

(参考①)長期優良住宅化リフォームの推進(長期優良化リフォーム推進事業)

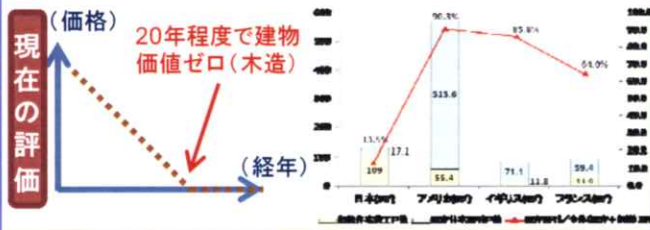
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

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%)



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」)

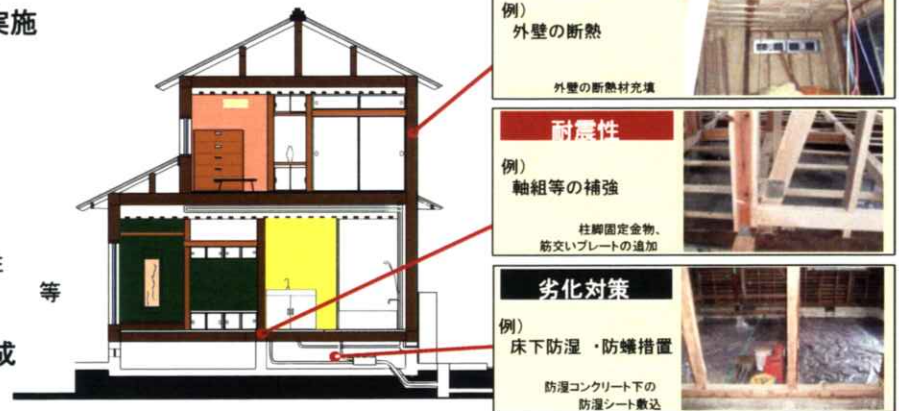
長期優良化リフォーム推進事業

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



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

(参考②)質の高い住宅供給の促進(長期優良住宅等の普及促進)

長期優良住宅の普及促進

○「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設(新築住宅)

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置**や**補助制度の適用**が可能

認定基準



<1>住宅の長寿命化のために必要な条件
劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、
可変性(共同住宅のみ)

<2>社会的資産として求められる要件
基礎的なバリアフリー性能(共同住宅のみ)、
高水準の省エネルギー性能

<3>長く使っていくための要件
維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件
住環境への配慮、住戸面積

【認定実績】 累計実績 (H21.6~H26.3) 491,739戸
H25年度の実績 117,751戸 (住宅着工全体の約12%)

既存住宅のリフォームによる 長期優良化について

昨年度、日本再興戦略(平成25年6月閣議決定)等に従って、有識者や業界団体等の参加する検討会において、既存住宅のリフォームによる長期優良化について、基準案をとりまとめたところ。

(H25.8.7 第1回開催、
H25.10.4 第2回開催、
H25.11.6 第3回開催
H26.1.29 第4回開催)

(参考)住宅性能表示制度【住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度】

住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール** (国が定める性能評価項目・性能評価基準) に基づき、
- **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関) が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て等級などで評価し、
- **評価書**(※1)が**交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

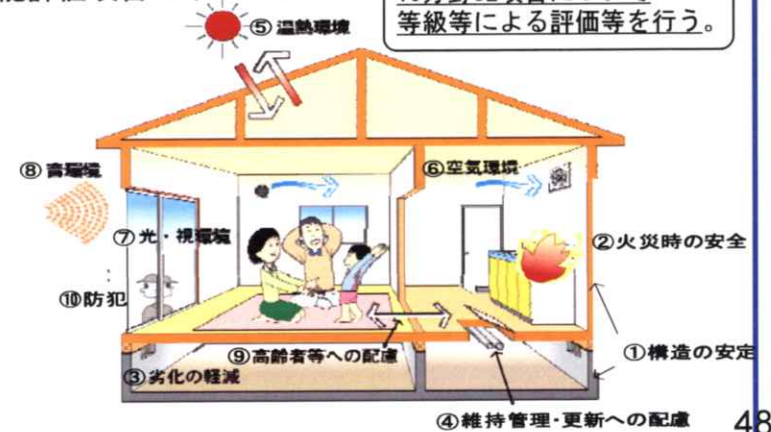
(※1 建設住宅性能評価書に限る)

※住宅性能表示制度の実績(新築住宅の設計住宅性能評価書交付戸数)

累計実績 (H12~H26.2) 2,287,593戸
H24年度の実績 202,960戸 (住宅着工全体の22.7%)

●性能評価項目のイメージ

10分野32項目について
等級等による評価等を行う。



(11)中古住宅流通・リフォーム市場の活性化(中古住宅関係税制)

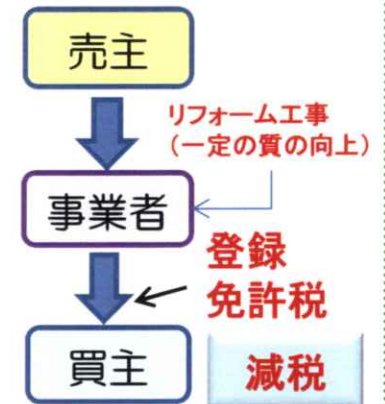
中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

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确实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

