

議題 (4)

安心安全な既存住宅の ストック形成に向けて

京都市建築物安心安全実施計画推進会議 事務局

資料：議題(4)



R3.8.5 第15回全体会議の主な議論内容

■ 既存住宅状況調査（インスペクション）の概要

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、
既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者
が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。

宅建業法により既存住宅の媒介契約締結時に宅建業者が既存住宅状況調査技術者あっせん可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとなる。
また、調査結果や調査の有無の重要事項説明が必要。



資料 国土交通省HP 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に係る小委員会とりまとめ参考資料 [https:// www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001384864.pdf](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001384864.pdf)

■ 既存住宅状況調査の実施状況

- 平成30年度の実施件数（アンケート回答した技術者4,638名（全体の約14%）の実施件数）は、一年間で6,736件
- 既存住宅状況調査等の実施件数は、既存住宅流通戸数（H30：16万戸「住宅・土地統計調査」総務省）の4%程度と推定**

資料 国土交通省HP 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果 <https://www.mlit.go.jp/common/001333002.pdf>

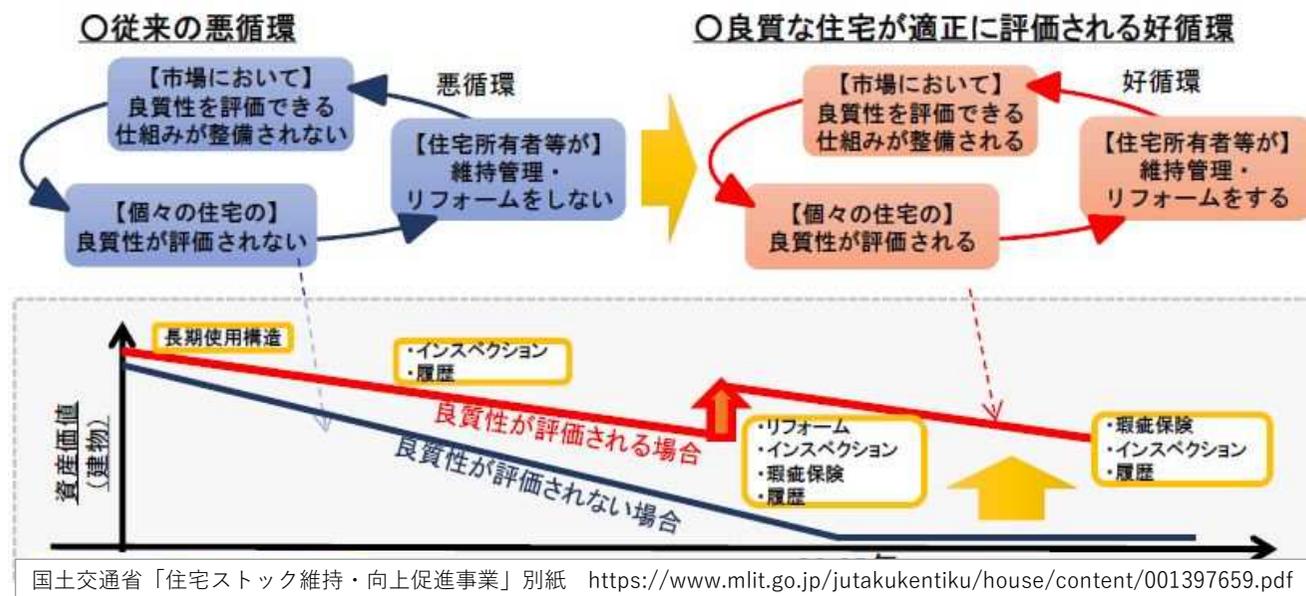
■ 議題：建物状況調査による既存住宅の安心・安全の確保について

- 建物状況調査に対する買主の認識は低い。売主の「売りにくくなる」という不安を取り除く仕組みが必要（不動産コンサルティング協会）
 - 買主に建物状況調査に関する情報のニーズがあれば、理論的には、売主の提示価格が維持又は上乗せできるため、買主のニーズを把握することは重要（中川委員）
 - 普及していない建物状況調査よりも、適切に維持管理されている長期優良住宅について、普及啓発するほうがいい（西野委員）
 - 様々な専門家の仕事と既存制度をうまく組み合わせて、維持管理そのものをもっと政策的にしていける必要がある。（高田議長）
- ⇒ 今後は、ワーキンググループを組成し、取組を検討する

不動産流通促進ワーキンググループについて

■ 目的：

住宅市場において良質な住宅が適正に評価される好循環により、安心安全な住宅ストックの形成を促進する。



■ 活動：

取組案※や消費者等のニーズの調査方法案について、意見交換及び情報収集する。

※取組案とは、長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の仕組みを一体的に開発・普及等するもの。

■ 構成メンバー：

金融機関、不動産流通団体、消費者団体、京安心すまいセンター、京都市

■ 任期：令和3年11月から令和4年10月まで

主な議論 (既存建築物対策分科会/不動産流通促進WG)

■ 議題：経済的インセンティブについて

・住宅ローン：

ゼロ金利政策により現状の金利が非常に低いことから、適切な維持管理など建物属性に応じた金利優遇は難しい。

問題意識：一方で、物件の性能や状態、管理が良好であるにもかかわらず、立地や個人の返済能力、築年数によって

ローンが使えない既存住宅が存在するのではないか。

→ 住宅市場において良質な住宅が適正に評価される環境整備が必要

・住宅ローンに関する税制優遇：

従前、築21年以上（耐火建築物の場合築26年以上）の場合、既存住宅売買瑕疵保険の付保により、住宅ローン減税が適用できたが、**令和4年3月の税制改正に伴い、昭和57年以降に建築された住宅（新耐震適合）であれば、住宅ローン減税が適用可能となった。**

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

➢ 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。

* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。

* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

➢ 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

主な議論

(既存建築物対策分科会/不動産流通促進WG)

■ 議題：既存住宅の市場評価と流通

【既存住宅の市場評価と流通】

- **既存住宅の場合、リフォームしてきれいで構造上安全な場合は、評価（購入）される。**分譲マンションは、戸建住宅に比べて、構造上、比較的安全と認識されており、立地や管理状態によっては流通している
- 住宅の品質確保の促進等に関する法律が2000年に制定され、新築住宅の取得契約（請負・売買）において、構造耐力上主要な部分の瑕疵担保責任（修補請求権等）を10年間義務付けることとなったため、地盤調査及び地盤改良が徹底された。**2000年以降の戸建住宅は、建物価値として評価されているものがあるが、流通量がまだ少ない。**

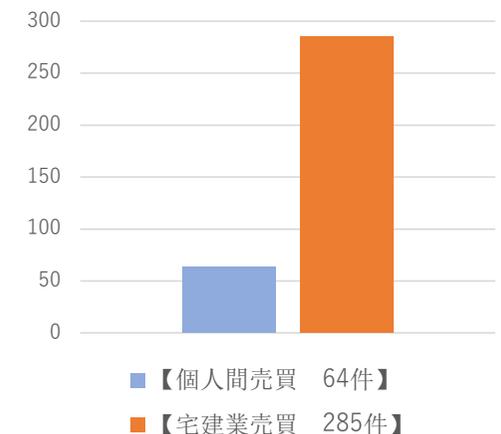
【既存住宅売買瑕疵保険の普及状況と今後】

- 中古住宅における売買契約には、宅建業者が自ら売主となる場合の「宅建業売買（買取再販）」、宅建業者が仲介し個人が売主の場合の「個人間売買」の2種類がある。**宅建業売買の場合、宅建業法上の瑕疵担保責任期間の義務に対応（2年間の保証）するとともに、買主のニーズ（構造の安全性等の保証）を踏まえ、瑕疵保険に加入している。**既存住宅売買瑕疵保険の付保戸数は、2013年度の2,527戸から**2020年度は24,115戸と約10倍に伸び、既存住宅流通戸数（年平均16万戸）の15%に達している。**
- 工事費の値上がりに伴い、比較的安価である既存住宅へのニーズが高まっていることから、**宅建業売買は今後も伸びていくと思う。**

既存住宅売買瑕疵保険の付保戸数の推移（証券発行ベース・全国・共同住宅含む）



京都府下 R2年度 証券発行ベース・共同住宅含む



以上の表は、（一社）住宅瑕疵担保責任保険協会の公開データより引用

各委員からの情報提供

■ 瑕疵保険制度等について

【一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会】

■ 分譲マンションの管理計画に基づく認定制度（案）について

■ 住宅の省エネ改修の低金利融資制度の創設等について

【独立行政法人住宅金融支援機構】

■ 環境配慮、バリアフリー等の学習・啓発検討ワーキンググループの実施について

京都市建築物安心安全実施計画推進会議資料 既存住宅状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の概要 及び既存住宅状況調査の活用事例

令和4年8月2日
(一社) 住宅瑕疵担保責任保険協会



- ✓ H21年（2009年）より本格施行された「住宅瑕疵担保履行法」に基づき国土交通省に指定された住宅瑕疵担保責任保険法人（保険法人）5社を会員として、H20年（2008年）12月に設立されました。
- ✓ 主な取り組み
 - ◆ 瑕疵保険や建物状況調査の普及のための住宅事業者向けセミナーの実施／他団体への講師派遣
 - ◆ 消費者向け普及広報（案内パンフ、YouTube動画などの作成）
 - ◆ その他、保険の事故率を低減させるための調査・研究、書籍等の発行
- ✓ 新築向けその他、既存住宅向け瑕疵保険の現場検査のノウハウ等を生かして、以下の講習を行っています。
 - ◆ 2013年より「既存住宅インスペクションガイドライン」に基づく「既存住宅現況検査技術者講習」の実施
 - ◆ 2017年より国土交通省告示に基づく「既存住宅状況調査技術者講習」の実施

『住宅の保険事故事例集』（販売書籍）



住宅の瑕疵（設計・施工ミス）による不具合の傾向や修理費用について、具体的な事例をもとに解説。

『既存住宅の利用目的に合わせた一次的なインスペクション及び二次的なインスペクションのあり方に関する検討業務』（弊会HPで無償ダウンロード可）



国土交通省 H31年度住宅・建築生産性向上促進事業により、2013年に公表された「既存住宅インスペクションガイドライン」における「一次的なインスペクション」の課題と見直しすべき点や「二次的なインスペクション」のあり方について調査手法等も含めて考察。

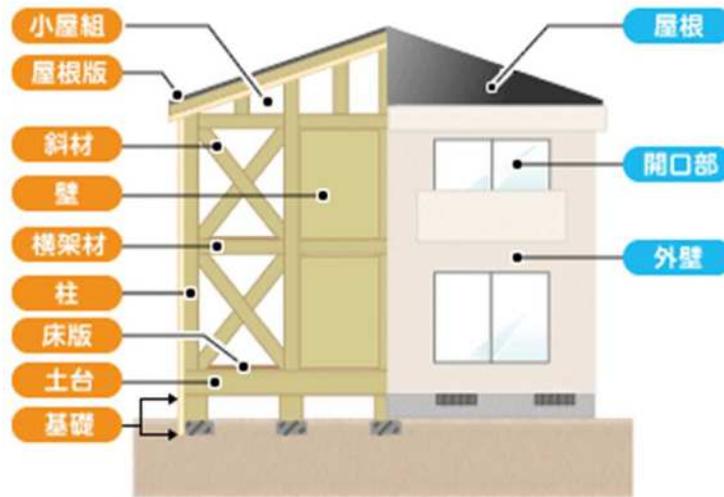
2. 既存住宅状況調査（建物状況調査）について

◆ 既存住宅状況調査の調査対象部位および範囲

- ✓ 下図のような調査対象部位を**目視や計測**により調査します。場合によっては**非破壊検査**を実施します。
- ✓ 用途（一戸建て、共同住宅）や規模（延床面積および階数）の別でも調査範囲が異なります。
- ✓ 下図の部位は目視等が可能な場合の調査範囲です。以下の理由等により調査できない場合もあります。
 - ① 調査部位を家財が覆っている、隣家との間が狭く人が入れない、または点検口が無い場合
 - ② 高所の壁、勾配屋根または地下ピットなど、作業の安全が確保できない場合
 - ③ 壁体内の構造材や基礎杭など、部材の破壊をしないと目視・計測ができない場合

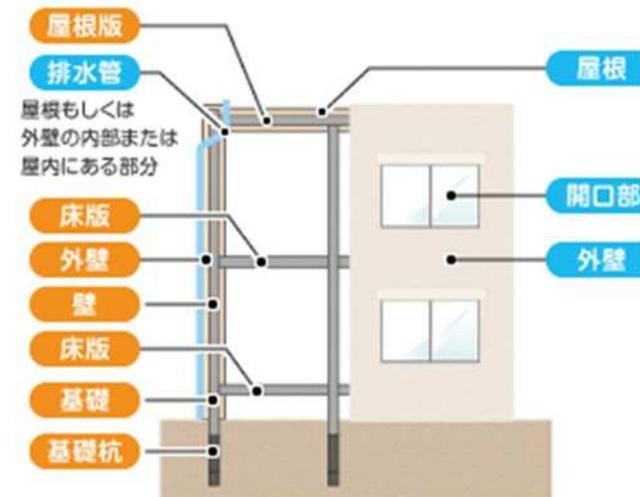
【 木造（在来軸組工法）の戸建住宅の例 】

2階建ての場合の骨組（小屋根、軸組、床組）等の構成



【 鉄筋コンクリート造（壁式工法）の共同住宅の例 】

2階建ての場合の骨組（壁、床組）等の構成



構造耐力上主要な部分
 雨水の浸入を防止する部分

既存住宅状況調査で何がわかるの？

売買契約締結前に建物状況調査を行うことにより、素人目にはわからない不具合を発見することができます。

いくら意匠や内装がキレイであったり、外観に不具合が見当たらなくても、「フタを開けたらビックリ」の事例は数多くあります。下の写真のように、素人目ではわからない部分で住宅の基本性能が損なわれているケースもあります。



基礎の鉄筋露出（コンクリート爆裂）



小屋裏(野地板)の雨染み跡



排水管の接合部からの漏水

3. 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買向け）について

◆ 既存住宅売買瑕疵保険の概要

- ✓ 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）では、**本来は売主が負担すべき瑕疵担保責任を、建築の専門家である登録検査事業者が売主に代わって負担**し、その裏支えとして住宅瑕疵担保責任保険法人が登録検査事業者を被保険者として保険を引き受けるものです。
- ✓ 建物状況調査の結果を活用することで、**既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）の保険法人検査（現場検査）を省略できるメリット※2**もあります（保険の検査料がお安くなります）。
- ✓ 個人間売買タイプ・仲介事業者コースと宅建業者売主タイプは、保険法人の現場検査が必須となります。

商品タイプ	個人間売買タイプ 検査事業者コース	個人間売買タイプ 仲介事業者コース	宅建業者売主タイプ
売主	宅建業者以外（個人間売買）		宅建業者
被保険者 （保証者）	検査事業者	仲介事業者	宅建業者
保険期間	1年間、2年間、5年間※1		2年間、5年間
検査実施	検査事業者 + 保険法人※2	保険法人	

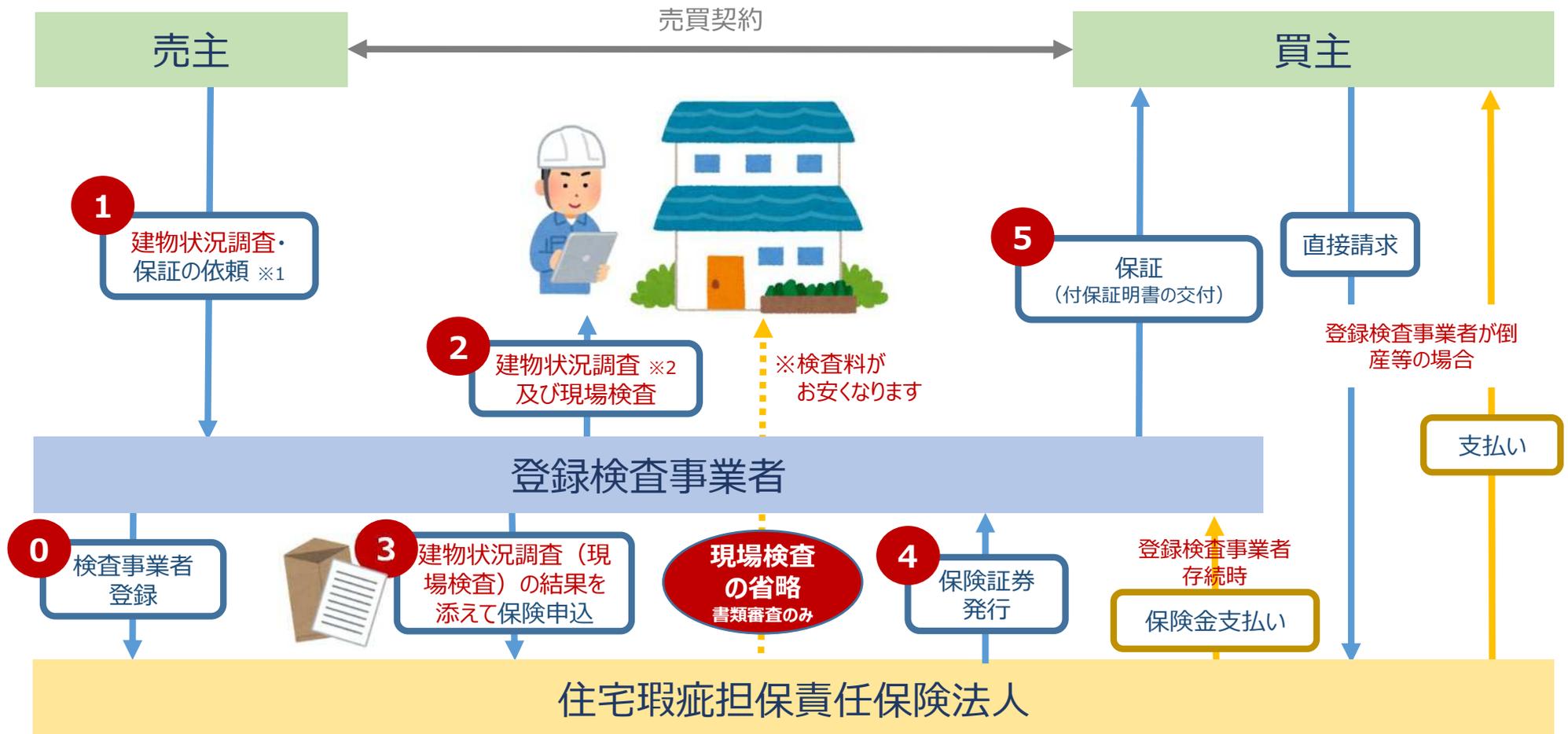
※1 保険期間については、保険法人によって異なる場合があります。

※2 検査事業者に在籍している「既存住宅状況調査技術者」が検査を実施した場合、保険法人の現場検査が省略可能となります。

3. 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買向け）について

◆ 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）の概要

- ✓ 登録検査事業者が実施した建物状況調査において、劣化事象等や調査不能箇所がなく、現行の耐震基準を満たしていることを確認できた場合、保険法人による現場検査を省略して保険をご利用いただけます。



※1 建物状況調査・保証の依頼は買主（購入予定者）の方も可能です。

※2 既存住宅状況調査技術者が実施します。

3. 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買向け）について

◆ 既存住宅売買瑕疵保険（個人間売買タイプ 検査事業者コース）の概要

1. 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

2. 保険金

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

算出例：修補費用が100万円の場合 $(100\text{万円} - 5\text{万円}) \times 100\% = \underline{95\text{万円}}$

3. 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、2年間 または 1年間 ※特約付帯により1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
雨水の浸入を防止する部分		防水性能を満たさない場合	雨漏りに伴うシミや水濡れ、防水層の破断等
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	(設備工事の瑕疵による) 水漏れ、逆勾配
給排水設備・電気設備・ガス設備※		機能が失われること	(設備工事の瑕疵による) 設備の機能停止

※給排水管路・給排水設備・電気設備・ガス設備については、特約等で保険対象部分とする場合もあるが、保険法人により取り扱いが異なります。

既存住宅売買瑕疵保険を利用するメリットは？

- ✓ 個人間売買で多く見られる「現状渡し」や売主免責の約定が付帯されていても、買主に保証を付与できます。
- ✓ 宅建業者にとっては建物状況調査の実施と併せて買客獲得の売りになります。
Cf.) 東急リバブル「あんしん仲介保証」
- ✓ 物件内見時や既存住宅状況調査（建物状況調査）で発見できなかった住宅の欠陥（自然劣化ではない、設計時や施工時の瑕疵）が引渡し後に発見された場合の売買後トラブルを回避することができます。



上部バルコニー床からの雨漏りにより壁内が腐朽



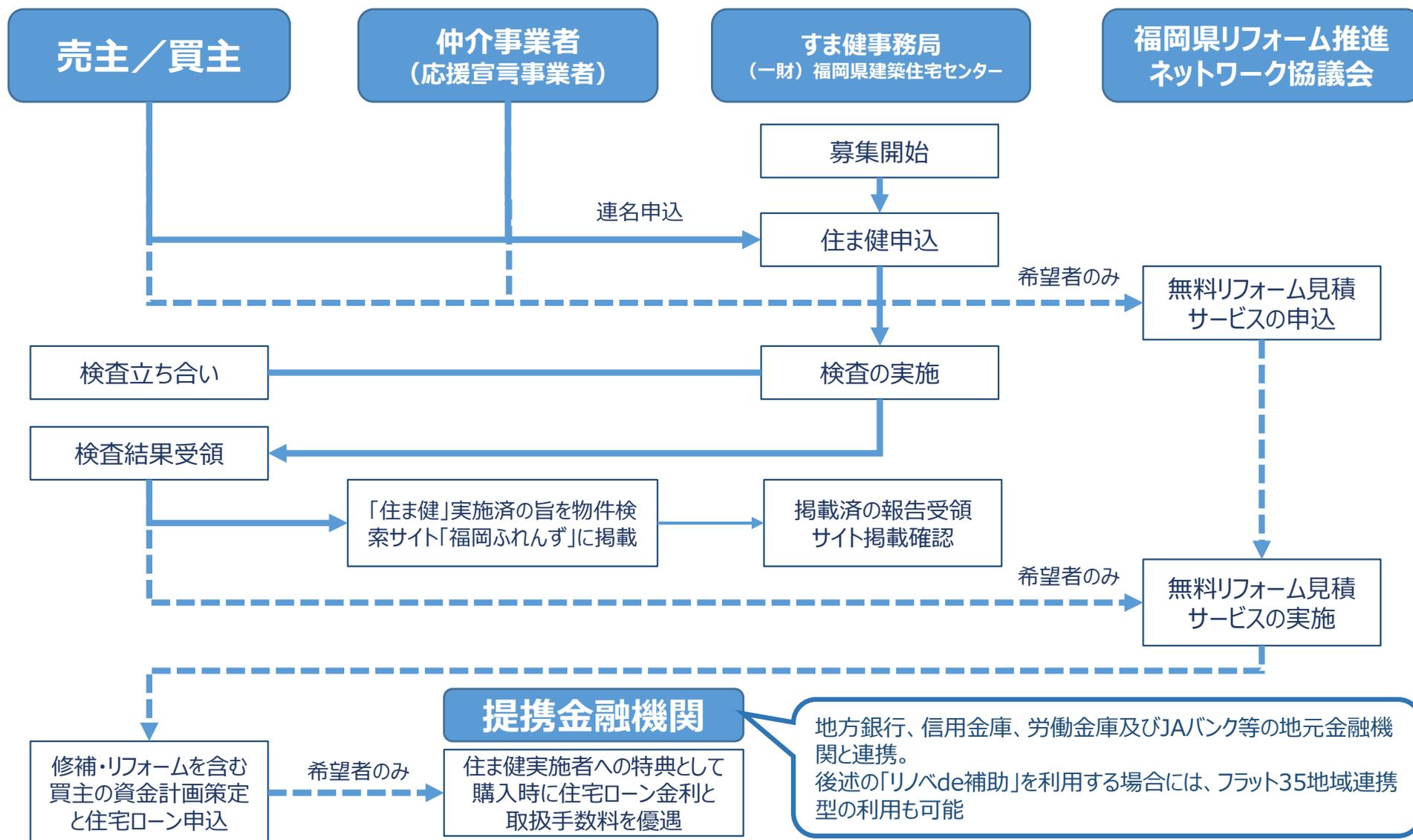
バルコニー手すりの笠木やジョイント部から雨水が浸入し、手すり内部が腐朽



マンション屋上のシート防水接合部が剥がれて躯体が露出し、住戸（専有部分）に雨漏りが発生

4. 既存住宅状況調査（建物状況調査）の活用事例～福岡県のケース

◆ 住まいの健康診断の流れ（令和4年度）



4. 既存住宅状況調査（建物状況調査）の活用事例～福岡県のケース

◆ 「住まいの健康診断」における仲介事業者の反応

制度開始当初の仲介事業者の反応

- インспекションの費用を誰が負担するのか？（仲介事業者自らは負担したくない）
- インспекションなんてやれば、売れるはずの物件が売れなくなる！寝た子を起こすことになる！

仲介事業者の声に対する施策（前頁フローチャートにはない施策）

- 住ま健を売主／買主と仲介事業者の連名申込とする代わりに、県と流通団体が半額ずつ補助を行い、実質無償化（制度開始当初）
- 流通団体事務局が、会員の仲介事業者を通じて住ま健の依頼者へのアンケートやインタビューを実施
→ 研修等で実施メリットを会員に共有
- 住ま健等のサービスを斡旋する仲介事業者を「応援宣言店」として登録。ノボリ・ステッカーを頒布（無料）

現在の仲介事業者の反応

- 住ま健で事前に不具合箇所を洗い出すことができ、その結果をすべての当事者が共有するので、**売買後の不具合に起因するトラブルに巻き込まれることが少なくなった。**
- 仲介の現場では買主のリフォーム相談にも応じる必要があるが、住ま健の結果に基づく無料リフォーム見積りサービスで要修繕箇所の洗い出しやリフォーム業者の選定も任せられるので、**仲介事業者の手間の削減につながった。**
- 買主の資金繰りの相談に対しては、無料リフォーム見積りサービスで必要資金が早期に確定でき、住宅ローンの金利・手数料優遇が受けられる提携金融機関の斡旋もできるので、**商談がスピーディにまとまりやすくなった。**
- 上記サービスの斡旋を「応援宣言店」として行えることが買客へのアピールになっており、**宣言店未登録の仲介事業者との差別化**につながっている。

4. 既存住宅状況調査（建物状況調査）の活用事例～福岡県のケース

◆ 住ま健を補助要件とした県のリノベーション推進事業『リノベde補助』の概要

空き家対策ではなく、多世代居住を推進することにより空き家を増やさない制度作りが特徴

対象者

【若年世帯】

配偶者との年齢の合計が80歳以下となる世帯

【子育て世帯】

同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる世帯

【同居予定親世帯】

若年世帯又は子育て世帯と同居予定の親世帯

対象工事

(1) 子育て対応改修

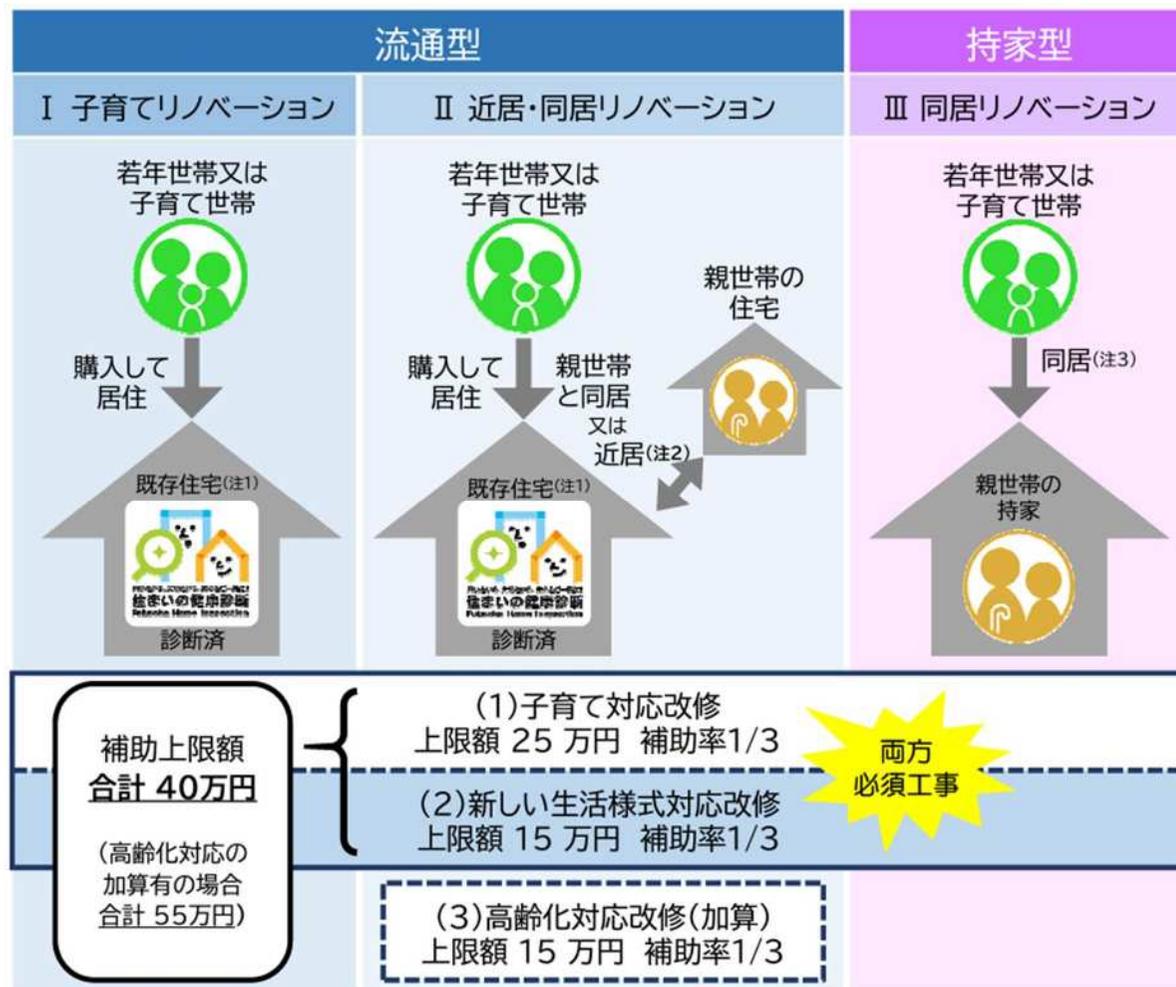
- ・居住性向上（子供部屋の増築・間取り変更）
- ・長寿命化（耐久性や防水性の向上）
- ・省エネ化（断熱・遮熱または省エネ機器設置等）
- ・防犯性向上（cp登録ガラス・ドア等の設置）

(2) 新しい生活様式対応改修

- ・感染対策（玄関への洗面台設置等）
- ・リモートワーク対応（ワークスペース新設、防音等）

(3) 高齢化対応改修（加算）

- ・バリアフリー対策



福岡県令和4年度「福岡県既存住宅流通・多世代居住リノベーション推進事業」のホームページより引用

議題 (4)

分譲マンションの 管理計画に基づく認定制度(案) について

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課



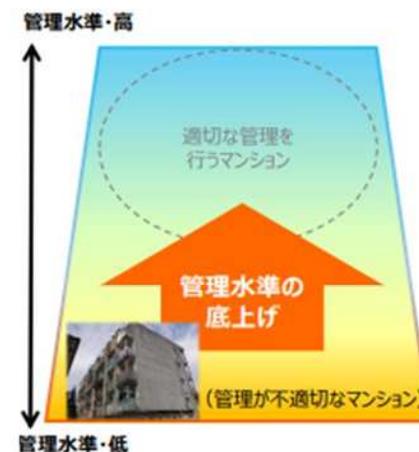
マンション管理適正化法の改正

- マンションの適切な管理は、区分所有者だけではなく社会的にも要請であり、マンションを社会資産として、資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるよう、管理を行うことが基本である。
- 全国で築年数の経過した高経年マンションが急速に増加し、建物の設備の老朽化が問題となる。
- 管理不全を未然に防ぎ、良質なマンションストックの形成に向けた施策が必要となっている。
- この現状・課題に対応していくため、マンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進める必要性から、令和4年4月から地方公共団体の権限が強化され、私有財産であるマンションに対して行政が助言等により関与する法的な仕組みが作られた。

(参考) 築40年を超えるマンションの増加



(出典：国土交通省資料)



(外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションの例)



2階の廊下部分が崩落した事例

外壁が崩壊等した事例

管理不全による建物の
老いの顕在化

管理不全を未然に防ぎ、
良質なマンションストック
の形成に向けた施策の必要

マンションの管理の適正化の推進

【マンション管理適正化法の改正】

令和4年4月1日施行

○マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度等を創設

◆マンション管理適正化法の改正

国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本方針の策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

※ 事務主体は市区（市区以外の区域は都道府県）

助言、指導及び勧告

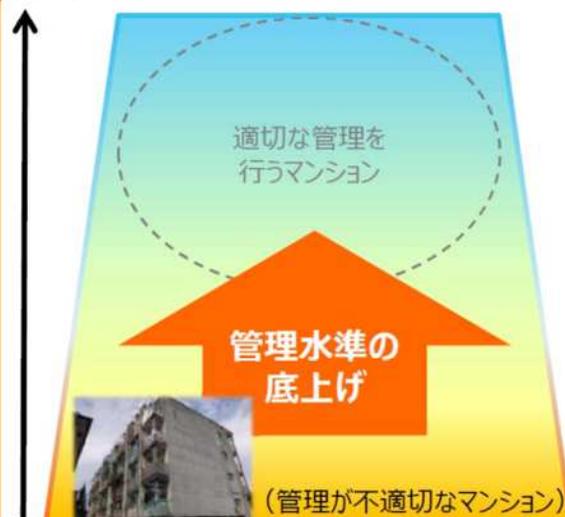
管理の適正化のために**必要に応じて助言及び指導**を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握したときは**勧告**をすることができる

- ※管理・運営が不適切なマンションの例
 - ・管理組合の実態がない
 - ・管理規約が存在しない
 - ・管理者等が定められていない
 - ・集会（総会）が開催されていない 等

- ※ 現在、地方公共団体により行われているマンション管理適正化のための取組の事例
 - ・専門家の派遣
 - ・セミナーの開催
 - ・相談窓口の設置 等

＜マンションの管理水準のイメージ＞

管理水準・高



管理水準・低

マンション管理適正化推進計画制度(任意)

国の基本方針に基づき、**地方公共団体は管理適正化の推進のための計画を策定**

- ※ 管理適正化推進計画の内容
 - ・マンションの管理状況の実態把握方法
 - ・マンションの管理適正化の推進施策 等

管理計画認定制度

計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの**管理計画を認定**することができる

- ※ 認定の際に確認する事項
 - ・修繕その他の管理の方法
 - ・資金計画
 - ・管理組合の運営状況 等

京都市分譲マンション管理計画認定制度の開始（令和4年9月）

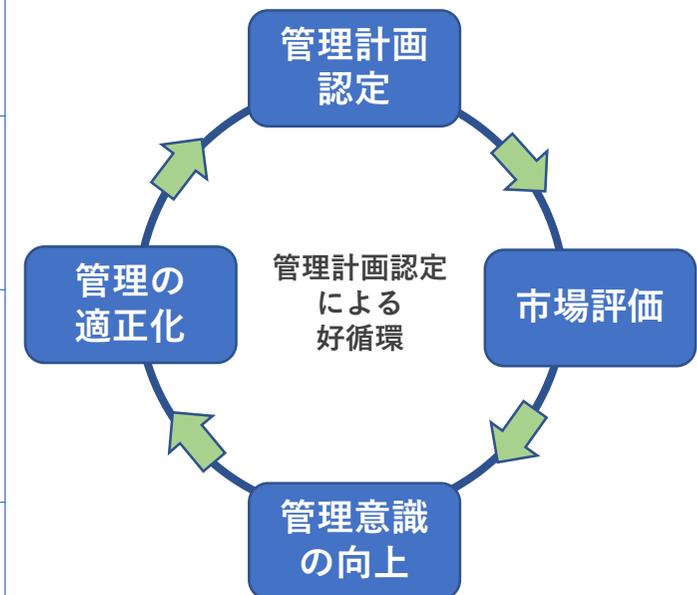
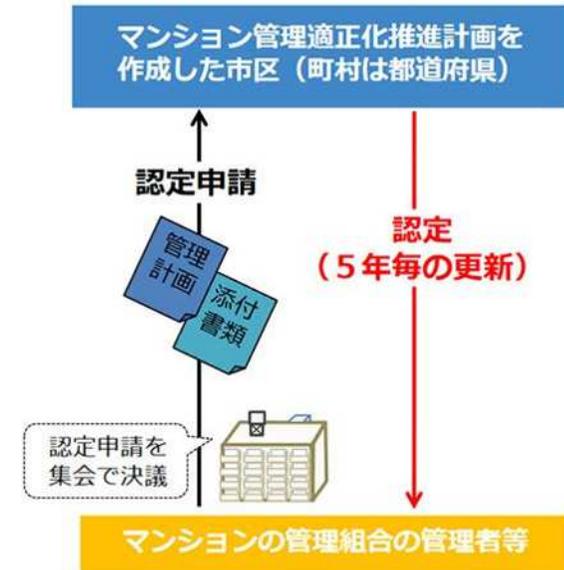
●制度概要

マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、京都市が「適正な管理計画を持つマンション」として、マンション管理適正化法に基づき認定する。

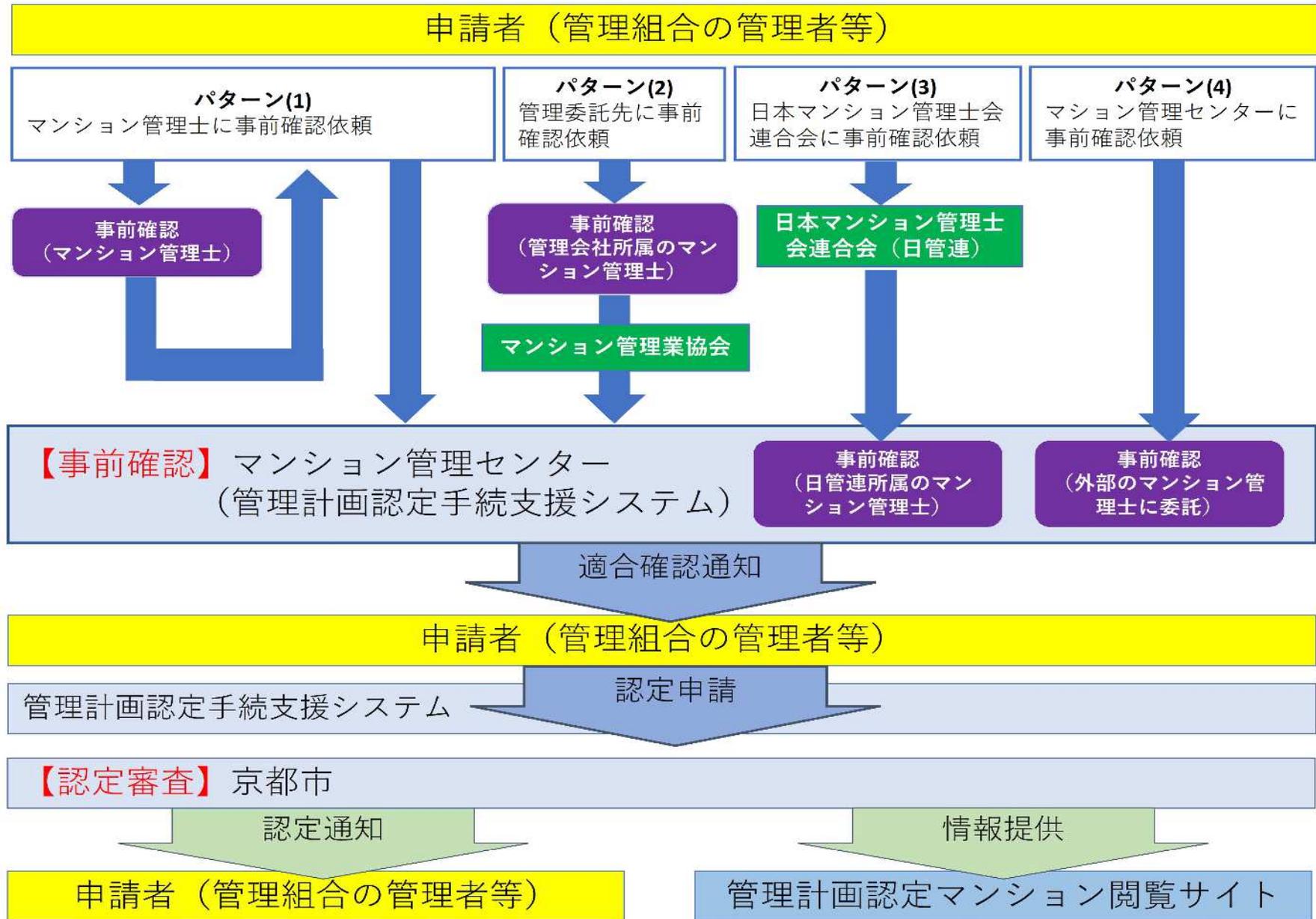
●対象

市内の全ての分譲マンション

管理計画認定を行う基準	
○管理組合の運営	管理者等が定められている、集会在定期的に開催されている
○管理規約	管理規約が作成されており、緊急時の専有部分への立入り、修繕等の履歴情報の管理、管理組合の財務情報の書面交付などが定められている
○管理組合の計理	管理費と修繕積立金が明確に区分経理されている、修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない、修繕積立金の3ヵ月以内の滞納額が全体の1割以内
○長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画標準様式に準拠し作成、内容及び金額が集会で決議されている、作成又は見直しが7年以内に行われている、将来の一時金の徴収を予定していない、積立額が著しく低額でない、計画期間の最終年度に借入金残高のない計画となっている
○その他	組合員名簿、居住者名簿を備え年に1回以上は内容の確認をしている等



(参考) 管理計画認定申請手続きの流れ



2022年10月 省エネリフォームのための 融資がスタート！

脱炭素
社会

健康
快適

人にも地球にもやさしい
リフォームを応援！

グリーンリフォームローン

省エネリフォームを行うことで、断熱性能を高めて健康で快適な生活を実現できます。
*詳しい内容（申込方法、適用金利等）が決まりましたら、住宅金融支援機構ホームページでご案内します。

商品概要

対象となる住宅	自ら居住する住宅、セカンドハウスまたは親族が居住するための住宅
対象となる リフォーム 詳しくは裏面へ	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">省エネリフォーム</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>断熱改修</p> <p>夏は涼しく、冬は暖かい</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>省エネ設備設置</p> <p>効率的なエネルギー利用</p> </div> </div> <p style="font-size: small;">*省エネリフォームと一緒に他のリフォーム（キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等）も対象となります。</p> </div>
融資額	<p>最大500万円（10万円以上、1万円単位）でリフォーム工事が上限</p> <p>その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。</p> <p>（例）省エネリフォームに係る工事費200万円+その他のリフォームに係る工事費300万円の場合 融資額の上限400万円（省エネリフォームに係る工事費200万円+その他のリフォームに係る工事費200万円）</p>
返済期間	10年以内 （1年以上、1年単位）
金利タイプ	全期間固定金利 （お申込み時点の金利を適用）
担保・保証・融資手数料	不要
団体信用生命保険	利用可能
現場検査	<p>適合証明検査機関の現場検査により、工事要件への適合を確認</p> <p>*現場検査手数料がかかります。</p>
お申込みされる方の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●借入申込時の年齢が満79歳未満であること（親子リレー返済を利用される方を除きます。） ●日本国籍または永住許可などを受けている外国人であること ●すべての借入れに関して、年収に占める年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が基準（年収400万円未満の場合は総返済負担率が30%以下・年収が400万円以上の場合は総返済負担率が35%以下）を満たしていること（申込本人の収入だけでは総返済負担率の基準を満たさない場合は、同居予定者等の収入を合算できる場合があります。）

高齢者向け返済特例（ノンリコース型）

- 満60歳以上の方は、高齢者向け返済特例（申込人全員が亡くなるまでの間は利息のみの支払とする返済方法）を利用いただけます（申込年齢の上限なし）。
- 元金は、申込人全員が亡くなったときに、相続人の方から自己資金等により一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却代金によりご返済いただけます。
- 担保物件の売却代金が残債務に満たないときであっても相続人の方が残った残債務を返済する必要はありません。
- この場合、担保が必要になり、団体信用生命保険は加入できません。

住宅金融支援機構 お客さまコールセンター

ハロー フラット35
0120-0860-35

通話
無料

土日も営業しています
（祝日、年末年始を除く。）
営業時間 9:00～17:00

機構ホームページはこちら
<https://www.jhf.go.jp/>



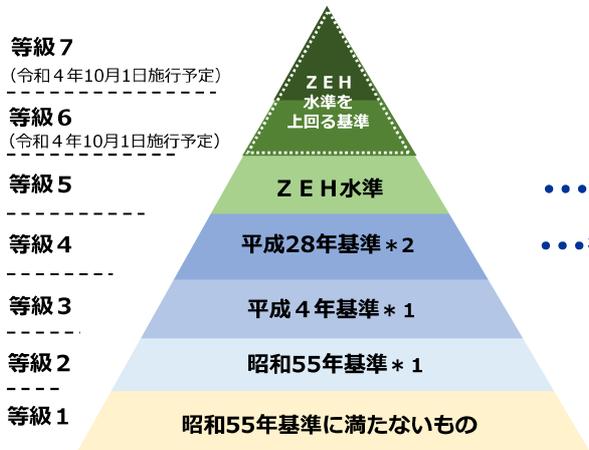
国際電話などで利用できない場合は、048-615-0420におかけください（通話料金がかかります。）。

！グリーンリフォームローンは、住宅金融支援機構とリフォーム事業者が提携して提供するものではありません。

省エネルギーリフォーム工事の要件

省エネルギー性能を著しく向上させるリフォームの場合は、「**グリーンリフォームローンS**」として、「**グリーンリフォームローン**」に比べて**低利な金利を適用**する予定です。

■グリーンリフォームローンの省エネ水準



…ZEH水準 → **グリーンリフォームローンS**
 …省エネ基準 → **グリーンリフォームローン**

* 1 エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく従来の省エネ基準
 * 2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく現行の省エネ基準
 等級表示：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じ。

グリーンリフォームローン

①または②のいずれかの工事を実施すること。

①断熱改修

工事箇所	工事要件 (ア～ウのいずれか)
住宅内の外気に接する開口部 (窓およびドア)、壁、天井または床の いずれかの部位 (部位の一部でもよい)	ア リフォーム後の住宅全体の断熱性能が 省エネ基準 (断熱等性能等級4相当) を満たす工事
	イ 工事箇所が 省エネ基準 (仕様基準) を満たす工事
	ウ 壁、天井または床の 断熱材の使用量の合計が一定量以上 である工事

②省エネ設備

太陽光発電設備、太陽熱利用設備、高断熱浴槽、高効率給湯機、またはコージェネレーション設備のいずれかの設備を設置する工事

住宅の一部の断熱改修イメージ図 (①-イの基準に適合)



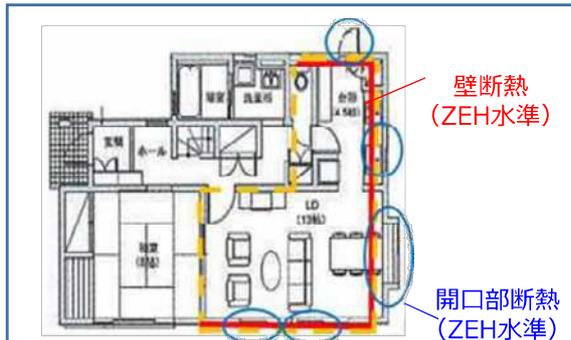
グリーンリフォームローンS

①または②のいずれかの工事を実施すること。

工事箇所	工事要件
①住宅内の外気に接する開口部 (窓およびドア)、壁、天井または床の いずれかの部位	リフォーム後の住宅全体の断熱性能が ZEH水準 (断熱等性能等級5相当) を満たす工事
②区画*に面するa及びbの部位 a 全ての外気に接する開口部 (窓およびドア) b 外気に接する壁、床または天井の いずれかの部位	工事箇所が ZEH水準 (仕様基準) を満たす工事

* 区画とは、住宅内の一以上の居室を含む区画 (壁、床、天井、窓、ドア等で区切られた空間) をいう。

住宅の一区画の断熱改修イメージ図 (②の基準に適合)



2022年
10月以降
設計検査申請分
から

【フラット35】S等の基準を見直します。

基準を強化

■脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、【フラット35】Sの省エネルギー性の基準を見直し
■より高い水準のバリアフリー性能確保を支援するため、中古住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)のバリアフリー基準を見直し

基準を緩和

■免震建築物は、【フラット35】S(金利Bプラン)から、【フラット35】S(金利Aプラン)の対象に見直し
■中古住宅の【フラット35】S(金利Aプラン)基準(省エネルギー性を除く。)を、
新築住宅の【フラット35】S(金利Bプラン)の水準に見直し

■【フラット35】Sの基準 2022年10月からの変更点は、**ピンク**の文字の部分です。

	区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
新築住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級5 & 一次エネ等級6	耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) or 緩和 免震建築物	高齢者配慮等級4以上 (共同建ての専用部分は等級3以上)	長期優良住宅
	金利Bプラン	強化 断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	耐震等級2 (構造躯体の倒壊等防止)	高齢者配慮等級3	劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等
中古住宅	ZEH	新設 『ZEH』等住宅	設定なし		
	金利Aプラン	強化 断熱等級4以上 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4又は5	耐震等級2以上 (構造躯体の倒壊等防止) or 緩和 免震建築物	緩和 高齢者配慮等級3以上	緩和 長期優良住宅(維持保全計画認定を含む) or 劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等
	金利Bプラン	開口部断熱 or 外壁等断熱	(設定なし)	強化 高齢者配慮等級2	(設定なし)

(注)【フラット35】リノベ(金利Aプラン)の基準についても、中古住宅における【フラット35】S(金利Aプラン)と同様の見直しを行います。

*表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、「高齢者配慮等級」は高齢者等配慮対策等級を、「維持管理等級」は維持管理対策等級をそれぞれ表します。

*表中の「等級●」(●は数字)は、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)に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、【フラット35】Sをご利用いただけます。

*土砂災害特別警戒区域(通称:レッドゾーン)内で新築住宅を建設または購入する場合、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全面型はご利用いただけません。

2022年
10月以降
借入申込受付分
から

【フラット35】借換融資を利用する際、長期優良住宅の場合は、最長返済期間が延長になります。

借入期間は、見直し後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。

現行 ①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢(※)」
②「35年」-「従前の住宅ローンの経過期間(※)」

見直し後 ①「80歳」-「借換融資の申込時の年齢(※)」
②「50年」-「従前の住宅ローンの経過期間(※)」

(※)1年未満切上げ

2023年
4月以降
設計検査申請分
から

脱炭素社会の実現に向けて、新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準を見直します。

【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、すべての新築住宅において、基準を満たすことが必要となりますのでご注意ください。

現行 断熱等性能等級2相当以上

見直し後(2023年4月) 断熱等性能等級4以上かつ
一次エネルギー消費量等級4以上

*見直し後の基準は、2025年度に義務化される予定の省エネ基準(建築物エネルギー消費性能基準)と同じものです。



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際ににお住まいになっていることを定期的に確認しています。

2022年3月22日作成

2022年4月版

住まいのしあわせを、ともにつくる。
住宅金融支援機構

ずっと固定金利の安心
【フラット35】で
質の高い住宅取得を応援!
2022年4月以降、【フラット35】が変わります。

2022年
4月以降
適合証明書交付分
から

【フラット35】維持保全面型がはじまります。

維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げます。

■【フラット35】維持保全面型は、次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

- ① 長期優良住宅
- ② 予備認定マンション
- ③ 管理計画認定マンション
- ④ 安心R住宅
- ⑤ インспекション実施住宅(劣化事象等がないこと)
- ⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅

(注) 2022年4月以降に適合証明書の交付を受けるものが対象となります。ただし、①長期優良住宅又は④安心R住宅の場合で、2022年3月以前に機構が定める技術基準に適合していることが確認でき、2022年4月以降に融資実行されるものは、【フラット35】維持保全面型の対象となります。

■金利引下げメニュー(2023年3月31日までの申込受付分に適用)

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全面型	当初5年間	年▲0.25%

■【フラット35】Sを併用した場合

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】維持保全面型と 【フラット35】S(金利Aプラン)との併用で	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】維持保全面型と 【フラット35】S(金利Bプラン)との併用で	当初10年間	年▲0.25%

*【フラット35】維持保全面型には予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。

*【フラット35】維持保全面型は【フラット35】Sのほかに、【フラット35】地域連携型および【フラット35】地方移住支援型と併用することができます。

*【フラット35】維持保全面型は新築住宅の建設・購入および中古住宅の購入の際にご利用いただけます(【フラット35】借換融資には利用できません。)

*【フラット35】維持保全面型は【フラット35】リノベとの併用はできません。

*長期優良住宅は、【フラット35】維持保全面型と【フラット35】S(金利Aプラン)の併用になります。

【フラット35】について詳しくは、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

商品の詳しい内容や資金計画シミュレーション
お客さまの体験談等はこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ 0120-0860-35 ハロー フラット35 **通話無料**
(お客さまコールセンター)
お気軽にお電話ください。土日も営業しています(祝日・年末年始を除く。)。営業時間 9:00~17:00
国際電話などで利用できない場合は、次の番号におかけください。
Tel 048-615-0420(通話料金が掛かります。)

【フラット35】維持保全型の利用条件

次の①から⑥までのいずれかに該当する住宅が対象となります。

① 長期優良住宅 新築住宅、中古住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)の規定により長期優良住宅建築等計画が認定された住宅 ※【フラット35】S(金利Aプラン)の耐久性・可変性と同じです
② 予備認定マンション 新築マンションのみ	新築分譲段階の管理計画(長期修繕計画案、原始管理規約等)について、(公財)マンション管理センターから「予備認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
③ 管理計画認定マンション 中古マンションのみ	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)に基づき、マンションの管理計画(長期修繕計画、管理規約等)について、地方公共団体から「管理計画認定」を受けたマンション ※2022年4月1日から申請受付が開始される予定
④ 安心R住宅 中古住宅のみ	耐震性があり、建物状況調査等が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる中古住宅
⑤ インспекション実施住宅 中古住宅のみ	既存住宅状況調査方法基準(平成29年国土交通省告示第82号)第4条に規定する既存住宅状況調査の方法に基づき調査が行われた住宅であって、当該調査の結果、劣化事象等、著しい蟻害、著しい腐朽等著しい腐食又は構造耐力上問題のある不足が見られないことが確認されたもの ※インспекション(既存住宅状況調査)は、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査です ※調査できない対象部位がある場合は金利引下げの対象外となります
⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 中古住宅のみ	既存住宅売買瑕疵保険が付保された住宅 ※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、加入のためには住宅瑕疵担保責任保険法人の登録検査事業者による検査に合格することが必要

2022年 4月以降 融資実行分 から

【フラット35】地域連携型(子育て支援)の金利引下げ期間を拡大します。

住宅金融支援機構と連携している地方公共団体の子育て支援のための補助事業の利用とあわせて、【フラット35】の借入金利を当初10年間年0.25%引き下げます。

※地方公共団体から「【フラット35】地域連携型利用対象証明書」の交付を受け、子育て支援の対象となる補助事業であることが確認できることが必要です。詳しくは、各地方公共団体へご確認ください。

[利用条件]

見直し前	【フラット35】地域連携型
【フラット35】の借入金利から当初5年間 年▲0.25%	
見直し後 【フラット35】地域連携型(子育て支援)	【フラット35】地域連携型(地域活性化)
<p>【フラット35】の借入金利から 当初10年間 年▲0.25%</p> <p>(対象となる事業) 子育て世帯の住宅支援・新婚世帯の住宅支援</p> <p>住宅取得支援</p> <p>子育て世帯 → 建設・購入</p>	<p>【フラット35】の借入金利から 当初5年間 年▲0.25%</p> <p>(対象となる事業) UIターン コンパクトシティ形成 地域産材使用 空家対策 防災対策 景観形成</p>

10月からのリニューアルポイント

2022年 10月以降 借入申込受付分 から

【フラット35】S(ZEH)がはじまります。

『ZEH』等※の基準に適合する場合、【フラット35】の借入金利から当初5年間 年0.5%、6年目から10年目まで年0.25%引き下げます。

※『ZEH』又は『ZEH-M』以外の住宅については、次表の各区分における適用条件に合致し、それぞれの区分における断熱性能及び一次エネルギー消費量の基準を満たす場合に【フラット35】S(ZEH)の対象とする予定です。
なお、当該基準は、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS(ベルス))の評価書等により適合証明検査機関において確認する予定です。
(注)【フラット35】S(ZEH)については、2022年9月以前の設計検査申請分であっても、2022年10月以降に再度、設計検査申請を行うことで新制度を適用します。

【フラット35】S(ZEH)の対象 〈詳細は検討中〉

戸建て	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
			再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH』	Nearly ZEH ZEH Oriented	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	-
				▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
				(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

マンション	区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
			再エネ除く	再エネ含む	
『ZEH-M』	Nearly ZEH-M ZEH-M Ready ZEH-M Oriented	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	1~3階建て
				▲75%以上 ▲100%未満	4・5階建て
				▲50%以上 ▲75%未満	6階建て以上
				(再エネの導入は必要ない)	

※上表におけるZEHの水準は、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省及び環境省をオブザーバーとする委員会)により定義されているものです。
※再エネとは、再生可能エネルギーのことをいう。

2022年 10月以降 借入申込受付分 から

【フラット35】の金利引下げ方法が変わります!

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて金利の引下げ幅及び引下げ期間が変わります。

- 住宅性能で選ぶ
 - 【フラット35】S(ZEH) 3ポイント※1
 - 【フラット35】S(金利Aプラン) 2ポイント※1
 - 【フラット35】S(金利Bプラン) 1ポイント
 - 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) 4ポイント
 - 【フラット35】リノベ(金利Bプラン) 2ポイント
- 管理・修繕で選ぶ (【フラット35】維持保全型)
 - 長期優良住宅 1ポイント※1
 - 予備認定マンション 1ポイント
 - 管理計画認定マンション 1ポイント
 - 安心R住宅 1ポイント
 - インспекション実施住宅 1ポイント
 - 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1ポイント

(注)「2.管理・修繕で選ぶ」の項目について、「1.住宅性能で選ぶ」で【フラット35】リノベを選択された場合、併用はできません。
- エリアで選ぶ
 - (【フラット35】地域連携型)
 - 子育て支援 2ポイント
 - 地域活性化 1ポイント
 - (【フラット35】地方移住支援型)
 - 地方移住支援型 2ポイント※2

※1: 長期優良住宅の認定を受けている場合、「1.住宅性能で選ぶ」「2.管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算になります。
※2: 単独利用時: 下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて金利引下げ(上記1~3のグループごとに1つのみ適用可)

1ポイント P	2ポイント P P	3ポイント P P P	4ポイント以上 P P P P
年▲0.25%	年▲0.25%	年▲0.50% 年▲0.25%	年▲0.50%
当初5年間	当初10年間	当初5年間 6年目から10年目まで	当初10年間

(注)2022年9月以前にお申込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

環境配慮、バリアフリー等の学習・啓発検討WGの実施について

1 検討WGの趣旨

京都市では、本計画の「柱1 質の高い新築建築物の供給促進」において、「新築される建築物が、安心安全で、より一層良質なものとなっている」ことを中長期に目指すべき将来像としています。

この将来像の実現に向けて、施策の方向性「(1) 建築物の良質化に向けた社会全体での意識の醸成」を促すために、令和7年度までに取り組む短期的施策として掲げている「将来の担い手育成のための学習・教育に係る取組の検討」に着手します。

そこで、今年度、推進会議の委員の方々に御参加いただくワーキンググループ(以下「検討WG」という。)を設けて、来年度以降に実施する取組についての具体的な検討を行ってまいります。

2 検討WGメンバーへの御参加

検討WGの趣旨に賛同し、御参加いただける方は、8月末日までに御連絡ください。検討WGの組成については、適宜、御相談させていただきます。

【御連絡先】

京都市都市計画局建築指導部建築審査課 企画調査担当 (坂本、岡本、酒巻)

TEL: 075-222-3616 / FAX: 075-212-3657

3 検討WGの進め方

- ・ 年度内に2回、来年度の全体会議までに1回の計3回開催(建築審査課も参加予定)
- ・ 取組案の検討、意見交換を行い、来年度以降の取組と実施スケジュールを決定

※ 建築審査課において、検討WGへの取組案の提示、検討WGで提案された取組案の検証作業、関係機関との協議等を実施

4 スケジュール(案)

開催回	検討内容
第1回(9月下旬)	・ 学習・普及啓発に係る取組案の提案 ・ 意見交換
第2回(11月下旬)	・ 第1回の意見を踏まえた取組案の検討結果等について ・ 取組の追加提案 ・ 意見交換
良質化分科会(1月)	・ 取組の経過報告
第3回(5~6月)	・ 取組案のとりまとめ及び実施スケジュール案の提示 ・ 全体会議への取組報告案の提示 (検討WG継続の必要性についても確認予定)

■ 既存住宅売買瑕疵保険等の普及啓発について

既存住宅売買瑕疵保険又は既存住宅状況調査の普及啓発について、本会議の御意見を踏まえ、不動産流通団体に個別に御相談する。

■ 住宅ローンとの連携について

京町家は、各金融機関と連携し「京町家カルテ」※等の取得を条件の一つとした融資により流通や活用が進められている。この事例のように、立地や返済能力、築年数等に限らず、良質な既存住宅を評価する仕組みづくりに取り組む。

【以下、条件案】

- ・ 既存住宅：既存住宅売買瑕疵保険又は既存住宅状況調査等
- ・ 路地等に面する既存住宅：個々の路地情報を公開する仕組み「路地カルテ（仮称）」

そのため、まず、住宅ローンの利用条件等について、各金融機関から情報提供いただき、実態や課題等を把握する。

※ 京町家カルテとは、（公財）京都市景観・まちづくりセンターが、京町家を次世代へ適切に継承する手段として、当該京町家の歴史・文化・価値等の文化情報、建物の劣化状況（柱の傾きや雨漏り等）を中心とした建物情報等を取りまとめたもの。

詳細は（公財）京都市景観・まちづくりセンターHP参照 <https://kyoto-machisen.jp/about/detail/karte.html>

