

☆***☆***☆***☆***☆***☆***☆***2023. 12. 20**☆

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

今買うと建売住宅は高い？

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 576 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 (R)」牧野寿和のプロフィール

:

- ◆ 今週のテーマ

今買うと建売住宅は高い？

:

物価の高騰は、
住宅購入にも影響があるようです。

また、住宅を購入するには、
ほかの面からも高くなっているようです。

そこで今回は、
新築の建売住宅を今購入すると高いのか？
建売住宅の価格について検証します。

なお記事に記載した、
住宅ローン控除の詳細は、
不動産販売会社、税理士、最寄りの税務署などに
問い合わせてください。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・ 同じような敷地の3階建て建売住宅
- ・ 住宅ローン控除の条件が変わる
- ・ 中古は安いか
- ・ まとめ

同じような敷地の3階建て建売住宅

筆者の居所の近所では、
ここ数年、
築古な住宅が解体され更地にして、
また、長年更地だったところに、
新築の建売住宅が建てられています。

すると完成後、1ヵ月もしないうちに、
購入した方が引越して住んでいました。

住宅の多くは敷地の面積が、
約100平米、30坪前後で
1階が駐車場、2,3階が居所といった
住宅が多く、なかには、
庭が付いている住宅もあります。

価格は、5年くらい前は、
概算で3,500万円前後で、

最近は同じような造りの住宅でも、
5,000万円近くまたは
それ以上の価格の住宅もあり、

さすがに売れ行きは、
今一歩ということみたいです。

販売業者が言われることは、
建築資材や人件費が高くなっていること、

また、従来より品質の良い住宅を建てるため、

販売価格が高くなるようです。

住宅ローン控除の条件が変わる

住宅ローンで購入資金を借りて、
所定の手続きをすることで

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
(所得税から控除しきれない場合は、
翌年の住民税からも一部控除)する、
住宅ローン控除の制度があります。

なお、この住宅ローン控除は
2024年1月以降改正されます。

建築認定を受けた新築住宅で、
住宅ローン減税の申請をするときに、
省エネ基準以上適合の「証明書」が、
必要になります。

控除の期間は13年間です。

次の区分で住宅ローンの借入限度額が
異なります。

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

2024年以降、省エネ基準に適合しない住宅で、
新築の建築確認を受けた場合は、
住宅ローン控除の対象外となります。

品質が向上すれば、
その分住み易さ、環境などにも
配慮された住宅になるでしょう。

しかし、証明書を発行してもらう費用や、購入する時や住宅を維持するためのコスト面の検証も必要です。

なお、2023 年末までに新築の建築確認を受けた住宅に 2024, 2025 年に入居する場合は、

申請することで、借入限度額 2,000 万円・控除期間 10 年間の、住宅ローン控除を受けることができます。

その他敷地面積などにも制限があります。

住宅ローン控除の詳細は、不動産販売会社、税理士、最寄りの税務署などに問い合わせてください。

中古は安いか

中古住宅は、新築住宅よりは、割安感があります。

しかし、新築住宅が高騰しているために、中古住宅を求める方も多くなり、値上がり傾向です。

中古住宅でも、一定の条件で、住宅ローン控除の申請をすれば、2024 年、2025 年は、控除期間は 10 年間です。

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

に適合する住宅では、借入限度額 3,000 万円。

また、その他の住宅では、
借入限度額 2,000 万円

といった条件で、
控除を受けることができます。

まとめ

省エネ基準を満たす住宅と
満たさない住宅の差は、

- ・ 購入費
- ・ 維持、修理費
- ・ 耐用年数
- ・ 環境への影響

といった条件で比較して、

最も優れたものが
一番購入費用が掛かるかもしれしません。

しかし、所有している期間の維持費を含めて
購入するか、
判断することが大切です。

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 今週のポイント

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

家計収支に即した住宅を

購入すべきでしょう！

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

◆ 編集後記

..*.*.*.*.*.*.*.*.*

便利な機能がついても、

使い切れなければ、

コストがかかるだけです！

:

◆「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 20 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>

◆記事内容に関する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
