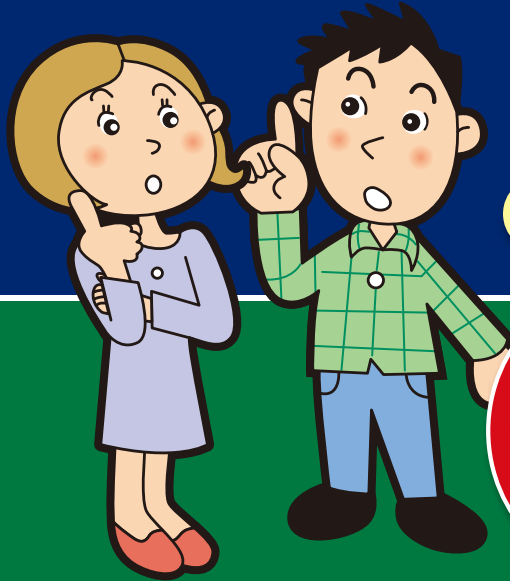


届いてますか？

ご存知ですか？

お役に  
立ってますか？



家計のドクター くま先生の



おトク

EXPRESS

『おトクEXPRESS』とは…

ファイナンシャル・プランナーのくま先生こと熊谷一志氏が、家づくりの様々なお金に関する最新情報・制度の解説とともに、おトクな家づくりに役立つ知恵を伝授してくれる情報紙です。



くま先生プロフィール 〈監修〉熊谷 一志 [ホームページ http://www.iecon.jp](http://www.iecon.jp)

家づくりコンサルティング株式会社 代表取締役／CFP® 1級FP技能士／宅地建物取引士

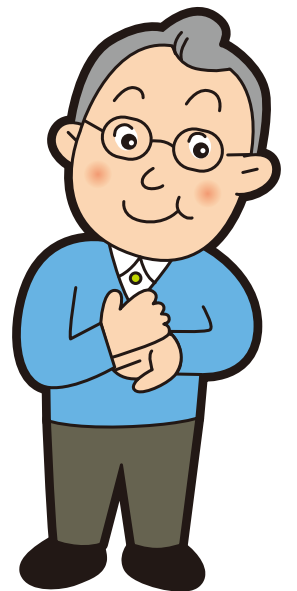
もっと多くの方に幸せな家づくりをして欲しいとの熱い想いから、家づくりコンサルタントを目指して独立。現在年間300件以上の家づくり相談と家づくりセミナーを全国各地で開催中!!

セミナー・講演実績

大手ハウスメーカー主催 家づくりセミナー  
パナソニックリフォームセミナー  
兵庫県職員互助会／兵庫県学校厚生会  
LECリーガルマインド  
近畿大学／大阪経済大学 ほか

マスコミ

フジテレビ「笑っていいとも!」  
就職情報誌「サリダ」  
ITメディア  
信用金庫組合業界紙  
木材新聞 ほか



『おトクEXPRESS』ラインナップ 〈2019年(令和元年)10月現在〉

おトクな資金計画で  
ゆとりの人生設計!!

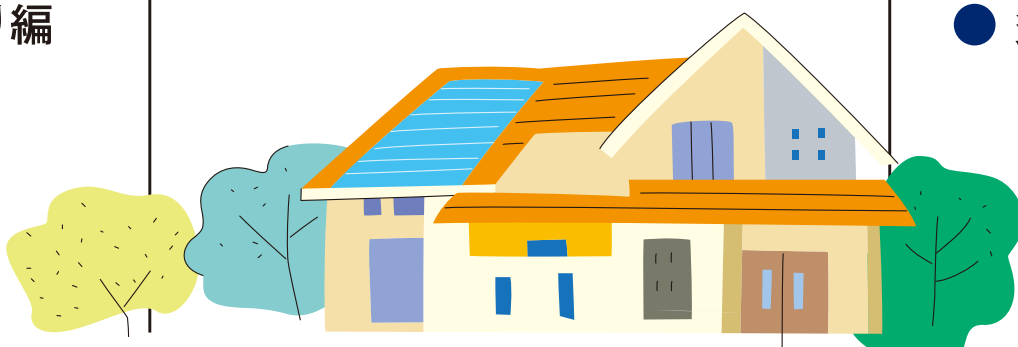
- お金入門編
- 住宅ローン金利編
- 住宅ローン今昔編
- 子育てと家づくり編

フル活用したい  
おトクな制度!!

- おまとめスケジュール編
- 次世代住宅ポイント制度編
- 【フラット35】特別編

かしこく  
節税するなら!!

- 贈与税編
- 相続税編
- 税金の知識いろいろ編
- 多層階のススメ編



今後も補助金、優遇税制など新しい情報・制度については詳細を確認次第、随時、発行いたします。

興味を持たれた『おトクEXPRESS』がございましたら、お気軽に営業担当者へお申し付けください!!

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。

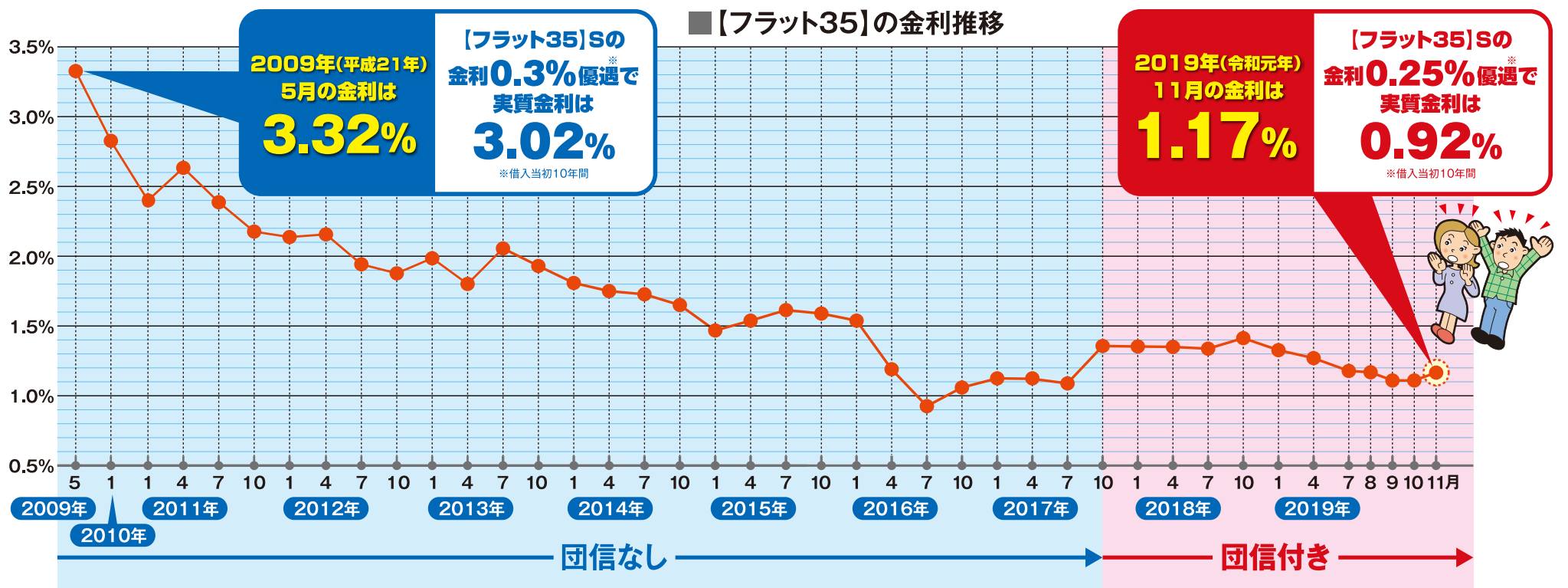


2019年(令和元年)10月30日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

# 2019年(令和元年)11月[フラット35]<sup>※</sup>の金利は、一転0.06%UP↑↑ 引き続き、史上最低水準で推移していることは間違いありませんので、 この歴史的低金利のチャンスを逃さないように、早め早めの計画をオススメします!

※借入期間21~35年、頭金10%以上、団信込み

ほとんどの住宅ローンで適用金利が決まるのが実行時(引き渡し時)です。  
申し込み時の金利から上昇している可能性もあるので、注意しましょう!!



### 資金計画シミュレーション! 今後、もし金利が0.5%上がると総返済額はどれくらい違う?

■試算条件 ●【フラット35】S(金利Aプラン)  
●借入額/3,000万円 ●返済期間/35年  
●元利均等返済、ボーナス返済なし

返済期間	金利	毎月返済	金利	毎月返済
当初10年間	0.92%	約8.4万円	1.42%	約9.1万円
11~35年	1.17%	約8.7万円	1.67%	約9.4万円
総返済額		約3,587万円		約3,890万円

金利 0.5%UP  
総返済額の差 +303万円



### 失敗しない家づくり 耳よりコラム

## 住宅取得資金贈与を受ける場合、 贈与とマイホーム建築の時期に注意しましょう!

マイホーム購入資金として親御さんまたは祖父母から贈与を受けた場合、住宅取得資金贈与の特例を使えば最大3,000万円(長期優良住宅の場合)までの贈与は贈与税が非課税になる制度があります。相続税の節税効果が大きい生前贈与の特例で、特に、2015年から相続税の基礎控除が4割削減されているため注目度が高くなっています。住宅取得の為の資金贈与

なので、贈与のお金を活用してマイホームを購入したという事を税務署へ申告する必要があります。贈与の年の翌年3月15日までに建物を取得し居住する事が要件となっています。建物の完成が申告期限に間に合わない場合は、贈与の時期を翌年に延ばしておかないと、適用要件に合わなくなってしまいます。贈与と建築のタイミングには注意するようにしてください。

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。





教えて!かしこい家づくり!!

おトク EXPRESS

家づくりに生かしたい  
税金の知識いろいろ編

2019年1月10日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

## 家づくり支援のために様々な施策が充実! ぜひお役立ててください!!

### ◎住宅ローン減税の控除期間が10年間から13年間に延長!!

現行は取得して10年間は毎年末のローン残高(認定長期優良住宅で上限5000万円)の1%=年間で50万円、年間合計最大500万円が所得税から控除されますが、消費税10%で取得した場合、期間がさらに3年間延長されます。延長期間は毎年末のローン残高(認定長期優良住宅で上限5000万円)の1%もしくは、建物価格(認定長期優良住宅で上限5000万円)の2%を3等分した額のいずれか小さい額が控除されます。

#### ■住宅ローン減税の控除期間延長のイメージ図



対象:2019年4月から2020年末の間に契約・引き渡しされた注文住宅(住民票を移して入居する人に限る。)

### ◎すまい給付金が最大50万円に拡充されます。

すまい給付金は、住宅を取得する際に収入に応じて支払われる制度です。現行の消費税8%で取得された場合の最大給付額は30万円となっていますが、消費税10%が適用になる場合は、最大給付額は50万円に拡充されます。

#### ■すまい給付金の給付額

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合

消費税率8%の場合		消費税率10%の場合	
収入額の目安	給付基礎額	収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	<b>30万円</b>	450万円以下	<b>50万円</b>
425万円超475万円以下	<b>20万円</b>	450万円超525万円以下	<b>40万円</b>
475万円超510万円以下	<b>10万円</b>	525万円超600万円以下	<b>30万円</b>
		600万円超675万円以下	<b>20万円</b>
		675万円超775万円以下	<b>10万円</b>

※収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子どもなど)の場合をモデルに試算した結果です。

### ◎2020年3月31日までの新築に適用される軽減措置!!

マイホームの取得によってかかるさまざまな税金に軽減措置があるのでチェックしてみましょう。



#### ■固定資産税の軽減特例(建物)

※減額される面積は居住用部分の床面積120㎡以下の部分となります。

構造	減税額	軽減期間
戸建住宅	税額1/2減額	一般住宅 <b>3年間</b> ▶ 認定長期優良住宅 <b>5年間</b>
中高層住宅 (3階建以上の耐火・準耐火)	税額1/2減額	一般住宅 <b>5年間</b> ▶ 認定長期優良住宅 <b>7年間</b>

#### ■登録免許税の特例税率(建物)

登記の種類別	標準税率	一般住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存登記	評価額×0.4%	0.15%	<b>0.1%</b>	<b>0.1%</b>
所有権移転登記	評価額×2%	0.3%	<b>0.2%</b>	<b>0.1%</b>

#### ■不動産取得税の軽減特例(建物)

※住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であることが条件となります。

課税標準額から控除される額
一般住宅 ▲1,200万円
▶
課税標準額から控除される額
認定長期優良住宅 ▲1,300万円

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。



# おトク EXPRESS

しっかり考えたい!  
贈与税編

教えて!かしこい家づくり!!

2019年(令和元年)10月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

贈与税の  
優遇税制を  
かしこく活用!



## 住宅取得の資金贈与の非課税枠は、消費税10%で、 2020年(令和2年)3月末までの契約なら3,000万円!!

### 相続税増税時代の今、マイホームをかしこく建てて 節税もできる“贈与の特例”を家族で考えませんか?

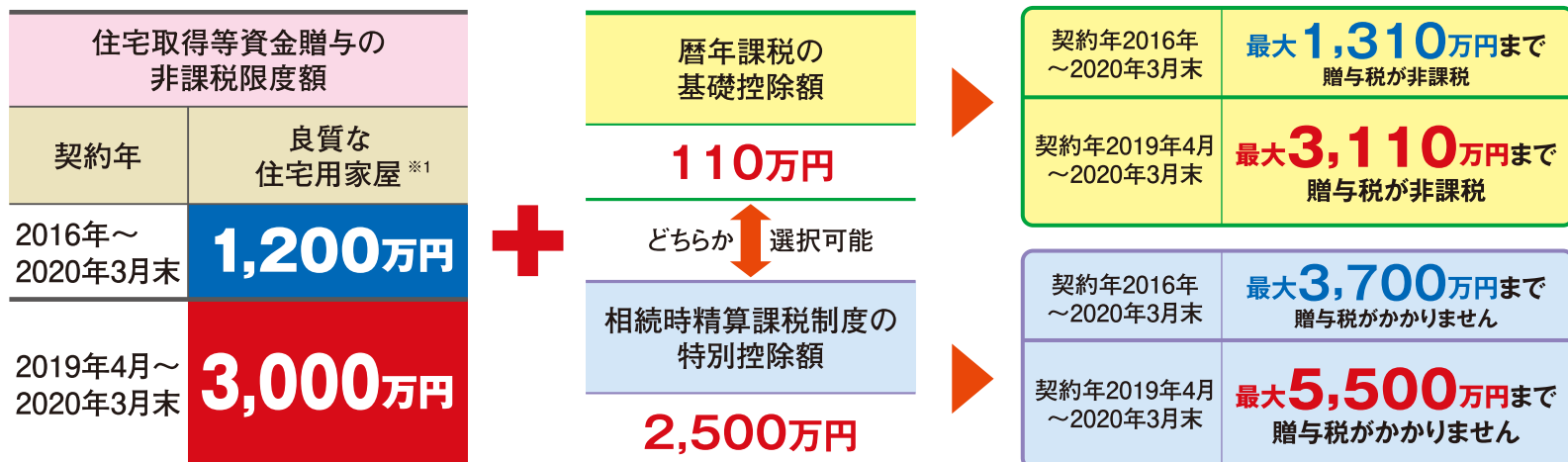
住宅取得のための資金として、父母や祖父母の直系尊属から贈与を受けた場合、非課税となる特例が認められています。消費税10%で2020年(令和2年)3月末までの契約なら、3,000万円まで大幅に拡充。ご活用をオススメします。



契約年	消費税10%適用される場合		左記以外の場合※1	
	質の高い住宅※2	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2019年4月～2020年3月	<b>3,000万円</b>	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	800万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	800万円

※1.消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した場合のほか、個人間売買により既存住宅を取得等した場合。※2.質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上)、②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅。

### 住宅取得に関する贈与の非課税枠については適用を受けるための要件を事前にチェックしましょう!必ず申告することを忘れずに!!



#### 〈住宅取得等資金贈与の非課税措置の適用要件〉

- ※1 ①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4)
- ②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物)
- ③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅。
- ※贈与年の翌年3月15日までに住宅等取得し居住開始、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実に見込まれること。
- ※直系尊属(父母・祖父母等)から、贈与を受ける年の1月1日現在20歳以上の直系尊属(子・孫等)への贈与。
- ※贈与を受ける年の合計所得が2,000万円以下。
- ※適用対象となる住宅の床面積は、50㎡以上240㎡以下。(東日本大震災の被災者は上限なし)

#### 〈相続時精算課税制度(住宅取得等資金)の適用要件〉

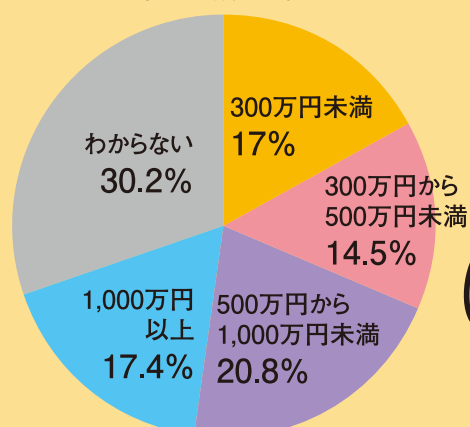
- ※贈与年の翌年3月15日までに住宅等取得し居住開始、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実に見込まれること。
- ※贈与者:受贈者の父母、祖父母。年齢制限なし、所得制限なし。
- ※受贈者:贈与を受けた年の1月1日において20歳以上であり、かつ、贈与者の直系尊属である推定相続人。(孫を含む)
- ※適用対象となる住宅の床面積は、50㎡以上。
- ※本制度を選択すると、以降贈与には変更できず、相続時精算課税制度適用後の贈与財産は、すべて相続税の課税対象に加算されますのでご注意ください。



## 家づくりを考えるときこそ、親子で“贈与”について考えるときです!!

贈与税の優遇制度である住宅資金贈与の非課税枠が拡大されました。祖父母・父母からの支援を上手に活用してかしこく家づくりをする大きなチャンス到来です。さらに興味深いデータとして、子どもの住宅取得になんらかの援助したいとお考えの親御さんが63%、そのうち援助金額1千万円超の方が17.4%もあることです。(パナソニックホームズ他住宅メーカー9社共同運営の住宅情報サイト「イェノミカタ」調べ)マイホームの検討を始めたら…父母・祖父母に必ず、資金援助の確認をしておきましょう!

#### ■子どもが住宅を取得する際の1人当たりの援助金額



(出典:住宅情報サイト「イェノミカタ」)

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。





教えて!かしこい家づくり!!

おトク

EXPRESS

次世代住宅  
ポイント制度編

2019年(令和元年)10月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

お急ぎください!!「次世代住宅ポイント制度」は期限間近!!

付与ポイント 新築の場合

最大 35万ポイント

①～④のいずれかに適合する場合、1戸当たり30万ポイント

- ①エコ住宅(断熱等級4または1次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- ③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅または免震建築物)
- ④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1. 上記に加えより高い性能を有する住宅(認定長期優良住宅やZEH等)の場合には、5万ポイントを加算。

※2. ビルトイン食器洗機、宅配ボックスなど「家事負担軽減に資する設備を設置した住宅」については、設備の種類に応じたポイント数の合計を付与。

※3. 「耐震性のない住宅の建替」については、15万ポイントを付与。

対象住宅(契約・引き渡しの期間)

2019年4月1日～**2020年3月31日**に請負契約・着工したもので、  
2019年10月1日以降に引き渡しをしたもの。

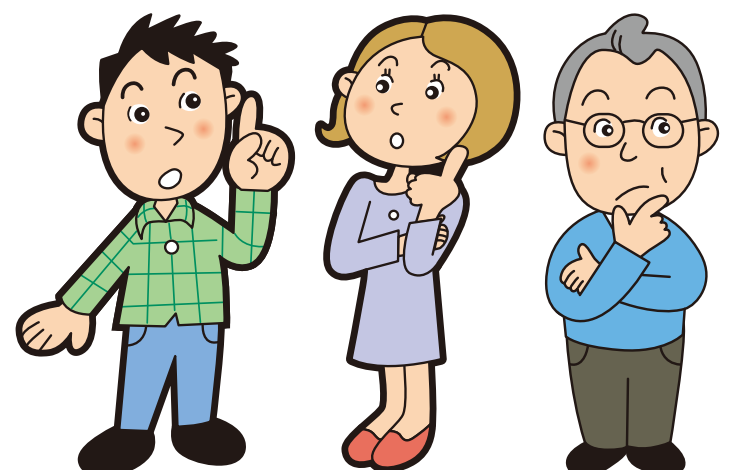
※2018年12月21日～2019年3月31日に請負契約を締結するものであっても、  
着工が2019年10月1日～2020年3月31日となるものは特例的に対象となる。

ポイントの交換対象商品等

- 省エネ・環境配慮に優れた商品
- 防災関連商品
- 健康関連商品
- 家事負担軽減に資する商品
- 子育て関連商品
- 地域振興に資する商品

ポイント発行申請の期間

2019年6月頃～



上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。



教えて!かしこい家づくり!!

# おトク EXPRESS

おまとめおトクな  
スケジュール編

2019年(令和元年)11月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

項目	内容	期間						
		2019年(令和元年) 11月	12月	2020年(令和2年) 1月	2月	3月	4月	
2019年度 再生可能エネルギー 固定価格買取制度	太陽光発電 (10kW以上)	14円/kWh+消費税 設置認定申請期限 2019年(平成31年)4月より実施						
	(10kW未満) 太陽光発電	出力制御 対応機器 設置義務なし 東京電力、中部電力、関西電力エリア 24円/kWh(税込) (ダブル発電:24円/kWh 税込)	設置認定申請期限 2019年(平成31年)4月より実施					
		出力制御 対応機器 設置義務あり 北海道電力、東北電力、北陸電力、中国電力、四国電力、九州電力、沖縄電力エリア 26円/kWh(税込) (ダブル発電:26円/kWh 税込)	設置認定申請期限 2019年(平成31年)4月より実施					
NEW 住宅ローン減税	住宅取得から10年間 最大500万円 <sup>※1</sup> + 3年間①②のいずれか少ない金額 <sup>※2</sup> ①ローン残高の1% ②建物価格の2%を3等分	2019年(令和元年)10月1日から2020年(令和2年)12月末入居まで 2019年(平成31年)4月以降に契約し、2019年(令和元年)9月末までに引き渡された場合は適用されません。 2021年(令和3年)中の入居に関しては、3年間の拡充はありません。(10年間のみ) ※1.認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の場合 ※2.①②とも認定長期優良住宅で上限5,000万円						
NEW 贈与税非課税枠	祖父母・父母から 住宅取得資金に係る贈与において 非課税枠が3,000万円 <sup>※</sup>	3,000万円 2020年(令和2年)3月末まで ※消費税10%で良質な住宅用家屋の場合						
NEW すまい給付金	最大50万円 現金給付 (消費税10%の場合。収入額の目安775万円以下の 方が対象、給付額は収入額により異なります。)	2021年(令和3年)12月末入居まで						
NEW 次世代住宅ポイント制度	新築の場合 最大35万ポイント <sup>※</sup>	2020年(令和2年)3月末の請負契約・着工まで (2019年(令和元年)10月1日以降に引き渡し) ※詳細はお問い合わせください						
[フラット35]Sの金利優遇	借入から当初10年間は 2016年10月1日以後の申込受付分 年▲0.25% ※金利Aプランの場合	年▲0.25% ※ただし予算金額に達する見込みとなった場合は、受付終了となります。						
投資型減税 (自己資金で新築した認定長期優良住宅、 認定低炭素住宅の場合)	1年間で最大65万円	2021年(令和3年)12月末入居まで						
固定資産税の軽減特例 (建物)	税額1/2減額:認定長期優良住宅 (新築戸建5年間/中高層7年間)	2020年(令和2年)3月31日まで						
登録免許税の特例税率 (建物)	所有権保存登記/評価額×0.1% (新築の認定長期 優良住宅) 所有権移転登記/評価額×0.2% (新築の認定長期 優良住宅)	2020年(令和2年)3月31日まで						
不動産取得税の軽減特例 (建物)	控除額1,300万円 (新築の認定長期優良住宅)	2020年(令和2年)3月31日まで						

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。



# おトク EXPRESS

家づくりに関する  
お金入門編

教えて!かしこい家づくり!!

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

マイホームを考える時というのは、お金や子育てのことなどこれからの“ライフプラン”をしっかりと考える時でもあります!!  
そして、**マイホームは一生で『一番高い買い物』**です。そのマイホームを手に入れるためには土地や建物にかかるお金はもちろん、他にもさまざまなお金が必要となってきます。



そこで…どのようなタイミングで、どのようなお金が必要なのか?簡単にまとめてみました。  
ぜひ家づくりのマネープランにお役立てください!!

家づくりを考え始めてから建てるまでにかかるお金

家を建ててから家自体とくらしにかかるお金

#### 土地・建物関連

- 土地購入費
- 仲介手数料
- 地盤調査費
- 建築費用

マイホーム本体工事費用+付帯工事費  
(解体工事関連費用、造成工事費用、  
基礎補強工事関連費用、インテリア・電気設備関連費用、  
エクステリア費用など)や建築確認費用など。  
住宅ローンを利用するなら頭金が必要になる場合も。

#### 住宅ローン関連

- 融資事務手数料  
融資を受ける金融機関に支払う事務手続の手数料。  
平均的な手数料は3万円~5万円程度です。
- ローン保証料  
住宅ローン保証料とは、  
返済不可能となった場合に備え、  
連帯保証人の代わりに  
保証会社に保証を依頼するために支払う費用。  
民間金融機関の保証料の一例として2,000万円  
(返済期間30年)借りた場合、おおよそ40万円程度。
- 団体信用生命保険料
- 火災・地震保険料
- つなぎ融資費用  
住宅ローンが実行されるまでの間、  
一時的に借り入れる融資のこと。  
家を建てる場合、住宅が完成するまで住宅ローンは  
実行されませんが、依頼先に対しては着工金や  
中間金などの支払いが発生するため、  
別ローンを一時的に組み支払いに充てます。  
つなぎ融資に関わる費用は、  
契約時の印紙代、手数料、利息などです。

#### 建物購入費用

- 住宅ローン

#### くらしのエネルギー費用

- 光熱費  
電気代、ガス代、水道代…創エネ・省エネ対応設備で  
なければ大きな負担になります。

#### 家の維持管理関連

- メンテナンス費用  
外壁や屋根などの外廻りのメンテナンスは、  
かなりの費用が発生する場合があります。
- 点検費用
- リフォーム費用

#### 家を建てた後にかかる税金

- 固定資産税(毎年)
- 都市計画税(毎年)

etc.



#### くま先生のワンポイント!!



**住宅ローン金利は  
申し込み時ではなく、  
融資実行時(引き渡し時)の  
ものが適用されることが  
ほとんどです!**

#### 家を建てる時だけかかる税金

- 印紙税  
(建物請負契約時・土地売買契約時・  
融資借入時)
- 登録免許税  
(所有権保存・所有権移転・  
抵当権設定)
- 不動産取得税(家屋・土地)
- 消費税  
\*土地購入費・ローン保証料・団体信用生命保険料  
などはかかりません。

#### その他費用

- 仮住まい費用(建て替えなどの場合)
- 引越し費用
- 式祭典費用  
(地鎮祭や上棟祭を行う場合など)
- 新居のインテリア・  
家電の購入費用
- 電話工事費  
(NTTやケーブルテレビなどの電話工事代)
- 給水負担金・放流負担金  
(地域により必要な場合、  
上下水道の利用にあたり水道局に納付)

etc.

当然、日々の食費やレジャー費や交際費、不意の医療費  
そして大切な子育てにかかるさまざまな費用も必要ですよ!!

ただし、マイホーム取得のためのさまざまな補助金や優遇制度があります。  
できるだけかしこく活用しましょう!そのためにもぜひお早めにプロにご相談ください!

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。

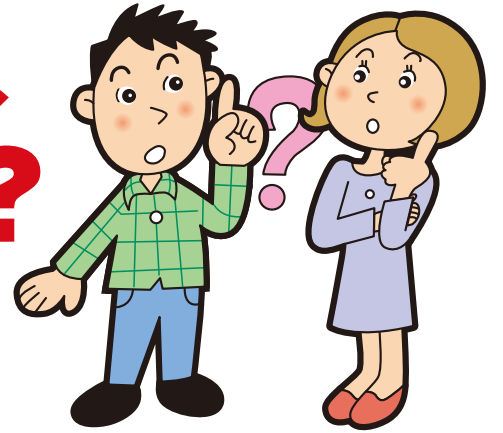




教えて!かしこい家づくり!!

2019年(令和元年)11月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

# 家づくりを考えるタイミングは、 お子さまの誕生や進学が多い!?



「そろそろマイホームを…」とお考えになるタイミングは、それぞれだと思いますが…やはりお子さまの誕生や進学をきっかけにされるケースが少なくないようです。そうすると「子育て」と「マイホーム」の両方に負担がかかってくることになります。そこで近年では、無償化・支援金制度など充実した子育て支援策\*をかしこく活用して、家づくりを考えてみましょう。

\*子育て支援策にはそれぞれ適用条件等があります。詳しくはお問い合わせください。

## 「子育て」にはどれくらいお金がかかるものなのでしょうか?

※文部科学省「子どもの学習費調査」(2012年度)より  
※公益財団法人 生命保険文化センター調べ大学生の教育費総額(2012・2013年度)より



\*1. 幼稚園、保育所、認定こども園などを利用する3歳から5歳児クラスの子どもたち、住民税非課税世帯の0歳から2歳児クラスまでの子どもたちの利用料が無料になります。  
\*2. 公立、私立を問わず、年収910万円(目安)未満の世帯に就学支援金を支給。  
\*3. 大学無償化制度とは、高度教育サポート制度のことで、大学だけではなく、専門学校、高等専門学校などもサポートの対象。

## さらに

### 住宅ローンを組んだら、 最初の10年が肝心です!!

国土交通省が発表している「2014年度 住宅市場動向調査 報告書」では初めて一戸建ての注文住宅を購入した人の平均年齢は38.5歳!!  
「共働き」でも、奥さまの産休や育休(場合によってはご主人の育休も)で収入が一時的に減ったりすることも考慮して、**超低金利時代の今、住宅ローン控除**や**【フラット35】Sの金利引き下げ**など最初の10年間に活用できるものは徹底的に活用しましょう!!



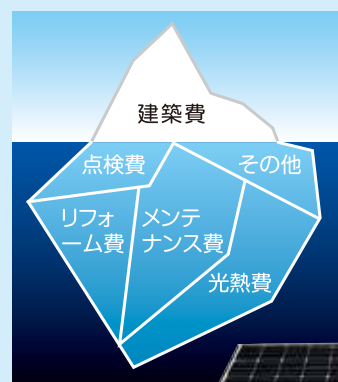
住宅ローン残高の1%が  
合計10年間で  
最大**500万円控除!!**

【フラット35】S利用で  
借入当初10年間は  
年**▲0.25%金利引き下げ**

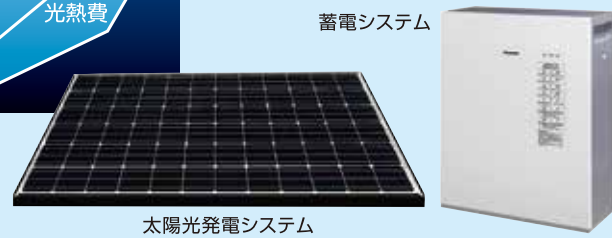
消費税**10%の場合**  
プラス**3年間延長**

\*ローン残高の1%もしくは建物価格の2%を3等分のいずれか少ない金額を控除。

### 家は建てる時だけでなく、 建ててからも案外お金がかかります!

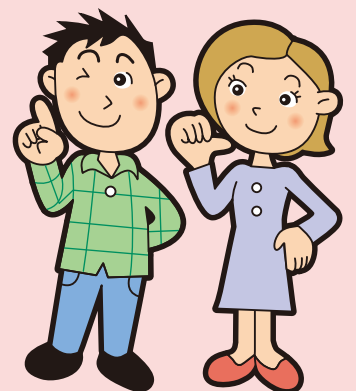


例えば…長寿命の外壁や屋根などの建材、太陽光発電や蓄電システムなど創エネ設備、高性能な省エネ機器などの採用で、**維持・補修コストや光熱費を節約することが可能です!!**



## そこで

家づくりは人生の大きな転機です。家を建てるお金だけではなく、今後の様々なお金についてしっかりと考える機会でもあります。例えば「夫の収入」+「妻の収入」に「父母(祖父母)からの援助」などの収入面と、「家づくりの資金」はもちろん「教育資金」や「生活費」、「光熱費」、「家を維持・補修する資金」などの支出面を、額だけでなく発生する時期や期間など、トータルで**将来のお金の流れ(キャッシュフロー)**を考える必要があります。



上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。





教えて!かしこい家づくり!!

おトク

EXPRESS

あわてないための  
住宅ローン今昔編

2019年(令和元年)10月30日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

## 徹底比較!! あの頃の住宅ローン vs 今時の住宅ローン



「住宅ローン」と聞くと、どのようなイメージを持たれるでしょうか?

例えば、お子さまがマイホームを計画中とお聞きになったご両親の立場ならどうでしょう?

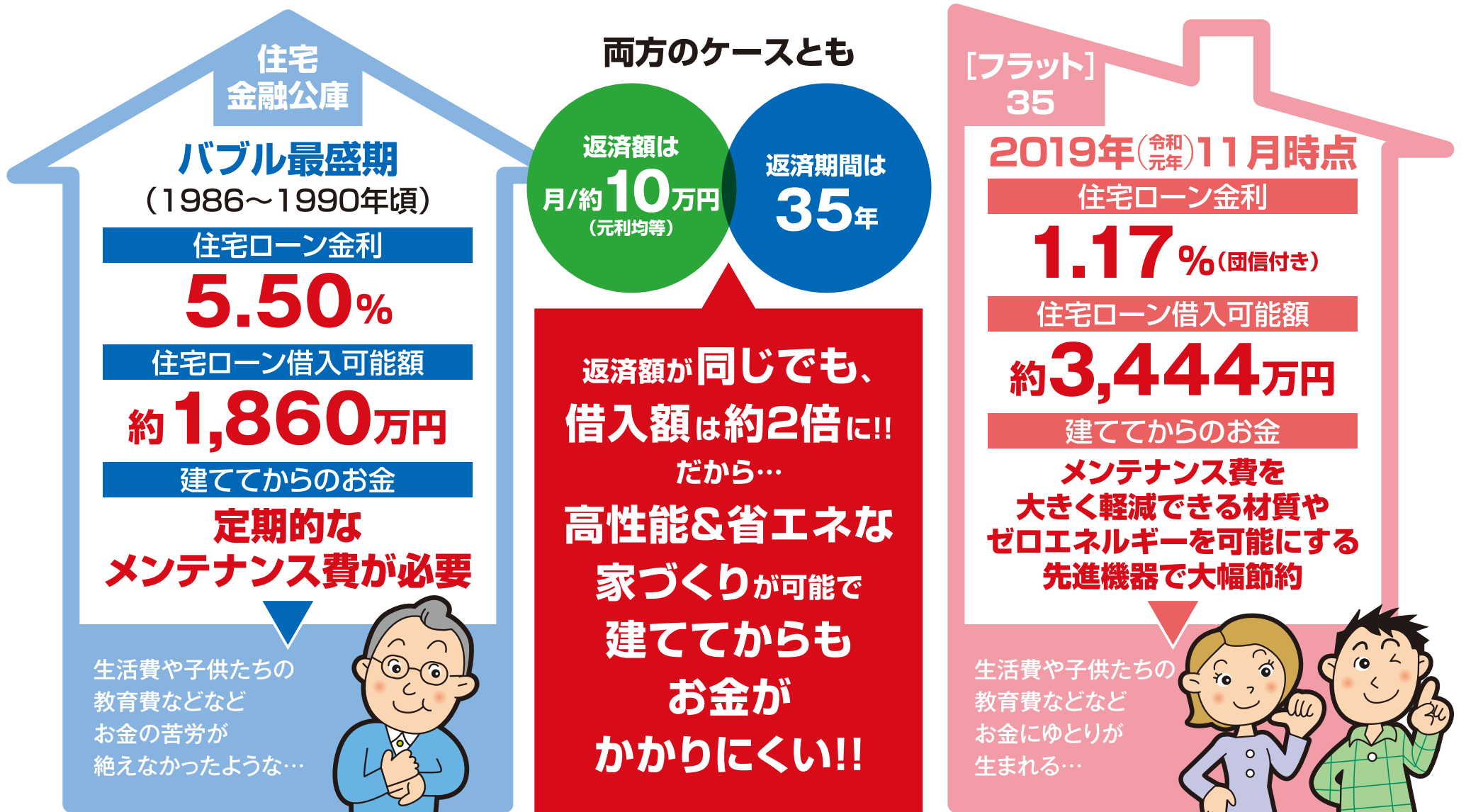
特に若いご夫婦の場合、「本当にローンを返済していけるのか」と心配になりませんか?



確かに、住宅ローンの借入可能額は「あの頃」と「今」ではこんなに違いますが…

しかし…!!

あの頃(特にバブルの頃)にマイホームををお建てになった  
お父さま、お母さま、ご安心ください!



ご両親に「あの頃」と「今」の金利の違いを知ってもらい、  
お互いに安心して家づくりを進めていきましょう!!

そこで…ポイントは3つ!!

- ① あの頃の住宅ローンと今時の住宅ローンの違い!(さらに今は超低金利時代であること)
- ② あの頃に比べ、省エネ性・耐久性に優れた家であること!(ランニングコスト大幅軽減)
- ③ 借入額よりも、返済可能額の方が大切であること!

この3点をしっかりご理解いただければ、ご両親も安心されるのではないのでしょうか。

さらに、住宅取得に関する贈与税非課税枠の活用や相続税対策など家づくりの先輩であるご両親に、

いざという時に「聞いてない!!」と言われないようマイホーム計画の早い段階から相談しておくとういでしょう。



ワンポイント  
アドバイス

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。



教えて!かしこい家づくり!!

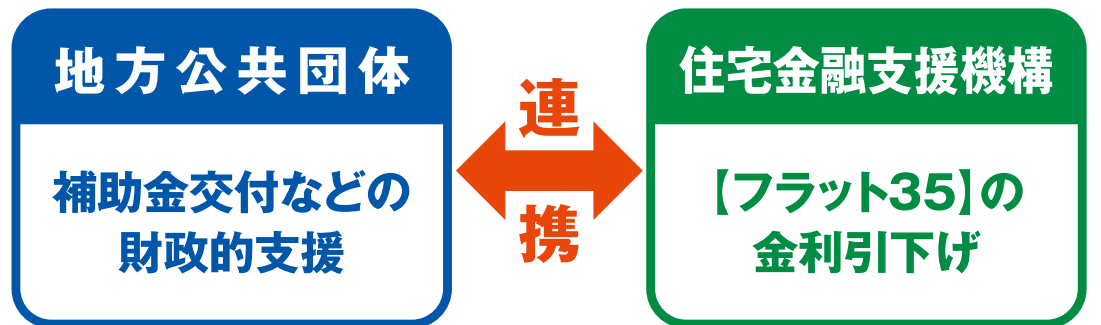
おトク **EXPRESS**

上手に活用したい  
【フラット35】特別編

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

# おトクな家づくりに追い風! 超低金利に加えて、 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型が登場!!

【フラット35】子育て支援型・地域活性化型は、子育て支援や地域活性化について、積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携して、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。ぜひ、おトクな家づくりに活用されることをおすすめします。



## 補助金<sup>\*1</sup> プラス優遇金利で、家づくりがさらにおトクに!!

金利引下げプラン	金利引下げ期間	金利引下げ幅
<b>【フラット35】子育て支援型</b> <b>【フラット35】地域活性化型</b>	借入当初 <b>5</b> 年間	【フラット35】の借入金利から <b>年▲0.25%</b>

※1. 補助金の有無、額、受付期間等については地方公共団体により異なります。詳しくは担当者にお問い合わせください。

## 【フラット35】Sと併せて利用可能<sup>\*2</sup> だから、家づくりがかなりおトクに!!

金利引下げの組み合わせ	金利の引下げ期間及び幅
<b>【フラット35】子育て支援型</b> または <b>【フラット35】地域活性化型</b>	2017年9月30日以前に申し込まれた方 当初5年間 年▲ <b>0.55%</b> 6年目から10年目まで 年▲ <b>0.3%</b>
× <b>【フラット35】S</b> (金利Aプラン)	2017年10月1日以後に申し込まれた方 当初5年間 年▲ <b>0.5%</b> 6年目から10年目まで 年▲ <b>0.25%</b>

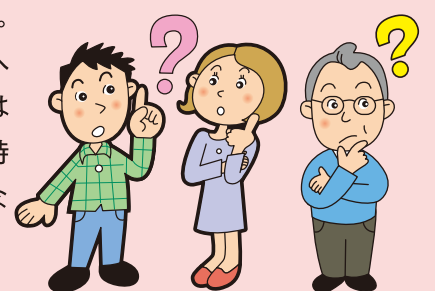
※2. 【フラット35】子育て支援型・地域活性化型と【フラット35】Sの併用に当たっては、【フラット35】子育て支援型・地域活性化型の要件に加えて、【フラット35】Sの要件として、取得対象住宅が省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性または耐久性・可変性の基準のうち、いずれか1つ以上の基準に適合する必要があります。基準の詳細は、【フラット35】Sのご案内(www.flat35s.com)をご覧ください。また、担当者にお問い合わせください。



### 【フラット35】でアシューマブルローンが利用可能になりました!

フラット35で、アシューマブルローンが平成29年4月から導入されているのはご存知でしょうか。アシューマブルローンというのは、長期優良住宅の認定を受けた住宅について、物件売却時に購入者へ債務を引き継ぐことができる住宅ローンです。要するに住宅の売却時に売主さんが住宅新築時あるいは購入時の金利のまま借入を買い手が引き継げるという仕組みです。現在は住宅ローンも超低金利時代ですが、今後は上昇する可能性もあります。そうなった場合、買い手が低金利で購入できるのは大きなメリットになる訳です。これから先、金利の傾向をみながら、上手に活用していただきたいローンです。

※引き継ぎに当たっては、借入対象となる住宅の購入者の同意が必要となると共に、住宅金融支援機構の審査があります。



制度の詳細、要件等については営業担当者にお気軽にお問い合わせください。

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。





教えて!かしこい家づくり!!

おトク

# EXPRESS

あわてずにすむ!  
相続税編

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)



事前の準備と正しい知識で、大きな差が出る?

まさか、ウチには関係ない!...  
などと思っていると、「相続税」は突然、  
大きく、あなたに降りかかってくるかも!?



気をつけたい  
**POINT 1**

### 基礎控除額の40%減額で、 やはり相続税の課税対象者が増加!!

下記のように基礎控除の金額が40%も減額され、課税対象者が増加すると予測されていましたが、国税庁\*は課税割合が2014年分と比較して約1.8倍まで増加したことを公表しました。\*2016年12月15日公表した「2015年分の相続税の申告状況について」において

	定額控除	+	法定相続人の数	×	法定相続人の数
改正前では	5000万円		1000万円		法定相続人の数
	↓40%減		↓40%減		
改正後から	3000万円		600万円		法定相続人の数

基礎控除額を超える場合、相続税の申告・納税が必要です!!



くま先生のワンポイント!

8000万円の遺産を  
配偶者+子2人で相続する場合、  
改正前では無課税、改正後では  
3200万円が課税対象に!

改正前	改正後
相続税 0円	相続税 175万円
相続税対象額 なし	相続税対象額 3200万円
基礎控除額 5000万円 + 1000万円×3人 (配偶者+子2人) 8000万円	基礎控除額 3000万円 + 600万円×3人 (配偶者+子2人) 4800万円
	基礎控除額 ▲3200万円

気をつけたい  
**POINT 2**

### 路線価の上昇傾向でマイホームにも課税の可能性が!?

2016年の公示地価(1月1日時点)は住宅地で3大都市圏において、3年連続上昇局面に!!

路線価別 相続税が発生する敷地面積ケーススタディ  
<土地以外の相続財産が54%あるとした前提で計算>

●算出条件 ①配偶者と子2人のケース ②2015年1月1日改正の相続税を適用  
③国税庁「2012年度分の相続税の申告状況について」の土地の割合を適用

路線価20万円  
約34坪以上所有

路線価30万円  
約23坪以上所有

路線価40万円  
約17坪以上所有



気をつけたい  
**POINT 3**

### 税率構造も細分化され、 取得金額に対する税率も引き上げ!

$$\begin{array}{c} \text{各相続人ごとの} \\ \text{法定相続分に} \\ \text{応ずる取得金額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ \text{速算表の} \\ \text{控除額} \end{array} = \begin{array}{c} \text{各相続人の} \\ \text{法定相続分} \\ \text{による相続税額} \end{array} \times \begin{array}{c} \text{各相続人の} \\ \text{法定相続分による} \\ \text{相続税額の合計額} \end{array} = \begin{array}{c} \text{相続税の} \\ \text{総額} \end{array}$$

■相続税の速算表

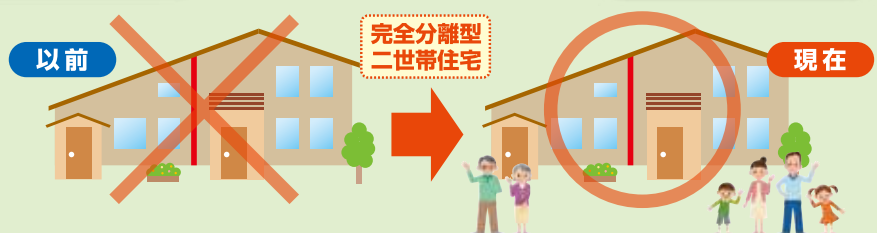
法定相続分に応ずる 各人の取得金額	税率と控除額	
	~2014.12.31	2015.1.1~
1,000万円以下	10%	10%
1,000万円超 3,000万円以下	15%-50万円	15%-50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%-200万円	20%-200万円
5,000万円超 1億円以下	30%-700万円	30%-700万円
1億円超 2億円以下	40%-1,700万円	40%-1,700万円
2億円超 3億円以下	45%-2,700万円	45%-2,700万円
3億円超 6億円以下	50%-4,200万円	50%-4,200万円
6億円超	55%-7,200万円	55%-7,200万円

## 有効な相続税対策として『二世帯住宅』という選択があります!!

「小規模宅地等の特例」を活用すれば、評価額の80%相当額が減額されます!!

- 1 特定居住用宅地(自宅)の適用面積が拡大
- 2 二世帯住宅の要件(分離型二世帯住宅)緩和
- 3 親が老人ホームに入居でも適用 ※介護を受ける必要があるため、自宅から老人ホームへ転居した場合
- 4 居住用宅地と事業用宅地との完全併用が可能

以前は併用で最大400㎡ → 現在は併用で最大730㎡



⚠ただし、特例が適用されるのは2つの住戸を一体で登記した場合(共有など)で、別々に登記(区分所有)した場合は適用されません。あらかじめ専門家へのご相談を。

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。



教えて!かしこい家づくり!!

おトク

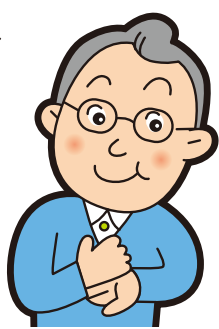
EXPRESS

上に伸ばして解決!  
多層階のススメ編

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

# 上に伸ばすことで、 いろいろ解決できる 多層階をおススメします!!

例えば…土地の間口が狭い、都市部で制約が多い、変形、狭小など敷地条件が悪いなど土地や敷地条件の問題から、基礎控除額が4割減になったことや上昇傾向の路線価で負担が増えそうな相続税問題まで…上に伸ばす多層階なら、スッキリ解決できるかもしれません。



二世帯に!!

賃貸併用に!!

店舗・賃貸併用に!!



## パナソニックホームズの多層階を建てるとこんなメリットが!!

変形や狭小地にも対応!

眺望ががいい!

採光や通風が気持ちいい!

ガレージが確保できる!

開放的なリビングがつかれる!

二世帯でもゆったりくらせる!

**相続税が節税できる!**

**家賃収入が得られる!**

etc…

### 事例

築60年の2階建住宅(親が1人住まい) → 店舗+賃貸5戸+二世帯住宅の5階建

	<未対策> 2階建のまま	<対策後> 5階建に建替
5階 子世帯		
4階 親世帯		
3階 賃貸×2		
2階 賃貸×2		
1階 店舗+賃貸		
土地	7,494 万円	2,623 万円
建物	0 万円	5,642 万円
現金	2,500 万円	500 万円
借入	万円	▲10,000 万円
相続税評価額	9,994 万円	▲ 1,235 万円
相続税額(概算)	1,218 万円	0 万円
年間収支	0 万円	100 万円

- 敷地面積: 119㎡(36坪)
- 延床面積: 386㎡(117坪)
- 建築費用: 1億2,000万円  
(自己資金2,000万円 借入1億円)
- 土地の評価: 路線価63万円/㎡(評価額7,494万円)
- 法定相続人: 子供1人(基礎控除3,600万円)

小規模宅地等の特例と貸家建付地の評価減の併用、及び借入によって相続税評価額が減り、相続税は0円!  
さらに年間100万円の収入!  
(家賃収入520万円-借入返済420万円)



くま先生から  
アドバイス

相続税改正(2015年1月施行)以後、これまで「相続税なんか、うちには関係がない!」と思っていた層も対象になるケースが増加しています。

**特に地価の高い都市部ほど深刻な課題となってきます!**

大切な資産である土地を守り、次世代にできるだけ負担をかけずに継承させたいと思いつつも、税金を払うためにやむなく土地などを手放すというケースがあるのも事実です。

そのためにも多層階で二世帯住宅や賃貸・店舗併用住宅を建てると、さまざまな特例などを活用すれば、**大きな節税効果も期待できます!!**



上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニックホームズ株式会社」に社名変更いたしました。





教えて!かしこい家づくり!!

おトク **EXPRESS**

エコでおトクな  
太陽光発電編

2019年3月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

# 太陽光発電の買取価格は制度開始時のほぼ半額に! 売電のメリットがあるのは2019年度が最後!?

クリーンで環境にも家計にもやさしい太陽光発電。  
その普及とわが国のエネルギー自給率向上のために  
始まった「固定価格買取制度」の買取価格も年々、減少。  
2019年度は開始時のほぼ半額までに。  
今後は売るよりも自家消費への移行も予測されます。  
売電のメリットを実感されたいなら、  
お早めの搭載をおすすめします。



## ● 10kW未満の場合(余剰買取方式)

エリア	買取価格	買取期間
東京電力 中部電力 関西電力 エリア	(税込) <b>24円/kWh</b> 出力制御対応機器 設置義務なし	<b>10年間</b>
北海道電力、東北電力 北陸電力、中国電力 四国電力、九州電力 沖縄電力エリア	(税込) <b>26円/kWh</b> 出力制御対応機器 設置義務あり	

## ● 10kW以上の場合(全量または余剰買取方式)

エリア	買取価格	買取期間
全エリア	<b>14円/kWh+消費税</b>	<b>20年間</b>



## 太陽光発電導入は早めがおトク!? 買取価格は今後、ダウンする一方に?

2012年7月1日にスタートした再生可能エネルギーの固定価格買取制度。  
電力会社に太陽光などでつくった電気を固定価格で買い取るよう義務付け、買取価格は、事業者が利益を出せるよう  
高めに設定されており、そのコストは賦課金として家庭や企業が支払う電気料金に上乗せされています。  
しかし制度開始以降、太陽光発電が急激に増加。  
そのため太陽光発電を搭載していない一般家庭などへのしわよせが増え、平成28年度の標準家庭に  
おける負担平均額は1ヶ月当り792円になり、制度が始まった平成24年度の10倍以上にも。  
そこで経産省は買取価格を適正な水準へ引き下げ、発電した電気を売るよりも使うように促し、  
2019年度には家庭の電気料金並みの24円(東京電力等エリア)に。  
太陽光発電システムを導入するなら、より早めに導入する方が得策かもしれません。



上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

平成30年4月1日よりパナホーム株式会社はパナソニック ホームズ株式会社に社名変更いたしました。



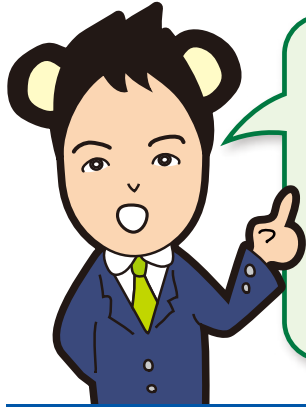
教えて!かしこい家づくり!!

おトク

# EXPRESS

家づくりに関する  
お金入門編

2018年12月28日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)



マイホームを考える時というのは、お金や子育てのことなど  
これからの“ライフプラン”をしっかりと考える時でもあります!!  
そして、**マイホームは一生で『一番高い買い物』**です。  
そのマイホームを手に入れるためには土地や建物にかかる  
お金はもちろん、他にもさまざまなお金が必要となってきます。

そこで…どのようなタイミングで、  
どのようなお金が必要なのか?  
簡単にまとめてみました。  
ぜひ家づくりのマネープランに  
お役立てください!!



#### 家づくりを考え始めてから建てるまでにかかるお金

#### 家を建ててから家自体と暮らしにかかるお金

##### 土地・建物関連

- 土地購入費
- 仲介手数料
- 地盤調査費
- 建築費用  
マイホーム本体工事費用+付帯工事費  
(解体工事関連費用、造成工事費用、  
基礎補強工事関連費用、インテリア・電気設備関連費用、  
エクステリア費用など)や建築確認費用など。  
住宅ローンを利用するなら頭金が必要になる場合も。

##### 住宅ローン関連

- 融資事務手数料  
融資を受ける金融機関に支払う事務手数料の  
平均的な手数料は3万円~5万円程度です。
- ローン保証料  
住宅ローン保証料とは、  
返済不可能となった場合に備え、  
連帯保証人の代わりに  
保証会社に保証を依頼するために支払う費用。  
民間金融機関の保証料の一例として2,000万円  
(返済期間30年)借りた場合、おおよそ40万円程度。
- 団体信用生命保険料
- 火災・地震保険料
- つなぎ融資費用  
住宅ローンが実行されるまでの間、  
一時的に借り入れる融資のこと。  
家を建てる場合、住宅が完成するまで住宅ローンは  
実行されませんが、依頼先に対しては着工金や  
中間金などの支払いが発生するため、  
別ローンを一時的に組み支払いに充てます。  
つなぎ融資に関わる費用は、  
契約時の印紙代、手数料、利息などです。

##### 建物購入費用

- 住宅ローン

##### くらしのエネルギー費用

- 光熱費  
電気代、ガス代、水道代…創エネ・省エネ対応設備で  
なければ大きな負担になります。

##### 家の維持管理関連

- メンテナンス費用  
外壁や屋根などの外廻りのメンテナンスは、  
かなりの費用が発生する場合があります。
- 点検費用
- リフォーム費用

##### 家を建てた後にかかる税金

- 固定資産税(毎年)
- 都市計画税(毎年)

etc.

#### くま先生のワンポイント!!



**住宅ローン金利は  
申し込み時ではなく、  
融資実行時(引き渡し時)の  
ものが適用されることが  
ほとんどです!**

##### 家を建てる時だけかかる税金

- 印紙税  
(建物請負契約時・土地売買契約時・  
融資借入時)
- 登録免許税  
(所有権保存・所有権移転・  
抵当権設定)
- 不動産取得税(家屋・土地)
- 消費税  
※土地購入費・ローン保証料・団体信用生命保険料  
などはかかりません。

##### その他費用

- 仮住まい費用(建て替えなどの場合)
- 引越し費用
- 式祭典費用  
(地鎮祭や上棟祭を行う場合など)
- 新居のインテリア・  
家電の購入費用
- 電話工事費  
(NTTやケーブルテレビなどの電話工事代)
- 給水負担金・放流負担金  
(地域により必要な場合、  
上下水道の利用にあたり水道局に納付)

etc.

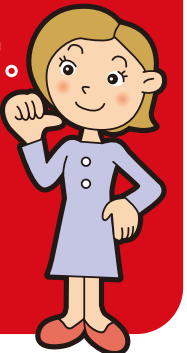
当然、日々の食費や  
レジャー費や交際費、不意の医療費  
そして大切な子育てにかかる  
さまざまな費用も必要ですよ!!



**ただし、マイホーム取得のための  
さまざまな補助金や優遇制度があります。  
できるだけかしこく活用しましょう!**



**そのためにもぜひお早めに  
プロにご相談ください!**



**家づくりのことは、私にご相談ください!**

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

名刺スペース

上記内容についてのご質問やお問い合わせはお気軽に営業担当者までどうぞ

2018年4月、パナホーム株式会社は、「パナソニック ホームズ株式会社」に社名変更いたしました。