

マネーのまなび

トップストーリー

中古マンション、購入の心得

税・修繕積立金を確認

コロナ下でより良い条件の住居を求める人が増えるなか、中古マンションの人気が高まっている。新築マンションの価格が高止まりする一方、中古は全般になお割安な水準にあるためだ。ただし税制や購入時の費用で新築と違いがあり、購入後に必要な修繕積立金などチェックすべき点は多い。中古の価格自体も上昇傾向にあり、想定以上の出費で家計が圧迫されないように事前の確認をしっかりとっておきたい。

「外出自粛で家にいる時間が増え、住環境を充実させたかった」。東京都内で働く40代の女性会社員は今春、港区にある中古マンションに引っ越した。5年前の新築時に申し込んだが抽選で外れ、今春に売り物件が出ていたのを見つけて購入に踏み切った。高層階にある2LDKの新居は見晴らしがよく満足しているという。

不動産調査会社、東京カンテイ(東京・品川)によると、首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)の新築マンション価格は1~3月に坪単価で324万円だった。新型コロナウイルスの感染が拡大した2020年前半に340万円台に達してから高値圏で推移している。中古マンションの価格は「築6~10年以内」が284万円と新築より約1割安く、「築11~20年以内」も約3割低い水準にある。

中古住宅は同じ広さや立地でも新築より安いのが一般的。物件の選択肢が比較的多く、購入前に住環境などを把握できるのもメリットだ。不動産コンサルティング会社、ネクスト・アイズ(東京・港)の小野信一代表は「中古マンションなら築15~20年あたりが狙い目」と助言する。一定程度値下がりし、外壁や共用部分などを修復する1回目の大規模修繕を終えた物件が多いためだ。

中古住宅の購入で注意したいのが、物件価格は割安でもその他の負担が想定以上に膨らむことがある点だ。例えば不動産仲介業者に払う手数料。通常は「物件価格×3%+6万円」が上限になり、こ

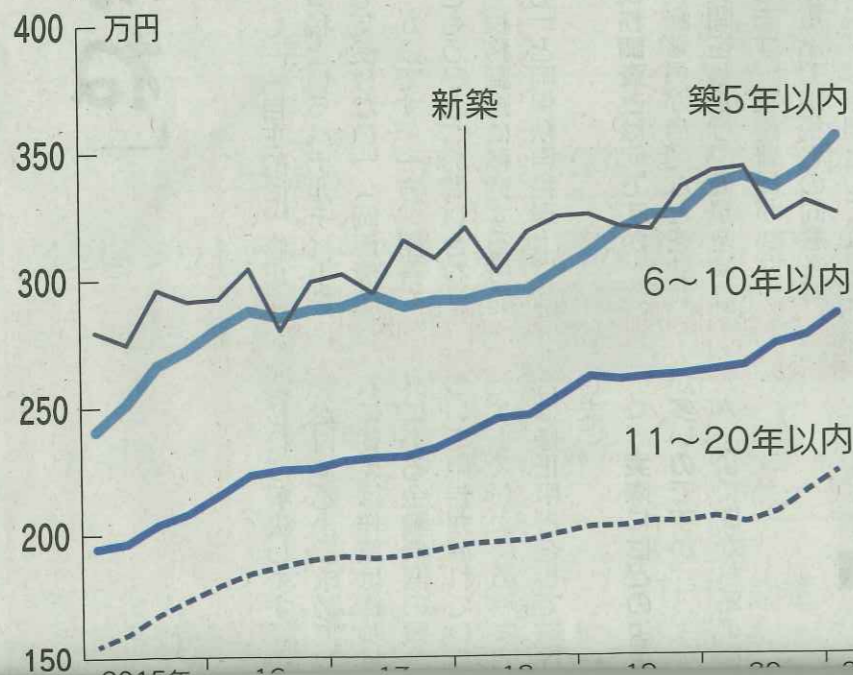
れに消費税が加わる。仮に4000万円の物件なら138万6000円になる計算で、新築ではかからないことが多い。税金面でも中古と新築に違いがあることを知っておこう。まず一般的な住宅を購入する場合、消費税は中古、新築を問わず土地にはかからない。家屋は新築なら10%が課税されるが、中古は売り主が誰かによって扱いが異なる。売り主が個人なら消費税の対象外だが、不動産会社なら課税される。中古物件は個人が売り主の場合が多いため、消費税がかからないければ購入費の負担減につながる。

一方、中古が新築に比べ税制面で不利な点もある。住宅ローン減税はローン残高の1%などが控除される仕組みだが、消費税がかからない場合は上限額が年20万円と

売り主が不動産会社の場合万円より低くなる。例えば(非耐火建築物は20年)といった条件を満たさないと、対象外になることにも注意だろう。

家屋に適用する固定資産減措置では、マンションが年まで税額が2分の1以下に押し下げられる。仮に築3年の物件を購入場合は2年分の軽減措置が、6年目からは適用されない。中古マンション購入先では修繕積立金を特に確認したい。ファイナンシャルナーの有田美津子氏は「分譲マンションは10度の周期で大規模な修繕するのが一般的。新築時に超の長期修繕計画を立て、

首都圏の中古マンション価格



中古は物件の選択肢が比較的多いのも利点