

多様な居住ニーズの実現に向けた論点について

多様な居住ニーズに応じた住まいの確保

これまでに 委員から いただいた 主な意見

性能

- 耐震性能やエレベーターなどの設備の面でマーケットに合うストックとそうでないストックがある
- 省エネ基準を満たすストックが非常に少ない。特に、高齢者の住まいの断熱性能の向上を図る必要がある
- 20年後のストックが質の面でどうか、という議論がなされていない

面積

- 住生活の豊かさとしての面積の問題について論点に加えるべき
- 単身世帯・2人世帯が増加し、世帯構成が変化する中で、必要な住宅の広さも変化しているのではないか。

立地

- コンパクトシティが推進され、駅前の住宅の需要が高まる一方、人が流出し、空き家だけでなく今後空き地も問題化することが予想される旧ニュータウンの活性化、利活用も考えていく必要がある
- 暮らしやすい地域があれば移住してもいいという若い世代の住み替えニーズを地方や都市部でどのように受け止めていくのか
- 二地域居住や移住をすることでこういったことができる、という姿が示されるような仕組みがあった方がいいのではないか

ミスマッチ の把握 /解消

- マーケットの中で、ミスマッチを正確に把握した上で、居住ニーズとストックのマッチングの確率を向上させる目標をもつべき
- ミスマッチの解消のためには、住宅の情報提供の充実だけでなく、個人が選択した場所にきちんと移り住めるよう、資金的な面や様々な生活関連の面での問題点、バリアを減らしていくことが重要ではないか

住み 替え

- 住まいの選択をする前段階で、どんなことを考えて、何を判断基準としているかの分析をするのも有効ではないか
- ライフステージに応じた住み替えは、特に高齢者ではニーズも様々で、それらに応じた支援策を検討することが重要
- 住宅単体だけでなく、環境の変化など間接的コストも考えなければ、ライフステージに応じた住み替えは進まない

論点

○ 居住ニーズに応じた住宅に住むことができるようにするためには、どのような取組が必要か

現状と 課題

性能

- 居住ニーズに応じた性能の住宅を確保できるよう、リフォーム、建替えとあわせ、住み替えを促進する必要がある
 - ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合：1.9%（H25）【目標 3-5%（H32）】
 - ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率：
 - 一定のバリアフリー化 41.2%（H25）【目標 75%（H32）】 高度のバリアフリー化 10.7%（H25）【目標 25%（H32）】

面積

- 居住ニーズに応じた面積の住宅を確保できるよう、住み替えを促進する必要がある
 - ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率：
 - 全国 41.9%（H25）【目標 50%（H27）】 大都市圏 37.3%（H25）【目標 50%（H32）】

立地

- 居住ニーズに応じた場所に立地した住宅を確保できるよう、住み替えを促進する必要がある

多様な居住ニーズに応じた住まいの確保：関連施策

		補助制度		税制		融資制度	
		リフォーム	建替え	リフォーム	建替え	リフォーム	建替え
性能	耐震	住宅・建築物安全ストック形成事業		耐震改修促進税制 <small>（所得税・固定資産税）</small>		中古住宅取得・リフォーム二体型ローン <small>（フラット35）</small>	
	バリアフリー	耐震対策緊急促進事業					
		既存建築物省エネ化推進事業		バリアフリー改修促進税制 <small>（所得税・固定資産税）</small>			
	省エネ	省エネ住宅に関するポイント制度		省エネ改修促進税制 <small>（所得税・固定資産税）</small>			
		既存建築物省エネ化推進事業					
		サステナブル建築物等先導事業					
長期優良化	長期優良住宅化リフォーム推進事業	地域型住宅グリーン化事業					
		補助制度		税制		融資制度	
住み替え	○高齢者等の住み替え支援事業 （移住・すみかえ支援機構）		○住宅ローン減税（所得税・個人住民税）（再掲） ○住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（再掲） ○登録免許税・不動産取得税に係る特例措置（再掲） ○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）（再掲） ○住宅の住み替え（買換え・売却）にあたっての譲渡損失・譲渡益に係る特例措置（所得税・個人住民税）		○フラット35/35S（再掲） ○リバースモーゲージ型住宅ローン		
	○高齢者等の住宅資産活用に関する相談体制の整備 （ファイナンシャルプランナー等）						

中古流通・リフォーム施策について

	既存住宅の質の確保 ・インスペクション ・維持管理	中古流通	リフォーム	
			(工事の適正化)	(性能の向上)
制度整備	<ul style="list-style-type: none"> ○インスペクションガイドライン ○住宅履歴情報 (いえかるて) ○既存住宅性能表示制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅売買瑕疵保険 ○建物評価手法の見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ○リフォーム瑕疵保険 ○リフォーム見積相談 (住まいるダイヤル) ○リフォーム事業者団体登録制度 	<ul style="list-style-type: none"> ○長期優良住宅化リフォームの基準
支援措置	<ul style="list-style-type: none"> ○インスペクションを活用した住宅情報の蓄積・利用【補助】 ○補助事業において <ul style="list-style-type: none"> ・インスペクション ・瑕疵保険 ・履歴整備 を補助対象 	<ul style="list-style-type: none"> ○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】 ○省エネ住宅ポイント (既存住宅流通加算)【補助】 	<ul style="list-style-type: none"> ○補助事業において瑕疵保険を補助対象【補助】 	<ul style="list-style-type: none"> ○長期優良住宅化リフォーム推進事業【補助】 ○省エネ住宅ポイント【補助】 ○耐震改修補助【補助】 ○リフォーム促進税制 (所得税・固定資産税)【税制】

住宅・建築物の耐震改修の支援策(平成26年度補正予算、27年度予算)

◇住宅・建築物安全ストック形成事業＜平成27年度予算：社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業＞

住宅(共同住宅を含む)

○耐震診断

- ・民間実施：国と地方で2／3
- ・地方公共団体実施：国1／2

○耐震改修、建替え等

(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)

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%

国と地方で309,000円／戸を加算(平成26年度補正予算で平成27年度末まで延長)

建築物

○耐震診断

- ・民間実施：国と地方で2／3
- ・地方公共団体実施：国1／3(緊急輸送道路沿道の場合は1／2)

○耐震改修、建替え等(緊急輸送道路沿道・避難路沿道の建築物は除却費も交付対象)

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 ・避難所等の防災拠点	公共建築物：国1／3 民間建築物：国と地方で2／3
・多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に 係るもの以外)	公共建築物：国11.5% 民間建築物：国と地方で23%

◇耐震対策緊急促進事業等＜平成27年度予算：国費180億円＞

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援

耐震診断：国1／3 ⇒ 1／2 耐震改修：国11.5%、1／3 ⇒ 1／3、2／5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)
(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)

住 宅

- 所得税(H31.6まで) 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
- 固定資産税(H27.12まで) 固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1年間1／2に減額
※特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1／2減額に拡充

建築物(耐震診断義務付け対象)＜H26年4月1日より＞

- 法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
- 固定資産税 2年間1／2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1～H29.3.31の間に耐震改修を行った場合)

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

- 融資限度額：1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)
- 金利：償還期間10年以内1.01%、11年以上20年以内1.25%(H27.9.1現在)

マンション管理組合向け

- 融資限度額：原則として500万円／戸(共用部分の工事費の80%が上限)
- 金利：原則として償還期間10年以内0.74%(H27.9.1現在)

既存建築物省エネ化推進事業

建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすることを要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

要求の内容

【事業の要件】

以下の要件を満たす、建築物の改修工事

- ①躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること
- ②改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれること
- ③改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④省エネ性能を表示すること

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限り)
- 4) 省エネ性能の表示に要する費用

【補助率・上限】

・補助率: 1/3 (上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援)

・上限

＜建築物＞

5,000万円／件(設備部分は2,500万円)

※ バリアフリー改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算
(ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。)

＜支援対象のイメージ＞

- 躯体の省エネ改修
 - ・ 天井、外壁等(断熱)
 - ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等
- 高効率設備への改修
 - ・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
 - ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 省エネ性能の表示



*「住宅・建築物省エネ改修等推進事業」(～平成26年度)における住宅の省エネ改修等への補助は廃止する。

省エネ住宅に関するポイント制度

1 制度の目的

- 一定の省エネ性能を持つ住宅に対して支援を行うことで、省エネ住宅の建設や省エネリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る。

2 制度の概要

- 経済対策の閣議決定日以降^(※)に請負契約・売買契約等を締結することを要件とし、一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、エコリフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。
- (※) 予算が無くなり次第終了

3 ポイントの発行

○エコ住宅の新築

下記の省エネ性能を満たす住宅の新築に対して一定のポイントを発行(賃貸住宅を除く)

- ① トップランナー基準等を満たす住宅
- ② 断熱等性能等級4等を満たす木造住宅等


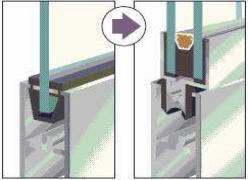
○エコリフォーム

下記のリフォームについて、省エネ性能等の内容に応じたポイントを発行

- ① 窓の断熱改修
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③ 3つ以上の住宅設備の改修を伴うエコリフォーム
- ④ ①～③と併せて行う以下の工事
バリアフリー改修、住宅設備の改修、リフォーム瑕疵保険への加入、耐震改修 等

※この他、中古住宅の取得と併せてリフォームを行う場合には、ポイントを加算

■断熱改修の例



複層ガラスへの交換

天井の断熱改修

■発行ポイント数

- エコ住宅の新築: 1戸当たり30万ポイント。
- エコリフォーム : 1戸当たり最大30万ポイント。(耐震改修を行う場合は15万ポイントを別途加算。)

4 ポイントの交換対象

- 省エネ・環境配慮商品等 ○地域産品 ○商品券・プリペイドカード
- エコ住宅の新築又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事(即時交換) など

手続きの流れ

契約

工事着手

工事完了

ポイント申請・発行

ポイント交換

- 定められた期間に契約した物件について、申請に基づき、ポイントを発行。
- そのポイントをエコ商品等と交換。
(商品への交換後、商品提供事業者に対し、交換ポイント分の代金が支払われる。)

6

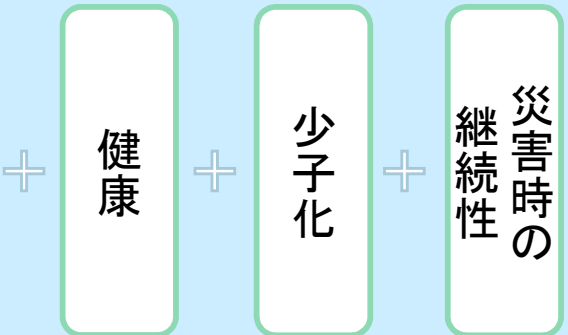
サステナブル建築物等先導事業

省エネ・省CO₂や木造・木質化等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

リーディングプロジェクトの実施

①省エネ・省CO₂

省CO₂技術の効率的な利用により、省CO₂性能を向上する



②建築物の木造・木質化

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献



- 構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入
- 木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- 建築基準法等、法令上特段の措置を要する一定規模以上のもの
- 多数の者が利用する施設又は設計・施工に係る技術等の公開等

<補助率> 1/2 (※)

(※)新築の建築物及び共同住宅のプロジェクトについて、総事業費の5%又は10億円のうち少ない金額を上限額とする。
木造・木質化に関する事業は補助対象となる部分の建設工事費全体の15%以内、内外装の木質化については補助対象となる部分の建設工事費全体の3.75%以内とする。

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

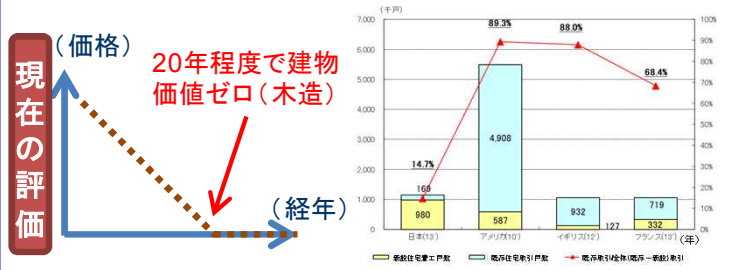
長期優良住宅化リフォーム推進事業

「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り組みを支援し、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。

現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- ・耐震化されていない住宅：約1,000万戸 (H20)
- ・断熱措置がとられていない住宅：約2,000万戸 (H24)
- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア (日本：14.7%，アメリカ：89.3%，イギリス：88.0%，フランス：68.4%)



長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1／3 【限度額】100万円／戸 等

※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

○インスペクションの実施

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

○維持保全計画の作成

省エネルギー性
例) 外壁の断熱
外壁の断熱材充填

耐震性
例) 軸組等の補強
柱脚固定金物、筋交いプレートの追加

劣化対策
例) 床下防湿・防蟻措置
防湿コンクリート下の防湿シート敷込

目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増
(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

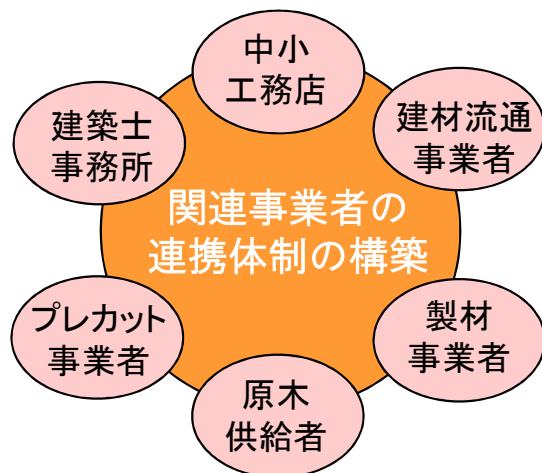
効果

- 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

地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援する。

グループの構築

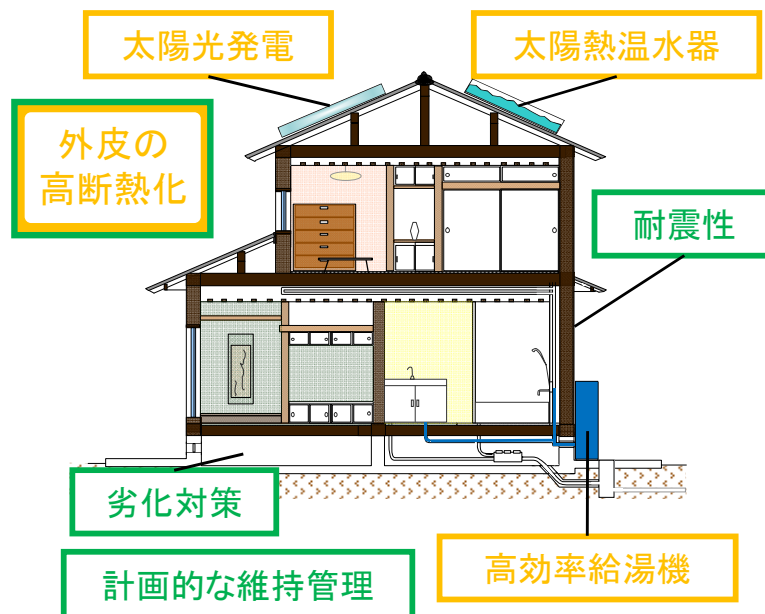


共通ルールの設定

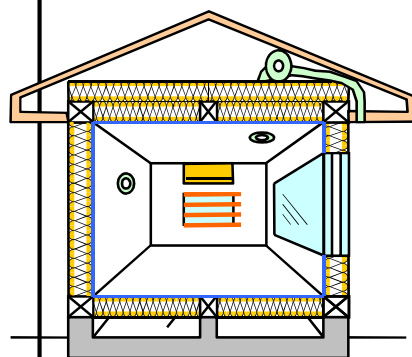
- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象(住宅)のイメージ



補助対象(建築物)のイメージ



外皮の高断熱化

1次エネルギー消費量が
基準と比べ少ない

その他一定の措置(選択)

- ・BEMSの導入
- ・節水対策
- ・ヒートアイランド対策 等

長寿命型

長期優良住宅

1戸当たり
補助対象費用の1/2かつ
100万円を限度に補助

高度省エネ型

ゼロエネルギー住宅 認定低炭素住宅

1戸当たり
補助対象費用の1/2かつ
(ゼロエネ住宅) 165万円
(低炭素住宅) 100万円
を限度に補助

優良建築物型

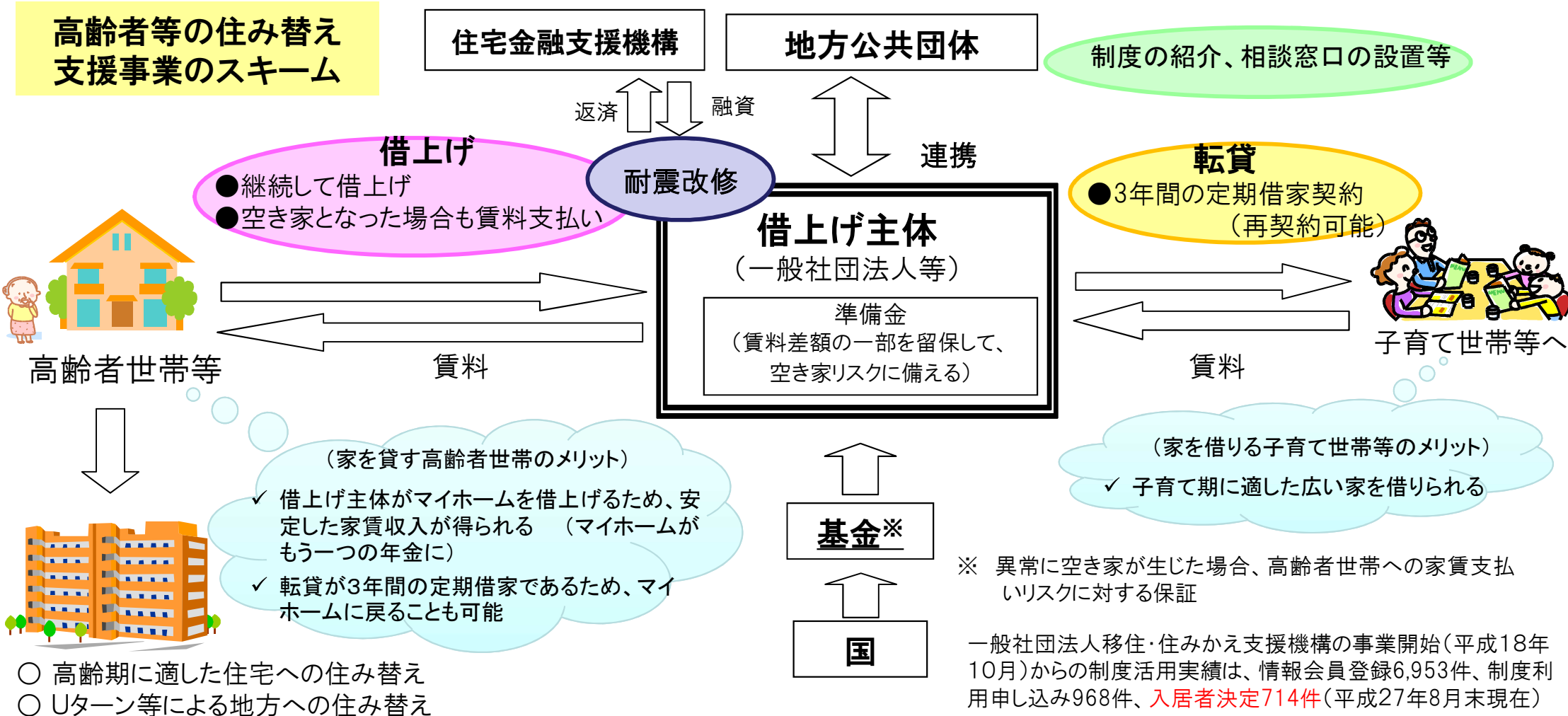
認定低炭素建築物等 一定の良質な建築物

補助対象費用の1/2かつ床
面積1㎡当たり1万円を
限度に補助

高齢者等の住み替え支援事業

高齢者等の所有する戸建て住宅等を広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度により、子育て世帯等に広い住生活空間を提供するとともに、高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替え等を促進。

高齢者等の住み替え支援事業のスキーム



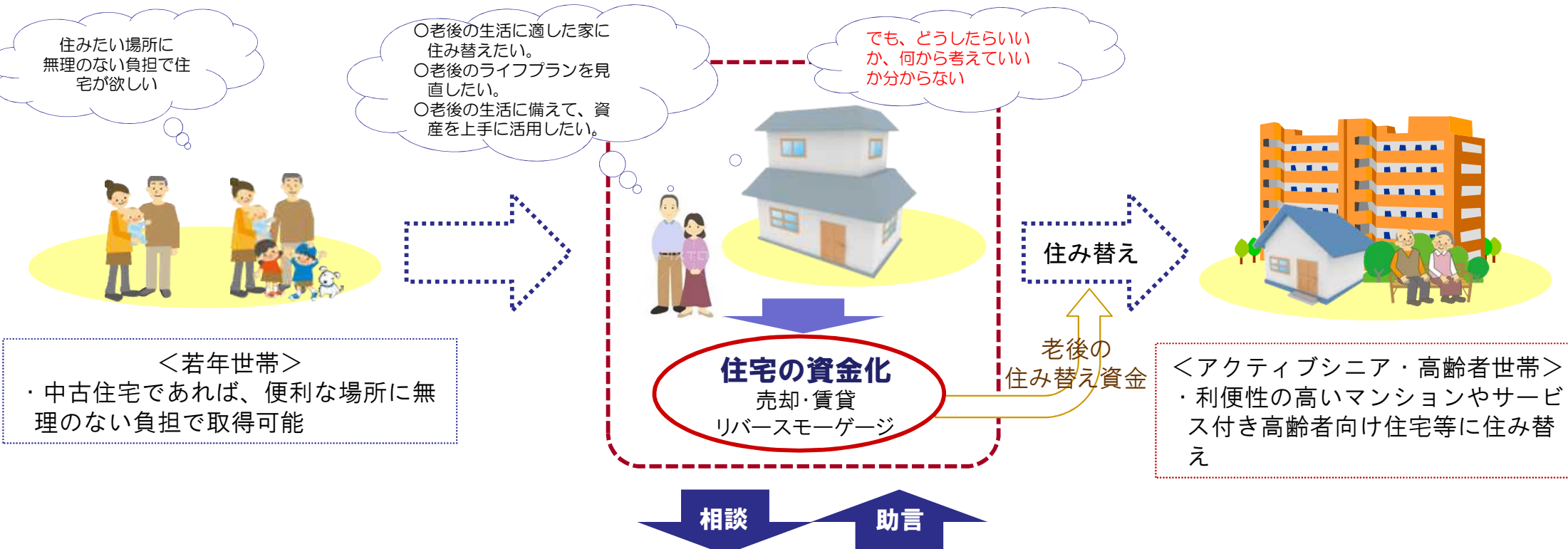
【地方公共団体等と移住・住みかえ支援機構との連携について】

・全国140の地方公共団体において、「マイホーム借上げ制度」の紹介や相談窓口の設置など、宅建事業者や地域住民等と機構との橋渡しを行っている。（平成27年4月1日時点）。

・住宅金融支援機構は借上げ主体に対し、子育て世帯への転貸に係る賃料等を担保に、耐震改修融資を実施。

アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用を促進するための相談体制の整備等

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産の活用に関し、相談体制の整備と専門家の育成を進めることで、住み替えを円滑化。
- アクティブシニア及び高齢者が所有する良質な住宅ストックの住宅市場への供給を促進し、中古住宅市場の活性化を図る。



体制整備の支援

相談体制の整備 (FPを中核とし、税理士・弁護士等と連携)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する相談会・セミナーの実施
- 相談窓口の設置 (生涯学習センター、病院、介護施設等との連携)

＜ファイナンシャル・プランナー＞

- ・資産運用の専門家で顧客のライフプランに合わせた資産運用プラン等を提案
- ・現状では、アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用に関する知識や経験は不十分

育成手法の確立支援

住宅資産の活用に関する専門家の育成 (FPを対象とすることを想定)

- アクティブシニア及び高齢者の住宅資産活用の実務に関する研修プログラムの検討・実施

アクティブシニア及び高齢者の住み替えについて、アクティブシニア及び高齢者やその家族と信頼関係を築きながら、保有資産全体を考慮しつつ、医療や相続等高齢者特有の検討事項に配慮した住宅資産活用の提案ができる総合的な力を身につけるための研修を実施

住宅税制の概要

住宅については、取得、保有、譲渡のそれぞれの段階において、様々な課税がなされているが、住生活の安定の確保及び向上の促進を図る観点から、各種の特例措置が講じられている。

〔現行の住宅に関する主な税目と特例措置の例〕

取得段階	保有段階	譲渡段階
<p>【所得税、住民税】(国税、地方税)</p> <p>住宅を新築等した場合、10年間、<u>住宅ローン残高の1%を所得税額(一部、翌年の住民税額)から控除</u>(ただし、控除対象となる住宅ローンには限度額あり)(※長期優良・低炭素住宅の場合、控除対象となる住宅ローンの限度額を加算)</p> <p>【贈与税】(国税)</p> <p>直系尊属から贈与を受け住宅を新築等した場合、<u>一定額までの贈与額を非課税</u>(※省エネ性・耐震性・バリアフリー性が高い住宅の場合500万円加算)</p> <p>【登録免許税】(国税)</p> <ul style="list-style-type: none">住宅を新築等した場合、<u>税率を軽減(保存登記の場合:0.4%→0.15%)</u>(※長期優良・低炭素住宅の場合さらに軽減)買取再販で扱われる住宅の取得に係る<u>登録免許税を軽減</u>(一般住宅特例0.3%→0.1%) <p>【不動産取得税】(地方税)</p> <ul style="list-style-type: none">住宅を取得した場合、<u>税率を軽減(4%→3%)</u>するとともに、<u>課税標準から1,200万円を控除</u>(※長期優良住宅の場合100万円加算)買取再販で扱われる住宅の取得に係る<u>不動産取得税を軽減(課税標準から築年月日に応じた額を控除)</u>	<p>【固定資産税】(地方税)</p> <p>住宅を新築した場合、<u>税額を3年間(中高層耐火建築物の場合は5年間)2分の1に減額</u>(ただし、減額対象となる床面積は120㎡まで)(※長期優良住宅の場合、減額期間は5年間(中高層耐火建築物の場合7年間))</p> <p>《住宅をリフォームした場合》</p> <p>【所得税】(国税)</p> <p>耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修をした場合、<u>工事費用相当額の10%を所得税額から控除</u></p> <p>【固定資産税】(地方税)</p> <p>リフォームをした翌年度分の<u>税額について</u>、耐震改修をした場合は<u>2分の1を</u>、省エネ改修・バリアフリー改修を行った場合は<u>3分の1を減額</u>(ただし、減額対象となる床面積は耐震改修・省エネ改修の場合は120㎡まで、バリアフリー改修の場合は100㎡まで)</p>	<p>【所得税、住民税】(国税、地方税)</p> <ul style="list-style-type: none">住宅を譲渡した場合、<u>譲渡所得から3,000万円を控除</u>住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が発生した場合、<u>最大4年間にわたり繰越控除</u>住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡所得が発生した場合、<u>課税の100%繰延べ</u>

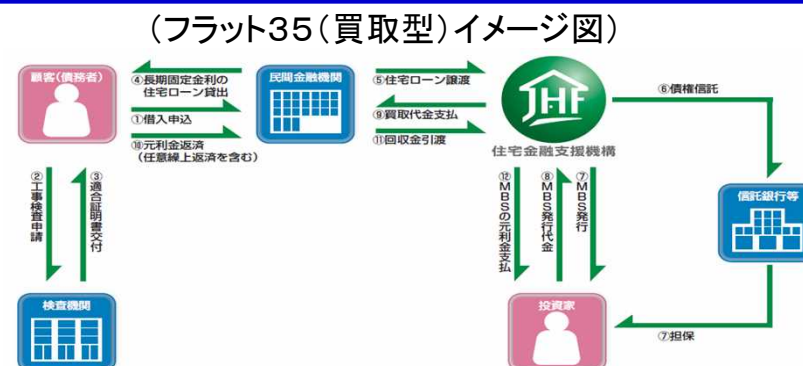
【目的】

長期固定金利の住宅ローンを民間金融機関が提供することを支援するため、住宅金融支援機構において、民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、証券化する事業を実施。

【制度の概要（買取型の場合）】

住宅金融支援機構が民間金融機関の住宅ローン債権を買い取り、その債権を信託銀行等に信託する。

それを担保として住宅金融支援機構がMBS（資産担保证券）を発行し、債券市場（投資家）から債券発行代金を受け取ることで、住宅ローン債権を機構が買い取るための資金を調達する仕組みとなっている。



【フラット35(買取型)の対象となる住宅ローンの主な要件】

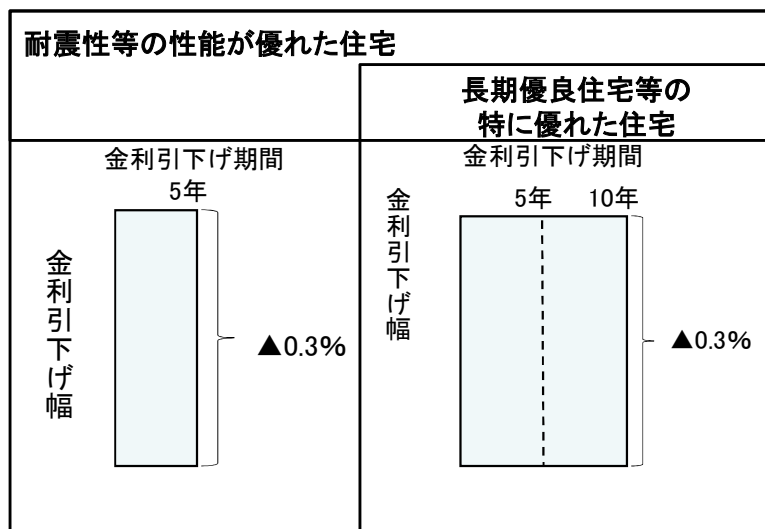
資金使途	本人又は親族が居住するための新築住宅の建設資金又は新築住宅若しくは中古住宅の購入資金(中古住宅の購入に付随して行う改良資金を含む)(これらの貸付けの借換えのための貸付けを含む)
融資対象となる住宅	住宅の床面積が、 ・一戸建て住宅 70㎡以上 ・マンション 30㎡以上 住宅の耐久性等について機構が定める技術基準に適合していること
借入限度額	100万円以上8,000万円以下で、建設費又は購入費以内
総返済負担率	年収に占めるすべての借入金(フラット35を含む)の年間合計返済額の割合(総返済負担率)が次の基準を満たしていること ①年収400万円未満の場合：総返済負担率30%以下 ②年収400万円以上の場合：総返済負担率35%以下 (注1)年収については、原則として、申込年度の前年(平成27年度においては平成26年1月～12月)の収入を証する公的証明書に記載された金額。 なお、公的証明書に記載された金額とは、次のとおり。 ①給与収入のみの場合は、給与収入金額 ②上記以外の場合は、所得金額(事業所得、不動産所得、利子所得、配当所得及び給与所得のそれぞれの所得金額の合計額) (注2)連帯債務者を含めて2名まで
申込時年齢	申込時の年齢が70歳未満
返済期間	15年以上35年以内(完済時年齢は80歳未満)
金利	全期間固定金利 ※返済期間(20年以下・21年以上)、融資率(9割以下・9割超)に応じて異なる金利を設定。
保証人	不要

【制度の概要】

耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う制度。
(対象とする住宅) 耐震性、省エネルギー性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

【フラット35Sの金利引下げ措置の内容】

- 耐震性等の性能が優れた住宅を取得する場合は、**当初5年間の金利を0.3%引き下げる**。
- 長期優良住宅等の特に優れた住宅を取得する場合は、**当初10年間の金利を0.3%引き下げる**。



※ 緊急経済対策として、平成26年度補正予算において、H27.2.9資金実行分からH28.1.29申込分まで**金利引下げ幅を▲0.3%→▲0.6%に拡大**している。

【フラット35Sの金利引下げ措置の対象となる住宅の基準の概要】

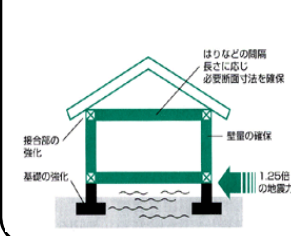
○ 耐震性等の性能が優れた住宅

耐震化の推進

《耐震性に優れた住宅》

従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)

- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。



バリアフリー化の推進

《バリアフリー性に優れた住宅》

介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅

- 高齢者等配慮対策等級3以上であること。

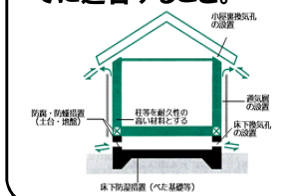


耐久性・可変性の推進

《耐久性・可変性に優れた住宅》

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅

- 劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること。

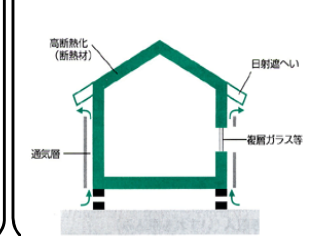


地球温暖化対策の推進

《省エネルギー性に優れた住宅》

居住空間を断熱材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性を実現した住宅

- 断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4であること。



○ 長期優良住宅等の特に優れた住宅

耐震化の推進

- 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3であること。(数百年に一度程度で発生する地震の1.5倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能)

バリアフリー化の推進

- 高齢者等配慮対策等級4以上であること。(共同住宅は共用部分のみ)(等級3より緩やかな階段勾配、玄関及び脱衣室に手すり設置、等級3より広い寝室・便所・浴室等)

耐久性・可変性の推進

- 長期優良住宅であること。
- ・ 省エネルギー対策等級4
- ・ 劣化対策等級3に加えて、床下及び小屋裏点検口の設置、一定の床下空間の確保等の措置
- ・ 原則維持管理等級3
- ・ 定期的な点検・補修等に関する計画の策定 等

地球温暖化対策の推進

- 認定低炭素住宅
- 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅
- 一次エネルギー消費量等級5であること

(注) 上記の他、既存住宅を対象とした省エネルギー性及びバリアフリー性の基準がある。

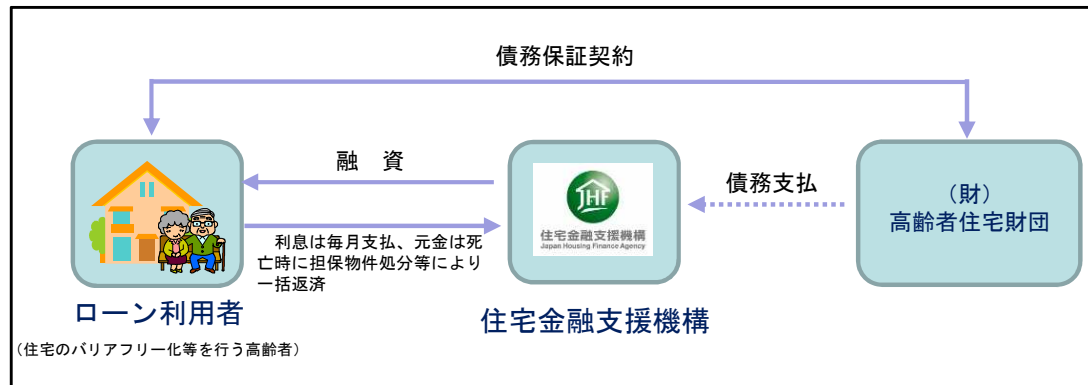
直接融資（高齢者向け返済特例制度）

高齢者による持ち家のバリアフリーリフォームや耐震改修、マンション建替え等を支援するため、生存時は毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済するという、特別な償還方法による融資を行うもの。

（融資条件等）

融資対象者	満60歳以上
融資対象	<p>【リフォーム融資】 バリアフリーリフォーム、耐震改修工事、マンション共用部分改良</p> <p>【取得資金】 マンション建替え等</p>
融資限度額	1,000万円（（一財）高齢者住宅財団の保証が必要）
償還期間	融資対象者の死亡時まで

（制度イメージ）



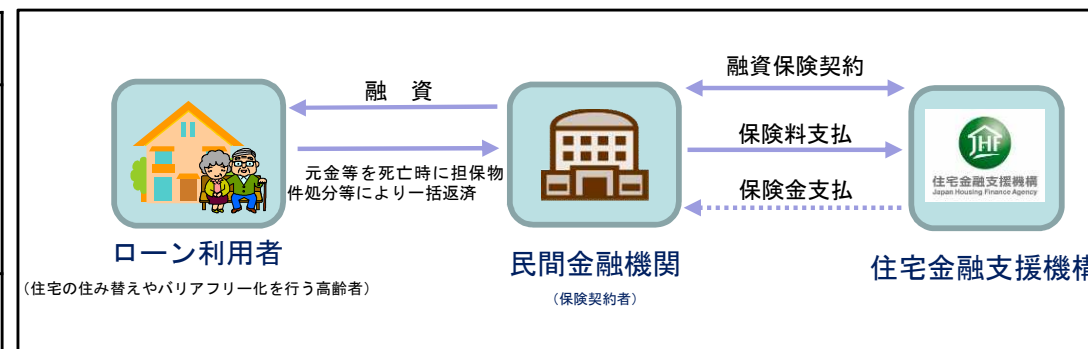
住宅融資保険

民間金融機関による高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入資金、リフォーム資金又はサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金に係るリバースモーゲージを住宅金融支援機構による住宅融資保険制度の対象とするもの。償還方法は、①毎月利息のみ返済、死亡時に元金を一括返済、②死亡時に元利金を一括返済、のいずれかによる。

（融資条件等）

融資対象者	満60歳以上
資金使途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者が自ら居住する住宅の建設・購入資金、リフォーム資金 ・ 高齢者が住み替える先の住宅（サービス付き高齢者向け住宅）の入居一時金
填補率	10割

（制度イメージ）



目的

平成27年4月より、中古住宅の購入と併せてリフォーム工事を行う場合、リフォーム費用もフラット35の対象とし、民間金融機関では供給困難な長期・固定金利のリフォーム一体型ローンの供給を支援することで、中古住宅市場の活性化や住み替えの円滑化に貢献。

リフォーム一体型ローンの活用により、中古住宅の質の向上と、ライフステージに応じた住み替えが実現される。



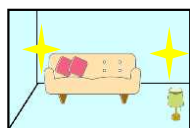
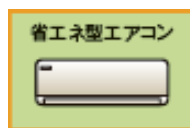
制度の概要等

(主な融資条件等)

資金用途	中古住宅の購入及び中古住宅の購入と併せて行うリフォーム工事に必要な資金 ※ リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はない。
対象住宅	「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」が1億円以下の住宅
借入額	100万円以上8,000万円以下で、「中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額」以内

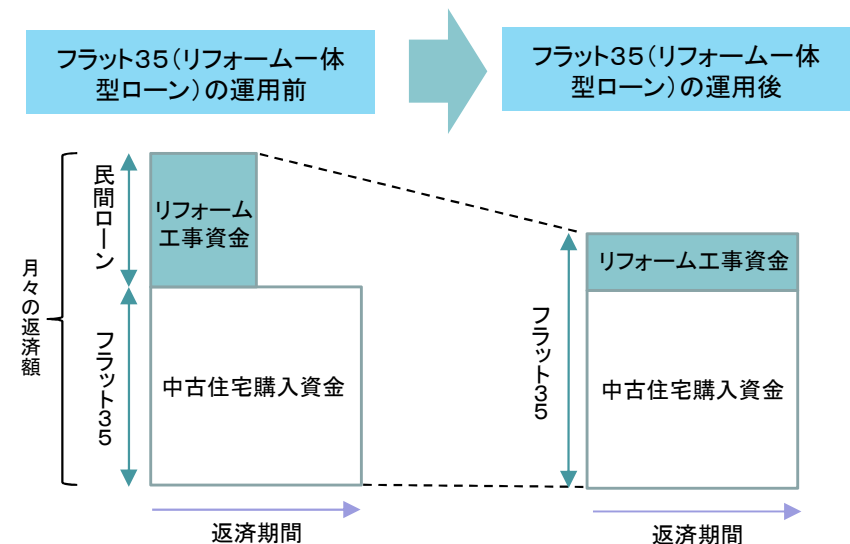


- 省エネ設備の設置や水回りのリフォーム
- 壁・天井クロスの貼り替え など



リフォーム工事資金

(返済イメージ)



インスペクション・ガイドラインの策定

これまで

「インスペクション(建物検査)」といわれるサービスは、実施主体も内容も様々

既存住宅インスペクション・ガイドライン(平成25年6月公表)

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

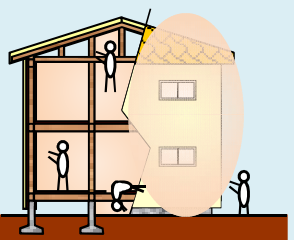
インスペクションに対する共通認識の形成・普及の促進

適正なインスペクションの誘導

ガイドラインの主な記載事項

- ・検査項目・検査方法
- ・検査人
- ・既存住宅現況検査の手順
- ・業務実施上の遵守事項、情報開示 等

検査対象・範囲



検査方法

共通的に検査すべき内容 <ul style="list-style-type: none">□ 構造、防水、設備配管□ 通常アクセス可能な範囲(点検口から目視)	オプション検査 <ul style="list-style-type: none">□ 設備機器や門、擁壁等□ 床下への進入、足場や梯子を用いた調査
オプション検査 <ul style="list-style-type: none">□ 非破壊検査機器(ファイバースコープ等)を用いた検査	オプション検査 <ul style="list-style-type: none">□ 上記の範囲を非破壊検査機器を用いて検査

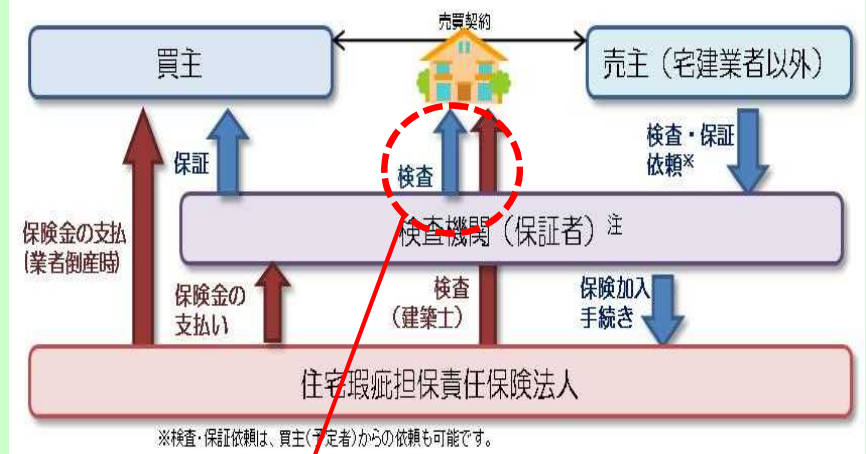
人材の育成

民間の住宅事業者団体等において、既存住宅インスペクション・ガイドラインに基づき、インスペクションの講習及び修了考査を実施
(H27.8までに延べ約10,000人が講習修了・登録)

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)]



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。

住宅履歴情報の蓄積・活用について

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。
- ・ 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。

住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

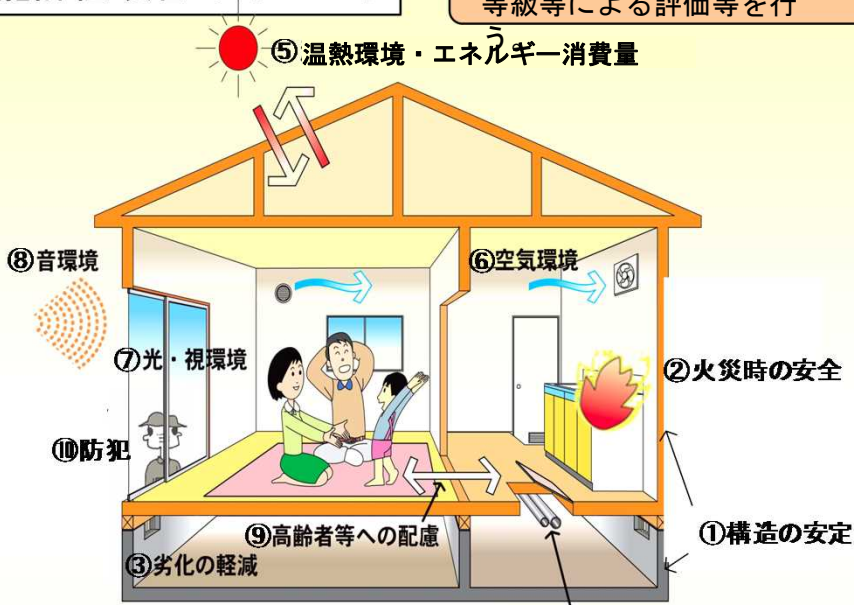
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

<品確法の3本柱>

- 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
- 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
- ③住宅に係る**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

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について
等級等による評価等を行



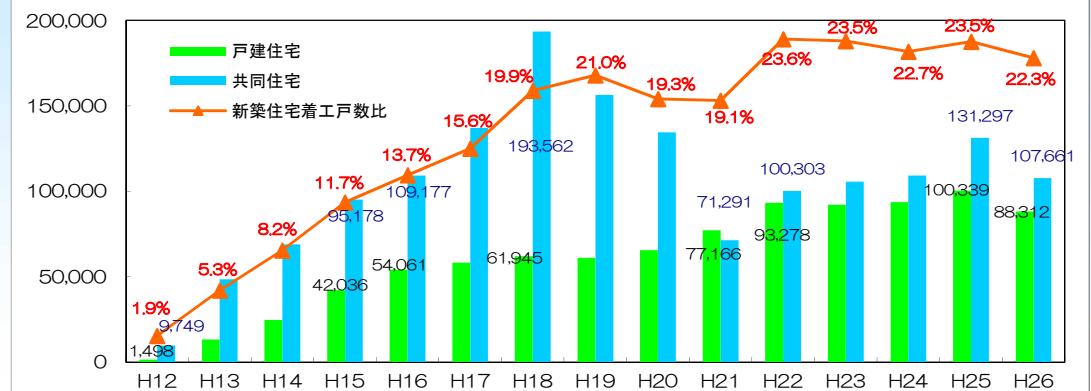
【例】「①構造の安定」の場合

④維持管理・更新への配慮

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のしにくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)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 ＝建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

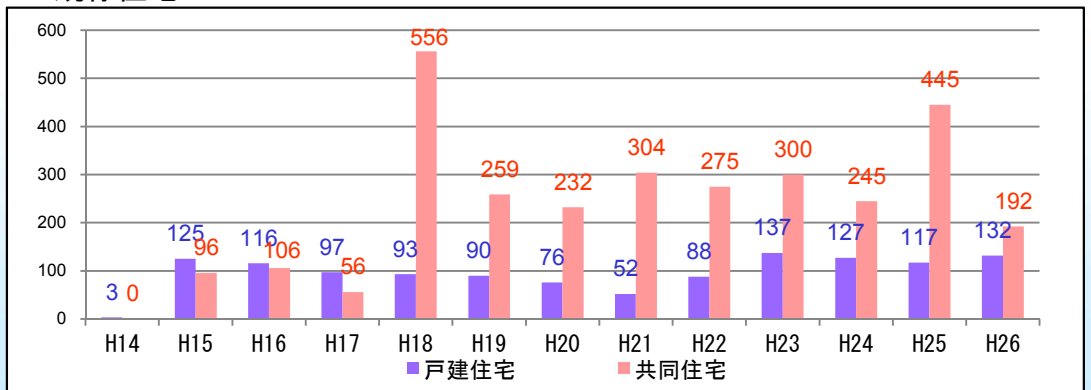
●住宅性能表示制度の実績 (H12年度～H26年度)

■ 新築住宅



・平成26年度の実績は約19.5万戸。(※)
・新設住宅の約22%が住宅性能表示制度を利用している。

■ 既存住宅



・平成26年度の実績は約320戸、制度開始からの累計実績は約4,300戸(※)
(※) 設計住宅性能評価書の交付ベース(速報値)で集計

インスペクションの活用による住宅市場活性化事業

現状・課題

インスペクションがリフォームや中古住宅流通の際に行われ、住宅情報が得られる機会が増えている中で、その結果が蓄積・活用されておらず、リフォーム市場や中古流通市場の活性化に寄与していない。

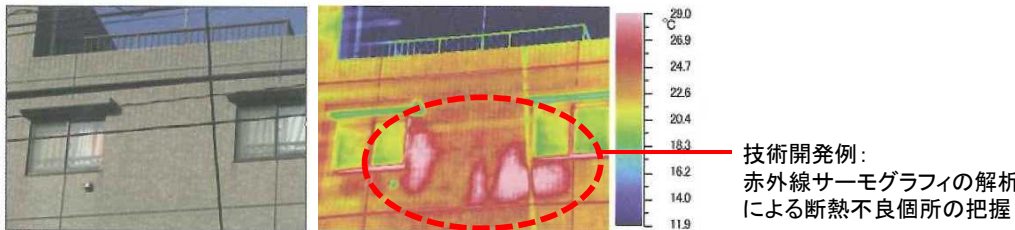
インスペクションの実施機会



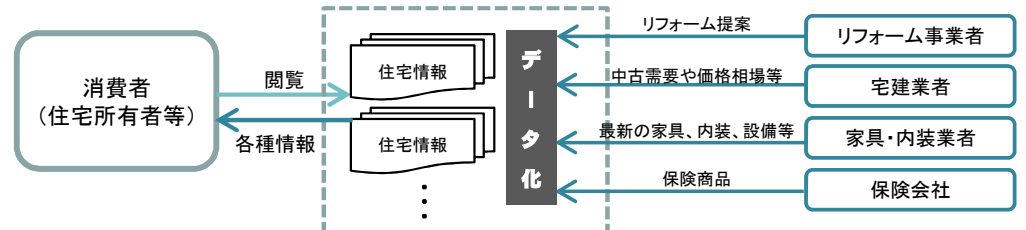
要求概要

- ①インスペクション技術の開発・高度化により簡便かつ正確に現況を把握できるようにするとともに、
 - ②インスペクションによって得られた住宅情報を蓄積・活用するための仕組みを構築し、
- インスペクションの結果が計画的な維持管理や住まい手や住まい方に合わせたリフォームに活用され、また、売買時の価格への適正な反映等が市場で定着することを目指す。

1. インスペクション技術の開発・高度化：【補助率】定額
現況の把握が難しい住宅の部位や欠陥による不具合事象について、非破壊による検査技術等新たな技術開発や既存技術の高度化、これらの技術の活用を図る取組みを支援。



2. インスペクションによる住宅情報の蓄積・活用：【補助率】定額
住宅所有者が維持管理等に容易に活用でき、また、住宅所有者と多様な住宅関連ビジネスを繋ぐプラットフォームとしても利用できるように住宅情報の整理・蓄積・活用のための取組みを支援



実施する

技術開発・高度化

- 非破壊により壁内や天井裏・床下等の現況を把握できる検査技術
- 事故事例の多い雨漏り等の検査技術 等

残す

簡易な住宅情報の蓄積

- 中古住宅流通において活用できる簡便な住宅情報を整理
- 様々な機会で見られる住宅情報をまとめて蓄積

使う

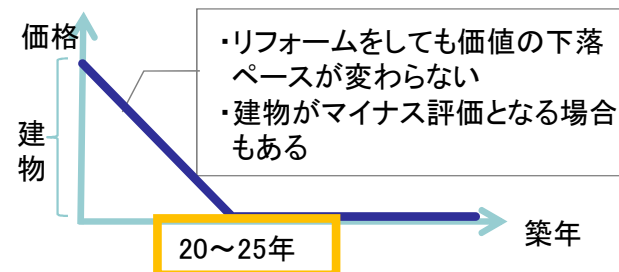
住宅情報の活用

- 住宅所有者による維持管理等での容易な利活用
- 住宅情報を活用した住宅関連ビジネスの育成
- 保険制度への適用 等

中古住宅の建物評価手法の改善

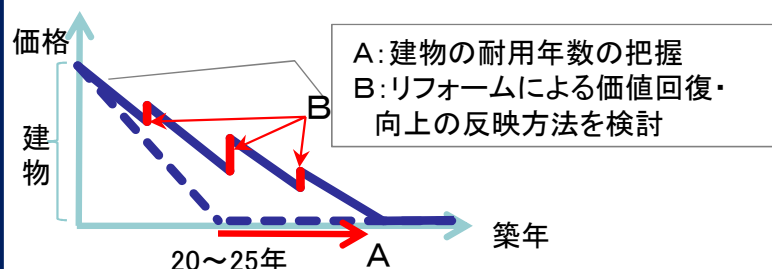
中古戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を基礎・躯体部分と内外装・設備部分に区分
- ② 基礎・躯体は性能に応じて20年より長い耐用年数を設定
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な内外装・設備の補修等を行えば、価値が回復・向上

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

中古住宅流通・リフォームに係る保険制度 ～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（保険期間5年または2年）」と「売主が宅建業者以外（個人間売買）の場合（保険期間5年または1年）」で異なる。

売主が宅建業者の保険の仕組み

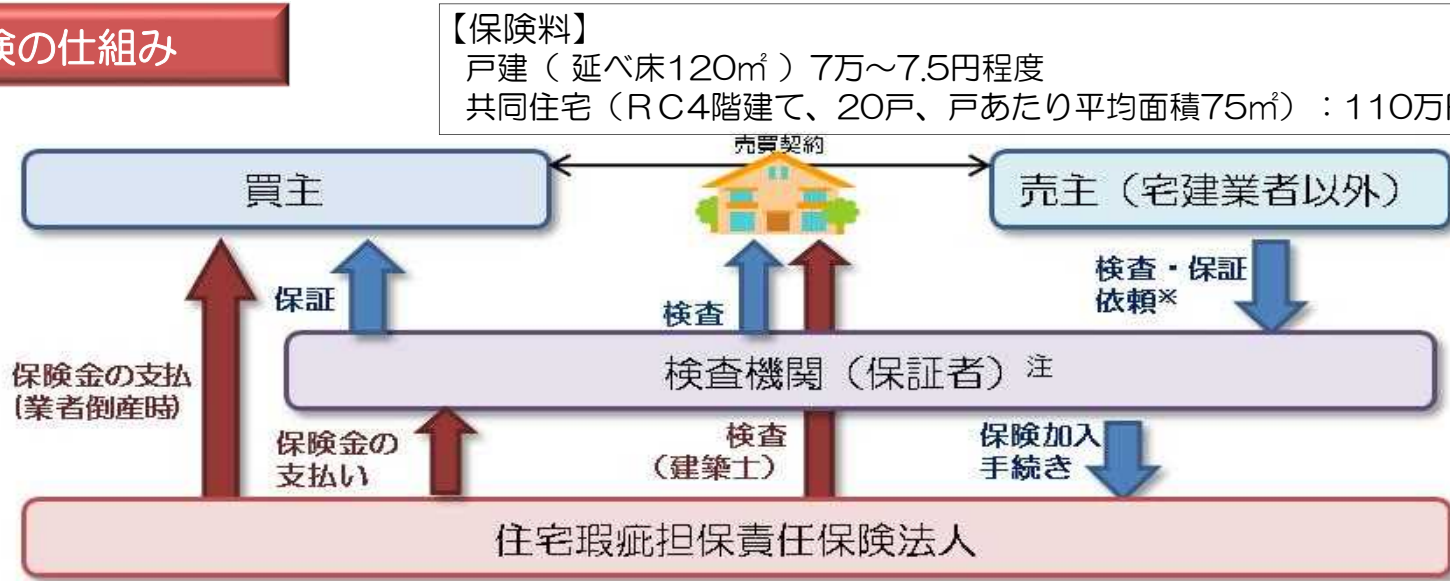
宅建業者が買主に対して負担する瑕疵担保責任を履行することによって生じる損害について保険金を支払う



<申込み実績> 20,843戸（H21.12.18～H27.8.31）

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

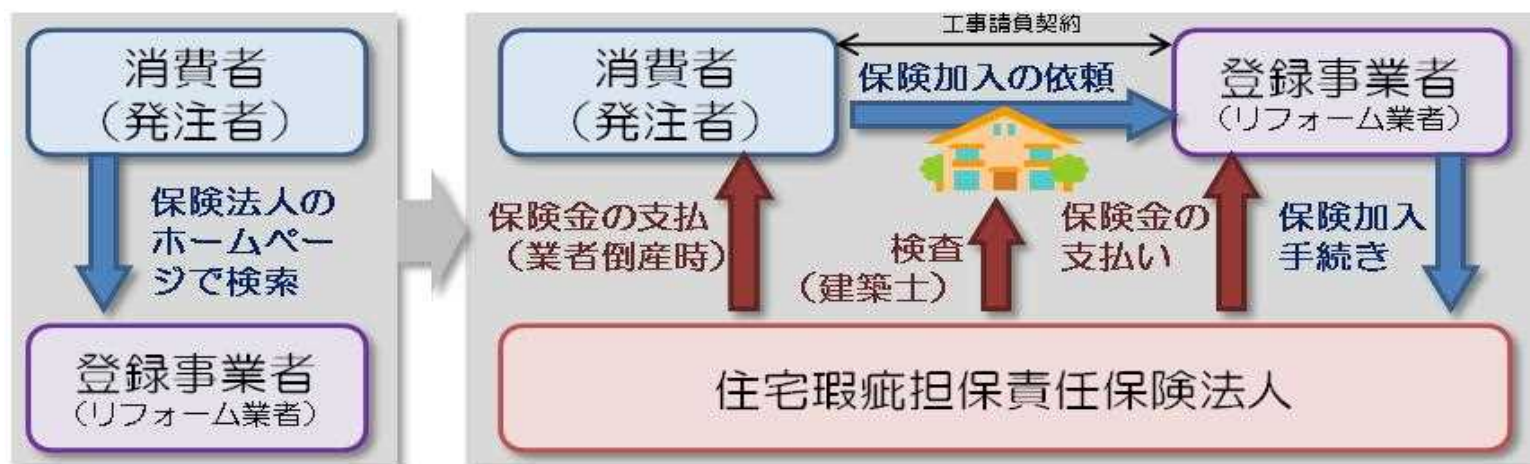


※検査・保証依頼は、買主（予定者）からの依頼も可能です。

<申込み実績> 4,212戸（H22.3.8～H27.8.31）

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/>

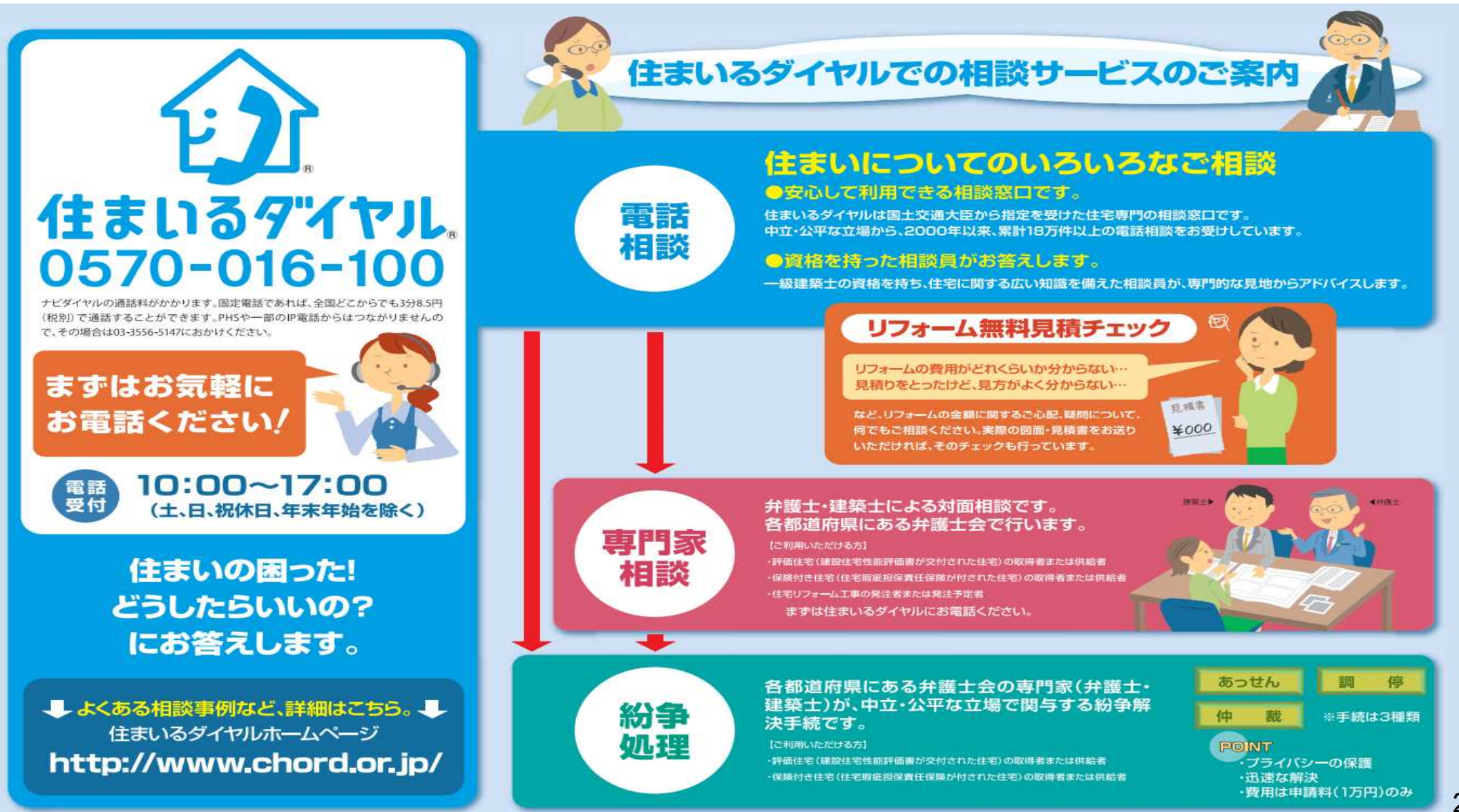


【保険料】

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＞22,170件（H22.3.18～H27.8.31）

- ・国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口
- ・住宅品確法、住宅瑕疵担保履行法に基づき、住宅相談、住宅紛争処理への支援等幅広い業務を実施。
- ・相談員は35名（一級建築士）。毎日19名～26名の相談員が電話で対応。

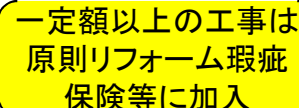


1. 目的

ロゴマーク(商標登録出願中)



- ・構成員が概ね100社以上
- ・構成員が2以上の都道府県
- ・設立後原則2年以上
- ・人材育成、相談窓口等



平成27年9月1日現在

番号	名称（略称）	番号	名称（略称）
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会（MKS）	4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会（JERCO）	5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会（BLR）
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合（木耐協）	6	一般社団法人日本塗装工業会（日塗装）

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

長期優良住宅の認定制度

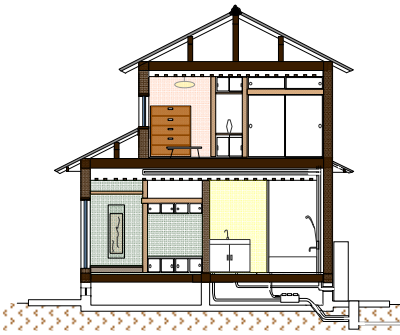
- 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（H21.6施行）」に基づき、長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置**や**補助制度の適用**が可能

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
委員 井出 多加子
秋元 孝之
五十田 博
楠 浩一
小松 幸夫
鈴木 大隆
松村 秀一
野城 智也

首都大学東京
成蹊大学
芝浦工業大学
京都大学
横浜国立大学大学院
早稲田大学
北方建築総合研究所
東京大学大学院
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。