

すぐにも買いたい！でも頭金が足りない…！いい方法は？

低金利や住宅ローン減税制度の充実など、マイホーム取得を考えている人にとって **今が絶好のチャンス** であることは間違いありません。しかし現実には、『頭金が足りない…』という理由で実行に移せない人も数多くいるのです。そこで、頭金不足を補う方法として、次のような点も検討してみる価値があります。
(ただし無理な借入は禁物です)

● 頭金扱いになる融資を受ける

- **銀行の無担保ローン**を利用する。(フリーローンやカードローンなど)
- **社内融資**を利用する(担保不要のものや、退職金のみを担保とする融資など)

● 融資割合の大きい銀行ローン等を上手に利用する

最近では、**物件価格の110%**まで融資可能なローンなど、新製品が続々と登場しています。これらのローンには、あらかじめ**生命保険機能**も組み込まれていますので、従来の生命保険を見直すことで家計の節約につながります。また、最近では、病気やケガなどで収入が途絶えた時に一定期間のローン返済を保証する**所得補償保険**や、企業の倒産やリストラによる収入減に対応した**失業補償**を付加したローンなども取り扱われています。このようなローンを上手に利用することで、頭金不足を解消し、さらにローン返済期間中のリスクも軽減することが可能になります。

● 親の援助を受ける

贈与してもらう

直系尊属(父母、祖父母、曾祖父母)からの住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税限度額は次の通りです。この非課税限度額は通常の非課税枠に加算することができます。(ただし、贈与を受けた年の1月1日において20歳以上で合計所得金額が2,000万円以下であること)

イ 下記ロ以外の場合(※1)

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
～2015(H27)年12月31日	1,500万円	1,000万円
2016(H28)年1月1日～2020(R2)年3月31日	1,200万円	700万円
2020(R2)年4月1日～2021(R3)年3月31日	1,000万円	500万円
2021(R3)年4月1日～2021(R3)年12月31日	800万円	300万円

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2019(H31)年4月1日～2020(R2)年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020(R2)年4月1日～2021(R3)年3月31日	1,500万円	1,000万円
2021(R3)年4月1日～2021(R3)年12月31日	1,200万円	700万円

【東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり】

イ 下記ロ以外の場合(※1)

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
～2021(R3)年12月31日	1,500万円	1,000万円

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)

2019 (H31) 年4月1日～2020 (R2) 年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020 (R2) 年4月1日～2021 (R3) 年12月31日	1,500万円	1,000万円

(※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

これは贈与を受けるものにとって、頭金を増やすには非常に有効な方法です。なお、それ以上の贈与については親との共有名義にすることで不要な贈与税を節約することもできます。

※注. 『相続時精算課税制度』を利用した場合、その贈与額(うち非課税枠加算分は除く)は贈与者(親)が亡くなった時の相続財産に加算されます。

- (注1) 上記の「質の高い住宅」とは、
- ①省エネルギー対策等級4(平成27年4月以降は断熱等性能等級4)
 - ②耐震等級2以上若しくは免震建築物
 - ③一次エネルギー消費量等級4以上
 - ④高齢者配慮対策等級3以上

【リフォーム工事の範囲】
 現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事、給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事が追加されました。

親と共有で購入する	多額の援助を受ける場合は、その出資比率に応じて親との共有持分とする。
親から借金をする	『ある時払い』や『極端な低金利』は贈与とみなされる。きちんと借入書を作成し、定期的に親名義の銀行口座に振り込むことが大切。
親に預金や生命保険などを担保提供してもらい本人がローンを組む	この方法は各金融機関により取り扱いが異なるので窓口でよく相談してみましょう。