

**東京都既存住宅流通活性化方策検討会
(第3回)**

住宅市場を取り巻く現状・取組等について

2017年3月7日

東京都都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課

住宅市場の現状等

- 1 住宅市場
- 2 国や自治体等の取組

1 住宅市場

1-1 税制優遇

1 - 1 税制優遇

1.所得税(個人対象の住宅ローン控除)

| | 共通 | 新築住宅 | 中古住宅 | リフォーム |
|-----|--|--|--|--|
| 要件 | <ul style="list-style-type: none"> 床面積50㎡以上 床面積1/2以上の部分が専ら自己の居住用であること 借入金等の償還期間が10年以上であること この控除を受ける年分の合計所得金額が3,000万円以下(3,000万円を超える年はこの控除が利用できない) 居住年とその前後2年ずつの計5年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税特例等の適用を受けていないこと 新築、取得、増改築等後、6か月以内に居住し、この控除の適用を受ける各年12月末まで引続き居住していること | 左記に加え、各住宅において、以下の要件を全て満たす必要あり | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> 新築又は建築後未使用の住宅であること 贈与又は生計を一にする親族や特別な関係者から取得した住宅ではないこと | <ul style="list-style-type: none"> 建築後使用済住宅であること 以下①~③のいずれかに該当 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅建築日から取得までの期間が20年(耐火建築物の場合は25年)以下の住宅であること ②耐震基準適合住宅であること(平成17年4月1日以降に取得したものに限る) ③平成26年4月1日以後に、上記①及び②に該当しない要耐震改修住宅を取得し、取得日までに耐震改修実施の申請後、居住開始までに耐震基準適合証明がなされた住宅であること 贈与又は生計を一にする親族や特別な関係者から取得した住宅ではないこと | <ul style="list-style-type: none"> 自己所有の居住用物件に係る増改築等であること 以下のいずれかに該当する工事であること <ul style="list-style-type: none"> ①増改築 ②耐震改修工事 ③バリアフリー改修工事 ④省エネ改修工事 ⑤特定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事※ 等 ※H29税制改正大綱で追加 工事費用の額が100万円を超え、その1/2以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること |
| 控除額 | | 最大控除額:400万円(40万円×10年間) ※適用期日は平成26年4月~平成31年6月 控除率:ローン残高×1%、控除期間:10年間 但し、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、最大控除額500万円(50万円×10年間) | | 最大控除額:62.5万円(12.5万円×5年間) ※但し特定増改築の場合は、25万円(5万円×5年間) ※適用期日は平成26年4月~平成31年6月の場合 |

1 - 1 税制優遇

2.不動産取得税

| | 共通 | 新築住宅 | 中古住宅 | |
|-----|---|--|---|---|
| 要件 | 床面積 50㎡ ～ 240㎡ | 居住用その他も含め 新築住宅全般に適用 | 自己の居住用に取得した住宅であること | |
| | | | <耐震基準に適合する中古住宅> ・以下のいずれかの耐震性能を有していること ①昭和57年1月1日以降に新築されたもの ②上記①に該当しない住宅で、建築士等が住宅取得日前2年以内に行った耐震診断で、新耐震基準に適合している証明があるもの | <耐震基準に適合しない中古住宅> ・住宅取得後6か月以内に、以下の①～③が行われること ①当該住宅の耐震改修工事の実施 ②耐震診断実施 (耐震基準適合証明の取得) ③上記①の後、取得者が当該住宅に居住 |
| 税額 | (住宅の価格 - 控除額) × 税率(3%) = 税額 | | | |
| 控除等 | 控除額：1,200万円 但し、認定長期優良住宅の場合、1,200万円控除に代えて、1,300万円とする (平成30年3月末までに新築された住宅の特例) | 控除額：新築された日により控除額が異なる。 平成9.4.1以降:1,200万円 平成元.4.1～平成9.3.31:1,000万円 昭和60.7.1～平成元.3.31:450万円 昭和56.7.1～昭和60.6.30:420万円 昭和51.1.1～昭和56.6.30:350万円 昭和48.1.1～昭和50.12.31:230万円 昭和39.1.1～昭和47.12.31:150万円 昭和29.7.1～昭和38.12.31:100万円 | 中古住宅が新築された日に応じて税額軽減 昭和56.7.1～昭和56.12.31:126,000円 昭和51.1.1～昭和56.6.30:105,000円 昭和48.1.1～昭和50.12.31:69,000円 昭和39.1.1～昭和47.12.31:45,000円 昭和29.7.1～昭和38.12.31:30,000円 | |

(参考)

宅建業者が取得した中古住宅について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして個人に販売し、自己の居住の用に供された場合にかかる不動産取得税について、一定額を控除（土地は対象外）。→H31.3.31（※H29税制改正大綱で2年延長）

出典：東京都主税局ホームページ、国土交通省ホームページ及び財務省「平成29年度税制改正の大綱」を基に作成

1 - 1 税制優遇

3.登録免許税

| | 共通 | 新築住宅 | 中古住宅 | リフォーム |
|-----|---|---|--|---|
| 要件 | <ul style="list-style-type: none"> 個人の居住の用に供する場合 床面積50㎡以上 | (共通要件適用) | <ul style="list-style-type: none"> 以下のいずれかの耐震性能を有していること -築年数が一定年数以下 (①か②) or 耐震基準への適合 (③～⑤) ①耐火建築物以外：20年以内に建築 ②耐火建築物：25年以内に建築 ③耐震基準適合証明書 ④既存住宅性能評価書 (耐震等級1級以上) ⑤既存住宅売買瑕疵保険に加入 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること -築後25年以内 (耐火建築物以外は20年以内) の家屋 -一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの ①建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書) ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る) ③既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証書) ・宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと ・宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること ・取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること ・工事要件を全て満たしていること(※3) |
| 控除額 | | 所有権の保存登記：税率0.4%→0.15% (※1) 所有権の移転登記：税率2.0%→0.3% (※1) 抵当権の設定登記：税率0.4%→0.1% ※1：長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築に係る登録免許税の税率は平成30年3月末までの措置として、0.1% (戸建長期優良住宅の移転登記は0.2%) に軽減 | 所有権移転登記：税率2%→0.3% (※2) (～H32.3.31 ※3年延長 H29税制改正大綱) 抵当権設定登記：税率0.4%→0.1% (～H32.3.31 ※3年延長 H29税制改正大綱) ※2：買取再販住宅の取得にかかる登録免許税の税率は、平成30年3月末までの措置として、0.1%に軽減 | 所有権移転登記：税率2%→0.1% (※3) 工事要件 <ul style="list-style-type: none"> ・建物価格に占めるリフォーム工事の総額 (第1号～第7号工事に要した費用の総額) の割合が20% (リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円) 以上であること ・当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと <ul style="list-style-type: none"> - 第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること - 50万円を超える、第4号、第5号、第6号工事のいずれかを行うこと - 50万円を超える、第7号工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること |

1 - 1 税制優遇

4. 固定資産税

| | 共通 | 新築住宅 | 中古住宅 | リフォーム |
|-----|---------------|--|------|---|
| 税 額 | 課税標準 ×1.4% | (共通) | | |
| 特 例 | | <p>120㎡までの部分について3年間・5年間にわたって固定資産税が1/2（平成30年3月末までに新築された場合の特例）となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 3階以上の耐火構造・準耐火構造住宅：新築後5年間 一般住宅（上記以外）：新築後3年間 専用住宅・店舗併用住宅（店舗併用住宅の場合、居住用部分が1/2以上） 居住部分の課税床面積が1戸につき50㎡以上280㎡以下であること <p>※認定長期優良住宅の場合は、平成30年3月末までの間に新築された場合、新築から5年間（マンション等は7年間）税額が1/2に減額。</p> | なし | <p>省エネ改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用が50万円を超える場合、改修工事の翌年の床面積120㎡相当までの固定資産税が2/3減額（※平成29税制改正大綱で拡充）（※賃貸住宅不可） <p>バリアフリー改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用が50万円を超える場合、改修工事の翌年の床面積100㎡相当までの固定資産税を1/3減額（※賃貸住宅不可） <p>耐震改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用が50万円を超える場合、改修工事の翌年の床面積120㎡相当までの固定資産税が2/3減額（※平成29税制改正大綱で拡充）（自治体が重要な避難路として指定した道路沿いにある住宅の場合は減免期間2年に延長） <p>※省エネ改修工事とバリアフリー工事の軽減措置は併用可能だが、これらと耐震改修工事との併用は不可。また、改修完了後3ヶ月以内に申告書の提出が必要。</p> |

1 - 1 税制優遇

5. その他の税の特例 ○贈与税（住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置）

| | 共通 | 新築住宅 | 中古住宅 | リフォーム |
|-------------|--|----------------|---|--|
| 要件 (物件) | <ul style="list-style-type: none"> 床面積50㎡以上240㎡以下で、その家屋の床面積の1/2以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供するもの | (共通要件適用) | <ul style="list-style-type: none"> 以下のいずれかの耐震性能を有していること -築年数が一定年数以下（①か②）or耐震基準への適合（③～⑤） ①耐火建築物以外：20年以内に建築 ②耐火建築物：25年以内に建築 ③耐震基準適合証明書 ④既存住宅性能評価書(耐震等級1上) ⑤既存住宅売買瑕疵保険に加入 | <ul style="list-style-type: none"> 増改築、耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修 工事費が100万円以上 |
| 要件 (受贈者) | <ul style="list-style-type: none"> 日本国内に住所を有するもの等 贈与を受けたときに贈与者の直系卑属であること（子や孫）等 | (共通要件適用) | | |
| 非課税限度額 | | | | |
| | | 住宅取得の契約締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
| | | 平成31.4～平成32.3 | 3,000万円 | 1,000万円 |
| | | 平成32.4～平成33.3 | 1,500万円 | 700万円 |
| | | 平成33.4～平成33.12 | 1,200万円 | 500万円 |
| | | 住宅取得の契約締結期間 | 良質な住宅用家屋 | 左記以外の住宅用家屋 |
| | | ～平成27.12 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| | | 平成28.1～平成29.9 | 1,200万円 | 700万円 |
| | | 平成29.10～平成30.9 | 1,000万円 | 500万円 |
| | | 平成30.10～平成31.6 | 800万円 | 300万円 |

2 国や自治体等の取組

- 2-1 改正宅地建物取引業法
- 2-2 既存住宅取引時における各種サービスの提供等
- 2-3 現況検査・瑕疵保険に対する補助
- 2-4 「新しいイメージの既存住宅」情報提供制度(案)の概要

2-1 改正宅地建物取引業法

法改正の概要

【公布】平成26年6月25日

【施行】平成27年4月1日

【改正の背景】 中古住宅流通のより一層の円滑化を図っていくためには、消費者が安心して取引を行うことができる環境整備が重要であり、そのためにも、宅地建物取引主任者が中心となって、リフォーム会社、瑕疵保険会社及び金融機関等の関係者と連携の上、ワンストップで中古住宅の流通を実現していくことが求められている。最近における宅地建物取引業の業務の適正な実施が確保されるよう所要の措置を講じようとするもの。（改正起草案の趣旨説明）

1. 「宅地建物取引主任者」の改称

「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に改称。

2. 「宅地建物取引士」の業務処理の原則

宅地建物取引士が行う業務に係る一般的な責務規定として、購入者等の利益の保護はもとより、円滑な宅地建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に業務を執行するとともに、取引関係者との連携に努めなければならない。

3. 信用失墜行為の禁止

宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

4. 宅地建物取引士の知識及び能力の維持向上

宅地建物取引士は、宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

5. 宅地建物取引業に従事する者の質の向上

6. 暴力団排除条項の追加

出典：国土交通省ホームページを基に作成

<取引関係者との連携のイメージ>



事業者間連携によるワンストップサービスの提供

→消費者：取引の安心・透明性・効率性の確保

→事業者：提案型・パッケージ型営業による、新顧客層・ビジネスチャンスの開拓

→中古住宅流通市場の活性化

左図出典：「宅地建物取引業法の一部を改正する法律（議員立法）の概要等について」参考資料

2-1 改正宅地建物取引業法

法改正の概要

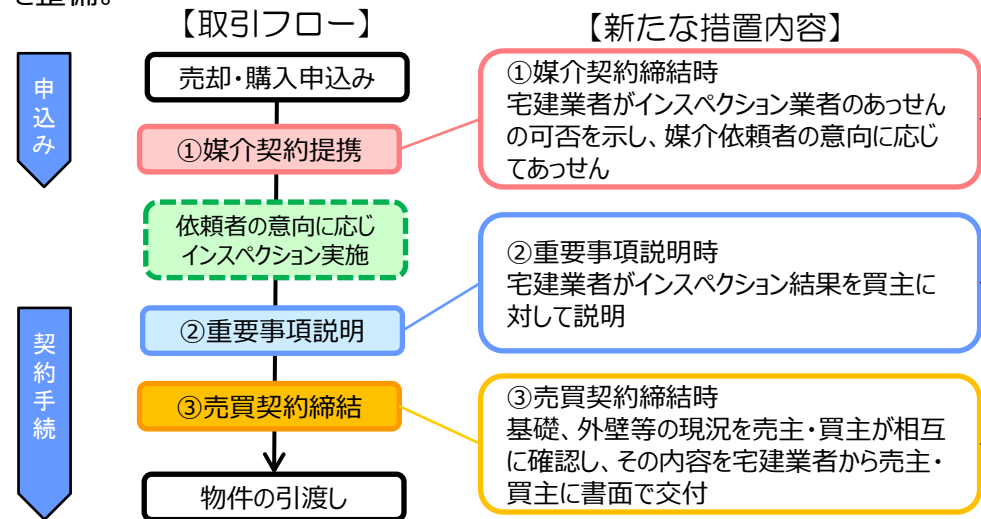
【公布】平成28年6月3日

【施行】1は平成30年4月1日、2及び3は平成29年4月1日

【改正の背景】 既存住宅の流通が増加しない要因の一つとして、消費者が住宅の質を把握しづらい状況にあることが挙げられる。宅建業者が、既存住宅の取引時において、専門家によるインスペクションの活用を促すことにより、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図る。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

宅地建物取引業者が、不動産取引時に専門家による建物状況調査（インスペクション）の活用を促し、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備。



2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

【法等の根拠】

法第34条の2第1項第4号

宅建業者は、既存の建物の売買または交換の媒介契約を締結したときは、建物状況調査を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面を依頼者に交付しなければならないこと。

法第35条第1項第6号

宅建業者は、既存の建物の取得者または借主となる者に対して、当該既存の建物の売買、交換または貸借の契約が成立するまでの間に、宅建建物取引士をして、建物状況調査の結果の概要並びに建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況について記載した書面を交付して説明をさせなければならないこと。

法第27条第1項

宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をし、その取引により生じた債権に関し、営業保証金について弁済を受ける権利を有する者から、宅建業者を除くものとする。

法第75条の2

宅建業者を直接または間接の社員とする一般社団法人は、宅地建物取引士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修を実施するよう努めること。

2-1. 改正宅地建物取引業法

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案等について

法改正の概要

【公布予定】平成29年3月下旬

【施行予定】平成30年4月1日 (1.宅地建物取引業法施行規則の改正)

平成29年4月1日 (2.宅地建物取引業者営業保証金規則の改正)

1. 宅地建物取引業法施行規則の改正

(1) 建物状況調査の対象部位である建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分 (法第34条の2第1項第4号)

| | |
|----------------|--|
| ①建物の構造耐力上主要な部分 | 住宅の基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根版又は横架材で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるもの |
| ②雨水の浸入を防止する部分 | i) 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具 ii) 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分 |

(2) 経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者 (法第34条の2第1項第4号)

次のいずれにも該当する者とする。

- ①建築士、②国土交通大臣が定める講習を修了した者、③国土交通大臣が定める基準に従って建物状況調査を行う者

(3) 建物状況調査のうち、法第35条第1項に規定する重要事項として説明対象となるものは、建物状況調査実施後1年を経過しないものとする。

(4) 法第35条第1項第6号の2に規定する建物の建築及び維持保全の状況に関する書類は、住宅に係る次の書類とする。

- ①建築基準法（昭和25年法律第201号）による確認の申請書及び確認済証、②建築基準法による検査済証
③宅地建物取引業法による建物状況調査の結果の報告書、
④住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）による既存住宅に係る建設住宅性能評価書
⑤建築基準法による定期調査報告の報告書、⑥昭和56年6月1日以降の耐震基準（いわゆる新耐震基準）に適合したことが確認できる書類

(5) その他、所要の改正を行う。

2. 宅地建物取引業者営業保証金規則の改正

(1) 供託物の還付を受けようとする者は、国土交通大臣に対し、宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し取引をした者がその取引をした時において宅地建物取引業者に該当しないことを確認する書面の交付を申請すること。

(2) 宅地建物取引業者と宅地建物取引業に関し行った取引が平成29年3月31日以前にされたものであるときは、供託物の還付を受けようとする者は、国土交通大臣に対し、平成29年3月31日以前にされた取引であることを確認する書面の交付を申請すること。

(3) 国土交通大臣は、(1)又は(2)の確認を行ったときは、遅滞なく、確認書を交付すること。

(4) 供託物の還付を受けようとする者は、(3)で交付された確認書を供託所に提出すること。

2-1 改正宅地建物取引業法

既存住宅状況調査技術者講習制度の創設

宅建業法施行規則

(2) 経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者（法第34条の2第1項第4号）

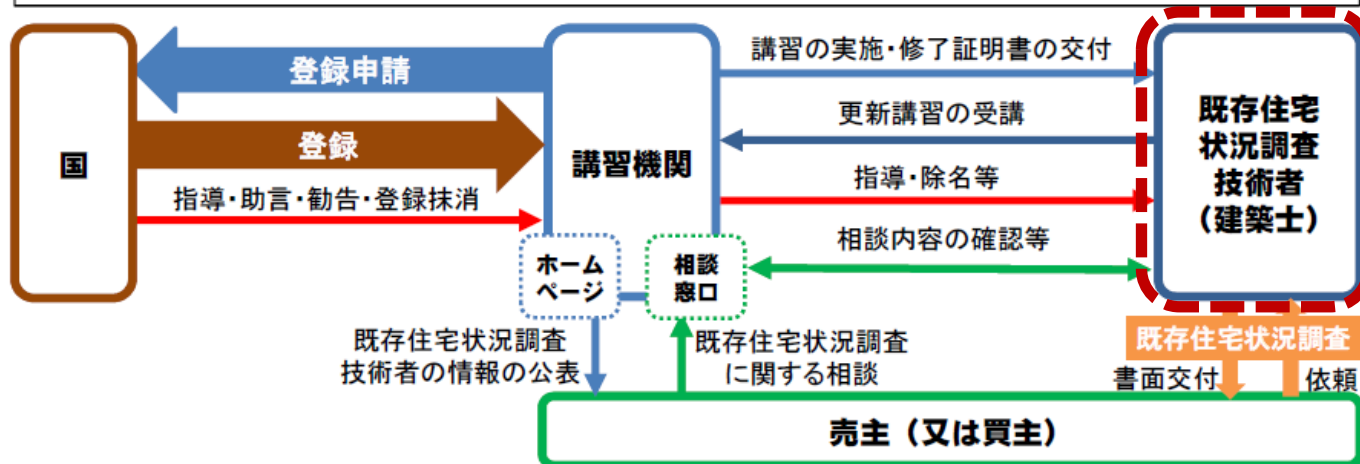
次のいずれにも該当する者とする。

- ①建築士、②国土交通大臣が定める講習を修了した者、③国土交通大臣が定める基準に従って建物状況調査を行う者

- 既存住宅の調査の担い手となる技術者の育成を図るため、講習登録規程に基づく既存住宅状況調査技術者講習制度を創設。
- 国の登録を受けた講習機関が建築士に講習を実施し、修了した建築士は調査方法基準に基づき適正に調査を実施。

既存住宅状況調査技術者講習登録規程

- 講習機関は、建築士への講習を実施するほか、講習修了者の情報の公表、相談窓口の設置等を実施。



国に申請・登録をした講習機関で講習を修了した、建築士を既存住宅状況調査技術者とする。この者が、調査方法基準に則り既存住宅の調査を実施する。

既存住宅状況調査方法基準

- 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等（構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の調査・耐震性に関する書類の確認）を規定。

○平成29年2月3日 講習登録規程・調査方法基準制定 ○平成29年度以降 講習実施予定

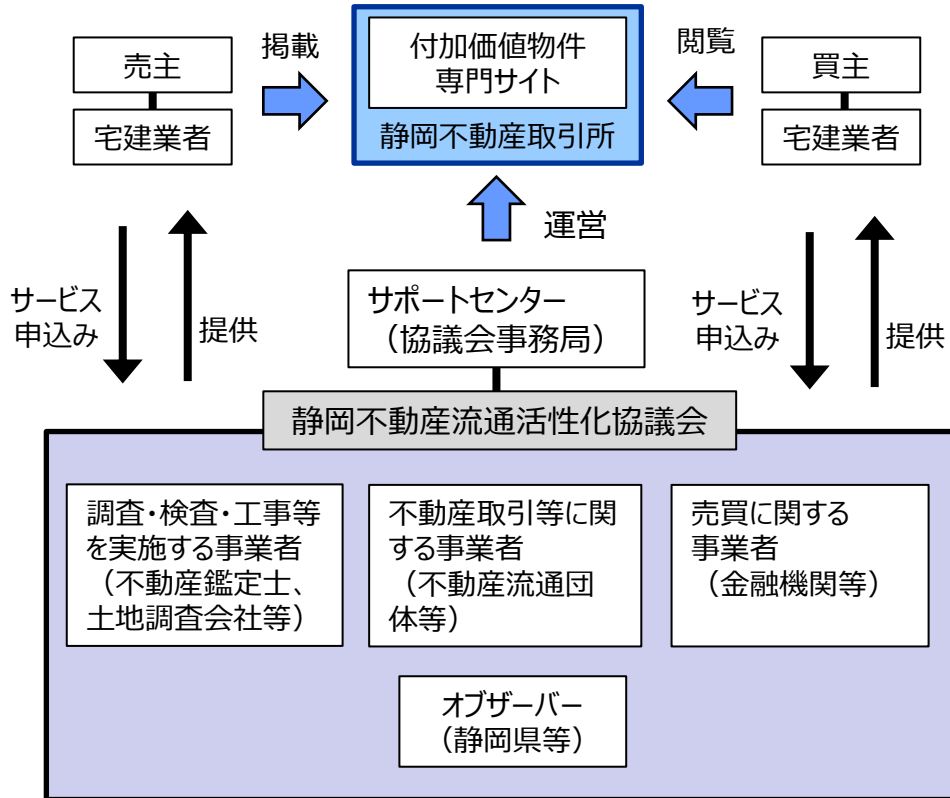
2-2 既存住宅取引時における各種サービスの提供等

中古住宅安心パック（静岡不動産流通活性化協議会） <平成25年4月～>

【概要】

調査・検査・工事等を実施する事業者、不動産取引・流通・そのほか関連する事業者、売買に関する事業者により組織される静岡不動産流通活性化協議会が、次の調査等をパックで提供するサービス。

【実施体制】



【サービス内容】

- グリーンテスト** 地盤、地中残存物、土壌汚染調査
- 建物検査** 既存住宅瑕疵担保保険の付保を目的とした調査
- 瑕疵担保保険** 給排水管路特約付き保険
- 白アリ検査・1年保証** 白アリの有無のチェック、及び引渡後1年間の保証。
- リフォーム査定** 建物検査での指摘箇所の改修、その他一般リフォーム費用の見積もり
- 住宅履歴登録** 建物検査、白アリ検査等の結果を登録し、Webで提供。
- 不動産鑑定士価格報告書** グリーンテスト、建物検査を実施した物件について、不動産鑑定士による査定と報告書の発行。
- 専用住宅ローン** 中古住宅安心パックを利用した物件に対し、住宅ローン金利の割引
- 重要事項説明書チェック** 宅建業者が作成した重要事項説明書のチェック
- 建物敷地・現況調査** 現況と登記内容の整合を調査し、必要に応じ、測量・登記申請を行う。

出典：静岡県不動産流通活性化協議会ホームページを基に作成

2-2 既存住宅取引時における各種サービスの提供等

【中古住宅安心パックの料金】

グリーンテスト

地盤調査、地中調査、土壌調査 86,400円

建物検査

瑕疵担保保険

白アリ検査・1年保証

リフォーム査定

住宅履歴登録

セットで以下の金額となる。宅建業者売主物件用と媒介物件（個人間売買物件）では価格が異なる。

●宅建業者売主物件用料金

| 戸建 床面積 | 保証期間・保証金額 | | |
|-----------|------------|------------|----------|
| | 5年・1,000万円 | 2年・1,000万円 | 2年・500万円 |
| 100㎡未満 | 79,540 | 69,440 | 68,380 |
| 125㎡未満 | 84,340 | 71,540 | 70,440 |
| 150㎡未満 | 96,420 | 79,220 | 77,720 |
| 200㎡未満 | 114,700 | 90,100 | 87,900 |
| 500㎡未満 | 116,860 | 92,260 | 90,060 |

| マンション 床面積 | 保証期間・保証金額 | | |
|--------------|------------|------------|----------|
| | 5年・1,000万円 | 2年・1,000万円 | 2年・500万円 |
| 55㎡未満 | 52,180 | 48,380 | 47,980 |
| 70㎡未満 | 55,850 | 50,280 | 49,580 |
| 85㎡未満 | 59,180 | 51,880 | 51,080 |
| 100㎡未満 | 62,280 | 53,380 | 52,480 |
| 100㎡以上 | 69,880 | 57,280 | 55,880 |

●媒介物件（個人間売買物件）用料金

| 戸建 床面積 | 建物 検査料 | 瑕疵保証料 保証期間・保証金額 | | |
|-----------|-----------|--------------------|------------|----------|
| | | 5年・1,000万円 | 2年・1,000万円 | 2年・500万円 |
| 100㎡未満 | 56,160 | 68,040 | 46,440 | 45,360 |
| 125㎡未満 | | 74,520 | 48,600 | 47,520 |
| 150㎡未満 | | 92,880 | 54,000 | 52,920 |
| 200㎡未満 | | 118,800 | 63,720 | 61,560 |
| 200㎡以上 | | 119,880 | 64,800 | 62,640 |

| マンション 床面積 | 建物 検査料 | 瑕疵保証料 保証期間・保証金額 | | |
|--------------|-----------|--------------------|------------|----------|
| | | 5年・1,000万円 | 2年・1,000万円 | 2年・500万円 |
| 55㎡未満 | 51,840 | 49,680 | 41,040 | 39,960 |
| 70㎡未満 | | 54,000 | 43,200 | 42,120 |
| 85㎡未満 | | 58,320 | 44,280 | 43,200 |
| 100㎡未満 | | 62,640 | 46,440 | 45,360 |
| 100㎡以上 | | 73,440 | 50,760 | 49,680 |

不動産鑑定士価格報告書

土地用：64,800円 中古住宅・マンション用：86,400円

重要事項説明書チェック

土地用：35,640円、土地・建物用：37,800円

建物敷地・現況調査

事前調査費：37,800円

出典：静岡県不動産流通活性化協議会ホームページを基に作成

2-3 現況検査・瑕疵保険に対する補助

既存住宅現況検査(インスペクション)・売買瑕疵保険の補助 (兵庫県神戸市)

<平成27年度～>

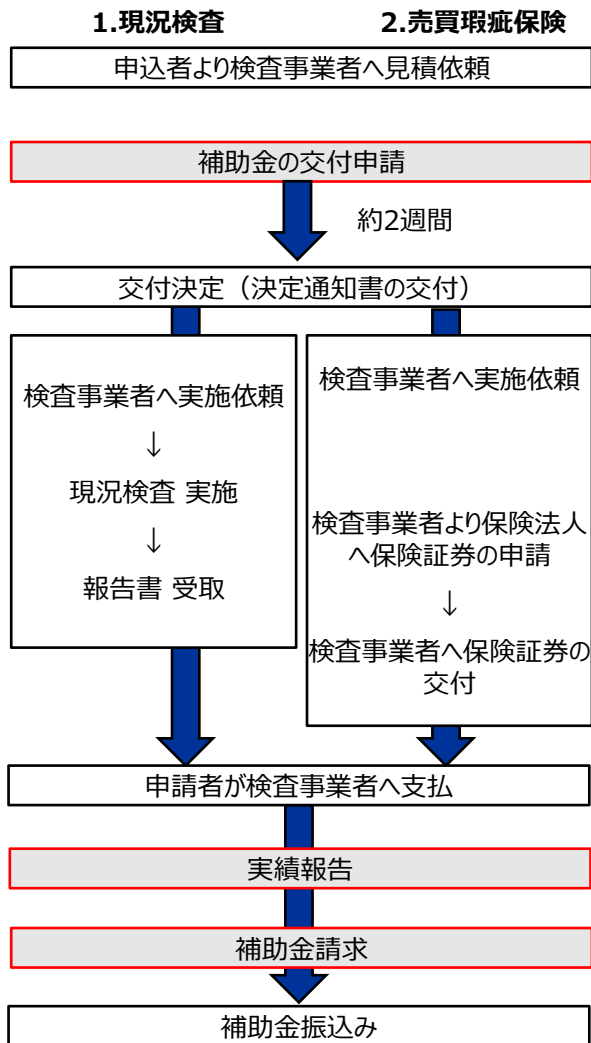
1. 現況検査 (インスペクション) 補助の概要

| | |
|-------------|--|
| 補助申請できる方 | 市内にある戸建て等の中古住宅 (中古住宅市場に流通することとなる見込みのある住宅) の所有者または購入予定者 (共同住宅は対象外) |
| 補助対象となる検査内容 | 目視可能な範囲の部位ごとの劣化状況等を、目視・触診・打診・計測などにより実施され、国土交通省「既存住宅インスペクション・ガイドライン」に沿った検査が対象です |
| 検査を実施できる人 | 神戸市内の設計事務所等に勤務する建築士または建築施工管理技師で下記のいずれかの事業者 ・既存住宅売買瑕疵保険の登録事業者 ・国土交通省が公開しているインスペクター講習団体に登録された者 |
| 保険を登録できる人 | 神戸市内の設計事務所等に勤務する建築士または建築施工管理技師で下記の事業者 ・既存住宅売買瑕疵保険の登録事業者 |
| 補助金の額 | 現況検査に係る費用の 2 / 3 または 33,000 円のいずれか低い額 |
| 申込み条件 | 当該年度内に完了報告まで提出できること (予算額に達し次第終了します) |

2. 売買瑕疵保険補助の概要

| | |
|---------------|--|
| 補助申請できる方 | 市内にある戸建て等の中古住宅 (中古住宅市場に流通することとなる見込みのある住宅) の所有者または購入予定者 (共同住宅は対象外) |
| 補助対象となる検査内容 | 「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(平成19年法律第66号)に基づいて、国土交通省の指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が付保する既存住宅売買瑕疵保険の個人間売買タイプ (宅建業者販売タイプは対象外) |
| 住宅瑕疵担保責任 保険法人 | 株式会社住宅あんしん保証・住宅保証機構株式会社 株式会社日本住宅保証検査機構 (J I O) ・株式会社ハウスジューメン ハウスプラス住宅保証株式会社 ※神戸市内業者では取扱いがない法人があります |
| 保険を登録できる人 | 神戸市内の設計事務所等に勤務する建築士または建築施工管理技師で下記の事業者 ・既存住宅売買瑕疵保険の登録事業者 |
| 補助金の額 | 瑕疵保険の付保に係る費用の 2 / 3 または 50,000 円のいずれか低い額 |
| 申込み条件 | 当該年度内に完了報告まで提出できること (予算額に達し次第終了します) |

申込みの流れ



※ □ は、申請者がすまいるネットに提出する書類作業

2 - 4 『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度（案）の概要

国土交通省「流通促進に寄与する既存住宅の情報提供制度検討会」 <平成28年度>

【目的】

将来の古い・汚い・分からないといったいわゆる中古住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して購入するための基礎的な要件を備えた既存住宅を提供する事業者団体の登録制度の創設を通じて、既存住宅流通市場の活性化を図る。

【国の取り組み】

国は、以下に掲げる取り組みを行うものとする。

1. 『新しいイメージの既存住宅』の要件・商標・統一の制度名称を定め、事業者による商標の付与を可能とする。

<通称（案）> 「安心R住宅」

2. 団体の登録、指導・勧告、登録抹消等の管理を行う。
3. 事業者団体からの報告等に基づき定期的に見直し（引き上げ）を行う。

2-4 『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度（案）の概要

【『新しいイメージの既存住宅』の要件】

| | | |
|-----------------------|---|--|
| (1) 「不安」の払拭 | 耐震性 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震性を有すること※1 ※1. 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年6月1日以降に着工したもの ・昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの |
| | 構造上の不具合・雨漏り | <ul style="list-style-type: none"> 建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず※2、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること※3 ※2. 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点で当該箇所の改修が完了しているものを含む ・既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可 ※3. 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること |
| (2) 「汚い」イメージの払拭 | <ul style="list-style-type: none"> 事業者団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること※4 ※4. 部位に応じて原則的な取替時期等の数値基準や、チェック項目による審査のしくみ等を定めることを想定するが、それによらない場合は、リフォームプラン(参考費用を含む)を提示することで「リフォーム付き住宅」として登録することを想定する(参考となる数字の目安を提供することについては今後検討) 外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること ※5. キッチン、浴室、洗面所、トイレ | |
| (3) 「わからない」イメージの払拭 | 下記について情報収集を行い、広告時点において情報の有無等を開示のうえ、消費者の求めに応じて詳細情報の開示を行うこと | |
| 「有」「無」「不明」の開示が必要な項目 | 新築時の情報 | 適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報 |
| | 過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分> | 維持管理計画に関する情報、点検・診断履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報 |
| | 保険・保証に関する情報 | 構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等) |
| | 省エネに関する情報 | 断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報 |
| | 共同住宅の共用部分の管理に関する情報 | 管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報 |
| 団体毎に定める項目 | 「汚い」イメージの払拭に資する基準、その他流通支援等の情報 | |

【『新しいイメージの既存住宅』を提供する事業者団体の要件】

| | |
|-----------|--|
| 事業者団体の定義 | 一般社団法人等 |
| 事業者の指導、監督 | 団体として守るべきルールを定め、構成する事業者がルールに基づいて行う業務に対して指導、監督を行うこと(研修等も含む) |
| 相談窓口の設置 | 購入予定者等からの相談窓口を設置すること |
| 運営状況等の報告 | 商標付与の実績等の制度の運営状況及びその評価等について、定期的に国へ報告すること |

2-4 『新しいイメージの既存住宅』の情報提供制度（案）の概要

【制度（案）の流れ】

