
住宅ローンアドバイザー お役立ちポケットガイド 2025



ロン



アド



パウ



ザー



一般財団法人

住宅金融普及協会

目次

I 住宅ローン関連知識

- 1 代表的な住宅ローンの種類…………… 1 ～ 4
- 2 代表的な金利タイプの特徴…………… 5 ～ 6
- 3 返済方法 …………… 7
- 4 借入金残高の推移 …………… 8
- 5 過去の金利推移 …………… 8
- 6 返済額早見表 …………… 9
- 7 毎月返済額から算出する借入可能額早見表…………… 10
- 8 住宅ローン借入後の見直し…………… 11 ～ 12
- 9 リバースモーゲージと住宅ローン …………… 13 ～ 15

II 住宅取得に関連する税制知識等

- 1 住宅の売却・購入・所有時にかかる税金 …………… 16 ～ 18
- 2 贈与税・相続税の速算表 …………… 19
- 3 住宅取得等資金に係る贈与税の特例等 …………… 20 ～ 21
- 4 住宅ローン控除制度（住宅借入金等特別控除）…………… 22 ～ 24
- 5 住宅取得にかかる諸費用 …………… 25
- 6 その他の税金 …………… 26
- 7 団体信用生命保険・火災保険・地震保険 …………… 27 ～ 28

III 住まいづくりの関連情報

- 1 住まいのポータルサイト（住宅金融普及協会ホームページ）…………… 29
- 2 住宅地の地域に関する公的情報…………… 30
- 3 住まいの歳時記（お手入れカレンダー）…………… 31 ～ 32

IV 便利情報

- 1 テレホンガイド、慶弔のエチケット…………… 33 ～ 34
- 2 二十四節気と雑節 …………… 35
- 3 年齢早見表 …………… 36
- 4 登録更新（郵送・Web）手続きのご案内…………… 37 ～ 39

I-1

代表的な住宅ローンの種類

(1) 民間住宅ローンの例 (金融機関により異なる)

申込要件	・18歳以上66歳未満で完済時年齢が76～80歳未満 ・返済負担率は25～40%以内 ・団体信用生命保険に加入できる方 ・所定の保証会社の保証を受けられる方
資金用途	住宅の新築・購入・リフォーム(借換え可)
借入対象住宅	・住宅や土地の面積には条件がない ・建築基準法および関係法令を満たすことが必要
借入額	・50万円以上3億円以内 ・【フラット35】を併用する場合はその取扱いに従う
借入期間	35年(最長40～50年)、完済時年齢76～80歳未満
金利タイプ	・変動金利型 ・固定金利期間選択型 ・全期間固定金利型
返済方法	元利均等返済または元金均等返済、ボーナス併用返済可
担保	住宅・土地に抵当権設定 (保証する保証会社を債権者とする抵当権を設定)
繰上返済手数料	・店頭手続きの場合、変動金利型は5,000円+消費税、固定金利期間選択型は10,000円+消費税など ・インターネット手続きの場合、無料など
適用金利の改定時期	毎月1回、第1営業日 ※新規借入

(2) 【フラット35】

●【フラット35】(買取型)

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する最長35年の全期間固定金利住宅ローン

取扱金融機関	全国320金融機関(銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、信農連、モーゲージバンク等)		
申込要件	<ul style="list-style-type: none"> ・申込時の年齢が満70歳未満の方 ・日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方 ・すべての借入れ*1に関して、年収に占める年間合計返済額の割合(総返済負担率)が次の基準を満たす方(収入合算も可能) 		
	年収基準	400万円未満	400万円以上
		30%以下	35%以下
	*1 【フラット35】のほか、【フラット35】以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含む)など(収入合算者の分を含む)		
資金用途	申込本人またはその親族が住む新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金(リフォームのみは不可。借換えは利用可能)		
借入対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅 ・住宅の床面積*2が、次の基準に適合する住宅 		
	一戸建て、連続建ておよび重ね建ての場合	70㎡以上	
	共同建て(マンションなど)の場合	30㎡以上	
	*2 店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分(店舗、事務所など)の床面積以上であることが必要 ・敷地面積の要件なし		

借入額	100万円以上 8,000万円以下（1万円単位）で、建設費（土地の取得費含む）または購入価額以内 ※夫婦でそれぞれ借入できる「ペアローン制度」導入予定（2024年10月）
借入期間	15年（申込本人または連帯債務者が満60歳以上の場合は10年）以上で、かつ、次の①または②のいずれか短い年数（1年単位）が上限 ①「80歳」－「申込時の年齢（1年未満切上げ）」 ②35年
借入金利	・全期間固定金利（取扱金融機関や住宅性能などにより異なる） ・返済期間（20年以下・21年以上）、融資率（9割以下・9割超）、加入する団体信用生命保険の種類などに応じて取扱金融機関が設定 ・資金受取時の金利が適用
返済方法	・元利均等毎月返済または元金均等毎月返済 ・6か月ごとのボーナス払い（借入額の40%以内（1万円単位））も併用可能
担保	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
保証人	不要
団体信用生命保険	・【フラット35】の月々の返済に団体信用の費用が含まれている ・新機構団信と新3大疾病付機構団信の2つがあり、いずれかを選択
火災保険	・返済終了までの間、借入対象となる住宅について火災保険（損害保険会社の火災保険または法律の規定による火災共済）に加入 ・建物の火災による損害を補償対象とする ・保険金額は借入額以上（借入額が損害保険会社の評価額を超える場合は評価額）
融資手数料	取扱金融機関により異なる
物件検査手数料	検査機関または適合証明技術者により異なる
保証料	不要
繰上返済手数料	不要（一部繰上返済の際の返済額は、取扱金融機関の窓口利用の場合は元金100万円以上、インターネットサービス利用の場合は元金10万円以上）

●【フラット35】（保証型）

金融機関が提供する住宅ローンに対して住宅金融支援機構が保険を引き受けることで実現した全期間固定金利住宅ローン

取扱金融機関	8機関（日本住宅ローン、アルビ、財形住宅金融、クレディセゾン、住信SBIネット銀行、日本モーゲージサービス、ファミリーライフサービス、オリックス・クレジット）		
申込要件	<ul style="list-style-type: none"> 申込時の年齢が満70歳未満の方 日本国籍の方、永住許可を受けている方または特別永住者の方 すべての借入れ*1に関して、年収に占める年間合計返済額の割合（総返済負担率）が次の基準を満たす方（収入合算も可能） 		
	年収	400万円未満	400万円以上
	基準	30%以下	35%以下
	*1 【フラット35】（保証型）のほか、【フラット35】（保証型）以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシング、商品の分割払いやリボ払いによる購入を含む）など（収入合算者の分を含む）		
資金用途	申込本人またはその親族が住む新築住宅の建設・購入資金または中古住宅の購入資金（リフォームのみは不可。借換えは利用可能）		
借入対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構が定めた技術基準に適合する住宅 住宅の床面積*2が、次の基準に適合する住宅 		
	一戸建て、連続建ておよび重ね建ての場合	70㎡以上	
	共同建て（マンションなど）の場合	30㎡以上	
	*2 店舗付き住宅などの併用住宅の場合は、住宅部分の床面積が非住宅部分（店舗、事務所など）の床面積以上であることが必要 ・敷地面積の要件なし		

借入額	取扱金融機関により異なる ※夫婦でそれぞれ借入できる「ペアローン制度」導入予定(2024年10月)
借入期間	取扱金融機関により異なる
借入金利	・全期間固定金利(取扱金融機関により異なる) ・資金受取時の金利が適用
返済方法	・元利均等毎月返済または元金均等毎月返済 ・6か月ごとのボーナス払い(借入額の40%以内(1万円単位))も併用可能
担保	借入対象となる住宅およびその敷地に取扱金融機関を抵当権者とする第1順位の抵当権を設定
団体信用生命保険	取扱金融機関により異なる(新機構団信制度利用不可)
火災保険	取扱金融機関により異なる
融資手数料	取扱金融機関により異なる
物件検査手数料	検査機関または適合証明技術者により異なる
保証料	不要
繰上返済手数料	取扱金融機関により異なる

(3) 【フラット35】「ポイント制」による金利引下げ

●フラット35は、脱炭素社会の実現、住宅の維持管理の推進、地方移住者の支援、そして、子育て世帯の支援のため、ポイント制が導入され、4つのグループごとに多様な金利引下げメニューがある。

●金利引下げの幅、引下げ期間の事例

事例1：若年夫婦または子ども1人の世帯の場合

■ 若年夫婦^{#1}または子ども^{#2}1人なら1ポイント (P)



【フラット35】の借入金利から当初5年間
年0.25%引下げ

事例2：子ども3人の世帯の場合

■ 子ども^{#2}3人なら3ポイント (P P P)



【フラット35】の借入金利から当初5年間
年0.75%引下げ

事例3：若年夫婦または子ども1人の世帯で、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 (P)

■ 【フラット35】S(ZEH)で3ポイント (P P P)

■ 【フラット35】維持保全型で1ポイント (P)

= 合計5ポイント (P P P P P)



【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

(出典) 住宅金融支援機構ホームページ等より。

●金利引下げの4つのグループとポイント数

- ①家族構成による金利の引下げ：【フラット35】子育てプラス
- ②住宅の性能、技術水準による金利の引下げ：【フラット35】S
- ③一定の維持保全・維持管理基準による金利の引下げ：【フラット35】維持保全型
- ④公共団体との連携による金利の引下げ：【フラット35】地域連携型、地方移住支援型

●金利引下げの4つのグループとポイント数

グループ	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ
家族構成	【フラット35】子育てプラス			
	<ul style="list-style-type: none"> ・若年夫婦世帯（*1）または 子ども1人（*2） 1ポイント ・子ども2人（*2） 2ポイント ・子ども3人（*2） 3ポイント ・子ども4人以上（*2）子どもの人数×1ポイント 			
住宅性能 技術水準	【フラット35】S			【フラット35】リノベ
	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEH（*3） 3ポイント ・金利Aプラン 2ポイント ・金利Bプラン 1ポイント 			<ul style="list-style-type: none"> ・金利Aプラン 4ポイント ・金利Bプラン 2ポイント
維持保全 維持管理	【フラット35】維持保全型			※【フラット35】リノベを選択した場合、併用不可
	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅 1ポイント ・予備認定マンション（新築マンション） 1ポイント ・管理計画認定マンション（中古住宅） 1ポイント ・安心R住宅（中古住宅） 1ポイント ・インスペクション実施住宅（中古住宅） 1ポイント ・既存住宅売買瑕疵保険付住宅（中古住宅） 1ポイント 			
地域連携 (エリア)	【フラット35】地域連携型、【フラット35】地方移住支援型			
	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て支援 2ポイント ・地域活性化 1ポイント ・空き家対策 2ポイント ・地方移住支援 2ポイント 			

- *1 若年夫婦世帯とは、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満の世帯。
- *2 子どもは、胎児、孫を含む。孫にあつては申込者と同居が必要。借入申込年度の4月1日において子どもの年齢が18歳未満であること。
- *3 フラット35S（ZEH）のZEHとは、Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略語で、太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外皮の高断熱利用などにより、最も省エネルギー性の高い基準を満たしたものの。

●問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構 【お客さまコールセンター】0120-0860-35(無料)
 詳しくは、住宅金融支援機構ホームページを確認してください
 URL：<https://www.flat35.com>

I-2

代表的な金利タイプの特徴

(1) 一般的な固定金利期間選択型の注意点

- ・変動金利型と異なり、固定金利期間終了後の金利改定における返済額の増加幅に上限はない。
- ・当初金利だけでなく、固定金利期間終了後の金利引下げ幅についても確認する。

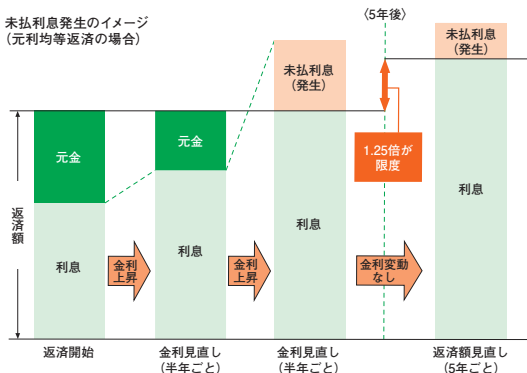
(2) 一般的な変動金利型の注意点(元利均等返済の場合)

- ・金利の見直しは通常、半年ごと、返済額は5年間変わらない。(5年ルール)
- ・5年ごとに見直される返済額は、見直し前の1.25倍が上限(125%ルール)
- ・金利が一定以上上昇すると、利息が返済額を上回り、未払利息が発生する可能性がある。
- ・最終返済日を迎えても元金、未払利息が残る可能性があり、その場合には最終返済時に一括返済することになる。

(3) 未払利息

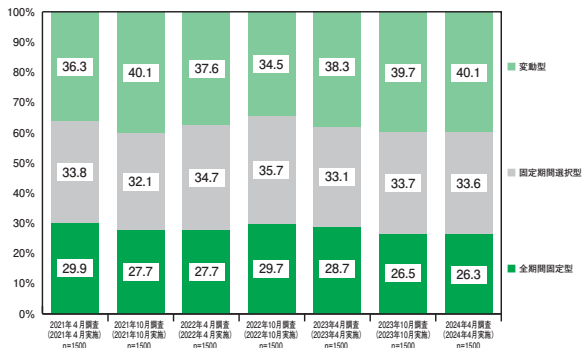
一般的な変動金利型ローンの場合には、金利が大きく上昇すると、毎月の返済額に占める利息部分の内訳が大きくなり、ついには元金返済分がなくなることがある。

さらに利息が毎月の返済額を超えてしまう場合は、毎月の返済額では支払いきれない利息が発生する。その毎月の返済額を超えた部分の利息を『未払利息』という。



(4) 希望する住宅ローンの金利タイプ (調査結果)

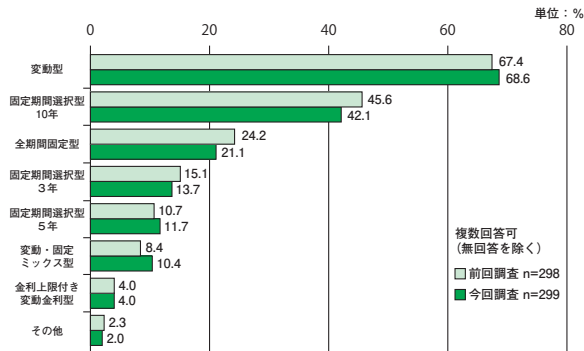
● 住宅ローン利用予定者の希望する金利タイプ



出所：住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用予定者調査(2024年4月調査)】」

(5) 今後重視する(伸長が期待される)住宅ローンの金利タイプ

● 今後重視する(伸長が期待される)金利タイプ



(注) n：無回答を除く有効回答数

前回調査(2022年度調査)：調査実施期間 2022年7月～9月

今回調査(2023年度調査)：調査実施期間 2023年7月～9月

出所：住宅金融支援機構「2023年度 住宅ローン貸出動向調査」

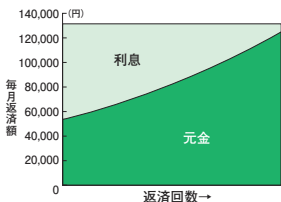
I-3

返済方法

(1) 元利均等返済

毎月の返済額（元金+利息）が返済期間を通じて一定額となる返済方法

●元利均等返済イメージ図（設例の場合）



【前提条件】

借入額：3,000万円

適用金利：3.0%

返済期間：30年

(30年×12か月=360回)

返済方法：元利均等返済・毎月払い

▶具体例

借入額 3,000万円、金利 3.0%（全期間）、返済期間 30年（毎月払い）の場合、毎月返済額は 126,481円と計算されることから、

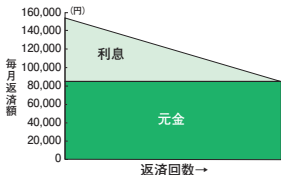
総返済額 = 126,481円 × 12（か月） × 30（年） = 45,533,160円

総支払利息 = 45,533,160円 - 30,000,000円 = 15,533,160円

(2) 元金均等返済

毎月一定の元金と、残元金から計算した利息を合計した金額を支払う返済方法

●元金均等返済イメージ図（設例の場合）



【前提条件】

借入額：3,000万円

適用金利：3.0%

返済期間：30年

(30年×12か月=360回)

返済方法：元金均等返済・毎月払い

▶具体例

借入額 3,000万円、金利 3.0%（全期間）、返済期間 30年（毎月払い）の場合、初回利息 = 30,000,000円 × 3.0% ÷ 12 = 75,000円 となることから、

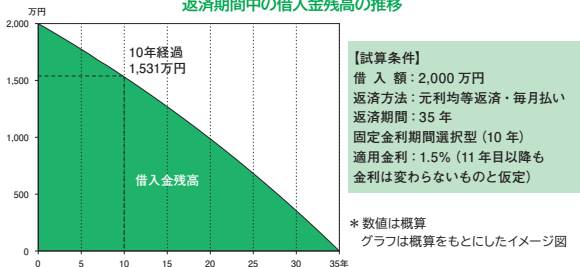
総支払利息 = 75,000円 × 12（か月） × 30（年） ÷ 2 = 13,500,000円（概算）

総返済額 = 30,000,000円 + 13,500,000円 = 43,500,000円（概算）

I-4 借入金残高の推移

元利均等返済の場合、毎月の返済額(元金+利息)が一定であり、当初は元金返済部分が少なく、徐々に元金返済額が増えていく仕組みとなっているため、固定金利期間選択型(10年)で適用金利が1.5%の場合、10年経過時点の借入金残高は、約77%残っていることになる(下図参照)。

返済期間中の借入金残高の推移



出所：住宅金融支援機構ホームページをもとに作成

I-5 過去の金利推移

民間金融機関の住宅ローン金利推移(基準金利)



(注) 主要都市銀行のHP等により集計した金利を掲載。(出典) 一般財団法人住宅金融普及協会調べ

I-6

返済額早見表

(1) 元利均等返済・毎月払い：100万円あたり

金利(%)	返済期間	10年	15年	20年	25年	30年	35年	(単位：円)
0.5		8,545	5,768	4,379	3,547	2,992	2,596	
0.6		8,588	5,811	4,423	3,590	3,036	2,640	
0.7		8,631	5,854	4,466	3,634	3,080	2,685	
0.8		8,674	5,897	4,510	3,679	3,125	2,731	
0.9		8,717	5,941	4,554	3,724	3,171	2,776	
1.0		8,760	5,985	4,599	3,769	3,216	2,823	
1.1		8,804	6,029	4,644	3,814	3,263	2,870	
1.2		8,847	6,073	4,689	3,860	3,309	2,917	
1.3		8,891	6,118	4,734	3,906	3,356	2,965	
1.4		8,935	6,163	4,780	3,953	3,403	3,013	
1.5		8,979	6,207	4,825	3,999	3,451	3,062	
1.6		9,023	6,253	4,872	4,047	3,499	3,111	
1.7		9,068	6,298	4,918	4,094	3,548	3,161	
1.8		9,112	6,343	4,965	4,142	3,597	3,211	
1.9		9,157	6,389	5,012	4,190	3,646	3,262	
2.0		9,201	6,435	5,059	4,239	3,696	3,313	

【実際の使い方：借入額 1,800万円、金利 2.0%、返済期間 25 年の場合】

① 上の早見表で、金利 2.0%、返済期間 25 年の欄を探す（この場合「4,239 円」）

② 毎月の返済額 = $4,239 \times \frac{1,800}{100} \Rightarrow 76,302$ (円)

↑「100万円あたり」に変換

(2) 元利均等返済・ボーナス払い：100万円あたり

金利(%)	返済期間	10年	15年	20年	25年	30年	35年	(単位：円)
0.5		51,323	34,641	26,302	21,301	17,969	15,590	
0.6		51,590	34,906	26,567	21,567	18,237	15,860	
0.7		51,858	35,172	26,834	21,836	18,507	16,132	
0.8		52,127	35,440	27,103	22,106	18,780	16,407	
0.9		52,396	35,709	27,374	22,379	19,055	16,685	
1.0		52,666	35,979	27,646	22,654	19,333	16,967	
1.1		52,938	36,250	27,919	22,930	19,613	17,251	
1.2		53,210	36,523	28,194	23,209	19,896	17,537	
1.3		53,482	36,797	28,471	23,490	20,181	17,827	
1.4		53,756	37,072	28,750	23,773	20,468	18,119	
1.5		54,031	37,348	29,030	24,058	20,758	18,415	
1.6		54,306	37,626	29,312	24,345	21,051	18,713	
1.7		54,582	37,904	29,595	24,634	21,346	19,014	
1.8		54,859	38,184	29,881	24,925	21,643	19,317	
1.9		55,137	38,466	30,167	25,218	21,942	19,624	
2.0		55,415	38,748	30,456	25,513	22,244	19,933	

【実際の使い方：借入額 1,800万円(毎月払い 1,200万円、ボーナス払い 600万円)、金利 2.0%、返済期間 25 年の場合】

① 上の早見表で、金利 2.0%、返済期間 25 年の欄を探す（この場合「25,513 円」）

② ボーナス払いの返済額 = $25,513 \times \frac{600}{100} \Rightarrow 153,078$ (円)

↑「100万円あたり」に変換

③ 毎月払いの返済額 = 4,239 (上記(1)より) $\times \frac{1,200}{100} \Rightarrow 50,868$ (円)

↑「100万円あたり」に変換

* ボーナス払い月の返済額は、50,868円+153,078円=203,946円となる。

I-7

毎月返済額から算出する
借入可能額早見表

(単位:万円)

毎月返済額	金利(%)	返済期間					
		10年	15年	20年	25年	30年	35年
6万円	0.5	702	1,040	1,370	1,691	2,005	2,311
	0.6	698	1,032	1,356	1,671	1,976	2,272
	0.7	695	1,024	1,343	1,651	1,948	2,234
	0.8	691	1,017	1,330	1,630	1,920	2,196
	0.9	688	1,009	1,317	1,611	1,892	2,161
	1.0	684	1,002	1,304	1,591	1,865	2,125
	1.5	668	966	1,243	1,500	1,738	1,959
	2.0	652	932	1,186	1,415	1,623	1,811
8万円	0.5	936	1,387	1,826	2,255	2,673	3,081
	0.6	931	1,376	1,808	2,228	2,635	3,029
	0.7	926	1,366	1,791	2,201	2,597	2,979
	0.8	922	1,356	1,773	2,174	2,560	2,929
	0.9	917	1,346	1,756	2,148	2,522	2,881
	1.0	913	1,336	1,739	2,122	2,487	2,833
	1.5	890	1,288	1,658	2,000	2,318	2,612
	2.0	869	1,243	1,581	1,887	2,164	2,414
10万円	0.5	1,170	1,733	2,283	2,819	3,342	3,852
	0.6	1,164	1,720	2,261	2,785	3,293	3,787
	0.7	1,158	1,708	2,239	2,751	3,246	3,724
	0.8	1,152	1,695	2,217	2,718	3,200	3,661
	0.9	1,147	1,683	2,195	2,685	3,153	3,602
	1.0	1,141	1,670	2,174	2,653	3,109	3,542
	1.5	1,113	1,611	2,072	2,500	2,897	3,265
	2.0	1,086	1,554	1,976	2,359	2,705	3,018
12万円	0.5	1,404	2,080	2,740	3,383	4,010	4,622
	0.6	1,397	2,065	2,713	3,342	3,952	4,544
	0.7	1,390	2,049	2,686	3,302	3,896	4,469
	0.8	1,383	2,034	2,660	3,261	3,840	4,393
	0.9	1,376	2,019	2,635	3,222	3,784	4,322
	1.0	1,369	2,005	2,609	3,183	3,731	4,250
	1.5	1,336	1,933	2,487	3,000	3,477	3,919
	2.0	1,304	1,864	2,372	2,830	3,246	3,622
14万円	0.5	1,638	2,427	3,196	3,947	4,679	5,393
	0.6	1,630	2,409	3,165	3,899	4,611	5,302
	0.7	1,622	2,391	3,134	3,852	4,545	5,214
	0.8	1,614	2,374	3,104	3,805	4,480	5,126
	0.9	1,606	2,356	3,074	3,759	4,415	5,043
	1.0	1,598	2,339	3,044	3,714	4,353	4,959
	1.5	1,559	2,255	2,901	3,500	4,056	4,572
	2.0	1,521	2,175	2,767	3,302	3,787	4,225
16万円	0.5	1,872	2,774	3,653	4,511	5,347	6,163
	0.6	1,863	2,753	3,617	4,456	5,270	6,059
	0.7	1,853	2,733	3,582	4,402	5,194	5,959
	0.8	1,844	2,713	3,547	4,349	5,120	5,858
	0.9	1,835	2,693	3,513	4,296	5,045	5,763
	1.0	1,826	2,673	3,479	4,245	4,975	5,667
	1.5	1,781	2,577	3,316	4,001	4,636	5,225
	2.0	1,738	2,486	3,162	3,774	4,329	4,829

* 借入可能額早見表の金額は、元利均等返済を前提に算出。端数処理したため、あくまで目安である。

I-8

住宅ローン借入後の見直し

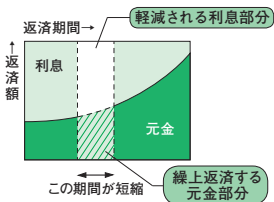
住宅ローンは家計の収支状況に合わせて、適宜対応していくことが必要である。そのための方法には以下のようなものがある。

(1) 繰上返済

毎月(またはボーナス時)の返済以外に、残高の全部または一部を返済する。繰上返済には、返済期間の途中で全額返済する「全額繰上返済」と、残高の一部を返済する「一部繰上返済」があり、一部繰上返済には次の2つの方法がある。

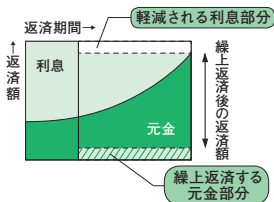
● 期間短縮型

月々の返済額は変わらず、返済期間を短縮する方法



● 返済額軽減型

返済期間は変わらず、月々の返済額を少なくする方法



(2) 借換え

借換えの目的は、以下の3つに大きく分けられる。

- ① 総返済額を抑えるための借換え
- ② 金利上昇リスクを回避するための借換え
- ③ 毎月の返済額を抑えるための借換え

何のために借換えを行うのかを明確にし、目的に合った借換えをすることが大切である。

また、住宅ローン借換えの効果は、借入残高・残返済期間・金利により異なる。保証料・事務手数料・印紙代・登記費用などの諸費用もかかるため、これらを考慮したうえで、借換えメリットがあるかどうかを検討する必要がある。

(3) 条件変更

返済が厳しくなった場合、まずは条件変更などで対応することを検討する。延滞になる前に金融機関に早めに相談することが大切であり、返済期間の延長や一定期間返済額を減額してもらう方法などがある。

なお、住宅金融支援機構では、倒産やリストラによる解雇、給与やボーナスカットによる減収、廃業などで返済が困難になった方のために返済条件の変更に応じ

ており、【フラット35】や機構融資では条件変更のメニューがある。

ただし、返済期間の延長などを行うことによって総返済額が増えてしまう点や、審査の結果、利用できないことがあるため注意が必要である。

●【フラット35】・機構融資の返済方法変更メニュー

離職や病気等で収入が減少し、返済が大変になった	→	Aタイプ (返済特例)	返済期間の延長など	手数料 不要
しばらくの間、返済額を減らして返済したい	→	Bタイプ (中ゆとり)	一定期間における返済額の減額	手数料 不要
ボーナス返済が負担になっている	→	Cタイプ (ボーナス返済の見直し)	ボーナス返済分の返済額の変更など	手数料 不要

* 上記3タイプの返済方法変更メニューは、同時に組み合わせて利用できる場合がある。

(4) 自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン

自然災害の影響により、既往の住宅ローン等を返済できない、または近い将来返済できないことが確実と見込まれるなどの一定の要件を満たした個人の債務者が利用できる制度。この制度を利用できる場合、債務者は「財産の一部をローンの返済に充てずに手元に残すことができる」「債務整理をしたことは、個人信用情報として登録されないため、その後の新たな借入れに影響を及ぼさない」等の特徴がある。

●手続きの流れ



* 詳しくは、ローン借入先の金融機関等にお問い合わせください。

* 一般社団法人東日本大震災・自然災害被災者債務整理ガイドライン運営機関 (<http://www.dgl.or.jp/>)

I-9

リバースモーゲージと住宅ローン

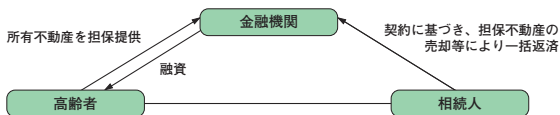
リバースモーゲージとは、高齢者が所有する住宅や土地などの不動産を担保として、生活資金、住宅取得資金等を定期的または一括して融資を受け、所有者の死亡時にその担保不動産の処分やその他の金融資産によって一括返済するものである。また、住宅ローンは返済とともに融資残高が減少していくのに対して、リバースモーゲージでは融資（分割）に伴い残高が増加していくところにも特徴がある（図表1、2）。将来の地価の下落などによる担保割れにより、融資が減額されたり打ち切られるといった問題点もあるが、不動産を所有するものの現金収入が少ない高齢者には利用価値が高いともいえる。

なお、住宅金融支援機構では、民間金融機関と提携し、満60歳以上（または50歳以上）の方を対象に住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン（【リ・バース60】）の提供を支援している（図表3）。

【リ・バース60】の2023年度の付保申請（借入申込）の戸数は1,626戸、2023年度末の取扱金融機関数は88機関（図表4）。近年、リバースモーゲージが注目されている要因は、高齢者向けの住宅ローンのラインナップを考える金融機関が増えていること、ノンリコース型の導入などの商品性の改善により利用しやすくなったこと、【リ・バース60】の認知度が高まってきたことなどがあげられる。2023年度のノンリコース型の利用割合は99.5%（図表5）。

* ノンリコース型の場合、相続人は、担保物件（住宅および土地）の売却代金が残債務に満たなくても、残った債務の返済は不要。

（図表1）リバースモーゲージのスキーム



（図表2）リバースモーゲージと一般の住宅ローンの比較

	融資の形態	返済方法	資金使途	契約終了時
リバースモーゲージ	分割融資 または一括融資	所有者死亡時に住宅の処分等 により一括返済 (利息のみ分割弁済の場合あり)	生活資金・ 住宅取得等	負債あり (資産処分必要)
一般の住宅ローン	一括融資	契約した返済期間で 元利金の分割返済	住宅の取得・ リフォーム	負債なし (資産処分不要)

(図表3) リバースモーゲージ型住宅ローンの事例

	リバースモーゲージ型住宅ローン (【リ・パース60】)	高齢者向け返済特例制度
取扱金融機関	一部の金融機関	住宅金融支援機構
融資対象者	原則として満60歳以上の方	満60歳以上の方
融資の対象	住宅の建設・購入、リフォーム、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、住宅ローンの借換え、子世帯などが居住する住宅の取得資金等	①自らが居住する住宅の一定のリフォーム工事 ②マンション建替え事業などによる自らが居住する住宅の建設または購入 ③地震等の災害で被災し、住宅復旧のための住宅の建設または購入
融資限度額	次のうち最も低い額 ・8,000万円 ・所要金額の100% ・担保評価額の50%または60%	上記①～③により融資限度額は異なる
融資金利	借入申込時の金利 (取扱金融機関により異なる)	借入申込時の金利(全期間固定金利)
返済方法	・毎月の支払いは利息のみ ・元金は申込人が亡くなったときに、相続人の方から一括返済または担保物件の売却により返済	・毎月の支払いは利息のみ ・元金は申込人が亡くなったときに、相続人の方から融資住宅および敷地の売却、自己資金等により一括返済

出所：住宅金融支援機構ホームページ(抜粋)

(図表4) 【リ・パース60】の利用実績

	2021年度	2022年度	2023年度
付保申請戸数	1,630戸	1,777戸	1,626戸
付保実績戸数	1,257戸	1,544戸	1,382戸
付保実績金額	174.5億円	238.1億円	218億円
取扱金融機関数 (期末累計)	80機関	85機関	88機関

出所：住宅金融支援機構ホームページ

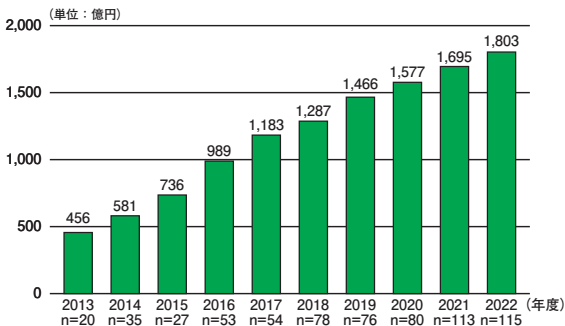
(図表5) 【リ・パース60】の借入申込者の利用実態(2023年度に付保申請のあった案件)

項目	2023年度付保申請分に係る平均値又は割合
申込者属性(平均)	年齢：69.2歳、年収：388万円
申込者属性(割合)	<p>年金受給者, 52.4%</p> <p>会社員, 23.4%</p> <p>個人経営, 7.2%</p> <p>会社役員, 6.2%</p> <p>パート・アルバイト, 5.2%</p> <p>ほか, 5.6%</p>

資金使途 (割合)	
資金計画 (平均)	所要額：3,143 万円、融資額：1,706 万円、毎月支払額：4.0 万円
利用地域 (割合)	神奈川県 (13.6%)、東京都 (13.0%)、埼玉県 (6.6%)、千葉県 (5.7%)、大阪府 (5.6%)、兵庫県 (5.4%)、北海道 (3.7%)、愛知県 (3.5%) ほか
住宅または住宅ローンを必要とする理由 (割合)	住宅が古い (45.1%)、借換え (18.8%)、住替え (17.0%) ほか
利用タイプ (割合)	ノンリコース型 (99.5%)、リコース型 (0.5%)

出所：住宅金融支援機構ホームページ

(図表6) 金融機関によるリバースモーゲージの貸出残高(アンケート結果)



※貸出残高の回答のあった金融機関の合計金額であり、市場全体の規模を表すものではない。

(注)n：無回答を除く有効回答数

出所：住宅金融支援機構「2023年度 住宅ローン貸出動向調査」

Ⅱ-1

住宅の売却・購入・所有時にかかる税金

<売却時>

(1) 居住用財産の売却益が発生する場合

① 譲渡所得

土地や建物を売却したときの譲渡所得に対して、所得税と住民税が課税される。譲渡所得は、土地や建物を売却した金額から取得費、譲渡費用を差し引いて計算する。また、所有期間によって、税金の計算方法が異なる。

短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において所有期間が5年以下のもの	課税短期譲渡所得金額×30.63%(住民税9%)
長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるもの	課税長期譲渡所得金額×15.315%(住民税5%)

② 居住用財産の3,000万円特別控除

要件を満たす居住用財産は、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から、**最高3,000万円**まで控除ができる。

課税譲渡所得＝譲渡所得－特別控除額（最高3,000万円）

③ 居住用財産の軽減税率

要件を満たす居住用財産で、譲渡した年の1月1日において所有期間が**10年を超える場合**、課税長期譲渡所得金額6,000万円以下の部分の税率が**10.21%（住民税4%）**となる。

④ 居住用財産の買換え特例

要件を満たす居住用財産の買換えについて、譲渡所得に対する課税を将来に繰り延べることができる（下表は主な要件）。

適用期限	・2025年12月31日までに譲渡 ・売却の年の前年から翌年までの3年の間に買い換えること など
譲渡資産	・譲渡した年の1月1日で、所有期間が10年超、居住期間が10年以上 ・譲渡に係る対価の額が1億円以下 など
買換資産	・建物の床面積50㎡以上、土地の面積500㎡以下 など

(2) 居住用財産の売却損が発生する場合

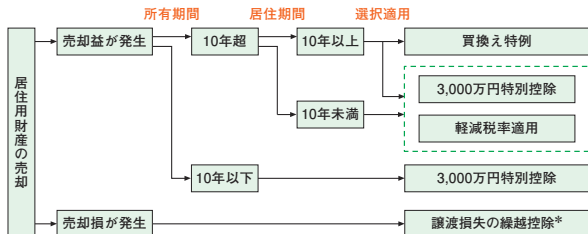
① 譲渡損失の損益通算、繰越控除

2025年12月31日までに要件を満たす居住用財産を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額は、他の各種所得の金額と損益通算することができる。また、損益通算を行っても控除しきれない損失の金額は、譲渡の年の翌年以後3年間にわたり繰越控除することができる。

② 適用要件

	買換え等の場合の譲渡損失	左記以外の譲渡損失
譲渡した居住用財産の所有期間	譲渡した年の1月1日現在で5年を超えるもの	
借入残高	不要	必要
新しい居住用財産の取得	必要	不要
借入残高	必要	不要
繰越控除をする年の合計所得金額	3,000万円以下であること	

(3) 特例の適用関係



* 住宅ローン控除との重複適用が可能

<購入時>

● 登録免許税

登記の種類・原因		本則税率	軽減税率（住宅）
所有権の保存登記		0.4%	0.15% (0.1%*1)
所有権の移転登記	相続、合併	0.4%	-
	贈与	2.0%	-
	売買	土地 2.0% < 特例措置 > 1.5% (2013.4.1 ~ 2026.3.31) 家屋 2.0%	0.3% (0.1%*2)
抵当権の設定登記		0.4%	0.1%

【軽減税率の主な適用要件】

- ・個人が 2027 年 3 月 31 日までに新築または取得したもっぱら自分が住むための家屋であること
- ・新築住宅は、床面積 50㎡以上（登記簿面積）
- ・中古住宅は新耐震基準に適合している住宅（登記簿上の建築日付が 1982 年（昭和 57 年）1 月 1 日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす）
- ・新築または取得後 1 年以内の登記であること
- ・市区町村長が発行する住宅用家屋証明書が必要

* 1 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅は、2027 年 3 月 31 日まで 0.1%

* 2 認定長期優良住宅の共同住宅、認定低炭素住宅は、2027 年 3 月 31 日まで 0.1%

なお、認定長期優良住宅の戸建ては、2027 年 3 月 31 日まで 0.2%

● 不動産取得税

	原則	住宅取得の場合の特例*1
建物	建物の固定資産税評価額 × 3%*2	(建物の固定資産税評価額 - 特別控除額*3) × 3%*2
土地	土地の固定資産税評価額 × 1/2 *4 × 3%*2	土地の固定資産税評価額 × 1/2 *4 × 3%*2 - 税額控除額*5

*1 一定の要件にあてはまる住宅や土地に適用される。

中古住宅は 1982 年 1 月 1 日以降に建築されたこと、または現行の耐震基準に適合していること。

*2 住宅および土地の取得に係る標準税率(本則4%)を3%とする特例(適用期限は 2027 年3月31日)

*3 新築は 1,200 万円、中古は新築の時期により 100 万円～1,200 万円が控除される。
認定長期優良住宅を新築した場合は 1,300 万円(適用期限は 2026 年3月31日)。

*4 課税標準を価格の2分の1とする特例(適用期限は 2027 年3月31日)

*5 次のいずれか多い金額

① 土地1㎡あたりの価格 × 1/2 × 住宅の床面積の2倍(上限 200㎡) × 3%

② 45,000 円

● 印紙税

契約書記載金額	印紙税額		
	工事請負契約書	売買契約書	住宅ローン契約書
100 万円超 200 万円以下	400 円(200 円)	2,000 円(1,000 円)	2,000 円
200 万円超 300 万円以下	1,000 円(500 円)		
300 万円超 500 万円以下	2,000 円(1,000 円)	10,000 円(5,000 円)	10,000 円
500 万円超 1,000 万円以下			
1,000 万円超 5,000 万円以下		20,000 円(10,000 円)	20,000 円
5,000 万円超 1 億円以下		60,000 円(30,000 円)	60,000 円
1 億円超 5 億円以下		100,000 円(60,000 円)	100,000 円
記載金額のないもの		200 円	

*2014 年 4 月 1 日から 2027 年 3 月 31 日までは()内の金額となる。

<所有時>

● 固定資産税・都市計画税

	固定資産税		都市計画税	
	原則	特例措置	原則	特例措置
建物	固定資産税評価額 × 1.4% (標準税率)	一定の要件を満たす新築住宅は、床面積 120㎡までの住宅部分の税額を一定期間1/2に減額(2026 年3月31日まで)	固定資産税評価額 × 0.3% (制限税率)	原則として特例措置はない(ただし、市町村によって異なる)
土地	固定資産税評価額 × 1.4% (標準税率)	・敷地 200㎡までの部分/戸 固定資産税評価額 × 1/6 ・敷地 200㎡を超える部分/戸 固定資産税評価額 × 1/3	固定資産税評価額 × 0.3% (制限税率)	・敷地 200㎡までの部分/戸 固定資産税評価額 × 1/3 ・敷地 200㎡を超える部分/戸 固定資産税評価額 × 2/3

*詳細については、各自治体のホームページ等をご確認ください。

II-2

贈与税・相続税の速算表

(1) 贈与税(暦年課税の場合)

① 贈与税額の計算方法

$$\text{贈与税額} = (\text{贈与財産の課税価格} - \text{基礎控除額}(110\text{万円})) \times \text{税率} - \text{控除額}$$

- * 基礎控除額は毎年110万円
- * 配偶者控除額は基礎控除額(110万円)のほかにも最高2,000万円(要件あり)
- * 税率、控除額は下記速算表参照

② 速算表

〈直系尊属から18歳以上の者(子・孫など)への贈与〉

〈左記以外の贈与〉

* 2022年3月31日以前は、20歳以上

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,500万円以下	45%	175万円
3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超	55%	400万円

(2) 贈与税(相続時精算課税の場合)

贈与税額の計算方法

$$\text{贈与税額} = (\text{贈与額} - 110\text{万円(年間)} - 2,500\text{万円(特別控除額)}) \times \text{税率} 20\%$$

* 特別控除額は2,500万円に達するまで複数年にわたり控除できる。

(3) 相続税

① 基礎控除額

$$\text{基礎控除額} = 3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$

② 速算表

法定相続分に応じた各人の取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	-
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

Ⅱ-3

住宅取得等資金に係る贈与税の特例等

(1) 住宅取得等資金の非課税制度

① 非課税限度額

区 分	非課税額* ²
良質な住宅 (一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー 性能のいずれかを有する住宅)	1,000万円
その他の住宅* ¹	500万円

* 1 個人間売買にて取得した既存住宅などを含む * 2 2026年12月31日までの贈与

② 適用要件

要 件	内 容	
適用期間	2015年1月1日～2026年12月31日までの間の贈与	
贈与者	受贈者の直系尊属(父母または祖父母など)である方	
受贈者	① 贈与者の直系卑属(子または孫など)であること ② 贈与年の合計所得金額が2,000万円以下(住宅の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下)であること ③ 18歳以上* ¹ (贈与を受けた年の1月1日現在) * ¹ 2022年3月31日以前は、20歳以上	
住 宅	新築住宅	① 家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合、区分所有する部分の床面積)が40㎡以上240㎡以下であること ② 床面積の2分の1以上が居住用であること
	中古住宅	新築住宅の①②の要件に加え、 ① 新耐震基準に適合している住宅(登記簿上の建築日付が1982年(昭和57年)1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす) ② ①以外は、既存住宅売買瑕疵保険に加入していること
	増改築等* ²	① 増改築等後の家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合、区分所有する部分の床面積)が40㎡以上240㎡以下であること ② 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上が居住用であること ③ 工事に要した費用が100万円以上であること(居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上) ④ 一定の工事に該当することについて「確認済証の写し」などの書類により証明されたものであること
その他	暦年課税制度または相続時精算課税制度との選択適用が可能(右ページ下図)	

* 2 適用対象となる増改築等の範囲

大規模増改築、耐震リフォーム、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事、給排水管または雨水の浸入を防ぐ工事

(2) 相続時精算課税選択の特例

住宅等資金の贈与を受けた場合、相続時精算課税選択の特例として贈与者の年齢要件が緩和され、60歳未満であっても2,500万円の特別控除が適用される。また、暦年課税制度との選択適用であり、2024年1月1日以後の贈与については、新たに年間110万円の基礎控除を利用することができる。

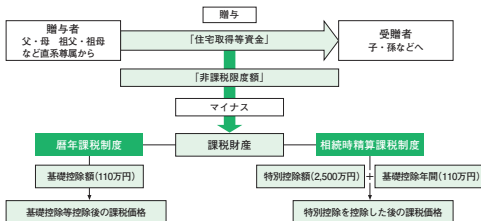
●適用要件

内 容	生前贈与を受けた額を申告し、相続時に精算する仕組み。その額が累積し限度額を超えた場合は、定率20%の贈与税を支払う。 生前贈与分は相続時の課税対象となり、相続税で精算する。贈与財産の種類、金額には制限がない。
特別控除額	限度額：2,500万円 ※年間110万円の基礎控除が新設
贈与者	贈与をした年の1月1日において60歳以上の父母または祖父母。ただし、自己の居住用の住宅取得等資金の贈与の場合は、年齢制限なし(2026年12月31日まで)
受贈者	贈与を受けた年の1月1日において18歳(2022年4月1日以後)以上、かつ、贈与者の直系卑属(子や孫など)である推定相続人および孫
贈与資金の使途	一般は使途自由 住宅取得等資金には下記の条件がある ・自己居住用であること ・登記簿上の床面積(区分所有の場合には、その区分所有する部分の床面積)が50㎡(40㎡)*以上 ・中古住宅は、登記簿上の建築日付が1982年(昭和57年)1月1日以降の場合、「新耐震基準」に適合しているとみなす ・原則、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住開始すること ・一定の増改築の場合、増改築等の工事に要した費用が100万円以上であること
贈与回数	何回でも可
申告	翌年2月1日～3月15日までに相続時精算課税選択届出書、戸籍の謄本または抄本などを添付して申告
その他	一度選択すると撤回はできない

*2021年1月1日以後の贈与について、受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、床面積要件の下限は40㎡以上へ緩和

(3) 暦年課税制度と相続時精算課税制度の選択

住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けた場合であっても、暦年課税制度、相続時精算課税制度いずれかの制度の選択ができる。



出所：国税庁ホームページをもとに作成(イメージ図)

Ⅱ-4

住宅ローン控除制度 (住宅借入金等特別控除)

(1) 住宅ローン控除の適用要件

● 主な要件

住宅の要件	新築住宅	① 登記簿上の床面積(区分所有の場合、区分所有する部分の床面積)が50㎡以上*であること ② 店舗など併用住宅は、自己の居住用床面積が全体の2分の1以上であること
	認定住宅	① 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅または省エネ基準適合住宅の要件を満たす家屋に該当すること ② 新築後使用されたことがない認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅または省エネ基準適合住宅の取得であること
	中古住宅	① 登記簿上の床面積(区分所有の場合、区分所有する部分の床面積)が50㎡以上*であること ② 新耐震基準に適合する建物であること(登記簿上の建築日付が1982年(昭和57年)1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす) ③ 地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術基準またはこれに準ずるもの(耐震基準)に適合する建物であること ④ 上記②、③のいずれにも該当しない一定の住宅(要耐震改修住宅)のうち、その取得の日までに耐震改修を行うことを申請し、かつ、入居する日までにその耐震改修により、耐震基準に適合することについて証明された建物であること ⑤ 店舗など併用住宅は、自己の居住用床面積が全体の2分の1以上であること ⑥ 建築後使用されたことのある住宅であること ⑦ 一定の親族等からの取得でないこと
対象となる借入金	・ 金融機関等からの借入金 ・ 返済期間が10年以上	
合計所得金額	・ 2,000万円以下*	
居住要件	・ 新築または取得の日から6か月以内に自己の居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続き住んでいること(入居時期の特例あり)	

* 特別特例取得に該当し、2021年1月1日以後、適用を受ける年の合計所得金額が1,000万円以下である場合、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅も対象となる。

(2) 控除額

① 控除額の計算

$$\text{住宅ローン控除額} = \text{住宅借入金の年末残高} \times \text{控除率}$$

② 住宅借入金等特別控除の借入限度額と控除期間

(入居年)		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* : 5,000万円	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯* : 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 子育て世帯・若者夫婦世帯* : 4,000万円	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円	0円 (2023年までに新築の建築確認 : 2,000万円)	
借入限度額	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅			
		ZEH水準省エネ住宅		3,000万円	
		省エネ基準適合住宅			
		その他の住宅		2,000万円	
控除率		0.7%			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
	既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円			
床面積要件		50m ² (新築の場合、2024(R6)年までに建築確認 : 40m ² ; 所得要件 : 1,000万円)			

出所：国土交通省「令和6年度国土交通省税制改正概要」等

③ 住民税の控除額

本来控除される額が所得税額から控除しきれない場合、残額は翌年度の個人住民税から控除される。

居住年	控除限度額
2022年～2025年	所得税の課税総所得金額等 × 5% (最高は9万7,500円)

* 住宅の対価の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合

(3) 住宅ローン控除を受けるための手続き

① 確定申告の手続き

住宅ローン控除を受けるためには、原則として居住を開始した年の翌年2月16日から3月15日までの間に、住所地の税務署で所得税の確定申告を行う必要がある。ただし、給与所得者は、控除を受ける最初の年分のみ確定申告が必要で、2年目以降は勤務先に必要書類を提出し、年末調整で控除を受けることができる。

② 確定申告に必要な書類

必要な書類		特別控除額の計算明細書 (特定増改築等)住宅借入金等	住宅取得資金に係る借入金の 年末残高等証明書(*1)	住宅の登記事項証明書、 売買・請負契約書の写し等(*1)(*2)	土地の登記事項証明書、 売買契約書の写し等(*3)	住宅性能評価書の写し等(*4)	耐震基準適合証明書、 住宅性能評価書の写し等(*4)	増改築等工事証明書等
住宅を新築 または新築住宅 を購入した場合	土地の取得がない場合	○	○	○				
	土地の取得にかかる住宅借入金 等がある場合	○	○	○	○			
中古住宅を 購入した場合	土地を同時取得していない場合	○	○	○		○		
	土地を同時取得している場合	○	○	○	○	○		
増改築		○	○	○				○

- * 1 2023年1月1日以後の入居で2024年1月1日以後に行う確定申告および年末調整より不要
- * 2 住宅の新築、取得を行った年月日、取得対価の額、床面積(50㎡以上*5)、住宅の取得等が特定取得に該当する場合にはその事実を明らかにする書類
- * 3 土地の取得年月日および取得対価の額を明らかにする書類
- * 4 一定の築年数を経過したものについて作成する書類。住宅性能評価書は登録住宅性能評価機関が作成、耐震基準適合証明書は建築士や指定確認検査機関等が作成する。
- * 5 特別特例取得に該当し、適用を受ける年の合計所得金額が1,000万円以下である場合、床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅も対象となる。
- * 6 子育て世帯・若年夫婦世帯については、年齢確認要件のため、確認書類が必要となる可能性がある。
出所：国税庁ホームページをもとに作成

(4) 認定住宅の新築等をした場合

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅または ZEH 水準省エネ住宅の新築等を行い、**2025年12月31日**までに入居した場合、居住した年の所得税の額から下記計算式により計算した控除額を控除できる。

また、居住した年の所得税の額から控除しきれない金額は、翌年の所得税の額から控除できる。住宅ローンがなくても適用可能で、住宅ローン控除とは選択適用となる。

控除額 = 標準的な性能強化費用(650万円が上限) × 10% *最大控除額65万円

II-5

住宅取得にかかる諸費用

● 取得時

契約時	印紙税（契約書印紙代）	売買・請負契約書の金額による（P18 参照）
登記時	登録免許税（保存・移転登記）	固定資産税評価額により異なる （P17 参照）
	登記手数料（表題登記）	土地家屋調査士等により異なる （土地表題登記 7万円～ 建物表題登記 8万～12万円程度）*
	登記手数料（保存・移転登記）	司法書士により異なる （保存登記 1万～5万円程度 移転登記（売買） 2万～8万円程度）*
取得時	不動産取得税	固定資産税評価額により異なる （P18 参照）
仲介時	仲介手数料	物件価格が400万円超の場合、 物件価格（税抜）×3%+6万円（税別、上限）
消費税	登記手数料・仲介手数料に課税	登記手数料、仲介手数料（税抜）×税率

● 住宅ローン手続き時

利用時	印紙税（契約書印紙代）	借入額による（P18 参照）
	事務手数料	定額型（3万円+消費税）*、 定率型（借入額×2.2%（税込））*など
	住宅ローン保証料	借入額、返済期間等により異なる 一部の金融機関や【フラット35】は無料 一括前払い型（外枠方式）、 金利上乘せ型（内枠方式）など
	火災保険料 地震保険特約料	建物所在地、建物の構造、保険期間、補償 内容により異なる
	団体信用生命保険料	保険料が住宅ローン金利に含まれない場合、 初年分の支払いが必要となる
	登録免許税（抵当権設定）	借入額により異なる（P17 参照）
	登記手数料（抵当権設定）	司法書士により異なる （抵当権設定登記 2万～5万円程度）*

● その他

土地・ 中古住宅	固定資産税・都市計画税精算金	前所有者との間で精算 （1年分を日割計算など）
引越時	引越代、 粗大ゴミ処分費など	50万～100万円程度
一戸建て	地鎮祭、上棟式、 水道加入金など	40万円程度
建替え	解体工事費用 仮住まい費用	解体工事費 150万円程度 家賃の約10か月分+引越費用
マンション	修繕積立基金、管理準備金（新築）	20万～80万円程度
耐久消費財	家具、照明、家電、 カーテンなど	150万～200万円程度

* カッコの表示金額は目安である。

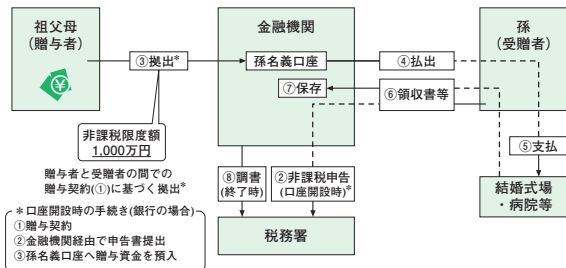
II-6

その他の税金

(1) 結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

● 制度の概要

適用期間	2015年4月1日から2025年3月31日までの間に拠出されること
贈与者	受贈者の直系尊属(父母、祖父母など)である方
受贈者	18歳以上50歳未満の方で、贈与者の直系卑属(子または孫など)である方 *2019年4月以降の贈与の場合、贈与年の前年の合計所得金額が1,000万円以下であること *2022年3月31日以前は、20歳以上
非課税限度額	受贈者1人につき 1,000万円 まで(結婚に際して支出する費用は300万円まで)
主な要件等	<ul style="list-style-type: none"> 贈与者は、受贈者名義の金融機関の口座等に結婚・子育て資金を一括して拠出 贈与者は、拠出した金銭を金融機関(信託銀行、銀行、証券会社)に信託すること 金融機関を経由し非課税申告書を税務署に提出すること 贈与者が亡くなった場合、受贈者が贈与者の子以外の直系卑属であれば残高を相続財産に加算のうえ、相続税額の2割加算の対象



(2) 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

● 制度の概要

適用期間	2013年4月1日から2026年3月31日までの間に拠出されること
贈与者	受贈者の直系尊属(父母、祖父母など)である方
受贈者	30歳未満の方で、贈与者の直系卑属(子または孫など)である方 *2019年4月以降の贈与の場合、贈与年の前年の合計所得金額が1,000万円以下であること
非課税限度額	受贈者1人につき 1,500万円 まで(学校等以外の方への支払いは500万円まで)
主な要件等	<ul style="list-style-type: none"> 贈与者は、受贈者名義の金融機関の口座等に教育資金を一括して拠出 受贈者は、領収書等を金融機関に提出 受贈者が30歳に達する日に口座等は終了、使い残しの残額には贈与税が課税(在学中は40歳まで延長可能) 23歳以上の受贈者の教育費の範囲は、学校等や教育訓練給付の支給対象となる教育訓練に係る費用に限定(習い事等は対象外) 贈与者が亡くなった場合、受贈者(贈与者の子以外の直系卑属)が23歳以上であれば残高を相続財産に加算のうえ、相続税額の2割加算の対象(受贈者が在学中の場合を除く)

Ⅱ-7

団体信用生命保険・火災保険・地震保険

(1) 団体信用生命保険

団体信用生命保険（共済を含む）は、債権者である金融機関等を保険契約者および保険金受取人、金融機関等から融資を受けている債務者（住宅ローン利用者）を被保険者とする保険契約である。被保険者が債務の返済期間中に死亡または所定の高度障害状態になった場合に、生命保険会社が債務残高相当額の保険金を保険契約者である金融機関などに支払い、金融機関等はその保険金を債務の返済に充当する。

さまざまな団体信用生命保険の内容例

	団信	がん団信	3大疾病保障付団信	8大疾病保障付団信	11疾病保障付団信	全疾病保障付団信	
疾病による保険料の支払区分	死亡・高度障害	○ 残高ゼロに	○ 残高ゼロに	○ 残高ゼロに	○ 残高ゼロに	○ 残高ゼロに	
	がん	—	○ 診断確定で残高ゼロに	○ 診断確定で残高ゼロに	○ 診断確定で残高ゼロに	○ 重度のがん診断確定で残高ゼロに	
	急性心筋梗塞 脳卒中	—	—	60日以上所定の状態が継続した場合 残高ゼロに	60日以上所定の状態が継続した場合 残高ゼロに	10種類(糖尿病 高血圧性疾患・ 腎疾患・肝疾患・ 慢性肺炎・脳血 管疾患・心疾患・ 大動脈瘤および 解離・上皮内新 生物・悪性黒色 腫以外の皮膚が ん)で、180日 以上入院継続 で残高ゼロに	全疾病(8疾病 以外の場合、入 院による就業不 能)で就業不能 の場合 →毎月返済額を 保障 →さらに12か月 継続で残高ゼ ロに
	その他疾病	—	—	—	5種類(高血圧症、 慢性腎不全、糖尿 病、肝硬変、慢性 肺炎)で、30日 以上就業不能状 態 →毎月返済額を 保障 →さらに1年間 以上継続で残高 ゼロに	—	
負担	金利上乗せ (途中解約不可)	—	借入金利 +年0.2% など	借入金利 +年0.3% など	借入金利 +年0.3% など	借入金利 +年0.1% ~0.35%	
	保険料負担 (途中解約可能)	—	—	—	任意で選べ、ロー ン残高・返済額・返 済者の年齢等によ って決まり、毎月 引き落とされる タイプもある。	—	

出典：住宅金融普及協会「住宅ローンアドバイザーテキスト」

(2) 火災保険

火災保険は、建物や家財が火災や落雷・風災などで被害にあった場合に備えて契約する損害保険である。一般に、住宅ローンの借入要件として、火災保険に加入することが義務付けられている。「失火の責任に関する法律(失火責任法)」によって、仮に近隣の失火で自宅が損害を被っても、失火者が故意あるいは重過失ではないと判断されれば損害賠償を請求できないため、自宅を守るために火災保険は重要となる。

火災保険は、シンプルに「火災、破裂、爆発、落雷、風災、ひょう災、雪災」を補償するタイプ(住宅火災保険)から、水災、騒じょう、水濡れ、物体飛来・落下な

ども加えて補償内容をカバーする手厚いタイプ（住宅総合保険）まで様々な種類がある。補償内容により保険料が異なるが、昨今の大規模な風水害の発生からハザードマップなどを確認し、リスクに応じた補償選びをし、保険料を確認することが重要である。

また、火災保険では、建物と家財を分けて契約することになっているため、家財については別途契約が必要となることも知っておきたい。

火災保険の申込みには、自分で損害保険会社に申込みほか、住宅ローン利用予定の金融機関や不動産事業者などを経由する方法がある。また、保険料割引が適用される場合があるので、申込前の確認が必要。

なお、2022年10月以降、新たに契約する建物の火災保険の保険期間は従前の最長10年から5年に短縮。

(3) 地震保険

地震保険は、地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的として、「地震保険に関する法律」により、民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することによって成り立っている。

通常の火災保険は、地震を原因とする火災による損害や、地震により延焼・拡大した損害では、保険金が支払われないので、地震による災害にも備えるには、火災保険に地震保険を付帯して契約することが必要になる。地震保険は地震、噴火、またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失による損害を補償する地震災害専用の保険であり、単独では契約できず、主契約である火災保険の契約金額を基準に30～50%の範囲内で地震保険の保険金額を決めることができるが、建物は5,000万円、家財は1,000万円までが上限となっている。

保険料は、建物の構造や所在地によって異なるほか、建物の免震・耐震性能や建築年月に応じた割引制度がある。

なお、居住用の住宅および家財に係る地震保険の保険料の一定額は、地震保険料控除として所得税および住民税の計算上、所得金額から差し引くことができる。

(4) 地震保険料控除の金額

その年に支払った保険料の金額に応じて、次により計算した金額が控除額となる。

区 分	所 得 税		住 民 税	
	年間の支払 保険料の合計	控 除 額	年間の支払 保険料の合計	控 除 額
地震保険料	5万円以下	支払金額	5万円以下	支払金額÷2
	5万円超	5万円	5万円超	2万5,000円
旧長期 損害保険料	1万円以下	支払金額	5,000円以下	支払金額
	1万円超 2万円以下	支払金額÷2 + 5,000円	5,000円超 1万5,000円以下	支払金額÷2 + 2,500円
	2万円超	1万5,000円	1万5,000円超	1万円
上記両方がある場合	—	上記それぞれの方法で 計算した金額の合計額 (最高5万円)	—	上記それぞれの方法で 計算した金額の合計額 (最高2万5,000円)

(注) 一つの損害保険契約等または一つの長期損害保険契約等に基づき、地震保険料および旧長期損害保険料の両方を支払っている場合には、納税者の選択により地震保険料または旧長期損害保険料のいずれか一方の控除を受けることができる。



住まいのポータルサイト (住宅金融普及協会ホームページ)



▶ URL <https://www.sumai-info.com/>

▶ 住宅ローンアドバイザー

- > 「住宅ローンアドバイザー養成講座」のご案内
- > 住宅ローンアドバイザー専用サイト

▶ 調査・研究・セミナー

- > 住宅関連データ
- > セミナー情報
- > 住宅問題調査会(アーカイブ情報)
- > 住宅・金融フォーラム(アーカイブ情報)

▶ 住まいの情報

- > 住宅ローン情報
- > 住まいのお役立ち情報

▶ 住まいの書籍

- > 住まいの管理手帳
(戸建て編・マンション編)
- > 【フラット35】申込案内

▶ 建築物の審査

- > 建築確認・検査
- > 構造計算適合性判定
- > 住宅性能評価
- > 【フラット35】適合証明
- > 住宅瑕疵担保責任保険
- > 長期優良住宅
- > 低炭素建築物
- > 贈与税非課税証明
- > 防災・省エネまちづくり緊急促進事業技術評価
- > 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価
- > 省エネ性能向上計画認定・基準適合判定
- > 建築物エネルギー消費性能適合性判定
- > 建築物調査(建築基準法適合状況調査)

▶ 便利サイト&書籍

住まいの情報

住宅ローン情報や住まいに関するお役立ち情報など様々な情報提供を行っています。



住宅ローン金利情報

全国の金融機関の住宅ローン金利情報の比較、住宅ローン商品の検索ができます。

金融機関名	住宅ローン商品名	返済 金利(%)	固定金利			
			1年	2年	3年	5年
○ 協栄	協栄固定プラン	標準	-	-	-	-
	協栄固定プラン 優待金利	標準	0.77%	-	0.95%	1.05%
	協栄10年固定金利優待プラン	標準	-	-	0.95%	-
	協栄15年固定	標準	2.47%	-	2.67%	2.95%
○ 三井住友	フラット35 優待金利固定型・優待金利以下	標準	-	-	-	-
	フラット35 優待金利固定型・優待金利以下	標準	-	-	-	-
○ 住友	フラット35 優待金利以下(10年固定金利、20年の優待)	標準	-	-	-	-

住宅関連データ

住宅金融や住宅事情等についての各種データをEXCEL形式でダウンロードすることができます。

表26-2 フラット35融資金利と買付利率・実借利率等

年	融資金利(%)		買付利率(%)		実借利率(%)	実借利率(%)	実借利率(%)
	標準	優待	標準	優待			
1997	5.00%	4.50%	5.00%	4.50%	5.00%	4.50%	5.00%
1998	4.75%	4.25%	4.75%	4.25%	4.75%	4.25%	4.75%
1999	4.50%	4.00%	4.50%	4.00%	4.50%	4.00%	4.50%
2000	4.25%	3.75%	4.25%	3.75%	4.25%	3.75%	4.25%
2001	4.00%	3.50%	4.00%	3.50%	4.00%	3.50%	4.00%
2002	3.75%	3.25%	3.75%	3.25%	3.75%	3.25%	3.75%
2003	3.50%	3.00%	3.50%	3.00%	3.50%	3.00%	3.50%
2004	3.25%	2.75%	3.25%	2.75%	3.25%	2.75%	3.25%
2005	3.00%	2.50%	3.00%	2.50%	3.00%	2.50%	3.00%
2006	2.75%	2.25%	2.75%	2.25%	2.75%	2.25%	2.75%
2007	2.50%	2.00%	2.50%	2.00%	2.50%	2.00%	2.50%
2008	2.25%	1.75%	2.25%	1.75%	2.25%	1.75%	2.25%
2009	2.00%	1.50%	2.00%	1.50%	2.00%	1.50%	2.00%
2010	1.75%	1.25%	1.75%	1.25%	1.75%	1.25%	1.75%
2011	1.50%	1.00%	1.50%	1.00%	1.50%	1.00%	1.50%
2012	1.25%	0.75%	1.25%	0.75%	1.25%	0.75%	1.25%
2013	1.00%	0.50%	1.00%	0.50%	1.00%	0.50%	1.00%
2014	0.75%	0.25%	0.75%	0.25%	0.75%	0.25%	0.75%
2015	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%	0.00%	0.50%

住まいの管理手帳

住まいのお手入れについてイラストを使い、分かりやすく解説しています。



Ⅲ-2

住宅地の地域に関する公的情報

国土交通省 ハザードマップポータルサイト

URL ▶ <https://disaportal.gsi.go.jp/>



ハザードマップとは、自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図であり、このサイトでは全国のハザードマップを検索・閲覧することができます。

●重ねるハザードマップ (防災に役立つ様々なリスク情報を1つの地図上に重ねて表示)

(閲覧例1)



○の箇所は、大雨の際に道路冠水のおそれがあるため、浸水想定区域から避難する場合のルートを検討において、注意が必要です。

(閲覧例2)



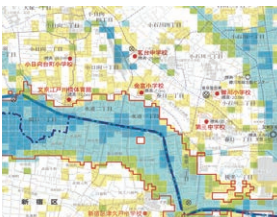
避難ルートを検討する際には、浸水想定区域の把握だけでなく、避難ルート上の道路の通行可否も確認する必要があります。

●わがまちハザードマップ(全国各市町村のハザードマップを検索)

(検索画面)



(ハザードマップ例)



* 宅地建物取引業者が不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することが義務化されました(宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令 2020年8月28日施行)。


Ⅲ-3

住まいの歳時記 (お手入れカレンダー)

住まいのお手入れには、季節や気候などにより最適な時期があります。このカレンダーを参考にして、お住まいの地域の気候条件等に応じたオリジナルの「住まいのお手入れカレンダー」を作ってみましょう。


1月

- ◆年の初めに、1年のお手入れ計画を立てましょう。
- ◆火災に備えて、消火器の位置と使い方を、家族全員で再確認しておきましょう。
- ◆水道管の凍結防止策を講じましょう。




2月

- ◆部屋の空気がこもりがちです。暖かい日はこまめに換気しましょう。暖房による結露の防止対策を考えましょう。
- ◆結露によりたまった水分をこまめに掃除しましょう。




3月

- ◆雪解け後の掃除をしましょう。
- ◆冬季に傷んだ箇所を点検しましょう。
- ◆暖房器具のお手入れをしましょう。
- ◆春一番の吹く季節です。家の中に吹き込んだほこりをこまめに掃除しましょう。




4月

- ◆春の強風で舞い上がる土ぼこりや黄砂などでガラスが曇りやすい時期です。陽射しが明るくなり、窓ガラスの汚れが目立ち始めますので、窓ガラス、レール部分を掃除しましょう。(晴れた日は水や洗剤がすぐに乾き、ふき跡が残りにやすいので、曇った日の方がきれいに磨けます)
- ◆生垣の刈込み等、庭のお手入れをしましょう。
- ◆シロアリに注意しましょう。この時期から羽アリが飛び始めます。羽アリを見つけたらシロアリかどうかを確認し、シロアリの被害が見つかったら大小に関わらず専門業者に相談しましょう。(4～9月は羽アリの活動期、沖縄県では2月頃から)




5月

- ◆草刈りをしましょう。(5月・7月・9月)
- ◆梅雨に備えて排水溝、ためますの掃除をしておきましょう。
- ◆ホウ酸塩などの木材防虫防腐剤等で、ヒラタキクイムシの繁殖を防ぎましょう。(ヒラタキクイムシは3～7月、外国から持ち込まれたアフリカヒラタキクイムシは3～10月が活動期)
- ◆壁紙のはがれや塗装のはがれを点検し、必要であれば直しておきましょう。



6月

- ◆除湿、カビ防止のため、雨天以外は窓や押入れのふすまなどを開け、通風・防臭に努めましょう。
- ◆屋根や雨どいの点検をして、雨漏りに注意しましょう。
- ◆雨の降っている日に、周囲の地盤の状況などを観察してみましょう。
(水はけの悪い場所、水たまりのできやすい場所などを確認しておき、大雨の時に注意する場所を見つけておきましょう。)
- ◆網戸の点検、取り付けをして夏に備えましょう。





7月

- ◆ 外部の塗装に最適の季節です。塗装がはがれている箇所は塗り替えましょう。(7月・10月)
- ◆ 草刈りをしましょう。(5月・7月・9月)
- ◆ 梅雨があけたら、畳を上げて大掃除しましょう。



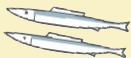
8月

- ◆ 台風に備えて住戸内外の点検をしましょう。
(屋根、雨どい、窓、雨戸、排水溝)
- ◆ 暑くて水仕事も気持ちよくできる時期です。また陽射しも強く、日光消毒もできます。家族全員が揃う夏休みなどを利用して、外壁や庭、門扉などの外回りを大掃除しましょう。



9月

- ◆ 網戸、雨戸のお手入れをしましょう。
- ◆ 冷房器具のお手入れをしましょう。
- ◆ 草刈りをしましょう。(5月・7月・9月)
- ◆ 屋根、雨どい、塀など家のまわりを点検し、破損箇所は早めに補修しましょう。
- ◆ 防災の日を機会に、住まいの地震対策を見直してみましょう。



10月

- ◆ 秋の長雨や台風で傷んだ箇所を点検しましょう。(屋根、外壁、カーポートなどの破損やひび割れなど)
- ◆ 雨どいなどの落ち葉を取り除きましょう。
- ◆ 外部の塗装に最適の季節です。塗装がはがれている箇所は塗り替えましょう。(7月・10月)



11月

- ◆ 暖房器具を準備しましょう。
- ◆ すきま風を防ぐ工夫をしましょう。
- ◆ 職人(専門家)に依頼する仕事は早めに手配し、当月中に済ませましょう。
(12月の繁忙期は予約が取りにくい)



12月

- ◆ 凍害、雪害に備えましょう。
- ◆ 大掃除と各部の点検をあわせて行いましょう。



IV-1

テレホンガイド、慶弔のエチケット

テレホンガイド

● 暮らしの便利ダイヤル

- | | |
|---|----------|
| ・警察 | 110 |
| ・警察相談専用電話 | # 9110 |
| ・火事・救助・救急車 | 119 |
| ・救急相談センター
(携帯電話、PHS、プッシュ回線)
24 時間年中無休 | # 7119 |
| ・海上の事件、事故の急報 | 118 |
| ・時報 | 117 |
| ・天気予報 | 177 |
| ・各地の天気予報 | 市外局番 177 |
| ・電話番号案内 | 104 |
| ・電話の故障 | 113 |
| ・電話の新設・移転 | 116 |
| ・国内電報の申込み | 115 |

● 住宅関連の問い合わせ

- ・(独)住宅金融支援機構
お客さまコールセンター
0120-0860-35
(9時～17時：祝日・年末年始を除く)
- ・(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
住まいるダイヤル
0570-016-100
(10時～17時：土・日・祝日・年末年始を除く)
- ・(一財)住宅金融普及協会
住宅ローン 03-3260-7346
アドバイザー課 (平日 10時～16時)
事業課 03-3260-7340
確認検査課 03-3260-7395
構造判定課 03-5654-7593
性能評価課 03-3260-9821
(土・日・祝日・年末年始を除く)

● 電話相談・問い合わせ

- ・年金電話相談
ねんきん定期便
ねんきんネット等専用ダイヤル
0570-058-555
ねんきんダイヤル (年金全般)
0570-05-1165
- ・労働相談ダイヤル
0120-154-052
- ・(独)日本司法支援センター (法テラス)
法的トラブル全般 0570-078374
犯罪被害者支援 0570-079714
(平日 9時～21時、土 9時～17時)

● 災害用伝言ダイヤル
(NTT 東日本・NTT 西日本)

▶ 録音編

- ▶ 「171」をダイヤル
- ▶ 録音は「1」を入力
(暗証番号を利用した場合は「3」です)
- ▶ 被災地の方の「固定電話」の番号を入力
- ▶ 続けて「1 #」を入力
(ダイヤル式の方はそのままお待ちください)
- ▶ メッセージを録音
- ▶ 「9 #」で終了

▶ 確認編

- ▶ 「171」をダイヤル
- ▶ 再生は「2」を入力
(暗証番号を利用した再生は「4」です)
- ▶ 被災地の方の「固定電話」の番号を入力
- ▶ 「1 #」で再生開始
(ダイヤル式の方はそのままお待ちください)
- ▶ 伝言の再生
- ▶ 繰返し再生は「8 #」
- ▶ 次の伝言の再生は「9 #」
- ▶ 再生後のメッセージの録音は「3 #」

慶弔のエチケット

● 表書きと時期

項目	表書き	時期
一般	・粗品 ・松の葉 ・進呈	
新年	・御年賀 ・御年始 ・お年玉	1月2日～7日
慶事	出産 ・寿 ・御祝 ・御祝儀 ・御出産祝	1週間～1か月
	結婚 ・寿 ・御祝	通知を受けたときから挙式までに 早めに
弔事	神式 ・御玉串料 ・御霊前 ・御供物	通夜から告別式までの間
	仏式 ・御霊前 ・御仏前 ・御香典	
	キリスト教 ・御霊前 ・献花料 ・弥撒料	
贈答	中元 ・御中元	(中元) 7月初旬～7月15日 (月遅れ盆は8月15日まで) (歳暮) 12月上旬～12月20日 (病気) 病状がおちついた頃 (災害) その日～1週間以内
	歳暮 ・御歳暮	
	餞別 ・御餞別 ・餞	
	見舞い ・御見舞い	
	記念 ・記念品	
	心付け ・寸志	
返礼	慶事 ・内祝 ・寿	(結婚) 挙式後1か月以内 (出産) 出産後1か月目頃
	弔事 ・志 ・忌明 ・粗品	
	贈答 ・御礼 ・謝礼 ・謝儀 ・寸志	

● 名前の書き方

- ・名前は中央の下方に書き、名刺をつける場合は中央か少し左へ寄せて貼りつけます。
- ・連名のときは、右が上位で順に左へ書きます。
- ・左肩に先方の名前を書いたときは、左が上位で順に右へ書きます。

● 水引

- ・慶事と贈答は紅白、金銀などを用います。左を白・銀、右を紅・金にして結びます。
- ・弔事は黒白を用います。ただし一周忌までの法事や返礼では黄白を用います。
- 結び方は、左を白、右を黒・黄にします。

● のし

- ・慶事と贈答は水引の右側に差し込むか、包みの右肩に貼りつけます。
- ・弔事では使いません。また、肉・魚には使いません。

● 品物について

- ・病気見舞いでは、花(香りの強いもの、色の濃いものは避ける)、食料品(くだもの、缶詰など。食事制限のあるときは避ける)、衣料品(スーツ、枕カバーなど)にします。
- ・災害見舞いでは、現金、食料品、日用品、衣料品などにします。
- ・弔事の返礼では、お茶、白生地、漆器、タオルにします。

IV-2 二十四節気と雑節

(1) 二十四節気

二十四節気(にじゅうしせつき)は、1年の太陽の黄道上の動きを視黄経の15度ごとに24等分して決められています。太陰太陽暦(旧暦)では季節を表すために用いられていました。

二十四節気名	2025年	節気名の意味
小寒	しょうかん 1月5日	寒の入りで、寒気がましてくる
大寒	だいかん 1月20日	冷気が極まって、最も寒さがつくる
立春	りっしゅん 2月3日	寒さも峠を越え、春の気配が感じられる
雨水	うすい 2月18日	陽気よくなり、雪や氷が溶けて水になり、雪が雨に変わる
啓蟄	けいちつ 3月5日	冬ごもりしていた地中の虫がはい出てくる
春分	しゅんぶん 3月20日	太陽が真東から昇って真西に沈み、昼夜がほぼ等しくなる
清明	せいめい 4月4日	すべてのものが生き生きとして、清らかに見える
穀雨	こくう 4月20日	穀物をうるおす春雨が降る
立夏	りっか 5月5日	夏の気配が感じられる
小満	しょうまん 5月21日	すべてのものがしだいにのびて天地に満ち始める
芒種	ぼうしゅ 6月5日	稲などの(芒のある)穀物を植える
夏至	げし 6月21日	昼の長さが最も長くなる
小暑	しょうしょ 7月7日	暑気に入り梅雨のあけるころ
大暑	たいしょ 7月22日	夏の暑さが最も極まるころ
立秋	りっしゅう 8月7日	秋の気配が感じられる
処暑	しよしょ 8月23日	暑さがおさまるころ
白露	はくろ 9月7日	しらつゆが草に宿る
秋分	しゅうぶん 9月23日	秋の彼岸の中日、昼夜がほぼ等しくなる
寒露	かんろ 10月8日	秋が深まり野草に冷たい露がむすぶ
霜降	そうこう 10月23日	霜が降りるころ
立冬	りっとう 11月7日	冬の気配が感じられる
小雪	しょうせつ 11月22日	寒くなって雨が雪になる
大雪	たいせつ 12月7日	雪がいよいよ降りつもってくる
冬至	とうじ 12月22日	昼が一年中で一番短くなる

(2) 雑節

雑節(ざっせつ)は、二十四節気を補う季節の移り変わりの目安です。

土用、彼岸は入りの日付を示しています。

雑節名	2025年	説明
土用	どよう 1月17日 4月17日 7月19日 10月20日	太陰太陽暦では立春、立夏、立秋、立冬の前18日間を指した 最近では夏の土用だけを指すことが多い
節分	せつぶん 2月2日	季節の分かれめのことで、もとは四季にあった立春の前日
彼岸	ひがん 3月17日 9月20日	春分と秋分の前後の3日ずつの計7日のこと 初日を彼岸の入り、当日を中日(ちゅうにち)、終日を明けと呼ぶ
八十八夜	はちじゅうはちや 5月1日	立春から数えて88日目をいう 霜が降りることが少なくなるころ
入梅	にゅうばい 6月11日	太陰太陽暦では芒種の後の壬(みずのえ)の日 梅雨の雨が降り始めるころ
半夏生	はんげしょう 7月1日	太陰太陽暦では夏至より10日後とされていた
二百十日	にひゃくとおか 8月31日	立春から数えて210日目の日

出所：国立天文台ホームページをもとに作成

IV-3

年齢早見表 (2025年/令和7年版)

西暦	元号	干支	年齢
1925年	大正14年	丑	100
1926年	昭和元年(大正15年)	寅	99
1927年	昭和2年	卯	98
1928年	3年	辰	97
1929年	4年	巳	96
1930年	5年	午	95
1931年	6年	未	94
1932年	7年	申	93
1933年	8年	酉	92
1934年	9年	戌	91
1935年	10年	亥	90
1936年	11年	子	89
1937年	12年	丑	88
1938年	13年	寅	87
1939年	14年	卯	86
1940年	15年	辰	85
1941年	16年	巳	84
1942年	17年	午	83
1943年	18年	未	82
1944年	19年	申	81
1945年	20年	酉	80
1946年	21年	戌	79
1947年	22年	亥	78
1948年	23年	子	77
1949年	24年	丑	76
1950年	25年	寅	75
1951年	26年	卯	74
1952年	27年	辰	73
1953年	28年	巳	72
1954年	29年	午	71
1955年	30年	未	70
1956年	31年	申	69
1957年	32年	酉	68
1958年	33年	戌	67
1959年	34年	亥	66
1960年	35年	子	65
1961年	36年	丑	64
1962年	37年	寅	63
1963年	38年	卯	62
1964年	39年	辰	61
1965年	40年	巳	60
1966年	41年	午	59
1967年	42年	未	58
1968年	43年	申	57
1969年	44年	酉	56
1970年	45年	戌	55
1971年	46年	亥	54
1972年	47年	子	53
1973年	48年	丑	52
1974年	49年	寅	51

西暦	元号	干支	年齢
1975年	昭和50年	卯	50
1976年	51年	辰	49
1977年	52年	巳	48
1978年	53年	午	47
1979年	54年	未	46
1980年	55年	申	45
1981年	56年	酉	44
1982年	57年	戌	43
1983年	58年	亥	42
1984年	59年	子	41
1985年	60年	丑	40
1986年	61年	寅	39
1987年	62年	卯	38
1988年	63年	辰	37
1989年	平成元年(昭和64年)	巳	36
1990年	平成2年	午	35
1991年	3年	未	34
1992年	4年	申	33
1993年	5年	酉	32
1994年	6年	戌	31
1995年	7年	亥	30
1996年	8年	子	29
1997年	9年	丑	28
1998年	10年	寅	27
1999年	11年	卯	26
2000年	12年	辰	25
2001年	13年	巳	24
2002年	14年	午	23
2003年	15年	未	22
2004年	16年	申	21
2005年	17年	酉	20
2006年	18年	戌	19
2007年	19年	亥	18
2008年	20年	子	17
2009年	21年	丑	16
2010年	22年	寅	15
2011年	23年	卯	14
2012年	24年	辰	13
2013年	25年	巳	12
2014年	26年	午	11
2015年	27年	未	10
2016年	28年	申	9
2017年	29年	酉	8
2018年	30年	戌	7
2019年	令和元年(平成31年)	亥	6
2020年	令和2年	子	5
2021年	3年	丑	4
2022年	4年	寅	3
2023年	5年	卯	2
2024年	6年	辰	1

2025年(令和7年)の誕生日以前を計算する場合は、上記の年齢欄の数字より1を引いてください。

IV-4

住宅ローンアドバイザー
登録更新手続きのご案内

住宅ローンアドバイザーとして登録を継続するには、3年ごとに登録更新手続きが必要です。

- ①登録有効期限の半年前から、登録更新のお手続きをすることができます。
- ②住宅ローンアドバイザー専用サイトの登録者マイページにログインします。
- ③画面の左に表示されている<更新手続き>をクリックし、【Webによる登録更新手続き】または【郵送による登録更新手続き】のいずれかを選択してください。
- ④継続講習課題（Webまたは書面）を修了することが必要です。
- ⑤登録更新料は3年間で11,000円（税込み）です。

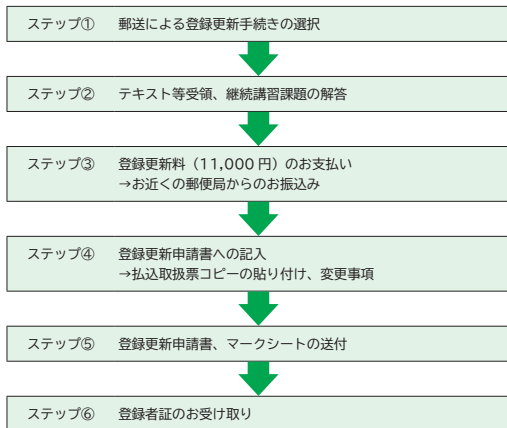
<詳しくは、登録更新手続きのご案内（PDF）でご案内しています>

住宅ローンアドバイザー専用サイト <https://www.loan-adviser.jp/>

（ご注意）次の場合は、「郵送による登録更新手続き」を選択してください。

- ・新たな「登録者証（カード）」の顔写真の変更を希望される場合
- ・氏名変更がある場合
- ・旧姓併記を新たに希望される場合、または旧姓の併記に変更が生じる場合
- ・氏名の漢字表記を JIS 第2水準以外で希望される場合（例：高→高、崎→崎）
- ・登録更新料のお支払いで、クレジットカードを使用できない場合

（1）郵送による登録更新手続きの流れ



(2) Web による登録更新手続きの流れ

ステップ① Web による登録更新手続きの選択
→マイページ画面へのログイン
→【更新手続き】を選択

ステップ② 継続講習課題（WEB テスト）受講の選択
→画面上の注意事項を確認し、最下部の【効果測定へ】を選択

ステップ③ 継続講習課題（WEB テスト）の解答
→テキスト（Web 版、冊子）で学習し、継続講習課題を解答
→問題数は 25 問、解答は○×を選択

ステップ④ 継続講習課題（WEB テスト）の解答の終了と確定
→未解答がないか確認し、修正がなければ【確定する】を選択

ステップ⑤ 採点結果の確認

- ・【合格の場合】：採点結果と解答・解説が PDF でダウンロードできます。
更新料のお支払い手続きとなります。
【更新申請手続きへ】を選択
- ・【不合格の場合】：画面に不合格の表示がされます。
改めて継続講習課題を解答。
合格するまで何度でも行うことができます。

ステップ⑥ 利用規約、登録規定、倫理行為規範の同意
→登録に係る「申込規約」の画面が表示
→本利用規約等を確認し、【同意して申込をする】を選択

ステップ⑦ 有効期間、登録料等の確認とクレジット決済の選択
→「住宅ローンアドバイザーの登録更新について」の画面が表示
→内容確認後、【決済手続きを行う】を選択

*メールアドレスが未登録の場合は決済が完了しません。
未登録の場合は、マイページよりご登録が必要になります。

ステップ⑧ クレジットカード情報の入力
→本人名義のクレジットカード情報を入力し、【確認する】を選択



ステップ⑨ 登録更新情報の確認
→登録情報に間違いがないか確認。
・変更がある場合は、【訂正】を選択
→登録情報の確認後、【更新申請をする】を選択



ステップ⑩ 登録更新手続きの完了
→「更新申請完了」の画面が表示され、更新手続きは完了
※おおむね1か月後に登録者証（カード型）と領収書が簡易書留にて発送されますのでお受け取りください

*パスワードがご不明な場合、住宅ローンアドバイザー専用サイトの「パスワードをお忘れの方へ」より照会してください。

専用サイト：<https://www.loan-adviser.jp/>



「住宅ローンアドバイザー」資格登録者への魅力あるコンテンツの提供

- ★「住宅ローンアドバイザー通信」(年4回：4月、7月、10月、1月)
- ★「住宅ローン金利動向」(毎月更新)
- ★「住宅ローンアドバイザーお役立ちポケットガイド」(年1回)
- ★「住宅ローンアドバイザー養成講座」(最新版)の映像視聴、テキスト閲覧
- ★「住宅コラム」(四半期)
- ★「住宅ローンアドバイザーセミナー」の開催(Web配信)
※住宅ローンアドバイザー専用サイトの【登録者マイページ】からご覧頂けます。

2025年 カレンダー 令和7年

1月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30 31

2月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28

3月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30
 31

4月

月 火 水 木 金 土 日
 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
 28 29 30

5月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30 31

6月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29
 30

7月

月 火 水 木 金 土 日
 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
 28 29 30 31

8月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30 31

9月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28
 29 30

10月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30 31

11月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28 29 30

12月

月 火 水 木 金 土 日
 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 28
 29 30 31

住宅金融普及協会「住宅ローンアドバイザーの行動理念」

■お客様の立場に立ったアドバイス

お客様ご自身が自らの考えで住宅ローンを選べるよう、常にお客様の立場に立って、お客様の経験や知識に照らしわかりやすい説明を心がけ、お客様に納得いただけるまでアドバイスを行います。

■正確かつ十分な情報提供

お客様が「借りられる」住宅ローンではなく「返せる」住宅ローンを選択できるよう、お客様に対し住宅ローンに関する条件、リスクなどについて、正確かつ必要十分な情報を提供します。

■資質向上・コンプライアンス

常に、住宅ローンの最新情報を収集し、資質の向上に努めるとともに、個人情報適切に利用し、法令や社会規範等を守って行動します。

本書は、住宅ローンアドバイザー専用サイト (<https://www.loan-adviser.jp/>) のマイページからダウンロードすることができます。



住宅ローンアドバイザーお役立ちポケットガイド 2025

2024年9月

編集・発行 一般財団法人 住宅金融普及協会

〒112-0014 東京都文京区関口1丁目24番2号

印刷 株式会社 DI Palette 東京本部

非売品

本資料は、住宅金融普及協会 住宅ローンアドバイザー登録者向けに提供している資料です。

同登録者以外の方が、無断で複写、複製することを禁じます。

