

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.co.jp/

テーマ：既存住宅流通活性化等事業でリフォーム受注の推進を

国土交通省は、中古住宅・リフォーム市場活性化に向けた補助事業「既存住宅流通活性化等事業」を行う。住宅専門の住宅瑕疵保険への加入や住宅履歴情報の蓄積・登録などを条件に、中古売買とリフォームを合わせて行う事業やリフォーム工事事業に1戸当たり最大100万円を補助する。住宅版エコポイント制度に加えて工務店にとってはリフォーム受注拡大のチャンス！

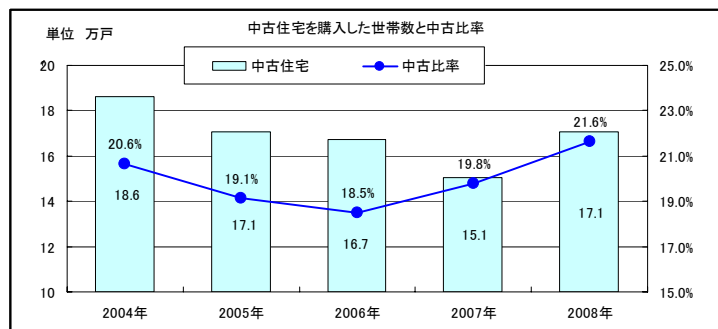
1. 中古住宅市場は緩やかに拡大

近年、割安な中古住宅を購入して、自分流にリフォームすることがトレンドになっている。また、中古住宅を買い取り再生販売するリノベーション業者も出現している。中古住宅は、従来のように、新築より一段下位のものという考えから、まちなかで利便性の高い立地条件や古民家を対象とした再生などに積極的な価値を見出す消費者が増えている。

住宅土地統計の結果では、2008年に持家として取得された中古住宅は17万戸、中古比率は21.6%と緩やかに拡大している。(図1) マイホームを求める人の5人に一人は中古住宅を選んでいることになる。中古比率は、持家需要に占める中古住宅の割合を示し、 $\text{中古住宅購入世帯} \div (\text{中古住宅購入世帯} + \text{新築住宅購入世帯})$ で算出する。欧米諸国の中古比率は、7割以上あり、国は「住生活基本計画」において中古流通比率を成果目標に設定し、中古住宅の流通促進を図っている。

中古住宅の流通促進のためには、消費者が安心して購入できる環境を整えることが不可欠である。新築住宅のように長期保証や保険がついていること、住宅の性能や履歴などの情報が分かりやすく、統一された基準で公開されていることなどである。また、中古住宅ローンの整備も欠かせない。

図1. 中古住宅を購入した世帯数と中古比率



このような観点から、この4月からは住宅瑕疵担保保険法人による中古住宅の検査、保証、保険サービスが開始された。また、今回紹介する「既存住宅流通活性化等事業」も始まった。

現状、中古住宅の売買を扱わない工務店や住宅会社でも、今後、仲介業者との連携や新分野への展開を検討する上でもぜひ取り組みたい事業である。

また、この事業は、売買に係わらないリフォームも補助対象になっているので、リフォーム需要開拓の販促としても活用できる。

■ 持家需要における中古住宅の推移

(単位戸数・世帯数)

		2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
中古住宅	計	186,100	170,900	167,300	150,500	170,800
	戸建	112,700	102,800	98,800	85,000	93,067
	マンション	73,400	68,100	68,600	65,500	77,733
新築住宅	計	715,353	722,334	737,700	609,642	618,586
	持家	369,852	353,267	358,519	314,865	318,508
	分譲	345,501	369,067	379,181	294,777	300,078
中古比率		20.6%	19.1%	18.5%	19.8%	21.6%

2. 既存住宅流通活性化等事業の概要

この事業は、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、既存住宅の売買やリフォーム工事に際して、

- ① 住宅瑕疵担保責任保険法人による「既存住宅売買瑕疵保険の検査」を受ける
- ② 住宅履歴情報の登録又は、蓄積を行う
- ③ リフォーム瑕疵保険又は、既存住宅売買瑕疵保険に加入
を条件として、宅建業者やリフォーム業者に対して費用の一部を補助する。

1. 対象となる事業

- ① 既存住宅流通タイプ(売買に伴ってリフォームするタイプ)
- ② リフォーム工事タイプ(売買を伴わないでリフォームするタイプ)

2. 対象となる住宅

昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受け、平成 12 年 3 月 31 日以前に竣工した住宅。

※昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて、建築された住宅でも、耐震改修工事を行うなどにより、新耐震基準に適合している住宅を含む。

3. 応募期間(事業者が応募する)

事業者の公募の受付:平成 22 年 4 月 28 日(水)から 5 月 31 日(月)締め切り

工事期間 : 交付決定後着工し、平成 23 年 3 月 31 日(木)までに完了すること

4. 補助額 ①+②の費用合計で 1 戸当たり上限 100 万円(一事業者 5000 万円まで)

①保険加入の為の現場検査手数料、事務手数料、検査機関の検査費用、住宅履歴情報の登録蓄積に要する費用の全額。

②リフォーム工事に応じて工事費の一定割合

	売買を伴う場合		売買を伴わない場合	
	構造又は雨水、防水工事を含む	左記工事を含まない	構造又は雨水、防水工事を含む	左記工事を含まない
補助率	1/3	1/4	1/4	1/5

5. 応募の手順 5 月末までに事業者が応募、採択された業者だけが利用できる

- ① 事業者公募へ応募、大まかな予定戸数(最大 50 件)と工事のタイプでOK
- ② 国土交通省の審査により事業者が採択される
- ③ 補助金の交付申請は四半期ごとにまとめて申請
- ④ 事業実施報告の提出 リフォーム工事請負契約、売買契約の締結から 1 週間以内に報告
- ⑤ 完了実績報告の提出 リフォーム工事、売買契約締結が終了したら報告

応募の事業者を国土交通省が審査し、採択されなければ、補助金を受けられないので、まず応募することが重要だ。

詳細は、<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/hojyo-index.html>

この事業は、新築の「長期優良住宅普及促進事業」とあわせて、車の両輪となる事業であり、工務店や宅建業者を支援し、中古住宅市場の活性化、中古住宅保証制度、住宅履歴情報登録制度等の普及を目的としている。

工務店や住宅会社は、リフォーム需要を掘り起こす大きな武器として活用すべきだ。また、地域の不動産仲介事業者と連携し、「長期保証と補助金 100 万円のついた中古住宅販売キャンペーン」など新しい需要を創出することも可能だ。

3. 住宅履歴情報の整備

■ 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、
- 住宅所有者自身が、蓄積、活用していくためのもの
- 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住まいの「履歴書」

長期優良住宅の推進や中古住宅の流通促進をすすめる為にはなくてはならない仕組みといわれている。このため、国土交通省は、平成19年度より学識経験者や関連する事業者で構成する「住宅履歴情報整備検討委員会」において、住宅履歴情報に必要な標準型の情報項目や共通ルールのあり方、普及の方策について検討を進めてきた。2月に、検討結果を公表している。

■ 検討委員会の検討結果

住宅のタイプ別に標準となる住宅履歴情報項目(表1)を決めると同時に、情報の形式、蓄積の方法、更新や情報の活用指針について提案している。また、履歴情報を蓄積、活用をサポートする情報サービス機関のあり方や、住宅個別のID番号の配布(自動車の車体番号のようなもの)やサービス機関と所有者の履歴情報に関する契約約款の標準型も提示している。

(表1)履歴情報の事例

◆ 戸建て住宅の履歴情報の区分

新築段階	建築確認	地盤調査、建築確認、工事監理、完了検査、開発行為に係る書類や図面
	住宅性能評価	設計住宅性能評価、建設住宅性能評価(新築)に係る書類や図面
	長期優良住宅認定	認定手続きのために作成される書類や図面
	新築工事関係	住宅の竣工時とそれまでにつくられた書類や図面等
維持管理段階	維持管理計画	メンテナンスプログラム等
	点検・診断	自主点検、サービス点検、法定点検、住宅診断に係る書類や図面等
	修繕	計画修繕、その他の修繕に係る書類や図面等
	リフォーム・改修	性能、仕様等の向上のためのリフォーム・改修工事に係る書類や図面等
	認定長期優良住宅の維持保全	保存が義務付けられている維持管理の記録等
	性能評価	建設住宅性能評価(既存)に係る書類や図面
売買時	重要事項説明	重要事項説明書、告知書等

■ 住宅履歴情報サービス機関

NPO法人住宅長期保証センターでは、住宅履歴整備をWEB上で行い、データの保管や更新、住宅点検時期の案内、点検事業者の紹介などのサポートを行っている。工務店は、無償の管理ソフトをダウンロードして情報登録ができる。

利用会員の費用負担は、入会金 30,000円、年会費 36,000円、住宅登録料 24,000円(1件)となっている。前項で紹介した「既存住宅流通活性化等事業」の補助金を受けるとこれらの費用が助成される。

参考:「登録住宅いえるて」のサイト

<http://www.toroku-jutaku.net/hws-web/exec/public/index>

上記以外でも福井コンピューター「あずかるて」や設計事務所、住宅瑕疵担保責任保険法人でも情報サービス機関事業を立ち上げている。



キタケイの提供するプライベートブランド
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. relaxssingwood. com

それは、自然の創ったけがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク	フローリング・パネル	ウォームソリッド	ピュアレックス	ガスコーニュウッド	アミテックス

ウイスキーオークとは

森で100年。樽で50年～70年、役目を終えた樽は解体され、蒸してまっすぐな板に戻されます。
 これがウイスキーオーク。サントリーの樽材は、すべて高級家具材にも用いられるオークの柀目板。
 その柀目板で生まれたウイスキーオークは、家具材として優れた特性を持ち、
 木作家にも注目されている次世代の新しい家具材です。

フローリング



Specification

タイプ	カラー	有効サイズ (厚み×幅×高さ)	梱包入数 (ケース)	品番	価格/束
4P-FJL	山崎	15×150×1820	1,638㎡(6枚)	W01N-4PYZ5506	12,600円
4P-FJL	ミディアム	15×150×1820	1,638㎡(6枚)	W01N-4PMD5506	12,600円
6P-FJL	セルティオーク	15×150×1820	1,638㎡(6枚)	W01N-6PSO5506	12,600円
3P-FJL	山崎	15×90×1820	1,638㎡(10枚)	W01N-3PYZ5306	12,600円
3P-FJL	ミディアム	15×90×1820	1,638㎡(10枚)	W01N-3PMD5306	12,600円