

中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化の特例

国土交通省は3月31日に「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・拡充について（平成26年度税制改正関係）」を公表した。これは、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、平成26年度税制改正において次のような特例措置（本年4月より施行）が創設されたことを公表したものの。

個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置が創設された。また、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場合の住宅ローン減税等の適用が可能になった。

前掲の特定の増改築等が行われた中古住宅の取得に係る登録免許税の特例措置は、以下のような条件に該当するものであることが示されている。

- ① 住宅で床面積50㎡以上の家屋。
- ② 耐震性に関して、築後25年以内（耐火建築物以外は20年以内）の家屋か、一定の耐震基準を満たしているもの。
- ③ 宅地建物取引業者から取得したものであること。
- ④ 業者がリフォーム工事を行って再販するまでの期間が2年以内であること。
- ⑤ 取得時が新築された日から10年を経過していること。
- ⑥ 建物価格に占めるリフォーム工事の総額が20%以上であること。

また、リフォーム工事の内容についても幾つかの条件が定められている。

前掲2番目の、中古住宅取得後に耐震改修を行う場合は、現行の耐震基準に適合しない家屋を耐震改修するもので、売買契約の締結や、引渡しまでの手続き、工事したものが耐震基準に適合することを証明する書類等が決められている。

中古住宅市場活性化 ラウンドテーブル報告書 住宅資産の価値増大で経済効果大

国土交通省は3月31日に「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」を取りまとめた旨を発表した。これは、中古住宅・リフォーム市場の拡大・活性化に向けた基本的方向や取組課題の共有を目的に、不動産取引実務・金融実務の関係者が率直・自由に意見交換する場として平成25年9月に設置された同ラウンドテーブルでの論議を基にまとめられたもの。報告の概要は次の通り。

現状建物の経年減価は50歳以上2人以上世帯で1世帯平均約2,000万円、日本全体のマクロベースでは約500兆円の損失につながっている。

新たな建物評価指針の不動産・金融市場への定着を図ることで、中古住宅市場活性化の経済・社会的効果は、今後、住宅資産の価値増大と流通・活用の促進が進めば、個人金融資産が稼動して消費や投資の拡大が期待でき、経済に好循環をもたらす。さらに、今後高齢化が一層進む中で、高齢者のニーズに合わせた住み替えが可能になるほか、若年層が高齢者の住宅を取得することで、低廉な居住費で子育てニーズに則した住まいの確保が可能になるなど、わが国における住生活のあり方を変え得る意味で社会的な効果も極めて大きい。また、リフォーム市場活性化に資する金融等も検討されている。