

開催日：2019年1月26日

会場：弘済会館

住宅資金セミナー 要旨

「消費税増税を乗り切るために！安心の住宅ローンとライフプラン」

【講師】

ファイナンシャルプランナー（CFP） FP 技能士 1 級

畠中 雅子氏

新聞・雑誌・ウェブ上に多数の連載を持つほか、セミナー講師、相談業務などをおこなう。住宅ローンや生命保険、家計診断など、生活設計に関わるマネーアドバイスを得意としている。近著は「結婚したらすぐ考えるお金のこと」（KADOKAWA・監修）など、著書は約 60 冊を数える。

※ セミナー実施時点（2019年1月）の内容です

1 消費税増税とマイホーム取得時期

2019年3月までに契約すれば、10月以降の竣工でも消費税率8%で住宅が取得できます。3月以降に契約した場合も9月までに登記等が完了すれば、消費税率8%で取得が可能です。契約を急かすハウスメーカーが多いようですが、駆け込みでの取得はおすすめできません。駆け込みで契約をしても、条件に合う物件が残っていない可能性があります。住宅ローン控除の期間延長やすまい給付金の補填及び値引き交渉等で増税分を取り戻す買い方が安全です。マイホーム取得は何より物件が大切です。増税前に取得するに値する物件なのか、考えてみましょう。

2 ライフプランとマイホーム取得

1割の頭金と諸経費が用意できる方は早めのマイホーム取得が安心です。「頭金は物件価格の2割」と言われていますが、頭金1割で物件を購入し、頭金として貯めようとしていた分を繰上返済に充ててはいかがでしょうか。老後に備え、1ヶ月でも早く返せる住宅ローンの組み方をおすすめします。

3 財形住宅融資の仕組み

利用条件として、50万円以上の財形貯蓄残高、1年以上の積立が必要になります。残高の10倍まで（最高4,000万円）融資を受けることができます。5年固定金利で、1年

間で4回金利の見直しがあります。申込時に金利が確定する国内唯一の住宅ローンです。

4 総返済額を抑える住宅ローンの組み方

① 住宅ローンは、「35年返済、ボーナス払い無し」を提示される場合が多いようです。35年返済で、繰上返済をすれば良いと考えている方も多いですが、思うように繰上返済ができない場合もあり、リスクが高いです。住宅ローンの返済は1年単位で考えるのがおすすめです。返済年数ごとに、月々の返済額を比べ、何年まで返済期間を短縮できるのか、考えてみましょう。返済期間を短縮できれば、総返済額を減らすことができます。

② ボーナス併用払いを利用すると、月々の返済額をあまり変えずに返済期間を短縮できます。総借入額の1割をボーナス返済に回し、ボーナス返済額を月々の返済額以下に抑えるプランをおすすめしています。ご家庭の収入等によりますが、最短で返済できる年数に設定するのが、一番後悔のない組み方でしょう。

③ 固定金利か変動金利か決め手がない方、共働きで収入が二本ある方は2つの住宅ローンを組み合わせてもいいかもしれません。金利の動きは読めないで、固定金利は長めに、変動金利は短めに設定するのがおすすめです。ご家庭の収入及びお子様の年齢等考慮して、返済期間を設定してみてください。

5 財形住宅融資のリフォーム

財形住宅融資では、マイホーム取得と同じ金利でリフォーム融資を受けることが可能です。業界最低金利です。さらに一定額までであれば、無担保で融資を受けることができます。マイホーム取得時に財形貯蓄を解約する方が多いですが、その後もぜひ財形貯蓄を継続していただきたいです。残高があれば、リフォーム時にも財形住宅融資を利用でき、低金利で資金調達できます。

6 住宅ローン控除

年末の住宅ローン残高の1%相当額の控除が受けられる制度です。現行では10年間、消費税増税後は13年間控除を受けられます。ただし、11～13年目(3年間)は、住宅ローン残高の1%か、建物価格の2%相当額の低い方が控除額となります。夫婦で住宅ローンを申込みば、それぞれが控除を受けられますが、控除額は住宅の持分で按分されます。諸費用等も考慮し、有利な方を選ぶのがいいでしょう。また、医療費控除の申告も忘れずに行ってください。住宅ローン控除により、所得税が全額還付される家庭でも、住民税分で還付される場合があります。

7 すまい給付金とは

すまい給付金とは、住宅取得者の負担を軽減するための制度です。いくつか条件はありますが、それほど厳しいものではありません。給付額は収入、登記上の持分によって決まり、収入が低い方が多く給付される仕組みです。収入は都道府県民税の所得割で計算し、課税証明書で確認を行います。発行に手数料がかかる場合があるので、給付基礎額と比べてみるといいでしょう。消費税増税後は、支給要件が緩和されますが、仕組みは変わりません。平成 33 年 12 月まで実施予定です。

8 子育て世代及び中小企業勤労者向けの新助成制度

財形住宅融資では、金利引き下げ特例措置を実施しています。18 歳以下のお子様がいる方(子育て特例)及び常時雇用者数 300 人以下の企業にお勤めの方(中小企業特例)は、当初 5 年間通常の金利から 0.2%引き下げた金利で、融資を受けることができます。リフォーム資金の場合も適用されます。現時点では、平成 31 年 3 月までの受付となっています。(セミナー時点では、「子育て特例」「中小企業特例」の継続は検討中であったが、1ヵ年度延長となりました。)