



個人間売買編

お客様用

平成29年2月版

売い易く!

買い易く!

<中古住宅>

安心で^なお得な減税制度活用

中古住宅ご購入の方に大きなメリット



検査～瑕疵保険加入～補助金申請までワンストップでスガノグループにお任せください。

不動産コンシェルジュ
中国地区協議会 賛助会員
株式会社 **スガノ**



株式会社住宅あんしん保証 既存住宅個人間売買瑕疵保険検査事業者

株式会社 **住宅ケンコウ社**

既存住宅個人間売買瑕疵保険に加入すると 減税制度の「対象範囲が拡大」します！

昭和56年6月1日以降の確認申請
又は昭和58年4月1日以降の新築登記

平成5年

平成10年

平成29年の場合



中古住宅も安心して
購入できるわね!!



流通の多い築30年前後の中古住宅でも
「住宅ローン減税」利用可能!! + 瑕疵保険付き!!

※昭和56年6月1日以前の木造住宅に関しては、耐震適合証明を取得できれば利用可能となりますのでご相談ください。

減税制度を「活用するか・活用しないか」で大きな違い！

■住宅ローン減税だけで・・・

約160万円お得！ (10年間)



制度改定!!
断然
お得に!!

瑕疵保険に加入することでこんなに **売れ易く・買い易く** なります。

<減税制度活用シミュレーション事例>

既存住宅個人間売買瑕疵担保責任保険に
加入する・加入しない場合のメリット比較

【個人間売買（仲介）の事例】

■シミュレーション条件

土地面積：100㎡ (築22年 木造戸建)
建物延べ床面積：120㎡
購入価格：2,000万円
(土地1,400万円、建物600万円)
※固定資産評価額
土地：980万円 建物：420万円
頭金：200万円
借入額：1,800万円 扶養：妻、子供1人
年収：500万円
返済期間：35年 適用金利：2% (固定)
☆瑕疵保険契約：1年500万円 (100~125㎡)
特約なし

※このシミュレーション結果は、あくまで目安としてご利用ください。

シミュレーション結果		CASE1	CASE2	CASE3	
比較条件	既存住宅瑕疵保険	加入しない	加入する	既存住宅個人間売買瑕疵保険加入すると・・・	
	購入+リフォーム工事実施	無し	無し		
ローン	ローン元金	18,000,000	18,000,000		
	毎月返済額	全期間	59,600	59,600	
		—			
	ローン支払総額	25,043,200	25,043,200		
保険	保険料	—	36,720	瑕疵保険加入の保険料・検査費用	
	検査事業者検査料(目安)	—	43,200		
税金・登録費用	ローン減税		1,612,000	ローン減税が受けられます	
	登録費用	移転	土地 147,000		147,000
		建物	84,000		12,600
	抵当権	72,000	18,000		
	不動産取得税	土地 0	0		
建物	0	0			
給付等	すまい給付金		—		
	瑕疵保険に加入すると 約160万円お得!				
合計		25,346,200	23,688,720		
建築年数は、築22年です。減免措置はありませんが、瑕疵保険に加入することで、ローン減税やその他の減税を受けることができます。		case1:case2 保険に加入することで、 お得額 1,657,480円			



日本の中古住宅流通事情は・・・

□住宅先進国との比較



□住宅市場の方向



従来型の寿命の短い住宅の建て替えは資源と投資のムダ遣い、国は新築は低炭素、長期優良住宅などの省エネ長持ち住宅に取り組んでいます。

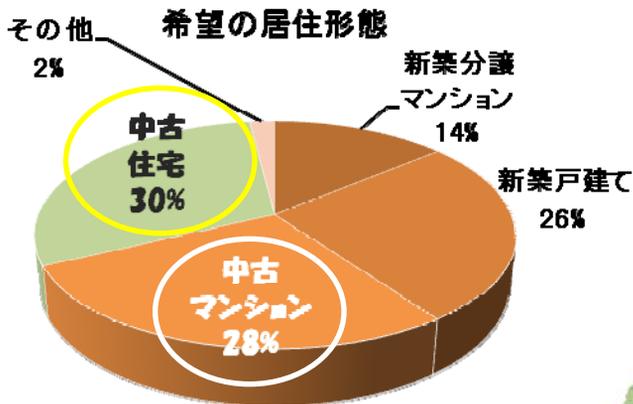
又、空家が増加することも踏まえ中古住宅を安心して購入できる仕組みを構築し、流通の活性化を図ることで既存住宅の品質向上と活用が促進されます。

今後国は既存住宅流通とリフォーム市場を大きな柱に位置付け、2020年までに現在の市場規模倍増へ取り組む方針です。



住宅に対する消費者の変化

中古住宅でも良いけど・・・？



中古は検査や瑕疵保険利用できないの？

中古住宅購入し易い、国の支援策ないの？

こんな不安ありませんか？

中古住宅って本当に大丈夫なのかな・・・？

信頼できる宅建業者さんってどうやって探すの？



消費者の不安要因を解消し、安心して購入できる環境整備を！

①瑕疵保険制度 ②国の支援制度 ③建物診断制度

更に、既存住宅にも「長期優良住宅化リフォーム」などの補助事業が実施されます。

中古流通も性能を高めて売買する時代！

「中古住宅＋リフォーム」のセットがお勧め

中古住宅の流通促進策が今後拡大！



<リフォーム>

- ・耐震補強
- ・省エネ
- ・耐久性
- 維持管理など一定基準まで改修

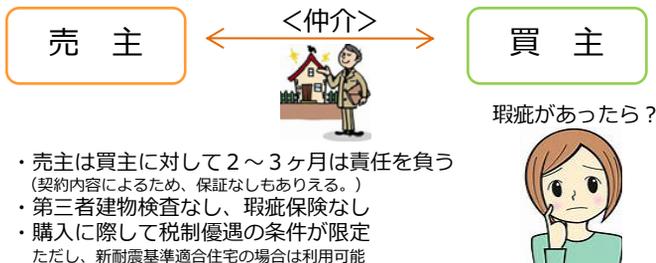


安心して購入できる3つのメリット！

「1」建物検査 「2」瑕疵保険加入で中古住宅も安心！ 新築と同様に検査と瑕疵保険がセット！

(1)・(2)
建物への
信頼！

従来は・・・



引渡後の瑕疵の責任は誰が負うの???

あんしん既存住宅個人間売買瑕疵保険とは・・・

住宅を販売した売主に替わって検査事業者が基本構造部分（柱・基礎等の構造耐力上主要な部分および外壁・屋根等の雨水浸入を防止する部分）の瑕疵について買主に対して負う瑕疵保証責任を確実に履行する為の保険です。

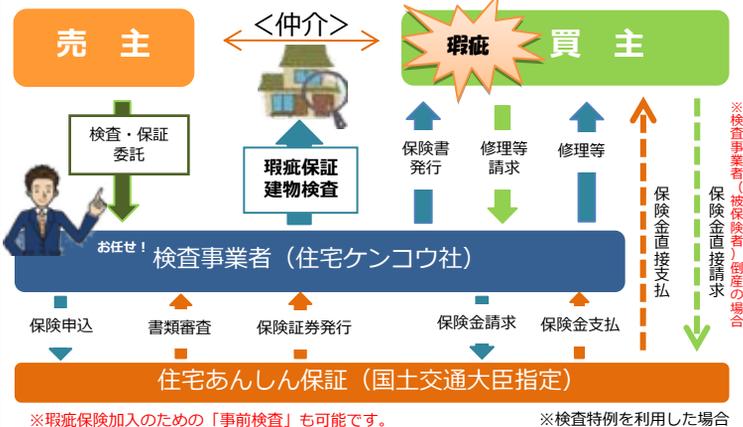
<売主様メリット>

売り易い

- 他の住宅（瑕疵保険未加入）と比較して、**早期販売**が可能「瑕疵保険付」は信頼物件の証となります。
- 瑕疵保険に加入する事で引渡し後は保険法人が保険期間しっかりサポートしますから**リスクヘッジ**ができます。
- お客様の購入時の**不安を和らげ**ることができます。

既存住宅個人間売買瑕疵担保責任保険の仕組み

買う時も安心・買った後も安心



<買主様メリット>

買い易い

- 引渡し前に**現場検査**（基本構造部分、雨漏り部分）を実施するので“安心”です。
- 保険期間中に万が一基本構造部分、雨漏り部分に瑕疵を発見したら**保険契約に基づき修理等のバックアップ**を行います。
- 瑕疵保険に加入する事で、「**住宅ローン減税**」等が受けられます。※**すまい給付金は対象外**

瑕疵保険の保証内容（基本構造・雨漏り部分）

保険期間（選択）	支払限度額
お引渡日から1年	500万円又は1,000万円
お引渡日から5年	1,000万円

既存住宅個人間売買瑕疵保険に加入すると

「**建物検査**で安心+**瑕疵保険**で安心」が確保され、更に国の「**減税制度**」が受けられます。

「3」国の減税制度がご利用できます！

住宅ローン減税が受けられます。

適用期間：平成26年4月～平成31年6月まで
※年末のローン残高の一定割合を減税控除されます。

平成26年4月
からスタート！

(3)
減税等で
購入し易く！

住宅ローン減税 これが大きい!!

裏面シミュレーション事例ご紹介

保険料支払っても
断然お得!!

<ご利用の要件>

- 自ら居住するもの
- 床面積が50㎡以上
- 耐震性能を有していること
木造：20年 耐火構造：25年
若しくは**瑕疵保険付保証明書**
- 借入期間10年以上
また年収が3000万円以下であること

優遇制度	平成26年4月1日～	平成31年10月1日～
<消費税>	8%	10% (予定)
住宅ローン減税 (最大控除額)	200万円（消費税8%以降） 20万円/年×10年	
不動産取得税	建物：（評価額－控除額）×3% 土地：（評価額×1/2×3%）－控除額	
登録免許税	土地建物評価額×0.3%（本則2.0%）	
抵当権設定登録	借入額×0.1%（本則0.4%）	
贈与税	平成29年9月迄最大700万円まで非課税 (平成29年10月以降最大500万円まで非課税)	

木造築20年以上
でも瑕疵保険加入
等の場合適用！