

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

新型コロナ対策で適用期間を延長



(2) すまい給付金

給付額：**最大50万円**



(3) 贈与税非課税措置

最大**1500万円**

契約日：2020.4.1～2021.3.31



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

☛ 所得税全額と住民税の一部(*)を控除(減税額)

* : 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%、建物価格の2%(1/3)、減税額で少ない方を控除

条件 : 2019.10.1~2020.12.末までの入居

(3) 新型コロナ対策(住宅ローン減税の適用要件弾力化措置)

☛ 以下の条件を満たす場合、上記項番(2)を適用

① 入居日 ≤ 2021.12.31

② 注文住宅新築の場合、契約日 ≤ 2020.09.30

③ 分譲住宅・既存住宅を取得する場合、
増改築等をする場合、契約日 ≤ 2020.11.30

すまい給付金

- 引上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、引上げによる負担を軽減するため現金を給付
- 平成26年4月から令和3年12月まで実施
- すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要

給付基礎額	【参考】収入額の目安*1	都道府県民税の所得割額[変更なし] (神奈川県の場合*2)	都道府県民税の所得割額 (神奈川県の場合*2)
50万円	450万円以下	7.60万円以下 (7.64万円以下)	3.800万円以下 (3.848万円以下)
40万円	450万円超525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下 (7.64万円超 9.85万円以下)	3.800万円超 4.895万円以下 (3.848万円超 4.956万円以下)
30万円	525万円超600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下 (9.85万円超 11.97万円以下)	4.895万円超 5.950万円以下 (4.956万円超 6.025万円以下)
20万円	600万円超675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下 (11.97万円超 14.14万円以下)	5.950万円超 7.030万円以下 (6.025万円超 7.118万円以下)
10万円	675万円超775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下 (14.14万円超 17.36万円以下)	7.030万円超 8.630万円以下 (7.118万円超 8.738万円以下)

3. 金利の将来リスク

① フラット35 (5月)

21年以上 9割以下最低金利

1.30%

② 変動金利の過去最高は？★

8.50%

③ 金利の上昇リスク

借入3,000万円 35年返済

金利1.30% 総支払額 → 3,735万円

1年後の想定 : 金利**1.35%** 総支払額 → 3,765万円 (30万円)

民間金融機関の住宅ローン金利推移



※ 1年後の金利が、0.05%上昇すると仮定

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

70歳まで働けるよう
企業の努力義務になる
七つの選択肢

雇う	① 定年廃止
	② 定年延長
	③ 契約社員などで 継続雇用
	④ 他社への再就職

雇わない	⑤ フリーランス契約
	⑥ 起業支援
	⑦ 社会貢献活動支援
70歳まで収入がある ように企業が資金提供	

どれを選ぶようにするかは
各企業の労使で決める

朝日新聞 2019. 12. 23

問題： 60歳から5年間無年金！ & 60歳以降年収減少！

∴ “賃貸” ➡ 5年間の家賃を貯蓄！

“持家” ➡ 60歳までにローンを完済、残債減！

4. 年金の将来リスク (60歳時残債)

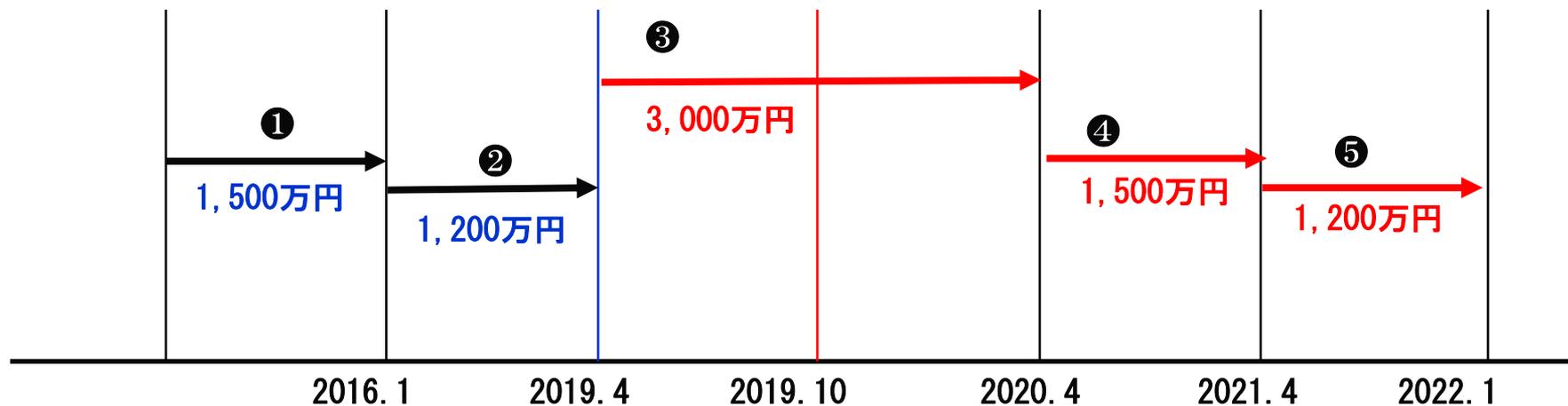
例) **借入3,000万円** 35年返済 年収450万円 ご主人30歳
金利1.30% (1年後の金利を1.35%と仮定)

① 30歳 (30年後) 60歳時点の残債 →★ 516万円

② 31歳 (29年後) 60歳時点の残債 → 619万円 (+103万円)

5. 住宅資金贈与

※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！

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2020.5.20、入居日2020.11.20）

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	1.30%	1.35%	
	3,735万円	3,765万円	-30万円
■年金60歳時残債	516万円	619万円	-103万円
■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、「**Web相談**」、又は
「**予約制来店相談**」にご参加下さい。

ご清聴ありがとうございました。

