

## 市場の環境整備に向けた取組

---

# 不動産の取引価格情報提供制度の概要

## ○ 不動産取引価格情報の提供

平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、個人情報秘匿処理等を行った上で四半期毎に提供。

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 **184件** 取引件数の推移

検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期

検索結果: 6件中 1件目 ～ 6件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		土地					前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期
			名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m <sup>2</sup> 単価	形状	幅員	種類	方位				
1	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	2分	4,500万円	310万円	50m <sup>2</sup>	95万円	ほぼ台形	4.8m	区道	東	2中住専	60%	300%	H23/01-03月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	6分	3,000万円	260万円	40m <sup>2</sup>	78万円	ほぼ長方形	5.5m	区道	南西	2種住居	60%	300%	H22/10-12月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	3,900万円	180万円	70m <sup>2</sup>	55万円	袋地等	3.6m	区道	南	2中住専	60%	300%	H22/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	7分	4,600万円	170万円	90m <sup>2</sup>	51万円	ほぼ長方形	2.5m	区道	北西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	4分	4,500万円	140万円	105m <sup>2</sup>	43万円	ほぼ台形	3.3m	区道	西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	新宿区 西新宿	住宅地	初台	7分	13,000万円	200万円	210m <sup>2</sup>	60万円	長方形	4.3m	区道	南西	2種住居	60%	400%	H22/04-06月

土地総合情報システム Land General Information System

不動産取引価格情報検索

1 種類を選ぶ

宅地  
土地  
土地と建物  
マンション  
中古マンション  
農地  
林地

2 地域を選ぶ

住所から探す (地図を選ぶ) | 路線・駅名から探す

都道府県 東京都(5,360件)  
市区町村 新宿区(92件)  
地区 西新宿(6件)

上記の地図を表示する

この条件で検索

東京都区部都心部の基本統計量(住宅地)

金額 (円/m<sup>2</sup>)

取引時点

平均値 中央値 第3四分位数 第1四分位数

### ＜調査対象地域＞

- H17年度 三大都市圏の政令指定都市等
- H18年度 全国の政令指定都市等
- H19年度～ 全国の地価公示対象区域

### ＜対象物件の種類＞

- 更地(宅地)、建付地(土地・建物一体取引)、中古マンション等、農地、林地

### ＜情報提供項目＞

- 所在地 (※町・大字レベル)
- 取引価格 (※有効数字2桁)
- 土地の面積・形状
- 建物の用途・構造、延床面積、建築年、前面道路、最寄駅、用途地域、建ぺい率、容積率 等

### ＜提供件数(累計)＞

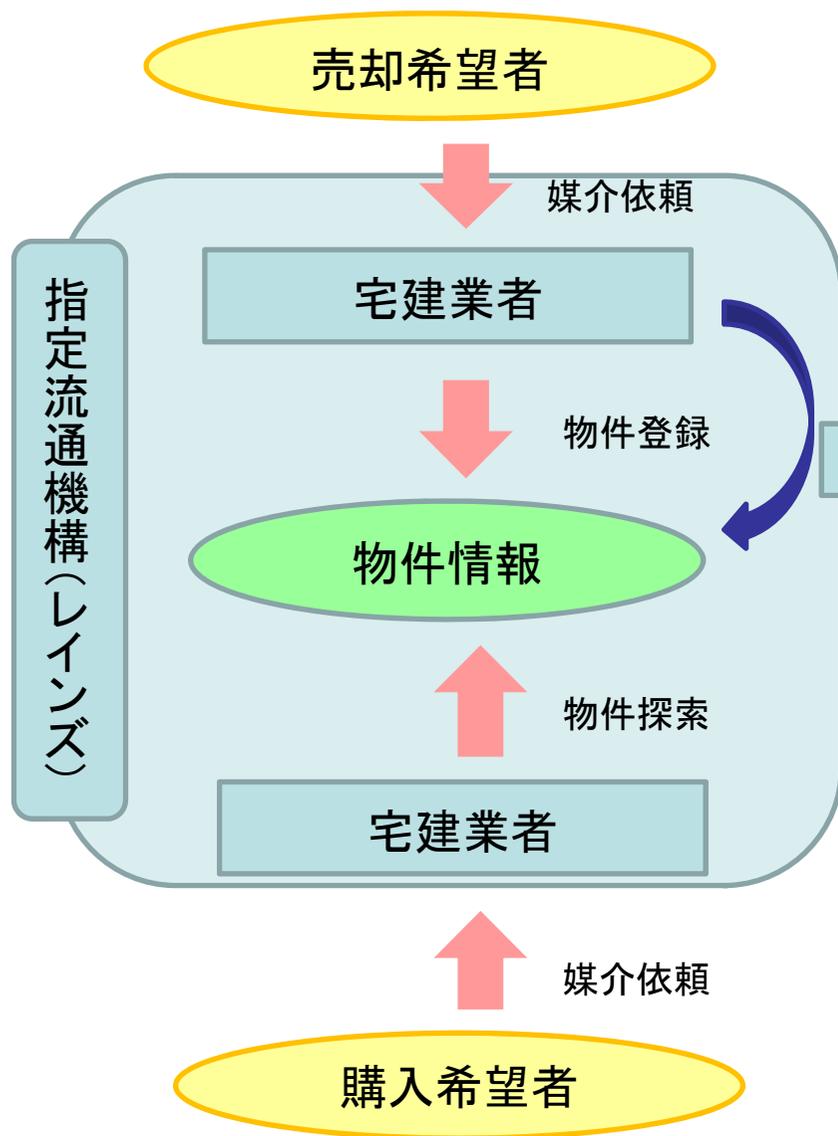
1,322,313件(平成24年3月31日現在)

### ＜webアクセス数＞

**8,000万件**(平成22年度) (月あたり約670万件)

# 指定流通機構(レインズ)の概要

## 指定流通機構を通じた取引の流れ



### 【概要】

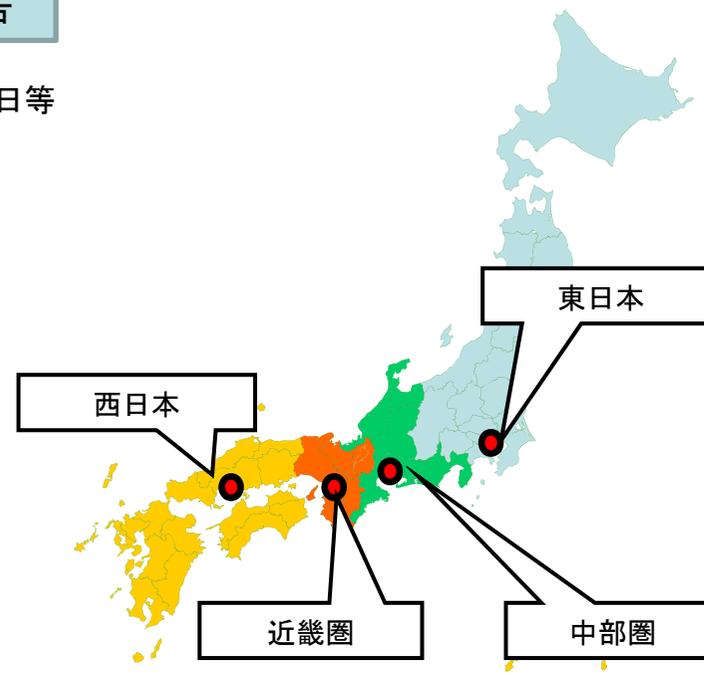
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

### 【役割】

- ①専任媒介契約等による売買物件等を登録し、宅建業者間で広く情報を交換することにより、適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化を促進。
- ②宅建業者から通知された登録物件の成約情報をもとに、市況の分析情報を公開することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。

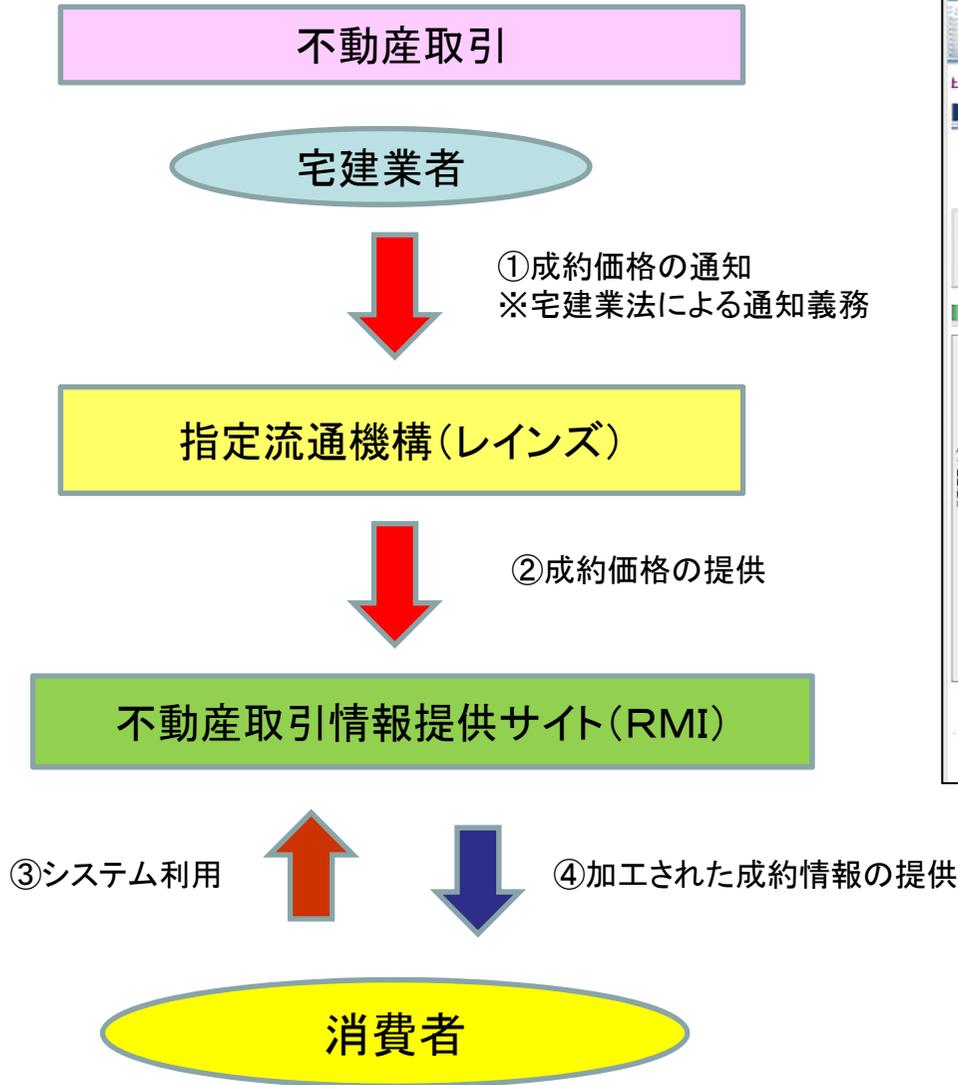
### 成約報告

- ・取引価格
- ・成約年月日等



# 不動産取引情報提供サイト(RMI)の概要

## 不動産取引情報提供サイトの役割



## 画面イメージ

成約価格を基にした不動産取引情報提供サイト  
REINS Market Information

トップページ > 検索条件指定(地域) > 検索結果

検索結果

▲ グラフ上の取引価格をクリックし、「拡大する」ボタンを押すことで、グラフを拡大することができます。  
▲ 追加検索条件を選択して、「検索する」ボタンを押すことで、絞り込み検索を行うことができます。  
▲ 不動産の価格は個別要因や取引事例により変動し、一律に定まるものではないので、ご注意ください。

建物種別: マンション	都道府県: 東京都	地域: 23区北部
選択された条件	地域詳細: 豊島区東池袋	沿線: 指定なし
	駅からの距離: 指定なし	最寄り駅: 指定なし
	間取り: 指定なし	築年数: 指定なし
	単価: 30万円以上	用途地域: 指定なし
		成約時期: 指定なし

直近1年の取引価格グラフ

追加検索条件

地域詳細: 豊島区 東池袋

沿線: 指定なし

最寄り駅: 指定なし

駅からの距離:  徒歩5分以内  徒歩10分以内  
 徒歩15分以内  バス

間取り:  ワンルーム  1K/DK/LDK  
 2K/DK/LDK  3K/DK/LDK  
 4K以上

築年数: 指定なし

単価: 30万円 以上 上限なし 以下

用途地域: 指定なし

成約時期: 指定なし

軸:  
○ 築年(年) × 単価(万円/m<sup>2</sup>)  
○ 成約月(月) × 単価(万円/m<sup>2</sup>)

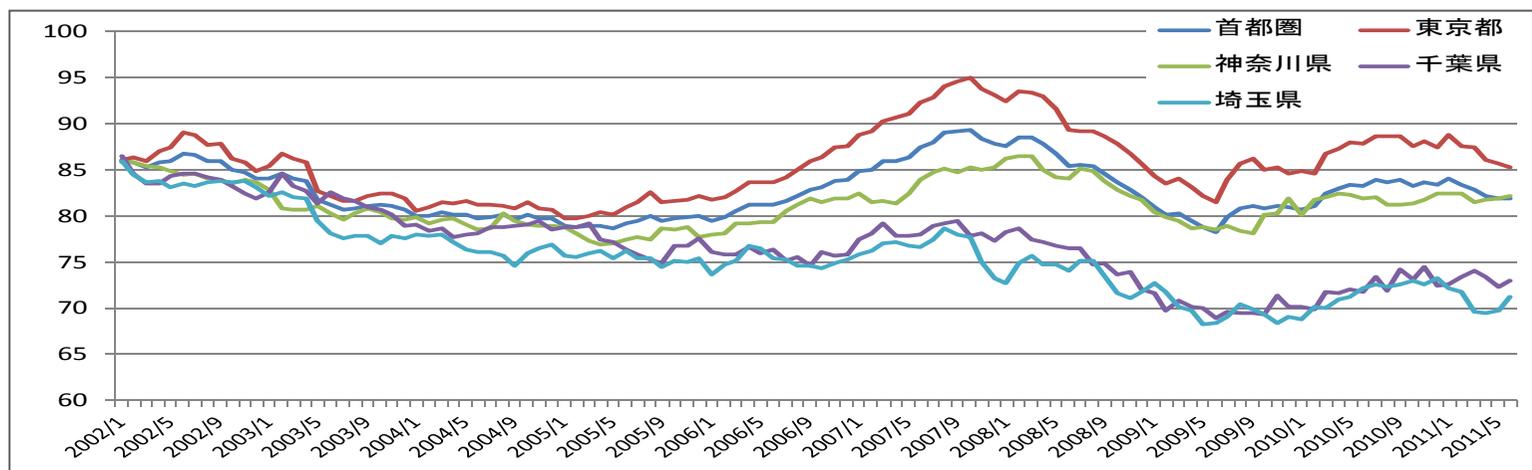
クリア 検索する

戻る 拡大する

# 東証住宅価格指数の提供

- 平成23年4月より、東日本不動産流通機構より提供される首都圏既存マンションの成約価格情報を活用し、東京証券取引所が既存マンション価格指数の試験配信を開始
- 米国の代表的な住宅価格指数であるS&Pケース・シラー指数と同様のリピートセールス法を採用

## <東証住宅価格指数>



## 指数の概要

### <指数名称>

- 東証住宅価格指数(既存マンション・首都圏総合)
- 東証住宅価格指数(既存マンション・東京)
- 東証住宅価格指数(既存マンション・神奈川)
- 東証住宅価格指数(既存マンション・千葉)
- 東証住宅価格指数(既存マンション・埼玉)

### <基準日・基準値>

2000年1月・100ポイント

### <公表開始日・算出頻度>

平成23年4月26日・月次(東証HP上に掲載)

### <指数計算に利用するデータ概要>

- 対象物件 : 既存マンション(中古マンション)
- 対象地域 : 東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県
- データ項目 : 成約年月日、成約価格、所在地、築年月日 等

# 国際指針に基づく不動産価格指数の整備

## 背景

- 金融政策やマクロ経済政策などにおける Early Warning Signal
- 地価高騰等へのタイムリーな政策発動(金融政策やマクロ経済政策との連携)

- ・2007年からの金融危機では、不動産価格の変動とマクロ経済への影響を的確に把握できず、長期の経済停滞を招いたことから、不動産価格の動向把握への必要性については、国際的な共通認識。
- ・国際機関が協力し、不動産価格指数(住宅)の作成に関する指針の作成。
- ・また、2009年に、金融安定理事会(FSB)・国際通貨基金(IMF)がG20に対し、この国際指針を完成させ、不動産価格指数を公表すべきことを勧告。2011年5月、国際指針の最終稿が公表されたところ。

- 不動産市場の透明性の向上・活性化を促進

- ・日本では、公的な成約価格に基づく全国を対象にしたインデックスが未整備

## 進捗状況

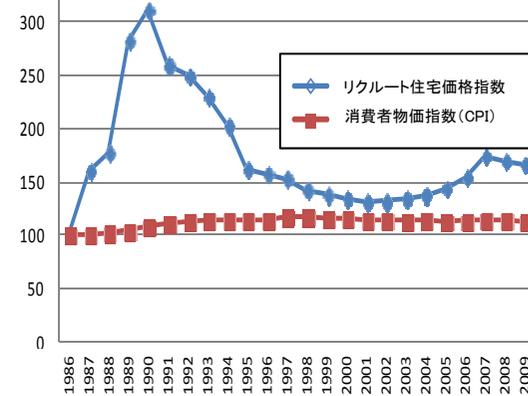
- 金融庁、日本銀行、内閣府、総務省、法務省等と緊密に連携し、国際指針に沿った不動産価格指数(住宅)を作成中

※「不動産価格の動向指標に関する研究会」(座長 清水千弘・麗澤大学教授) [2010年6月～]

※ 2011年2月、国際指針の作成に関する国際有識者会議に、日銀とともに参加

- 不動産価格指数を整備し、安定的・継続的に提供することをめざし、平成24年度中に不動産価格指数(住宅)の試験運用を開始

【参考:不動産価格と消費者物価の違い】



(注)不動産価格は、「リクルート住宅価格指数(首都圏)」を使用  
(注)リクルート住宅価格指数、CPIともに1986年12月=100として指数化し、各年の12月のデータを使用

土地・建物の価格の指標となる不動産価格指数を全国・地域毎に整備することにより、住宅購入を検討する消費者が住宅の中長期的な価格動向を把握することが可能に

# 既存住宅の性能表示制度について

## 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称：品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

### ■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する**評価の信頼性**に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する**紛争**について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

### <創設の背景>

### ■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する**共通ルール**がなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、**消費者の正確な理解**を得ることに苦慮する。

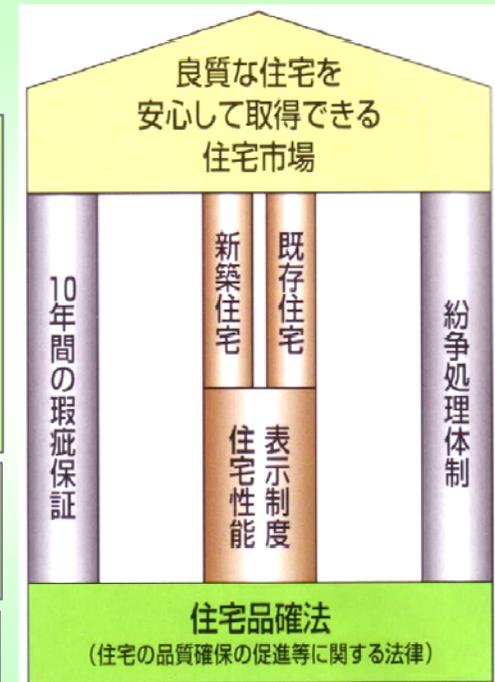
### <目的>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

- ①住宅の品質確保の促進
- ②住宅購入者の利益の保護
- ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

### <3本柱>

- ①**住宅性能表示制度**
- ②**瑕疵担保責任の特例**
- ③**住宅に係る紛争処理体制の整備**



## ①住宅性能表示制度

国が定める**共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。**

- 任意利用(新築住宅における活用率20%強)
- 新築及び**既存住宅**(H14~)が対象。
- 第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価
- 10分野・32項目(新築の場合)の評価項目  
既存住宅については、7分野27項目

## ②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
  - ・構造耐力上主要な部分
  - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

## ③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円

# 既存住宅の性能表示制度について

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

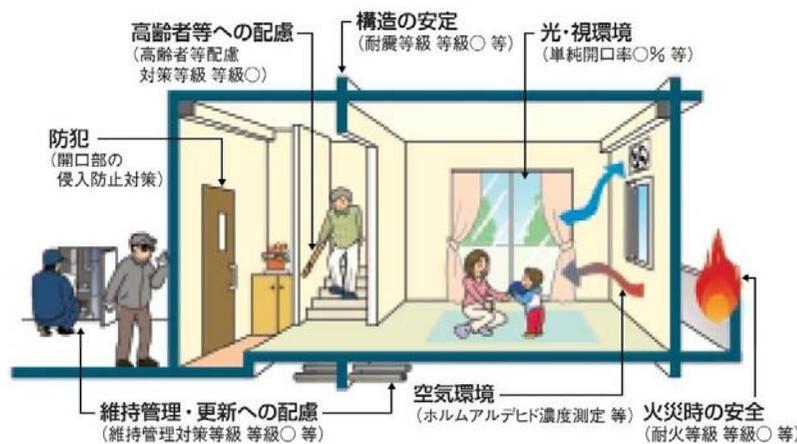
- **共通のルール**（国が定める性能評価項目・性能評価基準）に基づき、
- **公正中立な第三者機関**（登録住宅性能評価機関）が
- **現況検査等**を経て等級などで評価し、
- **評価書（※1）が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度（※2）から運用が実施された**任意の制度**である。

（※1 建設住宅性能評価書に限る、※2 既存住宅については平成14年度から制度運用）

## ●性能評価項目のイメージ

7分野27項目について  
等級等による評価等を行う。

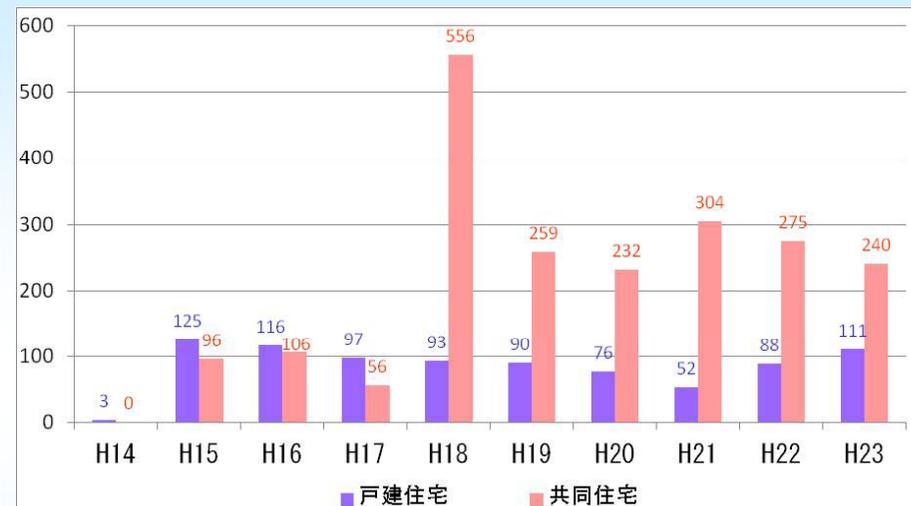


●このほか、「現況検査により認められる劣化等の状況」についても併せて表示することとなっている。

【例】「構造の安定」の場合

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)【地震等に対する倒壊等のしにくさ】	等級3	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の <b>1.5倍</b> の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力の <b>1.25倍</b> の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	構造耐力に大きく影響すると見込まれる劣化事象が認められず、かつ、極めて稀に(数百年に一度程度)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度⇒ <b>建築基準法が全ての建築物に求める最低基準</b>
	等級0	その他

## ●住宅性能表示制度の実績（既存住宅：H14年度～H24年1月末）



・平成22年度の実績は約360戸。(※3)

・制度開始からの累計実績は約3,000戸。(※3)

(※3) 住宅性能評価書の交付ベースで集計

# 長期優良住宅に係る認定制度の概要について

## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく  
長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 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
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能

## 認定基準



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 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

- ⑤ 基礎的なバリアフリー性能  
(共同住宅のみ)
- ⑥ 高水準の省エネルギー性能

＜3＞その他必要とされる要件

- ⑦ 住環境への配慮
- ⑧ 住戸面積
- ⑨ 維持保全計画の提出

## 特例措置

(H23. 11現在)

- ＜1. 税制＞  
所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の低減
- ＜2. 融資＞  
住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- ＜3. 補助制度＞  
・ 中小工務店に対する補助制度

## 認定実績

(H23. 12末まで)

累計実績 …244, 240戸  
(一戸建て：239, 396戸、共同住宅：4, 844戸)

H23. 12の実績… 8, 269戸  
(一戸建て：8, 229戸、共同住宅：40戸)

住宅着工全体の12. 7% (平成22年度)

## 長期優良住宅認定基準(既存住宅)の検討について

### 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく 長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 新築の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
- 認定を受けた住宅の建築(※)にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能  
(※なお、現行法では「建築(増築・改築を含む)」しようとする場合に認定できることとしており、既存住宅を増改築することなしで認定する制度にはなっていない。)

### ○既存住宅に関する長期優良住宅の認定について ⇒法律制定時、附帯決議にて検討の実施が決議

#### 【附帯決議】(20.11.27国土交通委員会)

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に遺憾なきを期すべきである。

一、ストック重視の住宅政策への転換という住生活基本法の基本理念を踏まえ、改修、維持保全、流通の促進等により、既存住宅の長期使用化を図るとともに、既存住宅への長期優良住宅の認定の在り方等について検討を行うこと。

#### 《現在、技術的調査を実施中》

既存住宅の長期優良住宅に係る認定基準の整備に資する検討(H22~H23年度実施)

- (イ) 既存住宅の改修等の実態に係る調査
- (ロ) 既存住宅の非改修部分の仕様等の把握方法に関する検討
- (ハ) 劣化事象の検査方法及びその影響に関する検討
- (ニ) 既存住宅の長期使用構造等に係る性能項目の評価方法に関する検討

基準のあり方等について、技術的調査及び基本的な考え方を整理し、  
平成24年度以降制度化を検討。

## 住宅履歴情報の蓄積・活用の推進について

- ・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（正会員57機関（平成23年11月18日現在））。
- ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会における履歴の蓄積数は約79万件（平成22年度末現在）

# 定期借家制度の概要

## 1. 定期借家制度の概要及びメリット

- 定期借家制度では、**契約で定めた期間が満了することにより、更新されことなく、確定的に賃貸借契約が終了**。なお、双方が合意すれば再契約は可能。（普通借家契約の場合は、正当事由がない限り賃貸人からの解約・更新拒絶はできない。）
- 契約期間・収益見通しが明確になり、賃貸住宅経営の事業収益性の改善や不確実性の低減に資する**。定期借家制度の普及により、持家の賃貸化も含めてファミリー向けなどの**良質な賃貸住宅が供給促進**され、ライフスタイルに応じた**多様な選択肢が提供される**などの効果が期待されるところ。

## 2. 定期借家契約と普通借家契約との比較

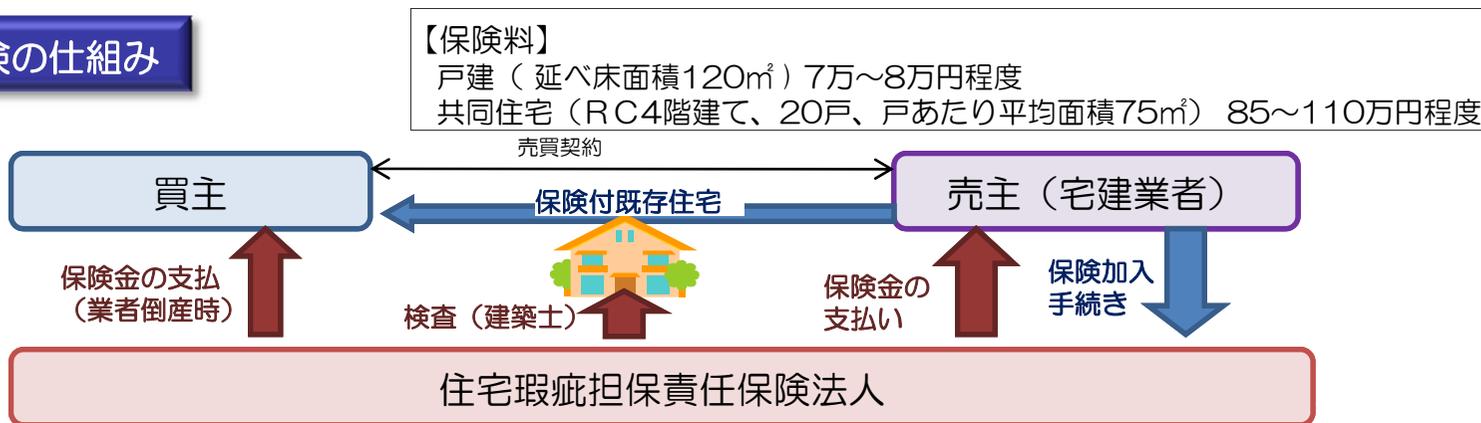
	定期借家契約	普通借家契約
契約方法	①公正証書等の書面による契約に限る ②賃貸人は「更新がなく、期間の満了により終了する」ことを契約書等とは別に、予め書面を交付して説明しなければならない	書面による契約でも、口頭による契約のいずれでも可（口頭の合意だけでも契約は成立しますが、紛争を防止する観点から、契約書を作成し、契約条件を明確にしておくことが望ましい）
更新の有無	期間満了により終了し、更新がない（但し、再契約は可能）	正当事由がない限り更新
期間を1年未満とする建物の賃貸借の効力	1年未満の契約も有効	期間の定めのない賃貸借とみなされる
借賃の増減に関する特約の効力	借賃の増減は特約の定めに従う	特約にかかわらず、当事者は、借賃の額の増減を請求できる
賃借人からの中途解約の可否	①床面積200㎡未満の居住用の建物については、借家人が、転勤、療養、親族の介護等のやむを得ない事情により、建物を生活の本拠として使用することが困難となった場合には、借家人の方から中途解約の申入れをすることが可能（申入れの日後1か月の経過により賃貸借契約が終了）。 ②①以外の場合は中途解約に関する特約があればその定めに従う	中途解約に関する特約があれば、その定めに従う

# 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 かし ~ 既存住宅売買瑕疵保険 ~

既存住宅の売買に関する保険制度（保険金の支払い対象は構造部分・防水部分など。保険期間は5年間。保険加入は任意）。既存住宅売買瑕疵保険の仕組みは、「売主が宅建業者の場合」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）の場合」で異なる。

## 売主が宅建業者の保険の仕組み

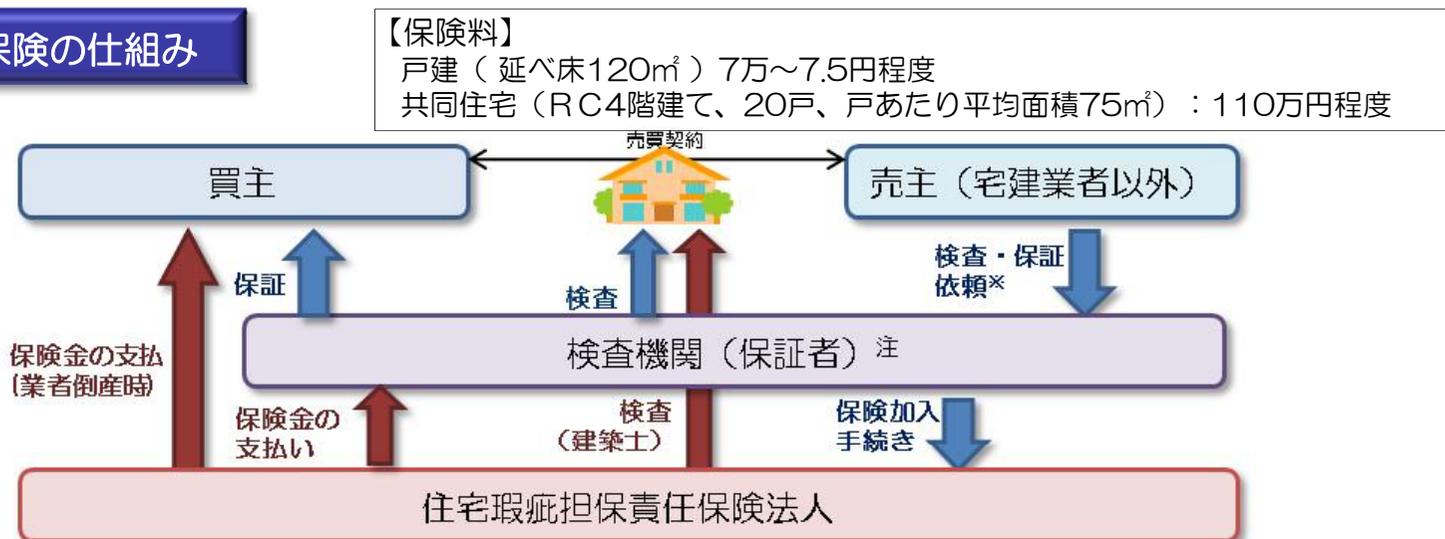
宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



<申込み実績> 5,487戸（H21.12.18～H24.2.29）

## 売主が宅建業者以外の保険の仕組み

個人間での売買の対象となる住宅の検査を行い、売買後に隠れた瑕疵が発見された場合に保証する「検査機関」の保証責任について保険金を支払う



\*検査・保証依頼は、買主（予定者）からの依頼も可能です。

<申込み実績> 1,578戸（H22.3.8～H24.2.29）

## 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～保険申込前現場検査(事前インスペクション)～

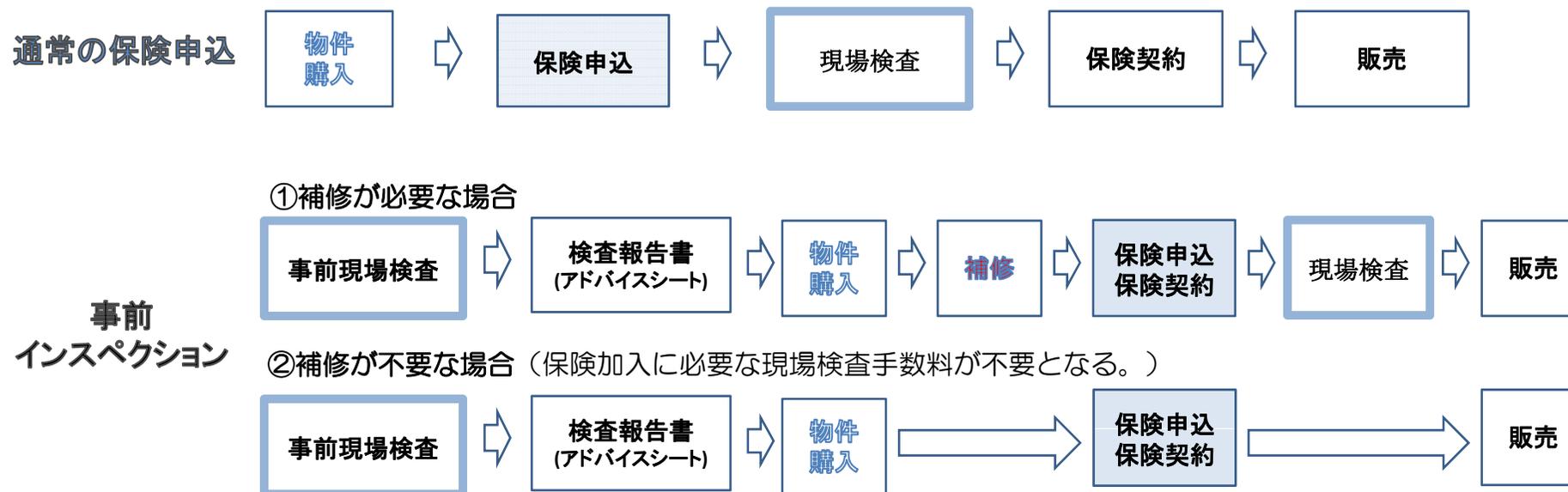
- 通常は保険申込後に実施する現場検査を保険申込の前に実施
- これにより、売買の対象となる既存住宅の状況や必要な補修方法等を既存住宅の取引前に把握することが可能

### 事前インスペクションの仕組み

【料金】 39,230円（120㎡の戸建て住宅の場合）

- ・ 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
- ・ 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て補修し、保険加入可能

【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）】



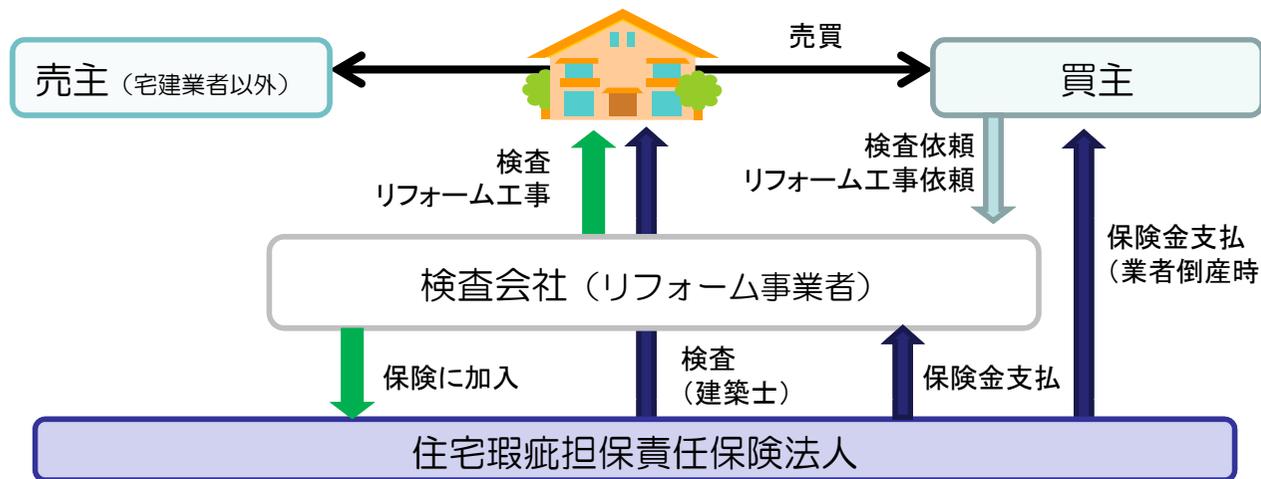
※H22.10.25 商品供用開始

# 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度～引き渡し後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険①～

- 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のため、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

※H23.6.29 商品供用開始

# 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度～引き渡し後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険②～

## 従来の保険を活用した場合

- 2つの保険に加入することが必要。
- リフォームした部分は売買瑕疵保険の保険対象から除かれる。
  - リフォーム工事後に不具合が判明した場合、販売時からの瑕疵なのか、リフォーム工事の瑕疵なのかトラブルとなるおそれあり。

## パッケージ型保険を活用した場合

- 保険は1つ加入すれば良い。
- 売買とリフォームに伴う瑕疵はいずれも、一つの保険でカバーされるので、問題にはならない。
- 事務手続き、検査の共通化等により、保険料低減。

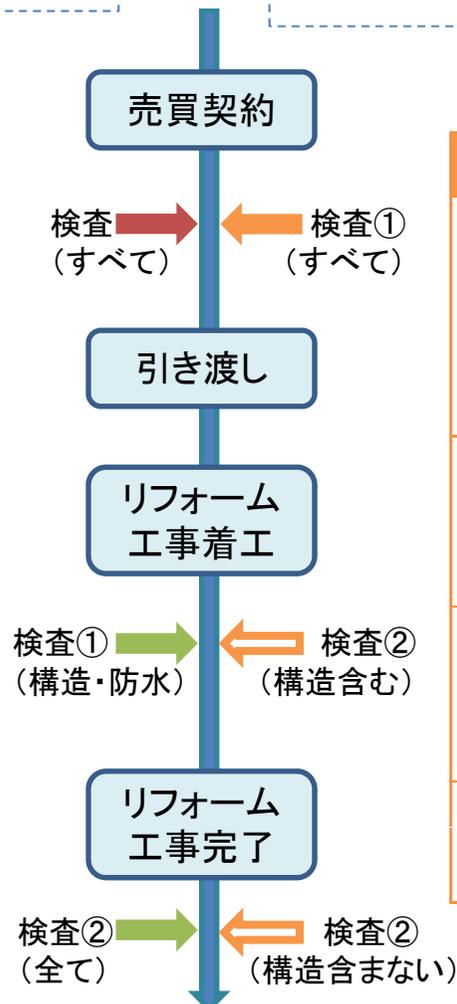
### 既存住宅売買瑕疵保険(個人間)

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
保険料	73,310円(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	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
保険料	54,210円(300万円程度の防水部分を含むリフォーム工事の場合)

<< 検査回数：計3回(又は2回) >>



### 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)
保険料	95,060円(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)

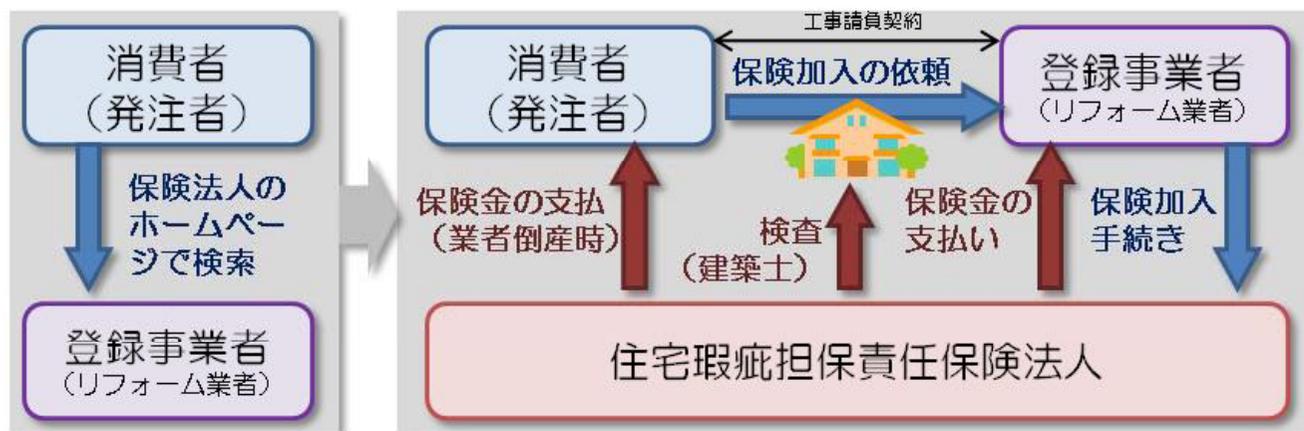
<< 検査回数：計2回 >>

# 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～ リフォーム<sup>かし</sup>瑕疵保険 ～

リフォーム工事の瑕疵に関する保険制度(保険金の支払い対象は、リフォーム工事を実施したすべての部分。保険期間は構造部分・防水部分は5年間、その他の部分は1年間。保険加入は任意)

## リフォーム事業者登録について

- ・ リフォームかし保険に加入する事業者は、保険法人への事業者登録が必要
- ・ 事業者登録された事業者は、保険法人が一般に公開  
一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会HPにおいて全保険法人に登録された事業者の検索システムを運用 URL：<http://search-kashihoken.jp/>



【保険料】

保険金額 300万円		保険金額 1000万円	
設備のみ	構造等を含む	設備のみ	構造等を含む
3.5万～4万程度	5万～6万程度	5万～6万程度	6.5万～7.5万程度

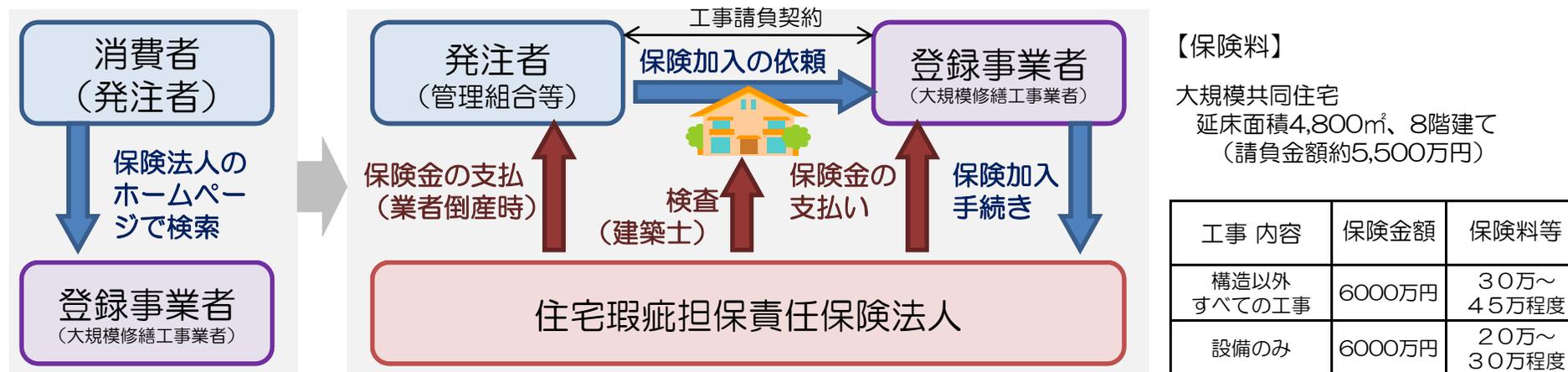
＜申込み実績＞12,965戸（H22.3.18～H24.2.29）

## 中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～ 大規模修繕<sup>かし</sup>瑕疵保険 ～

大規模修繕工事の瑕疵に関する保険制度(保険金の支払い対象は、大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造部分、防水部分、給排水管路、給排水設備・電気設備など。保険期間は5年間(手すり等については2年間)。保険加入は任意)

### 大規模修繕工事事業者登録について

- ・ 大規模修繕工事かし保険に加入する事業者は、保険法人への事業者登録が必要
- ・ 事業者登録された事業者は、保険法人が一般に公開

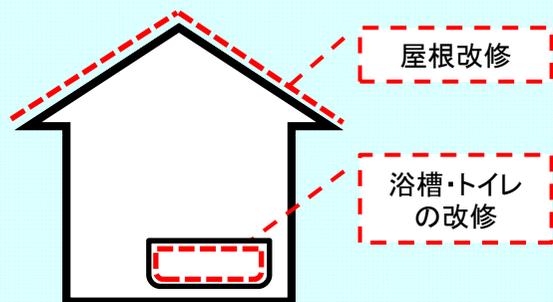


<申込み実績>572棟(H21.12.18～H24.2.29)

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

例：リフォーム事業者が、住宅の構造・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



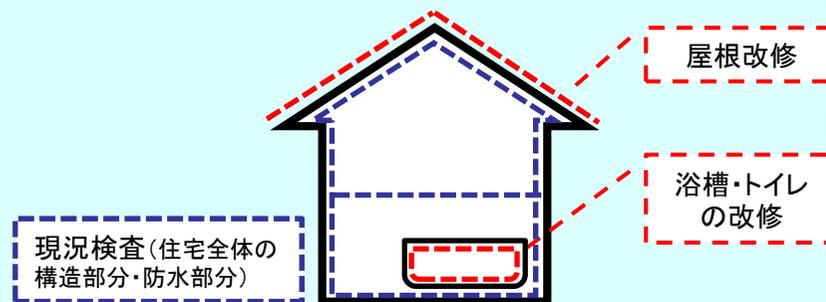
◆ リフォーム事業者が、住宅の現況調査を実施し、その結果を踏まえてリフォームを実施した場合、リフォーム工事を実施した部分のみが保険対象。

このケースの場合・・・

- ◆ 検査対象：リフォーム実施部分  
（浴槽・トイレ・屋根）
- ◆ 保証対象：リフォーム実施部分  
（浴槽・トイレ・屋根）

【保険料（※）】65,160円

## 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検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、現況検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

このケースの場合・・・

- ◆ 検査対象：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（※）】88,260円

※延床120㎡の戸建木造について、500万円のリフォーム工事を実施する場合

H23.12.6 提供開始

# 紛争処理体制の整備について①

## 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(通称：品確法)

【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

—住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

### ■住宅取得者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
- ② 住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
- ③ 住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。

### ■住宅供給者にとっての問題

- ① 住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
- ② 住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

### <創設の背景>

住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

### <目的>

- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

### <3本柱>

- ①住宅性能表示制度 ②瑕疵担保責任の特例 ③住宅に係る紛争処理体制の整備



### ①住宅性能表示制度

国が定める共通のルールに基づき、第三者機関が住宅の性能を評価・表示。

- 任意利用(新築住宅における活用率20%強)
- 新築及び既存住宅(H14~)が対象。
- 第三者機関(登録住宅性能評価機関)による評価
- 10分野・32項目(新築の場合)の評価項目  
既存住宅については、7分野27項目

### ②瑕疵担保責任の特例

新築住宅の取得契約において、基本構造部分の瑕疵担保責任を10年間義務付け。

- 対象契約：新築住宅の請負契約・売買契約
- 対象部分：基本構造部分
  - ・構造耐力上主要な部分
  - ・雨水の浸入を防止する部分
- 請求内容：修補請求・損害賠償等
- 担保期間：完成引渡しから10年間義務化

### ③紛争処理体制の整備

性能評価を受けた住宅に係る裁判外の紛争処理体制を整備。

- 建設住宅性能評価書が交付された住宅に係る紛争(紛争内容は住宅性能評価に関することに限らない。)は、指定住宅紛争処理機関による裁判外のあっせん、調停、仲裁が利用可能
- 申請費用は1件につき1万円



# リフォーム事業者検索サイト②

## ■ 住宅瑕疵担保責任保険協会の検索ページ

 一般社団法人 **住宅瑕疵担保責任保険協会**

▶ HOME ▶ 協会概要 ▶ プライバシーポリシー

### 登録会社を検索する

検索条件を指定

① 検索する種別を選択してください。 **必須**

リフォーム工事登録会社を検索する  
 大規模修繕工事登録会社を検索する  
 個人間売買向け検査機関を検索する  
 既存住宅販売事業者（宅建業者）を検索する

② 検索条件を指定してください。 **必須**

事業者名から探す  
 地図から探す  
 地域から探す

都道府県名をクリックしてください。

都道府県名を選択/市区町村を入力してください。

選択してください。

北海道

青森

秋田 岩手

山形 宮城

福島

栃木 茨城

群馬 埼玉

東京 千葉

神奈川

石川 福井 富山 新潟

長野 山梨

愛知 静岡

岐阜

和歌山 三重

滋賀

奈良

大阪

兵庫

京都

鳥取 岡山

島根 広島

山口

香川

愛媛

徳島

高知

長崎 佐賀 福岡

熊本 大分

鹿児島 宮崎

沖縄

ページあたりの検索結果件数:

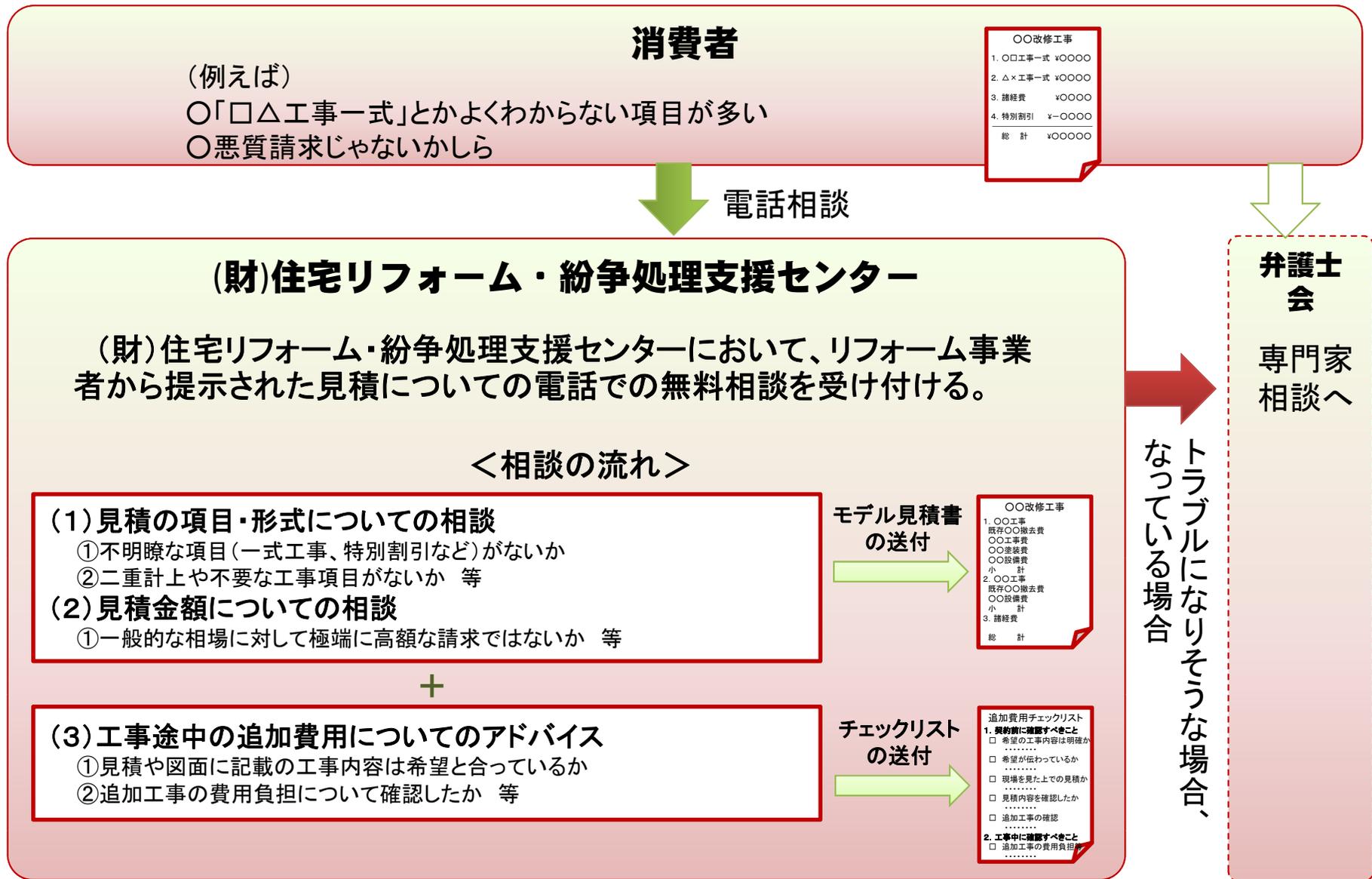
# リフォーム事業者検索サイト③

## ■「リフォームコンタクト」のトップページ

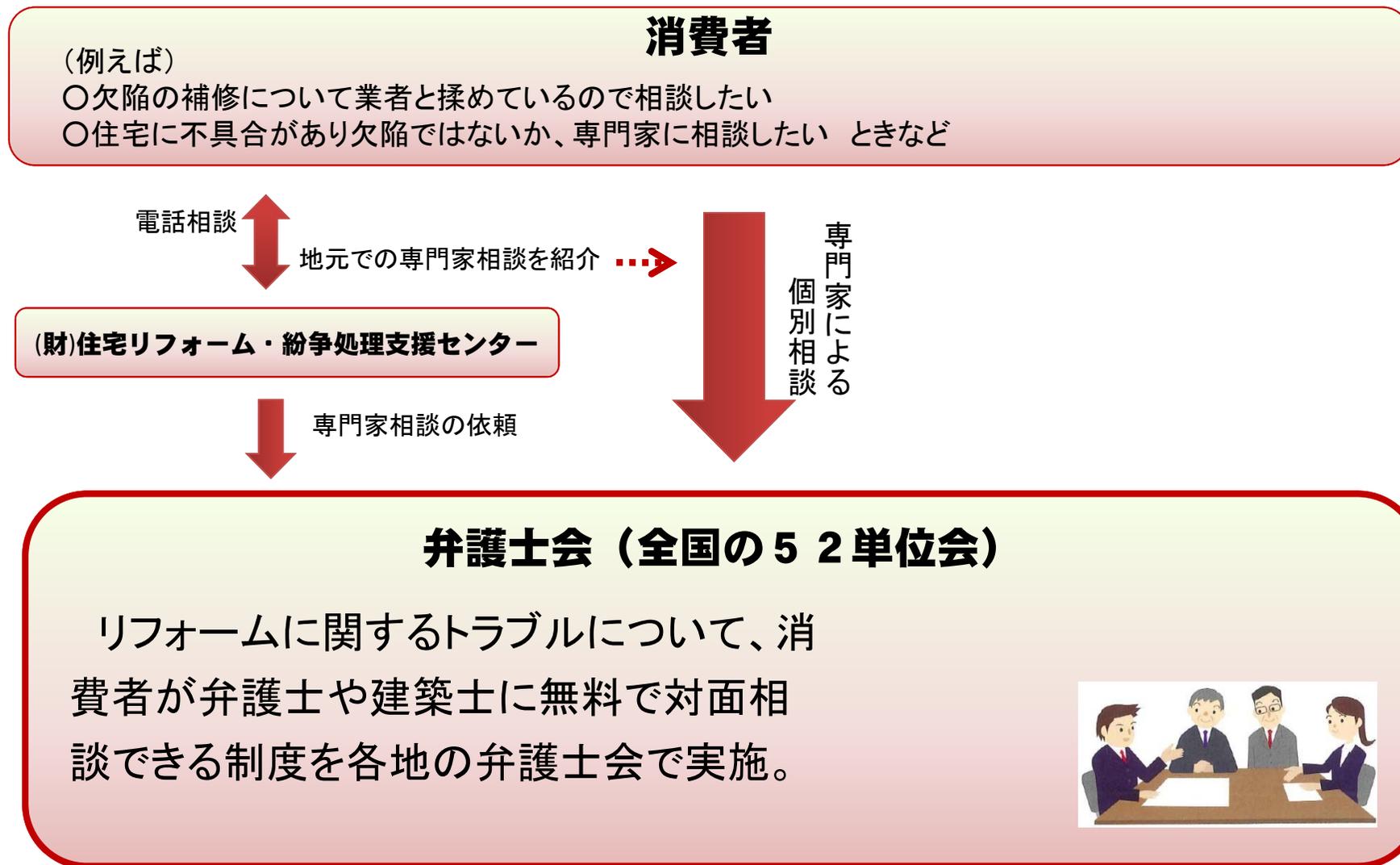
## ■「リフォーム評価ナビ」のトップページ



# リフォームの無料見積チェック制度



＜申込み実績＞ 725件 (H22.4.1～H24.2.29)



< 申込み実績 > 915件 (平成22.4.1 ~ 平成24.2.29)

# 地方公共団体独自のリフォーム助成制度

## ■地方公共団体におけるリフォーム支援状況(平成23年8月時点調べ)

### 1. リフォーム支援制度を有している地方公共団体

①都道府県 47/47      ②市区町村 1,505/1,746

※ 補助だけでなく、融資、利子補給、ポイント発行等も含む      ※ 都道府県は、市町村事業への間接的な支援も含む

※ 住宅所有者、リフォーム事業者へ直接支援する地方公共団体数を集計

### 2. リフォーム支援制度数      計 約6,200

### 3. リフォーム支援の目的

①耐震改修（耐震改修、耐震診断等）	2,006
②バリアフリー改修（高齢者対応リフォーム、障害者対応リフォーム等）	1,350
③エコリフォーム促進（エコリフォーム、エコ設備設置等）	1,173
④災害予防（アスベスト対策、火災報知器設置、雪対策等）	319
⑤リフォーム促進（地域材利用促進、地場工務店振興、リフォーム市場活性化等）	534
⑥その他	784

### 4. 支援方法

① 補助	5,683
② 融資（無利子）	58
③ 利子補給	210
④ 融資（有利子）	152
⑤ ポイント発行	42

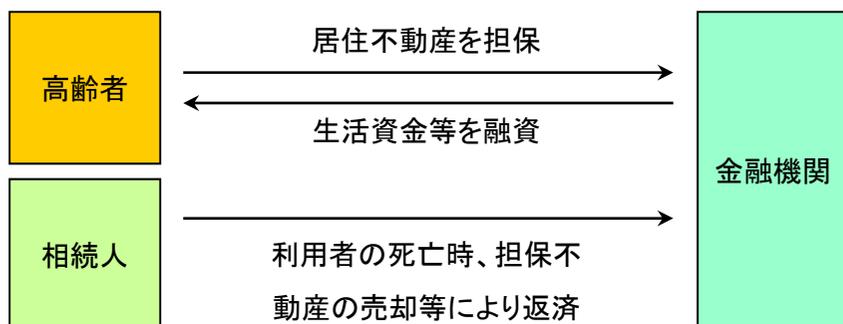
※ 各地方公共団体のリフォーム助成制度の概要について、国土交通省の「住まいのあんしん総合支援サイト」で紹介  
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

# リバースモーゲージの概要

## リバースモーゲージ(Reverse Mortgage)とは

高齢者が保有している住宅を担保として生活資金等の融資を受け、当該借入者の死亡時に当該住宅を処分して一括返済するローン。リバースモーゲージは時間の経過に伴い債務残高が増加するものであり、時間の経過に伴い債務残高が減少する通常の住宅ローンとは逆(“Reverse”)。

## リバースモーゲージの仕組み



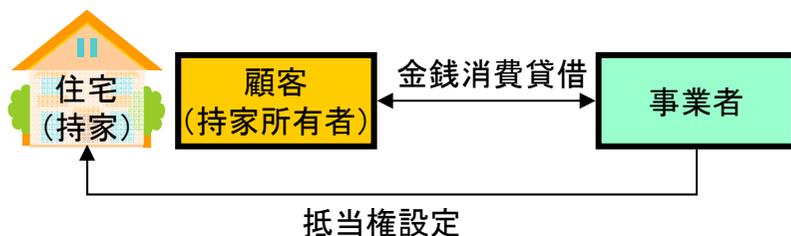
## リバースモーゲージと住宅ローンの違い

	リバースモーゲージ	住宅ローン
借入目的	生活資金等の補填	住宅の購入
借入金の受取	一定期間ごとに分割受取	契約時に一括受取
借入金の返済方法	契約終了時に一括返済	定期的に分割返済
借入金残高	徐々に増加	徐々に減少

## リバースモーゲージの種類

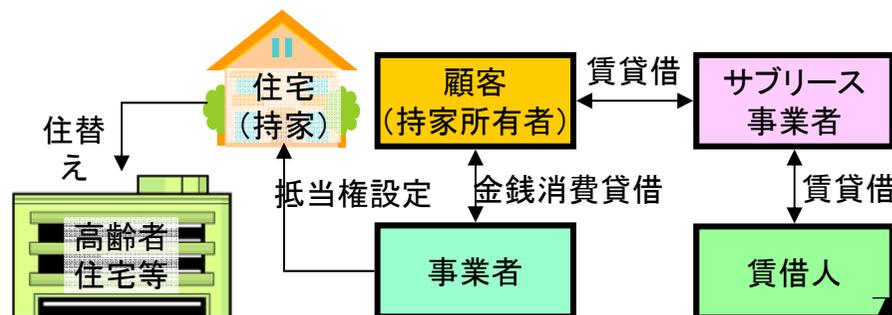
### 【継続居住型】

自分(高齢者等)が所有する住宅に住み続けながら、それを担保に融資を受け、利用者の死亡等で契約期間が終了したときに、担保不動産の処分等によって融資金を元利一括返済するもの。



### 【住替え型】

高齢期における生活資金・住替え資金等を賄うため、高齢者住宅等への住替えにより空き家となった持ち家を賃貸運用するとともに、当該物件を担保に借入を行い、利用者の死亡後に物件の処分により借入金を返済するもの。



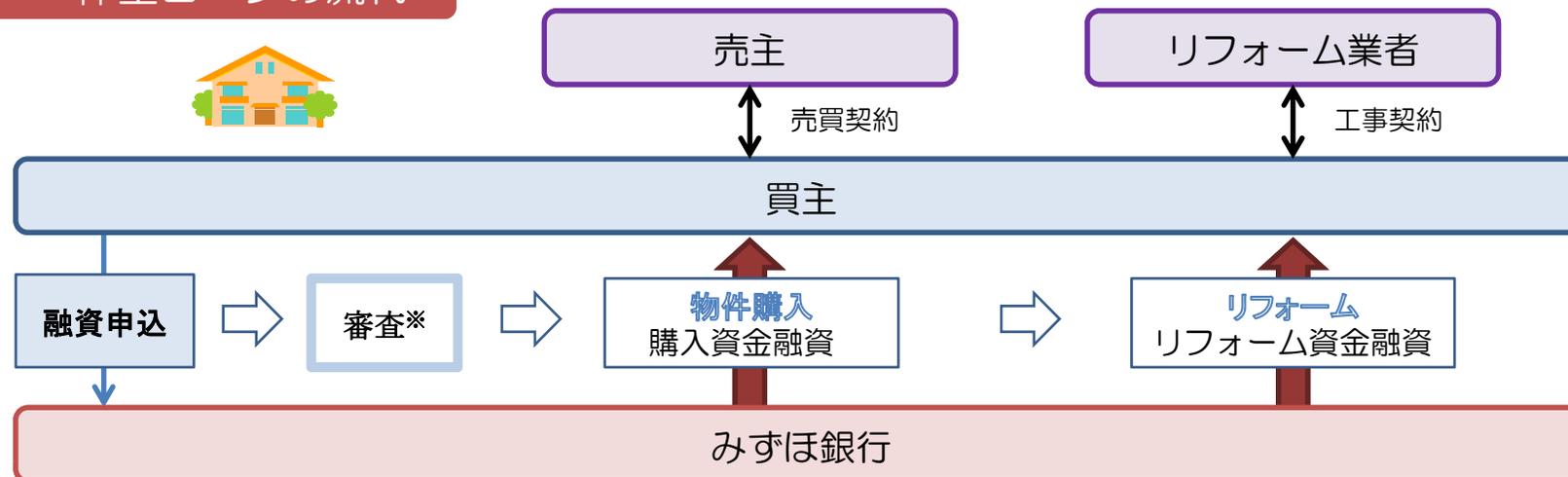
# みずほ銀行の中古住宅売買とリフォームを一体とした住宅ローン

## 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・機関：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。