



家づくり ガイド

マネー編

2022版

工房信州の家

さあ、家づくりのはじめの一步。
理想の家づくりを目指して、一緒に考えましょう。



税金をはじめ、金利や返済方法、家を建ててからのランニングコストまで、
家づくりに関わるお金の流れは多岐に渡ります。

フォレストコーポレーションは、
現在の生活環境や資金をベースに、未来のご家族の生活をしっかり見据え、
家づくりに臨まれる方の視点に立ち、お客様それぞれに合った無理や無駄のない
スマートな資金計画を立てるお手伝いをさせていただきます。



Contents

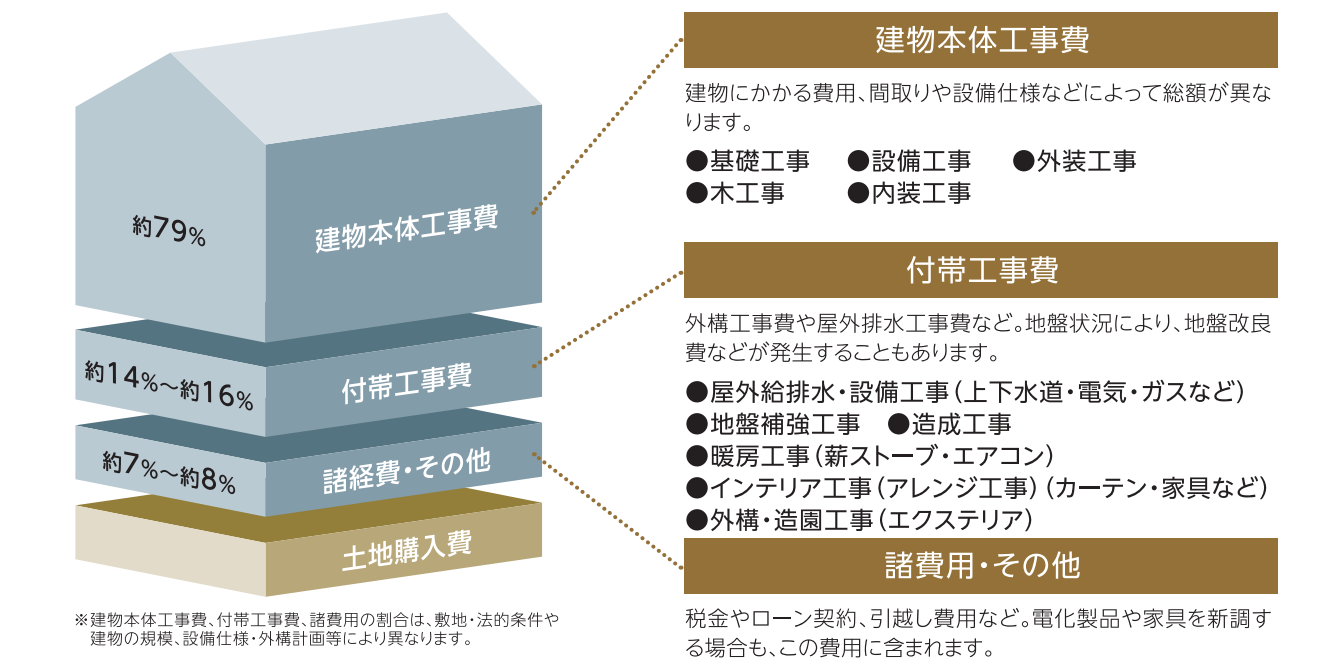
家にかかるトータルコストは2つ イニシャルコスト	03
ランニングコスト	04
住宅ローン・金利	05
住宅ローンの返済方法	07
住宅ローンのQ&A	09
万が一の時のQ&A	11
建てる時の知っておきたい税制優遇 2022	13
住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ	14
長期優良住宅を建てる 税金メリット・デメリット	16
住宅取得資金の贈与は	17
建てる時の税金	19
住んでからの税金	20
住まいの税金早見表	21
今建てる 将来のこと	23
資金計画を具体的にしてみましょう	25

家にかかるトータルコストは2つ イニシャルコスト

住まいづくりに必要な費用について

建築本体工事費と付帯工事費を合計したものが住まいの購入金額となります。この他、諸経費として税金や登記費用、住宅ローン関連などがあり、あらかじめ準備しておく必要があります。

■総費用



■建物本体工事費/2,300万円(税抜き)を購入した場合にかかる総費用とその割合 ●建物延床面積/112㎡

費 用			内 容	割 合
建物本体工事費	約2,300万円 消費税10% (230万円)		基礎工事、柱・梁工事、屋根工事、 換気システム工事など	約79%
付帯工事費	約400万円 消費税10% (40万円)		屋外給排水工事、ガス工事、薪ストーブ工事、 地盤補強工事、外構造園工事、エアコン工事、 照明・カーテン工事など	約14%～約16%
諸費用・その他	当社へのお支払い 諸費用	約80万円	設計業務依頼金 契約印紙代 建築確認申請費用 長期優良・性能評価・助成金 書類作成費用 地盤調査費	約7%～約8% ●土地購入関連費用 (不動産取得税、 仲介手数料など) ●ローン諸費用 (保証料・手数料・ 火災保険など) ●登記関連の費用 ●各種申請費用 ●水道加入金・ 下水道負担金 他 ●地鎮祭・上棟式費用 ●引越し費用 その他
	当社以外へのお支払い	諸費用 約80万円	表示登記、保存登記費用、抵当権設定登記費用 建物滅失登記(お建替えの場合) 火災保険料、引越し費用 上水道加入金・下水道負担金	
		住宅ローンに関する費用 約60万円	金消契約印紙代、融資手数料、融資保証料 つなぎローン利息費用 抵当権設定登記費用 火災保険料、団体信用生命保険料	
合計(総費用)	3,190万円			

■土地を購入した場合にかかる費用

費 用		内 容
土地購入費		土地代金
諸費用・その他	諸費用	契約印紙代、仲介手数料(土地価格×3%+6万円に消費税10%)、所有権移転登記費用、固定資産税清算金
	土地ローン借入に関する費用	金消契約印紙代、融資手数料、つなぎローン利息費用、抵当権設定登記費用

ランニングコスト(光熱費)について

“これからのいい家”なら、光熱費や修繕費など〈見えないコスト〉を抑えることができ、長い目で見て有利になります。

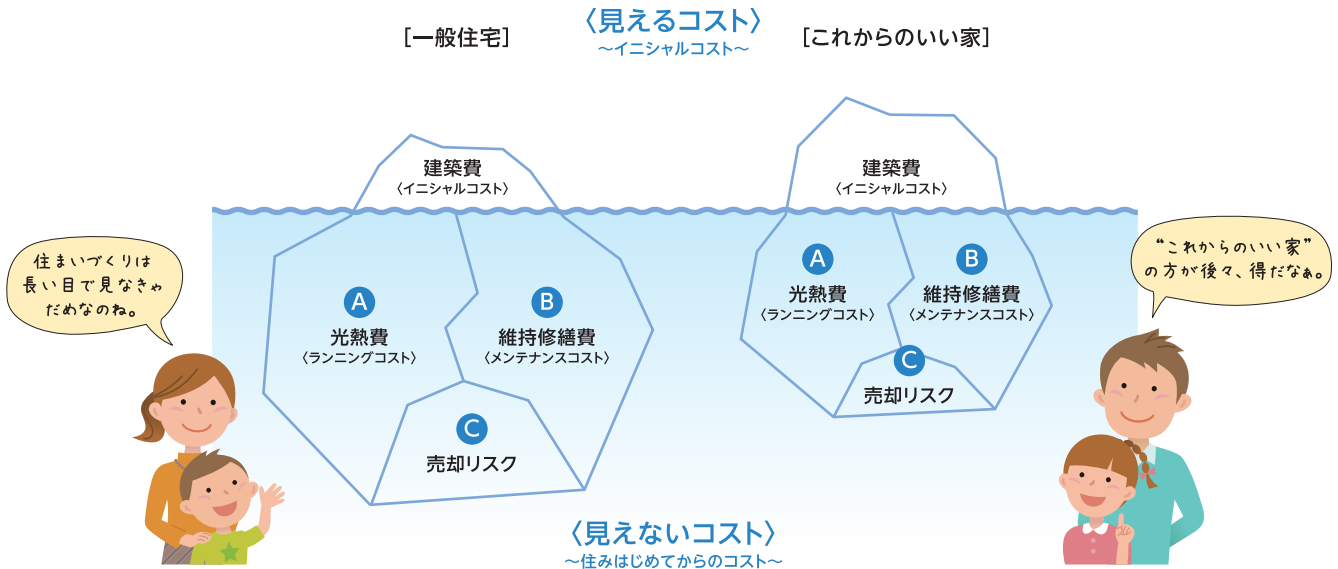
見えるコスト

+

見えないコスト

=

トータルコスト



これからのいい家とは。

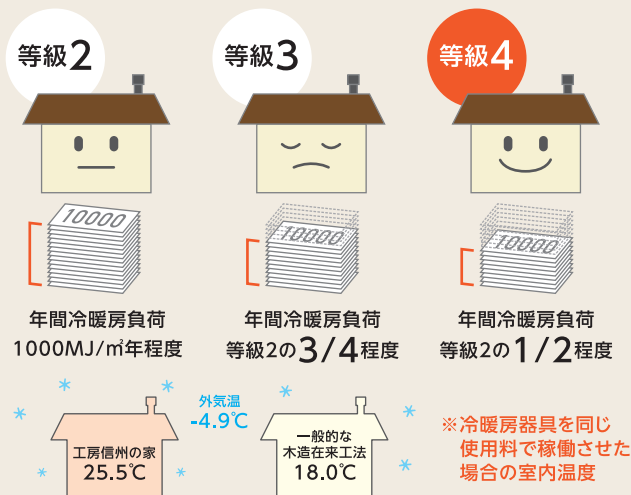
これからのいい家とは、省エネと創エネで環境にやさしく、耐久性に優れ、将来的に資産価値が続く住宅であるといえます。これまでの日本の住宅は、20年から30年程度で建て替えることが一般的でしたが、これからは上質な住宅を子や孫に住み継いでいくことが大切になります。

光熱費〈ランニングコスト〉

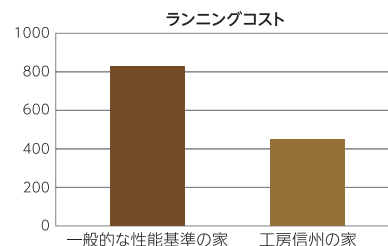
冷暖房や給湯、照明など、光熱費は日々の生活の中で出費し続けるので、累計すると思いのほか大きな金額になります。”これからのいい家”では、省エネ設備と創エネ設備をうまく組み合わせることで、ランニングコストを大幅に削減できます。

工房信州の家は、省エネルギー等級4でお財布に優しい

“これからのいい家”なら、光熱費や修繕費など〈見えないコスト〉を抑えることができ、長い目で見て有利になります。



40年間分で考えると・・・
光熱費 → 約400万円の差



光熱費だけで、
月々8,300円の違い

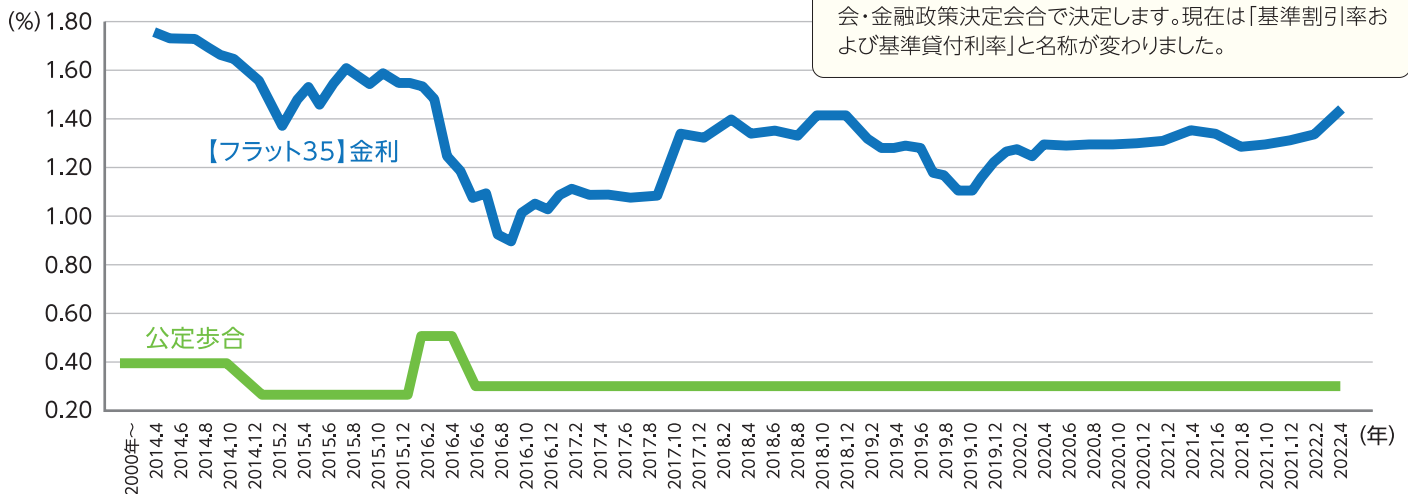
「イニシャルコスト」と「ランニングコスト」のトータルコストで考えることが大切!

世の中の金利いろいろ

預貯金利ほか *2022年4月1日現在		
普通預金(都銀A)	流動普通	0.001%
普通預金(地銀A)	流動普通	0.001%
スーパー定期(都銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%
スーパー定期(地銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%

借入金利 *2022年4月1日現在		
住宅ローン(地銀A)	変動金利	0.925%
リフォームローン(地銀A)	変動金利	1.9%
教育ローン(地銀A)	変動金利	1.45%
マイカーローン(地銀A)	変動金利	1.9%
カードローン(地銀A)	300万円まで	8.975%~13.575%

【フラット35】金利の推移 + 公定歩合



公定歩合って何？

こっば君の
豆知識



公定歩合とは、日銀(日本銀行)が市中の金融機関に対して貸し出す際に適用する金利のこと。日銀が政策委員会・金融政策決定会合で決定します。現在は「基準割引率および基準貸付利率」と名称が変わりました。

※返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合
※提供する金融機関のうち最も金利が低いもの
※「住宅金融支援機構フラット35ホームページ」より作成

融資額の基準と返済の基準

融資先	融資額の基準(基本的な融資限度額)	返済額の基準(収入による融資限度額)
民間ローン	■一般的に、1億円までが上限 土地の購入額および建物の建設費、担保評価額により異なる ※金融機関により異なります	■年収により制限あり ※金融機関により異なります (民間金融機関の例) 年収300万円未満 年収の25%以内 年収300万円以上400万円未満 年収の30%以内 年収400万円以上700万円未満 年収の35%以内 年収700万円以上 年収の40%以内
フラット35	■100万円以上8000万円以下 建設費や購入費(2年以内に取得した土地を含む)、諸費用の9割融資or10割融資の選択が可能(金利が異なります)	■年収による制限あり 年収400万円未満 年収の30%以下 年収400万円以上 年収の35%以内

年間返済限度額

年収:600万円×返済負担率:35%=2,100,000円

月払い限度額は、

210万円/12ヶ月=175,000円になります
(ボーナス払いを0円として計算)

この返済限度額での借入可能額は、

フラット35の場合 借入可能額5,771万円

フラット35で5,771万円借り入れた場合 毎月支払い額175,000円

※元利均等35年返済、金利1.44%(全期間固定) 融資率9割以下の場合
※金利は2022年4月1日現在。金利は取扱金融機関により異なります。

自己資金(預貯金など)、親からの援助資金、そして住宅ローン借入額の合計が住まいの購入予算。無理なく返済できる目安とは、一般的に住宅ローンを含むすべてのローンの返済額の合計が世帯年収の25%以内であることだといわれています。

金利の違いによるローンシミュレーション 元利均等返済



■金利が0.5%上がるだけで返済総額は大幅に増加

借入期間35年・元利均等返済・ボーナス払いなしで3000万円を借りた場合

金 利	返済総額	利息分	差 額
1.0%	3,557万円	557万円	—
1.5%	3,858万円	858万円	+301万円

返済方法の違いによるメリット、デメリット

固定金利型と変動金利型

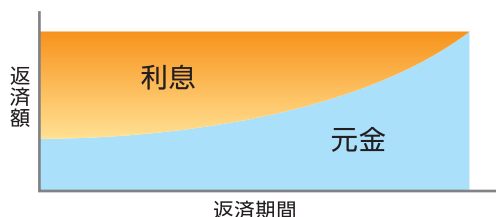
*国土交通省 2020年度 民間住宅ローンの実態調査

	概 要	メリット	デメリット	固定と変動を選ぶ割合
全期間 固定金利型	金利が一定	金利が一定 ライフプランがたてやすい	高金利の時期に借りると 返済終了まで高金利のまま	17.0% (3位)
変動金利型	金利が変動	借入時の金利が 固定金利型より低い	借入時に将来の返済額が 確定できない	63.1% (1位)
固定金利 期間選択型	一定期間固定の後 期間終了後変動 or 固定の選択	一定期間の返済額を 確定できる	一定期間終了後 返済額が確定できない	19.9% (2位)

元利均等返済と元金均等返済

元利均等返済

利息を含めた月々の返済額が一定となる返済方法。

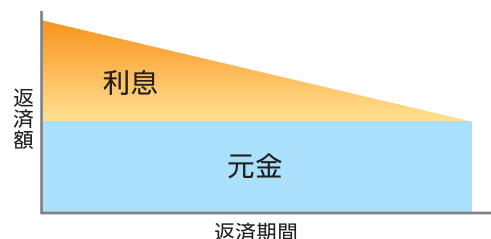


メリット 返済開始当初の負担が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済総額が元金均等返済よりも多い。

元金均等返済

一定の元金に、残高に応じた利息を合計する返済方法。



メリット 返済総額が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済開始当初の負担が大きい。

毎月返済とボーナス月増額返済

お借入れ金額の50%まではボーナス返済も利用できます。(1万円単位)

※ご返済期間中は元利均等返済⇔元金均等返済 間の変更はできません。(大型フリーローン(保証人による保証の場合)を除く。)

■ご返済の具体例

「お借入れ金額3,000万円、ご返済期間35年、金利年1.2%、元利均等返済の場合」のご返済は、ボーナス月のご返済の割合で次のようになります。

ボーナスの返済比率	(毎月返済分)+(ボーナス返済分) 借入金の内訳	毎月のご返済額	毎月ご返済額 + ボーナス月の増額 =ボーナス月ご返済総額
0%	3,000万円 + 0万円	87,500円	87,500円 + 0円 = 87,500円
20%	2,400万円 + 600万円	70,000円	70,000円 + 105,200円 = 175,200円
50%	1,500万円 + 1,500万円	43,800円	43,800円 + 263,000円 = 306,800円

※金利がご返済期間中変わらないものとして試算しています。

※ボーナス月増額返済額は、ご返済開始日から6ヶ月目を1回目のボーナス返済月、以後6ヶ月間隔でボーナス返済月を設定した場合で計算しています。

繰上げ返済

お借入れ金の全部又は一部繰上げ返済には2つの方法があります。

【期間短縮型】

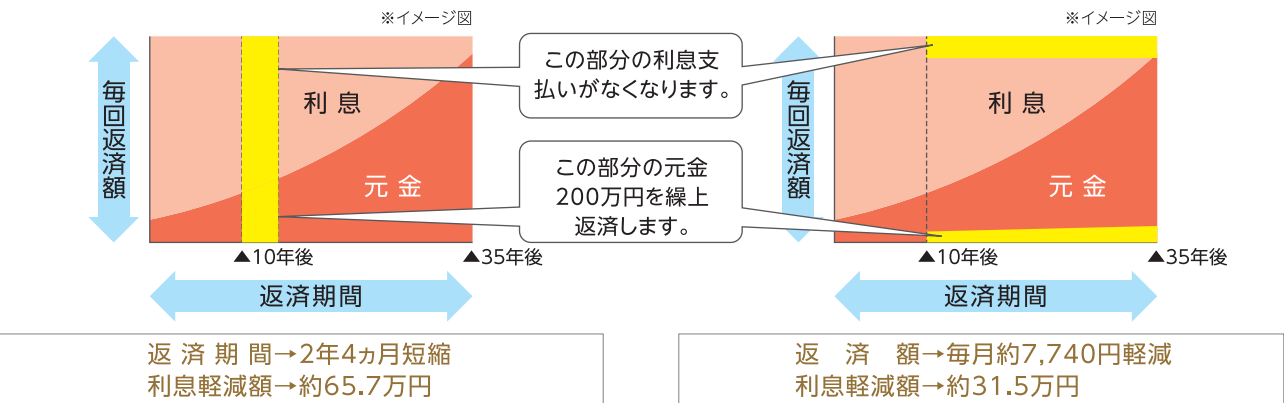
毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法です。

【返済額軽減型】

返済期間を変えずに毎月の返済額を軽減する方法です。

(例) 住宅ローンお借入から10年後に200万円を一部返済した場合

当初のお借入れ条件…お借入れ額3,000万円、返済期間35年(元利均等返済)、金利年1.2%



■手数料

銀行、返済方法により、手数料が無料の場合や、1回あたりの繰上げ返済額を1万円以上とするなどの条件があります。

●全額繰上げ返済手数料

全額繰上げ返済には手数料が必要となります。(銀行による)

●戻保証料

お借入時に保証料を一括して支払っている場合(保証料外枠方式)は、繰上げ返済(一部繰上げ返済を含む)またはご返済期間の短縮をされますと、保証会社所定の計算方法により保証料を計算のうえ、残額の払い戻しがあります。

どこから借入すれば良いか!!

主なお借入れ先：①地方銀行・信金 ②JA ③メガバンク ④フラット35 ⑤財形住宅融資 ⑥ネット銀行

項目	フラット35	民間ローン※
融資主体	民間金融機関 ※住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取り	民間金融機関
融資金利	15年以上35年以内の固定金利 ※金融機関により異なる	基本的に変動金利(3年・5年・10年固定)
完済年齢	80歳まで	75～81歳
火災保険料	一般の火災保険 ※保険会社により異なる	一般の火災保険 ※保険会社により異なる
保証料	不要(0円)	約60万円(35年返済・借入額3,000万円のケース)
団体信用生命保険	機構団体信用生命保険特約制度に原則加入 ※特約料は借入金額、返済期間、返済方法等により異なる	毎月の返済額に含まれる
繰り上げ返済手数料	不要(0円)	金融機関により異なる

※金融機関により異なります ※2022年4月1日現在調査による

■今話題のネット銀行ローンについて

店舗を持たずにネット上で取引をする銀行を「ネット銀行」と言います。手続きをネット上で行う分、低金利・保証料不要というメリットがあります。一方で、以下の点に注意しましょう。

- 審査に時間が掛かる。ネット手続きは仮審査まで、後は郵送でやり取りとなる。(一部銀行除く)
- 事務手数料が高い。保証料無料の代わりに、事務手数料を高く設定。「借入金額×2.2%(税込)」など
- つなぎローンを扱っていない(一部銀行除く)。別で高利の短期ローンが必要。※つなぎローンとは？ P10参考

住宅ローン「フラット35」とは？

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利の住宅ローンです。返済終了までの金利・返済額が確定するので金利上昇リスクが無く安心です。

■金利優遇制度『フラット35』Sの概要

『フラット35』Sとは、省エネルギー性、耐震性など質の高い住宅を取得される場合に、借入金利を一定期間引き下げる制度です。工房信州の家なら、さらに優遇幅の大きい【フラット35】Sの金利Aプランをご利用いただけます！

2022年9月30日までの 申込受付分に適用			【フラット35】Sの住宅技術レベル		金利Aプランの場合	
金利引下げ プラン	金利引下げ 期間	金利引下げ幅	より 高い	技術 基準 の レベル	省エネルギー性	(1) 一次エネルギー消費量等級5の住宅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初 10年間	【フラット35】の 借入金利から 年▲0.25%	↑	35S (A)	耐久性・可変性	(2) 長期優良住宅
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初 5年間		↑	35S (B)	耐震性	(3) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 3の住宅
			↑	35	バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅
			↑	法	省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級4の住宅
					耐久性・可変性	(2) 一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
					耐震性	(3) 劣化対策等級3の住宅、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅等
					バリアフリー性	(4) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2の住宅
						(5) 免震住宅
						(6) 高齢者等配慮対策等級3の住宅



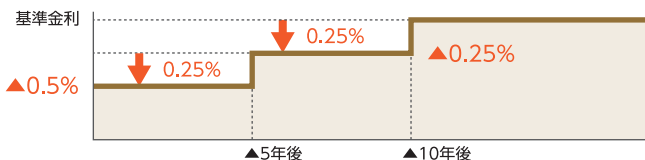
工房信州の家なら、
さらにお得に！

■質の高い住宅取得を応援！【長期優良住宅】優遇制度

維持保全・維持管理に配慮した住宅を取得すると【フラット35】の借入金利が一定期間下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】維持保全型	長期優良住宅	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

工房信州の家なら、フラット35の金利が、当初5年間▲0.5%、6年目から10年目まで▲0.25%引き下げができます!!



例えば借入金3,000万円なら…

フラット35S (金利Aプラン) との併用で、
フラット35より総返済額が、**約110万円お得!!**



	利用条件	優遇金利
【フラット35】 地域連携型 (子育て支援)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・子育て世帯が住宅を取得する場合 (同居し扶養する子どもが18歳未満であること) ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初10年間 さらに!! 年▲0.25%

or

	利用条件	優遇金利
【フラット35】 地域連携型 (地域活性化)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・長野県外から県内に移住すること ・県産材を活用して家を建てること など ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

or

	利用条件	優遇金利
【フラット35】 地方移住 支援型	・長野県外から県内に移住すること ※地方公共団体から移住支援金の交付決定通知書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

2022年10月制度変更予定

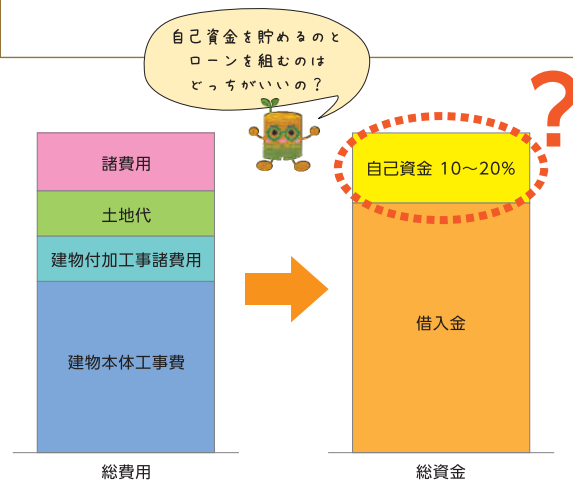
2022年10月以降申込受付分からは、適合基準や金利の引下げ方法が変わります。
詳しくはフラット35サイト (www.flat35.com) をご確認ください。



Q 頭金と住宅ローンのバランスは

住宅を購入する際には、頭金を2割入れるのが理想と言われてきました。理由はいくつかあります。

- ①担保評価が足りず借入できない。又は、借入限度額が減額される。
- ②ローン審査にて、年間返済額が多くなると、返済負担率（※P5参照）が増えて、保証料が高くなる場合がある。
- ③フラット35の場合、9割と10割のローンで適用金利が異なる。



Q 土地代金と建物代金のフルローンは出来るの？

⇒土地・建物だけでなく、諸費用含め全額ローンが可能な金融機関が多くなっています。

近年、かつてなかったほどの**低金利**が続いており、**頭金を入れずに住宅を購入する**方がメリットが大きい場合があります。子どもの進学や車の買い替えなど、住宅購入のタイミングでほかにも大きな出費の予定があり、手元に現金を残しておきたい場合は、住宅ローンをフルローンで借りることができれば、家計を圧迫することなく住宅を購入できます。また、住宅ローン減税（※P13参照）を上手に使うことによって、フルローンの方がメリットが大きい場合もあります。

メリット

- ①他のローンより圧倒的に低金利
- ②手元の現金を減らさずに済み、他の生活資金に回せる
- ③住宅ローン減税の効果が大きい。※金利0.7%以下なら借りの方がお得
- ④資産運用として、高い利回り商品に資金を回すことも
- ④住宅購入のタイミングを自由に決めることができる

でも金利や税制優遇
によっては…

Q 金利はどうやって決まるの？

固定型は『国債の長期金利』、変動型は『日銀の政策金利（生活実態に近い）』を指標に各銀行が決定します。ただし実際の住宅ローン貸出し金利は、職業・年収などの個人審査と、建物グレード（長期優良住宅など）や建築依頼会社の銀行提携金利の有無によって、引き下げ幅（優遇金利幅）が大きく変わります。家づくりの計画を始めたら、まずは事前審査を行うことが大事です。

なお、22年の金利変動を見ると、長期固定金利は激しく変動していますが、変動金利はほぼ変動していないことが分かります。 ※P5金利推移 参照

Q 事前審査って何をするの？

事前審査は大きくわけて「返済比率」「属性」「既存ローン状況」を審査します。また、金利条件がわかります。審査期間は概ね3日～4日間で回答が来ます。※自営業の方の場合、1週間～2週間かかることも。

- ①「返済比率」：年間所得に占めるローン返済額の割合です。「返済額が過剰」と見なされると、保証料率が上がったたり、審査結果が否決になることも。
- ②「属性」：申込者の「年齢」「年収」「勤務先」「勤続年数」「家族構成」のこと。
- ③「既存ローン状況」：自動車ローンやカードローン利用があれば、住宅ローン金額が減る可能性。
※返済が延滞している場合、住宅ローン審査結果が否決になることも。

Q 本審査は事前審査と何が違う？

本審査は、住宅ローン事前審査に合格した方で、返済能力と信用力の審査に加え、購入する不動産が審査の対象となります。また、本審査は不動産の売買・請負契約が終わることが必須条件です。購入不動産の担保評価を確認する審査のため、事前審査よりも時間がかかります。通常2～3週間程度。

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。

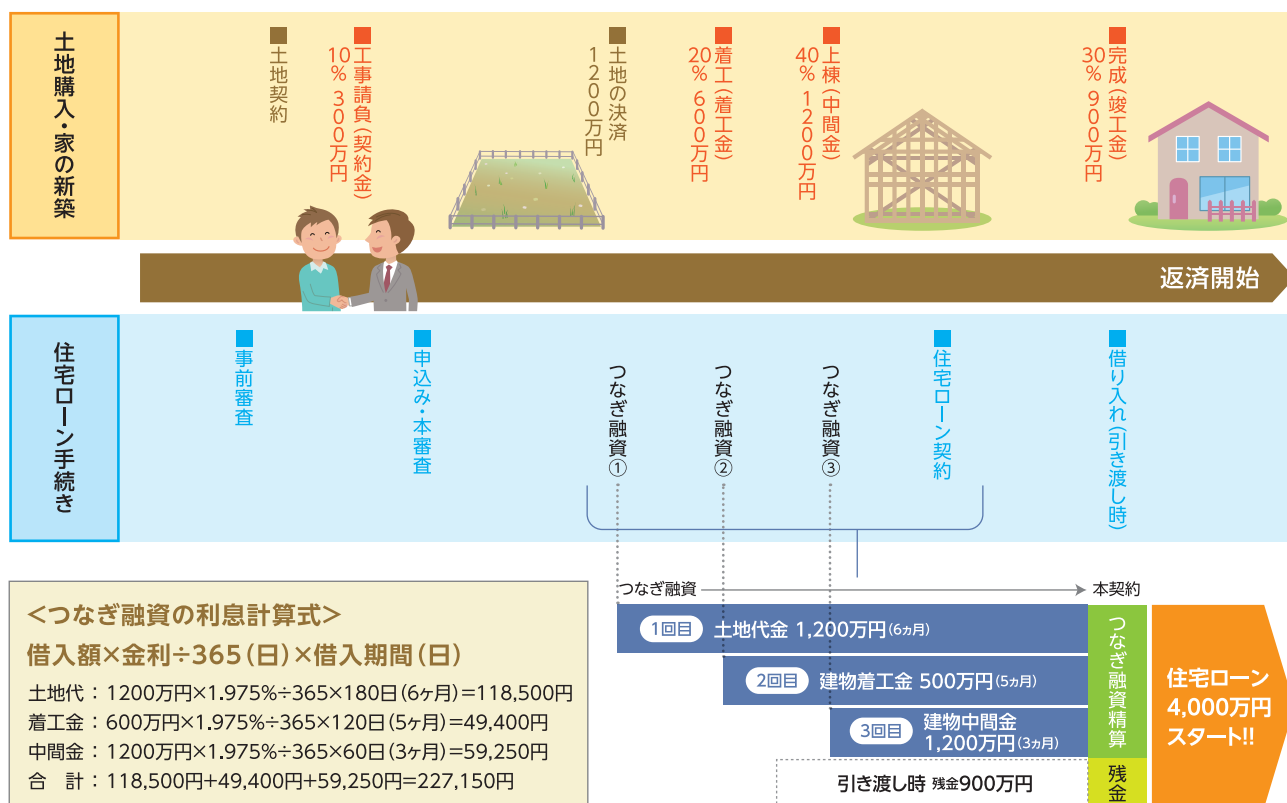
なお、つなぎ融資の際は、「利息」と「手数料」があらかじめ差し引かれて振込まれます。

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)

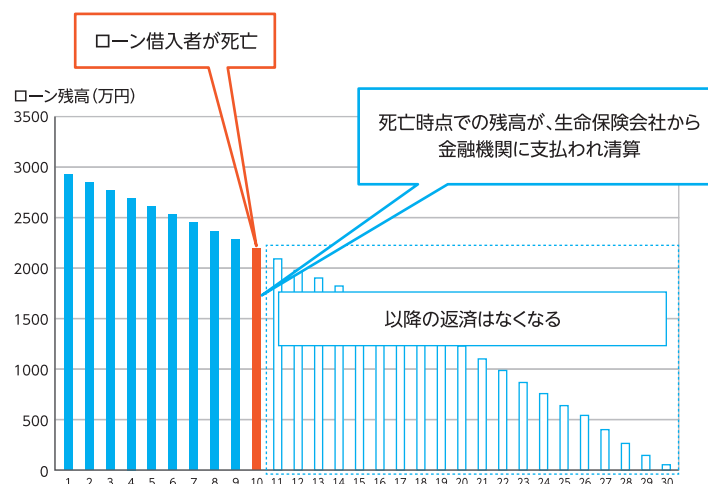
(※1) 夫婦連生団信(デュエット)のように、夫婦で加入できる団信もあります。**金利上乘せなど**

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 → 完済又は
(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
 - ローンの残債が残らないために、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。

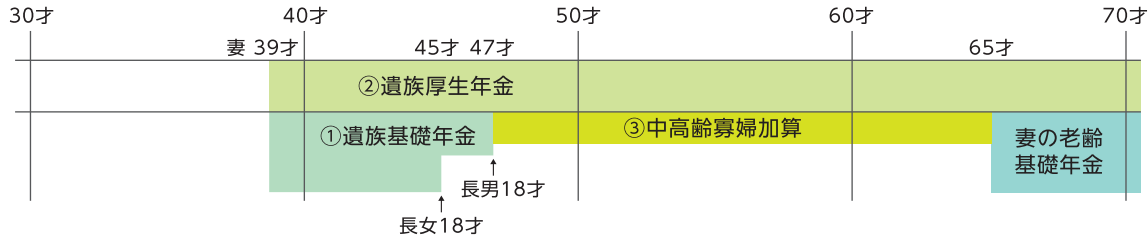
Q 「遺族年金」って何？

万が一の場合の妻と子2人の年金受給イメージ

2022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42才で亡くなり、妻が39才、長女12才、長男10才で受給の場合。

夫の平均標準月額を350,000円(2003年3月以前の加入期間120ヵ月)、平均標準報酬を500,000円(2003年4月以降の加入期間132ヵ月)として計算。



- ①遺族基礎年金※ **1,225,400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、1,001,600円/年)
- ②遺族厚生年金※ **590,200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※ **583,400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(2022年度の場合)…基本額は777,800円。18才未満の子ども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223,800円/年、第3子以降は1人につき74,600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583,400円/年(定額)です。

● 遺族年金の仕組み

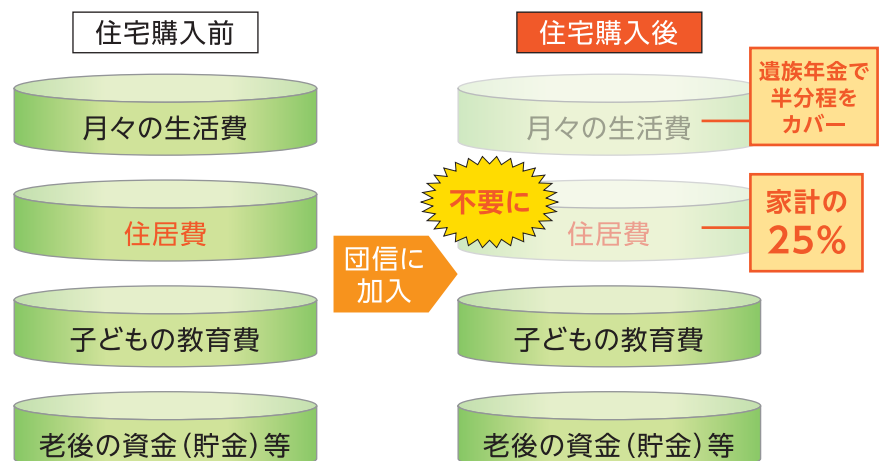
死亡した被保険者	給付	支給を受ける人
自営業者 (第1号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※
	寡婦年金	婚姻期間10年以上(支給は60歳～65歳の間)
	死亡一時金	生計同一関係にある配偶者、子、父母、孫など
会社員・公務員 (第2号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子※
	遺族厚生年金	配偶者、子、父母、孫、祖父母※
	遺族厚生年金の中高年齢寡婦加算	子のない妻(支給は40歳～65歳) 子とは・18歳到達年度の末日(3月31日)を経過していない子 ・20歳未満で、障害等級1級または2級の障害状態にある子に限る
第2号に扶養されている配偶者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

※夫の場合はいずれも55歳以上

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、じゅうたく購入後は、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？

住宅ローン減税で最大455万円の控除！

「住宅ローン減税」とは、住宅ローンの借入残高に応じて、所得時の税額控除が受けられる制度です。

こっば君の豆知識

住宅ローン減税制度

●受けられる条件

- ①返済期間が13年以上の住宅ローンで年末に残高があること。
- ②住宅を取得または増改築した日から6ヶ月以内に住み、適用を受ける各年の12月31日までに居住していること。
- ③控除を受ける年分の合計所得が2,000万円以下であること。
- ④住居に入居した年およびその前後2年間（通算5年間）に、住宅の売却等による譲渡取得の課税の特例を受けていない方。

●受けられる住宅の条件（一般住宅の場合）

- ①住宅の床面積が40㎡以上
- ②住宅の1/2以上を居住用に使っている（居住部分のみ対象）

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。

長期優良住宅ならより有利！

国が定める耐震性・耐久性・省エネなどの要件をクリアした「認定長期優良住宅」または省エネルギー性の高い「認定低炭素住宅」ならさらに優遇されます。年末時点でのローン残高は上限5,000万円となり、13年間で最大455万円が控除されます。

工房信州の家は標準で長期優良住宅に対応しています。

耐震性・耐久性・省エネに優れた住まいを建て、かしこく住宅ローン減税を活用しましょう。

●一般住宅の最大控除額 ※居住年が令和5年までの場合

年末時点でのローン残高 上限3,000万円 × 控除率 0.7% × 13年間 = 最大273万円

●長期優良住宅・低炭素住宅の最大控除額 ※居住年が令和5年までの場合

年末時点でのローン残高 上限5,000万円 × 控除率 0.7% × 13年間 = 最大455万円



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
・土地価格：1,000万円
・合計金額：4,200万円
・融資額：3,200万円（フラット35）
・金利：1.37%（全期間固定）
・返済期間：35年（元金等）

	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。
- 還付額の合計は約243万円となります。

還付金は13年間で合計243万円

投資型減税

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2023年12月末の入居までとなります。

投資型減税の概要

ご入居時期	2023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。

住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ

こどもみらい住宅支援事業

こどもみらい住宅支援事業は、子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業です。

助成対象者

令和3年4月1日時点で18歳未満の子を持つ世帯
令和3年4月1日時点でいずれかが39歳以下の夫婦

助成対象住宅

以下の基準を満たす住宅

- 1.所有者(建築主)自らが居住する
- 2.土砂災害防止法に基づく、土砂災害特別警戒区域外に立地する
- 3.未完成または完成から1年以内であり、人の居住の用に供したことがないもの
- 4.住戸の床面積が50㎡以上である
- 5.証明書等により、下表のいずれかに該当することが確認できる

助成要件	対象住宅	助成金額
ZEH住宅	ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented 強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に 適合するもの。	100万円
高い省エネ性能等を 有する住宅	認証長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅	80万円
省エネ性能基準に 適合する住宅	断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅	60万円

対象となる期間

- 工事請負契約の期間 2021年11月26日 ～ 2022年10月31日
- 建築着工の期間 こどもみらい住宅事業者の事業者登録以降
- 基礎工事の完了 建築着工 ～ 交付申請まで(遅くとも2022年10月31日)

交付申請

令和4年3月～9月30日

- 交付申請の予約 2022年3月28日 ～ 2022年9月30日
- 交付申請期間 2022年3月28日 ～ 2022年10月31日
- 完了報告期間 交付決定～2023年5月31日

※予算の執行状況により、交付申請の受付を終了した場合、同日までとなります。
ただし交付申請の予約を行った場合、交付申請期間はその限りではありません。

◎詳細は「こどもみらい住宅支援事業内容詳細」をご確認ください。

「信州健康ゼロエネ住宅助成金」など、国が実施する事業や他の国庫補助事業との併用はできません。

住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ

2022年度信州健康ゼロエネ住宅助成金

長野県では高い断熱性能を有し、県産木材^{*1}を活用した住宅を新築する場合に、

50～150万円を助成しています。

助成対象者 県内で自己の居住用に対象住宅を新築する方

助成対象住宅 基本基準に適合する住宅

助成金額 基本額50万円に、選択基準に該当する場合は、区分に応じた額を加算
(最大合計150万円)

助成要件

基本基準	選択基準																				
1～6のすべてに適合する場合に、50万円を助成	①～⑤に該当する項目の数に応じて加算																				
1. 一戸建ての木造住宅 2. 住宅部分が75㎡以上280㎡以下 3. 県内に主たる事務所を置く者が施工 4. 一般向けの住宅見学会を実施 ^{*2} 5. 住宅部分の断熱性能が県の定める最低基準に適合 ^{*3} 6. 県産木材を3㎡以上又は仕上30㎡以上使用 7. 建築基準法施行令第46条に規定する壁量が1.25倍以上 8. 災害危険区域及び土砂災害特別警戒区域の中に建築をしていないこと 9. 再生可能エネルギー設備等の設置 ^{*4}	<table><tr><th>要 件</th><th>加算額</th></tr><tr><td>① 住宅部分の断熱性能が県の定める以下のいずれかに適合</td><td></td></tr><tr><td>・推奨基準</td><td>20万円</td></tr><tr><td>・先導基準</td><td>40万円</td></tr><tr><td>② 県産木材を以下のいずれかの量を使用</td><td></td></tr><tr><td>・0.12㎡/㎡以上0.16㎡/㎡未満</td><td>10万円</td></tr><tr><td>・0.16㎡/㎡以上</td><td>20万円</td></tr><tr><td>③ 伝統技能のうち、いずれか2つ以上を活用</td><td>10万円</td></tr><tr><td>④ 再生可能エネルギー設備等を導入</td><td>10万円</td></tr><tr><td>⑤ 知事が定めるゼロエネルギーを達成</td><td>20万円</td></tr></table>	要 件	加算額	① 住宅部分の断熱性能が県の定める以下のいずれかに適合		・推奨基準	20万円	・先導基準	40万円	② 県産木材を以下のいずれかの量を使用		・0.12㎡/㎡以上0.16㎡/㎡未満	10万円	・0.16㎡/㎡以上	20万円	③ 伝統技能のうち、いずれか2つ以上を活用	10万円	④ 再生可能エネルギー設備等を導入	10万円	⑤ 知事が定めるゼロエネルギーを達成	20万円
要 件	加算額																				
① 住宅部分の断熱性能が県の定める以下のいずれかに適合																					
・推奨基準	20万円																				
・先導基準	40万円																				
② 県産木材を以下のいずれかの量を使用																					
・0.12㎡/㎡以上0.16㎡/㎡未満	10万円																				
・0.16㎡/㎡以上	20万円																				
③ 伝統技能のうち、いずれか2つ以上を活用	10万円																				
④ 再生可能エネルギー設備等を導入	10万円																				
⑤ 知事が定めるゼロエネルギーを達成	20万円																				

※1 信州木材認証製品として認証を受けた木材又は県内で産出されたことが証明できる木材が対象となります。

※2 普及啓発を目的として見学会を実施していただくほか、長野県公式ホームページにて事例紹介をさせていただきます。(個人が特定されない内容のみ。交付申請書をご確認ください。)

※3 省エネ基準地域毎に定められている、外皮性能や1次エネルギー消費量の削減率を上回ること達成できる基準です。

※4 地域条件等により設置できない場合は、基本額が40万円、最大額が80万円となります。

◎詳細は「信州健康ゼロエネ住宅助成金交付要綱」「信州健康ゼロエネ住宅助成金交付取扱要領」をご確認ください。

「こどもみらい住宅支援事業」「地域型住宅グリーン化事業」「戸建住宅ZEH化支援事業」など、
国が実施する事業や他の国庫補助事業との併用はできません。



長期優良住宅を建てる 税金メリット・デメリット

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。

	一般住宅	長期優良住宅
住宅ローン控除 (控除対象借入限度額)	借入限度額 3,000万円 (令和5年までの入居)	借入限度額 5,000万円 (令和5年までの入居)
不動産取得税(課税標準控除額) ※床面積50㎡以上240㎡以下、都道府県の条例による	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 ※床面積50㎡以上280㎡以下、一戸建ての場合	減額期間 3年間	減額期間 5年間

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の場合ごと決められています。

■耐震性 等級2以上(当社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 等級4

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必要な措置が講じられている必要があります。

■住居環境

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。

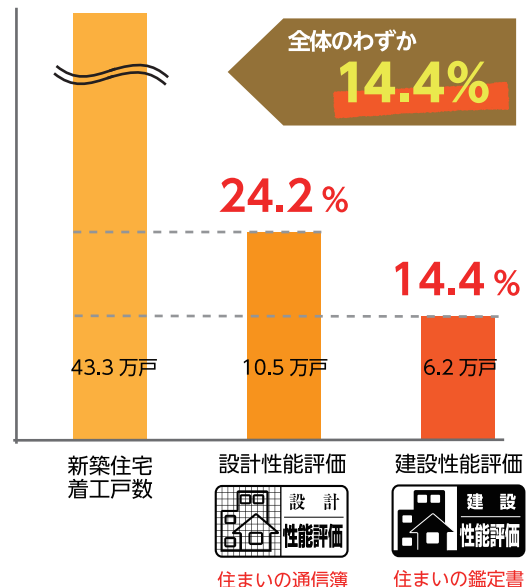
■災害の危険性

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。

住宅性能評価のメリット

住宅性能評価は、設計段階の「設計性能評価」と施工段階の「建設性能評価」の2段階に分かれており、工房信州の家はすべてのお宅で両方の住宅性能評価を受けています。

新築戸建住宅(在来木造)の住宅性能評価利用割合



- 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

贈与税はどんな時にかかるのか。

個人から個人に財産を贈与すると、贈与を受けた人に贈与税がかかります。贈与税に関して、知っておくべき重要なポイントは3つあります。

- 1月1日から12月31日までの1年間に、贈与を受けた財産の合計額に贈与税がかかります。
仮に毎月10万円ずつ贈与を受けた場合、1年間の合計額である120万円が課税対象となります。
- ただし、110万円の基礎控除があり、これを超えるまでは贈与税はかかりません。
- 相続税と比べて贈与税の税率は高い場合が多く、収めなければならない税額は大きくなります。

贈与税の計算方法

贈与税は、「贈与税の速算表」の税率と控除額を当てはめて、下記の計算式で算出されます。

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{課税価格} \\ \hline \text{(贈与を受けた財産の合計金額)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除} \\ \hline \text{(110万円)} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表の} \\ \hline \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与税額} \\ \hline \end{array}$$

住宅資金として、贈与を受けるときは

住宅取得資金贈与の非課税枠が拡充!

住宅取得資金贈与の非課税枠が、2023年12月末までの贈与について「良質な住宅」の場合は**1,000万円**に拡充されます。
また、相続時精算課税との併用で**最大3,500万円**まで非課税となります。

「良質な住宅」って
どんな住宅?

こっば君の
豆知識



- ①耐震性能
- ②省エネ性能
- ③バリアフリー性能
- ①～③のいずれかを有する住宅です。

2,500万円まで贈与税がかからない 相続時精算課税制度。

相続時精算課税制度とは、生前贈与を2,500万円まで無税にする代わりに、将来、相続時にその生前贈与を受けた分も相続税の対象に含めるという制度です。同一の父母または祖父母からの贈与において限度額に達するまで何回でも控除することができ、2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。また、2,500万円を超えた額にかかる贈与税にも一律20%の低い税率が適用されます。
なお、相続時精算課税制度を利用した場合、贈与税の基礎控除(110万円)の利用はできません。

■相続時精算課税制度の利用できる条件 (年齢はいずれも贈与の行われた年の1月1日現在)

- 贈与者は満60歳以上の親または祖父母
- 受贈者は満18歳以上の推定相続人である子または孫
(2022年4月1日以降の贈与)

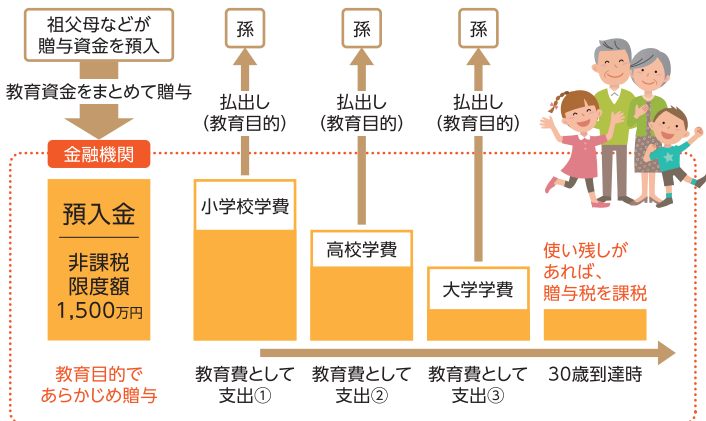
教育資金贈与の特例

1,500万円までを非課税

2023年3月31日まで

教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置は、高齢者が保有する財産を若年世代に転移させるとともに、教育・人材育成をサポートするものです。教育資金の一括贈与の非課税措置を適用すると、子や孫1人あたりにつき1,500万円まで贈与税が非課税になります。

※ランドセル購入費は学校等からの書面が出ている場合に限り、対象となります。
※贈与を受ける人の所得が1,000万円超の場合は不可。



住宅取得資金の贈与を受けた場合

住宅取得資金贈与の非課税枠		
贈与日	良質な住宅	一般住宅
2023年12月末まで	1,000万円	500万円
条 件	18歳以上の者がその直系尊属(実父母、実祖父母)から受ける住宅取得等に充てるための贈与であること(2022年4月1日以降の贈与) ※住宅の新築等(贈与を受けた翌年3月15日までに終わるものに限る)に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における土地取得資金も対象。	
所得制限	贈与を受けた年の合計取得金額が2,000万円以下の場合	



「相続時精算課税制度」の非課税枠	
2,500万円	
贈与する人	親または祖父母(60歳以上) ※住宅取得資金贈与の場合は年齢制限なし。
贈与を受ける人	子または孫(18歳以上)
贈与を受ける人の年収制限	制限なし
住宅取得資金の特例条件	自己居住用(一般は使途自由) 家屋の床面積50㎡以上 中古住宅:新耐震基準に適合 ※登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降であれば、新耐震基準に適合しているとみなす
その他	贈与税の基礎控除(110万円/年)は利用できなくなる
※相続時精算課税制度を利用した場合、相続時に、それまでに受けた贈与額と相続額を合計した金額をもとに相続税を計算する。その相続税額から、すでに支払った贈与税額があれば、それを控除して精算できる。	



どちらかを選択可能

贈与税の基礎控除		
110万円		
贈与税額(暦年課税) 早見表		
贈与額	贈与税額	
	一般贈与	特例贈与
110万円	(基礎控除) 0	(基礎控除) 0
200万円	9万円	9万円
300万円	19万円	19万円
400万円	33,5万円	33,5万円
500万円	53万円	48,5万円
600万円	82万円	68万円
700万円	112万円	88万円
800万円	151万円	117万円
900万円	191万円	147万円
1,000万円	231万円	177万円
1,100万円	271万円	207万円
1,200万円	315,5万円	246万円
1,300万円	360,5万円	286万円
1,400万円	405,5万円	326万円
1,500万円	450,5万円	366万円
↓	↓	↓
2,500万円	945万円	810,5万円
↓	↓	↓
3,500万円	1,464.6万円	1,280万円
※直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により財産を取得した受贈者(18歳以上の者※2022年4月1日以降の贈与)については、特例贈与の税額を適用。		

不動産取得税

不動産取得税は、土地や建物などの不動産を取得したとき、その取得時にのみ課税されます。
新築住宅については、課税の基準となる「固定資産税評価額」から一定額が控除される特例があります。

最大1,300万円を固定資産税評価額から控除 2024年3月31日まで

	税 額
長期優良住宅	(固定資産税評価額 - 1,300万円) × 3%
一般住宅	(固定資産税評価額 - 1,200万円) × 3%

※税率は本来4%ですが、土地及び住宅の場合は3%です(2024年3月31日まで)。また、一定の要件を満たす宅地には税額軽減があります。
※取得した住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であることが条件です。
※固定資産税評価額とは、実際の購入価格や建築工事費ではなく、総務大臣が定めた固定資産評価基準により市町村が評価し、決定した価格です。
※一般住宅に対する適用期限は定められていません。長期優良住宅に対する適用期限は2024年3月31日までとなります。

登録免許税(建物登記)

建物登記するときの「所有権保存登記」や「所有権移転登記」には登録免許税がかかります。税額は「固定資産税評価額」×税率で計算されます。期限までに新築・取得した場合の特例として、軽減措置が設けられています。

0.1%・0.2%に軽減 2024年3月31日まで

	所有権保存登記		所有権移転登記	
	本則税率	特例税率	本則税率	特例税率
長期優良住宅	0.4%	0.1%	2.0%	0.2%
一般住宅	0.4%	0.15%	2.0%	0.3%

※取得した住宅の床面積が50㎡以上であることが条件です。また、住宅の取得後1年以内に登記する必要があります。
※低炭素住宅の登記免税は、所有権保存登記・所有権移転登記ともに0.1%となります。
※固定資産税評価額とは、実際の購入価格や建築工事費でなく、総務大臣が定めた固定資産評価基準により評価し、決定された価格です。

印紙税・その他

課税文書に対して契約金額に応じた金額を納める税金です。2024年3月31日までの間に作成される建設工事請負契約書及び不動産譲渡契約書にかかる税率については軽減措置が拡充されています。

※1「評価額」は「固定資産税評価額」のことです。
※2本則は税率2%。
※3原則は2年以内。土地取得から住宅新築までの期間(3年以内)の特例は2024年3月31日まで。
※4「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長期優良住宅が対象となります。

家を建てる時だけにかかる税金(イニシャルコスト)

名 称	区 分	基本税額(税率)	新築住宅の特例	軽減・特例の条件
印紙税 【契約書】	建物請負契約	500万円超 1万円 1,000万円以下	請負契約・売買契約で1,000万円超5,000万円以下は1万円に軽減、 また5,000万円超1億円以下は3万円に軽減	2024.3.31までに作成される契約書
	土地売買契約	1,000万円超 2万円 5,000万円以下		
	金銭消費貸借 (融資借入時)	5,000万円超 6万円 1億円以下		
登録免許税 【不動産の登記】	所有権保存	評価額 ^{*1} × 0.4%	0.15%に軽減(長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は0.1%)	2024.3.31まで ※床面積50㎡以上
	所有権移転 (売買時)	建物 評価額 ^{*1} × 2%	0.3%に軽減(長期優良住宅の場合は0.2%、認定低炭素住宅の場合は0.1%)	長期優良住宅の特例は2024.3.31まで
		土地 評価額 ^{*1} × 1.5%		2023.3.31まで
不動産取得税 【不動産の取得】	抵当権設定	債権金額 × 0.4%	0.1%に軽減	2024.3.31まで ※床面積50㎡以上
	家 屋	評価額 ^{*1} × 3% (土地[宅地]は、2024年3月31日まで固定資産税評価額×1/2の特例措置)	評価額-1,200万円 (長期優良住宅の場合は評価額-1,300万円 ^{*4})	※床面積50㎡以上240㎡以下 長期優良住宅の特例は2024.3.31まで
	土 地		[税額] - [(45,000円]または[1㎡当たりの評価額×床面積の2倍(200㎡上限)×3%]のいずれか高い方)	新築住宅用地 【土地を取得してから3年以内 ^{*3} に住宅を新築】

固定資産税

毎年かかる税金が一番気になりますが、
どんな税金があるんですか？

家を建ててからも毎年かかる税金としては、「固定資産税」や「都市計画税」があります。これらは、不動産を所有している間は、毎年ずっとかかってきます。土地と家屋の評価は、3年毎に評価替えがされますので、税額は変化していきます。家屋の評価額は、徐々に減っていくのが一般的です。「都市計画税」は、市町村によりますので、ご確認頂くと良いでしょう。

こっぱ君の豆知識

固定資産税評価額の評価替え

土地と建物の固定資産税評価額は、3年毎に評価替えされます。家屋の評価額は基本的に年月とともに下がっていきますので、税額は軽減されていきます。



家を建てた後もかかる税金(ランニングコスト)

名 称	基本税額	軽減・特例		軽減・特例の条件	
固定資産税 【不動産の所得】	評価額×1.4% (標準税率)	新築住宅		2024.3.31まで ①併用住宅は、居住用部分が1/2以上 ②床面積50㎡以上280㎡以下	
		住宅用地	200㎡以下	3年間税額が1/2 (長期優良住宅の場合は5年間※4) ※120㎡までの分が対象 評価額×1/6に軽減	小規模住宅用地
			200㎡超	評価額×1/3に軽減	200㎡までの部分は、小規模住宅用地扱いで、評価額×1/6で計算
		非住宅用地			
都市計画税 【不動産の所得】	評価額×0.3% (標準税率)	新築住宅		※地方自治体により軽減される場合もあり	
		住宅用地	200㎡以下	評価額×1/3に軽減	小規模住宅用地
			200㎡超	評価額×2/3に軽減	200㎡までの部分は、小規模住宅用地扱いで、評価額×1/3で計算
		非住宅用地			

※4「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長期優良住宅が対象となります。

具体的にどのくらいの税額になるの？

税額の基準は、評価額※！

実際の税額は、購入金額と固定資産税評価額によります。建時さんのケースで計算してみましょう。
※家屋の固定資産税評価額は建築後にしか分かりません。

固定資産税評価額って何？

固定資産税の課税標準となるもので、評価は原則的に固定資産評価員が行ない、市町村が価格の決定をします。この価格が固定資産課税台帳に登録され、毎年1月1日現在において登録された固定資産の所有者に対し、その時の評価額に税率を掛けて課税されます。



新築する場合には、
税金がいろいろ軽減されるんですね！

軽減・特例には期限あり！土地のみでは、軽減なし！

基本的な税金の知識と、必要な税額が分かれば、資金計画をご心配する必要もありません。ただ、新築の場合の軽減・特例の一部には、期限が設けられていますので、期限に間に合うようにしたいですね。
また、土地の税金は、住宅を建てることで軽減されますので、土地だけ先に購入されるより住宅と一緒に計画されることをおすすめします！



建時さんのケース

〈前提条件〉 土地:200㎡ 固定資産評価額:800万円 借入額:4,000万円(フラット35)
建物:112㎡ 固定資産評価額:1,100万円 ※評価額はあくまでも過程です。

家を建てる時だけにかかる税金(イニシャルコスト) ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分	通常価格	新築時の軽減・特例	軽減税額	特例の期限
印紙税	建 物	契約金額 3,000万円	20,000円	→ 請負:10,000円	2024.3.31まで
	土 地	契約金額 1,200万円	20,000円	→ 売買:10,000円	2024.3.31まで
	金 消	契約金額 4,000万円	20,000円	20,000円	
登録免許税	保 存	建物評価額 1,100万円	44,000円	評価額×0.4%→評価額×0.1%	2024.3.31まで
	移 転	土地評価額 800万円	120,000円		2023.3.31まで
	抵当権	借入額 4,000万円	160,000円	評価額×0.4%→債権金額×0.1%	2024.3.31まで
不動産取得税	家 屋	評価額 1,100万円	330,000円	評価額×3%→(評価額-1,200万円)×3%	0円
	土 地	評価額 800万円	120,000円	評価額×1/2×3%→評価額×1/2×3%-軽減額※1(評価額×1/2の特例はR4.3.31まで)	土地取得から新築までの期間(3年以内)の特例は2024.3.31まで

※1軽減額は、(a) 150万円×3/100=45,000円 (b) 1㎡当たりの評価額×1/2×住宅床面積の2倍(200㎡を限度)×3/100のいずれか多い額

家を建てた後にもかかる金(ランニングコスト) ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分		通常価格	軽減・特例	軽減税額	条 件
固定資産税	家 屋	評価額 1,100万円	154,000円	評価額×1.4%→ 税額一(税額×1/2×120㎡/延床)	77,000円	当初5年間のみ
	土 地	評価額 800万円	112,000円	評価額×1.4%→ 評価額×1/6×1.4%	18,666円	200㎡超部分×1/3
都市計画税	家 屋	評価額 1,100万円	33,000円	※地方自治体により軽減される場合有り	33,000円	
	土 地	評価額 800万円	24,000円	評価額×0.3%→ 評価額×1/3×0.3%	8,000円	200㎡超部分×2/3
住まいの税金(ランニングコスト)				合計税額	136,666円	初年度(概算)

住まいの税金早見表

住まいづくりには様々な税金がかかります。思いがけない出費に戸惑わないよう、あらかじめ把握しておきましょう。
詳しくは営業担当にお問い合わせください。

住まいの税金			軽減措置		
税の内容	課税額(率)		軽減額(率)	条 件	備 考
印紙税 土地の購入、請負の契約時の契約書に印紙を貼り、捺印することにより納付	建物請負契約	500万円超 1万円 1,000万円以下	建物請負契約、土地売買契約で1,000万円超5,000万円以下は1万円に軽減、また5,000万円超1億円以下は3万円に軽減	2024年3月31日までに作成される契約書	収入印紙の添付されない契約書は、法的には無効ではないが、添付を怠ると過怠税とあわせて必要な印紙税の3倍必要になる
	土地売買契約	1,000万円超 2万円 5,000万円以下			
	金銭消費貸借(融資借入時)	5000万円超 6万円 1億円以下			
登録免許税 新築した家の登記をする時に課税される国税	所有権保存登記	評価額の0.4%	0.15%に軽減 (長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は0.1%)	2024年3月31日まで (床面積が50㎡以上)	司法書士が登録代行時に支払う 財形住宅融資の抵当権設定登記は非課税
	所有権移転登記(売買時)	建物 評価額の2%	0.3%に軽減 (長期優良住宅の場合は0.2% 認定低炭素住宅の場合は0.1%)		
		土地 評価額の1.5%	1.5%に軽減	2023年3月31日まで	
	抵当権設定登記	債権金額の0.4%	0.1%に軽減	2024年3月31日まで (床面積が50㎡以上)	
不動産の取得税 土地の購入や家を建てた時に1回限りで課税される都道府県民税 ●取得してから1年後位に都道府県事務所から来る納税通知書の指定日まで に納付	家 屋	評価額の3%	新築住宅を取得した場合評価額から1戸当たり1,200万円(長期優良住宅の場合は1,300万円)を控除	床面積50㎡以上240㎡以下 長期優良住宅の特例は2024年3月31日まで	都道府県税事務所にある「不動産所得税申告書」を住宅取得後、定められた期間内に提出しなければならない
	土 地	土地(宅地)は、2024年3月31日までは固定資産税評価額×1/2の特例措置	[1㎡当たり土地の課税標準額×床面積の2倍(200㎡限度)×3%]か4.5万円のいずれか多い金額を税額から減額	土地を取得後3年以内にその土地の上に住宅を新築(原則は2年以内。期間(3年間)の特例は2024年3月31日まで)	
固定資産税 毎年1月1日現在に現存する不動産に対して課税される市町村民税 ●年間4回にわけて納付(ただし、一括納付也可)	評価額の1.4%(標準税率)		〈家屋〉 新築3年間(長期優良住宅の場合は5年間)にわたって、120㎡相当分が通常の税額の1/2に減額	2024年3月31日まで ①面積が50㎡以上280㎡以下 ②住宅割合が1/2以上	別荘以外のセカンドハウスも軽減される
			〈住宅用地〉 200㎡以下…評価額×1/6に軽減 200㎡超…評価額×1/3に軽減	200㎡以下…小規模住宅用地 200㎡超…200㎡までの部分は小規模住宅用地扱いで評価額×1/6で算出	小規模住宅用地…200㎡以下の住宅用地
都市計画税 (同上)	評価額の0.3%(最高税率)		〈家屋〉 地方自治体により軽減される場合あり		
			〈住宅用地〉 200㎡以下…評価額×1/3に軽減 200㎡超…評価額×2/3に軽減	200㎡以下…小規模住宅用地 200㎡超…200㎡までの部分は小規模住宅用地扱いで評価額×1/3で算出	



住まいの税金			軽減措置		
税の内容		課税額(率)	軽減額(率)	条 件	備 考
住宅ローン減税 (住宅ローン控除) 新築住宅又は既存住宅及びこれらとともに取得をする土地等の取得のために融資を受けた場合、一定の額を所得税から控除する。所得税だけで控除しきれない残高は、翌年の個人住宅税から控除(上限97,500円)する。		一般住宅	入居・契約条件	2023年12月末	
			最大控除額	273万円	
			控除期間	13年間	
			控除率	0.7% 年末残高×0.7%	
			年末残高の限度額	3,000万円	
		長期優良住宅	入居・契約条件	2023年12月末	
			最大控除額	455万円	
			控除期間	13年間	
			控除率	0.7% 年末残高×0.7%	
			年末残高の限度額	5,000万円	
投資型減税 (現金購入者対象) 住宅ローンを利用せず長期優良住宅等の新築等をした場合、一定額を所得税から控除する		ご入居時期		2023年12月末	
		対象住宅		長期優良住宅・認定低炭素住宅	
		最大控除額		65万円	
		控除率		10%	
		公序対象限度額		650万円	
			①新築・取得から6ヶ月以内に入居 ②適用年の合計所得が2,000万円以下 ③床面積が40㎡以上 ④返済期間が13年以上 ⑤前後2年内に居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除や居住用財産の買換・交換の特例を受けていない		居住した年の翌年3月15日までに確定申告を行う 住宅ローン減税に関しては、2011年6月30日以後に住宅の新築等に係る契約を締結する場合について、取得価格等に関し補助金等の交付を受ける場合、取得価格からその補助金等の額を控除する 住宅ローン減税と投資型減税は選択制
			①新築・取得から6ヶ月以内に入居②適用年の合計所得が3,000万円以下 ②床面積が50㎡以上 ③前後2年内に居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除を受けていない。居住用財産の買換え等の特例との併用可		

住宅取得資金贈与

「相続時精算課税制度」による贈与税額2,500万円まで非課税。住宅取得資金贈与の非課税枠1,000万円※と合わせて合計3,500万円まで非課税(2023年12月31日までの贈与)。

※良質な住宅の場合。良質な住宅とは、以下のいずれかに該当するもの

①耐震性能

②省エネ性能

③バリアフリー性能

「住宅取得資金贈与」の非課税枠

贈与日	良質な住宅	一般住宅
2023年12月末まで	1,000万円	500万円

条 件

18歳以上の者がその直系尊属(実父母、実祖父母)から受ける住宅取得等に充てるための贈与であること
住宅の床面積(登記簿)が40㎡以上240㎡以下
家屋の床面積の2分の1以上を居住用に使うこと

所得制限

贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の場合

「相続時精算課税制度」の非課税枠

2,500万円
(相続時に精算)

贈与する人

親または祖父母(60歳以上)
※住宅取得資金贈与の場合は年齢制限なし(2023年12月まで)

贈与を受ける人

18歳以上(2022年4月1日以降の贈与)

住宅取得資金の特例条件

自己居住用(一般は使途自由)
家屋の床面積50㎡以上

中古住宅:新耐震基準に適合(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降であれば、新耐震基準に適合しているとみなす)

その他

贈与税の基礎控除(110万円/年)は利用できなくなる

「暦年課税」の非課税枠

110万円

贈与税額(暦年課税)早見表

贈与額	贈与税額	
	一般贈与	特例贈与
110万円	(基礎控除)0	(基礎控除)0
200万円	9万円	9万円
300万円	19万円	19万円
400万円	33.5万円	33.5万円
500万円	53万円	48.5万円
600万円	82万円	68万円
700万円	112万円	88万円
800万円	151万円	117万円
900万円	191万円	147万円
1,000万円	231万円	177万円
1,100万円	271万円	207万円
1,200万円	315.5万円	246万円
1,300万円	360.5万円	286万円
1,400万円	405.5万円	326万円
1,500万円	450.5万円	366万円
2,500万円	945万円	810.5万円
3500万円	1,464.6万円	1,280万円

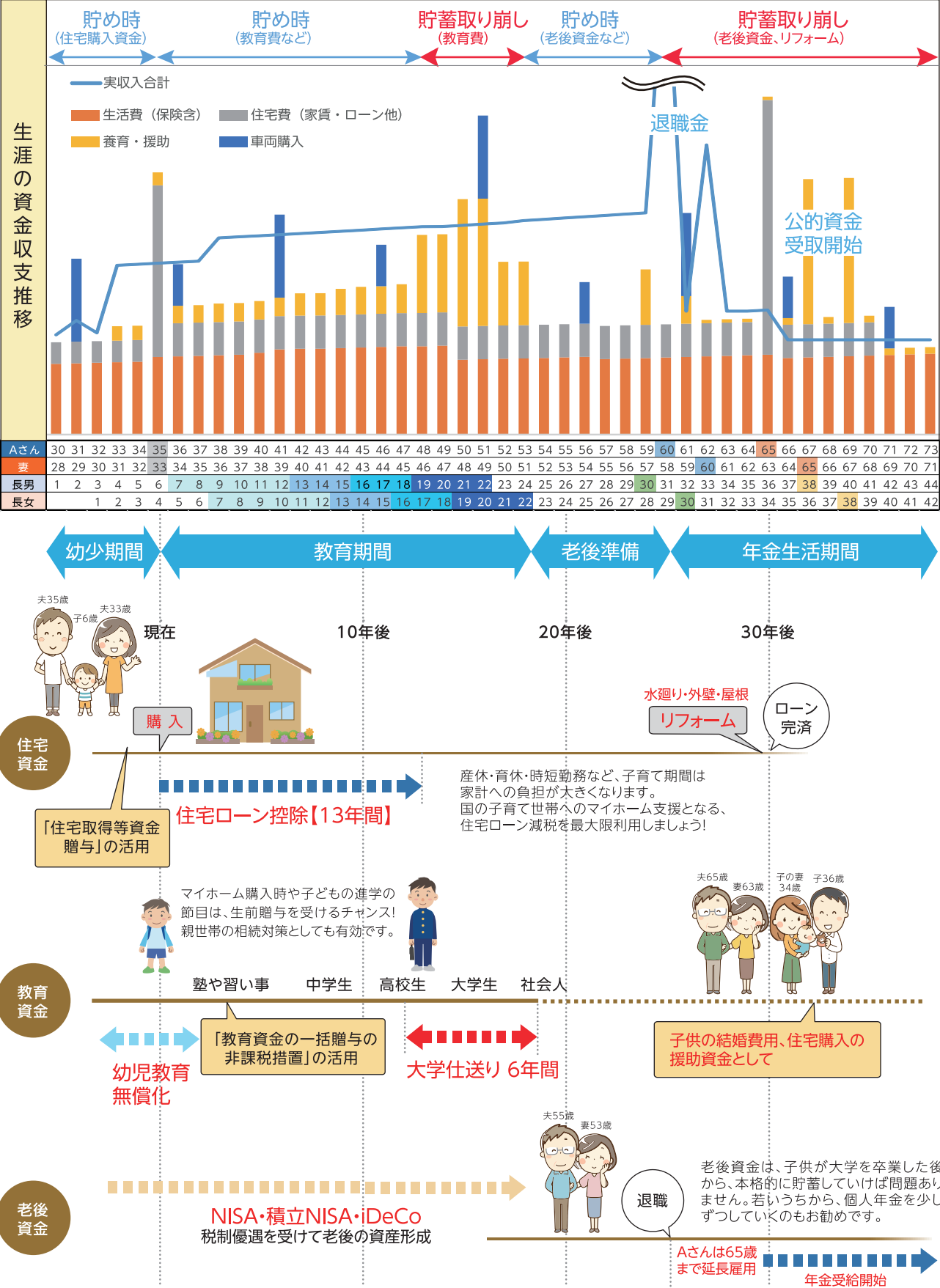
※直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により財産を取得した受贈者18歳以上(2022年4月1日以降の贈与)の者については、特例贈与の税額を適用。

どちらかを選択可能

※この表は2022年4月1日現在の情報に基づいて作成しております。金利の変動などにより内容が変わることもあります。また、ここで紹介しきれない各種規定や条件などもございますので、詳細は営業担当にお問い合わせ・ご確認ください。 ※特例を受けられる条件等の詳しい資料をご希望の場合は営業担当にお問い合わせください。

ライフプランと資金スケジュール

人生における様々なイベントの中で、最も大きなお金が必要といわれているのが「住宅・教育・老後」の三要素。
住まいづくりにおいても、三要素のバランスを考えた上で資金計画を立てたいものです。
10年後・20年後の家族の変化をイメージすることで、必要なお金や利用できる制度などが見えてきます。



子どものことを考えると、住まいづくりはいつがいいの？

できるだけ早くがベスト！ 子供と過ごせる期間は短い！

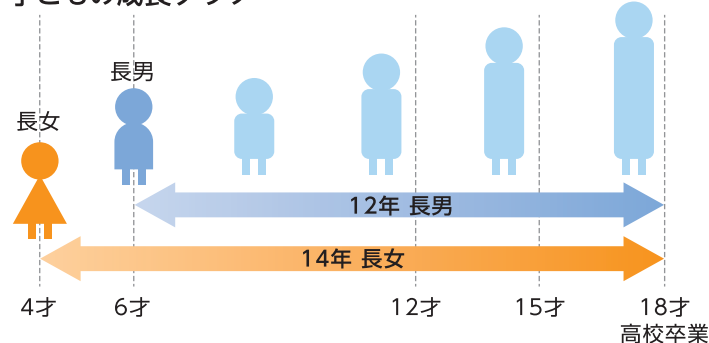
お子様と過ごせる期間は意外と短いのです。お子様には希望の進路に進んで欲しいと思うものです。そう考えると、高校卒業までと一緒に暮らせる期間となる可能性も高いので、できるだけ早くマイホームを持つことがベストでしょう。

そう考えると、長男とはあと12年、
長女ともあと14年しかないわね。

資金面ではどうだろう？

学費はどのくらいかかるかな？

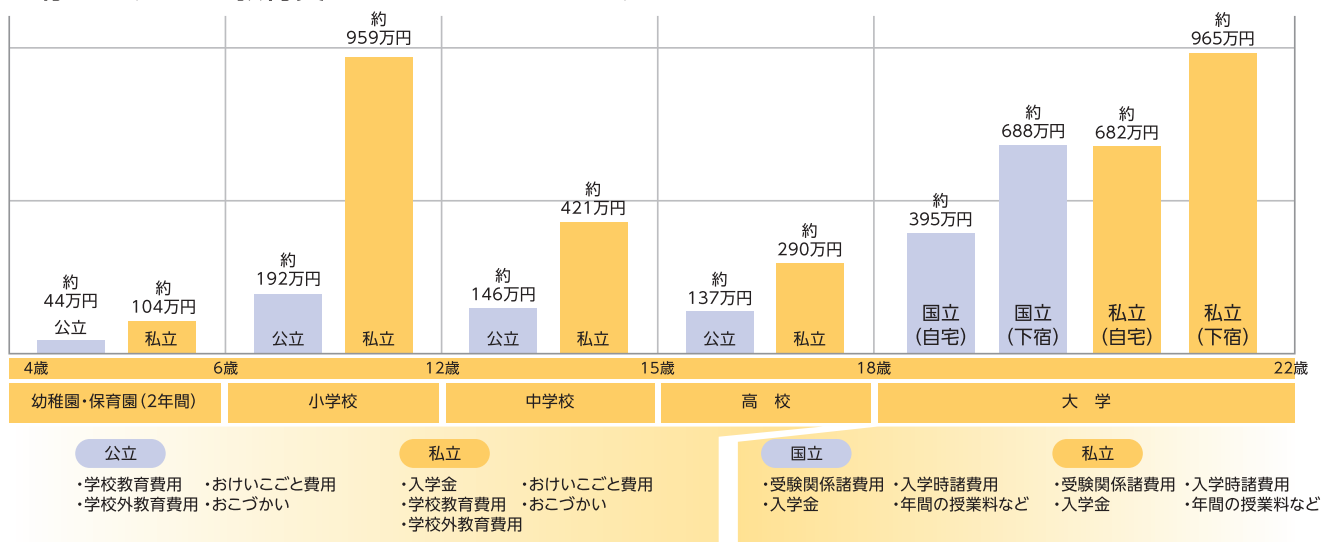
子どもの成長グラフ



基本的な学費を知ろう！ 学資保険も上手に活用！

もちろん、国公立大か私大かで学費は変わってきます。また、大学生活を一人暮らしさせてあげるか、自宅通いかでも費用は変わります。賃貸だと、お子様の方も、できれば一人暮らしをしたいと思うかもしれませんが、マイホームならその点で選択肢は広がります。まずは、落ち着いて勉強できる環境を与えてあげることが、一番大切ですね。

ご存じですか？ 教育資金はこんなにかかります。



高校までの教育費は、文部科学省「子どもの学習費調査（2018年度）」より
大学の費用は、文部科学省「私立大学入学者に係る初年度学生納付金平均額調査結果（2018年度）」、
独立行政法人日本学生支援機構「学生生活調査結果（2020年度）」などより

※千円単位は切り捨て

■2021年10月から、幼稚園、保育園、認定こども園等を利用する3歳から5歳までの全ての子供たちの利用料が無償化。

0歳から2歳までの子供たちについては住民税非課税世帯を対象として利用料が無償化。

内閣府「幼児教育・保育の無償化」より

■2020年4月から私立高校授業料実質無償化スタート。

年収590万円未満の世帯は支援額の上限が396,000円まで上がります。

また、公立高校は平成26年から年収910万円未満の世帯に対して授業料を充てる制度があります。

「文部科学省HP」より

こっぱ君の
豆知識

教育資金を考えた「学資保険」の話

大切なお子様のために学資保険を考えることも大切です。学資保険は、①学資金を貯める②お子様が万が一の時のため③ご主人が万が一の時のために、始めると良いと思います。

こっぱ君の
豆知識

教育資金の一括贈与非課税措置

祖父母が30歳未満の子、孫への教育資金を贈与した場合、子、孫一人あたりにつき、1,500万円まで非課税となる制度があります。ただし、30歳までに使いきれなかった分については、その時点で贈与税がかかります。適用期限は2023年3月31日まで延長となっています。

資金計画を具体的にしてみましょう



年収から考えてみましょう。

本人 職業	年収	×	年収負担率	=	年間返済可能額
	万円				
合算者 職業	年収		%		万円
	万円				
年間返済可能額	÷	12ヶ月	=	毎月返済可能額	円
	万円				
毎月返済可能額	÷	100万円当たりの返済額	×100=	借入可能額	万円
	円				

※月々の返済額(金利早見表より)



今の家計から考えてみましょう。

家賃・駐車場料金	+	毎月の積立額	=	毎月返済可能額
		円		円
毎月返済可能額	÷	100万円当たりの返済額	×100=	借入可能額
		円		万円

※月々の返済額(金利早見表より)

例えば…



①	月々	円	=	万円				
②	月々	円	+	ボーナス	円	×2回	=	万円
③	万円	の住宅ローン減税の額は、10年間で約	万円					



自己資金を確認してみましょう。

預貯金	+	親からの援助	+	その他	=	自己資金
		万円		万円		万円

◎年収負担率とは？

…収入に占める各種ローンの返済額(住宅ローンの返済額と、それ以外の借入金の返済額の合計)の割合です。

ご収入	300万円未満	400万円未満	700万円未満	700万円以上
年収負担率	25%	30%	35%	40%



家づくりの総費用を確認しましょう。

土地購入費	①	万円	
建物建築費	②	万円	
	③	万円	
	④	万円	
	⑤	万円	
諸費用	⑥	万円	※登記費用・申請費用・ローン関係費用・火災保険 等
総費用	⑦	万円	※①～⑥の合計額を計算してください。
自己資金	⑧	万円	
住宅ローン	⑨	万円	※⑦-⑧を計算してください。



毎月の家計を整理してみましょう

※月額をご記入ください

収 入	金 額	支 出	金 額	支 出	金 額
本人	額面	生活費		保険料	
月給与	手取り				
ボーナス	年	食費		生命保険	
合算者	額面	住居費(家賃)		生命保険	
月給与	手取り	水道光熱費		医療保険	
ボーナス	年	通信費		医療保険	
子供手当		お小遣い		個人年金	
その他収入		教育費		個人年金	
収入合計				学資保険	
現在の貯金	預金金額	娯楽費		その他	
預金		被服費			
定期		交際費		奨学金	
その他		日用雑貨		カーローンなど	
ご援助		車両(給油)		財形・積立	
貯金合計				支出合計	



www.kobo-shinshu.com

※本冊子は、2022年4月1日現在の情報に基づく内容になっております



株式会社 **フォレストコーポレーション**

〒396-0027 長野県伊那市ますみヶ丘7352-1
TEL: 0265-73-8333 発行: 企画営業本部