

『知って得する』住宅資金や税金の話

最適な購入時期とは？

(2022年度税制改正版)

1. 住宅ローン控除
2. 住宅資金贈与
3. 金利の将来リスク
4. 年金の将来リスク
5. 住宅購入の最適な時期



1. 住宅ローン控除

①年間の所得合計**2,000万円**以下

②2022年 \leq 入居 \leq 2023年の借入限度額

認定住宅5,000万円、ZEH4,500万円、
省エネ4,000万円、その他3,000万円

③2024年 \leq 入居 \leq 2025年の借入限度額

認定住宅4,500万円、ZEH3,500万円、
省エネ3,000万円、その他2,000万円

(その他：2023年までに建築確認)

■ 住宅ローン減税の計算方法

① 住宅ローンの年末残高の**0.7%**を13年間控除

（その他住宅：居住年2024～2025年の場合は10年）

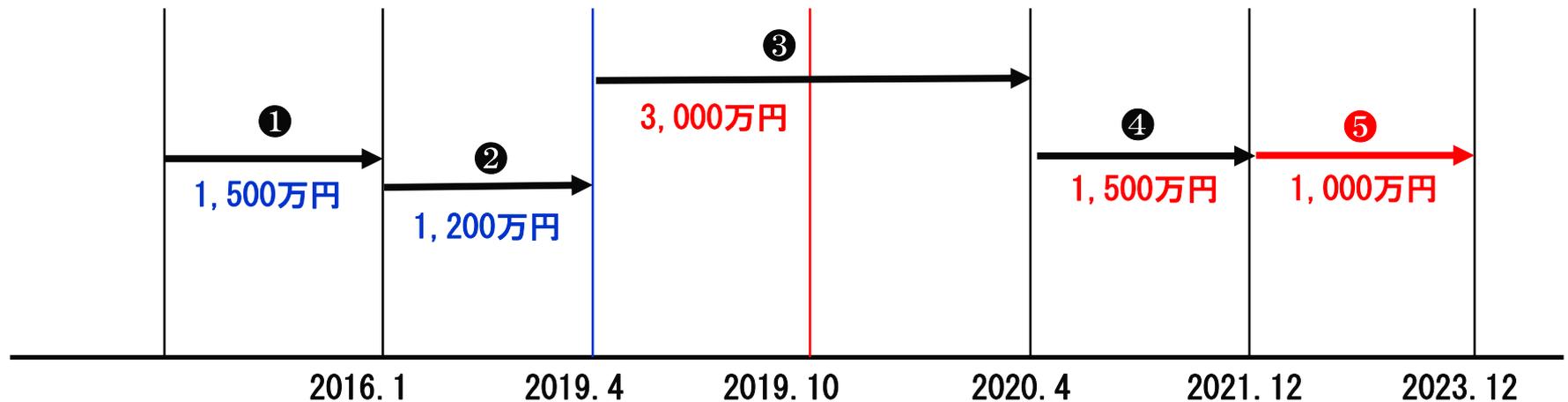
② 所得税全額と住民税の一部（*）を控除（減税額）

*：所得税の課税所得の**5%**（最高**97,500円**）

③ 年末残高の0.7%と減税額で少ない方を控除

2. 住宅資金贈与

※①～④：その他住宅は500万円減額



- ①適用期限（贈与日）を2023年12月末まで**2年間延長**。
- ②非課税限度額は、耐震、省エネ、バリアフリー性能のいずれかを有する住宅は**1,000万円**、その他住宅は**500万円**。
- ③暦年課税との併用が可能。基礎控除**110万円**が非課税枠に加算
- ④相続時精算課税との併用が可能。特別控除**2,500万円**が非課税枠に加算
- ⑤活用方法として**自己資金**に有利。ご両親にご相談を！

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

1.51%

② 変動金利の過去最高は？★

8.50%

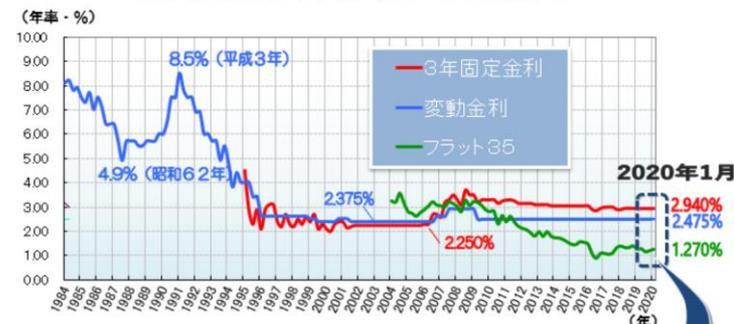
③ 金利の上昇リスク

借入3,500万円 35年返済

金利1.51% 総支払額 → 4,508万円

2年後の想定 : 金利**1.56%** 総支払額 → 4,544万円 (36万円)

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](#)

■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1.48%（2年後の金利を1.53%と仮定）

① 30歳（30年後） 60歳時点の残債 →★ 619万円

② 32歳（28年後） 60歳時点の残債 → 860万円（+241万円）

5. 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
 借入3,500万円 住宅資金贈与300万円 その他住宅 贈与日2022.6.4 入居日2022.12.4

項目	10%	10% (2年後)	差額
■土地 建物（消費税） 合計	1,000万円 2,420万円 3,420万円	1,000万円 2,420万円 3,420万円	0万円
■ローン減税	215万円	166万円	49万円
■家賃	0万円	192万円	-192万円
■ローン支払総額	1.51% 4,508円	1.56% 4,544円	-36万円
■年金60歳時残債	619万円	860万円	-241万円
■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、**住宅ローン控除、住宅資金贈与、家賃、金利や年金の将来リスク**等で異なります。
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。

