



# わくわく だより

何気ない景色の中にも春の気配が感じられるようにしてみました。  
 先日、東京へ行って参りました。ちょうどお天気も良く、お散歩日和の  
 陽気でした。たまにま出かけた先が北の丸公園のすぐ近くで、  
 ほんの少し時間があったので、行ってみました。実は、私、東京に  
 15年近くも住んでいたのに、皇居へ行きたことがありませんでした。  
 お城の石垣は、当時の技術を考えると、とてもすごいものですね。  
 今回は、時間がなくて、ゆっくり散歩することができませんでした。が、  
 次回は、ぜひ、ゆっくり見に行きたいと思っています。帰ってきました。



## 誕生!! 日本レジデンシャル・セールスプランナー



この度、当社総括部長の佐藤浩次が、日本レジデンシャル・  
 セールスプランナーの資格を取得致しました。  
 不動産を購入する際の皆様の疑問等について、分かりやすく  
 お答え致しますので、お気軽にご相談下さい。

### ◆『レジデンシャル・セールスプランナー』とは？

#### 1. お客様の立場で見て、考え、行動します。

不動産の購入は、一生のうちに度々経験するものではありませんので、お客様の  
 立場に立った業務を心がけ、幅広い情報を正確に分かりやすく提供してまい  
 ります。

#### 2. 常に学び、研鑽し、向上していきます。

不動産実務者の為の資格であり、資格取得後も引き続き「学習する」ことを  
 前提としております。

#### 3. お客様へ高品質のサービスを提供します。

不動産流通業務における「高品質のサービス」とは、不動産実務者の豊富で  
 正確な専門知識、そして、それらを分かりやすく伝えることです。

また、常に学び、研鑽し、知識の習得、コミュニケーション能力、プレゼンテ  
 ーション能力の向上に努め、お客様にとって「有益なパートナー」であり続け  
 ます。

## 『不動産関連ニュース』

### 税制改正

#### 住宅ローン減税

中古市場活性化のため、築年制限を緩和

2005年度の税制改正で、住宅ローン減税の対象範囲が拡  
 大される。現行で対象となるのはマンションで建築後25年  
 以内、木造住宅で建築後20年以内。建築年数がこれを超  
 える物件は性能的に問題がなくとも、流通が停滞し、資産価  
 値が下がるという事態が起きていた。中古市場活性化のため  
 にも住宅ローン減税の条件緩和が求められているため、建築  
 後25年超のマンション、同20年超の木造住宅にも、国が定  
 めた耐震基準を満たせば、住宅ローン減税が認められること  
 となった。

耐震基準は1981年に定められたもので、震度6程度の地  
 震でも倒壊しない程度の強度が必要だ。住宅ローン減税を受  
 けるには建築士が内部構造物の厚さなどを点検した上で発行  
 する証明書が必要となる。

2005年度入居の場合、1年目から8年目はローン残高の  
 1%、9、10年目は0.5%が所得税から控除される。年間の  
 最大控除額は1~8年で最大40万円、9、10年で同20万円  
 となる。ただし、入居が翌年以降になると、控除額は年度ご  
 とに少なくなっていく。最大控除額を比べると、2005年入  
 居と2008年入居では200万円もの差が生じる。

### 国土交通省

#### 住宅耐震改修減税

81年以前の建築物に適用、最大26万円程度

新潟中越地震では約2,500棟の住宅が全壊し、「国民の生  
 命を守る耐震改修を促進する税制を創設すべき」との声が高  
 まっている。

国土交通省は、老朽化した住宅の耐震改修工事を税制面で  
 支援する制度を導入する方針を立てた。

1981年に導入した耐震基準を満たしていない一戸建て住  
 宅やマンションの共有部分に耐震改修工事（壁や筋交いの増  
 設、柱の補強など）を行う際、改修費の13%を所得税・個  
 人住民税（所得税10%・個人住民税3%）から控除する。改  
 修工事費の上限は200万円程度とするので、最大で26万円  
 の負担が軽減されることになる。

マンションの場合は、居住者がまとめて共有部分を改修  
 する場合が対象となる。1平方メートル当たりの基準単価を  
 設定して、それに工事面積を掛けて総工事費の上限を決める。  
 上限を戸数で割ることで1戸当たりの工事費を算出して減税  
 する。

従来の住宅ローン減税と異なり、自己資金による改修でも  
 減税の対象となる。耐震工事を機に、リフォームを行う住宅  
 も多いと見込まれる。

## 築後経過年数要件の撤廃

※日政連ニュースより

現行

中古住宅に係る築後経過年数  
 ・耐火建築物：築後25年以内  
 ・耐火建築物以外：築後20年以内

拡充後

・築後経過年数の撤廃  
 ・新耐震基準への適合を要件化  
 （耐火建築物は25年以内、非耐火建築物  
 は20年以内に建築されたものを除く）

非耐火建築物

築20年以内

築20年超

耐火建築物

築25年以内

築25年超

現行特例対象

特例対象に追加  
 （新耐震基準に適合してい  
 るものに限る）