

耐震改修がもたらす有効性とその実例紹介

～安心安全だけではない、制度の利活用による様々なメリットや効果について～

株式会社カワノ 代表取締役

川野 康雄

1. はじめに

当社は、昭和34年(1959年)に亡父が大分市内に電気製品販売・修理店として創業し、現在まで61年続いています。2代目(義兄)が新築ブームに伴いインテリア事業に参入し、3代目の私はリフォーム・耐震・不動産・新築とさらに事業の幅を広げ、現在に至っています。当社は、生活様式等の変化に伴うエンドユーザーの要望にワンストップで応えたいという思いと、住宅は基本性能(耐震性・断熱性・バリアフリー)が前提との思いから、現在の業態に移り変わってきました。

しかし、リフォーム・インテリア施工をする中で、「この家は安全なのか?」という素朴な疑問と、大工さんの「自分が施工した家が地震で倒れる時は、他の家も倒れているから心配無用」という耐震に無関心な態度から、20年前に木耐協(日本木造住宅耐震補強事業者協同組合)に加盟し、本格的に耐震事業を開始しました。

耐震改修は、住宅が安全で安心して住めるようになるだけでなく、住宅が揺れにくくなるため雨漏り等のリスクも軽減できます。また、耐震改修は住宅の寿命・耐震性を延ばすことにもなります。しかし、度重なる震災により一般的な防災意識は高まったものの、耐震改修等を行うといった実際の行動を起こしている人は、まだまだ少ないように感じています。

最近の国土交通省の発表では、2020年に耐震化率95%という目標を5年間スライドし、2025年にする方向が示されています。また、これまで以上に行政に対し、積極的に耐震化を進めるよう求めています。

大分市は、平成20年度(2008年)から耐震診断・耐震改修の補助金制度を開始していますが、利用件数は12年間で、耐震診断267件、耐震改修228件(平成2年3月末現在、大分市情報開示請求にて確認)となっています。実は、この耐震改修228件のうち、101件は当社が施工しており、10年連続でNo.1の実績を誇っています。これは、当社以外に耐震改修の補助金活用に積極的に取り組んでい

るリフォーム会社、建築会社が非常に少ないための結果だと考えています。耐震事業に取り組もうとすると、人材、技術、経験等が必要となり、また補助金を受けようとする、着工の時期が通常のリフォームに比べ3～4カ月以上先になるなど効率が悪い、お客様に強く依頼されたとき以外は取り組まない傾向が見受けられます。耐震改修によるメリットは、自宅で安全で安心して住めることが一番ですが、他にも様々なメリットや効果があります。

- (1) 耐震診断・耐震改修に補助金制度(昭和56年5月31日以前に着工の木造住宅)がある。
- (2) 所得税控除が最大25万円(翌年一年間分)受けられる。
- (3) 住宅の固定資産税が1/2(翌年一年間分)になる。
- (4) 自宅売却時に高く売れる(値引き不要になる為、築20年以上の木造住宅)。購入者に安心感と金額メリットがある。
 - ① 住宅ローン減税が受けられる。
 - ② 登録免許税が約1/7になる。
 - ③ 不動産取得税が減額される。
- (5) 自宅を公的機関が借り上げ(マイホーム借り上げ制度)、家賃保証も受けられる。
- (6) 60才以上対象の公的融資制度(高齢者向け返済特例)が利用できる。
- (7) 長期優良住宅化リフォーム事業の補助金活用が可能。
- (8) 相続した木造住宅(昭和56年5月31日以前に着工)を3年以内に売却する場合、3,000万円の特別控除が受けられる。
- (9) 相続時精算課税制度が利用できる。生前贈与された木造住宅(昭和56年5月31日以前に着工)が対象。
- (10) 住宅取得資金贈与の非課税制度が利用できる。

上記の補助金、減税等の制度を利用する場合には、一

定の要件をクリアする必要があります。また、ご自身で調べると同時に、対応できるリフォーム会社を探す必要もあります。後の改修事例でご紹介する中にも、中古住宅を探すところからお手伝いし、購入後入居までの間にリノベーションした事例があります。ローン減税(10年間で約200万円)、長期優良住宅化リフォーム補助金(100万円)、耐震改修補助金(80万円)の総額で、400万円に近い恩恵を受けることができたのは、耐震改修が前提であったからです。リフォーム、中古住宅購入、空き家、相続等の様々なシーンで、耐震改修による恩恵が受けられるわけです。これから紹介していく具体的な耐震事例を通じて、耐震の有効性・必要性を感じてもらえればと思います。

2. 耐震改修事例の紹介

(1) 耐震改修事例①

「耐震改修住宅」と「無改修住宅」

この事例は、別府市^{かんなわ}鉄輪地区に住む、共に80代でご近所付き合いのあるご夫婦2組の自宅についてです。

平成28年(2016年)に発生した熊本地震により、別府市全域で震度5強、一部では震度6弱を観測しました。築60年の木造平屋住宅に住むA様は、熊本地震の前年度に補助金を受けて耐震改修工事を済ませていた為、棟瓦が数力所ずれる程度の被害で済みました。開放的で竹小舞土壁(竹を組んで藁さを練りこんだ土を塗る)作りの住宅の為、内部だけの補強では震度6強から7の揺れには耐えられません(写真1)。そこで、改修前後の写真にあるように南東二面の窓の一部を耐震壁を作ることで解消した事例です(写真2～3)。A様宅より15年以上後に建築さ

れたB様宅の被害を見て、A様ご夫婦は「耐震改修をしていて良かった」としみじみ語っていました。

築40年の木造2階建てに住むB様は、90才に近い年齢ということもあり耐震に関心もなく、必要性を感じていませんでした。地震の被害は半壊に近く、住み続けるには危険な状態でした。同じ市内に住む娘は、高額になる補修工事はせずに高齢者施設に両親で入るように勧めましたが、ご夫婦共にこの家に住み続けることに固執し、安全性が確保できる最低限の補強補修工事をするようになりました。工事を始めると、予定していなかったシステムキッチン、ユニットバスなどの入れ替え工事から改装まで、追加工事の依頼を受けました。B様はA様との話の中で、「耐震改修をしていればここまでの費用をかけずに済んだ」と悔やんでいたようです。

自宅にずっと住み続けたいと考える高齢者が大半ですが、その住宅の耐震性を向上しようとする高齢者は少数派です。A様宅は倒壊の可能性が非常に高い住宅でしたが、耐震改修により軽微な補修で済み、何よりも日々の生活に安心感があることに満足されています。



写真2 改修前



写真1 築60年の土壁作りの平屋



写真3 改修後、有筋基礎を打設し耐震補強壁新設

表1 「高齢者向け返済特例(リフォーム融資)」の主な融資条件等

資金使途	ご自分が居住するための住宅をリフォームするための資金(限度額内で融資額に保証料等を含むことができます。)
対象工事	耐震改修工事またはバリアフリー工事を含むリフォーム工事 以下の(1)または(2)のいずれかの工事を含むことが条件です。 (1)バリアフリー工事:①～③のいずれか ①床の段差解消、②廊下幅及び居室の出入口幅の確保、③浴室及び階段の手すり設置 (2)耐震改修工事:①または②のいずれか ①建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)に定める計画の認定を受けた改修計画に従って行う工事、②住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準に適合させる工事
対象となる住宅	申込本人、配偶者、本人又は配偶者の親族が所有する住宅
融資限度額	1,500万円(住宅部分のリフォーム費用の100%かつ高齢者住宅財団が定める保証限度額まで)
返済期間	お亡くなりになるまで(連帯債務者を含みます)
返済方法	毎月のお支払いは利息のみです。元金は申込本人(連帯債務者を含みます)がお亡くなりになったときに、相続人の方に一括して返済していただきます。ご返済の途中で繰上返済いただくことも可能です(手数料不要)。
年齢要件	借入申込時に満60歳以上の方(年齢の上限はありません) ※借入申込時に満60歳以上の同居する親族を連帯債務者とすることができます。申込本人が先に死亡された場合でも連帯債務者が月々の返済を継続することで、元金を一括返済せずに住み続けることができます。
抵当権	融資の対象となる土地・建物に住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。 ※抵当権の設定費用(司法書士報酬等)は、お客さまにご負担いただきます。
保証	高齢者住宅財団が連帯保証人になります。 ※残債務全額の返済ができない場合は、相続人に代わって連帯保証人が残債務全額を一括して住宅金融支援機構に返済します。この場合、相続人は、連帯保証人からの請求に基づき、連帯保証人が住宅金融支援機構に支払った金額及び損害金を連帯保証人に返済していただきます。
物件検査	適合証明検査機関または登録建築士(適合証明技術者)の物件検査(適合証明)が必要です。 ※物件検査の手数料は、検査機関ごとに異なり、お客さまにご負担いただきます。

(出典：(一財)高齢者住宅財団「人生100年時代のリフォーム」チラシより)

(2) 耐震改修事例②

「高齢者向け返済特例」活用リフォーム

「高齢者向け返済特例¹⁾」は、満60歳以上の高齢者を対象とした制度です。

耐震工事またはバリアフリー工事を含むリフォームをする場合、保証人なしで自宅等を担保にリフォーム資金を借り、元金の返済は申込本人および配偶者(連帯債務者の場合)の両名が、共に死亡したときに相続人が一括返済するか、または建物・土地の処分等によって返済する仕組みです。月々の返済は金利分(令和2年9月現在、500万円借入れの場合耐震改修工事で3,791円、バリアフリー工事で4,625円)だけでよく、通常のローンに比べ月々の負担は大幅に軽くなります。高齢者にとっては、生活資金を取り崩さずにリフォーム資金を獲得できるメリットがあります(表1)。申し込みには認定資格者(リフォームカウンセラー)、高齢者住宅財団、住宅金融支援機構のいずれかによるカウンセリングを受ける必要があります。これは、申込者と相続人が共に制度の趣旨と内容を理解してもらうと同時に、悪徳リフォーム業者排除の意味もあります。

この事例のS様ご夫婦(70才代)は、屋根の軽量化を含む耐震改修工事および室内改装工事を400万円の予算で計画していましたが、「高齢者向け返済特例」の説明に

より、この制度を利用して460万円を借入れ、総額860万円のリフォームになりました。当初、太陽光発電設備の搭載を計画した際は、自己資金を400万円以上出したくないという思いから断念していました。しかしこの制度を知り、太陽光発電設備だけでなくオール電化設備・二重サッシ工事・バリアフリー工事等、想いの全てのリフォームを借入れの460万円で実現しました。

毎月の返済(金利のみ)は、平成24年(2012年)当時7,800円(令和2年9月現在、460万円借入れの場合、耐震改修工事で3,488円、バリアフリー工事で4,255円)でしたが、太陽光発電の売電による収入が月平均15,000円あり、10年間は金利負担が売電で賄える稀なケースになりました。また、耐震改修補助金、太陽光発電設備補助金、住宅エコポイント、耐震改修工事による所得税控除・固定資産税控除(住宅のみ)等総額で約125万円あり、実質的な施工費は740万円となりました。このうち、屋根の軽量化を含む耐震改修工事金額は約360万円でしたが、耐震関連の減税、補助金が約100万円あり、実質260万円の負担ですみました。

実は、8年前に耐震改修の補助金、減税等の説明とともに、公的制度の「マイホーム借り上げ制度」の活用、売却時のメリット等の説明をしていましたが、最近ご本人から将来の準備にと、再度の説明依頼を受けています。

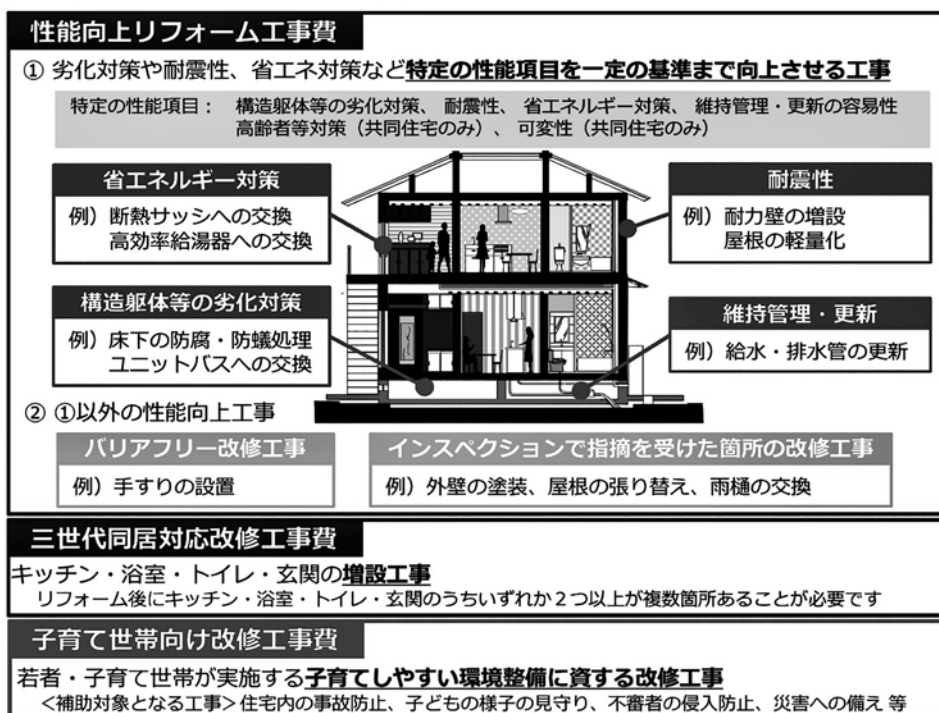


図1 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の概要
(出典：令和2年度予算事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」パンフレットより)

(3) 耐震改修事例③

「空き家の実家に移住」

定年退職を機に、誰も住んでいない田舎にあるご主人の実家をリノベーションし、夫婦2人で住むと決めた事例です。プランに先立ち、インスペクション(住宅診断)・耐震診断を実施しました。実家は築40年近い立派な入母屋造りでした。構えの良い玄関、二間続きの和室に広縁、それに広い応接間と日頃利用されることが少ない空間が広々とある反面、キッチン・茶の間は狭く、さらに北西の角に配置されるなど悪条件下にありました。

リノベーションに当たってのご主人の希望は、耐震性の向上と小上がり付きの広々としたリビング、奥様は断熱性の向上と最新の水回り設備の導入と、非常に明確でした。リノベーションで、南に面した二間続きの和室と広縁は小上がり付きの広々としたLDKに、悪条件下にあったキッチン・茶の間は広めで暖かい主寝室に変身です。これにより、住宅の基本性能向上と快適な居住空間が実現し、ご夫婦ともに満足して頂けました。

この事例は、昭和56年5月31日以前に着工された住宅のため、耐震は自治体の補助金制度を活用し、加えて住宅の劣化や断熱改修を含めた性能向上リフォームは、国(国土交通省)の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の制度を活用することで、総額160万円の補助金を受け

ることができました(図1)。

また、昭和56年5月31日以降の住宅耐震改修も、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を活用して補助金を受けることができます。

(4) 耐震改修事例④

「外付けホールダウン金物」の取り付け

トラックの通行で日常的に揺れていた住宅に、「外付けホールダウン金物」を取り付けて揺れが軽減出来た事例です。耐震に取り組む中で良く依頼されることの一つに、「最低限の耐震補強で良いからしたい」というのがあります。この時にお勧めするのが「外付けホールダウン金物」です。阪神大震災の甚大な住宅被害があった中でも、間口が狭い木造3階建て住宅の被害は軽微な範囲にとどまっています。これは、木造3階建て住宅に構造計算が義務付けられており、特に2階3階の床が剛床仕様で、必要な柱(特に角柱)にホールダウン金物(内付け)が取り付けられていたことが、軽微な被害で済んだ要因だと考えています。2000年の建築基準法の改正により、それまで最低基準だったものが、阪神大震災を契機に安全基準に変わりました。主だった改正は下記の4点です。

- ①地耐力に応じた基礎構造が規定された。
- ②筋交いのサイズに対応した金物が指定された。



写真4 家の角部4か所に外付けホールダウン金物



写真5 築50年の木造平屋(改修前)

- ③壁の配置バランスが規定された。
- ④強い壁には強い金物の使用が規定された。*
- *「④」がホールダウン金物に当たります。

20年近く前に、外付けホールダウン金物を取り付けした当時築7～8年の住宅は、前面の道路にトラックが通ると自宅が揺れ、冬場は山からの吹き下ろしで揺れていたようです。耐震診断の結果、耐震に有効な壁は十分にあることが分かり、外付けホールダウン金物の取り付けを提案し施工に至りました。取り付け後は、トラックが通っても揺れなくなったとご連絡を頂きました。

昨年施工した築30年の総2階の木造店舗併用住宅(1階店舗、2階住居)は、トラック等の往来が頻繁な幹線道路に面しており、新築以来揺れの感じない日は無かったようです。耐震診断をした上で行ったいくつかのご提案の中で、外付けホールダウン金物を家の角部4箇所、1階の店舗(うどん店)に壁補強工事2箇所のプランを選ばれ、施工に至りました。後日、お昼にうどんを食べに行くと、施工完了の夜から揺れなくなったとの報告がありました(写真4)。

耐震改修の基本は新耐震基準を満たすことですが、依頼者の価値観や予算等総合的に判断した上で、現実的な対応も必要と感じています。

(5) 耐震改修事例⑤

新築ではなく中古住宅をリフォーム

この事例は、共稼ぎの30代ファミリーが新築ではなくリノベーションを選択し、新築以上の満足を得た例です。こちらのご夫婦は、築50年の木造平屋が建つ擁壁のある土地を購入し新築する計画でしたが、建て替えには新たな擁壁工事の必要性があり、また思い通りの新築にするためには費用がかかりすぎるのが分かり、リノベーションを検討することになりました。



写真6 改修後



写真7 柱や壁を取り払い大きな開口を設けた室内

古い住宅でも耐震性や省エネ性を備えた住宅にリフォームできること、予算の中で思い通りの内容にできること、さらに住宅のインスペクション(住宅診断)・耐震診断の結果から、新築同等にできるとのご説明をしたところ、この物件を購入してリフォームすることになりました。

「趣味の絵画や、ピアノとチェロでファミリーライブを楽しみたい。個室は不要で、将来的にゆゆく仕切れればよい」と明快なライフスタイルに合わせ、柱や壁を取り払い大きな開口を設けることに。このご要望と耐震性を同時に満足させるために、この住宅では「J耐震開口フレー

ム) (YKKap 株式会社) を採用しました。耐震性能としては最も高い、耐震等級3相当レベルにまで上げています。

この事例では、耐震改修補助金(80万円)、長期優良住宅化リフォーム補助金(100万円)、ローン減税(10年間で約200万円)と、総額400万円近い恩恵が受けられ、「想い」のほぼ全てが実現でき、リノベーションの選択に満足した例になりました(写真5～7)。

中古住宅を購入して、各種補助金制度、減税などを活用する場合、「時間的な制約」「所有者の理解」「仲介不動産業者の協力」「リフォーム会社の姿勢」など、いくつかのハードルがあります。現状は、「仲介不動産業者の協力」「リフォーム会社の姿勢」が不十分だと感じています。これらは、各業界への啓蒙と消費者からの声が大きくなることにより、改善していくと思っています。

(6) 耐震改修事例⑥

マイホーム借り上げ制度の利用

50代半ばで早期リタイアし、県外移住を実行に移したご夫婦の事例です。

子育ての終了後は、長年の夢であった県外リゾート地に移住したいと考え、九州内を小旅行を兼ねた物件巡りをしていました。移住の検討中に、当社の案内でJTI(一社)移住住替え支援機構)主催のセミナーに参加し、この中で公的機関が住宅を借り上げて子育て世代を中心に賃貸する制度(マイホーム借り上げ制度)を知り、検討することになりました。

この制度の最大の特徴は、制度申し込み後最初の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料を保証することです。また、住宅が賃貸可能な状態である限り借上げを継続するため、安定した賃料収入が見込めます。

さらに、定期借家契約を活用しているため安心です。入居者が居座ったり、立ち退き料を請求されることはありません。定期借家契約終了時にマイホームに戻ることができますし、売却することもできます。この制度を知り、移住して5～10年で自宅に戻りたいと考えていたご夫婦は、早速この制度を申込みをしました(図2)。

この制度の要件には、住宅所有者の年齢が50才以上であることと、耐震性の担保があります。公的機関が借上げるために必要な条件になっています。昭和56年5月31日以前の木造住宅は耐震診断を実施し、規定の基準を満たしていない場合は、耐震改修工事をした上で、マイホーム借り上げ制度を利用することができるようになります。

ご自宅は昭和56年5月31日以前の木造住宅でした。このため、自治体の補助金を活用し屋根の軽量化を含む耐震改修工事を実施しました。工事はご夫婦が県外移住した後に実施し、完了後数ヶ月で入居者が決まり、入居3年目の今年、所有者と入居者の合意で定期借家の再契約に至っています。現在ご夫婦は移住先を終のすみかとして、次回の契約終了時には自宅売却を検討しています。売却時は耐震改修実施済み住宅として、購入者には安全というだけでなくローン減税等が受けられるなどの恩恵があり、スムーズに話が進むと考えています。

(7) 耐震改修事例⑦

「2世帯同居に伴う相続時精算課税制度・耐震改修・住宅ローン控除の活用」

この事例は、親所有の家に息子家族が同居するにあたり、生前贈与・耐震改修・住宅ローン控除を活用した例になります。

自己所有の住宅に独り住まいのお客様(以後J様)は、

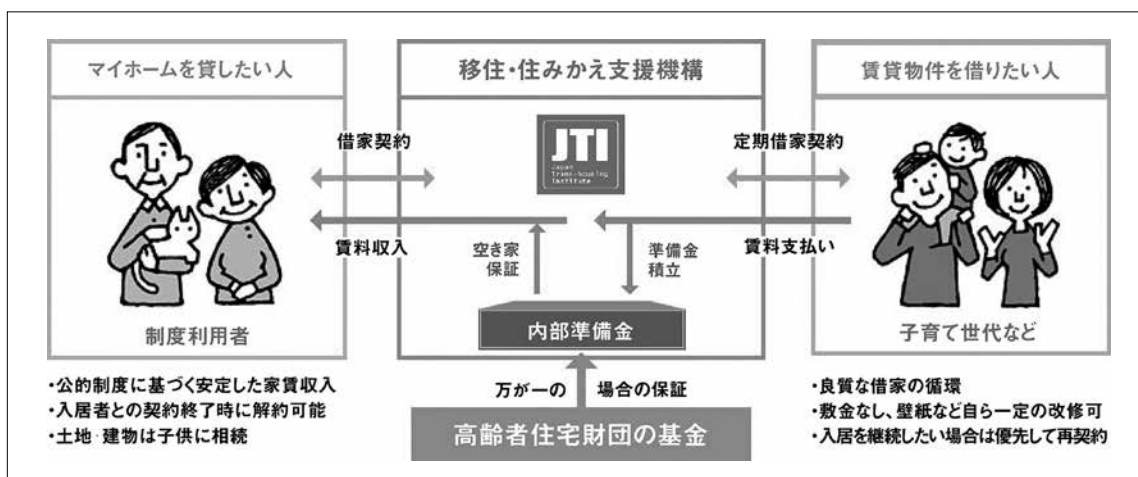


図2 「マイホーム借り上げ制度」の概要図

(出典：一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI) ホームページより)

当社が行った大規模リノベーション現場の隣に住んでおり、工事期間中からご自分の家もリノベーションしたいという意向を、当社工事担当に持ちかけて頂いていました。正式にお話を聞きにお伺いしたところ、近くに住む息子夫婦も同席しており、同居する意向があるということでした。資金面に関しては、J様の自己資金と息子の住宅ローンで準備するつもりでした。

ただ、当初はJ様の名義のまま息子が住宅ローンを組む予定でしたので、このケースだと親子間贈与になる旨をお伝えしました。ローン額相当が息子からJ様への贈与となり、贈与税が発生することになります。

そこで生前贈与を行い、土地・建物の名義をJ様から息子へ変更することになりました。しかし、今度はJ様から息子への贈与になるため、やはり贈与税が発生することになります。贈与税を払う資金は準備できないこともあり、今回は「相続時精算課税制度」を利用する提案をしました。この制度は、今回の贈与を相続時に先延ばしし、相続税の基礎控除額から今回の贈与額を差し引く制度です。注意する点は、相続時に先延ばしするため、いざ相続の時に基礎控除額が差し引かれた為に相続税がかかっては意味がありません。J様については相続時にも問題ないことがわかりましたので、この制度を利用することに

なりました(表2)。

また、息子夫婦からは、今回の計画で住宅ローン控除を受けたいという要望がありました。昭和56年以前の建物のため、住宅ローン控除を受けるためには息子の名義であることと、耐震改修を行い「耐震基準適合証明書」の発行が必要です。住宅ローン控除を受けるためにも、土地・建物を息子名義に変更する必要がある、さらに耐震改修工事を行うことが必須でした。

今回のケースは、「相続時精算課税制度」を利用し、お客様の負担の少ない贈与を行い、耐震改修工事をするにより、安心できる強い家と住宅ローン控除を受けられるという、お客様にも大変喜ばれた好例です。

(8) 耐震改修事例⑧

「住宅取得資金贈与の非課税」の活用

賃貸アパートに住んでいる20代のファミリーが、祖父の所有している木造住宅を購入し、リフォームするに当たって親からのリフォーム資金贈与の非課税制度を利用した事例です。

この制度は、平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、家屋の新築または増改築リフォーム等資金を取得した場合に非課税になる制度です。要件の一つとして築20年以内の住宅が対象となっていますが、耐震改修を実施して「耐震基準適合証明書」が発行されると、築20年以上の住宅にも非課税制度の利用が可能になります。

この事例の場合、築後30数年経っていたため耐震改修工事を実施し、「耐震基準適合証明書」の発行により親から贈与を受けた500万円が非課税となり、また1,000万円の住宅ローンに対しても、10年間で100万円近く減税が受けられるようになりました。

今回は、奥様の親からだけの贈与500万円でしたが、夫婦それぞれの父母や祖父母など、直系尊属から贈与を受けることができます。またこの制度は、贈与税の暦年課税の基礎控除(年110万円)との併用もできます。さらに暦年課税の基礎控除は利用できなくなりますが、申告時に「相続時精算課税制度」との併用もできます。

(9) 耐震改修事例⑨

「空き家所有者と購入者の利害が一致」

「売主:相続財産(不動産)売却時の3,000万円控除の活用」「買主:住宅ローン控除の活用・登録免許税の軽減」の二点を、耐震改修を行うことによって同時に実現できた

表2 「相続時精算課税制度」の概要

	相続時精算課税制度	暦年課税(暦年贈与)
適用要件	60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子又は孫に対して財産を贈与する場合のみ(年齢は贈与年の1月1日で判断)	特になし 親子間、親族間以外にも、第三者からの贈与にも適用できる
非課税限度額	贈与者1人につき、2,500万円まで	受贈者1人につき、1年間で110万円まで
贈与税の計算	(譲り受けた財産の合計金額－特別控除2,500万円)×一律20%	(1年間で譲り受けた財産の合計金額－基礎控除110万円)×税率(10%～55%)
申告手続き	贈与税が0円(非課税枠内)でも申告が必要	贈与税が0円(非課税枠内)の場合は申告不要
相続時の加算	譲り受けた財産を贈与時の時価で相続財産に加算する	相続時の加算はなし ただし、受贈者が相続人等の場合、相続開始3年以内に譲り受けた財産は、相続財産に加算する
メリット	価値の上昇が見込める住宅や土地などの財産を贈与することで、相続税の負担軽減につながる	贈与した財産は相続税の課税対象とならないため、生前に贈与することで相続財産が減り、相続税の負担軽減につながる
デメリット	住宅や土地などの財産を贈与する場合、不動産取得税や登録免許税など、贈与税以外の税金がかかる	非課税枠が小さい

(筆者作成)

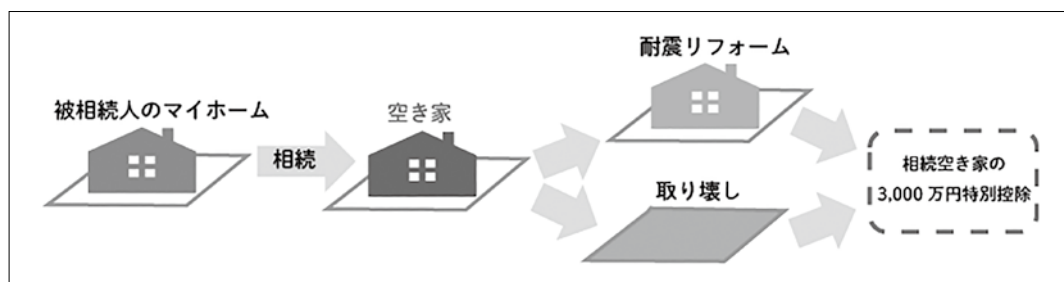


図3 相続空き家の3,000万円特別控除

(出典:不動産情報サイトHOME4U(株)NTTデータスマートソーシング)ホームページ(<https://www.home4u.jp/sell/>)より)

事例です。

相続財産(不動産)の売却時にも、譲渡所得税の控除を受けることが出来る場合があります。始まりは、当社の新築展示場に来店し、土地購入から新築をお考えの40代ご夫婦(以後M様)との出会いです。M様の一番の要望は、お子様が現在通っている小学校区内での土地であることでした。しかしながら、その他ご要望をお聞きする中で、希望の地区では土地から新築を購入するには予算が足りないという結論になりました。そこで、新築ではなく中古住宅のフルリノベーションという考え方をご提案しました。

過去のリノベーション事例をお見せしながら、新築同等にリノベーション可能なことと、中古住宅を購入する際に一番の不安点となる耐久性についても、当社の耐震改修実績を知っていただくことでご安心いただき、中古住宅リノベーションでの計画を進めていくことになりました。物件を探し始めて1か月程で、希望エリアに売地が出ました。土地売り・売主解体更地渡し条件の物件です。現状は築48年の古家がついていましたが、売主が更地にして売買するとのことでした。売主の考えは、相続後3年以内であれば、相続財産(不動産)の売却時に更地にして売却することで、3,000万円まで譲渡所得の控除が受けられる制度を利用することでした(図3)。

M様に物件をご紹介後、インスペクション(住宅診断)・耐震診断を行ったところ、築48年経ってはいるものの状態もよく、十分に建物を生かしてリノベーション可能だということがわかりました。予算に関しても、M様の予算内で実現可能な資金計画となりました。同時に売主に対しては、3,000万円の所得控除の要件に、昭和56年以前の建物である場合は耐震改修工事を行い、「耐震基準適合証明書」を発行できれば、解体更地渡しと同じように控除が受けられる要件があるとお伝えし、了承を得ました。

また、M様の資金計画の要望として、住宅ローン控除を受けたいという考えがありました。住宅ローン控除を

受ける要件としては、「耐震基準適合証明書」の発行が必要となります。加えて、売主が耐震改修工事を行うことで、M様が物件購入時の登録免許税も軽減されます。

今回のケースでは、耐震改修工事を行うことで、売主は当初の計画と変わらず譲渡所得の控除を受けることができ、買主は住宅ローン控除・登録免許税の軽減を受けられました。このように、不動産取引の際にも、耐震改修は有効性があることがわかります。

3. 最後に

今回、敢えて耐震診断の流れや耐震改修の具体的な工法等には触れませんでした。耐震改修が地震から命を守るだけのものではなく、「空き家」「相続」などにも関係し、「補助金」「減税」等、公的機関の制度利用などにも有用であること知って貰えればと思います。

1)「高齢者向け返済特例」については、本誌P36『高齢者向け返済特例(リフォーム融資)の魅力～豊かな老後のための選択肢～』にて詳細を紹介している。

プロフィール

川野 康雄(かわの・やすお)

昭和24年生まれの団塊世代。大分大学(教育学部)卒業後、実家の電気店に就職。現在、株式会社カワノ 代表取締役。3年計画で行政書士合格を目指し、今年の11月が最終年受験。「インテリアコーディネーター」「福祉住環境コーディネーター2級」「リフォームカウンセラー」「ハウジングライフプランナー」「照明コンサルタント」「一般耐震技術認定者」「宅地建物取引士」



株式会社 カワノ