

# 住まいづくりセミナー

消費税増税前に絶対知っておきたい

住まいづくりを今すぐ始める理由

2018年7月14日

ファイナンシャルプランナー(CFP)

DCえんFP事務所 遠藤芳之

## • 本日のセミナー内容

- I 消費税増税に伴う  
経過措置
- II 住宅ローン低金利
- III 住宅購入を支援する  
3つの制度
- IV 住宅取得等資金に  
係る諸費用

### 講師紹介

■講師名:遠藤 芳之(えんどう よしゆき)

■保有資格:

ファイナンシャルプランナー(CFP)

一級建築士

住宅ローンアドバイザー

宅地建物取引士

ホームインスペクター

一級DCプランナー

二級福祉住環境コーディネーター

社会保険労務士

■略歴:

CFP®保有年数 /12年(2006年3月1日認定)

1955年愛知県半田市生まれ。半田市内で育ち、1976年国立豊田工業専門学校建築科卒業後、東京本社の建設会社に入社。工事部(現場監督)を24年、営業部(住宅事業部含む)を15年。主にRC造・S造等の建物の建築、住宅・マンションの企画・販売等に携わる。また建設会社勤務と並行して2009年4月からFPの支部活動に加わり、相談員・セミナー講師・セミナー等の企画等を通じてFPとしての能力を研鑽。2015年6月 東京本社の建設会社を定年退職後、翌年2月に開業社会保険労務士登録。2016年8月に社会保険労務士DCえんFP事務所を半田市乙川向田町に開設。

# I 消費税増税に伴う経過措置

2019年10月1日から消費税10%へ増税になります。

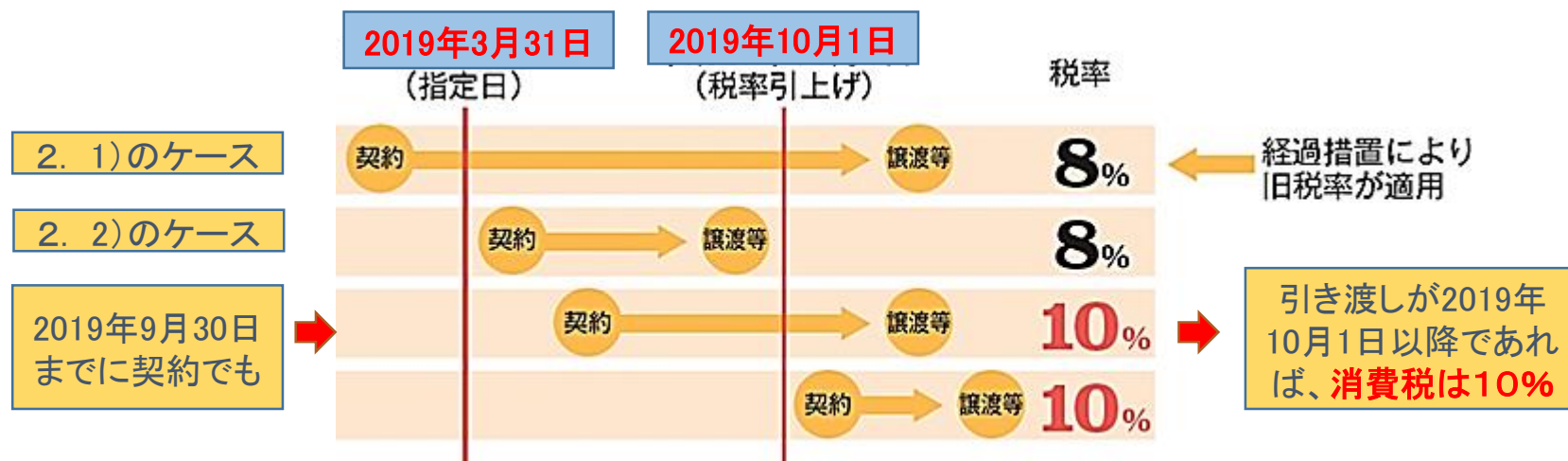
注文住宅と建売住宅・マンション・中古住宅とでは消費税増税のスケジュールが違います。

## 1. 建売住宅・マンション・中古住宅の場合

2019年9月30日までに売買契約を結んでいれば8%。10月1日以降の契約は10%。

## 2. 注文住宅の場合（※注意すべきは注文住宅です。）

- 1) 2019年3月31日までに請負契約を結べば、8%（引渡しが10月以降でもOK）です。
- 2) 3月31日までに請負契約を結ばなくても、9月30日までに引渡しができれば8%ですが、
- 3) 確実に8%にする為には2019年3月31日までに請負契約を結ぶのがより良い方法です。

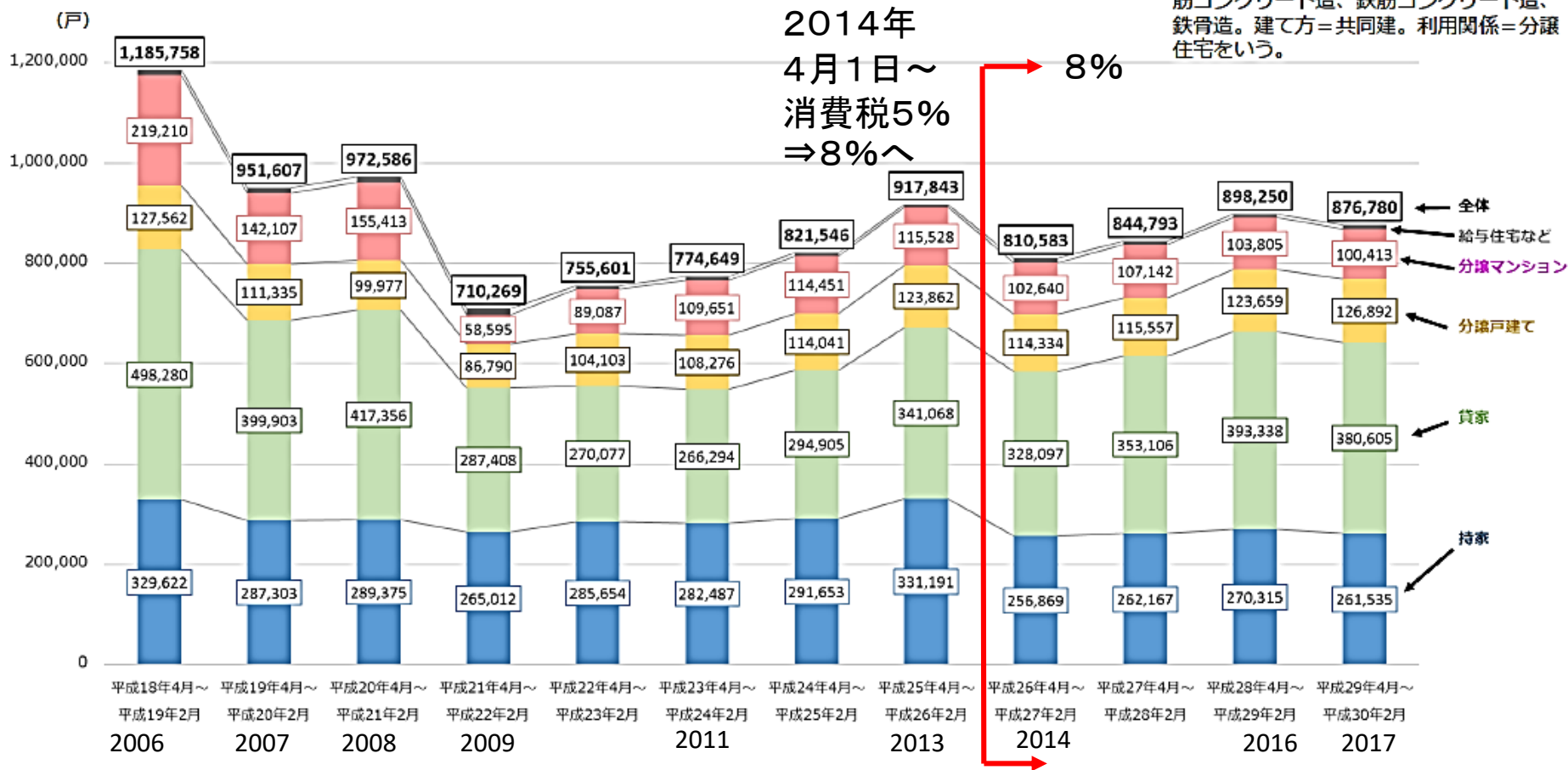


# (参考) 新設住宅着工戸数の推移

2017年4月-2018年2月期累計は、全国が前年同期比-2.4%の876,780戸。持家が同-3.2%、貸家が同-3.2%、分譲戸建てが同+2.6%、分譲マンションが同-3.2%。

新設住宅着工戸数（2017年4月-2018年2月累計）【全国】

(注) 分譲マンションとは、構造＝鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造。建て方＝共同建。利用関係＝分譲住宅をいう。



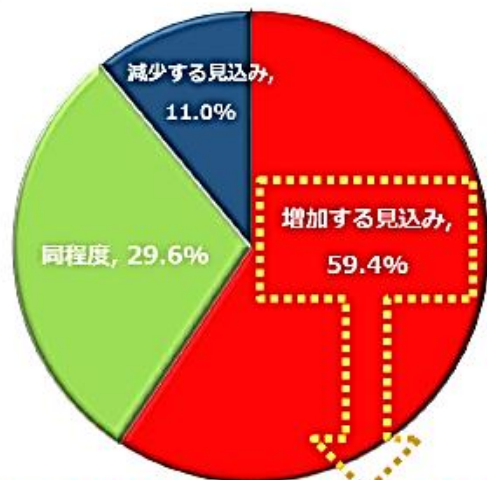
(資料) 国土交通省「建築着工統計調査報告」(月次データ)をもとに作成

# 住まいづくりスケジュール

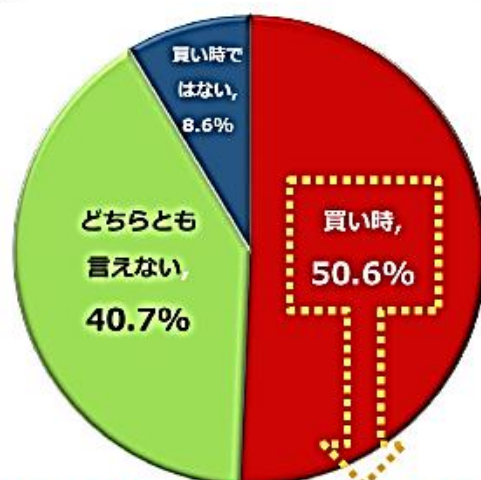
	ハウスメーカー	工務店	設計事務所	施主
半年前～ 4ヶ月前			打合せ プラン提出	全体打合せ プラン打合せ
3ヶ月前	営業プラン提出	打合せ プラン提出	打合せ 設計契約	地質調査
2ヶ月前	周辺調査 プラン提出 (仮契約)打合せ	打合せ 基本計画まとめ	基本計画まとめ 実施設計 確認申請提出	
1ヶ月前	基本計画まとめ 図面作成 内装材打合せ	図面作成 内装材打合せ	内装材打合せ  実施設計完了	
<b>0</b> 工事契約	工事見積UP 工事契約 確認申請提出	工事見積UP 工事契約 確認申請提出	工事見積UP 工事見積チェック	工事契約 近隣挨拶 地鎮祭
1ヶ月後	内装材確認	着工	ハウスメーカー・工務店⇐工事依頼	
2ヶ月後	着工	工期4ヶ月	工期4.5ヶ月	設備機器・色決
3ヶ月後	工期3.5月			※追加・変更
4ヶ月後 ～半年後	検査・竣工			
	引き渡し⇒引っ越し			

# I-1 平成30年度の住宅市場

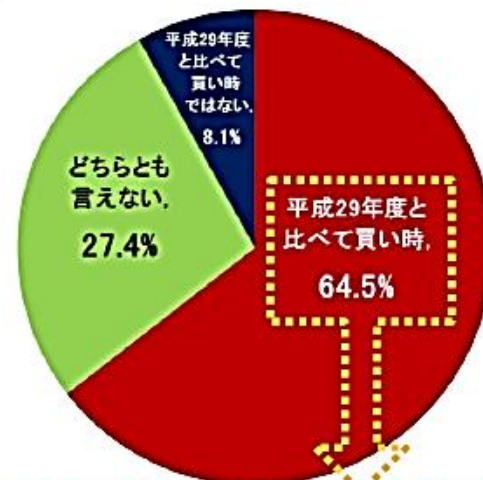
【住宅事業者への調査結果】  
平成30年度の受注・販売等  
の見込みとその要因 ※P2 参照



【一般消費者への調査結果】  
平成30年度の買い時感と  
その要因 ※P5 参照



【ファイナンシャルプランナーへの調査結果】  
平成30年度の買い時感と  
その要因 ※P6 参照



1位 今後消費税率が上げられるから

2位 マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が低いから

3位 景気の回復感が徐々に広がっているから

4位 金利先高感があるから

5位 すまい給付金 等

1位 今後消費税率が上げられるから

2位 マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が低いから

3位 金利先高感があるから

4位 景気の回復感が徐々に広がっているから

5位 すまい給付金 等

1位 マイナス金利政策の導入後、住宅ローン金利が低いから

2位 今後消費税率が上げられるから

3位 金利先高感があるから

4位 住宅価額等の先高感があるから

5位 すまい給付金 等



## I-3 住宅取得に向けたアドバイス等は？(調査対象：ファイナンシャルプランナー)

住宅取得に向けたアドバイス等については、引き続き、足もとの低金利や税制等の外的要因に惑わされることなく、将来のライフプラン等をしっかりと把握して検討すべきとの声が多くみられた。また、今後、中古住宅市場が充実することにより、住宅選択の幅が増えるとの声もあった。

### 平成30年度：住宅ローン金利及び住宅ローンの選び方に対するアドバイスのポイント等（主なもの）

景気・金利動向には注目すべきではあるが、買い時はあくまで各家庭の状況次第で異なる。外部要因に踊らされないことが大切

税制や金利など外的要因で「買い時・買い時ではない」を判断する前に、まずは将来設計を十分考慮した上で、買うタイミングを決めることが大切

個々のご家庭のライフプランによって購入の是非が変わるため、長期に渡り無理のない返済計画かどうかの判断が重要

金利については、いつ上がるかは分からないが、現状では低い状況であること、金利が上昇しても返済できる返済プランであること。

金利の先高観より、金利の低い今のうちに住宅を購入しなければと焦って相談に来られる方が増えている。住宅購入にあたっては、ある程度の自己資金は諸費用として必要なこと、また毎月の返済額で家計に余裕がなくなる場合は中古住宅という選択肢もある。

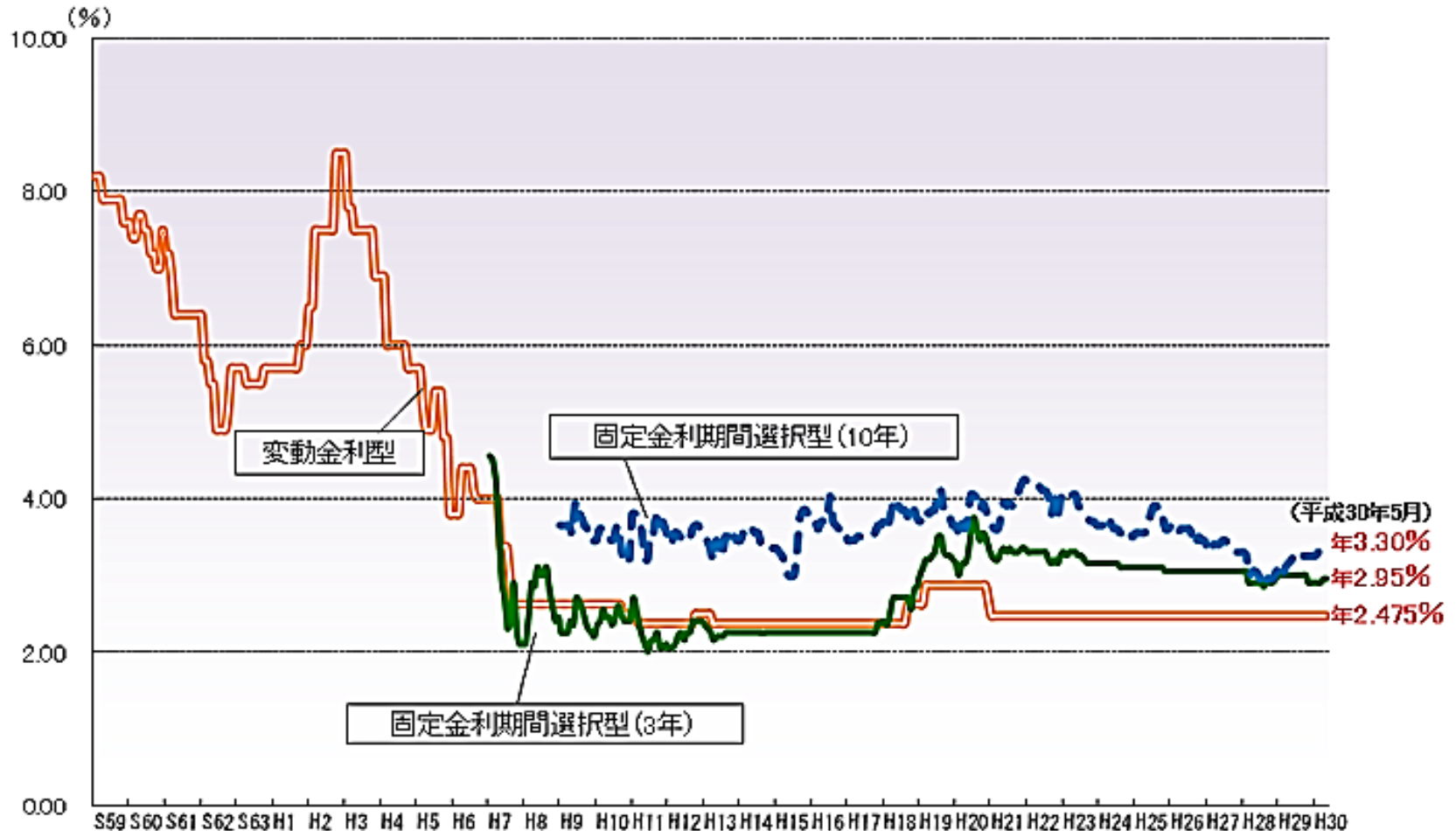
国の政策・支援もあって、これからは中古住宅・空家の流通が増えてくる。

長期金利の動向について、その見通しを伝えること。中古住宅の市場が充実してくることで、選択肢の幅を増やすこと。住宅の取得は、ライフプランを作成して、その中で購入のタイミングを考えること。

## Ⅱ 住宅ローン低金利

### 昭和59(1984)からの民間金融機関の住宅ローン金利推移

出典: [住宅金融支援機構HP](#)より



# (比較1) 金利による利息額の違い(元利均等払)

借入金額3,000万円 返済期間30年	①30年前 変動金利 金利8.0% (前項グラフ)	②現在 変動金利 金利2.475% (基準金利)	③現在 変動金利 金利0.561% (優遇金利)
返済総額	79,246,237円	42,532,669円	32,602,110円
うち利息額	49,246,237円	12,532,669円	2,602,110円
毎月返済額	220,129円	118,146円	90,561円

☆住宅保証機構HP>シュミュレーショントップ>返済額の試算により元利均等払いにより計算

ご希望の購入額は? : 3,000万円(うちボーナス払い0万円)

返済方法は? : 元利均等

返済期間は? : 30年間

金利タイプは? : 固定金利

当初金利は?(%) : ①8.0% ②2.475%・0.561%に設定して 全期間同じ金利として計算

第二金利は?(%) : 未記入

第三金利は?(%) : 未記入

融資手数料は? : 0円

保証料は? : 0円

# 1. 住宅ローン金利動向概観(3ヶ月)

## ＜金利動向概観＞ 平成30(2018)年4月

- 大手4行の変動金利型(優遇金利)は、みずほ銀行が前月に比べ0.10%下降し0.525%、りそな銀行が前月に比べ0.05%下降し0.470%。
- 大手4行の3年固定型(優遇金利)および5年固定型(優遇金利)は、みずほ銀行が前月に比べ0.10%下降し0.600%、りそな銀行が前月に比べ0.055%下降し0.945%。
- 大手4行の10年固定型(優遇金利)は、みずほ銀行が前月に比べ0.15%下降し0.650%、りそな銀行が前月に比べ0.455%と大幅に下降し0.645%。
- フラット35(9割以下、返済期間21年以上)の最頻金利は、前月に比べ0.01%下降し、1.35%。

## <金利動向概観> 平成30(2018)年5月

- 大手4行の変動金利型、3年固定型、5年固定型ともに前月に比べ、変更なし。
- みずほ銀行の10年固定型（店頭表示金利、優遇金利）は、前月に比べ0.05%上昇。
- フラット35（9割以下、返済期間21年以上）の最頻金利は、前月と変わらず1.35%。

## <金利動向概観> 平成30(2018)年6月

- 大手4行の変動金利型、3年固定型、5年固定型ともに前月に比べ、変更なし。
- 三菱UFJ銀行および三井住友銀行の10年固定型（店頭表示金利、優遇金利）は、前月に比べ0.05%上昇。
- フラット35（9割以下、返済期間21年以上）の最頻金利は、前月に比べ0.02%上昇し、1.37%。

## 1-1. 4月掲載の住宅ローン金利幅

	最低	最高
変動金利	0.457%	4.475%
1年固定	0.900%	4.475%
2年固定	0.330%	4.475%
3年固定	0.300%	4.475%
5年固定	0.300%	4.475%
10年固定	0.645%	4.875%
35年固定	<u>0.970%</u>	5.500%

(データ出典) 住宅金融普及協会ホームページ「住宅ローン金利 金利情報」

## 1-2. 6月掲載の住宅ローン金利幅

	最低	最高
変動金利	0.457%	4.475%
1年固定	0.900%	4.475%
2年固定	0.330%	4.475%
3年固定	0.300%	4.475%
5年固定	0.330%	4.475%
10年固定	0.645%	4.875%
35年固定	0.990%	5.500%

(データ出典) 住宅金融普及協会ホームページ「住宅ローン金利 金利情報」

## 2-1. 変動金利型（店頭表示金利）

金融機関	H30. 1	H30. 2	H30. 3	H30. 4	H30. 5	H30. 6	前月比
みずほ銀行	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	±0
三菱UFJ銀行	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	±0
三井住友銀行	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	±0
りそな銀行	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	±0
4行平均	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	2.475%	±0

（データ出典）各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

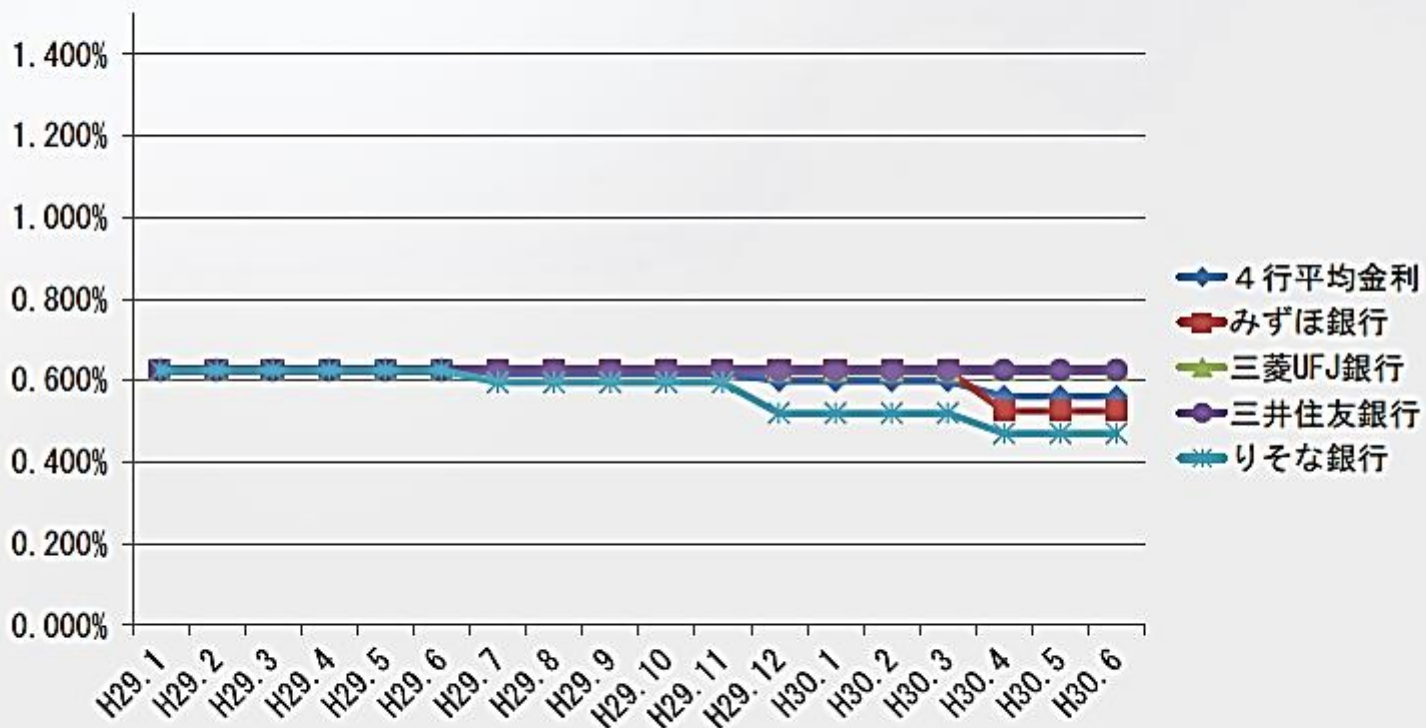
## 2-2. 変動金利型（優遇金利）

金融機関	H30.1	H30.2	H30.3	H30.4	H30.5	H30.6	前月比
みずほ銀行	0.625%	0.625%	0.625%	0.525%	0.525%	0.525%	±0
三菱UFJ銀行	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	±0
三井住友銀行	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	0.625%	±0
りそな銀行	0.520%	0.520%	0.520%	0.470%	0.470%	0.470%	±0
4行平均	0.599%	0.599%	0.599%	0.561%	0.561%	0.561%	±0

(データ出典) 各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

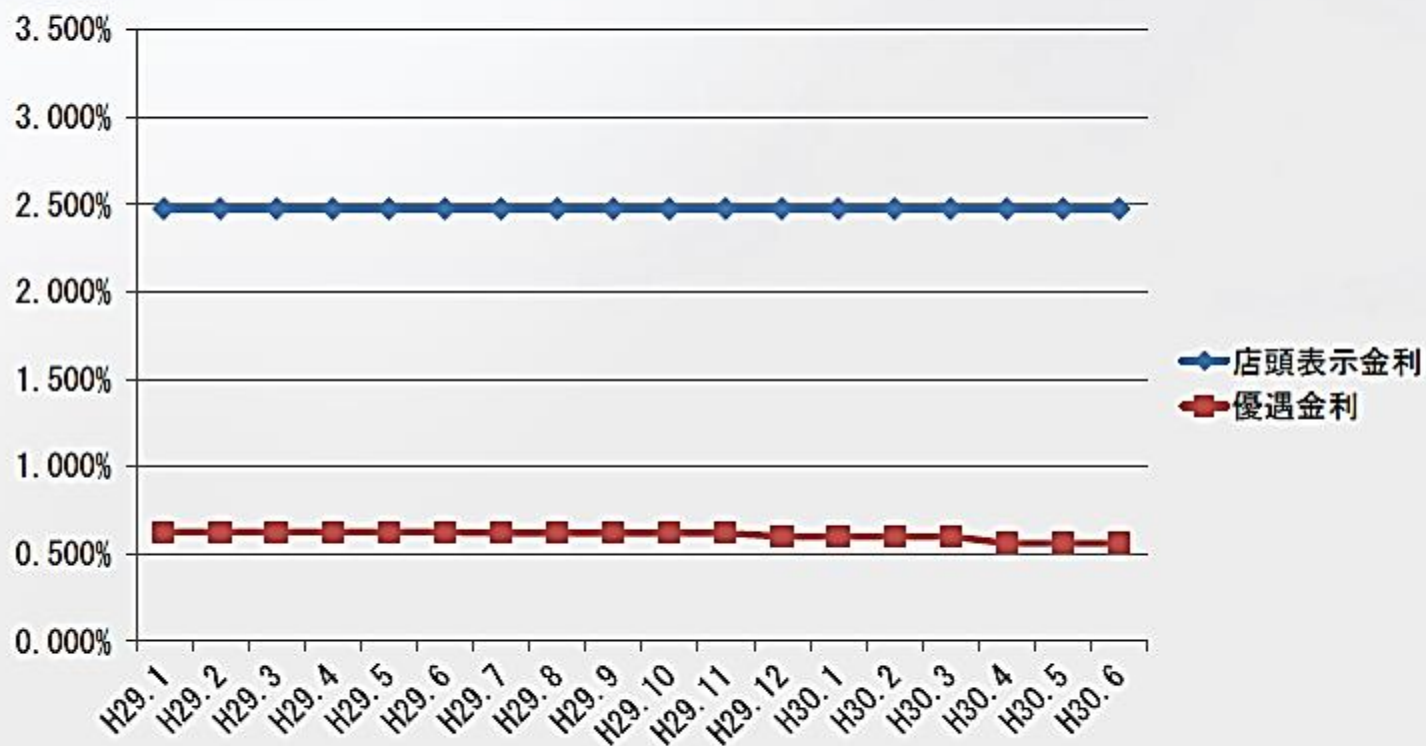
## 2-3. 変動金利型（優遇金利）



(データ出典) 各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 2-4. 変動金利型（4行平均金利）



(データ出典) 各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 3-1. 3年固定型（店頭表示金利）

金融機関	H30.1	H30.2	H30.3	H30.4	H30.5	H30.6	前月比
みずほ銀行	2.550%	2.550%	2.550%	2.550%	2.550%	2.550%	±0
三菱UFJ銀行	2.900%	2.900%	2.900%	2.950%	2.950%	2.950%	±0
三井住友銀行	2.850%	2.900%	2.900%	2.900%	2.900%	2.900%	±0
りそな銀行	3.000%	3.000%	3.000%	3.000%	3.000%	3.000%	±0
4行平均	2.825%	2.838%	2.838%	2.850%	2.850%	2.850%	±0

（データ出典）各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 3-2. 3年固定型（優遇金利）

金融機関	H30.1	H30.2	H30.3	H30.4	H30.5	H30.6	前月比
みずほ銀行	0.700%	0.700%	0.700%	0.600%	0.600%	0.600%	±0
三菱UFJ銀行	0.450%	0.450%	0.450%	0.500%	0.500%	0.500%	±0
三井住友銀行	1.000%	1.050%	1.050%	1.050%	1.050%	1.050%	±0
りそな銀行	1.000%	1.000%	1.000%	0.945%	0.945%	0.945%	±0
4行平均	0.788%	0.800%	0.800%	0.774%	0.774%	0.774%	±0

（データ出典）各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 4-1. 10年固定型（店頭表示金利）

金融機関	H30.1	H30.2	H30.3	H30.4	H30.5	H30.6	前月比
みずほ銀行	2.650%	2.650%	2.650%	2.600%	2.650%	2.650%	±0
三菱UFJ銀行	3.250%	3.250%	3.300%	3.300%	3.300%	3.350%	+0.05
三井住友銀行	3.250%	3.300%	3.300%	3.300%	3.300%	3.350%	+0.05
りそな銀行	3.250%	3.300%	3.300%	3.300%	3.300%	3.300%	±0
4行平均	3.100%	3.125%	3.138%	3.125%	3.138%	<u>3.163%</u>	+0.025

（データ出典）各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 4-2. 10年固定型（優遇金利）

金融機関	H30.1	H30.2	H30.3	H30.4	H30.5	H30.6	前月比
みずほ銀行	0.800%	0.800%	0.800%	0.650%	0.700%	0.700%	±0
三菱UFJ銀行	0.750%	0.750%	0.800%	0.800%	0.800%	0.850%	+0.05
三井住友銀行	1.050%	1.100%	1.100%	1.100%	1.100%	1.150%	+0.05
りそな銀行	1.050%	1.100%	1.100%	0.645%	0.645%	0.645%	±0
4行平均	0.913%	0.938%	0.950%	0.799%	0.811%	<u>0.836%</u>	+0.025

（データ出典）各金融機関ホームページより住宅金融普及協会取りまとめ（「住宅ローン金利 金利情報」より）

Copyright(C) 2018 一般財団法人住宅金融普及協会 All Rights Reserved.

## 5-1. フラット35（9割以下）

- ・フラット35（買取型）の6月の金利（金利幅）は、以下のとおり。

〈融資率が9割以下の場合〉

	5月	6月	最頻金利 前月比
返済期間21年 以上の金利幅	1.350%~2.010% (最頻金利1.350%)	1.370%~2.010% (最頻金利1.370%)	+0.02
返済期間20年 以下の金利幅	1.300%~1.960% (最頻金利1.300%)	1.310%~1.950% (最頻金利1.310%)	+0.01

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

○2017年10月からフラット35の金利表示が変更されています。

2017年10月1日申込受付分から、フラット35（買取型）は新機構団体信用生命保険制度の加入に必要な費用を月々の支払いに含めた商品となり、本資料では、新機構団体信用生命保険制度のうち死亡・身体障害を保障範囲とした「新機構団信」付きの金利を表示しています。

## 5-2. フラット35（9割超）

〈融資率が9割超の場合〉

	5月	6月	最頻金利 前月比
返済期間21年 以上の金利幅	1.790%~2.450% (最頻金利1.790%)	1.810%~2.450% (最頻金利1.810%)	+0.02
返済期間20年 以下の金利幅	1.740%~2.400% (最頻金利1.740%)	1.750%~2.390% (最頻金利1.750%)	+0.01

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

○2017年10月からフラット35の金利表示が変更されています。

2017年10月1日申込受付分から、フラット35（買取型）は新機構団体信用生命保険制度の加入に必要な費用を月々の支払いに含めた商品となり、本資料では、新機構団体信用生命保険制度のうち死亡・身体障害を保障範囲とした「新機構団信」付きの金利を表示しています。

## 5-3. フラット35（保証型）

- ・フラット35（保証型）の6月の金利（金利幅）は、以下のとおり。

融資率	5月	6月	最低金利 前月比
8割以下	1.230%~1.410%	1.250%~1.430%	+0.02
8割超9割以下	1.290%~1.390%	1.300%~1.410%	+0.01
9割超	1.460%~1.620%	1.480%~1.640%	+0.02

\*取扱金融機関数6のうち新規受付を実施している金融機関4

（日本住宅ローン(株)、アルヒ(株)、財形住宅金融(株)、(株)広島銀行）

\*現在、新規受付を実施している金融機関のフラット35（保証型）は、返済期間が15年以上35年以下の場合に限定（データ出典）住宅金融支援機構、日本住宅ローン(株)、アルヒ(株)、財形住宅金融(株)、(株)広島銀行の各ホームページ

## 5-4. フラット50

- ・フラット50の6月の金利（金利幅）は、以下のとおり。

融資率	5月	6月	最頻金利 前月比
9割以下	1.730%~2.230% (最頻金利1.730%)	1.730%~2.230% (最頻金利1.730%)	±0
9割超	2.170%~2.670% (最頻金利2.170%)	2.170%~2.670% (最頻金利2.170%)	±0

\*フラット50は、長期優良住宅の認定を受けた住宅を取得する場合に利用できる、借入期間を最長50年とする全期間固定金利型住宅ローンです。

(データ出典) 住宅金融支援機構ホームページ

以上

## (比較2) 金利による利息額の違い(元利均等払)

借入金額 3,000万円	①フラット35 返済期間35年 (最頻)金利 1.37%全期間	②固定金利 返済期間35年 (優遇最低)金利 0.99%全期間	③フラット35 返済期間35年 (9割超最頻)金利 1.81%全期間
返済総額	37,781,766円	35,509,138円	40,520,841円
うち利息額	7,781,766円	5,509,138円	10,520,841円
毎月返済額	89,956円	84,545円	96,478円

★住宅保証機構HP>シュミュレーショントップ>返済額の試算により元利均等払いにより計算  
ご希望の購入額は? : 3,000万円(うちボーナス払い0万円)

返済方法は? : 元利均等

返済期間は? : ①35年間②35年間③20年間

金利タイプは? : 固定金利

当初金利は?(%) : ①1.37% ②0.99%③1.31% に設定して 全期間同じ金利として計算

融資手数料は? : 54,000円 (金融機関の手数料。金融機関によってバラツキがある。)

保証料は? : ① 0円 (「フラット35」など、保証料の不要な住宅ローンもあります。)

② 64,800円 (連帯保証人無しで申込を行う場合、金利換算で0.2%程度)

③ 0円 (「フラット35」など、保証料の不要な住宅ローンもあります。)

## (比較3) 金利による利息額の違い(元利均等払)

借入金額 3,000万円	①変動金利 返済期間20年 (優遇)金利 0.561%全期間	②変動金利 返済期間20年 金利(途中変更) 0.561~1.561 ~2.561%	③フラット35 返済期間20年 (最頻)金利 1.31%全期間
返済総額	31,721,356円	34,382,719円	34,117,566円
うち利息額	1,721,356円	4,382,719円	4,117,566円
毎月返済額	132,172円	当初5年132,172円 次の5年142,234円 残り10年149,320円	142,157円

★住宅保証機構HP>シュミュレーショントップ>返済額の試算により元利均等払いにより計算  
 ご希望の購入額は? : 3,000万円(うちボーナス払い0万円) 返済方法は? : 元利均等  
 返済期間は? : 20年間  
 金利タイプは? : ①②変動金利③固定金利  
 当初金利は?(%) : ①0.561% ②0.561%(当初5年間)③1.31%  
 第二金利は?(%) : ①0.561% ②1.561%(次の5年間)③1.31%  
 第三金利は?(%) : ①0.561% ②2.561%(残り10年間)③1.31%  
 融資手数料は? : 54,000円 保証料は? : 0円

# Ⅲ 住宅購入を支援する3つの制度

1. 住宅ローン減税
2. すまい給付金
3. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

住宅ローン減税やすまい給付金などのほかにも、一定の要件に応じて税金の控除が認められる様々な税制特例があります。例えば、住宅の購入に際して自己資金だけで十分な資金を確保できるなど、住宅ローンを利用しない場合は住宅ローン減税の対象になりませんが、そのような場合でも、購入する住宅が長期優良住宅や低炭素建築物である場合は、65万円を上限として標準的な費用の10%が所得税から控除されます（長期優良住宅に係る特例、低炭素建築物（認定低炭素住宅）に係る特例）。また、耐震・省エネ・バリアフリー・三世帯同居のために住宅をリフォームした場合にも、それぞれのリフォーム内容に応じて所得税の特例措置が講じられています。これらの措置も平成33年（2021年）12月31日が適用期限になっています。詳しくは[国土交通省「住宅（各税制の概要）」](#)>住宅の取得に利用可能な税制特例のウェブサイトをご覧ください。

# 1. 住宅ローン減税

項目	制度の概要																																																															
	一般	【認定住宅の特例】 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	バリアフリー改修促進税制	省エネ改修促進税制	三世帯同居対応改修税制	耐久性向上改修税制																																																										
1. 控除対象借入金等の額	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 住宅の新築・取得 (2) 住宅の取得とともにする敷地の取得 (3) 一定の増改築等	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 認定住宅の新築・取得 (2) 認定住宅の取得とともにする敷地の取得	バリアフリー改修工事を含む増改築借入金等（償還期間5年以上、死亡時一括償還可）の年末残高	省エネ改修工事を含む増改築借入金等（償還期間5年以上）の年末残高	三世帯同居対応改修工事を含む増改築借入金等（償還期間5年以上）の年末残高	耐久性向上改修工事を含む増改築借入金等（償還期間5年以上）の年末残高																																																										
2. 対象住宅等	(主として居住の用に供する) (1) 住宅の新築 床面積50㎡以上 (2) 新築住宅の取得 床面積50㎡以上 (3) 既存住宅の取得 ① 床面積50㎡以上 ② 築後20年以内（耐火建築物は25年以内）又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準（耐震基準）に適合すること (注) 耐震基準に適合しない床面積50㎡以上の既存住宅の取得後入居前に一定の耐震改修を行った場合の既存住宅の取得も対象 (4) 増改築等 床面積50㎡以上	(主として居住の用に供する) (1) 住宅の新築 ① 認定住宅であること ② 床面積50㎡以上 (2) 新築住宅の取得 ① 認定住宅であること ② 床面積50㎡以上	(主として居住の用に供する)  バリアフリー改修工事を含む増改築等 …床面積50㎡以上	(主として居住の用に供する)  省エネ改修工事を含む増改築等 …床面積50㎡以上	(主として居住の用に供する)  三世帯同居対応改修工事を含む増改築等 …床面積50㎡以上	(主として居住の用に供する)  省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事を含む増改築等 …床面積50㎡以上																																																										
3. 適用居住年、控除期間	平成25年～平成33年12月居住分、10年間		平成25年～平成33年12月居住分、5年間 三世帯同居対応改修税制：平成28年4月～平成33年12月居住分、5年間 耐久性向上改修税制：平成29年4月～平成33年12月居住分、5年間																																																													
4. 控除額等（税額控除）	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入金等の年末残高の限度額</th> <th>控除率</th> <th>各年の控除限度額</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26年4月～33年12月</td> <td>4,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>40万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>※</td> <td>2,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>20万円</td> <td>200万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 住宅の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%以外である場合は※の金額となる。</p>	居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額	26年4月～33年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円	※	2,000万円	1.0%	20万円	200万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>借入金等の年末残高の限度額</th> <th>控除率</th> <th>各年の控除限度額</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26年4月～33年12月</td> <td>5,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>50万円</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>※</td> <td>3,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>30万円</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 認定住宅の対価の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%以外である場合は※の金額となる。</p>	居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額	26年4月～33年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円	※	3,000万円	1.0%	30万円	300万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">居住年</th> <th colspan="2">増改築等借入金等の年末残高の限度額</th> <th rowspan="2">控除率</th> <th rowspan="2">各年の控除限度額</th> <th rowspan="2">最大控除額</th> </tr> <tr> <th colspan="2">特定増改築等限度額(*)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26年4月～33年12月</td> <td colspan="2">1,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>12.5万円</td> <td>62.5万円</td> </tr> <tr> <td>※</td> <td colspan="2">250万円</td> <td>2.0%</td> <td>5万円</td> <td>25万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">※</td> <td colspan="2">1,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>12万円</td> <td>60万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">200万円</td> <td>2.0%</td> <td>4万円</td> <td>20万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 増改築等の費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%以外である場合は※の金額となる。 (注2) 一定のバリアフリー改修工事、省エネ改修工事、三世帯同居対応改修工事又は省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事に係る工事費用から補助金等を控除した金額に相当する住宅借入金等の額（「特定増改築等限度額」(*)が限度）については、2.0%の控除率となる。</p>	居住年	増改築等借入金等の年末残高の限度額		控除率	各年の控除限度額	最大控除額	特定増改築等限度額(*)		26年4月～33年12月	1,000万円		1.0%	12.5万円	62.5万円	※	250万円		2.0%	5万円	25万円	※	1,000万円		1.0%	12万円	60万円	200万円		2.0%	4万円	20万円
居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額																																																												
26年4月～33年12月	4,000万円	1.0%	40万円	400万円																																																												
※	2,000万円	1.0%	20万円	200万円																																																												
居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額																																																												
26年4月～33年12月	5,000万円	1.0%	50万円	500万円																																																												
※	3,000万円	1.0%	30万円	300万円																																																												
居住年	増改築等借入金等の年末残高の限度額		控除率	各年の控除限度額	最大控除額																																																											
	特定増改築等限度額(*)																																																															
26年4月～33年12月	1,000万円		1.0%	12.5万円	62.5万円																																																											
※	250万円		2.0%	5万円	25万円																																																											
※	1,000万円		1.0%	12万円	60万円																																																											
	200万円		2.0%	4万円	20万円																																																											
5. 所得要件	合計所得金額 3,000万円以下																																																															
6. 適用期限	平成33年12月31日																																																															
7. 他制度との調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>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制度との併用可</li> <li>住宅特定改修特別税額控除及び認定住宅新築等特別税額控除と選択</li> </ul>																																																															

一般の住宅 適用期日	～平成26年3月	平成26年4月 ～平成33年12月
最大控除額(10年間合計)	200万円 (20万円×10年)	400万円 (40万円×10年)
控除率、控除期間	1%、10年間	1%、10年間
住民税からの控除上限額	9万7,500円/年 (前年課税所得×5%)	13万6,500円/年 (前年課税所得×7%)
主な要件	①床面積が50㎡以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること	

認定長期優良・低炭素住宅 適用期日	～平成26年3月	平成26年4月 ～平成33年12月
最大控除額(10年間合計)	300万円 (30万円×10年)	500万円 (50万円×10年)
控除率、控除期間	1%、10年間	1%、10年間
住民税からの控除上限額	9万7,500円/年 (前年課税所得×5%)	13万6,500円/年 (前年課税所得×7%)
主な要件	①床面積が50㎡以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること	

# 住宅ローン減税の控除額のイメージ

③ 借入残高の1%

② 1年の最大控除額

40万円 (50万円)

① 所得税+  
住民税額

実際の控除額 ① ② ③ の  
一番小さい額がその年の控除額

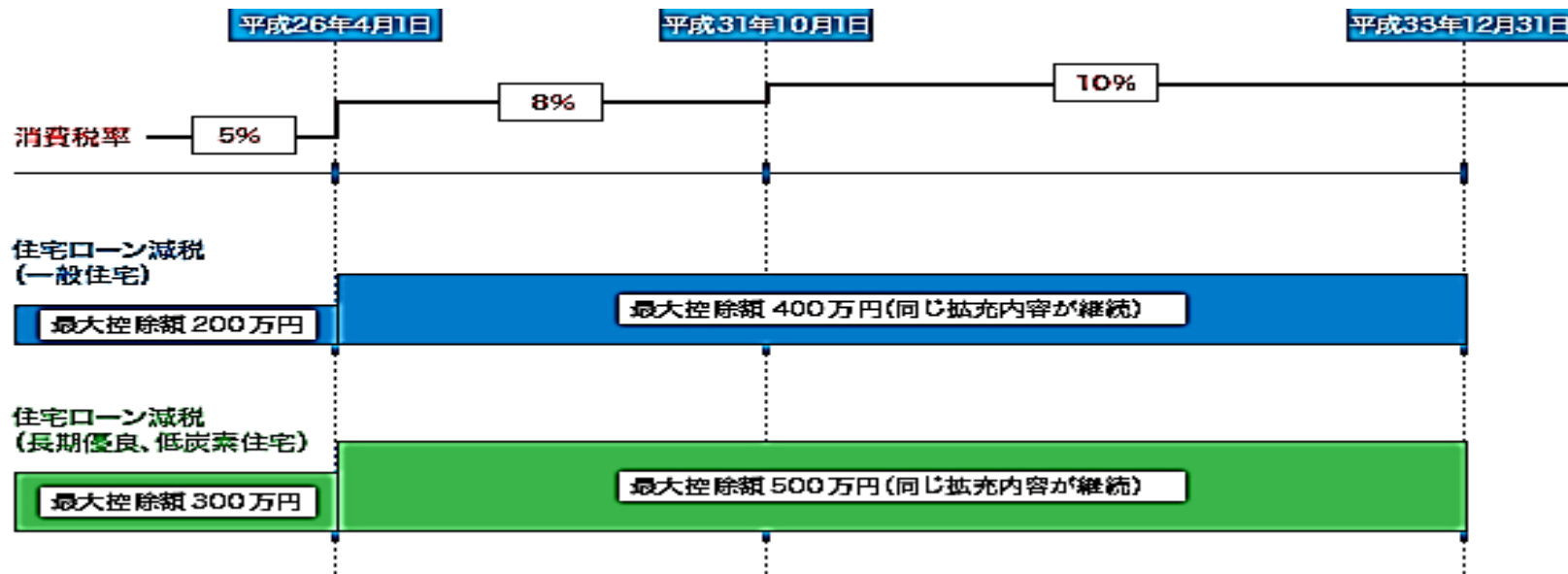
収入が  
上がれば  
増える

一定

返済して  
減る

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 (年目)

※ あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。



## 2. すまいの給付金

国土交通省からのお知らせ

H29.4

マイホームを買った人も  
これから買う人も

ご存知ですか？

最大30万円が受け取れる

(消費税率8%時)

「すまい給付金」  
入居後の申請を  
お忘れなく！



### 「すまい給付金」2つのポイント

収入に応じて最大30万円がもらえます

(消費税率8%時)

入居後すぐに申請ができます

申請期限は引渡しから1年3ヶ月以内です。(※国の間)

※住宅ローン減税と併用できます。あわせてご確認ください。

「わたしは  
もらえるの？」  
といった素朴な疑問  
から、申請書の入手方法  
記入けポートまで  
何でもお答え  
します。

申請には要件があります。ナビダイヤルまでお気軽にお問い合わせください。

ナビダイヤル  
(※通話料が  
かかりません)

0570-064-186

PHSや一部の  
IP電話からは  
045-330-1904

(受付時間：9時～17時 ※土・日・祝含む) すまい給付金事務局…<http://sumai-kyufu.jp>

## 正しく知って賢くもらおう！「すまい給付金」

※要件等の詳細はナビダイヤル、もしくはホームページでご確認ください。

### ■どうやって申請するの？

- 申請方法** すまい給付金事務局に申請します。  
(確定申告とは別に行います)
- 申請期間** 申請は引渡しから1年3ヶ月以内が期限<sup>(※)</sup>です。  
(※) 国の間
- 納付金 受取** 申請後、約1.5～2ヶ月で現金が振り込まれます。

### ■どんなケースが対象になるの？

- 共有者** 持分を共有していれば、配偶者の方でも受け取る  
ことができます。
- 現金購入もOK** 住宅ローン利用者の他、50歳以上で現金購入された方も  
対象となります。(新築を現金購入した場合、追加の住宅要件があります)
- 中古も対象** 中古住宅(個人間売買除く)も対象です。
- ローン減税** 住宅ローン減税と併用できます。  
(すまい給付金とは別の手続きが必要です)

### ■どのくらいの金額が受け取れるの？

- 給付額** 収入に応じて最大30万円受け取れます。  
(消費税率8%時)
- 持分割合** 持分を共有している場合は持分割合を乗じた金額に。

消費税率	収入額の目安	425万円以下	425万円超475万円以下	475万円超510万円以下	※収入額の目安は、扶養対象となる家族 が1人(専業主婦、16歳以上の子どもなど) の場合をモデルに計算した結果です。
8%時	給付基礎額	30万円	20万円	10万円	

給付額の計算例  
(消費税率8%時)

給付基礎額 × 持分割合 = 給付額

Aさん夫婦の場合(夫の年収450万円/妻は専業主婦で収入ナシ) ※給付を受けるには、それぞれ申請が必要です。  
なお、住宅ローンを利用しない方は、年齢が50歳以上の時の追加要件があります。

夫(年収450万円)  
給付基礎額 20万円 × 持分割合 3/4 = 給付額 15万円

妻(専業主婦・収入ナシ)  
給付基礎額 30万円 × 持分割合 1/4 = 給付額 7.5万円

夫婦合わせて22.5万円  
給付金がもらえます

国土交通省 <http://www.mlit.go.jp>

## すまいの給付金の給付額：給付額＝給付基礎額×持ち分割合

### 消費税8%の場合

収入の目安	都道府県税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6万8,900円以下	30万円
425万円超475万円以下	6万8,900円超8万3,900円以下	20万円
475万円超510万円以下	8万3,900円超9万3,800円以下	10万円

### 消費税10%の場合

収入の目安	都道府県税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7万6,000円以下	50万円
450万円超525万円以下	7万6,000円超9万7,900円以下	40万円
525万円超600万円以下	9万7,900円超11万9,000円以下	30万円
600万円超675万円以下	11万9,000円超14万600円以下	20万円
675万円超775万円以下	14万600円超17万2,600円以下	10万円

[政府広報オンライン](#)>[暮らしに役立つ情報](#)>[住宅購入負担を軽くする「住宅ローン減税」や「すまいの給付金」ご存じですか](#)

### 3. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、下記の金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。(※平成27年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合に適用があります。)

契約年	消費税率10%が適用される方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
平成28年1月～31年3月		
平成31年4月～32年3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～33年3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～33年12月	1,200万円	700万円

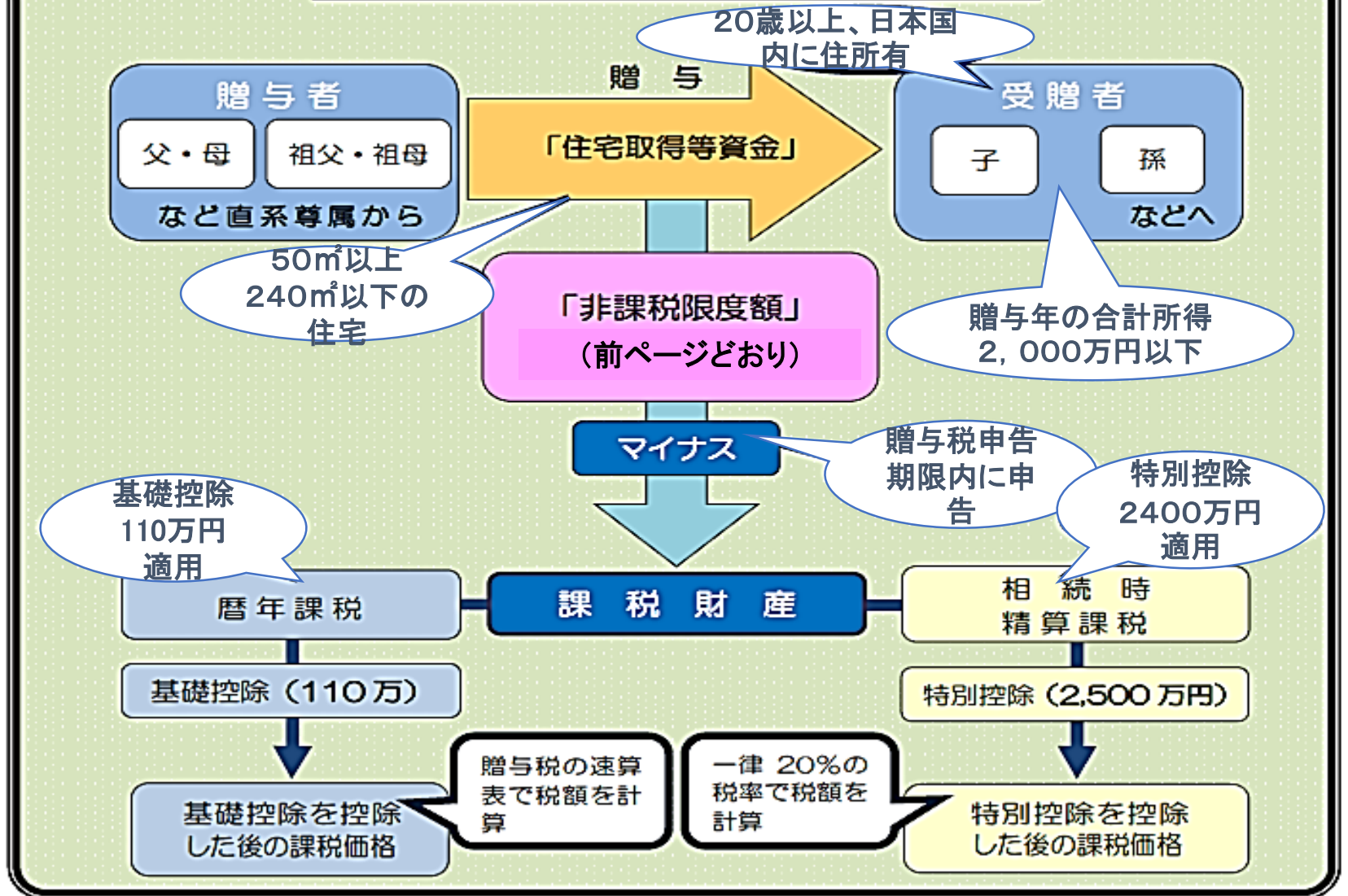
  

契約年	上記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
平成28年1月～32年3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～33年3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～33年12月	800万円	300万円

(※1) 上記以外の方:消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得等した方。

<http://www.mlit.go.jp/common/001157471.pdf> 詳しくは国土交通省HP

# 新非課税制度のイメージ



このあらましは、平成 28 年 11 月 28 日現在の法令に基づいて作成しています。

<http://www.nta.go.jp/publication/pamph/sozoku/pdf/jutaku27-310630.pdf> 詳しくは税務署HP

## IV 住宅取得等資金に係る諸費用

### ●取得時

契約時	印紙税(契約書印紙代)	請負・売買契約書の金額による
登記時	登録免許税(保存・移転登記) 課税標準:不動産の価格 所有権保存登記 本則税率0.4% ※	不動産の価格により異なる 課税標準:不動産の価格 ⇒軽減税率住宅0.15%(0.1% ※1) ※1認定長期優良住宅、認定低炭素住宅H32.3.31マテ` <特例措置H32.3.31マテ`>1.5%
	所有権移転登記売買土地2.0%	⇒軽減税率住宅0.3%(0.1% ※1)
	所有権移転登記売買家屋2.0%	
	登記手数料(表題登記)	土地家屋調査士等により異なる
	登記手数料(保存・移転登記)	司法書士により異なる
取得時	不動産取得税 原則:建物の固定資産税評価額 ×3%	固定資産税評価額により異なる ⇒住宅:(建物の固定資産税評価額 -特別控除額新築1200万円)×3%
仲介時	仲介手数料	物件価格(税抜き)×3%+6万円
消費税	登記手数料・仲介手数料に課税	登記、仲介手数料(税抜き)×税率

## ●住宅ローン手続き時

利用時	印紙税(契約書印紙代)	借入額による
	事務手数料	定額、借入額一定割合など
	住宅ローン保証料	借入額、返済期間により異なる。一部の金融機関ではかからない場合がある
	火災保険料・地震保険	建物所在地、構造、保険期間により異なる
	団体信用生命保険料	借入額、返済期間、保障内容により異なる
	登録免許税・抵当権設定	借入額により異なる 軽減税率0.1%
	登録手数料・抵当権設定	司法書士により異なる

## ●その他

土地	固定資産税清算金	前所有者との間で精算(日割計算)
引越時	引越代、粗大ゴミ処分費	50万円～100万円程度
戸建て	地鎮祭、上棟式、水道加入金等	40万円程度
建替え	解体工事費用、仮住まい費用	解体150万円程度、家賃10か月分
家具等	家具、照明、家電、カーテン	150万～200万円程度



ご清聴ありがとうございました！