

『住宅ローン相談マニュアル』 補遺

平成 22 年 12 月 ビジネス教育出版社

『住宅ローン相談マニュアル』をご購入いただきありがとうございます。
住宅ローンに関する改正情報等を、下記のとおりお知らせさせていただきます。

記

1. 「フラット 50」の新設 (関連ページ 36~40 ページ)

住宅金融支援機構では、長期優良住宅の普及促進を図る国の施策に呼応して、フラット 35 に加え、返済期間を最長 50 年とする「フラット 50」を新設しました (平成 21 年 6 月 4 日以降の資金受取り分から適用)。

1 利用条件

フラット 50 とフラット 35 の融資条件の主な相違点は次のとおりです。

「フラット 50」・「フラット 35」融資条件対比表

	フラット 50	フラット 35
申込資格	申込時満 44 歳未満	申込時満 70 歳未満
資金使途	借換え資金は不可	借換え資金も可
対象物件	長期優良住宅 機構の定めた技術基準に適合	機構の定めた技術基準に適合
借入金額	100 万円以上 6,000 万円以下 建築費または購入価格の 60%以下	100 万円以上 8,000 万円以下 建築費または購入価格の 100%以下
借入期間	36 年以上 50 年以下	15 年以上 35 年以下
債務引継	融資対象物件売却の際、1 回に限り 債務引継可	債務引継不可

2 取扱金融機関と取扱開始時期

フラット 50 は、フラット 35 を取り扱うすべての金融機関で取り扱っているわけではなく、取扱開始時期も金融機関によって異なります。

3 利用上の注意点

- フラット 50 と併せてフラット 35 を利用する場合は、次のような扱いとなります。
 - フラット 35 とフラット 50 は必ず同一金融機関に申し込むこと。
 - 諸費用 (抵当権設定費用等) は、フラット 50 のみまたはフラット 35 のみを利用する場合と比べ割高となる。
 - フラット 35 とフラット 50 を併せた借入額は 200 万円以上 8,000 万円以下で、建設費または購入価格の 100%以内 (1 万円単位)。ただし、この場合もフラット 50 の借入金額の上限は 6,000 万円。
- 【フラット 35】S の受付期間内に借入申込みを行った場合、【フラット 35】S (20 年優遇タイプ) として、当初 20 年間 0.3%金利優遇が受けられます。
- この制度は証券化支援事業 (保証型) では利用できません。
- 金利は、借入期間が長い分だけ高めの金利設定となっています。

2. フラット35の金利優遇幅拡充

改正項目	ページ	改正内容
フラット35の金利優遇幅	40	平成21年度第2次補正予算により、当初10年間の優遇幅を0.3%から1.0%に拡大（平成23年12月31日までの申込み分に適用）

3. 平成22年度住宅税制改正要綱

改正項目	ページ	改正後
認定長期優良住宅にかかる所有権保存・移転登記の登録免許税	80	軽減税率1/1000の適用期限を平成24年3月31日まで2年延長
認定長期優良住宅にかかる不動産取得税の評価額の軽減額	81	軽減額1,300万円の適用期限を平成24年3月31日まで2年延長
バリアフリー・省エネ改修に係る固定資産税軽減措置の適用期限	87	工事期限を平成25年3月31日まで3年延長
新築住宅および認定長期優良住宅にかかる固定資産税軽減措置の適用期間	88	地上3階建て以上の中高層耐火住宅は5年間（認定長期優良住宅は7年間）、それ以外の住宅は3年間（認定長期優良住宅は5年間）の軽減期間を平成24年3月31日まで2年間延長
特定居住用財産の買換え・交換の特例	91 92	適用対象を売却代金2億円以下のものに限定し、適用期限を平成23年12月31日まで2年延長
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	92 93	適用期限を平成23年12月31日まで2年延長
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例	93	適用期限を平成23年12月31日まで2年延長
相続税の小規模宅地評価減	94	平成22年度税制改正において、次の改正が行われた ①相続人が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない宅地を適用対象から除外 ②共同相続があった場合は、取得者ごとに適用対象を判定 ③1棟の建物で、特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合は、部分ごとに按分して減額割合を計算

住宅取得資金贈与の非課税枠	94 123	平成 22 年度税制改正において、次の改正が行われた ①直系尊属からの住宅資金の贈与を受けた場合の非課税枠 500 万円が拡大され、平成 22 年中の贈与については 1,500 万円、平成 23 年中の贈与については 1,000 万円までが非課税となった ②この非課税枠の適用対象として贈与を受けた年の合計所得金額 2,000 万円以下という要件があり、2,000 万円を超えた場合は改正前の 500 万円の非課税枠を選択することになる
相続時精算課税制度の住宅資金特別控除の特例	95 122	平成 21 年 12 月 31 日をもって廃止。ただし、親（贈与者）の年齢につき 65 歳未満も認める特例は平成 23 年 12 月 31 日まで 2 年延長

4. 正誤表（下線部分が訂正箇所です。お手数ですが、訂正のうえお読みください。）

ページ	誤	正
31 図表Ⅲ-2の「返済期間」	新築、新築住宅の購入 <u>35年</u>	新築、新築住宅の購入 <u>35年以内</u>
31 同上	リフォーム <u>20年</u>	リフォーム <u>20年以内</u>
94（上から1行目） 貸家の相続税評価額	家屋の評価額＝固定資産税 評価額－借家権割合	家屋の評価額＝固定資産税 評価額×（1－借家権割合）
94（上から2行目） 同上	敷地の評価額＝自用地価額 －（1－借地権割合×借家権 割合）〔貸家建付地〕	敷地の評価額＝自用地価額 ×（1－借地権割合×借家権 割合）〔貸家建付地〕
95 「●相続時精算課税制 度」の本文6行目	…相続財産に合算される <u>相 続財産</u> …	…相続財産に合算される <u>贈 与財産</u> …
99 図表Ⅳ-2の「登録期間」 の1行目	<u>左記情報</u> が登録されている 期間	<u>下記情報</u> が登録されている 期間
117 「●不動産業者の免許」 の本文4行目	…免許の <u>更新回数を示して いますので</u> …	…免許の更新とともに <u>増え ていきますので</u> …

以上