



リニュアル仲介通信 Vol.12  
(平成26年3月8日 発行)

# 住宅ローン減税・長期優良住宅化リフォーム推進事業・・・ 中古戸建てを安心してお得に購入するには 住宅の耐震化がポイントです

国は既存住宅流通活性化を推進しており、平成26年度も既存住宅の取得を支援する様々な制度が設けられる予定です。これらの制度を活用し「お得」に住宅購入するために欠かせないのが住宅の耐震化です。今回は戸建住宅の耐震性の考え方と耐震化によって得られるメリットについてご説明いたします。

## 住宅ローン減税、長期優良住宅化リフォーム推進事業・・・ 耐震化は住宅取得支援制度利用の要件です。

住宅購入者にとって欠かせない制度が住宅ローン減税。しかし木造住宅の場合、築20年以上の住宅は住宅ローン減税の対象外となってしまいますが、住宅の耐震性を証明する**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**となります。また、長期優良住宅化リフォーム推進事業は、**住宅の性能向上のためのリフォーム費用の1/3、最大100万円まで補助される新しい支援制度**です。この制度を利用するには、対象となる住宅の耐震性能と劣化対策性能について、定められた基準をクリアすることが要件となります。つまり、戸建住宅を考える場合、住宅の耐震化は必要不可欠と言えるのです。

## 新耐震？旧耐震？ 築年数で見る戸建住宅の耐震性と考え方。

住宅の耐震性は、建物の劣化状況などもありますので、建築士による耐震診断を受診しないと正確には判断できないのですが、建築年度でおおよその判断が可能です。大きく分けて3つに区分されます。

まずはじめに注意したいのが、昭和56年5月以前の「旧耐震」と呼ばれる時期です。この時期の建物は、**現行基準からすると建物に必要な強さが不足しており、改修費用も多額になる傾向が見られます。**

それでは昭和56年6月以降の「新耐震」なら大丈夫なのでしょう。答えはNOです。阪神淡路大震災の教訓を受けて平成12年6月に建築基準法が改正されており、**新耐震であっても平成12年5月以前の建物は何らかの問題を抱えている可能性があるのです。**

## 中古住宅のリスク＝改修費用 購入を決定する前に改修費用を確認しましょう。

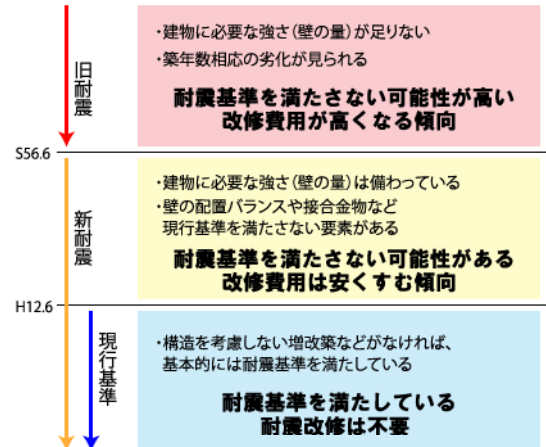
住宅取得支援制度を活用しつつ、安心して住み続けられる住宅購入のポイントは中古住宅に潜むリスク、すなわち**改修費用を知る**ことです。

リフォームに関する打合わせは購入する物件が決まってから進められることが多いのですが、**物件の購入を決定する前に改修費用を把握し、資金計画に収まっているかどうか確認**しましょう。後から想定以上の改修費用が必要になると判明しても売買契約を撤回することはできません。

リニュアル仲介では**建築士による建物調査を2物件まで無料で実施**するなど、中古住宅だからこそ安心してお取り引きいただけるサービスを提供しております。中古住宅をご検討の場合は、まずはお気軽にご相談ください。

### 建築年度と戸建住宅の耐震性との関係

建築年度によって  
おおよその耐震性を  
判断することができます



### 中古住宅取得に係る費用の考え方

安心して中古住宅を取引するには、**購入物件を決定するまでに改修費用を把握**しましょう。

