

住宅ローンコンサルティング 超実践講座 第16期 第6日目(200M)



一般社団法人
日本住宅ローンコンサルティング協会

理事 鴨藤 政弘

講座の日程

①10月29日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
②11月13日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
③11月20日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
④12月3日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑤12月25日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑥1月9日(木)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑦1月22日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑧2月5日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑨2月19日(水)	13:30～17:00	個別質問～18:00
⑩3月4日(火)	13:30～17:00	個別質問～18:00

フォローアップグループあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- ピストルとナイフ作戦
- 防衛金利の計算(自動計算)
- ライフプランニング(住宅購入者向け実践)
- 住宅ローン選びについて(平松建築様ツール) 淡河さん
- 新規向けセミナーの内容理解
- プロフィール作成
- 工務店提携(平松建築様全国展開チーム)
- 営業心理学
- モゲチェックパートナーについて 淡河さん

本日のスケジュール

- ① ふいかえい、課題確認！
- ② 淡河さんのパート
住宅ローン選びについて(平松建築様ツール)
- ③ モゲチェックパートナーについて
- ④ 本日のまとめ、質問、小ネタ集

ふりかえり

住宅ローンの見直し

① 借り換え提案（基本）

② 金利値切り交渉（金融機関による）

まとめ

10月の金利改定で、変動金利は、0.15%上昇！
金融機関から案内が郵送されている。＝顕在化されているタイミング。

見直しのポイント

ビフォー・アフターの提示(比較)

2025年以降の見通し日銀は、経済・物価情勢の改善が続く場合、2025年も政策金利の引き上げを検討するとしています。

具体的には、2025年度後半に政策金利を1.0%まで段階的に引き上げる可能性が示唆されています。+0.75%

現状分析

保証料、手数料、団信種類＝ヒアリングが必要

優遇金利の問題(人や時期による)

注文住宅の流れ

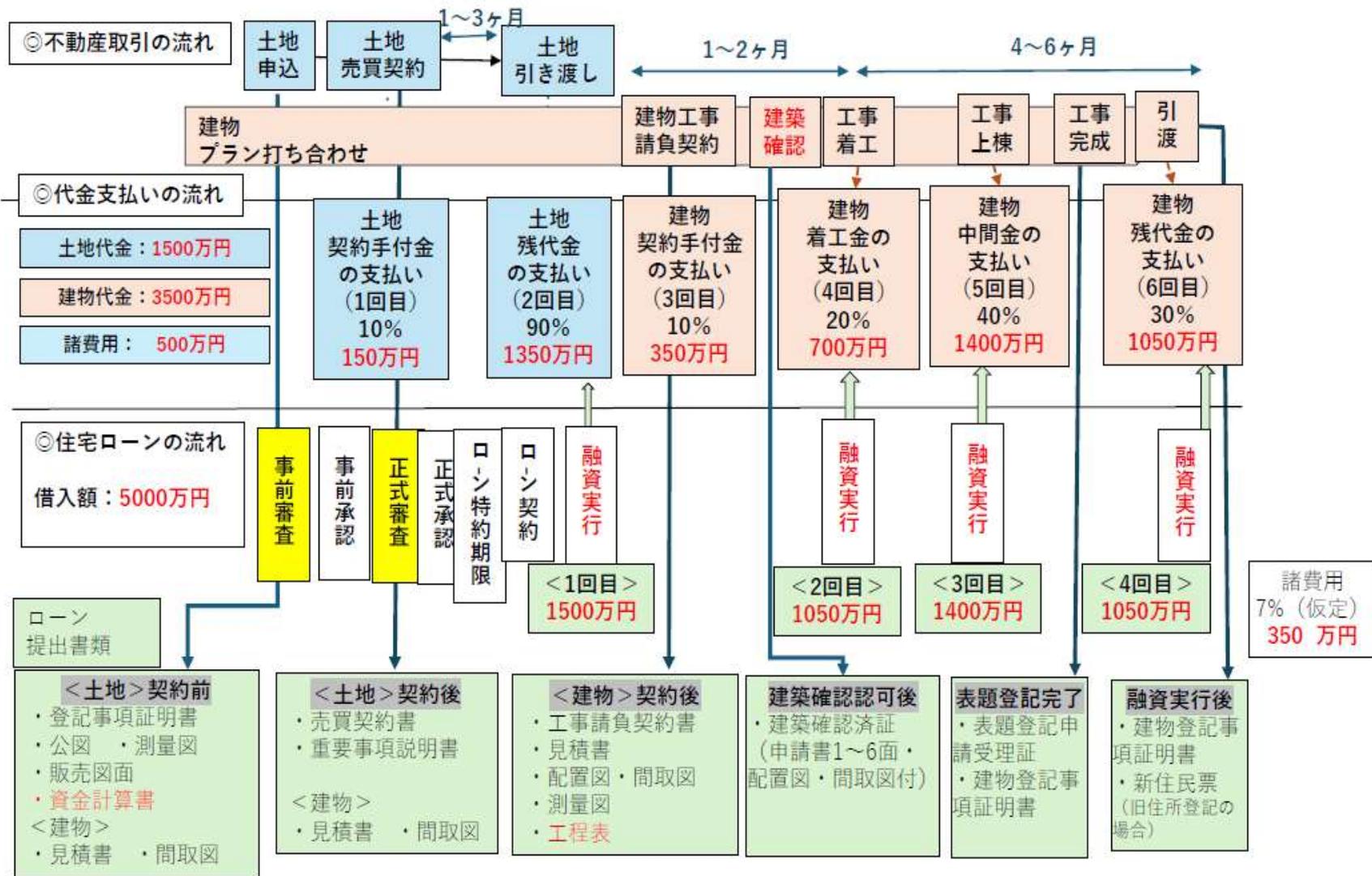
①土地あり

実家の近く、敷地内
古家(親戚)の解体

②土地なし

土地購入

土地購入＋注文住宅新築 購入の流れ —土地1500万円＋建物3500万円—



住宅ローン実行種類

- 一括融資
- 分割融資
- つなぎ融資

一括融資

- 意味** 住宅ローンの全額を一度に実行する融資。
- 特徴**
- 利用シーン:** 完成済みの住宅を購入する場合。
土地の購入時(1回目)に、全額融資を受ける。
- メリット:** 手続きがシンプルでわかりやすい。
(融資実行が1回で、支払いの都度資金開放)
- デメリット:** 資金を一度に受け取るため、利息が借入全額に対して即座に発生します。

分割融資

- 意味** 住宅ローンの融資金を建築の進捗状況に応じて分割して受け取る方式です。
- 特徴**
- 利用シーン:** 注文住宅の建築時や、工事が段階的に進むプロジェクトに適しています。
- メリット:** 必要なタイミングで必要な額だけ借りられるため、利息負担が軽減される。
- デメリット:** 複数回の手続きが必要になるためやや手間がかかる。

つなぎ融資

意味	住宅ローンが正式に実行されるまでの間、必要な資金を一時的に借りるための融資です。
特徴	
利用シーン:	注文住宅で土地購入や着工金、中間金の支払いが必要な場合に利用されます。
メリット:	自己資金だけでは足りない場合でも、建築を進められる。
デメリット:	つなぎ融資に対する利息が発生し、住宅ローンとは別にコストがかかる。 短期間の借入であるにもかかわらず、金利がやや高めになる傾向がある。

団信について

融資形態	団信適用の有無	備考
一括融資	適用される	融資全額が対象。ローン契約と同時に団信が有効になる。
分割融資	融資の都度適用される	融資実行額に応じて団信が適用され、段階的にカバーされる。
つなぎ融資	適用されない（通常）	代わりに個人保険を検討する必要がある。短期借り入れで団信は対象外が一般的。

課題確認

第5回の課題①

既契約者から

- 借入返済予定表
- 借入返済明細

を合計5枚以上、コピーさせて頂く。
写メでも可！

- ①保証料を払っているか？
- ②団信について(一般か、特定疾病付きか)

* 個人情報情報は消してください

期日1月6日(月)

第5回の課題②

自動計算シートを使い

回収した（保証料と団信のヒアリング）

- **借入返済予定表**
- **借入返済明細表**

でローン比較表を作成する。

その場で、お客様に、借換え提案が出来ればさらに良い

感想をFBにコメントしてください！

期日1月6日(月)

第5回の課題③

回収した、借入返済予定表の比較表を作成！
金利引き下げが可能な銀行の場合には、
お客様に

『ピストルとナイフ作戦！』
を決定して頂き、サポートをする！

お客様から、感想をもらう！

FBグループへ投稿 期日1月6日(月)

第5回の課題④

新規向け住宅ローンセミナーの内容を復習

個別相談への移行へ使っている心理学

使っている手法は、何か？

回答は、FBグループへ

期日1月6日(月)

クロージング

セミナー中の仕掛け

(ダブルバインド＋一貫性の原則)

Aさんになりたいですか？

Bさんになりたいですか？ (ダブルバインド)

クロージング

どちらに、なりたいたいんでしたっけ？

(一貫性の原則)

本日のまとめ

本日の講座の振り返り

みなさんで、シェアしてください！

①成長！（新発見）

②まとめ！

質問があれば、受け付けます！

第6回の課題(再)

新規向け住宅ローンセミナーの内容を復習

個別相談への移行へ使っている心理学

使っている手法は、何か？

回答は、FBグループへ

期日1月17日(金)

講座の日程

①10月29日(火)	13:30~17:00	個別質問~18:00
②11月13日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
③11月20日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
④12月3日(火)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑤12月25日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑥1月9日(木)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑦1月22日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑧2月5日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑨2月19日(水)	13:30~17:00	個別質問~18:00
⑩3月4日(火)	13:30~17:00	個別質問~18:00

フォローアップグループあり

超実践講座のポイント

- 住宅ローンの基礎(返済予定表回収)
- 銀行の考え方
- 金融電卓の使い方
- ピストルとナイフ作戦
- 防衛金利の計算(自動計算)
- ライフプランニング(住宅購入者向け実践)
- 住宅ローン選びについて(平松建築様ツール)
- 新規向けセミナーの内容理解
- プロフィール作成
- 工務店提携(平松建築様全国展開チーム)
- 営業心理学
- モゲチェックパートナーについて

タイアップビジネスにとって重要なこと

成功の絶対条件！

優先順位を間違えない！

①顧客満足

②リストホルダー(提携先)の満足

③自分達の満足

新規向けセミナー

4つの国策

4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てエコホーム支援事業

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円～4,500万円 → 0円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽⁵⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	3,000万円	0円 ⁽⁵⁾	

(5) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。

(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)

住宅の供給に携わる事業者の皆様へ

2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で 住宅ローン減税を受けるには 省エネ性能が必須となります



住宅ローン減税改正(令和4年度) 3つのポイント

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります
- 省エネ性能に応じて
住宅ローン減税の
借入限度額が異なります
- 住宅ローン減税の申請には
省エネ基準以上適合の
「証明書」が必要になります

※住宅ローン減税における「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに住宅ローン減税の必須要件となる省エネ性能は、従行省エネ基準になります。

詳細は裏面をご覧ください

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには 省エネ基準に適合する必要があります

令和4年度税制改正により、原則として2024年1月以降に建築確認を受けて新築された住宅は、省エネ基準に適合することが住宅ローン減税の必須要件となりました。

また、住宅ローン減税の申請時には、省エネ基準以上適合の証明書が必要になります。

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります。

省エネ基準等の詳細については [改正建築物省エネ法 オンライン調査](#) で検索



- 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の
借入限度額が異なります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		0円	2023年までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(※)

(※)住宅ローン減税の税額控除への申請時、確認済証の写しを提出し、2023年12月までに建築確認を受けた住宅であることを認める必要があります。2024年6月までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

- 住宅ローン減税の申請には、
省エネ基準以上適合の「証明書」が必要になります。

- 省エネ基準に適合していることを証する証明書として、以下のいずれかの提出が必要[※]です。
※ただし、改正建築物省エネ法が施行予定の2025年4月以降に建築確認を受ける場合は不要となります(予定)。
① **建設住宅性能評価書**(登録住宅性能評価機関のみが発行できます。)
② **住宅省エネルギー性能証明書**(登録住宅性能評価機関等のほか建築士も発行可能です。)
- 建築主から証明書の求めがあった場合、登録住宅性能評価機関等に証明書の発行を依頼するほか、
③の住宅省エネルギー性能証明書については建築士事務所に属する建築士であれば、対象となる住宅の設計者・工事監理者である建築士が発行することも可能です。

HPは [国土交通省 住宅ローン減税](#) で検索



①住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円 4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	3,500万円
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円 4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609\text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,288	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する

予定でした。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

- ①断熱性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
- ②耐震等級2以上もしくは免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級3以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、住宅ローン減税と同様に「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

3年間延長

その他～住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

住宅ローン減税のほか、直系尊属（父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用についても公表されています。

現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていましたが、これが3年間（2024年～2026年まで）延長され、非課税限度額が500万円（耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅は1,000万円）とされます。

なお、この非課税限度額が1,000万円に上乗せされる住宅の要件は、現行、①耐震等級2以上または免震建築物（耐震）、②断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上（省エネ）、③高齢者等配慮対策等級3以上（バリアフリー）のうち、いずれかに該当するものとされています。これに関して、2024年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税については、新築住宅の取得の場合における②の省エネの要件が、「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」に改正されます（※5）。よって、住宅ローン減税における「ZEH水準省エネ住宅」の区分であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

（※5）2023年12月31日までに建築確認を受けた住宅または2024年6月30日までに建築された住宅は、改正前の要件である、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要(令和6年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

適用期限	令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
所得要件	贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下
床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。
質の高い住宅の要件	以下のいずれかに該当すること。 ※増改築の場合においては、増改築後の住宅が以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級5以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和6年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせをもにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
【フラット35】
子育てプラス
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて**金利引下げ**
- 金利引下げ幅を**最大年▲1.0%に拡充**




*【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- ① **子どもの人数等に応じて金利を引下げ**
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯**または若年夫婦世帯**に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
 - ② **金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充**
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- ※1 借入申込時に子ども(胎児および流産を含みます。ただし、孫にあってはお書きまとの別居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込時に夫婦(男性/パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客様コールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0620へ(有料)



【フラット35】は第三者に売買する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

おさまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



- 【フラット35】子育てプラスで1ポイント
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント

= 合計5ポイント



【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ
【フラット35】の借入金利から6～10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



- 【フラット35】子育てプラスで3ポイント
- 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
- 【フラット35】維持保全型で1ポイント
- 【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント

= 合計9ポイント



【フラット35】の借入金利から当初10年間 年1.00%引下げ
【フラット35】の借入金利から11～15年目 年0.25%引下げ

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、おさまのご希望にそえない場合があります。●借入額は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額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、おさまの負担となります。●融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、おさまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はおさまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、おさまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、おさまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以後の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (下記①~④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

	<p>新築戸建住宅</p> <p>新築マンション</p> <p>中古住宅</p> <p>中古住宅+リノベ</p>
1	<p>NEW 【フラット35】子育てプラス</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 若年夫婦世帯※1または子ども※21人 P ■ 子ども※22人 P P ■ 子ども※23人 P P P ■ 子ども※2N人 P × N
2	<p>【フラット35】S</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P <p>【フラット35】リノベ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P
3	<p>【フラット35】維持保全型</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 長期優良住宅 P ■ 予備認定マンション P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インスペクション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P <p>【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。</p>
4	<p>【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型</p> <p>地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック <input checked="" type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型※3 P P

NEW チェックした項目の **P** の数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 性能 + 管理・修繕 + エリア = ポイント*

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間▲1.0%)が上限です。

1ポイント 当初5年間 年▲0.25% 6~10年目

2ポイント 当初5年間 年▲0.50% 6~10年目

3ポイント 当初5年間 年▲0.75% 6~10年目

4ポイント 当初5年間 年▲1.00% 6~10年目

5ポイント 当初5年間 年▲1.00% 6~10年目 年▲0.25%

6ポイント 当初5年間 年▲1.00% 6~10年目 年▲0.50%

※1 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはおさまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間▲0.6%となります。

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S  【フラット35】リノベ  【フラット35】維持保全型 

【フラット35】地域連携型  【フラット35】地方移住支援型 

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、令和6年2月13日以降の資金受取分から適用します。

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.00%）が上限です。

P =年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！子どもの人数等に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 1 ポイント P	子ども2人 2 ポイント P P	子ども3人 3 ポイント P P P	子どもN人 N ポイント P ×N
--	--	---	------------------------------------

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児および胚を含みます。ただし、薬にあってはお客さまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

ZEH + 長期優良住宅 4 ポイント P P P P 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】優待保全面積型 ※2020年1月1日からの住宅 ・断熱性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅 ・断熱性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅	ZEH 3 ポイント P P P 【フラット35】S(ZEH)	長期優良住宅 3 ポイント P P P 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】優待保全面積型	特に優れた性能の住宅 ・ZEH標準住宅 ・耐震住宅（等級3）など 2 ポイント P P 【フラット35】S(金利Aプラン)	優れた性能の住宅 ・省エネ住宅Ⅲ ・耐震住宅（等級2）など 1 ポイント P 【フラット35】S(優待Aプラン)
---	---	--	--	--

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した

【フラット35】地域連携型（**P** または **P****P**）

【フラット35】地方移住支援型（**P****P**）のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅（認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む）
耐震性	(2) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 (3) 免震建築物
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅

【フラット35】S（金利Bプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 一次エネルギー消費量等級6の住宅※ (2) 断熱等性能等級5以上の住宅※
耐震性	(3) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5) 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算：2,100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯**による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の(1)かつ(2)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (1) 市街化調整区域 (2) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム*1

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸 ・その他の世帯：上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸 ・その他の世帯：上限30万円/戸

3 手続き



*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)(*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施

*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

本事業について

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

2024年4月2日～予算上限に達するまで
遅くとも2024年12月31日まで

事業概要

● 名称

子育てエコホーム支援事業

● 予算

令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算案 : 400億円

● 補助対象

補助対象事業	対象者
注文住宅の新築	建築主
新築分譲住宅の購入	購入者
リフォーム	工事発注者

ただし、注文住宅の新築および新築分譲住宅の購入については、子育て世帯または若者夫婦世帯が取得する場合に限ります。

子育て世帯とは	申請時点において、子を有する世帯。 子とは令和5年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成17（2005）年4月2日以降出生）とする。 ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成16（2004）年4月2日以降出生）の子とする。
若者夫婦世帯とは	申請時点において夫婦であり、令和5年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和58（1983）年4月2日以降出生）である世帯。ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和57（1982）年4月2日以降出生）の世帯とする。

● 補助額
(補助上限)

注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入

- ・ 長期優良住宅：1住戸につき100万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）
- ・ ZEH住宅：1住戸につき80万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を40万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）

リフォーム

リフォーム工事内容に応じて定める額※

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸
- ・ その他の世帯：上限20万円/戸

※ 子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※ 長期優良リフォームを行う場合は、

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸
- ・ その他の世帯：上限30万円/戸

■対象となる新築工事と補助額

注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入

長期優良住宅 100万円／戸

ZEH住宅 80万円／戸

以下の1)かつ2)に該当する区域に立地している場合補助額は、長期優良住宅は50万円／戸、ZEH住宅は40万円／戸となります。

1) 市街化調整区域

2) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域を言う）

住宅取得者となる子育て世帯又は若者夫婦世帯が、自ら居住することを目的に新たに発注する住宅の建築、または購入する新築住宅以下の①②のいずれか、かつ③～⑤の全てに該当する住宅を対象とします。

なお、申請する際には、①②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

対象	
①	長期優良住宅 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁（都道府県、市区町村等）にて認定を受けたもの
②	ZEH住宅 強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの。（ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented※） ※ BELS 評価書に記載される「ゼロエネ相当」（強化外皮基準に適合しないもの）は対象となりません。
③	住戸の延べ面積が50㎡以上240㎡以下（床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（吹き抜け、バルコニー及びメーターボックスの部分を除く。）により算定します。 なお、住戸内に階段が存在する場合、階段下のトイレ及び収納等の面積を含める。以下同じ。）のもの
④	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）に原則立地しないもの
⑤	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第5項の規定※により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外の区域」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、一定の規模以上（3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上）の開発によるもので、都市再生特別措置法第88条第3項に基づき立地を適正なものとするために行われる市町村長の勧告に従わなかった場合、その旨が市町村長により公表できることとされています。

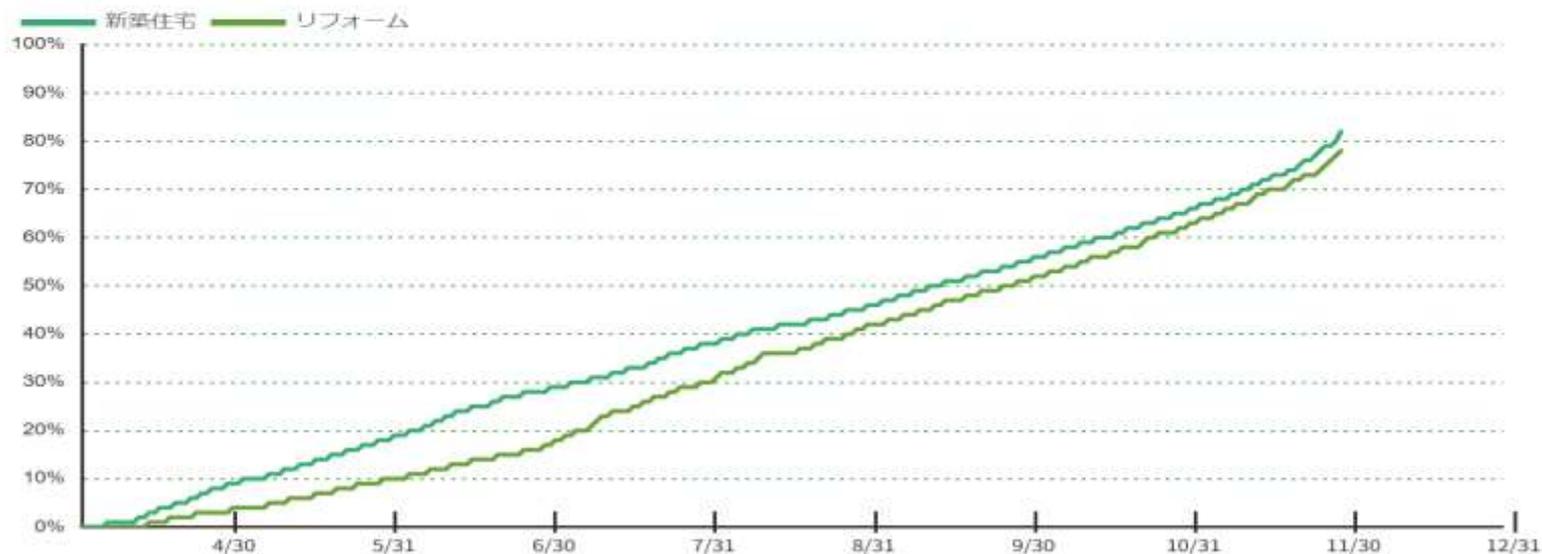
予算に対する補助金申請額※の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額※の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

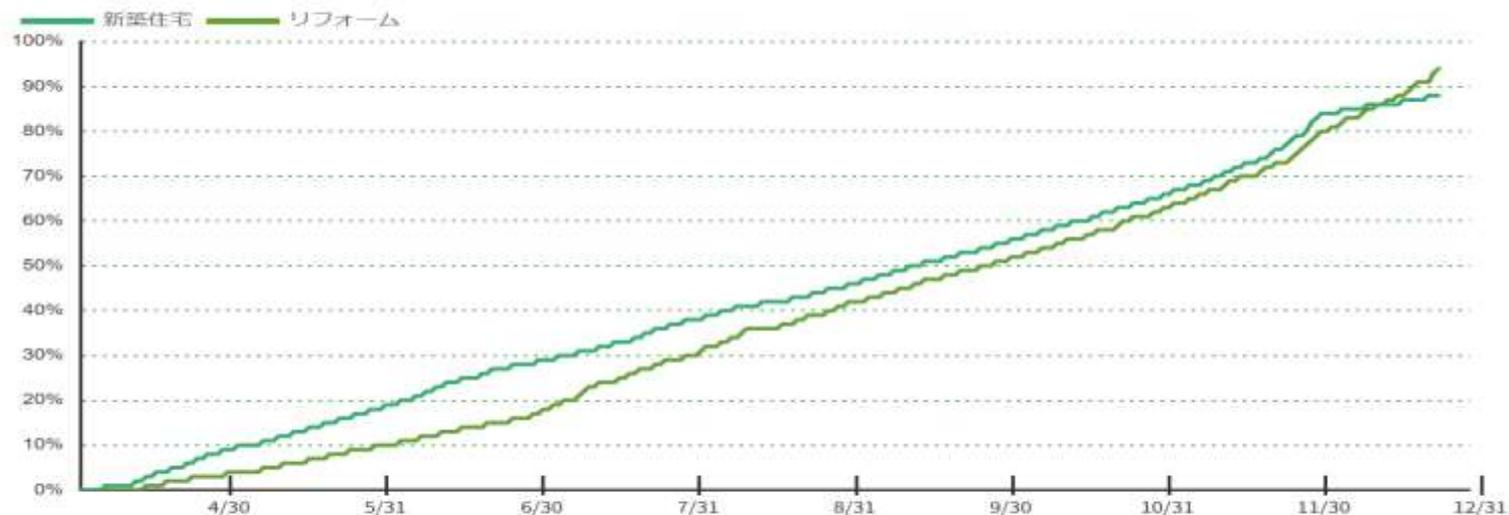
予算に対する補助金申請額※の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額※の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

2025年以降も同様の補助金事業はあるのか？

2025年以降の補助金事業は現時点でまだ決まっていますが、同様の事業が実施される可能性はあります。政府は子育て世帯への支援拡充（少子化対策）や省エネ住宅の推進をしているからです。

子育てエコホーム支援事業と類似した補助金事業は、2022年と2023年にもありました。ただし、条件や補助金額は異なります。

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額	
すべての世帯	GX志向型住宅※4	160万円/戸	
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- 断熱等性能等級「6以上」
- 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- 再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は土石すべり防止区域)と重複する区域に限る」に立地する住宅
- 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、土石すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る」に該当する区域に立地する住宅

※4: GX志向型住宅は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたる良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9: 寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事

必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)」、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3:以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10:都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

①住宅ローン減税(控除)再改正

②住宅に係る贈与税、非課税措置延長

③フラット35S 子育てプラス

④子育てエコホーム支援事業
(2025年 子育てグリーン住宅支援事業)

住宅購入予定者からよくある質問

①住宅ローン控除(4つの国策)

②源泉徴収票の見方

③共働き世帯の住宅ローンの上手な利用法

④住宅資金贈与(4つの国策)

源泉徴収票の見方

給与所得者の
所得税等は
どのように
計算しているの？



給与所得と所得税等のしくみ

給与所得者には、勤務に伴う必要経費の概算控除として、給与の収入金額に応じて「給与所得控除」を定めています。

勤務先から次の「給与所得の源泉徴収票」を交付されている国税太郎さんを例にとって、所得税等の額の計算方法を説明します。

支払		住所又は居住地		給与支払者		受給者	
		トウキョウト チヨダク オオテマチ 1-3		コクセイタロウ		国税太郎	
給与・賞与		5,300,000	3,800,000	1,860,000	7,100		
源泉徴収された所得税等							
所得控除額							
給与所得の金額							
社会保険料等の金額		600,000	20,000				
源泉徴収時所得税減税控除済額		90,000円		控除外額		0円	
受給者交付用		トウキョウト チヨダク カスミガセキ 3-1		昭和 46 3 10		産業株式会社	

年間の給与の収入金額
(いわゆる税込の年収)

所得控除額
(配偶者控除や社会保険料控除
などの控除の合計額)

源泉徴収された所得税等

給与所得の金額
(所得金額調整控除
(以下①の控除)後の金額)

▶ 所得金額調整控除

所得金額調整控除を受けるための要件や控除額の計算については次のとおりです。
算出した控除額は給与所得の金額から差し引かれます。

①	要件	<ul style="list-style-type: none"> ○給与の収入金額が850万円を超えていること ○次のいずれかに該当すること <ul style="list-style-type: none"> ・23歳未満の扶養親族(P9参照)を有すること ・あなたが特別障害者(P13参照)であること ・特別障害者である同一生計配偶者(P14参照)又は扶養親族(P9参照)を有すること
	控除額	(給与の収入金額 ^(注1) - 850万円) × 10% 【最高15万円】 注1: 給与の収入金額が1,000万円を超える場合は、1,000万円とします。
②	要件	○給与所得と公的年金等に係る雑所得(P12参照)の金額の合計額が10万円を超えていること
	控除額	(給与所得の金額 ^(注2) + 公的年金等に係る雑所得の金額 ^(注2)) - 10万円 【最高10万円】 注2: 10万円を超える場合は10万円とします。

① 給与所得の金額の計算

給与の収入金額から給与所得控除額を差し引いて給与所得の金額を算出します。

国税太郎さんの
給与所得控除額は $530\text{万円} \times 20\% + 44\text{万円} = 150\text{万円}$

したがって
給与所得の金額は $530\text{万円} - 150\text{万円} = 380\text{万円}^{(*)}$

※給与所得者の特定支出控除の特例の適用を受ける場合には、その適用を受ける金額を差し引いた後の金額となります。

◇ 給与所得控除額(令和6年分)

収入金額	給与所得控除額
1,625,000円まで	550,000円
1,625,001円から 1,800,000円まで	年収× 40% - 100,000円
1,800,001円から 3,600,000円まで	年収× 30% + 80,000円
3,600,001円から 6,600,000円まで	年収× 20% + 440,000円
6,600,001円から 8,500,000円まで	年収× 10% + 1,100,000円
8,500,001円以上	1,950,000円

注:実際に収入金額が660万円までの場合には、「年末調整等のための給与所得控除後の給与等の金額の表」に当てはめて給与所得の金額を求めますので、上記の計算とは若干異なる場合があります。

② 課税所得金額の計算

給与所得の金額から所得控除額を差し引いて課税所得金額を算出します。所得控除には扶養控除など15種類あります。

国税太郎さんの
所得控除の
合計額は

社会保険料控除60万円+生命保険料控除2万円
+配偶者控除38万円+扶養控除38万円
+基礎控除48万円=186万円

したがって
課税所得金額は

(給与所得の金額) (所得控除の合計額) (課税所得金額)
380万円-186万円=194万円

◎1,000円未満端数切捨て

③ 所得税額の計算

課税所得金額に所得税の税率を適用し、所得税額を算出します。所得税額は、「令和6年分所得税の税額表」で計算します。

国税太郎さんの
所得税額は $\overset{\text{(課税所得金額)}}{194\text{万円}} \times \overset{\text{(所得税の税率)}}{5\%} = \overset{\text{(所得税額)}}{9\text{万}7,000\text{円}}$

◇ 令和6年分所得税の税額表 [求める税額 = A × B - C]

A 課税所得金額	B 税率	C 控除額
1,000円から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円以上	45%	4,796,000円

④ 所得税等の額の計算

所得税額から、(定額減税額や(特定増改築等)住宅借入金等特別控除額などの)所得税額から差し引かれる金額を差し引いた後の所得税額(基準所得税額)と、その金額に2.1%を掛けて計算した復興特別所得税額を合計し、所得税等の額を計算します。

国税太郎さんの
基準所得税額は

$$\begin{array}{l} \text{(定額減税前所得税額)} \quad \text{(定額減税額^(注))} \quad \text{(基準所得税額)} \\ 9\text{万}7,000\text{円} - 9\text{万円} = 7,000\text{円} \end{array}$$

したがって
所得税等の額は

$$\begin{array}{l} \text{(基準所得税額)} \quad \text{(復興特別所得税額)} \\ 7,000\text{円} + (7,000\text{円} \times 2.1\%) \\ \text{(所得税等の額)} \\ = 7,100\text{円} \end{array}$$

◎100円未満端数切捨て

注:この例では定額減税額は本人分(3万円)と同一生計配偶者及び扶養親族分(1人につき3万円)の合計額の9万円となっています。

No.2260 所得税の税率

[令和6年4月1日現在法令等]

所得税の税率は、分離課税に対するものなどを除くと、5%から45%の7段階に区分されています。

課税される所得金額(千円未満の端数金額を切り捨てた後の金額です。)に対する所得税の金額は、次の速算表を使用すると簡単に求められます。

(平成27年分以降)

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

(注) 例えば「課税される所得金額」が7,000,000円の場合には、求める税額は次のようになります。

$$7,000,000円 \times 0.23 - 636,000円 = 974,000円$$

令和

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	(受給者番号)	
		[Redacted]	
		(役職名)	
		氏名	
		[Redacted]	

種別	支払金額	給与所得控除後の金額 (調整控除後)	所得控除の額の合計額	源泉徴収税額
給料・賞与	4,835,756	3,425,600	2,801,960	31,800

(源泉)控除対象配偶者の有無等	配偶者(特別)控除の額	控除対象扶養親族の数 (配偶者を除く)		16歳未満扶養親族の数	障害者の数 (本人を除く)		非居住者である親族の数
有 無	0	特 定 0	老 人 0	其 他 1	特 別 0	其 他 1	0
社会保険料等の金額		生命保険料の控除額		地震保険料の控除額		住宅借入金等特別控除の額	
721,960		120,000		0		0	

生命保険料の内訳	新生命保険料の金額	64,800	旧生命保険料の金額	91,920	介護医療保険料の金額	35,848	新個人年金保険料の金額	0	旧個人年金保険料の金額	297,000
住宅借入金等特別控除の内訳	住宅借入金等特別控除適用数		居住開始年月日 (10月)			居住開始年月日 (10月)		住宅借入金等特別控除区分(10月)		住宅借入金等特別控除区分(10月)

(源泉)控除対象配偶者	氏名	区分	配偶者の合計所得	0	国民年金保険料等の金額	0	旧長期損害保険料の金額	0
	[Redacted]				基礎控除の額		所得金額調整控除額	0

控除対象扶養親族	1	(フリガナ) 氏名	区分	16歳未満の扶養親族	1	(フリガナ) 氏名	区分
	2	(フリガナ) 氏名	区分		2	(フリガナ) 氏名	区分
	3	(フリガナ) 氏名	区分		3	(フリガナ) 氏名	区分
	4	(フリガナ) 氏名	区分		4	(フリガナ) 氏名	区分

未成年者	外国人	死亡退職	災害者	乙 本人が障害者	寡 ひとり親	勤労学生	中途就・退職	受給者生年月日		
				特 別			就職 退職 年 月 日	元 号	年 月 日	
				其 他			2	昭和	50 2 21	

支払者	住所(居所)又は所在地	[Redacted]
	氏名又は名称	[Redacted]

受給者印用

HISAGO (1195M)

給与所得の源泉徴収票

支払を受ける者	住所又は居所	氏名	生年月日
種別		支払金額	給与所得控除後の金額
給与・賞与		5,435,887	3,905,600
			所得控除の額の合計額
			1,379,932
			源泉徴収額
			158,200
社会保険料等の金額		819,932	生命保険料の控除額
			80,000
生命保険料の金額の内訳		115,488	145,800
住宅借入金等特別控除の額の内訳			
配偶者の合計所得			
1 氏名			
2 氏名			
3 氏名			
4 氏名			
受給者		住所(居所)又は所在地	氏名又は名称

ローン減税の問題

Aさん(35歳)

源泉徴収税 158,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

ヒント: 年末残高の0.7%税額控除

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 158,200円

住民税 97,500円

合 計 255,700円

ローン残高 36,528,570円

ローン減税の問題

Bさん(37歳)

源泉徴収税 258,200円

住宅ローン控除が、無駄なく利用できる
ローン残高は、いくら？

ヒント: 年末残高の0.7%税額控除

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 258,200円

住民税 97,500円

合 計 355,700円

ローン残高 50,814,285円

住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円 4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	3,500万円
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円 4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

回 答

住宅ローン控除は、年末残高の0.7%

源泉徴収税 258,200円

住民税 97,500円

合 計 355,700円

ローン残高 50,000,000円(長期優良住宅)

共働き世帯

労働に関する総合的な調査研究を実施し、その成果を広く提供しています。



独立行政法人 **労働政策研究・研修機構**
The Japan Institute for Labour Policy and Training

機構について

研究体系

調査研究成果

統計情報

データベース

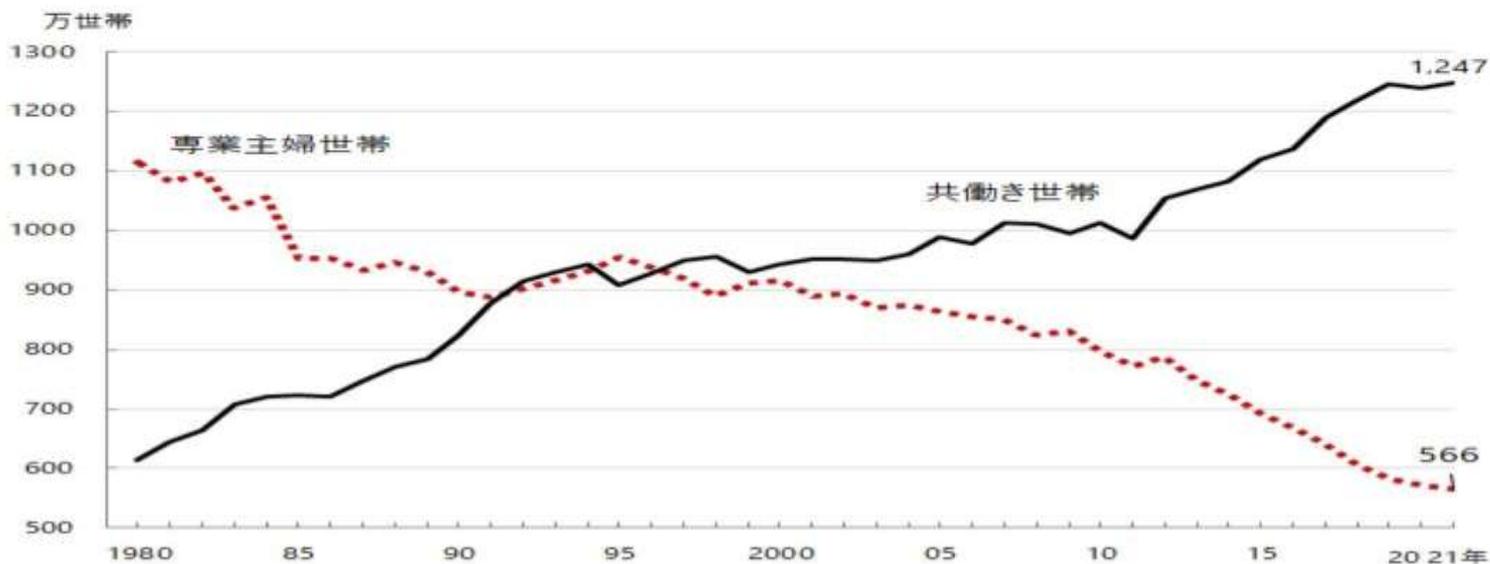
労働図書館

現在位置: [ホーム](#) > [統計情報](#) > [早わかり グラフでみる長期労働統計](#) > II 労働力、就業、雇用 > 図12 専業主婦

図12 専業主婦世帯と共働き世帯

(2022年2月22日更新)

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980年～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

図12 専業主婦世帯と共働き世帯 1980～2021年



資料出所 総務省統計局「労働力調査特別調査」、総務省統計局「労働力調査（詳細集計）」

注1 「専業主婦世帯」は、夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び完全失業者）の世帯。2018年以降は、厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」に倣い夫が非農林業雇用者で妻が非就業者（非労働力人口及び失業者）の世帯。

注2 「共働き世帯」は、夫婦ともに非農林業雇用者の世帯。

注3 2011年は岩手県、宮城県及び福島県を除く全国の結果。

注4 2013年～2016年は、2015年国勢調査基準のベンチマーク人口に基づく時系列用接続数値。

共働き世帯

①連帯保証人

ローン1本 配偶者が保証人になる

* 控除対象者は債務者のみ

②ペアローン

ローン2本

それぞれが債務者になる

それぞれが、配偶者の保証人になる

* 控除対象者は2人

③連帯債務

ローン1本 2人で連帯して債務を負う

債務割合は当人間で決める(持ち分注意)

* 控除対象者は2人

連帯債務と連帯保証人

共働き世帯

ご主人のローン控除の上限金額を計算

取り切れない分は、妻へ

不動産の持ち分割合(登記)注意！

連帯保証人では✖

連帯債務かペアローン

連生団信は注意が必要！(+0.18%~0.3%)

債務免除益(一時所得)

債務免除益

住宅ローンが消滅したことによる経済的利益

[平成27年4月1日現在法令等]

Q. 質問

住宅ローンを夫婦連帯債務により契約し団体信用保険に加入していました。夫が死亡し住宅ローンが消滅した場合、妻の債務も消滅しますが、この経済的利益（債務免除益）は何所得に該当しますか。

A. 回答

1. 所得区分 妻が受けた経済的利益（債務免除益）は一時所得の収入金額になります。 団体信用保険制度は死亡事故が発生した場合、死亡時の住宅ローン残額を保険会社が金融機関に、債務者に代わって直接返済する制度です。したがって、債務者（夫婦）が保険金を一旦受取って債務を返済するものではなく、金融機関から債務免除を受けたこととなります。この債務免除は被保険者である夫の死亡に基因して、死亡後に受けていますので、夫に対する経済的利益は所得税法上ないものとされます。しかしながら、妻には、連帯債務者として実質的に債務を負っている部分について債務免除を受けたことによる経済的利益が生じたこととなります。

2. 妻が受けた経済的利益の計算 基本的には夫婦間の内部契約（特約）により妻が負担すべき債務の額です。内部契約（特約）がない場合は死亡時の住宅ローン残額に妻の家屋に対する持分割合を乗じた額となります。

参考条文等

所得税法 第34条、第36条 所得税法基本通達 34-1 所得税個別通達 団体信用保険に係る課税上の取扱い 昭和44官審（所）39

■ 夫婦でのローンの借り方3パターン

	【単独ローン】 どちらか1人だけが ローンを借りる (下記の例は夫だけが 借入を行った場合)	【ペアローン】 夫婦それぞれが別々の 住宅ローンを借りる	【収入合算】 夫婦の収入を合算してローンを組む (下記の例は夫が主たる借入を行った場合)	
借入可能額	1人分の収入に応じた 借入可能額	それぞれの収入に応じた 借入可能額	メインの収入者(例:夫)の収入に、家族の収入 (例:妻)を合わせた借入可能額。 ただし、収入合算者(例:妻)の年収の割合は 金融機関により異なる	
夫	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者であり、 妻の連帯保証人※)	ローン契約者 (債務者)	ローン契約者 (債務者)
妻	—	ローン契約者 (債務者であり、 夫の連帯保証人※)	夫の連帯債務者※	夫の連帯保証人※
住宅ローン 控除の利用	夫:可能 妻:—	夫:可能 妻:可能	夫:可能 妻:可能 ※ただし、利用額はそれぞ れの持ち分に応じて決まる	夫:可能 妻:利用不可
団体信用 生命保険の加入	夫:加入 妻:—	夫婦それぞれが 加入	契約者(夫)が 加入する	契約者(夫)のみが 加入する
注意点	ペアローンや収入合算に 比べると借入可能額が低 くなる	夫婦それぞれがローン契 約を結ぶので、融資コス トが割高になる	通常の団体信用生命保険 の場合は、妻が亡くなっ ても夫に返済責任が残る	妻は住宅ローン控除が使 えない

※ 連帯債務者は、夫婦が互いにローン全額の返済責任を持ち、ペアローンやフラット35の収入合算で利用されます。
連帯保証人はローンを借りた人が返済できなくなった場合に返済義務が発生するもので、金融機関独自のローンでよく使われます。

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件 持ち分は？

夫：自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円

妻：自己資金 500万円

借入金 1,500万円

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫: 自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻: 自己資金 500万円
借入金 1,500万円 持ち分2/6

持ち分は？

土地建物 6,000万円の物件

夫：自己資金 1,000万円
借入金 3,000万円 持ち分4/6

妻：自己資金 0万円
借入金 2,000万円 持ち分2/6

連帯債務割合

土地建物 6,000万円の物件

夫:自己資金 1,000万円

借入金 3,000万円 債務割合 3/5

妻:自己資金 0万円

借入金 2,000万円 債務割合 2/5

新築向けセミナー（解説）

住宅ローンセミナー

銀行では絶対に教えてくれない

住宅ローンの選び方



2025/1/9

一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会

代表理事 鴨藤 政弘

プロフィール

鴨藤 政弘 (かもとう まさひろ)

1965年生まれ、浜松市出身。

妻(京都弁) 長男32歳 長女30歳

アソカ学園城北幼稚園、城北小学校、高台中学校(軟式テニス部)

浜松西高等学校、立命館大学経済学部卒。

地方銀行にて企業融資、不動産プロジェクト、住宅ローン等を担当。

2001年外資系生命保険会社入社後、ハウスメーカーや
工務店の住宅購入者に対するコンサルティングに特化。

年間120件、累計4,000件を超える住宅ローンアドバイスを行ってきた

浜松NO.1 住宅ローンアドバイザー。火災保険のスペシャリスト。

全国のFP向けセミナーの講師も行っている!

2017年 独立 鴨藤FP事務所開設 協会理事に就任

2019年 一般社団法人 日本住宅ローンコンサルティング協会 代表理事就任



資格、ファイナンシャルプランナー、住宅ローンアドバイザー

相続診断士、宅建主任 NLPマスタープラクティショナー等

<メディア・執筆>

- 不動産だより、ie-bon (地域住宅情報誌)
- 住宅金融支援機構主催 「住宅ローンセミナー」 講師 於：SBSマイホームセンター
- FP研究所(老舗ライフプランソフト制作会社) セミナー講師
- 一般社団法人日本住宅ローンコンサルティング協会 代表理事 特別講師
- ハウスメーカー、工務店主催 「住宅ローンセミナー」 講師

理 念

知らないで損をしている

金融素人(情報弱者)を

ひとりでも多く

金融機関の魔の手から救いたい！

全国のFP向けセミナー



プロ向けセミナー（東京）



4つの国策

- ①住宅ローン減税(控除)再改正
- ②住宅に係る贈与税、非課税措置延長
- ③フラット35S 子育てプラス
- ④子育てエコホーム支援事業

①住宅ローン減税(改)

住宅ローン減税期限 (2025年12月)

住宅ローン残高

長期優良・ZEH水準・省エネ基準

一般住宅

3,000万円～4,500万円 → 0円

*** 年末残高の 0.7% 13年間 (所得税を控除)**

住民税からの控除上限額

97,500円

(前年課税所得×5%)

【新築住宅・買取再販住宅⁽¹⁾】(控除率0.7%)

住宅の環境性能等	借入限度額 ⁽⁶⁾		控除期間
	2022・2023年入居	2024・2025年入居	
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間 ⁽⁵⁾
ZEH水準省エネ住宅 ⁽²⁾	4,500万円	3,500万円	
省エネ基準適合住宅 ⁽³⁾	4,000万円	3,000万円	
その他の住宅 ⁽⁴⁾	3,000万円	0円 ⁽⁵⁾	

(5) 2024年以降に新築の建築確認を受けた、1. (4)の「その他の住宅」は、住宅ローン減税の対象外です。

(2023年末までに新築の建築確認を受けた住宅に2024～2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間になります。)

住宅の供給に携わる事業者の皆様へ

2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅で 住宅ローン減税を受けるには 省エネ性能が必須となります



住宅ローン減税改正(令和4年度) 3つのポイント

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります
- 省エネ性能に応じて
住宅ローン減税の
借入限度額が異なります
- 住宅ローン減税の申請には
省エネ基準以上適合の
「証明書」が必要になります

※住宅ローン減税における「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。新たに住宅ローン減税の必須要件となる省エネ性能は、省エネ基準になります。

詳細は裏面をご覧ください

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります

2024年1月から、住宅ローン減税を受けるには 省エネ基準に適合する必要があります

令和4年度税制改正により、原則として2024年1月以降に建築確認を受けて新築された住宅は、省エネ基準に適合することが住宅ローン減税の必須要件となりました。

また、住宅ローン減税の申請時には、省エネ基準以上適合の証明書が必要になります。

- 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について
住宅ローン減税を受けるには
省エネ基準に適合する必要があります。

省エネ基準等の詳細については [改正建築物省エネ法 オンライン調査](#) で検索



- 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の
借入限度額が異なります。

控除率 0.7%	2022年	2023年	2024年入居	2025年入居
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
省エネ基準に適合しない 「その他の住宅」	3,000万円		0円	2023年までに建築確認を受けた場合、 借入限度額2,000万円(※)

(※)住宅ローン減税の税額控除への申請時、確認済証の写しを提出し、2023年12月までに建築確認を受けた住宅であることを認める必要があります。2024年6月までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。

- 住宅ローン減税の申請には、
省エネ基準以上適合の「証明書」が必要になります。

- 省エネ基準に適合していることを証する証明書として、以下のいずれかの提出が必要[※]です。
※ただし、改正建築物省エネ法が施行予定の2025年4月以降に建築確認を受ける場合は不要となります(予定)。
① **建設住宅性能評価書**(登録住宅性能評価機関のみが発行できます。)
② **住宅省エネルギー性能証明書**(登録住宅性能評価機関等のほか建築士も発行可能です。)
- 建築主から証明書の求めがあった場合、登録住宅性能評価機関等に証明書の発行を依頼するほか、
③の住宅省エネルギー性能証明書については建築士事務所に属する建築士であれば、対象となる住宅の設計者・工事監理者である建築士が発行することも可能です。

HPは [国土交通省 住宅ローン減税](#) で検索



①住宅ローン減税（新築）再改正

借入限度額	2022年～2023年入居	2024年入居	2025年入居
長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 5,000万円 (子育て等世帯 ※1)	4,500万円
ZEH水準省エネ住宅 ※2	4,500万円	3,500万円 4,500万円 (子育て等世帯 ※1)	3,500万円
省エネ基準適合住宅 ※2	4,000万円	3,000万円 4,000万円 (子育て等世帯 ※1)	3,000万円
その他の住宅	3,000万円	— ※3	

住宅ローン減税の落とし穴

住宅ローン減税は、

払った税金を取り返す制度で、限度があります。

ローン残高の0.7%が、全員の方に戻る訳ではありません。

共働きのご夫婦は、借入方法によって、

取り返せる税金の額が、変わってしまいます。

債務者にならないと控除を受けられません。

持ち分登記に注意！ 司法書士も、銀行員も教えてくれません。

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 5,000万円
妻 連帯保証人

ローン控除 約328万円

夫

住宅ローン控除の合計金額は **328.0万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥49,087,139	¥252,600
2025年	¥48,072,034	¥252,600
2026年	¥47,036,439	¥252,600
2027年	¥45,979,943	¥252,600
2028年	¥44,902,119	¥252,600
2029年	¥43,802,541	¥252,600
2030年	¥42,680,768	¥252,600
2031年	¥41,536,353	¥252,600
2032年	¥40,368,839	¥252,600
2033年	¥39,177,760	¥252,600
2034年	¥37,962,639	¥252,600
2035年	¥36,722,992	¥252,600
2036年	¥35,458,322	¥248,200
13年間の合計		¥3,279,400

$$49,087,139 \times 0.7\% = 343,609\text{円}$$

事例

夫 年収 500万円 39歳
妻 年収 400万円 37歳

借入金額 5,000万円 (長期優良住宅)

夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約387万円 (差額約59万円)

夫

住宅ローン控除の合計金額は **232.2万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥29,452,288	¥206,100
2025年	¥28,843,230	¥201,900
2026年	¥28,221,878	¥197,500
2027年	¥27,587,983	¥193,100
2028年	¥26,941,292	¥188,500
2029年	¥26,281,552	¥183,900
2030年	¥25,608,494	¥179,200
2031年	¥24,921,849	¥174,400
2032年	¥24,221,346	¥169,500
2033年	¥23,506,705	¥164,500
2034年	¥22,777,637	¥159,400
2035年	¥22,033,856	¥154,200
2036年	¥21,275,060	¥148,900
13年間の合計		¥2,321,100

妻

住宅ローン控除の合計金額は **154.8万円** です。

各年の住宅ローン年末残高と控除額

年	住宅ローン年末残高	控除額
2024年	¥19,634,857	¥137,400
2025年	¥19,228,814	¥134,600
2026年	¥18,814,577	¥131,700
2027年	¥18,391,978	¥128,700
2028年	¥17,960,849	¥125,700
2029年	¥17,521,019	¥122,600
2030年	¥17,072,311	¥119,500
2031年	¥16,614,546	¥116,300
2032年	¥16,147,541	¥113,000
2033年	¥15,671,110	¥109,600
2034年	¥15,185,062	¥106,200
2035年	¥14,689,205	¥102,800
2036年	¥14,183,338	¥99,200
13年間の合計		¥1,547,300

債務者 夫のみ

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 5,000万円
妻 連帯保証人

債務者 夫と妻

夫 年収 500万円
妻 年収 400万円

借入金額 5,000万円
夫 3,000万円
妻 2,000万円

ローン控除 約328万円 < ローン控除 約387万円

差額59万円

②住宅に係る贈与税の非課税措置

2024年1月以降

住宅に係る贈与税の非課税措置が終了する

予定でした。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の概要(令和4年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

【主な要件】

適用期限

令和4年1月1日から令和5年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

- ①断熱性能等級4以上もしくは一次エネルギー消費量等級4以上
- ②耐震等級2以上もしくは免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級3以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、住宅ローン減税と同様に「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

3年間延長

その他～住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

住宅ローン減税のほか、直系尊属（父母・祖父母など自分より前の世代で、直通する系統の親族）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置の適用についても公表されています。

現行の制度は適用期限が2023年12月31日までとなっていましたが、これが3年間（2024年～2026年まで）延長され、非課税限度額が500万円（耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅は1,000万円）とされます。

なお、この非課税限度額が1,000万円に上乗せされる住宅の要件は、現行、①耐震等級2以上または免震建築物（耐震）、②断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上（省エネ）、③高齢者等配慮対策等級3以上（バリアフリー）のうち、いずれかに該当するものとされています。これに関して、2024年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税については、新築住宅の取得の場合における②の省エネの要件が、「断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上」に改正されます（※5）。よって、住宅ローン減税における「ZEH水準省エネ住宅」の区分であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

（※5）2023年12月31日までに建築確認を受けた住宅または2024年6月30日までに建築された住宅は、改正前の要件である、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上であれば、省エネの要件による非課税限度額の上乗せが適用されることとなります。

②住宅に係る贈与税の非課税措置

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要(令和6年度税制改正後)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅	一般住宅
	1,000万円	500万円

適用期限	令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
所得要件	贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下
床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。
質の高い住宅の要件	以下のいずれかに該当すること。 ※増改築の場合においては、増改築後の住宅が以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級5以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和6年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

③フラット35s 子育てプラス

2024年2月13日*スタート!

住まいのしあわせをもにつくる。住宅金融支援機構

子育て世帯を応援する
【フラット35】
子育てプラス
が新登場!

- 子どもの人数等に応じて**金利引下げ**
- 金利引下げ幅を**最大年▲1.0%に拡充**




*【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

- ① **子どもの人数等に応じて金利を引下げ**
【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯**または若年夫婦世帯**に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)
 - ② **金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充**
新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。
- ※1 借入申込時に子ども(胎児および胚を含みます。ただし、孫にあってはお書きまとの別居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
※2 借入申込時に夫婦(男性/パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
●【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客様コールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お電話にお電話ください。営業時間9:00~17:00(土日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0620へ(有料)



【フラット35】は第三者に売買する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します！

ここに注目！

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間年▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで1ポイント
■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
■【フラット35】維持保全型で1ポイント
= 合計5ポイント

当初5年間 6～10年目

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%

1P 2P 3P 4P 5P

【フラット35】の借入金利から当初5年間 年1.00%引下げ
【フラット35】の借入金利から6～10年目 年0.25%引下げ

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



■【フラット35】子育てプラスで3ポイント
■【フラット35】S(ZEH)で3ポイント
■【フラット35】維持保全型で1ポイント
■【フラット35】地域連携型(子育て支援)で2ポイント
= 合計9ポイント

当初5年間 6～10年目 11～15年目

0.25%
0.50%
0.75%
1.00%

1P 2P 3P 4P 5P 6P 7P 8P 9P

【フラット35】の借入金利から当初10年間 年1.00%引下げ
【フラット35】の借入金利から11～15年目 年0.25%引下げ

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合があります。●借入額は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額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直しされます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了日は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等で金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以後の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (下記①~④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

	<p>新築戸建住宅</p> <p>新築マンション</p> <p>中古住宅</p> <p>中古住宅+リノベ</p>
家族	<p>① 家族構成を 確認しましょう</p> <p>NEW 【フラット35】子育てプラス</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 若年夫婦世帯*1または子ども*21人 P ■ 子ども*22人 P P ■ 子ども*23人 P P P ■ 子ども*2N人 P × N
	<p>② 性能を 確認しましょう</p> <p>【フラット35】S</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P <p>【フラット35】リノベ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P
住宅	<p>③ 管理・修繕を 確認しましょう</p> <p>【フラット35】維持保全型</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 長期優良住宅 P ■ 予備認定マンション P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インスペクション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P <p>【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。</p>
	<p>④ エリアを確認 しましょう</p> <p>【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック<input checked="" type="checkbox"/></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型*3 P P

NEW チェックした項目の **P** の数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 性能 + 管理・修繕 + エリア → **ポイント***

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間▲1.0%)が上限です。

1ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.25%
2ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.50%
3ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.75%
4ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00%
5ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.25%
6ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.50%

※1 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあつてはおさまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間▲0.6%となります。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

【フラット35】S
【フラット35】リノベ
【フラット35】維持保全型

【フラット35】地域連携型
【フラット35】地方移住支援型

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

New【フラット35】子育てプラス 対応版

【フラット35】 金利引下げ早わかり (簡易版)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、令和6年2月13日以降の資金受取分から適用します。

利用できるポイントの合計で金利の引下げ幅と期間が決まります！

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント（当初5年間年▲1.00%）が上限です。

P =年▲0.25%

1 家族構成に関するポイントを確認！子どもの人数等に応じて金利引下げ

若年夫婦または子ども1人 1 ポイント P	子ども2人 2 ポイント P P	子ども3人 3 ポイント P P P	子どもN人 N ポイント P ×N
--	--	---	------------------------------------

若年夫婦世帯：借入申込時に夫婦（同性パートナーを含みます。）であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
子ども：借入申込年度の4月1日において18歳未満である子（胎児および胚を含みます。ただし、薬にあってはお客さまとの同意が必要です。）をいいます。

2 住宅に関するポイントを確認！住宅の性能等で金利引下げ

住宅性能等の基準について、詳しくは、フラット35サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

ZEH + 長期優良住宅 4 ポイント P P P P 【フラット35】S(ZEH) 【フラット35】優待保全面積型 ※2020年1月1日からの住宅	ZEH 3 ポイント P P P 【フラット35】S(ZEH)	長期優良住宅 3 ポイント P P P 【フラット35】S(金利Aプラン) 【フラット35】優待保全面積型	特に優れた性能の住宅 ・ZEH標準住宅 ・耐震住宅（等級3）など 2 ポイント P P 【フラット35】S(優待Aプラン)	優れた性能の住宅 ・省エネ住宅Ⅲ ・耐震住宅（等級2）など 1 ポイント P 【フラット35】S(優待Bプラン)
---	---	--	--	--

※2020年1月1日からの住宅
・断熱性能等級4の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅
・断熱性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級4または等級5の住宅

3 上記のほか、地方公共団体の補助金等と連携した 【フラット35】地域連携型 (**P** または **P****P**) 【フラット35】地方移住支援型 (**P****P**) のご利用も可能です。

※【フラット35】地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間年▲0.6%となります。

1 + 2 + 3

お客さまのポイント数を塗りつぶして、金利の引下げ幅と期間を確認しましょう！



■ 新築住宅の場合の技術基準

【フラット35】S（金利Aプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、一次エネルギー消費量等級6の住宅（認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む）
耐震性	(2) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）3の住宅 (3) 免震建築物
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級4以上の住宅（共同建て住宅の専用部分は等級3でも可）
耐久性・可変性	(5) 長期優良住宅

【フラット35】S（金利Bプラン）

次表の（1）から（5）までのうち、いずれか1つ以上の基準を満たす住宅であること。

省エネルギー性	(1) 一次エネルギー消費量等級6の住宅※ (2) 断熱等性能等級5以上の住宅※
耐震性	(3) 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上の住宅
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級3以上の住宅
耐久性・可変性	(5) 劣化対策等級3の住宅で、かつ、維持管理対策等級2以上の住宅（共同建て住宅などについては、一定の更新対策が必要）

※別途、【フラット35】の断熱構造等に関する基準を満たす必要があります。

④子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算：2,100億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯**による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の(イ)かつ(ロ)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (イ) 市街化調整区域 (ロ) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム*1

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限る。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額※ ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30万円/戸 ・その他の世帯: 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限45万円/戸 ・その他の世帯: 上限30万円/戸

3 手続き



*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省) (*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施

*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

本事業について

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

2024年4月2日～予算上限に達するまで
遅くとも2024年12月31日まで

事業概要

- 名称 子育てエコホーム支援事業
- 予算 令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算案 : 400億円
- 補助対象

補助対象事業	対象者
注文住宅の新築	建築主
新築分譲住宅の購入	購入者
リフォーム	工事発注者

ただし、注文住宅の新築および新築分譲住宅の購入については、子育て世帯または若者夫婦世帯が取得する場合に限ります。

子育て世帯とは	申請時点において、子を有する世帯。 子とは令和5年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成17（2005）年4月2日以降出生）とする。 ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点で18歳未満（すなわち、平成16（2004）年4月2日以降出生）の子とする。
若者夫婦世帯とは	申請時点において夫婦であり、令和5年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和58（1983）年4月2日以降出生）である世帯。ただし、令和6年3月末までに工事着手する場合には、令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下（すなわち、昭和57（1982）年4月2日以降出生）の世帯とする。

● 補助額

(補助上限)

注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入

- ・ 長期優良住宅：1住戸につき100万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）
- ・ ZEH住宅：1住戸につき80万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を40万円/戸とします。
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）

リフォーム

リフォーム工事内容に応じて定める額※

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限30万円/戸
- ・ その他の世帯：上限20万円/戸

※ 子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※ 長期優良リフォームを行う場合は、

- ・ 子育て世帯・若者夫婦世帯：上限45万円/戸
- ・ その他の世帯：上限30万円/戸

■対象となる新築工事と補助額

注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入

長期優良住宅 100万円／戸

ZEH住宅 80万円／戸

以下の1)かつ2)に該当する区域に立地している場合補助額は、長期優良住宅は50万円／戸、ZEH住宅は40万円／戸となります。

1) 市街化調整区域

2) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域を言う）

住宅取得者となる子育て世帯又は若者夫婦世帯が、自ら居住することを目的に新たに発注する住宅の建築、または購入する新築住宅以下の①②のいずれか、かつ③～⑤の全てに該当する住宅を対象とします。

なお、申請する際には、①②のいずれかに該当することについて、登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明書等が必要となります。

対象	
①	長期優良住宅 長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁（都道府県、市区町村等）にて認定を受けたもの
②	ZEH住宅 強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの。（ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented※） ※ BELS 評価書に記載される「ゼロエネ相当」（強化外皮基準に適合しないもの）は対象となりません。
③	住戸の延べ面積が50㎡以上240㎡以下（床面積は、壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（吹き抜け、バルコニー及びメーターボックスの部分を除く。）により算定します。 なお、住戸内に階段が存在する場合、階段下のトイレ及び収納等の面積を含める。以下同じ。）のもの
④	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る）に原則立地しないもの
⑤	都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第88条第5項の規定※により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外の区域」かつ「災害レッドゾーン（災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、一定の規模以上（3戸以上又は1戸若しくは2戸で規模が1,000㎡以上）の開発によるもので、都市再生特別措置法第88条第3項に基づき立地を適正なものとするために行われる市町村長の勧告に従わなかった場合、その旨が市町村長により公表できることとされています。

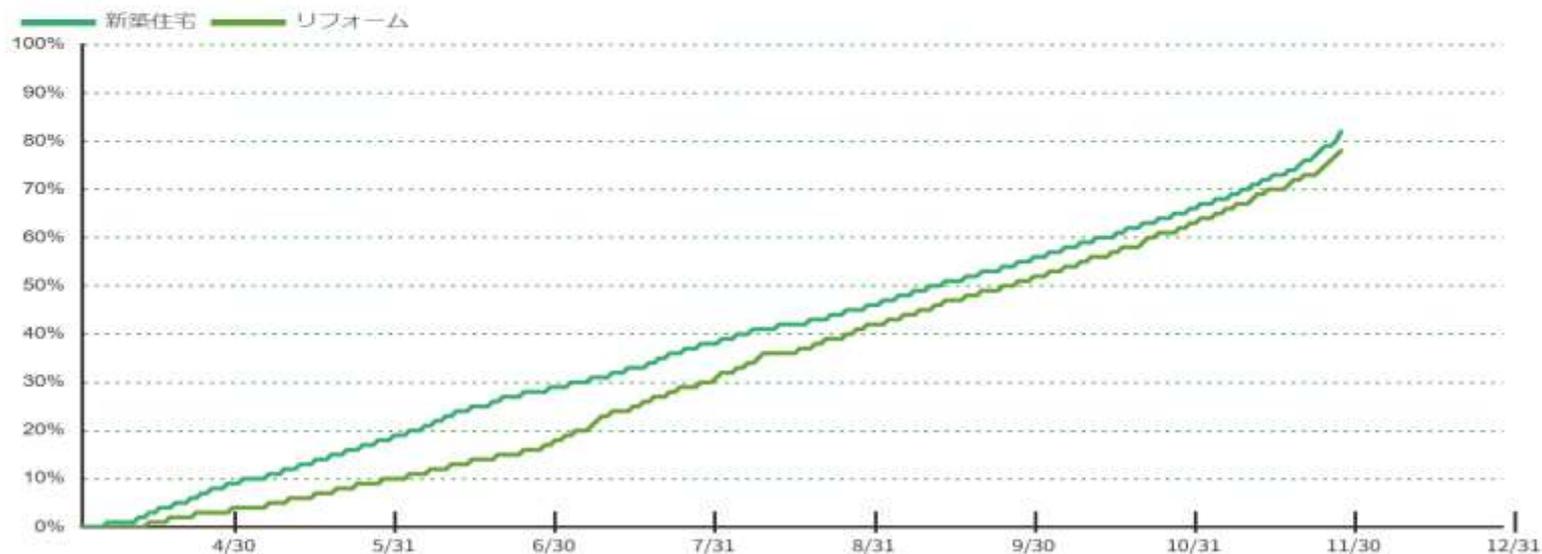
予算に対する補助金申請額※の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額※の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

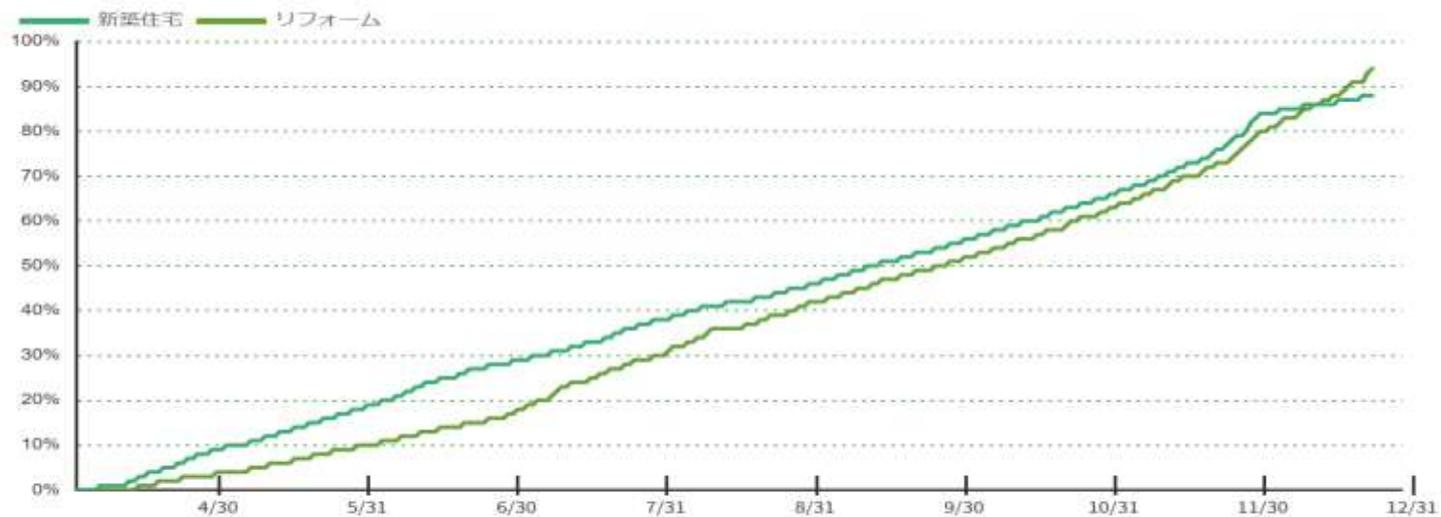
予算に対する補助金申請額※の割合(概算値)

お早めの申請をおすすめします。



予算に対する補助金申請額※の割合の推移

※交付申請および交付申請の予約が提出された総額(審査中のものも含む)
なお、審査等により却下または取り下げされたものは含みません。



※補助金申請額が予算上限(100%)に達し次第、交付申請の受付を終了します。お早めの申請をおすすめします。

※公表は毎日午前0時時点の情報を当日午前中に行います。

2025年以降も同様の補助金事業はあるのか？

2025年以降の補助金事業は現時点でまだ決まっていますが、同様の事業が実施される可能性はあります。政府は子育て世帯への支援拡充（少子化対策）や省エネ住宅の推進をしているからです。

子育てエコホーム支援事業と類似した補助金事業は、2022年と2023年にもありました。ただし、条件や補助金額は異なります。

新築分譲住宅購入の場合の条件や金額

	主な条件	補助額
こどもみらい住宅支援事業 (2022年)	省エネ基準適合住宅以上の性能を持った住宅	ZEH住宅等 100万円 認定長期優良住宅等※ 80万円 省エネ基準適合住宅 60万円
こどもエコすまい支援事業 (2023年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	100万円
子育てエコホーム支援事業 (2024年)	ZEH住宅以上の性能を持った住宅	長期優良住宅 100万円 ZEH住宅 80万円

子育てグリーン住宅支援事業

子育てグリーン住宅支援事業の概要

令和6年度補正予算案:2,250億円

1 制度の目的

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、新築住宅について、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などに対して、「ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅」の導入や、2030年度までの「新築住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能確保」の義務化に向けた裾野の広い支援を行うとともに、既存住宅について、省エネ改修等への支援を行う。

2 補助対象

経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅	補助額	
すべての世帯	GX志向型住宅※4	160万円/戸	
子育て世帯等※1	長期優良住宅※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○ 下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- 断熱等性能等級「6以上」
- 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- 再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「19歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2: 対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3: 以下の住宅は、原則対象外とする。

- 「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- 「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は土石すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、土石すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は洪水被害防止区域)内」で建設されたものうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- 「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は洪水想定区域(洪水浸水想定区域又は農業浸水想定区域)における洪水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4: GX志向型住宅は環境省において実施。「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5: 長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6: 断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7: 賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8: 住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9: 寒冷地等に限りは75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10: 都市部狭小地等の場合に限りは再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11: 共同住宅は、別途階数ごとに設定。

既存住宅※12のリフォーム※13

メニュー	補助要件	補助額※14
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限:60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限:40万円/戸

補助対象工事

必須工事※15	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※16	子育て対応改修、バリアフリー改修等

※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。

※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)」、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。

※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。

※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。

※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

分譲住宅・賃貸住宅の新築に関する特則

【分譲住宅における事前登録の方法】

- 住宅購入者が決定していない時点においても、あらかじめ、補助要件に適合する住宅の戸数を登録することで、交付申請を行うことが可能。
- 登録は、①各事業者における1か月あたりの登録戸数の上限、②各住棟における対象住宅戸数に応じた登録戸数の上限(共同住宅の場合)の範囲内で行う。
- 登録戸数を超える住宅購入者が決定した場合は、追加の交付申請を行うことも可能(共同住宅の場合)。

【賃貸住宅を対象とした追加ルール(長期優良住宅又はZEH水準住宅に限る)】

- 申請ができる戸数の上限は、※2及び※7に該当する戸数の50%とする。
- 新築時最初の入居募集(3か月間)は、対象を子育て世帯等に限定する。(当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯等以外の世帯を入居させることも可能)
- 「子育て世帯等」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

子育てグリーン住宅支援事業

住宅※2,3の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX志向型住宅※4		160万円/戸
子育て世帯等※1	長期優良住宅 ※4,5,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	100万円/戸
		上記以外の場合	80万円/戸
	ZEH水準住宅 ※4,6,7	建替前住宅等の除却を行う場合※8	60万円/戸
		上記以外の場合	40万円/戸

GX志向型住宅の要件

○下記の①、②及び③にすべて適合するもの

- ①断熱等性能等級「6以上」
- ②再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量の削減率「35%以上」
- ③再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減率「100%以上」※9,10,11

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」又は「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」

※2:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※3:以下の住宅は、原則対象外とする。

- ①「土砂災害特別警戒区域」に立地する住宅
- ②「災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)」に立地する住宅
- ③「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅
- ④「市街化調整区域」かつ「土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)」に該当する区域に立地する住宅

※4:「GX志向型住宅」は環境省において実施、「長期優良住宅」及び「ZEH水準住宅」は国土交通省において実施。

※5:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、地方公共団体にて認定を受けたもの。

※6:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※7:賃貸住宅の場合、子育て世帯等に配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※8:住宅の新築にあわせ、建替前に居住していた住宅など建築主(その親族を含む)が所有する住宅を除却する場合。

※9:寒冷地等に限っては75%以上(Nearly ZEH)も可。

※10:都市部狭小地等の場合に限っては再生可能エネルギー未導入(ZEH Oriented)も可。

※11:共同住宅は、別途階数ごとに設定。

4つの国策

①住宅ローン減税(控除)再改正

②住宅に係る贈与税、非課税措置延長

③フラット35S 子育てプラス

④子育てエコホーム支援事業
(2025年 子育てグリーン住宅支援事業)

**本日、皆さんに
お伝えしたいこと！**

それは

『金利の重さ』を知ってください！

ということです！

金利の重さ

4,000万円の住宅ローンを

今の固定金利水準で、35年間、返済を続けたら

総支払額は、いくらになると思いますか？

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？

金利の重さ

4,000万円 金利 % 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借った場合の金利は？

静岡ろうきん

ろうきん住宅ローンは保証料0円

※保証料は〈ろうきん〉が負担します。

2024年10月1日現在

商品	固定15	固定20	固定25	固定30	固定35
最長返済年数	15年	20年	25年	30年	35年
金利(年利)	1.85%	1.95%	2.05%	2.10%	2.15%

静岡銀行

新規借入をお考えの方

借替をお考えの方

2024年12月1日現在

変動金利（固定・変動ミックス型）

借入当初の低金利により返済額を抑えたい
方におすすめ！

年 0.65%～

固定金利（固定・変動ミックス型）

金利上昇に備えたい方におすすめ！

固定10年 年 1.875%～

超長期固定金利

毎月の返済額を長期で確定させたい方にお
すすめ！

固定35年 年 2.35%～

2024年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2024年12月	1.47	1.86

金利の重さ

4,000万円 金利 年2.0% 35年 = 総返済額は？



現在 全期間固定金利で借いた場合の金利は？

金利の重さ

4,000万円 金利2.0% 35年 = 総返済額は？

約5,565万円・・・①

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？



金利が1%上がったら

金利の重さ

4,000万円 金利3.0% 35年 = 総返済額は？

約6,465万円・・・②

金利の重さ

① 4,000万円 金利**2.0%** 35年 = 約**5,565万円**

② 4,000万円 金利**3.0%** 35年 = 約**6,465万円**

金利**1.0%**の違いで 約900万円(②-①)

ということは **0.1%**で 約**90万円**の違い

『金利の重さ』

ご理解頂けたでしょうか？

『金利の重さ』をご理解頂けたなら！

0.1%でも

低い金利で

住宅ローンを組んでみたくないませんか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

答えは2つ！

①金利の低い時に借いる

時期を選ぶ

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる 比較検討する 値切る！ Aさん Bさん

ところで

現在の金利水準は？

- 高い？
- 標準？
- 低い？

現在の定期預金(1年)金利は？

静岡銀行 スーパー定期預金 年0.125%

現在の金利水準は？

私は

異常に低い！ 超低金利！

だと思っています！

なぜそう思うのか？

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

この年は私が銀行に入った年です。

昭和の時代の銀行は**金利競争**のない世界で、
預金集めが重要な仕事でした。

入行時、先輩に

『**悪い**ときに銀行に入ってきたね！』と言われました。

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

3.36%

このころは景気が悪く、景気の谷と言われていました。
先輩は、景気が悪く金利が低かったので預金が集め難
い為『悪い時に銀行入ったね・・・』と言ったのです。

過去の金利水準

**②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？**

**この年、沼津(グルメ街道)のお客様に1億円の
大口定期預金(入札)をしてもらいました。**

沼津ぐるめ街道



過去の金利水準

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

8.0%

働かなくても生活出来るかも？

100,000,000円の**8%**は

800万円です(税引き**640万円**)

毎月使えるお金が約53万円

過去の金利水準

①昭和63年4月(バブル経済前)の
定期預金(1年)の金利は？

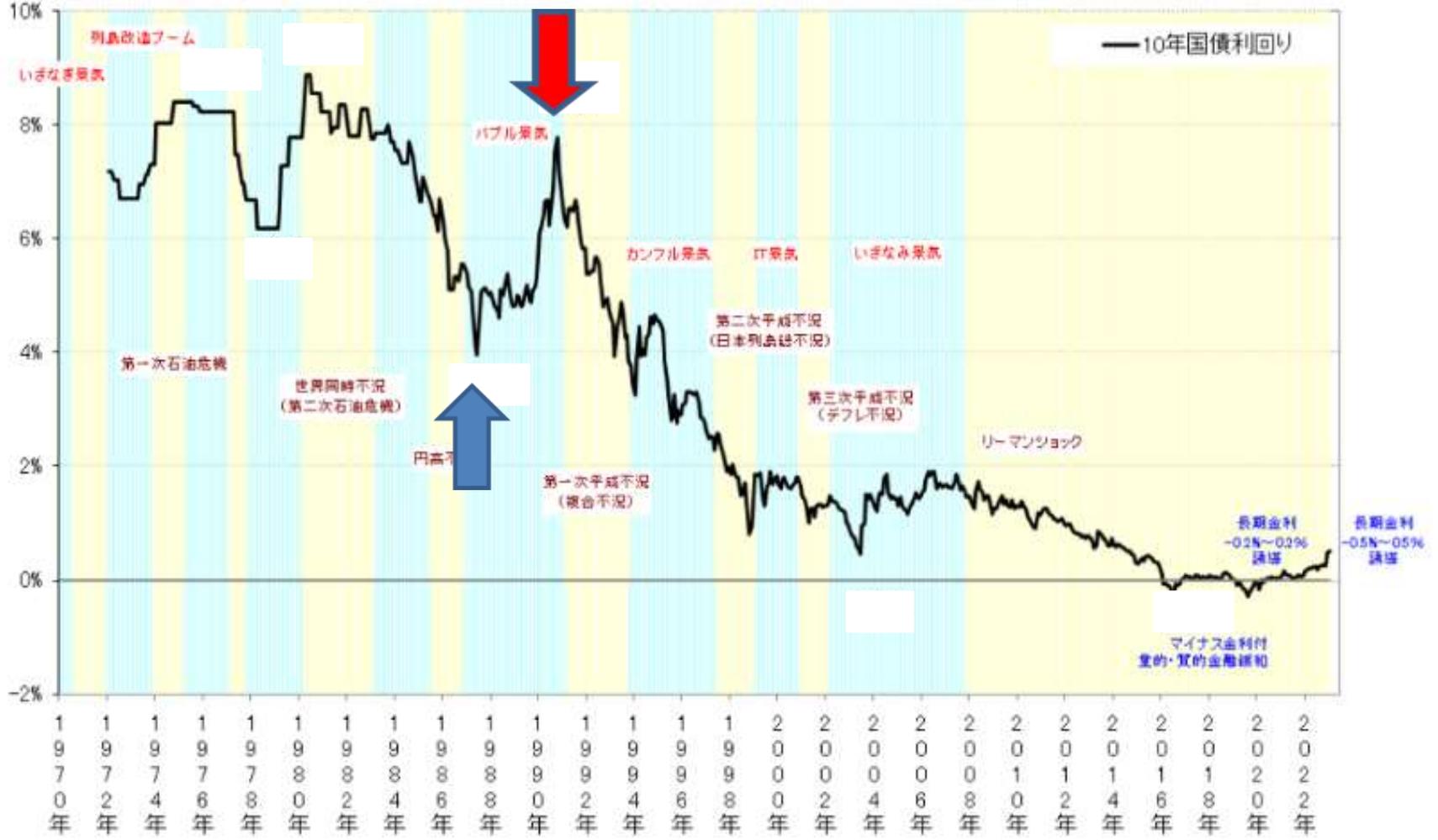
3.36%

②平成2年9月(バブル経済期)の
大口定期預金(1年)の金利は？

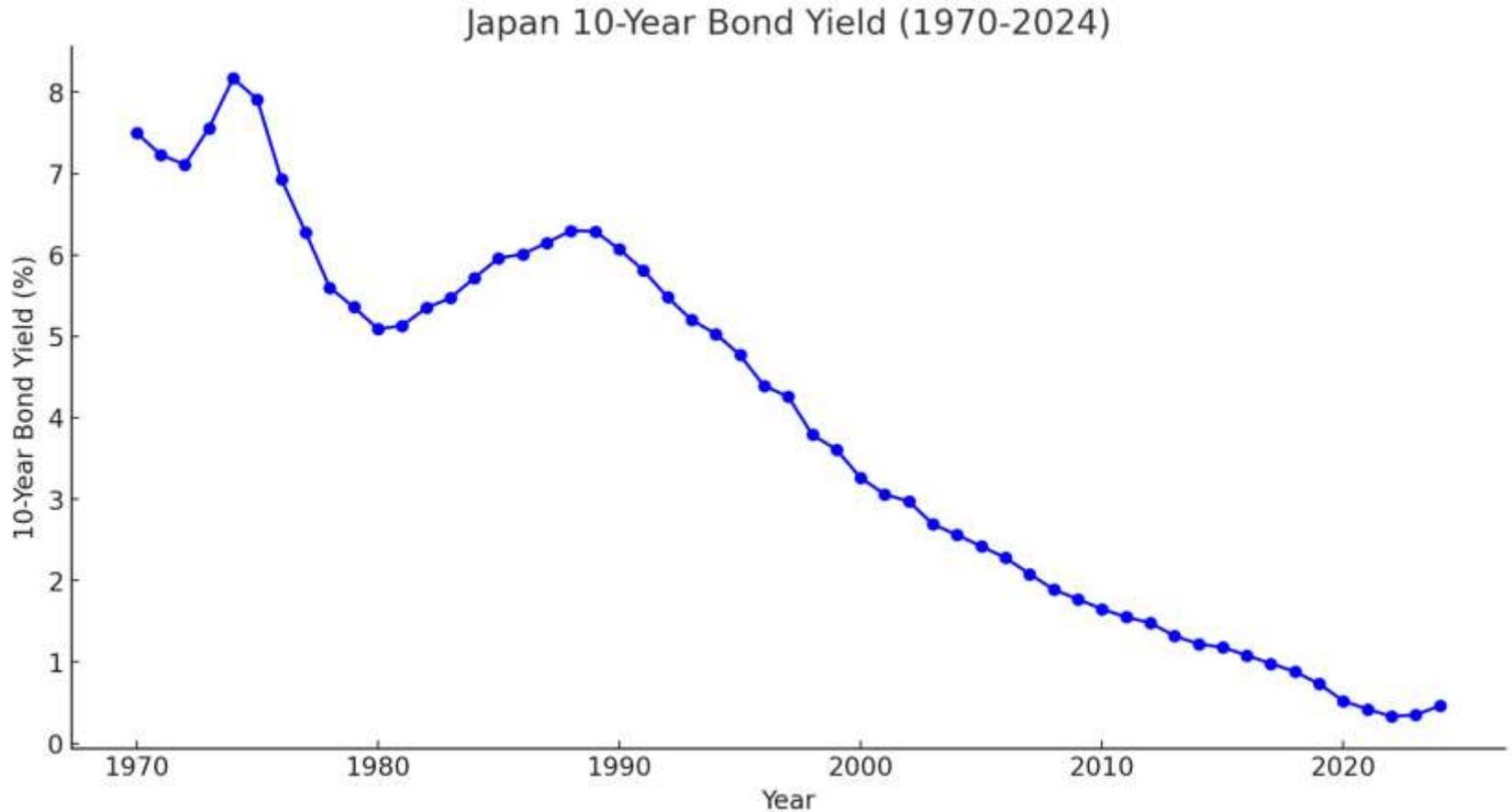
8.0%

長期金利の推移

財務省公表資料より作成



10年国債金利推移



1.86%で35年間固定で借りられる現在の金利は

私にとっては

非常に 異常に 超～

低い金利に感じられます。

今(現在)の住宅ローン金利

みなさんはどう思われますか？

高いですか？

低いですか？

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利の低い時に借いる

低い時とはいいつなのか？

『今(現在)です！』

今が低いのは分かった！

今後の金利は？

金利の変動要因は？

金利の変動要因

答えは2つ！

① 景気(物価)

② 日銀(政策)

金利の変動要因

景気(物価)が
良くなる(高くなる=インフレ)と

金利は

上がります！

日銀の仕事(政策)

日銀は金利(短期金利)を**上げ下げ**しています。

景気が**悪い**時には金利を**下げ**、企業にお金を借りやすい環境を作ります。

景気が**良くなり**物価が**上昇**してくると金利を**上げ**バブル(景気の過熱)を防ぎます。

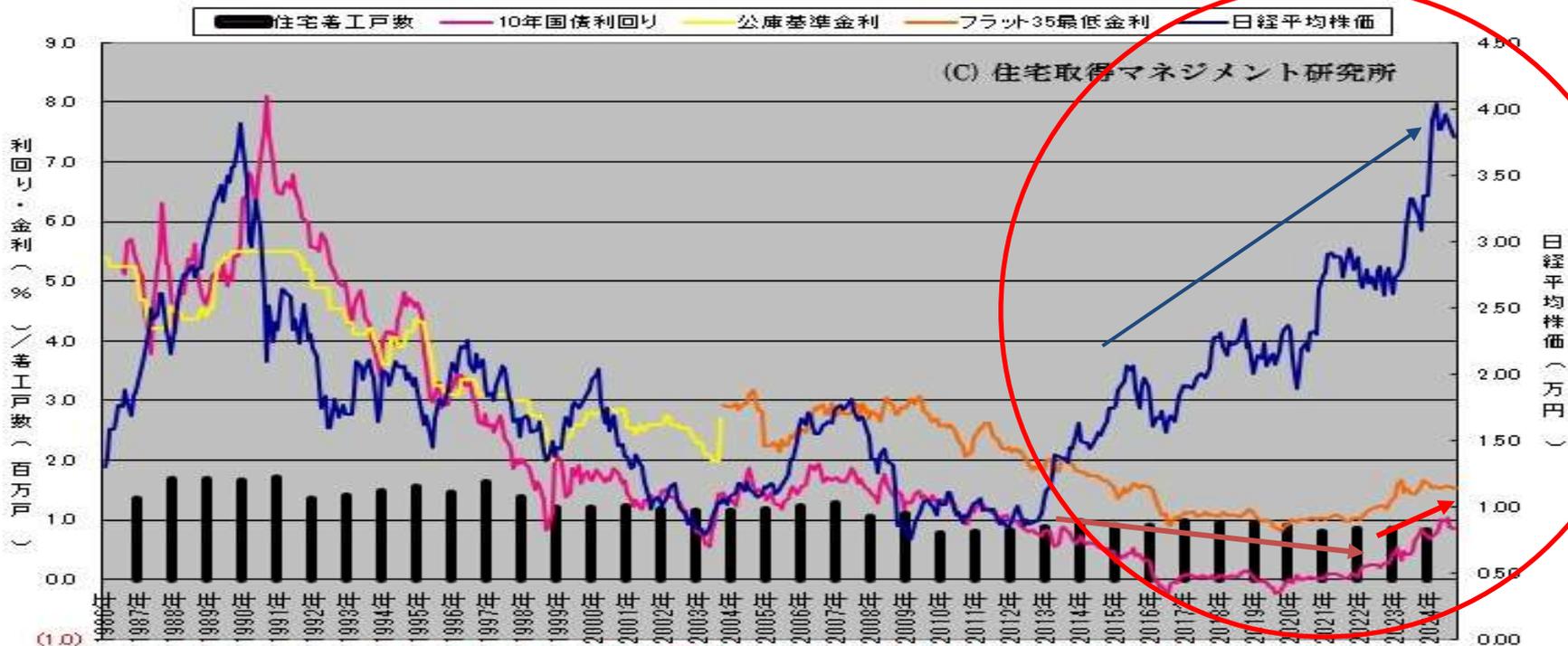
日経平均、10年国債、金利の推移

10年国債の利回りとフラット35の金利推移

長期固定金利型の住宅ローン金利は、10年国債の利回りに影響を受けます。そのことを、日経平均株価、国内外情勢、住宅着工戸数の推移と共にみてみましょう。

■日経平均株価・10年国債利回り・住宅着工戸数とフラット35金利推移

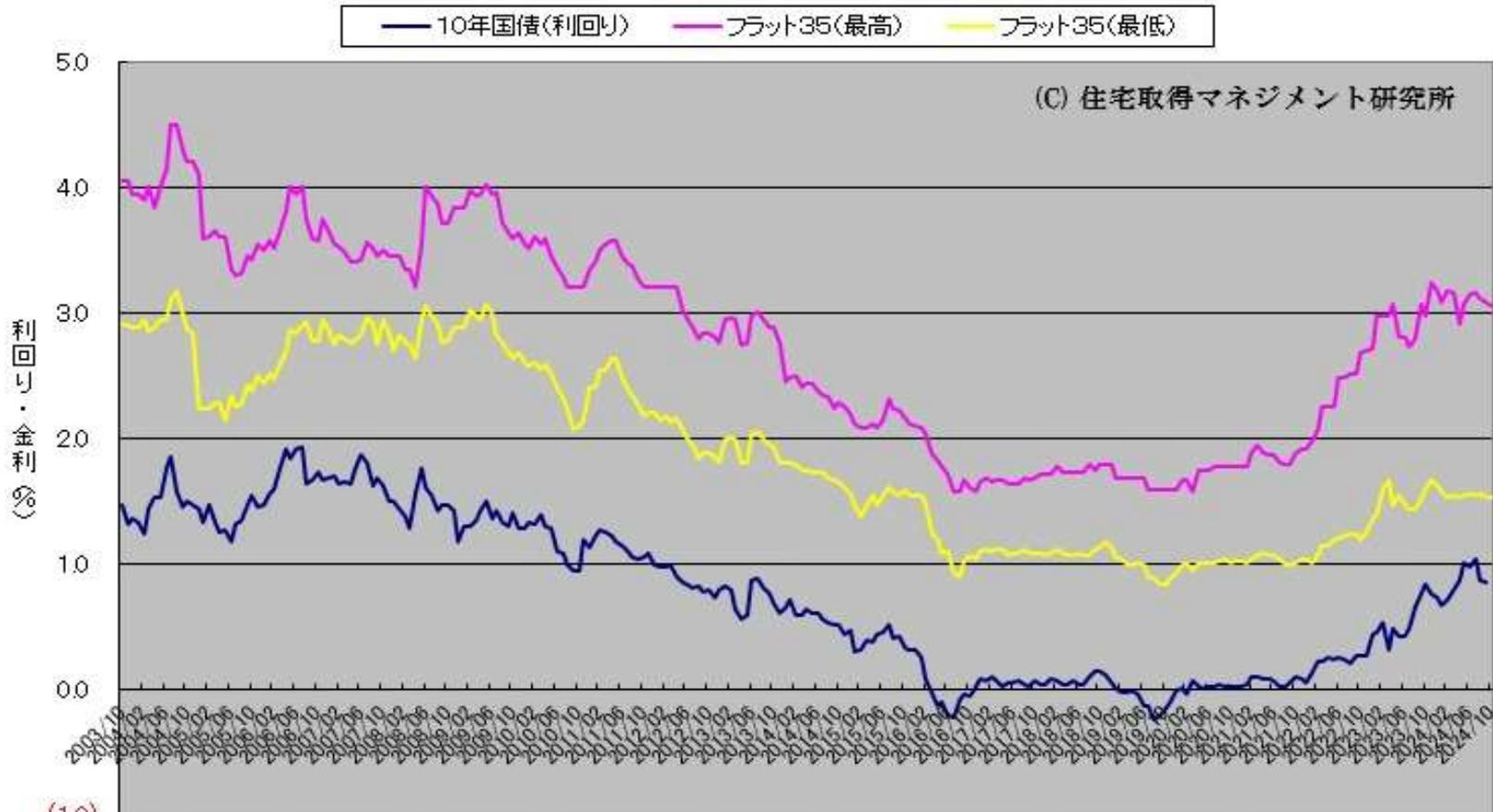
日経平均株価・10年国債利回り・住宅ローン金利・住宅着工戸数の推移(1986-2024)



※2017年10月以降のフラット35金利は「新機構団信付き【フラット35】の借入金利-0.29%」で計算したものを掲載

10年国債とフラット35

10年国債利回りと住宅ローン金利の推移(2003-2024)



※2017年10月以降のフラット35金利は「新機構団信付き【フラット35】の借入金利-0.29%」で計算したものを掲載

フラット35 金利推移



フラット35 2024年12月

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2024年12月	1.47	1.86
2024年11月	1.45	1.84
2024年10月	1.43	1.82
2024年9月	1.43	1.82
2024年8月	1.46	1.85
2024年7月	1.45	1.84
2024年6月	1.46	1.85
2024年5月	1.44	1.83
2024年4月	1.43	1.82
2024年3月	1.36	1.84
2024年2月	1.34	1.82
2024年1月	1.39	1.87

フラット35 2023年

2023年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2023年12月	1.43	1.91
2023年11月	1.48	1.96
2023年10月	1.40	1.88
2023年9月	1.32	1.80
2023年8月	1.29	1.72
2023年7月	1.30	1.73
2023年6月	1.33	1.76
2023年5月	1.40	1.83
2023年4月	1.33	1.76
2023年3月	1.80	1.96
2023年2月	1.72	1.88
2023年1月	1.52	1.68

2022年【フラット35】

(年・%)

借入期間	機構団信加入	
	15年～20年	21年～35年
2022年12月	1.49	1.65
2022年11月	1.38	1.54
2022年10月	1.32	1.48
2022年9月	1.39	1.52
2022年8月	1.40	1.53
2022年7月	1.38	1.51
2022年6月	1.36	1.49
2022年5月	1.35	1.48
2022年4月	1.31	1.44
2022年3月	1.31	1.43
2022年2月	1.23	1.35
2022年1月	1.18	1.30

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

①金利が低い今

金利が上がる前に

長期固定金利で借いる！

変動金利の現状と見通し

住宅ローンの未来を予測する = チャットGPTに聞いてみた



日銀の金融政策

2024年、日銀はマイナス金利解除を開始し、短期金利の誘導目標を0.25%に引き上げました。



市場金利の上昇傾向

10年国債利回りが上昇し、変動金利の住宅ローン金利にも影響を及ぼしています。



利用者の傾向

住宅ローン利用者の76.9%が変動金利を選択していますが、固定金利への切り替えが増加する見込み。

ChatGPTに聞いてみた

現時点の状況

1. 2024年12月の政策金利据え置き

- **理由:** 賃上げの動向や米国のトランプ新政権の経済政策が不透明であることが影響。
- **意図:** 国内外の経済情勢をより明確に把握するため、慎重な姿勢を維持。

2. 次回会合: 2025年1月23日～24日

- この会合での利上げが市場で議論されているものの、慎重派の見解では現段階での利上げは時期尚早という意見がある。

ChatGPTに聞いてみた

利上げの要因

- **円安の進行:** 為替市場での円の下落が進行しており、輸入価格の上昇が物価を押し上げている。
- **インフレ圧力の高まり:** 国内のコア消費者物価指数（CPI）が目標を上回る水準を維持している。
- **2025年の賃金上昇期待:** 春闘に向けた賃金上昇が経済の安定に寄与する可能性。

利上げを見送る要因

- **国際情勢の不確実性:** トランプ新政権の政策が経済に与える影響が見えにくい。
- **慎重な金融政策運営:** 植田総裁の発言からも、焦らずに経済の動きを見極める方針が読み取れる。

ChatGPTに聞いてみた

専門家の見解

1. ダイヤモンドオンラインの分析では、2025年中の複数回利上げの可能性が示唆されており、特に1月、7月、12月が候補日。
2. 一方でブルームバーグは、1月の会合では利上げを見送る可能性が高いとの意見を紹介。

総括

2025年1月の利上げの可能性は排除されていませんが、最終的な判断は直前の経済指標や国際情勢に大きく依存するでしょう。円安やインフレ動向がより強まれば利上げの可能性が高まりますが、慎重な姿勢が勝る場合、次回以降に持ち越されることも考えられます。

住宅ローン金利を低く抑える方法は？

②低い所(金融機関)で借いる

競合させる！ 比較検討する！

値切る！

住宅ローン金利は値切れる！

住宅ローン金利は値切れる！

(②低い所で借いる！)

銀行にとって、本当のお客さんは？

儲けさせてくれる本当のお客さんは

お金を借いて利息を払ってくれる

企業やローン利用者(あなた)です！

住宅ローン金利は値切れる！

景気が悪く資金需要がないと、
企業はお金を借ってくれません。

でも銀行はお金を貸さないと儲かいません！

そこで今**住宅ローン**を必死で売っています！

今は、**借い手に有利**

だからローン金利は値切れます！

値切りの実話

Aさん(N澤さん)

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
(ファイブガーデンズ)
- 借入銀行
 - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
 - 鈴木さん

Bさん(NiRさん)

- 勤務先
 - 〇〇〇技研
- ハウスメーカー
 - 鉄ホーム
(きれいタウン)
- 借入銀行
 - 〇〇銀行 葵町ローンセンター
- ローン担当者
 - 鈴木さん

景気が良くなると？

企業に**資金需要**が出てきます！

個人 < 企業
4,000万円 40億円

個人の**住宅ローン**に力を入れる必要がなくなるので住宅ローンの**金利競争は弱まります**！

結果として

ローン金利は値切れなくなります！

住宅ローンは**今**が借い時？

①金利水準が**低**く ②銀行間の**競争が激しい**

今「**住宅ローン**」は本当に借い時です！

金利の重さを理解し、

0.1%でも **低い**金利（より有利な条件）で、

「**住宅ローン**」を借いましょう！

今が借い時なのは分かった！

どのくらいの借入金額(返済額)が妥当なのか？

銀行が貸してくれる金額 =
税込み年収の7倍～9倍

年間返済比率 35%以内 (年収400万円以上の場合)

$$\frac{\text{年間返済額}}{\text{税込年収}}$$

審査金利で計算
静岡銀行は3%

無理なく返済できる金額は？

住宅ローンの返済は長期！

- ・今、大丈夫でも**将来**は…
 - ・子どもの**教育費**も考えると…
 - ・**老後**のお金は大丈夫だろうか？
 - ・自分達の『**住宅予算**』は適正なのか？
- 心配、不安…じゃないですか？

その不安は

『**ライフプラン**』を作ることによって解消します！

ライフプランとは？

(マネープラン)

ライフプラン

ライフ = 人生・生活 プラン = 計画・設計

ご家族のライフイベントに合わせて

お金の使い方(収支)を計画すること！

将来設計図を描き、お金が足りなくならないかチェックする！

『**キャッシュフロー表**』の作成！

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
世帯主	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62
配偶者	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59
第1子	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
第2子	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
世帯主収入	680	697	713	729	744	759	773	787	800	812	825	836	847	858	868	877	886	895	903	910	917	924	930	935	1,240	2,064	568
世帯主年金																											
配偶者収入	322	327	332	337	342	347	650	352	354	356	357	359	360	360	361	361	360	360	359	358	357	355	353	351	349	346	343
配偶者年金																											
その他収入	24	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	30	30	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
収入合計	1,026	1,066	1,087	1,108	1,128	1,148	1,465	1,181	1,196	1,210	1,224	1,237	1,249	1,248	1,258	1,256	1,265	1,273	1,280	1,287	1,292	1,297	1,301	1,304	1,607	2,428	930
生活費	280	270	272	274	276	278	281	283	285	287	289	292	294	296	298	301	303	305	308	310	312	315	317	320	322	325	327
支払保険料	36	36	51	51	51	51	98	51	52	52	52	101	59	59	60	60	111	60	60	60	61	114	69	69	61	61	117
住宅関連費	100	515	15	15	15	16	16	16	16	16	16	212	16	127	17	17	17	17	17	17	17	229	18	18	18	139	18
住宅ローン返済額		192	192	224	224	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
子ども関連費	60	75	75	90	91	91	92	121	112	141	141	186	197	597	404	749	531	535	540							120	122
税・社保	233	203	203	213	224	230	239	252	256	262	262	265	269	264	291	289	289	304	315	331	338	340	342	344	344	234	206
その他借入金返済																											
その他支出	71	72	72	73	300	74	74	391	75	76	77	77	407	78	324	57	58	400	59	59	59	60	416	61	326	62	62
使途不明金・余剰費	25	20	21	17		17	13		17	14	15									27	27	0		26	0		
支出合計	805	1,383	901	957	1,181	992	1,048	1,350	1,048	1,083	1,087	1,368	1,478	1,657	1,629	1,708	1,544	1,857	1,534	1,040	1,050	1,293	1,397	1,072	1,427	1,056	1,088
年間収支	221	-317	186	151	-54	155	417	-169	149	127	137	-132	-229	-409	-370	-452	-279	-584	-254	246	242	4	-96	232	180	1,372	-158
流動性資金	986	633	783	898	808	928	1,309	1,104	1,217	1,309	1,410	1,242	977	532	126	-36	-72	-178	-431	-220	-14	-47	-83	113	257	1,593	1,400
運用資金残高	242	285	330	376	423	472	522	573	627	681	738	796	856	918	981	720	499	36	36	73	111	151	95	134	174	215	258
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,228	918	1,113	1,273	1,231	1,400	1,831	1,678	1,844	1,990	2,148	2,038	1,833	1,450	1,107	684	427	-142	-395	-147	97	104	13	247	-431	1,809	1,658
住宅ローン残高		5,847	5,693	5,562	5,429	5,301	5,171	5,038	4,902	4,764	4,623	4,479	4,332	4,182	4,029	3,873	3,714	3,552	3,386	3,217	3,045	2,869	2,690	2,507	2,320	2,129	1,935
世帯主死亡保険金																											
配偶者死亡保険金																											
主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼第2子 幼入園	▼第1子小 学校入学 ▼住宅取得	▼第2子小 学校入学				▼第1子中 学校入学		▼第2子中 学校入学	▼第1子高 校入学		▼第2子高 校入学	▼第1子大 学進学		▼第2子大 学進学				▼結婚25周 年記念式	▼第1子就 業	▼第2子就 業				▼第1子結 婚	▼第2子結 婚	
比較プラン： 当初プラン																											
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	710	696	604	662	747	636	682	779	882	847	692	515	367	439	589	535	642	798	1,118	1,281	1,137	1,079	1,058	1,251	1,444	1,174	1,316
住宅ローン残高		4,482	4,362	4,268	4,172	4,074	3,974	3,871	3,767	3,661	3,552	3,442	3,329	3,214	3,096	2,976	2,854	2,729	2,602	2,472	2,340	2,205	2,067	1,926	1,783	1,636	1,487

	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076

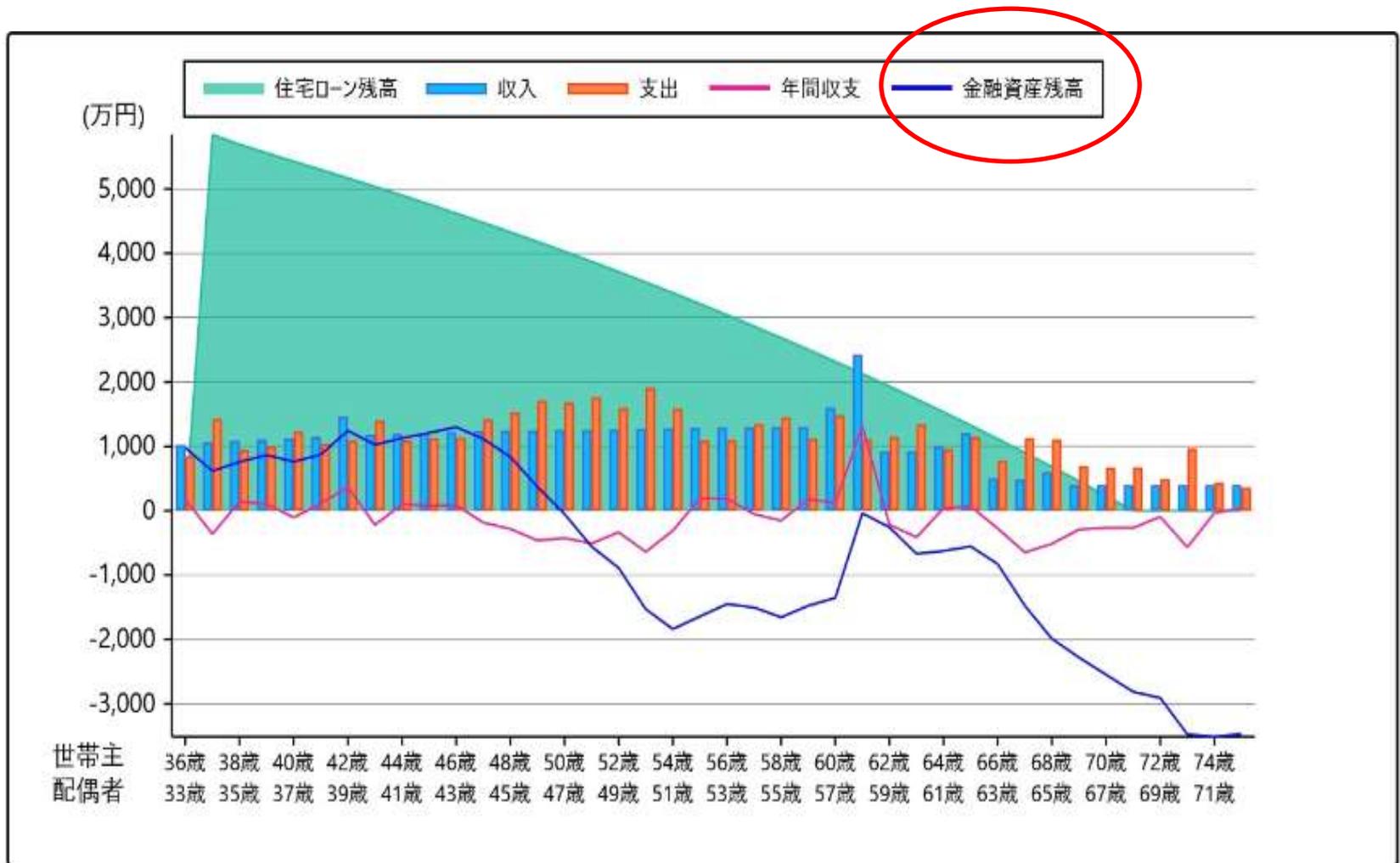
年 給	世帯主	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
	配偶者	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
	第1子	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58
	第2子	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56

収 入 費 目	世帯主収入	573	577	582																								
	世帯主年金			213	288	288	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247	247		
	配偶者収入	340	404	402	200	198	195																					
	配偶者年金						157	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
	その他収入	18	18	18	18																							
	収入合計	931	999	1,215	506	485	599	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	
	生活費	330	332	284	249	249	249	249	248	248	248	248	248	248	248	248	247	247	247	247	247	247	247	247	246	246	246	
	支払保険料	62	62	50	50	108	51	38	38	38	97	38	38	38	38	100	39	39	29	18	82	18	18	18	18	85	18	
	住宅ローン返済	18	19	19	19	247	19	19	19	20	20	153	20	20	20	267	21	21	21	21	21	22	22	167	22	288	22	
	住宅ローン返済額	235	235	235	235	235	235	235	235	235																		
	子ども関連費			125		127																						
	税・社保	206	184	192	140	77	85	64	39	40	40	40	40	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	
	その他借入金返済																											
	その他支出	432	63	226	88	89	473	90	91	92	92	491	94	13	14	14	14	14										
	使途不明金・余剰費			13										5	5		5	5	6	8	2	8	8		8		8	
	支出合計	1,283	895	1,145	781	1,132	1,112	695	670	672	497	970	440	363	364	668	363	363	355	332	390	332	332	470	333	657	333	
	年間収支	-353	104	70	-275	-646	-513	-290	-266	-268	-93	-565	-35	42	41	-263	42	41	50	72	15	72	72	-65	72	-252	72	
	流動性資金	1,012	1,080	1,115	840	194		-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398	
	運用資金残高	301	347	393	405	417	110																					
	◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,313	1,427	1,508	1,245	611	110	-177	-442	-710	-803	-1,368	-1,404	-1,362	-1,322	-1,585	-1,544	-1,503	-1,454	-1,382	-1,367	-1,295	-1,223	-1,289	-1,217	-1,470	-1,398	
住宅ローン残高	1,737	1,535	1,328	1,118	903	684	461	233																				
世帯主死亡保険金																												
配偶者死亡保険金																												

主なイベント (ダブルクリックで編集)	▼リタイア ▼貸付的 年金開始 ▼第一子住 宅取得	▼結婚 ▼第二子住 宅取得	▼借入的 年金開始	▼結婚																						
------------------------	---------------------------------------	---------------------	--------------	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

: 当期プラン																											
◆◆ 金融資産合計 ◆◆	1,427	2,678	2,820	2,407	1,961	1,799	1,636	1,473	1,048	1,006	917	958	999	1,039	776	823	892	961	1,031	1,042	1,111	1,180	1,111	1,179	923	992	
住宅ローン残高	1,335	1,179	1,021	859	694	526	354	179																			

当初プラン



見直しプラン



住宅購入時には、ライフプランを作成！

- **収入状況の変化を予測！年金生活まで考慮**
(奥様も子供さんの手が離れたら少し協力してあげて)
- **将来の教育費等を考慮！**
(大学は国公立を目指しましょう！奨学金制度もある！)
- **無駄があれば徹底的に削減！**
(住宅ローンのメンテナンス、生命保険の見直しは必須)
- **お金の大切さを今から確認！**
(早く気がつけば対処できます。諦めないで…)

絶対無理はしない！

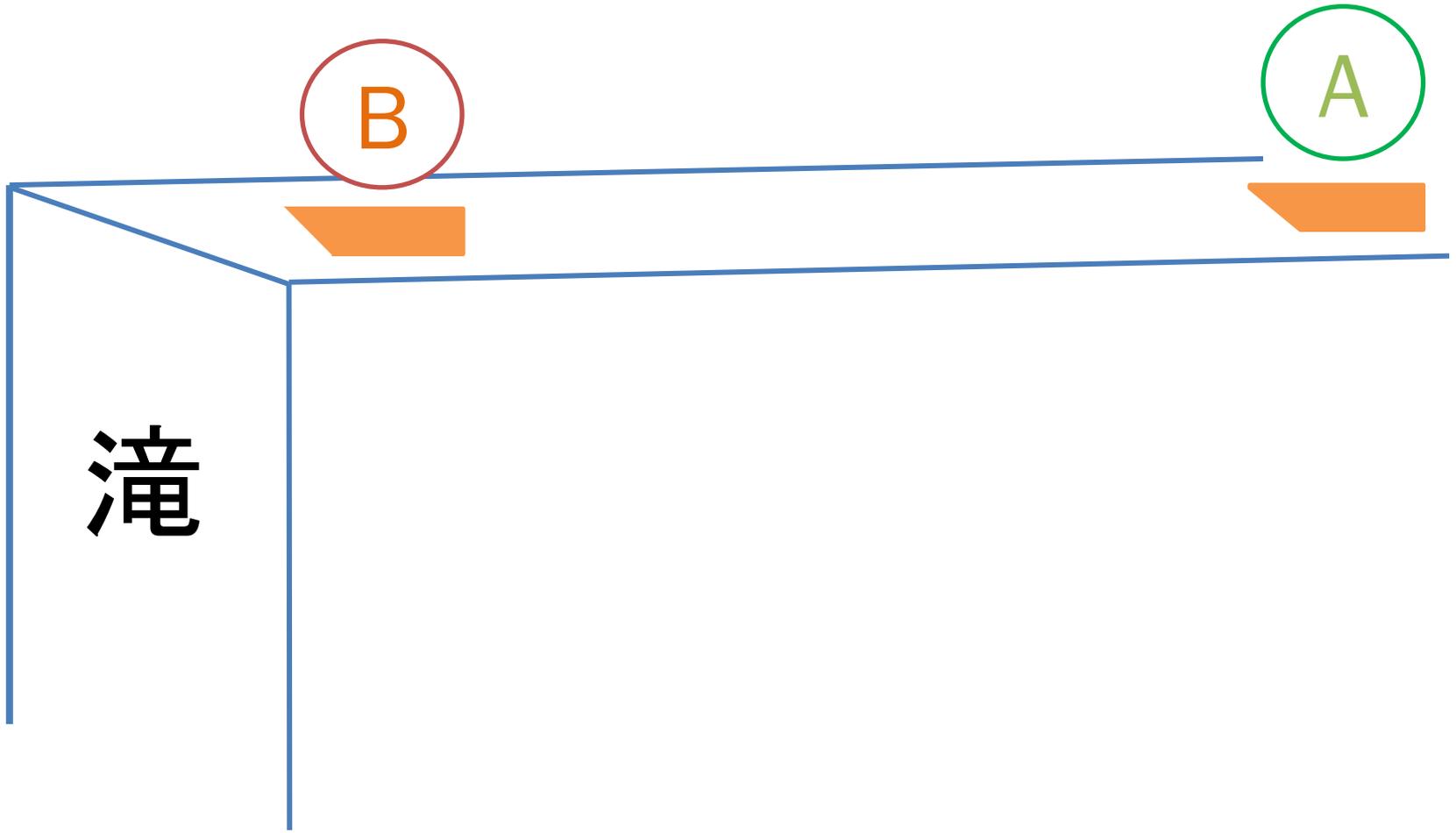
住宅ローンライフはハッピーに！

楽しい川下り



大きな滝





個別相談のご案内！

本日まで参加の皆様の特典として

〇〇 工務店様のご厚意により

個別相談(~~50,000~~円→33,000円にて)承ります！

① ライフプランの作成

教育費、老後資金まで考慮したライフプランを作成し、安心して(お金の不安をなくして)住宅の計画を進めてください！改善策として、資産運用(新NISA等)が必要となることも多いです！

② 住宅ローン相談

住宅ローンの組み方次第で同じ予算の住宅が数百万円違ってくることがあります！
皆さんの住宅を実質的に安くします！ **AさんBさんの話**

③ 火災保険のご提案

無駄のない最適火災保険、ご提案します！ 給付が大事=受け取るには、技術が必要！

④ 生命保険の見直し

無駄な保険料を払っていませんか？住宅購入時は、見直しのチャンスです！



**皆様の住宅購入計画に、
少しでもお役に立つことが
出来れば幸いです！**

金融素人をひとりで多く救いたい！

ご清聴ありがとうございました。

影響力の武器

関係構築

- ①返報性(譲歩)の原則(ギブ&テイク・昔話で教育)
- ②好意(協力)の原則(自己紹介・共通項・失敗談)
- ③一貫性(約束)の原則
(YES SET・オープニング・ダブルバインド)

不確実性のリスク削減

- ④希少性(損失回避)の原則(限定・今回の参加者に限り)
- ⑤権威(信頼性)の原則(自己紹介・欠点・第三者・NO.1)
- ⑥社会的証明(同調性)の原則(お客様の声・自似事例)

小ネタ集NO.1

- ①銀行員(支店)は住宅ローンのことは分かっていない!
(医者も弁護士も税理士も同じ)
- ②抵当権と根抵当権、金銭消費貸借契約書(きんしょう)。
- ③銀行エリートは半沢 直樹!
- ④団信も事前審査可。保険会社は銀行、年によって変わる!
- ⑤比較サイトは使えない!(信用してはいけない)
- ⑥年利と月利 金利と利息 (残高×金利×期間)
- ⑦変動金利(未収利息)の恐怖!
- ⑧消費者物価指数の秘密! 開成高校の話!
- ⑨静岡のサッカー少年、娘のピア/発表会!
- ⑩SMAPとAKB

小ネタ集NO.2

- ①司法書士報酬も値切れる！
- ②神話の法則(自己紹介)
- ③フラット35の仕組み！(債権の流動化)
- ④元金均等も元利均等も結果は同じ！
- ⑤有能シェルパの話！
- ⑥連帯債務はみんな苦手！(連帯保証人との違い)
- ⑦平均点は信用出来ない！静岡県が全国ワーストになった訳
- ⑧ふるさと納税、iDeCo(イデコ)は営業(アブローチ)の武器！
- ⑨坪単価の高いハウスメーカー・工務店を狙う理由
- ⑩預金と貯金 宅急便と宅配便

小ネタ集NO.3

- ①ローンセンターの永年担当者は・・・なん！
- ②FB集客は今や常識！インスタ、LINEも使えるツール！
- ③銀行に紹介料をもらうのは無理！
- ④工務店・ハウスメーカーに紹介料は必要か？実態は？
- ⑤イオン(マック)トーク！投資初心者へ！
- ⑥ハウスメーカーの営業マンはOB訪問したくない！
- ⑦セオリーの話 野球orサッカーorバスケットボール
- ⑧住宅営業マン向けセミナーには積極的に参加しよう！
- ⑨変動金利が売れている理由は〇〇の都合だった！
- ⑩セラピストのアプローチ

小ネタ集NO.4

- ①夏のキャンプ場での命の恩人
- ②近くに来た、新築アパートの話
- ③ねんきん定期便は最強ツール
- ④ノミのジャンプ力、水族館のイルカの話、ピラニアのジレンマ
- ⑤VAKとのコミュニケーション
- ⑥金鉱山の法則 ミドリムシの話
- ⑦冬の旭川の話
- ⑧火災保険の始期には、気を付けろ！
- ⑨ピストルとナイフ作戦
- ⑩新規開拓のマトリクス ①②③④

小ネタ集N0.5

- ① フルインちえみトーク
- ② エビングハウスの忘却曲線トーク
- ③ カラオケ理論、自転車理論、一輪車理論、英会話理論
- ④ 示唆質問
- ⑤ GROWモデル
- ⑥ タモリのYESセット
- ⑦ フレーミング理論
- ⑧ 保険会社のズルい販売システム
- ⑨ Aさんの家はB工務店の作品
- ⑩ 平成、令和の話(過去の事実を述べるのは簡単)

小ネタ集NO.6

- ①変動VS固定 どちらがお得か？は、議論すべきでない！
- ②71歳で、ガンでなくなる人の話！
- ③飛んで火にいる夏の虫作戦
- ④孫正義に、医療保険は必要か？
- ⑤ライフプラン営業の歴史
- ⑥自動車の任意保険はいらない！
- ⑦火災保険の請求代行業者に気をつけろ！助成金とは？
- ⑧井上尚弥VS中学生横綱
- ⑨ケーキ屋さんトーク、ラーメン屋さんトーク
- ⑩虫歯治療とホワイトニング

小ネタ集NO.7

- ①変動金利VS固定金利！理系エリートを選択
- ②自己紹介の4ステップ
- ③ダーウィン理論
- ④アポロ理論(アポロ11号)
- ⑤営業とは？言葉の定義！
- ⑥記憶の司令塔 海馬 を操れ！
- ⑦購買行動心理学の秘密 人は、何にお金を払うのか？
- ⑧ペットショップの最強クロージング法
- ⑨がんになった息子を想う父親の話！
- ⑩森の天才少年(数学)

小ネタ集NO.8

- ①スーパードクターと新米ドクター
- ②住宅を最も安く建てる方法！
- ③最高級絶品フランス料理を最も安く食べる方法！
- ④変額保険は、手数料が高いから損だ！という方への提案法
- ⑤コロンブスの悲劇
- ⑥超高級日本料理(魚料理)を最も安く食べる方法！
- ⑦マジックナンバー7
- ⑧思考停止までの3カウント
- ⑨ウエディングプランナーとおくいびと
- ⑩アイドルグッズ販売

小ネタ集NO.9

- ①〇〇率には、気をつけろ！
- ②業界初とキャリアは、絶対に抜かれない！
- ③政治家支持率の簡単な上げ方
- ④ジャンケンで10戦10勝する簡単な方法
- ⑤住宅ローンを語ると保険が売れる！
- ⑥住宅ローン利息は、はじめの10年で約半分払うは本当か？
- ⑦宮内庁御用達！
- ⑧自分で使える死亡保険の話！
- ⑨住宅ローン比較サイトの罠！
- ⑩〇〇の窓口には、気を付けろ！

小ネタ集NO.10

- ①みんな大好き「おまけ！」の威力
- ②病院で白衣を着ると・・・
- ③ネームコーリングは、やはり最強！
- ④大昔、本屋でマネー雑誌を大量購入した話！
- ⑤変動金利の金利上昇リスクヘッジの裏技！メガバンク編
- ⑥宅配ピザ屋の営業戦略！
- ⑦認知的不協和 = ギャップ・インパクト・トーク
- ⑧ダムダム弾
- ⑨お菓子爆弾
- ⑩100人の集団の平均年収を2億円にする方法！

小ネタ集NO.11

- ①シン・団信トーク
- ②GPIF(年金積立金管理運用独立行政法人)をマネ(真似)ろ!
- ③金融のセオリー
- ④営業とは? 営業という言葉の定義!
- ⑤これぞフロ! 根抵当権を使った住宅ローンアプローチ!
- ⑥変動金利利用者への声かけのベストタイミング! 4月、10月
- ⑦相続対策は、虫歯と一緒に
- ⑧銀行員が、フラット35を売らない理由!
- ⑨少人数セミナーには、熱いコーヒーと生菓子
- ⑩