

住宅あんしん
ニュース



知って得する情報満載
NO.257



●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
2022年1月15日(毎月1回25日発行)定価100円(税別)

省エネ基準適合、生涯顧客化の実現をサポートし、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に貢献します



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。

国内外の状況

昨年2021年は一昨年に引き続き、「新型コロナ」が政治や経済にさまざまな影響を与えました。私たちの住宅業界にもウッドショックや半導体の不足、住宅設備機器の納品遅延等の混乱をもたらしました。

一方、日本の感染状況は8月をピークに落ち着きを見せており、経済は回復傾向とする向きもあります。新たな変異株の感染拡大に備え、警戒を緩めることはできません。

住宅業界の振り返りと展望

日本は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロとする「2050年カーボンニュートラル」を宣言しています。その実現に向けて、住宅・建築物分野も省エネ対策の強化が求められており、昨年もさまざまな動きがありました。

まず、3月にグリーン住宅ポイントの申請受付が始まりました。

8月には国土交通省・経済産業省・環境省3省合同による脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策のあり方検討会によるとりまとめが発表され、同時に示されたロードマップでは2025年度までに省エネ基準適合義務化、2030年度までに新築住宅の省エネ基準をZEHレベルに引き上げることが明らかにされました。

さらに、11月には国土交通省が「子どもみらい住宅支援事業」の創設を発表しました。省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図ることが

目的の1つです。

12月には住宅ローン減税等をはじめとした住宅関連税制の行方に注目が集まりました。ここでも「ZEH水準省エネ住宅および省エネ基準適合住宅」の区分が新設され、借入限度額が上乘せされる等の施策が予定されています。注目すべきは、2024年以降に建築確認を受ける新築住宅については、省エネ基準適合が減税の要件とされたことです(詳細は本紙4面参照)。

省エネ基準適合義務化を前に、住宅の省エネ化の流れが加速することは言うまでもなく、省エネ基準適合は標準仕様の時代を迎えます。事実上、省エネ基準適合への取組みを開始せざるを得ない転換の年となるでしょう。

こうした流れを踏まえ、本年、弊社では次の取組みを重点的に推し進めてまいります。

■省エネ基準適合へのサポート

既に、省エネ基準への適否の説明が義務化されていますが、その性能を可視化し、消費者にわかりやすく伝えるためには第三者である住宅性能評価機関が発行するBELS評価書等が役立ちます。

弊社は住宅性能評価機関として、住宅事業者の皆様の取組みを後押しし、これまで各種評価書の申請経験がない場合には申請をサポートするサポートセンターの紹介を行う等、全力でサポートしてまいります。

■生涯顧客化の実現

新築住宅の需要減少が見込まれる中、生涯顧客化の取組みが重要になってきます。引渡し後のアフターサービスを充実させ、OB顧客との

接点を維持し満足度を高めていくことで生涯にわたる関係が構築され、先々のリフォーム工事の獲得や新規顧客の紹介受注に繋がり、安定した経営基盤を築くことができるようになります。

弊社では幅広い商品・サービスをご用意し、住宅事業者の皆様が一人でも多くの生涯顧客を獲得できるように最適なプランを提案してまいります。

■既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に貢献

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に貢献することは保険法人としての重要な使命の1つです。また、既存住宅に対してこそ、かし保険の価値が活きるものと考えます。

未だ浸透していない「個人間」での既存住宅の売買におけるかし保険の利用を促進するためにも、保険加入時の検査結果で、構造耐力について指摘がなければ構造耐力上主要な部分の保険引受けを先行して可能にする「構造先行型」とから防水保証」を新たにリリースしました。引き続き、建物状況調査や市場のニーズを活かした付帯サービス等の充実を図ってまいります。

何より、私たちにとってすべての活動の原点は常にお客様です。

社員一人ひとりが現状に満足することなく成長にこだわり、お客様の課題解決に向けて挑戦し続ける所存でございます。

引き続きのご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

末筆になりましたが、貴社の益々の発展をお祈りして、新年のご挨拶に代えさせていただきます。

住宅あんしん保証は、事業者様の様々な課題に対応した豊富な商品・サービスをご用意しています！

住宅あんしん保証が提供する主要な商品&サービス ラインナップ

1. 新築住宅のご相談～着工 「お客様により安心な住宅を提案し、他社と差別化を図りたい!!」

保険による不同沈下事故への備えで安心！

● あんしん住宅瑕疵保険 不同沈下上乘せ特約
あんしん住宅瑕疵保険のオプションとして、不同沈下の事故による補修費用が高額となる場合に備えることができます。

第三者検査の導入で高品質をお客様にアピール！

● あんしんプレミア検査
あんしん住宅瑕疵保険のオプションとして、雨水の浸入を防止する部分に対して行う検査の他、構造金物や断熱材の設置状況とバルコニーの施工状況を検査します。

資金繰りから相談に乗る事でお客様をガッチリキャッチ！

● 全期間固定金利型住宅ローン「フラット35」
全期間固定金利型住宅ローン【フラット35】をオリックス・クレジット株式会社、株式会社カシワバラ・アシスト代理店の立場からご支援いたします。

住宅性能等の評価関連

「高い性能の住宅づくりを提案したい!!」

● 住宅性能評価

品確法に基づき、設計図書書類審査と施工段階の現場検査を実施、住宅の性能を評価します。性能を評価書で見える化できるので、第三者が認めた高性能住宅として提案しやすくなります。

● BELS

省エネルギー性能に関する評価を行い評価書を発行します。2025年の省エネ基準の義務化やZEH住宅に向けた取組みとして導入をお勧めします。

● フラット35適合証明

「フラット35」の融資に必要な物件検査を行い、「適合証明書」を交付します。あんしん住宅瑕疵保険と同時に申込みで手続等が簡略化されます。

2. 着工～施工中 「施工中のリスク対策についてお客様に安心をお届けしたい!!」

厳しい審査に合格した会社のみが利用できる完成保証は安心の証！

● 住宅完成保証制度
住宅の完成前に万一倒産等により工事の継続が不可能になった場合に、お客様が支払った前払金等を保証証書記載の金額を限度にお支払いすることで工事完成を支援します。

施工中のリスクへの備えを充実させ、お客様への信頼度を高める！

● あんしん・とくとく倶楽部 工事保険
全国4,000社以上が加入する団体保険で、施工中から引渡し後まで幅広い充実した補償と割安な保険料が特長です。

5. 引渡し後10年目以降 「リフォーム工事や中古住宅の売買をスムーズに行いたい!!」

リフォーム工事における万が一のリスクも保険でカバー！

● あんしんリフォーム工事瑕疵保険
住宅のリフォーム工事について、施工会社が負う瑕疵担保責任の履行をバックアップするためにご加入いただく保険です。

売買対象住宅の状況を確認し、適切な工事を提案！

● 建物状況調査(インスペクション)
既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視・計測等により調査します。

売買対象住宅の瑕疵のリスクに備える！

● あんしん既存住宅売買瑕疵保険(買取再販向け)
既存住宅の売買において売主が負う瑕疵担保責任の履行をバックアップするためにご加入いただく保険です。加入者(被保険者)は宅建業者になります。この他、個人間売買向けの瑕疵保険もご用意しています。

4. 引渡し後10年目 「お客様との関係を継続させ、生涯顧客化を図りたい!!」

基本構造部分の保証を延長し、お客様との関係を深める！

● あんしん住宅延長瑕疵保険
新築瑕疵保険の期間満了後も基本構造部分の保証を延長する場合に加入する保険です。

火災保険の見直しを訪問や提案のきっかけに！

● 火災保険(更新)
三井住友海上火災保険の商品をご提供します。延長瑕疵保険に加入すれば火災保険の割引が受けられます。

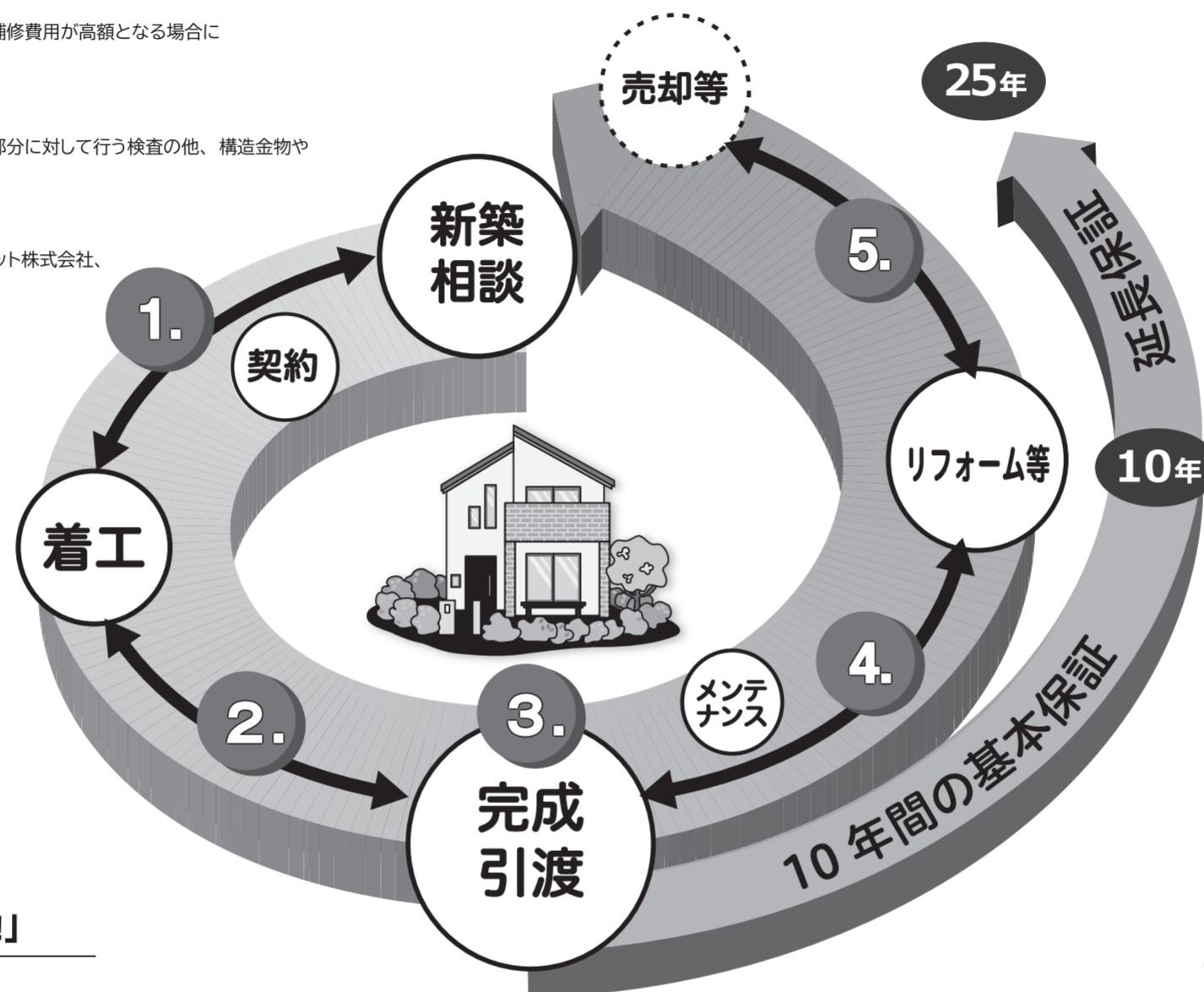
3. 完成引渡し 「お客様のアフターフォローを充実させ、顧客満足度を高めたい!!」

定期点検専門の企業ならではの視点で満足度をアップ！

● クイックリペア&点検サービス(エリア限定)
新築引渡し後の定期点検を代行するサービスです。6ヶ月目・2年目・5年目の点検、さらに、その場で簡易修繕(6ヶ月目・2年目)を行います。

住宅の基本構造部分の保証とともに、設備機器も長期保証で安心！

● あんしん住宅設備機器保証サービス
住宅設備機器のメーカー保証が終了した後も、引渡し日から10年間は継続して故障や不具合を保証するサービスです。



マンションの大規模修繕

● あんしん大規模修繕工事瑕疵保険
マンション共用部分の改修工事の際に加入する瑕疵担保保険です。瑕疵担保責任の履行をバックアップするためにご加入いただけます。

2022年の「あんしん・とくとく倶楽部」はさらにパワーアップ!

賠償責任保険の補償内容を拡大

さらに業務災害補償保険にフルカバーの新たなコースを新設(充実プラス)

工事保険

法律相談

建設業界に精通した弁護士による無料の「法律相談サービス」を新設 [匠総合法律事務所]の法律相談

更新を迎える会員事業者の皆さま
更新スケジュールのご案内

- 更新資料の発送：2022年1月初旬
- 早割受付締切日：2022年2月15日(火)
- 入金締切日：2022年3月23日(水)
- 更新期限：2022年3月29日(火)

更新に際しましては、直近の「損益計算書」または「所得税の確定申告書」をご用意いただきますようお願いいたします。

お早めの更新手続きをお願いします

ビジネス情報/各種契約書・届出書式の提供といったサービスで企業経営・社内業務をサポート [Success Net(株)]

従業員の方々の「福利厚生サービス」をパワーアップ! サービスの利用先もグーンと拡大!!
あんしん・とくとく倶楽部 Club off

各種セミナーをご案内

業界情報

福利厚生

あんしん倶楽部

経営支援

【お問い合わせ先】あんしん・とくとく倶楽部 事務局 TEL 03-3562-8123 メール antoku@j-anshin.co.jp

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】**

1月融資金利	お借入期間 20年以下	【フラット35】 1.18%	【フラット35】5利用時 0.93%
	21年以上	1.30%	1.05%

1 返済中の金利・返済額の変更無し	2 保証料0円・繰上返済手数料0円	3 独自の基準で、住宅の質を確保
4 事前審査で予算確定	5 「フラット35」で金利引下げ	6 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。 ※金利は毎月見直しされ、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 三井住友海上テコビル6F TEL 03-3562-8124 FAX 03-3562-8031

お施主様のスマホに提案プランをお届け!

お施主様は、提案プランを360°自由に体感することができます。

IT導入補助金対象ソフト

ALTA Revolution

サンプル動画

お問合せ ITCCW 伊藤忠建材株式会社 住建事業統括室
東京都中央区日本橋本町2-7-1 野村不動産日本橋本町ビル5F TEL.03-3661-2231

開発元 株式会社 コンピュータシステム研究所

国土交通省

住宅ローン減税

控除率0.7%、控除期間13年に

2022年度 税制改正

[表1]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・個人住民税)

控除率		〈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))						

政府は2022年度税制改正の大綱を決定した。国土交通省関連の主な改正項目について挙げる。

◎住宅ローン減税

住宅ローン減税の控除率を0.7% (現行1.0%)、控除期間を13年 (現行10年)に見直すとともに、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うえで適用期間を4年間延長する。

また、2024年以降に建築確認を受ける新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

[表2]既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世同居・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事(いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(※2)	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円※1)				75万円(80万円※1)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円※1)				62.5万円(67.5万円※1)

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合 ※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度

国土交通省・環境省・経済産業省・内閣府が共同で行う「既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世同居・長期優良住宅化」に係る特例措置について、2022年4月1日(2022年3月31日)延長。また、既存住宅の築年数要件を緩和する。

◎リフォーム特例

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るためのリフォーム工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅の特例より引き下げる特例措置を2年間(2022年4月1日～2024年3月31日)延長。また、既存住宅の築年数要件を緩和する。

◎買取再販特例

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るためのリフォーム工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅の特例より引き下げる特例措置を2年間(2022年4月1日～2024年3月31日)延長する。

同様に、認定低炭素住宅・認定長期優良住宅の所有権の保存登記・移転登記に係る登録免許税の軽減措置を2年間延長する。さらに、税率を一般住宅特例より引き下げる。

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

さらに、既存住宅の新築住宅については、省エネ基準への適合が住宅ローン減税の要件とされ、これに適合しない「その他の住宅」については住宅ローン減税が受けられなくなる。[表1]

しきれない額を個人住民税から控除する制度も継続する。

◎登録免許税減額

所有権の保存登記、所有権の移転登記、抵当権の設定登記に係る登録免許税の軽減措置を2年間(2022年4月1日～2024年3月31日)延長する。

具体的には、必須工事について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%、必須工事の対象工事限度額を超過する部分およびその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

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)

- 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
- 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。
*お客さまのご了承のもと、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株

ご相談・お申込先

代理店・扱者

株式会社 住宅あんしん保証 あんとく・損害保険課

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 6階
TEL:03-3562-8123 FAX:03-3562-7717