

# 構造計算書偽装問題への当面の対応（改訂）

平成17年12月22日  
構造計算書偽装問題に関する  
関係省庁連絡会合

## 1 基本的な考え方

国民生活の最も基本的な基盤である住宅について、国民の生命・財産の安全を確保し、国民の不安を払拭するため、各府省庁間及び国と地方公共団体の間で緊密な連携を図りつつ、スピード感をもった対応を図る。

## 2 対応策

### (1) 偽装が判明した物件への対応

#### ①居住者等の安全確保（総務省、財務省、国土交通省）

##### 【これまでの対応】

##### ア 実態の把握

- ・ 千葉県の調査等の結果、市川市在住の一級建築士の関与が判明した物件について、偽装の有無や耐震性の調査とその結果の報告を特定行政庁に対し要請した。（11月19日）  
（12月22日現在で、209物件中82物件について偽装が確認されている。）
- ・ 木村建設（株）、（株）ヒューザー及び平成設計（株）が施工に関与した259物件について、偽装の有無及び偽装があった場合の耐震性の状況等について調査するよう特定行政庁に通知した。（12月9日、12日）
- ・ 木村建設（株）が施工した物件を把握するため、建設業法に基づく立入検査を行い、約3,000件の施工物件を把握した。（12月14日）  
また、（株）総合経営研究所が関与したホテルのリスト（約200件）を把握した。（12月16日）
- ・ 構造計算書に偽装の疑いがあるとされた建築物について、下請契約等施工に係る事実関係を把握するため、施工業者に対して建設業

法に基づく報告を求めた。(12月19日)

#### イ 国・地方公共団体の連絡体制の整備

- ・ 国土交通省と関係地方公共団体による「構造計算書偽装問題対策連絡協議会」(以下「協議会」という。)を設置した。(11月18日)  
(これまでに7回開催。)
- ・ 協議会の下に「危険な分譲マンション対策検討ワーキング・グループ」(以下「ワーキンググループ」という。)を設け、分譲住宅居住者への公的支援について協議した。(12月7日に設置。これまでに2回開催。)
- ・ 地方公共団体に対し、情報の把握及び共有について依頼するとともに、情報共有を図るために「構造計算書偽装問題への当面の対応」を送付した。(12月6日)

#### ウ 相談窓口の整備

##### ○ 該当物件の居住者等への相談窓口

- ・ 協議会の申し合わせにより、該当物件の居住者等への対応窓口を特定行政庁に設置することとし、
  - ・ 必要に応じ、該当物件の居住者等と建築主等の協議の場の設定などの居住者等に対する支援
  - ・ 該当物件の周辺住民や不安を持つその他の住民に対する相談等を行うこととした。(11月18日)

- ・ 国土交通省において居住者等からの各種相談に応じる専用窓口を設置した。(11月29日)

##### ○ 該当物件からの退去者の受入れ住宅に関する対応窓口

- ・ 千葉県、東京都、神奈川県において公的賃貸住宅への受入れ担当窓口を設置し、特定行政庁や居住者からの相談に対応することとした。(11月18日)

#### エ 居住者等の安全確保のための措置

##### ○ 居住者等への情報提供

- ・ 耐震性に問題のある住宅、ホテルの居住者等に対して、特定行政庁から通知するとともに、当該物件名を公表した。(11月17日～)

##### ○ 受入れ住宅の確保

- ・ 千葉県、東京都、神奈川県、都市再生機構に対し、退去者の受入れのため、公営住宅、都市再生機構住宅等の活用について要請した。(11月17日)

その後偽装物件が判明した埼玉県及び福岡県に対しても、同様に要請した。(12月2日、7日)

(現時点で、約2,300戸の公営住宅、都市再生機構住宅等の提供が

可能となっている。)

○ **居住者への自主退去の勧告等**

- ・ 偽装が判明し危険性が確認された建築物について建築基準法に基づき特定行政庁が使用制限の命令等を行う際の危険度の目安(保有水平耐力と必要保有水平耐力の比 (Qu/Qun) が、概ね0.5以下)について、第3回協議会において申し合わせた。

また、12月中旬までに退去を促す勧告、使用禁止命令等を実施することを申し合わせた。(11月25日)

- ・ ワーキンググループにおいて調整を図った上で、危険性が確認された分譲マンションからの退去のための移転費及び仮住居家賃の助成実施の考え方をとりまとめた(別紙1及び4参照)。その上で、関係地方公共団体に対し、当該マンションに対する使用禁止命令等を早急に実施すること及び当該助成の活用により居住者の退去及び仮住居等への移転を促進することについて通知した。(12月16日)

(11月21日までに危険性が確認されていたマンション13棟のうち、退去済の2棟を除く11棟について、12月5日までに使用禁止命令等を実施。また、11月22日以降に危険性が確認されたマンション4棟のうち2棟について使用禁止命令等を実施。(12月19日、20日)

この結果、12月21日現在で、全体で552戸のうち、281戸が退去済となり、271戸が未退去となっている。(全体で17棟のうち、全戸退去が完了したのは2棟))

○ **売主(建築主)への誠実な対応の要請**

- ・ 売主として瑕疵担保責任を果たすべき建築主3社(シノケン、ヒューザー、サン中央ホーム)から、居住者対策等についての報告を聴取し、誠実に対応するよう要請した。(11月25日)
- ・ 居住者の安全と居住の安定を早急に確保する観点から、(株)ヒューザーに対し、売主としての瑕疵担保責任を誠実に果たすよう文書で改めて指導した。(12月7日)

**【これからの対応】**

**ア 実態の把握**

- ・ 立入検査等の結果を整理し、優先順位を付けて偽装の有無等の調査対象に追加する予定。

**イ 国・地方公共団体の連絡体制の整備**

- ・ 引き続き、協議会及びワーキンググループを開催し、関係地方公共団体との連絡調整、連携を図る。

**ウ 売主(建築主)への誠実な対応の要請**

- ・ 建築主に対して居住者対策の実施状況についての報告を求め、必要に応じ、要請を行う。(適時)

## エ 居住者等の安全の確保のための措置

- ・ 必要な証拠保全等の措置とともに、速やかな当該建築物の解体・撤去が可能となるよう、引き続き協議会及びワーキンググループを開催し、関係地方公共団体との連絡調整、連携を図る。
- ・ 引き続き、関係地方公共団体等と連携し、危険性が確認されたマンションからの退去者に対する公的賃貸住宅の確保に努める。なお、こうした対応が困難な場合には、地方公共団体から要請があれば、国家公務員宿舎のうち使用可能なものについて、当該地方公共団体に提供する。
- ・ 危険性が確認された建築物について、順次使用禁止命令等を実施する。(11月22日以降に危険性が確認されたマンション4棟のうち、残り2棟についても、今後使用禁止命令等を実施予定。)

## ②居住の安定確保（金融庁、総務省、財務省、国土交通省）

### 【これまでの対応】

#### ア 住宅ローン負担の軽減等

##### ○ 分譲住宅購入者のローン負担の軽減

- ・ 住宅金融公庫の融資又は証券化ローン（フラット35）を活用してマンションを購入した居住者に対し、住宅金融公庫が返済相談に応じるとともに、仮住居費用の負担等により返済が困難になった場合に元金返済の一部を繰り延べる等返済条件の変更に応じることとした。(11月22日～)
- ・ 全国銀行協会が、本件に係る住宅ローン債務者から返済の一時繰り延べ等の要請があった場合には真摯な対応に努めること等を内容とする申し合わせをし、公表した。(11月30日)
- ・ 全国信用金庫協会、全国信用組合中央協会、全国労働金庫協会、農林中央金庫が、会員金融機関に対して、全国銀行協会の申し合わせと同様な対応を図る等の要請を行った。(11月30日～12月2日)
- ・ 住宅金融公庫融資の返済に係る特例措置（償還期間の上限の延長、返済据置期間の設定及び据置期間における金利の一部減免）を本件に適用することとした。(12月20日)（別紙2参照）

##### ○ 金融サービスに関する相談への対応

- ・ 金融庁の金融サービス利用者相談室において、本件に関する相談等に対応した。

#### イ 固定資産税等の負担軽減

- ・ 使用禁止等となった家屋に係る固定資産税・都市計画税の取扱いについて、減免等による対応が適当である旨市町村に対して通知した。(12月2日)

#### ウ 分譲住宅居住者への公的支援

- ・ 危険性が確認された分譲マンション居住者に対する相談・移転・除却・建替えまでの総合的支援を緊急に実施するため、地域住宅交付金について平成17年度補正予算案において国費50億円を計上した。(12月20日)(別紙1及び4参照)
- ・ 住宅金融公庫融資について、平成17年度補正予算案において、融資率の引き上げ、融資手数料の免除等を措置し、融資審査の弾力化と併せ、建替え後の住宅等の取得の支援を実施することとした。(12月20日)(別紙1及び4参照)。

#### 【これからの対応】

##### ア 分譲住宅居住者への公的支援

- ・ 地域住宅交付金を活用して危険性が確認された分譲マンションの緊急除却・建替え等を促進する。

### ③関係者の処分、告発(警察庁、法務省、国土交通省)

#### 【これまでの対応】

##### ア 関係者の処分

- ・ 構造計算書の偽装を行った疑いの強い建築士の建築士資格取消処分に関し建築士法に基づき聴聞を実施した。(11月24日)
- ・ 構造計算書の偽装を行った建築士の建築士資格取消処分を実施した。(12月7日)

##### イ 関係者の告発等

- ・ 偽装を行った疑いの強い建築士について建築基準法違反により告発した。(12月5日)
- ・ 警視庁、千葉県警察、神奈川県警察による合同捜査本部を設置した。(12月7日)
- ・ 関係場所の一斉捜索を実施した。(12月20日)

#### 【これからの対応】

##### ア 関係者の処分

- ・ 当該偽装を見逃した指定確認検査機関に対する建築基準法に基づく処分について引き続き検討する。
- ・ 事実関係の解明を進め、建築士法、宅地建物取引業法、建設業法

に基づく関係者の処分について各処分権者において引き続き検討する。

#### イ 関係者の告発等

- ・ その他関係する建築士について建築基準法違反による告発を引き続き検討する。
- ・ 合同捜査本部において所要の捜査を進める。

## (2) 建築物全般についての対応

### ①国民の不安への対応（内閣府、国土交通省）

#### 【これまでの対応】

#### ア 相談体制の確立

- ・ マンションの耐震性に関する国民の不安に応えるため、国土交通省や特定行政庁において各種相談に応じるほか、建築物の構造に関する相談や法律相談に応じることのできる団体（※）を相談窓口として位置付け、必要な情報を国土交通省ホームページに掲載した。（11月29日）  
また、首相官邸ホームページにも「マンション耐震性」のコーナーを設け、相談窓口に関する情報が閲覧できるようにした。（11月30日）  
※ 都道府県建築士事務所協会、都道府県建築士会、（社）日本建築家協会の各支部、（社）日本建築構造技術者協会、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- ・ 各地の消費生活センター（全国524ヶ所）に対して、国土交通省公表の相談窓口の情報を周知した。（11月29日）これに基づき、消費生活センターにおいて、相談者に対して適切な相談窓口を紹介した。
- ・ 社団法人全国消費生活相談員協会に対して、国土交通省公表の相談窓口の情報を周知した。（12月1日）
- ・ （独）国民生活センターのホームページにおいて、当該ホームページにアクセスした者が国土交通省公表の相談窓口情報にアクセスできるようにした。（12月1日）また、国土交通省が公表したマンションの耐震性等についてのQ&Aへもアクセスできるようにした。（12月9日）
- ・ 分譲マンションの管理組合の不安解消のため、分譲マンション管理の関係団体である（財）マンション管理センター、（社）高層住宅管理業協会及びマンション管理士団体連絡会が連携して耐震性を確認するための対応マニュアルを作成するとともに、マンション管理

業者、マンション管理士などが同マニュアルを周知し、マンション管理組合の相談に対応する体制を構築した。(12月2日)

- ・ マンションの耐震性に関する国民の不安に応えるため、マンションの耐震性の確認方法や相談先などについて、Q&Aとしてまとめ、国土交通省ホームページに掲載した。(12月8日)

#### イ マンション等建築物の耐震診断・耐震改修の促進

##### ○ 耐震診断等に応じることのできる団体に関する情報提供

- ・ 耐震診断等に応じることのできる団体（ア※参照）に関する情報を国土交通省ホームページに掲載した。(11月29日)

##### ○ 国庫補助制度の活用促進

- ・ 耐震診断等を希望する住民への適切な対応を行うため、住宅・建築物耐震改修等事業（国庫補助制度）を活用して耐震診断等を進めるよう、地方公共団体に要請した。(12月5日)

※ 負担割合：国 1 / 2、地方公共団体 1 / 2 又は国 1 / 3、地方公共団体 1 / 3、所有者 1 / 3

- ・ 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修を全国的に促進するとともに、緊急建築確認事務点検本部主導によるサンプル調査等を実施するため、住宅・建築物耐震改修等事業について、平成17年度補正予算案において、国費30億円を計上した。(12月20日)（別紙3及び4参照）

#### 【これからの対応】

##### ア 相談体制の確立

- ・ 引き続き、消費生活センターにおいて、相談者に対して適切な相談窓口を紹介する。
- ・ （独）国民生活センターのホームページにおいて、新規の関連情報について、随時、アクセスできるようにする。

##### イ マンション等建築物の耐震診断・耐震改修の促進

- ・ 住宅・建築物耐震改修等事業（国庫補助制度）及び地域住宅交付金を活用して耐震診断・耐震改修を促進する。
- ・ 旧耐震基準（昭和56年以前の耐震基準）により建築された住宅等の耐震改修をより効果的に促進するため、所得税における耐震改修税額控除制度及び固定資産税における減額制度等を創設する。(平成18年度税制改正)（別紙5参照）
- ・ 宅地建物取引業法に基づき宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書に、耐震診断の有無及び耐震診断に基づく耐震性の状況について記載するよう検討し、速やかに結論を得る。

## ②建築確認検査制度の総点検と再発防止策（国土交通省）

### 【これまでの対応】

#### ア 法令遵守の徹底

- ・ 設計を行う建築士事務所等に対し、法令遵守の徹底を通知した。（11月17日）

#### イ 建築確認検査事務の実施状況の緊急調査・点検

- ・ すべての指定確認検査機関及び特定行政庁に対し、建築確認検査における構造審査が適正に行われているかどうかについての緊急調査を指示した。（11月17日に指示。11月28日に中間報告）
- ・ 指定確認検査機関（（株）イーホームズ）に対する立入検査を実施した。（11月24日、25日）
- ・ 国土交通省内に「緊急建築確認事務点検本部」（本部長：住宅局長、職員100名程度の態勢）を設置した。（12月1日）

国指定の50機関について、立入検査を実施し、建築確認検査事務の実施状況と構造計算書、構造設計図等の審査方法及び審査体制について検査した。（12月8日から20日）

- ・ 都道府県知事指定の73機関の業務点検について、都道府県が業務点検を実施し、その報告を受けた。（12月1日から20日までの間に業務点検を実施）

#### ウ 社会資本整備審議会における現行制度の問題点と再発防止策の検討

- ・ 国土交通大臣の諮問により、建築基準法、建築士法及び住宅品質確保法を中心とする建築物の安全性確保のための制度について総点検を行い、再発防止策を検討するとともに、安心して住宅の取得や建築物の利用ができるよう、消費者保護のための制度の見直し等について検討するため、社会資本整備審議会建築分科会に基本制度部会を設置した。（12月12日に設置、12月19日に第1回部会を開催）
- ・ 構造計算書偽装問題に関するこれまでの行政対応上の問題の検証、今後の建築行政における緊急対応のあり方について調査検討を行うため、国土交通大臣の私的諮問機関として、建築・設計の専門家、法律家、マンション住人代表など各界の委員からなる第三者委員会「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」の第1回会合を開催した。（12月16日）

### 【これからの対応】

#### ア 建築確認検査事務の実施状況の緊急調査・点検

- ・ 緊急建築確認事務点検本部にて、国指定の指定確認検査機関への立入検査結果を速やかに取りまとめ、公表する。（年内目途）また、



立入検査時に提出させた確認済物件に係る構造計算書等（1機関当たり2件）について再計算等による検証を実施する。その結果、建築基準法令に適合しないおそれがある場合は、所有者の了解を得て、当該建築物について、配筋やコンクリートに関する実地調査を実施する。（補正予算成立後速やかに実施）

また、偽装物件の看過のあった特定行政庁について、事実関係に関する調査を順次実施し、審査方法及び審査体制等に関する報告を求めるとともに、引き続き、特定行政庁である都道府県の業務点検も実施する。（1月以降速やかに実施）

- ・ それ以外の特定行政庁や都道府県知事指定の指定確認検査機関についての検査結果をとりまとめ、公表する。（年内目途）
- ・ 引き続き、上記以外の特定行政庁について、都道府県が業務点検を実施し、報告を受ける。（1月以降速やかに実施）

#### **イ 社会資本整備審議会における現行制度の問題点と再発防止策の検討**

- ・ 社会資本整備審議会建築分科会の基本制度部会において中間報告を取りまとめる予定。（2月目途）
- ・ 「構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会」は、関係者からのヒアリングなど年度内の取りまとめに向けて5回から6回程度開催することとする。（第2回会合を12月26日に開催予定）

## 分譲住宅居住者への公的支援について

### 1. 基本認識

今回の問題に関しては、まず、瑕疵担保責任を負うべき建築主等に対して徹底した責任追及を行うこととしているが、行政としても以下の点にかんがみ、類似の財政措置との均衡に配慮しつつ、緊急措置としての支援を行うものである。

- ① 分譲マンション居住者等の安全の確保と居住の安定の確保は、緊急に対応すべき課題であること。
- ② 民間検査機関の検査とはいえ、重要な公の事務である建築確認で、結果として建物の安全性に関わる重大な見落としがあったという特別な事情にかんがみれば、これを純然たる民民の問題と割り切って分譲マンション居住者に全てのリスクを負わせることは適当ではないこと。

### 2. 対策内容

#### (1) 基本方針

- ① 地方公共団体との連携のもと、地方公共団体が策定する地域住宅計画に基づき、分譲マンション居住者に対して、「地域住宅交付金制度」を活用し、相談・移転・除却・建替えまでの総合的な支援を実施する。(既存の制度を総動員した形で対応しようとするものである。)

[参考] 地域住宅交付金制度

地方公共団体が主体となり、公営住宅の建設や面的な居住環境整備などについての地域における住宅政策を自主性と創意工夫を活かしながら総合的かつ計画的に推進するため、平成17年度に創設された制度。国45%・地方55%の負担で事業を実施するもので、平成17年度予算額は580億円、平成18年度予算要求額は2228億円となっている。平成17年度補正予算において、構造計算書偽装問題に係る緊急対策として、50億円を計上するとともに、地域住宅交付金を拡充する(提案事業枠1割⇒2割)。

- ② 居住者の方々にも応分の負担をしていただくが、これらの措置を通じて、居住の安定が図られるよう支援し、居住者が対応可能な水準まで負担を軽減、居住者の生活再建が図られるよう支援していく。

## (2) 対象となる分譲マンションの要件

- ① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
- ② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
- ③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
- ④ 必要保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率が0.5未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第9条に基づく除却命令を受けたものであること

## (3) 措置内容

### ① 助成内容

建替え後のマンションに戻り入居する居住者に対し、地域住宅交付金を活用して、以下のような支援策を講じる。

ア. 危険な分譲マンションの除却費や建替えの際の廊下・エレベーター等の共同施設整備費に対して支援（基幹事業）

イ. 移転支援のための相談窓口の設置、移転費や仮住居の家賃についても支援（提案事業）

#### ○ 家賃助成

##### 【助成額】

- ・ 家賃（月額）の2/3を助成する。
- ・ 家賃（月額）のうち助成対象となる家賃（月額）の額の上限を15万円とする。ただし、地域の実情により20万円までとすることができる。
- ・ 敷金は自己負担とする。

##### 【助成期間】

- ・ 家賃の助成期間を原則として2年間とする。
- ・ 戻り入居をしない者については、仮住居を退去するまでの期間とする。ただし、建替事業に参加しないことが確定（売買契約成立）してから3ヶ月を限度とする。

#### ○ 移転費助成

- ・ 移転費助成額は1回当たり25万円以内の実費とする。ただし、緊急に移転を促進する必要がある場合においては、この限度額によらないことができる。
- ・ 原則として仮住居への入居に係る移転費及び戻り入居又は仮住居からの退去に係る移転費の2回を対象とする。ただし、特別な事情がある場合はこの限りでない。

ウ. 新たな住宅ローンの利子相当分の軽減についても支援（提案事業）

## ② 具体的な事業のスキーム（動かし方）

個々の物件ごとの事情、地方公共団体の対応状況により変化しうるが、例えば次のようなスキームが考えられる。

ア. 地方公共団体が危険な分譲マンションを買い取り、これを除却した後、マンションを再建築する。

イ. 国は、居住者の移転費や仮住居の家賃、除却費や共同施設整備費、利子負担の軽減を対象として、地方公共団体に対して地域住宅交付金を交付する。

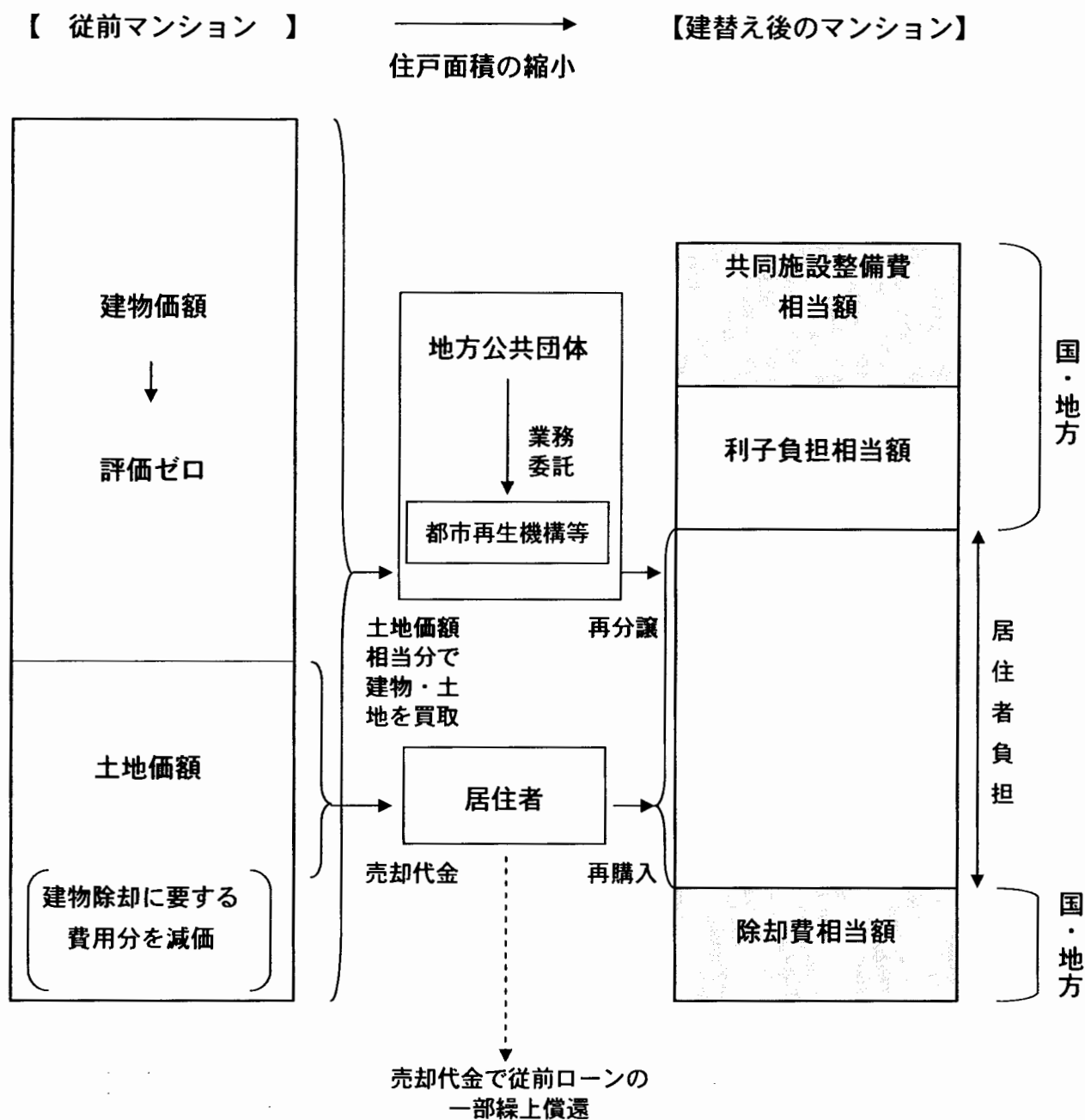
ウ. その際に、地方公共団体からの委託を受けて、都市再生機構等が居住者との調整や事業のコーディネートを行うことも考えられる。

## (4) その他

既存の住宅金融公庫融資等に係る返済困難者対策の特例措置を適用するとともに、建替え後の住宅等の取得における融資率の引き上げ、融資手数料の免除、融資審査の弾力化等の住宅金融公庫融資における支援を実施する。

## 分譲住宅居住者への公的支援のスキーム例 【地方公共団体が買い取る場合】

- 売主の瑕疵担保責任等を徹底して追及していくことを前提に、緊急を要する居住者等の安全の確保と居住の安定を図る。
- 従前マンションより住戸面積を縮小し、総戸数を増加させ、建替後のマンション一戸当たりの価格を圧縮している。



## 構造計算書の偽装に係る住宅の居住者の住宅金融公庫融資及び証券化ローン（フラット35）の返済方法の変更について

構造計算書の偽装に係る住宅の居住者で、住宅金融公庫融資又は証券化ローン（フラット35）を利用している者が、仮住居の確保のための費用負担等により返済が困難となった場合に対応するため、当該居住者の申し出があった場合には、災害により返済が困難となった者と同様の返済方法の変更を行う。（12月20日）

### 1 返済方法変更の内容

- (1) 返済金の払込みの猶予（支払能力の低下割合に応じて、1年～3年）
- (2) 猶予期間中の金利の引下げ（支払能力の低下割合に応じて、0.5%～1.5%減）
- (3) 返済期間の延長（支払能力の低下割合に応じて、1年～3年）

返済方法の変更 支払能力低下割合（※）	払込みの猶予期間・ 返済期間の延長期間	払込み猶予期間中の 利率の引下げ幅
30%未満	1年	0.5%
30%以上60%未満	2年	1.0%
60%以上	3年	1.5%

（※）支払能力低下割合は、次のとおり算出する。

$$\text{支払能力低下割合} = \frac{\left( \begin{array}{l} \text{勧告、命令等の日} \\ \text{前1年以内の収入額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{勧告、命令等の日以後1年} \\ \text{間における収入予定額} \end{array} \right) + \begin{array}{l} \text{融資住宅の除却又は復} \\ \text{旧に要する自己資金} \end{array}}{\text{勧告、命令等の日前1年以内の収入額}} \times 100$$

### 2 対象となる居住者

融資を受けた住宅（融資住宅）が耐震性が著しく劣る等の保安上危険な状況にあるとして、都道府県知事、市町村長等から、融資住宅からの退去、融資住宅の除却等の勧告、命令等を受け、融資住宅の除却又は復旧に相当の自己資金を要すること等により、収入月額が次の①又は②のいずれかとなる見込みの者。

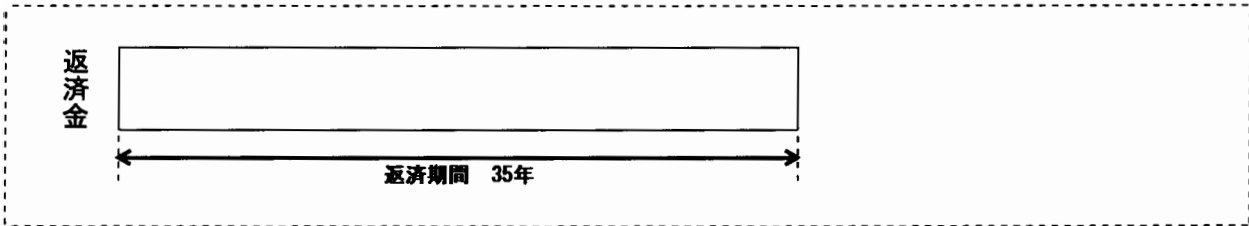
- ① 収入月額が、毎月の返済額の4倍以下
- ② 収入月額が、世帯人員に60,000円を乗じて得た額以下

#### [収入月額の算出方法]

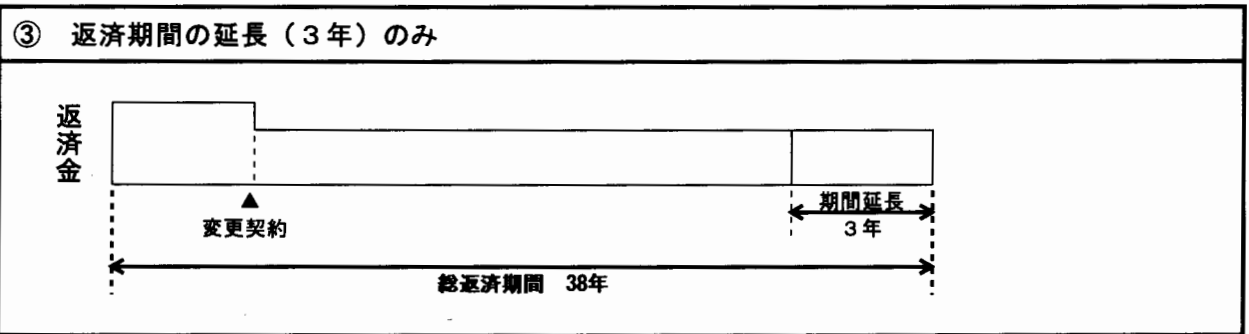
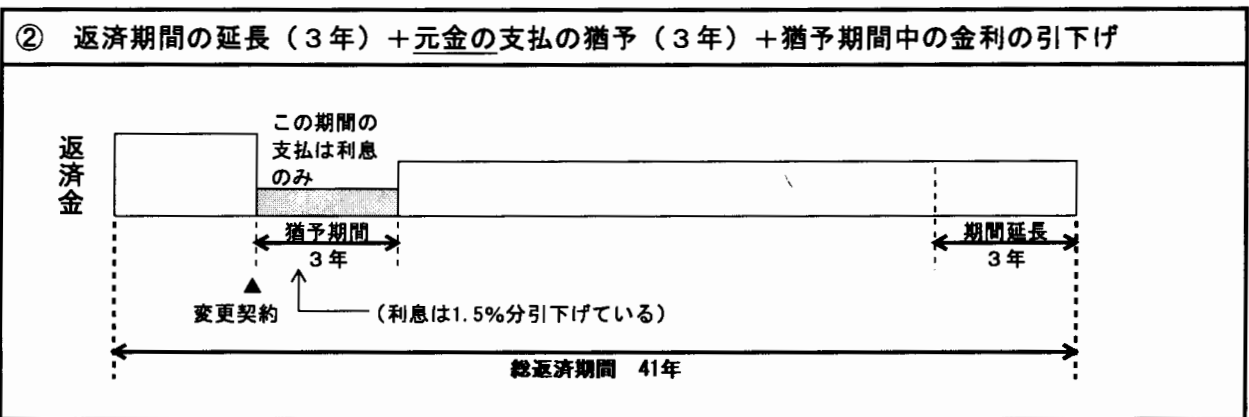
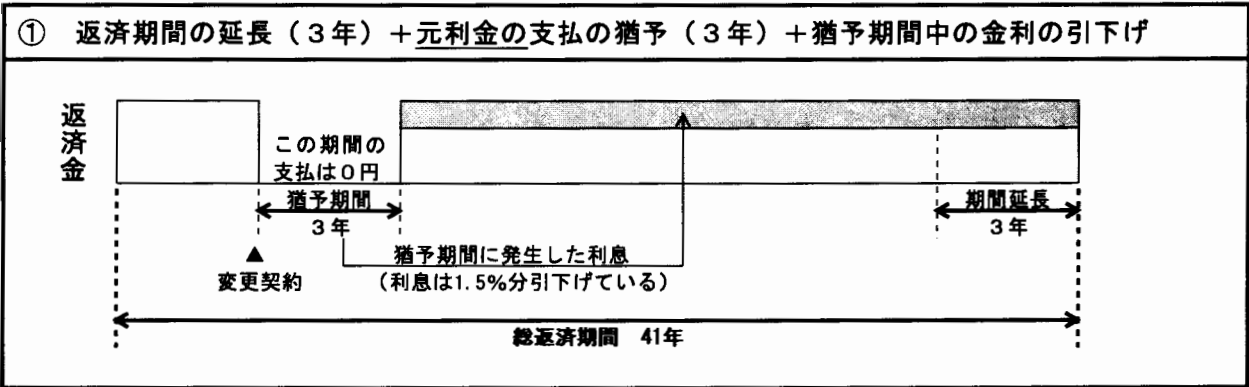
$$\text{収入月額} = \left( \begin{array}{l} \text{勧告、命令等の日} \\ \text{以後1年間における収入予定額} \end{array} - \begin{array}{l} \text{融資住宅の除却} \\ \text{又は復旧に要する自己資金} \end{array} \right) \times \frac{1}{12}$$

返済方法変更のイメージ図 (例)

[返済方法変更前]



[返済方法変更後]



(注) すべてのケースにおいて、総返済額は増加する。

緊急建築確認事務点検本部主導によるサンプル調査等の実施

住宅・建築物耐震改修等事業の活用により、マンション等に係る耐震診断として、次の事業を実施。

1. 指定確認検査機関の確認済物件に係る構造計算書の再計算の実施

緊急建築確認事務点検本部において実施している国指定の指定確認検査機関（50機関）に対する業務点検の一環として、立入検査時に、当該機関が確認を行った構造計算書の中から、特に設計条件が厳しい物件を各機関につき2件選定して、構造計算書等を提出させ、再計算を実施。

その結果、建築基準法令に適合しないおそれがある場合は、所有者の了解を得て、当該建築物について、配筋やコンクリートに関する実地調査を実施。

2. 構造計算書偽装により安全上問題のある分譲マンション等の耐震性能の判定支援

保有水平耐力指標値が0.5前後であり、マンション所有者及び特定行政庁等が、退去、建替え等の判断を行うことが困難な場合等において、当該マンション所有者及び特定行政庁等の要請に応じて的確な判断のための技術的支援を行うほか、改修を選択する場合の計画の妥当性の判定の支援を実施。

3. 全国の既存建築物から選定したマンション等の耐震性能の検証

大規模物件を扱う全国約270の特定行政庁に保存されている最近のマンション等の建築計画概要書を基に合計約500件を抽出し、構造計算書の再計算を行うとともに、所有者の了解を得て、配筋やコンクリートに関する実地調査を含む構造検査を実施（H17及びH18の2か年で実施）。



構造計算書偽装問題に係る予算措置の概要（国土交通省）
----------------------------

### 1. 地域住宅交付金（17年度補正：50億円、18年度当初：1,520億円の内数）

売主等の瑕疵担保責任の徹底追及と居住者の方々の応分の負担を前提に、地方公共団体が主体となって、分譲マンション居住者の安全・居住安定の確保を図るとともに、周辺住民への危害防止を図るため、構造計算書偽装問題に係る緊急対策として、地域住宅交付金を拡充（提案事業枠1割→2割）し、危険な分譲マンション居住者に対する相談・移転・除却・建替えまでの総合的な支援を実施。

#### 【対象となる分譲マンションの要件】

- ① 構造計算書の偽装を原因とし、違反建築物が建築されたこと自体について区分所有者に責のないこと
- ② 構造計算書の重大な偽装が建築確認において発見するに至らなかったものであること
- ③ 区分所有者が自ら居住する住戸が大部分であること
- ④  $Qu/Qun$ （保有水平耐力/必要保有水平耐力）が0.5未満で、耐震改修による対応は困難であり、建築基準法第9条に基づく除却命令を受けたものであること

#### 【地域住宅交付金による助成対象の例】

- ① 地方公共団体における相談窓口の整備費用
- ② 移転費や仮住居の家賃軽減費用
- ③ 対象マンションの除却費
- ④ 対象マンションの建替えの際の廊下・エレベーター等の共同施設整備費
- ⑤ 建替えに係る新たな住宅ローンの利子相当分の軽減費用

なお、このほか、 $Qu/Qun$ が0.5以上のものについては、通常の提案事業により耐震改修費用を助成。

#### 【平成18年度】

地域住宅交付金を大幅に増額（1,520億円、対前年度+940億円）し、この内数で適切に対応。

### 2. 住宅・建築物耐震改修等事業（17年度補正：30億円、18年度当初：130億円の内数）

住宅・建築物の耐震性に対する国民の不安を解消するため、耐震診断・耐震改修を全国的に促進。

さらに、緊急建築確認事務点検本部主導によるサンプル調査等を実施。

#### 【平成18年度】

住宅・建築物耐震改修等事業を大幅に増額（130億円、対前年度+110億円）し、この内数で適切に対応。

### 3. その他

住宅金融公庫融資について、建替え後の住宅等の取得に必要な資金の融資に係る融資率の引き上げ、融資手数料の免除等を措置する。（平成17年度補正予算、平成18年度予算）

## 住宅・建築物の耐震改修促進のための平成18年度税制改正案について

住宅・建築物の耐震化率を今後10年間で90%まで引き上げることを目標として、耐震性が確保された良質なストックの形成を促進するため、以下の特例措置を創設する。

### 1. 住宅に係る耐震改修促進税制の創設（所得税、固定資産税）

#### ○所得税

個人が、平成20年12月31日までに、一定の区域内※において、旧耐震基準（昭和56年以前の耐震基準）により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、当該耐震改修工事に要した費用の10%相当額（20万円を上限）を所得税額から控除する。

※住宅耐震改修のための一定の事業を定めた以下の計画の区域

- ・『地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法』の地域住宅計画
- ・『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の耐震改修促進計画
- ・住宅耐震改修促進計画（地方公共団体が地域の安全を確保する見地から独自に定める計画）

#### ○固定資産税

旧耐震基準により建設された住宅について、一定の耐震改修工事を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当部分まで）を以下のとおり減額する。

- ①平成18～21年に工事を行った場合：3年間1／2に減額
- ②平成22～24年に工事を行った場合：2年間1／2に減額
- ③平成25～27年に工事を行った場合：1年間1／2に減額

### 2. 事業用建築物に係る耐震改修促進税制の創設（法人税、所得税）

事業者が、平成20年3月31日までに、特定建築物（事務所、百貨店、ホテル、賃貸住宅等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物）について、耐震改修促進法の認定計画に基づく耐震改修工事を行った場合で、当該特定建築物につき耐震改修に係る所管行政庁の指示を受けていないものを対象として、10%の特別償却ができる措置を講ずる。