

# 住宅ストック循環支援事業について

国土交通省

平成28年10月

※ 補助金の交付申請手続き等の詳細については、後日、事務局からマニュアル等がホームページ等で公表される予定です。

## 1. 制度の趣旨・目的

「未来への投資を実現する経済対策」(平成28年8月2日閣議決定)

(関連部分抜粋)

### 第2章 取り組む施策

#### I. 一億総活躍社会の実現の加速

#### (3) 社会全体の所得と消費の底上げ

##### ⑤ 既存住宅流通・リフォーム市場等の活性化

建物状況調査(インスペクション)の実施と瑕疵保険への加入を促進するなど、若者による既存住宅の取得を支援する措置を新設する。

耐震性を確保しつつ、省エネルギー性能を高めるリフォームや建替えを支援する措置を新設する。

良質な既存住宅の市場流通を促進し、若者の住居費負担の軽減及び既存住宅流通市場の拡大  
耐震化率・省エネ適合率の向上等良質な住宅ストックの形成及びリフォーム市場の拡大

## 2-1. 制度の概要

※ いずれも自ら居住する住宅が対象(購入して居住するものを含む)

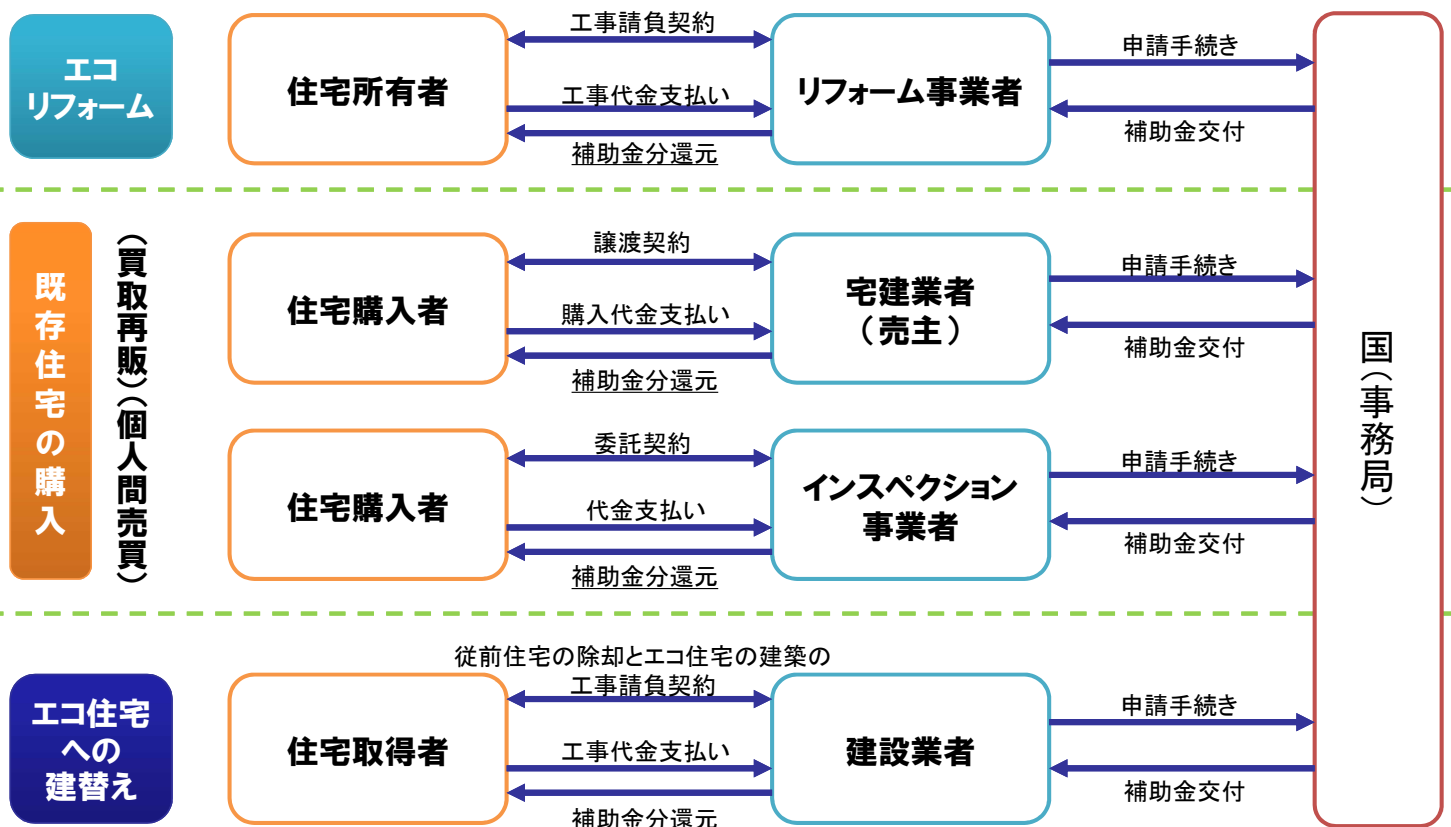
	1. 住宅の <b>エコリフォーム</b>	2. 良質な <b>既存住宅の購入</b>	3. <b>エコ住宅への建替え</b>
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>エコリフォームを実施すること</li> <li>リフォーム後に耐震性が確保されること</li> </ul> ※ 年齢制限なし	<ul style="list-style-type: none"> <li>若者(40歳未満)が既存住宅を購入すること</li> <li>売買に際して、<u>インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性のない住宅を除却すること</li> <li>エコ住宅に建替えること</li> </ul> ※ 年齢制限なし
補助事業者	リフォーム事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>宅建業者(買取再販等)</li> <li>インスペクション事業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設業者(注文)</li> <li>宅建業者(分譲)</li> </ul>
補助対象	□ エコリフォーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インスペクション</li> <li>□ エコリフォーム</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エコ住宅の建設</li> </ul>
補助額	□ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ インスペクション 5万円/戸</li> <li>□ リフォーム工事内容に応じて定める額(定額)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30万円/戸(認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸)</li> </ul>
限度額	30万円/戸 ※ 耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸(インスペクションとエコリフォームの合計額) ※ 耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸

3

## 2-2. 補助事業に関わる主体とその役割のイメージ

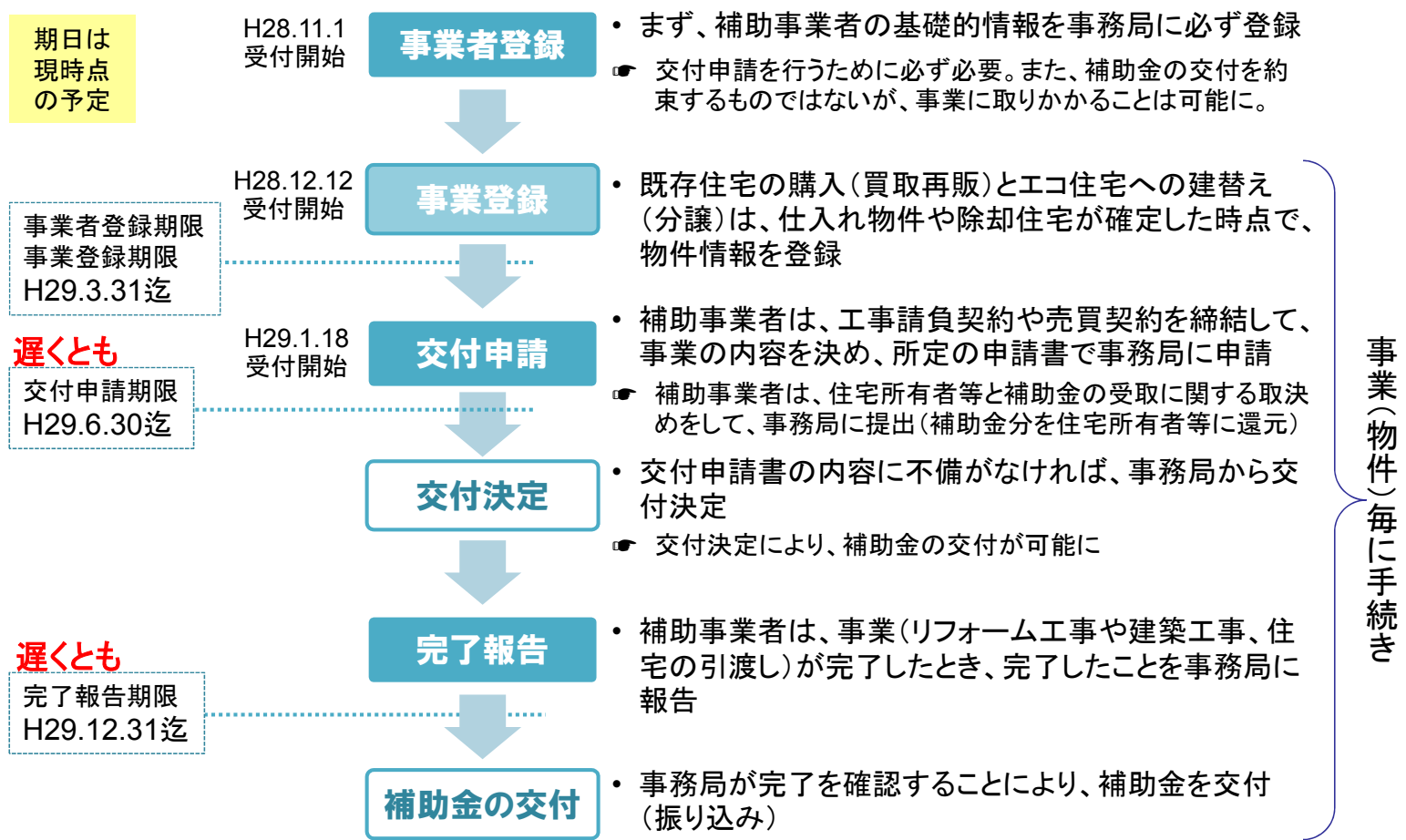
※ 代表的なケース

- 事業者の方々に、補助事業者として、申請手続き等を行っていただきます。
- 補助金は、住宅所有者等に、全額を還元していただきます。



4

## 2-3. 補助金交付を受けるために必要となる主な手続き①



注) 1住宅1申請のみ受付(ただし、エコリフォームが実施されていない既存住宅の購入に係る住宅について、購入者がエコリフォームを実施する場合は、“既存住宅の購入”と“エコリフォーム”の2申請を受付。)

## 2-3. 補助金交付を受けるために必要となる主な手続き②

### 1. 事業者登録の内容(予定): 全事業タイプについて、事務局ホームページ上で登録手続き

事業タイプ	エコリフォーム※	既存住宅の購入		エコ住宅への建替え	
		個人間売買	買取再販	注文住宅	分譲住宅
事業者情報		法人：法人名称、法人番号／(必要書類)法人登記の登記事項証明書 個人：屋号、個人事業主の氏名／(必要書類)事業主の印鑑証明			
事業免許等	建設業許可 (許可業者の場合)	建築士事務所登録 宅地建物取引業免許 等 (いずれか必須)	宅地建物取引業 免許 (必須)	建設業許可 (許可業者の場合)	宅地建物取引業 免許 (必須)

※ 登録事業者のうち、建設業許可を有する事業者、瑕疵保険の登録事業者及び登録住宅リフォーム事業者団体の構成員である事業者については、事務局のホームページ上で公表(予定)

### 2. 事業登録の内容(予定): 既存住宅の購入(買取再販)、エコ住宅への建替え(分譲)が対象

事業タイプ	登録内容
既存住宅の購入(買取再販)	① 買取再販住宅の不動産番号 ② 買取再販住宅の所在地 等
エコ住宅への建替え(分譲)	① 除却住宅の不動産番号、建て方、登記区分及び延べ床面積 ② 除却住宅の所在地 ③ 除却住宅に耐震性のないことの確認(建築時期等) ④ 除却住宅の解体工事を行う事業者名、除却の状況 等

## 2-3. 補助金交付を受けるために必要となる主な手続き③

### 1. 補助金交付申請時に必要となる補助金の受取に関する取決めについて

- 全ての事業タイプにおいて、原則として工事請負契約や売買契約の締結時に、補助事業者である事業者と発注者又は購入者である住宅所有者との間で、補助事業の実施、補助金の受取に関する取決め(規約)を締結し、交付申請時に提出することが必要
- 規約の主な内容(事務局からひな形を提示予定)
  - ① 必要な証明書類の提出など、協力して補助事業を実施すること
  - ② 補助金について、イ)工事代金等に充当することとするか、ロ)補助事業者が一旦受領して、住宅所有者に引渡すこととするのか、受取方法を定めること
  - ③ 補助事業実施上の遵守事項を遵守すること

### 2. 補助金の交付申請の方法と予算との関係について(予定)

- 補助金交付申請については、申請上必要な情報を事務局のホームページ上で入力・記録して、交付申請書を作成する仕組み(押印された申請書は別途、郵送提出)
- 申請情報の入力完了時点で補助金額を把握・管理し、一定額に達した時点で交付申請の入力をストップ
- なお、既存住宅の購入(買取再販)は買取再販物件を仕入れた時点、エコ住宅への建替え(分譲)は除却住宅の解体工事を発注した時点で事業登録を行う必要があるため、事業登録時点で所要額を把握・管理し、交付申請期限までは予算を留保

7

## 3. 住宅のエコリフォームについて

8

## 3-1. エコリフォームの要件

次の要件をすべて満たすリフォーム工事が対象。

- ① 自ら居住する住宅について、施工者に工事発注して、エコリフォームを実施すること
- ② エコリフォーム後の住宅が耐震性を有すること
- ③ 補正予算成立日と事業者登録した日のいずれか遅い日以降に、工事着手すること

### ( 解説 )

#### 【自ら居住する住宅について】

- ※ 予算成立日以降、自ら居住する住宅として既存住宅を購入して、リフォームするものも対象
- ※ リフォーム工事の発注者(工事請負契約書の施主)が居住していることを住民票で確認

#### 【耐震性を有することについて】

- ※ エコリフォームの対象住宅について、次のいずれかの書面により確認
  - イ) 建築確認がなされた日付が昭和56年6月1日以降の建築確認済証等
  - ロ) 表示登記がなされた日付が昭和58年4月1日以降である登記事項証明書
  - ハ) 建築士が耐震性を有することを確認した、所得税等の証明書又は本制度独自の証明書

#### 【工事の着手について】

- ※ リフォームの工事請負契約書の日付で確認

9

## 3-2. エコリフォームの対象工事と補助限度額

### 対象工事

①～③のいずれか1つが必須、かつ、①～③の補助額の合計が5万円以上原則として、国の他の補助制度との併用は不可

- ① 開口部の断熱改修 ※<sup>1</sup> (ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換)
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 ※<sup>1</sup> (一定量の断熱材を使用)
- ③ 設備エコ改修 ※<sup>1</sup> (エコ住宅設備のうち、3種類以上を設置する工事)

【エコ住宅設備】太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓

✦ ①～③のいずれかと併せて実施する以下の改修工事等も対象

#### ④ 併せて対象とするリフォーム等

- A. バリアフリー改修(手すり設置、段差解消、廊下幅等の拡張)
- B. エコ住宅設備の設置 ※<sup>1</sup>(1種類又は2種類の設置)
- C. 木造住宅の劣化対策工事 ※<sup>2</sup>(土間コンクリート打設等)
- D. 耐震改修
- E. リフォーム瑕疵保険への加入

※<sup>1</sup> ①、②の断熱改修及び③、④-Bのエコ住宅設備は、事務局に登録された製品のみが対象

※<sup>2</sup> リフォーム瑕疵保険に加入するものが対象

### 補助限度額

30万円/戸 (④D. 耐震改修を行う場合 45万円/戸)

### 3-3. エコリフォームに対する補助額(一覧)

対象工事等		内容	補助額(円)	備考	
①	開口部の断熱改修	ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換	3,000~25,000/箇所	合計額が 50,000円 以上であること	
②	外壁の断熱改修	住宅の建て方、断熱材の区分に応じて定める断熱材使用量以上のもの。( )内は部分断熱の場合。(3-3②)	120,000(60,000)		
	屋根・天井の断熱改修		36,000(18,000)		
	床の断熱改修		60,000(30,000)		
③	設備エコ改修 (右欄のエコ住宅設備のうち3種類以上を設置するもの)	太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機	24,000		
		節湯水栓	3,000		
④	A. バリアフリー改修	手すり設置、段差解消	6,000	各1カ所のみ 対象	
		廊下幅等の拡張	30,000		
併せて対象とするリフォーム等	B. エコ住宅設備の設置		1種類又は2種類の設置	設備エコ改修に同じ	
	C. 木造住宅の劣化対策工事	小屋裏	小屋裏換気口設置	8,000	リフォーム瑕疵 保険に加入する ものに限る  各1カ所のみ 対象
			小屋裏点検口設置	3,000	
		浴室・脱衣室	浴室のユニットバス設置	30,000	
			脱衣室の耐水性仕上げ	8,000	
		床下等	外壁の軸組等及び土台の防腐防蟻措置	20,000	
			土間コンクリート打設	120,000	
		床下点検口設置	3,000		
	D. 耐震改修		耐震改修	150,000	1戸当たり
	E. リフォーム瑕疵保険		リフォーム瑕疵保険への加入	11,000	1契約当たり

管理組合が発注者である共同住宅(共用部分)のリフォーム工事としては、①(内窓除く)、②、④のD及びEのみ申請可能 **11**

### 3-3. エコリフォームに対する補助額 ①開口部の断熱改修

1箇所あたりの補助額 × 施工箇所数 を補助

大きさの区分	内窓設置・外窓交換		ガラス交換※1		ドア交換	
	面積※2	1箇所当たりの補助額	面積※3	1枚当たりの補助額	面積※2	1箇所当たりの補助額
大	2.8㎡以上	20,000円	1.4㎡以上	8,000円	開戸 1.8㎡以上 引戸 3.0㎡以上	25,000円
中	1.6㎡以上 2.8㎡未満	14,000円	0.8㎡以上 1.4㎡未満	5,000円		
小	0.2㎡以上 1.6㎡未満	8,000円	0.1㎡以上 0.8㎡未満	3,000円	開戸 1.0㎡以上 1.8㎡未満 引戸 1.0㎡以上 3.0㎡未満	20,000円

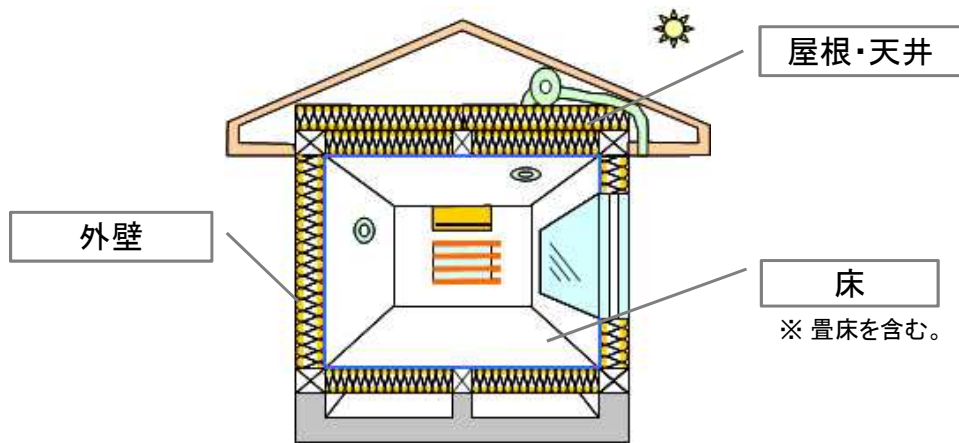
※1 ガラス交換は、箇所数ではなく、交換するガラスの枚数を乗じて算出  
 ※2 内窓若しくは外窓のサッシ又は開き戸若しくは引き戸の戸枠の枠外寸法を測定  
 ※3 ガラスの寸法を測定

### 3-3. エコリフォームに対する補助額 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

最低使用量以上の断熱材を使用する改修について、施工部位ごとに1戸当たり下記の額を補助。

施工部位別補助額		
外壁	屋根・天井	床
120,000円 (60,000円)※	36,000円 (18,000円)※	60,000円 (30,000円)※

※ 部分断熱の場合の補助額



### 3-3. エコリフォームに対する補助額 ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

#### ○ 戸建住宅の断熱材最低使用量

断熱材区分	熱伝導率 【単位:W/m <sup>2</sup> ·K】	断熱材最低使用量【単位:m <sup>3</sup> 】		
		外壁	屋根・天井	床
A-1、A-2、 B、C	0.052~0.035	6.0 (3.0)※2	6.0 (3.0)※2	3.0※1 (1.5)※2
D、E、F	0.034以下	4.0 (2.0)※2	3.5 (1.8)※2	2.0※1 (1.0)※2

※1 基礎断熱の場合の最低使用量は、床の最低使用量に0.3を乗じた値とする。

※2 部分断熱の場合の最低使用量。

#### ○ 共同住宅等の断熱材最低使用量(1戸当たり)

断熱材区分	熱伝導率 【単位:W/m <sup>2</sup> ·K】	断熱材最低使用量【単位:m <sup>3</sup> 】		
		外壁	屋根・天井	床
A-1、A-2、 B、C	0.052~0.035	1.7 (0.9)※2	4.0 (2.0)※2	2.5※1 (1.3)※2
D、E、F	0.034以下	1.1 (0.6)※2	2.5 (1.3)※2	1.5※1 (0.8)※2

※1 基礎断熱の場合の最低使用量は、床の最低使用量に0.15を乗じた値とする。

※2 部分断熱の場合の最低使用量。

### 3-3. エコリフォームに対する補助額 ④ 併せて対象とするリフォーム等

※ いずれも①～③のエコリフォームとあわせて行うものであることが必要

#### A. バリアフリー改修

- ・ 施工箇所数にかかわらず、改修を行った対象工事の種類に応じた額を補助

対象工事	工事内容	補助額
手すりの設置	便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、いずれか1箇所以上に1本以上の手すりを設置する工事	6,000円
段差解消	便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、いずれか1箇所以上の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあつては、段差を小さくする工事を含む。)	6,000円
廊下幅等の拡張	介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口のうち、いずれか1箇所以上の幅を拡張する工事	30,000円

※各施工内容は、原則、バリアフリー改修促進税制の取り扱いに準じる。

#### B. エコ住宅設備の設置

- ・ 5種類のエコ住宅設備のうち、1種類又は2種類の設備を設置する場合に補助(3種類以上設置する場合は、③設備エコ改修に該当)
- ・ 設置台数にかかわらず、改修を行った設備の種類に応じた額を補助

エコ住宅設備	補助額
太陽熱利用システム	24,000円
節水型トイレ	24,000円
高断熱浴槽	24,000円
高効率給湯機	24,000円
節湯水栓	3,000円

15

### 3-3. エコリフォームに対する補助額 ④ 併せて対象とするリフォーム等

※ いずれも①～③のエコリフォームとあわせて行うものであることが必要

#### C. 木造住宅の劣化対策工事

- ・ 施工箇所数にかかわらず、改修を行った対象工事の種類に応じた額を補助
- ・ 住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱うリフォーム瑕疵保険に加入するものが対象

対象工事の種類	工事内容(参考1-1④を参照)	補助額
小屋裏換気口設置	軒裏又は小屋裏の壁に換気上有効な換気口を設ける工事	8,000円
小屋裏点検口設置		3,000円
浴室のユニットバス設置	JIS A4416に規定する浴室ユニットの設置	30,000円
脱衣室の耐水性仕上げ	壁(軸組含む)及び床組を防水上有効な仕上げとする工事	8,000円
外壁の軸組等及び土台の防腐防蟻措置		20,000円
土間コンクリート打設	基礎内周部の一面を厚さ60mm以上のコンクリートで覆う工事	120,000円
床下点検口設置		3,000円

#### D. 耐震改修

150,000円/戸

#### E. リフォーム瑕疵保険

11,000円/件

耐震性を有さない住宅を現行の耐震基準に適合させる工事

【現行の耐震基準】

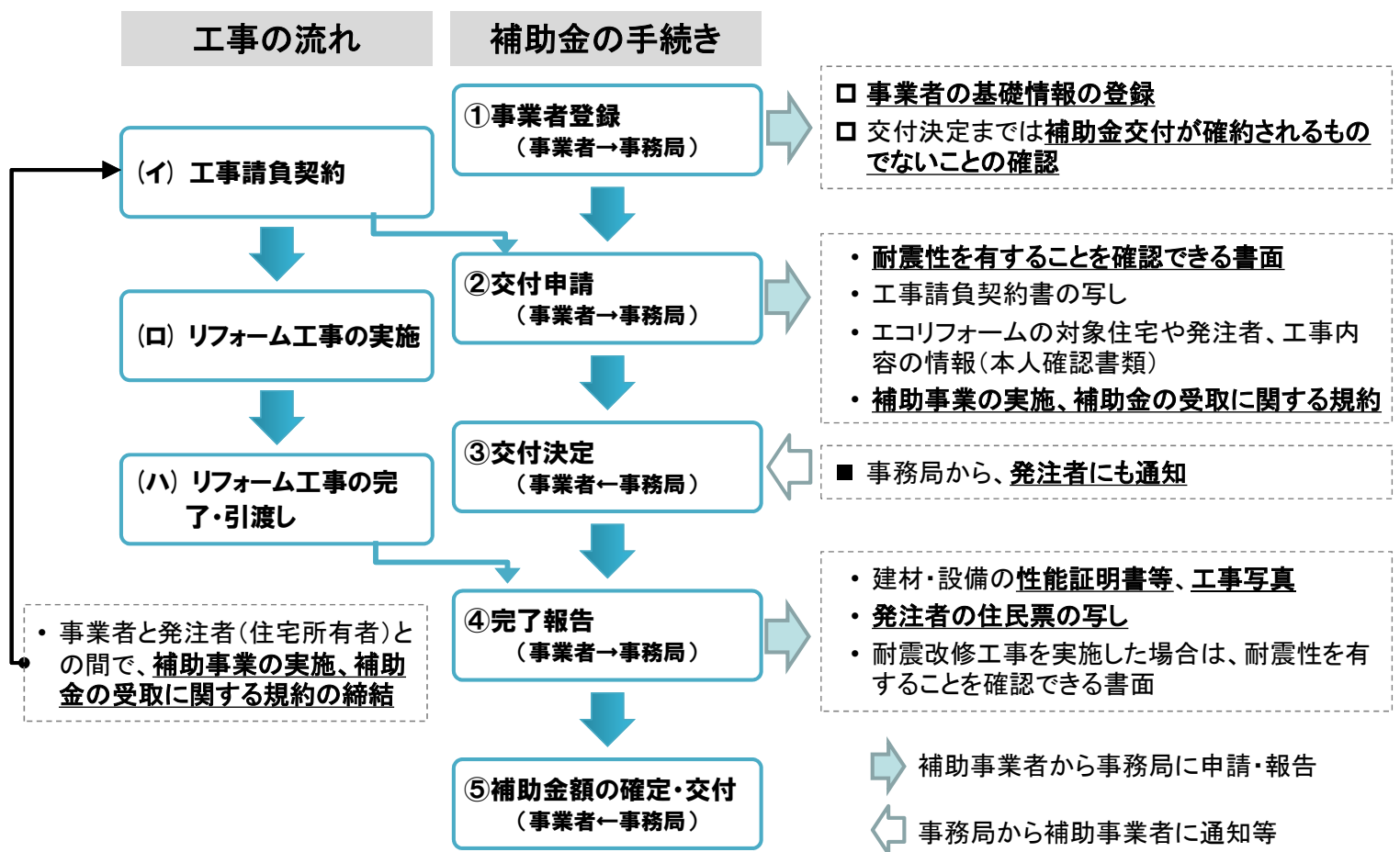
- ①建築基準法施行令第3章および第5章の4に規定する基準
- ②耐震改修促進法に基づく「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」(平成18年国土交通省告示第185号)

①～③、④-A～Dの工事に対して、国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱うリフォーム瑕疵保険に加入した場合(マンションの共用部分については、大規模修繕工事瑕疵保険が対象)

16

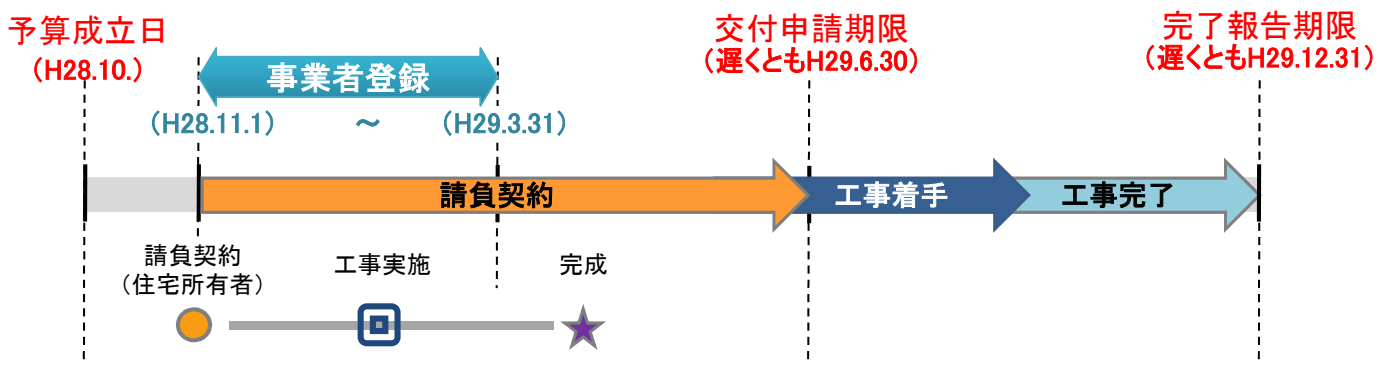


### 3-4. エコリフォームに関する補助事業の進め方・手続き



### 3-5. エコリフォームに関する申請期限等

工事着手(請負契約)	: 予算成立日と事業者登録を行った日のいずれか遅い日以降
工事完了	: 上記の工事着手日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)
事業者登録	: 平成28年11月1日(予定) ~ <u>平成29年3月31日</u>
補助金交付申請	: 平成29年1月18日(予定) ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)
完了報告	: 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで



## 4. 良質な既存住宅流通について

### 4-1. 良質な既存住宅の購入の要件①

次の要件をすべて満たす既存住宅の購入が対象。

- ① 若者が、自ら居住する住宅として、既存住宅を購入するものであること
- ② インスペクションが実施され、既存住宅売買瑕疵保険が付保されるものであること
- ③ 補正予算成立日以降に売買契約を締結し、事業者登録日以降に、既存住宅の引渡しを受けるものであること

#### ( 解説 )

##### 【若者について】

※ 購入者が、第2次補正予算成立日の時点で40歳未満であることを住民票で確認

##### 【既存住宅について】

※ 新築住宅(人が居住したことがなく、かつ、完成後1年を経過しないもの)以外の住宅

##### 【インスペクションについて】

※ 建築士により、「既存住宅インスペクション・ガイドライン(国土交通省平成25年6月公表)」に沿って実施される既存住宅の現況調査

※ 既存住宅売買瑕疵保険の加入に有効なものであること(引渡しが実施から1年を超えると無効)

## 4-1. 良質な既存住宅の購入の要件②

### 【既存住宅売買瑕疵保険について】

**個人の売主・買主が自ら加入する保険ではありません！**

- ※ 国土交通大臣が指定する住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱う既存住宅売買瑕疵保険
- ※ 保険に加入する者は、原則として、買取再販の場合は売主である宅建業者、個人間売買の場合はインスペクションを行う検査事業者
- ※ 保険に加入するには、対象となる住宅が、耐震性を有していること、一定の劣化が生じていないことが必要
- ※ 住宅購入者が、耐震性を有しない住宅を購入して、耐震改修を行う場合、引渡後リフォーム型既存住宅売買瑕疵保険に加入すること(耐震性を有しない住宅は通常の既存住宅売買瑕疵保険に加入できません)

- ☛ 「住宅瑕疵担保責任保険法人」については、その他を参照
- ☛ 「既存住宅売買瑕疵保険」については、参考2-2を参照

### 【注意事項:住宅の売主・買主の方へ】

- ※ 個人の売主・買主の方がインスペクションを依頼する場合は、保険法人に登録された検査事業者に依頼するか、仲介を行う宅建業者にご相談ください。
- ☛ 保険法人に登録された検査事業者は、一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページで確認できます。

### 【引渡し日について】

- ※ 既存住宅売買瑕疵保険の保険証券又は付保証明書で保険の始期を確認

21

## 4-2. 既存住宅の購入の補助対象と補助額等

### 補助対象

① インスペクション 依頼主に費用負担が生じるもの(自身が行うものは補助対象外)

② エコリフォーム 3-2. エコリフォームの対象工事に定める工事等  
ただし、3-2の①～③に該当するリフォームの補助額の合計額が5万円以上であるもの

※ 住宅購入者が購入後に②エコリフォームを実施する場合は、別途、3. エコリフォームの手続きを行うこと(売主である宅建業者がエコリフォームを実施した買取再販住宅を除く。)

※ 買取再販の場合は、3. エコリフォームの発注要件(工事請負契約の締結)は適用しない(買取再販業者による自社施工も可であるが、この場合は3④C. 木造住宅の劣化対策工事、及び、E. リフォーム瑕疵保険を補助対象とすることはできない。)

### 補助額

① インスペクション 5万円/戸

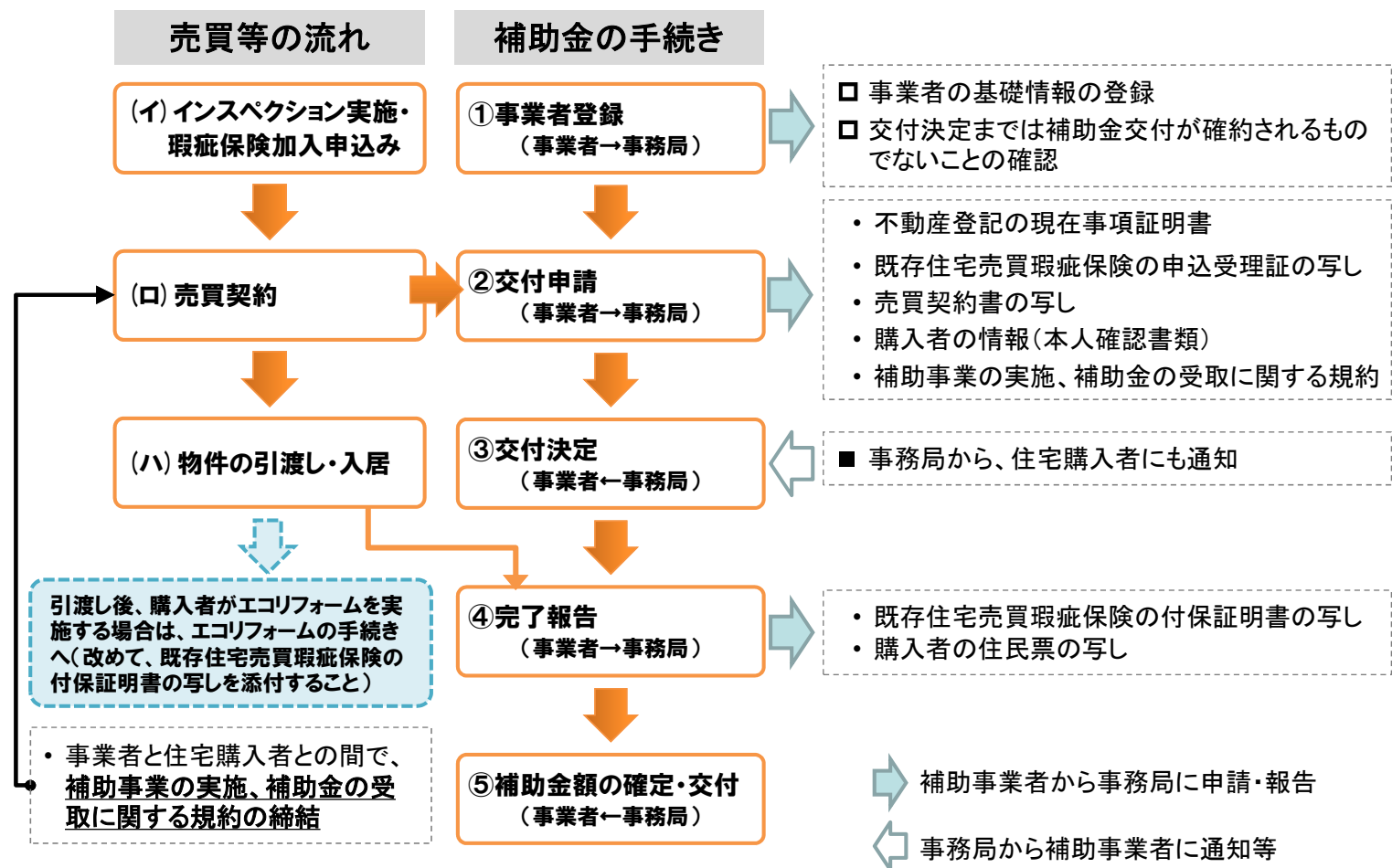
② エコリフォーム 3-3 エコリフォームに対する補助額に定める額

### 補助限度額

50万円/戸 (3-2 ④D. 耐震改修を行う場合 65万円/戸)

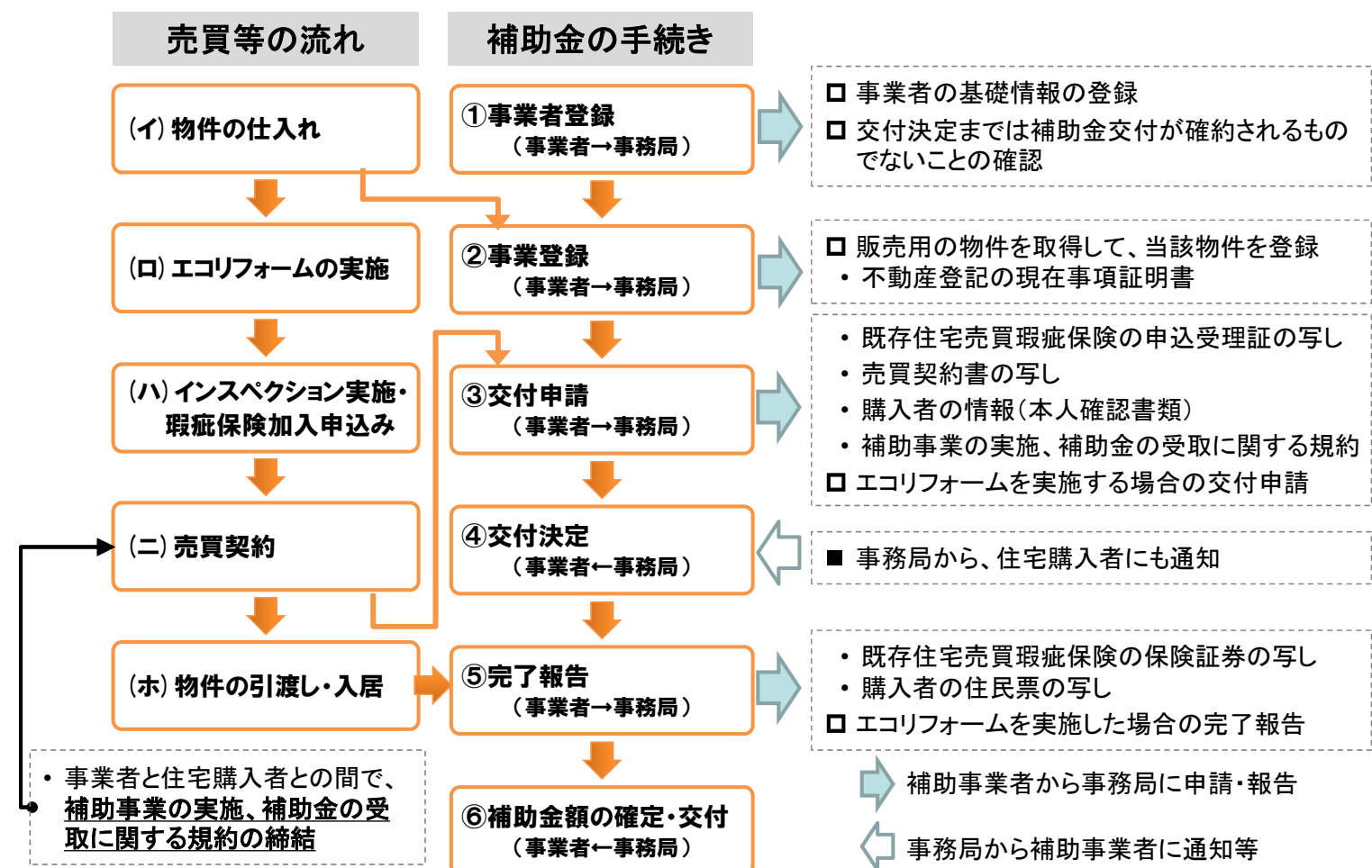
22

## 4-3. 既存住宅の購入に関する補助事業の進め方・手続き① [個人間売買]



23

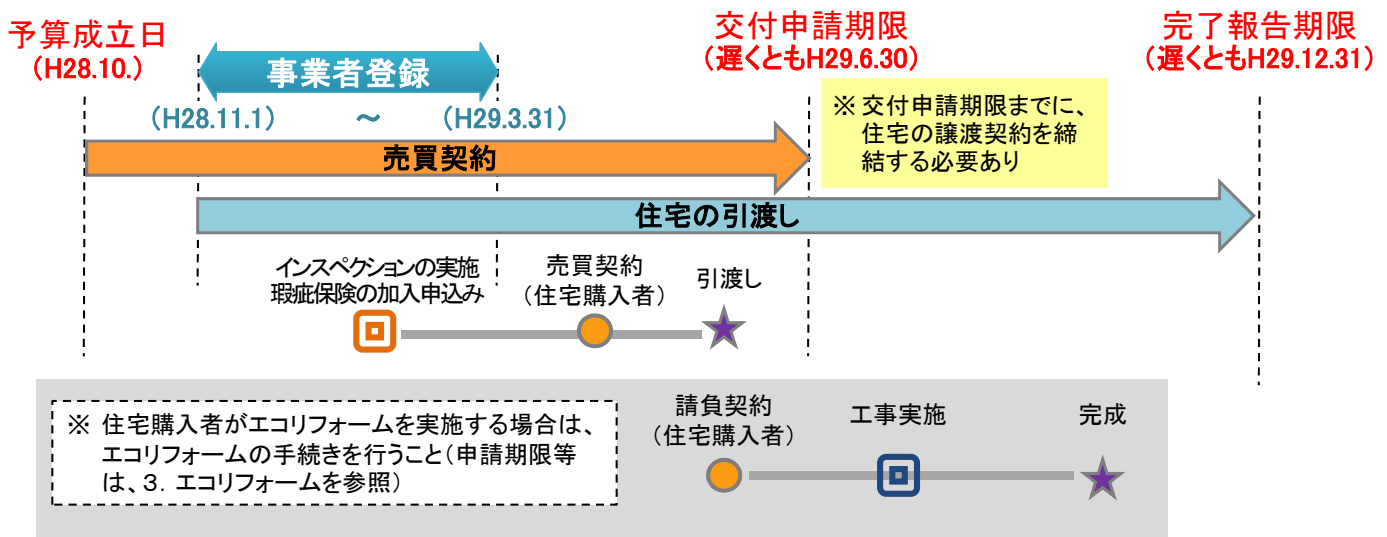
## 4-3. 既存住宅の購入に関する補助事業の進め方・手続き② [買取再販]



24

## 4-4. 既存住宅の購入に関する申請期限等① [個人間売買]

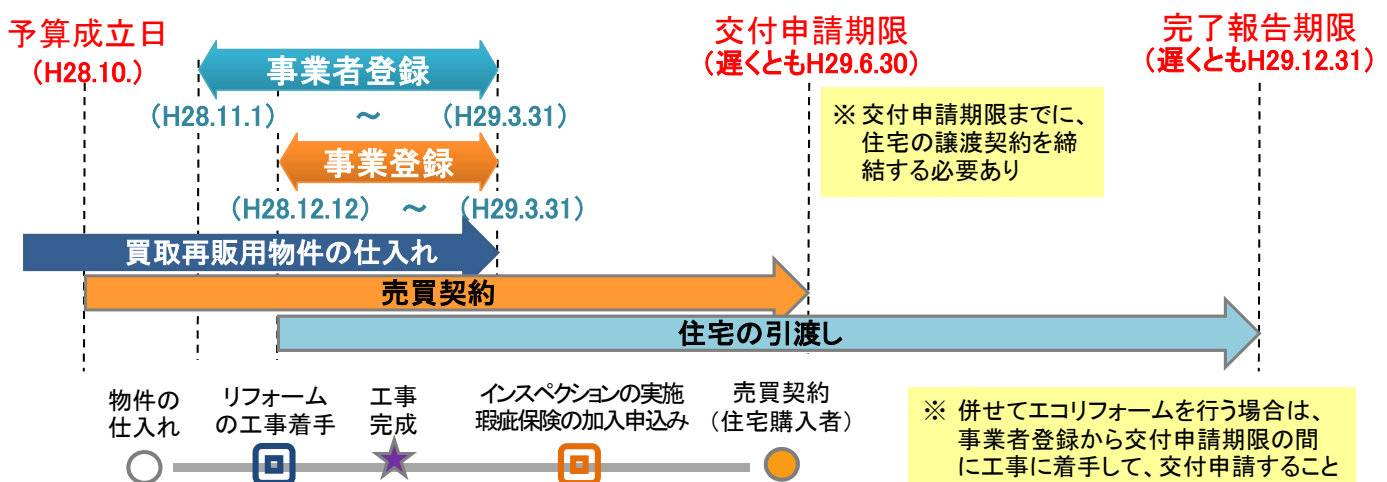
- 売買契約** : 予算成立日 ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)  
**住宅の引渡し** : 予算成立日と事業者登録を行った日のいずれか遅い日  
 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)  
**事業者登録** : 平成28年11月1日(予定) ~ 平成29年3月31日  
**補助金交付申請** : 平成29年1月18日(予定) ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)  
**完了報告** : 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで



25

## 4-4. 既存住宅の購入に関する申請期限等② [買取再販]

- リフォームの着手** : 予算成立日と事業者登録を行った日のいずれか遅い日以降  
**売買契約** : 予算成立日 ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)  
**住宅の引渡し** : 事業者登録日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)  
**事業者登録** : 平成28年11月1日(予定) ~ 平成29年3月31日  
**事業登録** : 平成28年12月12日(予定) ~ 平成29年3月31日(予定)  
**補助金交付申請** : 平成29年1月18日(予定) ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)  
**完了報告** : 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで



26

## 5. エコ住宅への建替えについて

### 5-1. エコ住宅への建替えの要件①

次の要件をすべて満たす住宅の建替えが対象。

- ① 耐震性を有しない住宅等を除却した者(補正予算成立日の1年前の日以前に除却したものは除く。)又は除却する者が、自己居住用の住宅として、エコ住宅を建築するものであること
- ② 補正予算成立日以降と事業者登録を行った日のいずれか遅い日以降に、エコ住宅の建築工事に着手するものであること

#### ( 解説 )

##### 【耐震性を有しないことについて】

※ 耐震性を有しない住宅は、旧耐震基準で建築された住宅とし、除却した(する)住宅について、次のいずれかの書面により確認

- イ) 建築確認がなされた日付が昭和56年5月31日以前の建築確認済証等
- ロ) 表示登記がなされた日付が昭和58年3月31日以前である登記事項証明書
- ハ) 建築士が耐震性を有しないことを確認した本制度独自の証明書(事業者登録開始日以降に除却するものに限る。)

## 5-1. エコ住宅への建替えの要件②

### 【建替えについて】

- ※ 建替えとは、除却住宅の解体工事の施主とエコ住宅の建築工事の建築主が同一であるものとし、それぞれの工事の請負契約書で発注者が同一であることを確認
- ※ エコ住宅への建替えとして補助対象となる戸数は、除却された住宅の戸数と同数

- 「エコ住宅」については、5-2及び5-5を参照
- エコ住宅に求められる省エネ基準については、参考3-1を参照

### 【除却について】

- ※ 除却対象は住宅(居宅)に限り、付属する離れ、小屋、納屋等を除却しても対象外
- ※ 除却する住宅の敷地と建築するエコ住宅の敷地は、別敷地でも可
- ※ 除却時期は、エコ住宅の建築工事との前後関係を問わないが、補正予算成立日の1年以上前に除却されたものや完了報告の最終期限までに除却されないものは対象外
- ※ 除却は、原則として、不動産登記の閉鎖事項証明書(滅失登記の原因日等)で確認(建築されるエコ住宅が分譲住宅の場合は、閉鎖事項証明書を必須とする)
- ※ 除却する住宅が、不動産登記の表示登記義務付け前に建築されたものについては、その解体工事に伴う産業廃棄物管理票(マニフェスト)B2票により確認

- 除却の確認に必要となる書類は、5-6を参照

29

## 5-1. エコ住宅への建替えの要件③

### 【除却の戸数について】

- ※ 除却住宅の戸数は、原則として、不動産登記されている戸数
  - 戸建て住宅の場合、1戸(区分登記されている場合は、その戸数)
  - 共同住宅の場合、①区分登記されている場合は区分登記の戸数、②区分登記されておらず1棟単位で登記されている場合は、延べ床面積200㎡以下は1戸、200㎡を超える部分は50㎡で除して得た数値(小数点以下切り捨て)の戸数
- ※ 不動産登記されていない除却住宅の戸数は、1戸

### 【平成23年以降に発生した災害で被災した住宅の取扱いについて】

- ①又は②に該当する方が、自ら居住するためにエコ住宅を建築する場合は補助対象として扱い、その滅失又は解体の時期は問わない
  - ① 市町村長から被害の程度が「全壊」である罹災証明書を交付されている方
  - ② 市町村長から被害の程度が「大規模半壊」又は「半壊」である罹災証明書を交付されている方であって、かつ、公費解体したことを証する市町村の書面を提出された方

### 【建築工事の着手について】

- ※ 建築工事の工事請負契約の締結日又は建築確認済証の日付のいずれか遅い日で確認

30

## 5-2. エコ住宅への建替えの補助対象と補助額等

補助対象

補助額

- ※ 省エネルギー性能に関する基準等については、参考3を参照
- ※ 登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明を受けたもの

(1) 非木造住宅・・・トップランナー基準以上

省エネ性能のレベル (各欄のいずれか)	一次エネルギー消費量等級5 トップランナー基準 BELS☆☆☆	BELS☆☆☆☆	BELS☆☆☆☆☆
その他の性能			
下記以外	30万円/戸	40万円/戸	50万円/戸
認定長期優良住宅	40万円/戸	50万円/戸	50万円/戸

(2) 木造住宅・・・省エネ基準以上

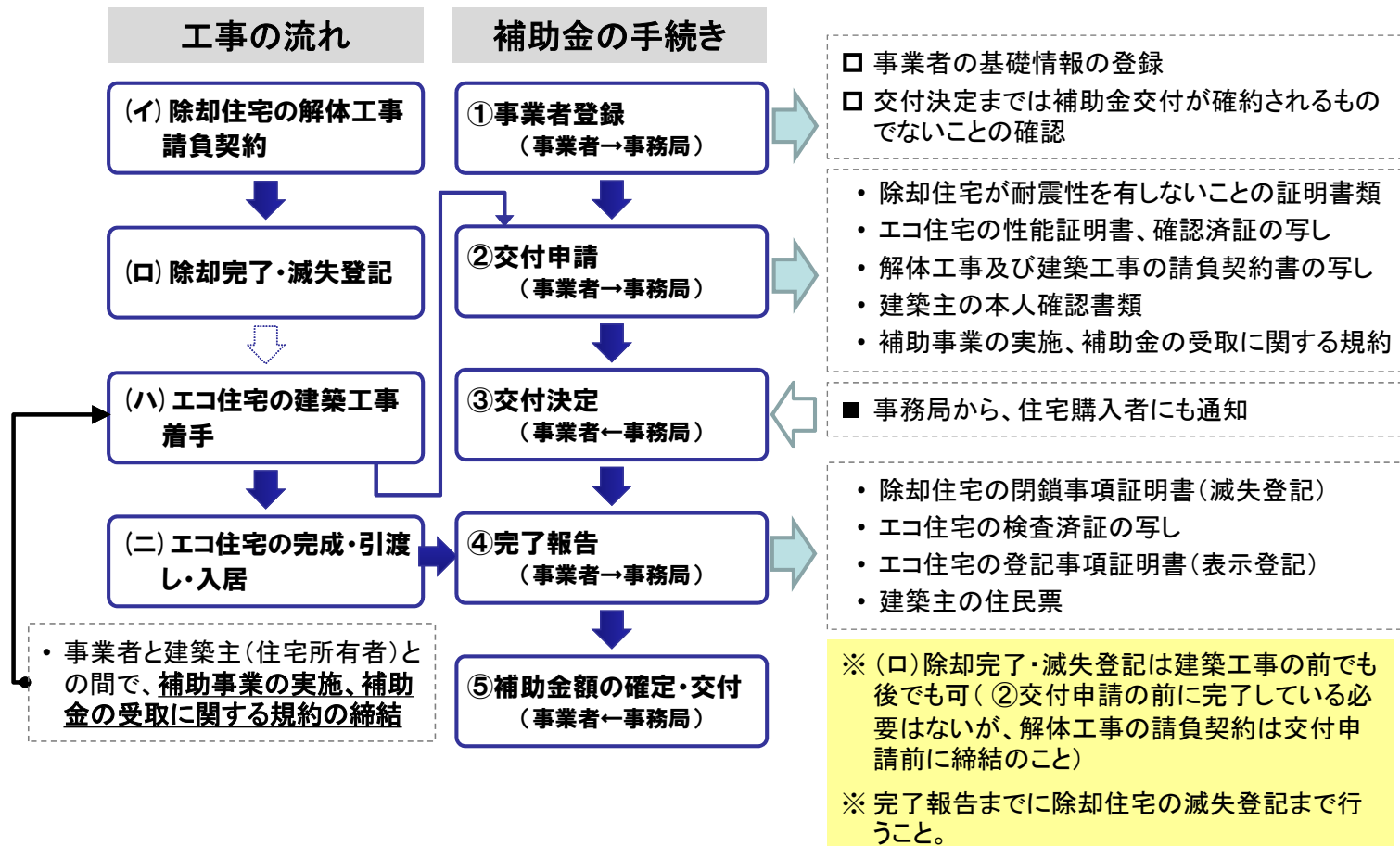
省エネ性能のレベル (各欄のいずれか)	一次エネルギー消費量等級4 断熱等性能等級4 BELS☆☆	一次エネルギー消費量等級5 トップランナー基準 BELS☆☆☆	BELS☆☆☆☆ BELS☆☆☆☆☆
その他の性能			
下記以外	30万円/戸	40万円/戸	50万円/戸
認定長期優良住宅	40万円/戸	50万円/戸	50万円/戸

補助限度額

50万円/戸

31

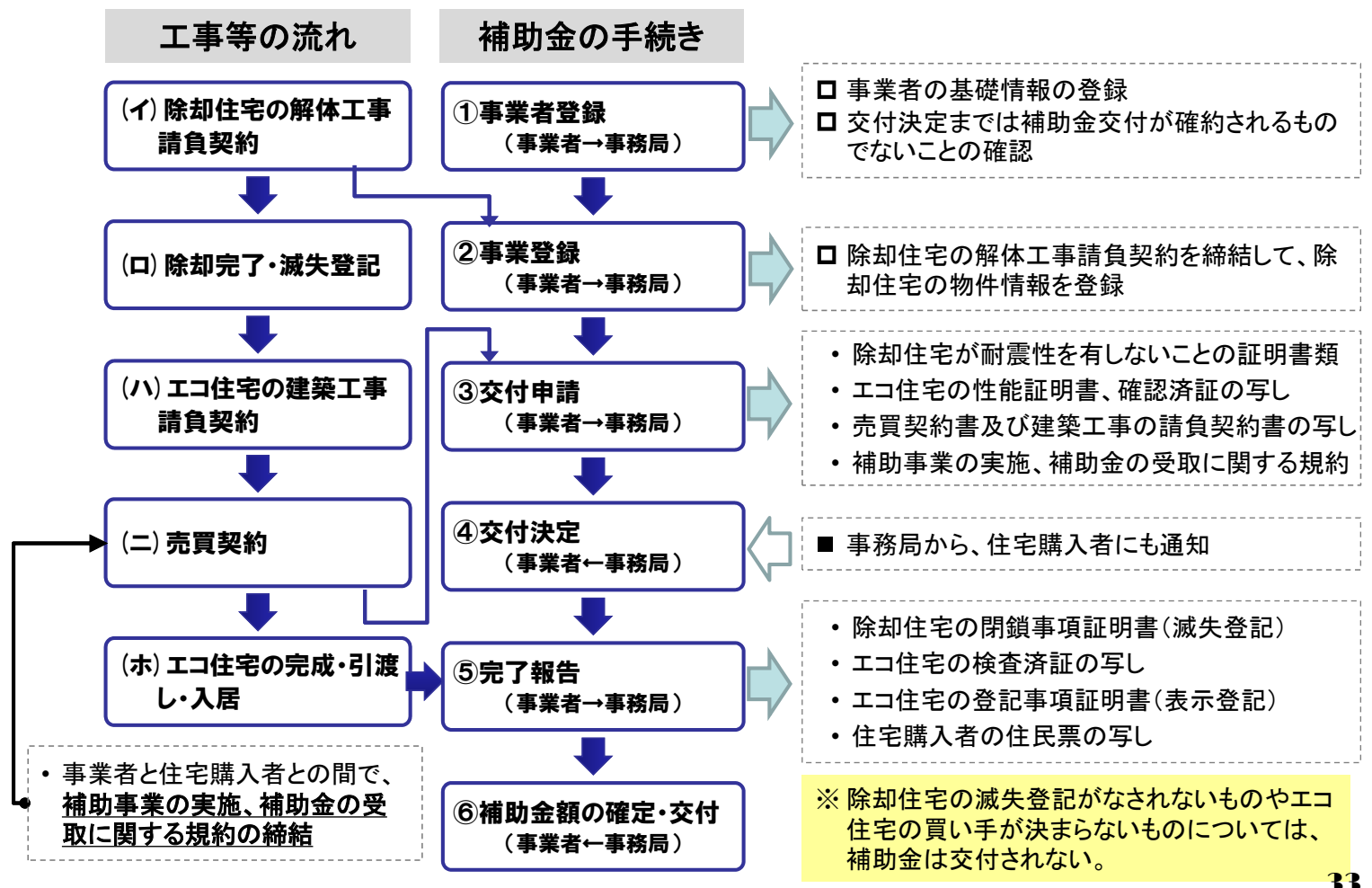
## 5-3. エコ住宅への建替えに関する補助事業の進め方・手続き① [注文]



32

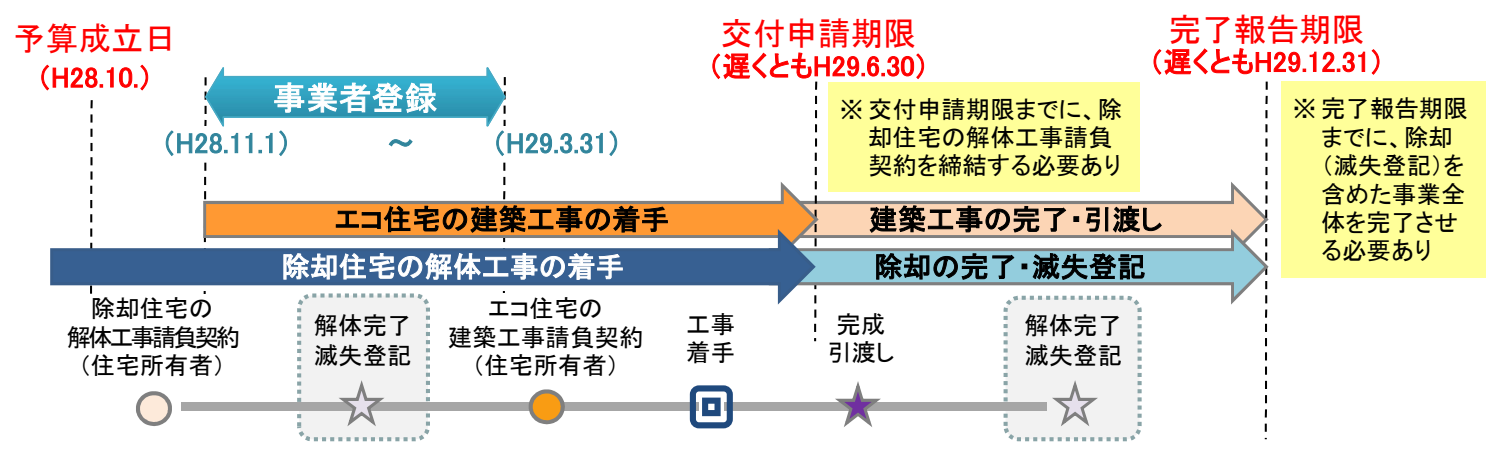


# 5-3. エコ住宅への建替えに関する補助事業の進め方・手続き② [分譲]



# 5-4. エコ住宅への建替えに関する申請期限等① [注文]

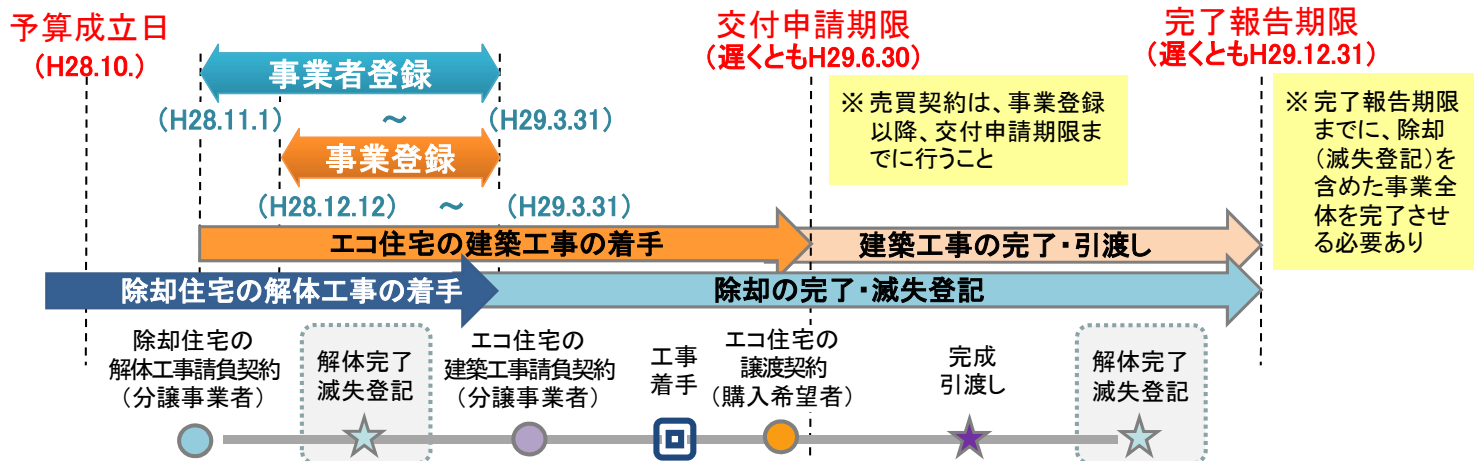
建築工事着手	: 予算成立日と事業者登録を行った日のいずれか遅い日以降
建築工事完了	: 上記の建築工事着手日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)
事業者登録	: 平成28年11月1日(予定) ~ <b>平成29年3月31日</b>
補助金交付申請	: 平成29年1月18日(予定) ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)
解体・滅失登記	: 予算成立日の1年前の翌日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで <small>解体工事の請負契約は交付申請期限まで</small>
完了報告	: 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで



※ 補助対象となる除却は、エコ住宅の建築の前後を問わないが、補正予算成立日の1年前の翌日(\*)から完了報告期限の日までの間に解体したもの。 (\* ) 建築時期不明で、建築士による証明を受けるものは、事業者登録開始日以降

# 5-4. エコ住宅への建替えに関する申請期限等② [分譲]

建築工事着手	: 予算成立日と事業者登録を行った日のいずれか遅い日以降
建築工事完了	: 建築工事着手日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)
事業者登録	: 平成28年11月1日(予定) ~ <u>平成29年3月31日</u>
事業登録	: 平成28年12月12日(予定) ~ <u>平成29年3月31日(予定)</u>
補助金交付申請	: 平成29年1月18日(予定) ~ 遅くとも平成29年6月30日(予定)
解体・滅失登記	: 予算成立日の1年前の翌日 ~ 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで <small>解体工事の請負契約は事業登録期限まで</small>
完了報告	: 遅くとも平成29年12月31日(予定)まで



※ 補助対象となる除却は、エコ住宅の建築の前後を問わないが、補正予算成立日の1年前の翌日から完了報告期限の日までの間に解体したものを。

# 5-5. エコ住宅への建替えに必要な住宅性能証明書

下表のうち、いずれか1つ(1つの書類又は組み合わせ)の性能を証明する書類が必要。

補助額	非木造	木造
30万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計住宅性能評価書(一次エネ5)</li> <li>低炭素建築物計画認定通知書等</li> <li>住宅省エネラベル適合証</li> <li>BELS評価書☆☆☆</li> <li>フラット35S(金利Aプラン) 省エネ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計住宅性能評価書(一次エネ4)</li> <li>設計住宅性能評価書(断熱性能4)</li> <li>BELS評価書☆☆</li> <li>フラット35S(金利Bプラン) 省エネ</li> </ul> <p>すまい給付金制度の現金取得者向け新築対象住宅証明書(一次エネ4または断熱性能4)</p>
40万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>BELS評価書☆☆☆☆</li> <li>設計住宅性能評価書(一次エネ5)</li> <li>住宅省エネラベル適合証</li> <li>低炭素建築物計画認定通知書等</li> <li>BELS評価書☆☆☆</li> <li>フラット35S(金利Aプラン) 省エネ</li> </ul> <p>いずれか1つ + 長期優良住宅計画認定通知書等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期優良住宅計画認定通知書等</li> <li>設計住宅性能評価書(一次エネ5)</li> <li>住宅省エネラベル適合証</li> <li>低炭素建築物計画認定通知書等</li> <li>BELS評価書☆☆☆</li> <li>フラット35S(金利Aプラン) 省エネ</li> </ul>
50万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>BELS評価書☆☆☆☆☆</li> <li>BELS評価書☆☆☆☆☆</li> </ul> <p>長期優良住宅計画認定通知書等 +</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>BELS評価書☆☆☆☆☆</li> <li>BELS評価書☆☆☆☆☆</li> <li>設計住宅性能評価書(一次エネ5)</li> <li>住宅省エネラベル適合証</li> <li>低炭素建築物計画認定通知書等</li> <li>BELS評価書☆☆☆</li> <li>フラット35S(金利Aプラン) 省エネ</li> </ul> <p>いずれか1つ + 長期優良住宅計画認定通知書等</p>

※1 一次エネ：一次エネルギー消費量等級のことをいう。 ※2 断熱性能：断熱等性能等級のことをいう。 ※3 フラット35Sは設計審査通知書と申請書

## 5-6. エコ住宅への建替えに必要な除却等の証明書

- 下表のうち、除却する住宅に対応した書面が必要(写しを提出)
- 分譲住宅の場合は、除却住宅について不動産登記(滅失登記)がなされているもののみが対象

エコ住宅 除却住宅		注文住宅の場合	分譲住宅の場合
不動産登記あり		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除却住宅の不動産登記に係る登記事項証明書(必要に応じて建築確認済証等を添付)</li> <li>□ 除却住宅の閉鎖事項証明書</li> </ul>	同左
不動産登記なし	建築時期判明	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除却住宅の建築確認済証等</li> <li>□ 除却住宅の解体に伴う産業廃棄物管理票(マニフェスト)のB2票</li> </ul>	対象外
	建築時期不明 <small>(事業者登録開始日以降に除却するものに限る)</small>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除却住宅が耐震性を有しないことを証明する建築士発行の書面(本制度独自様式)</li> <li>□ 除却住宅の解体に伴う産業廃棄物管理票(マニフェスト)のB2票</li> </ul>	対象外
被災住宅	全壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村長発行の罹災証明書(住家の被害の程度が“全壊”)</li> </ul>	/
	大規模半壊・半壊	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市町村長発行の罹災証明書(住家の被害の程度が“大規模半壊”又は“半壊”)</li> <li>□ 住宅を解体したことを証する市町村発行の書面(様式は任意)</li> </ul>	

※ ■は耐震性を有しないことを確認する書面、□は除却の事実及びその時期を確認する書面

その他

# 事業に関する説明会の開催について

○ 名称 「住宅リフォーム等に関する支援制度説明会」

○ 開催日程、開催地、会場等

(いずれの会場とも13時開場、13時30分開始予定)

開催日	開催地	会場名	室名	定員
10/18(火)	東京	昭和女子大学	人見記念講堂	2,000
10/19(水)	高松	香川県県民ホール	多目的大会議室	500
10/21(金)	福岡	アクロス福岡	イベントホール	900
10/24(月)	広島	広島国際会議場	フェニックスホール	1,500
10/25(火)	新潟	新潟市民プラザ	ホール	540
10/25(火)	大阪	グランキューブ大阪	3F・イベントホール	950
10/26(水)	名古屋	名古屋市公会堂	大ホール	1,990
10/27(木)	仙台	電力ホール	ホール	1,000
10/31(月)	札幌	札幌コンベンションセンター	大ホール	1,000

○ 説明会に関するホームページ・問合せ先

[https://krs.bz/jyuutaku-seisan/m/h28oct\\_setsumeikai-uketsuke](https://krs.bz/jyuutaku-seisan/m/h28oct_setsumeikai-uketsuke)

電話: 0120-555-312 ファクシミリ: 0120-555-299

39

## 住宅瑕疵担保責任保険法人の一覧等(平成28年9月30日時点)

保険法人名	所在地	電話番号	ホームページアドレス
株式会社 住宅あんしん保証	東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階	03-6824-9440	<a href="http://www.j-anshin.co.jp/">http://www.j-anshin.co.jp/</a>
住宅保証機構株式会社	東京都港区芝公園3-1-38 芝公園三丁目ビル	03-6435-8870	<a href="http://www.mamoris.jp/">http://www.mamoris.jp/</a>
株式会社 日本住宅保証検査機構	東京都千代田区神田須田町2-6 ランディック神田ビル4階	03-6861-9210	<a href="http://www.jio-kensa.co.jp/">http://www.jio-kensa.co.jp/</a>
株式会社ハウスジーマン	東京都港区西新橋3-7-1 ランディック第2新橋ビル8階	03-5408-8486	<a href="https://www.house-gmen.com/">https://www.house-gmen.com/</a>
ハウスプラス住宅保証 株式会社	東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館4階	03-5962-3815	<a href="http://www.houseplus.co.jp/">http://www.houseplus.co.jp/</a>

リフォーム瑕疵保険、大規模修繕工事瑕疵保険、既存住宅売買瑕疵保険の登録事業者の検索

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ <http://www.kashihoken.or.jp/>

(検索ページ) <http://search-kashihoken.jp/>

40

# 参考1 住宅のエコリフォーム

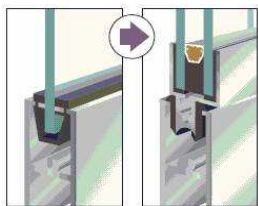
## (参考1-1)対象となるリフォーム工事等の例①

### ① 開口部の断熱改修

※ 管理組合が発注者である共同住宅(共用部分)のリフォーム工事として申請可能(内窓除く)

#### ガラス交換

既存のガラスを複層ガラス等に交換



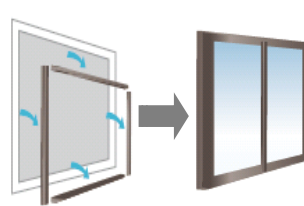
#### 内窓設置

既存サッシの内側に樹脂製の内窓を設置



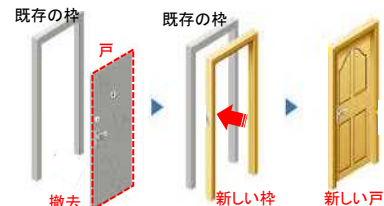
#### 外窓交換

古いサッシを枠ごと取外し、新しい断熱窓を取り付け



#### ドア交換

古いドア・引戸を新しいドア・引戸に交換



### ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

※ 管理組合が発注者である共同住宅(共用部分)のリフォーム工事として申請可能

#### 外壁の断熱改修

既存の外壁の断熱材を撤去し、敷込断熱等を施工



#### 天井の断熱改修

既存天井の断熱材を撤去し、敷込断熱等を施工



#### 床の断熱改修

床下・基礎に敷込断熱等を施工



①、②とも、住宅ストック循環支援事業の事務局に登録された型番の商品を使用した工事のみが対象です。

# (参考1-1)対象となるリフォーム工事等の例②

## ③ 設備エコ改修

5種類のエコ住宅設備のうち、3種類以上を設置する工事

### 太陽熱利用システム

屋根に集熱器を設置し、軒先や屋内等に蓄熱槽を設置



太陽光発電システム  
ではありません！

### 高断熱浴槽



### 節水型トイレ



### 高効率給湯機

- ・電気ヒートポンプ給湯機（IQキュート）
- ・潜熱回収型ガス給湯機（IQジョーズ）
- ・潜熱回収型石油給湯機（IQフィール）
- ・ガスエンジン給湯機（IQウィル）
- ・ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）

### 節湯水栓

- ・台所水栓  
「手元止水機能」又は「水優先吐水機能」
- ・洗面水栓  
「水優先吐水機能」
- ・浴室シャワー水洗  
「手元止水機能」又は「小流量吐水機能」  
（シャワーヘッドのみの交換は除く。）

住宅ストック循環支援事業の事務局に登録された型番の商品を使用した工事のみが対象です。

# (参考1-1)対象となるリフォーム工事等の例③

## ④ 併せて対象とするリフォーム等

### A. バリアフリー改修

#### 手すりの設置

階段に手すりを設置



#### 段差解消

寝室と廊下の段差を解消



#### 廊下幅等の拡張

居間の出入口の幅を拡張



### B. エコ住宅設備の設置

『③設備エコ改修』と同じ下記のエコ住宅設備の内、2種類以下の設備を設置

#### 《エコ住宅設備》

太陽熱利用システム

節水型トイレ

高断熱浴槽

高効率給湯機

節湯水栓

※ 住宅ストック循環支援事業の事務局に登録された型番の商品を使用した工事のみが対象です。

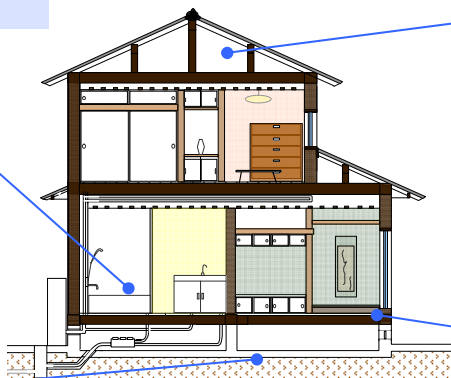
# (参考1-1)対象となるリフォーム工事等の例④

## ④ 併せて対象とするリフォーム等

### C. 木造住宅の劣化対策(リフォーム瑕疵保険に加入するものに限る)

**浴室・脱衣室**  
ユニットバス化  
脱衣室の床・壁の防水仕上げ

**小屋裏**  
小屋裏換気口の設置  
小屋裏点検口の設置工事



**床下**  
防湿コンクリート打設  
床下点検口の設置工事



**土台・軸組**  
防腐防蟻処理

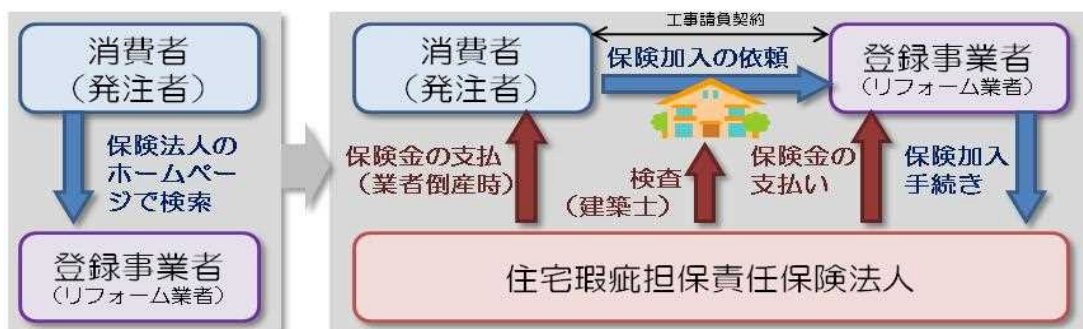


# (参考1-3)リフォーム瑕疵保険について

リフォーム工事の瑕疵に関する保険制度(保険金の支払い対象は、リフォーム工事を実施したすべての部分。保険期間は構造部分・防水部分は5年間、その他の部分は1年間。保険加入は任意)

## 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】

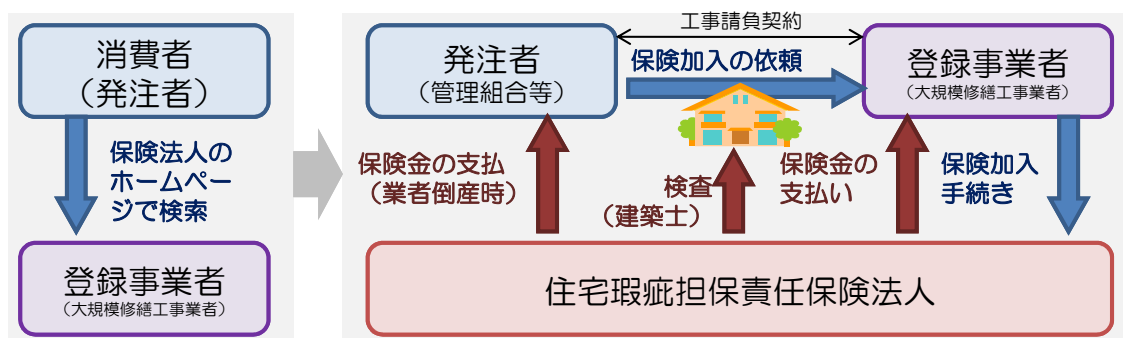
保険金額 300万円		保険金額 1000万円	
設備のみ	構造等を含む	設備のみ	構造等を含む
3.5万~4万程度	5万~6万程度	5万~6万程度	6.5万~7.5万程度

# (参考1-4)大規模修繕工事瑕疵保険について

大規模修繕工事の瑕疵に関する保険制度(保険金の支払い対象は、大規模修繕工事を実施した部分のうち、構造部分、防水部分、給排水管路、給排水設備・電気設備など。保険期間は5年間(手すり等については2年間)。保険加入は任意)

## 大規模修繕工事事業者登録について

- ・ 大規模修繕工事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



【保険料】  
大規模共同住宅  
延床面積4,800㎡、8階建て  
(請負金額約5,500万円)

工事内容	保険金額	保険料等
構造以外すべての工事	6000万円	30万~45万程度
設備のみ	6000万円	20万~30万程度

## 参考2 良質な既存住宅流通



# (参考2-1)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)について

## 1. 策定の背景・目的

### インスペクション(建物検査)の現状

- 消費者の中古住宅に対する品質等に対する不安 ⇒ 中古住宅売買時のインスペクション・サービスへのニーズの高まり
- 民間事業者により実施されている「インスペクション」といわれるサービスは様々
  - ・インスペクションの利用: 中古住宅の売買時、リフォーム実施時、新築住宅入居時
  - ・現場で検査等を行う者の技術力(専門知識、実務経験等)や検査の範囲・基準等も事業者ごとに様々

中古住宅売買時の利用を前提とした基本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

## 2. ガイドラインのポイント

### 検査項目

以下に掲げる劣化事象等の有無を確認

- ① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高い劣化事象等
- ② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高い劣化事象等
- ③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じている劣化事象等

### 検査方法

目視、計測を中心とする非破壊による検査。原則、破壊調査は実施しない

### 検査人

- 資格の有無だけでなく、実務経験、講習受講等により必要な能力を確保
- 一定の資格(建築士、建築施工管理技士)、実務経験(住宅の生産、検査・調査等)や講習受講(修了考査)の情報開示 ⇒ 消費者が選択可能に
- 実地訓練により必要な能力の確保を図る

### 既存住宅現況検査の手順

- 業務受託時の契約内容等(検査人、検査業務実施上の留意事項、中立性に関する情報)の説明等
- 現況検査の実施・記録
- 検査結果報告書の作成・報告+検査結果に係る留意事項

### 業務実施上の遵守事項、情報開示

- 関係法令の遵守
- 客観性・中立性の確保
- リフォーム工事費の目安等の情報提供を行う場合の検査業務との区別
- 宅建業、建設業、リフォーム業を営んでいること等の情報開示
- 自らが売主となる住宅についてはインスペクション業務を実施しないこと
- 広告・勧誘の適正化
- 依頼主の保護・守秘義務
- 検査人や中立性等の情報開示(契約内容等の説明時、ホームページ等)

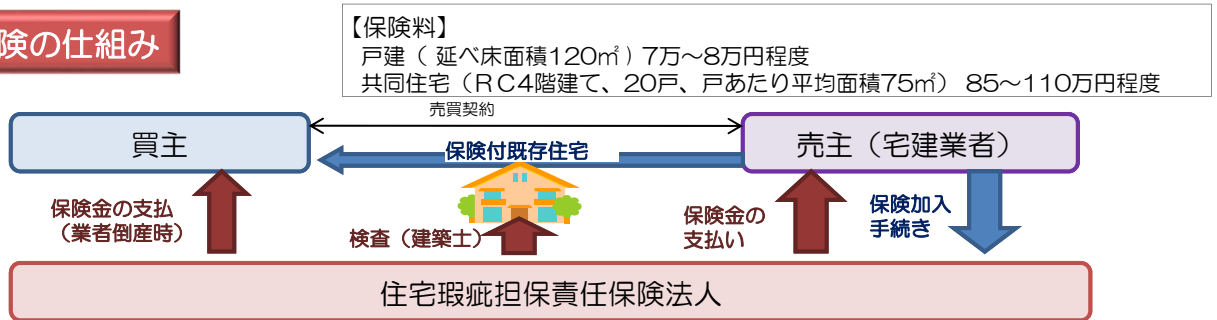
49

# (参考2-2)既存住宅売買瑕疵保険について

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。

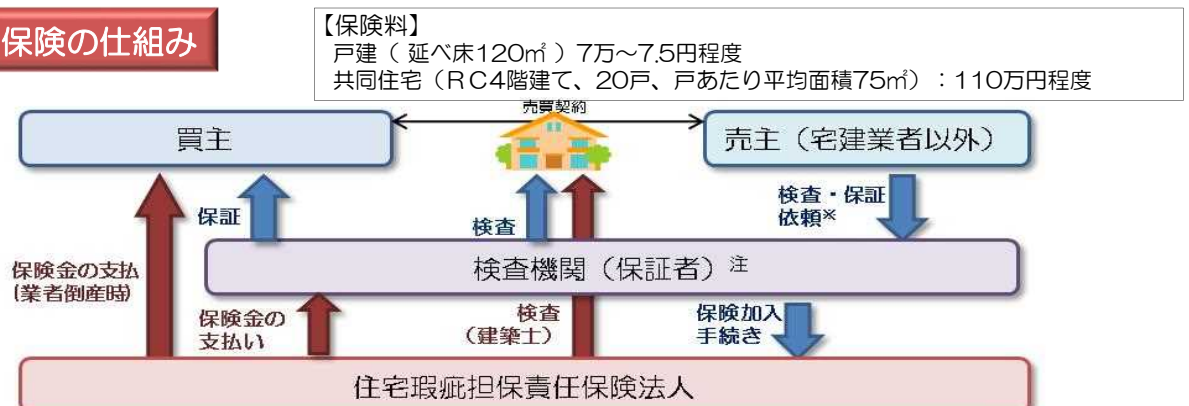
## 売主が宅建業者の保険の仕組み

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



## 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。

# 参考3 エコ住宅への建替え

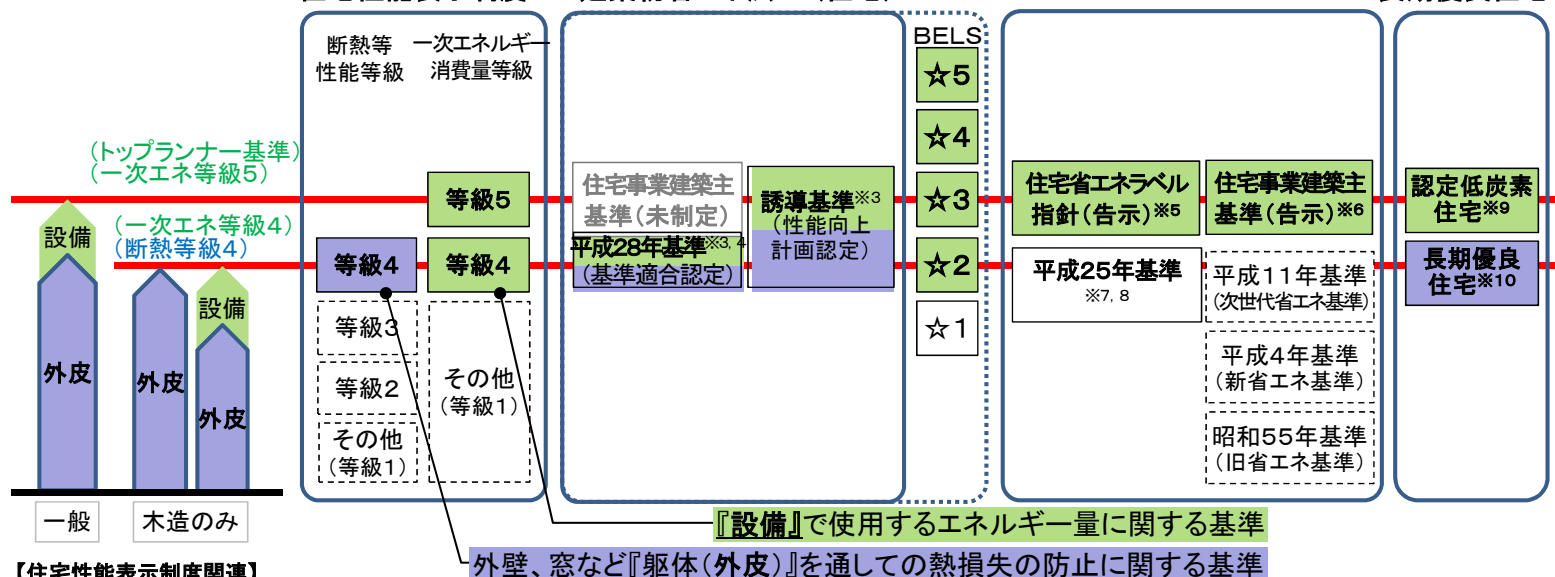
## (参考3-1) エコ住宅への建替えの省エネ基準の考え方

— : 対象となる省エネ性能レベル

住宅性能表示制度<sup>※1</sup> 建築物省エネ法<sup>※2</sup> (住宅)

省エネ法 (住宅)

認定低炭素住宅  
長期優良住宅



【住宅性能表示制度関連】

※1 日本住宅性能表示基準 (平成13年国土交通省告示第1346号)

【省エネ性能基準関連】

※2 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令 (平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号)

※3 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等 (平成28年国土交通省告示第265号)

※4 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準 (平成28年国土交通省告示第266号)

※5 特定住宅に必要とされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針 (平成21年国土交通省告示第634号、H29.3.31廃止予定)

※6 特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断基準 (平成21年経済産業省・国土交通省告示第2号、H29.3.31廃止予定)

※7 エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準 (平成25年経済産業省・国土交通省告示第1号)

※8 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針 (平成25年国土交通省告示第907号)

【認定低炭素住宅、長期優良住宅関連】

※9 建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準 (平成24年経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号)

※10 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則 (平成21年国土交通省令第3号)

長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準 (平成21年国土交通省告示第209号)

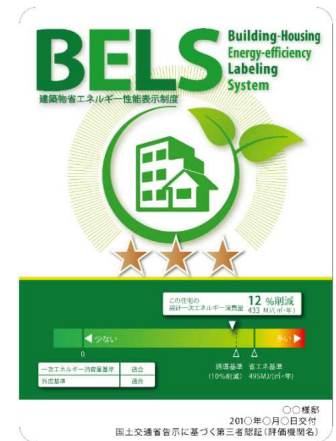
# (参考3-2)建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の概要

## (BELS: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)

■(一社)住宅性能評価・表示協会において、省エネルギー性能に特化したラベリング制度を構築。[平成26年4月非住宅版開始]

■建築物省エネ法の施行に伴い、法第7条に基づく省エネ性能表示のガイドラインの第三者認証制度として位置づけ。施行にあわせ、平成28年4月より、評価対象に住宅を追加。

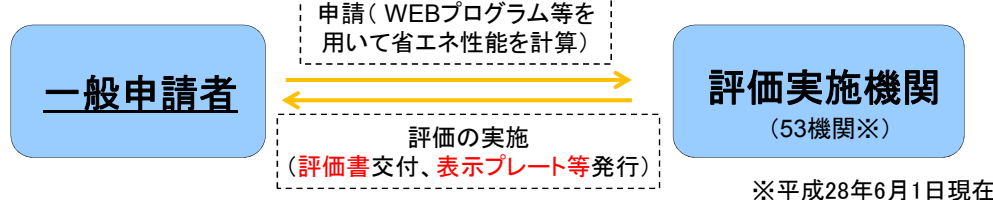
項目	概要
制度運営主体	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
対象建物	新築及び既存の建築物 (H28.4~住宅も対象)
評価対象	建築物全体の設計時の省エネルギー性能 ※評価手法によっては、フロア単位等の部分評価も可能
評価者	評価実施機関による第三者評価 評価実施者：一級建築士、建築設備士等で 第三者が行う講習を受講し修了した者
評価指標	一次エネルギー消費量*及び $BEI$ (Building Energy Index) = 設計一次エネ* / 基準一次エネ* *OA機器・家電等分除く



### BELSの★の水準

★の数	BEI (住宅)
☆☆☆☆☆	$BEI$ 値 $\leq 0.8$
☆☆☆☆	$0.8 < BEI$ 値 $\leq 0.85$
☆☆☆ (誘導基準)	$0.85 < BEI$ 値 $\leq 0.9$
☆☆ (省エネ基準)	$0.9 < BEI$ 値 $\leq 1.0$
☆	$1.0 < BEI$ 値 $\leq 1.1$

### 【評価スキーム】



※平成28年6月1日現在