

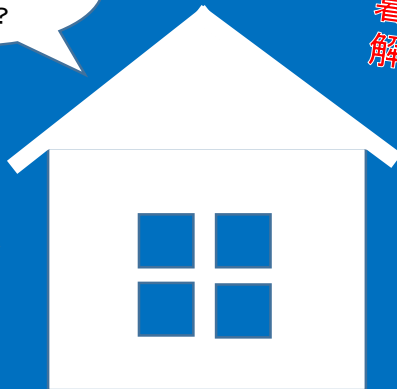
中古住宅でかしこくつくる あなたの人生・マイホーム

東京リノベーション株式会社 代表取締役 山下隆盛

中古住宅は
安いけど・・・
どうなの？

余裕があって
快適な生活を
送りたい！

中古住宅で安心して
暮らせるポイントを
解説します



マイホームをお考えの方

「マイホーム＝新築」とほとんどの人が考えます。ですが、この首都圏の近隣地域では、一般の人はローン可能な範囲ギリギリの融資を受けても、狭い土地に小さな建物のマイホームしか購入できないことがほとんど。そして、そのローンの返済は35年も続いたりするわけです。

工務店でずっと住宅に関わる仕事をしてきた私から見ると、「新築だから良い住宅」とは必ずしも当てはまりません。むしろ新築のほうが駅から遠く土地も小さく、間取りも決められてしまい不便なことの方が多いのではないかと感じています。一方、中古住宅は価格も安く、土地も駅から近く敷地も大きくなります。どうしても見た目が新築ほど綺麗ではないので敬遠されがちですが、工務店の立場からすれば、中古住宅をリフォームすれば間取りも変更でき、綺麗で安全な家になります。しかも、その方がよりお金がかからないのです。

生活の余裕は、人生において、とても重要です。

あなたがマイホームを検討するとき、中古住宅の選択肢も検討できるようにと、この冊子をつくりました。参考にしていただければ幸いです。

東京リノベーション 代表取締役 山下 隆盛

なぜ中古住宅なのか？

4

中古住宅のメリット・デメリット

6

中古住宅のメリット

中古住宅のデメリット

当社の提案

12

住宅の状況がよくわかる

不動産屋と提携

既存住宅売買瑕疵(かし)保険

リフォーム費用が見える

中古住宅のお金

18

中古住宅取得に関する費用

リフォーム費用

住宅ローン費用

住宅購入後の費用

中古住宅の諸経費 〓例〓

26

中古住宅を買う山下さん

おわりに

30



なぜ中古住宅なのか？

早いもので私が住宅の仕事に携わって十五年と少し経ちますが、その間、様々な家のつくりを見てまいりました。最近とはくに、家自体の性能がかなり上がってきたのを感じます。私は長く外壁・屋根工事に携わってきましたが、外壁材・屋根材の変遷を見てきました。材料自体の耐久性、性能は、ここ5年でものすごく向上しています。

また材料だけでなく、工法や施工自体の品質も確実に向上してきています。

つまり、今の住宅は昔に比べてとても「高耐久」であり、「高寿命」に進化しているのです。

しかし残念ながら、購入する方の年収は、現状下がってきています。土地の値段、住宅の値段が低くなってきているにも収入が低いままであれば、あこがれのマイホーム購入は難しくなってしまうます。頑張って家を買っても、人生にローン返済という大きな負担がのしかかり、ローン返済のために働くという状況になってしまって、人生を楽しむ余裕がなくなるかもしれません。

ここで一つの解決策があります。それは「中古住宅の購入」です。

中古住宅ならば、価格も新築より安く、何にしろ「家計の負担」が軽減されるのが大きいのです。

ひと昔前ならば、「買える家」を買うという考え方が主流であったと思います。返済比率ギリギリまで住宅ローンを借りる。それも、三十五年間も！

以前は、土地だけでなく「年収」も向上することが間違いないという考え方でした。しかしながら、年収向上の神話は今や崩れ、住宅ローンのために仕事をするのが、ばかばかしく感じるといふ世の中になってきたのです。

よくよく考えてみると「当たり前」です。人生では、住宅購入といったイベントだけではなく、子育てであったり、自分のための投資も必要になるのです。

住宅は本来、快適に住むためのものであり、見栄で購入するものではありません。つまり、新築でなくても中古を買ってリフォームして住めば問題ないという事です。新築という価値観にこだわらなければ、住宅ローンの重い負担のない人生を歩めるのです。

住宅の仕事に関わってきた私が切に願うのは、皆さんに「住宅購入」だけで人生を費やしてほしくないということなのです。

時代が進んでいくなかで、住宅購入に関してもいろんな考えがあって良いのでは？と感じ、私の周りの少しの人にも、住宅購入の選択肢を増やしてもらうために、そして、中古住宅の購入という考えを伝えるためにこの冊子を作ることになりました。賢くマイホームを手に入れて、幸せに人生を送っていただきたいと思います





中古住宅のメリット デメリット

中古住宅のマイホームを考える際のメリット・デメリットを率直にお伝えしようと思います。

これらは、住宅の仕事に携わってきた私が肌身で感じていることです。中古住宅は金額面では有利なところも多いですが、新築住宅とは・・・やはり違います、それをきちんと認識していくと、その違いを自分達に有利に変えていくことも可能になることでしょう。

中古住宅のメリット

①価格が安い

中古住宅は築年数が経てば、それだけ土地価格に近づきます。

もし万が一、その住宅を売る場合でも損が出にくくなります。

②アクセスが良いところが多い

通常、分譲開発は駅の近くから行われます。

従って、早くから分譲開発された中古住宅の方が、アクセスが良い場所に多いのです。

③土地区画が大きい

中古住宅は、土地区画が大きいので広々と住むことができます。また、建て替えても大きな家を建てるのが可能になります。

④資産としての価値がある

中古住宅の価格は、築二十年もすると、ほぼ土地の価格になります。そうになると、土地だけの資産価値です。駅から近いならなおさら、資産価値としては高いものとなります。

⑤建物検査で、家の悪い部分が見える

中古住宅は、すでに建物ができて時間も経っているので、インスペクション調査を行うことにより、住宅の欠点をしっかりと把握することが可能です。しかし新築は、もちろん検査などを行い、しっかりと建てているのですが、実際の建物を検査することはできません。自分の目では確認できないので不安も残ります。

⑥災害リスクを把握できる

中古住宅は、実際に建っているので地震も受けています。そのため地震後の建物を確認

可能ですし、資料としても確認することが可能です。

また新築住宅に比べて中古住宅の方が、災害リスクの低い土地に建っていることが多いのです。

⑦リフォームで自分の理想を実現できる

新築は決まった間取りしか選べませんが、中古住宅はリフォームで理想を叶えられます。低価格で同じエリアに住むことが可能になり、その分、金銭面での余裕ができるからです。

⑧近隣地域の状況を確認できる

新築の場合、まわりは開発中・売出し中ということで、まだ建築中の建物が大半です。したがって、お隣がどんな方なのか？また、ご近所の雰囲気などもわかりません。しかし、中古住宅は、周りに住んでいる方もご近所付き合いもすぐにわかるので、住むことに対して非常にスムーズで、安心して生活することが可能です。

以上が、中古住宅のメリットです。

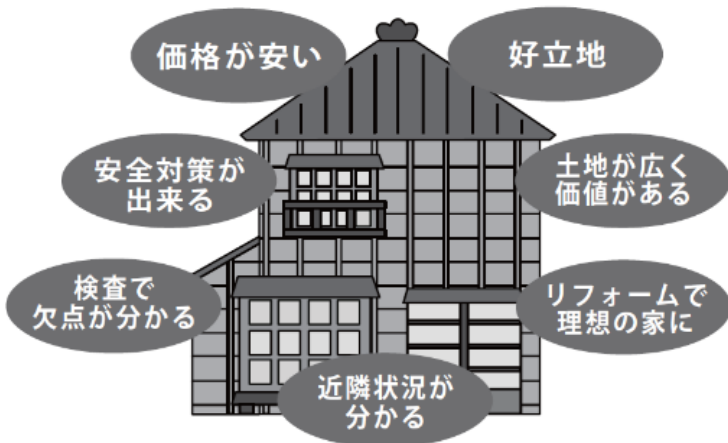
「中古住宅は、建物が古くても安心して暮らせるのか？」と漠然とした不安がある方も多いかもしれませんが。しかし冷静にみると、建物の現物があるからこそ、しっかりした検査ができ、安

心してくらせるように対策をすることもできません。間取りに関しても、リフォームをしてみましょう、実は新築住宅よりも自由な生活を送れるのです。

さらに、土地に関していえば、新築よりも先に開発されているため、駅から近く、土地としての資産価値は高いことが多いのです。

ただし当然ですが、中古住宅は新築住宅とは違います。

次ページのデメリットもしっかり把握した上で、中古住宅の有利な点を活かし、かしこくマイホームを手に入れましょう



中古住宅のデメリット

①キッチン、お風呂などの設備が古い

住宅の築年数によりますが、キッチン・お風呂などの住宅設備は古くなっています。それらが壊れるとリフォームが必要です。ですので、必要なコストを見積もることも大切。

②リフォームの仕方を間違えると、多大なコスト出費

前述のとおり、設備だけではなく他の部分も古いため、気になることを全てリフォームしたくなりがちです。しかしながら、やりすぎてしまうと新築の方が安くなる場合もあります。

そのためリフォームは、必要な箇所や優先順位をきちんと決めて行くと良いでしょう。必要のないところまでリフォームをすることはしないのです。

リフォームをする場合には、しっかりと検査（インスペクション）を行い、お金の使い方にも知恵をつかう必要があります。

③見た目が美しくない、汚い

築後何年も経つと汚れが付いたりします。これを見ると「腐ってないだろうか」など色んな不安がわき上がることでしょう。しかし、新築の住宅も時間が経てば汚れるもの。

ポイントは、付着している汚れは何なのか？なぜ汚れたのか？と原因を探り、それを防ぐ方法を考える事が大切です。

④建築時期よりの耐震性が弱い

いわゆる新耐震基準（1981年5月31日以降）以降の建物は、耐震基準を満たしていますが、それ以前の住宅は、耐震工事が必要です。心配になりますが、しっかりと耐震工事をすればむしろ安全になります。工事の中身が重要になってきますね。

以上が、中古住宅を購入する上でのデメリットです。

これらのデメリットは、リフォームなどで解決することが可能ですが、その際には、住宅診断など専門家の助けを借りることが必要です。中古住宅を売って終わりの不動産屋だけでなく、住宅診断などで、今後も住宅をリフォーム・メンテナンスしていく工務店などからアドバイスを受けることは、あなたのマイホームにとってかなり有利となります。





当社の提案

中古住宅は、いろいろなメリットがありますが、もちろんデメリットもあります。ですが、そのデメリットのほとんどは解決できるものです。

中古住宅でかしくマイホームを手に入れて、安心に快適に暮らすには何をしたら良いか、私は住宅専門の工務店という立場から、次の内容をご提案しています。

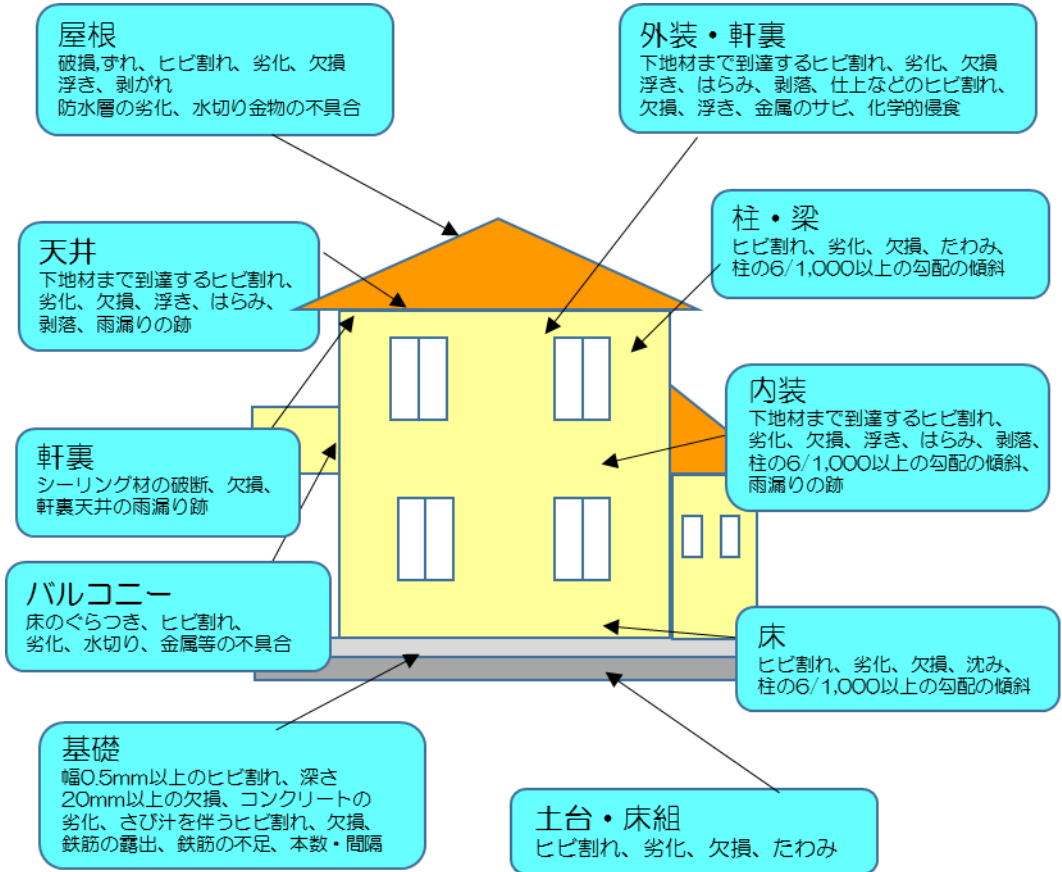
①家の状況を知る住宅診断

当社は、外壁・屋根工事で長年養った施工管理技術により、建物の劣化診断が可能です。新築の外壁・屋根工事を長年行ってきたので、その分、どこが劣化しているか探すのも得意です。

また、木造の中古住宅では、新耐震基準以降の建物か否かにより、診断の仕方が異なります。新耐震基準前であると耐震のチェックが必要になるためです。

また、最近では、国土交通省が「中古住宅取得に係る税制の適用要件の合理化」と掲げ、瑕疵担保保険にさえ加入しさえすれば、耐震基準適合の証明にかかる手間・コストを大幅に削減できるようにになりました。 ※具体的には、「瑕疵担保保険」のところで紹介いたします。

当社の主な検査項目



当社で行っている住宅診断の主な内容は、上記の通りです。
不具合箇所では原因が何か、どんな方法で修理するのが最適かも視野に入れて検査しております。

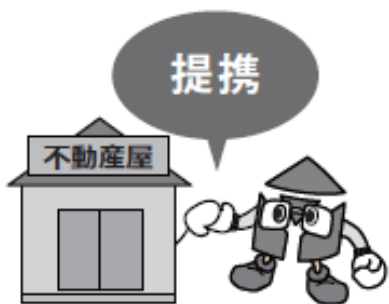
②不動産屋との提携

往々にして、中古住宅を売りたい売主は、早く売ってしまいたいものです。なぜなら、早々に現金が必要な事情があることも多いのです。そして、不動産会社も早く売った方がお金にはなるので、あの手この手のセルズトークで買主に早い決断を迫ります。

しかしながら、これでは「買う人」が損をする可能性があります。

過去に売主からの依頼で基礎の防蟻工事検査を行ったところ、白蟻にやられているのがわかったことがあります。しかしながら、売主の方は、早く売りたいために工事はせずに、不動産会社にも伝えませんでした。また我々にもこの件は、伏せて欲しいようなことを言われてしまいました。これでは、買主が買ってから予想外のリフォームが必要になるので、大変な負担です。

当社では、このようなことを防ぐために、不動産会社と提携し、かならず検査結果を提出のもと、物件を売ってもらうように致しました。

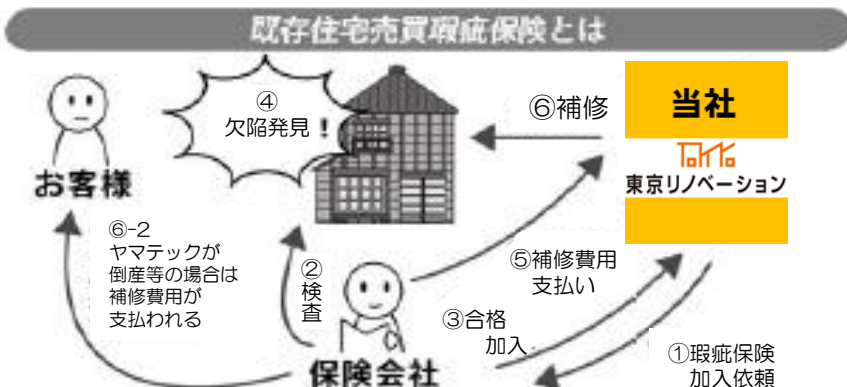


② 既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険とは、中古住宅の検査と保証がセットになった、業者が加入する保険です。（住宅瑕疵担保責任保険法人が保険を引き受けます）当社はこの保険の登録業者です。
また、この保険に加入することにより税制面で優遇されます。

既存住宅売買瑕疵保険のメリット

1. 安心が確保された中古住宅が購入できる
この保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門の建築士による検査に合格する必要があります。これにより、安心が確認された住宅の購入ができるのです。
2. 万一の時にも安心
後日、欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が当社に支払われ補修を行いますので、お客様の負担はございません。また万が一、当社が倒産等の場合、補修費用は保険会社より直接お客様に支払われます。



④リフォーム費用が見える

当社は工務店ですので、どのように補修をするのかリフォームをするのかをあらかじめ検査し、その結果をもとにしっかりと見積もりをいたします。

つまり、必要なリフォームと不要なリフォームを正直にお伝えして、必要なリフォームをきちんと割り出した上で、具体的な費用を提示することになります。

しかし、大手のリフォーム会社ですと、坪単位での見積もりとか、壊れていないものなど余計なリフォームまでも提案したりと、ある程度ざっくりとした見積もりになります。例えば、給湯器の劣化により給湯器だけの交換で終わるものを、ユニットバスまでリフォームを勧める業者などもあります。そうすると大きな費用負担となってしまう、無駄なお金をつかってしまうことになります。

ですが、当社は施主様に無駄なお金を使ってもらいたくありません。細かく見積もりして、必要なリフォームだけをお客様にしつかりと理解してもらえらるご提案。言わば『見える化』を行っております。

必要な
リフォームだけ

見積書

リフォーム費用明細

| | |
|-------|------|
| 00000 | 000円 |
| 00000 | 000円 |
| 00000 | 000円 |
| 00000 | 000円 |
| 00000 | 000円 |
| 00000 | 000円 |

合計

当社の中古住宅リフォームは、 施主様の立場で考えています！

工務店だからこそできる内容です！

- 家の状況を知る住宅診断
- 不動産との提携で安心の物件購入
- 瑕疵担保保険（かしたんぽほけん）で安心
- 必要なリフォーム費用が見える



中古住宅のお金

中古住宅を購入して暮らす場合の費用は、大きくわけて次の4つに分類されます。

- ①中古住宅の取得費用 物件の費用、契約書や登記料、不動産仲介手数料、不動産所得税など
- ②リフォーム費用 設計、リフォーム費用など
- ③住宅ローン費用 ローン手数料、金利
- ④住宅購入後の費用 火災保険、地震保険、家財保険、家のメンテナンス費用、ローン返済など

これらをしつかり計画していくことが安心につながります。

中古住宅の取得費用

この冊子では、わかりやすくするために、次のように分けてご説明いたします。

- 一 契約から引き渡しまで
- 二 引渡しから融資実行時
- 三 取得後にかかる費用



一．契約から引渡しまで

決済前にかかる費用

- ・ 印紙税 売買取約書や住宅ローン時の金銭貸借契約
- ・ 仲介手数料 不動産会社へ支払う手数料です。（税抜き物件価格×3%＋6万円）×消費税率で金額を計算します。通常は、売買取約締結時にまず半分を支払い、引渡し時に残りの半分を支払います。

適合証明書の交付手数料

適合証明書は、検査機関によって異なりますが5万円程度の費用がかかります。（ただし、新築時に維持管理や耐久性の基準に適合を確認した築十年以内の中古マンションは適合証明手続きを省略可能です。）

引渡し時かかる費用

- ・ 登録免許税（国税） 土地や建物の売買による所有権の移転登記の際にかかる税金です。土地や建物の固定資産税評価額を基準に割合を掛けて計算されます。
- ・ 司法書士の報酬 建物・土地の所有権は、登記の種類や住宅価額によって約4～20万程度
- ・ 固定資産税等の精算金 前所有者との間でその年の固定資産税等の精算が行われる場合がある
- ・ 仲介手数料 残りの手数料です

二．引き渡しから融資実行時

- ・ローンの事務手数料 金融機関やローン内容によっても異なるローン事務手数料がかかります。金融機関によって3〜5万円程度など様々です。

- ・抵当権設定登記の登録免許税 住宅ローンを借りるには抵当権の設定登記が必要となります。

- ・司法書士報酬 借入額で異なりますが、抵当権設定の時に必要になる費用です。

- ・ローンの保証料、手数料 金融機関により異なりますが大抵は、ローンに含まれています。

- ・団体信用生命保険 借入者が死亡・高度障害状態になった際にローン残高が保険金で相殺される

生命保険で、多くの住宅ローンに含まれております。商品により異なります。

- ・火災保険 強制加入です。公的ローンの場合は、特約火災保険も選択可能。同時に地震

保険に加入することもできます。

三．取得後にかかる費用

- ・家具や家電製品の買替え費 家を新しくすると、周りの物も新品にしたくなります。

- ・引越費用 新居へ引越する際の費用です。

- ・不動産取得税 原則として固定資産課税台帳に登録されている価格の4%ですが、

現在は特例により3%になっています。

②リフォーム費用

リフォームについては、部位別や工事内容、業者により様々な費用がかかります。『相場を知る』ということでは、インターネットで検索して調べるよりも、各社から見積をとっていただくことが実際的で良いと思います。

当社では、細かく説明をさせていただくことにより、詳細な調査を行い見積を提出させていただきます。例として以下にリフォームにかかる費用の目安を記します。

■設計費用

増改築をするときには、確認申請が必要です。この確認申請料と併せて、300～500万円の費用がかかります。

■各部位の工事目安 ※商品のグレードや性能により異なります。

- ・屋根塗装 200～300万円
 - ・雨樋交換 20万円前後
- ・外壁塗装 700～1000万円
 - ・壁クロス張替 40万円前後
- ・バルコニー防水工事
 - ・トップコート塗りの替え 6～8万円
 - ・防水やりかえ工事 15～20万円
- ・ユニットバス交換
 - ・100万円前後
 - ・トイレ交換工事 20万円前後

リフォーム費用目安

| | | | |
|-------|--|----------------------|---|
| 内装 | 畳・襖・障子 | 20万円 | 10年に一度ほど、交換 |
| | 内部建具（扉等） | 80万円 | 築年40年の間で、交換が必要になる費用の総額目安 |
| | 壁（クロス） | 40万円 | 10年に一度ほど、張り替え |
| | 床（フロア） | 100万円 | 20年に一度ほど、張り替え |
| 水廻り等 | 給湯器 | 25万円 | 15年に一度ほど、交換 |
| | システムキッチン ・フード ・水栓・コンロ ・キッチン本体 | 10万円 15万円 90万円 | 20年に一度ほど、交換 15年に一度ほど、交換 25年に一度ほど、交換 |
| | ユニットバス ・換気扇 ・水栓 ・ユニットバス本体 | 3万円 5万円 90万円 | 15年に一度ほど、交換 15年に一度ほど、交換 25年に一度ほど、交換 |
| | 洗面化粧台 ・水栓 ・洗面化粧台本体 | 5万円 20万円 | 10年に一度ほど、交換 15年に一度ほど、交換 |
| | トイレ ・便座 ・トイレ本体 | 2～10万円 20万円 | 10年に一度ほど、交換 20年に一度ほど、交換 |
| | 床下 | 防蟻 | 15万円 |
| 屋根 | 石綿ストレート ・塗装 ・葺き替え | 20万円 100万円 | 5年に一度ほど、塗り替え 20年に一度ほど、葺き替え |
| | 陶器瓦 | 30万円 | 20年に一度ほど、しっくい補修 |
| 外壁 | サイディング/ モルタル塗装 | 70万円 | 10年に一度ほど、塗装 |
| 発着 | サッシ・両開・ 玄関ドア | 200万円 | 30年ほどで交換 |
| バルコニー | 防水層 ・トップコート ・防水層 | 6万円 15万円 | 10年に一度ほど、塗り替え 10年に一度ほど、防水層のやり替え |

③住宅ローン費用

①中古住宅の取得費用の「二. 引き渡しから融資実行時」(P17)の中でもご説明いたしました
が、住宅ローンには融資を受けるお金の他にも、様々な費用がかかります。その費用は融資額の1
割程度とも言われておりますので、その分もきちんと計画した上で資金計画を立てましょう。

ここで住宅ローン費用について、その項目をもう一度まとめておきます。

- ・事務手数料
- ・印紙代
- ・登録免許税
- ・保証料
- ・団体信用生命保険料
- ・各種保険

ローンと言うと聞こえはいいですが、取得する物件に対して抵当権も設定されている借金です。保
険に入っているとはいえ、万が一のことがあれば、せっかく取得した物件を手放すこともあるかも
しれません。ですので、『借りられる金額』限度一杯を借りて高額な物件を購入するより、本当に
必要な条件は何か？をしっかりと検討して、できれば頭金の金額を増やしたり
して、月々の返済額を抑える工夫をすることをおすすめします。月々の余裕
ができれば、生活を楽しむことも、預貯金から繰り上げ返済して
ローン返済期間を縮められ、ローン返済のストレスから開放されます。



④住宅購入後の費用

こちらでも18ページで示しましたが、住宅を買った後でかかる費用も忘れてはいけません。

- ・不動産取得税
- ・固定資産税・都市計画税
- ・維持管理費・修繕積立金
- ・駐車場代などの自動車関連
- ・引っ越し代や家電製品の購入費

・不動産取得税

不動産の所有権を取得した際にかかる税金です。都道府県によって多少違いがありますが、取得の約半年後に支払うものです。家屋について、要件に該当する場合には、評価額から一定の金額を控除してくれる特例があります。（下の表をご覧ください）

・固定資産税 ・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、固定資産税評価額の1.4%、都市計画税は固定資産税評価額の0.3%、合計1.7%が毎年かかります。

固定資産税評価額は、建物については再建築価格の査定価格から一定

住宅用家屋の軽減税率

要件

- ・自己居住用住宅
- ・床面積 50㎡以上
- ・築 20 年（耐火住宅は 25 年）以内
または、地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの
- ・取得後 1 年以内に登記

| | | 特例適用の場合 | 特例が適用されない場合 |
|-------|------------------------|---------|-------------|
| 所有権転 | 税率 | 3/1000 | 20/1000 |
| | 税額 ※固定資産税評価額 500 万円の場合 | 1.5 万円 | 10 万円 |
| 借出権設定 | 税率 | 1/1000 | 4/1000 |
| | 税額 ※償還額 1,000 万円の場合 | 1 万円 | 4 万円 |

の経年減価を勘案して市町村が定める額、土地については時価の7割程度の水準で市町村が評価した額が適用されます。

なお、居住用の「土地」については、200㎡までの分につき大幅な軽減措置があり、建物だけでも仮に1,500万円の固定資産税評価額であれば、年に約25万円の減額になります。

・維持管理費・修繕積立

維持管理費・修繕積立金ですが、これは物件がマンションの場合に、マンションごとに管理組合で決められるものですが、一戸建てでもこれにほぼ見合う金額を積み立てをしておくべきだと考えます。十年ごとに外壁補修や水周り設備などの改修で百万円を超える金額が必要になることがあるからです。この改修を怠ると、家を長持ちさせることができなくなってしまいます。

・駐車場代などの自動車関連

自動車をお持ちの場合は、この金額も考慮しておいた方が良いでしょう。

・引っ越し代や家電製品の購入費

新しい家に入るとき必ず必要になる費用です。目安として、新居への引っ越し代20万円〜30万円。家具や家電で100万円〜150万円を見積もっておきましょう。



中古住宅の諸経費 = 例 =

山下さん 中古住宅3, 500万円を購入した場合

ここでは中古住宅を購入した「山下さん」の事例で、実際に中古住宅を購入して暮らすまでにはどんなことが起こるのか、どんな経費がかかるのか具体的にお知らせしようと思います。

《山下さんの購入した物件》

築十年、3, 500万円（土地1, 500万円、建物2, 000万円）の物件。

住宅ローン借入れは2, 000万円（30年返済）※固定資産税評価額は土地1, 000万円、建物800万円

（1）購入時の費用 合計61万7, 750円

① 印紙税の納付、文書作成費用の支払い （3, 5万円）

契約書や受取書など一定の文書を作成した場合には印紙税、また、住宅ローンの金銭消費貸借契約を提携する際にも印紙税が必要です。

② 仲介手数料を仲介業者へ支払い （116, 55万円）

一般的には、簡便法で（税抜き物件価額×3%+6万円）×1.08で計算されます。

通常は、売買契約締結時にまず半分を支払い、引渡し時に残りの半分を支払います。

③適合証明書の費用（検査機関によって異なります）5万円程度

(2) 引越し時の費用 合計1,006,750円]

①土地建物の登録免許税 (12万4千円)

②司法書士の報酬 (15万円)

③固定資産税等の精算金 (15万円)

※中古住宅の場合、前所有者との間でその年の固定資産税等の精算が行われる場合がある。

④仲介手数料の残金

(3) 融資実行時の費用 合計321,500円]

①ローン事務手数料

②登録免許税 (税率の軽減措置を受けることが可能な物件とし借入金額の0.1%で2万円)

③司法書士の報酬 (15万円)

④保証料、保証会社事務手数料 (金利上乘せ)

⑤団体信用保険 (金利上乘せ)

⑥火災保険料 (12万円)

(4) 取得後にかかる費用 合計120万円～170万円]

①家具や家電などで (120万円)

②引越し費用 (20万円)

不動産取得税は、築20年以内であるので「特例」で0円

ここで、(1)～(4)までのお金を合計すると、3,346,000万円となります。つまり、物件の1割程度になります。いわゆる諸経費が、10%ほどかかるといわれるのは、この計算で分かったと思います。(家具や家電を少なく収めることが、節約の秘訣ですね。)

★注意 中古住宅の住宅ローン

中古住宅を購入する際、「新築住宅とはまた別の住宅ローンが用意されているのでは？」と
思っている方もいるかもしれませんが、一般的に、中古住宅専用の特別な住宅ローンはありませ
ん。例としてある金融機関の商品を見てみますと、借入金額については、「30万円以上1億円
以内」となっていますが、保証会社の担保評価等によって制限される場合もあるという点は、多
くの金融機関に共通します。新築物件・中古物件ともに共通する内容です。

次に、借入期間については、中古物件の場合は、制限がある場合があります。この銀行の場合
で「2年以上35年以内」となっていますが、中古であるため、建物の耐久性が考慮され、その
ため借入期間が短くなる可能性もあるので注意が必要です。
ローンの概要などを見て、35年で借りられるかと思っていたところが、実際には25年しか借
りられず、想定していた返済額をオーバーして家計の重荷になる可能性があるのです。住宅ローン
を使う場合は、事前に調査をする必要があります。

山下さんの中古住宅諸経費

築10年 3,500万円 (土地1,500万円、建物2,000万円)
 (固定資産税評価額は土地1,000万円、建物800万円)
 ※住宅ローン借入れ2,000万円 (30年返済)

| | 費用項目 | 金額 | 計 |
|-----------|--|-----------|-----------|
| (1) 購入時 | 印紙税、文書作成代 | 10,000 | |
| | 住宅ローン 印紙税 文章作成代 | 20,000 | |
| | 仲介手数料 $(3500万円 \times 0.03 + 6万円) \times 1.08 = 119,888万円$ | 599,400 | 629,400 |
| (2) 引越し時 | 土地建物の登録免許税(建物) $800万円 \times 0.003 = 2,4万円$ | 24,000 | |
| | 土地建物の登録免許税(土地) $1000万円 \times 0.015 = 15万円$ | 100,000 | |
| | 司法書士の報酬 | 150,000 | |
| | 固定資産税等の精算金 | 150,000 | |
| | 仲介手数料(残金) | 599,400 | 1,023,400 |
| (3) 融資実行時 | ローン事務手数料 | 31,500 | |
| | 登録免許税 $2000万円 \times 0.001 = 2万円$ (税率軽減措置) (*抵当権設定登記に対する税金) | 20,000 | |
| | 司法書士の報酬 | 150,000 | |
| | 保証料、保証会社事務手数料 | 金利上乗せ | |
| | 団体信用保険 | 金利上乗せ | |
| | 火災保険料 | 120,000 | 321,500 |
| (4) 取得後 | 家具や家電の購入 | 1,200,000 | |
| | 引越し代 | 200,000 | |
| | 不動産取得税 築20年以内は0円 | 0 | 1,400,000 |
| | | (1)~(4)総計 | 3,374,300 |

最後に、私の思いと皆さんがおそらく疑問に思っていることに応えて結びしたいと思います。なぜ、サイディング、屋根、塗り替え屋の外回り専門業者が「中古住宅」をすすめるのかということが皆さんの中で疑問に思っている方がいると思います。

それは、私が次の二つのことを疑問に思っていたからです。

一つは、なぜ日本では高い新築を買い、そして一生かけてローンを払っているのか?ということ。外国では「中古住宅」にも価値があり、それを直して住んでいくことも当たり前であるのに、日本では、新築を買い、建て直しても新築にするのがステイタスといった事実があるのです。

二つ目は、車では車検制度があり、またオイル交換などのメンテナンスサービスを提供することが当たり前であるのに、住宅の業界には、家自体をメンテナンスするサービスは少ないし、メンテナンス自体に関する情報があまりに少ないのではないか。

以上の疑問から、私が今までやってきた外装工事の仕事での経験と、当社の事業目的・意義から、新しい「中古住宅リフォーム」サービスを提供できるのでは思いついたのです。

当社の事業目的・意義とは、「わが社が扱っている屋根工事、外壁工事は、風、雨、などの苛酷な外部環境から家を守る」ということ。

つまり、住宅で一番重要な外部をしつかりと調べて、必要な箇所をメンテナンスする方法などをご提供すれば、実は、中古住宅もメンテナンスして安心して暮らせる家として提供できるとの考えに至ったのです。

高いローンを払い続けて、家のために仕事をしていく人生よりも、少しずつメンテナンスをして住める家にしていくことが、人生を楽しく、プラスに生きていくことができるかと私は信じております。

このような思いが通じたのか、国でも今後「中古住宅の流通に力をいれていく」という国交省の施策も出ております。

自分たちがしつかりとメンテナンスをした家で、ローンに縛られず楽しい人生を送ることができ、人が増えることを祈って、仕事を一生懸命に頑張っていきたいと思っております。

【著者略歴】



山下 隆盛 (やました たかもり)

東京リノベーション株式会社 代表取締役
ヤマテック株式会社 代表取締役
二級建築士

1969年 神奈川県伊勢原市生まれ
1993年 日本大学卒業
1998年 ヤマテック株式会社入社
2010年 ヤマテック株式会社代用取締役就任
2013年 東京リノベーション株式会社設立

大学卒業後、1998年ヤマテック株式会社入社

ヤマテックにて外装部門サイディング工事、屋根工事請負のNo.1企業となる。
2011年より本格的に外装中心(塗り替え、サイディング工事、屋根工事)のリフォームを開始。

現在は、外装だけではなく、家全体をリフォームできる「リフォームが得意な工務店を目指して日夜奮闘中。

趣味は読書とジムでのトレーニング。マラソン挑戦しようと考えてます



 新しく、自由に、住み暮がれる住まいを
東京リノベーション



平成25年2月28日発行

著者 山下 隆盛

Copyright 2013 Yamatech Co.,Ltd