平成24年11月版

マンガでわかる

中古住宅の購入支援制度ガイドブック

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

国土交通省住宅局

目次

P3
1 中古住宅をさがそう!
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 既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売主タイプ)
2 既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)
3 住宅瑕疵担保責任保険法人
4 事前インスペクション(保険申込前現場検査)
5 住宅瑕疵担保責任保険法人が販売するその他の保険

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

P17
Ⅲ 中古住宅購入のための知識と相談サービス
1 付帯設備および物件状況確認書(告知書)の活用
2 知っておきたい建築(施工)の基礎知識
3 住まいるダイヤルでの相談サービス

P20
Ⅳ 中古住宅購入の融資制度
1 住宅金融支援機構【フラット35】(中古住宅)
2 住宅金融支援機構【フラット35】リフォームパック
3 その他の融資制度

P22
Ⅴ 中古住宅購入とリフォームの助成制度

P24
各支援制度に関するお問い合わせ窓口一覧

1 中古住宅をさがそう!

う〜ん…
ピンポーン
おはよう
お姉ちゃん!
いい物件
見つかった?
希望どおりの
中古マンションって
なかなか見つからない
ものね〜
ジャーン
最近はホームページでも
いろいろ出てるわよ
パソコン
使っていい?
あら!?実家の近くにも(物件)
あるじゃない
ここの不動産会社って
駅前にある…
どれどれ
電話して
聞いてみようか
ホラ!
Click
ネットを
見たのですが…
はい、ございますよ
他にもオススメが
ございますので
一度ご来店されては
いかがですか?

2 不動産業者に相談しよう～既存住宅売買かし保険とは?～

POINT 1 〈既存住宅売買瑕疵保険〉…… 詳しくはP10-11
POINT 2 〈住宅瑕疵担保責任保険法人〉…… 詳しくはP12
POINT 3 〈国の補助事業(既存住宅流通・リフォーム推進事業)〉…… 詳しくはP22
POINT 4 〈リフォーム瑕疵保険に加入した場合の金利優遇〉…… 詳しくはP21 2

3 不動産業者に相談しよう～資金計画を考える～

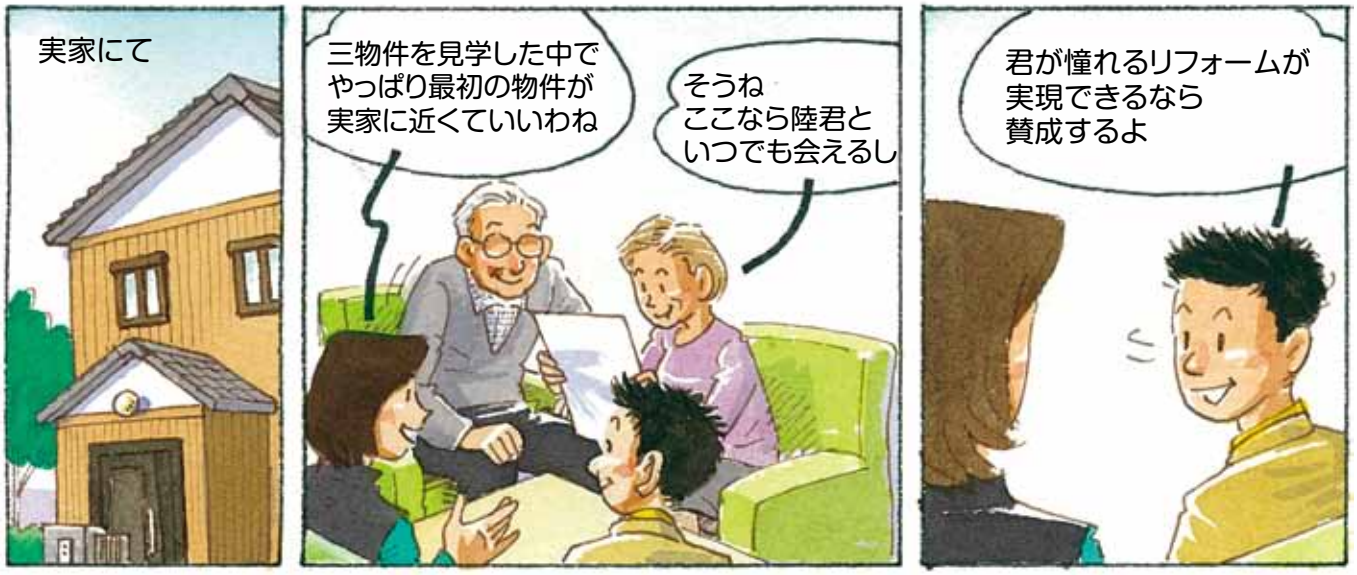
POINT 5 〈中古住宅購入資金とリフォーム資金が一体となったローン〉…… 詳しくはP21 1

POINT 6 〈減税制度〉…… 詳しくはP14-16

4-5 物件を見学しよう〜知っておきたい建築知識〜

POINT 7 〈付帯設備および物件状況確認書(告知書)の活用〉…… 詳しくはP17

POINT 8 〈知っておきたい建築(施工)の基礎知識〉…… 詳しくはP18



POINT 9 〈知っておきたい建築（施工）の基礎知識〉 …… 詳しくはP18

6 専門家による建物診断で安心

POINT ⑩〈事前インスペクション(保険申込前現場検査)〉…… 詳しくはP13

7 売買契約と引渡し

POINT 11 〈住まいるダイヤル〉 …… 詳しくはP19

Ⅰ 中古住宅購入の安心制度

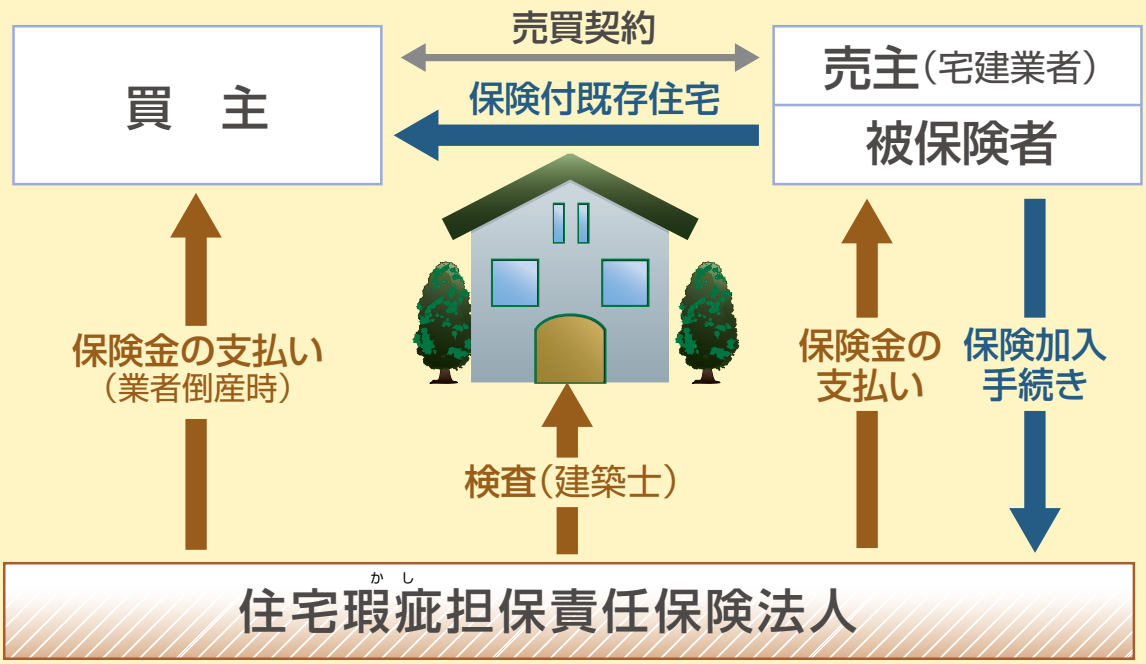
POINT ❶

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、補修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。

保険の仕組み



保険金

保険金支払額 ＝ （ 補修費用等 －10万円 ）× 80%（※）

（※）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。

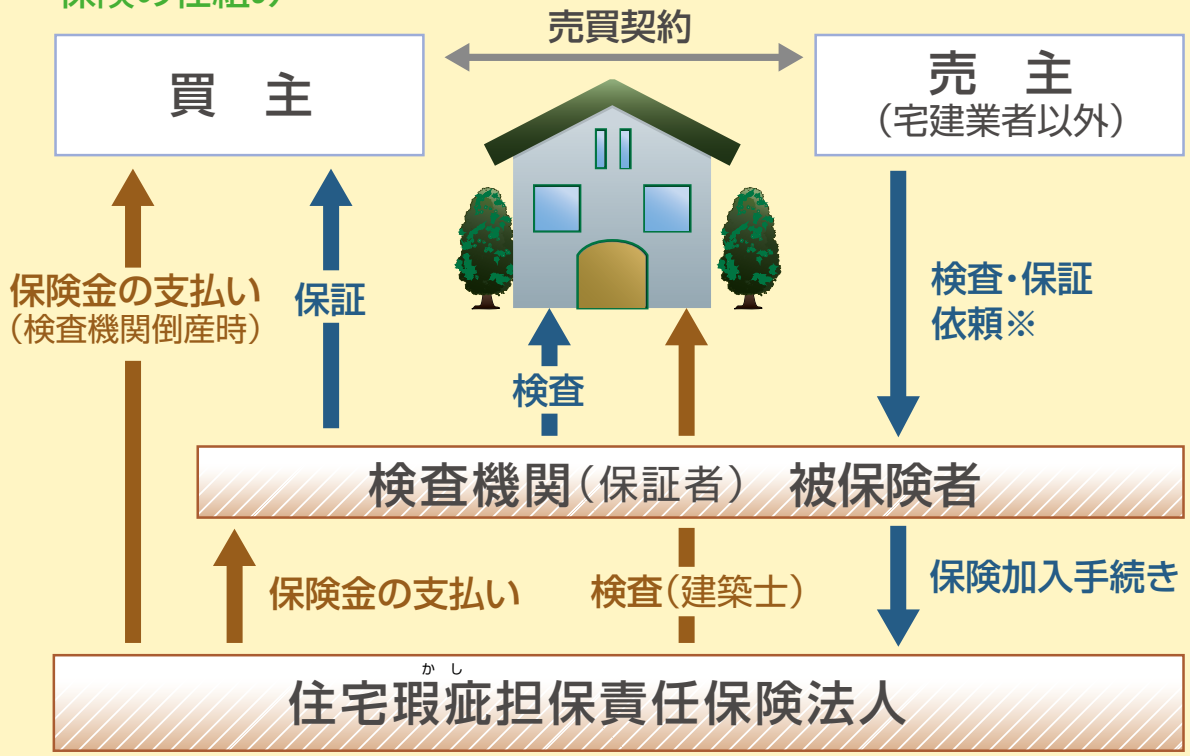
ポイント

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。

保険の仕組み



※検査・保証依頼は、買主（予定者）からの依頼も可能です。

保険金

保険金支払額 ＝ （ 補修費用等 －10万円 ）× 95%（※）

（※）検査機関倒産時など買主に対して支払う場合は**100%**となります。

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. 補修費用
2. 争訟費用
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
構造耐力上主要な部分	5年間	基本的な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
雨水の侵入を防止する部分	5年間	防水性能を満たさない場合	雨漏りが発生した場合

（※）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、次ページの住宅瑕疵担保責任保険法人までお願いします。

3 住宅瑕疵担保責任保険法人

POINT 2

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24年11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.03-3562-8120	ホームページ http://www.j-anshin.co.jp
住宅保証機構(株)	TEL.03-6435-4690	ホームページ 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
(株)ハウスジーメン	TEL.03-5408-8486	ホームページ http://www.house-gmen.com
ハウスプラス住宅保証(株)	TEL.03-5962-3815	ホームページ http://www.houseplus.co.jp

●既存住宅売買瑕疵保険に加入できる宅建業者、検査機関の検索方法

既存住宅売買瑕疵保険(宅建業者売主タイプ)に加入して住宅を販売する宅建業者や既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買タイプ)で検査と保証を行う検査機関(保証者)は、(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで検索することができます。

ホームページ **http://www.kashihoken.or.jp**

《検索システム トップページ》

①保険のタイプを指定

②地域等の条件を指定

③検索するをクリック

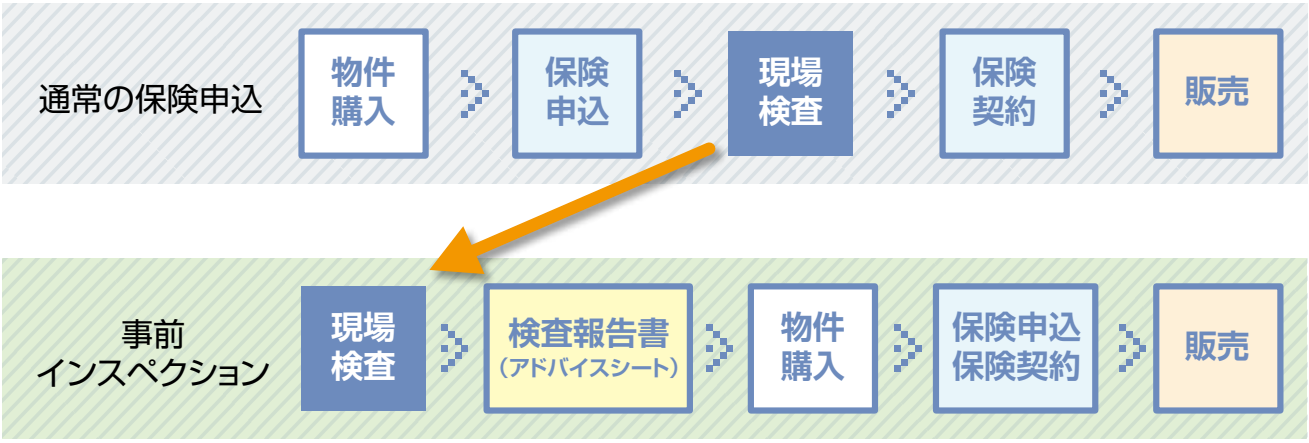
4 事前インスペクション（保険申込前現場検査）

POINT ⑩

事前インスペクション（保険申込前現場検査）は、販売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。住宅の売出時に、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（宅建業者が仕入れ物件を売買する場合）》



《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

5 住宅瑕疵担保責任保険法人が販売するその他の保険

①リフォーム瑕疵保険

リフォーム工事に、万が一後日欠陥が見つかった場合に、その欠陥の補修費用等が保険金として支払われます。既存住宅売買瑕疵保険と同様に、リフォーム工事について建築士による現場検査が行われます。また、事業者が倒産している場合等に欠陥が見つかった場合には、発注者に対して直接保険金が支払われます。

②中古住宅を購入してリフォームする場合の保険

中古住宅を購入してリフォームする場合には、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険がセットになったお得な保険商品（2つの保険に入る場合に比べて料金が安く、手続きも簡単）が販売されています。（取り扱っていない保険法人もあります。）

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

POINT 6

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25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の通りです。

《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の通りで、特に軽減措置はありません。

表1 不動産の売買契約

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（軽減後:1.5万円）
1億円以下	6万円（軽減後:4.5万円）
5億円以下	10万円（軽減後:8万円）
10億円以下	20万円（軽減後:18万円）
50億円以下	40万円（軽減後:36万円）
50億円超	60万円（軽減後:54万円）
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**、**橙色**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、抵当権は債権額が課税標準となります。

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13 （平成23年4月1日から24年3月31日まで） 1,000分の15 （**平成24年4月1日から25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25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25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通りです。

・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。

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。（宅建業者が消費税の課税事業者である場合に限ります）

●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。（個人が消費税の課税事業者でない場合に限ります）

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になります。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。通常は、土地・建物の固定資産税評価額を課税標準として通常の4%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	土地の課税標準	土地・住宅の税率
平成27年3月31日まで	2分の1	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（右図参照）。

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～平成 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通りです。

- 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
- 建物は以下のAからCのいずれかの要件を満たすこと
  - A 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建築日が昭和57年以降であること。**
  - B 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建築日が昭和57年以降であること。**
  - C 新耐震基準に適合していることが証明されている建物であること。

●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。

①4万5千円

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

2 住宅ローン減税

POINT 6

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最大300万円

住宅ローン減税の控除対象となる金額は、住宅ローンの年末残高と入居時期によって変わります。平成24年中の入居であれば、最大300万円の住宅ローン減税を受けることが可能です。

入居時期	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年中	3,000万円	10年	1%	300万円
平成25年中	2,000万円			200万円

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 **・木造など非耐火建築物の場合、建築後経過年数が20年以内** **・マンションなど耐火建築物の場合、建築後経過年数が25年以内** **・新耐震基準に適合する建物であること（この要件による特例の適用は平成17年4月1日から、申告時に耐震基準適合証明書または住宅性能評価書を添付（注））**
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

（注）「耐震基準適合証明書」及び「住宅性能評価書」は、中古住宅の売買前に売主等が取得しておく必要があります。

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と敷地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

平成25年末までに居住を開始した方で、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。

Ⅲ　中古住宅購入のための知識と相談サービス

1 付帯設備および物件状況確認書（告知書）の活用

POINT 7

土地や建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、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
建物	①雨漏り	□現在まで雨漏りを発見していない。 □過去に雨漏りがあった。　箇所： 修理工事：未・済　昭和・平成　年　月　頃 □現在雨漏り箇所がある。　箇所：
	②白蟻被害	□現在まで白蟻の被害を発見していない。 □白蟻予防工事：未・済　昭和・平成　年　月　頃 □過去に白蟻の被害があった。　箇所： 駆除と修理工事：未・済　昭和・平成　年　月　頃 □現在白蟻の被害がある。　箇所：
	③建物の瑕疵（傾き・腐食・不具合等）	□発見していない・□発見している 箇所・状況：
	④給排水施設の故障・漏水	□発見していない・□発見している 箇所・状況：
	⑤新築時の建築確認済書・設計図書	建築確認済書：□有・□無　設計図書：□有・□無 建築業者・宅建業者：
	⑥住宅性能評価	□有・□無　（□新築・□既存　平成　年　月）
	⑦増改築・修繕・リフォームの履歴	□知らない・□知っている（　年　月頃） 箇所・状況： 建築業者： 建築確認済書：□有・□無　設計図書：□有・□無
土地	⑧境界確定の状況・越境	
	⑨土壌汚染の可能性	敷地の住宅以外（店舗・工事等）の用途での使用履歴 □知らない・□知っている（　年　月頃・用途：　）
	⑩地盤の沈下、軟弱	
	⑪敷地内残存物（旧建物基礎・浄化槽・井戸等）	
周辺環境	⑫騒音・振動・臭気等	□知らない・□知っている 状況：
	⑬周辺環境に影響を及ぼすと思われる施設等	□知らない・□知っている 状況：
	⑭近隣の建築計画	□知らない・□知っている 概要：
	⑯近隣との申し合わせ事項	□知らない・□知っている 程度：
	⑮電波障害	
	⑰浸水等の被害	□知らない・□知っている 時期・程度：
	⑱事件・事故・火災等	□知らない・□知っている 概要：
⑲その他売主から買主へ引継ぐべき事項		

平成　年　月　日

平成　年　月　日付（□不動産・□区分所有建物・□借地権付建物）売買契約に関し、本物件の付帯設備および状況が上記のとお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　　㊞
住所・氏名　　㊞

上記のとおり、売主より告知を受けました。

＜買　主＞　住所・氏名　　㊞
住所・氏名　　㊞

作成：（公社）全国宅地建物取引業協会連合会

2 知っておきたい建築（施工）の基礎知識

POINT 8　POINT 9

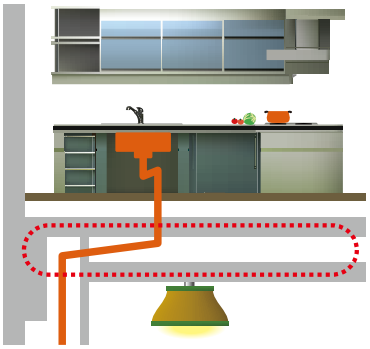
戸建住宅やマンションは、その建物によって移動できる間仕切壁と移動できない間仕切壁が存在します。また、もともとあるマンションの水廻り（キッチン、バス、トイレなど）を別な場所へ移動するときは、マンション全体の配管や排煙ダクト等の関係で、大きく変更できない場合もあります。

間取りの変更　建物によってプランの自由度が違います！

リフォームで間取り変更を行う場合は、建物によって「できること」「できないこと」が変わってきます。例えば、建物を支える梁や柱、耐力壁と呼ばれる筋交いなどは移動できませんが、建物を支えていない間仕切壁は自由に移動できます。事前に建築士やリフォーム事業者等とよく相談してプランをたてましょう。

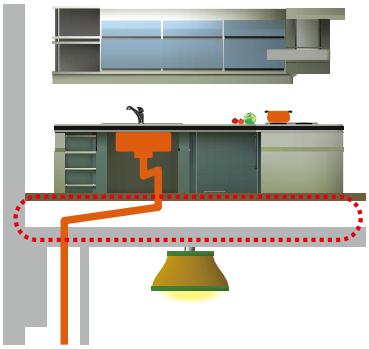
水廻りの移動　（例：マンションの場合）

排水管が下の天井裏にある場合



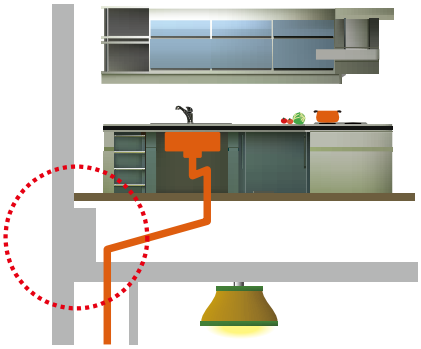
排水管が階下の天井裏を通るため、水漏れを起こしやすく、水廻りの移動は難しい。築30年以上のマンションに多い。

排水管が住戸の床下にある場合



スラブと床の間の高さがないと排水管に勾配がつくれない為、水廻りの移動は難しい。床のレベル（高さ）を上げ、勾配を確保すれば移動も可能に。

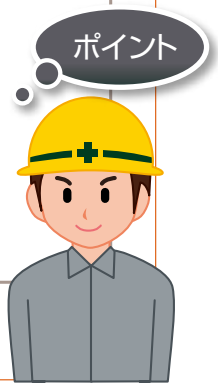
住戸の床下にゆとりがある場合



最近のマンションで、梁の向きを逆転させた逆梁工法の場合は、床下にゆとりがあり、排水管の勾配がつけやすく水廻りの移動も可能。

配管の状況は、あらかじめ竣工図で確認しましょう。

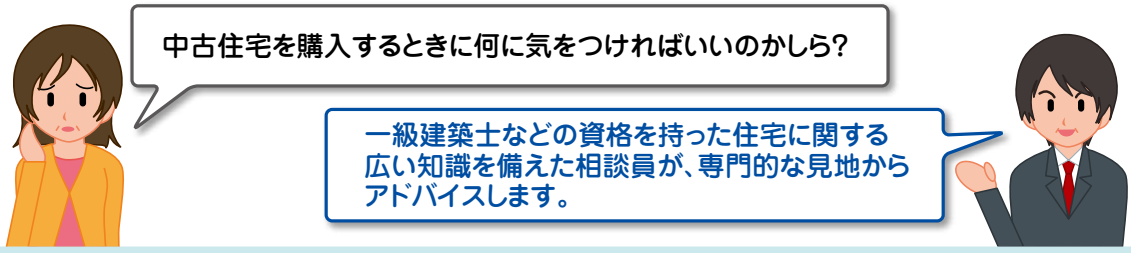
※古いマンションで竣工図がない場合は、解体時のチェックが必要となる場合もあります。事前に建築士やリフォーム事業者等と相談しましょう。



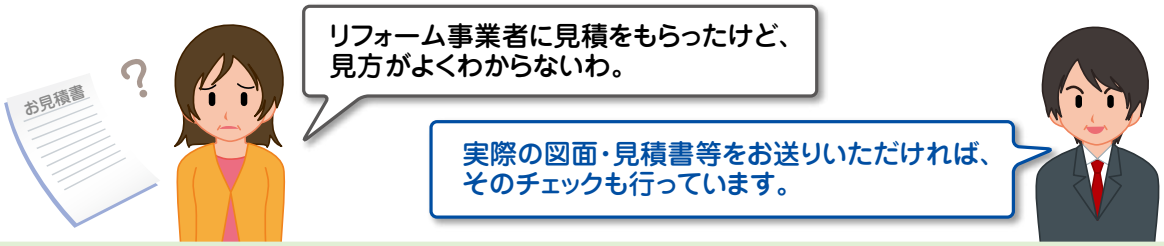
3 住まいるダイヤルでの相談サービス

POINT 11

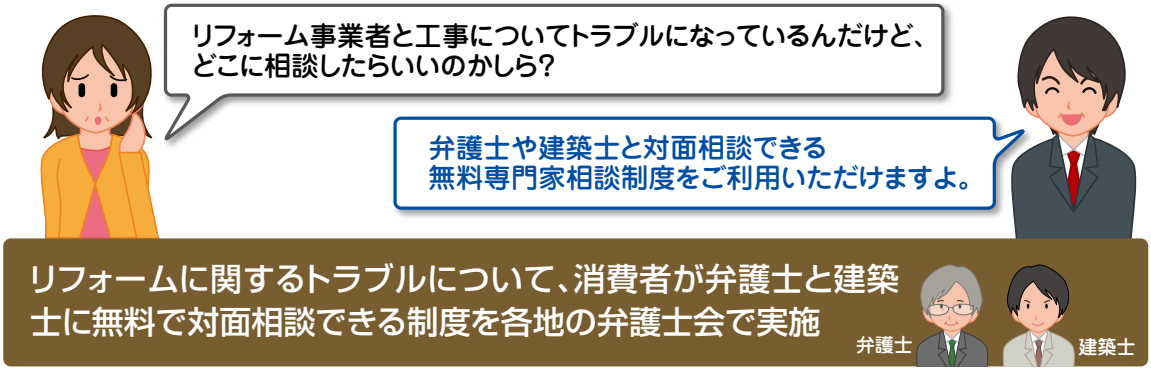
1.電話相談



2.リフォーム無料見積チェック



3.リフォームの無料専門家相談



まずは、住まいるダイヤルにお電話ください。

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの **電話相談窓口** 住まいるダイヤル

ナビダイヤル **0570-016-100**

受付時間　10:00～17:00(土、日、祝、休日を除く)

PHSや一部のIP電話をご利用の方
TEL 03-3556-5147

▶詳しくは住まいるダイヤル((公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター)のホームページをご覧ください。

住まいるダイヤル　検 索

無料専門家相談
ホームページ http://www.chord.or.jp/consult/specialist.html

Ⅳ　中古住宅購入の融資制度

1 住宅金融支援機構【フラット35】(中古住宅)

【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する長期固定金利住宅ローンです。

長期固定金利住宅ローン［民間と提携］
【フラット35】 4つのメリット

1 ずっと固定金利の安心
「フラット35」は最長35年の長期固定金利住宅ローンです。資金のお受取時にご返済終了までのお借入金利、ご返済額が確定します。

2 保証料0円・繰上返済手数料0円
一般的に住宅ローンのお借入れに当たって必要となる保証料はかかりません。保証人も必要ありません。また、ご返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合も、手数料(注)はかかりません。
※ 一部繰上返済の場合、繰上返済日は毎月のご返済日となり、ご返済できる金額は100万円以上となります。

3 機構の技術基準で、住まいづくりを応援
住宅の断熱性・耐久性等について、住宅金融支援機構において技術基準を定め、物件検査(注)を受けていただいています。

4 ご返済中も安心サポート
多様な返済方法変更のメニューをそろえ、ご返済についてお悩みのお客さまに親身になってご相談をお受けし、お客様のご事情に合った返済方法の変更をご提案します。また、お客さまに万一のことがあった場合に備えて、機構団体信用生命保険(注)や3大疾病保障付機構団体信用生命保険(注)をご用意しています。

(注) 融資手数料、抵当権の設定費用、物件検査手数料(検査機関によって異なります)、火災保険料及び機構団体信用生命保険の特約料等は、お客様のご負担となります。

資金使途
お申込ご本人またはご親族がお住まいになるための中古住宅の購入資金
(注)リフォームのための資金にはご利用いただけません。

お借入額
100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価格の90%以内(非住宅部分の工事費を除く。)

お借入期間
15年(ただし、お申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年)以上で、かつ、次の1または2のいずれか短い年数(1年単位)が上限となります。

1 「80歳」－「お申込時の年齢(1歳未満切上げ)」
※年収の50%を超えて合算した収入合算者がいる場合には、お申込みご本人と収入合算者のうち、年齢が高い方を基準とします。
※親子リレー返済をご利用される場合は、収入合算者の有無にかかわらず、後継者の方の年齢を基準とします。

2 35年
(注) 1または2のいずれか短い年数が15年(ただし、お申込みご本人または連帯債務者の年齢が満60歳以上の場合は10年)より短くなる場合は対象となりません。
(注) 20年以下のお借入期間を選択された場合、ご返済の途中でお借入期間を21年以上に変更することは原則としてできません。

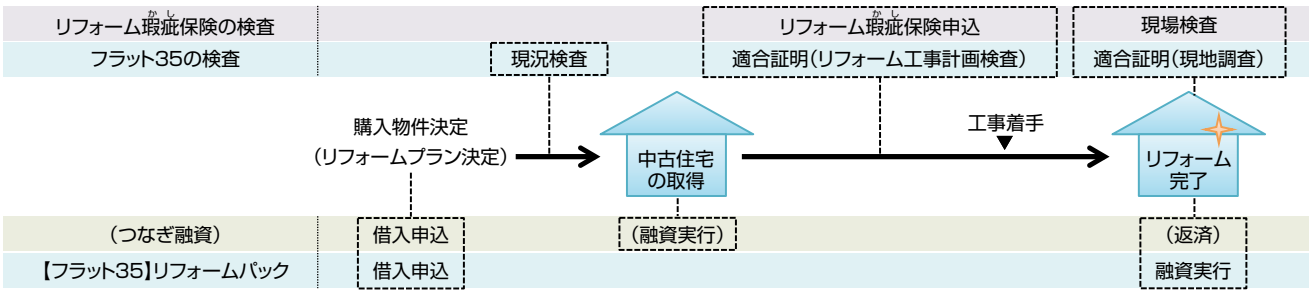
お借入金利
●全期間固定金利　●お借入期間(20年以下・21年以上)に応じて、お借入金利が異なります。
※一定期間金利を引き下げる【フラット35】Sもあります。
※お借入金利は、金融機関によって異なります。※お申込時ではなく、資金のお受取時の金利が適用されます。
※金融機関によっては、お借入期間にかかわらず、お借入金利が同一の場合があります。
(注)資金のお受取日は、取扱金融機関が定める日となります。

2 住宅金融支援機構【フラット35】リフォームパック

【フラット35】と取扱金融機関の提供するローンを利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要となる資金を一体の手続で行うことが可能です。

特長1 中古住宅購入費とリフォーム費用について最大、全額ローンを組むことが可能です。
ただし、融資実行は、リフォーム工事後となるので注意が必要です。

特長2 リフォーム後に【フラット35】の基準を満たすことで利用可能です。
【フラット35】Sについても、リフォーム後に基準を満たせば利用可能です。



詳しくは住宅金融支援機構　お客様コールセンターにお問い合わせください。

土・日も営業しています。 ハロー フラット35
ナビダイヤル 0570-0860-35
●営業時間/9:00～17:00(祝日、年末年始を除きます)
●IP電話等をご利用の方/TEL048-615-0420

ホームページ http://www.jhf.go.jp

3 その他の融資制度

POINT 4 POINT 5

1 中古住宅を購入してリフォームを計画されている方には、中古住宅の購入とリフォーム資金が一体になったローン商品が出ています。従来、リフォームローンは中古住宅の購入のためのローンに比べ、高い金利で設定されている商品が多くありましたが、中古住宅の購入時にリフォームの実施が具体的に決まっている場合は、住宅ローンと同様の低い金利でローンがうけられます。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

例:みずほ銀行　中古住宅購入 ＋ リフォーム

・リフォーム資金も合せると、リフォームローンに比べて金利の低い住宅ローンの金利を適用

2 リフォーム瑕疵保険登録事業者がリフォーム瑕疵保険に加入した場合は、優遇金利が適用される金融機関があります。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

例:りそな銀行　リフォーム瑕疵保険に加入した場合、
優遇金利▲0.5%が適用されます。

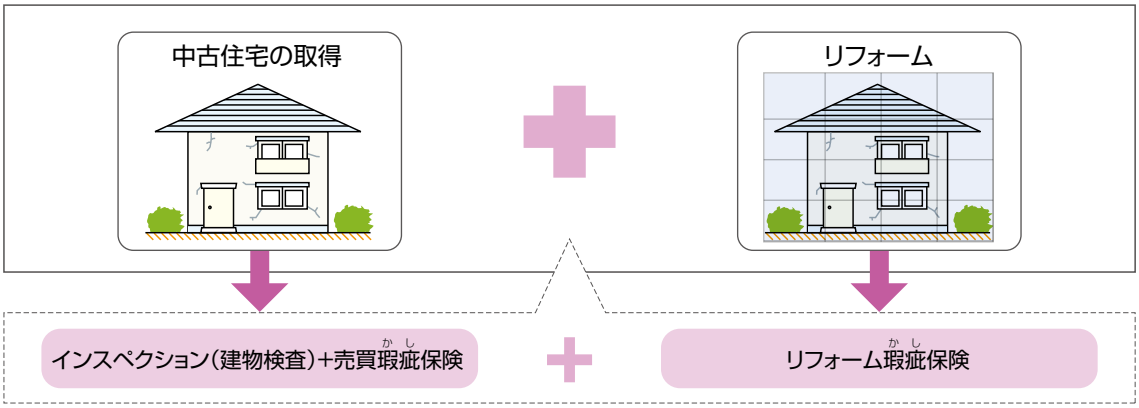
Ⅴ　中古住宅購入とリフォームの助成制度

1 既存住宅流通･リフォーム推進事業(平成24年度予算)

POINT 3

住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、中古住宅を購入してリフォームを行う場合に住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入、住宅履歴情報の蓄積等を行う取組に対して、検査費用やリフォーム工事費用等の一部を助成するものです。(補助額の上限は50万円/戸)

●既存住宅流通タイプ(個人が自ら居住するための中古住宅を購入し、リフォーム工事を行うもの)



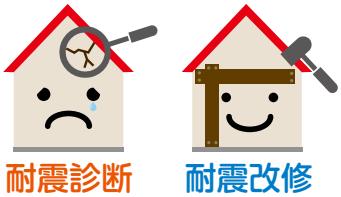
〈補助対象費用〉	〈補助額〉
リフォーム工事費用	1／4
瑕疵保険の加入に要する費用	保険の現場検査料及び事務手数料相当額
(宅地建物取引業者以外が売主となる場合) 検査事業者に依頼する検査に要する費用	検査料

事業の詳細については、国土交通省のHPに掲載していますのでご覧ください。

国土交通省　既存住宅流通･リフォーム推進事業　検索

2 住宅･建築物安全ストック形成事業

地震の際の住宅･建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、多くの地方公共団体では、耐震診断･耐震改修に対する補助を実施しています。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。



3 地方公共団体におけるリフォーム支援制度

都道府県･市区町村により改修工事に対する独自の助成制度を設けている場合もあります。各地方公共団体の制度の概要は、下記のHPで公表しております。
詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

国土交通省「住まいのあんしん総合支援サイト」をご覧ください。

住まいのあんしん総合支援サイト　検 索

4 その他の補助制度

一定の要件を満たす設備機器の設置や既存住宅の改修を対象とした補助制度があります。

分野	制度名	制度概要	補助額	問合せ先
国の補助金（節電対策）	住宅用太陽光発電導入支援補助金	太陽光発電設備の設置	太陽電池モジュールの公称最大出力1kWあたり35,000円または30,000円	一般社団法人 太陽光発電協会太陽光発電普及拡大センター（J-PEC） TEL 043-239-6200 http://www.j-pec.or.jp/
	エネルギー管理システム（BEMS･HEMS）導入促進事業費補助金	エネルギー管理システムの導入に対し支給	1/3･1/2･定額（条件により異なる）	一般社団法人 環境共創イニシアチブ 審査第二グループ HEMS担当/BEMS担当 TEL 03-5565-4773 http://sii.or.jp
	定置用リチウムイオン蓄電池導入支援事業費	定置用リチウムイオン蓄電池の導入に対し支給	1/3	一般社団法人 環境共創イニシアチブ 審査第二グループ 蓄電池担当 TEL 03-5565-4773 http://sii.or.jp
介護制度	介護保険法にもとづく住宅改修費の支給	住宅に対する要介護及び要支援の認定を受けた者の一定の住宅改修に対し支給	各20万円まで（9割保険支給、1割自己負担）	お住まいの市区町村

（注）国の補助制度は、補助の対象が重複する他の国の補助制度（住宅エコポイント含む）と併用することはできません。

住宅履歴情報とは

1 住宅履歴情報って何?

- 住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報をいいます。
- 住宅所有者であるあなたが、蓄積、活用していくためのものです。
- いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修･リフォーム等を行ったかを記録したあなたの住まいの「履歴書」といってもいいでしょう。

2 なぜ住宅履歴情報が必要なの?

これからは住宅を長持ちさせることが求められる!

- 日本の住宅が新築されてから壊されるまでの年数は平均約30年と、欧米に比較して短いことが指摘されています。まだ使える住宅を次々と建て替えてしまうことは、地球環境への負荷が大きいだけでなく、長い目で見ると住まい手の居住費の負担も大きくなります。
- これからは、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会への転換が必要です。

住宅を長持ちさせるには維持管理が必要!

- 住宅を世代にわたって住み継いでいくには、最初に丈夫な住宅をつくるだけでなく、点検や修繕等の維持管理がきちんと行われることが必要です。

住宅の維持管理には履歴情報が不可欠!

- 住宅の維持管理を適切に行うには、住宅がどのように設計、施工され、どのような修繕、改修･リフォームがされたかという「住宅履歴情報」が不可欠です。

出典:（一社）住宅履歴情報蓄積･活用推進協議会　ホームページ　http://www.iekarute.or.jpより

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】（中古住宅）について ●【フラット35】リフォームパックについて ……（独）住宅金融支援機構各支店でご相談、受付をしております。 各支店の問い合わせ先についてはホームページをご覧ください。 **http://www.jhf.go.jp** ●一般的な融資制度について……お近くの金融機関へ
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**
復興支援・住宅エコポイント	●申請方法等について ……住宅エコポイント事務局 ポイント発行申請には事前に予約が必要です。 ※被災地を対象とする予約申込のみ受付中です。 TEL:**0570-200-121**（ナビダイヤル）受付時間：9:00～17:00（土・日・祝日・年末年始を含む） IP電話等をご利用の方 （予約申込前）TEL:**03-4334-9256**　（予約申込後）TEL:**03-4334-9257** **http://fukko-jutaku.eco-points.jp**

国土交通省住宅局
TEL.03-5253-8111（代表）
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/index.html

発行：株式会社住宅新報社
TEL.03-6403-7809（ソリューション本部）
http://www.jutaku-s.com

2012.11