

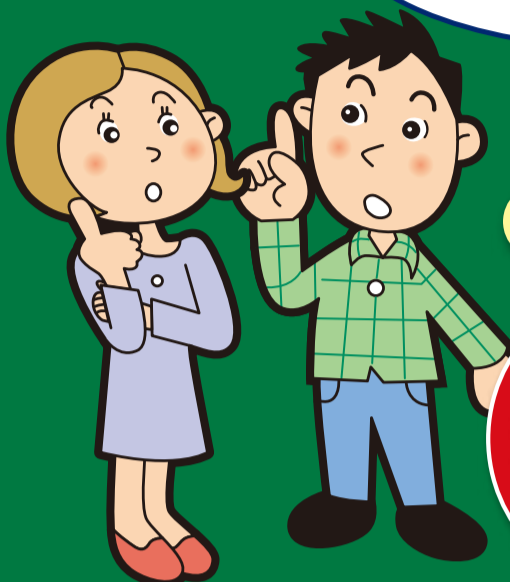
あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

ご存知ですか？

届いていますか？

お役に
立っていますか？



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

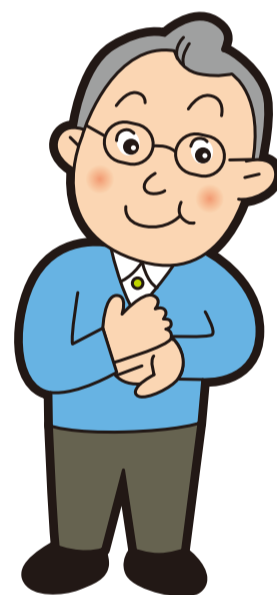
もっと多くの方に幸せな家づくりをして欲しいとの熱い想いから、家づくりコンサルタントを目指して独立。現在年間300件以上の家づくり相談と家づくりセミナーを全国各地で開催中!!

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

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
- 2023年度ZEH支援事業編
- LCCM住宅整備推進事業編
- 【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!!

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク

教えて!かしこい家づくり!!

EXPRESS

よくわかる
住宅ローン金利編

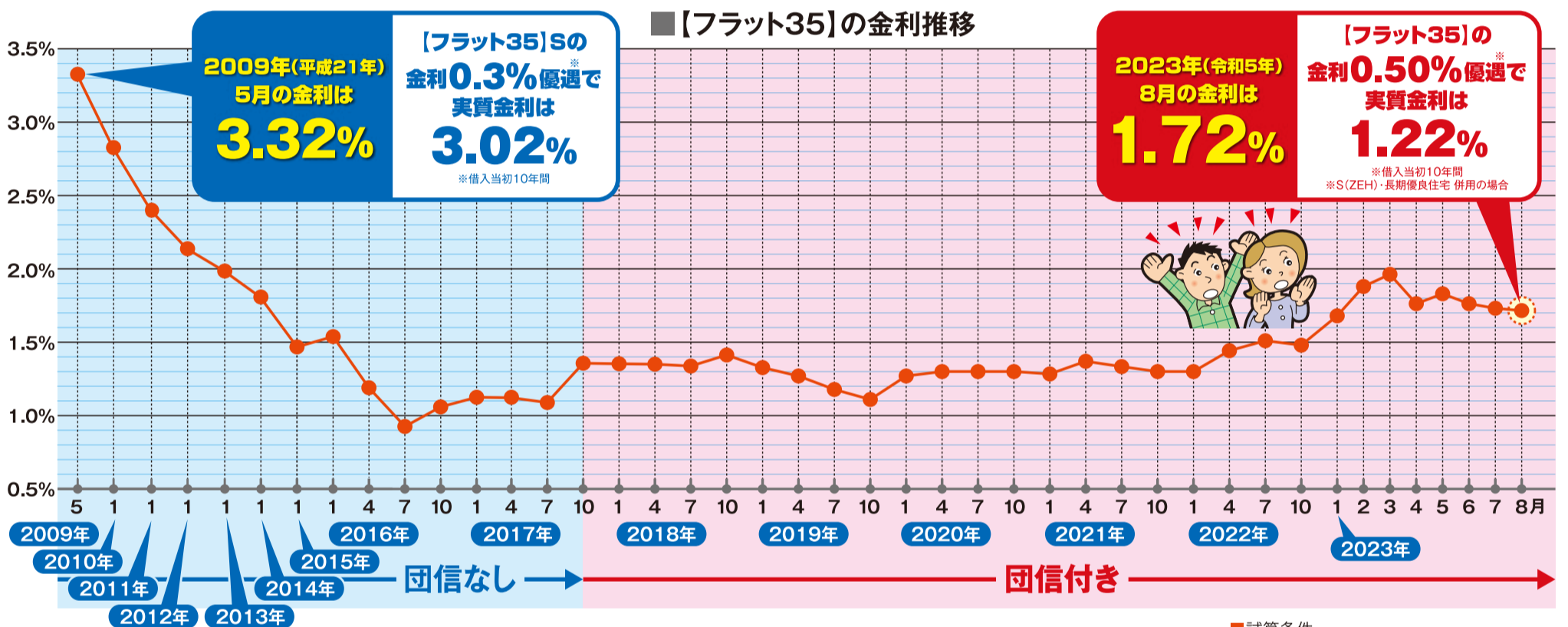
2023年(令和5年)8月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

2023年(令和5年)8月「フラット35」[※]の金利は、0.01%ダウン↓↓

長期金利の上昇圧力が強まってきています。しかし、良質な住宅を取得する方はフラット35の金利優遇を利用すると、歴史的にはまだまだ低金利水準です。

※借入期間21～35年、頭金10%以上、団信込み。

住宅ローン金利は申込時ではなく、ほとんどの場合、引き渡し時のものが適用されます。金融緩和政策が継続されている間に、歴史的な超低金利メリットを生かした家づくりをお見逃しなく!



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?

返済期間	金利	毎月返済
当初10年間	1.22%	約8.8万円
11～35年	1.72%	約9.4万円
総返済額		約3,847万円

金利 0.5%UP
総返済額の差 +318万円

返済期間	金利	毎月返済
当初10年間	1.72%	約9.6万円
11～35年	2.22%	約10.1万円
総返済額		約4,165万円



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1000万円(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。年間110万円までは贈与があっても贈与税の非課税となる暦年課税で贈与した場合、相続開始前3年以内の贈与分は相続財産とみなされますが、住宅取得資金贈与の特例を利用すれば、相続財産に持ち戻す必要はありません。令和5年度税制改正大綱によると、2024年以降の贈与からは相続財産への持ち戻し期間が3年→7年

に拡大される見込みです。確実に非課税制度を使って生前に贈与を完了できる住宅取得資金贈与の特例は、特に相続税が気になる方にとっては注目度が高い制度です。この特例を利用するためには、2023年中に贈与を行い、贈与の翌年3月15日までに建物を取得・居住し、税務署へ申告する必要があります。申告期限までに建物が完成するためには、いつまでに請負契約を締結しておく必要があるのかを早めに確認しておきましょう。贈与の期限だけでなく、建築工期も考慮したマイホーム計画が大切です。

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクターくま先生のおトク EXPRESS

教えて!かしこい家づくり!!

2023年度
ZEH支援事業編

2023年(令和5年)5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。)

先着順
都度交付

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の要件を満たせば

国から

55万円

(1戸あたり)

補助金が受けられます!!

蓄電システムをプラス採用すると **+8.8万円**

1kWhあたり2万円※(4.4kWhの場合)

総額で63.8万円に!!

ZEHをグレードアップすれば

国から

ZEH+(プラス)の補助金、100万円

(1戸あたり)が受けられます。

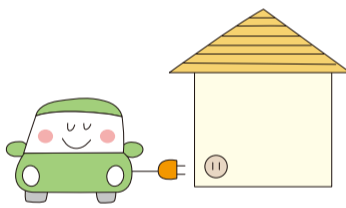
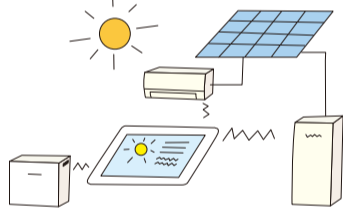
ZEH+(プラス)へグレードアップする条件は…

一次消費エネルギー削減率が25%以上であることに加えて、以下の3点のうち2点以上を満足すること

① 外皮性能のさらなる強化

② 高度なエネルギーマネジメント

③ 電気自動車を活用した自家消費の拡大措置



蓄電システムをプラス採用すると **+8.8万円**

1kWhあたり2万円※(4.4kWhの場合)

総額で108.8万円に!!

公募期間

1次公募:2023年4/28(金)~11/10(金)

2次公募:2023年11/20(月)~2024年1/9(火)

契約期限

2022年12/23(金)以降

※上限は、20万円または蓄電システムの価格(工事費除く)の1/3のいずれか低い金額。

先着順
都度交付

さらに…ZEH+(プラス)の自家消費拡大を強化すれば

国から

次世代ZEH+(プラス)の補助金、100万円

(1戸あたり)が受けられます。
(注文住宅の場合に限る)



ZEH+(プラス)要件を満たした上で、自家消費拡大を更に強化する右の3要素のうち1要素以上を採用すれば

さらに補助金がプラス!!

※補助金の詳細は担当者にお問い合わせください。

公募期間

2023年4/28(金)~11/10(金)

契約期限

2022年12/23(金)以降

① 蓄電システム



② 停電自立型燃料電池



③ 充放電設備(V2H)



※2023年(令和5年)4月28日にSII:一般社団法人 環境共創イニシアチブのホームページで発表された情報に基づいて作成しています。なお、詳細は発表され次第、お知らせいたします。記事内容等に変更があり得ることを予めご了承ください。

公募期間・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。

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクターくま先生のおトク
教えて!かしこい家づくり!!

EXPRESS

LCCM住宅
整備推進事業編

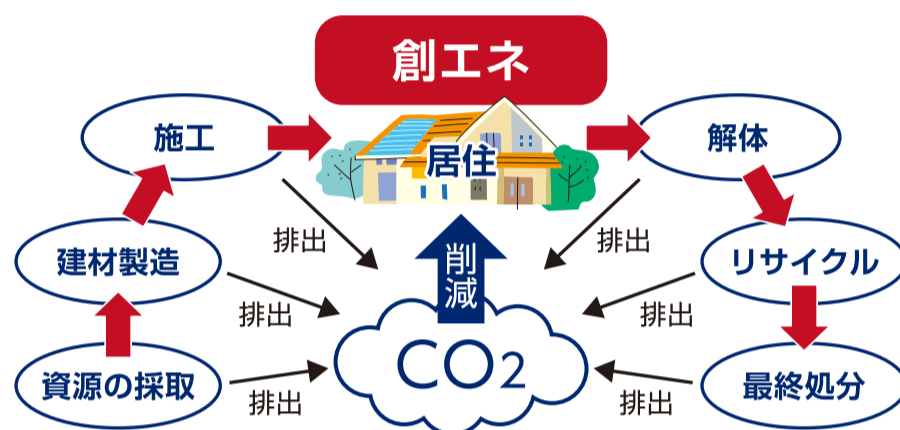
2023年(令和5年)5月1日配信(本掲載内容は配信日時点の最新情報に基づきまとめたものです。)

ライフサイクル全体を通してCO₂排出量をマイナスにして
美しい地球を未来につなぐ“LCCM住宅”を建築すると

上限140万円/戸の補助金が
受けられます!!

LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅とは…

LCCM*住宅(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅)は、毎日のエネルギー使用時はもちろん、資源の採取から、建材製造~施工~解体~リサイクル~最終処分まで、長寿命化した住まいのライフサイクル全体を通してCO₂排出量をマイナスにする住宅です。ZEHより大容量の太陽光発電をプラスして、住まいづくりの各段階で環境への配慮を徹底しています。
※[LCCM]は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターの登録商標です。当社は、使用許諾に基づき使用しています。



LCCM住宅のライフサイクルとCO₂排出のイメージ

令和5年度(第1回)LCCM住宅整備推進事業

補助額

上限140万円/戸

下記①②のいずれかの方法で算出(上限140万円/戸)

- ①〔設計費×1/2〕+〔補助対象工事の掛かり増し費用×1/2〕
- ②〔設計費×1/2〕+〔補助対象となる部分の建設工事費全体の4.0%〕

※補助額の算出につきましては営業担当者にお問い合わせください。

申請者

戸建住宅を供給する事業者

補助を受ける者

事業者が補助金を受領し、
建築主(共同実施者)に補助金相当額を還元

予算

令和5年度 住宅・建築物カーボンニュートラル
総合推進事業(279億円)の内数

基本要件

- ① 戸建住宅の新築(常時居住する専用住宅であること)
- ② 強化外皮基準+再生エネを除く
一次エネ消費量25%削減
- ③ 再生エネを含む一次エネ消費量100%削減
- ④ LCCO₂の算定結果が0以下
(CASBEEまたはLCCO₂判定ツールにて算定)
- ⑤ 住宅の品質について、CASBEEのB+ランク
または同等以上を有するもの(長期優良住宅認定など)
- ⑥ 令和5年度中かつ交付決定後に建築工事に着手

交付申請受付期間

<第1回> 令和5年4月17日~9月29日 (完了実績報告期限:令和6年1月31日)

<第2回> 令和5年10月中旬~令和6年1月中旬

※第2回についての詳細は未発表です。※予算の執行状況により、受付期間が変更になる場合がございます。申請金額の合計が予算に達した際は早めに受付終了となる場合がございますのでご注意ください。

※この記事は2023年4月21日時点での令和5年度(第1回)LCCM住宅整備推進事業のホームページ(<https://lccm-shien.jp/>)の掲載内容に基づいています。
今後内容等に変更があり得ることをあらかじめご了承ください。

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク EXPRESS

家づくりに活かす
税金の知識いろいろ編

2023年(令和5年)8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。)

住宅ローン減税は住宅性能と 入居の年で決まります!

認定住宅・省エネ住宅が大きく優遇されている 住宅ローン減税の活用をお見逃しなく!

※所得2,000万円以下、床面積50㎡以上

控除率 0.7%	2023年(令和5年)入居 お急ぎください!			2024年(令和6年)・2025年(令和7年)入居		
	借入限度額	最大控除額	控除期間	借入限度額	最大控除額	控除期間
認定住宅 認定長期優良住宅及び 認定低炭素住宅	5,000万円	455万円	13年間	4,500万円	409.5万円	13年間
ZEH水準 省エネ住宅	4,500万円	409.5万円		3,500万円	318.5万円	
省エネ基準 適合住宅	4,000万円	364万円		3,000万円	273万円	
上記以外の 住宅	3,000万円	273万円		0万円*	—*	

※令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン控除の対象外。(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円、最大控除額140万円、控除期間10年間)

固定資産税の軽減特例(建物)、登録免許税の特例税率(建物)、 不動産取得税の軽減特例(建物)も2年延長されました!(2024年(令和6年)3月末まで)

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)

構造	減税額	軽減期間
戸建住宅	税額1/2減額	一般住宅 3年間 ▶ 認定長期優良住宅 5年間
3階建以上の 耐火・準耐火建築物	税額1/2減額	一般住宅 5年間 ▶ 認定長期優良住宅 7年間

■ 登録免許税の 特例税率(建物)

登記の種類	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%	0.1%	0.1%
所有権移転登記	評価額×2%	0.3%	0.2%	0.1%

■ 不動産取得税の 軽減特例(建物)

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク EXPRESS

しっかり考えたい!
贈与税編

2023年(令和5年)8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!



住宅取得資金贈与の特例は2023年(令和5年)中の 贈与と建築時期がポイントです!

お急ぎください!

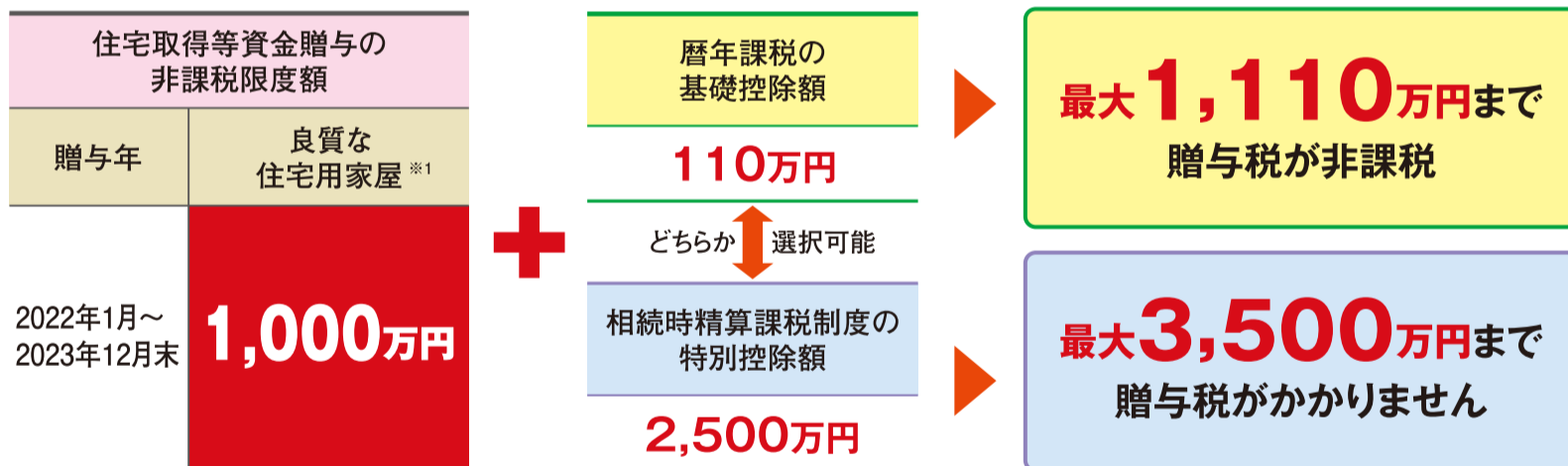
相続税増税時代の今、マイホームをかしこく建てて 節税もできる“贈与の特例”をご家族で考えてみませんか?

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の贈与は非課税となる特例が認められています。2023年(令和5年)12月末までの贈与なら、その他の要件を満たせば1,000万円まで非課税となります。マイホームを購入する時にしか使えない特例ですので、この機会に検討をしてみたいはいかがでしょうか?

贈与年	質の高い住宅*	左記以外の一般住宅
2022年1月～2023年12月	1,000万円	500万円

*耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋

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. 耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋
- ※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できると見込まれること。
- ※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18歳以上の直系卑属(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)
- (受贈者の贈与年の所得が1,000万円以下の場合に限り、床面積の下限を40㎡以上に引き下げ)

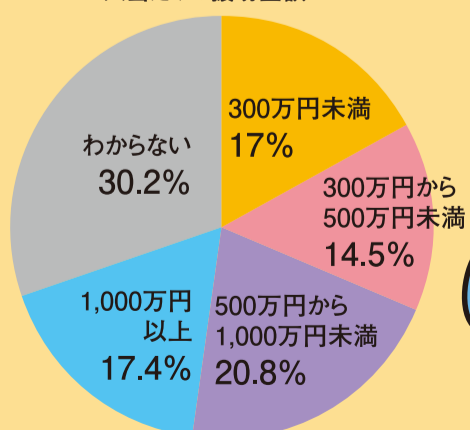
〈相続時精算課税制度(住宅取得等資金)の適用要件〉

- ※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できると見込まれること。
- ※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18歳以上であり、かつ、贈与者の直系卑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、以降暦年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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク EXPRESS

教えて!かしこい家づくり!!

おまとめおトクな
スケジュール編

2023年(令和5年)8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		
		2023年(令和5年)	2024年(令和6年)	2025年(令和7年)
住宅ローン減税	13年間で 最大455万円*	お急ぎください! 2025年(令和7年)12月末入居まで		
贈与税非課税限度額 (耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋)	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1,000万円	1,000万円	お急ぎください! 2023年(令和5年)12月末までの贈与	
【フラット35】の金利優遇	借入から当初10年間は 年▲0.50% ※4ポイントの場合 (例:【フラット35】S(ZEH)と長期優良住宅との併用)	年▲0.50%	2024年(令和6年)3月末までの申し込み	
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、ZEH水準省エネ住宅の場合)	控除対象限度額 650万円、控除率 10% 1年間で最大65万円	お急ぎください! 2023年(令和5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 / 3階建以上の耐火・準耐火建築物 7年間)	2024年(令和6年)3月末まで		
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)	2024年(令和6年)3月末まで		
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)	2024年(令和6年)3月末まで		

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク

EXPRESS

あわてないための住宅ローン今昔編

教えて!かしこい家づくり!!

2023年(令和5年)8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。)

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?

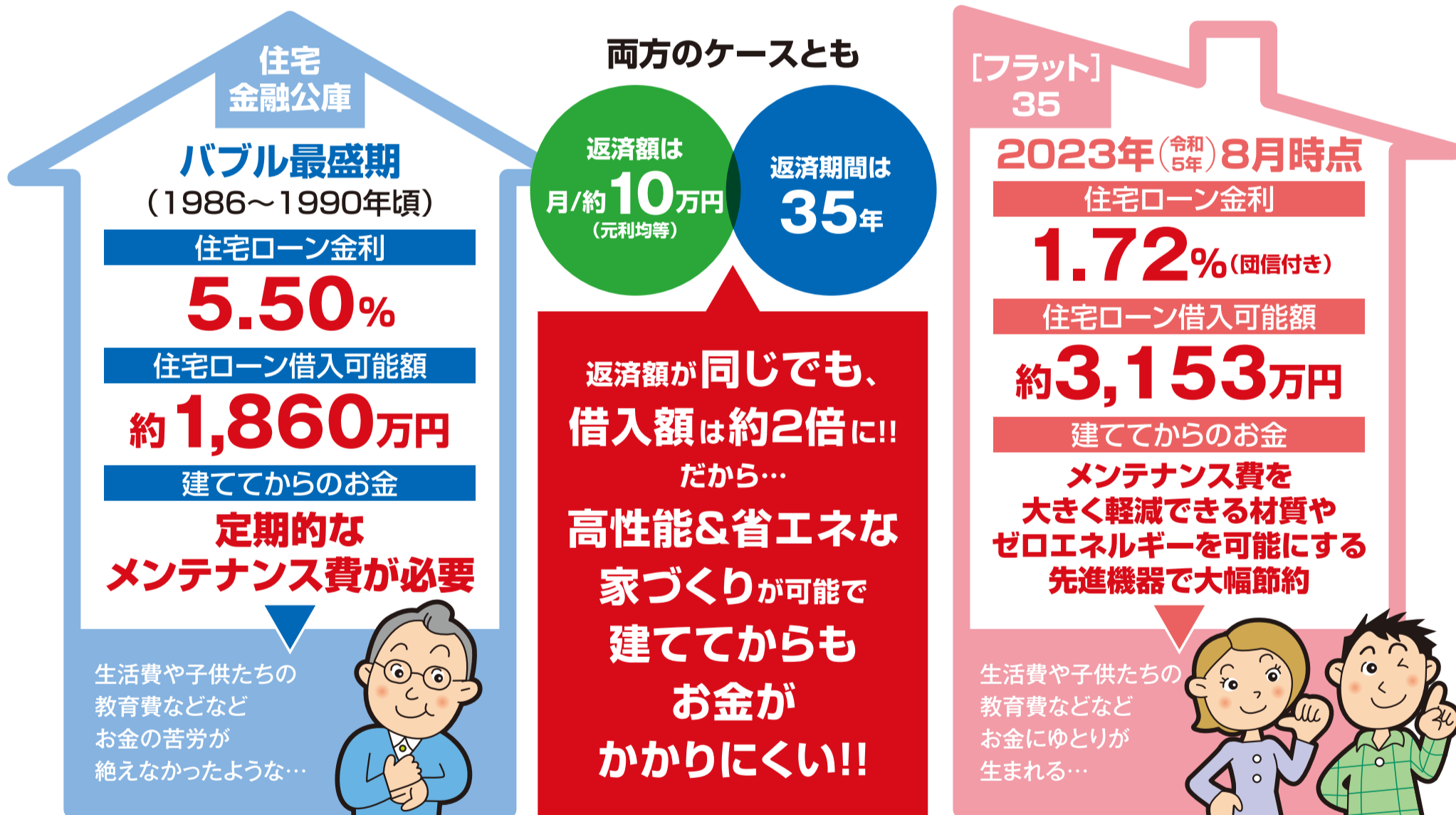
例えば、お子さまがマイホームを計画中とお聞きになったご両親の立場ならどうでしょう?

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクターくま先生のおトク

教えて!かしこい家づくり!!

EXPRESS

上手に活用したい
【フラット35】
特別編

2023年(令和5年)1月5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。)

2022年10月からリニューアルされました!

2022年(令和4年)
10月以降 借入申込
受付分 から

【フラット35】S(ZEH)がはじまりました。

【ZEH】等*の基準に適合する場合、【フラット35】の借入金利から当初5年間 年0.5%、6年目から10年目まで年0.25%引き下げられました。

*【ZEH】または【ZEH-M】以外の住宅については、次表の各区分における適用条件に合致し、それぞれの区分における断熱性能および一次エネルギー消費量の基準を満たす場合に【フラット35】S(ZEH)の対象となります。

なお、当該基準は、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS(ベルス))の評価書等により適合証明検査機関において確認する予定です。

(注)【フラット35】S(ZEH)については、2022年(令和4年)9月以前の設計検査申請分であっても、2022年(令和4年)10月以降に再度、設計検査申請を行うことで新制度が適用されます。

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		適用条件
		再エネ除く	再エネ含む	
ZEH	強化外皮基準 【断熱等性能等級5】	▲20%以上	▲100%以上	—
Nearly ZEH			▲75%以上▲100%未満	寒冷地、低日射地域、多雪地域
ZEH Oriented			(再エネの導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

※上記におけるZEHの水準は、「ZEHロードマップフォローアップ委員会」(経済産業省、国土交通省および環境省をオブザーバーとする委員会)により定義されているものです。

2022年(令和4年)
10月以降 借入申込
受付分 から

【フラット35】の金利引き下げ方法が変わりました!

住宅の性能や長く住んでいくための配慮の状況等に応じて金利の引下げ幅および引下げ期間が変わりました。



1. 住宅性能で選ぶ

- 【フラット35】S(ZEH) **PPP** 3ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Aプラン) **PP** 2ポイント※1
- 【フラット35】S(金利Bプラン) **P** 1ポイント

2. 管理・修繕で選ぶ

- 【フラット35】維持保全型
- 長期優良住宅 **P** 1ポイント※1

3. エリアで選ぶ

- 【フラット35】地域連携型 **PP** 2ポイント
- 【フラット35】地方移住支援型 **PP** 2ポイント※2
- 地域活性化 **P** 1ポイント

詳しくは住宅金融支援機構【フラット35】ホームページまたはパンフレットをご確認ください。

※1.長期優良住宅の認定を受けている場合、「1.住宅性能で選ぶ」「2.管理・修繕で選ぶ」のそれぞれ該当するポイントの合算となります。※2.単独利用時:下記によらず、当初10年間 年▲0.3%

合計ポイント数に応じて 金利引下げ (上記1~3のグループごとに 1つのみ適用可)	1ポイント P	2ポイント PP	3ポイント PPP	4ポイント以上 PPPP
		年▲0.25% 当初5年間	年▲0.25% 当初10年間	年▲0.50% 年▲0.25% 当初5年間 6年目から10年目まで

(注)2022年(令和4年)9月以前にお申し込みいただいた場合で、当該引下げ方法の適用を希望される場合は、お申込金融機関にご相談ください。

2022年(令和4年)
10月以降 設計検査
申請分 から

【フラット35】Sの基準が見直されました。

2022年10月からの変更点は赤の文字部分です。



区分	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性
ZEH	新設 【ZEH】等住宅	設定なし		
金利Aプラン	強化 断熱等級5 & 一次エネ等級6	緩和 耐震等級3(構造躯体の倒壊等防止) or 免震建築物	高齢者配慮等級4以上 (共同建ての専用部分は等級3以上)	長期優良住宅
金利Bプラン	強化 断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5 & 一次エネ等級4または5	耐震等級2 (構造躯体の倒壊等防止)	高齢者配慮等級3	劣化対策等級3 & 維持管理等級2以上等

※表中の「断熱等級」は断熱等性能等級を、「一次エネ等級」は一次エネルギー消費量等級を、「高齢者配慮等級」は高齢者等配慮対策等級を、「維持管理等級」は維持管理対策等級をそれぞれ表します。

※表中の「等級●」(●は数字)は、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく住宅性能表示制度の性能等級と同じです。住宅性能評価書を取得しなくても所定の物件検査に合格すれば、

【フラット35】Sをご利用いただけます。

※土砂災害特別警戒区域(通称レッドゾーン)内で新築住宅を建築または購入する場合、【フラット35】Sおよび【フラット35】維持保全型はご利用いただけません。

2022年(令和4年)
10月以降 借入申込
受付分 から

【フラット35】借換融資を利用する際、長期優良住宅の場合は、 最長返済期間が延長になりました。

借入期間は、見直し後①または②のいずれか短い年数(1年単位)が上限となりました。

現行

- ①「80歳」…「借換融資の申込時の年齢※」
- ②「35年」…「従前の住宅ローンの経過期間※」



見直し後

- ①「80歳」…「借換融資の申込時の年齢※」
- ②「50年」…「従前の住宅ローンの経過期間※」

※1年未満切り上げ

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。

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク

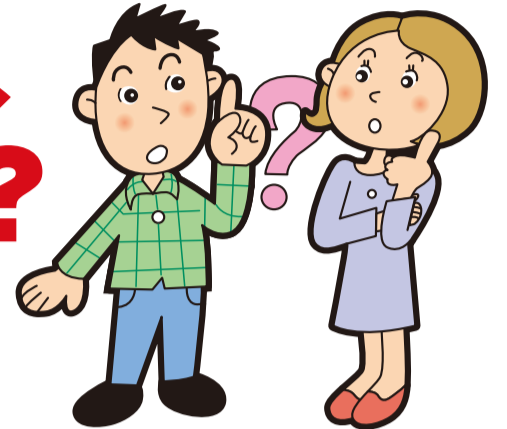
EXPRESS

子育てと家づくり編

教えて!かしこい家づくり!!

2023年(令和5年)5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



さらに

住宅ローンを組んだら、 最初の10年が肝心です!!

『2021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60.1%が30歳代までの子育て世帯。「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!!

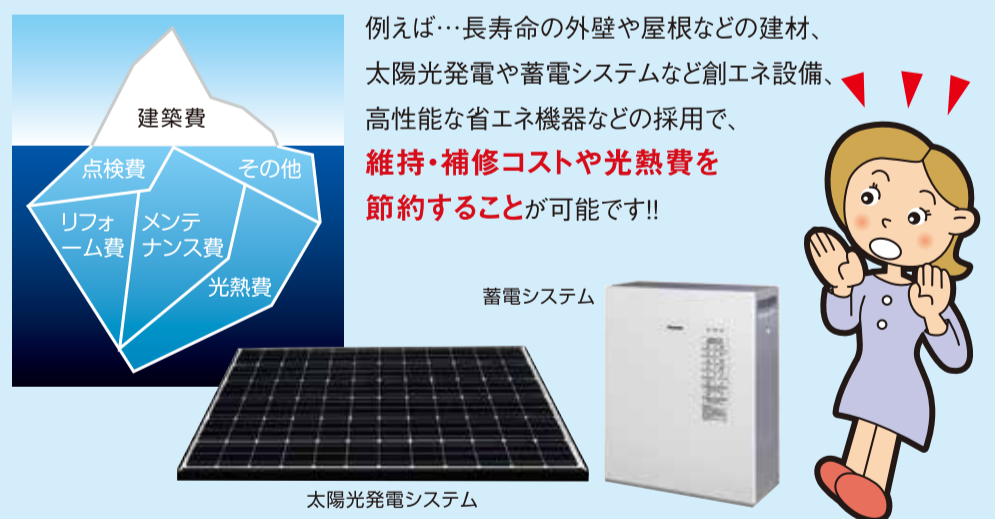


住宅ローン残高の0.7%が
合計13年間で
最大455万円控除!!*

【フラット35】S(ZEH)と
長期優良住宅で
借入当初10年間は
年▲0.5%金利引き下げ

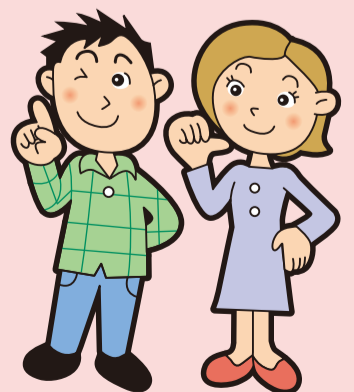
*認定住宅(認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅)、借入限度額5,000万円、2022年(令和4年)・2023年(令和5年)にご入居の場合、2024年(令和6年)・2025年(令和7年)ご入居の場合、借入限度額が4,500万円となり控除額は最大409.5万円となります。

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!



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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク
教えて!かしこい家づくり!!

EXPRESS

あわてずにすむ!
相続税編

2023年(令和5年)1月5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!?



1 相続税の申告・納税が必要かどうかをチェック

相続が起こると、以下の様に相続税の計算を行います。

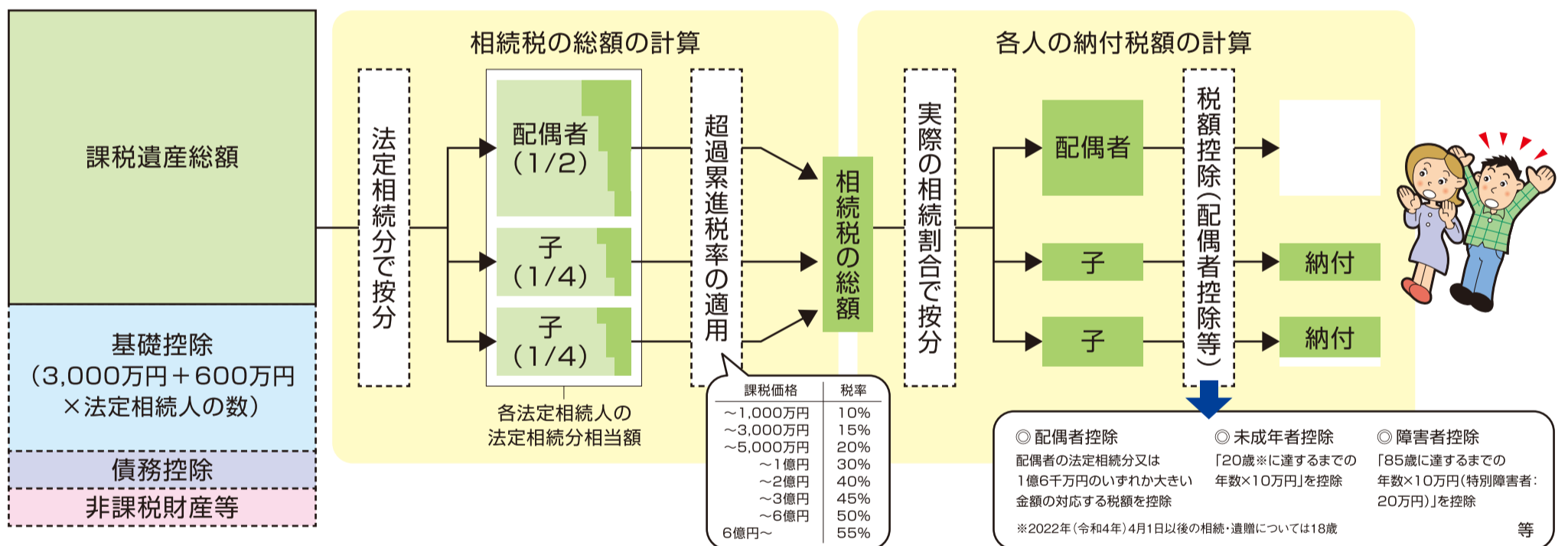
各相続人の課税価格の合計額(被相続人の財産を相続した時の財産評価)から、基礎控除を差し引きます。

相続人の
課税価格の合計額

(3,000万円 + 600万円 × 法定相続人の数)

課税遺産
総額

ゼロ以下の場合、相続税は掛かりません。ゼロ以下ではない場合、相続税の計算を行います。



2 相続税の納税資金を準備

各相続人が納付する相続税を納付しやすい資産で準備しておきましょう。

3 早目の節税対策

相続財産を生前に減らす

子や孫への住宅取得資金贈与
など

控除・特例の活用

小規模宅地等の特例、生命保険金の非課税枠、
配偶者の税額の軽減 など

財産の評価額の圧縮

賃貸物件の建築
など

ご自身の意向に合った節税対策を選びましょう。節税対策の種類によっては時間が掛かるものもあるため、早目に専門家に相談して対策を打つようにしておきましょう。

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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク
教えて!かしこい家づくり!!

EXPRESS

上に伸ばして解決!
多層階のススメ編

2023年(令和5年)7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。)

上に伸ばすことで、 いろいろ解決できる多層階を おすすめします!!

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作れる!
- 二世帯でもゆったりらせる!
- 相続税が節税できる!
- 家賃収入が得られる!
- etc...

事例

親が一人住まい
の実家

4階建 賃貸併用住宅への建て替えで
土地の評価額を**2,655万円**引き下げ

持家に住む別居親族が実家を相続する場合、小規模宅地等の特例(特定居住用宅地等)の適用が受けられません。賃貸併用住宅であれば貸付事業用宅地等の適用を受けることができ、相続税対策が期待できます。

建物の利用割合	宅地の区分評価				小規模宅地等の特例適用	
	利用割合	面積区分	自用地評価	権利評価	特例割合	適用後の評価額
自宅(1/4)	(1/4)	50m ²	1,500万円	1,500万円	—	1,500万円
賃貸(3/4)	(3/4)	150m ²	4,500万円	3,690万円 (貸家建付地)	× 50%	1,845万円
合計		200m ²	6,000万円	5,190万円		3,345万円
評価減効果				▲810万円		▲2,655万円

自宅	
賃貸	賃貸
賃貸	賃貸
賃貸	賃貸

- 敷地面積：200m² ■ 土地の評価額：6,000万円
- 建築する建物：4階建(1~3階:賃貸、4階:自宅親のみ居住)
- 法定相続人：子供1人

※賃貸(3/4)の権利評価は、4,500万円×▲18%=3,690万円(▲18%は4,500万円×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)で借地権割合を60%、借家権割合を30%、賃貸割合を100%として計算)



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ことで、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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクター くま先生のおトク EXPRESS

家づくりに関する
お金入門編

2023年(令和5年)1月5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

あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes

家計のドクターくま先生のおトク EXPRESS

家づくりに関する
お金入門編

2023年(令和5年)1月5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!



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