

## 住宅ローンの選び方

"住宅ローンは、大きく分けて固定金利と変動金利の2種類に分けられますが、両方にメリットがあります。各金融機関では大抵の場合両方の商品を用意しており、利用客のライフスタイルや経済状況などによって何を選べばよいのかが異なるのが特徴です。

固定金利はその名の通り、利用を始めてからローンを払い終わるまでの金利が同じなのが特徴ですが、景気に左右されない反面金利が低い時代になっても高い金利で固定されたままというデメリットがあります。しかし、金利の高い経済情勢になった時でもそれに伴って上昇しないというメリットがありますので、近年のような低金利時代ではより選ぶメリットが大きくなってきています。

変動金利は、経済情勢などによって金利の見直しが頻繁に行われるためそれに合わせて変動するのが特徴の商品です。

もともと固定金利に比べて金利上昇のリスクがあるため、固定金利よりは低めに設定されているのが一般的になっています。ここ数年はかなり低金利の時代がつづいているため、変動金利は繰り上げ返

済で早期に返したいという方に人気がある傾向です。

固定金利と変動金利のメリットを両方享受できる商品もあります。

これは固定金利の安心感と変動金利のお得な部分を兼ね備えたもので、割合は任意で決定することができます。

ここ数年の低金利に伴い、住宅ローンは非常に有利に返済することができるようになりました。

変動金利は金利が見直された時に上昇するのが不安、という方からは固定金利のローンが選ばれる傾向にありますが、変動金利は非常に低めに推移しており、今後もその傾向は続くと考えられています。

繰り上げ返済をしていくと金利分を支払う割合が減るため、変動金利でローンを組んで繰り上げていくという方法が最もお得と考えられますが、景気や経済情勢に伴って今後上昇するリスクもありますので、心配という方は固定金利を選んでおくと総支払額の予定が立てやすいでしょう。"

## 住宅ローン控除と固定資産税について

"マイホームを新築した際には税制上のさまざまな優遇措置が受けられる可能性があります。マイホームの新築となればただでさえ出費がかさむはずですので、こうした制度を上手に活用して、できるだけ負担を抑える工夫をすることがたいせつです。

まずは住宅ローン控除ですが、これは個人が金融機関から住宅ローンを借りてマイホームの新築、取得または増改築を行った場合について、住宅ローンの年末残高の合計額を基準とした一定の額を、所得税から差し引くことができるしくみです。

これにはいくつかの条件があり、新築から 6 か月以内に居住しはじめてその年の 12 月 31 日まで引き続き居住中の状態となっていること、控除を受ける年分の合計所得金額が 3 千万円以下にあたること、新築したマイホームの床面積が 50 平方メートル以上となっていること、住宅ローンの返済期間が 10 年以上あることなどがその一例です。この住宅ローン控除が適用されれば、毎年 40 万円を限度として、10 年間にわたって所得税が割安となりますが、確定申告や年末調整を

しておくことが必要です。

また新築の固定資産税についても特例があります。一般に固定資産税は土地および家屋について、その評価額に一定の税率を掛けたものが税額となっています。しかし新築の固定資産税に限っては、課税床面積が 120 平方メートルまでの部分について、3 年間または 5 年間にわたって固定資産税が通常の 2 分の 1 に減額されます。

この場合の期間ですが、3 階建て以上の耐火構造または準耐火構造の建築物が 5 年間、一般の木造住宅などであれば 3 年間となっています。なお居住部分の課税床面積は 50 平方メートル以上、280 平方メートル以下となっていることが条件です。

また都市部にマイホームを建てた場合には、固定資産税とともに都市計画税があわせて徴収されるはずですが、こちらの都市計画税には新築の固定資産税のような特例措置はありませんので、通常どおりの金額を支払うことになります。"

家づくりのアドバイス

有限会社建築サポート

高井弘一郎