

今回は、住宅購入のポイントについてご説明します。

1.「買い時のポイント」は、低金利・消費増税・住宅資金贈与の非課税・住宅ローン減税の活用です。住宅ローン金利は、昔は7～8%でした。今は0.7%を下回る10分の1の金利でローンを組むことができる超低金利時代です。景気が良くなりますと金利が上がりますので、ご注意ください。3500万円を35年で返済する場合、金利が1%から2%にあがるとお客様の支払いが700万円以上増えます。借入をして買う物は、金利が安い時期が、良いものを安く買う一番良いタイミングです。

更に、「住宅ローン減税」という年末ローン残高の1%が所得税から帰ってくる、手厚い税制があります。所得税を沢山払っていらっしゃる大家さんには特にご活用がお勧めです。「住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例」は、消費税が10%になった後の非課税限度額(契約締結日2019年4月1日～2020年3月31日)が、省エネ等住宅を購入する場合に3,000万円となります。お子様に住宅取得資金を贈与するタイミングとしては2019年度がお勧めです。この要件に「贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること」とありますので、お子様の所得にご注意が必要です。また、「小規模宅地等の特例」という自宅の評価額を330㎡まで8割減できる大変お得な特例の活用をお勧めしたいです。被相続人の自宅を相続した時に、小規模宅地等の特例が適用できるのは、配偶者、同居の親族、家を持っていない親族のいずれかです。二世帯住宅もお勧めです。登記には、「区分登記」「単独登記」「共有登記」があります。区分登記するためには、親子でそれぞれ別の住宅として2戸と言えるよう、構造上・機能上、独立性を確保する必要があります。完全分離型の間取りにして区分登記をすると、不動産取得税や固定資産税等で2戸分の軽減額が認められやすいです。

ただし、区分登記ですと、相続税対策としての小規模宅地等の評価額の特例が受けられませんので注意が必要です。

2.土地の探し方・建築会社の選び方

大家塾(建築・リフォーム、相続)④

「後悔しないための家づくり ～賢い土地の探し方・建築会社の選び方～」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

「建築会社の選び方」のポイントは、価格だけではなく性能も併せて評価することです。価格は、住宅を購入するときに大切な要素ですが、性能が悪くは満足した生活を営むことが難しくなってしまう。住宅性能表示制度は国が定めた基準です。特に耐震等級にご注目ください。耐震等級1では、熊本地震のように震度7程度の大きな揺れが複数回起きる地震では、倒壊する可能性があります。耐震等級3の住宅をお勧めします。どのような業種でも営業マンは、自社製品の他社より優れているところをお客様に説明するように会社から訓練を受けています。お客様に選んでいただくためです。住宅の基本性能は、構造体です。他は取り換えることができるからです。ということは、皆さまに構造体の話をしない営業マンは、構造体で勝負していないということになります。このような会社から住宅を購入しないようにしましょう。ちょっと意地悪な耳をして「この会社の営業マンは何を一生懸命説明しているか」に気を付けてください。

「大家塾」にご参加いただいた方全員に、住まいづくり・土地探し・相続に関するノウハウ本「いえ活手帖⑦」をプレゼントしています。

「賢い土地の探し方」のポイントは、接道方向や土地の形にこだわらない土地探しです。どちらの道路方向の土地にもメリットとデメリットがあります。

「接道方向によるメリット・デメリット」(いえ活手帖⑦P59)ご参照ください。

接道方向によるメリット・デメリット

- それぞれの道路方向にはメリット・デメリット両方ある
- 道路方向にはあまりこだわらなくてもよい

北		
<ul style="list-style-type: none"> ○開放感があります ○玄関の位置もいろいろ考えられます ×朝日が入らず、西日が強いので、夏の大きさに配慮が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○制音感があります ○断を完全なプライベート空間にすることができ ×音が響きやすい ○断熱は断熱を金で買える ×外断熱が安くなります ×日断熱が限定になりますので、プランに工夫が必要になります 	<ul style="list-style-type: none"> ○開放感があります ○玄関の位置もいろいろ考えられます ×午前中以外は、日照に不安がありますので、植栽や配管計画が求められます
<ul style="list-style-type: none"> ○平均的で、それぞれのメリット・デメリットをそこそこ享受します ○建物プランニングの自由度が高いです ×朝日が入りにくく、西日が強いので、配管計画と夏の大きさに工夫が必要です 	<ul style="list-style-type: none"> ○最もリーズナブルです ○駐車スペースの確保が容易です ○プライバシーの確保ができます ×雨まわりのので、防犯、防災面での工夫が必要 ×電気引込工事や屋外給排水工事が高くなります 	<ul style="list-style-type: none"> ○開放感があります ○日照りが良いです ×価格が非常に高いです ○LDKや和室のプライバシー確保が困難です ×外断熱が比較的高くなります
南		

以上