

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2024. 10. 23**☆

60 歳からの人生を準備するための
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

購入する戸建住宅は多種多様

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***通算第 617 号***☆

<目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員」牧野寿和のプロフィール

*:**

- ◆ 今週のテーマ

購入する戸建住宅は多種多様

*:**

マイホームを購入しようと検討するとき、
戸建て住宅か分譲マンションか、
迷うことがあるでしょう。

土地と建物がある戸建住宅と、
決めたとしても、
戸建て住宅の種類によって、
購入代金も変わってきます。

そこで今回は、
戸建て住宅を購入するときに、
知っておくべき基本をまとめてみました。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・戸建て住宅の種類
- ・住宅は住宅ローン控除にも影響
- ・フラット 35 でも基準がある
- ・高価な買い物は慎重に

戸建て住宅の種類

新築にする場合の戸建て住宅には、

- ・注文住宅
- ・建売住宅
- ・建築条件付き住宅
- ・買取再販住宅
- ・既存（中古）住宅

といった種類があります。

個々の特色を見てみましょう。

<注文住宅>

施主の注文通りに、間取りや外観・構造をオーダーメイドで注文して、建てる住宅です。

原則、土地の購入と住宅の建設とは、それぞれ別の業者に依頼します。

<建売住宅>

建築業者や不動産会社などが、土地を仕入れて住宅を建設し、土地と住宅をセットで販売する住宅で、分譲住宅とも言われます。

<建築条件付き住宅>

土地を購入するのに、売主が買主に対して、

- ・指定の建築会社で
- ・一定の期間内に

・住宅を建築する
といった条件を指定され、
土地を購入して建てる住宅です。

土地の購入価格と建物の建築価格は、
注文住宅よりは、安価な場合が多いようです。
しかし建築する住宅は、注文住宅のように、
施主が、間取りなどを決められるのか、
制限されるのか、
売主に購入前に確認が必要です。

<買取再販住宅>

不動産会社が中古住宅を買い取り、
リフォームやリノベーションをして、
販売する住宅で、仲介手数料はかかりません。

適用要件には、築年数 10 年を経過している
工事費用の総額が、
売買価額の 20%以上であることです。

<既存（中古）住宅>

買取再販住宅のような指定はない、
いわゆる中古の住宅で、
不動産業者の仲介で、購入するときなどは、
仲介手数料が必要になります。

住宅は住宅ローン控除にも影響

原則 50 m²以上の床面積の新築住宅や
買取再販住宅などの住宅を購入して、
住宅の環境性能等に合致すれば、

毎年の住宅ローン残高の 0.7%を最大 13 年間、
所得税から控除できる住宅ローン控除制度が、
適用されます。

適応される住宅は、新築・買取再販住宅では、

- ・長期優良住宅・低炭素住宅
- ・ZEH水準省エネ住宅
- ・省エネ基準適合住宅

以上の住宅です。

また、既存住宅などでも、環境性能等により借入限度額や控除期間が異なりますが、住宅ローン残高の0.7%が控除されます。

詳細は、国土交通省のHPを参照してください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

フラット 35 でも基準がある

フラット 35 とは、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する住宅ローンのことで、最長 35 年間固定金利が利用できます。

このフラット 35 で借入れができる住宅は、住宅金融支援機構技術基準を定め、新築住宅、中古住宅ごとの物件検査を受け、あわせて建築基準法に基づく検査済証が交付される住宅です。

物件検査には、物件検査手数料が必要で、手数料は借主が負担します。

高価な買い物は慎重に

このようにみえますと、単に予算内の気に入った住宅を購入するのではなく、

購入後の住宅ローン控除や、
住宅の維持管理、修繕費を考慮して、
家計収支に見合う
住宅を購入することが大切です。

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

◆ 今週のポイント

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

住宅は高価な買い物です。

後から知った、わかった、損した

と、言ったことがないよう、

十分に研究して購入することが、

大切です！

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

◆ 編集後記

::*:*:*:*:*:*:*:*:*:

今回は戸建て住宅でしたが、

分譲マンションは、

また違った着眼点があります。

また、別の機会に検証しましょう！

:*:

◆ 「人生の添乗員 (R)」 牧野寿和のプロフィール

*:

日本で唯一「人生の添乗員 (R)」を名乗れる
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー

創業 21 年目

1958 年 名古屋市生まれ、大学（東海大学卒業）
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。
業務で世界各地を廻っていた時、
日本の方と他国の方々の
お金との付き合い方の違いを感じていた。
そんな時渡米した折に、
初めてファイナンシャルプランナーの
存在を知り、
日本でもこの業務の必要性を認識する。

2003 年 牧野 FP 事務所を創業。
2018 年から牧野 F P 事務所合同会社を設立。
これまでに、
延べ 1100 件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を
主な業務とし、
相談者に、安心できる生活が送れるように、
丁寧な業務を心がけている。

<保有資格>

- ・ NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP)
協会 CFP (R) 認定者
- ・ 1 級ファイナンシャル・プランニング技能士
(資産設計提案業務)
- ・ 福祉住環境コーディネーター
- ・ 総合旅行業務取扱管理者 など

<取材協力>

メ～テレ (名古屋テレビ) 「UP！」

<執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

<監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、三重県、首都圏や関西にもリモートでお会いする機会が増えました。

「人生の添乗員（R）」は、他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって有益な提案を心がけています。

◆ 【人生の添乗員(R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは
こちらまでお願いいたします

E-MAIL : makino.fp@beach.ocn.ne.jp

牧野FP事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では
一切責任を負いかねます
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、
牧野寿和の登録商標です
