

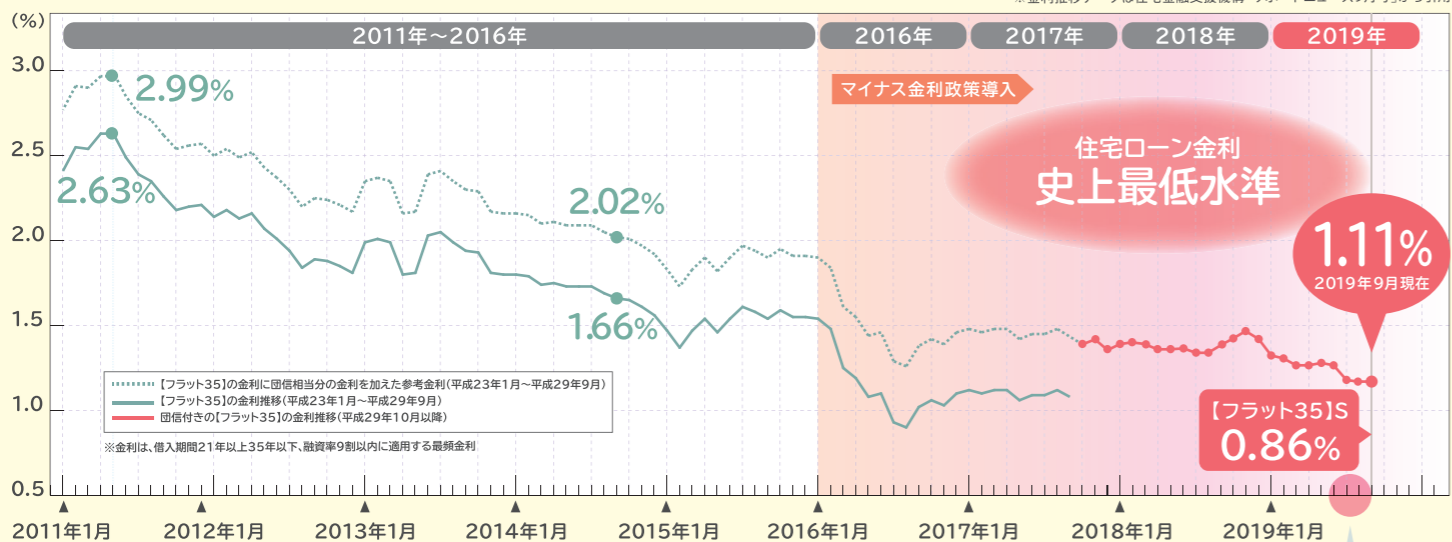


さらに今なら“超低金利”が住宅取得を大きく支援！

住宅ローン金利は近年低水準を推移しています。金利は少し上がるだけで住宅ローンの総返済額に大きな差が生じる重要なポイント。家計に影響の大きい金利のタイミングを見極めて、住まいづくりを進めていきましょう。

【フラット35】金利推移表

※金利推移データは住宅金融支援機構「サポートニュース9月号」から引用



5年前の金利と比較すると総返済額で約760万円の差があります。

4,000万円借り入れた場合の返済額を5年前の金利と比較

金利	月々返済額	総返済額
現在 1.11%	114,976円	約4,820万円
5年前 2.02%	132,916円	約5,580万円

金利差 **△0.91%** | 差額 **17,940円** | 差額 **約760万円**

※2019年9月時点と2014年9月時点の【フラット35】の金利(融資率9割以下、定率タイプ)で比較。元利均等35年返済。
※5年前の【フラット35】の金利は、団体相当分の金利を加えた参考金利。
※【フラット35】Sの適用はないものとします。



フラット35の金利は、過去最低水準です！

5年前と比較しても、約1%近く金利が下がっていることがわかります。変動金利との差が少なくなっていることから、この低金利のメリットを活かしましょう！

フラット50で9割までの融資が可能になりました。(2019年10月実行分より)

4,000万円借入れた場合の返済額比較

金利	月々返済額	総返済額
フラット35 1.11%	114,976円	約4,820万円
フラット50 1.47%	94,180円	約5,650万円

金利差 **0.36%** | 差額 **20,796円** | 差額 **約830万円**

※2019年9月時点の【フラット35】および【フラット50】の金利(融資率9割以下、定率タイプ)で比較。元利均等35年・50年返済。
※【フラット35】Sおよび【フラット50】Sの適用はないものとします。



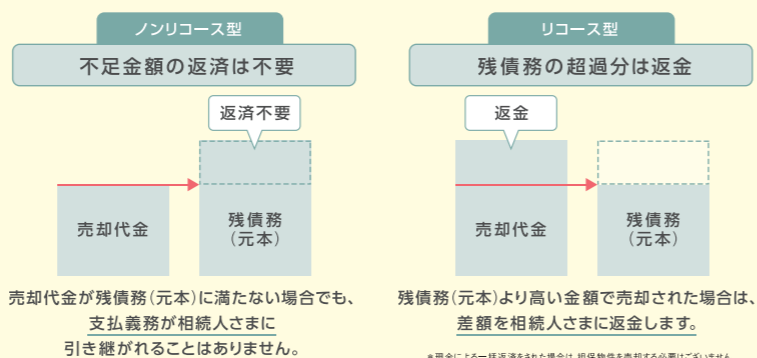
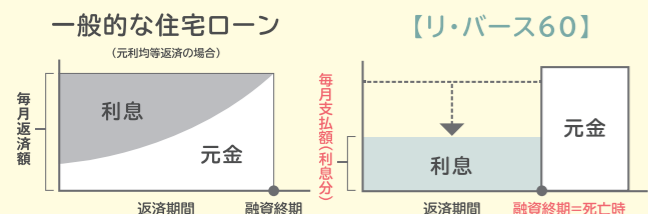
月々の返済をおさえることができます。

フラット50はフラット35に比べて、月々の返済額を約2万円おさえることができます。ただし、金利と返済年数により総返済額が上がることも確認しておきましょう。

セカンドライフのニーズに応える、60歳以上のお客さまが利用できる住宅ローンをご存知ですか？

●【リ・バース60(ノンリコース型)】とは？

毎月の支払いは利息のみ。元金は契約者さまがお亡くなりになられたときに、一括返済していただきます。一括返済時の返済法保は、担保物件(住宅及び土地)の売却または現金一括払い。なお、担保物件(住宅及び土地)の売却時に債務が残る場合でも、ノンリコース型なら債務は相続人の方に引き継がれません。



MISAWA

今ならメリットいっぱい！ 住宅取得支援策

～ 建てどきガイド 10月1日版 ～



今注目の「リ・バース60」とは？

フラット35金利 史上最低水準！

必読

いよいよ消費税10%に…
実は、支援策の充実した今がチャンスです！



消費税率の引き上げに伴う4つの住宅取得支援策をチェック!

2019年10月1日より、消費税が10%に引き上げされましたが今なら消費税増税の負担を軽減する国の住宅取得支援策が充実。この制度をかしこく最大限に活用して、理想のマイホームを実現しましょう。

新たなポイント制度が創設!

次世代住宅ポイント

予算枠注意!

最大ポイント数

<1ポイント=1円相当>

35万ポイント

※最低発行ポイント:2万ポイント
※予算に達し次第終了となります。
※ZEHなど国の他の補助制度との併用はできません。

対象となる住宅

①一定の性能を有する住宅(エコ住宅・耐震住宅等)
②耐震性のない住宅の建替え
③家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品、等
※具体的な商品は、次世代住宅ポイント事務局ホームページをご確認ください。

家電 インテリア 食料品・飲料
雑貨・日用品 地場産品 スポーツ・健康増進 など

契約等の期間

注文住宅	2019年4月~2020年3月に請負契約・着工したもの	2019年10月以降に引渡し
分譲住宅	2018年12月21日~2020年3月に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したものの	

※分譲住宅は、完成から1年以内が対象です。

工事完了前ポイント申請スケジュール

2019年	2019年	2020年	2020年
10/1	12/31	3/31	9/30
【完了報告期限】 2020年9/30	【申請期限】 「予算の執行状況に応じて公表」 遅くとも、2020年3/31まで	【善工期間】 2020年3/31	

●工事完了前ポイント発行申請(工事完了前申請には、確認済証の写しが必要です。)

気になる予算枠

控除期間が3年延長!

住宅ローン減税

POINT
消費税増税相当分の減税(最大)

最大控除額

500万円

+
建物価格の2% または
各年末残高の1%

のいずれか少ない方の金額(上限100万円)

期限	2019年10月~2020年12月末までの入居	
控除率	当初10年 年末残高の1%・10年間で 最大500万円(400万円)	11~13年目 建物価格の2%÷3 または各年末残高の1%の いずれか少ない方の金額
控除期間	13年間(現行制度10年+3年)	
年末残高の限度額	5,000万円(4,000万円)	
住民税の控除限度額	所得税の課税所得金額×7%(最大136,500円)	

※長期優良住宅などの場合。ただし、()内は一般住宅の場合。※税金の還付は、納付した金額までとなります。

消費税負担を緩和!

すまい給付金

最大給付基礎額

10~50万円

期限:2021年12月末までの入居

給付額 給付基礎額×持分割合	収入額の目安		給付基礎額
	年収450万円以下	年収450万円超525万円以下	50万円
	年収525万円超600万円以下	年収600万円超675万円以下	40万円
	年収600万円超675万円以下	年収675万円超775万円以下	30万円
	年収675万円超775万円以下		20万円
			10万円

※「収入額の目安」は夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において夫が住宅を取得する場合の夫の収入額の目安。実際は都道府県民税の所得割額で給付基礎額を決定します。

親からの住宅資金援助で贈与税が非課税!

贈与税

住宅取得資金贈与の特例

3,000万円

期限:2020年3月末までに契約

相続時精算課税制度	非課税限度額 2,500万円	+	住宅取得資金贈与の特例	非課税限度額 3,000万円 (2,500万円)	=	非課税限度額 5,500万円
暦年課税制度	非課税限度額 110万円	+			=	非課税限度額 3,110万円

※長期優良住宅などの場合。ただし、()内は一般住宅の場合。

さらに今ならうれしい優遇制度!

相続税

二世帯住宅を建てるに相続対策が有利に!
相続時の土地の評価額が80%減に!
現金で家建てた場合も税金が戻ってくる!

投資型減税

最大控除額 65万円

完全分離型二世帯住宅も対象となります。 ※長期優良住宅などが対象。 ※2021年12月末までの入居。

いよいよ消費税10%に・・・実は支援策の充実した今がチャンスです!

- 併用可能な「住宅取得支援策」のメニューが盛りだくさん!
- 国の支援策は増税後の景気対策の柱! 増税前より有利なケースも!
- 各支援策にはそれぞれ契約、着工、入居時期に期限があります!
- 「次世代住宅ポイント」は予算枠があり、予算に達し次第、締め切られます!

低金利のメリットも大きい今こそ、各支援策を活かした住まいづくりを検討しましょう!

住宅取得支援策スケジュール

住宅取得支援策スケジュール	2019年			2020年														
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
次世代住宅ポイント ※注文住宅の場合	最大 35万 ポイント (1ポイント=1円相当)			2020年3月末までの契約・着工 (2019年10月以降の引渡し)			※予算に達し次第終了 ※ポイントの発行申請期限は、遅くとも2020年3月31日まで、 工事完了前申請には、確認済証の写しが必要です。											
住宅ローン減税	11~13年目・建物価格の2%÷3または各年末残高の1%のいずれか少ない方の金額を控除												2020年12月末までの入居					
すまい給付金	給付基礎額 10~50 万円												2021年12月末までの入居					
贈与税 (住宅取得資金贈与)	最大 3,000 万円非課税			2020年3月末までの契約			最大 1,500 万円非課税 (2021年3月末までの契約)											

ケーススタディでチェック! 今ならその場で診断! 簡易シミュレーション受付中!

たとえば 土地から購入の場合

- 家族構成: 夫/会社員、妻/会社員、子/小学生、子/幼稚園
- 住宅費用: 建物 3,000万円 + 土地 1,500万円
- 資金計画: 年収/600万円(夫)・300万円(妻)、頭金/500万円、借入金額/4,000万円、金利/1.2%(全期間固定)、返済期間/35年(元利均等返済)

全期間固定金利【フラット35】で **4,000万円**借入れ(夫名義)

毎月返済額 (35年返済) **116,680円**

total **4,500万円**

住宅取得支援策の活用で **445万円**相当のメリット!

2年後と比較すると **95万円**相当もお得!

住宅取得支援策のメリット	住宅ローン減税 10年間で 320 万円 + 3年間で 60 万円	次世代住宅ポイント 35 万円相当	すまい給付金 30 万円	合計 445 万円相当
現在と2年後の住宅取得支援策の比較	現在 住宅ローン減税 380 万円 次世代住宅ポイント 35 万円相当 すまい給付金 30 万円	2年後 住宅ローン減税 320 万円 すまい給付金 30 万円	差額 95 万円相当	

※次世代住宅ポイントは建物価格に充当する即時交換や商品券との交換はできません。 ※引渡し予定時期が2019年10月以降の場合。
※上記試算はあくまでも概算であり、条件により異なります。実際の数値および個別の具体的なご相談は金融機関または所轄の税務署にご相談ください。
※2019年9月1日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。 資料作成日:2019年9月10日