

住宅ローンの 基礎知識



ファイナンシャルプランナー
池上 秀司

本資料について

住宅ローンは金融機関への申し込み前に資金計画書が提示され、返済額を目にします。そのため、商品概要などは後回しになり、基本的な事柄をキチンと理解する機会に恵まれていません。住宅ローンに対する不安のいくつかは商品内容の理解不足にあり、正しい理解が安心への第一歩です。

本資料では、金融機関で配布される住宅ローン商品概要書のサンプルを次ページから両面に記載し、重要などころをその後のページで解説します。一般的に商品概要書は、専門用語の含まれた文章が小さい文字で書かれていて難解です。そこで、それぞれの項目については図を用いて補足をしています。

なお、本資料はあくまで参考であり、実際の借り入れを保証していません。実際に借り入れる際は、各金融機関にお問い合わせください。内容に関しては令和2年1月頃の情報を元にしており、金利情勢や商品性に変更があった場合、この限りではないことをご理解ください。

池上 秀司

目次

商品概要書サンプル	
①金利適用時期について	P 2
②資金使途について	3
③ご利用可能な方・融資期間について	P 4
④融資金額について	P 4
⑤金利について	P 6
⑥返済方法について	P 7
⑦保証人・担保について	8
⑧団体信用生命保険について	P 12
参考資料集	P 13
必要書類例	P 14
	P 15
	17

本書の無断複製はご遠慮ください

いけがみ銀行 住宅ローン

融資利率は融資実行時の金利を適用します

変動
金利

変動金利型

年**0.625%**

[店頭金利 年2.475%]

お借り入れ期間中常に

年**1.85%**

引き下げ

当初固定期間選択型

5年
固定

年**0.75%**

[店頭金利 年2.95%]

10年
固定

年**0.9%**

[店頭金利 3.1%]

当初金利固定期間終了後も
その時点の店頭金利から

年**1.4%**

引き下げ

商品名	いけがみ住宅ローン
資金使途	・ご本人がお住まいになる土地、住宅の建築・購入・増改築資金及び諸費用 ・住宅ローンの借り換え資金・借り換えに伴う諸費用
ご利用可能な方	・融資実行時満20歳以上満69歳以下、完済時年齢が80歳未満の方 ・保証会社（いけがみローン保証㈱）の保証を受けられる方 ・団体信用生命保険にご加入が認められる方（保険料は当行負担） ・同一勤務先に満2年以上ご勤務されている方 ・日本国籍、または永住許可等を受けている外国人の方
融資期間	1年以上35年以内（1ヵ月単位） ※借り換えの場合は現在お支払い中の住宅ローンの残存期間内
融資金額	30万円以上1億円以内（10万円単位） ※前年度の税込年収により以下返済比率による融資金額の制限があります。 【返済比率】 150万円～250万円未満 ⇒ 25% 250万円～400万円未満 ⇒ 30% 400万円以上 ⇒ 35% (他の借り入れがある場合はその返済も含まれます)

金利種類	<p>以下のいずれかからお選びいただけます。</p> <p>≪固定期間選択型（3年・5年・10年）≫ ※固定金利特約期間中は返済額の変更はありません。</p> <p>※固定金利特約期間終了時には、再度いずれかの固定金利を選択可能です（その時点での金利が適用されます）。固定金利再選択のお申し出がない場合は自動的に変動金利型へ移行します。</p> <p>≪変動金利型≫ ※借り入れ時の適用利率は、3月1日・9月1日現在の当行の短期プライムレート連動長期基準金利を基準に、各々4月1日・10月1日に変更いたします。</p> <p>※借り入れ後の適用利率は、4月1日・10月1日現在の当行の短期プライムレート連動長期基準金利を基準に年2回変動し、各々6月・12月の約定返済日の翌日より適用利率を変更します。</p> <p>※元均等返済の場合、返済額は5年毎に見直され、次の5年間の返済額を定めます（利率に変動があった場合も、見直しするまで返済額は一定です）。ただし、利率が上昇し返済額が増額となった場合でも、それまでの返済額の125%を超えることはありません。</p> <p>※変動金利型を選択している期間は、所定の手続きにより固定期間選択型へ変更可能です。（固定金利特約設定手数料10,800円）</p> <p>※金利情勢等により、当初の借り入れ期間が満了しても未返済残高及び未返済利息が生じる場合があります、原則として期日に一括返済となりますが、一括返済が困難な場合には期日までにお申し出ください。</p> <p>※元金均等返済のご返済額、利息額は利率変動の都度変更いたします。</p> <p>≪全期間固定型≫ ※借り入れ期間中、金利は一定です。他金利タイプへの変更はできません。</p>												
返済方法	元金均等返済または元金均等返済 （融資金額の50%以下の範囲でボーナス併用も可能です）												
保証人	<p>・保証会社の保証をご利用いただけますので原則として保証人は不要です。 （保証会社事務手数料32,400円）</p> <p>・保証料は以下の2種類のいずれかをお選びいただけます。 I：外枠方式（借り入れ時に一括でお支払いいただきます） 【保証料例：借り入れ金額1,000万円あたり】</p> <table border="1" data-bbox="286 1145 1042 1206"> <tr> <td>融資期間</td> <td>10年</td> <td>15年</td> <td>20年</td> <td>30年</td> <td>35年</td> </tr> <tr> <td>保証料</td> <td>85,440円</td> <td>119,820円</td> <td>148,340円</td> <td>191,370円</td> <td>206,110円</td> </tr> </table> <p>II：内枠方式（毎月の金利に上乗せをしてお支払いいただきます） 【保証料例】 +0.2%</p>	融資期間	10年	15年	20年	30年	35年	保証料	85,440円	119,820円	148,340円	191,370円	206,110円
融資期間	10年	15年	20年	30年	35年								
保証料	85,440円	119,820円	148,340円	191,370円	206,110円								
担保	<p>・ご購入または借り換え対象の土地・建物に保証会社を第一抵当権者とする抵当権を設定していただきます。</p> <p>・建物には火災保険にご加入いただきます。</p>												
団体信用生命保険	当行指定の団体信用生命保険にご加入いただきます。 （保険料は当行が負担します）												
お申し込み方法	当行窓口にて受付いたします。 なお、お申し込みに必要な書類については、窓口にてお問い合わせください。												

① 金利適用時期について

まず確認して欲しいのは、「皆さんが実際に使う金利はいつ決まるのか？」ということですが、一般的には申し込み時ではなく、**融資が実行されるときの金利を適用**します。ですから、金融機関の比較検討に時間を掛けて申し込んで、融資実行時には申し込み時と異なる金利で実行することがありますので、融資実行時には金融機関の優劣が逆転することもあります。

地方銀行やJAバンクなど一部の金融機関では、申し込みから融資実行まで半年以内といった条件に当てはまれば、「**申し込み込**み込時」か「**融資実行時**」かどちらか**低い方の金利を適用**してくれる場合があります。この場合は申し込み時の金利が上限となるので、安心して返済の見通しが立てられます。

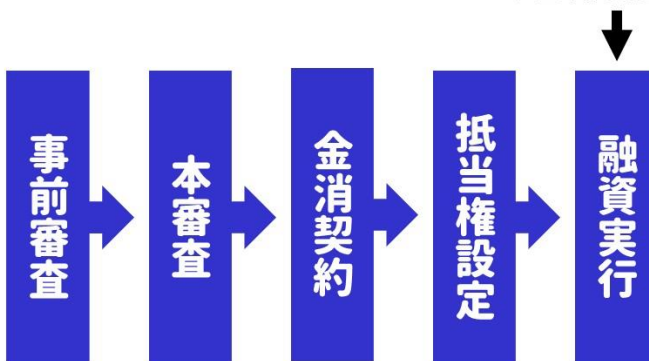
② 資金使途について

次に資金使途を確認します。借主**本人が住むための住宅**に対する融資ということが記載されています。同じ不動産の取得といっても賃貸住宅の建築やマンション投資、別荘の購入などに住宅ローンは利用できません。

また、**諸費用**という記載もあります。住宅ローン契約には、事務手数料、印紙代、登録免許税、登記費用といった諸費用が必ずありますが、それらも借り入れできるので、まとまったお金は手元に残したままで返済を開始することが可能です。

金利の適用時期

一般的には**融資実行時**
の金利を適用



一部金融機関は、
申し込み時か融資実行時の
低い方を適用

③ 利用可能な方・融資期間について

次は宅ローンを申し込める方です。数値の部分は金融機関によって多少異なりますが、申し込み可能な年齢は20歳から69歳までというのが一般的です。

その下、保証会社の保証を受けられる方、団体信用生命保険に加入が認められる方という記載があります。これら保証会社については13ページ、団体信用生命保険については14ページで解説します。

次が勤務年数。これは収入の安定性を考慮するための項目です。この例では同一の勤務先に2年以上必要となっております。民間金融機関では転職直後は融資が受けにくいのが実態です。また、住宅ローンは「日本に住むため（マイホーム）の融資」なので、外国籍の方は日本国籍の取得、永住許可を受けていることが求められます。

そして融資期間とあります。要は「返済年数」のことです。一般的に35年が最長となっておりますが、「ご利用可能な方」に「完済時年齢が80歳未満」との記載もあります。すなわち、**35年以内もしくは、79歳中に返済を終える必要があります**。79から35を引いた**44歳までの方が35年返済が可能で、それ以降は79から住宅ローンが実行されるときに年齢を引いた年数が最長の返済年数です**。50歳であれば29年、57歳であれば22年が最長の返済年数となります。

「35年返済ができるのは44歳まで」こんな感じで覚えておいてください。

申し込み可能年齢と返済年数

申し込み可能年齢	20歳	44歳	45歳	69歳
最長返済年数		35年		79 - 融資実行時年齢

※ 35年返済が可能なのは44歳まで

④ 融資金額について

「我が家は住宅ローンでいくらまで借りられるのか？」ということも心配事の一つです。なにより大切なのは上限ですが、上限については、住宅ローンの年間の返済額が税込年収の何%かという**返済比率**と最長何年間支払いができるかという**返済年数**により決まります。返済比率は金融機関によって若干の差があるものの、左記のようになっていきます。

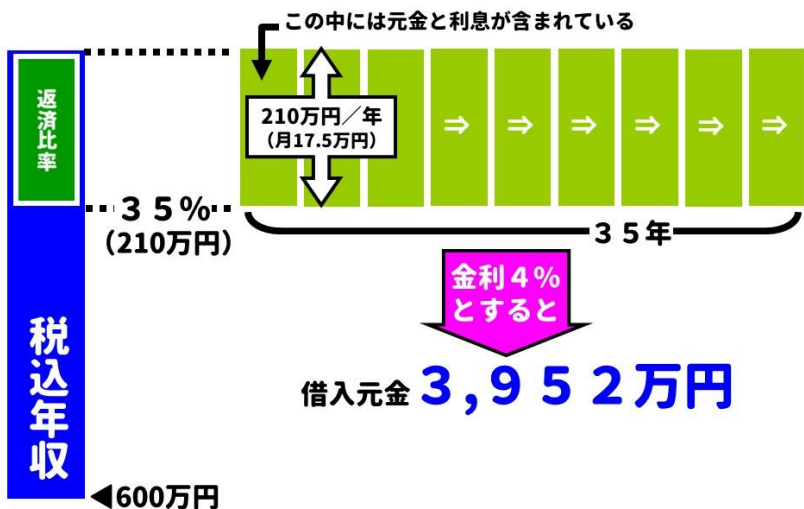
返済比率	25%	30%	35%
前年度 税込年収	150万円 <small>未満</small>	250万円 <small>未満</small>	400万円 <small>以上</small>

税込年収600万円の場合、返済比率は35%なので年間返済額は600万円×35%＝210万円（月額17.5万円）が上限となり、その返済額を5ページ③で算出した最長の返済年数分返済すると仮定します。そして、近年であれば実際の金利は1%程度で借りができますが、**審査の際は4%程度の金利を採用し**、融資上限を算出します。金利4%で返済比率の上限額を最長の返済年数分支払うとして借入元金はいくらかを計算すると、下図のケースでは3950万円程度となりました。実際の融資ではこれを一つの目安とし、さらに、借主の属性に応じて増減があります。

皆さんが計算する際は簡易的に、35年返済が可能な方であれば、**税込年収に6から6.5を掛けて**みてください。600万に6.5を掛けると3900万ですから、返済比率から計算した額に近くなります。年収400万円未満の方は6を掛けてみてください。年収400万円であれば2400万円程度が上限の目安です。

借入上限の算出

■年収600万円・返済比率35%の場合



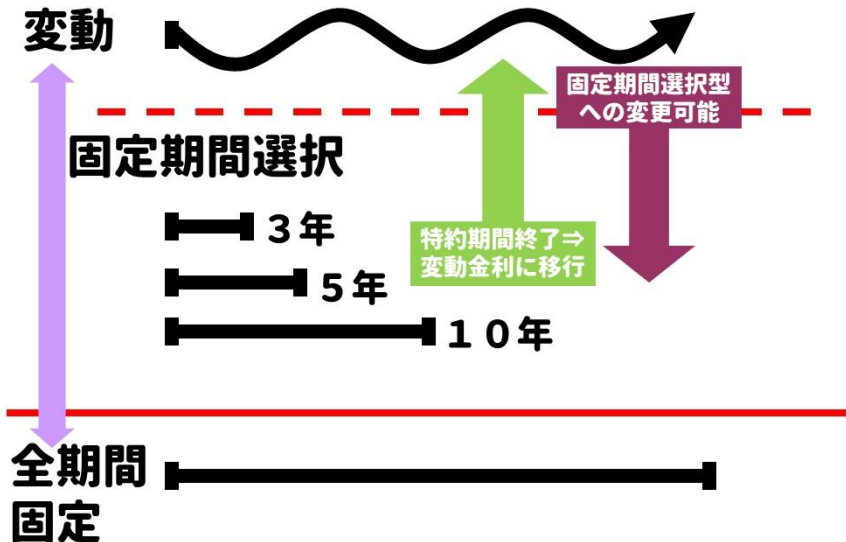
⑤金利について

ここで大切な金利の種類について確認をしましょう。金利は大まかに分けると、半年後毎に金利が見直される「**変動金利型**（詳細8ページ）」、「**一定期間金利を固定する「固定期間選択型**」、借り入れしたら金利の見直しが一切ない「**全期間固定金利型**」の3つがあります。

よく耳にする「5年固定」や「10年固定」といわれる固定期間選択型ですが、「固定」とついています、実態は「**変動金利型で借り入れして、特約で一定期間の金利を固定している**」ということ。ですから、**固定金利特約期間が終了すると特約がなくなるので、主契約である変動金利に自動的に移行**します。その後は、そのまま変動金利でなければいけないということではなく、その金融機関で扱っている固定金利のどれかを選び、再度一定期間の金利を固定させることも可能です。その際は所定の書類の提出と「**特約設定手数料**」が必要になります。

全期間固定型は文字通り、借り入れをしたらその後金利も返済額も変動しないので、**最後まで返済額が一定**です。全期間固定型で金利を変更しようと思った場合、「**固定期間**」返済期間」なので同じ金融機関内では金利変更できません。必然的に違う金融機関に今の住宅ローンを引き継ぐ「**借り換え**」という選択肢だけになります。

金利の種類



変動金利について詳しく補足をしていきます。

変動金利の借り初めの金利ですが、借り入れ開始が4月～9月の場合は3月1日に金利が決まります。10月～翌年3月までの借り入れ開始の場合は、9月1日に金利が決まります。

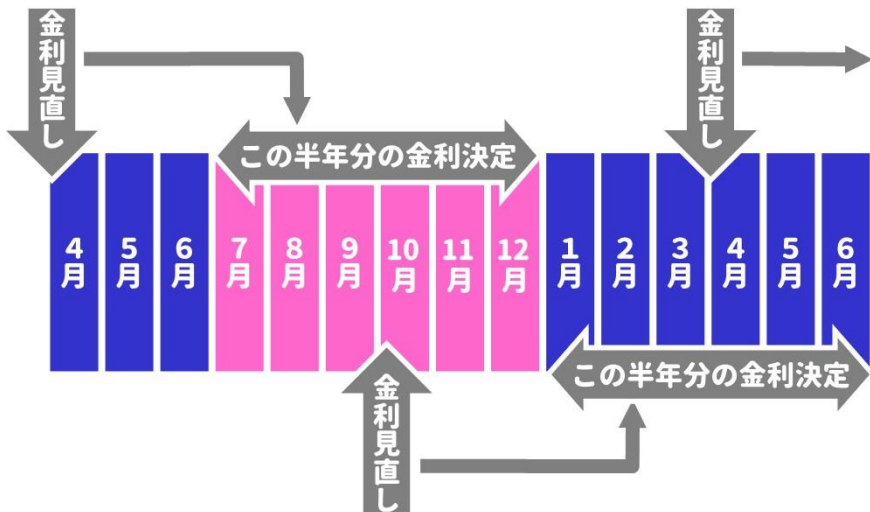
そして、変動金利で借り入れしている間、金利の見直しは年2回、4月1日と10月1日に行われ、それぞれ7月と1月の返済分から見直し後の金利が適用されます。

変動金利の多くは、金利の見直しは半年毎、返済額の見直しは5年毎となっています（元利均等返済※の場合）。返済額を見直す5年以内に金利を変更した場合は毎月の返済に含まれる元金と利息の割合で調整します。（※元利均等返済については、12ページ参照）

そして、5年後の返済額見直しの際、金利がどんなに上がったとしても、返済額はそれまでの返済額の1.25倍までというしくみが一般的です。例えば変動金利（元利均等返済）で当初8万円の支払いであれば、6年目から10年目は10万円が返済額の上限となります。金利が上昇しても返済額が上がらない分、利息額が返済額を上回る可能性もゼロではなく、その場合は「未払い利息」として計上され、最終返済日まで残っている場合は、最終返済日での一括返済が原則です。

なお、7ページにも記載した通り、変動金利で借り入れしている間は申し出をして所定の手続きをすれば、3年、5年、10年など、一定期間の金利を固定できます。

変動金利の金利見直し



次に、商品概要からは少し離れますが、金利の指標を知っておきましょう。

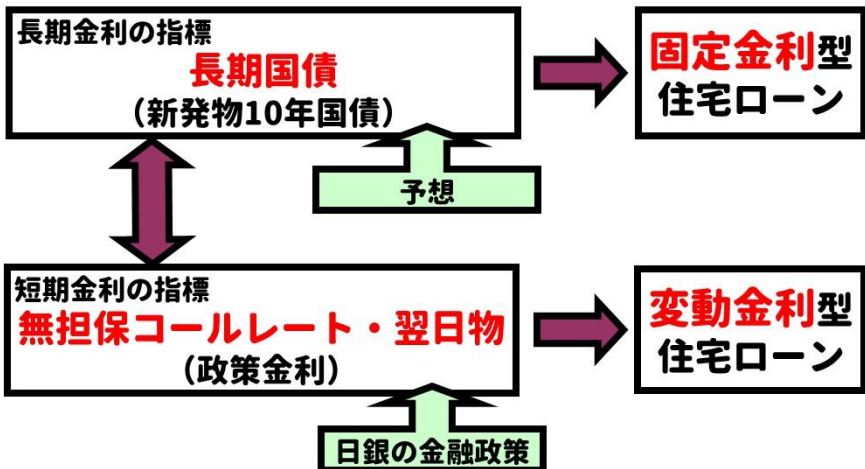
固定型の住宅ローン金利の指標としては、「**長期国債（新発物10年国債）**」が挙げられます（参考…15ページ上図）。長期国債は長期金利の代表といえ、頻繁に目にする指標の一つです。では、長期金利がどんな要因で変化するかですが、将来の物価や金利の「**予想**」が大変大きな影響を与えています。例えば、「近い将来金利が上がる」と予想が成り立っているときに、低い金利で長期間貸してしまったらどうなるでしょうか？単純に貸し手が損をしていますが、ですから、貸し手はそれを回避するために予想を考慮して（金利を上げて）お金を貸し出すということです。

変動金利の指標は、「**日本銀行の金融政策における、無担保コールレート・オーバーナイト物の誘導金利**」です（参考…15ページ下図）。日本銀行は2019年現在、大規模な金融緩和政策を採用しています。金融緩和の目的は、金利を下げてお金を借りやすくすることですから、変動金利も低い水準を保っています。

変動金利は「金利が上がると大変！」といわれていますが、金利が「急上昇する」と「緩やかに上昇する」のとは、それぞれ住宅ローンに与える影響は違います。「物価と金融の安定」という日銀の役割から考えても、金融緩和政策採用中の今、**やみくもに金利急上昇を意識しすぎるのも危険**です。

さらに、仮に金利上昇しても、元利均等返済を選べば、変動金利の返済額は8ページの通り5年間一定ですし、変更時の上限は1・25倍ですから、金利上昇は返済額上昇に直結していません。

金利の指標



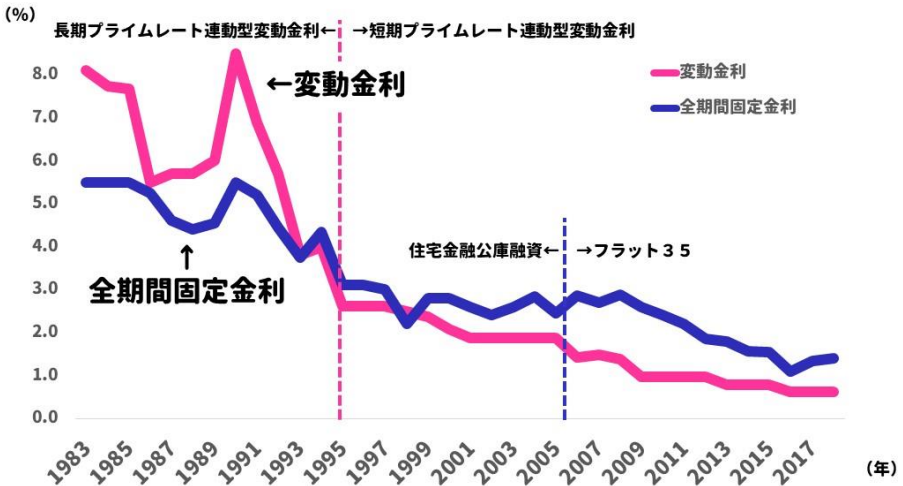
下のグラフは、1983年からの住宅ローン金利の推移です。ピンクは短期金利（変動金利）、青は長期金利（全期間固定金利）の貸し出し時に適用された金利を示しています。ここで知っておいていただきたいのは、金利が高い時期は短期金利の方が長期金利より高く、金利の低い時期は長期金利が短期金利よりも高くなるということです。

お金は「金融市場」という市場（いちば）で取引されています。相対的に景気が悪い時期は「低い金利を長く続けたい」と借り手は思うので、低い金利の長く続く方に人気が集まります（需要が高くなる）。人気の品は市場では値段が上がりますので、固定期間が長いものほど金利が高くなります。

反対に、景気がいいときは「将来金利が下がる見込みがある方で借りたい」と考えるので、金利を固定する期間が短い方が人気が集まります。人気が集まると値段が上がるのが市場の原理ですから、金利固定期間が短い方の金利が高くなります。

住宅ローンの金利選択では「**低金利期は長期固定、高金利期は短期固定で借りるのが鉄則**」といわれてきましたが、現実的には高金利期（1990年前後）に長期固定よりも著しく金利の高い短期固定で借りたいと思う人はいませんでした。また、バブル崩壊後は低金利が長期化し、**長期固定で借りた人ほど返済負担が多い**という実態から考えても、これは「**間違った鉄則**」ですから要注意です。金利や返済額だけでなく、利息や元金充当額、借入残高の変化などの具体的数値を冷静に判断して、我が家の返済プランを考えましょう。

変動金利（短期金利）と全期間固定金利（長期金利）の推移（1983年～2018年）



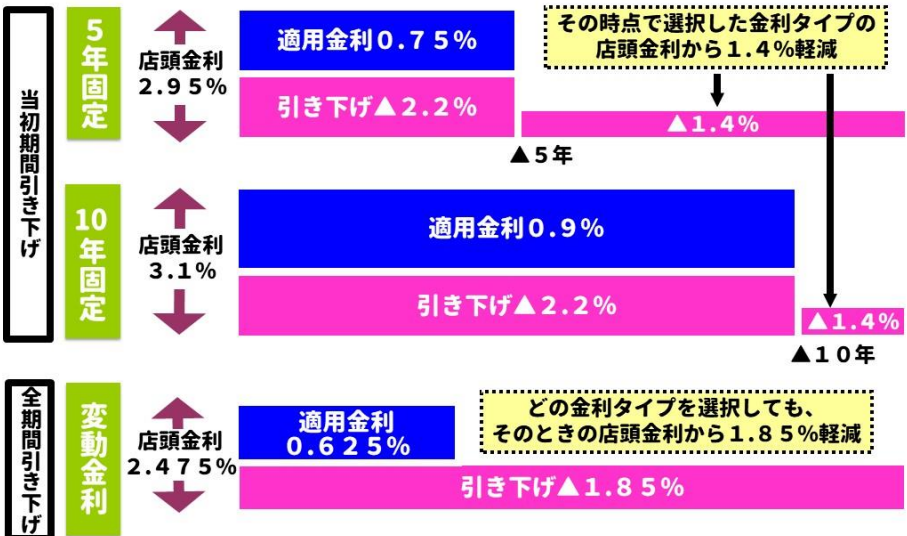
では**金利引き下げ制度**について確認します。サンプルの表に5年固定0.75%、10年固定0.9%と大きく書いてあり、その下に店頭金利という記載があります。借り入れ当初は金利の定価にあたる**店頭金利**から一定の**引き下げ**（この例では▲2.2%）をして実際の金利（**適用金利**）が0.75%や0.9%になるということです。そして、当初選択した固定期間終了後は、返済終了まで次に選ぶ金利タイプの店頭金利から常に1.4%引き下げされます。

例えば当初10年固定（0.9%）を選び、10年後も金利水準が今と全く同じだった場合、次に5年固定を選べば2.95%から1.4%を引いた1.55%の金利を5年間適用しますし、10年後の金利水準が上昇して5年固定の店頭金利が3.2%になっていった場合は、3.2%から1.4%を引いた1.8%をその後5年間適用します。このように、借り入れ当初の固定期間の引き下げ幅が大きい制度を「**当初期間引き下げ**」と呼びます。

この金利引き下げ制度にはもう1種類、引き下げ幅が常に一定の「**全期間引き下げ**」があります。その場合は、「全ての借り入れ期間で1.85%引き下げ」といった具合です。変動金利型住宅ローンは「当初固定期間」がありませんので、多くの場合「全期間引き下げ」が適用されています。

店頭金利も金融機関によって若干の差があります。引き下げ幅の大きさを強調していても店頭金利が高いのであれば、適用金利はそれ程低くなりません。目立つ部分だけに着目せず、店頭金利についても確認が必要で、長期的な視点で具体的に試算をして方向性を定めましょう。

金利引き下げ制度



⑥返済方法について

返済方法については2種類あり、返済に占める元金充当額が一定の返済方法を**元金均等返済**(下図①)といい、元金と利息を合計した額が一定になるような返済方法を**元利均等返済**(下図②)といいます。一般的には「元金均等返済の方がトク」といわれていますが、実はそうとは断定できません。下図で解説します。

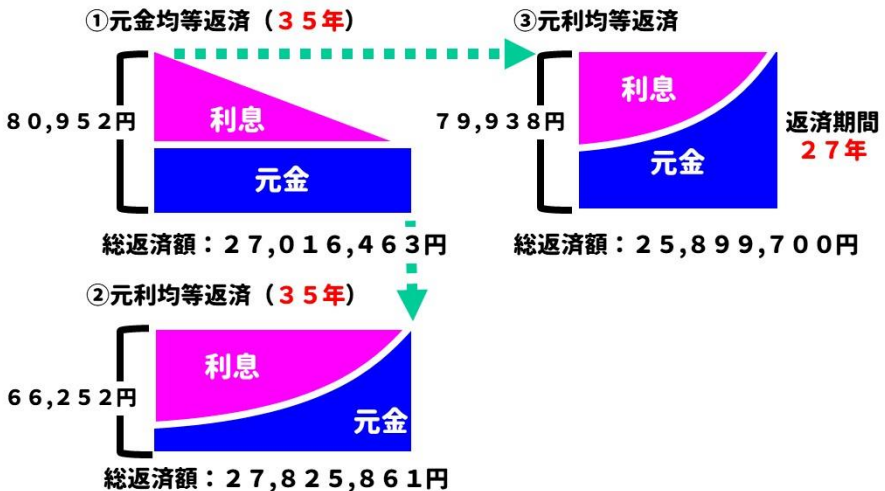
まず、一般的な①と②の比較です。借入金額と金利、返済年数を同条件で計算すると、**第1回目の返済額が異なり**、元金均等返済の方が総返済額は少なくなります。元金均等返済は返済額(利息)が毎月減っていきませんが、このケースでの減少額は毎月**79円**です(2000万円×2%÷12÷420=79円)。

①と②の比較では1回目の返済額に差がありました。そこで次に「**1回目の返済額をほぼ同額**(79938円)」にした場合を考えます(①と③の比較)。元利均等返済は返済額が減らないのでその分は元金に充当されます。元金返済が進むので元金均等返済と比べ、**返済年数が短くなります**。このケースでは**返済年数27年**。毎月79円づつ減らさなければ、**返済年数を8年も短縮**でき、総返済額は約2590万円で済みます。

「元金均等返済がトク」というのは一例でしかなく、「毎月返済額の減少」と「返済年数の短縮」のどちらを優先するかによって、選択が変わります。

返済方法

借入金額 2,000万円 ・ 2%



⑦保証人・担保について

住宅ローンを組む際、原則として保証人は不要ですが、「保証会社」という会社に借主がお金を払って保証人になってもあります。その費用が保証料です。

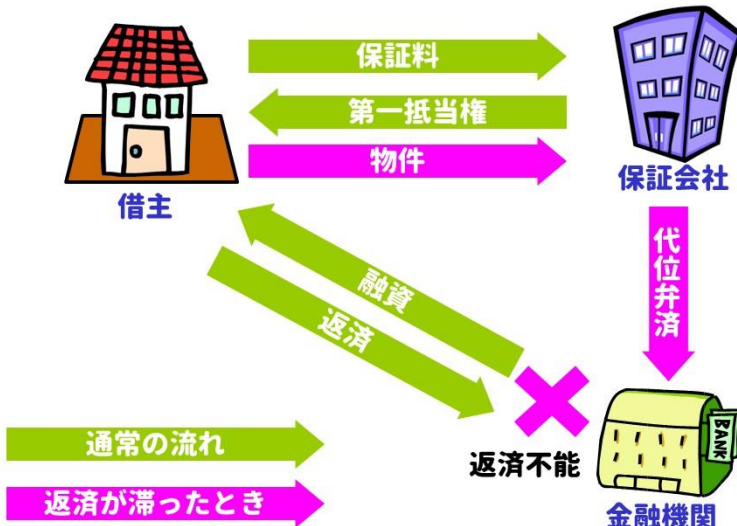
保証料の支払いは、借り入れ時に一括で払う「外枠方式」と、返済額に含んで払う「内枠方式」のどちらかを選びます。外枠方式では、サンプル記載の計算式で算出した額を借り入れ時に納めます。35年返済・融資額2500万円の場合は515275円(206110円×2.5)になります。内枠方式では、借り入れ時に515275円を支払わない代わりに、借り入れ金利を0.2%上乗せして、毎月のローン返済をします。本書の10年固定ならば、1.1%になります。

そして、保証会社はその建物と土地に「第一抵当権」という権利を設定します。借主の返済が滞ると、保証人である保証会社が金融機関に対して借り入れ金の返済をします(代位弁済)。そして、保証会社は土地と建物を借主から譲り受け、競売にかけて代位弁済した分の資金を回収します。その物件を最優先で確保できる権利を「第一抵当権」といいます。

「保証料不要」と謳っている一部新興の金融機関は、事務手数料が融資実行金額×2%(+消費税)と、高額なケースがあるので注意が必要です。この場合、保証会社が介在しないので、金融機関を抵当権者とする第一抵当権が設定されます。

火災保険への加入も必須です。建物は借り入れの担保ですから、火災が起こった場合でも火災保険を利用し、金融機関が融資額を回収できる策を講じておきます。

担保 (保証会社)



⑧ 団体信用生命保険について

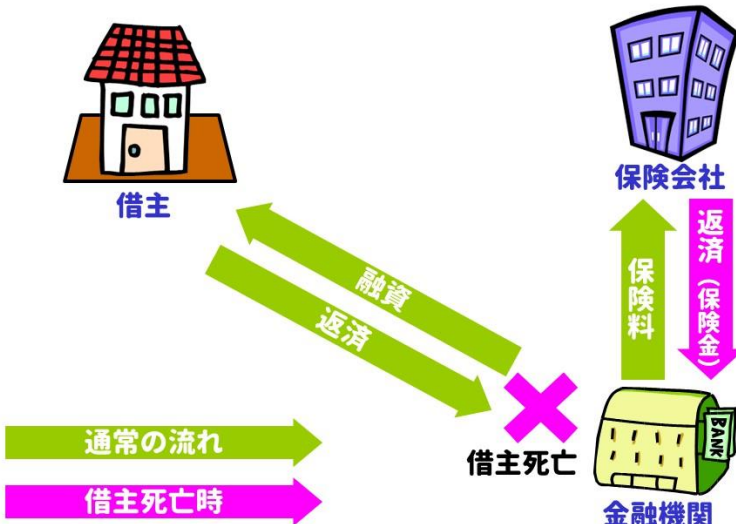
最後に団体信用生命保険についてです。この生命保険の役割ですが、借主の身に万一があると遺されたご家族が返済をしていくのは大変だということは誰もが容易に想像できます。そのため、文字通り「保険を掛けて」、借主が万一の際、金融機関は保険会社から保険金を受け取り、融資資金を回収します。その生命保険のことを団体信用生命保険といいます。

⑦ 保証料では返済不能になった場合、物件は保証会社の手に渡りますが、借主に万一があった場合は、物件が他人の手に渡ることはありません。借主が亡くなれば精神的にも経済的にも大きな打撃を受けますが、マイホームは残り、住宅ローンは保険金で清算できるので、家族は雨風から守られます。

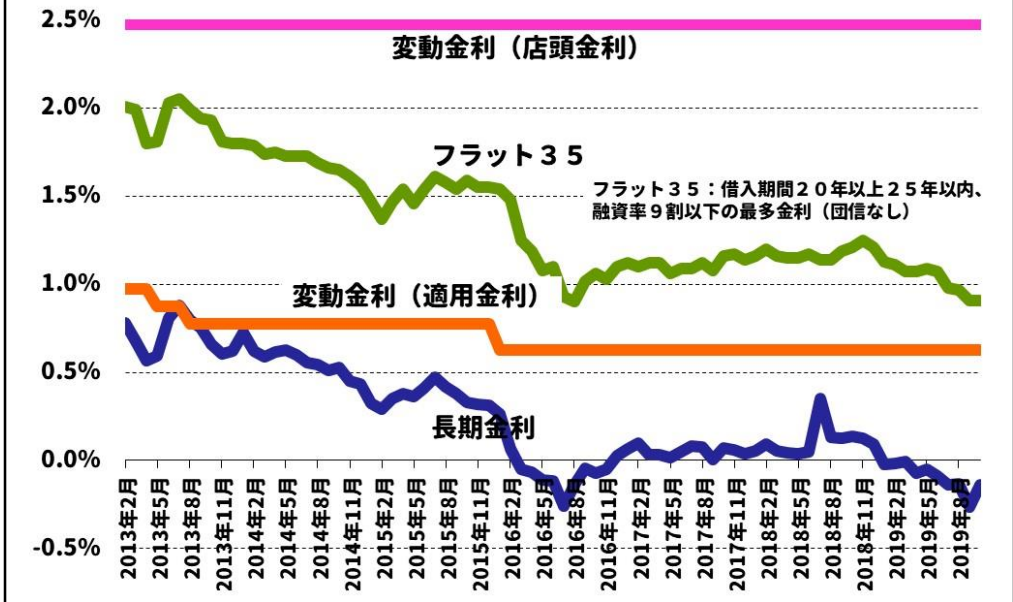
一般的な金融機関では、この団体信用生命保険に加入ができないと審査が通らないので日々の健康が重要です。将来金融機関を変えて住宅ローンを引き継ぐ「借り換え」をする場合も団体信用生命保険への加入は必須ですので、何歳になっても健康第一です。団体信用生命保険の保険料は多くの場合で金融機関の負担なので、借主は保険会社に保険料を支払わなくて済みます。

最近では、この団体信用生命保険の保障範囲が拡大され、「三大疾病保障」「八大疾病保障」など、所定の疾病状態になったら保険金が支払われるという商品が数多く取り扱われています。ご検討の際は、保障の内容と保険料の負担をしっかりとご確認ください。

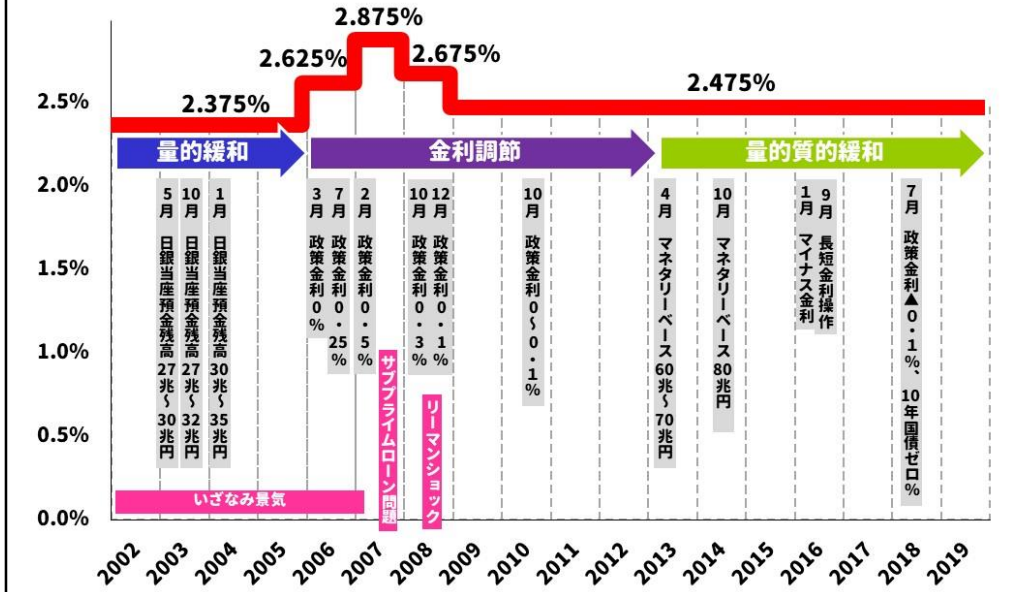
団体信用生命保険



長期金利とフラット35・変動金利の推移



日銀の金融政策と変動金利（店頭金利）



参考資料②

■消費税

土地は非課税。**新築の建物が課税対象。**

2019年3月31日までに請負契約を済ませれば、引き渡ししが2019年10月以降でも8%を適用。

■住宅資金贈与の特例

父母や祖父母から住宅購入資金の贈与を受けた場合、一定を要件を満たせば**贈与税が非課税**となる。

<住宅用家屋の取得に係る契約の締結期間>	良質な住宅（※）	左記以外の住宅
平成28年1月～令和2年3月31日	1,200万円	700万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,000万円	500万円
<消費税が10%の場合>		
平成31年4月1日～令和2年3月31日	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,500万円	1,000万円

※良質な住宅：省エネルギー対策等級4（平成27年4月以降は断熱性能等級4）、または耐震等級2以上。
もしくは、免震建築物に該当する住宅。

■登録免許税

登記の種類・原因		土地	建物	住宅用家屋の特例
所有権の 移転登記	売買	1.5%	2.0%	0.3%
	贈与	2.0%		
	相続	0.4%		
所有権の保存登記		0.4%		0.15%

■印紙税

不動産契約に係る印紙税軽減措置の対象

契約書作成年月日	契約書	記載された契約金額
2014年4月1日～ 2020年3月31日	不動産譲渡契約書	10万円を超えるもの
	建設工事請負契約書	100万円を超えるもの

金銭消費貸借契約書に添付する印紙

融資金額	印紙代
100万円超 500万円以下	2,000円
500万円超 1,000万円以下	10,000円
1,000万円超 5,000万円以下	20,000円
5,000万円超 1億円以下	60,000円

印紙税軽減税率

契約金額	本則税率	軽減後税率
500万円超 1,000万円以下	1万円	5,000円
1,000万円超 5,000万円以下	2万円	1万円
5,000万円超 1億円以下	6万	3万円
1億円超 5億円以下	10万円	6万円

■不動産取得税

税額 = 取得不動産価格（課税標準額※） × 税率（3%）

※土地の課税標準額 = 取得不動産価格 × 1/2

【軽減措置】

・新築住宅の場合、建物の床面積が50㎡以上
240㎡以下の場合、1,200万円控除

・住宅用の土地を取得した場合、要件にあてはまれば
税額の軽減措置あり

次のア、いずれか高い方の金額が税額から軽減

ア 45,000円（税額が45,000円未満である場合はその税額
イ 【土地1㎡当たりの価格※1】 × 【住宅の床面積の2倍※2】
× 税率（3%）

※1：宅地取得の場合、価格を2分の1した後の額の1㎡当たりの額
※2：200㎡が限度

■購入後、継続的に支払う税

固定資産税	毎年かかる。床面積（共有部分の持ち分面積を含む）50㎡以上で、建物分が新築から5年間半額に。 年に数万円～20万円程度。
都市計画税	固定資産税同様、入居後毎年かかる。一律の軽減措置はなく、自治体により税率が異なる。 年に数万円～10万円程度。

住宅ローン控除 (税額控除)

控除額

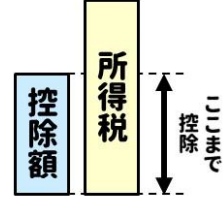
年末残高 × 1%

最高40万円※
(※認定住宅は最高50万円)

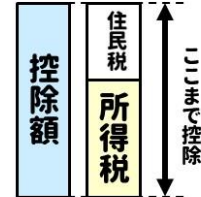
■残高1% > 40万円の場合



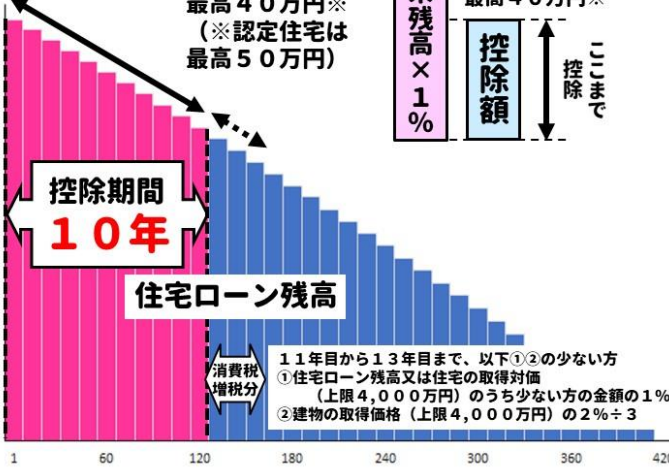
■控除額 < 所得税の場合



■控除額 > 所得税の場合



所得税から控除しきれない分は
住民税から控除
(課税総所得金額の7%・
13.65万円上限)



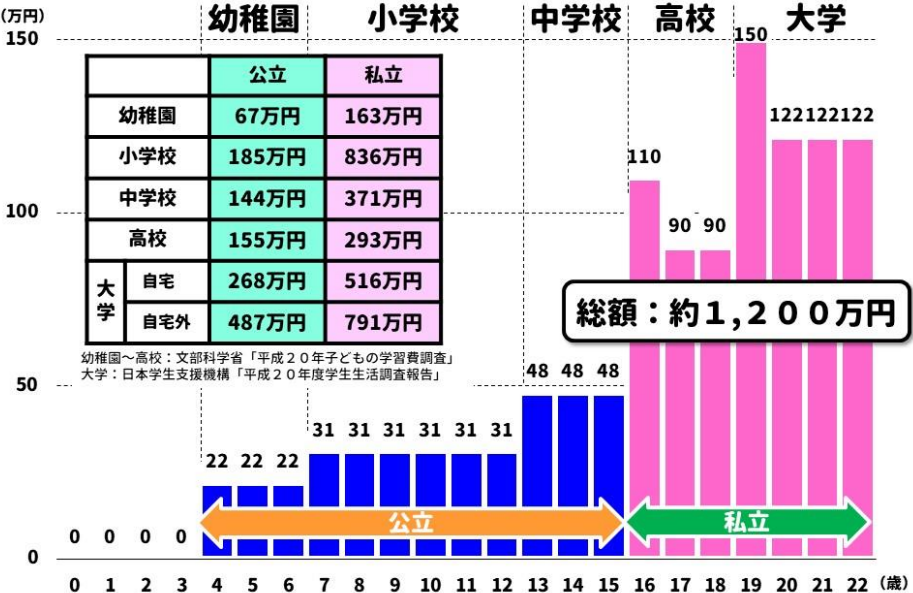
教育費のモデルケース

(万円)

幼稚園 小学校 中学校 高校 大学

	公立	私立
幼稚園	67万円	163万円
小学校	185万円	836万円
中学校	144万円	371万円
高校	155万円	293万円
大学	自宅	268万円
	自宅外	487万円

幼稚園～高校：文部科学省「平成20年子どもの学習費調査」
大学：日本学生支援機構「平成20年度学生生活調査報告」

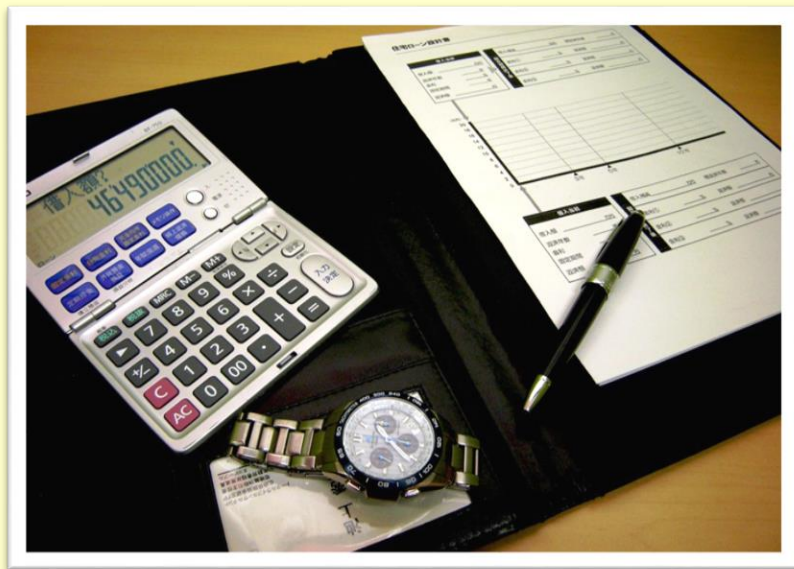


必要書類例

事前審査時の必要書類							
		一戸建て	マンション	注文住宅	土地購入	借り換え	✓
1	事前審査申込書			○			<input type="checkbox"/>
2	個人情報利用同意書			○			<input type="checkbox"/>
3	運転免許証・パスポート・健康保険証			○			<input type="checkbox"/>
4	所得証明書類（以下のうち一種類）						<input type="checkbox"/>
	●給与所得者：源泉徴収票・所得証明書・住民税決定通知書			○			<input type="checkbox"/>
	●自営業者：確定申告書・納税証明書						<input type="checkbox"/>
5	工事見積書			○			<input type="checkbox"/>
6	土地の固定資産税評価証明書			○		○	<input type="checkbox"/>
7	重要事項証明書	○	○		○	○	<input type="checkbox"/>

本申込時の必要書類							
資金使途に関わらず提出							✓
1	借入申込書			○			<input type="checkbox"/>
2	保証委託申込書			○			<input type="checkbox"/>
3	個人情報利用同意書			○			<input type="checkbox"/>
4	運転免許証・パスポート			○			<input type="checkbox"/>
5	住民票謄本			○			<input type="checkbox"/>
6	印鑑証明書			○			<input type="checkbox"/>
7	健康保険証			○			<input type="checkbox"/>
8	所得証明書類（以下のうち一種類）						<input type="checkbox"/>
9	●給与所得者：源泉徴収票・所得証明書・住民税決定通知書			○			
10	●自営業者：確定申告書・納税証明書						
11	団体信用生命保険申込書・告知書			○			<input type="checkbox"/>
		一戸建て	マンション	注文住宅	土地購入	借り換え	
12	売買契約書（写）	○	○		○	○	<input type="checkbox"/>
13	重要事項説明書（写）	○	○		○	○	<input type="checkbox"/>
14	工事見積書（写）			○			<input type="checkbox"/>
15	建築工事請負契約書（写）			○			<input type="checkbox"/>
16	建築確認申請書（写）	○					<input type="checkbox"/>
17	確認済証（写）	○		○			<input type="checkbox"/>
18	土地の登記簿謄本	○		○		○	<input type="checkbox"/>
19	建物の登記簿謄本	○	○			○	<input type="checkbox"/>
20	土地の公図・地積測量図（写）	○		○	○	○	<input type="checkbox"/>
21	建物図面（写）	○	○	○		○	<input type="checkbox"/>
22	住宅地図			○			<input type="checkbox"/>
23	返済中口座の通帳（写）※過去6ヶ月分					○	<input type="checkbox"/>

金消契約時の必要書類							
資金使途に関わらず提出							✓
1	印鑑証明書			○			<input type="checkbox"/>
2	住民票			○			<input type="checkbox"/>
3	運転免許証・パスポート			○			<input type="checkbox"/>
4	引き落とし口座通帳・口座印			○			<input type="checkbox"/>
5	実印			○			<input type="checkbox"/>
6	証し			○			<input type="checkbox"/>
7	火災保険申込書			○			<input type="checkbox"/>
8	火災保険・個人情報利用同意書			○			<input type="checkbox"/>



住宅ローンの基礎知識 (WEB版・無料)

発行: 2020年1月 (第6版)

作成: 池上 秀司

〒174-0072 東京都板橋区南常盤台1-11-6

レファ南常盤台101

fp-ikegami@dp.rmail.ne.jp

<https://hideji-ikegami.jimdo.com/>

禁・無断複製