

戸建賃貸オーナー様のお喜びの声!

鎌倉市U様貸家

戸建賃貸住宅は入居者様だけでなく、オーナー様にも好評です。今年2月にお引渡しいたしましたU様から、次のようなお話をいただきました。

建物竣工時にはU様ご夫妻より「賃貸にするには、もったいないくらいの家ですね!自分で住みたいくらいです。」

また、早期に入居者が決まったので、「改めて戸建の人氣が確認できました。」その上に「長期で入居いただけるので、空室の不安がなく安心です。」

経営面では「利回りも予定通り、建築費も8年くらいで回収できそうです。」と嬉しいお言葉をいただきました。

表面利回り
15.2%



3LDK+S
延床面積/76.59㎡(23.16坪)

綾瀬市K様貸家(弊社モデルハウス)

綾瀬市のK様は、もともと貸家業を営んでおり、賃料8万円で賃貸していましたが、建物の老朽化により様々な箇所の修繕が発生しており、その都度修繕していました。「小修繕でも費用は大きな金額になってきており、今後もっともっと修繕しなければならない所や、大きな費用がかかるし外装工事もあるし。」と悩んでおられました。

そんな中、長年お住まいだった借主様が退去する事になり、修繕に多額な費用をかけるよりも、1000万円以下で新築に建替える戸建て賃貸住宅を提案し、利回り10%以上で入居者様を確保できる事、約10年程で元金の回収が出来ることなどをよく検討され、建替える事になりました。

貸家は減少する年金の足しになる位の賃料で貸せるので、今から将来が楽しみとのことです。

現在モデルハウスとしてJRCが当面お借りしていますのでいつでも建物をご覧いただけます。

ご希望の方は現地ご案内致しますのでお声掛け下さい。

表面利回り
10%以上



3LDK+S
延床面積/76.59㎡(23.16坪)

【フラット35】と【民間の住宅ローン】どちらが有利?

住宅ローンの商品の種類は「変動金利型」・「固定金利選択型」・「超長期固定金利型」の3タイプがあります。

- ◎変動金利型/年2回金利の見直しがあり、金利は変動します。
- ◎固定金利選択型/選択した期間は金利が固定、期間満了時に再度選択。
- ◎超長期固定金利型/[フラット35]借入時の適用金利が全期間固定される。

【フラット35】

フラット35とは旧住宅金融公庫のことで現住宅金融支援機構が運営する35年間金利が変わらない住宅ローンです。

《メリット》

- 金利の変動がないため、将来の計画がたてやすい。
- 金融機関に支払う保証料が不要なため、諸費用が抑えられる。
- 申込み先や手続きは各金融機関で行える。

《デメリット》

- 団体生命保険が付保されないため、保険料負担があります。
- 金利が固定のため、低金利時でも同じ金利が適用されます。
- 土地を購入して建物を建築する場合はつなぎ融資が必要です。

【民間金融機関の住宅ローン】

- ◎各金融機関によって多様な商品があります。
- ◎金融機関によって審査基準が異なり、融資額や優遇条件が異なるため、自分にとってどこが最良の条件か確認することが重要です。

《メリット》

- 団体信用生命保険の保険料は金利に含まれる。
- 現在金利の優遇幅が大きいため低金利で借入できる。
- 3年などの短期固定金利や35年の長期固定など選択可能。

《デメリット》

- 団体信用生命保険の加入が融資条件となる。
- 繰上げ返済に手数料がかかる場合がある。
- ローン保証料の支払いがある。(3000万円、35年の借入で約60万円)

団体信用生命保険は民間の住宅ローンでは原則金融機関が保険料を負担します。但し、加入できない場合は融資が不可となります。

フラット35は保険料は自己負担になります。

(3000万円、35年の場合の保険料は総額約209万円必要です。)

住宅ローンは長期に渡って返済するので、その組み方は非常に重要です。

マイホーム購入契約の前に十分に検討の上、賢く利用してください。住宅ローンのご相談をご希望の方は、お気軽にお問い合わせください。

どうする?消費税アップ!

消費税は商品・製品の販売、サービスの提供などの取引に課税される税金のことですが、不動産関連で非課税の項目をご存知ですか?主なもの土地売買、住居の貸付(家賃)などは消費税が課税されません。

消費税の増税法案が6月26日に衆議院の本会議で可決されました。

2014年4月から8%、2015年10月から10%に増税となる予定です。新築住宅・マンションの建物部分の他、照明器具、エアコン、家具などマイホームを取得する方にとっては大きな負担です。我々業者としては、駆け込み需要とその反動による購入者の減少が懸念されます。

消費税が初めて導入される直前の昭和63年の12月は私は某住宅メーカーに勤務しており、建築条件付で30区画余りの分譲地の販売を担当していました。まだ、バブルの影響もあり、初回販売から2日で完売したことを覚えています。今では考えられませんが、お客様から早く契約しようと積極的にお電話をいただいたこともありましたが、但し、その後の約1年余りは業界全体の受注も前年比大幅の減少で、どんな手を打っても反応なし、の辛い毎日でした。

新築マイホームの検討はお早めに!

2~3年先に新築・建売住宅の取得および新築マンションを購入をお考えの方は早めのご検討をお勧めします。

その理由としては消費税アップはもちろんですが、駆け込み需要時期はじっくり検討ができないからです。例えば建売を購入するケースでは、購入者が多いため他の物件との比較する時間が限られてしまいます。

新築工事のケースも同様です。住宅メーカー・各工務店は工事件数が増えるため、ご希望の工期通りに進まない可能性があります。エリアによっては建替えの場合、仮住まいの確保も難しい場合も考えられます。

但し、売主が個人の中古住宅・マンションについては消費税が課税されないため物件価格は影響ないと思いますが、リフォーム工事、仲介手数料などは課税されますので増税の影響は避けられません。

どちらにしても早めのご検討をお勧めします。 《加藤 正明》



住宅ローン控除で増税分を取り戻そう!

「給与明細書を見たら住民税がものすごく引かれててイヤになった」「どうして住民税がこんなに引かれているんだ。計算間違いじゃないの」「これ以上なにを切り詰めて暮らすのか…」

H24年6月のお給料を見て不安になったんじゃないでしょうか。

H23年から所得税は、15歳以下の年少扶養控除(38万円)が廃止され、それを受け住民税もH24年度(平成24年6月~)から年少扶養控除(33万円)が廃止されました。

では、どのくらい税額に影響があるのでしょうか?

『扶養控除額33万円×住民税率10%=33,000円』と中学生以下の子供1人につき33,000円の住民税が増えることとなります。2人だと66,000円、3人だと99,000円と、中学生以下の子供が多い家庭ほど「住民税、高くなったな」という印象を受けると思います。

年少扶養控除の廃止の例【A様の場合】

	父	母	子 18歳 (16-19歳未満)	子 14歳 (16歳未満)
H23年住民税まで(今まで)	基礎控除 38万円	基礎控除 38万円	特定扶養控除 45万円	年少扶養控除 33万円
H24年住民税まで(これから)	基礎控除 38万円	基礎控除 38万円	一般扶養控除 33万円	扶養控除なし 0円

しかし”住宅ローン控除”を受けている世帯では、条件によっては税金の増加額が”住宅ローン控除”を受けていない世帯と比べて低くなる場合があります。それは平成21年の法律改正により所得税から控除しきれなかった額を住民税で税額控除することができるからです。

具体的には、前年の所得税の課税総所得金額の5%(上限は97,500円)が住民税の減税額の上限になりますので、最大で所得税+97,500円住宅ローン控除を受けられます。

【A様の場合】 ローン残高:3,000万円。ローン控除:1%の30万円。
世帯収入:500万円。社会保険:60万円。専業主婦の奥様と18歳と14歳のお子様。
年税額:279,500円=所得税:86,000円+住民税:193,500円
住宅ローン控除:
所得税86,000円→0円。住民税193,500円(上限-97,500円)→96,000円。
控除額:86,000円+97,500円=183,500円も年税額が少なくなります!

これからマイホームを新築・購入をご検討の方はローンを上手に組んで住宅ローン減税制度を活用して税金を取り戻しましょう!前回春号の会報でご紹介した通り、3,000万円以上お借入は今年中がお得です。

但し、住宅ローン控除にはいくつか条件がありますので、詳細はJRCまでお問合せください。 《加藤 正明》