

# Weekly Report

第363号  
平成28年6月13日

鈴木恒夫税理士事務所  
株式会社鈴木経営センター  
TEL 029-275-4333  
FAX 029-275-4500

e-mail [kaikei@suzuki.email.ne.jp](mailto:kaikei@suzuki.email.ne.jp)  
<http://www.szk-accounting.jp/>

## 住宅ローンの借換え等を行う場合は

日銀のマイナス金利政策の影響により、金融機関の住宅ローン金利も引下げが行われており、借換え等を検討している方もいると思います。

### ◆借換えた場合の住宅ローン控除の適用

住宅ローンを利用してマイホームの新築、取得又は増改築等をした場合、住居した年から一定期間、年末のローン残高に応じた金額を所得税額から控除できる住宅ローン控除があります。

住宅ローン控除を適用している方が金利などが有利な住宅ローンに借換えた場合は、「ローンの返済期間が10年以上であること」など控除の対象となる要件を満たしていれば継続できます。

借換えたローンの返済期間が10年未満となる場合は、控除の適用が受けられなくなりますので、注意しましょう。また、控除を受けることができる年数は、借換えによって延長されることはありません。

### ◆住宅ローンの借換えた効果が出る目安は

繰上返済（期間短縮型）を行い、返済期間が10年未満になった場合も住宅ローン控除の適用が受けられなくなりますが、10年未満の起算日は当

初借入日となり、「既に返済が終了した期間+繰上返済後の最終返済日までの期間」で返済期間を判断します。

なお、住宅ローンの借換えた効果がでる目安は一般的に、\*ローン残高1千万円以上、\*残りの返済期間が10年以上、\*借換えた後の金利差1.0%以上、と言われていています（あくまでも一つの目安です）。新たなローンを組むために事務手数料や保証料、印紙代などの諸費用がかかりますので、借換えを行う際は、これらの費用も含めてシミュレーションすることが重要となります。

## 日本公庫等の経営者保証ガイドライン活用実績

経営者保証に依存しない融資を促進させるため、保証契約の締結や、保証履行の際における対応の自主的なルールを定めた「経営者保証に関するガイドライン」が26年2月から適用されています。

政府系金融機関（日本公庫、商工中金）におけるガイドラインの活用実績（26年2月～28年3月）によると、新規融資件数47万7072件のうち、無保証で融資した件数は10万414件となり、その割合は21%となっています。また、既存の保証契約の解除は9330件実施されています。

なお、経営者保証を提供しない融資に必要な経営状況として、法人と経営者の資産・経理が明確に区分されていることなどが求められます。

## 今月は「外国人労働者問題啓発月間」です

毎年6月は、外国人労働者を雇用する際のルールなどの周知・啓発が行われます。

外国人労働者を雇用する場合には、まず就労することが認められる在留資格であるか等を在留カードやパスポートで確認することが重要です。また、外国人労働者の雇入れ・離職の際には、ハローワークに外国人雇用状況の届出を行うことが事業主に義務付けられています。

届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合や、不法就労させた場合は処罰の対象となります。