

第3章

住宅取得資金

- 第1節 フラット35
- 第2節 住宅ローンの返済方法
- 第3節 住宅ローンの借り換え
- 第4節 住宅ローン控除
- 第5節 すまい給付金
- 第6節 財形住宅貯蓄

第3章 第1節 フラット35

1. フラット35の概要



数ある住宅ローンの中でも最も有名なものが「フラット35」です。

利用できる人	申込時の年齢が 満70歳未満 で日本国籍を有する者(永住許可、特別永住者OK) ※親子リレー返済の場合は70歳以上OK
借入対象住宅	戸建等: 70㎡以上 マンション等: 床面積30㎡以上 ※店舗付住宅の場合…住宅部分の床面積>非住宅部分の床面積で住宅部分のみ借入OK ※ 敷地面積の要件はない ※投資用物件はNG ※購入価額が税込み1億円以下
融資額	100万円以上8,000万円以下(1万円単位) ・年収が400万円未満 → 年間合計返済額が年収の30%以下 ・年収が400万円以上 → 年間合計返済額が年収の35%以下 ※年間合計返済額にはフラット35以外の返済も含む
返済期間・方法	●15年以上(満60歳以上は10年以上)且つ(1)(2)のいずれか短い方 (1)80歳-申込時の年齢(1年未満切り上げ) ※親子リレー返済の場合は後継者の年齢 (2)35年 ●元利均等返済または元金均等返済を選択可 6ヶ月毎のボーナス払い(借入額の40%以内で1万円単位)も併用可
担保・保証人	借入対象となる住宅および敷地に第1順位の抵当権。保証人不要。
団信・保険	任意(※ 団信は生命保険料控除の対象外) 火災保険の加入は必須
繰上返済	100万円以上・手数料無料

2. 団信の比較

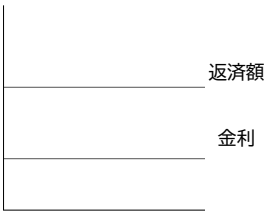
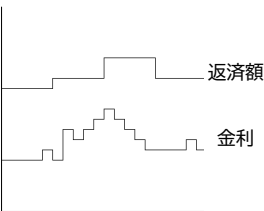
フラット35の団体信用生命保険では、次のいずれかに該当した際、住宅金融支援機構に支払われる保険金が債務に充当されるため、以後の返済が不要となります。

- ・死亡したとき
- ・身体障害者福祉法に定める障害の級別が1級または2級の障害に該当し、身体障害者手帳の交付を受けたとき

	フラット35	銀行系住宅ローン
団信への加入	任意	義務
保険料の支払い	毎月の住宅ローンの返済とは別に支払う	毎月の住宅ローンの返済に含まれる
夫婦での加入	<デュエット> 夫死亡時、夫の残額も妻の残額の消滅	<ペアローン> 夫死亡時、夫の残額は消滅、妻の残額は残る

第3章 第2節 住宅ローンの返済方法

1. 金利

固定金利	変動金利
	
<ul style="list-style-type: none"> 金利上昇局面で有利 	<ul style="list-style-type: none"> 返済額は5年毎に見直し 金利は半年毎に見直し ※急激な金利上昇時は未払い利息が発生 返済額の見直しは1.25倍が上限 ※継続して未払利息が発生 金利下降局面で有利

2. 方式

元利均等方式	元金均等方式
	
<ul style="list-style-type: none"> 毎月返済額が一定 総返済額が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 毎月返済額がだんだん減少 総返済額が少ない

3. 繰上げ

期間短縮型	返済額軽減型
	
<ul style="list-style-type: none"> 繰上後の毎月の返済額は変わらない 総返済額が少なくなる 	<ul style="list-style-type: none"> 繰上後の毎月の返済額は減少する 総返済額が多いまま

第3章 第3節 住宅ローンの借り換え

1. 借り換えの目安

- 現金利と借り換え金利の差が1%以上であること。
- 残高が1,000万円以上であること。
- 返済期間が10年以上残っていること。

2. 手続き

- 他の金融機関に借り換えをすると、従前の抵当権が抹消され、新たに借り換え先の金融機関が抵当権を設定することになるため、抵当権設定費用が発生する。
- 夫婦がそれぞれ住宅ローンを組んでいる場合、どちらか片方だけを他の金融機関に借り換えすることはできない(抵当権が第2順位になるため)。
- 旧住宅ローン契約時に一括払いしている保証料は、一部返還される。

3. 費用

- 印紙税(金銭消費貸借契約書などに貼付)
- 抵当権抹消費用
- 新規融資の抵当権設定費用
- 司法書士手数料
- 保証料
- 事務手数料

4. 諸注意

- 公的融資への借り換えはできない。
- 同一金融機関において、変動から全期固定にすることはできない。
- 新住宅ローンが旧住宅ローンの返済のためのもので、新住宅ローンが10年以上の償還期間であるならば、住宅ローン控除を適用できる。

第3章 第4節 住宅ローン控除

1. 住宅ローン控除の適用要件

暗記

★:令和3年度税制改正の大綱により、2021年～2022年末にかけて適用される要件

対象者	<ul style="list-style-type: none"> 取得日から6ヶ月以内に入居。 ★注文住宅の場合、令和3年9月末までに契約を締結し、その他＝令和3年11月末までに契約を締結し、令和4年末までに入居。 適用年の年末まで引き続き居住。 適用年の合計所得金額が3,000万円以下。(★床面積50㎡未満の場合は1,000万円以下) 入居した年やその前後2年間で「居住用財産を譲渡した場合の特例」の適用を受けていないこと。
新築住宅要件	床面積が50㎡以上(★40㎡以上)且つ1/2以上が自己の居住用。
中古住宅要件	<ul style="list-style-type: none"> 床面積が50㎡以上(★40㎡以上)且つ1/2以上が自己の居住用。 木造は築20年以内。 耐火建築物・鉄筋は築25年以内。 一定の耐震基準を満たす場合は築年数不問。
増改築要件	<ul style="list-style-type: none"> 増改築後の床面積が50㎡以上(★40㎡以上)且つ1/2以上が自己の居住用。 工事費用が100万円を超えること。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関から返済期間10年以上の住宅ローンを組んでいること。 親族からの借入れはNG。 勤務先からの借入れは金利0.2%超であればOK。

実務 マンションにおける床面積は内法で計測しますが、販売図面のチラシ等では、よく壁芯で計測されていますので注意が必要です。

2. 控除期間と控除額

入居開始年	控除期間	控除額	住民税
2014/01/01-2019/09/30	1年～10年目	借入金年末残高*1 × 1%	前年の所得税の課税総所得金額等の合計額に7%を乗じた額 (上限136,500円)
2019/10/01-2022/12/31	1年～10年目	借入金年末残高*1 × 1%	
	11年～13年目	①②のいずれか小さい方 ①借入金年末残高*1 × 1% ②建物購入価格*1 × 2% ÷ 3 <small>一般住宅の場合、3年間で最大80万円控除。 長期優良住宅の場合、3年間で最大100万円控除。</small>	

*1)一般の住宅は上限4,000万円、長期優良住宅の場合は上限5,000万円。

第3章 第5節 すまい給付金

1. すまい給付金の概要

令和4年(2022年)12月末まで下記に該当する住宅取得者に対し、都道府県民税の所得割額および持分割合に応じて、最大50万円の給付金が支給されます。

	新築	中古
住宅ローン減税と共通	床面積:50㎡以上	床面積:50㎡以上 耐震性
すまい給付金 独自要件	施工中等の検査 (住宅瑕疵担保責任保険加入住宅)	売買時等の検査 (既存住宅売買瑕疵保険加入住宅)
	現金取得者のみの要件 ・ 年齢50歳以上 ・ 都道府県民税の所得割額133,000円以下 ・ フラット35Sの基準を満たす住宅	現金取得者のみの要件 ・ 年齢50歳以上 ・ 都道府県民税の所得割額133,000円以下

令和3年度税制改正の大綱に、住宅ローン減税等の延長等が盛り込まれたことを受け、一定の期間内に契約した方について、すまい給付金の対象となる住宅の引渡し期限の延長及び床面積要件の緩和を行うよう、『住宅取得等に係る給付措置について』の一部改正について』が閣議決定されました。

次の期間内に契約をした場合、①②の制度改正が適用されます。

- ・注文住宅の新築の場合 : 令和2年10月1日から令和3年9月30日まで
- ・分譲住宅・既存住宅取得の場合: 令和2年12月1日から令和3年11月30日まで

①給付金の対象となる住宅の引渡し期限の延長

上記期間内に契約をした場合、給付金の対象となる引渡し期限を、令和3年12月31日から令和4年12月31日に延長。

②給付金の対象となる住宅の床面積要件の緩和

上記期間内に契約をした場合、給付金の対象となる住宅の床面積要件について、50㎡以上から40㎡以上に緩和。
(適用年の合計所得が1,000万円以下であること)

第3章 第6節 財形住宅貯蓄

1. 財形住宅貯蓄の概要

勤労者が会社の協力を得て、給与から一定額を天引きし住宅資金を準備するための積立貯蓄です。「財形年金貯蓄」と合わせて、**貯蓄残高550万円まで利子等に税金がかかりません。**

対象者	満55歳未満の勤労者で、他に住宅財形契約をしていない人 (「一般財形貯蓄」「財形年金貯蓄」は併用OK)
資金の用途	・ 住宅の建設 ・ 住宅の購入(新築・中古を問わず、一戸建て・マンション共に可) ・ 工事費が75万円を超えるリフォームなど
積立方法	毎月の給料や夏・冬のボーナスから天引き
積立期間	5年以上
利子等非課税の限度額	(「財形住宅貯蓄」「財形年金貯蓄」合わせて) 預貯金など… 元本(預入額+元加利息)550万円まで利子等非課税 保険など… 払込累計 550万円まで利子等非課税
貯蓄商品	預貯金(定期預金・定期貯金など)、合同運用信託、有価証券(国債などの公社債・証券投資信託の受益証券・金融債・株式投資信託)、生命保険、生命共済、損害保険

2. 建設・購入・リフォームするマイホームの要件

- ・ 床面積が**50m²以上**のもの。
- ・ 中古住宅の場合は、**20年(耐火構造は25年)以内**に建設されたもの。または、一定の耐震基準を満たすもの。
- ・ 建設・購入する住宅に勤労者自身が住むこと。単身赴任の場合は、家族の住む家が生活の本拠地となりますので、対象となります。
- ・ リフォームの場合、工事後の住宅の床面積が**50m²以上**であること。
- ・ リフォームの場合、当該工事費用の総額が**75万円を超える**こと。

上記要件に該当しない場合や住宅の建設・購入・リフォーム以外の払い出しは利子等に課税されます。預貯金の場合、払い出された月から5年間さかのぼり、この間に生じた利子のすべてに課税されます。