

# 中古住宅購入時の 住宅ローン減税 活用ガイド



**10年間で最大200万円控除** ※売主が個人の場合  
**住宅購入者にとってかかせない支援制度です**

取引形態	控除対象限度額	控除期間	控除率	最大控除額
個人間売買	2000万円	10年間	1.0%	200万円
宅建業者販売	4000万円			400万円

・売主が宅建事業者の場合、住宅ローン減税とは別に要件を満たせば「すまい給付金」の対象にもなります。

**新築だけでなく中古住宅でも住宅ローン減税の対象となりますが  
住宅ローン減税制度には築後年数要件が定められています。**

**非耐火住宅** ... 築20年以内  
(木造住宅など)

**耐火住宅** ... 築25年以内  
(マンションなど)

**築年数が古いからといって諦めるのはまだ早い！  
築年数要件を撤廃する方法があります。**

# 築後年数要件を撤廃する 3つの方法があります。

## 方法① 引渡し前に耐震基準適合証明書を取得する

引渡し前に耐震診断や必要に応じて改修工事を実施して売主様が申請者となる耐震基準適合証明書を取得する方法です。



## 方法② 引渡し前に既存住宅売買瑕疵保険を付保する

引渡し前に既存住宅売買瑕疵保険を付保して付保証明書を取得する方法です。検査会社による現況検査や必要に応じて改修工事を行います。



建物調査と改修工事を引渡しまでに実施するには  
売主様にご協力いただく必要があります

## 方法③ 引渡し後に耐震改修工事を行い証明書を取得する

売主様の協力が得られないなど引渡し前の方法が取れない場合は、引渡し前に申請書のみを取得して、耐震改修工事や耐震基準適合証明書の取得は引渡し後に行う方法があります。



改修工事は引渡し後の対応で良いのですが、  
登録免許税の減税は対象外となります。



## 耐震基準適合証明書を発行するには 「耐震診断」と「耐震改修」が必要です。

耐震基準適合証明書はその物件が現行の耐震基準を満たすことを建築士が証明する書類です。従って、耐震基準適合証明書の発行には建築士による「耐震診断」が必須になります。

耐震基準は平成 12 年 6 月に改正された内容が最新のものになりますので、昭和 56 年 6 月以降のいわゆる「新耐震」と呼ばれる時期の建物であっても、平成 12 年 5 月までの建物の場合は、何らかの対策が必要だと診断されるケースが多いです。

	旧耐震 (S56.5 以前)	新耐震	
		現行基準以前 (S56.6 ~ H12.5)	現行基準 (H12.6 以降)
耐震診断の結果	ほとんどの物件が基準を満たさない	基準を満たさない物件が多い	現行基準のため基本的に耐震診断も改修工事も不要
改修工事	改修費用が多くなる傾向	あまり改修工事費用がかからないケースも	



## 既存住宅売買瑕疵保険の付保には「劣化診断」が必要で、 場合によっては「劣化改修」が必要になります。

既存住宅売買瑕疵保険を付保するためには検査会社による劣化診断に合格する必要があります。万が一ひび割れや雨漏れなどが見られた場合は、改修工事を行わなければ瑕疵保険を付保することができません。

また、昭和 56 年 5 月以前のいわゆる「旧耐震」の物件の場合、耐震性の証明が瑕疵保険申込の条件となりますので、劣化改修だけでなく耐震性の確保も必要となります。

	対応内容
旧耐震	瑕疵保険申込にあたって耐震性の確認が前提となります。住宅ローン減税の手続きは耐震基準適合証明書の方法で進めた方がスムーズです。
新耐震	劣化事象がなければ比較的スムーズに保険を付保することができます。

**売主が宅建業者の場合は売主である宅建業者が瑕疵保険を付保する手続きになりますので、ご注意ください。**

# 住宅ローン減税 お手続きのポイント

ポイント

1

**希望物件が決まったら住宅ローン減税を利用するための方法を確認しましょう。**

購入希望物件が決まったら、住宅ローン減税を利用するための方法について担当者へ相談してください。売主が個人なのか宅建事業者なのかで手続きが変わります。また、引渡しまでに建物調査などを行う場合は売主様の了解を得ることが条件となります。

住宅ローン減税を利用するための方法は改正を繰り返しています。  
制度に詳しい宅建業者へご相談ください。

ポイント

2

**改修工事が必要かどうか、改修工が必要な場合はおおよその改修費用を不動産売買契約前に把握しましょう。**

古い住宅の場合には耐震改修工事が必要になるケースが多いので、耐震診断を実施して売買契約前に改修費用を把握することが大切です。ただし、建物調査を行うには売主様の了解が必要なので担当者を通じて売主様に交渉してもらいましょう。

## <建物調査を売買契約よりも優先する場合の注意点>

- 建物調査の実施から結果報告まである程度時間がかかります。その間に別の購入希望者があらわれた場合、物件が購入できなくなる恐れがあります。
- 調査費用は有償で仮にその物件を購入しないことになったとしても調査費用は返金されません。

## <売買契約を建物調査よりも優先する場合の注意点>

- 建物調査で検査不適合となった場合、必要な改修工事が行われなければ住宅ローン減税の対象となりません。
- 建物調査の結果、思った以上の改修工事費用が必要であると判明した場合でも、そのことを理由に売買契約を白紙撤回することができません。

ポイント

3

**引渡し後に対応する方法の場合、耐震改修工事が必要です。**

引渡し後に対応する方法の場合、耐震改修工事の実施が住宅ローン減税を利用する条件となります。また、引渡し前に対応する方法と違い下記のような注意点がございます。

## <引渡し後に手続きを行う場合の注意点>

- 引渡し後の対応は耐震改修工事が前提なので、引渡し後に耐震診断を実施した結果、耐震基準を満たしていることが判明した場合でも、何らかの改修工事が必要となります。
- 引渡し後に改修工事を実施するため登録免許税減額の対象となりません。
- いわゆる「新住所登記」では制度対象外となります。耐震基準適合証明書の取得後に入居したことが証明できないと制度対象外となります。

住宅ローン減税のご相談は…