

Q ローン手続きの流れは？

住宅ローンは契約後でなければ申し込み手続きができません。しかし、これでは資金調達できるかどうか不明なまま、先行して契約することになります。そこで、まず事前審査から始めることが重要です。

住宅ローンの申し込みから融資実行までの手続きの流れを抑えておきましょう。 ※下図「ローン手続きの流れ」参照

Q つなぎローンとは？

つなぎ利息の諸費用が掛かります。

金融機関の正式な融資が実行されるのは建物が完成した後です。そのため融資が実行される前に、土地や建物の支払いが自己資金でカバーできない場合、完成までの間短期の借り入れをする必要があります。

この一時的な融資を「つなぎ融資」といいます。正式に住宅ローンの融資をしてもらうまでの間、「別の融資でつないでおく」という意味合いから、「つなぎ融資」と呼んでいます。

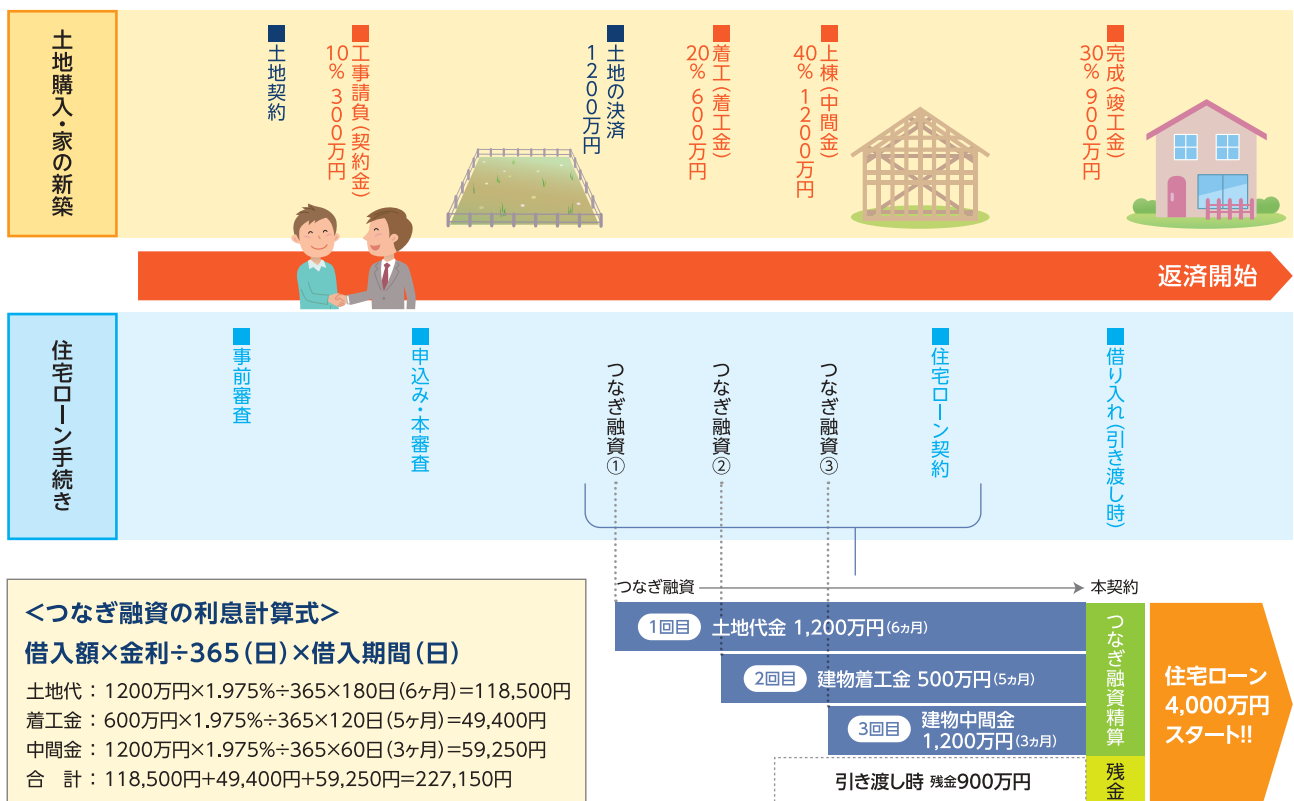
なお、つなぎ融資の際は、「利息」と「手数料」があらかじめ差し引かれて振込まれます。

一括融資が可能な金融機関が増えています。

利息がもったいないという方は、一括融資がおススメです。建築確認申請の許可後であれば、建物が完成していなくても、全額ローンを借入することが出来て、つなぎローンは不要になります。ただし、翌月から返済がスタートします。

ローン手続きの流れ

■土地:1,200万円 ■住宅:3,000万円 ■諸費用:200万円 ■合計:4,400万円(内、自己資金400万円)



Q 配偶者の収入は合算することはできますか？

本人の収入に配偶者や親族などの収入を合算した年収で、借入可能額を金融機関に審査してもらうことが出来ます。永続的な同居家族であれば合算は可能です。ただし収入合算は各銀行により所定の審査があります。

例) 本人の収入の2分の1、もしくは配偶者の収入の2分の1まで、という規定など。

Q 担保・保証人

- 夫婦・親子の所得合算の場合 → 合算者は、連帯保証人
- 土地や建物が共有名義の場合 → 共有者は、連帯保証人
- 親名義の土地に住宅を建てる場合 → 親は、連帯保証人

	連帯債務 (配偶者が連帯債務者)	連帯保証	
		収入を合算する場合 (合算者が連帯保証人)	共有名義(ペアローン)となる場合 (互いに連帯保証人)
住宅ローンの本数	1契約(連名契約)	1契約(本人のみ契約)	2契約(夫、妻それぞれ契約) 諸費用2件分
住宅ローン控除	夫婦とも(持分に応じた残高)	本人のみ	夫婦とも(各ローン残高に応じて)
団信への加入	本人のみ(※1)	本人のみ	夫婦とも(各ローンに応じて)

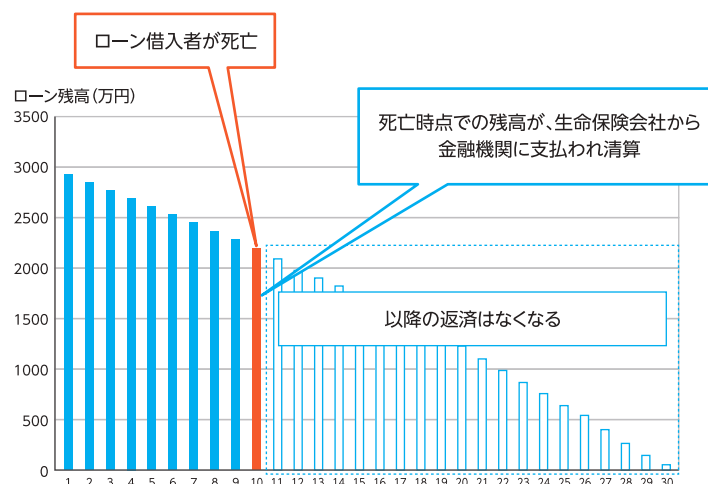
(※1) 夫婦連生団信(デュエット)のように、夫婦で加入できる団信もあります。**金利上乘せなど**

住宅ローン控除を夫婦ともに利用したい場合は、『連帯債務』か『ペアローン』のいずれかを選びましょう。

連帯債務は契約が一つで済みますが、団体信用生命保険は主債務者のみとなります。ペアローンは契約が2つで手数料・書類費用が余分に掛かりますが、団体信用生命保険は各ローン額に応じて加入できます。

Q 団体信用生命保険

- 原則加入・金融機関により違いがあります
 - 保険金額 → 借入相当額
 - 保険料 → 銀行負担・
月々返済額に含む・
年払い・一括払い
 - 保険対象期間 → 完済または
82歳の誕生日まで
※金融機関による
- その他の保険や保障
 - 夫婦連生団信 → 生活に合わせて
 - 疾病保障



- 団信保険の加入メリット
 - ローンが残債が残らないため、ご家族は安心。
 - ローン専用の保険の為、年々払い込み額が少なくなる。
 - 民間ローンの場合は、月々の返済額に含まれるケースもある。
 - 一般の生命保険より保険料が安い。

● 団信保険加入の注意点

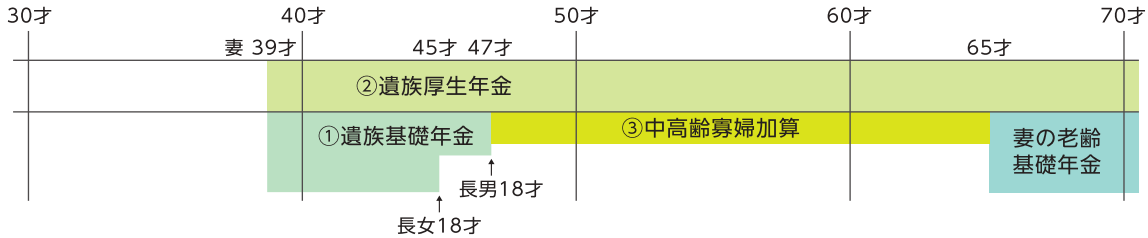
- ① 健康状態により団信に加入できず、ローンが受けられない場合があります。
その場合、一般生命保険で代替え可能か金融機関に相談が必要です。
- ② 加入には年齢制限があり、一般的には満70歳以下となっています。
※3大疾病などの保障を付けた場合、満50歳以下。金融機関により異なる。

Q 「遺族年金」って何？

万が一の場合の妻と子2人の年金受給イメージ

2024年4月1日(日本年金機構より)

(前提条件) 夫(厚生年金加入)が41才で亡くなり、妻が39才、長女12才、長男10才で受給の場合。
夫の平均標準報酬を500,000円(2003年4月以降の加入期間252ヵ月)として計算。



- ①遺族基礎年金※ **1,285,600円/年** (長女が18才を過ぎて、長男が18才になるまでの2年間は、1,050,800円/年)
- ②遺族厚生年金※ **616,600円/年** (終身遺族厚生年金の受給権者が自身の老齢厚生年金の受給権を持つ場合は、65才以降、自らの年金を受給することもできる)
- ③中高齢寡婦加算※ **612,000円/年** (遺族基礎年金が支給されなくなってからで、支給は40～65才になるまで)

※①遺族基礎年金(2024年度の場合)…基本額は816,000円(昭和31年4月2日以後生まれ)/813,700円(昭和31年4月1日以前生まれ)。18歳未満の子供がいると次の加算がつきます。第1子、第2子は1人につき234,800円/年、第3子以降は1人につき78,300円/年。
※②遺族厚生年金…再婚した場合は給付停止になります。夫が会社員の場合に給付されます。給付額は厚生年金加入期間、2003年3月以前の平均標準報酬月額、2003年4月以降の平均標準報酬額により異なります。
※③中高齢寡婦加算…遺族厚生年金の受給権者が一定の要件を満たした場合、妻が40才以上65才未満の間、遺族厚生年金に加算されて給付されます。加算額は612,000円/年(定額)です。

● 遺族年金の仕組み

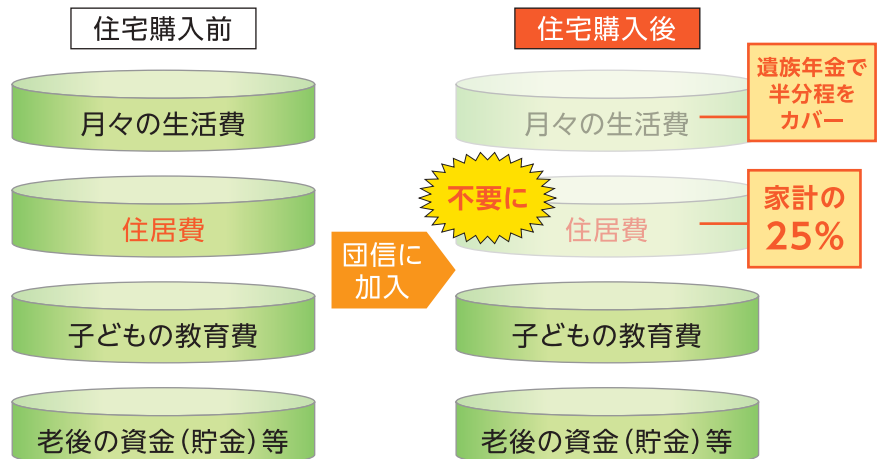
死亡した被保険者	給付	支給を受ける人
自営業者・農業者 (第1号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※1
	寡婦年金	婚姻期間10年以上※2(支給は60歳～65歳の間)
	死亡一時金	生計同一関係にある配偶者、子、父母、孫など
会社員・公務員 (第2号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※1
	遺族厚生年金	配偶者、子、父母、孫、祖父母※1
	遺族厚生年金の中高齢寡婦加算	子のない妻(支給は40歳～65歳) 子とは・18歳到達年度の末日(3月31日)を経過していない子 ・20歳未満で、障害等級1級または2級の障害状態にある子に限る
第2号に扶養されている配偶者 (第3号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※1

※1 夫の場合はいずれも55歳以上
※2 事実婚を含む

Q 家を建てる時の保険の見直し

住宅ローンは、 万が一の時こそ安心

アパート暮らしでは、万が一の時の生活費として、住居費の補償額も含めて生命保険に加入していると思います。しかし、団信に加入したことで、住居費を心配する必要がなくなります。また、遺族年金で生活費の一部をカバーすることもできます。つまり、住宅購入後は、生活費から「住居費」と「遺族年金」を差し引いた金額分の保障を考えれば良いわけです。家計の節約のためにも住宅購入のタイミングで、一度保険を見直してみましょう。



● 保険で賄いたいお金は ■ 不足する生活費 ■ 学資 ■ 老後の資金 など

家を建てる時、税金が戻ってくるって本当？

住宅ローン減税

住宅ローンの借入残高に応じて、所得税や住民税の税額控除が受けられる制度。

★2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について、省エネ基準適合が必須条件に。

	借入限度額	控除率	控除期間
長期優良・低炭素住宅	4,500万円	0.7%	13年間
	5,000万円※		
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円		
	4,500万円※		
省エネ基準適合住宅	3,000万円		
	4,000万円※		
省エネ基準に適合しないその他の住宅	控除対象外		

※子育て世帯(19歳未満の子を有する世帯)・若者夫婦世帯(夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)の場合

子育て・若者夫婦世帯だと
最大で5000万×0.7%×13年
=455万円の控除!!



住宅ローン減税制度

●受けられる条件

- その者が主として居住の用に供する家屋であること
- 床面積が50㎡以上であること※
- 合計所得金額が2,000万円以下であること
- 住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- 借入金の償還期間が10年以上であること

※ 2024年までに建築確認を受けて住宅を新築又は2024年までに建築確認を受けた未入居の住宅を取得し、合計所得金額が1,000万円以下の場合、40㎡以上50㎡未満でも対象



ローン減税の注意点

- ①住宅とともに取得した土地も控除対象となりますが、土地取得後2年以内に住宅を新築し、6ヶ月以内に入居しなければなりません。
- ②ローン減税を受けるには、確定申告が必要です。サラリーマンの場合、初年度のみで、2年目以降は年末調整で済ませられます。



建時さんのケース

建時さんご一家プロフィール ※収入および条件は、13年間変わらないものとします。

年収600万円・妻(主婦)子供2人(16歳未満)の4人家族
基礎控除48万円・配偶者控除38万円・生命保険料控除4万円・社会保険料控除給与収入10%

〈前提条件〉
建物:長期優良住宅
・建物請負:3,000万円
・合計金額:4,200万円
・金利:1.37%(全期間固定)
・土地価格:1,000万円
・融資額:3,200万円(フラット35)
・返済期間:35年(元利金等)

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
控除限度額 (年末残高×0.7%)	218,960円	213,850円	208,670円	203,490円	198,170円	192,780円	187,320円	181,790円	176,190円	170,520円	164,780円	158,970円	153,090円
所得税還付額	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	188,500円	187,320円	181,790円	176,190円	170,520円	164,780円	158,970円	153,090円
住民税還付額		30,460円	25,350円	20,170円	14,990円	9,670円	4,280円	0円	0円	0円	0円	0円	0円

〈解説〉●控除限度額が所得税率を上回る年は、所得税率(188,500円)全額が還付されます。
●さらに控除しきれない残高については、翌年、住民税から控除(上限97,500円)されます。還付金は13年間で合計243万円
●還付額の合計は約243万円となります。

投資型減税(認定住宅等新築等特別税額控除)

住宅ローンを使わないで家を建てた場合は、現金購入者を対象に投資型減税があります。

住宅ローン減税を利用しないで自己資金だけで長期優良住宅などを新築した場合、一定額を所得税から控除することができます。適用期限は2025年12月31日入居までとなります。

※所得要件:合計所得金額が2,000万円以下

投資型減税の概要

ご入居時期	2025年12月末
対象住宅	長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅
最大控除額	65万円
控除率	10%
控除対象限度額	650万円

※住宅ローン減税と投資型減税は選択制。※長期優良住宅は長期優良住宅普及促進法の施行(2009年6月4日)以降に認定を受けた住宅が対象。

長期優良住宅を建てると受けられる税制優遇

長期優良住宅にした場合に受けられる税金の優遇について

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用されるための措置が講じられた優良な住宅です。住まいを長期優良住宅にした場合に受けられる税金の優遇措置は多岐にわたっていて、住宅ローン控除・不動産取得税・登録免許税・固定資産税などがあります。

	省エネ基準適合住宅		長期優良住宅	
住宅ローン控除	借入限度額	3,000万円 4,000万円※1	借入限度額	4,500万円 5,000万円※1
不動産取得税(課税標準控除額) ※床面積が50㎡以上240㎡以下	控除額 1,200万円		控除額 1,300万円	
登録免許税 (所有権保存登記 等)	不動産価格の 0.15%		不動産価格の 0.1%	
固定資産税 ※一戸建ての場合、床面積50㎡以上280㎡以下	減額期間 3年間		減額期間 5年間	

※1 子育て世帯・若者夫婦世帯の場合

長期優良住宅の認定を受けるための条件

長期優良住宅の認定を受けると様々な税制上のメリットがあります。しかし、認定を受けるためには「性能項目」と言って、住宅の性能を様々な要素ごとに評価して、それらに適合していることを申請してはじめて認定を受けることが出来ます。その申請から認定までの複雑さが、税金でのメリットがある反面、大きなデメリットと言えるでしょう。

項目としてあるものは、劣化対策・耐震性・維持管理/更新の容易性・可変性・バリアフリー性・省エネルギー性・住居環境・住戸面積・維持保全計画・災害の危険性などです。

■劣化対策 等級3

通常考えられる維持管理下で、建物を使い続ける期間が100年以上になるような措置がされていることが必要で、マンションなどの鉄筋コンクリート造や一戸建てなどの木造など構造ごとに決められています。

■耐震性 等級3

大規模地震などが起きた場合でも建物の変形の度合いを一定以下にする措置が講じられていることが必要です。

■維持管理・更新の容易性 等級3

建物本体に影響を与えることなく、配管などの維持管理ができることや、配管の更新時の修繕が軽減される措置が講じてあることが必要です。

■省エネルギー性 断熱性能等級 等級5かつ 一次エネルギー消費量等級 等級6

断熱性能を保つ措置が講じられている必要があります。

■可変性

居住者のライフスタイルの変化に応じて、例えば家族が減ってリビングを広くするなど、間取りの変更工事が簡単にできる措置が講じられていることが必要です。

■バリアフリー性

将来スロープを設置するなど、バリアフリーのための改修工事が行えるような措置が講じられている必要があります。

■住宅環境

例えば地域の地区計画を配慮した景観を損なわないようなデザインになっている必要があります。

■住戸面積

概ね一戸建て住宅では75㎡以上、マンションなどの共同住宅においては55㎡の床面積があること、維持保全計画としては定期的な点検を実施する計画があるなどが必要です。

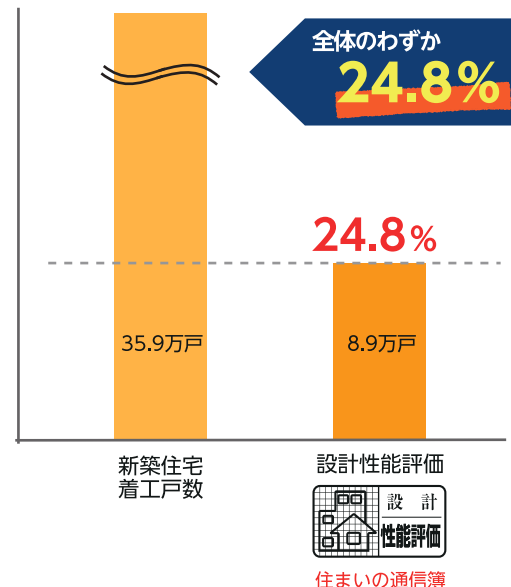
■災害の危険性

災害の危険性が低いエリアに建物が建っている必要があります。

設計性能評価のメリット

工房信州の家はすべてのお宅で「設計性能評価」を受けています。

新築戸建住宅(在来木造)の 設計性能評価利用割合(R4年度)



- 性能の高い住宅が保証される安心
- 住宅ローンの優遇金利が受けられる
- 地震保険の割引率は50%が適用 (等級3の場合)
- 将来住宅を売却の際、高い資産評価