

住宅資金(資金計画)とは

090526

住宅資金(資金計画)とは その①

昨日(090524)は、増築の契約に立ち会うことができました。

OBのお客様で築13年の2階建てのお住まいです。

お父様名義の家を娘様がローンを利用して2階に一部屋増築、そのため屋根の全面葺き替えと大がかりなリフォーム工事です。

娘様から質問されたのは、

- ① ローンを利用するので自分の名義がないといけない。持分はどう考えたらいいのか。
- ② 来年の住宅ローン控除を利用したい。……当然でしょうね。
- ③ 増築し建物の価値を上げるのだから固定資産税はどう考えるのか。

家を建てる時は次の3要素の関係を考慮しなければなりません。

- ① 資金は誰が、どこから
- ② 登記はいつ、誰の名義で
- ③ 税金はいつ、どんな税金がいくらくるのか

では、この3要素を考えながら住宅資金(資金計画)を考えてみましょう。

090527

住宅資金(資金計画)とは その②

「住宅資金」とは住宅を購入したり建築するためのお金をいいます。収入や貯蓄のすべてを住宅購入や建築に充てることはできません。子どもの「学費」や生活資金、もしものときの「予備資金」など生活するには様々なお金が必要になります。その中で住宅を購入や建築するためのお金「住宅資金」を用意していきます。

家を購入したり建築するには「住宅資金」を用意する必要があります。

具体的には「本体価格」+諸費用が必要になります。

- ① 土地を新規購入し、家を建てる方
土地価格+(建築費+消費税)＝「本体価格」
- ② 土地は取得済みの方や建替えの方
建築費+消費税＝「本体価格」

諸費用とは？

- 印紙税 : 売買契約書・建築請負契約書・ローン契約書に必要な印紙代
- 登記費用 : 表示登記・保存登記・所有権移転・抵当権設定登記の費用及び
: 登録免許税・司法書士や土地家屋調査士手数料

不動産取得税	: 土地や建物を取得した際の地方税
不動産仲介手数料	: 仲介業者を利用する際の手数料
保証料	: ローン保証会社の保証にかかる費用
火災保険料	: 建物にかける保険料
融資事務手数料	: 金融機関に支払う手数料

※新築、中古によってこの費用は変わりますが、必要な費用です。

090528

住宅資金(資金計画)とは その③

住宅取得するときに現金で購入する方は少なく、一般的には自己資金と住宅ローンにより購入するケースが多くを占めています。一般的には「本体価格の2割と諸費用」の頭金(自己資金)を用意し、あとは銀行などの「住宅ローン」を利用しての購入が目安となります。また家族状況や構成により資金計画に違いが見られます。

年収と金利次第で借入金額が決まる！！

条件はありますが理屈としては年収が高ければ高いほど、そして金利が低ければ低いほど、多額の借入れが可能となります。低金利の時代には、極端に利息が膨らむ可能性は少ないのですが、金利が上昇し、支払いができなくなることはないよう、余裕を持った借入金額を考えることが大事です。結論はいくら借りられるかではなくていくら必要かということです。

返済期間は人生設計を考えて！！

多くの人は家を購入する時20年を超える長いローン(借入れ)を組むのは当たり前になっています。現在は戸建てにおいても35年の住宅ローンが利用できるようになり、家族構成に応じて住まいの選択枝が広がりました。

30歳の方が35年ローンを組んだ時、完済(支払い終わるまでの意味)するには65歳。高齢化により60歳を超えても元気に働く方が増えてはいるものの、普通に考えると退職しても住宅ローンが残っている状態になります。住宅購入は若いうちから考えるに限りますね。理想は退職するまでに住宅ローンを終わらせること、ここをポイントとしましょう。

090529

住宅資金(資金計画)とは その④

金利上昇を考えた借入れ計画を！！

まだ低金利時代と言われていますが、若い方でも住宅を購入できるようになり、広告を見ても

月々の家賃より安価に購入や建築ができるような心おどる物件も見受けられます。また民間の金融機関では色々な商品(借入種類)を扱われており、より住まいが身近に感じられるようになってきました。

(最近の金利等の情報は → <http://www.realweb-net.jp/loan/index.html>)

身近になってきたことはいいことだと思いますが、住宅ローンは数十年の長い間返済続けることを忘れてはなりません。そのためには借入しようとする金利が変動金利の場合、仮に1%上昇しても返済を続けられるかを確認して、それで可能かを判断することが賢明です。将来のことは誰にも分かりません。正しいかどうかは別にして、不測の事態に対して確認することは誰でもできるのですから。

090530

住宅資金(資金計画)とは その⑤

最終的に返済する(総返済額)金額は！！

同じ2000万円の家を建てる場合、頭金の多い少ないで総返済額としてはかなりの差が生じてしまいます。

住宅ローンの3原則は

1. 返済期間が短い
 2. 借入金額が少ない
 3. 金利が低い
- の3原則です。

借入をしたなら、「繰上げ返済」を考えましょう。！！

確かに「頭金ナシ」でそのまま住宅ローンが続けると最終的に多額の利息を支払うこととなりますが、住宅ローンには「繰上げ返済」という返済の裏ワザがあり、完済への早道があります。これは予定されていた毎月の支払いに加え、まとめて支払うことで、元金や支払い年数を減らすことができます。

住宅購入や建築するときはまとまったお金がなくても繰上げ返済することで挽回することができます。また一般的な元利均等方式の場合、当初は借入元金が減らず、利息を多く支払う構成になっているので、長期借り入れする際は極力繰り上げ返済を行い、無駄な利息を払わないようにすることがポイントです。

090531

住宅資金(資金計画)とは その⑥

持ち家派？、それとも賃貸派？

住宅を購入や建築した場合、住宅ローンの返済が終われば居住費がかからない反面、適度

のリフォームが必要になりますし、賃貸住宅の場合、住み続ける間家賃を支払わなくてはならない反面、住み替えるときの敷金礼金費用の負担と、高齢になったときに借りにくなる場合があるでしょう。

人生の大半を過ごす場所でもある「住まい」、あなたはどちら派ですか。？

住宅取得に伴って発生する費用！！

住宅を購入や建築することはいいことばかりではなく、別の費用負担を求められます。「税金」です。住宅を初めて取得する場合は「不動産取得税」、継続して不動産を持っていると「固定資産税」、「都市計画税」を納税しなければなりません。

また、住宅を維持管理するためには、定期的なメンテナンス費用が必要です。

この定期的なメンテナンスを怠ると住宅の性能が落ち住環境が保てなくなります。

最新の金利情報を集めましょう。！！

金利はほとんど頻繁に変わっていきます。そのため、最新の情報を得ることが大事です。また住宅会社と提携する金融機関が優遇金利を提供する場合もあるので、このあたりは住宅会社に確認することです。長い期間返済していく「住宅ローン」。自分にあった返済プランをみつけましょう。

090601

住宅資金(資金計画)とは その⑦

固定金利と変動金利の選び方！！

変動金利は固定金利と比べて金利は低い設定となります。金利の変動に伴って変化する変動金利に比べて、固定金利は一定期間金利が一律なので、安心感があります。今後金利が上昇すると思えば固定金利を、このまま進むと思えば低い変動金利を選べばよいでしょう。

団体信用生命保険とは？？

住宅を購入や建築することはとても大きな買い物になります。一般的には長い期間、住宅ローンを払うことになるでしょう。

その時、万が一返済途中で亡くなってしまったり、高度障害になってしまったとき、本人に代わって生命保険会社が住宅ローンの金額を支払います。これが「団体信用生命保険(団信ー略して「だんしん」といいます)」です。

住宅ローンを組む場合、ほとんどがこの生命保険に加入することになりますが、民間の金融機関では金融機関が支払うことが多いようです。

住宅取得後もお金がかかる？？

新しい家を取得すると買いたくなるのが家具や家電、それに車でしょう。

「家は一生に一度の大きな買い物」と言われるほど人生の中であまり経験しないことです。

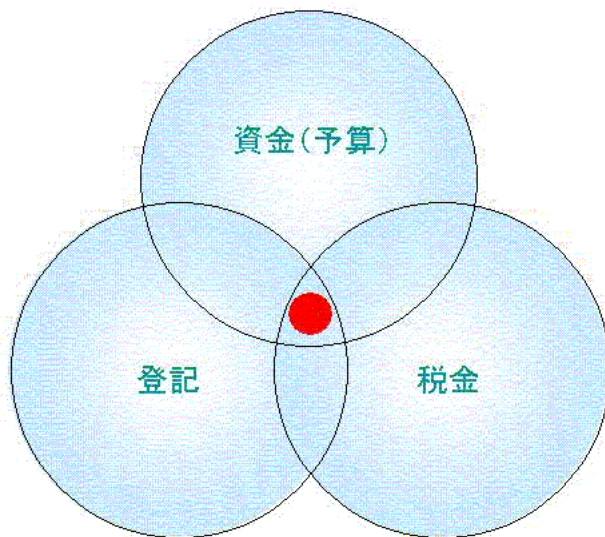
そのため、新しい家を取得後は新しい家具にしたり、カーテンや食器、電化製品を新しくしたりすることも楽しい生活になります。

「楽しく暮らす」ことをめざして、もう一息がんばって住宅資金(貯金)を楽しみましょう！！

090602

住宅資金(資金計画)とは その⑧

では、資金(住宅ローン)についてのポイントをお話しましたので、資金、登記、税金との関連を考えながらすすめてみます。



お客様の考えるのは、資金(予算)、登記と税金の輪の重なった赤い部分です。資金計画の内訳から整理します。

1. 現金 で購入や建築をする。
2. 現金+住宅ローン で購入や建築をする。
3. 現金+住宅ローン+親からの贈与 で購入や建築をする。
4. 現金+資産売却(現マンション等を売却して) で購入や建築をする。
5. 住宅ローン(頭金ナシ) で購入や建築をする。
6. 住宅ローン+贈与 で購入や建築をする。

等々資金計画の内訳は色々なパターンがあります。

これらのパターンを考えて登記をするのですが、その登記の仕方によって税金が関連してくるのです。

090603

住宅資金(資金計画)とは その⑨

登記とは

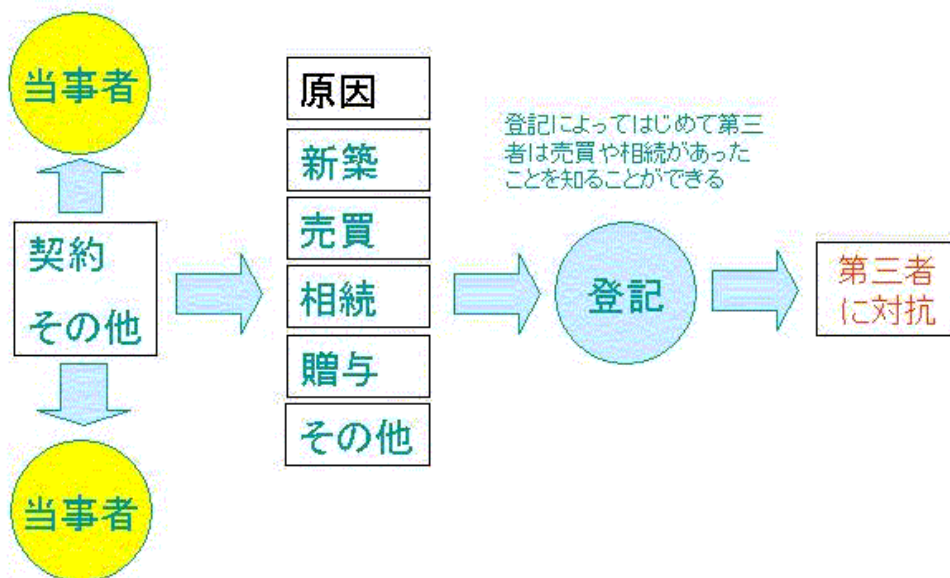
みなさんが所有している不動産または賃貸借により不動産を利用する場合などこれらとのかかわり合いは、法律(民法、不動産登記法、区分所有法、借地借家法等)をとおし、その所有の権利、賃貸借契約関係等を明確にし、安心且つ円滑に不動産取引が行われるものとされています。

ところで、みなさんが自分の不動産を自分のものであると他人に主張できるのはなぜでしょうか。それは、一言で言うと「登記」をしているからです。

不動産登記制度は、国民の重要な財産である不動産(土地や建物)の状況と権利関係を登記簿をもって正確に公示して不動産取引の安全を図ることを目的としています。

これを図で表現すると

登記の必要性



090604

住宅資金(資金計画)とは その⑩

建物の登記について

建物を新築したときは、建物を測量して建物の表示登記を申請し、続けて建物の所有権保存登記を申請します。

建物の表示登記を業として行うことが出来る専門職は土地家屋調査士で、所有権保存登記を業として行うことが出来る専門職は司法書士です。

建物に関して、よくある登記の種類と説明を以下に示します。基本的には建物の場合においても、何かしらの変更などがあった場合、所有者には申請の義務があります。

- 建物表示登記
- 建物表示変更・更正登記
- 建物滅失登記
- 区分所有建物

建物表示登記

建物の表示登記は、新しく建物(住宅など)を建てた場合などに行ないます。登記を行なう事により、所在地番・家屋番号・建物の数類・構造・床面積など建物を特定する事柄が登記簿に記載されます。

基本的に、建物とは屋根及び周壁などがあり、土地に定着した建造物です。なお、建物には分譲マンションなどのような区分所有の建物もあります。

新しい建物(主たる建物)を建てた場合は、所有者が1ヶ月以内に建物の表示登記の申請手続きをしなければなりません。

建物表示変更・更正登記

建物の表示変更は、登記簿に記載されている建物の種類や構造、床面積などに変更があった場合に行ないます。建物の種類には、その建物の主たる用途により居宅・店舗・工場・事務所……などなどあります。

建物の構造には、その建物の主たる部分の構成材料・屋根の種類・階数により三つの要素により区分されています。

錯誤(間違い)などにより、現況の建物の状態と登記簿に記載されている建物の表示とに違いがある場合には、建物表示更正登記を行い、現況に合わせた表示に変更します。

例として、平屋建ての住居を増築して、二階建てとした場合には建物表示変更登記を行ないます。

建物に変更になった場合には、所有者が1ヶ月以内に建物の表示の変更登記の申請手続きをしなければなりません。

建物滅失登記

建物の滅失登記は、登記簿に記載されている建物が消失した場合に行ないます。消失とは、火事による焼失や取り壊しなどにより、建物が無くなってしまう事です。

例として、住宅が火事により全焼してしまった場合には建物滅失登記を行ないます。

建物が滅失した場合には、所有者が1ヶ月以内に建物の表示の変更登記の申請手続きをしなければなりません。

区分所有建物

建物には分譲マンションなどのように、1棟の建物の中に、所有者が異なる複数の独立した部分を持つ建物があります。このような建物などは、区分建物になります。

基本的に区分建物というのは、1つの建物に構造上分けられて(区分)いて、各部分が経済上、利用上、独立している状態の建物です。

区分建物についても、**区分建物表示登記・区分建物形成登記**などなどあります。

090605

住宅資金(資金計画)とは その⑪

所有権保存登記は保存登記とも言います。

所有権の登記のない不動産

すなわち甲区欄がないものについて、初めてされる所有権の登記です。

所有権保存登記をすることで登記簿の甲区欄ができます。建物が新築されると、建物の所有者は1カ月以内に建物の物理的状況(どのような建物か)を示す「建物表題登記(建物表示登記)」を行わなくてはなりません。

この建物表題登記をすることで、登記簿が作られます。そして登記簿の表題部になります。

この時点でも一様所有者は誰であるかは記載されています。

その後、「誰が所有者か」を示す「所有権保存登記」がされ、登記簿の甲区欄ができ記載されます。

この所有権保存登記をすることで所有者に対抗要件が備わり、売買や相続といった所有権の移転や抵当権の設定・抹消といった不動産の権利関係に関する登記ができるようになります。

逆に言えば、所有権保存登記をしてなければ、売買や相続、抵当権設定などができません。

また、建物表題登記とは異なり、所有権保存登記は、所有者の任意に任されています。

建物表題登記は1ヶ月以内に登記しないと過料 10 万円がありますが、所有権保存登記に関してそのような罰則はなにもありません。

ですから、登記をしなければならぬものではありません。

しかし、不動産の所有権が移転したり、その不動産を担保にして金融機関から融資を受ける際に、契約の相手方は自分の権利が公に示され、また証拠となることで安心して売買や融資を行います。

これが「対抗要件を備える」ということですが、その為には所有権保存登記をしなければなりません。

所有権保存登記がしてないと、他の登記ができないからです。

登記簿の表題部に所有者として記載されている状態では、売買や相続等何もできません。

新築の家を建てる際に金融機関から融資を受け、土地・建物に抵当権を設定するには、この所有権保存登記が絶対に不可欠です。

所有権保存登記の申請者は不動産登記法で決められています。

原則として、登記簿の表題部(表示登記の内容を記載している部分)に所有者として記載された者が単独で申請します。

但し、表題部に記載された所有者が既に死亡している場合は、相続人が自分の名義で所有権保存登記を申請することができます。

090606

住宅資金(資金計画)とは その⑫

住宅用家屋証明の説明

所有権保存登記には減税措置があります。

新築又は取得したもの、すなわち注文住宅又は分譲住宅で、建ってから1年以内に所有権保存登記をするなどの一定の要件を満たせば登録免許税が1000分の4が、1000分の1.5に軽減されます。この場合、不動産所在地の市区町村役場で「住宅用家屋証明書」を交付してもらいます。

そして、所有権保存登記をする際に、住宅用家屋証明書を添付することで、減税措置を受けることができます。

《証明を受ける条件》自治体によって若干異なる場合があります。

1. 個人が建築した住宅用家屋で、新築後1年以内の住宅用家屋
2. その家屋を新築した個人が居住の用に供すること
3. その家屋の延床面積が50㎡以上のもの
4. 店舗等を含む併用住宅の場合、居宅部分が建物全体の90%を超える家屋
5. 区分建物の場合は、耐火又は準耐火構造

提出書類(コピーも可)

1. 家屋の登記事項証明書又は表示登記済証
2. 建築確認通知書
3. 現在の住民票の写し(ただし、新築家屋への転居手続きを済ませていないときは、住民票の写しに加えて、自己が居住する旨の申立書及び添付書類が必要)

住宅用家屋証明書は、市町村役場や区役所等で所定の申請書に記入し、必要書類と手数料を提出すれば簡単に取得することができます。

090607

住宅資金(資金計画)とは その⑬

税金の種類

国税

国に納める税金。印紙税・所得税・登録免許税などがあります。

地方税

地方公共団体などに納める税金。不動産取得税などの「都道府県税」と住民税・固定資産税都市計画税などの「市町村税」があります。

印紙代(国税)

不動産売買契約書に貼付する収入印紙のことです。
売買代金により印紙税の額が決められています。

登録免許税(国税)

不動産を購入すると、購入した方の名義に法務局に登録します。
この時にかかるのが、登録免許税(登記代)です。

税率

所有権保存(新築の家屋の場合)=固定資産税評価額の 1000 分の 4
(居住用の建物)=固定資産税評価額の 1000 分の 1.5 (平成 21 年 3 月 31 日まで)
所有権移転=土地:固定資産税評価額の 1000 分の 10(売買の場合、平成 20 年 3 月 31 日まで)

建物:固定資産税評価額の 1000 分の 20

自己の居住用の新築家屋や一定の条件を満たす中古家屋は 1000 分の 3 に軽減されます。(平成 21 年 3 月 31 日まで)

抵当権の設定=債権金額の 1000 分の 4

自己の居住用の新築家屋や一定の条件を満たす中古家屋は 1000 分の 1 に軽減されます。(平成 21 年 3 月 31 日まで)

居住用建物の適用条件

1. 自己の居住用で取得後 1 年以内の登記
2. 床面積 50 平方メートル以上
3. 耐火・準耐火構造は建築後 25 年以内、その他は 20 年以内
4. 建築後 20 年を経過した一戸建住宅で耐震基準適合証明書が発行された住宅
平成 21 年 3 月 31 日までの適用です。

不動産取得税(都道府県税)

不動産を取得(売買・新築・増改築・贈与・交換)したときにかかる税金です。
税率は固定資産税評価額の 4%ですが、住宅用の土地・建物については 3%の税率が適用されます。
また、一定の条件を満たす土地や住宅については軽減措置が設けられています。

090608

住宅資金(資金計画)とは その⑭

固定資産税

不動産の固定資産税とは、地方税(市町村税)で1月1日現在の不動産(土地・建物)の所有者(固定資産税課税台帳に登録されている人)に課税される税金です。

税額の計算方法

税額は「課税標準」に1.4%を掛けた額になります。課税標準とは固定資産税課税台帳に登録されている固定資産税評価額になります。

住宅用土地に対する軽減措置

住宅用地は200m²(平方メートル)以下の部分を「小規模住宅用地」といい課税標準額が6分の1に軽減されます。

また、200m²(平方メートル)を超える部分を「一般住宅用地」といい課税標準額が3分の1に軽減されます。

但し、その土地に建てられた建物の床面積の10倍が上限となります。

新築建物に対する軽減措置

新築の建物は120m²(平方メートル)までの部分に対して一般の住宅は3年間、3階建以上の耐火構造または準耐火構造の建物は5年間、固定資産税が2分の1になります。

対象住宅は居住部分が建物全体の面積の2分の1以上有ること。また、床面積が住宅で10m²(平方メートル)以上200m²(平方メートル)以下、貸家住宅で35m²(平方メートル)以上200m²(平方メートル)以下、且つ1m²(平方メートル)当りの評価額が木造住宅で112,000円以下、準耐火構造で144,000円以下、耐火構造で176,000円以下です。

納税時期

納付の時期は自治体によって異なりますが、4月中旬～5月に納税通知書が発送されます。納税者は一括納税または年4回の分納のいずれかを選べます。

都市計画税

都市計画税とは、地方税(市町村税)で都市計画区域内の1月1日現在の不動産(土地・建物)の所有者(固定資産税課税台帳に登録されている人)に課税される税金です。固定資産税と一括して納税します。

税額の計算方法

税額は「課税標準」に0.3%を掛けた額になります。課税標準とは固定資産税課税台帳に登録されている固定資産税評価額になります。

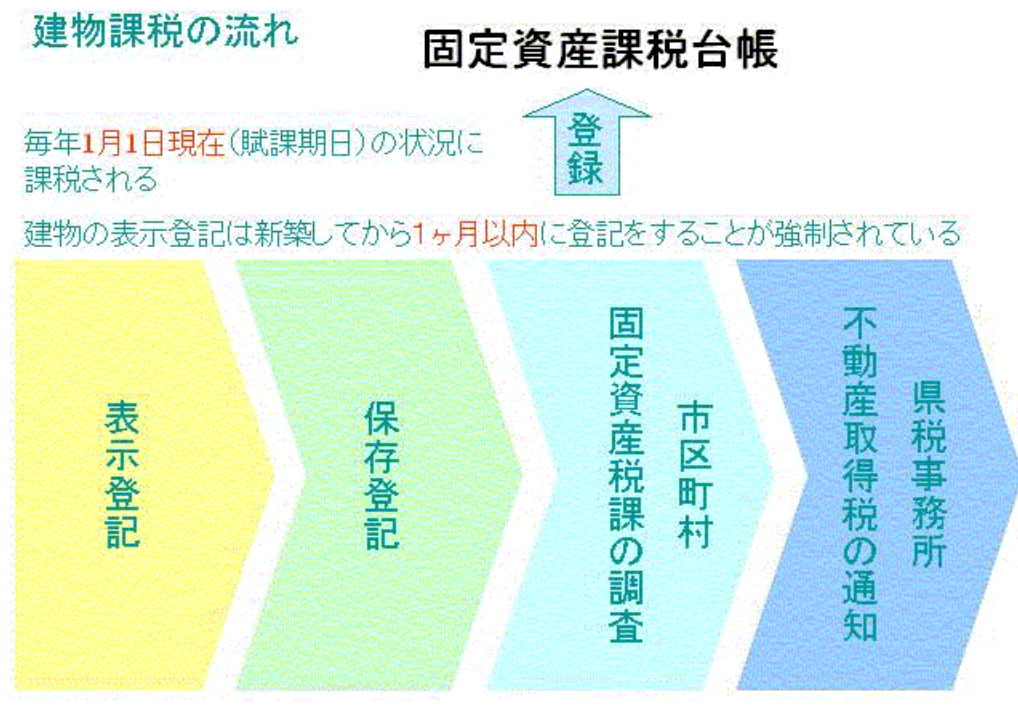
住宅用土地に対する軽減措置

住宅用地は200m²(平方メートル)以下の部分を「小規模住宅用地」といい課税標準額が3分の1に軽減されます。

また、200m²(平方メートル)を超える部分を「一般住宅用地」といい課税標準額が3分の2に軽減されます。

建物に対する軽減措置はありません。

これを図で表現すると



090609

住宅資金(資金計画)とは その⑮

その他の建築に関する税金について

贈与税

両親から不動産の購入資金として現金をもらった場合など、個人から現金や財産などをもらうと贈与税がかかります。(国税)

基礎控除

年間 110 万円以内の贈与は控除されます。

税額の計算

課税価格(贈与額-110万円)*税率-速算控除額

注意 年間 110 万円ずつ複数年に渡って贈与する契約を結んだ場合は、合計された金額にまとめて贈与税が課税される場合があります。

土地・建物を贈与する場合は原則として時価となります。

納付については、贈与があった翌年の 3 月 15 日までに申告して納税します。
直ぐに税金が納められない場合は、5 年以内の延納が認められています。

税金の控除(夫婦間の贈与)

贈与税の配偶者控除

結婚して 20 年以上の夫婦には、自分の住む不動産を購入する場合に 2,000 万円までの配偶者控除が認められています。贈与税の基礎控除の 110 万円と合計して、2,110 万円までは贈与税がかかりません。但し、これが利用できるのは一生に一度きりです。

条件

1. 婚姻期間が 20 年以上の夫婦間であること。
2. 自宅やその購入資金の贈与であること。
3. 贈与を受けた不動産は、自宅として、将来住み続ける見込みであること。