

マンガでわかる

中古住宅の 購入時に知っておきたい 支援制度

より過ごしやすい
住まいに

安心して
中古住宅の購入を

お得な制度を
活用して

明るい
毎日のために



P3

- 1 希望物件をさがそう！
- 2 不動産業者に相談しよう ～既存住宅売買かし保険とは？～
- 3 不動産業者に相談しよう ～資金計画を考える～
- 4-5 物件を見学しよう ～知っておきたい建築知識～
- 6 専門家による建物診断で安心
- 7 売買契約と引渡し

P10

I 中古住宅購入の安心制度

- 1 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険(宅建業者売主タイプ)
- 2 既存住宅売買^{かし}瑕疵保険(個人間売買タイプ)
- 3 事前^{かし}インスペクション(保険申込前現場検査)
- 4 住宅瑕疵担保責任保険法人
- 5 住宅リフォーム事業者団体登録制度について
- 6 登録住宅リフォーム団体とリフォーム^{かし}瑕疵保険の加入等について

P14

II 中古住宅購入の減税制度

- 1 中古住宅購入に係る税金と減税制度
- 2 住宅ローン減税

P18

III 中古住宅購入のための知識

- 1 新旧耐震基準の判断
- 2 必要壁量規定の変遷(改正の度に壁の量の規定が増えています)
- 3 木造軸組みの設置基準(2000年:建設省告示1352号)
- 4 木造の継手および仕口の構造方法(2000年:建設省告示1460号)
- 5 ハザードマップポータルサイト
- 6 土地総合情報ライブラリー
- 7 付帯設備および物件状況確認書(告知書)の活用

P22

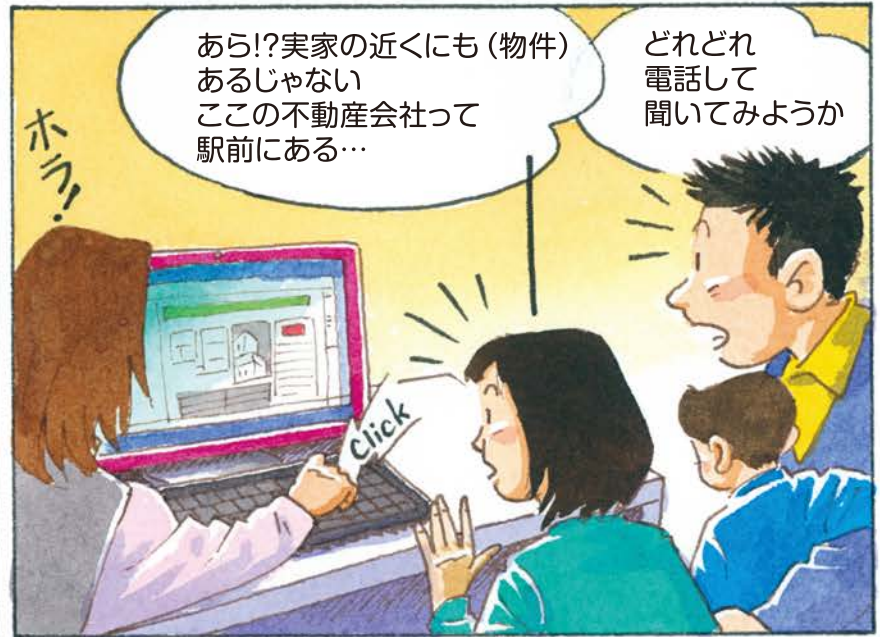
IV 長期優良住宅化リフォーム推進事業

- 1 制度利用の条件
- 2 補助の内容
- 3 インスペクション結果の反映
- 4 リフォーム後の性能評価 評価方法の概要

P24

各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

1 希望物件をさがそう!



2 不動産業者に相談しよう ~既存住宅売買かし保険とは?~



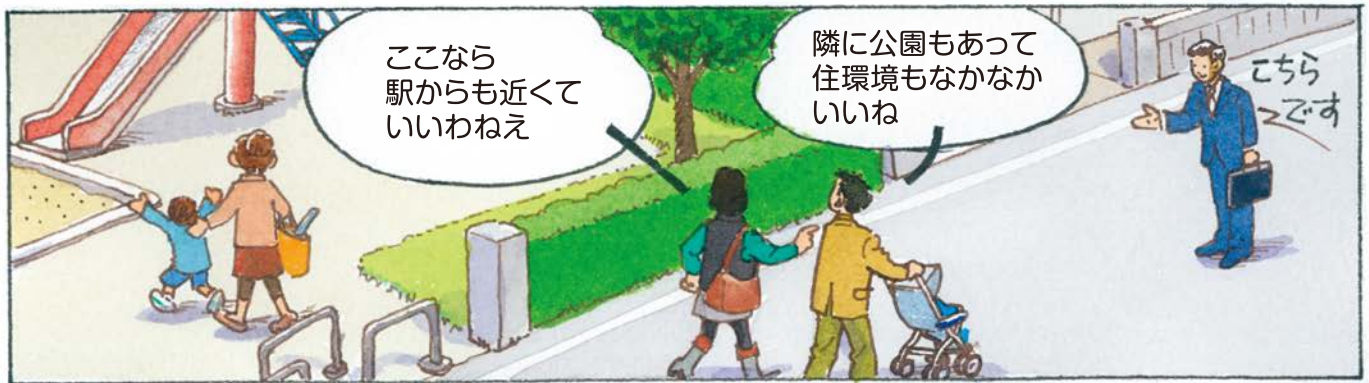
〈**既存住宅売買瑕疵保険**〉…………… 詳しくはP10-11
〈**住宅瑕疵担保責任保険法人**〉…………… 詳しくはP12

3 不動産業者に相談しよう～資金計画を考える～



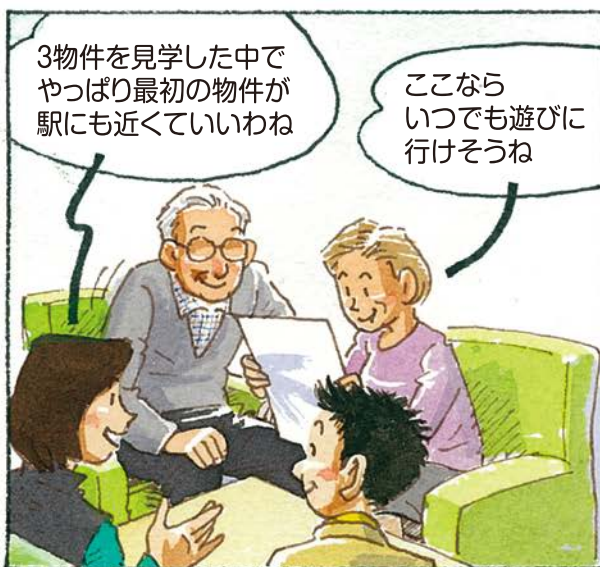
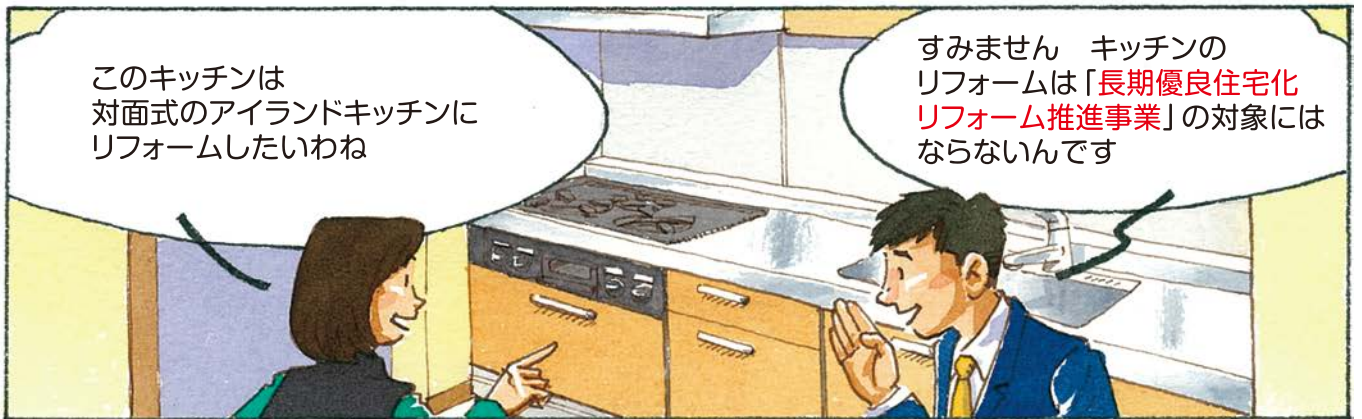
〈**中古住宅購入の減税制度**〉…………… 詳しくはP14-17

4-5 物件を見学しよう ~知っておきたい建築知識~



〈付帯設備および物件状況確認書(告知書)の活用〉…………… 詳しくはP21

〈知っておきたい建築基準法における耐震基準〉…………… 詳しくはP18-19



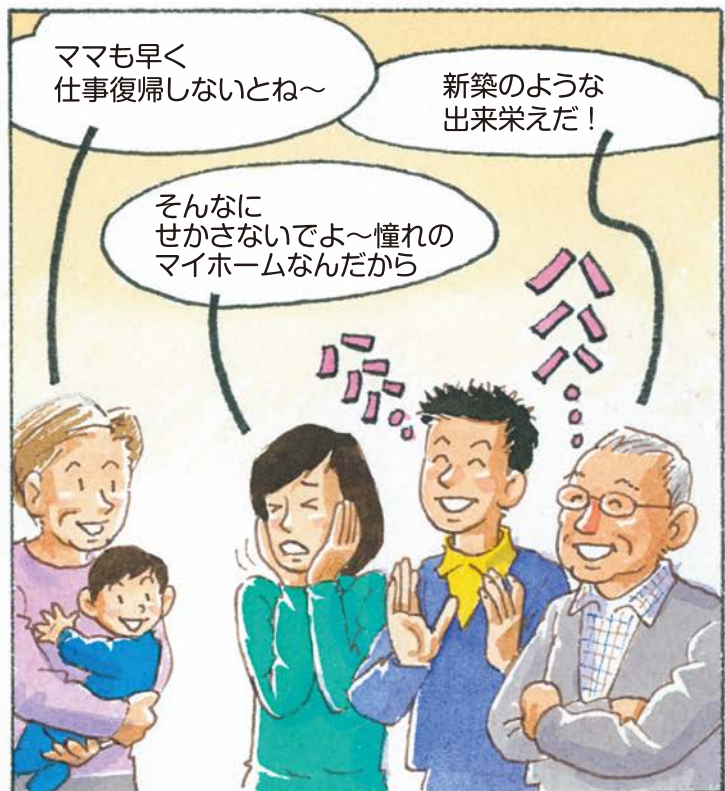
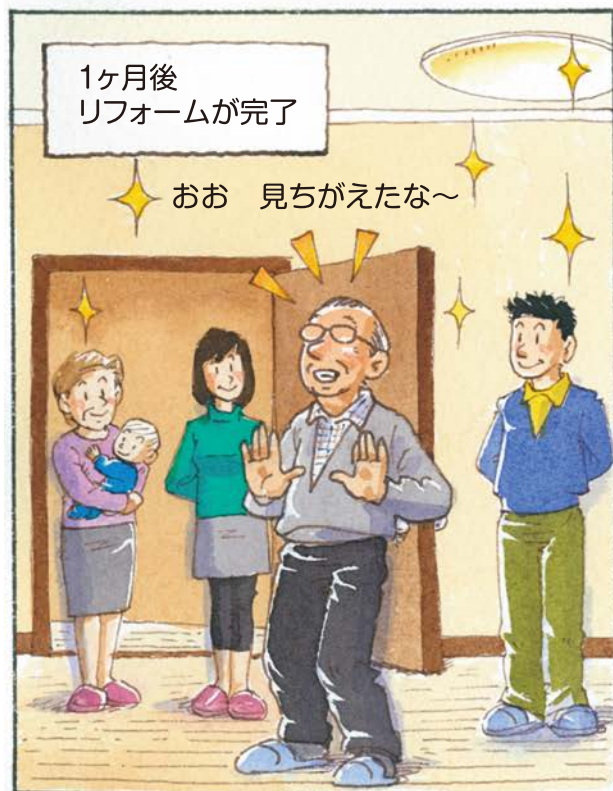
〈長期優良住宅化リフォーム推進事業〉…………… 詳しくはP22-23

6 専門家による建物診断で安心



〈事前インスペクション(保険申込前現場検査)〉 …………… 詳しくはP12

7 売買契約と引渡し



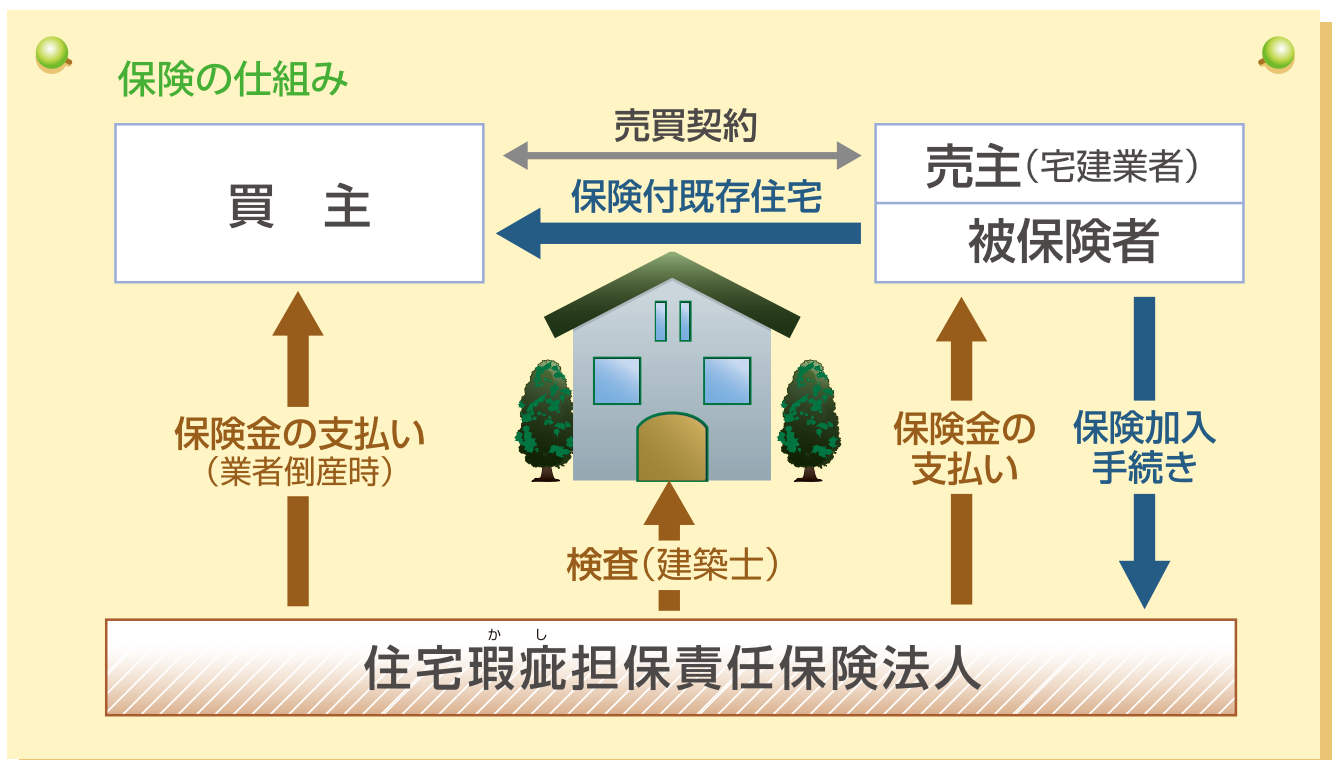
〈住宅の引き渡し後、自ら耐震改修をすればローン減税の適用に〉…………… 詳しくはP17

I 中古住宅購入の安心制度

既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった保険制度です。売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合でも、修補費用等の保険金が事業者(売主である事業者が倒産している場合等は買主)に支払われます。

1 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売主タイプ)

売主である宅地建物取引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います。



保険金

$$\text{保険金支払額} = \left(\text{修補費用等} - 10\text{万円} \right) \times 80\% \quad (\ast)$$

(※)業者倒産時など買主に対して支払う場合は**100%**となります。

宅建業者売主タイプ・個人間売買タイプの保険金

			戸建住宅
保険金額	各タイプ共通	保険責任期間5年	1,000万円
	宅建業者売主タイプ	保険責任期間2年	1,000万円または500万円
	個人間売買タイプ	保険責任期間1年	1,000万円または500万円

お問い合わせは、12ページの住宅瑕疵担保責任保険法人までお願いします。

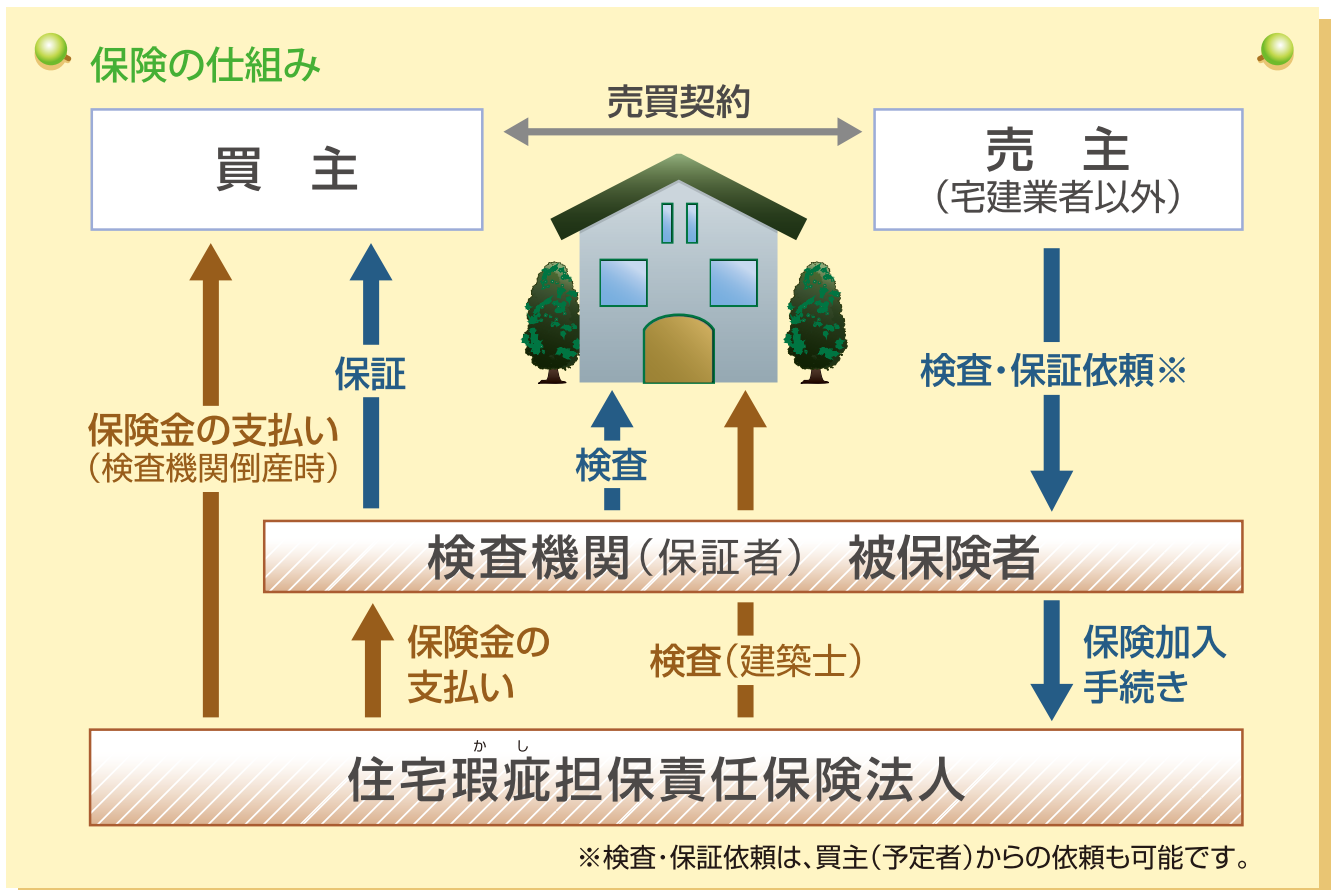


ポイント

既存住宅売買瑕疵保険は、「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」で仕組みが異なります。

2 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)

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「検査機関」の保証責任について保険金を支払います。



保険金

$$\text{保険金支払額} = \left(\text{修補費用等} - 5\text{万円} \right) \times 100\%$$

保険金の支払い対象(宅建業者売主タイプ・個人間売買タイプ共通)

● 保険金の支払い対象となる費用

- 1 修補費用
- 2 調査費用
- 3 転居・仮住まい費用等

● 支払い対象と保険期間

保険対象部分	保険期間		保険金を支払う場合	事象例
	宅建業者売主タイプ	個人間売買タイプ		
構造耐力上主要な部分	5年間または2年間	5年間または1年間	基本耐力性能を満たさない場合	建築基準法レベルの構造耐力性能を満たさない場合
雨水の浸入を防止する部分			防水性能を満たさない場合	雨漏りが発生した場合
給排水管路※			通常有すべき性能または機能を満たさない場合	(設置工事の瑕疵による)水漏れ、逆勾配
給排水設備・電気設備※			機能が失われること	(設置工事の瑕疵による)設備の機能停止

※保険法人によっては、給排水管路、給排水設備・電気設備を対象とする特約があるところがあります。

お問い合わせは、12ページの住宅瑕疵担保責任保険法人までお願いします。

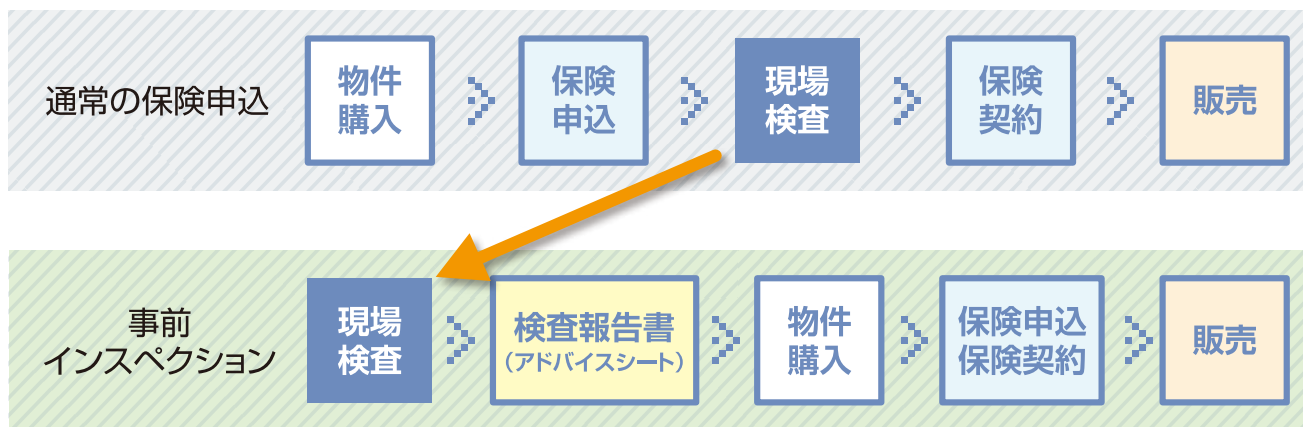
I 中古住宅購入の安心制度

3 事前インスペクション(保険申込前現場検査)

事前インスペクション(保険申込前現場検査)は、売却予定の住宅に対し事前に、検査員が既存住宅売買瑕疵保険の現場検査を行う制度です。住宅の売却時に、瑕疵保険の付保が可能かどうかを把握できます。買主へ提供する販売予定住宅の貴重な情報の一つとして活用いただけます。

事前インスペクションの仕組み

《保険契約締結のフロー》



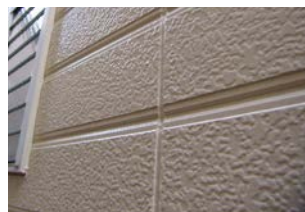
《検査例》



基礎のひび割れ幅が過大でないか確認



床下での基礎の欠損の確認



外壁の防水措置の状況確認



小屋裏の状況確認

4 住宅瑕疵担保責任保険法人

住宅瑕疵担保責任保険法人は、現在5法人が国土交通大臣より指定されています(平成28年1月現在、五十音順)。いずれも全国を対象に業務を行っており、この中から自由に選択して保険契約を締結することができます。なお、保険料は各社で異なります。

(株)住宅あんしん保証 TEL.03-6824-9095 [ホームページ http://www.j-anshin.co.jp](http://www.j-anshin.co.jp)

住宅保証機構(株) TEL.03-6435-8870 [ホームページ http://www.mamoris.jp](http://www.mamoris.jp)

(株)日本住宅保証検査機構 TEL.03-6861-9210 [ホームページ http://www.jio-kensa.co.jp](http://www.jio-kensa.co.jp)

(株)ハウスジーメン TEL.03-5408-8486 [ホームページ http://www.house-gmen.com](http://www.house-gmen.com)

ハウスプラス住宅保証(株) TEL.03-5962-3814 [ホームページ http://www.houseplus.co.jp](http://www.houseplus.co.jp)

5 住宅リフォーム事業者団体登録制度について

(1) 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

(2) 制度内容

①対象となる団体

- 一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- 2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在が2都道府県以上)
- 概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- 設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合は、それらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上)

②団体の登録要件

(i) 共通要件

- 団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- 会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- 会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること等

(ii) 構成員の要件

- 実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること(原則下表の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建設業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建設業許可、又は、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建設業許可、又は、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

③構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること

- 見積、契約時の書面の交付
- 一定額以上の工事について、リフォーム瑕疵^{かし}保険・大規模修繕瑕疵^{かし}保険の加入(注文者があらかじめ書面で不要の意思表示をしている場合を除く)

「一定額」=戸建て住宅の場合:500万円以下で団体の定める額
 マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は
 1億円の低い方の額で、団体の定める額



6 登録住宅リフォーム団体とリフォーム瑕疵^{かし}保険の加入等について

名称(略称)	団体の定める工事金額	ホームページアドレス
一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	1戸当たり100万円以上もしくは1億円	http://www.mks-as.net/
一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	500万円以上	http://www.jerco.or.jp
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	500万円以上	http://www.mokutaikyo.com/
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	500万円以上	http://www.renovation.or.jp/
一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	300万円以上	http://www.blr.or.jp/
一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	戸建:500万円以上、マンション:住戸×100万円もしくは1億円	http://www.nittoso.or.jp/

Ⅱ 中古住宅購入の減税制度

1 中古住宅購入に係る税金と減税制度

中古住宅を購入した場合は、印紙税、登録免許税、不動産取得税等がかかります。これら税金には減税制度があり、主なものは以下のとおりです。

印紙税

《売買契約書にかかる場合》

この場合の印紙税は、契約書に記載される金額により**平成26年4月1日から平成30年3月31日**までは軽減措置（ ）内の税額となります。税額表は下記の表1のとおりです。

《ローンの金銭消費貸借契約にかかる場合》

この場合の印紙税は、税額表は下記の表2のとおりで、特に軽減措置はありません。

表1 不動産の売買契約（平成26年4月1日から平成30年3月31日まで）

記載金額	税額
1万円未満	非課税
10万円以下	200円
50万円以下	400円（軽減後:200円）
100万円以下	1,000円（軽減後:500円）
500万円以下	2,000円（軽減後:1,000円）
1,000万円以下	1万円（軽減後:5,000円）
5,000万円以下	2万円（軽減後:1万円）
1億円以下	6万円（軽減後:3万円）
5億円以下	10万円（軽減後:6万円）
10億円以下	20万円（軽減後:16万円）
50億円以下	40万円（軽減後:32万円）
50億円超	60万円（軽減後:48万円）
記載金額がないもの	200円

表2 ローンの金銭消費貸借契約

記載金額	印紙税
1万円未満	非課税
10万円以下	200円
50万円以下	400円
100万円以下	1,000円
500万円以下	2,000円
1,000万円以下	1万円
5,000万円以下	2万円
1億円以下	6万円
5億円以下	10万円
10億円以下	20万円
50億円以下	40万円
50億円超	60万円
記載金額がないもの	200円

登録免許税

不動産の登記をする場合には登録免許税がかかります。ただし、土地については時限措置で軽減（下表の**緑色**部分）されるほか、所定の要件を満たす中古住宅を購入して1年以内に登記する場合にも軽減措置（下表の**青色**、**オレンジ**部分）が適用できます。なお、課税標準は土地建物が固定資産税評価額、抵当権は債権額となります。

区分	登記の内容	税率	軽減措置（軽減適用後の税率）
土地 所有権	売買による 移転登記	1,000分の20	1,000分の15 (平成25年4月1日から29年3月31日まで)
建物 所有権	売買による 移転登記	1,000分の20	1,000分の3 (平成29年3月31日まで)
抵当権	住宅資金の貸付に伴う 抵当権設定登記	1,000分の4	1,000分の1 (平成29年3月31日まで)

●軽減措置の適用がある中古住宅の要件は次のとおりです。

- ・購入者が自分で住むための住宅であること
- ・床面積の90%以上が居住部分であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・取得する中古住宅が耐火建築物である場合、

①建築後25年以内であるか、②新耐震基準（※）に適合する住宅であること

- ・取得する中古住宅が木造など非耐火建築物である場合、

①建築後20年以内であるか、②新耐震基準（※）に適合する住宅であること
なお、登記の際に住宅用家屋証明が必要になります。

※既存住宅売買瑕疵保険に加入後2年以内の中古住宅も適用できます。



消費税

- 宅建業者売主の場合… 宅建業者を売主として中古住宅を購入した場合は、建物の譲渡価格に消費税が課税されます。
- 個人間売買の場合…… 土地建物ともに消費税は課税されません(個人が事業用でない資産を売った場合に限りです)。

また、宅建業者の仲介で中古住宅を購入した場合、宅建業者に仲介手数料を支払うこととなります。この場合、支払う仲介手数料に消費税が課税されます。

不動産取得税

中古住宅を取得すると、都道府県税である不動産取得税が課税されます。土地・建物の固定資産税評価額を課税標準として通常4%の税率を乗じて税額を求めることになっていますが、軽減措置が設けられています。

区分／適用期間・軽減措置
平成30年3月31日まで

土地の課税標準
2分の1

土地・住宅の税率
3%

一定の要件を満たす中古住宅家屋を取得した場合は、住宅家屋の固定資産税評価額から一定の控除額が差し引けます。控除額は、中古住宅家屋の建築時期に応じた控除額となります(右表参照)。



建築年月日	控除額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円
昭和51年1月1日～昭和56年 6月30日	350万円
昭和56年7月1日～昭和60年 6月30日	420万円
昭和60年7月1日～昭和 元年 3月31日	450万円
平成 元年4月1日～平成 9年 3月31日	1,000万円
平成 9年4月1日以降	1,200万円

- 適用できる中古住宅の要件は次のとおりです。

● 購入者が自分で住むための住宅であること

● 床面積は50㎡から240㎡まで

● 建築日が昭和57年以降であるか、
新耐震基準に適合する住宅であること

- 土地の減額措置は、その土地の上に建つ住宅が上記の特例の適用ができるものである場合、次のいずれか多い金額を通常どおり計算して求めた不動産取得税の税額から控除します。

① 4万5千円

② 1㎡ 当たりの土地の固定資産税評価額 \times 2分の1 \times 住宅の床面積の2倍(200㎡を限度とする) \times 3%税率

この特例が受けられるのは、中古の住宅家屋と同時に敷地を取得した場合のほか

ア、敷地を取得してから1年以内に敷地の上の住宅家屋を取得した場合
イ、借地で中古の住宅家屋を取得してから1年以内に敷地を取得した場合

Ⅱ 中古住宅購入の減税制度

2 住宅ローン減税

自己の居住の用に供するため住宅の新築、取得、増改築等を行った場合、住宅ローン等の年末残高の1%が10年間にわたり、所得税額から控除されます。適用できるのは、合計所得金額が3,000万円以下の人です。ただし、居住した年及びその前後2年間(通算5年間)居住用の財産の3,000万円の特別控除等の特例を受けていないことが前提です。

住宅ローン減税効果は個人間売買は200万円、業者販売は400万円

取引形態	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
個人間売買	2,000万円	10年	1%	200万円
業者販売(※)	4,000万円			400万円

※消費税対象物件に適合しますが、土地は非課税ですので建物にかかる部分のみです。

住宅等の要件

居住の要件	取得後6ヶ月以内に居住し原則として年末まで住み続けること (いったん居住した後、転勤などで引越した場合でも再入居すれば、再入居の年以降、控除が再開できるケースがあります。)
住宅の要件①	床面積が50㎡以上で床面積の2分の1以上が自己居住用
住宅の要件②	取得する住宅が中古住宅の場合、次のいずれかを満たす住宅
	木造・非耐火建築物 …… 築後経過年数 20年以内
	マンション・耐火建築物 …… 築後経過年数 25年以内
住宅の要件③	同一生計の親族等から購入したものではない住宅

住宅ローンの要件

- 返済期間が10年以上のもの
- 住宅の建物を取得等するために借りた住宅ローンまたは住宅の建物・敷地・リフォームにかかる借入金で一体として借り入れたもの
- 銀行、信用金庫、農業協同組合、住宅金融支援機構、地方公共団体、給与所得者の使用者(社内融資)等の所定の者からの借入金
- 勤務先からの融資では金利が市場金利を勘案して定められたもの(1%)以上であるもの
- 親族や役員をしている会社などからの借入金は対象外

所得税から控除しきれない場合は住民税から控除

住宅ローン減税の最大控除額(年末のローン残高の1%)まで所得税額が控除されない方については、「当該年分の所得税の課税総所得金額等の5%(上限9.75万円※)」を上限として、個人住民税から控除されます。

※住宅の対価の額等に係る消費税率が8%・10%ある場合には、「当該年分の所得税の課税総所得金額等の7%(上限13.65万円)」が上限となります。

住宅の引き渡し後、 自ら耐震改修をすればローン減税の適用に

左ページの住宅ローン減税の築後年数要件を超えた住宅でも、下記の要件のいずれかを満たせば住宅ローン減税が受けられます。

●耐震基準適合証明書

左ページの築後年数要件を超える住宅で新耐震基準を満たすものは、住宅ローン減税の対象となります。新耐震基準を満たしていることを証明する書類に「耐震基準適合証明書」があります。「耐震基準適合証明書」の取得について、マンションについては管理会社や管理組合にお問い合わせください。ただし、耐震改修工事済みのマンションはほとんどないため、マンションでの耐震基準適合証明書取得については困難であると思われます。木造一戸建ての場合は、自ら耐震改修工事を行えば取得することができます。耐震性が担保されていない中古住宅をお求めの際は、耐震改修工事を施し、住宅ローン減税の対象とされることをお勧めいたします。

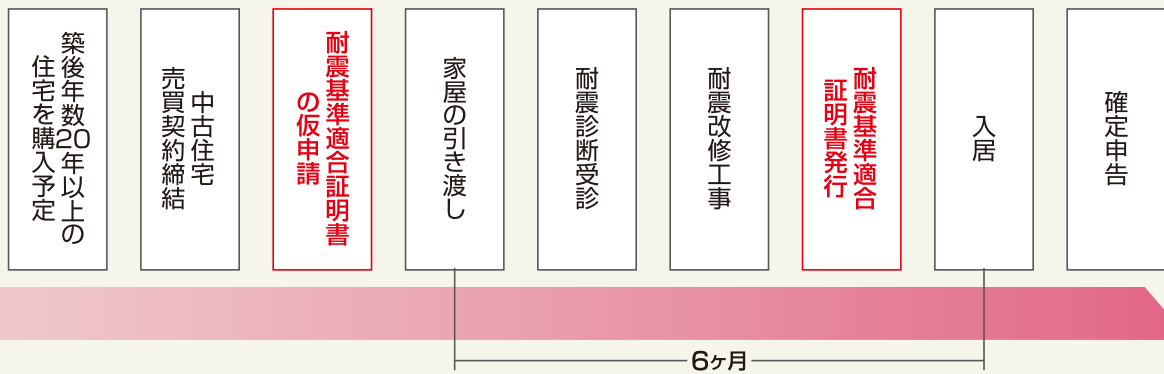
●既存住宅売買瑕疵保険の付保

左ページの築後年数要件を超える住宅で、既存住宅売買瑕疵保険が付保されていれば住宅ローン減税の対象となります。既存住宅売買瑕疵保険の付保については、引渡しまでに完了させておく必要があり、売主に所有権がある間に、瑕疵保険調査・瑕疵保険是正工事などを実施しなければなりません。

●住宅の引き渡し後、自ら耐震改修をすればローン減税の適用に

平成25年度までは「耐震基準適合証明書の発行」も「瑕疵保険の付保」も「引渡しまでに」完了させる必要がありましたが、平成26年度以降は、「引き渡し後に自ら耐震改修を行い耐震基準適合証明書を発行」した場合でも、ローン減税の対象となります。耐震性が担保されていない中古住宅をお求めの際は、耐震改修工事を施し、住宅ローン減税の対象とされることをお勧めいたします。

(耐震基準適合証明書を活用する場合)



※入居の確認は住民票の移動などで確認するため、家屋の引き渡し時点では旧住所で登記する必要があります。

耐震基準適合証明書のメリット

耐震基準適合証明書で買主が受けられるメリットには、次のように住宅ローン減税以外の税制でも軽減が受けられます。税制の軽減措置を受けるための築年数要件が緩和されるため、築20年以上の木造住宅や築25年以上のマンションでも、下記の軽減措置が受けられます。

- 1 住宅ローン減税
- 2 登録免許税が減額
- 3 不動産取得税が減額

※引き渡し後耐震基準適合証明書が発行された場合、②は対象外で、③は土地が対象外となります。

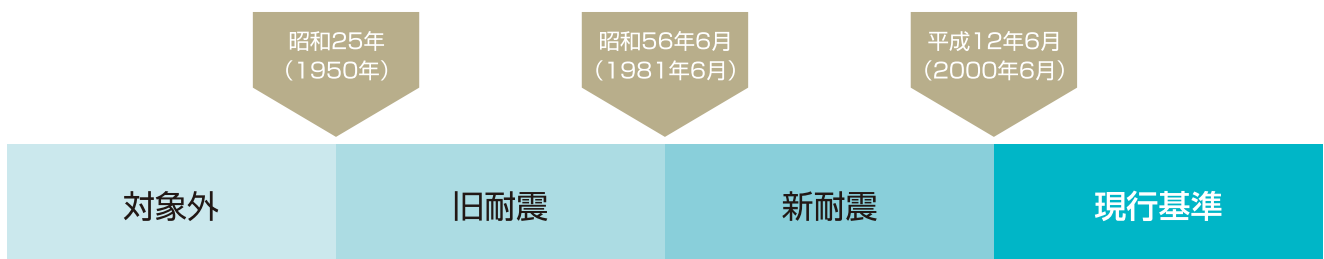
Ⅲ 中古住宅購入のための知識

知っておきたい建築基準法における耐震基準

1 新旧耐震基準の判断

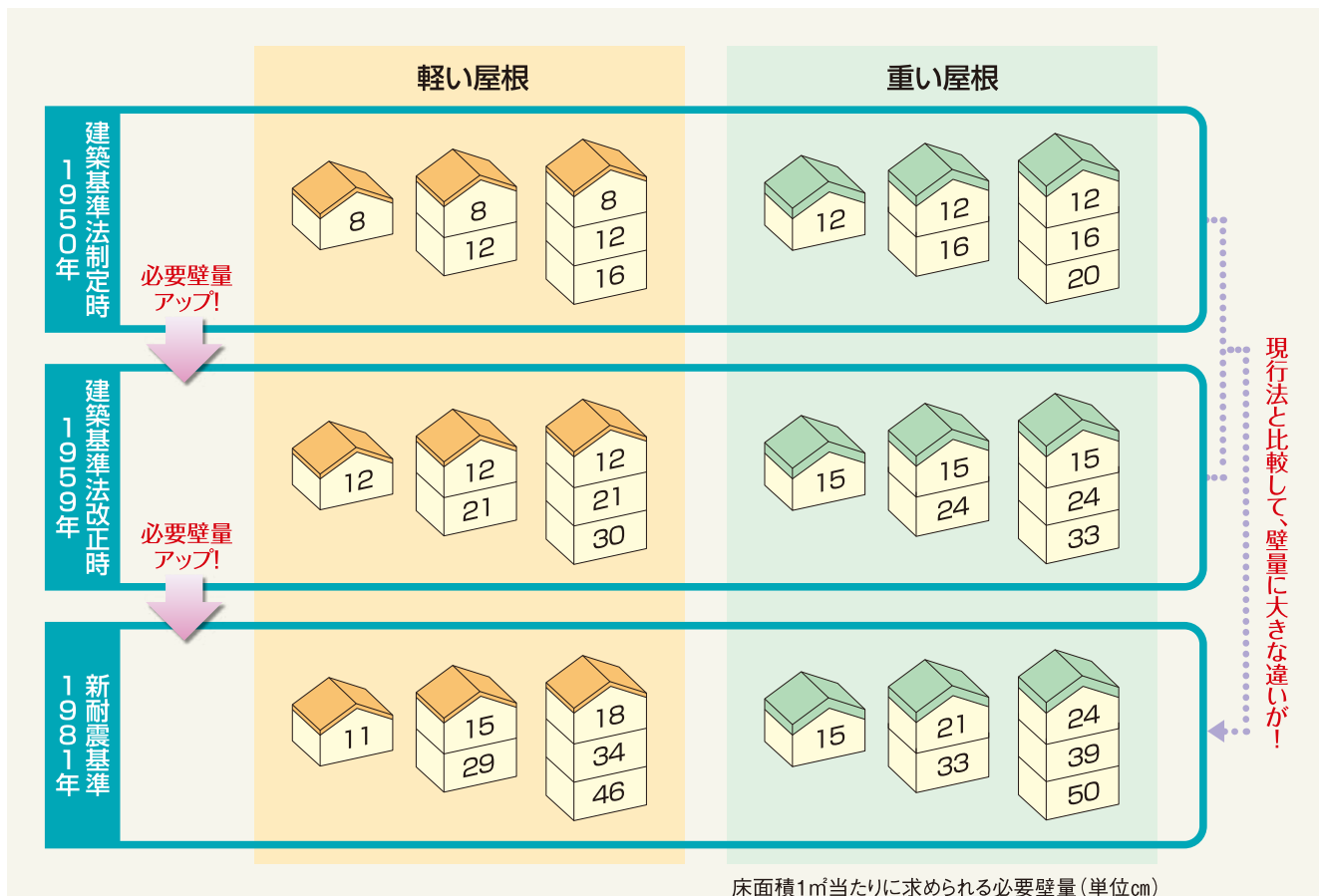
建築基準法の改正により、耐震基準も次のように改定されています。

- ① 昭和25年～(建築基準法制定)
- ② 昭和56年6月～(コンクリート造・木造 新耐震)
- ③ 平成12年6月～(木造 現行基準)



2 必要壁量規定の変遷(改正の度に壁の量の規定が増えていきます)

建築の必要壁量に関しては、建築基準法制定時に規定されましたが、その後の地震災害の教訓を踏まえ、1959年・1981年の2回改定が行われました。



3 木造軸組みの設置基準(2000年:建設省告示1352号)

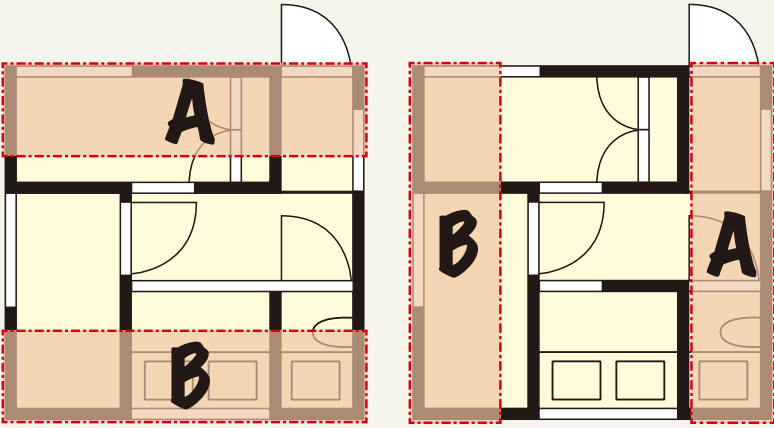
壁の設置バランスが具体的に定められました。

従来

- 建築基準法には「釣り合いよく設置すること」とだけ明記されており、具体的な壁の配置規定については示されていなかった。

新基準

- 偏心率30%以内であること。
- けた行及び張り間方向別で、それぞれの両端から1/4ずつの存在壁量が2倍以内であること等。



各々、Aの存在壁量が多くBが少ない場合、 $B \div A$ が0.5以上であればOK。

4 木造の継手および仕口の構造方法(2000年:建設省告示1460号)

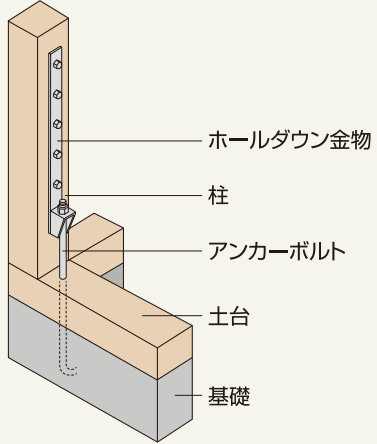
各接合部の接合方法が具体的に定められました。

従来

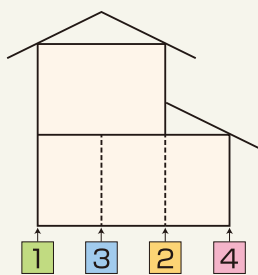
- 建築基準法には「くぎその他の金物を使用」とだけ明記されており、具体的な接合方法については示されていなかった。

新基準

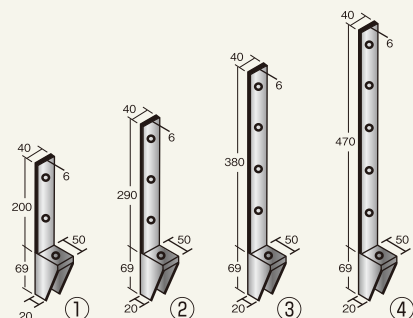
- 筋交いのサイズによって、筋交いを止める金物が指定された。
- 柱の位置、耐力壁の強さで柱を止める接合金物が指定された。強い壁には強い金物を使用することが規定。



ホールダウン金物の使用規定



1の柱	倍率2.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率2.5の壁が取り付けいていた場合	③を使用
	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	④を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を2つ使用
2の柱	倍率2.5の壁が取り付けいていた場合	①を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	③を使用
3の柱	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
4の柱	倍率3.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用
	倍率4.0の壁が取り付けいていた場合	②を使用



Ⅲ 中古住宅購入のための知識

5 ハザードマップポータルサイト

国土交通省では、全国の各種ハザードマップを一元的に検索・閲覧可能な「国土交通省ハザードマップポータルサイト」を公開しています。

「国土交通省ハザードマップポータルサイト」では、「地震防災・危険度マップ」のほかにも、「洪水ハザードマップ」「内水ハザードマップ」「高潮ハザードマップ」「津波ハザードマップ」「土砂災害ハザードマップ」「火山ハザードマップ」などを閲覧できます。土地購入の際には、購入予定の土地自体の災害に対するリスクも伴いますので、活用して、ご参照ください。

「国土交通省ハザードマップポータルサイト」
ホームページ <http://disaportal.gsi.go.jp/>



6 土地総合情報ライブラリー

土地総合情報ライブラリーでは、土地に関わる各種の制度や地価公示、土地白書、土地関連統計等の土地に関する各種情報を一元的に収集・整備し、提供しています。



「国土交通省土地総合情報ライブラリー」
ホームページ <http://tochi.mlit.go.jp/>



7 付帯設備および物件状況確認書(告知書)の活用

土地や建物の過去の履歴や隠れた^{かし}瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からないことが書かれたものが付帯設備および物件状況確認書(告知書)です。売主が買主に提供することが望ましく、紛争トラブルの未然防止に役立っています。

●告知書見本(抜粋)

表2 物件の状況 本物件は通常の経年変化によるほか、下記の通りの状況。

	項 目	状 況
建	①雨漏り	<input type="checkbox"/> 現在まで雨漏りを発見していない。 <input type="checkbox"/> 過去に雨漏りがあった。箇所： <input type="checkbox"/> 現在雨漏り箇所がある。 修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 箇所：
	②白蟻被害	<input type="checkbox"/> 現在まで白蟻の被害を発見していない。 <input type="checkbox"/> 白蟻予防工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 <input type="checkbox"/> 過去に白蟻の被害があった。箇所： <input type="checkbox"/> 現在白蟻の被害がある。 駆除と修理工事：未・済 昭和・平成 年 月頃 箇所：
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
	④石綿使用調査結果の記録	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 調査年月日： 年 月 日 調査の実施機関： 調査の範囲： 石綿の使用の有無及び石綿の使用箇所：
	⑤給排水施設の故障・漏水	<input type="checkbox"/> 発見していない・ <input type="checkbox"/> 発見している 箇所・状況：
	⑥新築時の建築確認通知書（確認済書）・設計図書	建築確認済書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 建設業者・宅建業者：
	⑦住宅性能評価	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 新築・ <input type="checkbox"/> 既存 平成 年 月）
	⑧耐震診断	<input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有（書類名： ）
	⑨増改築・修繕・リフォームの履歴	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている（ 年 月頃） 箇所・内容： 建設業者： 建築確認済書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無 設計図書： <input type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
備考：		
土	⑩境界確定の状況・越境	
	⑪土壌汚染の可能性	・敷地の住宅以外（店舗・工場等）の用途での使用履歴 <input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている（ 年 月頃 用途： ）
	⑫地盤の沈下、軟弱	
	⑬敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	
備考：		
周 辺 環 境	⑭騒音・振動・臭気等	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
	⑮周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 状況：
	⑯近隣の建築計画	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 概要：
	⑰電波障害	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 程度：
	⑱近隣との申し合わせ事項	
	⑲浸水等の被害	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 時期・程度：
	⑳事件・事故・火災等	<input type="checkbox"/> 知らない・ <input type="checkbox"/> 知っている 概要：
備考：		
㉑その他売主から買主へ引継ぐべき事項		

平成 年 月 日

本物件の付帯設備及び状況が上記の通りであることを売主は、買主に告知しました。

<売 主> 住所・氏名 ㉒

上記の通り、売主より告知を受けました。

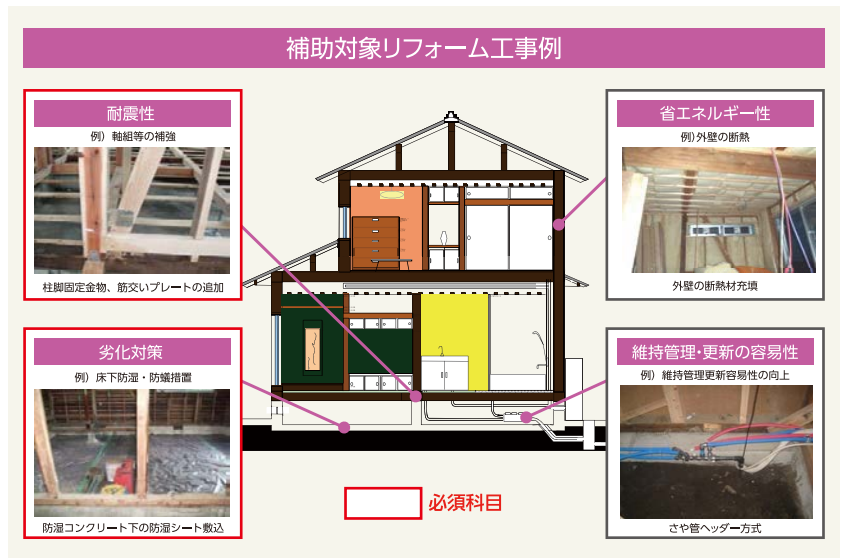
<買 主> 住所・氏名 ㉓

IV 長期優良住宅化リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業とは(事業の詳細については協議継続中)平成25年度補正予算より実施されている事業です。インスペクション(建物の検査)、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に必要な費用の一部を支援することにより、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形成を図ります。

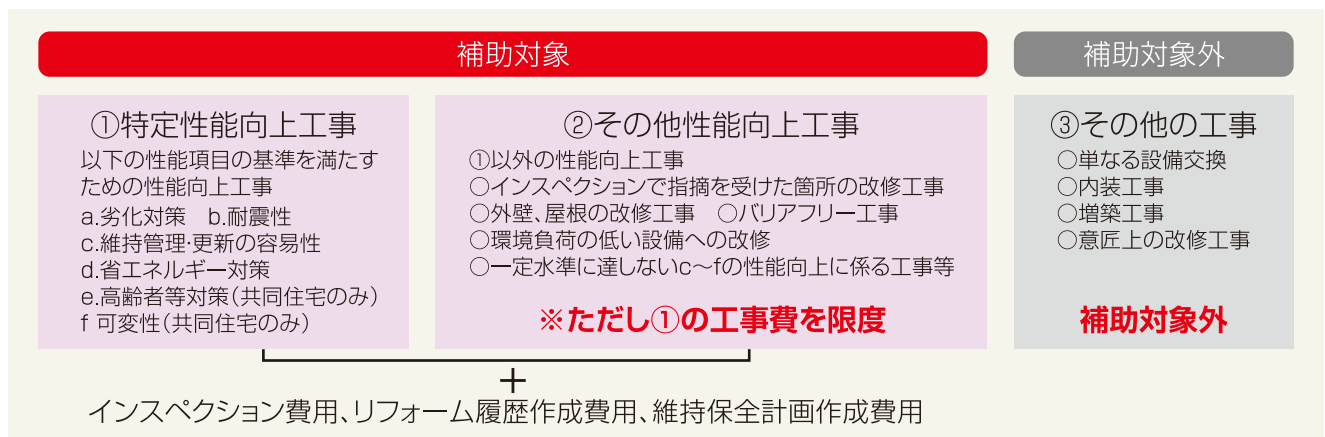
1 制度利用の条件

- ①リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成すること
- ②次の性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事を行うこと
 - a.劣化対策
 - b.耐震性
 - c.維持管理・更新の容易性
 - d.省エネルギー対策
 - e.高齢者等対策(共同住宅のみ)
 - f.可変性(共同住宅のみ)
- ③リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性(新耐震基準適合等)の基準をみたとすこと



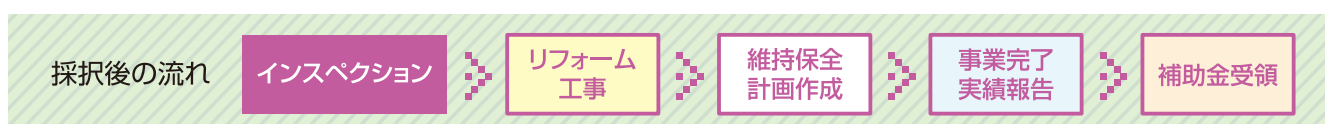
2 補助の内容

長期優良化リフォーム工事に要する費用に対して補助されます(ただし、特定性能向上工事に要する費用が過半であること)。



補助率	補助限度額	補助対象者
上記費用の1/3	100万円/戸※	リフォーム工事の発注者または施工業者(グループによる提案も可) 発注者の依頼を受けた施工業者も含む

※ 来年度から「三世帯居住のためにキッチン、浴室、トイレまたは玄関のうち、いずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置するリフォーム工事」でも、長期優良住宅化リフォーム推進事業の対象となるようになりました。現行の補助限度額は100万円/戸(長期優良住宅の認定並、200万円/戸)ですが、「三世帯同居対応」のリフォーム工事を含んだ場合、プラス上限50万円/戸が加算されます。



3 インスペクション結果の反映

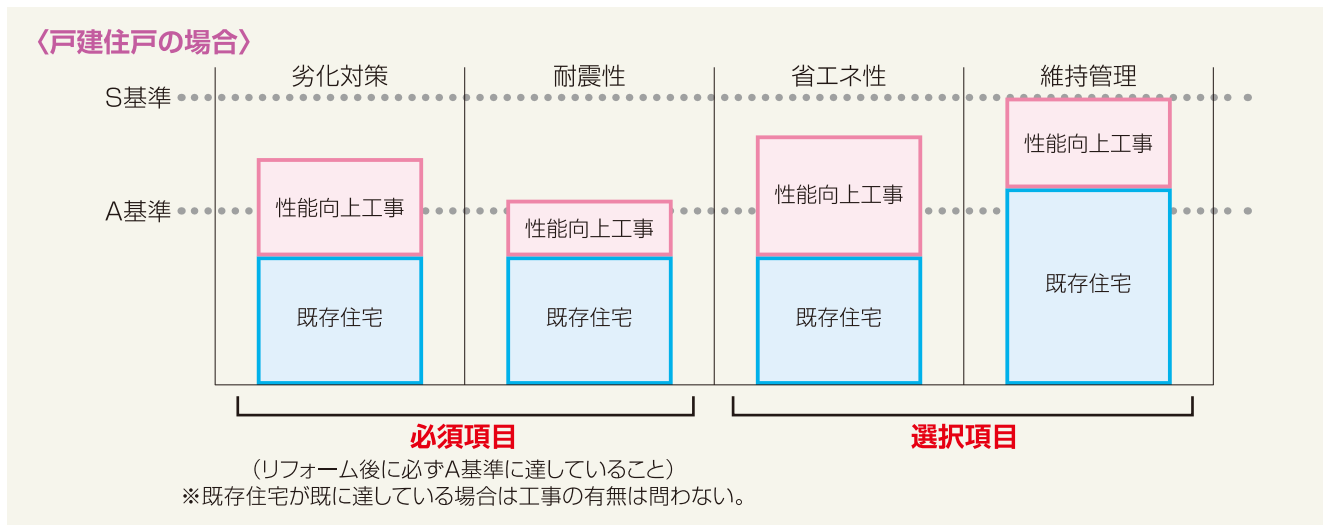
インスペクションで劣化事象等の不具合が指摘された場合、以下のaとbいずれかの措置をとることが必要となります。

a リフォーム工事の内容に含める

b 維持保全計画に補修時期または点検時期を明記

4 リフォーム後の性能評価 評価方法の概要

- ① 特定性能向上工事は、各性能項目についてS基準またはA基準を満たすための性能向上工事とします。
- ② 劣化対策、耐震性については、リフォーム後にA基準に達していることが条件です。
- ③ 選択項目については、必ずしもS基準に達することは絶対ではありませんが、採択にあたってはS基準またはA基準への対応度を考慮します。



A基準の概要／戸建住宅(木造)の場合

性能項目	(A)基準
劣化対策 (必須)	劣化対策等級2に適合し、床下・小屋裏空間の点検が容易であること。※ 例) 外壁の軸組・土台の防腐防蟻措置、浴室ユニット、床下・地盤の防湿・防蟻措置、基礎高確保、 床下・小屋裏換気措置、床下・小屋裏点検口、床ふところ確保など ※一部の基準については同等と認められる場合、当該基準を代替可能。
耐震性 (必須)	①～③のいずれか ①新耐震基準に適合 ②耐震等級(倒壊等防止)等級1 ③耐震改修促進法に基づく耐震診断により $I_w \geq 1.0$ を確認
省エネルギー 対策	①～③のいずれか ①右表A～Cのいずれか ②断熱等性能等級3+複層ガラス等 ③一次エネルギー消費量等級4
維持管理・ 更新の容易性	維持管理対策等級2 ※に適合し、漏水、腐食等の事象がないこと。 例) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていないこと、排水管の内面が平滑であることなど ※将来的な更新により適合させることを維持保全計画に位置づける場合、一部の基準について緩和可能。
住戸面積 (必須)	延べ面積55㎡以上、1フロア40㎡以上

タイプ	断熱仕様			高効率化等設備				
	開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他
A	全居室全窓	住宅全体(いずれか1種類)			-	-	-	-
B	主たる居室全窓以上	-	-	-	いずれか1種類以上			
C	その他居室1室全窓以上	-	-	-	いずれか2種類以上			

(注) 補助を受けるには、採択を受けた施工業者に施工を依頼する必要があります。

各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧



当ガイドブックに記載されている内容について詳しくお知りになりたい方は、それぞれの専用窓口まで直接お問い合わせください。

既存住宅売買瑕疵保険

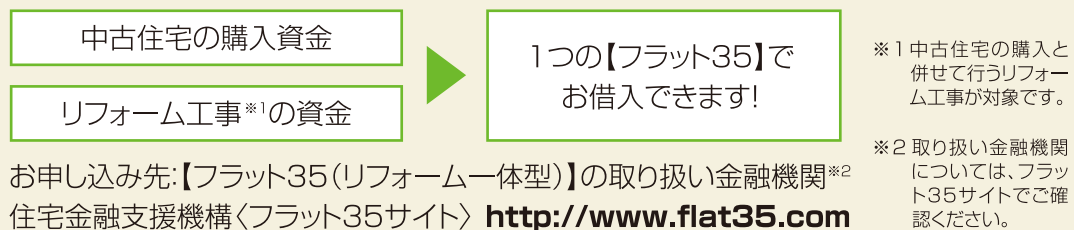
- 保険の内容について……住宅専門の保険会社へ(P12→住宅瑕疵担保責任保険法人)

税金の控除・減税

- 所得税の控除、印紙税、消費税について……お住まいの地域を管轄する税務署へ
- 登録免許税について……物件所在の地域を管轄する法務局へ
- 不動産取得税について……物件所在の都道府県へ
- 住宅ローン減税の概要や証明書等について……《国土交通省ホームページ》「国土交通省 各税制の概要」で検索

融資制度

- 【フラット35(リフォーム一体型)】について



補助制度

- 補助の対象となる内容について……市区町村、各種団体等各種問い合わせ先へ

リフォームについて詳しく聞きたい・調べたい

- リフォームの相談について……(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

 **住まいるダイヤル** TEL:0570-016-100(ナビダイヤル)

受付時間:10:00~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)
PHSやIP電話等をご利用の方 TEL:03-3556-5147
<http://www.chord.or.jp>

【制作協力】

- 首都圏既存住宅流通推進協議会……………TEL:03-3346-4327

【発行】

- 公益財団法人 不動産流通推進センター……………TEL:03-5843-2065