



## FP Topics

### = 中古住宅の購入について =

2021年2月号

今月も最終日の配信となってしまいました。

たいへん申し訳ございません。私事ですが、今月の27日と28日で引っ越しをしていました。住居と事務所を兼ねることができる環境です。同じマンション内での部屋の移動になります。809号室から1101号室へ転居しました。

今月は、自身の転居もあり中古住宅を購入するという視点で特集したいと思います。大阪市住まい情報センターにおいて、住宅購入についての相談業務を担当させていただいていることもあり、住宅購入についてのご相談は、比較的多くいただいています。住宅について、賃貸VS購入という永遠の課題もありますが、今月は中古住宅を購入する場合について、特集したいと思います。

(単位：万円)

	注文住宅	戸建住宅	マンション	中古戸建住宅	中古マンション
購入平均年齢	43.2歳	38.6歳	43.3歳	46.2歳	48.2歳
平均世帯年収	744	688	798	720	694
購入資金	4,615	3,851	4,457	2,585	2,746
内(借入金)	3,361	2,830	2,702	1,575	1,551
内(自己資金)	1,254	1,021	1,755	1,010	1,194
自己資金比率	27.2%	26.5%	39.4%	39.1%	43.5%

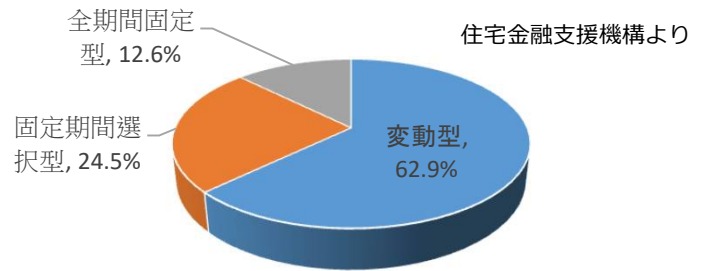
### = 住宅の購入事情 = [2019年国土交通省住宅市場報告書より]

2019年国土交通省の統計調査は、上記のようになっているようです。住宅の購入年齢は年々高くなっている傾向にあります。注文住宅から中古マンションまでの購入平均年齢は43.9歳となっています。

20年返済で住宅ローンを組んだとしても、完済までほぼ60歳を超えてしまうことになります。

ご相談のなかでも、老後における住宅ローンの返済について、計画が破綻してしまうケースが多く見受けられます。資金計画については、慎重な計画が望まれます。

### 金利タイプ



2020年11月民間住宅ローン利用者の実態調査

金利タイプの選択については、変動型を選択される傾向が強くなっているようです。まだまだ、史上空前の低金利が継続しており、毎月のローン返済額を抑えたい心情があらわれています。

全期間固定金利を選択することで、将来の金利負担にかかる不確定要素が排除されることから、変動金利と比較して、ライフプランの設定上、安心を得ることができるという利点もあります。

最近では、頭金なしの100%借入で住宅を購入される方も少なからずいらっしゃいます。毎月の返済額を圧縮するために、ボーナス返済を併用されることも多々ありますが、ボーナス払いを設定することはかなりリスクが高くなるようです。

できるだけ、頭金は購入価格の2割以上設定されることをアドバイスしています。不測の事態が発生した場合に、住宅ローンには抵当権が設定されていることもあり、売却が難しくなるからです。

また、頭金を設定することは、フルローンに比較して、総返済額(利息)を減額する効果もあります。

統計にあるように、中古住宅を購入する年齢は、平均して40代半ばから、後半に掛かっていますので、自己資金比率をみても、ある程度計画的な購入がされているように考えられます。

## 住宅購入にかかる諸費用について

住宅を購入するには、物件価格とは別に諸費用が必要となります。購入時に必要な費用と購入後に必要な費用とに大別されます。

中古物件では、物件価格の6%~10%前後が目安となるようです。 出典：日本FP協会 くらしとお金のワークブック

購入時	<b>物件価格の3%~7%程度(新築)</b> <b>物件価格の6%~10%程度(中古)</b> ●登録免許税 ●司法書士報酬 ●不動産取得税 ●固定資産税特算金 ●ローン手数料 ●ローン保証料 ●適合証明手数料 ●火災保険料 ●地震保険料 ●印紙税 ●抵当権設定費用 など
	<b>一戸建て</b> ……………●増改築費、建物修繕費 <b>マンション</b> ……………●管理費・修繕積立金 ●駐車場代 ●修繕積立一時金 <b>共通</b> ……………●固定資産税 ●都市計画税 ●火災保険料 ●地震保険料 ●設備・内装補修費 など

中古物件の購入には、不動産会社への仲介手数料が発生することから、新築物件の購入に比較して、約3%ほど高く設定されているようです。一般的な仲介手数料は、物件価格の3%プラス6万円とその消費税相当額とされています。

## =住宅の購入に係る減税制度=

### 【住宅ローン減税】

[出典：国土交通省]

居住開始時期	～平成26年3月	平成26年4月～令和3年12月 <sup>※2</sup>	
		★	令和元年10月～令和2年12月 <sup>※3</sup>
控除期間	10年間	10年間	13年間
控除率	1%	1%	1%
最大控除額	2,000万円 <sup>※4-1</sup> ×1% ×10年 =200万円	4,000万円 <sup>※4-2</sup> ×1% ×10年 =400万円	[1～10年目] 4,000万円 <sup>※4-2</sup> ×1% ×10年 =400万円  [11～13年目] ※1参照
住民税からの控除上限額	9.75万円/年 (前年度課税所得×5%)	13.65万円/年 (前年度課税所得×7%)	13.65万円/年 (前年度課税所得×7%)
主な要件	①床面積が50m <sup>2</sup> 以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること など		

令和3年1月～12月までの入居に係る住宅ローン減税については、★のようになっており、最大控除額は400万円（住宅借入金残高の1%）と住民税からの上限額（136,500円/年）となっています。

### （主な中古物件の要件）

1. 建築された日から20年以下の物件（マンション等の耐火建築物の場合は25年）
2. 生計を一にしている親族等からの購入でないこと

その他、要件の詳細は下記でご確認ください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1214.htm>

## 【すまい給付金】

[出典：国土交通省]

- 引上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、引上げによる負担を軽減するため現金を給付
- 平成26年4月から令和3年12月まで実施
- すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要

## （中古住宅の要件）

- 給付の対象となるのは、売主が宅地建物取引業者である中古住宅
- 住宅ローンを利用する場合、既存住宅売買瑕疵保険への加入など、売買時に検査を受けている中古住宅が対象
- 住宅ローンの利用がない場合、年齢が50才以上の者が取得する住宅が対象



具体的な給付額については、下記の“すまい給付金シミュレーション”でご確認ください。

<http://sumai-kyufu.jp/simulation/index.html>

## ～今月の山便り～

今月も引き続き、お花シリーズとさせていただきます。いつもお参りさせていただいている、産湯稻荷神社の境内で咲いていた“寒咲アヤメ”です。たいへん綺麗なお花に感動しました。神主さんのお話でも、たいへん珍しいとのことでした。お花には詳しくない私にも、2月の寒い時期に咲くアヤメはたいへんありがたく感じました。神社の境内でお目に掛かれたこともありがたいことです！

