

# 長持ち住宅建てませんか！

## 「長期優良住宅」のすすめ

### ●税金の優遇措置

長期優良住宅では、住宅ローン減税が一般住宅よりも拡充されるほか、登録免許税、不動産取得税や固定資産税が軽減されるなど、税制上の優遇を受けることができます。

|              | 一般住宅                                       |         |        |      |       | 長期優良住宅  |         |             |      |       |
|--------------|--|---------|--------|------|-------|---|---------|-------------|------|-------|
|              | 居住開始                                       | 控除対象限度額 | 控除率(%) | 控除期間 | 最大控除額 | 居住開始  | 控除対象限度額 | 控除率(%)      | 控除期間 | 最大控除額 |
| 所得税※1(ローン減税) | 平成26年4月～                                   | 4,000万円 | 1.0    | 10年  | 400万円 | 平成26年4月～  | 5,000万円 | 年末ローン残高の1.0 | 10年  | 500万円 |
|              |  |         |        |      |       | 投資型減税との併用は不可です  |         |             |      |       |
| 所得税※2(投資型減税) | 無し   |         |        |      |       | 標準的な性能強化費用相当額(上限650万円)の10%相当額をその年の所得税額から控除(例)150㎡の住宅で1㎡当たり4.38万円割増(基準適合のコストアップ見合)の場合、<br>43,800円×150㎡×10%=657,000円→ <b>最大65万円</b> |         |             |      |       |
| 登録免許税        | 保存登記 0.15%                                 |         |        |      |       | 保存登記 <b>0.10%</b>   |         |             |      |       |
| 不動産取得税       | 1,200万円控除                                  |         |        |      |       | <b>1,300万円</b> 控除   |         |             |      |       |
| 固定資産税        | 【戸建て】減額期間3年 1/2 軽減<br>【マンション】減額期間5年 1/2 軽減 |         |        |      |       | 【戸建て】減額期間 <b>5年</b> 1/2 軽減<br>【マンション】減額期間 <b>7年</b> 1/2 軽減  |         |             |      |       |
| 贈与税非課税措置     | 最大500万円                                    |         |        |      |       | <b>最大1,000万円</b>  |         |             |      |       |

※1 控除額が所得税額を超える場合は、一定額を個人住民税から控除することができます。前年課税所得等に7%を乗じた額で、控除上限額は13.65万円です。  
※2 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することができます

### ●シミュレーション●(例)

● 4人家族(夫婦+子2人)  
● 年収560万円  
● 35年元利均等・ボーナス控除なし・金利2.0%

|                 | 一般住宅                                |              | 長期優良住宅       |              |
|-----------------|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 購入物件(土地)70坪     | 1,000万円                             | 1,000万円      | 1,000万円      | 1,000万円      |
| 建築物(建物)36坪      | 1,900万円                             | 2,000万円      | 2,000万円      | 2,000万円      |
| 自己資金            | 350万円                               | 350万円        | 350万円        | 350万円        |
| 借入額             | 2,550万円                             | 2,650万円      | 2,650万円      | 2,650万円      |
| 借入種類            | 【フラット35】                            | 【フラット35】S    | 【フラット35】S    | 【フラット35】S    |
| 金利(当初10年間)      | 2.0%                                | 1.7%         | 1.7%         | 1.7%         |
| 金利(11年目から残期間適用) | 2.0%                                | 2.0%         | 2.0%         | 2.0%         |
| 総返済額            | 3,548万円                             | 3,607万円      | 3,607万円      | 3,607万円      |
| 税金・登記           | 固定資産税・都市計画税(5年総額) 76万円<br>登記費用 18万円 | 68万円<br>17万円 | 68万円<br>17万円 | 68万円<br>17万円 |
| 補助金             | 長期優良住宅ブランド化事業 ---                   | 100万円        | 100万円        | 100万円        |

**100万円アップ**  
となった場合でも

長期優良住宅は補助金や税金が優遇されるため、実際の支払額は軽減されます！

**59万円アップ**

**109万円ダウン**

支払額 **約50万円**

※シミュレーション結果は概算です。※住宅ローンの返済額は、金融機関等によって更新時期や適用期間が異なります。正確なシミュレーションを行うためには、金融機関等にお尋ねください。※詳細につきましては、個別に税理士・司法書士等の専門家または所轄の税務署にお尋ねください。

長期優良住宅は、一般住宅と比べて建築費が**100万円**高くなった場合でも、税制優遇や長期優良住宅ブランド化事業の補助金によって、これらの支払額は**約50万円**もお得になります！また、建築後約35年が経ったとき、一般住宅は建て替え等が必要なのに対し、長期優良住宅は**資産**として残ります！

### 住宅の省エネ効果で月々の負担も減らせます！

さらに

#### ■一般住宅と長期優良住宅の冷暖房費の比較■

○一般住宅の冷暖房費



○長期優良住宅の冷暖房費



月々約**4,500円**ダウン

最初の10年間で**54万円**もお得！

算定条件:建築場所(広島市)、在来軸組木造2階建、延床面積35坪程度、充填断熱工法、暖房(設計温度18℃・燃料単価8円)、冷房(設計温度27℃・燃料単価8円)、一般住宅想定性能<断熱環境等級3相当>(熱損失係数(U値)4.2・夏期日射取得係数(u値)0.1)、長期優良住宅想定性能<断熱環境等級4相当>(熱損失係数(U値)2.7・夏期日射取得係数(u値)0.07)  
なお、近隣状況や建物形状及び生活環境により冷暖房費用は変動するため、上記算定は参考です。