SEIKATSU CHIEBUKURO

生活知恵袋

生活にナニカト役立つ連載コラム

つぶやき「がんちゃん」の知恵袋

せいかつちえぶくろ

Vol-44

今月のテーマ

FPに相談するということ…!?（不動産編）

ファイナンシャルプランナーが守備範囲とする相談業務の中にあって、私が受ける不動産に関するものは、どちらかと言うと少ないほうだ。だが、抱える問題が少ないのかというとそうではなく、潜在する問題の規模は、むしろ大きいといってもいい。一概に不動産と言っても漠然としすぎていて分かりにくいし、問題の所在にさえ気付かないで過ごしていることが実に多いんだなあ。それというのも、不動産に関する問題はそれを取巻く法律も多く存在し、その分だけ、ことさらにややこしいのも事実である。だからこそ、売却・購入・相続・贈与・賃貸借の際のアクションを起こす前に、「トラブルを招く前」・「後悔をする前」の事前相談が必要なのだが・・・。

しかし、あまりにも分からないために、関連する業者に任せっきりになっていたり、何もしていなかったりしているケースが多い。その結果として、受けられるはずの控除が受けられずに、多くの税金を払うことになっていたり、所有の権利が保持されなかったりと、とんでもない事態に発展してしまうこともある。

近年の土地の価格は下げ止まりが近いとは言っても、バブル崩壊後から坂道を転がるように下落を続け、かつての資産運用としての効果は見る影もない。戸建中古住宅にあっても少子高齢化の影響から、供給過剰ぎみとなっている。これらの理由からしても、保有する不動産の処分や運用方法、今後取得する不動産に関しても、時流変化に合わせた、より慎重な判断が求められるであろう。

不動産の場合、「売却・購入・相続・贈与・賃貸借」の時点では、権利や税制上において、大きな転換点となるだけに、「結果が出てから」・「問題が発生してから」、では手遅れになりかねない。行動を起こす前に相談して欲しいものだ。

生活知恵袋

不動産の購入時

皆さんは不動産の購入の際、それを選ぶ基準の第一として、何を挙げるだろうか…？

その基準は、正しいかどうかということではない。それを選ぶ人によって、価値観、考え方、判断は当然に違ってくる。但し、優先順位の高い部分だけに目がいって、後に失敗したということにならないためにも、どういったことをチェックする必要があるのかを考えてみよう。

例えば、価格の安さで選んだものの、上水道・下水道・ガスの引き込みがされていないために、工事費が掛かり増しになり、結局高く付いてしまったということにもなりかねない。また、購入後に地盤調査をした結果、軟弱地盤であったがために、改良工事に２００万円もの費用がかかったというケースもある。その他、日当たりや風当たりなどなど、住んでから思いがけない事態に気付くということになりかねない。

そこで、失敗しないための主なチェック項目をまとめてみたので参考にしてほしい。（表1）

方位に関して言うと、土地の向きは南向きがいいと多くの方が思い込んでいるようだが、

■プロフィール
さいとう　ひろかつ
齋藤廣勝
株式会社
トータルライフサポート代表取締役

■CFP®サーティファイドファイナンシャルプランナー
■1級ファイナンシャルプランニング技能士
■日本商工会議所　年金退職金等認定講師
■住宅ローンアドバイザー

こちら

土地の形状が間口が狭く縦長の場合などは、日当たりのいい南側が車庫などで塞がれてしまい、むしろ北向きのほうが良かったりする場合もある。建築する建物のレイアウトも考慮に入れて判断したいものだ。

用途地域と建築制限

それぞれ多くの土地には用途地域などが定められており、建築できる建物の基準が制限されている。

建築基準法や都市計画による、建ぺい率・容積率・北側斜線・境界から外壁までの距離ルール・境界線から外壁までの距離ルールなどの制限によっては、購入した土地に目的の建物が規制の範囲に納まらずに、設計変更を余儀なくされる場合もある。

土地を持って別の場所に引越しは出来ないだけに、慎重な判断をしたいものだ。

中古住宅の購入

近年、中古住宅の物件は増え続ける状況にあり、選択肢も広がっていると言えるが、新築以上の慎重な判断が必要だ。引越し後に建物の傾きが判明したり、断熱状況が悪かったり、異常な結露やカビに悩まされることになったりする。判りにくいことではあるが、その物件がどんな理由で売りに出されたかも可能な限りで入手したい情報だ。

建築基準法が昭和56年6月1日に改正され、それ以降に新築された建物は耐震性などが強化されているため、選択基準の大きな分岐点となる。近年、巨大地震の被害が続いていることもあり、耐震性に対する関心が高まっているが、命に関わる部分だけに建物の躯体（建物の主要な構造体）にも充分な配慮をしたいものだ。

また、これ以降に建築された建物には地震保険に加入する際に、建築年割引（10％）が適用になる。

2008年に住宅の新築・改修・修繕・点検などの履歴を保存する住宅履歴書制度が創設されたが、この管理・運用に関してはこれからの普及・推進が待たれるものである。

宅建業者が販売する既存住宅の構造耐力上、主要な部分と雨水の浸入を防止する部分に瑕疵があった場合に補修費用等を補償する、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険制度があるが、義務付けられているものではない。今後の普及・推進を期待したい。

不動産購入と諸手続き

不動産購入時には様々な手続きが伴い、それと同時に様々な業者と所轄官庁が関わってくる。ハウスメーカー・宅建主任・司法書士・土地家屋調査士・銀行等の金融機関などの業者とのやり取りや、県・市町村・法務局・税務署などへの申請や届出が必要となってくる。これらの諸手続きは、専門的な用語も多く、また日常的に係わることがないだけに、殆どの場合は業者に依存せざるを得ないのが実情だろう。

その結果、理解不足などから生じる誤解や勘違いから、受けられるはずの住宅ローン控除の適用が受けられなかったり、本来であれば課税されないはずの贈与税を払う羽目になったりと、大きな問題を引き起こすこともある。

お客様に合った、生活設計を含めた住宅ローンのプランや、住宅取得に掛かる確実な申請・手続きによる税負担の軽減などなど、ファイナンシャルプランナーが関わる意義は大きい。

来月号は…！

「ライフプランニングと資金計画」の重要性と、ファイナンシャルプランナーとの関わり方について考えてみよう。

（表1）

対象項目		優先順位	希望	物件1	物件2	物件3
所在地						
価　格						
仲介料						
路線価						
面　積						
路線価						
地　目						
用途地域						
道路幅員						
道路負担						
設備	水道					
	ガス					
	汚水					
	排水					
方　角						
建ぺい率						
容積率						
地盤状況						
環境	日照					
	防災					
	学区					
	方位					
	境界					
	公園					
	住民					