

金融リテラシー・ベーシック・セミナー

# 『ライフプランと住宅』



株式会社コンシリアス

# 「お金の寺子屋」

生活を設計する

第1部 家計と生活設計の基礎知識

第2部 生活のリスクと保険

第3部 ライフプランと住宅

資産をつくる

第4部 金融と金融商品の基礎知識

第5部 金融経済と資産運用

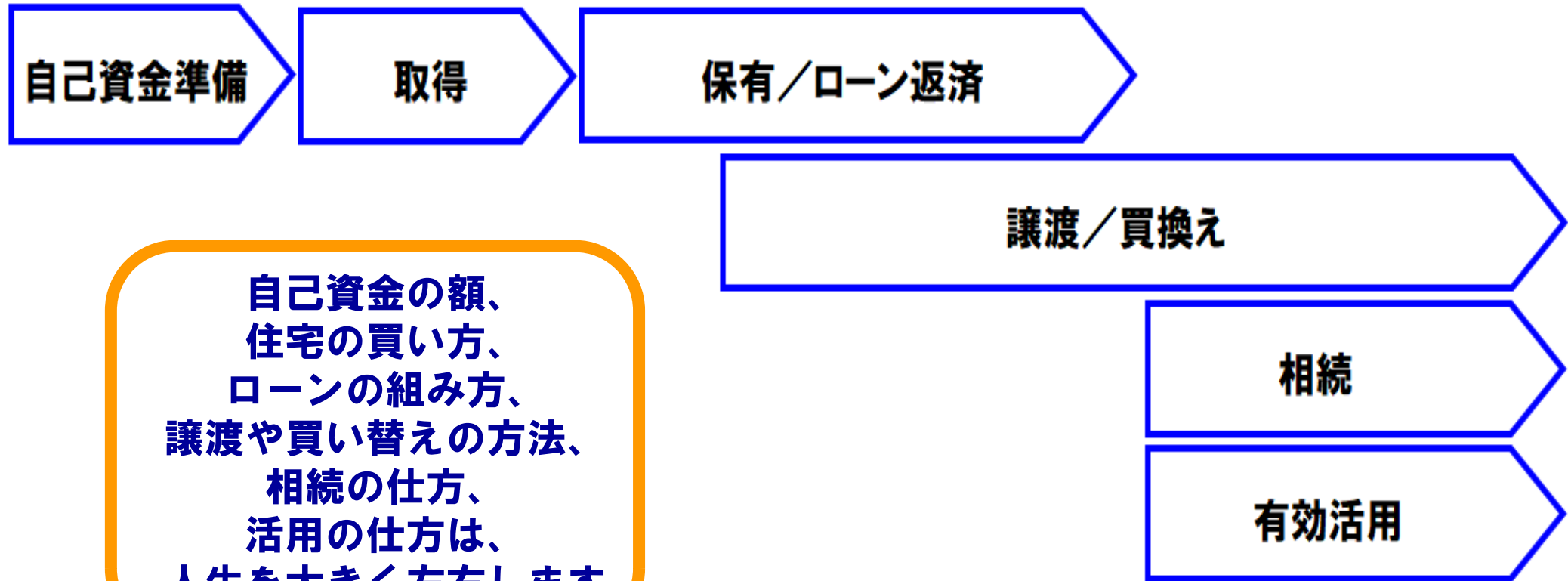
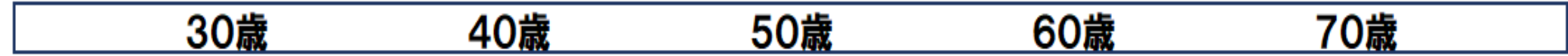
第6部 NISAとDC

# 目次

1. ライフプランと住宅
2. 自己資金のつくり方
3. 住宅ローンの基礎知識
4. 住宅取得に係る税制優遇制度
5. 土地・住宅の価格

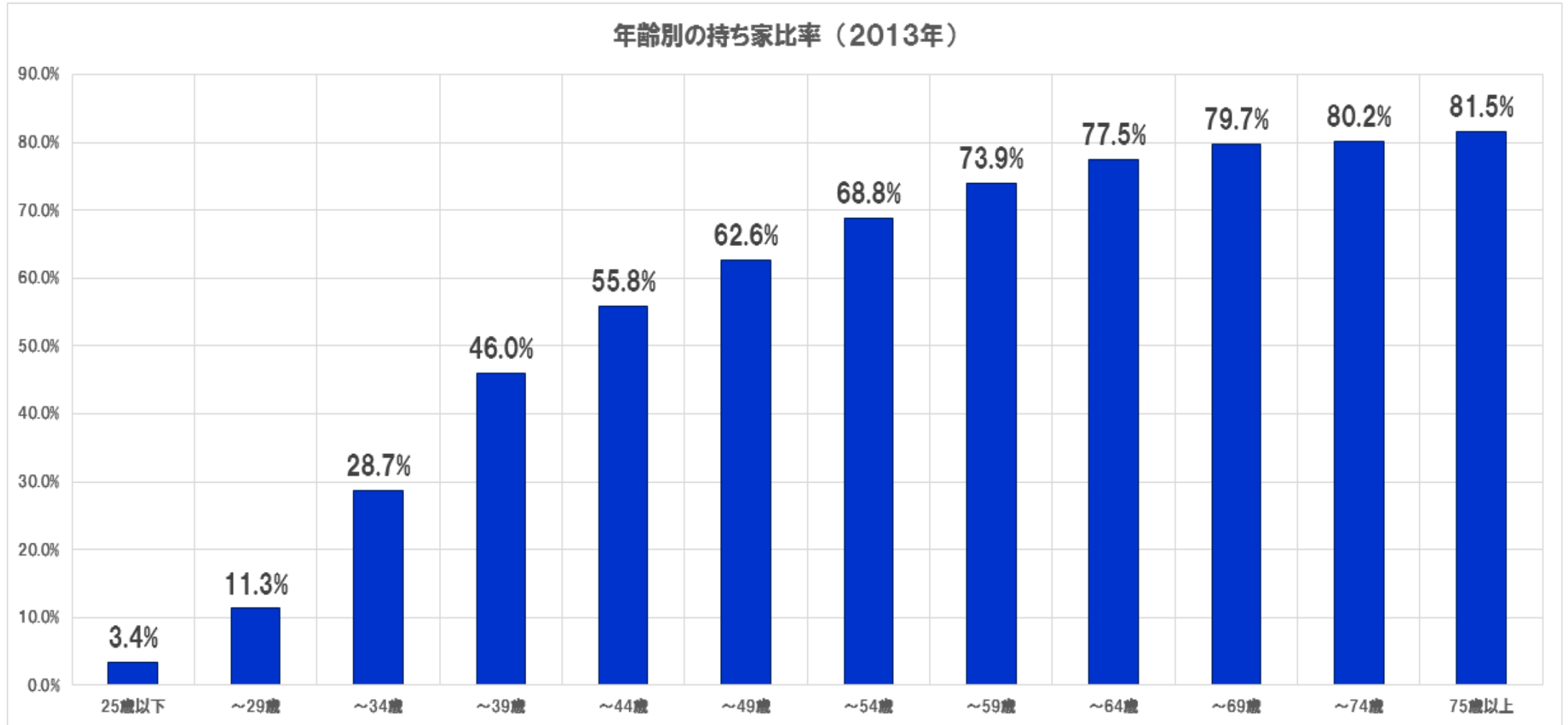
# 1. ライフプランと住宅

# 住宅は人生の一大事業



自己資金の額、  
住宅の買い方、  
ローンの組み方、  
譲渡や買い替えの方法、  
相続の仕方、  
活用の仕方は、  
人生を大きく左右します

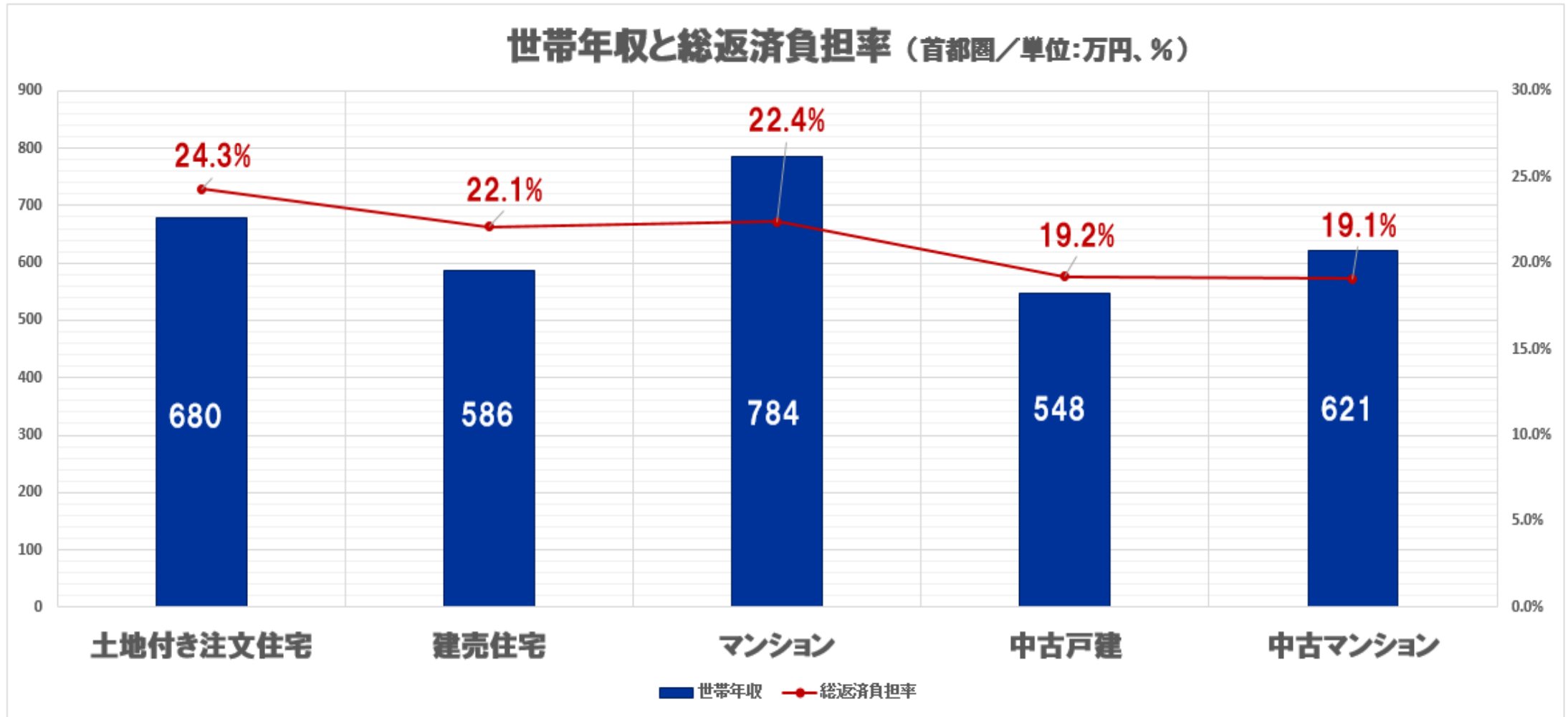
# 年齢別の持ち家比率（2013年）



# 住宅の取得状況（首都圏／単位：万円）

（首都圏／2016年）	土地付き 注文住宅	建売住宅	マンション	中古戸建	中古マンション
年齢	38.2	38.9	41.3	42.6	41.2
世帯年収	680	586	784	548	621
購入価格	4,652	3,646	4,754	2,757	3,062
手持金	560	337	826	268	342
融資金	4,092	3,309	3,928	2,489	2,719
1か月当たり返済額	12.95	10.09	12.88	8.04	8.66
総返済負担率	24.3%	22.1%	22.4%	19.2%	19.1%

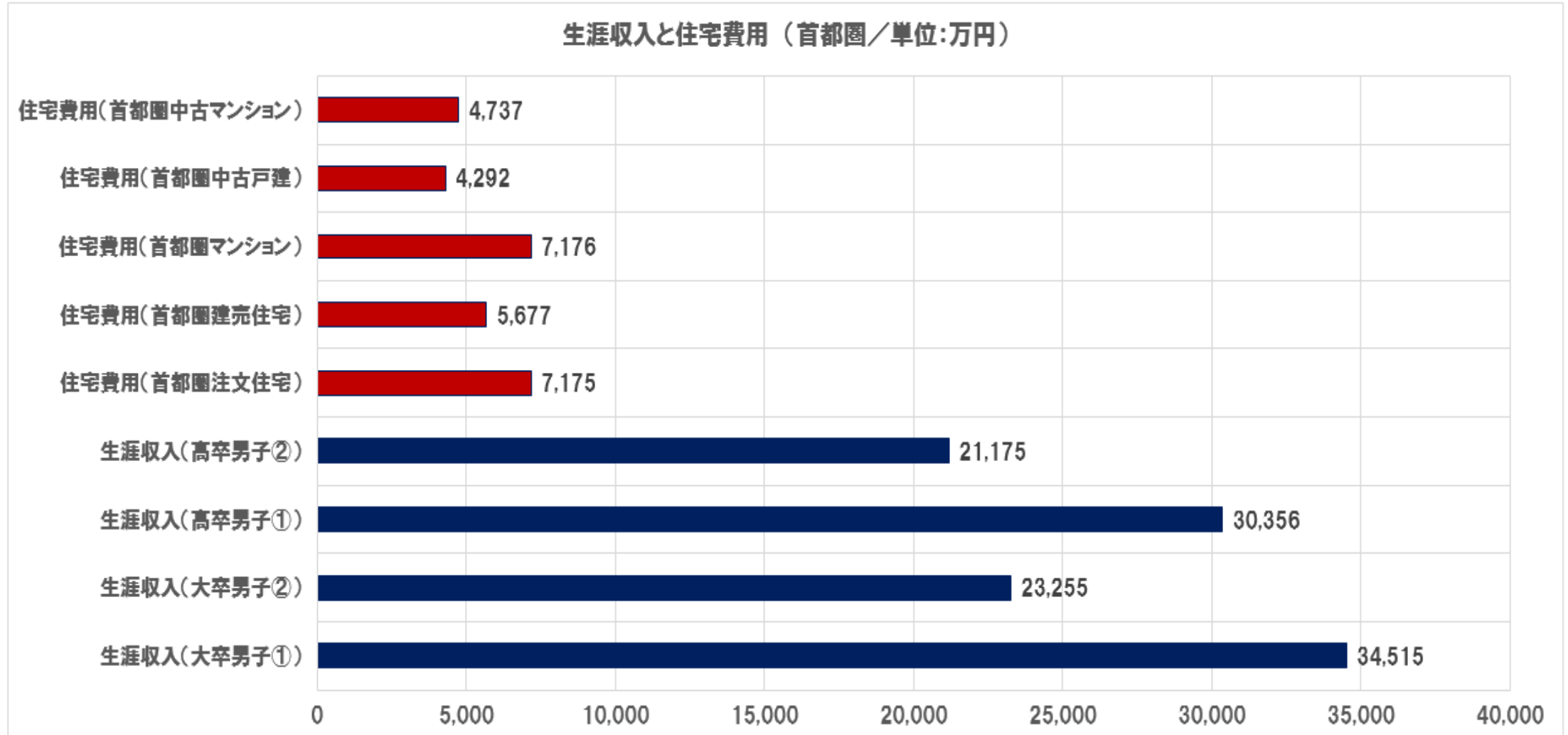
# 世帯年収と住宅ローンの総返済負担率（首都圏）



(独)住宅金融支援機構2016年度フラット35利用者調査



# 生涯収入と住宅費用（首都圏）



＊住宅費用：頭金＋総返済額（3%固定35年返済）で試算

# 生涯収入と住宅費用比率（首都圏）

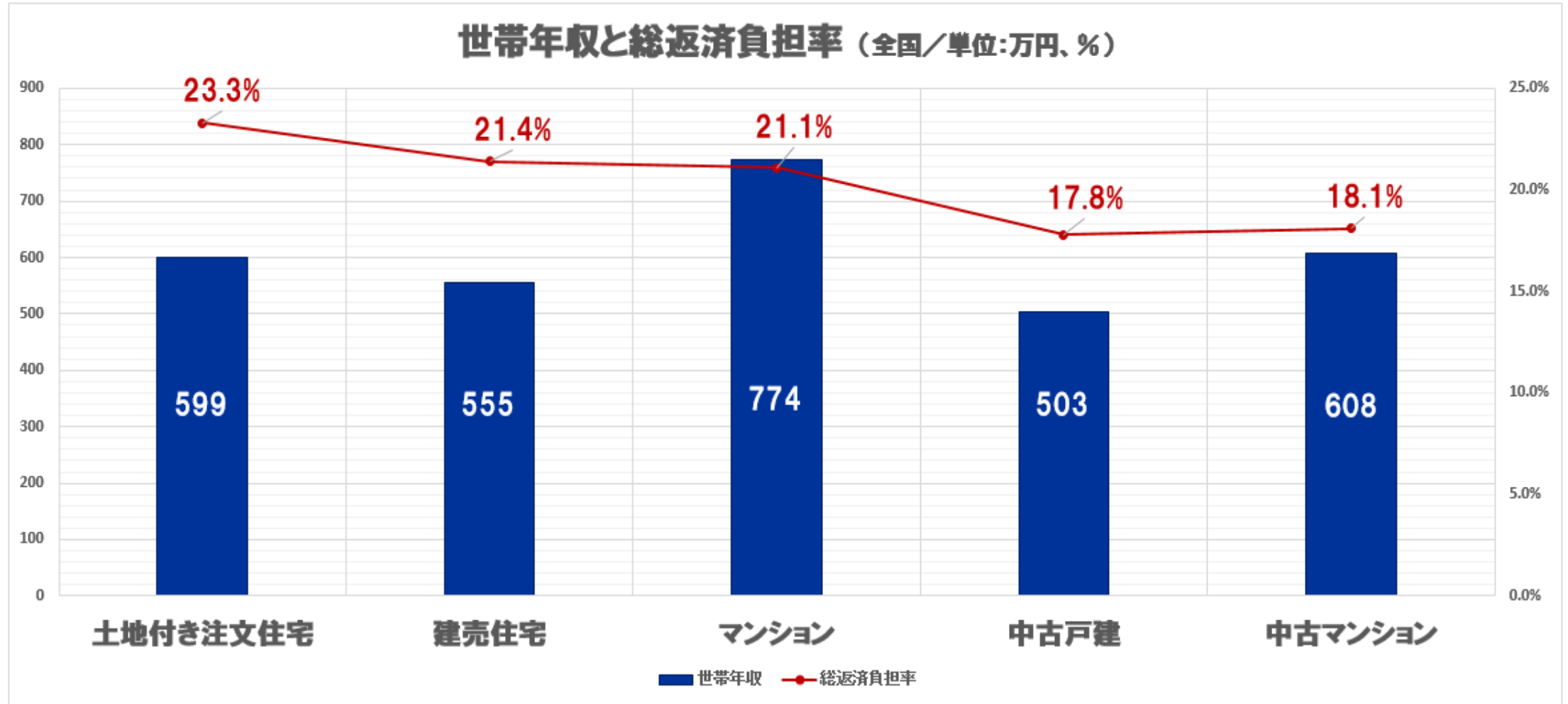
		注文住宅	建売住宅	マンション	中古戸建	中古マンション
		7,175	5,677	7,176	4,292	4,737
大卒男子①	34,515	20.8%	16.4%	20.8%	12.4%	13.7%
大卒男子②	23,255	30.9%	24.4%	30.9%	18.5%	20.4%
高卒男子①	30,356	23.6%	18.7%	23.6%	14.1%	15.6%
高卒男子②	21,175	33.9%	26.8%	33.9%	20.3%	22.4%

\*住宅費用：頭金＋総返済額(3%固定35年返済)で試算

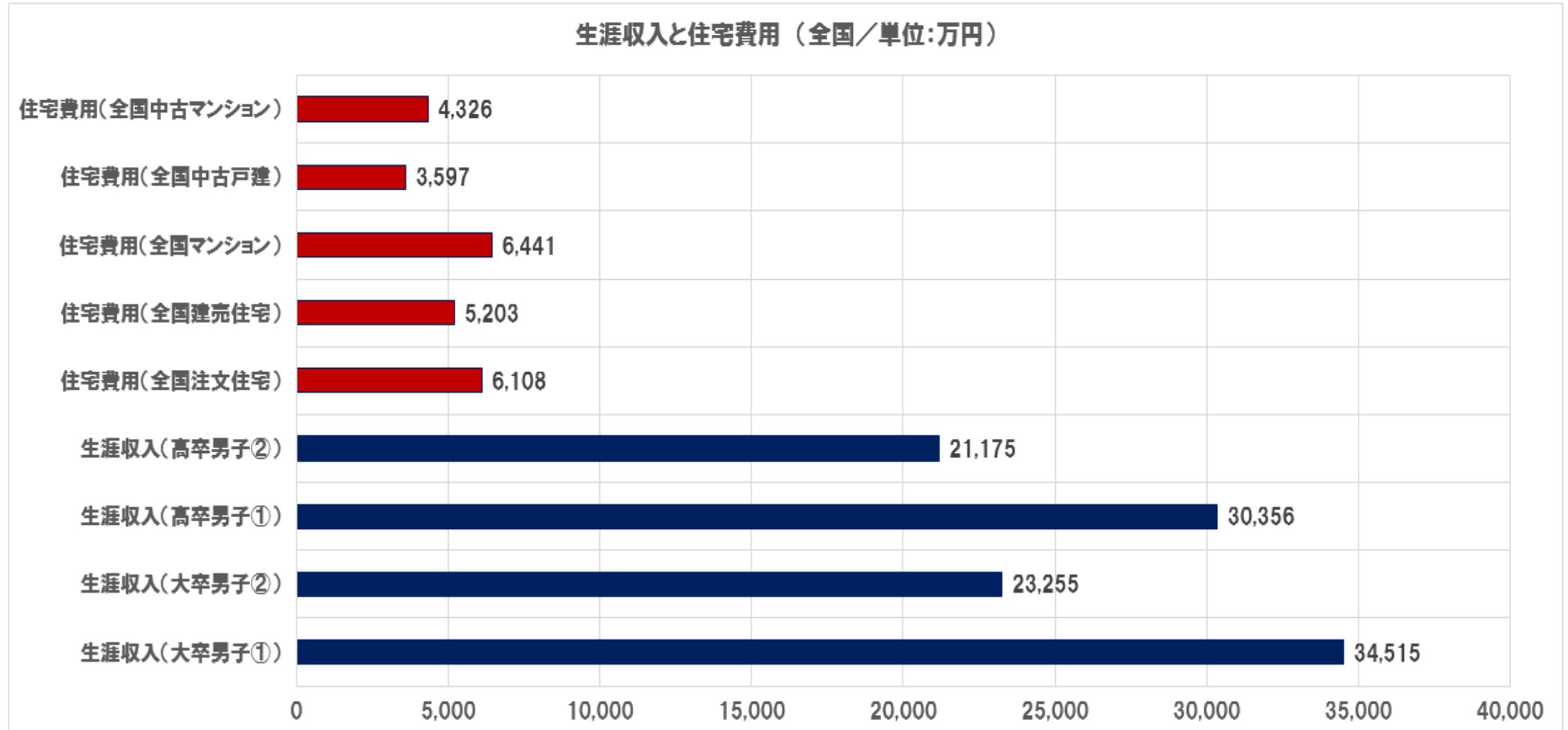
# 住宅の取得状況（全国／単位：万円）

（全国／2016年）	土地付き 注文住宅	建売住宅	マンション	中古戸建	中古マンション
年齢	37.1	38.9	42.0	41.9	41.7
世帯年収	599	555	774	503	608
購入価格	3,955	3,338	4,267	2,305	2,797
手持金	462	313	740	213	320
融資金	3,493	3,025	3,527	2,093	2,478
1か月当たり返済額	10.95	9.25	11.70	6.82	8.01
総返済負担率	23.3%	21.4%	21.1%	17.8%	18.1%

# 世帯年収と住宅ローンの総返済負担率（全国）



# 生涯収入に対する住宅費用（金額／全国）



\*住宅費用：頭金＋総返済額(3%固定35年返済)で試算／生涯収入＝生涯賃金＋退職所得

# 生涯収入に対する住宅費用（比率／全国）

		注文住宅	建売住宅	マンション	中古戸建	中古マンション
		6,108	5,203	6,441	3,597	4,326
大卒男子①	34,515	17.7%	15.1%	18.7%	10.4%	12.5%
大卒男子②	23,255	26.3%	22.4%	27.7%	15.5%	18.6%
高卒男子①	30,356	20.1%	17.1%	21.2%	11.8%	14.3%
高卒男子②	21,175	28.8%	24.6%	30.4%	17.0%	20.4%

\*住宅費用：頭金＋総返済額(3%固定35年返済)で試算／生涯収入＝生涯賃金＋退職所得

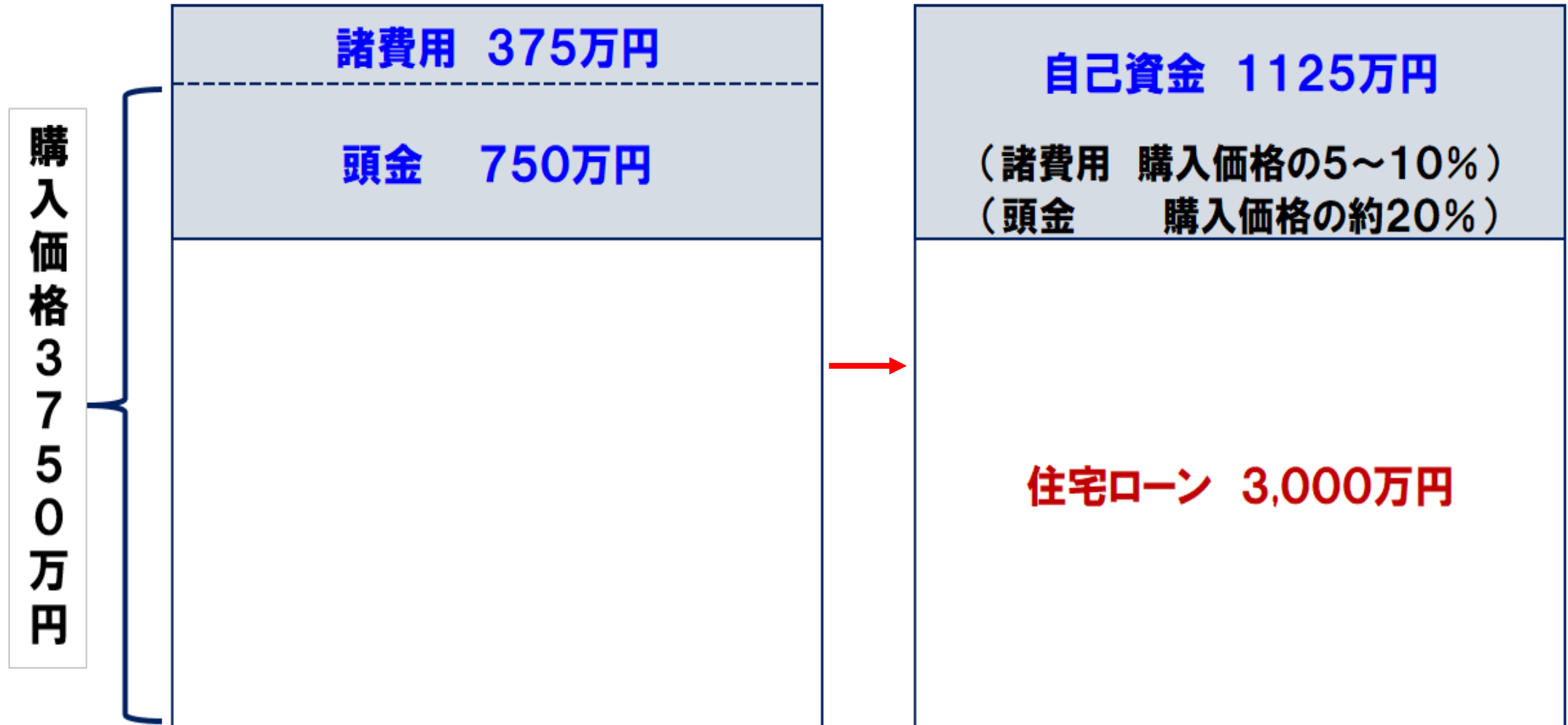
## 2. 自己資金のつくり方

# 住宅購入の諸費用 (購入価格の約10%が必要)

印紙税	売買契約書、建築請負契約書、ローン契約書にかかる税金
登録免許税	所有権の保存や移転登記、抵当権設定登記の際にかかる税金
不動産取得税	土地、建物を取得した際にかかる地方税
登記手数料	登記手続きをする際の司法書士への報酬
不動産仲介手数料	不動産仲介会社を利用する場合の手数料
融資保証料	保証人を立てる代わりに保証会社などを利用する場合の費用
融資関係手数料	金融機関への融資事務手数料
団体信用生命保険料	住宅ローン借り入れの際に加入する生命保険保険料(通常金融機関負担)
火災保険料	住宅ローン借り入れの際、建物にかける保険の保険料
水道加入金	建売住宅購入時にかかる場合が多い費用
修繕積立金	将来の大規模修繕等に備えマンション所有者が負担する費用
引越費用	引越業者に支払う代金
耐久消費財購入費	エアコン、照明、電化製品、カーテン等の購入費



# 住宅購入資金のイメージ



頭金20%はあったほうがよいといわれる

# 総返済額はできるだけ少なく①

(3%固定金利で試算)

総返済額 (万円)

	3000万円	3500万円	4000万円
10年	3,477	4,056	4,635
20年	3,994	4,659	5,325
30年	4,554	5,313	6,072
35年	4,850	5,658	6,466

毎月の返済額 (万円)

	3000万円	3500万円	4000万円
10年	29.0	33.8	38.7
20年	16.7	19.5	22.2
30年	12.7	14.8	16.9
35年	11.6	13.5	15.4

# 総返済額はできるだけ少なく③（首都圏土地付き注文住宅のケース）

30歳 65歳



頭金560万円

借入4092万円 3%固定、35年ローン

返済15.8万円/月

返済総額6615万円

32歳 67歳



頭金930万円

借入3722万円 3%固定、35年ローン

返済14.4万円/月

返済総額6017万円

# 買いたい家より、買える家を (3%固定金利で試算)

(世帯年収)	返済期間20年		返済期間30年		返済期間35年	
	負担率20%	負担率25%	負担率20%	負担率25%	負担率20%	負担率25%
500万円	1,496	1,875	1,968	2,466	2,156	2,702
600万円	1,803	2,253	2,371	2,964	2,598	3,248
700万円	2,109	2,632	2,775	3,462	3,040	3,793
800万円	2,398	3,011	3,154	3,961	3,455	4,339
900万円	2,704	3,389	3,557	4,459	3,897	4,885
1000万円	3,011	3,750	3,961	4,933	4,339	5,404

# 自己資金をつくる方法 財形住宅貯蓄①

**勤労者が会社の協力を得て行う、住宅資金のための積立貯蓄**

◇積立方法 毎月の給料やボーナスから天引き

◇積立期間 5年以上

◇非課税限度額 貯蓄残高550万円まで(年金財形貯蓄と合算で)

◇資金使途 住宅建設、住宅購入、工事費が75万円を超えるリフォームなど

◇商品 預貯金、合同運用信託、有価証券(公社債、公社債投信、株式投信)、  
生命保険、生命共済、損害保険

# 自己資金をつくる方法 財形住宅貯蓄②

## ◇財形持家融資

- ・財形貯蓄を行っている勤労者が利用できる住宅ローン
- ・融資限度 財形貯蓄残高の10倍以内(上限4000万円)  
住宅の取得等に要する費用の90%以内
- ・返済期間等 35年まで、5年間固定金利制  
事業主による負担軽減措置(住宅手当の支給など)あり

## ◇貯蓄奨励策

- ・会社は、財形給付金制度、財形基金制度を導入できる

# 自己資金をつくる方法 NISA①

	概要	投資対象商品	利用可能者
つみたてNISA	○上場株式や株式投資信託の配当、分配金、 売買益が非課税 ○途中売却、資金の引き出しは自由	一定の投信、 ETF(上場投信)	日本に住む成人 (20歳以上) 原則1人1口座
ジュニアNISA	○つみたて型と一般型は、年ごとに選択可能 ○つみたて型と一般型は年単位で金融機関の 変更可能	上場株式、 株式投信	日本に住む未成年者 (0~19歳) 原則1人1口座
一般NISA	○ジュニア型は金融機関の変更不可 ○NISA口座と特定口座・一般口座との 損益通算はできない	上場株式、 株式投信	日本に住む成人 (20歳以上) 原則1人1口座

# 自己資金をつくる方法 NISA②

	投資可能金額	非課税枠新規設定可能な年	利益が非課税となる期間
つみたてNISA	1年間に40万円まで	2018年～2037年	投資した年から20年間
ジュニアNISA	1年間に80万円まで	2016年～2023年	投資した年から 5年間
一般NISA	1年間に120万円まで	2014年～2023年	投資した年から 5年間



### **3. 住宅ローンの基礎知識**

**(種類、返済、金利、一部繰上げ、借換え、保険)**

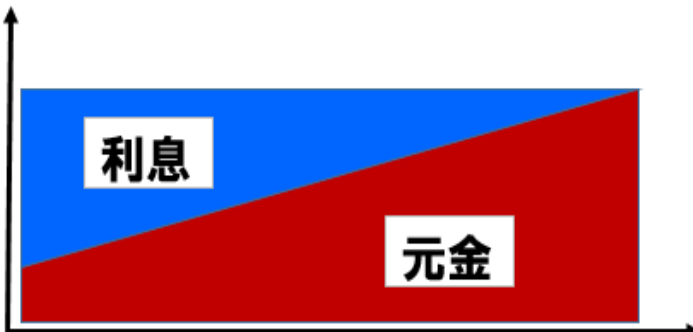
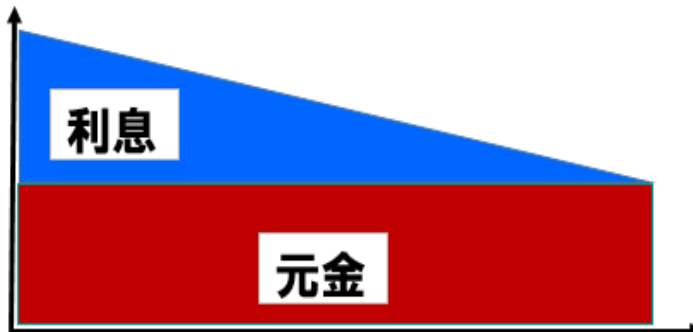

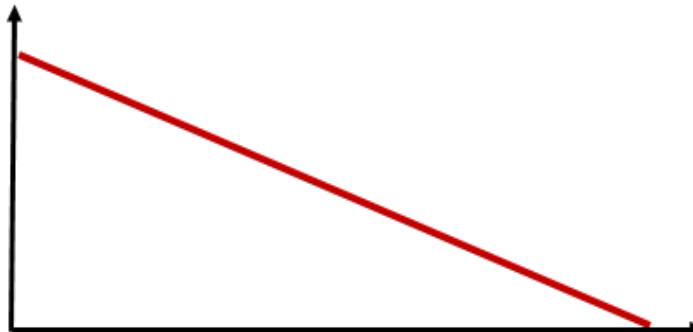
## 住宅ローンの種類

<p><b>民間ローン</b></p>	<p><b>民間の金融機関が貸し出しをしている住宅ローン</b></p> <p><b>金利タイプ・返済期間・返済方法など、様々な種類がある</b></p>
<p><b>フラット35</b></p>	<p><b>住宅金融支援機構の証券化支援事業を活用した住宅ローン</b></p> <p><b>長期・固定金利の住宅ローン</b></p>
<p><b>財形融資</b></p>	<p><b>会社等で財形貯蓄をしている場合に利用できる公的融資</b></p> <p><b>財形貯蓄1年以上継続、50万円以上残高が条件</b></p>

## 返済方法

	元利均等返済	元金均等返済
返済方法	毎月の返済額(元金と利息の合計)を一定の金額とする返済方法	毎月の返済元金を一定の金額とする方法 毎月返済額はこれに利息を加えたものとなるので、ローン残高に応じて変化する
メリット	毎月の返済額が同じなので将来の見通しが立てやすい	元利均等返済に比べて支払利息総額が少なくなる
デメリット	元金均等返済に比べて支払利息総額が多くなる	借り入れ当初は、返済額が大きくなる

# 返済方法（イメージ図）

	元利均等返済	元金均等返済
返済額	 <p>The diagram shows a graph with '返済期間' (repayment period) on the x-axis. A red trapezoidal area at the bottom represents '元金' (principal), which increases linearly from left to right. A blue trapezoidal area on top represents '利息' (interest), which decreases linearly from left to right. The total height of the combined areas is constant, representing a level payment.</p>	 <p>The diagram shows a graph with '返済期間' (repayment period) on the x-axis. A red rectangular area at the bottom represents '元金' (principal), which is constant over time. A blue triangular area on top represents '利息' (interest), which decreases linearly from left to right. The total height decreases linearly over time.</p>
借入残高	 <p>The diagram shows a graph with '返済期間' (repayment period) on the x-axis. A red curve starts at a high point on the y-axis and decreases in a concave-up manner, ending at zero at the end of the repayment period.</p>	 <p>The diagram shows a graph with '返済期間' (repayment period) on the x-axis. A red straight line starts at a high point on the y-axis and decreases linearly to zero at the end of the repayment period.</p>

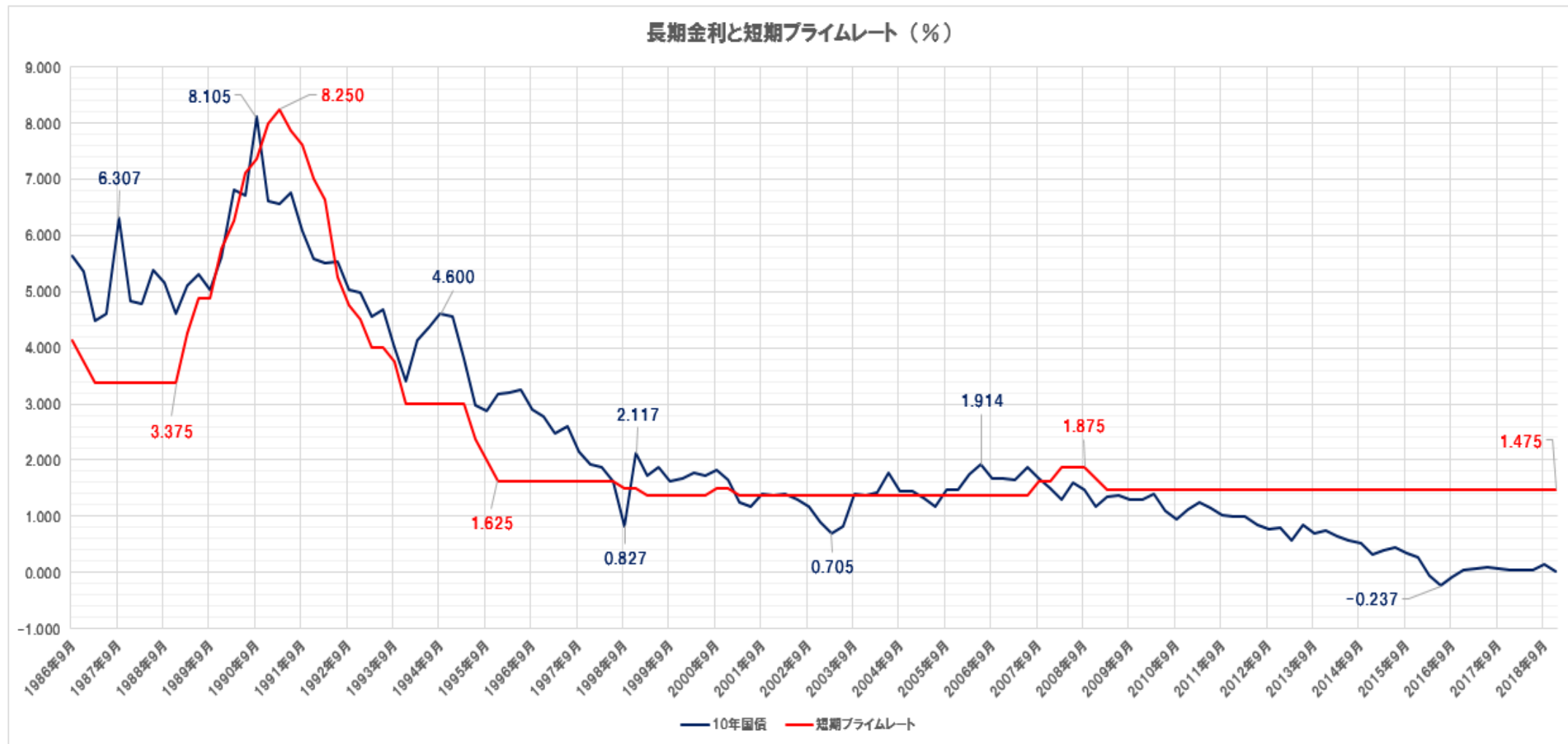
## 金利のタイプ（1）

	変動金利型	固定金利期間選択型	固定金利型
適用金利	半年ごとに見直し 毎年4月1日、9月1日 が基準日	一定期間は固定金利 (2年、3年、5年など) 固定金利期間終了後は 変動金利に移行	完済まで固定金利
返済額	5年ごとに見直し 元利均等返済の場合は 変更前の返済額の 1.25倍までが限度	固定金利期間終了後に 返済額を見直し 適用金利変更による 返済額増減には限度なし	完済まで一定で変更なし

## 金利のタイプ（２）

	変動金利型	固定金利期間選択型	固定金利型
メリット	返済中に金利水準が下がると返済額も減少する	一定期間は金利が確定	最終まで金利が確定する
デメリット	借入時に将来の返済額が確定しない 返済中に金利水準が上がると返済額も増加する	固定金利期間終了後の返済額が確定しない	変動金利型に比較し一般的に金利が高くなる
選択基準	長期的に見て金利水準が高いと判断される場合	当面は金利が上昇して行くと判断される場合	長期的に見て金利水準が低いと判断される場合

# 金利の状況で金利タイプを選択



## 一部繰上返済（1）

**一部繰上げ返済とは、毎月の返済額とは別に、元金の一部を途中で返済すること**

◇繰上返済の方法 「期間短縮型」、「返済額軽減型」

◇留意事項

- 繰上返済には、所定の手数料が必要
- 期間短縮型を選択して返済期間が10年未満になると  
住宅ローン控除を受けられなくなる



## 一部繰上返済（２）

	期間短縮型	返済額軽減型
内容	毎月の返済額はそのままで、返済期間を短縮する方法	返済期間はそのままで毎月の返済額を軽減する方法
メリット	返済額軽減型に比べて総返済額を減らすことができる	毎月の返済負担が軽減され、様々な出費に備えることができる
デメリット	いったん短縮した返済期間を延長することはできない	期間短縮型に比べて総返済額を減らすことはできない

## 住宅ローンの借り換え（１）

**現在の住宅ローンを返済し、他の金融機関で改めて住宅ローンを組むこと**

### ◇借り替えのメリット

- ・ローン金利が低くなり、総返済額が減る
- ・月々の返済額が減る
- ・変動金利から固定金利に借り替えることで、将来の返済額を確定

### ◇借り替え検討の目安

- ・金利差1.0%以上、借入残高1000万円以上、返済期間10年以上

## 住宅ローンの借り換え（２）

### ◇借り替えに必要な諸費用

- ・融資事務手数料
- ・団体信用保険料
- ・金銭消費貸借契約の収入印紙代
- ・抵当権設定登記に係る登録免許税
- ・抵当権設定登記に係る司法書士報酬
- ・火災保険料
- ・適合証明書発行費用(フラット35の場合)

## 団信(団体信用生命保険)

### 住宅ローン契約者を対象とする保険

#### ◇内容

- ・契約者にもしものことがあった場合に、残りの住宅ローンを保険で完済
- ・民間住宅ローンでは一般的に団信への加入が義務付けられている  
そのため健康状態などで団信に加入できなければ、民間ローンを借りられない
- ・保険料は金融機関が負担

◇財形住宅融資やフラット35では団信への加入は任意（保険料は自己負担）

◇新しいタイプの団信が登場している

- ・八大疾病保証付き団信、夫婦連生団信、リストラ団信など

## 火災保険

◇住宅ローン契約時には、火災保険への加入が必要

- ・万一火災にあつて家を失ったときに、ローンだけが残ることを避けるため

◇火災保険は、時価契約が一般的

- ・建物の消耗分は補償から差し引かれる
- ・保険料を別途負担し再調達原価で契約すれば、建物の再建費用が補償される

◇火災保険の種類

- ・火災保険 火災、落雷、雪害を補償するシンプルな保険
- ・総合住宅保険 盗難、水漏れ、台風なども対象とする保険
- ・新型火災保険 家財補償、臨時の宿泊費用なども補償する保険

## 地震保険

- ◇地震保険は、地震や噴火による火災・津波・損壊などの被害を補償する保険
  - ・火災保険では、地震を原因とする火災には保険金が支払われない
  - ・地震保険は、火災保険とセットでしか加入できない
- ◇地震保険の契約金額は、火災保険の30～50%まで
  - ・最大でも建物の半分程度しか補償されない
  - ・損害は、全損(契約金額の100%)、大半損(60%)、小半損(30%)、一部損(5%)の4ランクで判断される
- ◇地震保険の保険料は、所在地と建物の構造で決まる
- ◇保険料は、地震保険料控除が適用
  - ・所得税5万円、住民税2.5万円が上限

## **4. 住宅取得に係る税制優遇制度**

# 住宅と税金、各種特例





# 住宅ローン減税（制度の概要）

- ◇住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担軽減をはかる制度
- ◇毎年末の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
- ◇所得税で控除しきれない分は、住民税からも一部控除
- ◇申請のしかた
  - ・入居した年の翌年の確定申告時に、個人単位で申請
  - ・給与所得者の場合、2年目からは年末調整で適用可能
  - ・必要書類は、住民票の写し、借り入れの残高証明書、登記事項証明書、  
売買(請負)契約書、給与等の源泉徴収書、中古住宅は耐震性を証明する書類

## 住宅ローン減税（控除額）

	最大控除額×期間	控除率	住民税からの控除上限額
一般住宅 （特定取得）	40万円×10年	ローン残高最高 4000万円×1%	最高13.65万円 （前年課税所得の7%）
長期優良・低炭素住宅 （特定取得）	50万円×10年	ローン残高最高 5000万円×1%	
一般住宅 （特定取得以外）	20万円×10年	ローン残高最高 2000万円×1%	最高9.75万円 （前年課税所得の5%）
長期優良・低炭素住宅 （特定取得以外）	30万円×10年	ローン残高最高 3000万円×1%	

## 住宅ローン減税（利用の要件）

- ◇自ら居住すること（住宅の引き渡しまたは工事完了から6か月以内に）
- ◇借入金の償還期限が10年以上であること
- ◇年収が3000万円以下であること（3000万円を超える年は利用ができない）
- ◇床面積が50㎡以上であること（戸建住宅は壁芯、共同住宅は内法）
- ◇中古住宅の場合は、次のいずれかを満たしていること
  - ・耐火建築物以外は20年以内、耐火建築物は25年以内の建築であること
  - ・以下のいずれかで、現行耐震基準に適合していることが確認されること  
（耐震基準適合証明書、既存住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険に加入）
- ◇増改築の場合、工事費が100万円以上であること

## 投資型減税（住宅ローンを使わなかった人のための制度）

- ◇自己資金のみで住宅を取得した場合の減税措置
- ◇対象は、長期優良住宅と低炭素住宅
- ◇性能強化費用(上限650万円)×10%を所得税から控除
- ◇1年で控除しきれない部分は、翌年の所得税から控除

# すまい給付金（制度の概要）

- ◇消費税引上げによる住宅取得者の負担軽減のために創設された現金給付制度で  
平成26年4月から33年12月まで実施
- ◇住宅ローン控除と併用可、投資型減税と併用可（年齢が50歳以上の場合）
- ◇対象者の要件
  - ・住宅の所有者（不動産登記上の持分所有者）
  - ・住宅の居住者（取得した住宅への居住が住民票で確認できる者）
  - ・収入が一定以下の人
- ◇対象住宅の要件
  - ・床面積50㎡以上
  - ・住宅性能表示制度を利用するなど一定の基準を満たす住宅

# すまい給付金（給付額／消費税10%引き上げ後）

◇給付額＝給付基礎額×持分割合

・給付基礎額は、都道府県民税の所得割額によって決定

市区町村が発行する課税証明書に記載される都道府県民税の所得割額で確認

・持分割合は不動産の登記事項証明書(権利部)で確認

◇給付基礎額と都道府県民税所得割額(政令指定都市2%/政令指定都市以外4%)

給付基礎額50万円      所得割額 38,000円以下／ 76,000円以下

給付基礎額40万円      所得割額 48,950円以下／ 97,900円以下

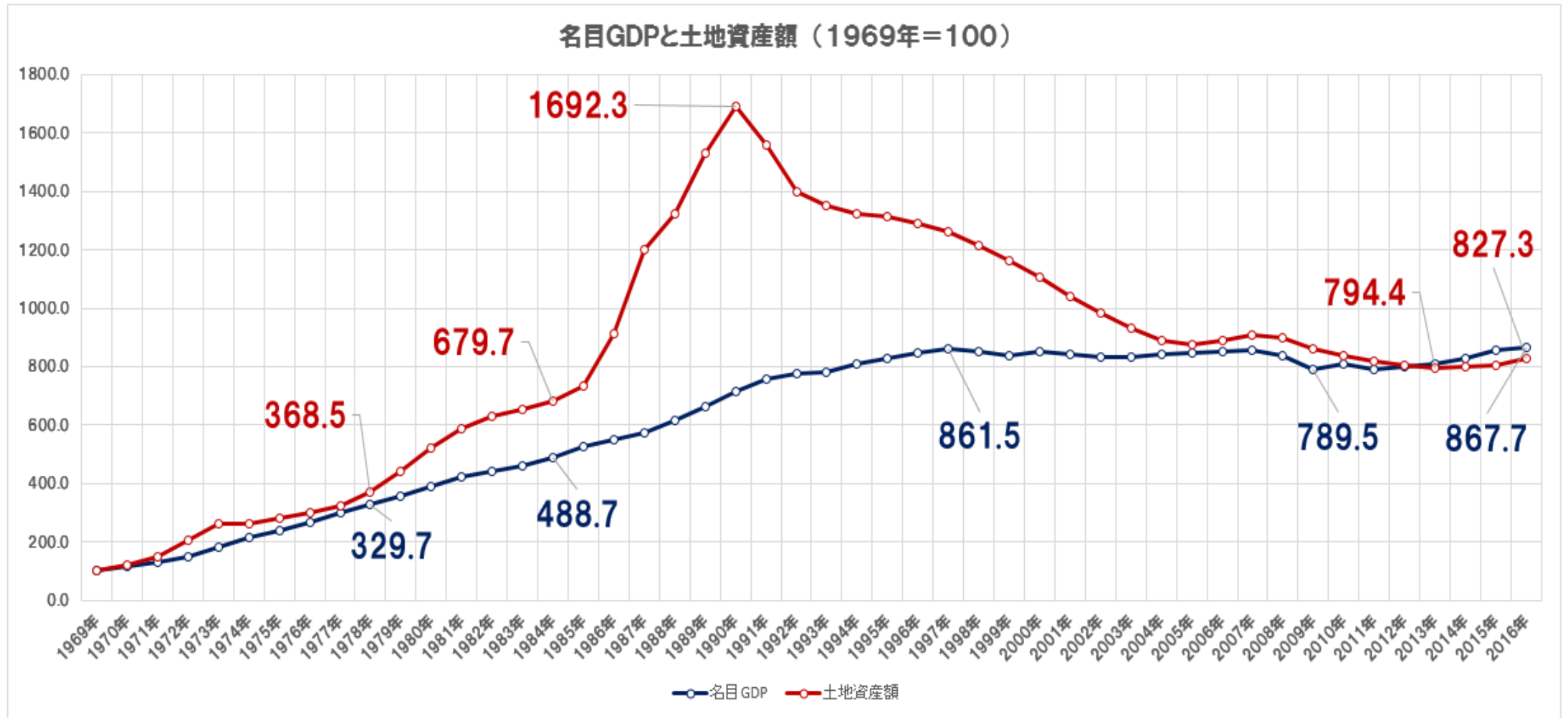
給付基礎額30万円      所得割額 59,500円以下／119,000円以下

給付基礎額20万円      所得割額 70,300円以下／140,600円以下

給付基礎額10万円      所得割額 86,300円以下／172,600円以下

## **5. 土地・住宅の価格**

# 名目GDPと土地資産額（1969年=100）

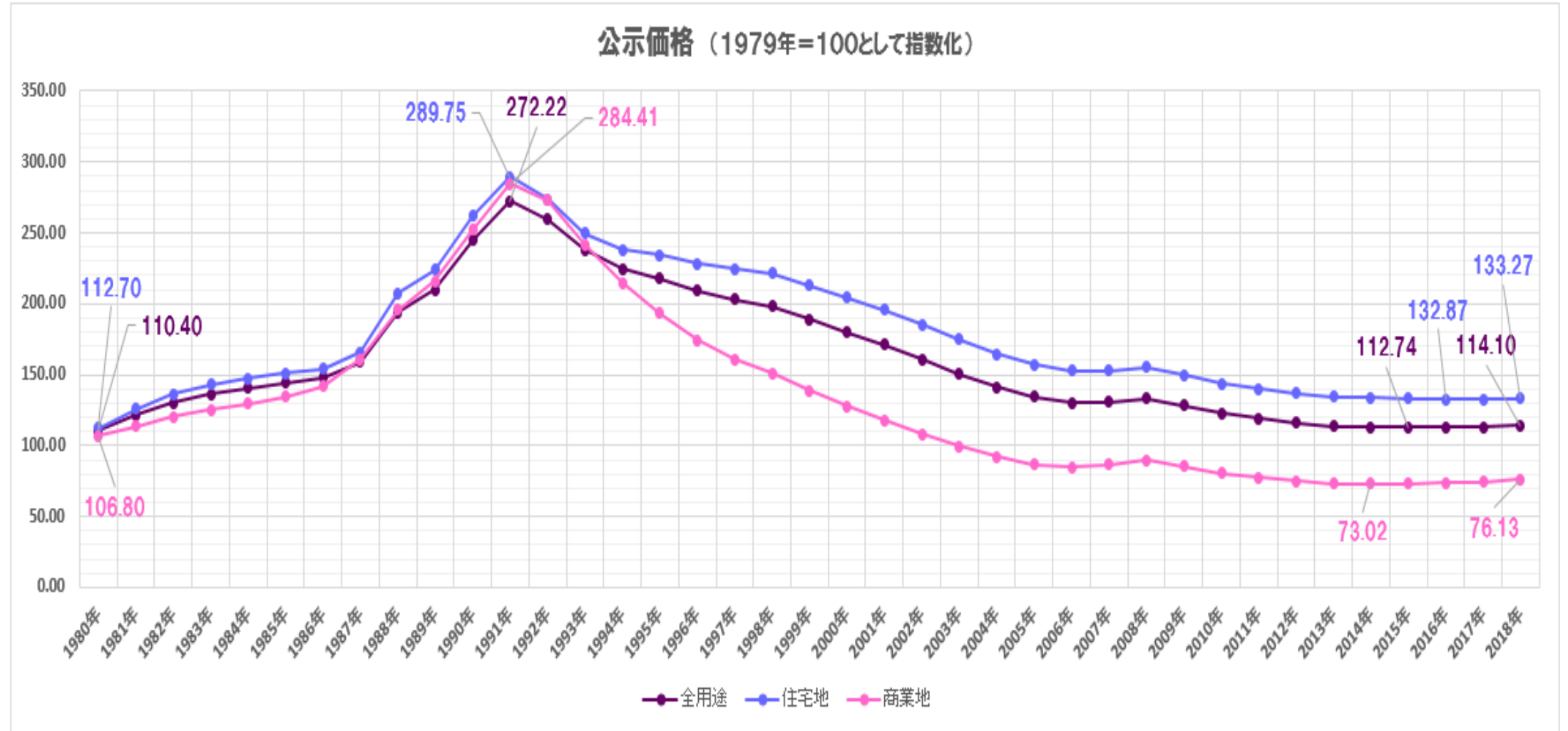




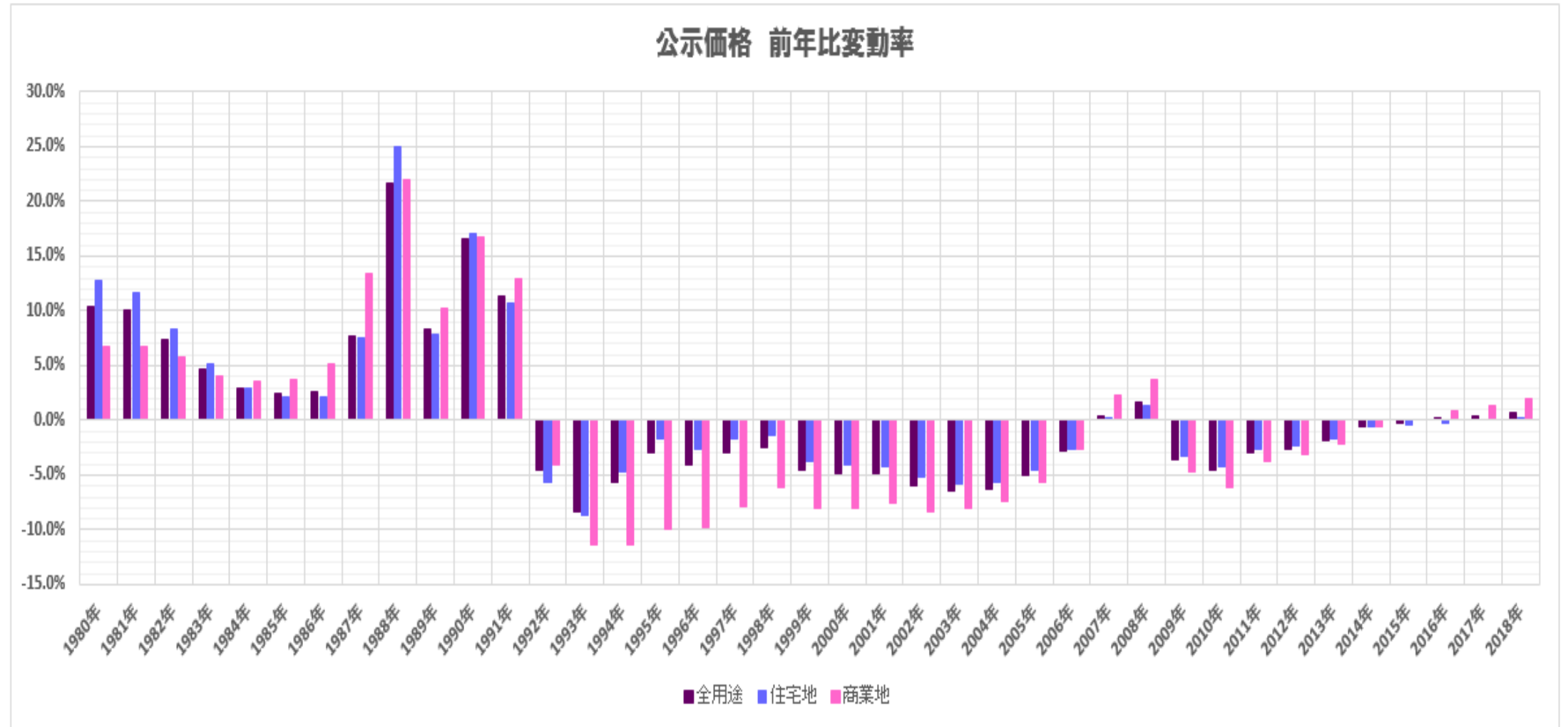
# 公的土地価格

	決定機関	基準日	発表日	目的	評価割合
公示価格	国土交通省 土地鑑定委員会	毎年1月1日	3月下旬	一般の土地取引の指標 公共事業の適正補償金の算定基準	100%
基準地標準価格	都道府県知事	毎年7月1日	9月下旬	一般の土地取引の指標 国土利用計画法による土地取引の適正かつ円滑な実施	100%
相続税路線価	国税局長	毎年1月1日	7月上旬	相続税、贈与税、地価税を算出する際の基礎	80%
固定資産税評価額	市町村長 東京都知事	原則として 基準年度の 前年の 1月1日	3月1日 基準年度は 4月1日	固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税などの算出基礎	70%

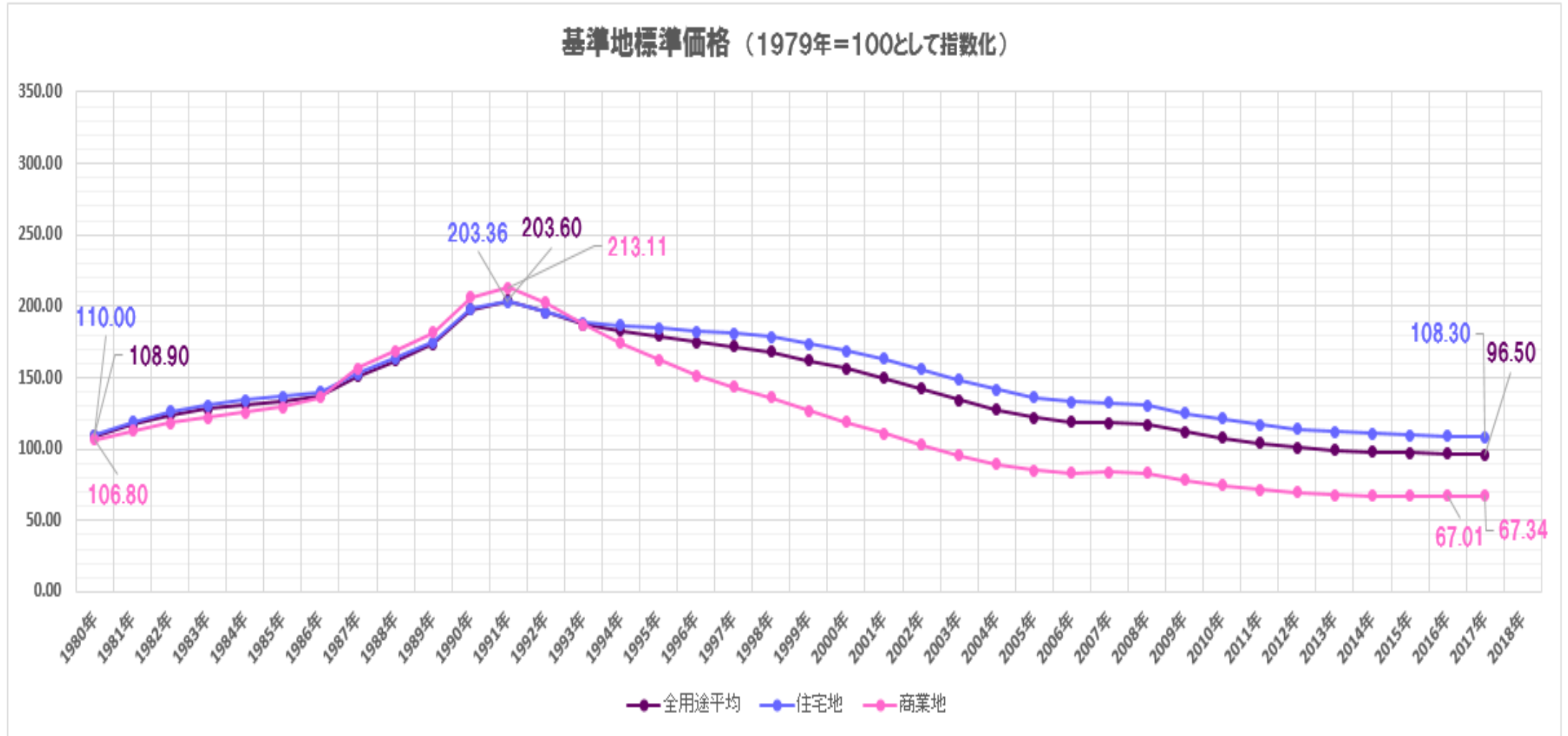
# 公示価格の推移



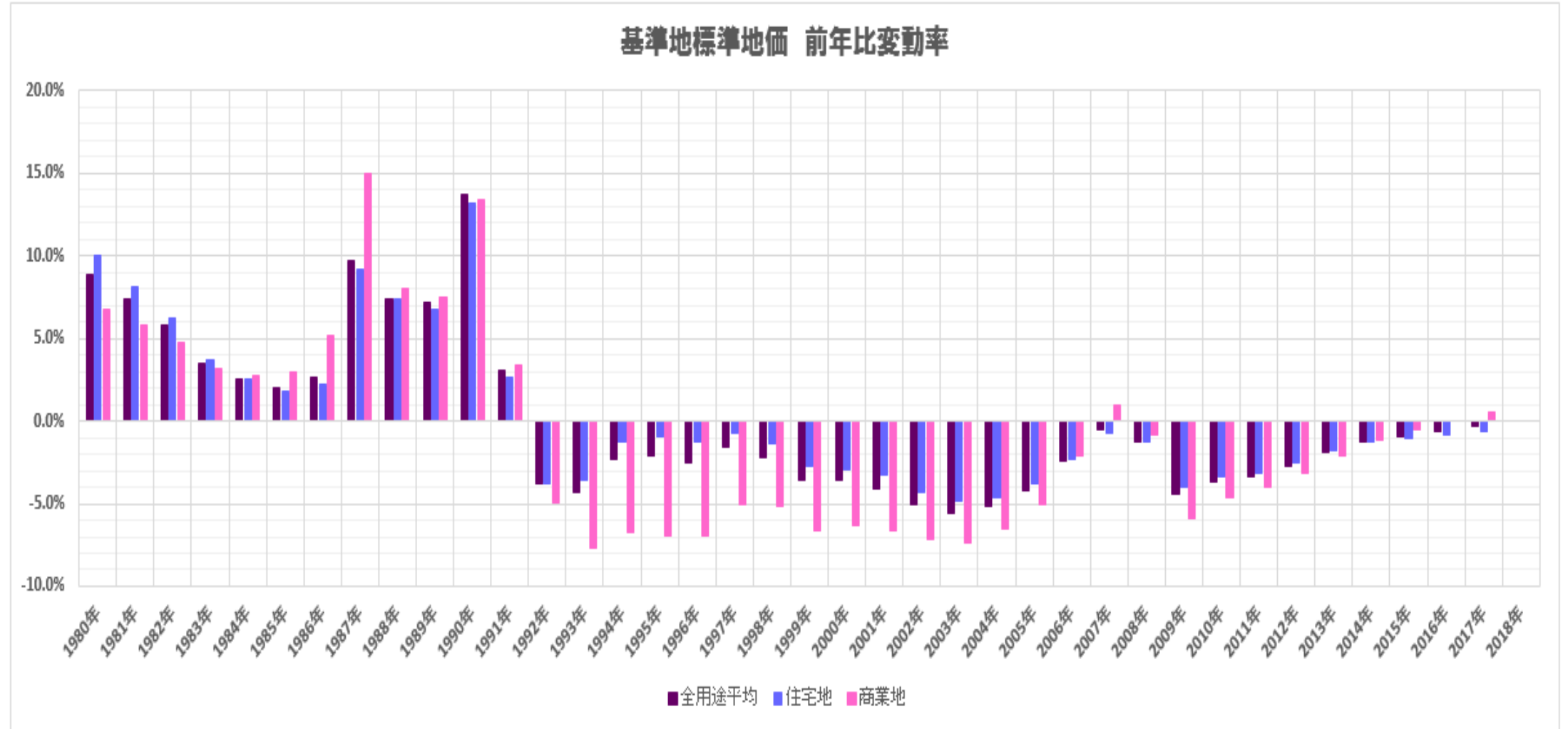
# 公示価格(前年比変動率)



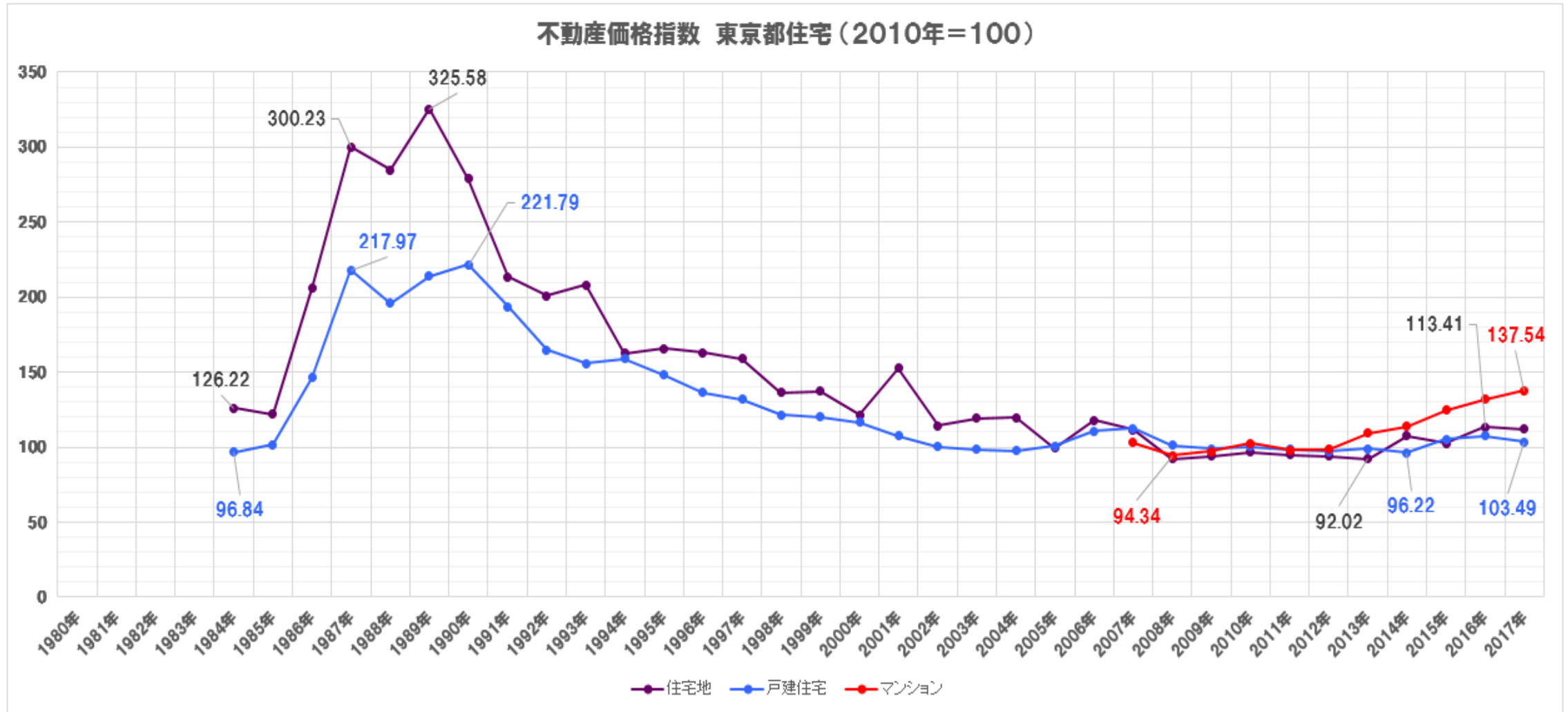
# 基準地標準価格の推移



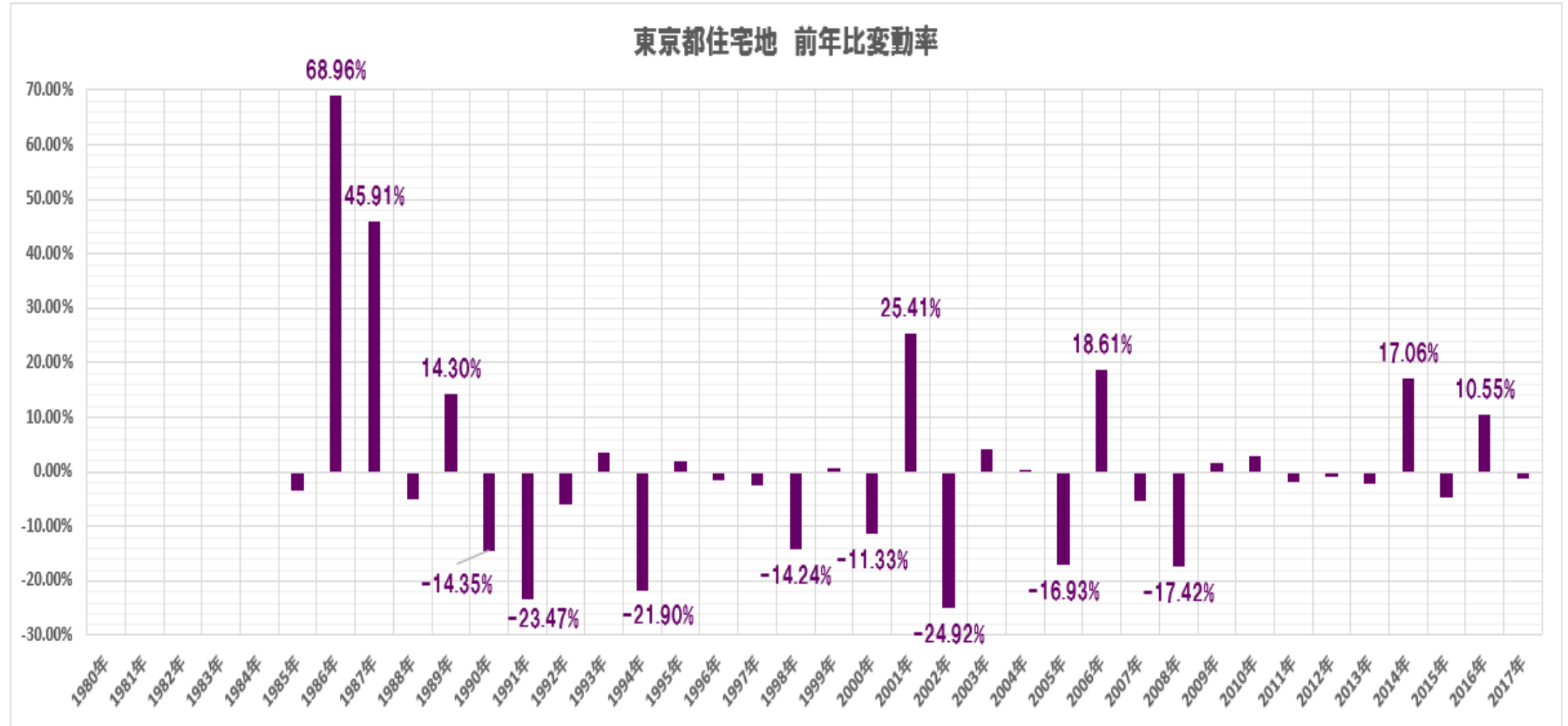
# 基準地標準価格(前年比変動率)



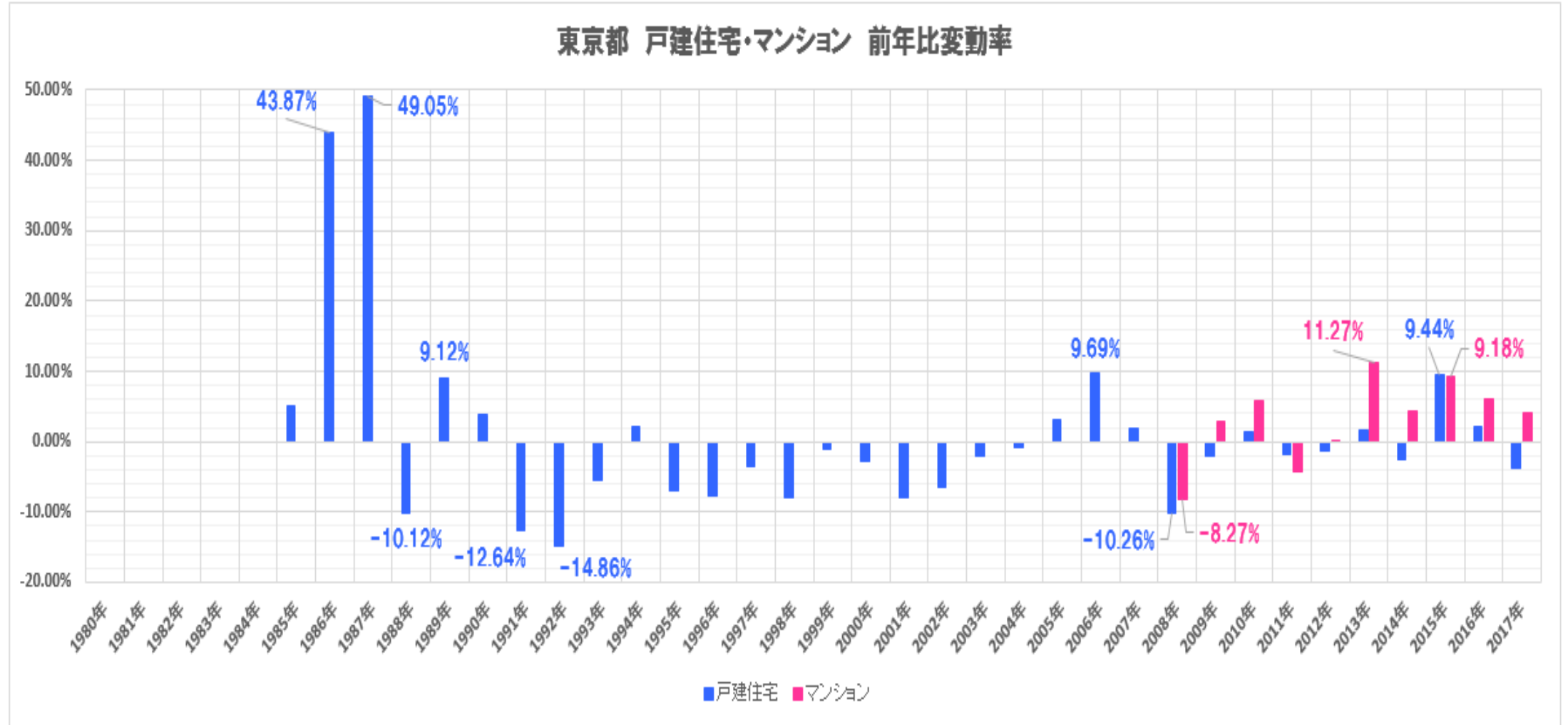
# 東京都 住宅価格指数（2010年=100）



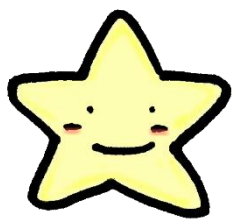
# 東京都住宅地(前年比変動率)



# 東京都戸建住宅・マンション(前年比変動率)







## まとめ



- 住宅費用は、生涯年収の中で大きな割合を占めます。
- 頭金を多くして、総返済額を減らすことが大事です。
- 頭金を貯めるには、税制優遇措置のあるNISAや住宅財形制度を利用するとよいでしょう。
- 住宅購入時、ローン返済中にも様々な税制優遇措置があります。

## 会社概要

### <社名>

株式会社コンシリウス CONSILIUS Co., Ltd

### <本社所在地>

〒951-8053 新潟市中央区川端町3丁目15番地1

TEL 025-367-3490

email [welcome@consilius2017.com](mailto:welcome@consilius2017.com)

website [www.consilius2017.com](http://www.consilius2017.com)

### <代表者>

秋山 光

### <資本金>

200万円

### <事業の内容>

金融経済及び資産運用に係る教育事業  
セミナー等の企画運営に係る業務  
企業年金、個人年金に係るコンサルティング  
金融機関の年金業務、証券業務に係るコンサルティング  
ファイナンシャルプランニング業務  
出版物、映像物の企画制作及び販売  
インターネットなどによる各種情報サービス

\*当社は保険や金融商品の販売・仲介は行っていません。  
また金融商品取引法に定める投資助言・代理業を行っていません。



株式会社コンシリウスは  
Well-being の実現を支援する  
教育・情報サービス企業です。



株式会社コンシリウス

**補 足 資 料**

# マイホームに係る税金（取得時1）

税金の種類	内容
不動産取得税	<p>不動産を取得した者に対し、都道府県が課税</p> <p>(税率)固定資産税評価額(固定資産課税台帳登録価格)の3%</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅を取得した場合には、課税標準の特例がある</li><li>・またその住宅の敷地を取得した場合には、税額の減額がある</li></ul>
登録免許税	<p>不動産の登記を受ける者に対して、国が課税</p> <p>(税率) 土地所有権の移転登記 固定資産税評価額の2%(平31年3月まで1.5%)</p> <p>住宅用家屋の所有権保存登記 固定資産税評価額の0.15%</p> <p>住宅用家屋の所有権移転登記 固定資産税評価額の0.30%</p> <p>住宅用家屋の抵当権設定登記 固定資産税評価額の0.10%</p>

# マイホームに係る税金（取得時2）

税金の種類	内容
印紙税	<p>課税文書作成時に印紙を貼りそれを消すことで国に納付する税金 (税額)不動産の譲渡、消費貸借等による契約書の記載金額による</p> <p>100万円超 500万円以下 1千円、500万円超1000万円以下 1万円 1000万円超 5000万円以下 2万円、5000万円超1億円以下 6万円</p> <p>不動産の譲渡契約書に関する軽減措置(平32年3月まで)</p> <p>100万円超 500万円以下 1千円、500万円超1000万円以下 5千円 1000万円超 5000万円以下 1万円、5000万円超1億円以下 3万円</p>
消費税	<p>建物の購入代金、または住宅建築の建設請負工事代金にたいして課税(土地は非課税) (税率) 8% (消費税6%+地方消費税1.7%)</p> <p>平31年10月より10% (消費税7.8%+地方消費税2.2%)の予定</p>

# マイホームに係る税金（保有時）

税金の種類	内容
固定資産税	<p>1月1日時点において固定資産(土地、家屋及び償却資産)を所有しているものに対して、固定資産の所在地の市区町村が課税する税金</p> <p>* 償却資産とは、事業の用に供する資産で、減価償却費が損金または経費となるもの</p> <p>(税率)固定資産税評価額の1.4%</p> <p>・住宅用地に関する課税標準の特例（①小規模住宅地、②一般住宅地）</p> <p>①200㎡以下の部分1/6に減額、②それ以外の部分1/3に減額</p>
都市計画税	<p>市街化区域内の土地・家屋の所有者に対して市区町村が課税する税金（目的税）</p> <p>(税率)固定資産税評価額の0.3%（上限）</p> <p>・住宅用地に関する課税標準の特例（①小規模住宅地、②一般住宅地）</p> <p>①200㎡以下の部分1/3に減額、②それ以外の部分2/3に減額</p>

# マイホームに係る税金（譲渡時）

税金の種類	内容
譲渡時の 所得税・住民税	不動産を売却したことによる譲渡所得に対しては、他の所得と分離して 所得税、住民税が課税される  保有期間 5年未満 所得税 30.630%、住民税 9% 保有期間 5年超 所得税 15.315%、住民税 5% 保有期間10年超 所得税 10.210%、住民税 4%（6000万円以下の部分） 所得税 15.315%、住民税 5%（6000万円超の部分）

# マイホームに係る税金（相続時）

税金の種類	内容								
<p>相続税</p>	<p>相続や遺贈によって取得した財産の価額の合計額が基礎控除額を超える場合に、その超える部分(課税遺産総額)に対して課税される</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相続時精算課税の適用を受けて贈与により取得した財産の価額を加算</li> <li>・相続開始前3年以内の贈与財産の価額を加算</li> <li>・債務などの金額を控除</li> </ul> <p>○基礎控除額 = 3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数</p> <p>○相続税率</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">1000万円以下 10%</td> <td style="width: 50%;">2億円以下 40% 控除額1700万円</td> </tr> <tr> <td>3000万円以下 15% 控除額 50万円</td> <td>3億円以下 45% 控除額2700万円</td> </tr> <tr> <td>5000万円以下 20% 控除額200万円</td> <td>6億円以下 50% 控除額4200万円</td> </tr> <tr> <td>1億円以下 30% 控除額700万円</td> <td>6億円超 55% 控除額7200万円</td> </tr> </table>	1000万円以下 10%	2億円以下 40% 控除額1700万円	3000万円以下 15% 控除額 50万円	3億円以下 45% 控除額2700万円	5000万円以下 20% 控除額200万円	6億円以下 50% 控除額4200万円	1億円以下 30% 控除額700万円	6億円超 55% 控除額7200万円
1000万円以下 10%	2億円以下 40% 控除額1700万円								
3000万円以下 15% 控除額 50万円	3億円以下 45% 控除額2700万円								
5000万円以下 20% 控除額200万円	6億円以下 50% 控除額4200万円								
1億円以下 30% 控除額700万円	6億円超 55% 控除額7200万円								



# マイホームに係る税金（各種特例）

取得前	直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税 住宅取得等資金に係る相続時精算課税選択の特例
取得時	(不動産取得税) 課税標準の特例 (不動産取得税) 特例適用住宅の敷地を取得した場合の税額減額 (登録免許税) 住宅用家屋の軽減税率 投資型減税、すまい給付金
保有時/ ローン返済時	(固定資産税) 住宅用地の課税標準の特例 (固定資産税) 住宅新築、耐震・バリアフリー・省エネ改修、長期優良住宅の税額減額 (都市計画税) 住宅用地の課税標準の特例 (住宅ローン減税) 住宅借入金等特別控除

# マイホームに係る税金（各種特例）

<p>譲渡時</p>	<p>マイホームを譲渡した場合の3000万円特別控除の特例 マイホームを譲渡した場合の軽減税率の適用(所有期間が10年超) マイホームの買換えの特例(譲渡益を将来へ繰り延べられる/所有期間10年超) マイホーム買換え時の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(所有期間5年超) 住宅ローンがあるマイホームの譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例</p>
<p>相続時</p>	<p>小規模宅地等の評価減の特例</p>

# 住宅取得等資金贈与の特例

住宅用家屋の新築等に係る 契約の締結日	消費税8%の時		消費税10%の時	
	省エネ等住宅	それ以外の住宅	省エネ等住宅	それ以外の住宅
2019年4月～20年 3月まで	1200万円	700万円	3000万円	2500万円
2020年4月～21年 3月まで	1000万円	500万円	1500万円	1000万円
2021年4月～21年12月まで	800万円	300万円	1200万円	700万円

## (要件)

- 直系尊属からの贈与であること
- 受贈者が贈与を受けた年の1月1日時点で20歳以上であること
- 受贈者の贈与を受けた年の合計所得金額が2000万円以下であること
- 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、全額をあてて住宅用の家屋の新築や取得等を行うこと
- 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その家屋に居住すること
- 家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下で、1/2以上が住居の用に供されること
- 新築であること、または取得日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたものであること、または地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること

# 相続時精算課税

相続時精算課税制度は、贈与税と相続税を通算して課税が行われる制度

2500万円までの贈与に関して、相続発生まで課税が繰り延べられる

贈与者が亡くなった場合、この制度を適用した贈与財産の額を加算して、相続税額を計算する

贈与財産の種類、金額、贈与回数に制限はない

贈与額の合計が2500万円を超えた場合贈与税額の計算

・贈与税額の計算＝(贈与額-特別控除額)×20%

・前年以前に控除している額がある場合は、残額が控除可能額となる

(例)前年までの控除額合計が2300万円(特別控除の残額200万円)、当年の贈与額が300万円

$(300-200) \times 20\% = 20$ 万円が税額となる

(要件等)

○60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の子または孫に対して、財産を贈与した場合に選択可能

○贈与を受けた年の翌年の2月1日から3月15日までの間に申告書を提出

○相続時精算課税制度を選択すると、その年分以降全てこの制度が適用され、暦年課税への変更はできない

○相続時精算課税制度は、贈与者ごとに選択可能