

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

住宅ローン減税

消費税8% 住宅ローン控除10年 <small>年末の住宅ローン残高の1%減税 最大10年間で500万円</small>	消費税 10% 3年延長
①建物価格の2%を3等分した額 ②10年目までの仕組みを延長した額 ①と②の毎年の控除が少ない方を適用	

贈与税

消費税8%	
非課税贈与額	優遇される税金
1,200万円	246万円

消費税10%		
非課税贈与額	優遇される税金	期間
3,000万円	1,035万円	令和2年3月まで
1,500万円	366万円	令和2年4月～ 令和3年3月
1,200万円	246万円	令和3年4月～ 令和3年12月

※省エネルギー対策、耐震、免震、一次エネルギー消費量、高齢者等配慮対策等のいずれかの基準を満たさない住宅は、非課税額が500万円少なくなります。

消費税10%で 住宅支援策が充実

2019年10月1日から消費税が8%から10%へ引き上げられました。土地は非課税ですが、建物を新築する場合や事業者から新築・中古物件を購入する場合には建物の対価等に消費税が課税されます。過去増税の度に住宅を買い急ぐ駆け込み需要と、増税後の反動減が起こりました。そこで国は増税後にも住宅取得にメリットが出るよう各種支援策を用意しました。

まず1つ目が「住宅ローン減税」の延長です。今までは10年間、年末のローン残高の1%相当額が所得税や住民税から控除されました。増税後は控除期間が13年間となり、3年間控除期間は増え減税額が増えました。住宅ローンで家を買った収入に応じて最大30万円がもらえる「すまい給付金」も増税後は最大50万円に引き上げられ、収入制限の緩和で対象者が広がりました。さらに一定

住宅支援策

- ①住宅ローン減税3年延長
- ②すまい給付金の拡充
- ③次世代住宅ポイント制度導入
- ④贈与税の非課税枠拡大

の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能等を満たす住宅に対し次世代住宅ポイント制度も導入されました。そのほかにも、住宅取得資金の贈与税の特例の拡充があります。親や祖父母から資金援助を受けた場合は、非課税枠が1200万円から3000万円にアップしました。

あいさつ

世間ではよく「人生100年時代」と言われるようになりましたが、実際に日本人はどれほど長生きするようになったのでしょうか。厚生労働省が7月に発表した最新の数値によると、女性の平均寿命が87・32歳で男性は81・25歳になり、いずれも過去最高を記録しています。次に実際すでに100歳以上の高齢者が日本人に何人いるでしょうか。なんと、すでに69,785人が100歳以上で、(2018年9月時点)100歳以上の人口は48年連続で増え続けています。これらの統計値を見ると、「人生100年時代」が現実的にすぐそこまで迫ってきていると感ぜられます。

100年と考えると、定年＝退職し単なる余生ではなく、定年＝セカンドライフのスタートと考える方が自然です。セカンドライフを楽しく自由に生きるために最後の資産づくりは大切です。定年までには借金をなくし、まとまったお金を貯めたいところ。そのためには住宅ローンの返済期間が重要です。最低でも定年前に完済し、退職金は最後の生活に充てたいところです。また住宅ローンの完済が早ければ早いほど老後の資産づくりは楽になります。住宅ローンは無理や無駄をなくし計画的に返済しましょう。そして「人生100年時代」を楽しみ自由にしていきましょう。



たちばやし あつし
舘林 厚

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

<https://www.carna-fp.com/>
<https://www.money-classe.com/>
<https://www.carna.site/>

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を得意としています。またお客様に住宅ローン相談を行うだけでなく、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まいります。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。

すまい給付金

消費税8%

収入の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

消費税10%

収入の目安	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円



次世代住宅ポイント制度

一定の性能を有する住宅	ポイントの交換商品等
<ul style="list-style-type: none"> 「断熱等性能等級」4以上、又は「一次エネルギー消費量等級」4以上 「劣化対策等級」3、かつ「維持管理対策等級」2以上 「耐震等級（構造躯体の倒壊防止）」2以上、又は「免震建築物」 「高齢者等配慮対策等級」3以上 	<p>最大35万ポイント発行</p> <ul style="list-style-type: none"> ①省エネ・環境配慮に優れた商品 ②防災関連商品 ③健康関連商品 ④家事負担軽減に資する商品 ⑤子育て関連商品 ⑥地域振興に資する商品 <p>※商品券や即時交換（追加的に実施する工事費等への充当）は対象外</p>
<ul style="list-style-type: none"> 「認定長期優良住宅」 「認定低炭素住宅」 「性能向上計画認定住宅」 「ZEH（ゼッチ）」 	

※2020年3月末までに契約などをした人が対象

現金で家を買うVS ローンで家を買う

現金で家を買わずローンを組んで得する人

- 年収が500万円以上
- 住宅ローン減税の適用期間「13年間」でローンを完済できる
- 13年間の平均金利が0.75%以下

自己資金 **3,500万円**

住まい給付金	30万円↑
減税	0円
利息・手数料	0円

※年齢50歳以上(引渡しを受けた年の12月31日時点の年齢)
 ※年収500万円(控除対象の扶養親族なし) ※「フラット35S」の基準を満たす住宅

住宅ローン **3,500万円**
 13年後に全額返済

住まい給付金	30万円↑
減税	309万円↑
利息・手数料	306万円↓

※利息284万円(金利0.75%)、手数料22万円
 ※年収500万円(控除対象の扶養親族なし) ※建物2,500万円で購入の場合

住宅支援策の住宅ローン減税とす
 まい給付金はかなりメリットがあり
 ます。普段住宅ローン相談を行って
 いると、現金で家を購入するよりも
 全額住宅ローンで家を購入した方が
 お得なのでは?と質問されることが
 あります。確かに全額住宅ローンで
 家を購入した方がお得なケースもあ
 ります。ただしそれは条件をクリア

した限られた場合のみです。誰でも
 全額住宅ローンで家を購入して得す
 るわけではありません。
 全額住宅ローンで家を購入してお得
 になるケースは次の通りです。住宅ロ
 ーン減税の適用期間の13年間で住宅
 ローンを完済できることが大前提です。
 さらに13年間の住宅ローンの平均金利
 が0.75%以下で、年収が500万円以

上です。年収に条件があるのは、年収
 が低いと税金の支払いが少なく減税の
 メリットが活かせないからです。
 このようなことから全額住宅ロー
 ンで家を購入して得する方はごく限
 られた方になります。ですからお得
 になる条件に合わない方は、なるべく
 頭金を多く出し住宅ローンの金額
 を減らした方がよいです。

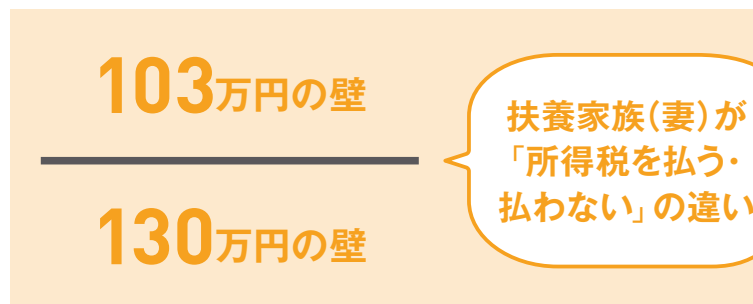


住宅ローンの早期完済には 妻の働き方が重要

妻の働き方とローン返済

	パート勤務	パート勤務	正社員
月収	8万円	10万円	13万円
住宅ローン	3,000万円	3,000万円	3,500万円
金利	1%		
返済期間	35年	27年	25年
毎月返済額	85,000円	105,000円	131,000円

扶養家族の条件を理解する



妻の収入UPと税金

夫の年収	400万円	
妻の年収	103万円	130万円
夫婦の 所得税・住民税	32万円/年	36万円/年

収入の増額
27万円

税金の増額
4万円

⇒ 23万円の収入UP! ⇒



通常夫の収入を増やすのは容易ではありません。出世するか転職するかなど、収入を増やすハードルは高いです。しかし妻の収入を増やすのは、そんなにハードルが高くない場合があります。主婦からパートで働く。またはパートから正社員で働くなど、夫よりは収入を増やしやすいです。さらに同じパートでも働き方を変えると収入を増やす可能性があります。普段住宅ローン相談をしていると妻がパートで働いているケースはよくあります。年収を確認すると103万円以内にされている方

が多いです。103万円以内にする理由を確認すると、扶養家族になり社会保険料の負担を軽くするためのようです。扶養家族になれば、国民健康保険料や国民年金保険料、社会保険料などの支払いなどが免除されます。

では扶養家族になる条件を確認してみます。よく103万円の壁や130万円の壁など、年収の壁があるといわれていますが、それぞれ何が違うのでしょうか。実は年収が103万円以内でも130万円以内でも扶養家族になれます。ここを勘

違いして103万円以内に年収を調整されている方が多いです。103万円の年収を超えても所得税が課税されるだけで、扶養家族から外れることはありません。130万円を超えると扶養家族から外れます。ですから可能であれば103万円を超えて130万円以内を目指して働いても良いのではないのでしょうか。さらに扶養家族を外れて正社員で働くことができれば、手取り収入はパートのときよりも増え、社会保険にも加入しているので老後の年金も増えます。

そして妻の収入が増えれば、住宅ローンの返済が楽になり、住宅の予算アップにもなります。パートでの働き方を変え収入を毎月2万円増やし、それを住宅ローンの返済に充てれば、住宅ローンの返済期間を8年短縮することができます。またパートから正社員になり収入を毎月5万円増やし、それを住宅ローン返済に充てれば、返済期間を10年短縮&借入金500万円アップさせることもできます。このように妻の働き方が非常に重要です。

住宅ローンの早期完済のための お金の活用方法

住宅ローンを早期完済させるためには、自己資金を多く出すことが効果的です。ただし住宅ローン減税を考慮すると前述のとおり3つの条件をクリアした方は、自己資金なしの全額住宅ローンで家を購入した方がお得です。3つの条件とは

- 1 年収が500万円以上
- 2 13年間の平均金利が0.75%以下
- 3 13年間で住宅ローンを完済する

この条件をクリアできない方は、自己資金を多く出せば出すほど支払う利息はお得になります。普段住宅ローン相談をしていると、これを誤解されている方が非常に多いです。例えば自己資金なしの全額住宅ローンで家を購入します。

条件
住宅ローン3,000万円で
35年返済、金利1%、
建物2,500万円、
年収500万円の場合

この場合は、住宅ローン減税で309万円お得になります。しかし100万円の自己資金を活用し、住宅ローンを2,900万円にするとどうなるでしょう。確かに住宅ローン減税で10万円損しますが、住宅ローンの利息で34万円得します。このように3つの条件をクリアできれば、自己資金は多く出せば出すだけお得になります。

また住宅ローンを早期に完済させるためには、繰り上げ返済も効果的です。特にタイミングが早ければ早いほどお得になります。これも上記の条件をクリアできない方は積極的に活用しましょう。

繰上げ返済は早い方がお得

【住宅ローン】 3,000万円 【金利】 1% 【返済期間】 35年	頭金300万円	➔	115万円の 利息軽減
	3年後に300万円 繰上げ返済	➔	105万円の 利息軽減
	10年後に300万円 繰上げ返済	➔	78万円の 利息軽減
	30年後に300万円 繰上げ返済	➔	10万円の 利息軽減

頭金で利息を軽減

頭金	0円	100万円	300万円
住宅ローン	3,000万円	2,900万円	2,700万円
返済期間	35年	34年	31年
住宅ローン 減税	309万円	299万円	277万円
軽減される 利息	—	34万円	115万円

※年収500万円(控除対象の扶養親族なし) ※金利1% ※建物2,500万円で購入の場合

無理に投資はしなくてよい

自己資金 300万円	
投資信託	【購入手数料】0~3% 【信託報酬】0.5~2% 増えるか減るか分からない
株	【売買手数料】0~取引額に応じて (10万円までは0円の会社もある) 増えるか減るか分からない
定期預金	【金利】0.01% 【利息】300円/年
住宅の頭金	【住宅ローン】3,000万円 【金利】1% 【返済】35年 【利息】-115万円 【返済期間】-4年

老後の資産形成は資産運用 よりも住宅ローン返済

住宅ローンを返済しながら、老後のためのお金を増やそうと様々な金融商品で積立している方がいます。確かに株や投資信託、ドル建保険などで将来お金が増えるかもしれません。しかし元本保証ではありませんから、元本が減る可能性もあります。減ってしまった時の老後の生活はどうなるのでしょうか。

そこで賢いお金使い方としては、例えば300万円のお金を資産運用で増やそうとするより、そのお金を住宅ローンに充てます。そうすれば確実に利息を大きく軽減できます。老後のお金を貯めたいと考えたら、まずは住宅ローン返済です。住宅ローンを完済してから積立を始めます。早期に住宅ローンを完済することができれば、定年までの積立する期間が長くなります。今まで住宅ローン返済に使っていた毎月のお金は、そっくりそのまま積立に回すことができます。一番の老後の備えは早く住宅ローンを完済することです。