住宅ローン返済期間短縮専門のファイナンシャルプランナーによる

家づくりマネー講座

監修（2022年9月）

コロナ禍が続く中、ロシアのウクライナ侵攻という新たな事態が加わり、日本経済にも大きな影響がでてきました。また世界の中央銀行はゼロ金利政策を解除しましたが、日本銀行だけがゼロ金利政策を維持しています。（ゼロ金利政策とは、日本銀行から各銀行にただ同然でお金を借りられるようにし、企業や個人が銀行からお金が借りやすくなり景気を刺激するものです。）

その結果、歴史的な円安を招きました。この3つの要因のおかげで、原油をはじめとして各種の商品価格が急騰し、さらにウッドショックで木材価格の高騰。今後このような状況が、家づくりを始める皆様に大きな影響を与えることは確実です。住宅価格がどこまで高騰するのか、住宅ローン金利はどのくらい上がっていくのか大変気になるところです。このような時代に何に注意して家づくりを行えばよいのか。どうすれば安心してマイホームを手に入れられるのか。具体的な方法や対策を分かりやすい言葉でシンプルにお伝えします。そして皆様の家づくりに少しでもお役に立てれば幸いです。

舘林 厚（たちばやし あつし）　株式会社カルナ 代表取締役　マネークラッセ 代表
ファイナンシャルプランナー

生命保険会社の営業を経て「株式会社カルナ」創業。その後、住宅ローンの返済期間短縮アドバイスを専門に行う「マネークラッセ」を設立しました。独立して9年で800人、総額200億円の住宅ローン相談を行った経験や住宅ローンの返済期間を最大25年間短縮した実績があります。お金の有効な使い方や家計の節約方法、お得な住宅ローン商品の選び方、銀行の選び方など、住宅ローンに関するトータルアドバイス行っています。またお客様に住宅ローン相談を行うだけではなく、他のファイナンシャルプランナー（FP）や銀行員に対してノウハウ提供も行っています。加えて新聞社やハウスメーカー、保険会社などからの依頼で住宅ローンセミナーを開催しています。

七瀬綾乃（ななせ あやの）　株式会社カルナ
ファイナンシャルプランナー

大手生命保険会社、損害保険会社を経て株式会社カルナに転職。きっかけは、私自身がカルナで住宅資金計画の相談を行ったことです。我が家は子どもが2人おり、住宅ローンの返済中で、将来のお金の不安があり相談。そのときのアドバイスが、当時私が携わっていた「保険」の域を超えていました。将来のお金の不安を解消するには、保険だけでなくローンや税金、資産運用、生活にまつわる様々なお金のことを知っておく必要があり、それをカルナでの住宅資金相談で痛感しました。現在は、弊社への相談依頼のほとんどを私が対応しています。お客様の将来のお金の不安を解消し、喜んでいただくのはもちろん、感動していただけるようなコンサルティングを目指しています。

低金利を前提に家づくりをするのは危険！

ここ10年間は経済が低成長であったにもかかわらず、ゼロ金利政策による住宅ローン金利の低下などによって、戸建てやマンションの販売は堅調でした。ところが2022年からはコロナ禍に加え、ウクライナ侵攻、インフレが始まり、住宅需要を支えていたゼロ金利政策が転換期を迎えています。アメリカでは2022年5月に10年国債の金利が3%台（日本は0・255%）に上昇。固定金利型の住宅ローン金利も5%（日本は1・28%）を超えている状況から考えると、いずれ日本の住宅ローン金利も影響を受けて上昇すると考えられます。ゼロ金利政策が続くと思って無計画な住宅ローンを組むと、将来の生活が困窮するかもしれません。

ここで変動金利型住宅ローンに潜むリスクについて説明します。住宅ローンの種類には「変動金利型」と「固定金利型」がありますが、低金利が続いている日本では金利が低い（金利が上がらなければ支払総額が少ない）変動金利型を選択する人が完全に多数派です。住宅金融支援機構が2021年に実施した「住宅ローン利用者の実態調査」によると、67・4%の人が変動金利型を選択しています。2021年から2022年の間に弊社が行った住宅ローン相談のお客様約200名に限ると、なんと100%のお客様が変動金利型を選ばれています。ところがゼロ金利政策の間は有利である変動金利型には、金利が大きく上昇すると毎月の返済額や支払総額が激増してしまうリスクがあります。

例えば住宅ローンが4000万円、返済期間が35年、金利が1%の住宅ローンを組んだ場合、毎月の返済額は約11万2千円で、35年間の支払利息は約742万円です。これが10年後に2%に金利が上昇し、さらに20年後に3%になると毎月の返済額は10年後に12万6千円になり、20年後は13万6千円になり、支払利息はなんと約1331万円になります。金利が上がらなかった場合と比べると、毎月の返済額は20年後には23365円も高くなり、支払利息も589万円多く支払うことになります。

変動金利型住宅ローンの返済額例

住宅ローン4,000万円　35年返済				
返済期間	金利が変わらなかった場合		金利が上がった場合	
	金利	返済額	金利	返済額
1~10年	1%	112,914円	1%	112,914円
11~20年			2%	126,990円
21~35年			3%	136,279円
支払利息	約742万円		約1,331万円	

過去にあった日本版サブプライムローン問題

2006年ごろに起きたアメリカのサブプライムローン問題はご存じでしょうか。そもそもサブプライムローンとは、信用力の低い債務者向けの貸し付けのことで、収入が低い人や過去に返済の延滞があった方でも借りられる住宅ローンです。サブプライムローン問題は、住宅価格は上がり続けるという「住宅神話」を前提に、信用力の低い人に対して金融機関が過剰に融資をして、2006年後半以降の住宅バブル崩壊で不良債権化したことです。当初2年間は低金利で固定、3年目から高金利の変動（金利10%超）という条件が多かったため、2年後の高金利変動の到来ともに返済不能に陥る債務者が急増しました。住宅価格が上昇していれば、低金利の住宅ローンに借り換えできたかもしれません。しかし、このようなもくろみはあっけなく外れました。

実は過去日本でも同じようなことが起きていました。それは旧住宅金融公庫（現住宅金融支援機構）が販売していた住宅ローン商品「ゆとりローン」により多くの方が返済不能になった問題です。この住宅ローンは1993年から2000年にかけて低所得者を中心に

人生で一番高い買い物は「マイホーム」ではなく「利息」だった

平成3年の住宅ローン金利を知っていますか?これから家づくりをされる方は、まだ生まれていないかもしれないので、この時代のことは知らないかもしれませんね。住宅ローン金利が過去最高を記録した時で、変動金利が8・5%。固定金利で5・5%です。4000万円の住宅ローンを借りて35年返済にするとどうなるでしょうか。金利が8・5%だと、月々の返済が298744円で支払う利息は約8500万円です。金利が5・5%だと月々の返済が214806円で支払う利息は約5021万円です。このように借りたお金以上の利息を支払います。この例えは今の状況からするとオーバーな話かもしれませんが、住宅ローンが4000万円で35年の返済期間の場合、金利が0・1%上がるだけで利息は約78万円増え、0・2%上がるだけで約158万円増えます。さらに1%上がると利息は約828万円増えます。わずかコンマ数パーセント金利が上がるだけで、利息が数十万円増えてしまいます。

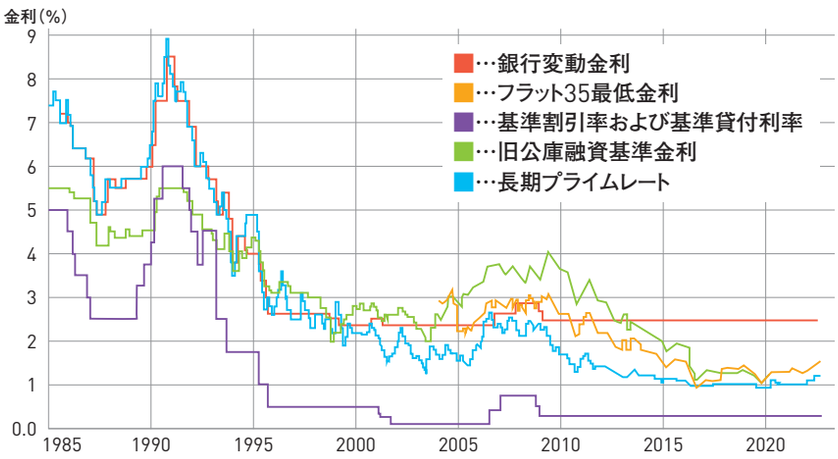
平成3年住宅ローン返済額例

住宅ローン　4,000万円　35年返済			
金利	1%	5.5%（固定金利過去最高値）	8.5%（変動金利過去最高値）
毎月の返済額	112,914円	214,806円	298,744円
支払利息	約742万円	約5,021万円	約8,547万円
金利1%との差額	——	4,279万円	7,805万円

金利上昇に伴う支払い利息の変動

住宅ローン　4,000万円　35年返済				
金利	1%	1.1%	1.2%	2%
支払利息	約742万円	約821万円	約900万円	約1,565万円
金利1%との差額	——	79万円	158万円	823万円

金利推移



【出典】
- …銀行変動金利／日本銀行:金融経済統計月報
- …フラット35最低金利／住宅金融支援機構:【フラット35】借入金利の推移
- …基準割引率および基準貸付利率 日本銀行:基準割引率および基準貸付利率（従来「公定歩合」として掲載されていたもの）の推移公表データ一覧
- …旧公庫融資基準金利／住宅金融支援機構:旧公庫融資基準金利の推移（※2020年2月まで）
- …長期プライムレート／日本銀行:金融経済統計月報

融資されていて、当初5年間は金利が低く設定されていますが、徐々に金利が高くなっていくのが特徴です。例えば、3000万円の住宅ローンで35年返済の場合で説明します。当初5年の返済額は約800000円（金利2%で借入期間50年で計算）です。6年目の返済額は約1400000円（金利2%で借入期間35年で計算）になり、11年目からは返済額が約1630000円（金利4%で返済期間25年で計算）になります。これは給与が年齢とともに上昇していく、年功序列型の経済を想定して作られた商品です。しかし1991〜1993年のバブル崩壊後の長い不景気の時代を迎えると倒産する会社も増え、企業に余裕がなくなってしまいました。そのため、これまでの年功序列・終身雇用制度から能力主義に移行する企業が増え、人によっては給料カット、あるいはリストラをされてしまう人も出てきました。その結果、増加していく返済負担が重く、住宅ローンの滞納や競売、任意売却になる大きな原因になりました。

アメリカのサブプライムローン問題と日本のゆとりローン問題は、それぞれ前提条件があっけなく崩れて大きな問題になりました。前提条件とは、アメリカは「住宅価格は上がり続ける」、日本は年功序列で「給与は上がり続ける」というものです。そして今危険なのは、ゼロ金利政策が今後も続き「住宅ローンは低金利のまま」という前提条件でローンを組むことです。

将来の金利上昇リスクを回避する方法

将来の金利上昇のリスクを回避するには次の2つの方法があります。どちらを選ぶかは皆様の考え方次第です。

1 固定金利にする

ごくごく当たり前の方法ですが、毎月の返済額が全期間固定されるので将来の返済額が増えることはありません。ただ現在の変動金利との金利の差をどう考えるかです。2022年9月現在の住宅ローン商品を比較します。最も多いフラット35の金利は1・52%で、某金融機関の固定金利特約型3年（3年後に金利の見直し）の金利は0・6%です。4000万円の住宅ローンで35年返済の場合、毎月の返済額はフラット35で122866円、固定金利特約型3年で105611円になります。支払利息はフラット35で約1160万円、固定金利特約型3年は約435万円（金利が35年間変らなければ）になります。毎月の返済額の差は17255円になり、支払利息の差は約725万円になります。これを安心料として支払ってもよければ固定金利を選べばよいでしょう。もし安心料が高いと感じるのであれば、次の方法で将来の金利上昇リスクを回避します。

固定金利:2022年9月現在の住宅ローン商品比較

住宅ローン4,000万円　返済期間35年			安心料（フラット35－3年固定）
ローン商品	フラット35	3年固定（金利が35年間変らない前提）	
金利	1.52%	0.6%	0.92%
返済額	122,866円	105,611円	17,255円
支払利息	約1,160万円	約435万円	約725万円

2 住宅ローンを25年以下で完済する（変動金利）

住宅ローンの完済を25年以下に出来れば将来の金利上昇リスクを回避できます。それは返済期間が短ければ短いほど、将来金利が上昇しても返済額や利息に大きな影響を与えないからです。住宅ローン4000万円で返済期間が35年金利1%の場合、毎月の返済額は112914円で支払利息は約742万円になります。もし住宅ローン金利が少しずつ上昇するとどうなるでしょうか。当初10年間は金利が1%で11年目から2%になると返済額は140076円あがります。21年目に金利が3%になると233365円上がることになります。そして支払利息は1331万円で589万円増えることになります。しかし返済期間を35年から25年に短縮できれば支払利息はさほど変わりません。上記と同じように将来の金利が上昇しても支払利息は751万円なので9万円増えるだけで済みます。

変動金利:返済期間と金利変動による返済額の違い

住宅ローン4,000万円						
返済期間	返済期間35年				返済期間25年	
	金利	返済額	金利	返済額	金利	返済額
1～10年	1%	112,914円	1%	112,914円	1%	150,748円
11～20年			2%	126,990円	2%	162,087円
21～25年			3%	136,279円	3%	166,165円
26～35年			3%	136,279円	——	
支払利息	約742万円		約1,331万円		約751万円	

ただ住宅ローンを25年で完済しようとすると、毎月の返済額にストレスを感じマイホーム購入をためらうかもしれません。住宅ローンが4000万円で金利が1%でも、返済期間が35年と25年では毎月の返済額が大きく違います。35年の場合は、毎月返済額が112914円で25年の場合は150748円になり、毎月返済額の差額は37834円になります。この差額にストレスを感じると思います。

そこで、「繰り上げ返済」でストレスを和らげます。繰り上返済とは、毎月の返済とは別に、住宅ローンの一部（あるいは全額）を返済することをいいます。通常の返済では、返済額に元金と利息分も含まれていますが、繰り上返済の場合は、返済分が全て元金の返済に充てられます。それによって、支払う利息を軽減することができます。また、返済するタイミングで軽減できる利息が大きく変わります。早ければ早いほどお得で、さらに細かいことを言えば一ヶ月でも早ければお得です。

この繰り上げ返済を毎月、またはボーナス時に行います。住宅ローン4000万円で金利が1%の場合、返済期間35年と25年では37834円の差額がありますが、この差額を毎月繰り上げ返済します。当初は35年ローンを組み、毎月の返済額112914円ですが、プラス繰り上げ返済37834円を行います。結果25年で住宅ローンを完済することができます。毎月ではなくボーナス時に約23万円ずつ支払ってもよいです。この方法のメリットは、繰り上げ返済の支払いは義務ではないことです。もしある月に急な出費があり、家計が苦しい場合は繰り上げ返済をしなければよいのです。またボーナスが思ったほど支給されなければ、繰り上げ返済をしなければよいのです。この方法であれば気持ちが少し楽になり、ストレスは和らぐのではないでしょうか。

将来の金利上昇リスクを回避しようとすると、いずれにしても毎月の住宅ローン返済の負担は増えます。全期間固定金利にして高い利息を安心料として支払うのか、返済期間を短くするためにより毎月多く返済するのかです。正解はないので自分に合った方法を選びましょう。

繰り上げ(元金)返済で利息を軽減

住宅ローン4,000万円　金利1% 繰り上げ返済100万円した場合					
タイミング	1年後	5年後	10年後	20年後	30年後
軽減される利息	約38万円	約34万円	約27万円	約15万円	約4万円

住宅ローンを支払うためのお金の捻出方法

将来の金利上昇リスクを回避しようとすると、毎月の住宅ローンの返済額が増えてしまいます。そこで収入を増やすことができれば簡単なのですが、サラリーマンの方が急に収入を増やすのは一般的に難しいです。お金を捻出するには固定費の見直しが欠かせません。月々9000円捻出するだけでも住宅ローンの返済計画は大きく変わります。例えば住宅ローン4000万円金利が1%で毎月の返済額が約112000円の場合。家計を見直して月額9000円捻出し、それを住宅ローン返済に上乗せすると返済期間が3年短縮され、利息が約66万円節約できます。約19000円なら6年短縮され132万円節約できます。逆に毎月9000円あれば住宅ローンの借入金額を300万円アップ、約19000円なら700万円アップすることができます。自分たちの理想の家づくりにより近づくかもしれません。

ではどのようにしてお金を捻出するのか。毎月かかる固定費の具体的な節約方法をご案内するのでぜひ実践してみてください。さらに普段から節約を意識すれば、毎月2～4万円くらい捻出できるのではないでしょうか。

住宅ローン返済額への上乗せで、利息軽減 or 予算アップ

住宅ローン4,000万円　金利1%　毎月返済額　約112,000円					
月々の返済額への上乗せ額	なし	約9,000円	約19,000円	約28,000円	約37,000円
返済期間 利息の軽減額	35年	32年 約66万円	29年 約132万円	27年 約176万円	25年 約219万円
予算アップ額	——	300万円	700万円	1,000万円	1,300万円

毎月かかる固定費の具体的な節約方法

❶ 携帯電話料金

格安スマホに変更します。最近格安スマホはTVCMなどの効果もあり、ずいぶん普及してきましたが、まだまだ大手キャリアの携帯の方は多いです。格安スマホにすればプランにもよりますが、毎月の携帯料金を2000円前後にすることも可能です。

❷ 車の維持費

普通車から軽自動車に乗り換えると、税金・保険・車検・ガソリンなどの維持費を年間約10万円節約することができます。また購入するマイホームを勤めている会社近くにすれば、自転車通勤が可能になり所有する自動車を減らせるかもしれません。そうすれば自動車の維持費はもちろん、自動車の購入費も節約でき一石二鳥です。

❸ 保険料

自動車保険をインターネット専門の自動車保険で加入します。一般的に大手保険会社の保険料と比べると1〜2割くらい安くなります。

生命保険を掛け捨ての割安なものに加入します。積立型の保険といわれる養老保険や終身保険、個人年金などは低金利の時代に加入してもお金はあまり増えません。掛け捨ての保険は積立型と比べると同じ保障内容でも保険料は確実に安くなります。また死亡の保険は逓減型にします。これは子供の成長とともに保障が減少していき、子供が社会人になる頃には保障がなくなります。合理的で保険料が割安です。

❹ 太陽光発電設置

太陽光発電を設置し電気代金を節約します。5kwの太陽光パネルを設置することができれば、年間約5000kwh発電することができます。この発電した電気をすべて自宅で消費すると年間15万円分の電気代が節約可能です。この太陽光発電を設置するに約150万円の費用がかかり安くはありませんが、投資したお金は10年間で回収できます。

※太陽光パネルの価格は販売店により違います。
※電気の自家消費単価は「くつろぎナイト12」の日中の単価です。
※発電量は地域やパネルの向きなどで変わります。
※発電電力量の計算にはNEDO全国日射関連データマップの日射量データ（1981〜2009年までの平均）を用いています。

老後を考えた資金計画

老後を考えた資金計画で最も大切なのは、住宅ローンを定年までに完済できる予算にすることです。収入を増やすか支出を減らすか、またはマイホームの予算を下げるのか、いずれにしても自分の身の丈に合った予算とは、住宅ローンを定年までに完済できる予算のことです。これが大前提です。

次に、老後を考えて資金計画を立てる前に、そもそも「老後の生活に必要なお金はいくらなのか？」を知る必要があります。よく老後までにお金を○○万円貯めましょうなどと言われる方がいます。しかし、老後の年金と副業などの収入だけで生活できるのでしたら、老後のためにわざわざお金を貯める必要はありません。大切なのは、自分がもらえる老後の年金はいくらなのか、副業などの収入は期待できるのか、老後の生活費はいくらなのか、これらを知ることです。これらを知ろうともせず「老後が不安だ」と言い、不安の幻想に怯えている方が多いのに驚きます。まずは老後の生活をシミュレーションしてみましょう。自分でできなければ、ファイナンシャルプランナーに頼めばシミュレーションしてくれます。

ただ、日本でもらえる老後の年金は、厚生年金にさえ加入していれば意外に多いのです。厚生年金の保険料は労使折半なので、自分たちが支払っている厚生年金保険料と同額を会社が支払ってくれています。よって自分たちが支払っている厚生年金保険料の2倍が積み立てられている計算です。夫婦ともに正社員で働けば、ある程度の老後の年金は支給されます。しかし、自営業者や専業主婦、扶養家族の範囲内でパートの方々は、国民年金の支給になり、一律月額約65000円です。国民年金に加入している方は、より老後のことを考えて資金計画を立てる必要があります。

もし老後の年金と副業などの収入で、生活できそうになければ老後の資金を貯める必要があります。ただ貯め方を工夫しないと効率よく貯めることはできません。まず資金計画で大事なのは、住宅ローンを定年までに完済することです。よって住宅ローン返済を優先し、資金を貯め始める時期をなるべく後回しにします。理想なのは子供を早く社会人にして、子供の養育にかかる支出をなくすことです。子供を1人育てるのに毎月約5万円はかかります。支出の内訳は食費や雑費、授業料、学資保険、習い事、塾、携帯電話、こづかいなどです。子供が2人いれば毎月10万円はかかる計算です。ただご主人が55歳の年齢で、子供2人が社会人になれば毎月10万円の支出はなくなります。その浮いた10万円を老後の資金として積立します。そうすれば、毎月10万円を10年間積立することができるので、老後までに1200万円貯めることができます。60歳から貯め始めても600万円は貯まります。

老後に貯めなくてはいけない資金

老後に貯めなくてはいけない資金は一律ではありません。お客様によって様々です。老後の生活をよりイメージしていただくために、老後開始を65歳で寿命を90歳とし3パターンシミュレーションしました。公務員と民間企業のサラリーマンでは年金額が変わります。また勤続年数や年収でも年金額は変わりますので参考にしてください。65歳までに貯めなくてはいけない資金はそれぞれ、パターン①は600万円、パターン②は1050万円、パターン③は0円になりますが、退職金等でカバーできれば貯める必要はありません。

またお金をたくさん使わないライフスタイルを考えるのも大切です。老後は基本的に仕事をしない、または働く時間が短くなるので時間に余裕がでます。そこで時間を有効活用し、左記の方法で節約できるのではないでしょうか。

老後の節約ポイント

1. 夫婦の車を1台にする
2. 近所の買い物は自転車にする
3. 野菜などを自給自足する
4. 健康維持のため運動をして医療費を抑える
5. 趣味や特技を生かし副業をする
6. 洋服や日用雑貨などをリユース品にする

パターン 1

	勤務年齢	勤務先	35歳時点の年収	65歳からもらえる年金（月額）
ご主人	22歳～65歳	中小企業	400万円	約15万円
奥様	22歳～65歳	中小企業	300万円	約13万円
				合計 約28万円

65歳からの生活費 夫婦 月額30万円 ···> 毎月 2万円のマイナス

2万円×12か月×25年＝600万円マイナス

よって65歳までに600万円の資金を貯める必要がある

パターン 2

	勤務年齢	勤務先	35歳時点の年収	65歳からもらえる年金（月額）
ご主人	22歳～65歳	公務員	500万円	約20万円
奥様	22歳～65歳	パート	年収は常に100万円	月額約6.5万円
				合計 約26.5万円

65歳からの生活費 夫婦 月額30万円 ···> 毎月 3.5万円のマイナス

3.5万円×12か月×25年＝1,050万円マイナス

よって65歳までに1,050万円の資金を貯める必要がある

パターン 3

	勤務年齢	勤務先	35歳時点の年収	65歳からもらえる年金（月額）
ご主人	22歳～65歳	中小企業	400万円	約15万円
奥様	22歳～65歳	中小企業	400万円	約15万円
				合計 約30万円

65歳からの生活費 夫婦 月額30万円 ···> 毎月 プラスマイナス0円

よって65歳までに資金を貯める必要はなし

マイホームの優遇制度について

1 住宅ローン減税（控除）

住宅ローンなどを利用して住宅を購入したり新築または増改築工事をしたりしたときに、一定の条件を満たせば、毎年の住宅ローン残高の0・7％を入居した年から最大13年間にわたり所得税の還付または控除を受けることができる制度です。また、所得税で控除しきれない分は住民税からも一部控除されます。

最大控除額は一般住宅で273万円、認定長期優良住宅または認定低炭素住宅ならば455万円です。2022年に改正された新たな制度は、省エネルギーなど住宅の環境性能に応じて減税対象とするローン残高の上限額（借入限度額）を、新築に関しては4つに分けています。2023年までの入居について認定住宅はこれまでと同じく5000万円を維持し、新たに太陽光発電などでエネルギー消費を実質ゼロとする『ZEH（ゼッチ）〈ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス〉』を対象要件に入れ、上限を4500万円に設定。さらに、国が定める省エネ基準に適合する住宅は4000万円、その他の住宅は3000万円になります。2024年、2025年の入居については、減税対象とする借入残高の上限を認定住宅が500万円、残りの3つの分類はそれぞれ1000万円下がります。

2022年改正　住宅ローン減税　概要

住宅ローン減税（所得上限2,000万円）						
住宅種類	2023年12月まで入居		2025年12月まで入居		適用期間	住民税控除額
	借入限度額 最大控除額	控除率	借入限度額 最大控除額	控除率		
認定住宅※	5,000万円 455万円	0.7%	4,500万円 409.5万円	0.7%	13年	9.75万円
ZEH	4,500万円 409.5万円		3,500万円 318.5万円			
省エネ基準適合住宅	4,000万円 364万円		3,000万円 273万円			
その他※	3,000万円 273万円		2,000万円 140万円			
中古（認定住宅※）	3,000万円 210万円		3,000万円 210万円		10年	
中古（その他）	2,000万円 140万円		2,000万円 140万円			

※認定住宅とは長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅
※その他（一般住宅）に2024～2025年に入居の場合、適用期間は10年

ZEH（ゼッチ）とは

「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の意味で、使用するエネルギー量とつくるエネルギー量の収支が概ねゼロとなる住宅のことです。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により室内環境の質を維持しつつ、大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電システムなどの再生可能エネルギーを導入し、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指します。

2 住宅等取得資金贈与の特例

子や孫が住宅を購入するために父母または祖父母が援助した資金に対して、一定の金額までは贈与税を課税しないという制度です。なお、既に支払い開始している住宅ローンの返済に対する援助は、この制度の対象ではありません。

贈与税は1年単位で課税される暦年課税です。贈与税には基礎控除110万円が設定されているため、一年の贈与額が110万円以下なら課税されません。ただし、住宅購入資金のような大きな金額では110万円を超えてしまいます。このような場合に、住宅取得等資金贈与の特例を利用すれば、最大500万円（一定条件を満たす質の高い住宅ならば1000万円）までが非課税となり、110万円の基礎控除額と併せて最大1110万円までの贈与が非課税になります。

贈与税の特例

贈与税非課税枠 期限2023年12月末まで請負契約	
非課税贈与額	優遇される税金
1,000万円	177万円

※耐震・省エネまたはバリアフリー住宅
※これらに該当しない場合、非課税枠は500万円少なくなります
※基礎控除110万円適用