

平成23年7月 改訂版

既存住宅流通・リフォーム推進事業 事業者マニュアル
(既存住宅流通タイプ用)

平成23年7月

《本事業に関するお問い合わせ》

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

電話：03-3580-0180 又は 03-5911-7801

受付：月～金曜日（祝日、年末年始を除く）9：30～17：00

－ 目 次 －

1. 事業の進め方（フロー図）	2
2. 補助の要件など	3
(1) 補助要件	3
(2) 補助対象費用	4
(3) 補助限度額	5
3. 事業の提案応募の手続き	6
(1) 提案応募の資格者	6
(2) 提案応募の手続き	6
(3) 審査及び採択	7
4. 補助金の交付申請の手続き	8
(1) 交付申請の手続き	8
(2) 交付決定	9
5. 実績報告の手続き	10
(1) 実績報告	10
(2) 補助金の額の確定及び支払い	11
6. その他	12
(1) 保険協会の連絡先	12
(2) 提出する書類の形式等	12
(3) その他の注意事項	12

1. 事業の進め方（フロー図）

提案応募・採択

(⇒ 6 ページ参照)

住宅の売買契約の締結
リフォーム工事の請負契約の締結

補助金交付申請・交付決定

(⇒ 8 ページ参照)

事業の実施

(補助金交付申請の前に一部を行うことも可能です)

■ 既存住宅売買瑕疵保険等への加入

(注) 保険加入の手続きは、既存住宅売買瑕疵保険の場合には住宅の引渡前に、リフォーム瑕疵保険の場合にはリフォーム工事の着手前に、行う必要があります。

■ リフォーム工事の実施

■ 住宅履歴情報の登録・蓄積

実績報告

(⇒ 10 ページ参照)

2. 補助の要件など

事業を実施する前に、補助を受けようとしている住宅が補助要件を満たすか否か十分に確認してください。補助要件を満たさない場合には、補助金を交付できません。また、補助対象となる費用か否かについても十分に確認してください。

(1) 補助要件

- ① 住宅の性能を維持・向上させるためのリフォーム工事を行うこと
- ② 住宅履歴情報（少なくとも、リフォーム工事後の各階平面図、リフォーム工事の施工関連図書及び保険法人の検査資料を含むこと）について、国土交通省が公表する住宅履歴情報登録機関¹に登録するか又は事業者自らが蓄積²を行うこと
- ③ 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けて建設された住宅又は耐震改修工事の実施等により昭和56年6月1日以降の建築基準法の構造関係規定に適合している住宅であること
- ④ 平成13年3月31日以前に竣工した住宅であること
- ⑤ 保険法人の販売する既存住宅売買瑕疵保険（売買契約に基づく引渡しの後に行うリフォーム工事を保険対象としているものを含みます。）への加入を行うこと
- ⑥ 売買契約に基づく引渡しの後にリフォーム工事（既存住宅売買瑕疵保険が保険対象としている部分について行われるリフォーム工事に限る。）が行われる場合にあっては、保険法人の販売する保険（リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕

¹ 平成23年7月15日時点の一覧については、別紙「既存住宅流通・リフォーム推進事業に係る住宅履歴情報登録機関について」を参照のこと。また、最新の情報については、国土交通省のホームページを参照のこと。

² 自社で蓄積する場合には、以下の要件を満たす仕組みとするとともに、これらを住宅所有者との契約で明らかにしておく必要があります。

- ① 10年以上に渡り、住宅所有者からの求めに応じて随時、蓄積している情報を提供することとしていること
- ② 補助対象リフォーム後に新たにリフォームした場合に、履歴情報を追加して蓄積することが可能となっていること
- ③ 住宅所有者の変更があった場合に、新たな住宅所有者に対しても蓄積している住宅履歴情報を提供することとしていること

工事瑕疵保険であって、リフォーム工事が行われる部分が保険対象となっているものへの加入を行うこと（ただし、⑤の既存住宅売買瑕疵保険が当該リフォーム工事を保険対象としている場合や、買主自らがリフォーム工事を行った場合は、リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険に加入する必要はありません。）

- ⑦ 採択通知書の受領から平成23年10月31日（月）までの間に住宅の売買契約及びリフォーム工事の請負契約の両方を行うこと（ただし、この契約締結の期限は、予算の制約により早まる可能性があります。）

契約締結の期限を早める場合には、新しく定める契約締結の期限について、その概ね1週間前までに、国土交通省のホームページ上で周知するとともに、採択された事業者の方にはその旨を個別に連絡します。

- ⑧ 本補助制度で補助を受けようとする住宅について、国からの他の補助金・交付金等を受けていないこと。また、住宅エコポイントの申請を行わないこと

（2）補助対象費用

- ① リフォーム工事に要する費用

1/3とします。ただし、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の性能の維持・向上を図るための工事を含まない場合は1/4とします。

- ② 保険加入に要する費用のうち、事務手数料と現場検査手数料

事務手数料：保険料の30%とします。

現場検査手数料：全額とします。

- ③ 住宅履歴情報の登録又は蓄積に要する費用（住宅履歴情報作成のための調査、図面作製等の費用を含む。）

全額とします。なお、住宅履歴情報登録機関に登録する場合の登録料として補助対象となる費用の上限については、国土交通省のホームページに、住

宅履歴情報登録機関の一覧と併せて掲載しています。

- ④ 個人が既存住宅を販売する場合にあっては、当該住宅について検査を行い、買主に対して保証を行う検査機関等の検査料
全額とします。ただし、検査機関等が保険法人に支払う保険料相当額は除きます。

(3) 補助限度額

- ① 1戸当たり100万円
- ② 共同住宅等の場合にあっては、1棟当たり2000万円
- ③ 1事業者当たり5000万円

3. 事業の提案応募の手続き

(1) 提案応募の資格者

- ① 提案応募を行うことができるのは、既存住宅の売買を行う宅地建物取引業者、リフォーム工事業者等の事業者です。
- ② 提案応募を行い、採択を受けていなければ、本補助制度を利用することはできず、4. の補助金の交付申請を行うこともできません。ただし、国土交通省が公表する中古住宅取引ウェブサイト³を介して取引される住宅について、本補助制度の要件を満たす事業を実施する場合には、補助事業者は、採択を受けていなくても、補助金の交付申請手続きを行うことができます。

(2) 提案応募の手続き

- ① 補助金を受けようとする事業者（以下「補助事業者」といいます。）は、提案応募申請書（様式1）を一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会（以下「保険協会」といいます。）に提出してください。
- ② ①の書類は、郵送で以下の提出先に提出してください。
提出先：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会
電話番号：03-3580-0180 又は 03-5911-7801
FAX番号：03-6226-4038 又は 048-482-8162
郵送先：〒100-8691 郵便事業株式会社銀座支店郵便私書箱第403号
- ③ 提案応募の期限は、平成23年7月29日（金）（必着）です。なお、書類の内容に不備等がある場合には、修正等を指示することがありますが、この期限までに必要な修正等が行われない場合には、提案応募を受け付けませんのでご注意ください。

³ 中古住宅取引ウェブサイトに関する最新情報については、国土交通省のホームページを参照のこと。

(3) 審査及び採択

- ① 提案応募の内容については、保険協会が書類等を確認した上で、国土交通省が審査を行います。なお、審査に関する問合せには応じられません。
- ② 提案応募の内容について、必要に応じてヒアリングを行うことがあります。
- ③ 提案応募の書類が保険協会に到達してから概ね2週間～4週間程度（目安）で採択する事業者を決定し、その旨を通知します。なお、事業の着手（住宅の売買契約の締結やリフォーム工事の請負契約の締結）は、採択通知書の受領日以降である必要があります。
- ④ 応募された提案は、以下のような、本補助制度が目的とする政策的効果の高い事業を、優先的に採択することがあります。
 - (1) 構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の性能の維持・向上を図るための工事を含むもの
 - (2) 確実な事業の実施が期待できるもの
 - (3) その他、良質な住宅ストックの形成や中古住宅の流通促進に寄与するもの

4. 補助金の交付申請の手続き

(1) 交付申請の手続き

① 補助事業者は、住宅毎に、以下の書類を保険協会に提出してください。

- a) 補助金交付申請書（様式2-1。ただし、国土交通省が公表する中古住宅取引ウェブサイトを通じて取引される住宅について事業を実施する場合には、様式2-2）
- b) リフォーム工事の請負契約書の写し（ただし、住宅所有者である補助事業者自らがリフォーム工事を行う場合を除く。）
- c) 住宅の売買契約書の写し
- d) 既存住宅売買瑕疵保険の申込みの受領を証する書類の写し
- e) 国土交通省が公表する中古住宅取引ウェブサイトを通じて取引される住宅について事業を実施する場合にあっては、中古住宅取引ウェブサイトで取引した住宅であることを証する書類

② 住宅の売買契約を締結した日又はリフォーム工事の請負契約を締結した日のいずれか遅い方の日から1週間以内に、①の書類を提出してください。なお、1週間以内に提出しなかった場合は、補助金を受けられなくなる可能性があります。また、交付申請の最終期限は、平成23年11月7日（月）（必着）です。

③ ①の書類は、FAX又は郵送のいずれかで、以下の提出先に提出してください。

提出先：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

電話番号：03-3580-0180 又は 03-5911-7801

FAX番号：03-6226-4038 又は 048-482-8162

郵送先：〒100-8691 郵便事業株式会社銀座支店郵便私書箱第403号

(2) 交付決定

- ① 交付決定は、交付申請書の受領から概ね1週間以内に行い、FAX又は郵送のいずれか補助事業者が希望する方法により、その旨の通知を行います。
- ② 原則として、2. (1) ⑦の期限までに、住宅の売買契約及びリフォーム工事の請負契約の両方を行ったもので、補助の要件を満たすものについては交付決定をする予定ですが、予算の制約により交付決定できない（補助金が交付できない）場合もあります。

5. 実績報告の手続き

(1) 実績報告

- ① 補助事業者は、リフォーム工事が終了し、住宅履歴情報の登録・蓄積を行うなどすべての事業を完了した住宅について、実績報告を行う必要があります。実績報告が行われない場合や、実績報告で補助要件等を満たしていることが確認できない場合、補助金を受けることはできません。
- ② 補助事業者は、以下に掲げる書類を保険協会に対して郵送で提出してください。

(1) 事業者毎に作成・提出する書類

- a) 実績報告書（様式3）
- b) 振込口座登録申請書（様式4。ただし、初めて実績報告を行う場合に限る。）

(2) 住宅毎（交付決定番号毎）に作成・提出する書類

- a) 住宅毎の補助申請額及び提出書類チェックリスト（様式5）
- b) リフォーム工書の領収書の写しを様式6に貼付したもの。ただし、住宅を所有する補助事業者自らがリフォーム工事を行った場合にあっては、リフォーム工事証明書（様式7）及び見積金額が記載された見積書
- c) 住宅履歴情報登録証明書（様式8）の写し
- d) 住宅履歴情報を事業者自らが蓄積した場合：住宅履歴情報の取り扱いについて住宅所有者と締結した契約書の写し
- e) 保険法人が発行する既存住宅売買瑕疵保険の保険証券の写し
- f) 売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事（既存住宅売買瑕疵保険が保険対象としている部分について行われるリフォーム工事に限る。）が行われた場合：保険法人が発行するリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険の保険証券の写し。ただし、既存住宅売買瑕疵保険が当該リフォーム工事を保険対象としている場合又は買主自らがリフォーム工事を行った場合

は提出を要しない。

- g) 保険に係る現場検査の手数料の領収書の写し⁴を様式9に添付したもの
- h) 売主が宅建業者以外の場合：検査機関等が実施する検査の手数料の領収書の写しを様式10に添付したもの(保険法人に支払われる保険料及び現場検査手数料に相当する金額が除かれていることがわかるものに限る。)
- i) 住宅履歴情報作成のための調査、図面作製等の費用の領収書の写しを様式11に添付したもの(補助を受けようとする場合に限る。)

③ 以下の各期限日までに実績報告を行った住宅については、当該期限日の概ね2カ月後(目安)に補助金を受けることができます。なお、各期限日以前に実績報告を行っても、補助金の受け取りができる時期は早くなりませんので、ご注意ください。

- (1) 第1回期限日：平成23年 9月30日(金) (必着)
- (2) 第2回期限日：平成23年10月31日(月) (必着)
- (3) 第3回期限日：平成23年11月30日(水) (必着)
- (4) 第4回期限日：平成23年12月20日(火) (必着)
- (5) 第5回期限日：平成24年 1月20日(金) (必着)
- (6) 最終期限日：平成24年 2月15日(水) (必着)

(2) 補助金の額の確定及び支払い

実績報告を保険協会では処理した後、補助金額の確定通知を補助事業者に送付するとともに、補助金の支払いが行われることとなります。

⁴ 保険料や現場検査手数料の領収書の写しは、保険法人が発行する請求書の写しに代えることができます。ただし、請求書の写しに、複数の物件の金額が記入されている場合には、実績報告の対象となっている物件がわかるように、○印、マーカー、アンダーライン等を記入してください。

6. その他

(1) 保険協会の連絡先

本補助事業に関してのお問合せ先や書類の提出先は以下の通りです。

名称：一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会

電話番号：03-3580-0180 又は 03-5911-7801

郵送先：〒100-8691 郵便事業株式会社銀座支店郵便私書箱第403号

FAX番号：03-6226-4038 又は 048-482-8162

電子メール：kizon@kashihoken.or.jp（お問合せのみ）

(2) 提出する書類の形式等

- ・郵送により提出する書類は、A4サイズにまとめて、左上角をホッチキス留めしてください。（提出書類は1部で構いません。）
- ・提出する書類に不備がある場合や提出期限までに書類が提出されない場合等は、補助金が受けられないことがあるので注意してください。
- ・提出する書類は、提出者自身で保険協会への到達を確認できる方法で送付してください。（保険協会から提出者に対して書類が到達した旨の連絡は行いません。）

(3) その他の注意事項

① 消費税の取扱い

消費税及び地方消費税は、補助金の交付対象外となるため、補助対象費用は、消費税等を除いた額とします。

② 取得財産の管理等について

補助事業者は、当該補助事業により取得し、又は効用の増加した財産については、補助事業の完了後においても善良な管理者の注意をもって管理し（善管注意義務）、補助金の交付の目的に従って、その効率的運用を行う必要があります。

補助事業者は、取得価格及び効用の増加した価格が単価50万円以上のものについては、大臣の承認を受けずに補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供することはできません。ただし、大臣の承認を得て当該財産を処分したことにより収入があった場合には、交付した補助金の額

を限度として、その収入の全部又は一部を国土交通省に納付させることがあります。

③ 交付決定の取消、補助金の返還、罰則等について

万一、交付に際して付す条件に違反する行為がなされた場合、次の措置が講じられ得ることに留意してください。

- (1) 補助金適正化法第 17 条の規定による交付決定の取消、第 18 条の規定による補助金等の返還命令（第 19 条第 1 項の規定による加算金の納付を含む。）
- (2) 補助金適正化法第 29 条から第 32 条までの規定による罰則の適用
- (3) 相当の期間補助金等の全部又は一部の交付決定を行わないこと

④ 情報提供

補助事業者は、自社のホームページ等を活用し、情報提供につとめることとします。また、この情報については、国土交通省に適宜提供することとします。なお、国土交通省は必要に応じその情報を公開することがあります。

また、ホームページに情報を掲載することが困難な事業者については、別途報告等を求めることがあります。

⑤ 調査への協力

補助事業者及び本事業の補助を受けた住宅については、国土交通省による調査への協力を依頼することがあります。調査への協力が得られない場合は、補助金の交付が取り消されることがあります。

⑥ 情報の取り扱い等について

(1) 情報の公開・活用について

採択した事業については、事業名、事業者名、事業概要等をプレス発表し、併せて国土交通省のホームページに掲載することがあります。

また、住宅リフォームや保険制度、住宅履歴制度等の普及促進を目的に、シンポジウムの開催や、パンフレット、ホームページ等への事業内容、報告内容等の掲載を行うことがあります。この場合、提出書類に記載された内容のうち、事業者の財産上の利益、競争上の地位等を不当に害するおそれのある部分については、当該事業者から申し出があった場合には、原則として公開しませ

ん。

(2) 個人情報の利用目的

取得した個人情報については、申請に係る事務処理に利用する他、セミナー、シンポジウム、アンケート等の調査において利用することがあります。また、同一の提案に対し国から他の補助金を受けていないかを調査するために利用することがあります。

⑦ その他

このマニュアルによるほか、補助事業の実施等に関しては、次の各号に定めるところにより行う必要があります。

- ・ 補助金適正化法
- ・ 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令
- ・ 国土交通省所管補助金等交付規則
- ・ 補助事業等における残存物件の取扱いについて（昭和 34 年 3 月 12 日付け建設省会発第 74 号建設事務次官通達）
- ・ 公営住宅建設事業等における残存物件の取扱いについて（昭和 34 年 4 月 15 日付け建設省住発第 120 号住宅局長通達）
- ・ 住宅局所管補助事業の附帯事務費等の使途基準について（平成 7 年 11 月 20 日付け建設省住総発 172 号住宅局長通知）
- ・ 建設省所管補助事業における食料費の支出について（平成 7 年 11 月 20 日付け建設省会発第 641 号建設事務次官通知）
- ・ 住宅局所管補助事業等における消費税相当額の取扱について（平成 17 年 9 月 1 日付け国住総第 37 号住宅局長通知）
- ・ 住宅市場整備推進等事業補助金交付要綱（平成 21 年 4 月 1 日付け国住生第 4 号）
- ・ その他関連通知等に定めるもの

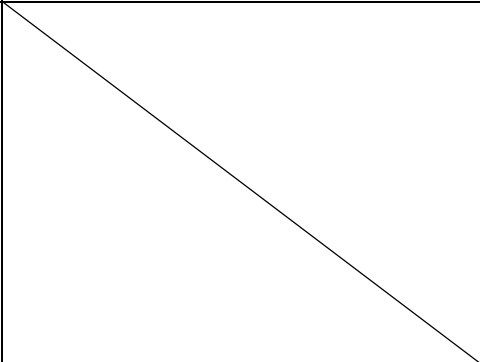
事業者マニュアル（既存住宅流通タイプ用）の主な変更点

1. 売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事が行われる場合について、

- ① 原則として、リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険に加入しなければならないこととしました。（原則として、一戸建て住宅の場合はリフォーム瑕疵保険に、共同住宅の場合は大規模修繕工事瑕疵保険に加入することになります。）
- ② リフォーム工事で、既存住宅売買瑕疵保険の対象となる部分（構造部分、雨水防水部分等）の工事を行わない場合には、リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険に加入する必要はないものとしました。
- ③ 買主自らがリフォーム工事を行う場合には、リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険に加入する必要はないものとしました。

2. 期限までに住宅の売買契約及びリフォーム工事の請負契約の両方を行ったものであっても、予算の制約により交付決定できない場合があることとしました。

(新旧対応表)

該当箇所	ページ (7月版)	旧 (当初版の記述)	新 (7月版の記述)
2. (1) ⑥	3 ページ	<p>売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事が行われる場合にあつては、保険法人の販売するリフォーム瑕疵保険への加入を行うこと（ただし、⑤の既存住宅売買瑕疵保険が当該工事を保険対象としている場合リフォーム瑕疵保険に加入する必要はありません。）</p>	<p>売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事（<u>既存住宅売買瑕疵保険が保険対象としている部分について行われるリフォーム工事に限る。</u>）が行われる場合にあつては、保険法人の販売する保険（<u>リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険であつて、リフォーム工事が行われる部分が保険対象となっているもの</u>）への加入を行うこと（ただし、⑤の既存住宅売買瑕疵保険が当該リフォーム工事を保険対象としている場合や、買主自らがリフォーム工事を行った場合は、<u>リフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険</u>に加入する必要はありません。）</p>
4. (2) ②	9 ページ		<p><u>② 原則として、2. (1) ⑦の期限までに、住宅の売買契約及びリフォーム工事の請負契約の両方を行ったもので、補助の要件を満たすものについては交付決定をする予定ですが、予算の制約により交付決定できない（補助金が交付できない）場合もあります。</u></p>
5. (1) ② (2) f)	10 ページ	<p>売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事が行われた場合：保険法人が発行するリフォーム瑕疵保険の保険証券の写し。ただし、既存住宅売買瑕疵保険が当該リフォーム工事を保険対象としている場合は提出を要しない。</p>	<p>売買契約に基づく引渡し後にリフォーム工事（<u>既存住宅売買瑕疵保険が保険対象としている部分について行われるリフォーム工事に限る。</u>）が行われた場合：保険法人が発行するリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険の保険証券の写し。ただし、既存住宅売買瑕疵保険が当該リフォーム工事を保険対象としている場合又は買主自らがリフォーム工事を行った場合は提出を要しない。</p>