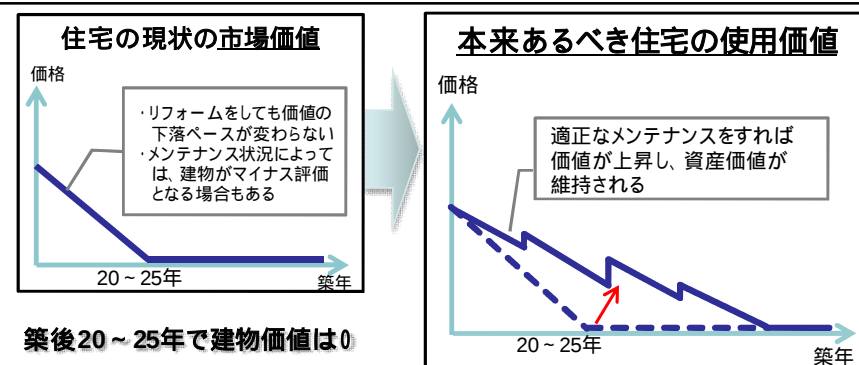


中古住宅市場活性化ラウンドテーブル 平成25年度報告書(案)
参考資料 (案)
【国土交通省における中古住宅流通促進のための取組】

中古住宅に係る建物評価手法の改善のあり方検討委員会

委員会における検討事項

- 現在、中古戸建て住宅については、流通時の評価の際に主に原価法が用いられているが、その運用にあたっては築年数のみを基準とする評価（築後20～25年で建物価値をゼロとみなす）が一般的であることから、必ずしも個別の住宅の本来の使用価値を考慮した適正な建物評価が行われているとは言い難い。
- また、リフォームやリノベーションによる住宅の使用価値の増分に関する客観的な指標がなく、取引における市場価格や金融機関の担保価値にリフォーム部分が必ずしも適正に反映されていない。
- 本委員会においては、「中古住宅の流通促進・活用に関する研究会」報告書において示された方向性を踏まえ、内外装・設備の補修等による使用価値向上を含めた住宅の実態上の使用価値を適正に反映できるよう、原価法の運用改善・精緻化による建物評価の改善のあり方を検討し、中古戸建て住宅取引の関係者が共通の基準として参照できるよう指針としてとりまとめる。



委員

<座長>

吉田 倬郎 工学院大学 建築学部 建築学科 教授

<委員>

市川 三千雄 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 専務理事

小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科 教授

中北 均 (一社) 不動産流通経営協会 運営委員会 委員長

中島 正夫 関東学院大学 建築・環境学部 教授

中城 康彦 明海大学 不動産学部 教授

北條 誠一郎 (公社) 日本不動産鑑定士協会連合会 調査研究委員会 委員長

<オブザーバー>

(一財) 建設物価調査会、(独) 建築研究所、(公財) 不動産流通近代化センター、国土交通省土地・建設産業局企画課、住宅局住宅生産課、国土技術政策総合研究所

<事務局>

国土交通省土地・建設産業局不動産課、住宅局住宅政策課、(一財) 日本不動産研究所

原価法の運用改善・精緻化の枠組み

【部位の特性に応じた区分(基礎・躯体、内外装・設備の区分等)】

- ・住宅を構成する部位は、それぞれその機能を維持することができる期間(耐用年数)やそれらが低下する要因が異なるため、住宅を一体として減価修正するのではなく、耐用年数が異なる各部位ごとに減価を把握した上で住宅全体の価値を導き出すことが合理的。
- ・このため、住宅を構成する各部位について、材の性質、劣化要因等の観点から、住宅を大きく基礎・躯体部分と内外装・設備部分に分類し、さらに補修・修繕・更新等(以下「補修等」という)の頻度等の観点から、内外装・設備を分類することが適当。(検討委員会では、例えば、表1の分類が標準的なものと位置づけ議論を行った。)
- ・これらの各部位ごとにそれぞれ再調達原価を算出し、部位の特性に応じた減価修正を施した上で合算し、住宅全体の価値を導き出す方法が合理的。

【耐用年数の考え方(総論)】

- ・本指針が対象とするのが、取引時点における評価であることに鑑みると、住宅の各部位が本来要求される機能を維持しており、取引の際に社会通念に照らして通常価値があるとみなされる期間(取引後も当該部位が引き続き使用されると認められる期間)を耐用年数ととらえることが適当。

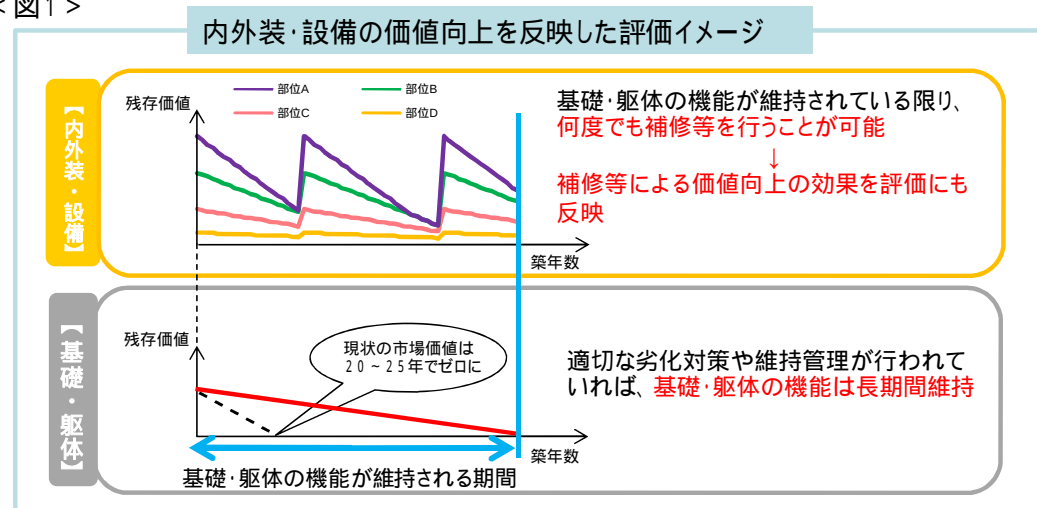
【リフォームに伴う価値の回復の反映】

- ・適切な内外装・設備の補修等を行えば、基礎・躯体の機能が失われていない限り、住宅の使用価値は何度でも回復・向上するという原則が置かれるべき。(図1)

< 表1 >

基礎・躯体		
内外装・設備	外部仕上げ	屋根材
		外壁材
		外部建具
	内部仕上げ	内部建具
		内装仕上げ
		台所
	設備	浴室・洗面・トイレ
		給排水・給湯設備
		照明器具・電気設備

< 図1 >



減価修正の考え方

(1) 基礎・躯体の減価修正について

【基礎・躯体の機能喪失要因】

- ・木材の耐久性や強度が減ずるのは、蟻害や水分の浸入・結露による腐朽が発生した場合であるから、木造戸建て住宅の躯体は、防蟻処理や防水・防湿などが適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、機能を維持することが可能である。(図2)

【経年によるリスク増加と耐用年数】

- ・蟻害や腐朽をはじめとする物質的な劣化が躯体に発生するリスクは、実態上、経年とともに増加。このリスクの増加は、躯体に本来求められる機能が失われるリスクの増加ととらえられ、基礎・躯体の使用価値は経年的に一定の減価をすると解することもできる。
- ・したがって、住宅の劣化対策の程度が異なる住宅の類型ごとに、一般的に基礎・躯体が住宅全体を支え安全性を確保するという機能を維持すると考えられる期間()を基礎・躯体の耐用年数として設定し、経年による減価のモデルを置くことが考えられる。
住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅で50～60年程度、同劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅で75～90年程度、長期優良住宅の認定を受けた住宅で100年程度を想定。(図3)

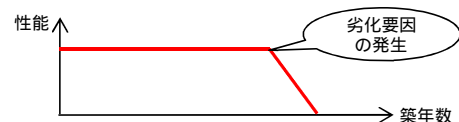
【評価上の経過年数の短縮等】

- ・耐用年数に応じた減価のモデルを置くとしても、個別の住宅につき、インスペクションを行い、劣化の進行状態に応じて築年数によらない評価上の経過年数を設定することが考えられる(次頁参照)
- ・過去の適切な維持管理の実施状況を示す資料(防蟻処理に係る保証書等)や設計図書等の根拠資料がインスペクション結果を補完するものととらえられる場合、評価上の経過年数の短縮を行うことも考えられる。
- ・インスペクションや各種根拠資料によって把握した躯体の劣化状態に応じた具体的な評価上の経過年数の設定については、今後の学術的な研究の進捗や事例の蓄積も踏まえて客観的な判断基準が整理されるべき。

< 図2 >

< 木材の劣化 = 躯体の機能の低下イメージ >

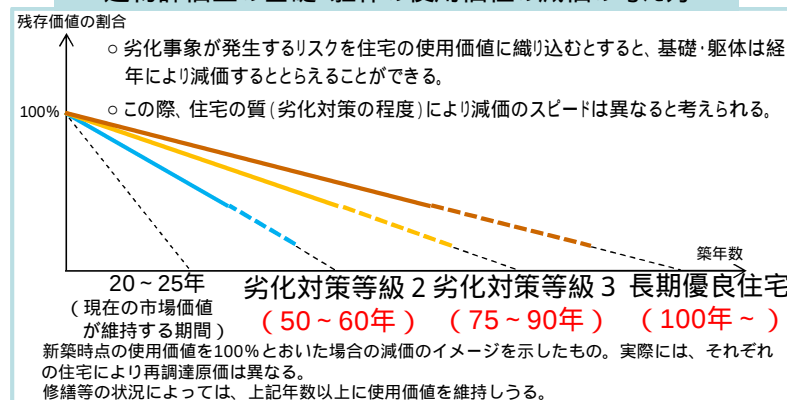
木造住宅の躯体は防蟻処理や防水・防湿が適切に行われていれば、蟻害や腐朽が発生せず、長期間にわたって機能を維持することが可能



基礎も一般的に躯体が性能を維持する期間程度は機能を維持すると考えられる

< 図3 >

< 建物評価上の基礎・躯体の使用価値の減価の考え方 >



減価修正の考え方

【基礎・躯体の評価上の経過年数の短縮の例】

- ・劣化が進行していないと確認された場合、実際の築年数より短縮した年数を評価上の経過年数と設定。
- ・躯体部分に見つかった不具合を適切に取り替えた場合についても、基礎・躯体の評価上の経過年数を短縮。

(2) 内外装・設備の減価修正について

- ・内外装・設備の価値は、経年でほぼ一律に減価するものの、補修等が適切に行われることによって、その価値が回復・向上。
(同等の機能を有するものへの更新であれば100%まで価値が回復する。)

内外装・設備の耐用年数の参考として住宅に関する各種機関が公表しているそれぞれの部位の交換等周期の目安がある。

【参考としての評価額の提示、「実質的経過年数」「残存耐用年数」の利用可能性】

- ・改善された評価によって算出された価格は、現状においては市場価格と乖離する可能性が高く、評価者によって最終的に市場での相場にあわせた評価額を導出することが想定される。
- ・一方で、取引等の局面において、例えば、参考として本指針に基づく評価による価格(参考価格)を市場での相場を勘案した評価額と合わせて提示するなどの取組を通じて、その価格が市場関係者の間に蓄積されていけば、我が国中古住宅市場の価格形成の適正化に寄与すると考えられる。
- ・また、価格のみでなく、「実質的経過年数」や「残存耐用年数」など、住宅の状態を確認する過程で生成される指標を活用することも検討すべき。
- ・このとき、これらの参考価格や指標について、消費者に対しより説得力を持った説明を行うための根拠資料のあり方についても検討が必要。

【附属データ集】耐用年数の参考データ 基礎・躯体(木造住宅)

4. 1) 住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級

■ 75～90年以上...住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級3に相当する措置を講じた住宅

■ 50～60年以上...住宅性能表示制度(新築住宅)の劣化対策等級2に相当する措置を講じた住宅

出典: 日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号) 別表1(抄)

	表示すべき事項	適用範囲	表示の方法	説明に関する事項	説明に用いる文字
3 劣化の軽減 に関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	一戸建ての住宅 又は共同住宅等	等級(1、2又は3)による	劣化対策等級 (構造躯体等)	構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するために必要な対策の程度
				等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75～90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている
				等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50～60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸張するため必要な対策が講じられている。

4. 2) 長期優良住宅の認定基準

■ 少なくとも100年程度...長期優良住宅の認定基準における劣化対策を講じた住宅

出典: 「長期優良住宅法関連情報」/ 国土交通省住宅局住宅生産課HP 「長期優良住宅の認定基準(概要)」(抄)

性能項目等	概要
劣化対策	- 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 - 通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が<u>少なくとも100年程度</u>となる措置。

■ 留意事項

- 上記年数は、それぞれの仕様区分ごとの劣化対策を前提とするものであるから、それぞれの措置の内容を満たす住宅についてのみ使用可能であると、施工状態が悪く本来の劣化対策の水準を満たしていない可能性のある住宅について適用することは適当でないことに留意する必要がある。
- 劣化対策等級や長期優良住宅認定において想定しているのは、「通常想定される自然条件及び維持管理条件」の下で限界状態に至るまでの期間であるため、維持管理状態の悪い住宅や、災害等による被害を受けた住宅に適用することは適当でない。
- 幅のある期間のうち、評価においてどの年数を用いるかは、評価者の知見により、劣化状況、劣化対策の程度等を勘案して決定されるべきである。

【附属データ集】耐用年数の参考データ 内外装・設備

■ 各種機関等が推奨している交換等周期

部位	仕上材等	各種機関のデータ		
		資料	資料	資料
屋根材	A、B仕様(粘土瓦葺き)	約30年	-	60年
	B仕様(化粧スレート葺き)	約30年	-	30年
	B、C仕様(鋼板葺き)	約30年	-	30年(注2)
外壁材	A仕様(タイル張り)	約30年(増貼り等)	-	40年(注3)
	B仕様(サイディング張り)	-	-	40年
	B、C仕様(モルタル塗り)	-	-	30年(注4)
外部建具	A～C仕様(玄関ドア、サッシ等)	約30年	-	40年(注5)
内装仕上げ	フローリング	約30年	25(美装)～50年	20年
	カーペット	-	-	30年(注6)
	畳	約30年	約20年	30年
	クッションフロア	約30年	約30年	-
	クロス(壁、天井)	約30年	-	30年
内部建具	木製ドア等	約30年	-	30年
設備	台所	15～20年(注1)	約30年	30年
	浴室	15～20年(注1)	約30年	30年
	トイレ	15～20年(注1)	-	40年
	洗面化粧台	約10年	約30年	30年
	給排水管	約30年	-	-
	給湯器	約10年	約15年	-
	照明器具	-	-	-

資料：「住まいと設備のメンテナンススケジュールガイド」(住宅産業協議会)(注1)ビルトイン式電気食器洗器等の長期使用製品安全点検制度による特定保守製品は10年での交換を推奨

資料：「よくわかる長持ちする住宅の設計手法マニュアル」(公益財団法人 日本住宅・木材技術センター)に記載されたメンテナンススケジュール

資料：建築研究資料「建築のライフサイクルエネルギー 算出プログラムマニュアル(1997年11月)」(独立行政法人建築研究所)に記載されている諸元の数値。(注2)はフッ素樹脂鋼板、(注3)は磁器タイル(圧着工法)、(注4)はエポキシ吹付けタイル(モルタル下地)、(注5)はアルミサッシ引違い窓、(注6)はタイルカーペット(厚7mm)に対応する値

同一の部材、設備等であっても、使用頻度、維持管理の状態、使用環境等によって交換時期が異なることから、交換等周期の推奨値は一定の目安として幅で示されている。

■ 留意事項

- 各機関が設定した、交換等周期を耐用年数の参考にするにあたっては、それぞれの数値の対象となっている仕様区分や維持管理状況と評価対象となる住宅の部位の仕様区分や維持管理状況を確認することが必要であり、これらが合致しないものについては上記交換等周期を参考とすることは適当でない。

2. リフォームによる質の向上を金融機関の担保評価に反映するための検討

担保評価実務上の検討

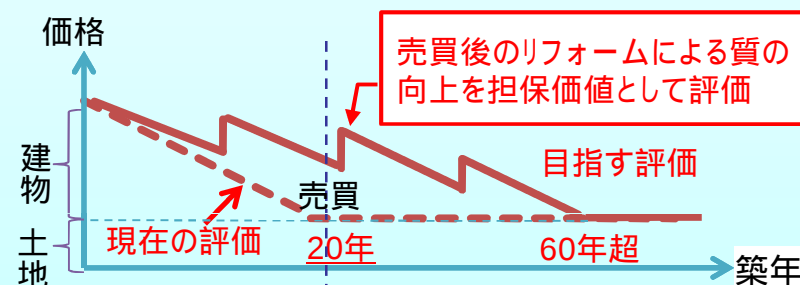
中古住宅購入後にリフォームしようとする消費者に対して、購入費用とリフォーム費用をまとめて住宅ローンとして融資する金融機関が、実務上利用しやすいリフォーム分の担保価値評価方法を整備することを目指し、「住宅リフォーム市場の環境整備を図る調査研究事業」()を平成25年度に実施。

() 民間事業者等が行う、リフォームによる住宅の質の向上を担保価値等に反映させる評価方法を確立させるための実証的な調査研究の事業について公募し、国が当該事業の実施に要する費用を補助。

- 金融機関、シンクタンク等からなる協議会等が行う、リフォームの担保価値評価方法を整備する取組を支援



H26年度も補助事業を実施



H25年度：検討事例

「リフォーム付中古住宅に対する担保評価手法整備事業」(リフォーム住宅担保評価手法検討協議会)

原則として、中古住宅を取得し、以下3要件を満たす住宅とすることを前提に検討を実施。

- 耐震改修(基準値1以上)
- リフォーム瑕疵保証保険の利用
- 5年ごとの点検 + 補修、履歴管理

【収益還元価値の検討について】

中古住宅を取得後上記の住宅にリフォームし、JTIによる定額借上げ保証制度の利用を前提に、JTIが保証する最低家賃額をもとにDCF分析で求めた収益還元価格を担保評価として採用することを検討できるのではないかな。

【原価法による中古住宅評価手法について】

修繕費用が適切に見積もられており、かつ、積算価格を客観的情報に基づいて適切に判断することが出来るならば、積算価格を担保評価に用いることが可能ではないかな。

3. 長期優良化リフォーム推進事業

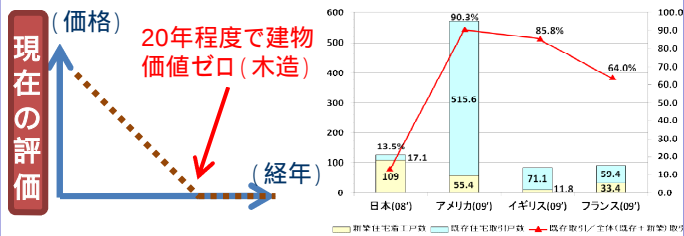
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- ・耐震化されていない住宅：約1,000万戸
(H20)
- ・断熱措置がとられていない住宅：約2,000万戸
(H24)

- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア
(日本：13.5%，アメリカ：90.3%，イギリス：71.1%，フランス59.4%)



長期優良化リフォーム推進事業

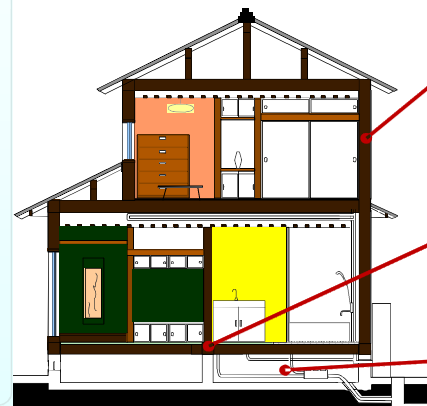
消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1 / 3 【限度額】100万円 / 戸 等

国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

- インスペクションの実施
- 性能の向上
 - ・耐震性
 - ・省エネルギー性
 - ・劣化対策
 - ・維持管理・更新の容易性
- 維持保全計画の作成

等



目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増
(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

4. 事業団体を通じた適正な住宅リフォーム事業の推進に関する検討会

1. リフォームの特徴を踏まえた課題への対応

リフォーム事業は様々な事業者が担っており、工事内容や技術も高度化・多様化している。



消費者がリフォームについて有している課題は、

・事業者の技術力、価格相場等がわからない

・気軽に相談できる場所が少ない、知られていない

といったものが多い。



リフォーム市場の健全な発展のためには、

消費者が安心してリフォーム工事を依頼できるルールの整備・普及

事業者の技術力など資質の向上

が必要。また、リフォーム工事を反映した建物評価の改善等も重要。



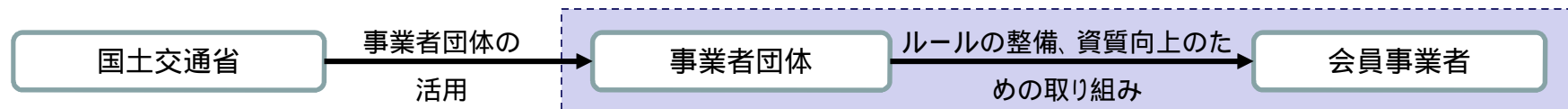
多様化する住宅リフォーム事業の特徴を踏まえつつ、適正な事業者によるそれぞれの工事の特徴に応じたルールの整備、資質向上のための取り組みについて具体的な方策を検討



その際、既に一部の事業者団体において、消費者保護や事業者の資質向上等の取り組みが行われていることを踏まえ、事業者団体の積極的な活用を検討



事業者団体による、消費者保護や資質の向上等の取り組みを通じた適正なリフォーム事業の推進を図る



2. 委員名簿（50音順）

（座長）深尾 精一 首都大学東京 名誉教授
秋山 哲一 東洋大学 教授
安達 功 日経BPインフラ総合研究所上席研究員
阿部 耕治 東京都消費生活総合センター相談課長

大森 文彦 弁護士
奥 利江 主婦連合会常任幹事 住宅部 部長
神崎 哲 弁護士
松村 秀一 東京大学 教授

5. 既存住宅流通に係る瑕疵保険の普及促進

- 既存住宅の売買に関する瑕疵保険商品は、これまで保険期間及び保険金額が単一（保険期間5年間、保険金額1,000万円）のものしかなかったが、保険期間を短縮、保険金額を低減した商品を追加し、様々な保険商品からニーズに応じて選択することが可能に。
- あわせて、個人間売買に関する瑕疵保険商品においては、インスペクションに係る一定の講習を受講・修了した建築士が現場検査を行った場合に、保険法人による現場検査を書面審査化し、利用者の負担を軽減。

既存住宅流通に係る新たな瑕疵保険商品の追加

	従来	新たな保険商品の追加 (H25.10～)
買取再販型 (宅建業者向)	- 保険期間5年 - 保険金額1,000万円	- 保険期間5年or2年 - 保険金額1,000万円or500万円
個人間売買型	- 保険期間5年 - 保険金額1,000万円	- 保険期間: 5年or1年 - 保険金額: 1,000万円or500万円 - その他: 免責金額の低減 (10万円→5万円) や検査の合理化 (一定の場合に保険法人の現場検査を書面審査化)

< 保険料等イメージ >

【買取再販型(宅建業者向け)】

*戸建（延床面積120㎡）の場合

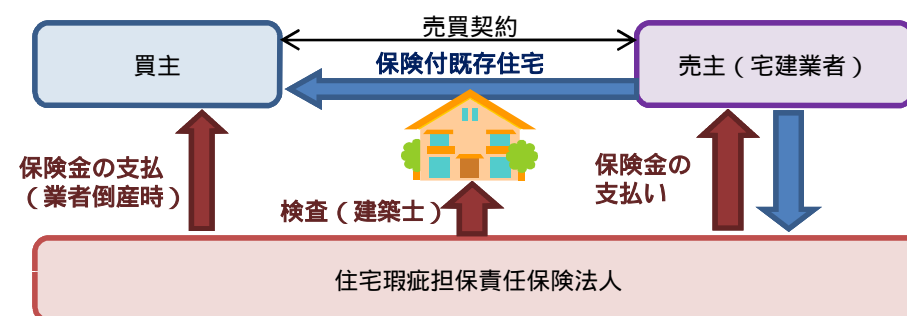
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間: 5年、保険金額: 1,000万円	6.1万円～6.6万円
新商品	保険期間: 2年、保険金額: 500万円	4.4万円～5.0万円

【個人間売買型】

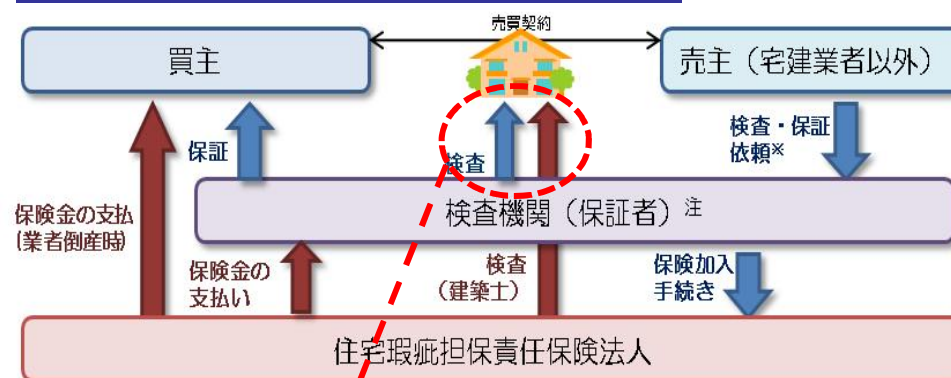
	商品タイプ	保険料等
従来型	保険期間: 5年、保険金額: 1,000万円	4.7万円～5.5万円
新商品	保険期間: 1年、保険金額: 500万円	2.4万円～3.2万円

保険法人の検査を書面化した場合

買取再販型（売主が宅建業者）の仕組み



個人間売買型（売主が宅建業者以外）の仕組み



※検査・保証依頼は、買主（宅建業者）からの依頼も可能です。

一定の講習を受講・修了し、登録された建築士が検査（上図の青矢印）を実施する場合は、保険法人の現場検査（赤矢印）を書面審査化

H25税制改正により、中古住宅取得を対象とする税制特例措置（住宅ローン減税等）の適用対象に、既存住宅売買瑕疵保険に加入している既存住宅を追加。

6. 不動産流通市場における情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討

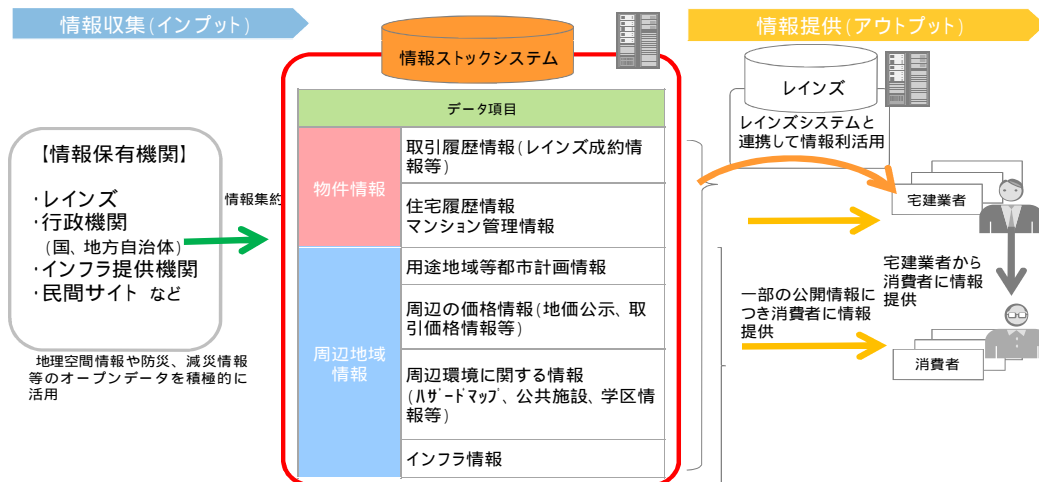
背景

- 中古住宅の取引においては、消費者が必要とする情報が各所に分散しており、その収集に係る宅建業者の物理的・時間的なコストが大きいことから、結果として、宅建業者から消費者に対して適時適切に情報提供することが難しく、情報不足に由来する物件への不安が流通を妨げる一因となっている。
- そこで、不動産に係る性能・品質、履歴、価格など不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理・提供するシステムを整備することで、消費者に情報が適時適切に提供される透明性の高い不動産流通市場を形成し、取引の円滑化及び活性化を図ることが重要。

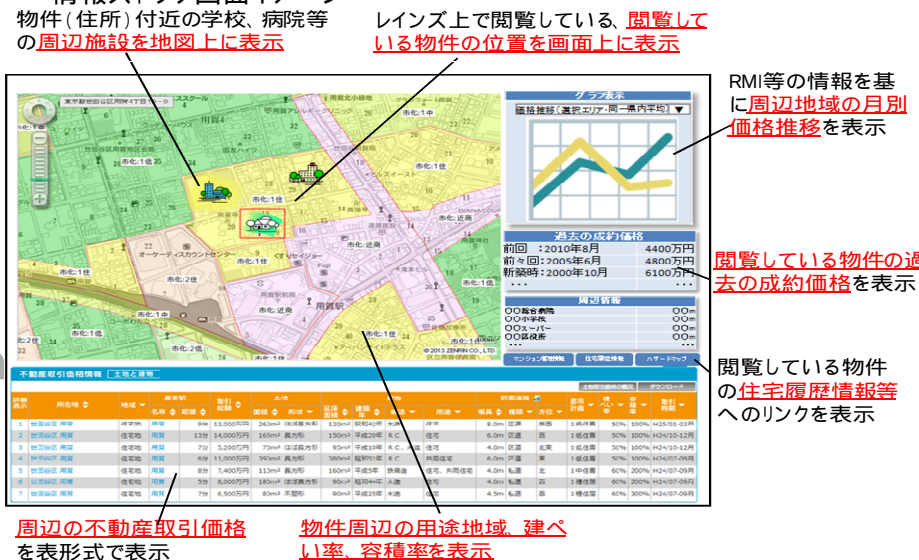
施策

不動産取引に必要な情報を集約・管理し、宅建業者が消費者に対して適時適切に十分な情報提供が行えるシステムの構築に向け、そのあり方を検討し、基本構想をとりまとめるとともに、一部地域において試行運用を実施し、システム導入による効果や運営上の課題を検証する。

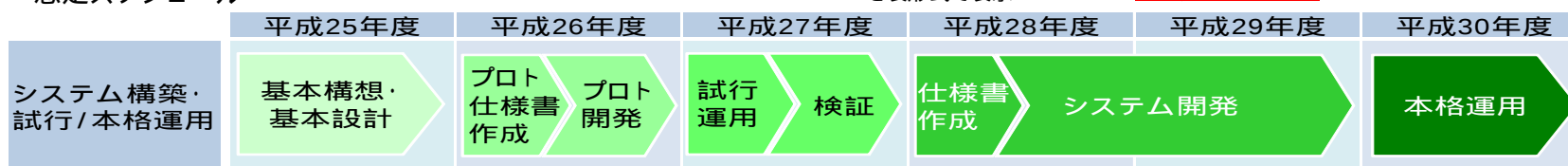
< 情報ストック整備のイメージ >



< 情報ストック画面イメージ >



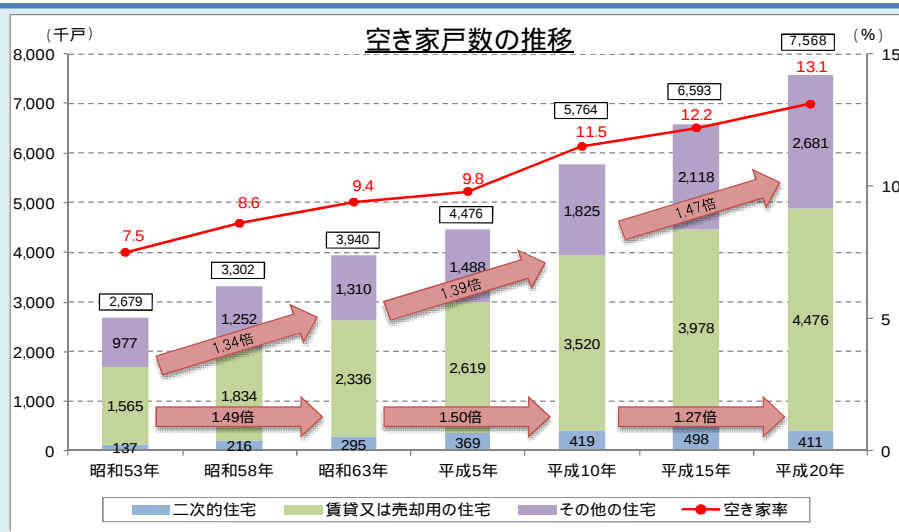
< 想定スケジュール >



7. 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会の概要と主な論点

検討会の背景

- 良質な住宅ストックを適切に管理し、長く大切に利用する社会の実現は、住宅政策の重要な課題。
- 全国の空き家の総数(H20年)は約760万戸(うち個人住宅が約270万戸)で、増加の一途。
- 適切な管理が行われない住宅は、防犯、防災、衛生など環境面で大きな問題が生じており、地方自治体で、管理条例の制定など地域の課題に応じた取組みが広がりつつある。
- 国土交通省で、これまで社会資本整備交付金等を活用した空き家の改修や除却の支援等を実施。
- 個人住宅の賃貸流通や空き家管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールがなく、所有者も遠隔地居住であったり、事業経験がないなど、事業者との連携が広く進んでいるとは言えず、市場の形成はまだ不十分な状態。
- 個人住宅を適切に管理し、賃貸流通を促進するためのルールを整備し、賃貸住宅市場の整備を図るため、利用可能な空き家を含め個人住宅の賃貸流通を促進する上で必要な課題の分析や、ガイドラインの策定等の必要な方策の検討を行うため、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」を設置。



検討会の目標

- 個人住宅の賃貸流通の促進に必要な方策のとりまとめ(検討会報告書)
- 住宅が適正に管理されるための手引き(管理ルールを定めたガイドライン)の作成
- 賃貸借契約が適切に行われるための手引き(取引ルールを定めたガイドライン)の作成
- 一般所有者、消費者向けの普及啓発、情報提供冊子の作成

主な論点

- ・アパートから戸建てへの住み替えニーズや借主が自費でリフォームを行うDIY型賃貸のニーズもある。
- ・大都市と地方部では、物件や市場の状況も相当異なるため、地域の実情を踏まえた対策が必要。また、地方部の中においても、中心市街地と農山村では状況が異なる。
- ・地方においては、職と住の両方の情報を提供しないとUターン等に結びつかないため、行政と事業者の連携が必要。
- ・自宅の賃貸は、従来の契約形態(賃貸借・使用貸借)にはない、新しい契約形態の検討(借主DIY型賃貸の検討等)が必要。
- ・空き家を活用した住み替え等について、一般消費者が理解しやすく整理し、アピールすべき。

検討会の開催スケジュール

第1回	9月 2日	空き家及び個人賃貸住宅の実態及び問題点
第2回	10月 29日	議論の全体像、委員によるプレゼンテーション
第3回	12月 2日	これまでの議論等の全体像、委員によるプレゼンテーション
第4回	1月 30日	消費者等アンケートの結果概要、検討会報告書の全体構成(案)
第5回	2月 28日	検討会報告書(案)

議論の方向性

- 賃貸流通を促進するための体制づくり
 - ・ 空き家の所有者等が円滑な取引を行うための官民連携の推進体制や情報提供のあり方について、所有者(貸主)、利用者(借主)ごとに、都市部・地方部に分けて整理
- 賃貸借の枠組みや住宅の維持管理のあり方
 - 【賃貸借の枠組み】
空き家の所有者等が安心して賃貸借できるような枠組みを4タイプ(賃貸一般型、事業者関与型、DIY型・現状有姿物件・要修繕物件)に分けて整理
 - 【住宅の維持管理】
住宅の適切な維持管理の必要性や管理業務の契約に際しての確認事項等を整理

8. 中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充

(所得税・個人住民税・贈与税・登録免許税・不動産取得税)

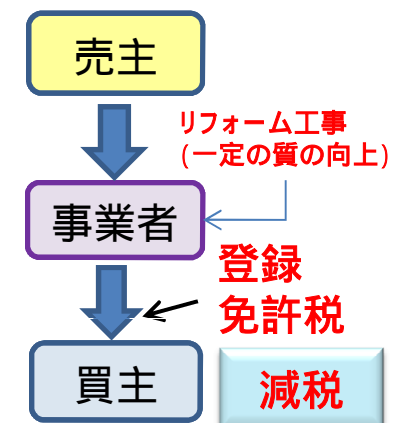
中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

平成26年度税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古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特例より引き下げることで、消費者の負担を軽減する。

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）（適用期間：H26.4.1～H28.3.31）

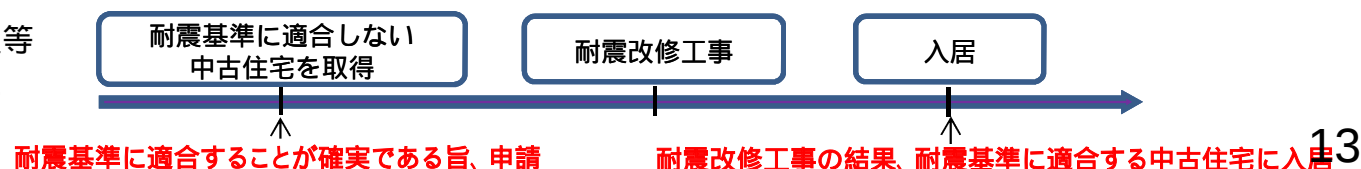


中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置



9. 検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査のためのガイドライン

〈背景〉

- 完成時に検査済証の交付を受けていない建築物は、建築当時の建築基準に照らして適切に工事がなされたか判断できないため、市場への流通、増改築・用途変更の面で課題がある。
- 検査済証のない建築物について、建築当時の法適合状況を調査するための方法を示した『ガイドライン』を策定

〈期待される効果〉

- 検査済証のない建築物の市場への流通、増改築・用途変更を円滑に進め、既存ストックを有効に活用することを目指す。

ガイドラインの基本的な考え方

【調査者】

建築基準適合判定資格者（建築主事・確認検査員になるための資格者）が主体となって実施

【調査に必要な図書】

確認済証（確認済証がない場合や図書が不足する場合は、依頼者が建築士に作成させた復元図書）

【手続き】

- ・ 確認済証がある場合は、建築物が確認済証に添付された図書どおりの状態であることについて目視等により現地検査を行う。
- ・ 確認済証がない場合や図書が不足する場合は、依頼者が提出した復元図書について法適合状況を審査し、その後、建築物が復元図書どおりの状態であることについて目視等により現地検査を行う。

【責任の範囲】

- ・ 調査者は、目視等により現地検査できる範囲において責任を負う。

【留意点】

- ・ 本ガイドラインに基づく法適合状況調査の報告書は、法的に位置づけられたものではない。