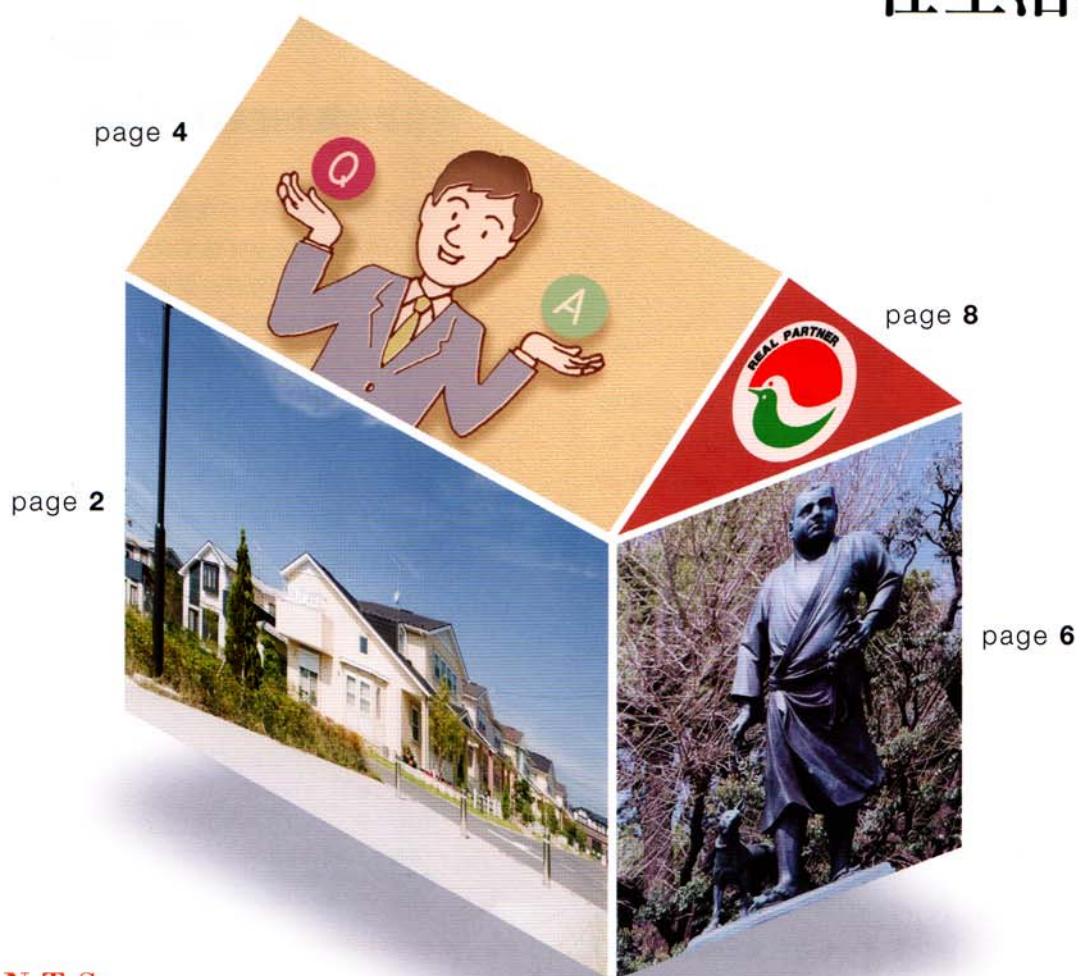


TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の
住生活提案誌



CONTENTS

- マイホームは今が買い時! 5つの理由.....2
- 賃貸住宅 素朴な疑問にお答えします.....4
- 歩こう東京! 再発見 幕末・維新の足跡 spot10.....6
- 社団法人 東京都宅地建物取引業協会のご案内.....8

2009

9

マイホームは**今**が買い時！

5つの理由

マイホームの購入を考えている人にとって、今は絶好のチャンスが到来しているといつていいでしょう。その理由は下の図のとおりで、税金、価格、ローン、安心度等の面で非常に買いやすい状況になっています。



理由

1

過去最大幅の住宅ローン減税

銀行等から住宅ローンを借入れてマイホームを購入した場合、一定の条件を満たせば住宅ローン控除が適用され、所得税が減税されます。この制度は従来からありましたが、平成21年から減税額が大幅アップしました。

平成21年以降入居の場合の減税額は下の表のとおりで、最大で合計500万円の税金が安くなります。平成20年入居と、平成21～22年入居の場合で比べると、減税額は最大で3倍以上の差が生じることとなります。さらに、住民税についても住宅ローン控除が創設され、所得税で控除しきれなかった分については、住民税から控除されることになりました。

●所得税の住宅ローン控除額（一般の住宅の場合*）

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年				400万円
平成23年	4,000万円	10年間	1.0%	300万円
平成24年	3,000万円			200万円
平成25年	2,000万円			200万円

*「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅の場合、控除額はさらに大きくなり、平成21～23年入居の場合、最大控除額は600万円になり、24年入居は400万円、25年入居は300万円になります。

**平成20年
入居の場合**

減税額合計は
最大で**160**万円

**平成21～22年
入居の場合**

減税額合計は
最大で**500**万円

***マイホームは
今が買い時！
5つの理由**

理由②

親等からの住宅取得資金贈与は500万円まで非課税です。

理由①

過去最大幅の住宅ローン控除が適用され、所得税・住民税が減税されます。

理由③

住宅ローン金利は現在も史上最低水準で推移しています。

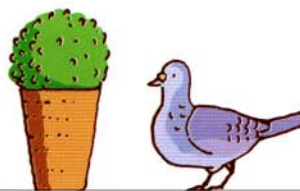
理由④

物件価格は昨年、一昨年より大幅ダウンし、購入しやすい値段になっています。

理由⑤

平成21年10月から住宅瑕疵担保履行法が施行され、安心度がアップしました。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合孝裕



理由

2

親等からの住宅取得資金贈与は500万円まで非課税

贈与税は他の税金に比べて税率が高く、1年間に基礎控除の110万円を超える金銭等の贈与を受けた場合、かなりの税金を支払わなければなりません(1年間の贈与額が110万円までなら非課税)。

これが、平成21年と22年に限っては、直系尊属(父母・祖父母等)から住宅取得等に充てるための資金贈与を受けた場合、500万円まで贈与税が非課税となりました。基礎控除の110万円と合わせると610万円までの贈与を非課税で受け取ることができます。

●親から住宅取得資金として610万円の贈与を受け取った場合の比較



*他の贈与は受けなかったとする。

理由

3

住宅ローン金利は現在も史上最低水準で推移

預貯金については周知のことだと思いますが、住宅ローンについても金利は現在も史上最低水準で推移しています。住宅ローンには、金利が一定の期間ごとに見直される変動金利タイプと、全期間金利が一定の固定金利タイプの2種類があります。金利が低いときに固定金利タイプの住宅ローンを選択すれば、返済の全期間、低い金利が適用されて有利です。

仮に5,000万円・期間35年の住宅ローンを借入れた場合、下の図のように金利1%の差で、返済総額は1,200万円以上も異なってきます。

●5,000万円・期間35年の住宅ローンを借入れた場合



*元利均等返済、ボーナス割合は0とする。

理由

4

物件価格が大幅ダウン

財団法人東日本不動産流通機構の「首都圏不動産流通市場の動向(2009年4~6月)」によると、中古マンション、中古戸建住宅、新築戸建住宅、土地(100~200㎡)の価格は下の表のように、この1年以上、前期比ではほぼマイナスの状態が続いています。

●首都圏の不動産価格の推移(前期比)

	2008年/ 04~06	2008年/ 07~09	2008年/ 10~12	2009年/ 01~03	2009年/ 04~06
中古マンション	→	↘	↘	→	↘
中古戸建住宅	→	↘	↘	↘	↘
新築戸建住宅	→	↘	↘	↘	↘
土地(100~200㎡)	↘	↘	↘	→	↘

↘↘ 3%以上変動 ↘↘ 1%以上3%未満変動 → 1%未満変動

出典：財団法人東日本不動産流通機構の「首都圏不動産流通市場の動向(2009年4~6月)」から一部抜粋

理由

5

住宅瑕疵担保履行法の施行で安心度アップ

新築住宅を購入し、万一、問題があった場合、法律で売主や工事請負業者が10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられているので、当然、売主や工事請負業者が修理・補強をしたり、賠償金を支払ったりしなければなりません。ところが、売主や工事請負業者が倒産した場合は、どうなるでしょうか？買った人は、どこにも修理・補強・賠償責任等を求められなくなります。

そこで、平成21年10月から住宅瑕疵担保履行法が施行され、新築住宅の売主や工事請負業者は供託または保険で資力確保をすることが義務付けられました。したがって今後、倒産等の理由で売主や工事請負業者が修理・補強・賠償責任等をする資力がなくなった場合、供託または保険から必要な金額が支払われることになります。