

中古住宅を購入したが公的助成や税制の優遇措置はないか

相談 内容	<p>建築後 12 年経過した木質系プレハブ中古住宅を不動産業者の仲介で購入した。購入に際して、住宅ローンを組んだが、住宅を取得する場合に中古住宅であっても補助金や税制の優遇措置があると聞いたことがある。金融機関や不動産業者、行政機関にも聞いてみたが専門的でよくわからない。具体的に教えてもらえる機関や専門家を教えてほしい。</p> <p>なお、購入後は増築や修繕などは考えておらず、不動産業者からの重要事項説明には住宅の品質確保の促進に関する法律に基づく「性能評価住宅」ではないと説明を受けた。</p>
回答 内容	<p>まず、中古住宅に関する補助等の公的助成制度については、市町村では「マイホームづくり資金融資制度」といった制度があります。ただし、対象となる物件が建築後 10 年以内の住宅であることなどの条件がありますので確認してください。なお、融資可能としても、現在日銀によるゼロ金利政策が続いており、公的融資と金融機関の金利と貸し付け条件を検討されることをお勧めします。公的融資が必ずしも有利とは限らないことを前提に検討してみてください。</p> <p>助成制度には、購入に伴い、耐震改修工事、省エネ向上工事、バリアフリー工事等を行う場合、あるいはこれらに関連しない工事であっても、県や市町村からの補助金を受けることができる制度があります。それぞれ条件があり、補助する自治体によって異なりますので、担当窓口にご相談してください。</p> <p>平成 33 年 12 月まで消費税増税対策として「住まい給付金」制度による最大 30 万円の給付金が支給されます。対象者は一定の収入の方（現行 8%消費税時には年収 510 万円以下を目安）が対象となり、中古住宅購入も対象となりますが、売主が不動産業者に限られています。従って不動産業者の仲介で購入された住宅は対象となりません。</p> <p>なお、購入時に行うインスペクション（既存住宅の状況調査）や既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合、長野県では「あんしん空き家流通促進事業」によるそれぞれ 5 万円を上限とした補助を行っていますので、県庁建築住宅課又は各建設事務所建築担当課にご相談ください。</p> <p>次に税制の優遇措置については、購入後における耐震改修工事、省エネ向上工事、バリアフリー工事、又は多世帯同居、長期優良住宅改修等に所得税、固定資産税あるいは住宅取得税の優遇制度があります。いずれも国の施策推進を図るための制度であり、工事が伴わなければ適用となりません。実際にこうした工事を行う場合にお問い合わせください。なお、優遇制度ではありませんが、住宅取得の際に住宅ローンを組んだ場合には「住宅ローン控除」が毎年末の住宅ローンの残高の 1%を所得税の額から 10 年間控除されるものです。毎年の年末調整手続きにおいて必要書類の提出を行うことによって控除されます。</p> <p>こうした制度の相談はそれぞれの担当窓口にご相談いただく必要がありますが、トータルの相談は、ファイナンシャルプランナーにも相談できます。</p>