

いい家ニュース

2022年8月1日発行 ■発行元■いい家見つかる不動産屋さん合同会社 ☎047-332-5775

007号



contents

表1、金融機関の住宅ローン審査は何を判断している？

表2、KINGDOM2 観ました。

裏1、お子さんが高校を出るまでにいくら必要？

裏2、相続の登記は義務化となります！

裏3、編集後記

金融機関の住宅ローン審査は何を判断している？

個人属性と、物件の担保評価です。

不動産を現金でドンと！買う方は少ないです。

住宅ローンを金融機関から借りる際には、個人属性と言われる年収や借入状況などの審査と、物件の担保評価という2つの目線で審査が行われます。

ネットなどで入る情報の1つ目は借入者（家庭）の返済能力です。雇用形態や勤続年数、現在の借入状況など安定感も含め確認されます。

2つ目は担保評価。金融機関は不動産の価値（担保）をどのように計算しているのかを簡単にお話します。返済が滞った際、万が一のための保険＝「担保」になります。通常、土地の評価額に関しては相続税路線価などの公的価格、建物の評価額に関しては積算価格で判断することが多いと感じています。

積算価格とは、不動産鑑定評価の原価法に基づいた価格で、「今作ったらいくら必要か？という金額を算出し、その金額から古くなった分等を調整する」という

発想で算出する価格です。

相続税路線価 50 万円の土地を 120 m²持っていれば、土地の評価額は 6,000 万円（=50 万円×120 m²）ということになります。

この土地の上に延床面積：200 m²の築 12 年 の木造住宅（法定耐用年数 22 年・再調達単価 20 万円/m²）が建っていた場合、その評価額は、1,818 万円（≒（200 m²×20 万円/m²）×（（22 年-12 年）÷22 年））となります。

つまり、この場合の評価額＝担保価値は、7,818 万円（≒6,000 万円+1,818 万円）になります。

このように日本の金融機関は、個別の不動産の状況を加味せず、法定耐用年数などで一律に評価することがほとんどです。金融機関が住宅ローンを貸し出す場合、少なくとも2つの目線で判断しています。

KINGDOM2を観ました。

日本の映画も全然ありですね。

内容は中国の話だけど、面白いです。



出演の俳優さんは、アニメに忠実です。

日本のアクション映画って、正直なところしょぼいと感じることが今までは多かったのですが、このKINGDOM2では山崎賢人さんのアクションもワイヤーアクションもとても良い仕上がりにですね。

俳優の皆様の見た目もかなり寄せてあるので、アニメを見たことがある方なら、だれが誰なのかを見ただ目でもわかる。

個人的には羌痍(きょうかい)が可愛い。

お勧めできる映画でした。

お子さんが高校を出るまでにいくら必要？

不動産購入にも影響が出ると言える、学費を把握していますか。。。

文部科学省の学校基本調査（令和3年度）によると、高校卒業後、進学する人の割合は83.8%と過去最高となっています。大学（学部）進学率は54.9%、専門学校進学率は24.0%であるとされています。

小学校から高校までの12年間の合計額（12年の年平均、月平均）は以下のとおりです。

例1：小学校から高校まで公立
4,760,994円（年@39.7万円、月@3.3万円）

例2：小学校は公立、中学校・高校は私立
9,048,211円（年@75.4万円、月@6.3万円）

例3：小学校・中学校は公立、高校は私立
6,293,152円（年@52.4万円、月@4.4万円）

また、大学に進学した場合ですが、国立大学 私立文系 私立理系 によって差が出ます。入学費用と4年間の学費用の目安です。

国立大学 481.2万円

私立文系 689.8万円

私立理系 821.6万円

金融機関によっては、お子様にかかるであろう学費もローン支払いに対しての影響を考えているといわれています。

実際に、ある金融機関では3人目のお子さんはリスク対象という考えのところもあるんです。

家も大事ですがお子さんがいる場合ある程度の預貯金が必要です。

相続の登記は義務化となります！

申請を怠ると10万円以下の過料に処せられる。

不動産の登記制度の見直しが行われ、相続登記の申請義務化となり、相続を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないとされました。また遺贈の場合も同様とされています。

○相続人申告登記
相続登記申請の義務を負う者は、所有権の登記名義人の相続が開始した旨を3年以内に登記官に申し出ることによって、相続登記の申請

義務を履行したものとみなされます。その後、遺産分割により所有権を取得した時は遺産分割の日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。

これらは令和6年4月1日以降に適用ですが、認識日（相続により不動産を取得した事を認識した日）が令和6年3月31日以前であってもこの制度の対象となるのでご注意ください！

編集後記

みなさん、こんにちは。

先日、那須まで旅行に行ってきました。

コロナウイルスが増える前にという事でサッと予約を入れてね。

やっぱり温泉宿も人が少なかったです。

もちろん、今はお子様の夏休み期間に入ったので、多少の混雑も予測されます。

温泉は鬱っぽくなった時などに効果あるらしいです！

●買いたい人向けHPのご案内

<https://www.iiie-mitsukaru.com>

不動産購入を検討しているお客様専用
物件情報をメインにしております。

買いたい人向け

QR

スマホのカメラで

URL読み込めます



●売りたい人向けのHPのご案内

<https://www.2427ie.net>

不動産を売却したいお客様専用

いくらぐらいで売れるかなど、名前など登録しなくても簡易査定が可能です。

売りたい人向け

QR

スマホのカメラで

URL読み込めます

