住宅の給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備」が通常有すべき性能または機能を満たさないことについて保証する特約。

## 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。

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

## ⑤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。

## ⑥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。

## ⑦構造・防水工事に関する特約(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。

## ⑧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。