

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。

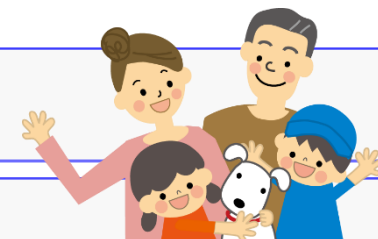
消費税率10%の場合

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。

◎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

減税額総額（10年間） = 減税額19.9万円 × 10年 + 20万円
≒ 219万円

◎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

減税額総額（10年間） = 減税額19.9万円 × 10年 + 50万円
≒ 249万円

11～13年目残高1% > 減税額 > 建物価格の2%の1/3(16万円)
減税額総額（13年間） = 249万円 + 16 × 3 = 297万円（+78万円）

3. 金利の将来リスク

①フラット35 (9月) 1.11%

21年以上 9割以下最低金利

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%

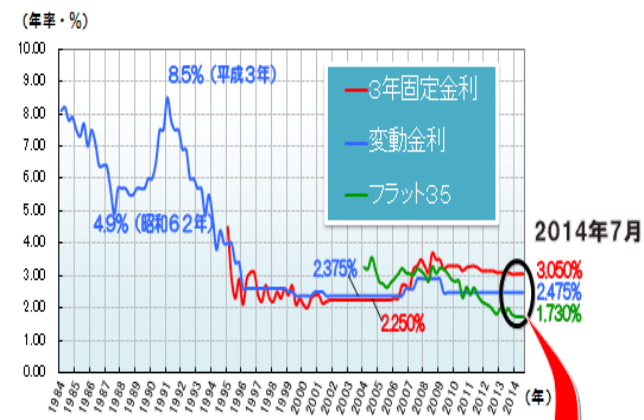
④金利の上昇リスク 借入3,000万円 35年返済

金利1.11% 総支払額 → 3,621万円

1年後の想定 : 金利1.39% 総支払額 → 3,790万円 (169万円)

※1年前の金利は1.39% 1年後を1.39%と想定 (0.28%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）

1年後1.34%、2年後1.40%

例) 借入3,000万円 金利1.11% 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)

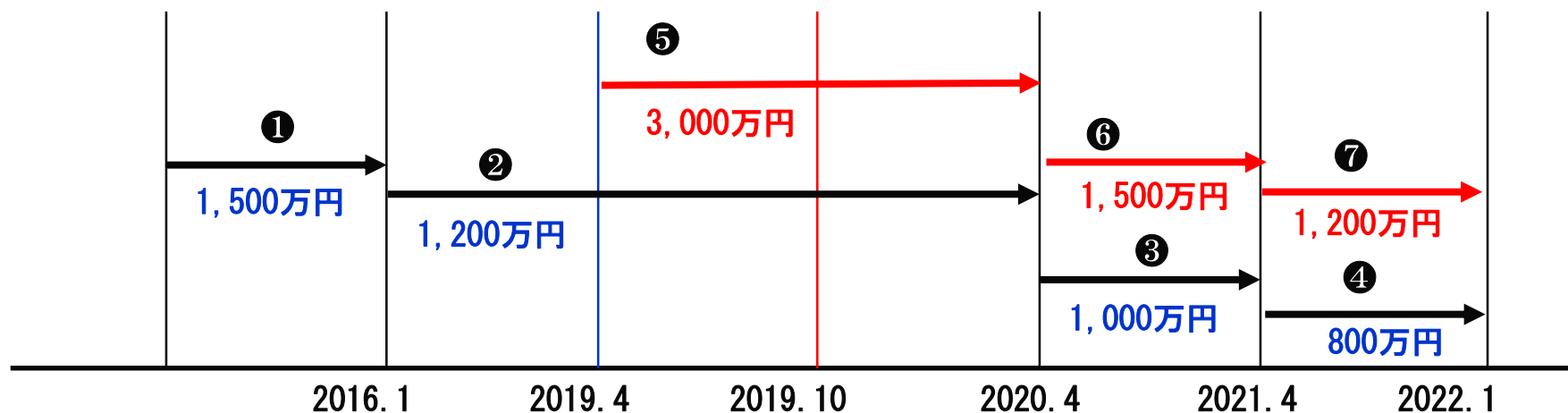
▼60歳時残債？

- ・ 30歳 (30年後) 60歳時点の残債 (503万円) →★ 77万円
- ・ 31歳 (29年後) 60歳時点の残債 (600万円) → 179万円
- ・ 32歳 (28年後) 60歳時点の残債 (697万円) → 280万円 (★)

∴60歳時の残債を考えると、早期購入が得！ 40歳☞1,429万円

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	1.11%	1.39%	
	3,621万円	3,790万円	-169万円
■年金60歳時残債	503万円	600万円	-97万円
■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2019.9.20、入居日2020.3.20）

項目	10%	10%（1年7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	152万円	-152万円
■ローン支払総額	1.11% 3,621万円	1.32% 3,747万円	-126万円
■年金60歳時残債	503万円	600万円	-97万円
■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。