

中古住宅流通活性化について

ハトマークR住宅



リセール (Resale)

リノベーション (Renovation)

リフォーム (Reform)



一般社団法人 山口県宅地建物取引業協会

目次

3. 日本の住宅市場の現状
4. 日米英の比較
5. 政府の住宅政策の変更
6. インспекションの検査項目(戸建住宅:ガイドラインより)
7. 瑕疵保険の種類 ①
8. 瑕疵保険の種類 ②
9. 協会のお墨付き物件 ハトマークR住宅について
10. ハトマークR住宅の流れ(個人間売買の場合)
11. ハトマークR住宅の流れ(業者再販の場合)
12. ハトマークR住宅料金表(仲介物件:中古一戸建用)
13. ハトマークR住宅料金表(業者再販:中古一戸建用)
14. ハトマークR住宅料金表(業者再販:中古マンション用)
15. I 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、補修が必要な場合はその内容が明らかになっている物件で、非耐火建築物は築20年・耐火建築物は築25年以内の物件(ハトマークR住宅A)
16. II 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、既存住宅売買瑕疵保証責任保険付保可能物件で、非耐火建築物は築20年・耐火建築物は築25年以内の物件(ハトマークR住宅AA)
17. III 業者において既存住宅売買瑕疵担保責任保険を付保した物件(ハトマークR住宅AA)
18. IV 業者において既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保とリフォーム瑕疵担保責任保険付保と履歴情報を登録をする物件(ハトマークR住宅AAA)
19. V 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、非耐火建築物で築20年・耐火建築物で築25年を超える物件で、買主において既存住宅売買瑕疵保証責任保険付保とリフォーム瑕疵担保責任保険を付保する物件
20. 建物検査等の種類と目的 ①
21. 建物検査等の種類と目的 ②

日本の住宅市場の現状

日本は人口の減少、少子高齢化の進行が進んでいるにも関わらず、多くの住宅が環境負荷の高い「造っては壊す住宅」になっている。

1980年の住宅の資産額(土地含まず)・・・136兆円

30年間 ↓ 差100兆円

2010年の住宅の資産額(土地含まず)・・・238兆円 ※国交省作成資料より

1年間の住宅投資額は、およそ20兆円

20兆円×30年＝600兆円(30年間の住宅投資額)

30年間に600兆円を投資して100兆円しか資産が増加していない

投資ではなく消費になっている

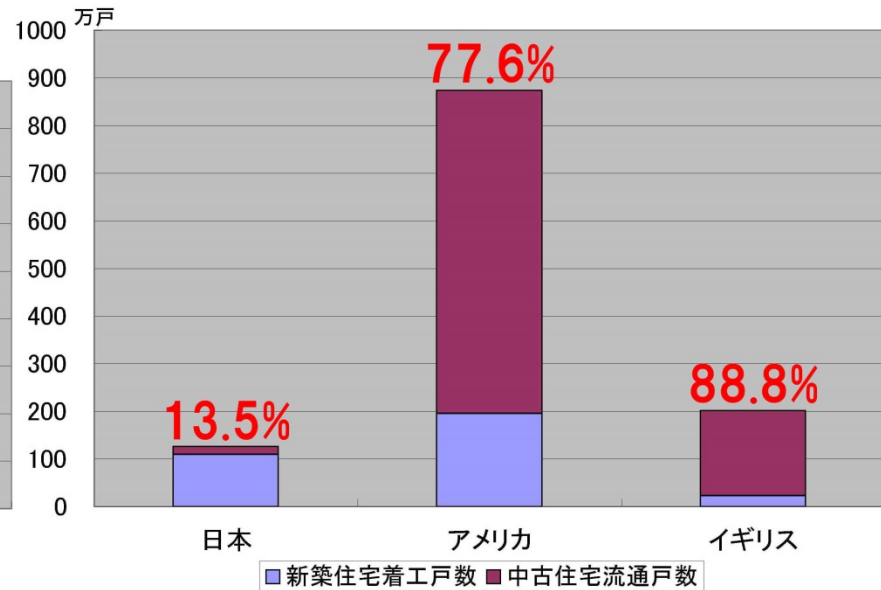
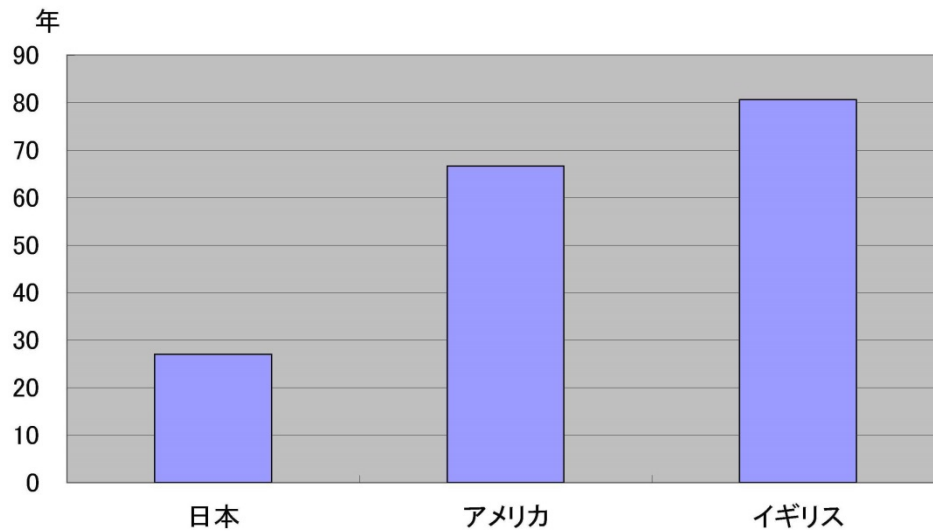
日米英の比較

(平均解体年)

日本 27.0年
アメリカ 66.6年
イギリス 80.6年

(中古住宅流通比率)

日本 13.5%
アメリカ 77.6%
イギリス 88.8%



※国交省作成資料より

政府の住宅政策の変更

フローからストックへ

スクラップ・アンド・ビルドからストック・アンド・フローへ

(持続可能な活力ある国土・地域の形成)

リフォーム・中古流通市場
2020年までに目標20兆円

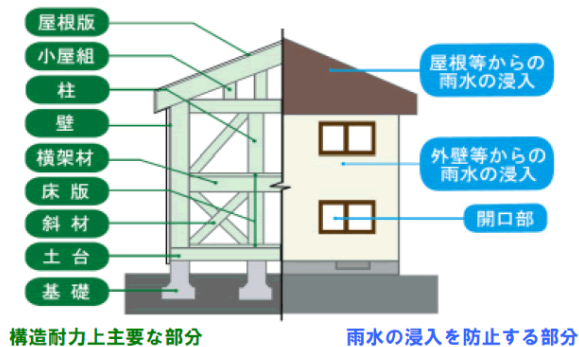
現在	リフォーム市場	6兆円		12兆円
	中古流通市場	4兆円		8兆円

(参考) 6兆円 / 年間 ÷ 5000万世帯 = 12万円 / 年間
12万円 / 年間 ÷ 12ヶ月 = 1万円 / 月額

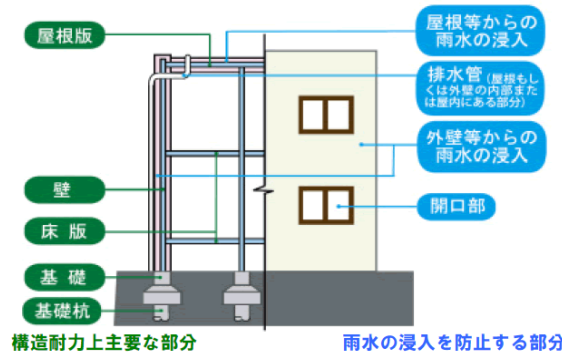
インスペクション(注)の共通検査項目(戸建住宅:ガイドラインより)

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台・床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測
	床、壁・柱		<ul style="list-style-type: none"> 6/1000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) 	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 	目視 計測
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もの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆による赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

木造(在来軸組工法)戸建住宅の例



鉄筋コンクリート造共同住宅の例



(注) 既存住宅現況検査技術者登録された者が行うインスペクション

※左図は日本住宅保証検査機構HPより

瑕疵保険の種類 ①

種類	保険対象と期間	契約者及び被保険者	依頼者	料金 (調査費を含む)
<ul style="list-style-type: none"> 住宅瑕疵担保責任保険 (新築住宅)に対する検査と保証 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分 引渡し日から10年間 保険金支払限度額2000万円(免責10万円、縮小てん補割合80%) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録建築業者及び登録宅建業者 注)上記業者が倒産等の場合、住宅取得者から保険会社へ請求できる 	同左	6万円 ~ 13万円程度 (一戸建ての場合)
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵担保責任保険 【業者売主型】 (宅建業者が売主である既存住宅に対する検査と保証) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分(引渡し日から5年間) 引渡し前リフォーム特約を付帯した場合、引渡し前に行われるリフォーム部分(引渡し日から1年間) 保険金支払限度額1000万円(免責10万円、縮小てん補割合80%) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録宅建業者 注)上記業者が倒産等の場合、住宅取得者から保険会社へ請求できる 	同左	5万円 ~ 10万円程度 (一戸建ての場合)
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵担保責任保険(少額短期) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分(引渡し日から2年間) 保険金支払限度額500万円又は1000万円(免責10万円、縮小てん補割合80%) 	<ul style="list-style-type: none"> 上記と同じ 	同左	5万円 ~ 7万円程度 (一戸建ての場合)
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵保証責任保険 【個人売主型】 (宅建業者以外の個人や法人が売主である既存住宅に対する検査と保証) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分 引渡し日から5年間 保険金支払限度額1000万円(免責10万円、縮小てん補割合95%) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録検査機関 注)上記業者が倒産等の場合、住宅取得者から保険会社へ請求できる 	買主 (但し売主が依頼者になることは妨げない)	5万円 ~ 7万円程度 注)別途調査費用と検査機関に支払う保証料が必要

※価格は平成26年1月現在。料金が変更になることがあります。

瑕疵保険の種類 ②

種類	保険対象と期間	契約者及び被保険者	依頼者	料金 (調査費を含む)
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵保証責任保険(少額短期) JIOの検査が検査報告書の書類審査の場合 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分 引渡し日から1年間 保険金支払限度額500万円または1000万円(免責5万円、縮小てん補割合100%) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録検査機関 注)上記業者が倒産等の場合、住宅取得者から保険会社へ請求できる 	買主 (但し売主が依頼者になることは妨げない)	3万円 ~ 5万円程度 注)別途検査機関に支払う費用が必要
<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅個人間売買・引渡後リフォームセット瑕疵保証責任保険 (宅建業者以外の個人や法人が売主である既存住宅に対する検査とリフォーム工事に対する保証) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分(引渡し日から5年間) 上記以外のリフォーム工事部分(引渡し日から1年間) 保険金支払限度額1000万円(免責10万円、縮小てん補割合100%) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録検査機関 (登録検査機関であり、かつリフォーム工事を実施する業者) 注)上記業者が倒産等の場合、住宅取得者から保険会社へ請求できる 	買主	8万 ~ 11万程度 (一戸建ての場合) 注)検査機関に支払う保証料が必要
<ul style="list-style-type: none"> リフォーム瑕疵担保保険 (リフォーム時の検査と保障) ※右の対象は、リフォーム工事を実施した部分について対象となる 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分(工事完了確認日から5年間) 上記以外の部分が社会通念上必要とされている性能を満たさない場合(工事完了確認日から1年間) 保険金支払限度額は工事請負金額による(1000万上限) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録建築業者 注)上記業者が倒産等の場合、発注者から保険会社へ請求できる 	買主 (所有者)	工事請負額による
<ul style="list-style-type: none"> 大規模修繕瑕疵担保保険 (分譲又は賃貸共同住宅の大規模修繕に対する検査と保証) 	<ul style="list-style-type: none"> 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分(工事完了確認日から10年または5年間) 上記以外の部分(工事完了確認日からそれぞれ5年~1年間) 保険金支払限度額は工事請負金額による(5億上限) 	<ul style="list-style-type: none"> 登録建築業者 注)上記業者が倒産等の場合、発注者から保険会社へ請求できる 	施主 (管理組合等)	工事請負額による

※価格は平成26年1月現在。料金が変更になることがあります。

協会のお墨付き物件 ハトマークR住宅について

信頼産業を目指す宅建協会としては消費者に安心安全な商品提供を目的として個人売買、不動産業者による再販の如何に関わらず宅建協会推奨するサービス(制度)が付加されている物件で物件の品質の確認と優遇税制の適用がある物件です。



前提条件+(ト)
ないし
前提条件+(チ)
ないし
前提条件+(ホ)+(リ)+(ヌ)



前提条件+(ホ)
ないし
前提条件+(ロ)+(ヘ)



前提条件+(イ)+(ロ)
ないし
前提条件+(イ)+(ハ)
ないし
前提条件+(イ)+(ニ)

ハトマークR住宅 適合前提条件

- ①告知書による物件の確認
- ②抵当権その他第三者の権利の抹消
- ③境界の明示
- ④白あり調査・駆除(1年以上保証)

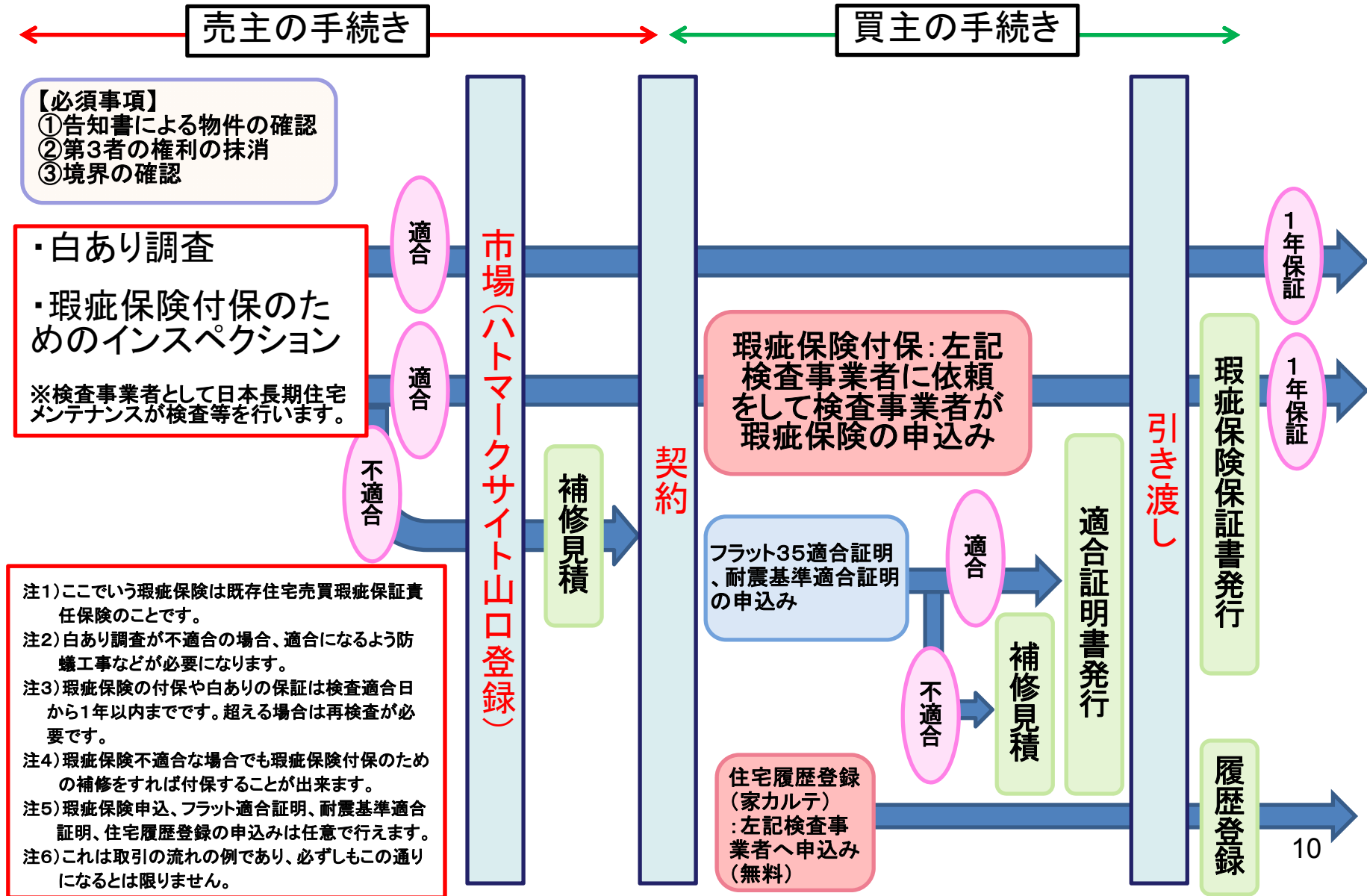
個別適合条件

- イ) 仲介物件のインスペクション(個人間売買瑕疵保証責任保険前提)済物件(補修が必要な場合その内容が明らかになっている物件)
 - ロ) 非耐火建築物は築20年・耐火建築物は築25年以内の物件
 - ハ) ロ)を越える物件で、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた物件
 - ニ) ロ)を越える物件で、耐震基準適合証明を受けた又はその予定のある物件
 - ホ) 業者再販の場合、売買瑕疵担保責任保険(業者売主型の2年型500万円又は1000万円)加入済物件(注 ロ)を越える物件でも瑕疵保険加入物件であれば可)
 - ヘ) 仲介物件のインスペクション(個人間売買瑕疵保証責任保険前提)済物件(補修の必要がなくいつでも瑕疵保険に加入できる物件)
 - ト) 長期優良住宅に基づいた物件
 - チ) 長期優良住宅化リフォームを行った物件
 - リ) リフォーム瑕疵担保責任保険加入物件(注 ホ)の売買瑕疵担保責任保険(5年型1000万円)に「引渡前リフォーム工事特約」を保険対象に追加した場合は不要)
 - ヌ) 住宅履歴情報サービス機関(家カルテ)に住宅履歴の登録がある物件
- 注) 瑕疵保険加入の時期は入居までが望ましい(特に決まりはないが常識的な範囲で)。また検査の有効期限は1年間。但し下記個別適合条件の意味と目的のハ)とニ)の税軽減のための時期に注意

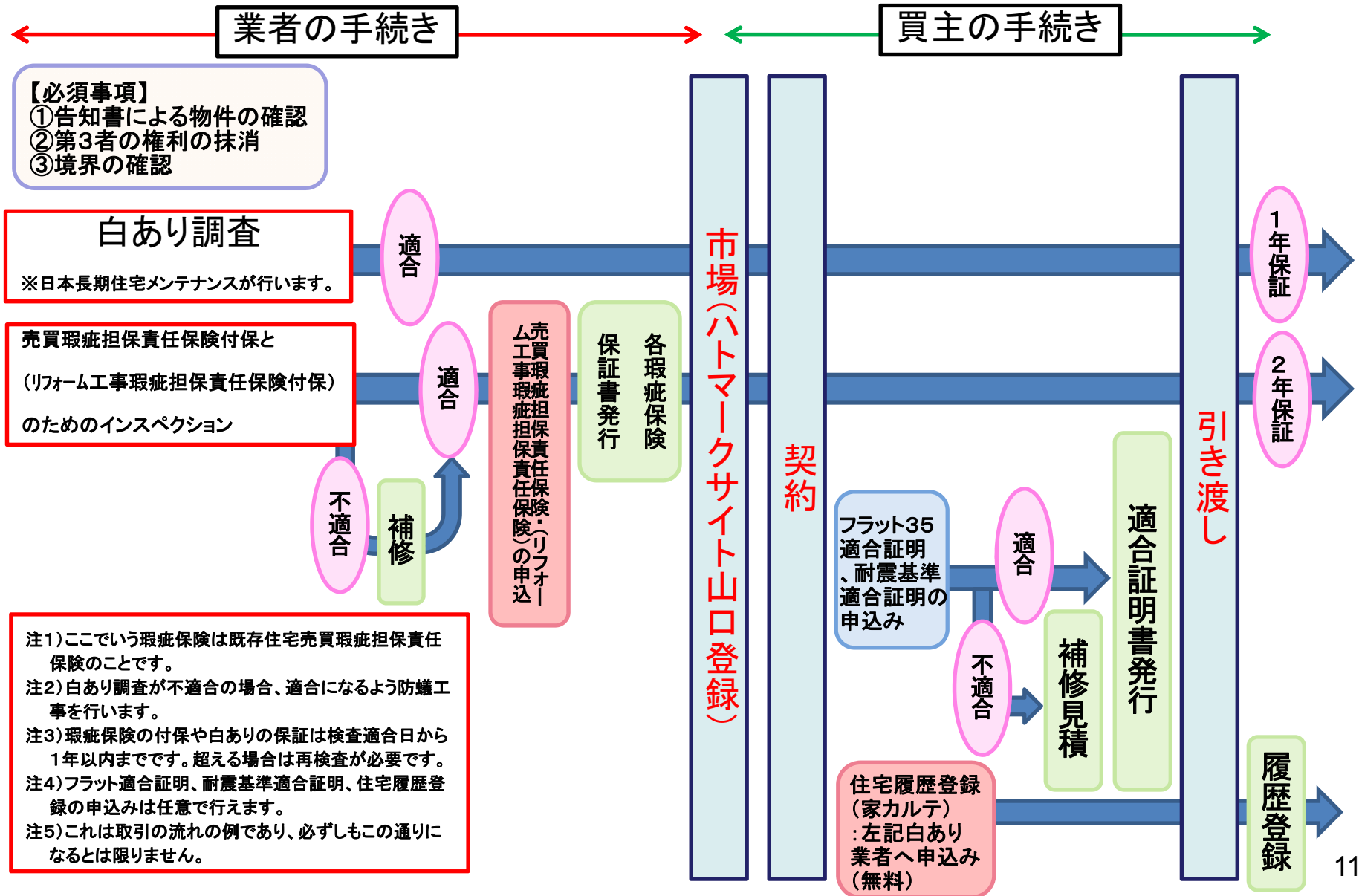
上記個別適合条件の意味と目的 (注:詳しくはP32“建物検査等の種類と目的①”参照)

- ロ) 次の①~③の減税制度の共通要件であり、居住者の要件及び床面積の要件等を満たせば、①住宅ローン控除、②不動産取得税の特例、③登録免許税の軽減を受けることが出来る要件
 - ハ) ロ)の築後年数要件を越える住宅であっても、インスペクションにより内容が明らかになっている箇所を、買主が各税の軽減するための手続きと補修を行い、瑕疵保険に加入することにより、①住宅ローン控除(居住の用に供する日までに再手続)、②不動産取得税(取得後6ヶ月以内に再度手続)の特例の軽減を受けることが出来るが、③登録免許税の軽減は売主の協力を得て引渡し前に補修を行い瑕疵保険の付保証書が無いと受けることが出来ない。
 - ニ) ロ)の築後年数要件を越える住宅(築年数に関係なく)であっても、木造一戸建ての場合、買主が各税の軽減するための手続きと耐震改修工事を行い「耐震基準適合証明書」を取得することにより、①住宅ローン控除(居住の用に供する日までに再手続)、②不動産取得税(取得後6ヶ月以内に再度手続)の特例の軽減を受けることが出来るが、③登録免許税の軽減は売主の協力を得て引渡し前に補修を行い耐震基準適合証明が無いと受けることが出来ない。
- 注) 不動産取得税の特例については、昭和57年1月1日以後に新築されたもの(登記簿の年月日)は瑕疵保険未加入でも特例を受けられる(諸要件有)
- ホ) 宅建業者が瑕疵保険に加入することにより、①住宅ローン控除(すまい給付金)、②不動産取得税の特例、③登録免許税の軽減を受けることが出来る要件
- 注)上記内容は、この書類作成時点での税制の要件であり、実際に適用する時点で要件が変わることもあります。詳しくは税の専門家へお問い合わせください。

ハトマークR住宅の流れ (個人間売買の場合)



ハトマークR住宅の流れ (業者再販の場合)



注1) ここでいう瑕疵保険は既存住宅売買瑕疵担保責任保険のことです。
 注2) 白あり調査が不適合の場合、適合になるよう防蟻工事を行います。
 注3) 瑕疵保険の付保や白ありの保証は検査適合日から1年以内までです。超える場合は再検査が必要です。
 注4) フラット適合証明、耐震基準適合証明、住宅履歴登録の申込みは任意で行えます。
 注5) これは取引の流れの例であり、必ずしもこの通りになるとは限りません。

ハトマークR住宅料金表

仲介物件(中古一戸建)用

床面積	売主		買主					
	建物 白あり 検査	設備 検査 (オプション)	かし保証 (非課税) (1年/1000万)	設備保証 (1年) (オプション)	白あり 保証 (1年)	フラット35 適合証明 (オプション)	耐震基準 適合証明 (オプション)	住宅履歴 登録 (オプション)
100㎡以上 125㎡未満	55,000円	5,000円	42,200円	20,000円	適合の 場合に 付帯 (無料)	(検査料) 50,000円 (発行料) 10,000円	(検査+ 発行料) 70,000円	無料
125㎡以上 150㎡未満	67,500円		46,800円					

(価格は税抜表示。平成27年4月現在。)

- ※ 各検査において適合と判断された場合に各保証を適用することができます。
- ※ 建物(保証期間:1年、保証限度:1000万円、保証対象:構造・雨水・給排水管路)
- ※ 設備(保証期間:1年、保証限度:部位毎、保証対象:給湯器・水回り設備・ガスコンロ・IHヒーター、換気扇、温水洗浄便座)
- ※ 白あり保証(保証期間:1年、保証限度:50万円) ※築後20年以上の物件は保証対象外
- ※ 検査有効期間は、建物が1年、設備・白ありは6カ月となります。検査有効期間が切れた場合、再検査が必要になります。
- ※ 再検査料(税抜き)は建物・設備20,000円、白あり15,000円(それぞれ税抜)。
- ※ 住宅履歴情報の管理は、日本長期住宅メンテナンスLLPが行います。検査結果の登録は日本長期住宅メンテナンスが行います。その他の事項(建築関係図書やリフォーム履歴など)は建物所有者(買主)または不動産業者が登録することが可能です。
- ※ 床面積が該当しない場合はご相談ください。
- ※ 価格が変更になることがあります。

連絡先

検査事業者	日本長期住宅メンテナンスLLP	TEL072-668-2511
住宅瑕疵担保責任法人	(株)日本住宅保証検査機構 (JIO)	TEL082-261-1600

ハトマークR住宅料金表

業者再販(中古一戸建)用

床面積	不動産業者			買主		
	建物・白あり 検査	かし保証 (非課税) (2年)	白あり保証 (1年)	フラット35 適合証明 (オプション)	耐震基準 適合証明 (オプション)	住宅履歴 登録 (オプション)
100㎡以上 125㎡未満	40,000円	30,500円	適合しない場 合は防蟻工事 を行い付帯す ること	(検査料) 50,000円	(検査料+発 行料) 70,000円	無料
125㎡以上 150㎡未満	41,000円	37,100円		(発行料) 10,000円		

(価格は税抜表示。平成27年4月現在。)

- ※ 建物の検査はJIOが行い、白ありの検査は日本長期住宅メンテナンスがそれぞれ行います。
- ※ 申込には宅建業者がJIOに保険取扱事業者として登録が必要。(新規登録料:15,000円/年、更新料:10,000円/年 税抜)
- ※ 建物の保証(保証期間:2年、保証限度:1000万円、保証対象:構造・雨水・給排水管路)をつけるようにします。
- ※ 検査有効期間は、建物が1年、白ありは6カ月となります。検査有効期間が切れた場合、再検査が必要になります。
- ※ 建物の再検査料は建物14,000円、白あり15,000円(それぞれ税抜)。
- ※ 住宅履歴情報の管理は、日本長期住宅メンテナンスLLPが行います。検査結果の登録は日本長期住宅メンテナンスが行います。
- ※ その他の事項(建築関係図書やリフォーム履歴など)は建物所有者(買主)または不動産業者が登録することが可能です。
- ※ 価格が変更になることがあります。

連絡先

住宅瑕疵担保責任法人	(株)日本住宅保証検査機構 (JIO)	TEL082-261-1600
白あり業者	日本長期住宅メンテナンスLLP	TEL072-668-2511

ハトマークR住宅料金表

業者再販(中古マンション)用

床面積	不動産業者	
	建物検査	かし保証 (非課税) (2年)
55㎡未満	26,000円	19,500円
55㎡以上70㎡未満		21,100円
70㎡以上85㎡未満		22,600円
85㎡以上100㎡未満		24,000円
100㎡以上		27,400円

(価格は税抜き表示。平成26年1月現在。)

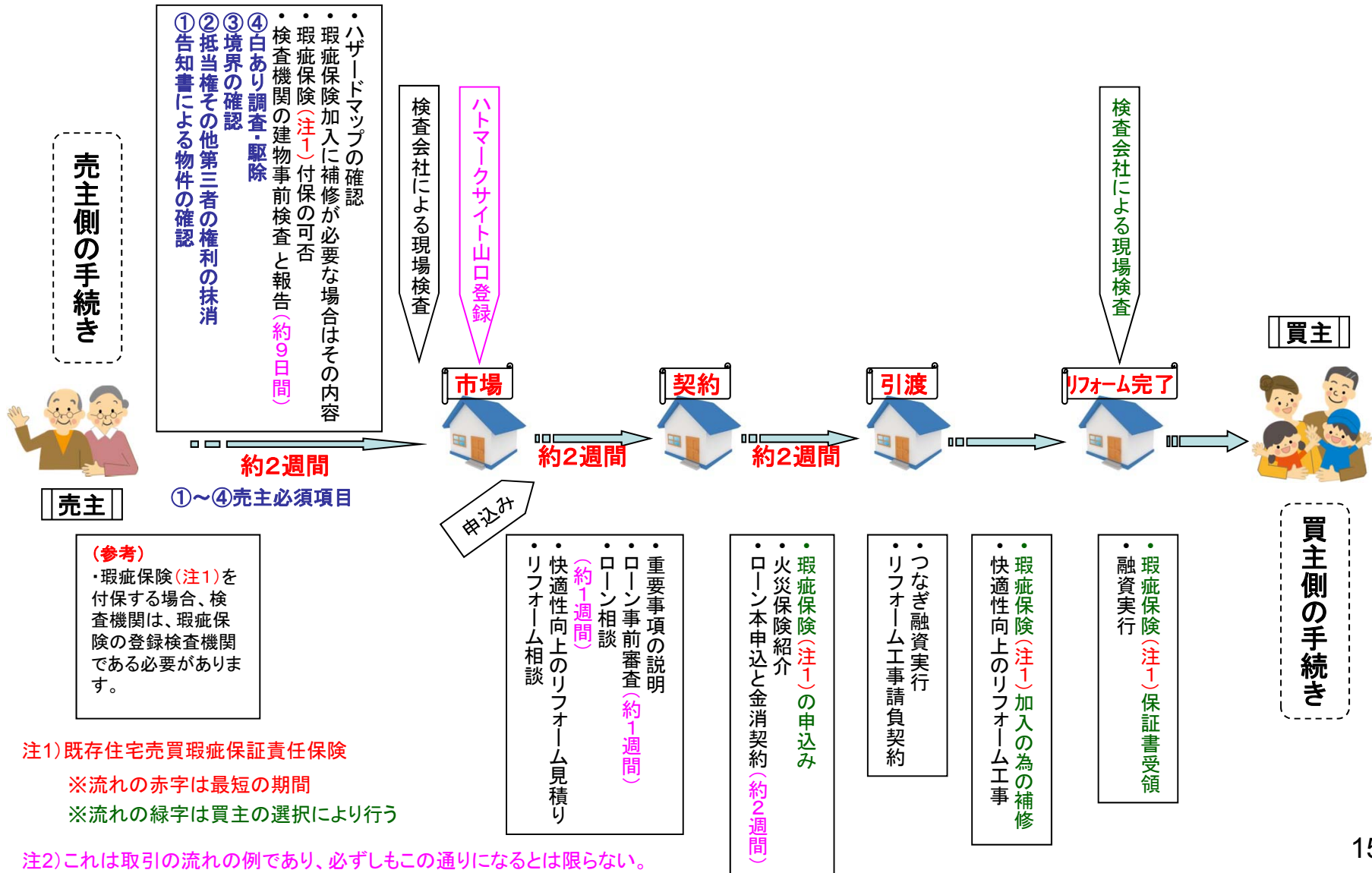
- ※ 建物の検査はJIOが行います。
- ※ 申込には宅建業者がJIOに保険取扱事業者として登録が必要。(新規登録料:15,000円/年、更新料:10,000円/年 税抜)
- ※ 建物の保証(保証期間:2年、保証限度:500万円、保証対象:構造・雨水・給排水管路)をつけるようにします。
- ※ 建物検査の有効期間は、引き渡しまで1年以内。期間が切れた場合、再検査が必要になります。
- ※ 建物の再検査料は18,000円(税抜)。
- ※ 価格が変更になることがあります。

注)検査には管理組合の同意が必要となりますので、検査が必ずできるとは限りません。

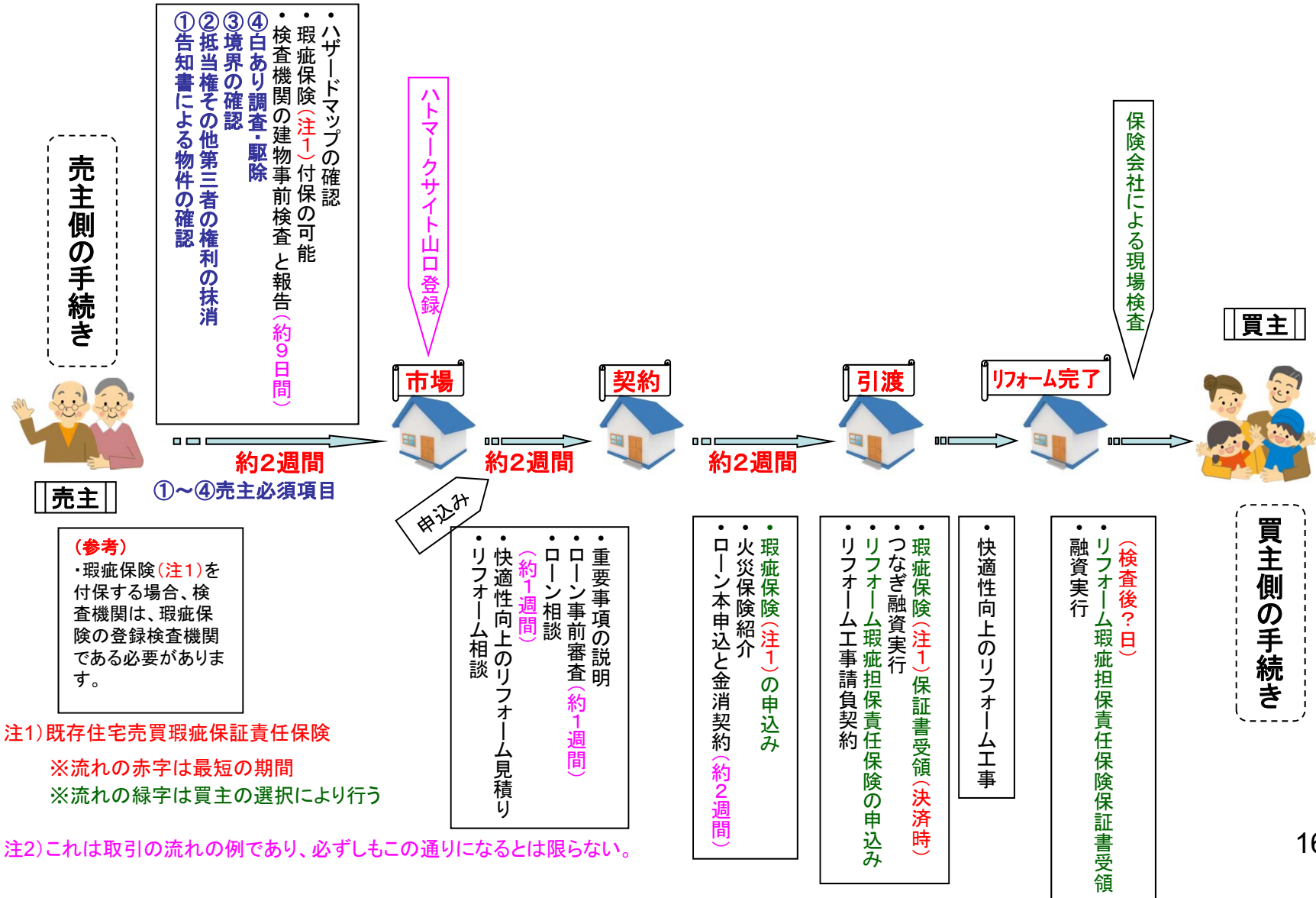
連絡先

住宅瑕疵担保責任法人 (株)日本住宅保証検査機構 (JIO) TEL082-261-1600

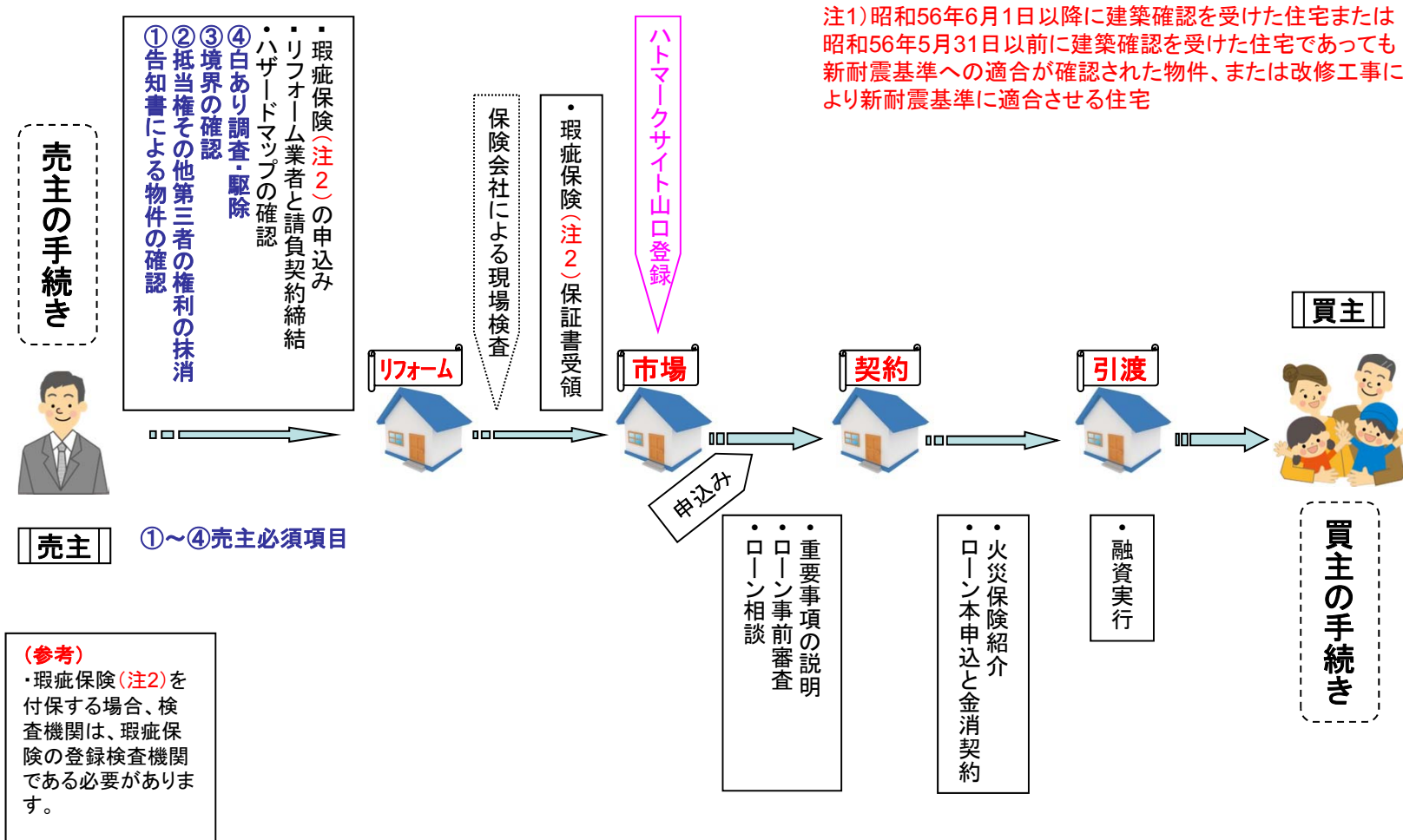
I 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、補修が必要な場合はその内容が明らかになっている物件で、
 非耐火建築物は築20年・耐火建築物は築25年以内の物件
 (ハトマークR住宅A)



II 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、
 既存住宅売買瑕疵保証責任保険付保可能物件で、
 非耐火建築物は築20年・耐火建築物は築25年以内の物件
 (ハトマークR住宅AA)



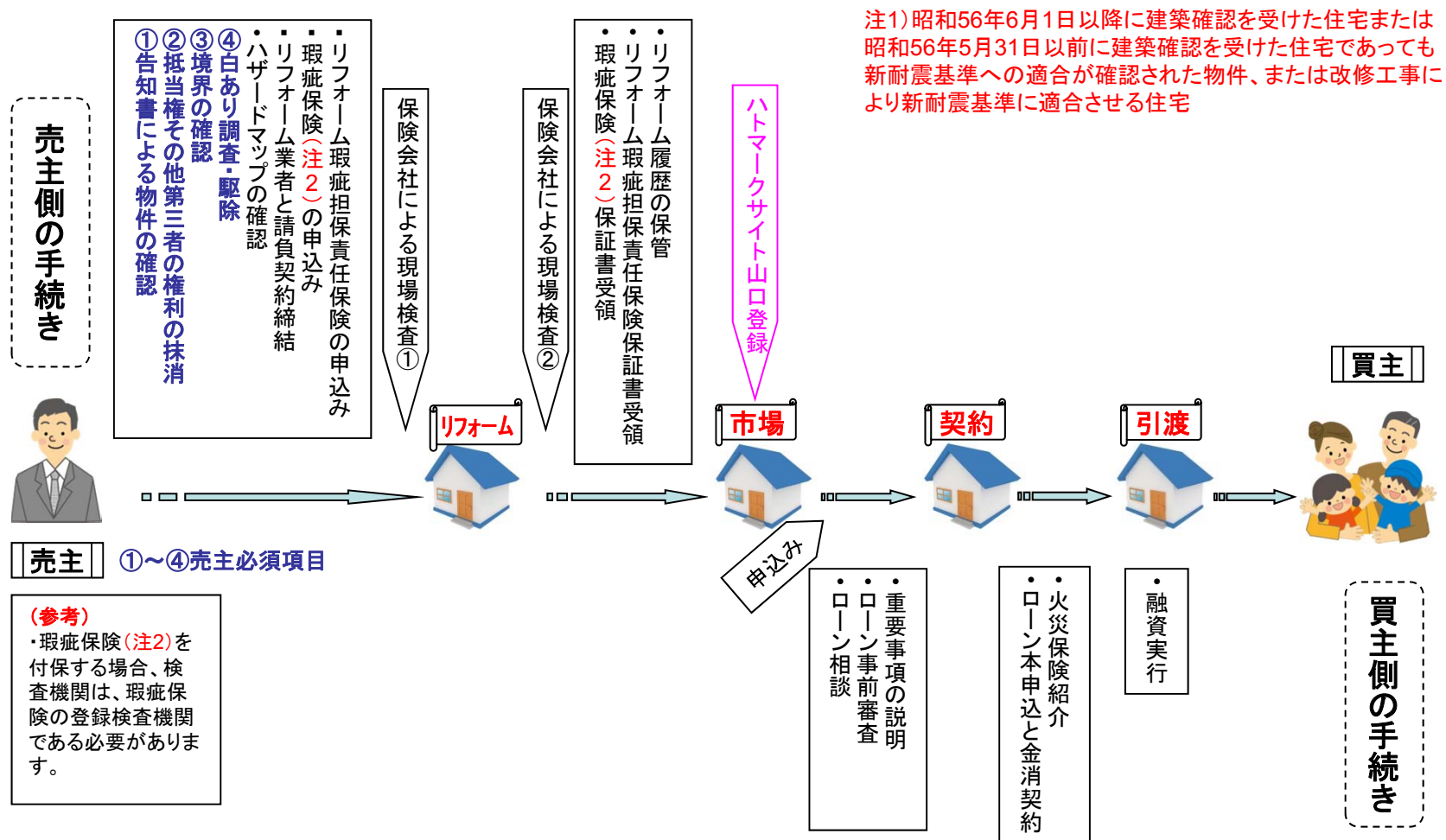
Ⅲ 新耐震基準に適合した物件(注1)で 業者において既存住宅売買瑕疵担保責任保険を付保した物件 (ハトマークR住宅AA)



注2) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険

注3) これは取引の流れの例であり、必ずしもこの通りになるとは限らない。

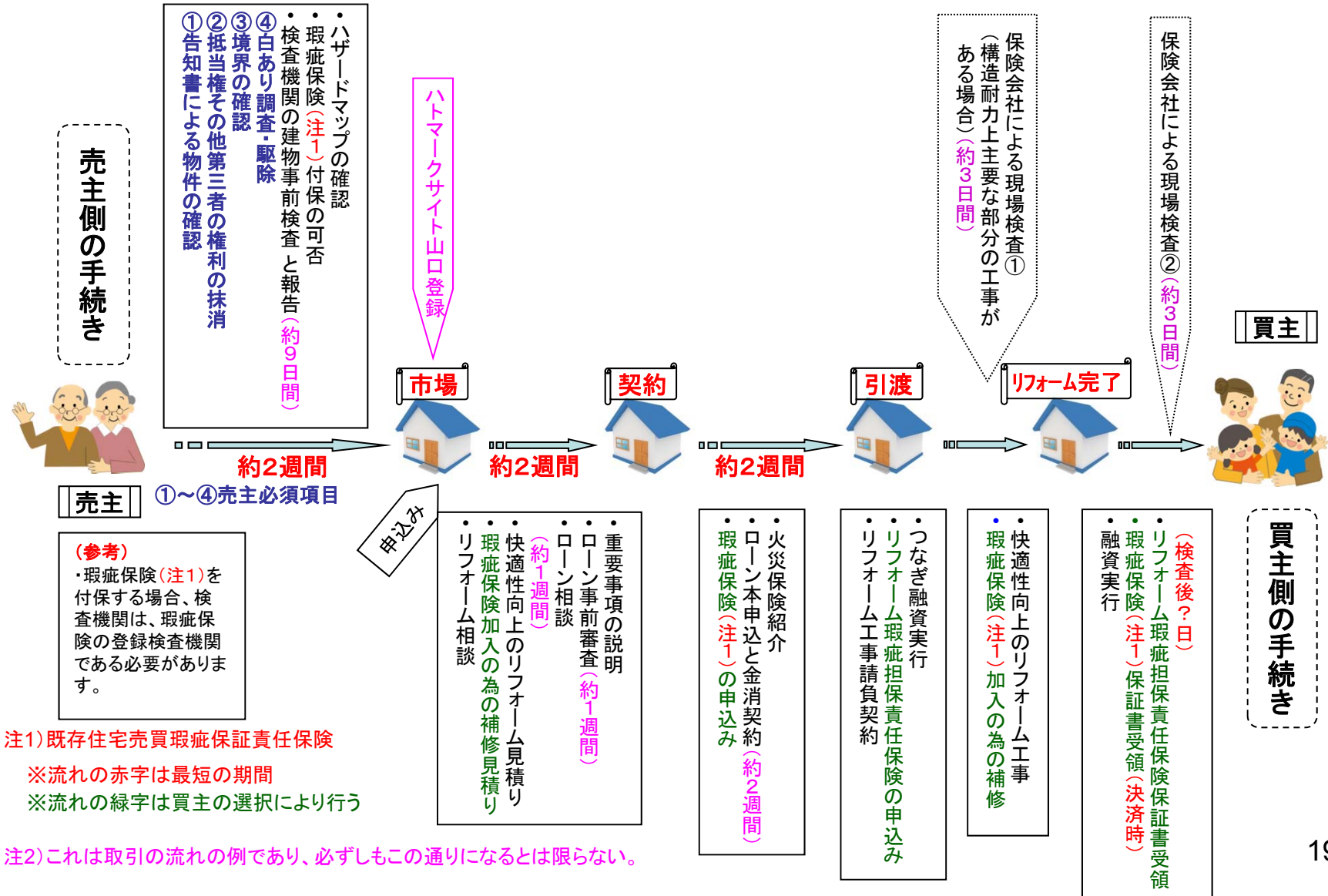
IV 新耐震基準に適合した物件(注1)で 業者において既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保と リフォーム瑕疵担保責任保険付保と履歴情報を登録をする物件 (ハトマークR住宅AAA)



注2) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険

注3) これは取引の流れの例であり、必ずしもこの通りになるとは限らない。

V 売主において検査機関による瑕疵保険前提の建物診断(白アリ含む)を行い、
非耐火建築物で築20年・耐火建築物で築25年を超える物件で、
買主において既存住宅売買瑕疵保証責任保険付保と
リフォーム瑕疵担保責任保険を付保する物件



建物検査等の種類と目的 ①

種類	目的	基準根拠	検査機関(HPアドレス)	料金
インスペクション(建物検査)	<ul style="list-style-type: none"> 建物の現状の状態が分かる 保険会社の登録事業であれば瑕疵保険の付保が出来る 	<ul style="list-style-type: none"> 各団体独自基準 	<ul style="list-style-type: none"> 各団体の登録業者など 	5万～6万円程度(目視のみ) ※機械使用の場合は10万円以上かかる場合あり
既存住宅売買瑕疵保険	<ul style="list-style-type: none"> 万一の時の保証(基本構造部分5年間) 住宅ローン控除 注)1 すまい給付金 注)2 登録免許税の軽減 注)1 不動産取得税の特例 注)3 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 注)1 特定居住用財産の買換えの特例 注)4など 	<ul style="list-style-type: none"> 建物検査項目や保険付保の条件は、各保険会社の基準による 	<ul style="list-style-type: none"> 各保険会社の登録事業者 	5万～7万円程度 (保険料+保険会社の調査料のみ)
耐震基準適合証明 (住宅の引渡後、自ら耐震改修をすればローン減税や不動産取得税の特例の適用になる)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローン控除 注)1 登録免許税の軽減 注)1 不動産取得税の特例 注)3 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 注)1 相続時精算課税制度 注)1 特定居住用財産の買換えの特例 注)4 など 	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準施行令 品確法 建物の耐震改修の促進に関する法律 	<ul style="list-style-type: none"> 一級建築士・二級建築士 指定確認検査機関 (http://www.jcba-net.jp/map.html) 指定住宅性能評価機関 (http://www.hyoukakyukai.or.jp/kikan/hyouka_search.php) 	5万～8万円程度

建物検査等の種類と目的 ②

種類	目的	基準根拠	検査機関	料金
フラット35の適合証明	<ul style="list-style-type: none"> フラット35の融資に必要 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅支援機構の基準 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅支援機構指定機関 (http://www.flat35.com/kensakikan/index.php#kennsa) 	4万 ~ 8万円程度

既存住宅性能評価	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローン控除 注)1 すまい給付金 注)2 登録免許税の軽減 注)1 不動産取得税の特例 注)3 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税 注)1 相続時精算課税制度 注)1 特定居住用財産の買換えの特例 注)4 地震保険料の優遇など 注)5 	<ul style="list-style-type: none"> 品確法 	<ul style="list-style-type: none"> 品確法における登録住宅性能評価機関 (http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_00016.html) 	10万 ~ 20万円程度
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

注)1 非耐火建築物は築20年、耐火建築物は築25年を超える物件でも、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)又は既存住宅売買瑕疵保険に加入していれば、軽減や控除、非課税措置などの特例が受けられる。

注)2 自己居住用で持分があること。消費増税後の税率。都道府県民税の所得割額が9.38万円以下(8%時)。床面積50㎡以上。第三者の現場検査を受け一定の品質が確認されているもの(中古住宅の場合、既存住宅売買瑕疵保険加入や既存住宅性能評価など)。※中古住宅の場合、売主は宅地建物取引業者であること。

注)3 昭和57年1月1日以前に建築された物件でも、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)又は既存住宅売買瑕疵保険に加入していれば、控除の特例が受けられる。

注)4 耐火建築物で築25年を超える物件でも(非耐火建築物は築年数の制限なし)、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書(耐震等級が1、2又は3であるものに限る)又は既存住宅売買瑕疵保険に加入していれば、特例が受けられる。

注)5 耐震の等級3:50%、等級2:30%、等級1:10%の割引率(2014年7月1日以降始期契約に適用)

※上記適用には、耐震基準の要件以外に、その他の各要件にもあてはまる必要がある。