

知って得する情報満載  
NO.245

●株式会社住宅あんしん保証  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6F  
●TEL. 03-3562-8120 ●FAX. 03-3562-8031  
2021年1月15日(毎月1回25日発行)定価100円(税別)



# 生涯にわたって住まいに、 既存住宅の流通に、 企業経営に、 「あんしん」できるサービスを提供



新春のごあいさつ  
住宅あんしん保証社長 梅田一彦

謹んで新春のお慶びを申し上げます。  
旧年中は格別のご愛顧を賜りまして厚く御礼申し上げます。

## ■ 昨年振り返り

まずは昨年を振り返ります。昨年は世界中で「新型コロナウイルス」が猛威を振るいました。感染は瞬く間に世界中に拡大し、3月にはWHOが「パンデミック」を宣言、国内でも4月に「緊急事態宣言」が発出され、多くの人が移動自粛を余儀なくされました。

## ■ 住宅業界の展望

住宅業界でも新型コロナウイルスの影響で、設備・建材の納期遅延による着工の遅れや新規契約の抑制が発生しました。その一方で「新しい生活様式」により、人々の住まいに対する意識に変化が起きました。在宅時間が増えたことやテレワークの普及によって、今後はワークスペースの確保や地方移住への関心がさらに高まりそうです。

また、今年4月には省エネ性能の「説明義務制度」が始まります。世界的な気候変動への取組みやサステイナブルな暮らしへの消費者の関心の高まりも後押しとなり、「脱炭素」の流れは「層加速するでしょう」。

## ■ 弊社の取組み

危機や不安が多いこのような状況下では「信用」や「信頼」が一層求められます。言い換えれば「あんしん」です。  
弊社が提供するサービスはまさにこの「あんしん」であり、私たちが目指すのはその提供者として、皆様に必要とされる、役に立つ存在となることです。

おお客様が必要としている情報は何か？ おお客様が感じている不安をどうしたら解消できるか？ すべての活動の原点をお客様に置いて追求し、それを具現化したものが私たちの提供する保険や検査等のサービスであると考えます。

そこで本年は次の3つを重点施策として掲げ、取り組んでまいりる所存です。

### 1. 生涯にわたって住まいにあんしんを

少子高齢化による人口減少等に伴って、住宅需要の減少が見込まれる一方、リフォーム市場の拡大に期待が寄せられています。しかし、異業種からの参入も相次ぎ、厳しい競争が続きます。そこで、継続的に工事を受注していくためには、生涯にわたり快適な住まいを守るしくみを整え、接点を維持し、OB顧客によるリフォーム工事受注を喚起するような「生涯顧客化」の取組みが欠かせません。

弊社では、長期保証とアフターメンテナンスをパッケージングした「あんしん」の仕組みを提供しています。それぞれの住宅事業者の皆様が目指す「生涯顧客化」の実現のため、営業活動までイメージしたサポートをいたします。

### 2. 既存住宅の流通にあんしんを

「新生活基本計画」では、2025年に中古住宅流通市場規模を8兆円にする目標が定められています。国土交通省はこの目標を達成するため新たな住宅循環システムを構築していく必要があるとして、「インス

ペクション、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保」等を施策として掲げています。

弊社は保険法人として既存住宅向け瑕疵保険の普及に努めるとともに、建物状況調査の提供を通じて取引の「あんしん」に貢献してまいります。

### 3. 企業経営にあんしんを

企業経営は常にリスクと隣り合わせです。工事中の各種事故はもちろんのこと、激甚化する自然災害の影響も避けては通れません。さらに新型コロナウイルス感染症対策としてのテレワークの導入で機密情報や個人情報の漏洩リスク等、新たなリスクも出現しました。リスクマネジメントとしての保険の重要性は増していると言えます。

弊社では、建築中の物件の罹災引渡し後の賠償事故はもちろん、労務管理上のトラブルや前述のような個人情報漏洩等、様々なリスクに幅広く対応できる「あんしん」とくたくと倶楽部「工事保険」をご用意しています。

万が一の場合でも、住宅事業者の皆様が円滑に事業を継続できるような「あんしん」のプランをご提案してまいります。

困難な時にこそ、皆様に「あんしん」をお届けできるよう全社一丸となって取り組む所存でございますので、引き続きご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

末筆になりましたが、このような状況が1日も早く終息しますこと、貴社の皆様のご健康と益々のご繁栄を心より祈念し、新年のご挨拶に代えさせていただきます。

# 満60歳以上限定。毎月の支払いは利息のみ 「高齢者向け返済特例 リフォーム融資」で受注拡大を

「高齢者向け返済特例 リフォーム融資」とは、満60歳以上の高齢者を対象としたリフォーム専用の融資制度のこと。実施機関は住宅金融支援機構、保証機関は高齢者住宅財団だ。

## ■仕組みとメリット

耐震工事またはバリアフリー工事を含むリフォームをする場合に、自宅等を担保にして、保証人なしで最高1500万円のリフォーム資金を借りることができる。元金は、申込本人および配偶者（連帯債務者の場合）の両名が共に死亡したときに、相続人が一括返済する、または建物・土地の処分等によって返済する。

月々の返済額は金利分だけでいい（※2020年12月時点で借入額500万円の場合、耐震改修工事で3458円、バリアフリー工事で4291円）。通常のローンに比べると、毎月の負担が大幅に軽いため、高齢者にとっては生活資金を切り崩さずにリフォーム資金を獲得できるメリットがある。

## 「高齢者向け返済特例 リフォーム融資」の主な融資条件等

資金用途	自分が居住するための住宅をリフォームするための資金（限度額内で融資額に保証料を含むことができる）
対象工事	耐震改修工事またはバリアフリー工事を含むリフォーム工事以下の(1)または(2)のいずれかの工事を含むことが条件。 (1)バリアフリー工事：①～③のいずれか ①床の段差解消 ②廊下幅および居室の出入口幅の確保 ③浴室および階段の手すり設置 (2)耐震改修工事：①または②のいずれか ①建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に定める計画の認定を受けた改修計画に従って行う工事 ②住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準に適合させる工事
対象となる住宅	申込本人、配偶者、本人または配偶者の親族が所有する住宅
融資限度額	1,500万円（住宅部分のリフォーム費用の100%かつ高齢者住宅財団が定める保証限度額まで）
返済期間	亡くなるまで（連帯債務者を含む）
返済方法	毎月の支払いは利息のみ。元金は申込本人（連帯債務者を含む）が亡くなったときに相続人が一括で返済。返済の途中で繰上返済することも可能。（手数料不要）
年齢要件	借入申込時に満60歳以上の方（年齢の上限はなし） ※借入申込時に満60歳以上の同居する親族を連帯債務者とすることができる。申込本人が先に死亡した場合でも連帯債務者が月々の返済を継続することで、元金を一括返済せずに住み続けることができる。
抵当権	融資の対象となる土地・建物に住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定する。 ※抵当権の設定費用(司法書士報酬等)は、お客さま負担。
保証	高齢者住宅財団が連帯保証人になる。 ※残債務全額の返済ができない場合は、相続人に代わって連帯保証人が残債務全額を一括して住宅金融支援機構に返済。この場合、相続人は、連帯保証人からの請求に基づき、連帯保証人が住宅金融支援機構に支払った金額および損害金を連帯保証人に返済。
物件検査	適合証明検査機関または登録建築士（適合証明技術者）の物件検査（適合証明）が必要。 ※物件検査の手数料は、検査機関ごとに異なり、お客さま負担。

一般財団法人 高齢者住宅財団 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-21-1 TEL.03-6880-2781  
高齢者住宅財団 リフォーム融資の債務保証 [http://www.koujuzai.or.jp/service/renovation\\_loan/](http://www.koujuzai.or.jp/service/renovation_loan/)

セラー）、高齢者住宅財団、住宅金融支援機構のいずれかによるカウンセリングを受ける必要がある。このカウンセリングには、申込者・相続人双方に融資制度の趣旨と内容を理解してもらう必要がある。

## ■70代Sさんの場合

この融資制度を利用した70代のSさん夫婦の事例を紹介する。Sさんはまず、屋根の軽量化を含む耐震改修工事および室内改修工事を計画。予算は400万円だった。

そこで、同制度で460万円を借入れ、太陽光発電、オール電化、二重サッシ、バリアフリーなど、希望する工事をすべて行うこととし、結果的に総額

860万円の大規模リフォームを実施した。毎月の返済額（金利のみ）は7800円（2012年当時 ※2020年9月時点で借入額460万円の場合、耐震改修工事で3488円、バリアフリー工事で4255円）。しかも、太陽光発電による売電収入が月1万5000円あったため、当初10年間はリフォーム融資の返済額を売電でまかなうことができた。

また、耐震改修補助金、太陽光発電設備補助金、住宅エコポイント、耐震改修工事による所得控除・固定資産税控除（住宅のみ）等の補助が総額約125万円受けられたため、実質的な工事費用は740万円。このうち、屋根の軽量化を含む耐震改修工事に約360万円かかったが、耐震関連減税+補助金が約100万円あり、実質260万円の負担で済んだという。

計画の途中で事業者から太陽光発電設備の搭載をすすめられるも、「自己資金を400万円以上出したくない」と考えていたため、当初は断念。しかし、70代でも利用できる「高齢者向け返済特例リフォーム融資」があることを知り、リフォームの規模・範囲を拡大することに決めた。

「受注獲得に活用」  
Sさんの事例のように、返済不安から手持ち資金だけでリフォームを計画する人は多い。だが、限られた予

算で行うリフォームは結果的に不満が残ったり、満足度の低下を引き起こす。人生100年時代のいま、70代でもあと30年近くはいまの家で暮らす。そうした世帯に向けて同制度を提案することで、躊躇していた大規模リフォームへと背中を押してあげることができる。施主は安全・快適・健康な住まいを、事業者はリフォーム受注を獲得できれば、お互いに大きなメリットになるはずだ。

「地球樹 Mクロス」  
合板の表面にライナー紙を張り付けたクロス下地用合板です。大臣認定にて木造軸組工法（大壁床勝ち仕様）壁倍率3.7倍を取得！

住宅あんしん保証が「地域工務店・ビルダー様の専用住宅ローン」をご紹介します。

**最長35年 長期固定金利 住宅ローン**

# 【フラット35】

お借入期間	20年以下	1.20%	▶	0.95%
お借入期間	21年以上	1.29%	▶	1.04%

1月 融資金利

- 返済中の金利・返済額の変更無し
- 保証料0円・繰上返済手数料0円
- 独自の基準で、住宅の質を確保
- 事前審査で予算確定
- 「フラット35」Sで金利引下げ
- つなぎ融資（土地代金・建物中間金）も充実

※ご融資の場合の実質金利15.0%以下です。 ※金利は毎月見直し、融資実行時の金利が適用されます。

株式会社 住宅あんしん保証  
〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テブコビル6F TEL 03-3562-8124 FAX 03-3562-8031

地球樹 ITOCHU KENZAI CHEIKYUO

# 地球樹Mクロス

合板の表面にライナー紙を張り付けたクロス下地用合板です。

大臣認定にて木造軸組工法（大壁床勝ち仕様）壁倍率3.7倍を取得！

仕様サイズ  
12.5ミリ×910×1820・12.5ミリ×910×2440において ※紙貼りのクロス下地用合板で初の耐力壁(当社調べ)

- 住宅性能表示耐震等級3の取得にも有効に使用できます
- 大壁床勝ち仕様で、筋交いよりも省施工
- くぎのピッチが印刷されているので、施工がより効率的に
- 耐力壁として耐震リフォームにも使用できます

製造元 丸玉木材株式会社

詳しくはコチラから ▶ <https://www.ick.co.jp/chikyugi/mcloth/images/mcloth.pdf>

出隅コーナー材 「地球樹 Mコーナー」もございます。

伊藤忠建材株式会社  
©2019 ITOCHU KENZAI CORPORATION



旧年中は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます

日頃、直接お目にかかる機会が少ない部署ではございますが営業担当者と力を合わせ、これまで以上に皆様のお役に立てるよう「ALL住あん」で取り組んでまいりますので、本年もどうぞよろしくお願い申し上げます

今年も追求、「お客様の課題解決に資する商品を」「あんしんをお届けできる商品を」

商品開発部

明けましておめでとうございます。

コロナ禍において、住宅取得者・所有者の住まいに関する意向や住宅事業者の皆様の事業環境も大きく変化しているものと思われまます。このような中において、あんしん住宅瑕疵保険等の弊社の商品をご活用いただくことで、お客様に「あんしん」をいかにお届けできるか。私たちは、これを中心に据えて、皆様にご活用いただける商品の充実・改善等に取組んでまいります。

本年もご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

『住宅産業大予測 2021』

アフターコロナを見据え、住宅市場の何が変わり・変わらないのか、地方と工務店の時代とするには何を換え・残すべきなのか、市場や生活者に何をどうアプローチすべきかを分析+予測+解説+提言する。



《おもなコンテンツ》

- コロナショックをコロナチャンスに
- 見込み客・契約客調査
- 2021年はどうなる？ 50の変化を読み解く 法制度の変化、社会・経済の変化、住宅業界の変化
- 小説で学ぶ工務店経営
- 経営&集客の教科書

発行：2020年12月20日 定価：1,980円（税込）  
問：新建新聞社 TEL：0120-47-4341

全国書店・Amazonで購入可能

『信頼』を映し出す  
検査部門を目指して  
新たなスタートの年に

技術管理部

明けましておめでとうございます。

確かな技術力は、安心・安全を求めるお客様にとって最後の拠りどころ。しかし、建築技術の世界は奥深く、外観からその力を判別するのは難しいものです。

検査には、建設関連事業者の技術力を映し出す鏡であるとともに、その力をお客様にわかりやすく伝える伝達者の機能が期待されています。しかしそれも検査に信頼性があってこそ。

コロナ禍により世の中は大きく変化しましたが、どのような環境下でも揺るがない“信頼される検査”を目指して、精進して参りますので、ご指導ご鞭撻のほど宜しくお願い致します。

『“丁寧”なお客様対応』、  
『“迅速”かつ“適時・適切な”  
保険金支払』をモットーに  
事業者様をしっかりとサポート

損害サービス部

謹んで新春のお慶びを申し上げます。

損害サービス部では、本年も、取次店・事業者の皆様と一緒に、事故防止に向けた取組みを推進していくとともに、①常にお客様視点にたった『“丁寧”なお客様対応』、②『“迅速”かつ“適時・適切な”保険金支払』をモットーに、これまで蓄積してきたノウハウを結集し、事故対応サービスのさらなる品質向上に努めてまいります。

本年もより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

省エネ説明義務制度への  
対応は待たなし  
評価基準を基にした住宅の  
高性能化は更なる普及へ

性能評価部

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

さて、いよいよ今年の4月から300㎡未満の建築物に対する、建築士からの省エネ性能説明制度が開始されます。

当初は省エネ基準そのものの適用義務が想定されていたものの最終的には説明義務に留まりました。しかしながら、むしろ一般の消費者に省エネ性能を説明するという基準の充足よりも難しい課題を背負ったとも言えます。このような事業者様の悩みに対して当部門として最大限のサポートができるよう取り組んでまいりたいと存じます。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

お客様の声に耳を傾け、  
時代に適したサービスの  
提供を目指して

事業推進部

明けましておめでとうございます。

事業推進部では、瑕疵保険全種目の関連業務を中心に非常に幅広い業務を行っております。具体的な取組みの1つとして、昨年は保険付保証明書のダウンロード機能のサービスを開始しました。コロナ禍においては欠かせないデジタル化も含めて、引続き時代と環境に適した質の高い信頼性のあるサービスをお客様に提供できるように部員全体で取り組んでまいります。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

住宅あんしんニュース  
メルマガが会員大募集中!  
配信スタートしました

国の制度や施策情報、最新の商品情報等も随時配信!

申込みは簡単!!  
QRコードを読み取って必要情報を入力するだけ!!

↑登録はコチラから  
お問い合わせ：jah-news@j-anshin.co.jp

見積無料です 届出・登録事業者向け  
あんしん・とくとく倶楽部 検索

お気軽にお問合せください  
あんしん・とくとく倶楽部のご案内

2020年度版 募集中

あんしん・とくとく倶楽部  
福利厚生サービス  
建設工事保険+請負賠償責任保険  
+PL保険+施設賠償責任保険

さらに! 引渡後最長2年までの施工の欠陥などによる損害を補償  
オプション 社員・下請・下職の傷害(労災)事故を補償

あんしん・とくとく倶楽部  
[工事保険引受保険会社]  
三井住友海上火災保険(幹事)  
東京海上日動火災保険(損保ジャパン)

株式会社 住宅あんしん保証  
〒104-0031 東京都中央区区橋1-6-1  
三井住友海上テコビル6階  
TEL.03-3562-8123 FAX.03-3562-7717  
承認番号:B19-102543 使用期限:2021年3月30日

# グリーン住宅ポイント制度を創設

（記載の内容は2020年12月15日時点の内容に基づく。）

住宅の新築(持家)		
対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

\*特例の場合  
(右記のいずれかに該当) ・東京圏から移住<sup>※1</sup>するための住宅 ・多子世帯<sup>※2</sup>が取得する住宅 ・三世帯同居仕様である住宅<sup>※3</sup> ・災害リスクが高い区域<sup>※4</sup>から移住するための住宅

既存住宅の購入(持家)	
対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)
②東京圏から移住 <sup>※1</sup> するための住宅	
③災害リスクが高い区域 <sup>※4</sup> から移住するための住宅	15万Pt/戸
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	

住宅の新築(賃貸)	
対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

※1) 東京圏から移住：一定期間、東京23区内に在住又は東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)(条件不利地域を除く)に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏(条件不利地域を除く)以外への移住  
 ※2) 多子世帯：18歳未満の子3人以上を有する世帯 ※3) 三世帯同居仕様である住宅：調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅  
 ※4) 災害リスクが高い区域：土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域又は建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)  
 ※5) 若者世帯：40歳未満の世帯、※6) 子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯

住宅のリフォーム(持家・賃貸)			
発行ポイント数：1戸あたり上限30万Pt			
【上限特例①】若者・子育て世帯 <sup>※5※6</sup> がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)			
【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ			
対象工事等	発行ポイント数		
断熱改修	窓・ドア	ガラス	0.2~0.7万Pt/枚
		内外窓	1.3~2万Pt/箇所
		ドア	2.4, 2.8万Pt/箇所
	外壁、屋根・天井又は床	外壁	5, 10万Pt/戸
		屋根・天井	1.6, 3.2万Pt/戸
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸	
	節水型トイレ	1.6万Pt/戸	
	節湯水栓	0.4万Pt/戸	
耐震改修	15万Pt/戸		
バリアフリー改修	手すり	0.5万Pt/戸	
	段差解消	0.6万Pt/戸	
	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸	
	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸	
リフォーム瑕疵保険等への加入	衝撃緩和畳の設置	1.7万Pt/戸	
		0.7万Pt/契約	

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント  
 ※上記認定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

いずれか必須  
任意

国土交通省は、一定の省エネ性能を満たす住宅の新築・購入やリフォームに対してポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」を創設した。1ポイント1円相当で、対象住宅と発行ポイントは「表」の通り。ポイントは、新たなポイントとは、「表」の通り。日常や環境、安全・安心、健康長寿・高齢者対応、子育て支援、働き方改革、地域振興に資する商品のほか、テレワーク用スペースの設置や感染症予防、防災に資する追加工事と交換できる。

対象は2020年12月15日から2021年10月31日まで。新築・リフォームの契約、または既存住宅を購入した人が対象。ポイント発行申請は、原則として発注者や購入者等が行うが、建築工事の請負事業者や分譲事業者等が代理で行うこともできる。

また、申請のタイミングは、原則として工事完了後だが、新築の注文住宅や分譲住宅、100万円以上のリフォーム等は、工事完了前でも必要な書類が整い次第、発行申請が可能。申請の開始時期は2月頃公表予定とする。

## 21年度税制改正の大綱 住宅ローン減税 2年延長

2020年12月21日閣議決定された2021年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税の延長等が盛り込まれた。

●13年控除を延長  
消費増税にともなう駆け込み・反動減対策として設けられた「住宅ローンの控除期間を13年間に延長する」特例措置を延長・拡充する。入居期限を2年間延長。新築の場合は2020年10月〜21年9月末、それ以外の建売・既存・増改築等の場合は2020年12月〜21年11月末までに契約し、2022年末までの入居が対象となる。

●床面積要件を緩和  
また経済対策として、床面積の要件も緩和する。現行の減税対象は床面積「50㎡以上」の新築住宅だが、「40㎡以上」に変更。ただし「40〜50㎡」の住宅の場合、合計所得を1000万円以下とする特例措置を設けた。

●贈与税優遇も延長  
住宅取得資金等にかかる贈与税非課税の特例措置についても2021年末まで延長する。非課税限度額は1500万円。

●登録免許税や不動産取得税も  
このほか、土地の所有権移転登記等にかかる登録免許税の特例措置を2年間、土地等にかかる不動産取得税の特例措置を3年間延長する。

また、買取再販事業者が、既存住宅を取得して一定のリフォームを行なった場合の不動産取得税に関する特例措置についても2年間延長する。

火災保険が

# 住宅購入者割引

でお得!

住宅あんしん保証の瑕疵保険に加入している物件であれば

## 火災保険料が割引になります。

**割引の適用条件**  
 (①および②に該当する場合、この割引を適用します)

①住宅あんしん保証の各種瑕疵保険に加入している住宅建物  
 ②保険期間が6年以上  
 (GKすまいの保険\*)

\*地震保険料に対しては、この割引が適用されません。  
 \*お客さまがご承のもと、住宅あんしん保証が瑕疵保険販売時に取り扱う「お客さまのお名前・ご住所・火災保険へご加入を希望されている物件情報等」を損害保険代理店部門と連携することで、所定の火災保険料に対して「住宅購入者割引(業務提携に基づく電子データ連携方式)」を適用いたします。  
 ※引受保険会社：三井住友海上火災保険㈱