

既存住宅 基礎知識

計画の前に知っておくと役立ちます

✓ 購入

✓ リフォーム

✓ 維持管理

2026年 税制改正

住宅ローン減税
大幅拡充!!

はじめに

本冊子は、既存住宅(戸建やマンション)について、
購入から、リフォーム、その後の維持管理についての留意点、
トラブルの予防・解決のための支援制度、
税制や補助金等の支援措置などを取りまとめ、紹介しています。

基礎知識として
知っておきたいね!

保険付き住宅とすることの
メリットを知った上で
備えておくと安心です!



I N D E X

- 1** マイホームの選択肢として
なぜ今、既存住宅が注目されているのか!3
- 2** 既存住宅は
流通するルートで特徴が異なります5
- 3** 既存住宅瑕疵保険などで
既存住宅の購入に安心をプラス!7
- 4** マイホーム取得後のリフォームについて9
- 5** マイホームは適切な維持管理が大切です11
- 6** トラブルの解決を支援する相談サービス13
- 7** 減税・補助金・融資の各制度を賢く使おう14

マイホームの選択肢として なぜ今、既存住宅が注目されているのか!

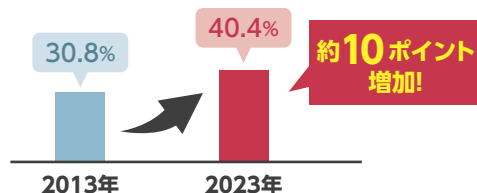
新築中心から既存住宅中心の 市場構造への転換が進んでいます

既存住宅の性能・品質の向上が本格化

住宅ストックの約9割が「**新耐震基準**」に適合する中、既に住宅の流通の4割を既存住宅が占め、2000年に住宅品質確保法^{※1}が施行された後に供給された性能・品質が確保された住宅ストックが今後本格的に市場で流通し始めます。

※1 住宅性能表示制度、住宅紛争処理制度、新築住宅の10年保証を定めた法律

住宅の流通量に占める既存住宅のシェア



出典:国土交通省 社会資本整備審議会第58回
住宅地分科会資料より作成



新耐震基準 とは

建築基準法上の最低限遵守すべき地震に対する基準であって1981年6月1日に強化・改正されて施行されたもの。建築物に震度5強の地震に対してはほとんど損傷を生じず、震度6強～7に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標として規定されています。

安心して既存住宅を取得し、手入れできる環境が整備

2021年の住宅品質確保法・瑕疵担保履行法^{※2}の改正により既存住宅に係る瑕疵保険が付保された住宅についてADR(トラブルの迅速な解決を図る裁判外紛争処理)の対象とされるなど安心して取引できる環境が整備されてきています。

※2 住宅事業者が保険に加入したり保証金を預けたりすることにより、万が一その住宅事業者が倒産した場合でも、瑕疵が発見された場合の補修等の費用を確保することを義務付ける法律

住宅循環システムの構築は 豊かな住生活の実現に向けた政策目標とされています

目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

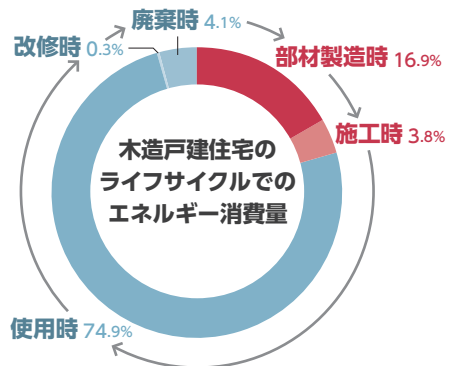
目標6 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築

- 安心して既存住宅が取引される市場環境の整備
- 適切な維持管理の推進

出典:住生活基本計画(全国計画)2026年 「住まうモノ」の視点 より抜粋

既存住宅の有効活用・長寿命化は地球環境問題解決に貢献

住宅におけるエネルギー消費量の**ライフサイクルアセスメント**では、使用（居住）時以外に建物ができあがるまで（部材製造、施工等）の段階でライフサイクル全体の約2割相当のエネルギーが消費されると試算されており、住宅ストックの有効活用及び長寿命化を図ることは、ライフサイクルでのエネルギー消費・CO₂排出量の削減につながります。



出典:国土交通白書(平成19年度)に掲載のデータを引用して作成



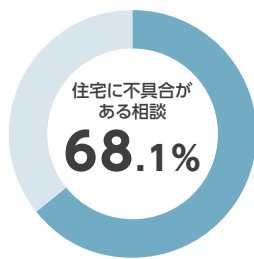
住宅のライフサイクルアセスメント

建物の一生という期間で評価すること。住宅では、建物の使用時だけでなく、建築部材の製造、施工、改修、廃棄等の各段階においてもエネルギーが消費されます。このため、エネルギーの総消費量は、製造から廃棄までの全期間で評価する必要があります。

より個人のニーズに即した住宅確保が可能に

供給される立地、間取りが限定され、用地費・建設費高騰により高額となりやすい新築住宅に比べ、既存住宅は立地、間取り、予算に関し幅広い選択肢があり、各個人のニーズに合った住宅確保が可能です。

一方、既存住宅には、不具合に関するトラブルも一定程度発生しています



(1,175件/年)

既存住宅売買のトラブルの相談

最も多い不具合は

戸建住宅の場合



屋根や外壁からの雨漏り

28.4%

共同住宅の場合



給排水管の漏水

15.5%

出典:住宅相談統計年報2025

トラブル発生を防止したり、発生時の修補費用負担を軽減したりするなど安心して既存住宅を購入できる環境を整備し、既存住宅中心の市場構造への転換を加速する取り組みが官民で進められています。

既存住宅は 流通するルートで特徴が異なります

A

個人間売買ルート

(仲介業者を介して直接所有者から購入するルート)

売主

仲介業者

買主

リフォーム 入居前にリフォームが必要になることも

価格 一般に低廉な価格で購入できる

消費税 建物価格に消費税は課税されない

不具合があった場合 売主が個人のため**一般に契約不適合責任期間は極めて短期**に設定。不具合の補修等は買主の負担に

1年以上の期間、雨漏り等不具合発生時の
補修費用負担が生じないようにするためには

既存住宅売買瑕疵保険の

仲介業者、あるいはインスペクション(建物状況調査)を依頼する検査業者が瑕疵保険の保証主体になる必要があるため、保険対応可能な仲介業者あるいは検査業者であるかを確認する必要があります

どちらのルートの
物件でも…

ココが
ポイント!

希望の条件に合う住宅が見つかったら、仲介業者や売主に、

- 図面の有無
- 住宅性能評価を受けているか
- 増改築・メンテナンスの履歴
- 耐震基準を満たしているか

などを確認しましょう。



流通ルートの違いで
様々な違いが
ありますね

不具合があった時、
トラブルにならないように
備えることも大切ですよ



B

買取再販ルート

(既存住宅を買い取った事業者から購入するルート)

既存住宅を
買い取った
事業者

買主

リフォーム リフォーム済なら速やかに入居可能

価格 個人間売買に比べ高額になりがち

消費税 建物価格には消費税が課税

不具合が
あった場合

事業者が最低限2年間契約不適合責任を負う。
しかし倒産すると不具合の補修等は買主の負担に

2年よりも長い保証や、売主が倒産した場合も雨漏り等
不具合の補修費用負担が生じないようにするためには

活用が有効です

買主に負担が生じないように、
信頼できる住宅事業者等が
加入する保険です!

詳細は次ページ

事業者が保険を活用し、長期保証に対応するかを確認する必要があります

既存住宅売買瑕疵保険
以外にも・・・

購入後のリスクを低減するために不具合や劣化状況等をチェックする**インスペクション(建物状況調査)**のみを実施することや、購入する住宅の耐震性や省エネ性能等を確認するため**既存住宅性能評価**を行うことが考えられます。

既存住宅瑕疵保険などで 既存住宅の購入に安心をプラス!

A

個人間売買ルート

(仲介業者を介して直接所有者から購入するルート)

売主

仲介業者

買主



既存住宅売買瑕疵保険

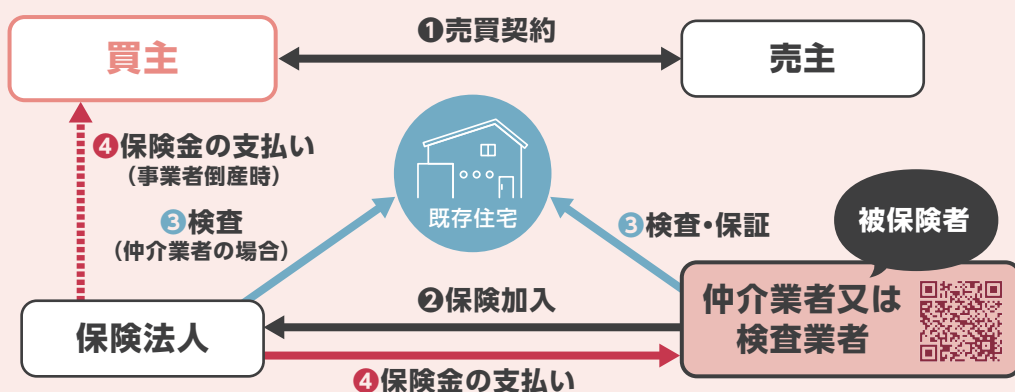
個人間売買タイプ

仲介業者または検査業者が、保険期間の間、買主に対して不具合の補修費用負担が生じないようにするために保険に加入します。

保険期間は5年、2年または1年です。

DATA

保険加入者の約4割※1は
保険期間5年または2年で加入



※1 2023年度のデータに基づき公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが集計

このような
メリットが
あります!

保険で安心

- ✓ 専門の建築士による検査に適合した物件となります
- ✓ 購入後、保険対象部分に不具合が見つかった場合補修費用等が保証されます
- ✓ 事業者の倒産時等には補修費用等を保険法人に直接請求できます

専門家が
調査を行う
他の制度

インスペクション(建物状況調査)

国土交通省が定める講習を修了した建築士が、国土交通省の定める基準に従って行う調査(建物状況調査)など既存住宅の状況を把握するために行う調査のことです。住宅の劣化や不具合等を目視、非破壊の検査で把握します。



既存住宅売買瑕疵保険は、**住宅の検査と保証がセットになった保険**で、住宅専門の保険会社(保険法人)が保険を引き受けます。既存住宅の流通ルートによって、保険のタイプが異なります。

B

買取再販ルート

(既存住宅を買い取った事業者から購入するルート)

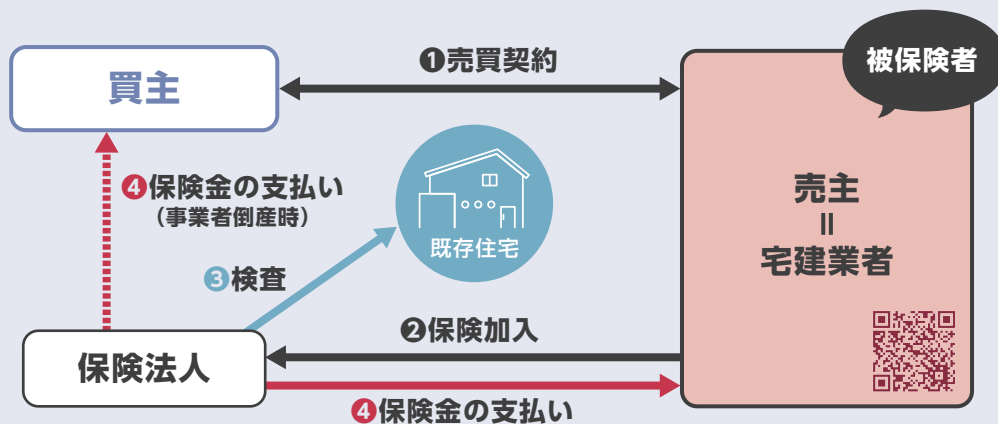
既存住宅を
買い取った
事業者

買主



既存住宅売買瑕疵保険 宅建業者販売タイプ

売主(宅建業者)が、買主に対して**2年より長い保証**や倒産した場合でも不具合の補修費用負担が生じないようにするために保険に加入します。保険期間は5年または2年です。



トラブルの場合は

- ✓ 住まいのダイヤルの専用フリーダイヤルで相談できます
- ✓ 弁護士・建築士との対面相談を無料で受けられます
- ✓ 申請料1万円で弁護士会による調停等が受けられます
(相談サービスの流れはP13)

税制・融資の優遇措置

一定の要件を満たす既存住宅について、住宅ローン減税などの税制、フラット35などの融資の優遇措置があります
(詳しくはP14)

既存住宅性能評価

住宅の劣化や不具合の状況の調査と、必要に応じ耐震性や省エネ等9分野の住宅性能を評価し、わかりやすく表示する制度です。トラブルの場合は既存住宅売買瑕疵保険と同様に専用フリーダイヤルによる相談等の支援が受けられます。



(既存住宅の住宅性能表示制度について 一般社団法人住宅性能評価・表示協会)

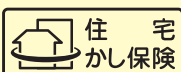
マイホーム取得後のリフォームについて

事業者を探す

POINT 1

信頼のおける事業者を探そう

瑕疵保険の活用ができる事業者



リフォーム瑕疵保険を利用できる登録事業者

リフォーム工事、大規模修繕工事等に係る瑕疵保険を利用することのできる、国土交通大臣が指定する住宅専門の保険会社(保険法人)に登録された事業者



住宅リフォーム事業者団体登録制度

「住宅リフォーム事業者団体登録制度」に基づき国土交通大臣が登録した団体に加盟しているリフォーム事業者



リフォーム評価ナビ

リフォーム瑕疵保険に係る事業者登録を行うなど一定の要件を満たすリフォーム事業者(信頼性の高い情報を紹介料・手数料などを取ることなく公正中立な形で提供しているサイト (一般財団法人住まいづくりナビセンターが運営))



リフォームに関する有資格者

<住宅リフォームエキスパート> 増改築相談員

住宅の新築工事又はリフォーム工事に関する実務経験を5年以上有し、住宅リフォーム工事に関する専門知識を修得するための研修※1を受講し、考査に合格した者



見積もりをチェック

POINT 2

見積もりを取り寄せて、 しっかりチェック!

見積もり事例を知りたい

モデル住宅を例に仕様や金額の目安として参考になるよう、リフォームの見積事例を紹介



自身でチェックしたい

見積書は複数(2~3社)の事業者から取りましょう。工事の仕様等の確認や注意するポイントなど安心な契約のためにできるセルフチェックのポイントを確認



見積もりを見てほしい

「見積書をもらったけど、何が書いてあるかよくわからない」「お願いしたリフォーム工事の内容がちゃんと入っているか」など、契約前のリフォームの見積書等について不安がある方向けに、リフォーム見積チェックサービスを行っています



(上記はいずれも公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが提供する情報・サービスです)

マンションリフォームマネジャー

主としてマンションの専有部分のリフォームにおいて、居住者の要望を実現するために、専門知識をもって、管理組合や施工者などと協力・調整しながら、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための業務推進能力を認定する試験※2の合格者



※1 ※2 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが企画または主催



相談の多い“リフォームのトラブル”。
ポイントをおさえておきましょう!

このうち約6割は
施工箇所等の不具合

DATA リフォームのトラブルに関する相談は、
住みいるダイヤルで受けるトラブルの相談の**35.7%**

リフォーム後のトラブル対応に備える

POINT3

きちんと書面で契約を 交わしましょう

事業者が決まったら、設計・施工に関する契約を交わします。

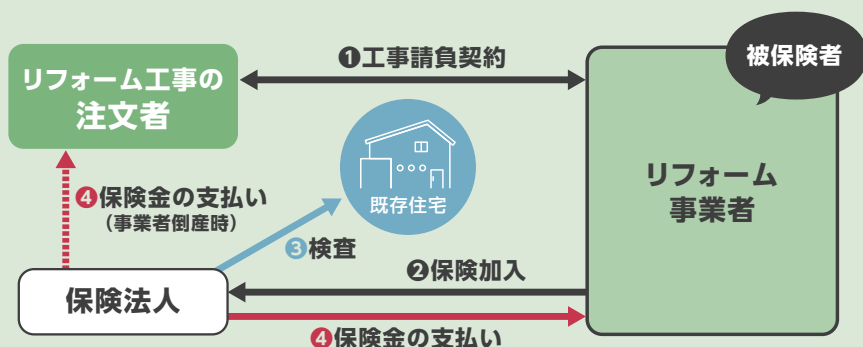
部分的な仕上げの更新や修繕、設備の更新などが中心の改修リフォームでは、工事請負契約が一般的となりますが、どんな小さな工事でも、契約書は必ず取り交わしましょう。契約書が無かったばかりに、トラブルになってしまった例も少なくありません。また、マンションの場合は、共用部分に係る工事は管理組合の許可が必要になるので事前に相談しましょう。

POINT4

リフォーム瑕疵保険で 大きな安心!

リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の検査と保証がセットになった保険で、住宅専門の保険会社(保険法人)が保険を引き受けます。

リフォーム事業者が、工事をした部分に**不具合が発生しても補修費用を保険金でまかない注文者に負担を生じないように**するために保険に加入します。**保険期間は施工箇所等により異なり10年～1年**です。



保険で安心

- ✓ 第三者の検査員(建築士)による現場検査に適合した工事です
- ✓ 施工後、保険対象部分に不具合が見つかった場合補修費用等が保証されます
- ✓ 事業者の倒産時等には補修費用等を保険法人に直接請求できます

トラブルの場合は

- ✓ 住みいるダイヤルの専用フリーダイヤルで相談できます
- ✓ 弁護士・建築士との対面相談を原則無料で受けられます
- ✓ 申請料1万円で弁護士会による調停等が受けられます

相談サービスの流れは P13

マイホームは適切な維持管理が大切です

安全・快適に過ごせるように、さらには各住まいが次の世代に継承される社会資産となるよう、住まいは適切に維持管理される必要があります。

維持管理はなぜ必要？

- ✓ 適切な設計・施工が行われた住宅であっても定期的に維持管理を行わないと、**雨漏り等の不具合の発生**につながる場合があります。
- ✓ 住宅の維持管理をしっかり行い、**不具合の発生リスクを減らしましょう。**
- ✓ 住まい手が、異変に**早めに気づくことで**、雨漏り等のトラブルが深刻化する前に対処できます。
- ✓ 購入後の維持管理の方法や計画等について、**住宅事業者に確認・相談**してもよいでしょう。

「住まいの維持管理」の参考に
(新築木造戸建住宅の雨漏りリスクを減らす
アイデアなどを紹介しています)



維持管理を計画的に行おう

- ✓ 長期優良住宅※では、点検・修繕等の維持管理を的確に実施するため、**点検の項目、内容、時期などを定めた維持保全計画**を作成することとされています。
- ✓ この維持保全計画も参考に、購入後の住宅の維持管理の計画を立て、定期的な点検、必要な修繕など適切に維持管理をすることで、**住まいを長持ちさせ、資産価値の向上につなげることができるようになります。**

※「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき地方公共団体が認定する、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅

維持管理計画作成の参考に
(長期優良住宅の定期的な点検・修繕等について紹介しています
一般社団法人住宅性能評価・表示協会)



木造戸建住宅 30年の標準的な維持保全計画書(点検・修繕等)(例)

点検部位		主な点検項目	点検の時期 (建築工事了後より)	定期的な 手入れ等	更新・取替の 時期、内容
① 構造耐力上主要な部分	基礎	コンクリート基礎 立ち上がり	ひび割れ、欠損、沈下、 換気口のふさがり、錆び、蟻道等	5、10、15、20、25、30年	建替え時に更新
	土台	土台	基礎からのずれ・浮き、断面欠損、 腐朽・蟻害	5、10、15、20、25、30年	5年で 防腐・防蟻処理 建替え時に更新
	床組	大引き、床束、 根太	腐朽・蟻害、傾斜、たわみ、床鳴り、 振動等	5、10、15、20(取替)、25、 30年	5年で 防腐・防蟻処理 20年で 全面取替を検討
	軸組	柱、間柱、 筋かい、胴差	傾斜、断面欠損、腐朽・蟻害等	10、20、30年	建替え時に更新
	小屋組	たる木、もや、 棟木、小屋づか	雨漏り等の跡、 小屋組の接合部のわれ	10、20、30年	建替え時に更新
② 雨水の浸入を防止する部分	屋根	瓦ふき	ずれ、はがれ、浮き、割れ、雨漏り、 変形等	5、10、15、20(葺替)、25、 30年	20年で 全面葺き替えを検討
	外壁	サイディング壁 (窯業系)	割れ、欠損、はがれ、 シーリング材の破断等	3、6、12、15(全面修繕)、 18、21、24、27、30年	3年でトップ コート吹替え 15年で 全面修繕を検討
	雨樋	雨樋	破損、詰まり、はずれ、ひび、 軒樋の垂れ下がり	3、7(取替)、10、14(取替)、 17、21(取替)、24、30年	7年で 全面取替を検討
	軒裏	軒裏天井	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ、 ひび割れ	3、6、12、15(取替)、 18、21、24、27、30年	15年で 全面取替を検討
	開口部	屋外に面する 開口部	建具周囲の隙間、 建具の開閉不良等	5、10、15、20(取替)、25、 30年	20年で 全面取替を検討
③ 給水または排水の設備	給水管	給水管	漏水、赤水、給水流量の不足など	5、10、15、20(取替)、25、 30年	水漏れは 直ちに修繕 20年で 全面取替を検討
	配管設備	排水管	漏水、排水の滞留	5、10、15、20(取替)、25、 30年	水漏れは 直ちに修繕 20年で 全面取替を検討

※点検の結果を踏まえ、必要に応じて調査・修繕または改良を実施

※住宅の劣化状況に応じて内容を見直し

3～10年 工事了または認定後10年以内に点検

11～29年 以降10年以内に点検

30年 30年以上維持保全を行う必要がある

一般社団法人住宅性能評価・表示協会HPより転載

DIYで住まいのメンテナンスを

建設技能者などの
担い手不足への
対策にもなるね!



- ✓ 自らのライフスタイルにあわせた補修・修繕や施主も
工事の一部を担う参加型のリフォームなど「DIYメンテナンス・
リフォーム」がいま注目されています。

- ✓ 住まいの補修・修繕に取り入れるなどDIYを行う際の参考となる情報はこちら

(DIYに関係するガイドライン類、消費者サポートに
取り組む団体のURL等を紹介しています)



6

トラブルの解決を支援する 相談サービス

住宅の取得やリフォームに関してトラブルや不安を抱える消費者等から幅広い相談に応じています。

「住まいるダイヤル」のWEBサイトはこちら
(これまで受け付けた電話相談の中から
トラブル対策の参考となる相談事例の検索などができます)



相談サービスの流れ



評価住宅

「住宅品質確保法」に基づく住宅性能表示制度を利用して、建設段階でのチェックを経て**建設住宅性能評価書**が交付された住宅

保険付き
住宅

「住宅瑕疵担保履行法」に基づく瑕疵保険が付された住宅
(2022年10月からリフォーム、既存住宅売買等も専門家相談・住宅紛争処理の対象となりました)

減税・補助金・融資の各制度を賢く使おう

既存住宅の取得やリフォームに活用できる支援制度です。利用条件等に注意して賢く使いましょう。 2026年4月現在

減税制度

住宅ローン減税

住宅ローンを借り入れて既存住宅の取得をした場合、年末のローン残高の0.7%が所得税(控除しきれない場合、翌年の住民税)から最大13年間控除されます

	借入限度額 ^{※1}	控除率	控除期間	最大控除額 ^{※1}
長期優良・低炭素 ZEH水準省エネ	3,500万円 ^{※2} (4,500万円)	0.7%	13年間	318.5万円 ^{※2} (409.5万円)
省エネ基準適合	2,000万円 (3,000万円)			182万円 (273万円)
その他	2,000万円		10年間	140万円

※1 〈 〉内は、子育て世帯等に適用される額

※2 買取再販で一定の増改築等が行われた長期優良・低炭素住宅を取得する場合、借入限度額は4500万円(5000万円)、最大控除額は409.5万円(455万円)

贈与税の非課税措置

父母や祖父母などの直系尊属から、既存住宅の取得、増改築等のための資金を贈与により受けた場合に、一定額までの贈与につき贈与税が非課税になります

住宅の性能等	非課税限度額
断熱等等級4以上または一次エネ等級4以上 耐震等級2以上または免震建築物 高齢者等配慮対策等級3以上	1,000万円
その他	500万円

登録免許税の特例措置

買取再販で特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率が一般住宅特例0.3%(本則2%)より軽減されて0.1%となります

国土交通省「各税制の概要」▶



国土交通省
「住宅をリフォームした場合に
使える減税制度について」▶



補助制度

住宅省エネ2026キャンペーン

国土交通省・経済産業省・環境省の3省連携で取り組んでいる、家庭部門の省エネ化促進のための4事業(みらいエコ住宅2026事業、先進的窓リノベ2026事業、給湯省エネ2026事業、賃貸集合給湯省エネ2026事業)の総称です

みらいエコ住宅2026事業

省エネ基準を満たさない既存住宅への省エネ改修(開口部や躯体の断熱改修、エコ住宅設備の設置)や子育て対応改修等に対して最大で100万円/戸の補助金が交付されます

住宅省エネ2026キャンペーンについて▶



融資制度

【フラット35】中古プラス

一定の技術基準を満たした既存住宅を取得する際に【フラット35】^{※3}の借入金利が一定期間引き下がります

※3 【フラット35】とは 【フラット35】中古プラスの詳細▶

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンで、取扱いのある民間金融機関で申込みできます



【フラット35】の金利引下げメニュー

【フラット35】中古プラスに組合わせてさらに金利を引き下げられるメニューはこちら

【フラット35】子育てプラス

商品ラインナップ▶

【フラット35】S

【フラット35】リノベ^{※4}

【フラット35】維持保全型^{※5} 等

※4 対象となるリフォーム工事が行われ、かつ既存住宅売買瑕疵保険が付保される住宅などが対象

※5 既存住宅売買瑕疵保険付き住宅などが対象



／ 困った時は一人で悩まず相談を ／

電話相談 無料

住まいるダイヤルは国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の相談窓口です。
住宅に関する様々なご相談を、建築士の資格を有する相談員がお受けします。

国土交通大臣指定の相談窓口



住まいる
ダイヤル®

03-3556-5147

受付時間

10:00～17:00

(土、日、祝休日、年末年始を除く)

固定電話からは、全国どこからでも市内通話料で
ご利用いただけます(一部のサービスを除く)。

評価住宅・保険付き住宅を取得された方専用のフリーダイヤル
もあります。購入時配布された住まいるダイヤルのリーフレット
等をご参照ください。



住まいるダイヤルのWEBサイトはこちら

住まいるダイヤル



www.chord.or.jp

CHECK!!



公正・中立な立場で、年間3万件以上の電話相談をお受けしています。

WEBサイトには、各種相談のご利用方法や多くの相談事例が掲載されています。