



リニューアル仲介通信 Vol.10
(平成26年1月4日 発行)

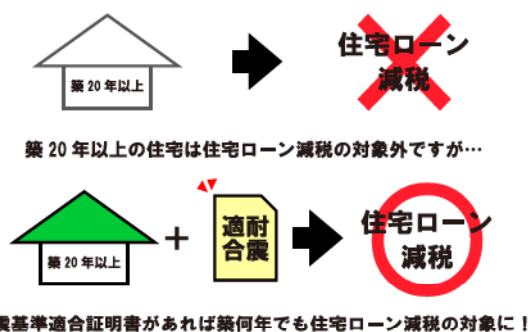
中古住宅だからといって諦めないで！ 中古木造住宅購入時の 住宅ローン減税活用のポイント

住宅購入の際には国による様々な購入支援制度が用意されています。住宅ローン減税は最も有名な支援制度です。しかし不動産業界は新築中心の業界だったため、中古住宅の取引に慣れていない不動産事業者が多く、これらの支援制度を適切に案内できていないのが実情です。今回は中古木造住宅購入時のポイントについてご説明いたします。

築20年を超える木造住宅は住宅ローン減税の適用外！？

家を購入されるなら、住宅ローン減税はぜひとも受けたいお恩恵です。しかし全ての物件が住宅ローン減税の対象となるわけではありません。その一つに、築年数による制限があります。これを築後年数要件と言います。**木造住宅など非耐火住宅の場合は築20年以上、マンションなど耐火住宅の場合は築25年以上経過している住宅は制度の対象外となります。**

しかし、築20年以上の住宅でも耐震性が確保されていることを証明する「**耐震基準適合証明書**」があれば、**築何年でも住宅ローン減税の対象となる**のです。

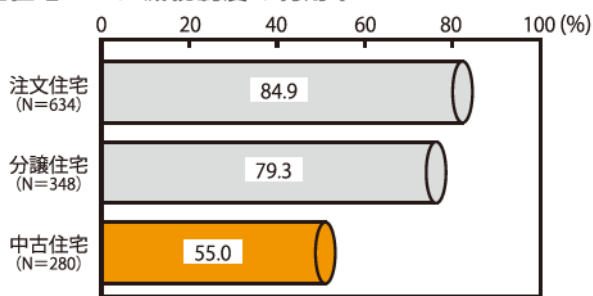


耐震基準適合証明書の発行方法を知らない 不動産事業者が多く存在します。

耐震基準適合証明書の発行には、まずは耐震診断を受診し、耐震性が不足している場合には診断結果に基づいて耐震改修工事を実施する必要があります。しかし残念なことに、**耐震についてあまり詳しくない不動産会社が圧倒的に多いため適切に案内されず、住宅ローン減税が使えない等の不幸な事態が多く発生しています。**

中古住宅を検討する場合、多くの方は同時にリフォームを実施されます。そのリフォーム工事に耐震改修計画を盛り込むだけで良いのです。**リフォーム工事と一緒に耐震改修工事を行えば、耐震改修工事費用を大きく抑えることも可能になります。**

□住宅ローン減税制度の利用率（住宅ローンを有する世帯のうち）



**中古住宅購入者の約半数の方が
住宅ローン減税を利用されていません**

建築士事務所に所属する建築士でないと 耐震基準適合証明書は発行できません。

耐震基準適合証明書は、証明書発行機関が建築士事務所所属する建築士に限られています。リフォームを頼もうと思っているリフォーム会社が建築士事務所の登録がない会社の場合、自ら耐震基準適合証明書は発行できません。また、建築士事務所に所属する建築士だったら誰でも発行できるかと言ったら、そうではありません。木造住宅の耐震診断や改修設計は、専門の教育を受け、診断実績が豊富な事業者を見つける必要があります。

リニューアル仲介でご紹介する建築事業者は建築士事務所登録があることはもちろん、**耐震診断・設計・改修実績の豊富な建築事業者が担当いたしますので、安心してお任せください。**