税率が上がる
6ヶ月前に契約しないと
引上げ後の消費税率に
なるのか～
大変だわ！
パパ
急がないと！

でも
一生に一度の
買い物だから
慎重に選びたい
しな～
まだ何の準備も
してないもの
いろいろ
見てから
決めたいわね
今の資金は…
むむむ…
だからここを
見に来たんだもの

ご両人
住宅の取得が
消費税率引上げ後になっても
国が負担軽減のための施策を
二つ用意しているから
安心なのだ！
え!?
そうなの!?

エヘン！
「住宅ローン
減税の拡充」と
「すまい給付金」
なのだ！
じゃじゃん！

住宅ローン減税
ということは
住宅ローンが
少なくなる
ってこと？
国が代わりに
払ってくれる
ってことかしら？

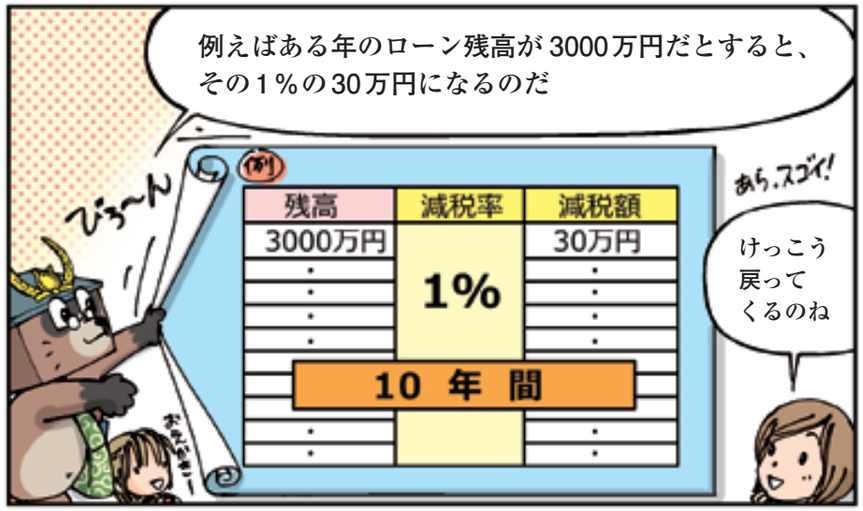
そう急がれるな
ご両人
まずは一つ目として
「住宅ローン減税の拡充」
について
話すのだ

★住宅ローン減税とは
・住宅ローン残高の１%を１０年間
所得税や住民税（一部）から
引いてくれる制度
消費税率の
引上げによる負担を
軽くするために
減税の額が２倍に
拡大されるのだ！
もちろん
新築だけでなく
中古住宅も
対象なのだ！

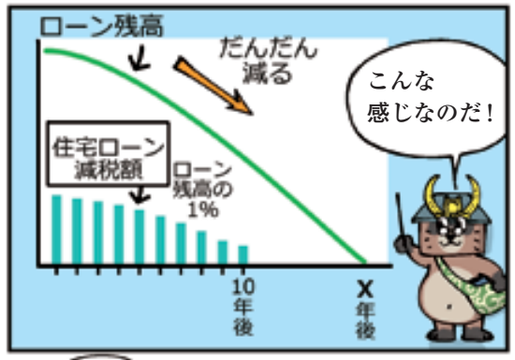
２倍は
すごいわね
あ
そうだなー
いっぱいだ
にばいって
いっぱいの
こと？

でも所得税とかって
給料から先に
引かれてるけど…
確定申告すれば
減税分が
戻ってくるのだ
確定
申告

どれくらい
戻ってくるの？


例えばある年のローン残高が3000万円だとすると、
その１%の30万円になるのだ
例
残高
減税率
減税額
3000万円
1%
30万円
10 年 間
びろ～ん
あら、スゴイ！
けっこう
戻って
くるのね

この30万円が
10年ってことは
全部で300万円も？
住宅ローン残高は毎年
減っていくので単純に
10倍にはならないのだ
残高
減税率
減税額
3000万円
30万円


ローン残高
だんだん
減る
住宅ローン
減税額
ローン
残高の
1%
10
年
後
X
年
後
こんな
感じなのだ！

なるほど
なるほど
それでも
けっこう
戻ってくるな～

でも30万円も戻ってくるなら
テレビも買い換えたいね
よ～し！
まどか、
おっきいぬいぐるみ
ほしい！
けんき～！

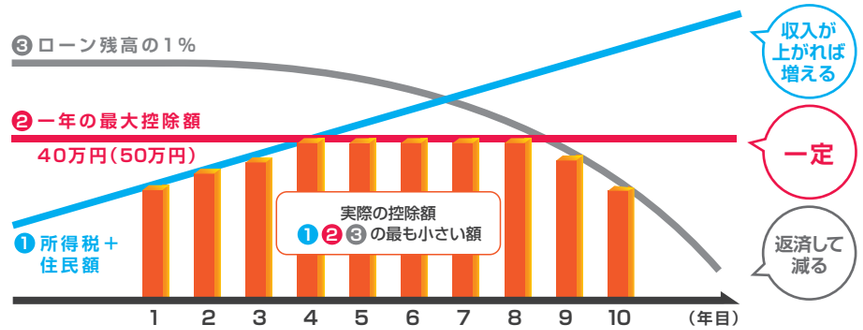
ダ～メ！
消費税が増えた分
なんだから
無駄遣いはしません！
け～い
ムテッカイ？
え～

解説② 住宅ローン減税

ポイント

- 毎年の住宅ローン残高の１％を10年間、所得税から控除
- 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除
- 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
- 消費税に合わせて大幅に拡充（消費税８％、10％を負担した方を対象）

控除額のイメージ



※ あくまで３つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。

消費税率が５％の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円（3,000万円）	1.0％	200万円（300万円）
	控除期間	※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除（9.75万円を上限）
	10年間	

※（）内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

拡充 →

消費税率が８％、または10％の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円（5,000万円）	1.0％	400万円（500万円）
	控除期間	※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除（13.65万円を上限）
	10年間	

※（）内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

主な要件

① 自らが居住するための住宅である（引渡しから６ヶ月以内）
② 床面積が50㎡以上
③ 年収が 3,000 万円以下
④ 住宅ローンの借入期間が10年以上　など

※ 詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

自己資金で購入する場合

住宅ローンを利用せずに自己資金のみで取得する場合、住宅ローン減税は利用できません。そこで、耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅の場合には、自己資金のみで取得する場合にも所得税が控除される制度として投資型減税制度があります。この制度についても、消費税率の引上げを踏まえて制度が拡充されています。

＜消費税率が５％の場合＞

控除対象※1	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10％	50万円
控除対象限度額※2	控除期間	※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
500万円	１年間	

※１：平成26年４月以降に入居する場合は低炭素住宅も対象

拡充 →

＜消費税率が８％、または10％の場合＞

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10％	65万円
控除対象限度額※2	控除期間	※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
650万円	１年間	

※２：性能強化に必要な標準的な掛かり増し費用

すまい給付金って
さっきの
住宅ローン減税と
何が違うの？

住宅ローン減税は
以前からあった
制度だけど

これは
新しい制度
なのだ！

★すまい給付金制度

- **住宅取得者に現金で給付（振込み）**
- **年収が低い人ほど給付額が多くなる**
  ※８％時は最大３０万円　１０％時は最大５０万円
- **新築でも中古でもＯＫ**

ホント！

これは
すごい！

つまり、
住宅ローン減税
の拡充では
あまり負担が
減らない人たち
のために

別にお金が
もらえる
制度ができた
ってわけね

しかも
中古住宅も
対象なら
選択肢も
広がるね

またわの
あるものが
ないぞ！

ところで
すまい給付金は
だれでももらえるの？

消費税率の引上げ後に
自分が住む住宅を
取得する人で

登記上の「持分」を
持っている人が対象
なのだ

「持分」って？

不動産登記
といって
家を買う際
法務局に
建物の権利を
記録するときの
権利の割合
なのだ！

一人で持つなら
簡単だけど
夫婦で半分ずつに
することもあるわよね

夫のみ

夫　妻

その持分と
すまい給付金は
関係あるの？

持分を
持っている人が
給付金を受取る
権利があるのだ

すまい
給付金

すまい
給付金

夫　妻

具体的に
いくら
もらえる
のかな？

安い住宅だと
もらえる給付金も
少ないのかしら？

そんなことは
ないのだ。

まず
年収に応じて
給付基礎額
というのが
決まるのだ

＜消費税率８％の場合の給付基礎額＞

収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円

住宅の値段は
関係ないんだ！

あくまで
年収によって
基本となる額が
決まるのだ

それに持分を
かけあわせた額が
給付金の額に
なるのだ

年収で決まる　登記で決まる

給付基礎額 × 持分 ＝ すまい給付金の額

ここで「持分」が
関係してくるのね

解説③ すまい給付金

ポイント

- 新築住宅だけでなく、中古住宅※も対象
- 申請は、取得住宅を所有している人（持分保有者）単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて決定
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

※買取再販など消費税が課税されるものに限ります。

1. 給付額

住宅取得者の取得時に適用される**消費税率に応じ設定**されています。**収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額**が決まり、給付基礎額に**登記上の持分割合**を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

給付基礎額 × **持分割合** ＝ **給付額**

- 収入額の目安（都道府県税の所得割額）によって決定
- 建物の登記事項証明書（権利部）で確認します。

収入の確認方法
市区町村が発行する個人住宅税の課税証明書※に記載される都道府県民税の所得割の額で確認します。
※発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

給付基礎額

消費税率8％の場合			消費税率10％の場合※		
収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額	収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円	450万円以下	7.60万円以下	50万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円	450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円	525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
			600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
			675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

※ 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが都道府県民税の所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

※ 平成27年10月1日に消費税率が10％に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、**10万円**（＝20万円×50%）
→ 奥様の給付額は、**9万円**（＝30万円×30%）
→ 父親は、給付なし（居住していないため）

それぞれ申請

2. 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	・自らが居住する ・床面積が50㎡以上 ・工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用　など	・売主が宅地建物取引業者である ・自らが居住する ・床面積が50㎡以上 ・売買時などの検査により品質が確認された次の住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険※3に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用（耐震等級１以上に限る） ③建築後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ・フラット35Sの基準※2を満たす ・50歳以上（住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢） ・収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ・50歳以上（住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢） ・収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）

※1：新築住宅は、工事完了後１年以内、かつ居住実績のない住宅　※2：耐震性（免震住宅）、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性＆可変性のいずれかに優れた住宅
※3：中古住宅の検査と保証がセットになった保険