

住宅ローンの相談事例

住宅ローンの「こんな悩み」「あんな悩み」について、簡単にお答えします。

1. 兄弟です。兄からマンションを購入する事が出来ますか？

答え

親子間売買や親族間売買は、悪用しようと思えば融資したお金が別に使われたり、市場価格と異なる金額で売買されることもあるため、一般的に金融機関は嫌がります。とは言え、個人間の売買でも仲介業者が間にはいり適正な価格と合理的な理由があれば対応してくれるケースもあるので、まずは仲介業者に相談してみましょう。

2. 親から住宅資金の贈与を受けます。税務署の申告が必要でしょうか？

答え

親から贈与を受け不動産を購入すれば、確定申告しなければなりません。非課税の特例の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、非課税の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に計算明細書、戸籍の謄本、住民票の写し、登記事項証明書、新築や取得の契約書の写しなど一定の書類を添付して、納税地の所轄税務署に提出する必要があります。詳しいことは、税務署に確認した方がいいでしょう。

3. 外国人でも住宅ローンを借りる事が出来ますか？

答え

外国人でも住宅ローンを借りる事ができます。例えば、日本に帰化して日本国籍を取っているとか、日本の永住許可を取っていれば可能です。住宅金融支援機構の融資基準でも「日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方」となっており、各金融機関ともほぼこの条件を採用しております。

4. 籍を入れずに共同で住宅ローンを借りる事は出来ますか？

答え

二人で住宅ローンを組む場合、大きく分けて3つの方法があります。1つは、連帯債務といいそれぞれ2人が債務者となるケース。2つめは、収入を合算してどちらかが単独の債務者となるケース。最後に、それぞれ2人が住宅ローンを組むケースです。但し、ほとんどの

場合戸籍上の親子や夫婦を対象としており事実婚で住宅ローンを組むのは難しいと思います。まずは、借入を予定している金融機関に相談してみましょう。

5. 300万円定期預金にするのと、住宅ローンの繰上返済するのではどちらが得ですか？

答え

住宅ローンの金利が1.4%、定期預金の金利が0.03%であれば、 $1.4\% - 0.03\% = 1.37\%$ よけいに支払利息を支払っているわけですから、繰上返済をした方がお得になります。但し、繰上返済には、期間短縮型と返済額軽減型と2種類の方法がありますので、将来のライフプランニングを考えて行うことですね。それと、手数料もかかりますのでそれらを加味して行いましょう。

6. 中古マンション購入でも、住宅ローン減税を受けられますか？

答え

受けられます。但し、下記の条件があります。例えば、マンションなどの耐火建築物の場合、その取得の日以前25年以内に建築されたものであること。木造住宅など耐火建築物以外の建物の場合には、その取得の日以前20年以内に建築されたものであること。さらに、築年数について、上記に該当しない建物については、一定の耐震基準に適合するもの。という基準がありますので、詳しいことは仲介業者に相談してください。

7. 実行金利とは、どんな金利ですか？

答え

住宅ローンの金利には、基準金利といい、住宅ローンのもとになる金利。と優遇金利といい、基準金利から優遇金利幅を差引いたもの。最後に借入金利といい、実際に借り入れる時に適用される金利があります。しかし、土地を購入した後、建物を建築する場合往々にして住宅ローンの融資があとになる事があります。つまり、建物完成後に実行される住宅ローンの金利の事を実行金利と言います。

8. 過去に自己破産したことがあります、住宅ローンを借りる事ことはできますか？

答え

一般論として、自己破産すると住宅ローンは借りられません。但し、各個人信用情報会社の事故情報に載っていなければ借りることができます。個人信用情報会社は、全銀協、JICC、CICの3社ありそれぞれ取扱っている情報が違いますので、心配ならそれぞれの会社へ情

報開示を請求するといいいでしょう。それぞれの会社の HP にその手続きと費用が出ていますので参考にしてください。

9. 今の住宅ローンをフラット 35 に借換えできますか？

答え

変動金利のリスクを無くすために借換えしたいとの相談でしたが、原則、適合証明書があれば借換えできます。マンションの場合には、住宅金融支援機構の HP に「中古マンションらくらくフラット 35 物件検索」というページがありますので、ここから適合証明を取る事が出来ます。但し、借換えにはこれ以外の条件もあるのでご承知おき下さい。

10. 個人事業で日本政策公庫から 500 万円程借金があります、住宅ローンは組めますか？

答え

各金融機関の個別判断となるので、一概には答えられませんが金融機関によっては住宅ローンを組んでくれます。一般的に、メガバンクは難しいでしょうが、地銀・信金・信組等に対応してくれると思います。但し、借入金額は、返済比率の関係から希望金額より少なくなるでしょう。さらに、3 期分の確定申告書が必要になることと、所得税等の納税をしている事が条件になるでしょう。

以上、今まで頂いたご相談を簡単にまとめました。住宅ローンについて疑問や悩みをお持ちの方は、**080-2152-3335**へ電話するか、メールでお問い合わせください。