



マイホームの購入は、多くの人にとって大きな夢。その夢をより上手に、より楽しく実現していくためには綿密な準備と資金計画が欠かせません。ここではその第一歩として、住宅取得の基礎知識およびローン借入時の心得について学んでみましょう。今後の人生にかかわる一大イベントに向けて、焦らず、じっくり読み進めてみてください。

金の場合は、11年目以降に金利がアップする段階金利なので注意が必要です。

Q 保証料って何？
いつ支払うの？

A 保証料は、ローン借入時に保証人を立てる代わりに、保証会社等を利用するための費用で、支払いは原則として一括先払いです。ただ最近では、最初の支出をできるだけおさえたいという方のために、0.2%の金利を上乗せした保証料内枠を採用する金融機関もあるようです。民間ローンに関しては、保証料を大幅に引き下げたキャンペーンを実施している金融機関もあるので、随時チェックしておきましょう。

Q 住宅ローンの手続きには、どれくらいの時間が必要なの？

A 民間ローンの場合は、最短2〜3日で審査の結論が出ますが、書類等のやりとりを考慮して一週間程度は見えておいた方が良いでしょう。公的融資の場合は、所有権の登記が完了してから契約を結ぶという手続きをとるために、平均で3〜4カ月の期間が必要になります。いずれの場合も、ゆとりを



もった行動を心がけるようにしてください。

マイホーム資金
ためるなら

Q 住宅資金を有効にためるのに、オススメの金融商品は？

A 利回りは低くても、元本が保証された金融商品で、たものが良いかと思われま。なかでも給与から天引きされる財形住宅預金が、確実にためることができるとお勧めです。また住宅金融公庫の融資を検討している方には、融資申込み時における条件緩和等のメリットも多い、つみたてたん」という住宅債券をお勧めします。パブリックを集めるなどして、資金計画に適したプランを検討してみてください。

住宅保険のことも
知っておこう

Q 住宅ローンに関係する生命保険や火災保険について知りたい

民間ローンの場合

A 民間ローンでは、融資期間中に万が一のことがあっても家族に返済の負担がかからないように、金融機関が生命保険会社と団体信用生命保険契約を締結します。この制度では、住宅ローン契

約者を被保険者として、金融機関が保険料を負担します。また火災保険にも加入する必要がありますが、銀行の窓口で販売している火災保険は、一般に加入するよりも保険料が割安になるのでお勧めです。

公的融資の場合
住宅金融公庫の融資の場合も、民間ローンと同じように団体信用生命保険がありますが、保険料は契約者が負担します。保険料は借入金額、借入期間、返済方法に応じて設定され、毎年払いとなります。また火災保険には、住宅金融公庫の融資を利用する方のみが契約できる特約火災保険があり、こちらは一般の火災保険よりも、保険料が50%程度割安に設定されています。

知っく!

出ていくばかりとあきらめないで！
お金が戻ってくることだってあるんです。

住宅借入金等特別控除

住宅ローン等を利用してマイホームを新築・購入した場合、一定の条件を満たせば、税制面の優遇を受けることができます。具体的には入居した年から10年間で、最大500万円までの控除を受けることができるというもの。新築・購入後、最初の年は確定申告を行う必要がありますが、会社員なら2年目以降は年末調整で控除が受けられるようになります。適用の条件や詳細は、税務署または専門の税理士にご相談ください。

住宅の取得に充てる資金を贈与された場合の特例

マイホームの新築・購入にあたって、自己資金だけではどうしても不足する...という場合には、親からの資金援助を考えてみるのもひとつの手です。その理由は住宅の取得に充てる資金の場合に限り、親や祖父母からの贈与に関して税制面の優遇があるため。今なら以下の2つの制度を利用することができます(いずれかの選択となります)。適用の条件や詳細は、税務署または専門の税理士にご相談ください。

1. 「住宅取得資金贈与の特例」
(平成17年12月末まで適用)

一定の要件を満たす場合、550万円までは贈与税がかかりません。さらに1,500万円までの贈与についても税額は大幅に軽減されます。

2. 「相続時精算課税制度」

65歳以上の親が、20歳以上の子どもに対して行う贈与について、2,500万円までは非課税となります。さらに平成17年12月末までの時限措置として、住宅の取得または増改築に充てる資金の贈与に限っては一定の要件を満たす場合、親の年齢制限がなく、かつ非課税枠も3,500万円に拡大されます。

