



住宅ローン減税を諦めたくない！ 中古戸建で必要な 耐震基準適合証明書とは？

リニューアル仲介通信 Vol.20
(平成26年11月1日 発行)

住宅購入を検討する上で欠かせないのが住宅ローン減税です。本年度から引渡し後の耐震改修工事でも住宅ローン減税の対象になるなど、より利用しやすい環境が整っています。しかし、制度について十分な理解のない不動産仲介事業者が多いのも事実です。今回は耐震基準適合証明書についてご説明いたします。

証明書発行には耐震診断が必要で、 多くの場合は改修工事を伴います。

耐震基準適合証明書は家屋の耐震性について、国土交通大臣が定める安全基準を満たしていることを建築士事務所等の検査機関が証明する書類です。

耐震基準適合証明書を発行するためには、耐震診断が必要になります。この耐震診断基準は平成12年に改正された現行法の基準での診断になりますので、**例え新耐震であっても、多くの場合耐震診断の結果、基準に満たないことが多い**のです。

中古戸建てを検討する場合、改修工事が不要な家屋を探すことはあまり現実的ではないので、**自ら改修工事を行うと考えた方が良いでしょう。**

また、建物の建て方によって耐震診断そのものが実施できないものもありますので注意が必要です。

耐震診断は売買契約前の実施をおすすめします。

それでは耐震診断はどのタイミングで実施するのが良いのでしょうか。リニューアル仲介では売買契約前の耐震診断をおすすめしています。**売買契約後に耐震診断を行う場合、耐震診断の結果、思った以上に改修費用がかかることが判明しても、そのことを理由に売買契約を撤回することができない**からです。

調査結果を待つ間に他の人に売れてしまう可能性はありますが、必要な改修費用をきちんと把握してから売買契約を行うことでトラブルを未然に防ぐことができます。

本年度より耐震改修工事は引渡し後に実施しても住宅ローン減税の対象となるように制度改正が行われましたが、**引渡し後の場合は登録免許税の減額は対象外となり、手続きも異なりますので注意が必要**です。

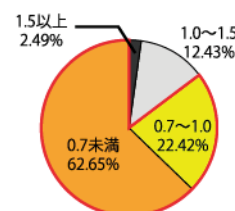
「住宅ローン減税を利用したい」と あらかじめ仲介会社へ伝えましょう

住宅ローン減税の利用については、不動産仲介業務の範囲ではないので、手続きなどを積極的に行わない事業者がいます。

ただ、住宅ローン減税に伴う耐震基準適合証明書発行業務は不動産取引スケジュールの中に組み込まなければならないので、**不動産取引をコントロールする仲介会社が証明書発行業務に不慣れだと、最悪の場合手続き不備で住宅ローン減税が使えない、ということも起こりえます。**

リニューアル仲介では**住宅ローン減税は重要な購入判断材料と捉え、物件検討段階での事前インスペクションで劣化や耐震に関するおおよその情報を提供し、その後の最終インスペクションで耐震診断などを実施し、正確な改修費用を算定**します。また、住宅ローン減税に限らず、**その時点で利用できる補助制度に関する情報提供やお手続きをご提案**いたします。お気軽にご相談ください。

■新耐震でも約85%が不適合



日本木造住宅耐震補強事業者協同組合
耐震診断調査データより

平均施工金額は122万2226円です

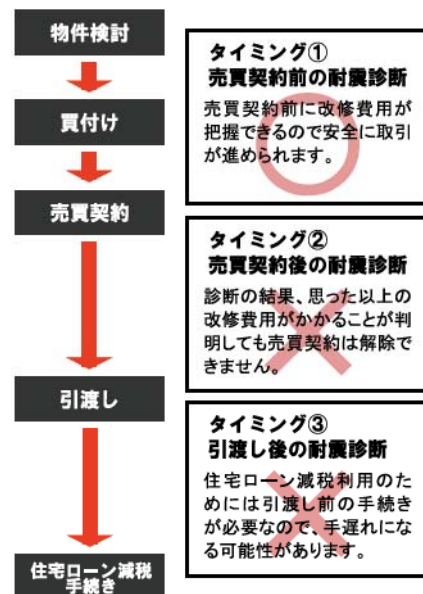
上記金額は解体や仕上げも含むので他のリフォームとあわせて工事を行う場合、耐震改修工事は割安となります。

■パンフレットなどの資料を活用しましょう！



「中古住宅の購入支援制度ガイドブック」
<http://www.seei.jp/guidebook/>

■不動産取引と耐震診断実施のタイミング



売買契約前の耐震診断をおすすめします



間取りの再構築で快適空間を

建物インスペクションの活用で
実現した安心の家

所在地：福岡県福岡市
物件価格：1400万円
リフォーム費用：956万円
建築年度：昭和47年
間取り・広さ：4LDK（125.74㎡）

築42年の木造戸建てを耐震補強で再生！ 耐震改修設計に基づいた安心の大空間を実現！

ターミナル駅へ乗り換えなしで移動できる路線で、駅徒歩10分圏内の物件を探していたTさん。もともと別の物件を検討していたのですが、リニュアル仲介で建物インスペクションを実施した結果、思った以上に改修費用がかかることがわかり、一旦購入を諦めた経緯があります。

そんなTさんが選択したのは昭和47年築の古い戸建て住宅。「築年数が古い物件だから不安だった」と取引当初を振り返ります。

今回の物件も建物インスペクションの結果、耐震診断の評点は0.3。家屋の劣化も随所に見られました。必要な耐震補強は13ヶ所にもなります。ところが、建築会社との打ち合わせの結果、間取り変更や内装リフォームの箇所にあわせて補強工事を実施し、水廻りの改善工事のついでに指摘された劣化事象も解消するなど、効率のよい改修工事で、なんとか予算内に収まることになり、この物件の購入に踏み切りました。

リフォームのポイントはLDKです。もともと台所、和室、広縁と細かく区切られた間取りでしたが、一つの大きなLDKへ。天井を高くし、床は無垢材のフローリングにしました。また、狭かったお風呂のスペースを確保するために、一部増築も行い最新のユニットバスを設置しました。このような一見大胆な間取り変更も木構造に詳しいリニュアル仲介の建築会社ならではのリフォームです。確かな技術に裏付けされた安心の住空間が実現しました。もちろん耐震基準適合証明書も発行され、住宅ローン減税もバッチリです。

全体的に仕上がりに満足なTさんですが、水廻りが一体となって動線がよく、快適に過ごせるLDKが特に気に入っているそうです。

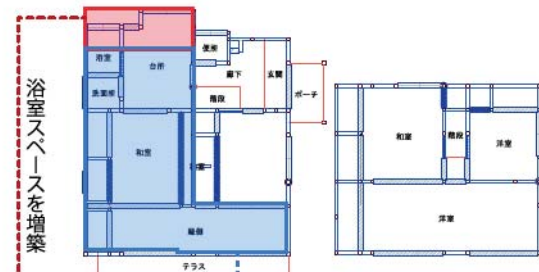


浴室スペースを増築で確保

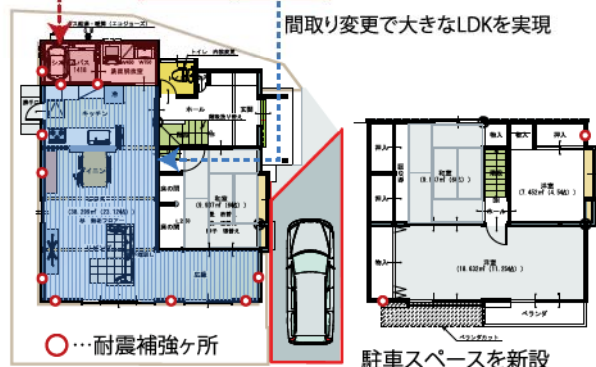


外構改修で駐車スペースを新設しました

■間取図面（ビフォー・アフター）



浴室スペースを増築



間取り変更で大きなLDKを実現

○…耐震補強ヶ所

駐車スペースを新設



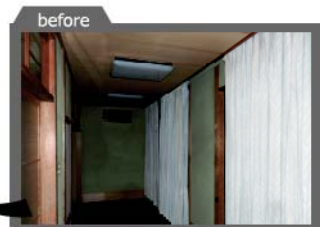
腐朽した土台と対処療法的に設置された束



増築で確保したスペースに最新のユニットバスを設置



独立した台所からカウンターキッチンへ



細かく仕切られていた間取りを一体のLDKへ。天井も高く無垢材のフローリングが心地よいLDKになりました。