

# 国における主な取組み

---

## ○既存住宅のインスペクション(住宅診断)

## 中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

中古住宅の取引時点において、消費者が物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者（建築士等の資格を有する者）が客観的に住宅の検査・調査（住宅の劣化状況、改修すべき箇所等）を行う。

### 中古住宅に関する不安



### 事前にしっかり調査

#### インスペクション (住宅診断)



#### 【調査内容(例)】

構造耐力上主要な部分  
(基礎、壁、柱、小屋組、土台、斜材、床版、屋根等)

雨水の浸入を防止する部分  
(屋根、外壁、建具、雨水の排水管)

【参考】宅建業法(S27法律第176号)一部改正  
《H30.4.1施行》

・媒介契約において、インスペクションを実施する者の  
斡旋に関する事項を記載した書面の交付 等

国が、既存住宅の状況調査を制度化  
(H29.2.3公布・施行)

・技術者講習登録規定  
・調査方法基準

## § 国における主な取組み

かし

### ○既存住宅瑕疵担保保険

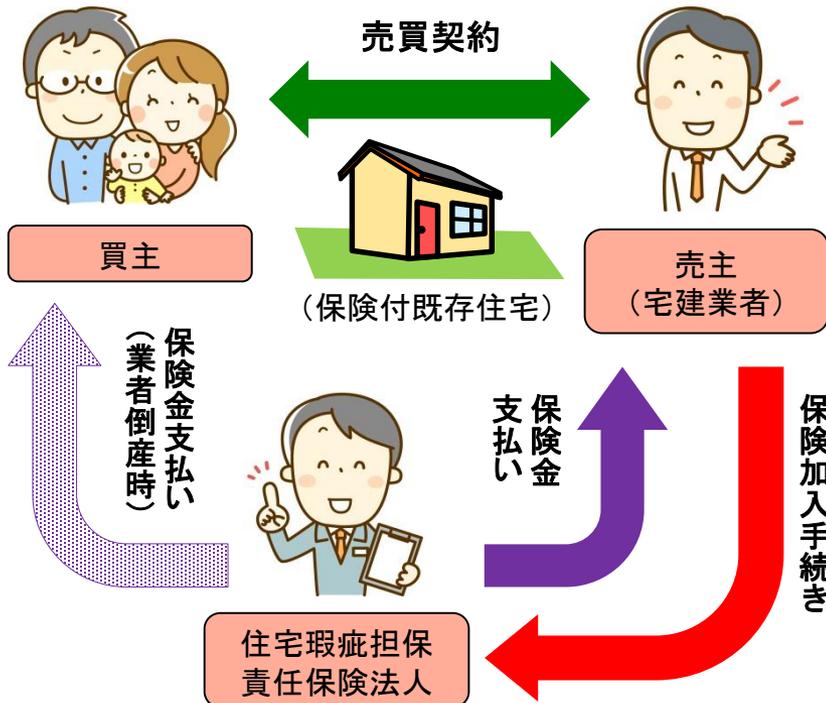
### 中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

既存住宅売買かし保険は、中古住宅の検査と保証がセットになった（任意）保険制度。

既存住宅を売主として販売する事業者（個人を含む）が被保険者となる保険で、売買された中古住宅に欠陥が見つかった場合、補修費用等の保険金が支払われる仕組み。

#### 既存住宅売買かし保険【例】

（宅建業者売主タイプ）



#### 【参考】住宅瑕疵担保責任保険法人

現在5法人が国土交通大臣より指定されている。いずれも全国を対象に業務を行っており、自由に選択可能。保険料は各社により異なる。

- ・ (株) 住宅あんしん保証  
<http://www.j-anshin.co.jp>
- ・ 住宅保証機構 (株)  
<http://www.mamoris.jp>
- ・ (株) 日本住宅保証検査機構  
<http://www.jio-kensa.co.jp>
- ・ (株) ハウスジーメン  
<http://www.house-gmen.com>
- ・ ハウスプラス住宅保証 (株)  
<http://www.houseplus.co.jp>

## § 国における主な取組み

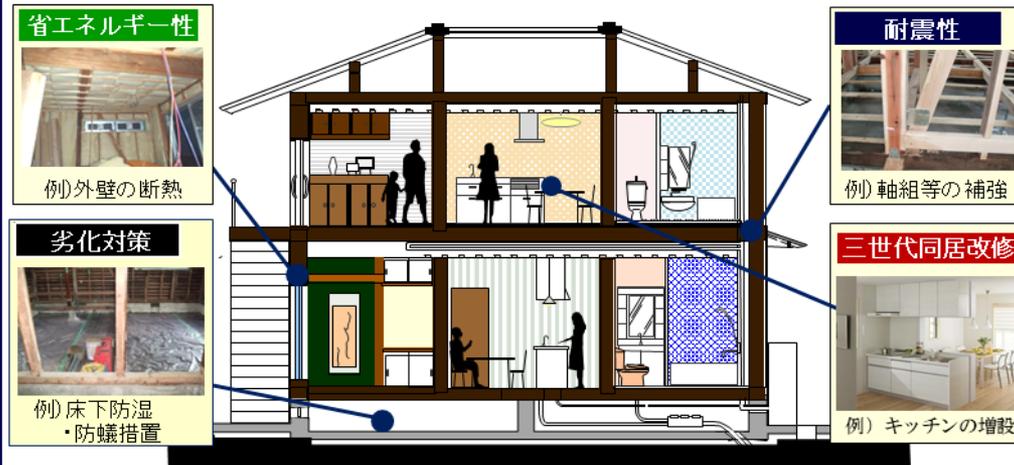
### ○長期優良住宅化リフォーム推進事業 (国土交通省)

### 中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

「長く使っていける住宅を、壊さずにきちんと手入れして大切に使う社会」を構築し、子育てしやすい環境を整備するため、既存住宅の長寿命化及び三世帯同居など、複数世帯の同居の実現に資するリフォームの先進的な取組みを支援する。

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 三世帯同居改修
- 性能向上リフォーム

- ・耐震性
- ・劣化対策
- ・省エネルギー性
- ・維持管理・更新の容易性
- ・バリアフリー性
- ・可変性



※ 三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

### 主な事業効果

○住宅ストックの質の向上  
及び長寿命化  
(良質な住宅の普及)

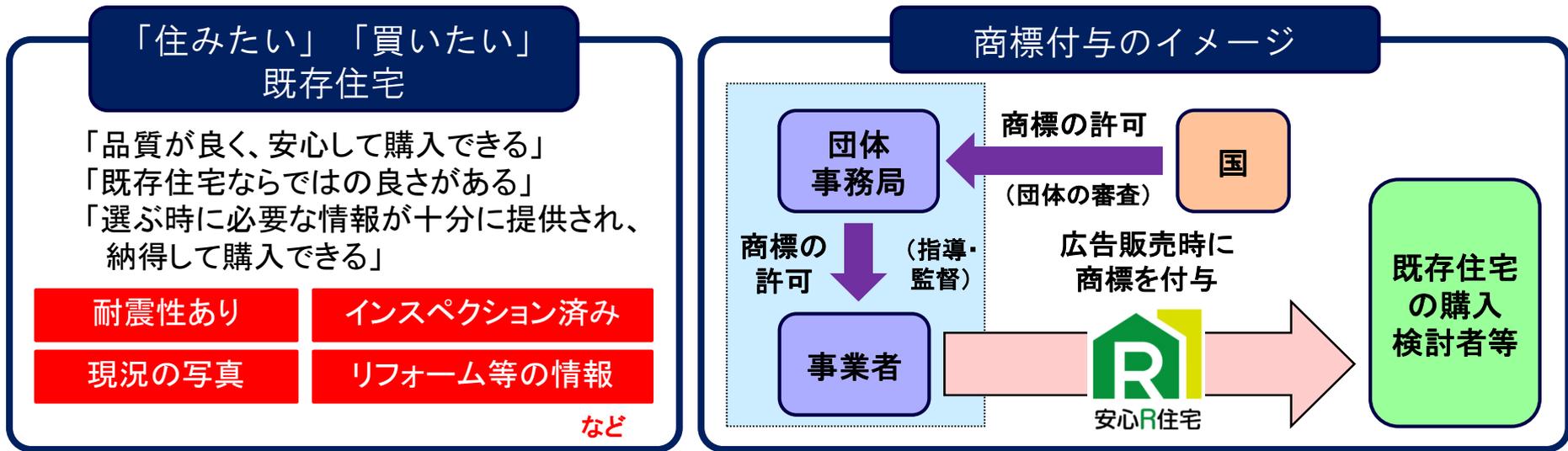
○リフォーム市場の活性化  
と既存住宅の流通促進  
(中古住宅市場の拡大)  
(空き家の発生抑制)

○三世帯同居の推進  
(子育てしやすい環境)

## ○安心R住宅(国土交通省)

## 中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

既存住宅流通市場の活性化を図るため、不安・汚い・わからないといった従来の既存住宅のマイナスイメージを払拭し、消費者が安心して「住みたい」「買いたい」という意識を持てるよう、既存住宅に対して、国の関与のもとで商標付与を行うしくみ（＝『安心R住宅』）を創設。〔平成30年4月1日標章使用開始〕



## &lt;スケジュール&gt;

H29.11.6 12.1

H30.4

公布

施行

事業者団体  
登録制度  
START標章の  
使用開始

「安心R住宅」の流通

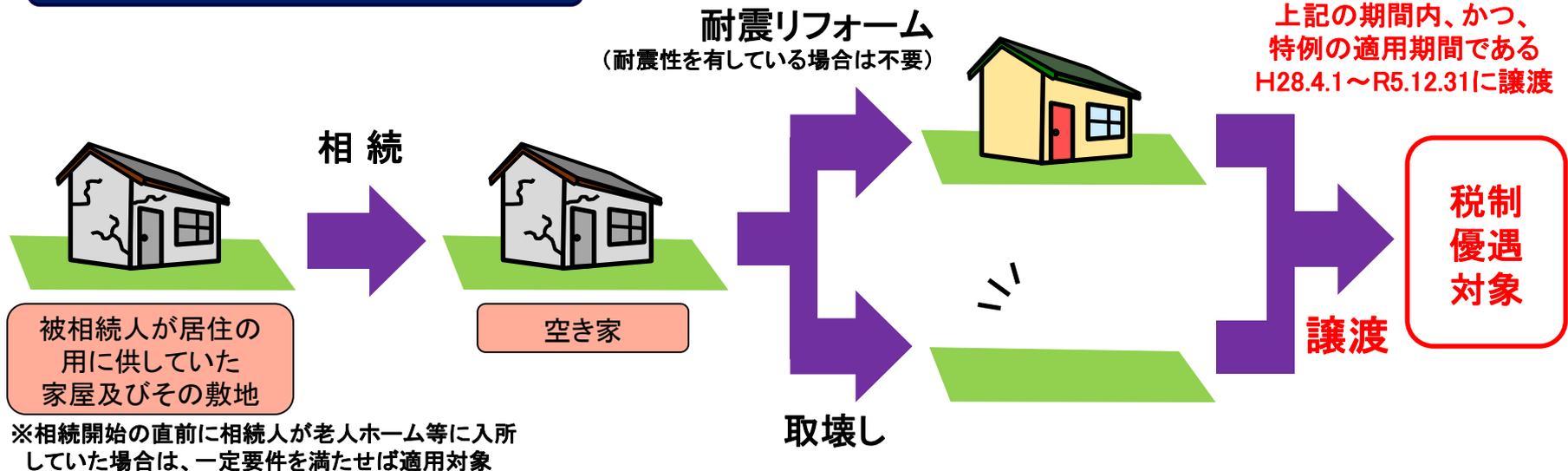
## § 国における主な取組み

### ○譲渡所得にかかる3,000万円特別控除 (税制特例)

### 中古住宅市場の活性化・空き家の発生抑制

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋（昭和56年5月31以前に建築した家屋に限る）を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

#### 税制優遇措置のイメージ



### ○本特例措置を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

※詳しくは、お住まいの管轄の税務署 若しくは役場まで