



■住宅・建築物の耐震改修の支援策

国の基本的な施策となる耐震改修ですが、空き家や住宅ストック全体について

平成25年度（2014年）の国土交通省のデータによると、住宅の耐震化率は82%
国は、平成37年（2025年）までに、耐震化率を95%にする目標を掲げております。

住宅、建築物の耐震化を高める目的は、大きな地震が発生した時に生命と財産を守ることにあり、良質な既存住宅を流通市場へ流すことにあります。

2018年4月より、既存住宅の不動産仲介時にインスペクションの告知が義務化されます。消費者が自分の住宅を購入するに当たり、建物が安全かどうかは大きな関心ごとです。又、消費者が住宅を賃貸する時に於いても、アパート、又は借家が安全かは大切です。オーナーの側が、入居率の向上策の一つとして、耐震診断、耐震補強工事を行う可能性もあるかもしれません。

従来一般的な耐震補強工事は、壁を剥がして、補強材を装着して、建物を元の状態に戻すので、耐震改修工事前と後とでも建物の状態は変わりません。しかし100年以上も前、京都のある住宅では、花台や、机等括り付けの家具が耐震補強に利用されていました。

耐震補強を只の機能強化と考えるのではなく、インテリア、生活スタイルの視点から考えると、消費者が満足し、驚くようなリフォームが出来るかもしれません。

(1) 改正耐震改修促進法の施行状況（平成25年2月第一次答申）

国土交通省

住宅・建築物の耐震改修の支援策（平成29年度）

◇住宅・建築物安全ストック形成事業 <社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業（平成29年度予算）>

住宅（共同住宅を含む）

- 耐震診断
 - ・民間実施：国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施：国1/2
- 耐震改修等、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・その他	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

地方公共団体が区域を定め戸別訪問を行う場合、国と地方で30万円/戸を加算（平成29年度末までの時限措置）

■H29年度予算
・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
・戸建て住宅の耐震改修については、定額補助との選択制とする

建築物

- 耐震診断
 - ・民間実施：国と地方で2/3
 - ・地方公共団体実施：国1/3（緊急輸送道路沿道の場合は1/2）
- 耐震改修、建替え又は除却

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物：国1/3 民間建築物：国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物（3階建、1,000㎡以上の百貨店等） ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道（密集市街地、津波浸水区域等に係るもの以外）	公共建築物：国11.5% 民間建築物：国と地方で23%

■H29年度予算
・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
・防災拠点となる建築物の耐震改修等に係る補助対象限度額の拡充等
※防災拠点等

◇耐震対策緊急促進事業等 <平成29年度予算：国費120億円（平成28年度予算：国費120億円）>

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援（平成30年度末まで）
耐震診断、補強設計：国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修：国11.5%、1/3* ⇒ 1/3、2/5**
（不特定多数利用大規模建築物（ホテル・旅館、テニスコート等）等の耐震診断については、平成27年度末までの措置）
（通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率）
上記の他、社会資本整備総合交付金を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援）
（地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援）

■H29年度予算
・耐震診断に係る補助対象限度額の引上げ
・防災拠点となる建築物の耐震改修等に係る補助対象限度額の拡充等

◇耐震改修促進税制（住宅・建築物）

住宅

- 所得税（H33.12まで） 耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額（上限25万円）を所得税から控除
- 固定資産税（H30.3まで） 固定資産税額（120㎡相当部分まで）を1年間1/2に減額
※特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額に拡充

建築物（耐震診断義務付け対象） <H26年4月1日より>

- 法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却（H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合）
- 固定資産税 2年間1/2減額（耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1～H32.3.31の間に耐震改修を行った場合）

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

- 融資限度額：1,000万円（住宅部分の工事費の80%が上限）
- 金利：償還期間10年以内0.59%、11年以上20年以内0.90%（H29.9.1現在）

マンション管理組合向け

- 融資限度額：原則として500万円/戸（共用部分の工事費の80%が上限）
- 金利：原則として償還期間10年以内0.30%（H29.9.1現在）

住宅金融支援機構の融資制度についても、消費者にとってわかりやすいメリットを整理されることが重要そうです。

耐震をするメリットと、耐震の必要性と、どのように頼んだら良いのか
その後のアフターフォローまで含めてどんな形でご案内していくのか
直接消費者と接点を持つ必要がある事業者は、
単に国の補助金や支援策を見ただけでなく
どのように伝えていくか、ということを考える必要もありそうですね。