

## 家づくり優遇制度早わかり Q&amp;A

**Q** 住宅ローン減税控除期間13年間の措置が延長されたそうですね。

もともとは消費税増税対策として設けられた特例措置で、通常10年間の控除期間を3年間延長するという制度です。しかし、ポストコロナをにらんだ経済対策として特例措置が延長され、注文住宅の場合は2021年9月30日までに契約、2022年12月31日までに入居した場合は特例の対象となります。

控除期間延長分となるラスト3年分の控除限度額の算出は、①借入金年末残高の1%、あるいは②建物購入価格の2/3% (2%分を3年間で均等割)のいずれか少ない額となり、これに従来の住宅ローンの年末残高の1% (一般住宅は上限40万円、認定長期優良住宅または認定低炭素住宅は上限50万円まで)を10年分足したものがトータルの税額控除額となります。また、このほかの経済対策として、父母や祖父母からの住宅取得資金贈与の非課税限度額も2020年度と同額の1500万円までとされました(2021年12月契約分まで)。

**Q** すまい給付金について教えてください。

すまい給付金は2021年12月31日までの入居を対象としていましたが、ポストコロナ経済対策として、注文住宅においては2021年9月30日までに契約した場合に限り、2022年12月31日までに入居期限が延長されました。

給付金の額は都道府県民税の所得割額を用いて算出されます。下表に示す収入額はあくまでも目安となります。ご注意ください。

収入目安、都道府県民税所得割額に応じた給付額

収入額の目安 <sup>※1</sup>	都道府県民税の所得割額 <sup>※2</sup>	給付額
450万円以下	7.6万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.6万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超 11.9万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.9万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

※1 夫婦(妻は収入なし)、中学生以下の子どもが2人のモデル世帯の場合の夫の収入目安。  
※2 都道府県民税が4%の場合。

**Q** 今年新設されたグリーン住宅ポイント制度とはどのような制度ですか?

ポストコロナの経済対策として2020年度の補正予算により新設されたポイント制度です。ポイントを取得できるのは省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入です。

注文住宅の新築で対象となるのは2020年12月15日～2021年10月31日の期間に契約を締結した住宅。また省エネ住宅であることが要件で、取得できるポイントは下表のとおりとなっています。

40万ポイントがもらえる「高い省エネ性能等を有する住宅」は、認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEHとなります。また「一定の省エネ性能を有する住宅」は、省エネ基準を満たす住宅となります。いずれも認定基準や省エネ基準に適合する証明書を適合証明機関などで取得、提出する必要があります。省エネ基準を満たしていない住宅はポイント発行の対象になりません。

また、今回は多額な加算ポイントが設定されているのが特徴です。東京一極集中の是正、少子化対策、高齢者対応、災害対策を推進するための方策が要件として盛り込まれました。

最大で100万ポイント(100万円相当)が取得できる過去最大級のポイント制度。取得したポイントは、登録商品への交換だけでなく、「新たな日常」や防災に対応する追加工事の支払いにも充当できるようになっており、利用者にはうれしい制度となっています。

	基本ポイント	ポイント加算	最大ポイント
高い省エネ性能等を有する住宅	40万ポイント	60万ポイント	100万ポイント
一定の省エネ性能を有する住宅	30万ポイント	30万ポイント	60万ポイント

## 【高い省エネ性能等の要件】

認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH

## 【一定の省エネ性能の要件】

断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

## 【ポイント加算の要件(下記のいずれかに該当)】

1. 東京圏の対象地域からの移住のための住宅
2. 多子世帯が取得する住宅(3人以上の18歳未満の子を有する世帯)
3. 三世帯同居仕様である住宅
4. 災害リスクが高い区域からの移住のための住宅

# 今、住まいづくりのチャンスです!

## 公的優遇制度のご案内



今なら公的な優遇制度を使って  
より良い住まいをお得に建てられます

期間限定

有限会社 アドバンスセキタ

〒250-0208 小田原市下大井 393-3

電話(0465)39-1238 Fax(0465)39-1228

フリーダイヤル 0120-393-090

E-mail/advance-sekita@cc.wakwak.com

# 住まいの性能でお得度が違う！ 公的優遇制度が充実。


今、家を作る時にはさまざまな公的優遇制度があります。お金やポイントがもらえる補助金タイプの優遇制度をはじめ、優遇金利ローン、減税といった公的な優遇制度を上手に組み合わせることにより、驚くほどお得な家づくりを実現できます。利用できるかどうかは、住まいの仕様や性能、お客様の条件によって異なります。下記に4つのタイプを一例としてご紹介していますので、住まいづくりの参考にしてください。お客様それぞれの住まいづくりに合わせて利用できる優遇制度をご提案いたします。どうぞお気軽にお問い合わせください。

住まいの性能や仕様によって受けられる優遇制度は異なります。

※以下はあくまでも概算であり、お得度の目安とお考えください。

## ケース1 【Aさんご家族の場合】

**親から資金援助してもらって家を建てたい**



夫婦+子供2人(子は16歳未満)、年収400万円、住宅ローン2000万円(金利1.5%(元利均等)、30年返済)、建物価格2000万円、親からの贈与500万円(土地購入費用)、2021年10月入居

### 一般的な省エネ性、耐震性の住宅

一般的な省エネ性能(窓はペアガラス)耐震性能のある住宅です。



省エネ性	★★
耐震性	★★
耐久性	★★

### Aさんが利用できる優遇制度とのお得額


減税	<b>住宅ローン減税(一般)</b> 借入金年末残高の1%を所得税、住民税から10年間控除に加え、控除対象期間を3年間延長し、「借入金年末残高の1%」または「建物購入価格の2/3%」のいずれか少ない方を所得税、住民税から控除できます。 <b>13年間で戻ってくる税金の総額</b> .....209.3万円 ※一般住宅の場合、控除対象の借入金年末残高及び建物購入価格は上限4000万円 ※所得制限(合計所得1000万円以下)を設けた上で床面積要件を40㎡以上に緩和	2021.9.30 までに契約し 2022.12.31 入居分まで	同左
	<b>贈与税の減税</b> (2021.4契約の場合で試算) 親・祖父母からの住宅資金援助の合計1610万円までが非課税(耐震性を満たす住宅の場合) Aさんの場合、贈与税0円 <b>減税により支払わなくて済む金額</b> .....48.5万円	2021.12.31 契約分まで	
給付金	<b>すまい給付金</b> 収入区分や持分割合に応じて給付されます。 <b>もらえる給付金額</b> .....50万円	2021.9.30 までに契約し 2022.12.31 入居分まで	同左
	<b>【フラット35】S(金利Bプラン)</b> 5年間金利が0.25%優遇されます。 <b>通常の【フラット35】と比べた総返済額の差額</b> .....31.9万円	2022.3.31 申込分まで	

**お得金額:約307.8万円**

※お得金額は家を作る諸条件によって異なります。

## ケース2 【Bさんご家族の場合】

**省エネで快適な住まいにしたい!**



夫婦+子供2人、年収600万円(子は16歳未満)、頭金500万円、住宅ローン2500万円(金利1.5%(元利均等)、30年返済)、建物価格2000万円、2021年10月入居

### 省エネに優れた住宅

ケース1に加え省エネ性能をUPLし、省エネルギー基準をクリアした住宅です。



省エネ性	★★★★
耐震性	★★
耐久性	★★

### Bさんが利用できる優遇制度とのお得額

減税	<b>住宅ローン減税(一般)</b> 借入金年末残高の1%を所得税、住民税から10年間控除に加え、控除対象期間を3年間延長し、「借入金年末残高の1%」または「建物購入価格の2/3%」のいずれか少ない方を所得税、住民税から控除できます。 <b>13年間で戻ってくる税金の総額</b> .....257.6万円 ※一般住宅の場合、控除対象の借入金年末残高及び建物購入価格は上限4000万円 ※所得制限(合計所得1000万円以下)を設けた上で床面積要件を40㎡以上に緩和	同左	
	<b>グリーン住宅ポイント制度</b> ・一定の省エネ性能を有する住宅の場合に30万ポイント取得できます ・一定の要件を満たす場合は30万ポイントが加算されます※ <b>取得ポイント(1ポイント=1円相当)</b> .....30万円 (最大60万円) ※ポイント加算の要件 1.東海圏の対面地域からの移住のための住宅 2.多子世帯が取得する住宅(3人以上の16歳未満の子を有する世帯) 3.三世帯同居仕立て住宅 4.災害リスクが高い区域からの移住のための住宅	2020.12.15 ~2021.10.31 までに工事請 負契約	
補助	<b>すまい給付金</b> 収入区分や持分割合に応じて給付されます。 <b>もらえる給付金額</b> .....30万円	同左	
	<b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> 10年間金利が0.25%優遇されます。 <b>通常の【フラット35】と比べた総返済額の差額</b> .....70万円	同左	

**お得金額:約349.5万円**

※お得金額は家を作る諸条件によって異なります。

## ケース3 【Cさんご家族の場合】

**高性能で安心できる住まいにしたい!**



夫婦+子供2人、年収700万円(子は16歳未満)、頭金500万円、住宅ローン3000万円(金利1.5%(元利均等)、30年返済)、建物価格2500万円、2021年10月入居

### 省エネ、耐震、耐久性に優れた長期優良住宅

ケース2に加え耐震・耐久性能をUPLし、長期優良住宅の認定を取得した住宅です。



省エネ性	★★★★
耐震性	★★★
耐久性	★★★

### Cさんが利用できる優遇制度とのお得額

減税	<b>住宅ローン減税(認定長期優良住宅特例)</b> 借入金年末残高の1%を所得税、住民税から10年間控除に加え、控除対象期間を3年間延長し、「借入金年末残高の1%」または「建物購入価格の2/3%」のいずれか少ない方を所得税、住民税から控除できます。 <b>13年間で戻ってくる税金の総額</b> .....311.1万円 ※認定住宅の場合、控除対象の借入金年末残高及び建物購入価格は上限5000万円	同左	
	<b>固定資産税の減額</b> 認定長期優良住宅の場合、固定資産税額が5年間減額されます <b>一般住宅と比べた減税額の差額</b> .....25.2万円 (評価額1800万円として計算した場合)	2022.3.31 工事完了まで	
補助	<b>グリーン住宅ポイント制度</b> ・高い省エネ性能等を有する住宅の場合に40万ポイント取得できます ・一定の要件を満たす場合は60万ポイントが加算されます※ <b>取得ポイント(1ポイント=1円相当)</b> .....40万円 (最大100万円) ※ポイント加算の要件(同左)	同左	
	<b>すまい給付金</b> 収入区分や持分割合に応じて給付されます。 <b>もらえる給付金額</b> .....10万円	同左	
ローン	<b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> 10年間金利が0.25%優遇されます。 <b>通常の【フラット35】と比べた総返済額の差額</b> .....70万円	同左	

**お得金額:約456.3万円**

※お得金額は家を作る諸条件によって異なります。

## ケース4 【Dさんご家族の場合】

**優れた省エネルギー住宅にしたい!**



夫婦+子供2人、年収800万円(子は16歳未満)、頭金500万円、住宅ローン3500万円(金利1.5%(元利均等)、30年返済)、建物価格2700万円、2021年10月入居

### 省エネにとくに優れたZEH住宅

省エネ化と太陽光発電等の創エネで、一次エネルギー消費量が正味ゼロとなる住宅です。



省エネ性	★★★★★
耐震性	★★
耐久性	★★★

### Dさんが利用できる優遇制度とのお得額

減税	<b>住宅ローン減税(一般)</b> 借入金年末残高の1%を所得税、住民税から10年間控除に加え、控除対象期間を3年間延長し、「借入金年末残高の1%」または「建物購入価格の2/3%」のいずれか少ない方を所得税、住民税から控除できます。 <b>13年間で戻ってくる税金の総額</b> .....358.7万円 ※一般住宅の場合、控除対象の借入金年末残高及び建物購入価格は上限4000万円	同左	
	<b>ネット・ゼロ・エネルギー住宅(ZEH)補助</b> 一次エネルギー消費量削減率を100%以上(一部地域は75%以上)にした住宅に対し、1戸あたり60万円を補助 <b>補助金額</b> .....60万円	〇〇〇まで	
補助	<b>すまい給付金</b> 収入区分や持分割合に応じて給付されます。 <b>もらえる給付金額</b> .....10万円	同左	
	<b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> 10年間金利が0.25%優遇されます。 <b>通常の【フラット35】と比べた総返済額の差額</b> .....81.7万円	同左	

**お得金額:約500.4万円**

※お得金額は家を作る諸条件によって異なります。