

年代別資金計画のポイント

● 30代 … 頭金や年収不足をどうクリアするか！

解決策

○ 贈与税の非課税枠の活用

2012(H24)年1月1日から2021(R3)年12月までの間に、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□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

□ 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

（※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。

【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□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

□ 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

(注2)改正前は、贈与を受けた時期によって適用される非課税枠が決まっていたが、改正後は、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期によって決まります。なお、平成27年1月以後に贈与を受けたものについては、平成26年以前に契約を締結したものであっても、1,500万円が適用されます。

【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。

○ 長期ローンを上手に利用

30代のメリットは何と言ってもその"若さ"。35年返済などの長期ローンも十分可能です。この長期ローンを上手に利用することで、少ない年収や返済額でも多くの融資を受けることができるようになります。

例えば…

■ 支払額からみた場合

毎月7万円・ボーナス月加算15万円・金利3%とした場合の借入限度額は？

20年返済の場合	1711万円(例えば40代後半の人)
35年返済の場合	2466万円(例えば30代の人)
差額	755万円

■ 年収からみた場合

税込年収400万円・金利3%・借入限度率30%とした場合の借入限度額は？

20年返済の場合	1803万円（例えば40代後半の人）
35年返済の場合	2598万円（例えば30代の人）
差額	795万円

○ **生命保険料を見直す**

30代は子供もまだ小さく、万が一の場合の家族への生涯保障は何千万円も必要と言われています。そのため、多くの方は月々何万円もの生命保険料を払い続けていますが、住宅ローンを利用することで、この保険料を大きく減らすことができます。つまり、住宅ローンには生命保険が付保されていて、ご主人が死亡または高度障害になった場合には、その時点でローンの支払いは免除され、残された家族にローンのない住宅が残ることになるのです。これにより生涯の住居費は格段に少なく済むようになるため、その分、月々の生命保険料を大きく減らすことも可能となります。（最近では、一定の条件のもと、ローンの借り手が重い病気にかかった場合に、その返済を免除する『疾病保障付き住宅ローン』も拡充されつつあります）

● **40代 … かさむ教育費をどうクリアするか！**

解決策

○ **支出のピーク時期をずらす**

子どもの教育費がかさむ40代での資金計画のポイントは、教育費のピーク時期と年間返済額のピーク時期が重ならないように資金計画を立てることです。

○ **活用しよう！公的機関の『教育ローン』**

教育費の調達には、国民生活金融公庫の『国の教育ローン』がお勧めです。融資額は子ども1人につき200万円以内で返済期間は10年以内となっています。在学中は利息だけ払い、子どもが社会人になってから元金を返済させることも可能です。このほかにも、『教育積立郵便貯金』や『一般財形貯蓄』などを上手に活用していくことで教育費負担の問題は軽減されていきます。

● **50代 … 退職までに、いかに返済を終えるか！**

解決策

○ **頭金は多く、返済期間は短く**

60歳時の残債を少しでも減らしておくためにも、なるべく頭金は多く用意すべきです。また、できる限り返済期間を短くすることで定年後のリスクを減らすことが可能になります。

○ **住宅ローン減税と内入れの積極活用**

住宅ローン減税で還付されるお金や余裕資金をなるべく早い時期にローンの内入れ（一部繰上返済）にまわすことで、完済年齢はどんどん早まっていきます。内入れは、**期間短縮型**を利用するほうが効果大です。

○ **『親子リレー返済』の活用**

住宅ローンの種類によっては、高齢の人であっても、一緒に入居する予定の子どもを連帯債務者にするすることで、最長返済期間の利用が可能になる場合があります。これを親子リレー返済といい、以下のような条件を満たす親子がその対象となりま

す。（一例です）

1. 同居、もしくは将来同居を予定している親と子であること。
2. 子の年齢は借入れ時に満20歳以上、借入期間満了時に満75歳未満であること。
3. 原則、親子ともに団体信用生命保険に加入し、承認を得られること。
4. 親子とも安定した継続収入があること。
5. その他、金融機関が定める住宅ローンの各種条件に合致した方。