

Subject: 2022年11月 建物として登記ができる建物とは？【LHF通信 Vol.74】

From: 株式会社LIXILホームファイナンス <flat35lhf@lixil.com>

Date: 2022/11/01 15:00

To: <shimu@eos.ocn.ne.jp>

配信日：2022年11月 1日



LHF通信 Vol.74

株式会社 LIXILホームファイナンス

このLHF通信（LIXILホームファイナンス通信）は名刺交換をさせていただいた方、バナー設置のお申込みをいただいた方へ配信しております。

■ 目次

- ▼ 11月度の金利情報
- ▼ ホームページより金利表をダウンロードしてご利用ください
- ▼ 建物として登記ができる建物とは？

■ 11月度の金利情報

新団信付き【フラット35】S
融資率(9割以下) 返済期間21年以上

年 **1.29%**

【フラット35】S 適用物件は、【フラット35】融資利率より、『当初5年間or10年間 0.25%』優遇します。

新団信付き【フラット35】
融資率 (9割以下)

【返済期間20年以下】	年 1.38%	融資事務手数料（消費税込） 融資額×1.54% 最低融資事務手数料は 165,000円（消費税込）
【返済期間21年以上】	年 1.54%	

■ ホームページより金利表をダウンロードしてご利用ください



今月の金利ダウンロード(PDF)をクリックすると、金利表(PDF)が表示されますので印刷またはダウンロードしてご利用ください。

2022年4月より、金利は、定率のみとなりました。

2022年 4月実行金利			
返済年 別 引下	金利		返済利率 (年率%)
	返済期間15~20年	返済期間21~25年	
フラット35 優待	1.06%	1.19%	1.54% (+)
フラット35 標準	1.31%	1.44%	1.80% (+)
フラット35 優待	1.31%	1.44%	1.80% (+)
フラット35 標準	1.31%	1.44%	1.80% (+)

返済年 別 引下	金利		返済利率 (年率%)
	返済期間15~20年	返済期間21~25年	
フラット35 優待	1.32%	1.45%	1.80% (+)
フラット35 標準	1.57%	1.70%	2.00% (+)
フラット35 優待	1.57%	1.70%	2.00% (+)
フラット35 標準	1.57%	1.70%	2.00% (+)

※ 1. 1.1%と1.2%の2段階の金利適用が廃止され、1.0%の金利適用が廃止され、1.1%の金利適用が適用されます。
 ※ 2. 返済利率は返済期間、返済額により変動します。返済額が10%以下の場合、1.0%の返済利率が適用されます。

◆◆ 借債別により、表示金利に調整料率が加算・減算されます ◆◆

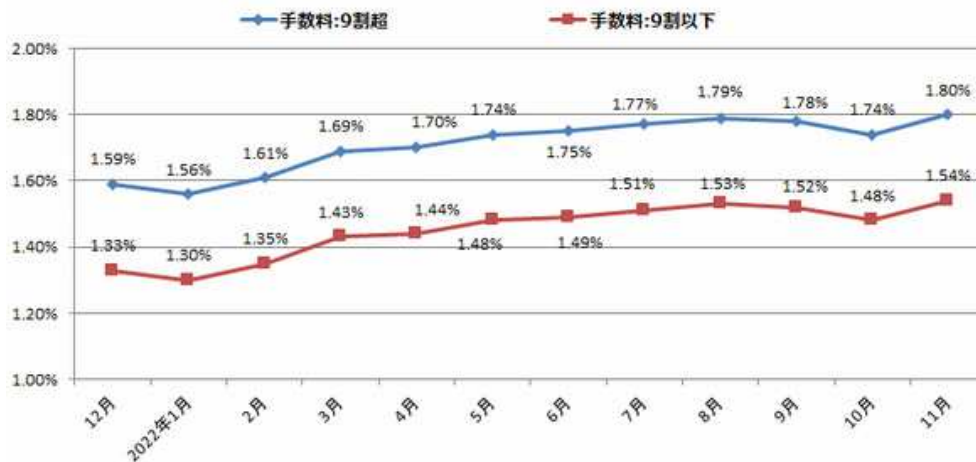
借債別 | 調整料率
 本借債 | +0.10%
 2次借債 | +0.24%

※ 借債別調整料率は、借債の種類・返済期間・返済額により変動します。返済額が1.0%以下の場合、1.0%の調整料率が適用されます。
 ※ 借債別調整料率は、借債の種類・返済期間・返済額により変動します。返済額が1.0%以下の場合、1.0%の調整料率が適用されます。
 ※ 借債別調整料率は、借債の種類・返済期間・返済額により変動します。返済額が1.0%以下の場合、1.0%の調整料率が適用されます。

[LIXILホームファイナンスのホームページはこちら](#) >>

■ LIXILフラット35の金利推移について

2022年11月の【フラット35】基準金利は、先月より0.06P上がりました。
 そのためLIXILフラット35の金利も同様に定率【9割以下】金利 1.54%、
 同【9割超】金利 1.80%となっております。



※対象金利:「手数料:定率」・「返済期間:21年以上35年以下」の場合
 ※その他の「返済期間:15年~20年」の金利については、弊社ホームページに掲載の「金利一覧」、または「2022年11月実行金利 (PDFファイル)」をご覧ください。

■ 建物として登記ができる建物とは？

建物というのは、すべての建物が登記をできるわけではありません。

不動産登記規則に、「建物は、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない。」と規定されています。

建物として登記するためには下記のような要件があります。

- 1.外気遮断性（屋根および周壁などで外気から分断（遮断）できていること。
- 2.定着性/永続性（土地に固定(定着)されていて容易に移動できないこと。
永続的に使用できること。）
- 3.用途性（その建物の目的とする用途に使える状態であること。）
- 4.市場性（独立した不動産として取引対象となりえること。）

※ 4については諸説あります。

1.外気分断性の例だと、建物の壁が2方向、3方向以上に囲まれている場合で、建物の用途を勘案して判断します。

ガソリンスタンドの給油設備の部分に屋根だけで壁がなく開放されており、外気分断性がなく建物として登記はできません。

2.定着性の例だと、居室、店舗、レストランなどで鉄道の車両を利用している施設がありますが、この場合も、基礎等が施されているかで登記ができるかを判断します。

3.用途性については、その用途に見合った一定規模の生活空間が確保されている必要があるとされています。

もう少し具体的に説明すると、外部から遮断されて安心して生活できる、仕事に従事することができる、物を貯蔵することができる空間であることが必要とされます。

但し登記はできないが、課税されるもの、建築基準法上の延べ床面積に算入されるものもありますので、関係法令に準じて土地家屋調査士、税理士、設計士さん等へご相談されるといいと思います。

■ あとがき

秋も深まり朝夕はめっきり冷え込む様になりました。

朝晩の寒暖差が激しく、なかなか体がついてこないですね。

押入れから急遽上着を引っ張り出してきた・・・なんて方も多かったのではないのでしょうか？

掛け布団を厚手のものに変えるなど、皆様体調には十分気をつけてくださいね。

<LIXIL【フラット3 5】の融資条件>

- 融資利率：全期間固定金利、実質年率15.0%以内
- ご融資金額：100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額以内
- 返済期間：15年以上35年以下（返済回数180回～420回）※最終返済時年齢満80歳未満
- 返済方式：元利均等返済または元金均等返済※6ヶ月ごとのボーナス返済併用可
- 担保：住宅および土地に住宅金融支援機構を第一順位とする抵当権を設定
- 遅延損害金率：年14.5%（年365日の日割計算）

<土地つなぎ融資・住宅つなぎ融資の融資条件>

- 融資利率：実質年率15.0%以内
- 返済期間：1年以内（返済回数1回）ただし、LIXIL【フラット3 5】融資実行日までとします
- 返済方式：【フラット3 5】融資実行金にて一括返済
- 担保：無担保※第三者の権利設定がある場合は、つなぎ融資実行までに抹消していただきます
- 遅延損害金率：年14.0%（年365日の日割計算）
- メルマガ配信先の変更について
メールアドレスなどの変更は、[こちらの情報変更フォーム](#)にてお客様情報の変更をお願いいたします。
- メルマガ配信停止について
配信停止をご希望される方は、
こちらのメールアドレス宛<lhfaishinteishi@pz63.asp.cuenote.jp>に空メール送信してください
メールにて配信停止フォームを送信させていただきますので手続きをお願いいたします。
- 個人情報のお取り扱いについては、[こちら](#)をご覧ください。
- お電話でのお問い合わせ
フリーダイヤル 0120-175-553
受付時間 平日9:00～17:30（土・日・祝・年末年始休暇を除く）
※このメールは送信専用アドレスから送信しています。

メールでご返信いただいても回答できませんので、ご了承ください。

LHF通信

【配信元】株式会社 LIXILホームファイナンス

〒101-0043 東京都千代田区神田富山町5番地 1

神田ビジネスキューブ 6 階

ホームページ <http://lixil-homefinance.co.jp/>

株式会社LIXILホームファイナンス

登録番号

関東財務局長(1)第 01522 号 日本貸金業協会会員 第005869号