

建設コープおおさか

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-8-9
http://www.kensetu-co-op.com 電話:06-6533-1675

空き家構想

オープン空き家構想とは

(4) 空き家コンバージョン(用途変更)

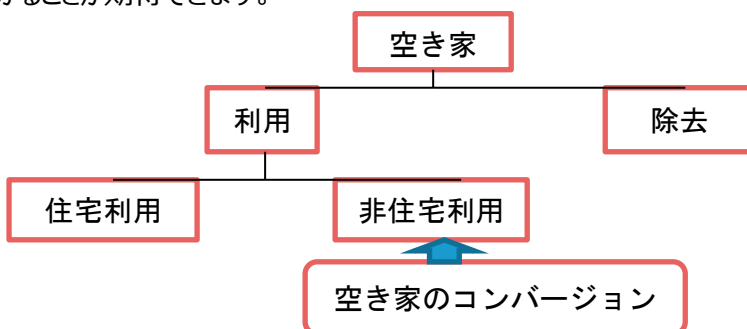
建物用途を従前と違う用途に変更して利用することを「コンバージョン」と呼び、空き家を店舗、飲食、宿泊、福祉などの用途にコンバージョンして利用することは、その空き家が解消されるばかりでなく、地域住民の利便性を高め、コミュニティの新たな形式などによるまちの魅力の増進につながる。国も用途変更等による空き家の利活用が極めて重要としており、2019年6月交付の改正建築基準法で、住宅を物販店舗、飲食店など不特定多数の人が利用する特殊建築物に用途変更しやすくする改正を盛り込みました。

この改正基準法では、用途変更の際に建築確認手続きが不要(基準への適合は必要)な建築規模が100㎡以下から200㎡未満に拡大され、さらに、3階建てで200㎡未満の戸建住宅等を福祉施設・商業施設等に変更する際に耐火建築物等とすることが不要となった。国土交通省の調査では、戸建住宅ストック(約2800万戸)の約9割が200㎡以下であることから、ほとんどの戸建住宅はコンバージョンを行う際に、特定行政庁等への建築確認手続きが不要となる。

例えば、これまでホテルや民泊などへ転用する場合、小さな住宅の転用は収益面で多くを見込めなかった。しかし、200㎡未満までの住宅の規制が緩和され、規定されているトイレやシャワーなどの設置も容易となり、より多くの宿泊人数の確保が可能となる。

コロナ渦でテレワークが注目されているが、住宅をテレワークが出来るオフィスに転用する場合、オフィスは建築基準法上の規制が厳しい特殊建築物ではなく、比較的容易に用途変更が可能。

今回の法改正で空き家転用が活発となり、既存住宅流通市場の活性化につながることを期待できます。



2月の行事報告

- ・2月理事会は開催されませんでした。

「大阪府からのお願い」

新型コロナウイルス感染症拡大防止に
向け対応について

大阪府では3月18日に第40回新型コロナウイルス対策本部会議を開催し、府民に対し「4人以下でのマスク会食の徹底」や「歓送迎会、謝恩会、宴会を伴う花見は控える事」及び「首都圏（1都3県）との往来を自粛すること」を要請することとなりました。

また、現在実施している大阪市全域の飲食店・遊興施設に対する21時までの営業時間短縮要請について、3月31日まで継続することとなりました。

記

<レッドステージ(緊急事態)の対応方針に基づく>

○期間 令和3年3月22日から3月31日

○要請事項

- 1.従業員に対し、4人以下でのマスク会食の徹底を求める事
- 2.従業員等に対し、歓送迎会、宴会を伴う花見を控えるよう求める事
- 3.「出勤者数の7割削減」をめざすことも含めテレワークをより推進すること
出勤が必要となる職場でも、ローテーション勤務、時差通勤、自転車通勤などの取り組みを推進すること
- 4.職場における業種別ガイドラインの遵守を徹底すること

「長寿命化リフォーム」～住まいと暮らしの充実～

I. 減税制度

1. 固定資産税の減額

| リフォームの種類 | ①耐震 | ②バリアフリー | ③省エネ | ④長期優良住宅化 |
|----------|-----------------------------|--|--|---|
| 軽減額 | 1/2 | 1/3 | 1/3 | 2/3 |
| 備考 | ・家屋免責 120㎡まで ・同年②③との併用不可 | ・家屋免責 100㎡まで ・同年③との併用不可 (2/3) ・同年①との併用不可 | ・家屋免責 120㎡まで ・同年②との併用不可 (2/3) ・同年①との併用不可 | ・家屋免責 120㎡まで ・同年①又は③を行い (増改築)長期優良住宅認定を受けた場合 |

※バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの対象住宅の床面積は 50㎡～280㎡

・減税期間：1年分(工事完了年の翌年度分)

・申請期間：工事完了後3ヶ月以内

・申請先：市区町村等

・リフォームの種類により居住者、住宅、工事費等の要件が異なります

①耐震リフォーム・・・住宅の耐震に関するリフォーム。現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たす場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられる。

所得税(投資型減税) 最大控除額 25万円

固定資産税の減額 減額 1/2 を軽減

②バリアフリーリフォーム・・・高齢者や障害者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられる。

所得税(投資型減税) 最大控除額 20万円

所得税(ローン型減税) 最大控除額 62.5万円(12.5万円/年×5年間)

固定資産税の減額 減額 1/3 を軽減

③省エネリフォーム・・・住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられる。

所得税(投資型減税) 最大控除額 25万円/35万円

所得税(ローン型減税) 最大控除額 62.5万円(12.5万円/年×5年間)

固定資産税の減額 減額 1/3 を軽減

④長期優良住宅化リフォーム・・・住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられる。

所得税(投資型減税) 最大控除額 25万円/50万円(耐震+省エネ+耐久性向上の場合)

所得税(ローン型減税) 最大控除額 62.5万円(12.5万円/年×5年間)

固定資産税の減額 減額 2/3 を軽減



編集後記：

今期もあと数日で終わります。

コロナの影響が分かりませんが、不景気な2020年でした。

景気回復になるのはまだまだ先のような気がします。昨年の今頃はまさかこんなに長期化するとは思いませんでした。2021年は少しでも回復してほしいものです。