

中古住宅購入資金の借入に必要な耐震基準適合証明書とはどのようなものか

相談内容	<p>中古空き家を購入するために、金融機関に借入を申し込んだが、「耐震基準適合証明書」の提出を求められた。どのような書類なのか、また、誰にお願いすればよいのか教えてほしい。なお、金融機関では確認済証でもよいといわれたが、購入しようとしている住宅は、建築当時に建築確認申請の必要のない地域であったことから確認済証はないが、工事届の写しは残っている。</p>
回答内容	<p>耐震適合証明書とは、住宅ローン減税（所得税、個人住民税）を受けるために必要な証明書となります。また、所有権移転登記に必要な登録免許税の減税を受ける場合や特定居住資産の買換特例を受ける場合などにも必要となります。対象となるのは、木造建築物の場合は建築後 20 年を超える物件が対象となります。「耐震基準」に「適合」していることの証明となりますので、耐震診断をしてもらう必要があります、耐震基準に適合していない場合は耐震改修を行い基準を満たしたうえで証明を受けることとなります。なお、耐震診断済みの場合や既存住宅性能評価書があればこれをもとに証明できる場合があります。</p> <p>証明書を発行できる者は、指定性能評価機関や建築士事務所となりますので、相談してください。もっとも耐震診断が行われていないとすれば、建築士事務所に診断業務を依頼することとなりますので、診断を実施した建築士事務所が証明書を発行することとなります。」</p> <p>金融機関が借入申し込み段階でこの証明書の提出を求める理由は不明ですが、確認済証でも可能であるとすれば、建築された時期を特定したのではないかと思います。金融機関が減税措置を受けるために提出を求めることは一般的には考えられません。従いまして、建築確認の必要でない地域での建築時期の特定の方法としては、建築物の登記簿（全部事項証明）や工事届でも足りるものと考えられますが、登記のみでは適法な建築であることは厳密には確定できないことは事実です。</p> <p>金融機関がどのような理由で「耐震基準適合証明書」を求めているのかを確認したうえで、建築士等の専門家に相談されることをお勧めします。</p>