



リニューアル仲介通信 Vol.55
(平成30年1月1日発行)

家の「買い方」が重要です 住宅購入と 生涯の資金計画

住宅購入は「人生最大の買い物」と言われるだけあり、非常に高額な資金が必要となります。そのため、収入や生活水準に見合った資金計画を立てることが重要ですが、今後のファイナンシャルプランを見直す良い機会でもあります、今回は住宅ローン以外に必要な教育費、メンテナンス費、老後資金についてご紹介いたします。

住宅購入時に今後の教育費や老後資金を把握する

住宅購入時に「本当に家を買っても大丈夫なのか？」と悩まれるがいらっしやいます。多くの場合、資金計画が不明瞭なことが原因です。**住宅購入の資金計画はもちろんですが、住宅以外の出費も含めて長期の資金計画を明確しておくことが大切**です。

単純に返済比率（年収に対するローン返済額の割合）のみで物件購入金額を決めてはいけません。仮に毎月の返済額が現状の収入とバランスしていたとしても、住居費以外の出費が家計を圧迫してしまうことも考えられます。幼稚園から高等学校で必要な費用の目安は右記の通りですが、**子育て世帯であれば教育費の準備も忘れてはいけません。**

住宅購入者の年代だと遠い話に思ってしまうのですが、老後資金の検討も必要です。高齢者世帯（無職）の家計収支（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの無職世帯）は右記の通りです。基本的に**年金収入だけでは生活することは難しく、預貯金を切り崩しての生活となることが明らか**です。老後資金の積み立ても必要なのですが、取り組みが早ければ早いほど対策の選択肢が増えます。

もっともいけないのが場当たりに判断してしまうことです。**現在の収入で買うことのできる金額で家を買ってしまい、教育費は教育ローンを利用、老後は年金でなるようになる、**というのはかなり無茶な判断です。これでは住宅購入をためらうのも無理はありません。

住宅メンテナンスの費用も計画的に積み立てることが大切です

意外と一般的でないのが住宅のメンテナンス費用です。戸建ての場合は修繕積立金という制度がないため、住宅メンテナンスに対する備えが十分でない家庭が多いようです。**一般的に約30年間で500～600万円前後掛かると言われますので、戸建ての場合でも毎月1万円～1万5千円くらいは将来の修繕を目的とした積立が必要**だと思います。マンションの場合は修繕積立金を積み立てているから大丈夫と考えている方もいらっしやいますが、**専有部内の住宅設備等は一定期間で交換が必要になるため、マンションでもある程度の備えが必要**です。

住宅費を消費しない「賢い家の買い方」

多くのファイナンシャルプランナーが行う家計診断や老後に対する警鐘は、住宅ローンを返済し終えた住宅に価値がないことが前提となっていることがほとんどです。病気や失業で収入が途絶えてしまったとしても、買った値段から資産目減りせずに同等の値段で売却することができれば、多くの問題を解決することができます。この**住居費を消費してしまわない家の買い方こそが、生涯のファイナンシャルプランを考える上で最も重要なポイント**です。リニューアル仲介では資産価値が下がりにくい住宅購入のお手伝いをさせていただきます。お気軽にご相談ください。

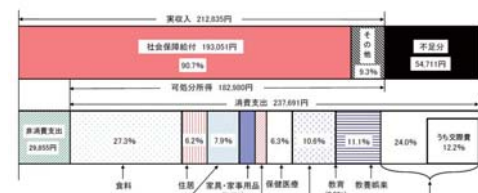
■学習費総額（1年間・1人あたり）

区分	幼稚園	
	公立	私立
学習費総額	233,947	482,392
うち学校教育費	120,546	318,763
構成比	51.5%	66.1%
うち学校給食費	20,418	29,924
構成比	8.7%	6.2%
うち学校外活動費	92,983	133,705
構成比	39.7%	27.7%
区分	小学校	
	公立	私立
学習費総額	322,310	1,528,237
うち学校教育費	60,043	870,408
構成比	18.6%	57.0%
うち学校給食費	44,441	44,807
構成比	13.8%	2.9%
うち学校外活動費	217,826	613,022
構成比	67.6%	40.1%
区分	中学校	
	公立	私立
学習費総額	478,554	1,326,933
うち学校教育費	133,640	997,435
構成比	27.9%	75.2%
うち学校給食費	43,730	8,566
構成比	9.1%	0.6%
うち学校外活動費	301,184	320,932
構成比	62.9%	24.2%
区分	高等学校（全日制）	
	公立	私立
学習費総額	450,862	1,040,168
うち学校教育費	275,991	755,101
構成比	61.2%	72.6%
うち学校給食費		
構成比		
うち学校外活動費	174,871	285,067
構成比	38.8%	27.4%

文部科学省「平成28年度子供の学習費調査」

子供のいる家庭では教育費の備えが必要です。

■高齢夫婦無職世帯の家計収支（2016年）



総務省「家計調査報告（家計収支編）—平成28年（2016年）」

高齢夫婦無職世帯では毎月54,711円不足します。老後も安定した生活を送るにはまとまった老後資金が必要です。

築年数が古い物件でも大丈夫！

住宅ローン減税活用のポイント

耐震基準適合証明書・既存住宅売買かし保険

住宅ローン減税と築後年数要件

多くの方が住宅購入にあたって住宅ローンを利用しますので、住宅ローン減税は住宅購入者にとって無視できない重要な制度です。住宅ローン減税には適用要件がありますが中古住宅の場合築後年数要件に注意する必要があります。築20年を超える非耐火住宅(一般的な木造住宅)や築25年を超える耐火住宅(マンション)は制度対象外となります。この築後年数要件を緩和する手段として、耐震基準適合証明書を取得する方法と既存住宅売買かし保険を付保する方法があります。

<木造住宅> 築後年数要件を緩和する方法は3つあります

木造住宅の場合、築後年数要件を緩和する方法は次の3つです。

- ① 所有権移転までに耐震基準適合証明書を取得する
- ② 既存住宅売買かし保険を付保する
- ③ 所有権移転後に耐震改修工事を行って耐震基準適合証明書を取得する

①②は所有権移転までに手続きが必要です。インスペクションの結果、是正工事が必要と判断されると、①②の方法は現実的でなくなるので、③の方法となります。

木造住宅の場合は、取引のなるべく早い段階で建築士によるインスペクションを実施し、耐震基準を満たすかどうか、かし保険の基準を満たすかどうかを確認し、所有権移転までに手続きが完了するかどうかを確認することが大切です。

<マンション> 既存住宅売買かし保険を付保します

マンションや非木造戸建ての場合、耐震基準適合証明書を取得することが困難なため、既存住宅売買かし保険を付保する方法で築後年数要件を緩和できます。

重要なのは建築年月です。1981年5月以前に建築確認申請を行った建物を「旧耐震」と言いますが、「旧耐震」の場合、耐震基準を満たすこと(耐震基準適合証明書の取得)がかし保険付保の要件となるため現実的ではないからです。マンションや非木造戸建てを検討する場合は「新耐震」かどうか重要な判断基準となります。

インスペクションはタイミングが重要です

木造住宅もマンションもどのタイミングでインスペクションを実施するかが重要となります。どのタイミングで調査を実施しても買主様にリスクが伴いますので、取引を担当している仲介会社と相談して実施時期を判断してください。

<売買契約前にインスペクションを実施する場合のリスク>

インスペクションを実施して調査結果が提示されるのを待つ間にその物件がほかの人に買われてしまう恐れがあります。有償のインスペクションであっても、実施した調査費用は返金されません。

<売買契約後にインスペクションを実施する場合のリスク>

インスペクションの結果、思った以上に改修費用が必要と判断されたとしても、そのことを理由に締結した売買契約を白紙撤回することができません。

築年数が古い物件は思わぬ劣化が潜んでいる恐れがあるため、売買契約前にインスペクションを実施して必要な改修工事費用を把握することを推奨します。

築年数が古い物件でも住宅ローン減税を利用するための方法やインスペクションの適切なタイミングをご案内いたします。まずはお気軽にご相談ください。

□要件緩和の方法と適用される減税

1) 所有権移転までに耐震基準適合証明書を取得

所得税 (住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

2) 所有権移転までに既存住宅売買かし保険を付保

所得税 (住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

3) 所有権移転後に耐震基準適合証明書を取得

所得税 (住宅ローン減税) 不動産取得税 登録免許税

所有権移転後の場合は、登録免許税減税は対象外となります。

□築後年数要件の考え方

<木造戸建て>

築20年以内	住宅ローン減税の対象です	建物調査は売買契約後でもそれほどリスクがありません 売買取引前の建物調査をお勧めします
築21年以上	H12.6以降 (新耐震) 劣化改修耐震改修が必要と判定される可能性があります	
	S56.6 ~ H12.5 (新耐震) 劣化改修耐震改修が必要と判定される可能性が高いです	
	S56.5以前 (旧耐震) 耐震改修が必要です	

戸建てのリスクは必要な改修コストです。築年数が古い場合は早めに建物調査を実施してコストを把握する必要があります。

<マンション・非木造住宅>

築25年以内	住宅ローン減税の対象です	検討対象 検討対象外とした方が無難です
築26年以上	S56.6以降 (新耐震) 瑕疵保険付保で住宅ローン減税の対象となります	
	S56.5以前 (旧耐震) 耐震改修が必要です	

旧耐震マンションは耐震改修が困難なためそもそも検討から外した方が良いと思います。