

# 家づくりガイド

---

マネー編 2024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。

# 家づくりガイド

## マネー編 2024版

### Contents

---

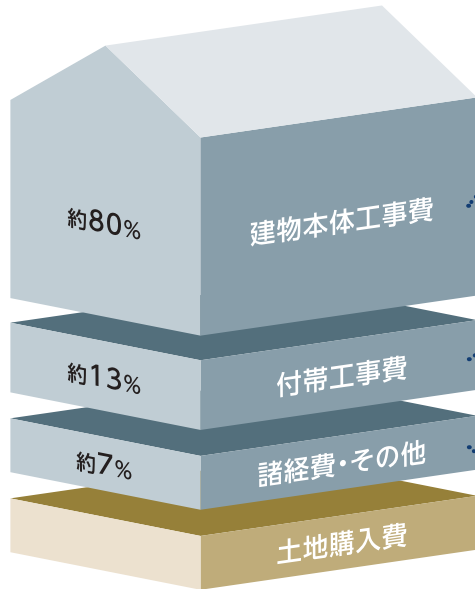
家にかかるトータルコストは2つ イニシャルコスト	03
ランニングコスト	04
住宅ローン・金利	05
住宅ローンの返済方法	07
住宅ローンのQ&A	09
万が一の時のQ&A	11
建てる時の知っておきたい税制優遇 2024	13
長期優良住宅を建てるとうけられる税制優遇	14
住宅取得資金の贈与は	15
建てる時の税金	17
住んでからの税金	18
住宅取得時に受けられるかもしれない助成金	19
移住で受けられるかもしれない助成金	21
住まいの税金早見表	23
今建てる 将来のこと	25
資金計画を具体的にしてみましょう	27

# 家にかかるトータルコストは2つ インitial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、付帯工事費、諸費用の割合は、敷地・法的条件や建物の規模、設備仕様・外構計画等により異なります。

#### 建物本体工事費

建物にかかる費用、間取りや設備仕様などによって総額が異なります。

- 基礎工事
- 設備工事
- 外装工事
- 木工事
- 内装工事

#### 付帯工事費

外構工事費や屋外排水工事費など。地盤状況により、地盤改良費などが発生することもあります。

- 屋外給排水・設備工事(上下水道・電気・ガスなど)
- 地盤補強工事 ●造成工事
- 暖房工事(薪ストーブ・エアコン)
- インテリア工事(アレンジ工事)(カーテン・家具など)
- 外構・造園工事(エクステリア)

#### 諸費用・その他

税金やローン契約、引越し費用など。電化製品や家具を新調する場合も、この費用に含まれます。

### ■建物本体工事費/2,700万円(税抜)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2,700万円 消費税10%(270万円)	基礎工事、柱・梁工事、屋根工事、換気システム工事など	約80%							
付帯工事費 約450万円 消費税10%(45万円)	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13%							
諸費用・その他	<table border="1"> <tr> <td>当社へのお支払い諸費用 約100万円</td> <td>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</td> <td rowspan="3"> <b>約7%</b>                      ●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                 </td> </tr> <tr> <td>当社以外へのお支払い 諸費用 約80万円</td> <td>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(建替の場合) 火災保険料、引越し費用 上水道加入金・下水道負担金</td> </tr> <tr> <td>住宅ローンに関する費用 約60万円</td> <td>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</td> </tr> </table>	当社へのお支払い諸費用 約100万円	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	<b>約7%</b> ●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(建替の場合) 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	
当社へのお支払い諸費用 約100万円	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	<b>約7%</b> ●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(建替の場合) 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)	<b>3,700万円</b>								

### ■土地を購入した場合にかかる費用

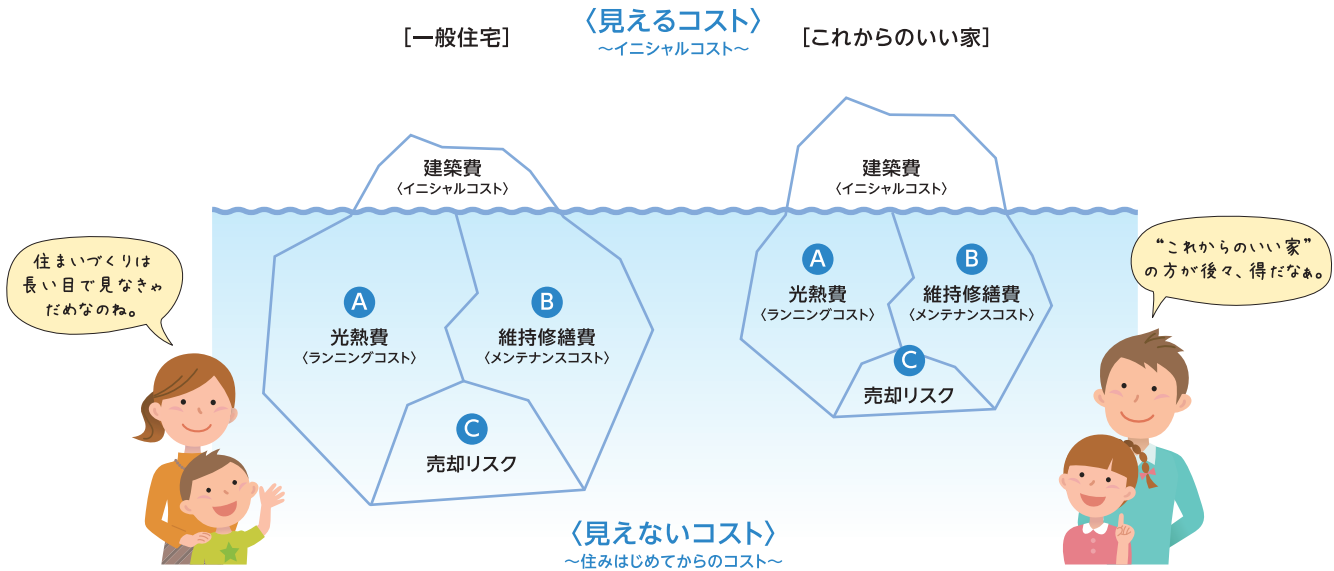
費用	内容				
土地購入費	土地代金				
諸費用・その他	<table border="1"> <tr> <td>諸費用</td> <td>契約印紙代、仲介手数料(土地価格×3%+6万円に消費税10%)、所有権移転登記費用、固定資産税精算金</td> </tr> <tr> <td>土地ローン借入に関する費用</td> <td>金消契約印紙代、融資手数料、つなぎローン利息費用、抵当権設定登記費用</td> </tr> </table>	諸費用	契約印紙代、仲介手数料(土地価格×3%+6万円に消費税10%)、所有権移転登記費用、固定資産税精算金	土地ローン借入に関する費用	金消契約印紙代、融資手数料、つなぎローン利息費用、抵当権設定登記費用
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、固定資産税精算金				
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。

$$\text{見えるコスト} + \text{見えないコスト} = \text{トータルコスト}$$



### これからのいい家とは。

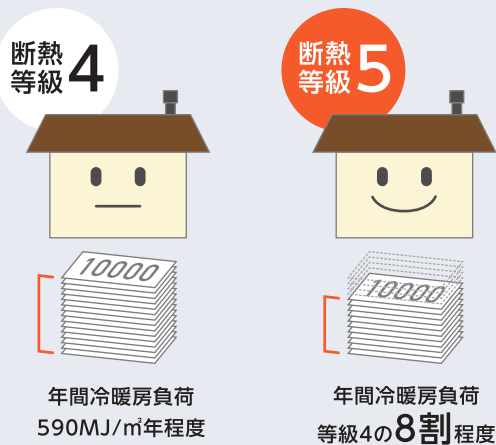
これからのいい家とは、省エネと創エネで環境にやさしく、耐久性に優れ、将来的に資産価値が続く住宅であるといえます。これまでの日本の住宅は、20年から30年程度で建て替えることが一般的でしたが、これからは上質な住宅を子や孫に住み継いでいくことが大切になります。

### 光熱費(ランニングコスト)

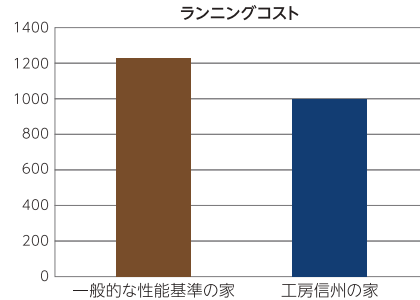
冷暖房や給湯、照明など、光熱費は日々の生活の中で出費し続けるので、累計すると思いのほか大きな金額になります。”これからのいい家”では、省エネ設備と創エネ設備をうまく組み合わせることで、ランニングコストを大幅に削減できます。

## 工房信州の家は、省エネルギー性能が高くお財布に優しい

“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225万円の差



光熱費だけで、月々4,700円の違い

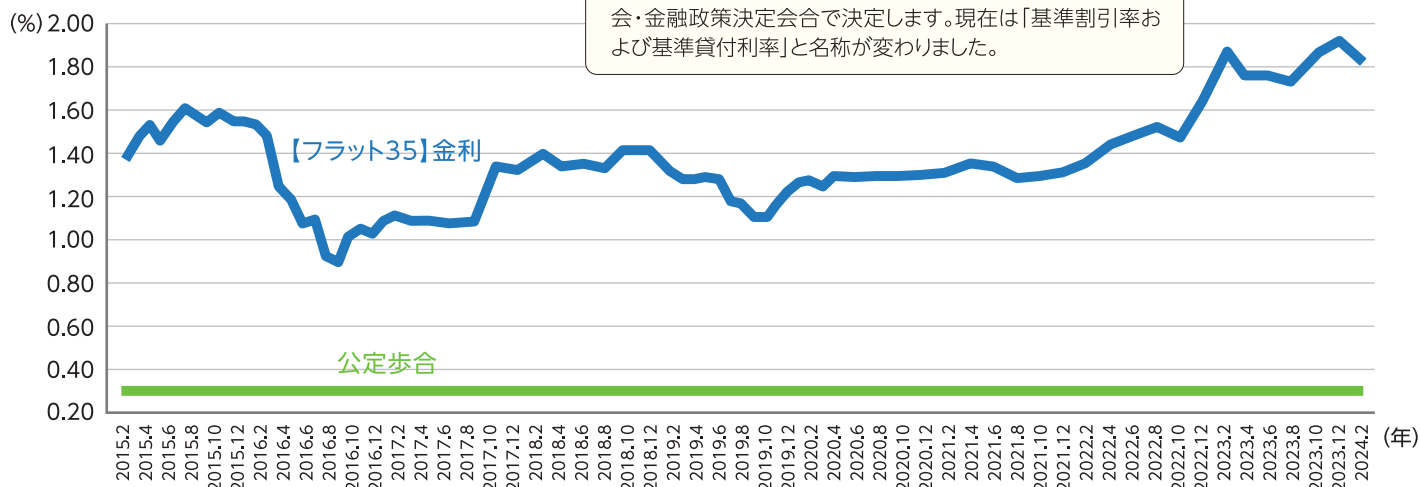
「イニシャルコスト」と「ランニングコスト」のトータルコストで考えることが大切!

## 世の中の金利いろいろ

預貯金利ほか <small>*2024年4月1日現在</small>		
普通預金(都銀A)	流動普通	0.020%
普通預金(地銀A)	流動普通	0.020%
スーパー定期(都銀A)	300万円以上6ヶ月	0.025%
スーパー定期(地銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%

借入金利 <small>*2024年4月1日現在</small>		
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



※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」「日本銀行ホームページ」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	<p>■一般的に、1億円までが上限</p> <p>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</p>	<p>■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)</p> <table border="1"> <tr> <td>年収300万円未満</td> <td>年収の25%以内</td> </tr> <tr> <td>年収300万円以上400万円未満</td> <td>年収の30%以内</td> </tr> <tr> <td>年収400万円以上700万円未満</td> <td>年収の35%以内</td> </tr> <tr> <td>年収700万円以上</td> <td>年収の40%以内</td> </tr> </table>	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
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	<p>■100万円以上8000万円以下</p> <p>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)</p>	<p>■年収による制限あり</p> <table border="1"> <tr> <td>年収400万円未満</td> <td>年収の30%以下</td> </tr> <tr> <td>年収400万円以上</td> <td>年収の35%以内</td> </tr> </table>	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5,433万円

フラット35で5,433万円借り入れた場合 毎月支払い額175,000円

※元利均等35年返済、金利1.82%(全期間固定)融資率9割以下の場合  
 ※金利は2024年4月1日現在。「フラット35 ローンシミュレーション」を参考に作成。

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

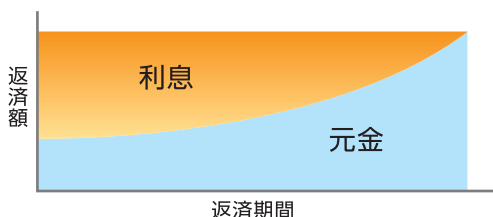
\*国土交通省 令和4年度 民間住宅ローンの実態調査

	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	10.2% (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	76.2% (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	13.5% (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。

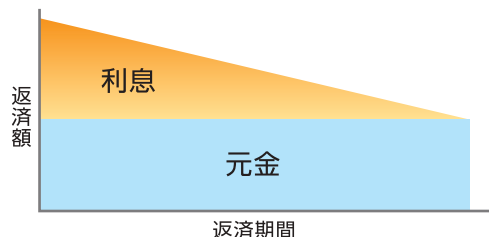


**メリット** 返済開始当初の負担が元金均等返済よりも少ない。

**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。

# 住宅ローンの返済方法

## 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、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】

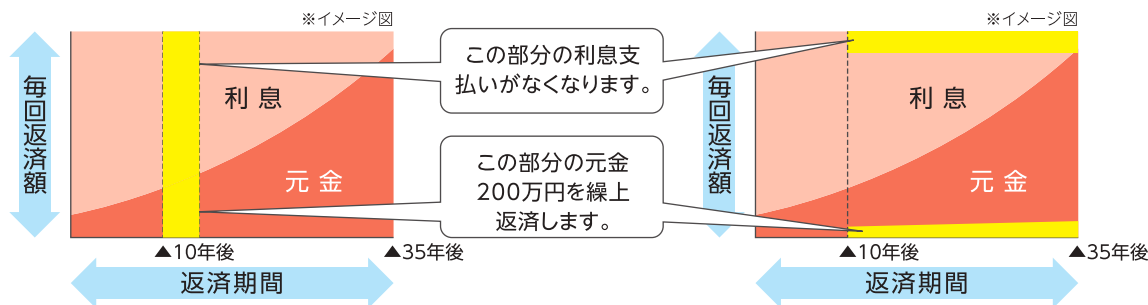
毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法です。

### 【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%



返済期間→2年4ヵ月短縮、利息軽減額→約65.7万円

返済額→毎月約7,740円軽減、利息軽減額→約31.5万円

### ■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 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)または返済期間を短縮すると、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	毎月の返済額に含まれる	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 ※2024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

太陽光パネルを導入しなくても、ZEH プランを受けられる地域があるよ!

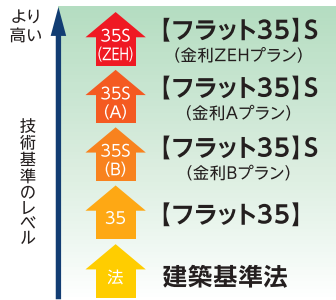


# 住宅ローン「フラット35」とは?

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する、全期間固定金利の住宅ローンです。返済終了までの借入金利と返済額が確定しているので、金利上昇リスクがなく安心です。

2024年4月以降適用分		
金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S (ZEH)	当初5年間	年▲0.75%
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初5年間	年▲0.5%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.25%

## 【フラット35】Sの住宅技術レベル



区分	再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量	適用条件
「ZEH」	▲100%以上	—
Nearly ZEH	▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域 多雪地域
ZEH Oriented	(再エネの導入は必要ない)	多雪地域

金利Aプランの場合	省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
耐震性	(2) 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 3の住宅 (3) 免震住宅	
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅	
耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅	

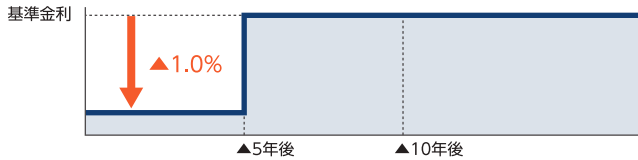
工房信州の家なら、さらにお得に!

## ■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 <b>さらに!!</b> 年▲0.25%

工房信州の家なら、フラット35の金利が、当初5年間最大▲1.0%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 (ZEHプラン)との併用で、  
フラット35より総返済額が、**約160万円お得!!**

※「フラット35ホームページ返済プラン比較シミュレーション」より



## 新登場

## ■全国の子育て世帯の住宅取得を応援!【子育て世代】優遇制度

申込者が子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、こどもの人数に応じて【フラット35】の借入金利が一定期間引き下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】子育てプラス	子育て世帯: 借入申込時に、18歳未満の子どもを有していること 若年夫婦世帯: 借入申込時に夫婦であり、40歳未満であること	若年夫婦世帯または子ども1人の場合【フラット35】の借入金利から、当初5年間 <b>さらに!!</b> 年▲0.25%

※こどもの人数に応じてさらに引き下がります

さらに

### ①～③のいずれかを選択可

	利用条件	優遇金利
①	【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5年間 <b>さらに!!</b> 年▲0.5%
or		
②	【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) ・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 <b>さらに!!</b> 年▲0.25%
or		
③	【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 <b>さらに!!</b> 年▲0.6% ※地方移住支援型を単独で利用する場合

例えば

【フラット35】S (ZEHプラン) + 【フラット35】維持保全型 + 【フラット35】子育てプラス\* + 【フラット35】地域連携型(地域活性化) 併用した場合…

※若年夫婦世帯または子ども1人の場合

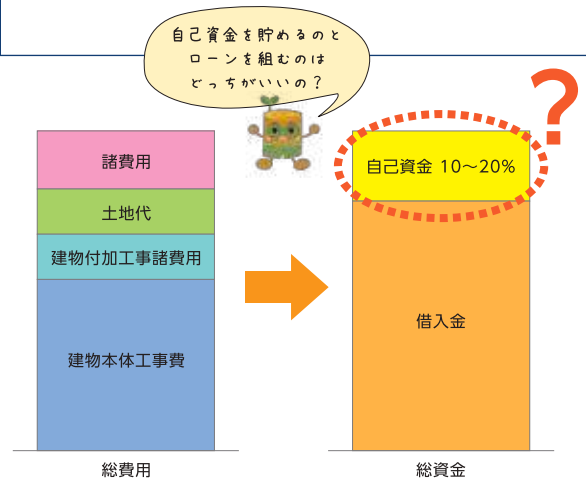
当初5年間 年▲1.0% 6年目～10年目 年▲0.5%  
金利の引き下げについて、当初5年間で▲1.0%を超える場合は、それ以降に繰り越されます。



## 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な場合も
- 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、23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。

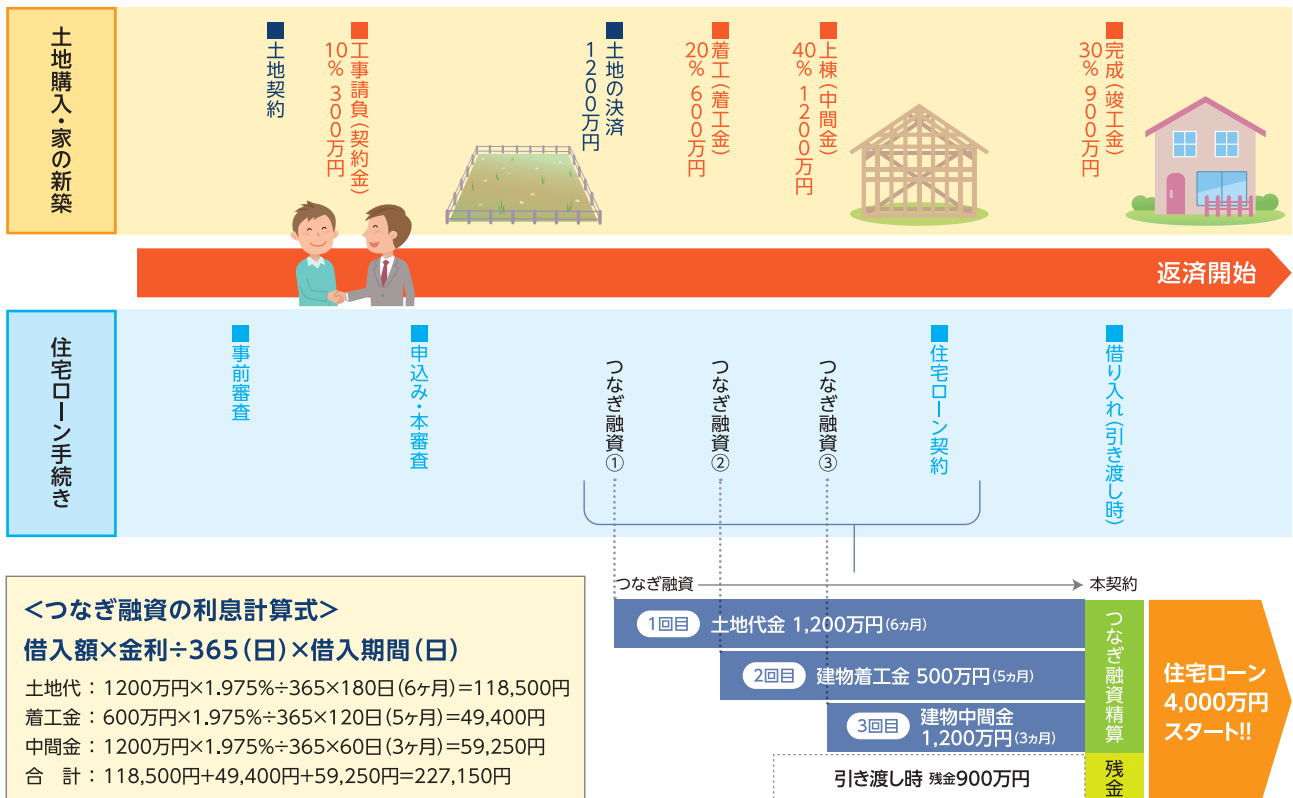
なお、つなぎ融資の際は、「利息」と「手数料」があらかじめ差し引かれて振込まれます。

一括融資が可能な金融機関が増えています。

利息もつないないという方は、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) <b>諸費用2件分</b>
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

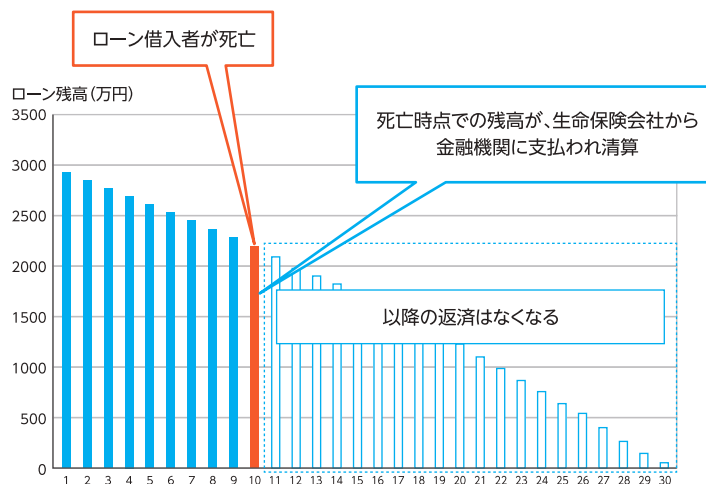
- 夫婦連生団信 → 生活に合わせて
- 疾病保障

- 団信保険の加入メリット

- ローンの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。

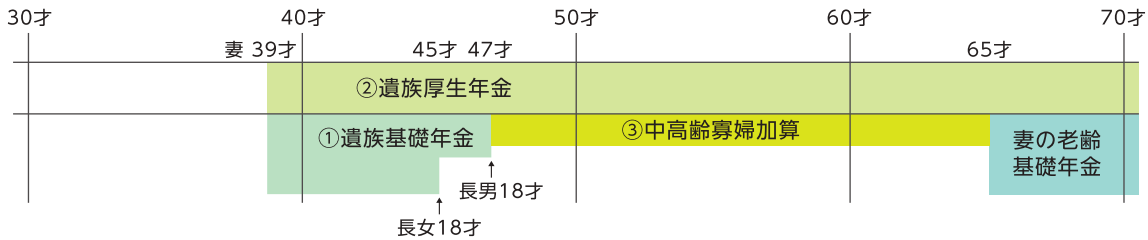


## Q 「遺族年金」って何？

### 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<sup>※</sup> **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<sup>※</sup> **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<sup>※</sup> **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

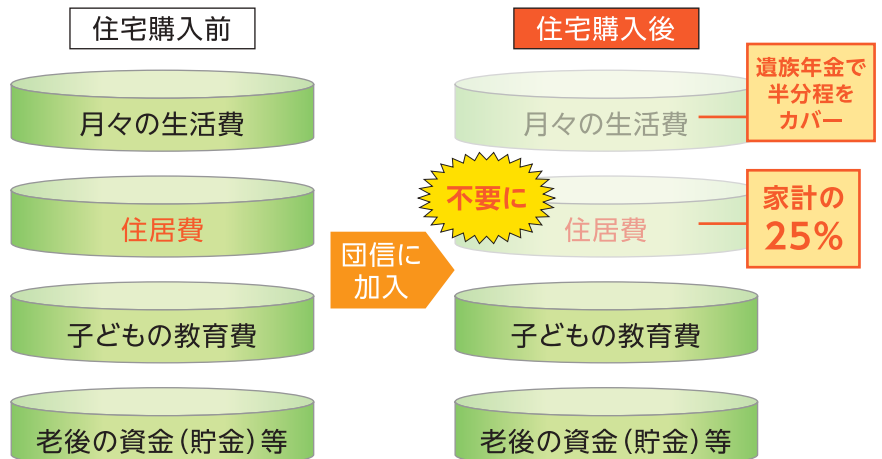
死亡した被保険者	給付	支給を受ける人
自営業者・農業者 (第1号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子 <sup>※1</sup>
	寡婦年金	婚姻期間10年以上 <sup>※2</sup> (支給は60歳～65歳の間)
	死亡一時金	生計同一関係にある配偶者、子、父母、孫など
会社員・公務員 (第2号被保険者)	遺族基礎年金	18歳未満の子のある配偶者、及び子 <sup>※1</sup>
	遺族厚生年金	配偶者、子、父母、孫、祖父母 <sup>※1</sup>
	遺族厚生年金の中高年齢寡婦加算	子のない妻(支給は40歳～65歳) 子とは・18歳到達年度の末日(3月31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 <sup>※1</sup>

※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。

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!!

★2024年1月以降に建築確認をう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

### 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

こっぴ君の  
豆知識

#### 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(元金金等)

	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	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(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 <sup>※1</sup>	借入限度額	4,500万円 5,000万円 <sup>※1</sup>
不動産取得税 (課税標準控除額) <small>※床面積が50㎡以上240㎡以下</small>	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 <small>※一戸建ての場合、床面積50㎡以上280㎡以下</small>	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できます。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 断熱等性能等級 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。

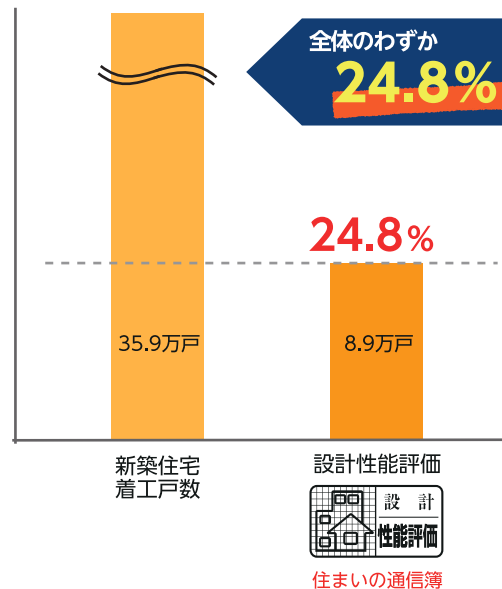
### ■災害の危険性

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。

## 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

# 住宅取得資金の贈与は

## 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、納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。

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

## 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、2026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。

## 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2,500万円まで非課税にする代わりに、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。  
また、2024年1月1日から相続時精算課税制度内に基礎控除枠(110万円/年)が設けられ、相続税課税価格に加算される財産価額は、基礎控除を控除後の価額となります。

### 「良質な住宅」って どんな住宅?

こっば君の  
豆知識



- ①省エネ性能  
断熱等性能等級5以上または  
一次エネルギー消費量等級6以上
  - ②耐震性能  
耐震等級2以上または免震建築物
  - ③バリアフリー性能  
高齢者等配慮対策等級3以上
- ①～③のいずれかを有する住宅です。

### ■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

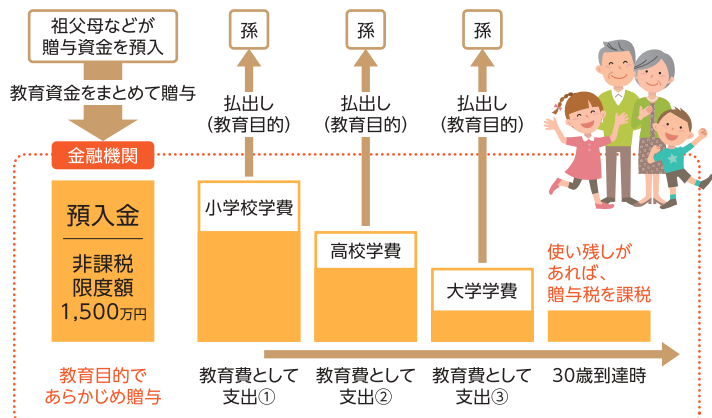
## 教育資金贈与の特例

### 1,500万円までを非課税

2026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
2026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 <small>※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。</small>	
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	
<b>2,500万円</b>	
贈与する人	親または祖父母(60歳以上) <small>※住宅取得資金贈与の場合は年齢制限なし。</small>
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(一般は用途自由) 家屋の床面積50㎡以上 中古住宅:新耐震基準に適合 <small>※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</small>
その他	贈与税の基礎控除(110万円/年)が利用できる
<small>※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(基礎控除後の額)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。</small>	

どちらかを選択可能

贈与税の基礎控除		
<b>110万円/年</b>		
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
<small>※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)については、特例贈与の税額を適用。</small>		

## 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時に課税されます。  
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 2027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(2027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2026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 2027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。  
※ 低炭素住宅の登録免許税は、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。2027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2026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 1,000万円以下 1万円	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	2027.3.31までに作成される契約書	
	土地売買契約	1,000万円超 5,000万円以下 2万円			
	金銭消費貸借 (融資借入時)	5,000万円超 1億円以下 6万円			
登録免許税 【不動産の登記】	所有権保存	評価額 <sup>*1</sup> × 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%)	2027.3.31まで ※床面積50㎡以上	
	所有権移転 (売買時)	建物	評価額 <sup>*1</sup> × 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2027.3.31まで
		土地	評価額 <sup>*1</sup> × 1.5%		
	抵当権設定	債権金額 × 0.4%	0.1%に軽減	2026.3.31まで ※床面積50㎡以上	
不動産取得税 【不動産の取得】	家 屋	評価額 <sup>*1</sup> × 3% (土地[宅地]は、2027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 <sup>*4</sup> )	※床面積50㎡以上240㎡以下 長期優良住宅の特例は2026.3.31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 <sup>*3</sup> に住宅を新築】	





# 住んでからの税金

## 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	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	2026.3.31まで (2年延長) 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	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仮定です。

### 家を建てる時だけにかかる税金(インシャルコスト) ※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	→ 請求:10,000円	10,000円	2027.3.31まで
	土地	契約金額 1,200万円	20,000円	→ 売買:10,000円	10,000円	2027.3.31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%	11,000円	2027.3.31まで
	移転	土地評価額 800万円	120,000円		120,000円	2026.3.31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%	40,000円	2026.3.31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-1,300万円)×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R9.3.31まで)	0円	土地取得から新築までの期間(3年以内)の特例は2026.3.31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

### 家を建てた後もかかる税金(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-(税額×1/2×120㎡※1)	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)

※1 延床120㎡限度

# 住宅取得時に受けられるかもしれない助成金

## 子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・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支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支援を行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

### 補助対象者

#### ① 子育て世帯または若者夫婦世帯のいずれかである

子育て世帯とは…申請時点において、2005年4月2日以降※に出生した子を有する世帯です。

※令和6年3月31日までに建築着工するものについては、2004年4月2日以降

若者夫婦世帯とは…申請時点において夫婦であり、いずれかが1983年4月2日以降※に生まれた世帯です。

※令和6年3月31日までに建築着工するものについては、1982年4月2日以降

#### ② エコホーム支援事業者と工事請負契約を締結し、住宅※を新築する方

「エコホーム支援事業者」は、建築主に代わり交付申請等の手続きを代行し、交付を受けた補助金を建築主に還元する者として、予め本事業に登録をした住宅事業者です。

※令和5年11月2日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手した住宅が補助対象です

### 補助対象住宅

以下の①②のいずれか、かつ③～⑦を満たす方が対象になります

#### ① 証明書等により、長期優良住宅に該当することが確認できる

長期優良住宅とは…長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁(都道府県、市町村等)にて認定を受けたもの

※2022年10月1日以降に所管行政庁に認定申請をしたもの又は登録住宅性能評価機関に「長期使用構造等の確認」申請をしたもの(変更認定は除く)

#### ② 証明書等により、ZEH住宅に該当することが確認できる

ZEH住宅とは…強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの

※ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready又はZEH Orientedに加え、令和4年10月1日以降に認定申請をした認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅はこれに該当します

OR

#### ③ 所有者(建築主)自らが居住する

#### ④ 住戸の床面積が50㎡以上240㎡以下である

#### ⑤ 土砂災害防止法に基づく、土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域に限る)に原則立地しないもの

#### ⑥ 都市再生特別措置法第88条5項の規定により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの

#### ⑦ 交付申請時、一定以上の出来高の工事完了が確認できる

以下の①②のいずれかの方法(選択可)で確認します、建築士による証明書が必要です。

① 基礎工事(杭基礎の場合は杭工事)の完了

② 住戸あたりの補助額※1(40～100万円/戸)に総戸数※2を乗じた金額以上の出来高の工事完了建物価格 × 工事出来高(%) ≥ 戸当たり補助額(40～100万円/戸) × 総戸数※2

※1 建物の性能や立地に応じて40～100万円

※2 戸建住宅:1戸、共同住宅:当該住宅の全住戸数(申請しない住戸を含みます)

### 対象となる期間

① 工事請負契約の期間 契約期間は問いません。ただし、建築着工までに契約が締結されている必要があります。

② 基礎工事の完了(工事の出来高) 建築着工～交付申請まで(遅くとも2024年12月31日)

③ 「基礎工事より後の工程の工事」への着手 2023年11月2日以降※ ※工事請負契約後に行われる工事であること  
2023年11月2日以降に、一般的に基礎工事の次の工程である地上階の柱、または壁の工事等を開始するものが対象となります。

○ 2023年11月2日時点で、着手可能な工事…杭、基礎、地下室、基礎断熱、足場等の仮設、給排水、電気、土台敷、外構

× 2023年11月2日時点で着工済の場合は対象とならない工事…地上階の柱、壁、梁、屋根

### 補助額

長期優良住宅 1住戸につき**100万円** ZEH住宅 1住戸につき**80万円**

以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を長期優良住宅は50万円/戸、ZEH住宅は40万円/戸とします。ただし、立地上の制約から、従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合はこの限りではありません。

① 市街化調整区域

② 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう)

### 手続き期間

● 交付申請の予約 2024年3月中下旬～予算上限に達するまで(遅くとも2024年11月30日まで)※

● 交付申請期間 2024年3月中下旬～予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)※

※締切は予算の執行状況に応じて公表します。交付申請の予約を行っている場合、当該予約期限または2024年12月31日のいずれか早い日まで交付申請が可能です

### 補助金の重複について

- 「注文住宅の新築」の補助金の交付を受けた住宅と同じ住宅または、補助金の交付を受けた建築主等は当該住宅と別の住宅において「新築分譲住宅の購入」や「リフォーム」の補助金の交付を受けることはできません。
- 当該住宅に対して、重複して国の他の補助制度から補助を受けることはできません。  
地方公共団体の補助制度については、国費が充当されているものを除き併用可能です。

# 2024年度信州健康ゼロエネ住宅助成金

長野県では住宅分野における2050ゼロカーボン実現に向け、信州健康ゼロエネ住宅指針<sup>\*1</sup>の基準に適合し、**県産木材**<sup>\*2</sup>を活用した住宅を新築する場合に、

**40～200万円を助成しています。**

## 助成対象者

以下の①～③のいずれかに該当する県内に主たる事務所を置く者

- ① 住宅を新築する者で、住宅取得者と工事請負契約を締結する者(例:注文住宅を新築する工務店)
- ② 住宅を新築する者と工事請負契約及び住宅取得者と売買契約を締結する者
- ③ 住宅を新築する者で、住宅取得者と売買契約を締結する者

## 助成対象住宅

県内に新築する基本項目のすべてに適合する住宅

## 助成金額

基準毎の基本額に、選択項目に応じた金額を加算

ただし、地域条件等により基本項目9に適合しない場合は( )内の助成金額となります。

区分	基本額	助成金額の上限
最低基準 <sup>*3</sup>	50万円(40万円)	110万円(80万円)
推奨基準 <sup>*4</sup>	120万円(110万円)	180万円(150万円)
先導基準 <sup>*5</sup>	140万円(130万円)	200万円(170万円)

## 助成要件

基本項目	選択基準																				
1 一戸建ての住宅 <sup>*6</sup> (又は店舗等の床面積が1/2未満の店舗併用住宅)	①～⑧のいずれかの要件に該当する場合は、右覧に掲げる金額を加算(加算額の上限は60万円又は40万円)																				
2 住宅部分の床面積が75～280㎡																					
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 <sup>*7</sup>																					
5 住宅部分が最低基準、推奨基準又は先導基準に適合																					
6 県産木材を3㎡又は仕上材として30㎡以上使用																					
7 耐震性能(以下の(ア)～(ウ)のいずれかを満たすもの) (ア) 建築基準法施行令第46条に定める壁量の1.25倍 (イ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律第3条第1項に基づく住宅性能表示基準の耐震等級(倒壊等防止)等級2以上の取得 (ウ) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条に基づく認定の取得																					
8 災害危険区域 <sup>*8</sup> 及び土砂災害特別警戒区域 <sup>*9</sup> の範囲外																					
9 再生可能エネルギー設備等を設置 <sup>*10</sup> (以下の(エ)又は(オ)のいずれかを満たすもの) (エ) 太陽光発電システム(システム容量3kWh以上) (オ) 木質ペレットストーブ又は薪ストーブ																					
		<table border="1"><thead><tr><th>要件</th><th>加算額</th></tr></thead><tbody><tr><td>① 県産木材を0.12～0.16㎡/㎡使用</td><td>10万円</td></tr><tr><td>① 県産木材を0.16㎡/㎡以上使用</td><td>20万円</td></tr><tr><td>② 伝統技能を活用(左官仕上げ壁、国産瓦葺き、県内業者製作の木製建具及び畳のいずれか2つ以上)</td><td>10万円</td></tr><tr><td>③ 太陽熱利用給湯システムの設置(集熱面積4㎡以上)</td><td>10万円</td></tr><tr><td>④ 蓄電池の設置(蓄電容量4kwh以上)</td><td>10万円</td></tr><tr><td>⑤ V2H充放電システムの設置(充電3kw以上、放電3kw以上)</td><td>20万円</td></tr><tr><td>⑥ 地中熱ヒートポンプシステムの設置(クロスドロープ又はオープンループ)</td><td>10万円</td></tr><tr><td>⑦ 県が定めるゼロエネルギー達成<sup>*11</sup></td><td>20万円</td></tr><tr><td>⑧ 長期優良住宅認定の取得</td><td>10万円</td></tr></tbody></table>	要件	加算額	① 県産木材を0.12～0.16㎡/㎡使用	10万円	① 県産木材を0.16㎡/㎡以上使用	20万円	② 伝統技能を活用(左官仕上げ壁、国産瓦葺き、県内業者製作の木製建具及び畳のいずれか2つ以上)	10万円	③ 太陽熱利用給湯システムの設置(集熱面積4㎡以上)	10万円	④ 蓄電池の設置(蓄電容量4kwh以上)	10万円	⑤ V2H充放電システムの設置(充電3kw以上、放電3kw以上)	20万円	⑥ 地中熱ヒートポンプシステムの設置(クロスドロープ又はオープンループ)	10万円	⑦ 県が定めるゼロエネルギー達成 <sup>*11</sup>	20万円	⑧ 長期優良住宅認定の取得
要件	加算額																				
① 県産木材を0.12～0.16㎡/㎡使用	10万円																				
① 県産木材を0.16㎡/㎡以上使用	20万円																				
② 伝統技能を活用(左官仕上げ壁、国産瓦葺き、県内業者製作の木製建具及び畳のいずれか2つ以上)	10万円																				
③ 太陽熱利用給湯システムの設置(集熱面積4㎡以上)	10万円																				
④ 蓄電池の設置(蓄電容量4kwh以上)	10万円																				
⑤ V2H充放電システムの設置(充電3kw以上、放電3kw以上)	20万円																				
⑥ 地中熱ヒートポンプシステムの設置(クロスドロープ又はオープンループ)	10万円																				
⑦ 県が定めるゼロエネルギー達成 <sup>*11</sup>	20万円																				
⑧ 長期優良住宅認定の取得	10万円																				

※1 信州の恵まれた自然環境と森林資源を生かした快適で健康な「信州健康ゼロエネ住宅」の普及を促進し、その建築手法等を提示するために策定したものです。

※2 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。

※3 ゼロエネルギー達成に向けて最低限確保すべき基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量削減率▲20%(再生可能エネルギーを除く))

※4 環境負荷の低減と快適性を高次元で達成する基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量削減率▲20%(再生可能エネルギーを除く))

※5 環境負荷を極限まで抑えるチャレンジ基準(外皮性能及び一次エネルギー消費量削減率▲20%(再生可能エネルギーを除く))

※6 混構造の場合は、非木造部分の床面積の合計が延べ面積の1/2未満の住宅に限る

※7 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。)

※8 建築基準法第39条第1項の規定により指定された区域

※9 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の規定により指定された区域

※10 地域条件等により設置が難しい場合を除きます。

※11 太陽光発電設備による創エネルギーのほか、木質バイオマス暖房設備による暖房エネルギーの低減を考慮し、正味ゼロエネルギーを達成することをいいます。

◎ 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綱」をご確認ください。

「子育てエコホーム支援事業」、「地域型住宅グリーン化事業」、「戸建住宅ZEH化等支援事業」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。

# 移住で受けられるかもしれない助成金

## UIターン就業・創業移住支援金

長野県と県内市町村では担い手不足の解消、地域課題の解決、県内への移住促進のため移住支援事業に参画している自治体がたくさんあります。

### 助成対象

東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、愛知県、大阪府から長野県へ移住し、県内で一定の就業又は創業をしようとする方

### 助成金額

- ・単身世帯 最大60万円\*
- ・2人以上の世帯 最大100万円\*
- +子育て加算 18歳未満の世帯員1人につき最大100万円\*

\*支給金額・要件は市町村によって異なります

### 共通要件

以下の条件は、移住住宅支援金を申請しようとする**すべての方**が満たす必要があります。

#### 移住元に関する要件

- 住民票を移す直前の10年間のうち、通算して5年以上、東京圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、愛知県または大阪府(以下、「東京圏等」といいます。)に在住し、かつ、就業していたこと

\*企業等に雇用されていた方については、雇用保険の被保険者としての就業に限ります(以下、同様)

\*東京圏等に在住し、東京圏等の大学等に通学し、東京圏等の企業等に就職した場合、大学等への通学期間も5年間の就業期間に通算できます

- 住民票を移す直前、1年間以上連続して、東京圏等に在住し、かつ、就業していたこと

\*この場合の就業期間の起算日は、住民票を移した日の3か月前まで遡れます(在住期間は遡れません)

\*この場合の就業期間は、3か月以内の空白期間であれば「連続」とみなします(在住期間の空白は認められません)

#### 移住先に関する要件

- 令和6年度において、転入先の市町村が本事業を実施していること

\*実施市町村については末尾のQRコードをご確認ください

- 住民票の移動後3か月以上1年以内に、移住先市町村へ、移住支援金の交付申請をすること

- 転入先の市町村に、移住支援金の交付申請をした日から5年以上継続して居住する意思があること

\*5年以内に転出した場合、移住支援金を返還していただく場合があります

#### その他の要件

- 暴力団等の反社会的勢力ではないこと、または、反社会的勢力と関係を有する者でないこと

- 日本人であること、または、外国人であって永住者、日本人の配偶者等、永住者の配偶者等、定住者、もしくは特別永住者の、いずれかの在留資格を有する者であること

- その他居住地の市町村が移住支援金の対象として不適当と認められた者でないこと

### 世帯の要件

**世帯での申請**や**子育て世帯加算の申請**をする場合は、以下の要件を満たす必要があります。

#### 2人以上の世帯の要件

- 世帯員が、移住先において同一世帯\*に属していたこと

- 世帯員が、交付申請時において同一世帯\*に属していること

\*住民票上で同一世帯である必要があります

- 世帯員のいずれもが、交付申請時、転入後3か月以上1年以内であること

- 世帯員のいずれもが、反社会的勢力、または、反社会的勢力と関係を有する者でないこと

#### 子育て世帯加算の要件

- 申請年度の属する4月1日時点で、18歳未満である世帯員を帯同して転入したこと

- 当該18歳未満の世帯員が、上記の「2人以上の世帯の要件」をすべて満たす者であること



## 就業・創業の要件

移住後のお仕事に関する要件で、以下のA～Eのいずれかに該当する必要があります。

### A マatchingサイトを通じて県内企業等に就業した場合

- 求人への応募日が、マッチングサイトに求人情報が掲載された日以降であること
- 勤務地が、東京圏以外であること
- 就業先が、3親等以内の親族が経営を担う職務を務める企業等ではないこと
- 週20時間以上の無期雇用契約に基づいて就業していること
- 移住支援金の交付申請時に、在職3か月以上であること
- 交付申請の日から5年以上継続して勤務する意思があること
- 転勤、出向等でなく、新規の雇用であること

### B 「専門人材」として県内企業等に就業した場合

- 「プロフェッショナル人材事業」または「先導的人材マッチング事業」により長野県内で就業したこと
- 勤務地が、東京圏以外であること
- 週20時間以上の無期雇用契約に基づいて就業していること
- 移住支援金の交付申請時に、在職3か月以上であること
- 交付申請の日から5年以上継続して勤務する意思があること
- 転勤、出向等でなく、新規の雇用であること
- 目的達成後の解散を前提としたプロジェクトへの参加など、離職することが前提でないこと

### C 「テレワーカー」として移住元の業務を継続する場合

- 所属先企業等からの命令でなく、自己の意思で移住したこと
- 移住先を生活の本拠とし、移住前での業務を引き続き行うこと
- 所属先企業等から地方創生テレワーク交付金を活用した取組の中で資金提供を受けていないこと

### D 「関係人口」に該当し、県内企業等に就業した場合

- 本移住支援金における関係人口の要件に該当すること
- 就業先が、以下のいずれかであること
  - ・マッチングサイトへの登録要件を満たす企業等
  - ・職場いきいきアドバンスカンパニー認証企業
- 勤務地が東京圏以外であること
- 就業先が、3親等以内の親族が経営を担う職務を務める企業等ではないこと
- 週20時間以上の無期雇用契約に基づいて就業していること
- 移住支援金の交付申請時に、在職3か月以上であること
- 交付申請の日から5年以上継続して勤務する意思があること
- 転勤、出向等でなく、新規の雇用であること

### E 創業支援金の交付決定を受けた場合

- 移住支援金の交付申請時、創業支援金の交付決定から1年以内であること

※要件や支給金額等は各自治体によって異なります。他の住宅助成金との併用が可能かどうかは自治体によって異なります。

詳しくは各自治体の担当窓口へお問い合わせください。  
事業を実施している市町村と詳細HPはこちらから→



# 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
<b>印紙税</b> 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 1,000万円以下 1万円	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	2027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 5,000万円以下 2万円			
	金銭消費貸借(融資借入時)	5000万円超 1億円以下 6万円	—		
<b>登録免許税</b> 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%)	2027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%		
		土地	評価額の1.5%	1.5%に軽減	
抵当権設定登記	債権金額の0.4%	0.1%に軽減	2029年3月31日まで (床面積が50㎡以上)		
<b>不動産の取得税</b> 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年くらいの間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2026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、2027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2026年3月31日まで)	
<b>固定資産税</b> 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、一括納付も可)	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	2026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	
<b>都市計画税</b> (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	
<b>住宅ローン減税</b> (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、翌年の個人住民税から控除(上限97,500円)する。	借入限度額		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50㎡以上 ※2024年末に建築確認を受けた新築住宅で40㎡以上50㎡未満の場合、合計所得金額が1,000万円以下であること ④返済期間が10年以上 ⑤その者が主として居住の用に供する家屋であること  ※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歳未満の夫婦	・居住した年の翌年3月15日までに確定申告を行う  ・2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅は省エネ基準適合が必須要件	
	長期優良・低炭素	4,500万円			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			
控除率：0.7%		控除期間：最大13年間			
<b>投資型減税</b> (認定住宅等新築等特別税額控除)  住宅ローンではなく現金で購入し、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 (住宅ローン控除との併用不可)	ご入居時期	2025年12月末	①その者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること ②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 ③床面積が50㎡以上あること ④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 ⑤合計所得金額が2,000万円以下であること		
	対象住宅	認定長期優良住宅 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			

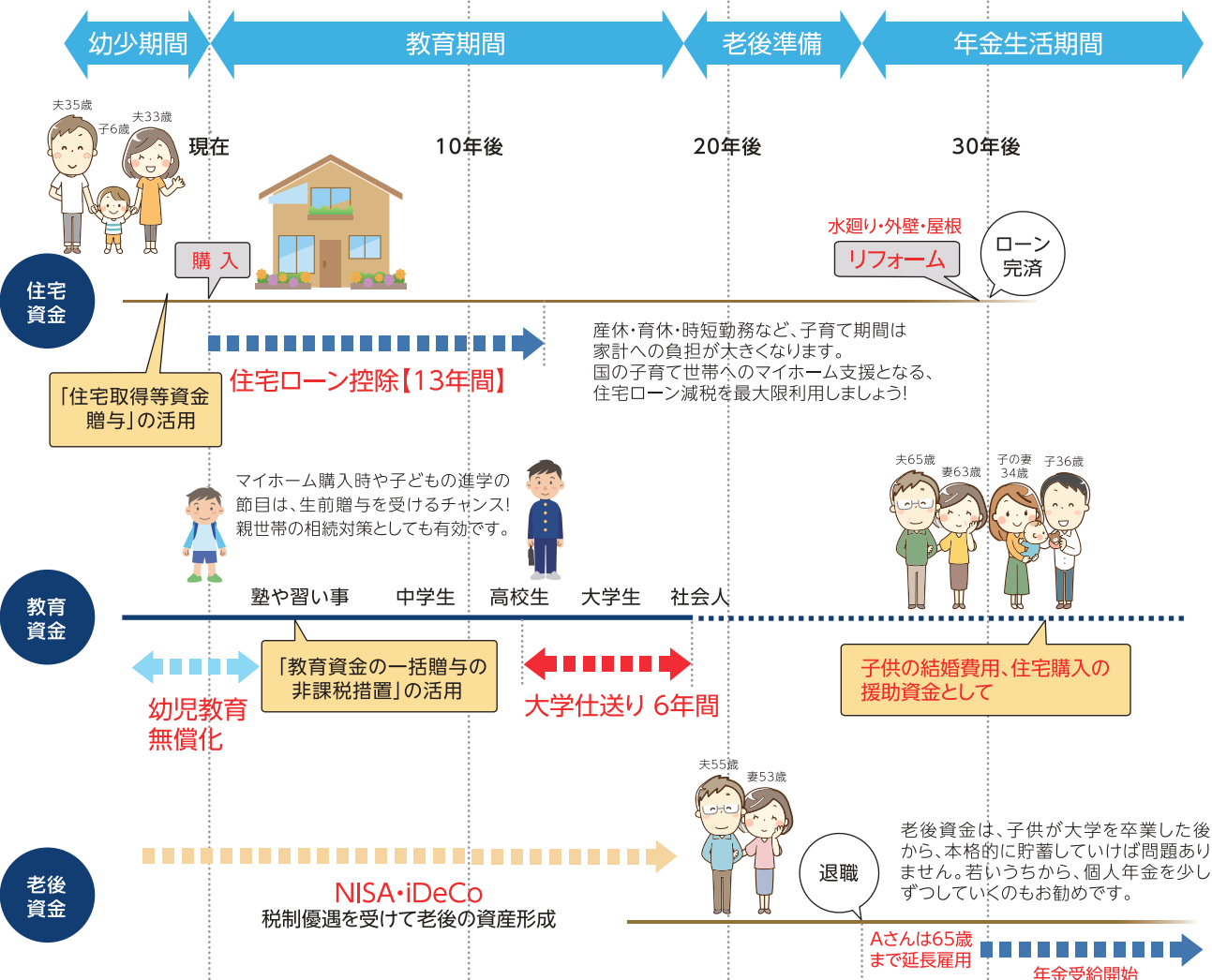
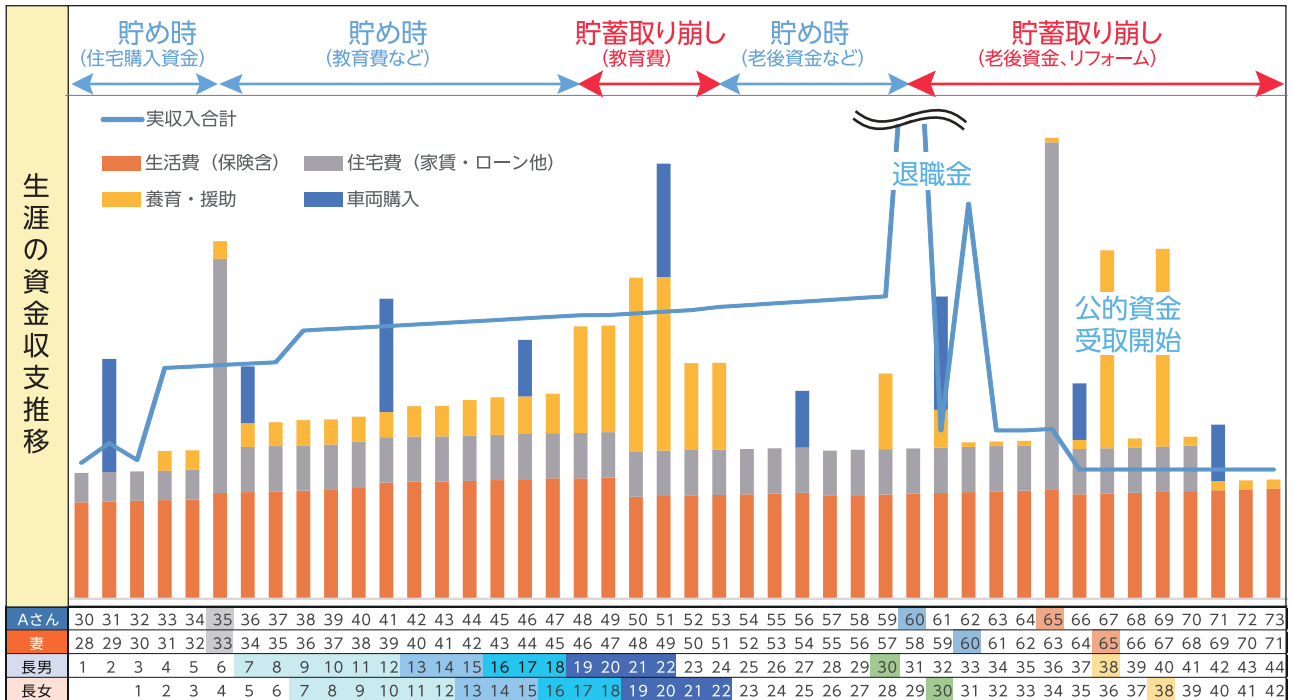
住宅取得資金贈与	「住宅取得資金贈与」の非課税枠		+	「相続時精算課税制度」の非課税枠		⇔	「暦年課税」の非課税枠																																																										
	贈与日	良質な住宅		一般住宅	2,500万円 (相続時に精算)		110万円	贈与税額(暦年課税)早見表																																																									
「相続時精算課税制度」による贈与税額2,500万円まで非課税。住宅取得資金贈与の非課税枠1,000万円※と合わせて合計3,500万円まで非課税(2026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	2026年12月末まで	1,000万円	500万円				<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">贈与額</th> <th colspan="2">贈与税額</th> </tr> <tr> <th>一般贈与</th> <th>特別贈与</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>110万円</td> <td>(基礎控除)0</td> <td>(基礎控除)0</td> </tr> <tr> <td>200万円</td> <td>9万円</td> <td>9万円</td> </tr> <tr> <td>300万円</td> <td>19万円</td> <td>19万円</td> </tr> <tr> <td>400万円</td> <td>33.5万円</td> <td>33.5万円</td> </tr> <tr> <td>500万円</td> <td>53万円</td> <td>48.5万円</td> </tr> <tr> <td>600万円</td> <td>82万円</td> <td>68万円</td> </tr> <tr> <td>700万円</td> <td>112万円</td> <td>88万円</td> </tr> <tr> <td>800万円</td> <td>151万円</td> <td>117万円</td> </tr> <tr> <td>900万円</td> <td>191万円</td> <td>147万円</td> </tr> <tr> <td>1,000万円</td> <td>231万円</td> <td>177万円</td> </tr> <tr> <td>1,100万円</td> <td>271万円</td> <td>207万円</td> </tr> <tr> <td>1,200万円</td> <td>315.5万円</td> <td>246万円</td> </tr> <tr> <td>1,300万円</td> <td>360.5万円</td> <td>286万円</td> </tr> <tr> <td>1,400万円</td> <td>405.5万円</td> <td>326万円</td> </tr> <tr> <td>1,500万円</td> <td>450.5万円</td> <td>366万円</td> </tr> <tr> <td>2,500万円</td> <td>945万円</td> <td>810.5万円</td> </tr> <tr> <td>3,500万円</td> <td>1,464.6万円</td> <td>1,280万円</td> </tr> </tbody> </table>			贈与額	贈与税額		一般贈与	特別贈与	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
贈与額	贈与税額																																																																
	一般贈与	特別贈与																																																															
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																																																															
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		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(2026年12月まで)	ど ち ら か を 選 択 可 能																																																												
条件	住宅の床面積(登記簿)が50㎡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		贈与を受ける人	18歳以上(2023年4月1日以降の贈与)																																																													
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		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	贈与税について、課税価格から基礎控除110万円/年を控除できる。 ※2024年1月1日以後に贈与された相続税・贈与税に適用																																																												

※この表は2024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！

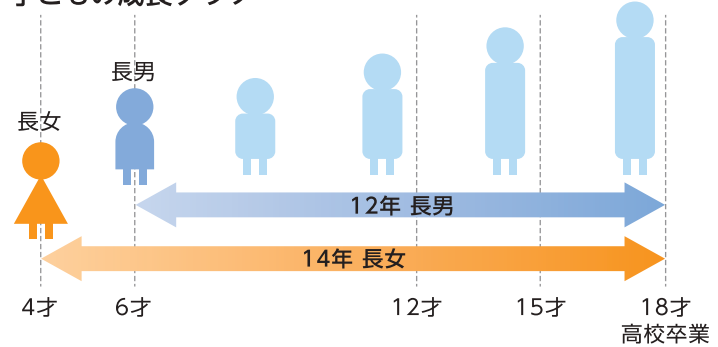
お子様と過ごせる期間は意外と短いです。お子様には希望の進路に進んで欲しいと思うものです。そう考えると、高校卒業までと一緒に暮らせる期間となる可能性も高いので、できるだけ早くマイホームを持つことがベストでしょう。

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？

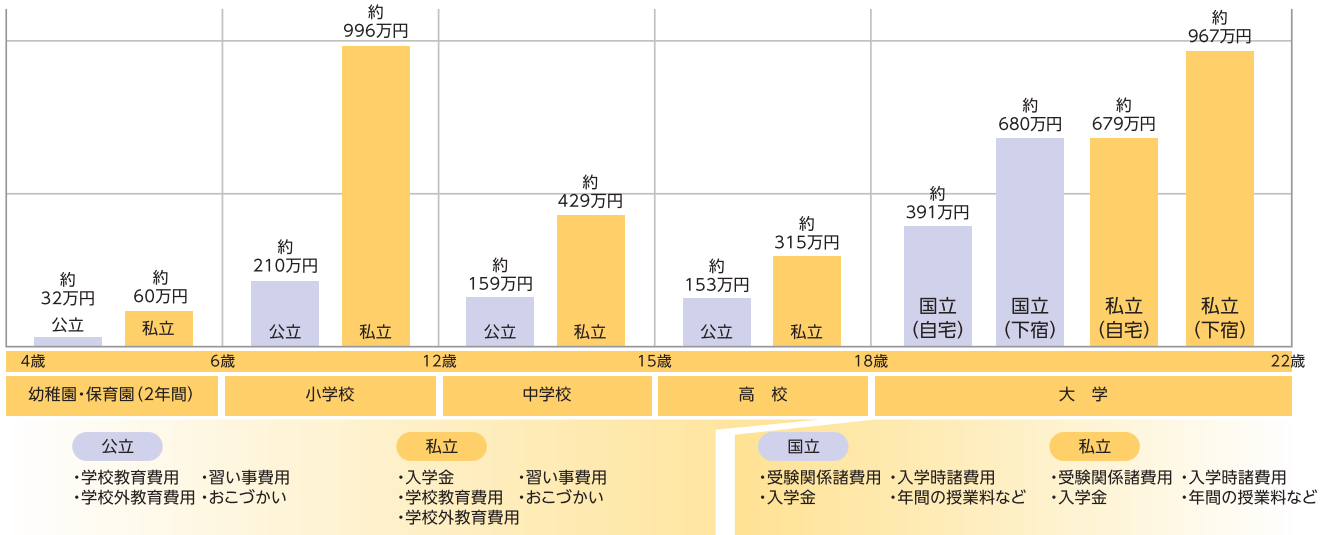
子どもの成長グラフ



## 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。自宅が賃貸だと、自分の部屋が取れず、一人暮らしをしたいと思うお子様もいるかもしれませんが、マイホームならその点で選択肢は広がります。まずは、落ち着いた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(2021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(2021年度)」、  
独立行政法人見本学生支援機構「学生生活調査結果(2020年度)」などより

※千円単位は切り捨て

### ■幼稚園、保育園、認定こども園等を利用する3歳から5歳までの全ての子どもたちの利用料無償化

0歳から2歳までの子ども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

### ■私立高校授業料実質無償化

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2026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				

年間返済可能額	÷	12ヶ月	=	毎月返済可能額
万円				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		円		万円

※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		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		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、13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
<input type="text"/> 万円		<input type="text"/> 万円		<input type="text"/> 万円		<input type="text"/> 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		食費		生命保険			
ボーナス	年		住居費(家賃)		生命保険			
合算者	額面		水道光熱費		医療保険			
月給与	手取り		通信費		医療保険			
ボーナス	年		お小遣い		個人年金			
子供手当			教育費		個人年金			
その他収入					学資保険			
収入合計			娯楽費		その他			
現在の貯金	預金金額		被服費		奨学金			
預金			交際費		カーローンなど			
定期			日用雑貨		財形・積立			
その他			車両(給油)		支出合計			
ご援助								
貯金合計								







[www.kobo-shinshu.com](http://www.kobo-shinshu.com)

---

---

---

---

※本冊子は、2024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