



賢い主婦の家づくり入門

～ 資金準備とお得な制度利用術～





人生の3大支出とは？



老後資金



教育資金



住宅取得資金



老後資金はいくら必要？

夫婦2人の老後生活費

最低限必要な月額

23.2万円

余裕ある老後の月額

38.3万円

※生命保険文化センター
「平成19年度生活保障に関する調査」

夫婦2人の公的年金額

2010年度の標準的な年金月額

23.2万円

2038年度の標準的な年金月額の試算額

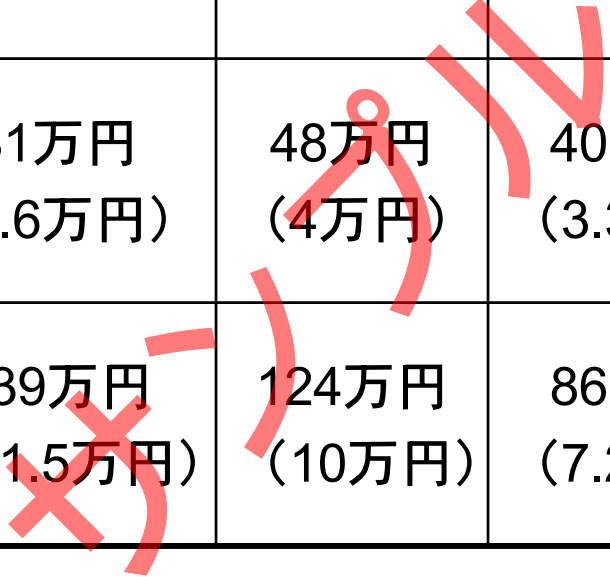
18万円

※厚生年金は、夫が平均的収入（平均標準報酬36.0万円）で40年間就業し、妻がその期間全て専業主婦であった世帯の年金額



教育資金はいくら必要？

	幼稚園	小学校	中学校	高等学校	大学 授業料	大学 入学金
公立 年額 (月額)	23万円 (1.9万円)	31万円 (2.6万円)	48万円 (4万円)	40万円 (3.3万円)	国立 53万円	28万円
私立 年額 (月額)	54万円 (4.5万円)	139万円 (11.5万円)	124万円 (10万円)	86万円 (7.2万円)	文系 103万円	27万円



※ 文部科学省 「平成20年度子どもの学習費調査」

※ 金融広報中央委員会 「大学初年度納入金（2008年度）」

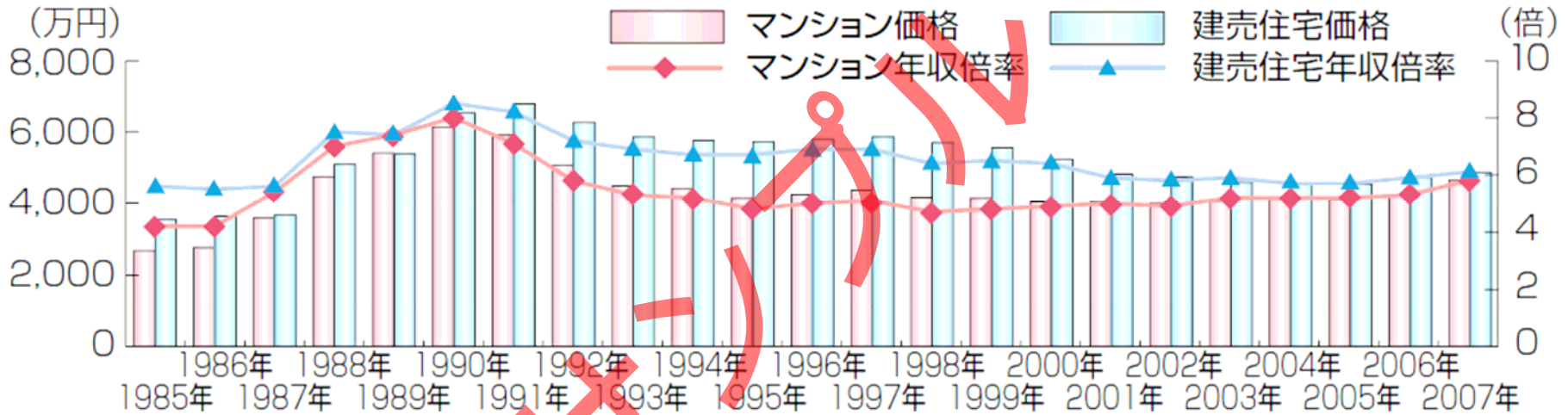
※ 高等学校の教育資金は、授業料無償化を考慮し調査金額から12万円を差し引きました。

※ 幼稚園、小学校、中学校、高等学校の金額には給食費、旅行積立、校外活動費を含む。



住宅取得資金はいくら必要？

住宅の取得にかかる費用の推移



資料:国土交通省「国土交通白書」(2008年度)

(注) 1.住宅のデータは(株)不動産経済研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間マンション及び建売住宅の平均値より作成。*首都圏:<マンション>東京・神奈川・千葉・埼玉<建売住宅>東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城南部
 2.年収は、2000年以前は総務省「貯蓄動向調査」、2001年以降は総務省「家計調査(貯蓄・負債編)」。

平成20年度中にフラット35の申請、承認があったもののうち、新潟県の注文住宅の一戸あたり建築費平均額は、**2,777万円** (土地購入費は含まず)

※住宅金融支援機構「平成20年度フラット35利用者調査報告」



住宅取得資金づくりの鉄則

1. 自己資金（現金）を準備する!
2. 住宅ローンは「返せる額」で考える!
3. ローンの返済期間は定年までとする!





自己資金はどれくらい必要？

物件価格（土地代含む）			
ローン借入限度額 8割	頭金 2割	諸費用 1割	耐久消費財 購入費
自己資金			

借入限度額は物件価格の8割の場合が多い → 最低2割の頭金となる現金が必要

諸費用はローン実行前に必要になるものが多い → 現金で用意すべき

諸費用や耐久消費財購入費は物件価格に入らない → 建築費が予定外に増えると資金不足になることも

※ 耐久消費財とは・・・家具や家電、カーテン、照明器具など。



自己資金をつくる

1. 貯蓄

① 住宅財形貯蓄の活用

- ・勤務先に財形貯蓄制度のある55歳未満の勤労者は誰でもできる。
- ・元利合計550万円まで利子非課税で貯蓄できる。
- ・1年以上継続し、貯蓄残高が50万円以上あると低金利で融資が受けられる。
- ・融資限度額は貯蓄残高の10倍以内で最高4,000万円まで。

2. 両親からの援助

① 住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の特例措置の活用

父母、祖父母から住宅取得資金援助について贈与税を非課税とする特例。
最大1,610万円までの贈与について贈与税非課税。

② 相続時精算課税制度の活用

父母からの住宅取得資金援助について最大2,500万円までの贈与について贈与税は非課税とし、相続が発生したときに相続税の課税対象とする。



「借りられる額」＝「返せる額」？

「借りられる額」とは？

借入限度額・・・物件価格の何割まで融資可能かを示している。ただし、年収に対する返済負担率や個々の事情なども加味されるので表示の借入限度額より実際の限度額が低くなる場合もある。

<フラット35の場合>

借入限度額：100万円以上8,000万円以下（1万円単位）で、建設費または購入価格の100%以内
年収に占める年間合計返済額の割合が下記の基準を満たしていること。

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

年収400万円 年間返済率30%で考えた場合

400万円 × 30% = 120万円 返済月額 10万円 となる。

ローン返済以外の生活資金は 280万円（月額23.3万円）



「年収」=「手取額」ではない!

年収**400万円**に対する手取額（可処分所得）

年間収入	①400万円	
所得税	②14.8万円	給与所得控除、社会保険料控除、配偶者控除、基礎控除を行い計算した。
住民税	③25.6万円	
社会保険料	④52万円	年収の13%とした。

$$\text{①} - (\text{②} + \text{③} + \text{④}) = \text{307.6万円} \text{ (可処分所得)}$$

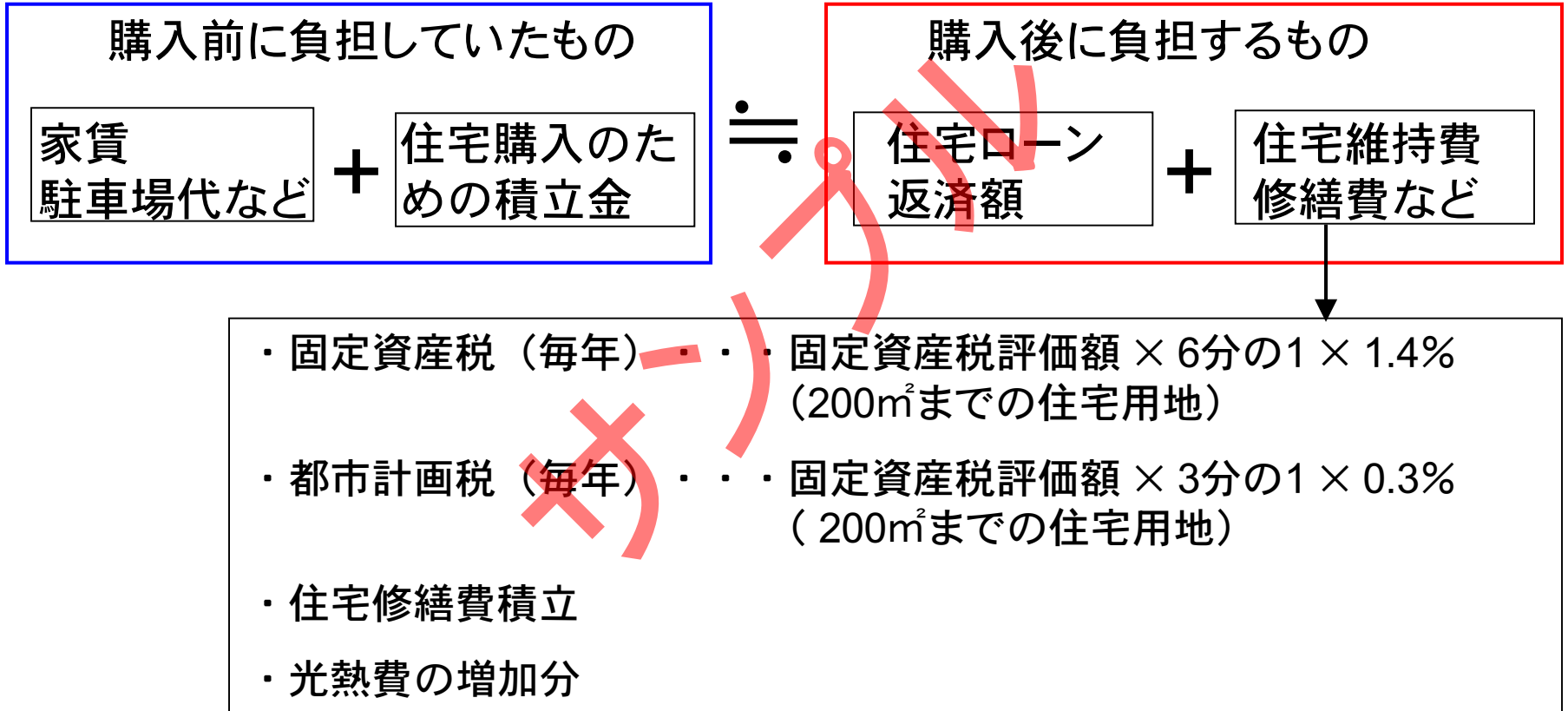
年収400万円 年間返済率30%で考えた場合

400万円 × 30% = 120万円 返済月額 10万円 となる。

生活資金は 307.6万円 - 120万円 = 187.6万円（月額15.6万円）



「返せる額」の目安は？



※ 教育資金に不足がある場合は、教育資金の準備も考慮して無理のない返済額を考える。



「返せる額」からの資金計画

「柳都家」の資金計画

柳都 一雄 35歳 会社員（定年65歳） 年収600万円（可処分所得483万円）
 洋子 33歳 専業主婦 ※ボーナス年間100万円と36万円（月3万円）は貯蓄
 裕太 5歳 幼稚園 年長

① 現在の貯蓄額 1,000万円 内住宅取得資金 700万円 **※約1年間の生活資金を残す!**

②
$$\begin{matrix} \text{現家賃} & \text{積立} & & \text{維持・修繕費} & & \text{「返せる額」} \\ 6\text{万円} & + & 3\text{万円} & - & 3\text{万円} & = & 6\text{万円} \end{matrix}$$

③
$$\begin{matrix} \text{「返せる額」} & \text{早見表の額} & & \text{借入額} \\ 60,000\text{円} & \div & 39,773\text{円} & \times & 1,000\text{万円} & = & 1,508\text{万円} \end{matrix}$$

※利率2.55%
借入期間30年

④

希望物件価格	3,000万円	自己資金	1,892万円
諸費用	300万円	借入金	1,508万円
消費財	100万円		
費用合計	3,400万円	資金合計	3,400万円

⑤ $700\text{万円} - 1,892\text{万円} = \blacktriangle 1,192\text{万円}$



「返せる額」からの資金計画 対策編

対策① 贈与税の住宅特例を活用する。 → 1,192万円の援助を受ける

対策② 物件価格を引き下げる。 → $1,192万円 \div 1.1 = 1,083万円$ (超過額)
 $3,000万円 - 1,083万円 = 1,917万円$ (物件価格)

対策③ 「物件価格の引き下げ」と「住宅ローンの見直し」

自己資金（現金）700万円を頭金、諸費用、消費財購入費にあてる。

$$\begin{matrix} \text{現金} & \text{消費財購入費} & & \text{頭金} & \text{諸費用} & \text{借入額} \\ (700万円 - 100万円) & & \div & (20\% + 10\%) & & = 2,000万円 \end{matrix}$$

希望物件価格	2,350万円	自己資金	685万円
諸費用	235万円	借入金	2,000万円
消費財	100万円		
費用合計	2,685万円	資金合計	2,685万円

※ 利率 当初10年 1. 51% 11年目以降 2. 51% 借入期間 35年
3年後に250万円繰上返済（期間短縮で借入期間を30年に短縮）



今年スタート!! お得な制度

住宅エコポイント制度

屋根や外壁、窓などの断熱性を強くして冷暖房の消費エネルギーを減らすエコ住宅を新築やリフォームすると1点1円換算のポイントがもらえる。

エコ住宅の新築の場合

省エネ法のトップランナー基準の住宅、省エネ基準（平成11年基準）を満たす木造住宅が対象となります。

<対象工事期間>

平成21年12月8日~平成22年12月31日に建築着工し、平成22年1月28日以降に工事が完了したものの

<ポイントの申請期限>

一戸建て住宅 : 平成23年6月30日まで
共同住宅等 : 平成23年12月31日まで

<発行ポイント数>

一戸あたり一律 300,000点

得
30万円

<ポイントの交換期限>

平成25年3月31日まで



今年が一番!! お得な制度

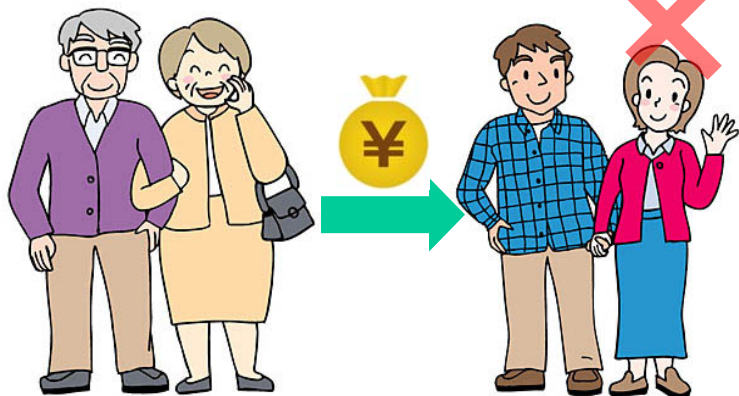
住宅取得等資金の贈与に係る贈与の特例措置

父母、祖父母から住宅取得資金援助について贈与税を非課税とする特例。

イ. 平成22年中に贈与を受けた場合・・・非課税限度額 1,500万円

ロ. 平成23年中に贈与を受けた場合・・・非課税限度額 1,000万円

1,600万円の贈与の場合・・・



通常の贈与なら

基礎控除 課税価格

1,600万円 - 110万円 = 1,490万円

贈与税 520万円を払うことに!!

住宅特例なら

基礎控除 非課税額 課税価格

1,600万円 - 110万円 - 1,500万円 = 0円

贈与税 0円

得 520万円

14



今年限定!! お得な制度

フラット35S（優良住宅取得支援制度）

優良住宅取得支援制度の技術基準を満たす住宅の新築、中古住宅の購入の場合【フラット35】のお借入金利を当初10年間、引き下げる商品です。

※ フラット35とは、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携する長期固定金利の住宅ローンです。

借入2000万円
元利均等
35年返済
ボーナス返済無し

	金利		総返済額
	当初10年	11年目以降	
フラット35	2.510%		3,008万円
フラット35S	2.210%	2.510%	2,944万円
フラット35S 平成22年中申込	1.510%	2.510%	2,800万円

得
208万円

得

114万円

平成22年5月
金利状況

返済期間が21年以上35年以下の場合の金利幅 2.510%~3.460%
(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.760%)

15



今年も使える!! お得な制度

住宅ローン減税（住宅借入金等特別控除）

住宅を取得したときに納税者の税負担を軽減するために、住宅の取得のための借入金の一定割合を、一定の要件のもと、所得税から控除するものです。

※所得税から控除しきれない場合は、控除しきれなかった分を翌年の住民税から減額します。

	一般住宅		長期優良住宅	
	2010年	2011年	2010年	2011年
居住年	2010年	2011年	2010年	2011年
控除期間	10年	10年	10年	10年
住宅ローン対象残高	5,000万円	4,000万円	5,000万円	5,000万円
控除率（毎年）	1.0%	1.0%	1.2%	1.2%
10年間の最大控除額	500万円	400万円	600万円	600万円

会社員の夫、妻、子ども1人の世帯（扶養2人）
2,000万円借入、金利2.51%、35年返済の場合

一般住宅なら **178万円**
長期優良住宅なら **212万円**

「賢い主婦の家づくり入門」でご紹介した内容は、平成22年5月現在の法律及び実施機関の発表にもとづいております。

また、事例では設定された年収や家族構成は架空のものであり、住宅ローン減税につきましては、年収、家族構成ともに10年間変化しないことを前提としております。

経済情勢の変化や家族構成の違いにより、得られる結果は異なりますので、実際に各制度のご利用をご検討の際は、金融機関や建設会社、ファイナンシャル・プランナー、税理士など各分野の専門家にご相談ください。



※セミナーについてご不明な点などございましたら、お気軽にお問い合わせください。

さかいFP社会保険労務士事務所
酒井 和美

新潟市西区寺尾朝日通10-28

TEL 025-201-8094

FAX 025-230-6439

<http://sakai-fp.jp/>

E-mail:sakai@sakai-fp.jp