

知って
おきたい

不動産 まめ知識



不動産部で宅地建物取引主任者をしているマルチプレイヤーの江原です。今回はお家をお探しの方のために、知っておきたい豆知識をお伝えします。普段目にする不動産のチラシやWEBのサイトに中古住宅の価格が載っています。しかし、あくまでそれは本体価格。その他様々な経費が掛かってきます。今回はその経費のひとつ、税金編です。

・印紙税

土地や建物を購入するときには、売買契約書を取り交わしますが、契約書には必ず印紙を貼り、建物の請負契約書や住宅ローン等の借用証書（金銭消費貸借契約書）等にも印紙を貼り消印をします。これが、印紙税の納付です。

・登録免許税

土地や住宅を取得すると、自分の権利を確保するために所有権の保存登記や移転登記をすることになります。

登記は、司法書士に依頼するというのが一般的なので、税金を納めているという感覚はあまりないかもしれません。しかし、登記の時には必ず税金を納めなければなりません。これが登録免許税といわれるものです。

・不動産取得税

土地や住宅など不動産の所有権を取得したときに、その不動産の所在する都道府県が課する税金が不動産取得税です。また、その取得の原因が売買、交換、贈与、建築等のいずれであっても課税されます。ただし、相続による取得については課税されません。

・所得税の住宅ローン控除及び投資型減税

個人が住宅を新築したり、新築または中古住宅を購入したり、現在住んでいる住宅の増改築等をした際に、金融機関などから返済期間10年以上の融資を受けて住宅の取得等をした場合には、所定の手続きをとれば、自分がその住宅に住むことになった年から一定期間にわたり、居住の用に供した年に応じて所得の額が所得税から控除されます。なお、この控除は、住宅とともに取得される敷地についても適用されます。

・贈与税

個人から現金や不動産といった財産の贈与を受けた場合にかかるのが贈与税です。特に、時価より著しく低い価格で財産を買った場合や、金銭の支払いなどが無いのに不動産の名義を変更した場合、借金の免除を受けた場合などは贈与というイメージは薄いのですが、税法上、贈与があったものとみなされ、贈与税がかかりますので注意してください。

・相続税

人が亡くなったときに、その亡くなった人（被相続人）から財産の移転を受けた場合にかかる税金です。この相続税は、相続や遺贈（遺言によるもの）によって財産を取得した個人に対して課されるものですが、その財産の課税価格の総額が遺産に係る基礎控除額以下であれば、課税されないこととされています。

不動産購入時に かかる税金	不動産所有中に かかる税金	不動産売却時に かかる税金
①不動産取得税	①固定資産税	①所得税・住民税
②登録免許税	②都市計画税	②印紙税
③印紙税	③所得税・住民税	

このほかにも忘れていただいては困る私たちの仲介手数料や保険関係などまだまだあります。今後、この誌面でお伝えしていきたいと思えます。

どうせリフォームするなら 優リフォームでしょ!

『長期優良住宅化リフォーム推進事業』が スタートしたのをご存知ですか?

補助率 1/3 ……補助対象リフォームの工事費等の合計の1/3が補助されます。

補助限度額 ……リフォーム後の住宅性能に応じて3段階の補助限度額を設定。

- ①一定の性能向上……………100万円
- ②長期優良住宅認定……………200万円
- ③②+省エネルギー性能向上……………250万円



今お考えのリフォームが対象工事かどうか
すぐにお調べいたします。



金本 和宏

お金だけじゃない様々なメリット

- ☆お家の健康診断（インスペクション）が出来る
- ☆地震に強い家になる
- ☆性能向上でエコな暮らし
- ☆工事を一定の基準で審査してくれます
- ☆リフォーム瑕疵保険の活用
- ☆家歴書と維持保金計画を策定できる



もちろんマルコシですべて出来ます!
リフォームをお考えの方はまずは御一報くださいませ。

マルコシならではの売土地・マンション・お預かり物件を一部ご紹介

マンション

4LDK 1,520万円

安佐北区口田2丁目

◆安芸矢口駅徒歩10分

ベルセゾン高陽 2階

- ◆安心の免震構造です。
- ◆H26年度 大規模修繕済みです
- ◆口田東小学校・口田中学校 徒歩圏内



- 専有面積 / 94.82㎡(28.68坪)
- バルコニー / 28.91㎡(8.68坪)
- 現況 / 居住中
- 南東向き
- 築年月 / 1999年8月
- 管理費 / 9,500円
- 修繕積立金 / 6,600円
- 駐車場 / 3,500円(1台空有)
- 管理会社 / ロウジウコミュニティ

マンション

3LDK 1,980万円

安佐北区口田南2丁目

◆中小田バス停 徒歩1分

フローレンス口田南グランドアーク

- ◆小学校徒歩圏内
- ◆ペット可
- ◆H30年5月 内装リフォーム済み
- ◆学校が近いので通学が安心です



- 専有面積 / 86.31㎡(26.11坪)
- バルコニー / 13.86㎡(4.19坪)
- 東南向き
- 築年月 / 2007年1月
- 管理費 / 11,900円
- 修繕積立金 / 3,880円
- 駐車場 / 平面1台無料
- 管理会社 / 章栄管理(株)
- 学区 / 口田小学校、口田中学校

一戸建て

4LDK 2,050万円

安佐北区倉掛1丁目

◆芸備線中深川駅 徒歩13分
◆防災センターバス停 徒歩1分

- ◆小学校徒歩圏内
- ◆人気の角地
- ◆閑静な住宅街
- ◆フジグラン無料送迎バスで買い物も便利



- 間取り / 4LDK (和8畳、洋13.3畳、洋9畳、洋6畳、K4.8畳)
- 土地面積 / 227.11㎡(68.7坪)
- 建物面積 / 114.27㎡(34.57坪)
- 構造 / 木造住宅地上2階
- 用途地域 / 第一種低層住居専用地域
- 築年月 / 1984年6月
- 学区 / 倉掛小学校、亀崎中学校



一戸建て

5DK 新価格 1,470万円

安佐北区倉掛2丁目

◆上岩ノ上バス停 徒歩12分



- ◆倉掛小学校前バス停 徒歩5分
- ◆倉掛小学校 徒歩7分 ◆公園まで 徒歩4分
- ◆ウォーキングに最適な閑静な住宅街

- 土地面積 / 274.42㎡(83.15坪)
- 建物面積 / 110.51㎡(33.42坪)
- 構造 / 軽量鉄骨プレハブ造
- 土地権利 / 所有権
- 現況 / 空家
- 地勢 / ひな壇
- 地目 / 宅地
- 築年月日 / 1980年7月(築37年)
- 備考 / リフォーム条件付
- 入居時期 / 相談

不動産のこともマルコシにお任せください

手数料はどこでも同じです。
ならば地域密着のマルコシが安心・安全・確実!
直接買取・仲介いたします。

売却物件
大募集
TEL843-9981



宅地建物取引士
江原 文男

*坪数は1㎡=0.3025坪で換算した表示です。 *徒歩分は概算距離より80m/分で算出した約表示です。 *畳数は、約表示です。 *図面が現況と異なる場合は現況優先となります。 *取引形態/仲介 *ご成約の際には、規定の仲介手数料を申し受けます。 *掲載物件は平成30年10月1日現在の情報です。万一、成約済みの場合はご容赦ください。 *広告有効期限/平成30年10月末日