

消費税10%

# 住宅の『最適購入時期』を学ぶ！ いつ建てるのがベスト？

1. 住宅購入と住宅取得支援策
2. 住宅ローン減税
3. 金利の将来リスク
4. 年金の将来リスク
5. 住宅資金贈与
6. 住宅購入の最適な時期



## 1. 住宅購入と住宅取得支援策

### (1) 住宅ローン減税控除

期間が**3年**延長（建物購入価格の消費税2%分減税）

### (2) すまい給付金

給付額が**最大50万円**に拡充

### (3) 住宅取得等のための資金に係る贈与税非課税措置

贈与税非課税枠は**最大3000万円**に拡大

## 2. 住宅ローン減税

### (1) 住宅ローンの年末残高の1%を10年間控除

所得税を全額控除、不足分を住民税の一部(\*)を控除

\*：所得税の課税所得の7%（最高136,500円）

### (2) 11年目から3年間、建物価格の2%を控除

年末残高の1%と建物価格の2%（1/3）で少ない方を控除

条件：「消費税10%」 & 「2019.10.1~2020.12.末までの入居」

### (3) すまい給付金

[国土交通省すまい給付金サイト](#)

#### 消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

※2. 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。

#### 消費税率10%の場合

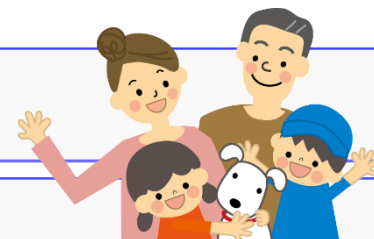
収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

注：現金取得者の収入額(目安)の上限 650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子供など)の場合をモデルに試算した結果です。

## ◎住宅ローン減税の事例

借入:3,000万円 建物:2,400万円 夫:年収450万円 妻:パート



### ◎消費税 8 % の場合

	最大減税額	本来所得税	本来住民税	所得税減税額	住民税減税額	給付基礎額
1年目	29.3万円	8.3万円	18.1万円	8.3万円	11.6万円	20万円

$$\begin{aligned} \text{減税額総額（10年間）} &= \text{減税額}19.9\text{万円} \times 10\text{年} + 20\text{万円} \\ &\div 219\text{万円} \end{aligned}$$

### ◎消費税 10 % の場合

	最大減税額	本来所得税	本来住民税	所得税減税額	住民税減税額	給付基礎額
1年目	29.3万円	8.3万円	18.1万円	8.3万円	11.6万円	50万円

$$\begin{aligned} \text{減税額総額（10年間）} &= \text{減税額}19.9\text{万円} \times 10\text{年} + 50\text{万円} \\ &\div 249\text{万円} \end{aligned}$$

11～13年目残高1% > 減税額 > 建物価格の2%の1/3(16万円)

$$\text{減税額総額（13年間）} = 249\text{万円} + 16 \times 3 = 297\text{万円} (+78\text{万円})$$

### 3. 金利の将来リスク

①フラット35（7月）

21年以上 9割以下最低金利

1.18%

②過去30年間の平均金利★

4.60%

③過去30年間の最高金利

8.50%

④金利の上昇リスク

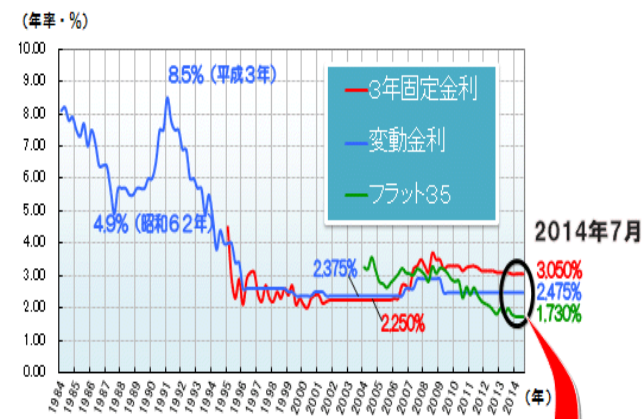
借入3,000万円 35年返済

金利1.18% 総支払額 → 3,663万円

1年後の想定：金利**1.34%** 総支払額 → 3,759万円 **(96万円)**

※1年前の金利は1.34% 1年後を1.34%と想定 **(0.16%の差)**

民間金融機関の住宅ローン金利推移



## 4. 年金の将来リスク

### 年金の支給開始年齢

男性	女性※	支給開始年齢
～昭和28年4月1日	～昭和33年4月1日	60歳
昭和28年4月2日～ 昭和30年4月1日	昭和33年4月2日～ 昭和35年4月1日	61歳
昭和30年4月2日～ 昭和32年4月1日	昭和35年4月2日～ 昭和37年4月1日	62歳
昭和32年4月2日～ 昭和34年4月1日	昭和37年4月2日～ 昭和39年4月1日	63歳
昭和34年4月2日～ 昭和36年4月1日	昭和39年4月2日～ 昭和41年4月1日	64歳
昭和36年4月2日～	昭和41年4月2日～	65歳

企業年金連合会サイト

### ■60歳以上定年

定年年齢は60歳以上

### ■高年齢者雇用確保措置

- ・65歳までの定年の引上げ
- ・65歳までの継続雇用
- ・定年の廃止

高年齢者雇用安定法

問題：60歳以降**年収減少！** & 60歳から5年間**年金が無い！**

⇒ “賃貸暮らし” なら、**5年間**の家賃を貯蓄！

⇒ “持家” なら、**60歳**までにローンを完済、残債減！

## 4. 年金の将来リスク（繰上返済）

例) **借入3,000万円** 金利1.18% 35年返済 年収450万円 ご主人30歳

### 繰上返済

▼8年後**100万円**

(夫婦各々1日170円貯蓄)

▼10年後**249万円**

(給付金+ローン減税貯蓄)

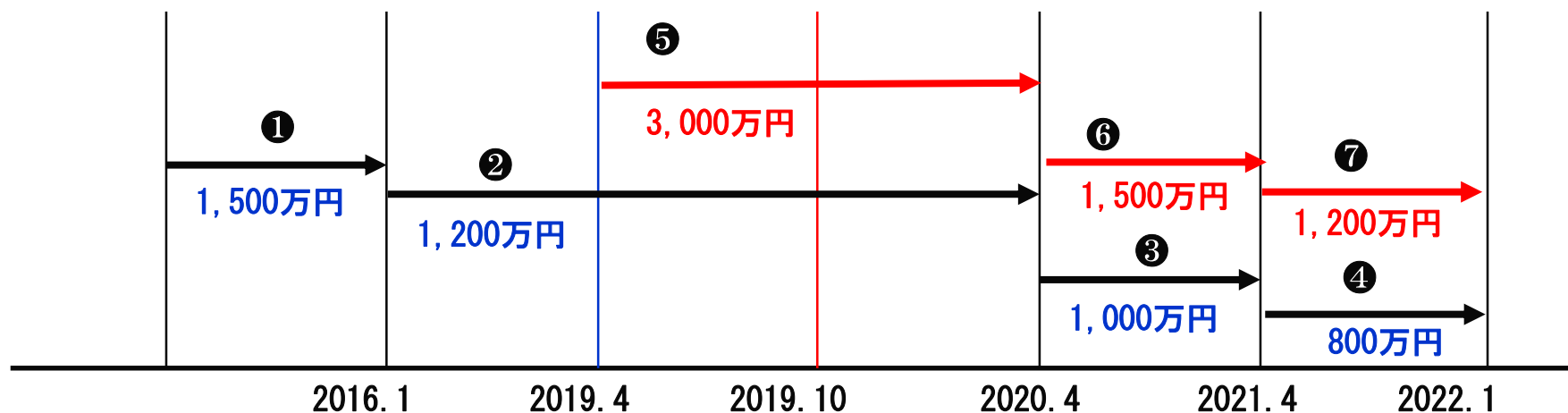
▼ 60歳時残債？

- ・ **30歳** (30年後) 60歳時点の残債 (**507万円**) →★ 70万円
- ・ 31歳 (29年後) 60歳時点の残債 (619万円) → 173万円
- ・ 32歳 (28年後) 60歳時点の残債 (717万円) → **275万円 (★)**

∴60歳時の残債を考えると、早期購入が得！ 40歳☛1,459万円

## 5. 住宅資金贈与

→ : 消費税が10%である場合  
→ : 上記以外  
 ※一般住宅は500万円減



- ・ 暦年課税と併用 : ◆基礎控除**110万円**が非課税枠に加算
- ・ 相続時精算課税と併用 : ◆特別控除**2,500万円**が非課税枠に加算
- ・ 活用方法 : ◆**自己資金**に有利 ご両親にご相談を！

※「教育資金贈与」**1,500万円**は延長。 (～2021年03月)

※「結婚・出産・子育て資金贈与」**1,000万円**を延長。 (～2021年03月)



## 6. 住宅購入の最適な時期

【事例】 夫：30歳／会社員、**年収450万円** 妻：パート 子供：5歳、3歳 家賃：8万円  
住宅資金贈与1,000万円 一般住宅（契約日2019.7.20、入居日2020.1.20）

項目	10%	10% (1年後)	差額
■土地	1,000万円	1,000万円	
■建物（消費税）	2,640万円	2,640万円	
■合計	3,640万円	3,640万円	0万円
■ローン減税	247万円	199万円	-48万円
■（すまい給付金）	50万円	50万円	0万円
■家賃	0万円	96万円	-96万円
■ローン支払総額	1.18%	1.34%	
	3,663万円	3,759万円	-96万円
■年金60歳時残債	507万円	619万円	-112万円
■住宅資金贈与税額	0万円	0万円	0万円

## 6. 住宅購入の最適な時期

【事例】 夫：30歳／会社員、**年収450万円** 妻：パート 子供：5歳、3歳 家賃：8万円  
住宅資金贈与1,000万円 一般住宅（契約日2019.7.20、入居日2020.1.20）

項目	10%	10%（1年9カ月後）	差額
■土地	1,000万円	1,000万円	
■建物（消費税）	2,640万円	2,640万円	
■合計	3,640万円	3,640万円	0万円
■ローン減税	247万円	199万円	-48万円
■（すまい給付金）	50万円	50万円	0万円
■家賃	0万円	168万円	-168万円
■ローン支払総額	1.18%	1.37%	
	3,663万円	3,778万円	-115万円
■年金60歳時残債	507万円	619万円	-112万円
■住宅資金贈与税額	0万円	35万円	-35万円

◎最適な購入時期は、

**税制、価格、金利**によって異なります！

**皆様の年収、扶養状況**等によっても異なります！

◎大切なのは、皆様の条件を重視した資金計画です。

ぜひ、「**個別相談**」にご参加下さい。



清聴ありがとうございました。