

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
専 務 理 事 田 村 仁 人

「住団連プレス」2014年春号発刊のお知らせ
～消費税増税対策特集～

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび（一社）住宅生産団体連合会では、消費税率の引上げに対応した増税を緩和する住宅ローン減税の拡充やすまい給付金制度の実施を受け、支援策の内容を判りやすくまとめた標記「住団連プレス2014年春号」（タブロイド版・カラー4ページ）を発刊するとのことです。

本紙は、お客様に広くご理解いただけるよう日常の営業活動やモデルルーム・展示場来場者等への情報伝達ツールとしてご活用いただけるものと存じます。

つきましては、購入を希望する方は、下記の要領により、別添の注文書にてお申込みいただきますようお願い申し上げます。 敬 具

記

1. 購入をご希望の場合は、添付の注文書に必要事項をご記入の上、「住団連プレス」受付事務局宛、FAX（03-3538-8071）でお申込みください。
2. お申込みいただいた「住団連プレス」は、貴社ご指定の住所へ個別送付も可能です。
直接「住団連プレス」受付事務局（TEL 03-3538-6726）へお問合せください。担当：井上、伊藤、原田
3. 金額は、1部50円で100部単位でのお申込みとさせていただきます。
（税込5,000円/1セット）
4. 添付の見本紙は、サンプル版です。内容が確定しておりませんので、使用はご遠慮ください。
5. お申込みは、平成26年5月20日（火）まで（厳守）。
※4月26日（土）までに納品希望の場合は、4月22日（火）までにお申込みください。
6. 後日、住団連から請求書が送られますので、所定の口座へお支払ください。
7. 紙面内容についての問合せ
（一社）住宅生産団体連合会 菊地原（TEL 03-5275-7251）

◎本件問合せ（一社）全国住宅産業協会 事務局 澁田、嘉屋本（かやもと）
（TEL 03-3511-0611）

以 上

返信先	e-mail	myhome@maces.jp	FAX	03-3538-8071
------------	--------	--	-----	--------------

**住団連プレス2014年春号 消費税増税対策特集
注文書**

「住団連プレス」受付事務局(メイシス株式会社内) 宛

**最終締め切り
5月20日(火)**

住団連プレス第10号を以下の通り注文します。

貴団体 貴社名			
ご住所	〒		
お名前		e-mail	
部署 役職			
TEL		FAX	

**4月26日(土)までの納品をご希望の場合は、
必ず4月22日(火)までにご注文ください。**

ツール名	ご注文数量
住団連プレス春号 消費税増税対策特集 【1部50円】(税込・発送費込・注文単位=100部ずつ)	枚

※ 必要部数を100部単位で御申込ください。

※ 金額は、1部50円ですので、1セット(100部)5,000円からのお申し込みになります。

※ 送付先が上記と異なる場合、複数にわたる場合は、別紙個別送付先リストを添付してください。

返信先	e-mail	myhome@maces.jp	FAX	03-3538-8071
------------	--------	--	-----	--------------

JUDANREN 住団連プレス JPRESS

- 住宅取得支援策がさらに充実 ①
- 住宅ローン減税を利用しよう!! ②
- すまい給付金も新たにスタート ③
- 住宅取得支援策でいくらお得に? ④

消費税率の引上げに対応した 住宅取得支援策がさらに充実 増税後も賢い住まいづくりを

2014年4月1日から消費税率が5%から8%に引き上げられました。これに伴い国の住宅取得支援策が拡充されています。増税による負担増を軽減することが狙いです。こうした支援策を上手に活用しながら、より賢い住まいづくりを行いましょ。

2014年4月1日、消費税率が5%から8%になりました。この増税によって、住宅取得に関する税負担も増大しました。

しかし、その一方で国は、4月から様々な住宅取得支援策をスタートさせています。住宅取得に関する減税措置だけでなく、すまい給付金という新たな制度も創設されました。そのほかにも、国は様々な支援策を用意しています。ここではこうした住宅取得支援策の内容を紹介していきます。

住宅ローン減税の 最大控除額が 最大500万円に

住宅ローン減税制度は、ローンを利用して住宅を取得する人のための減税制度です。年末のローン残高の1%を所得税から控除します。

2014年3月末までは最大控除額が一般住宅で200万円、長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅で300万円でした。これが、2014年4月1日から一般住宅で400万円、長期優良住宅と低炭素住宅で500万円に増額になりました。これによって、より多くの控除額を見込めるようになったのです。

所得税だけでなく、住民税から控除を行う制度もあります。所得税か



らの控除額が最大控除額に達していない場合に限り、住民税からも控除を行うのです。この住民税からの最大控除額についても、2014年4月1日から従来の9万7,500円から13万6,500円に増額になりました。

さらに、ローンを使わずに住宅を新たに取得した方々に対する減税措置もあります。投資型減税と呼ばれるものです。長期優良住宅と低炭

素住宅の認定を取得した住宅に限り、65万円を上限に所得税からの控除を行います。こちらについても、従来の最大控除額は50万円でした。

*住宅ローン減税制度の詳細は2面の記事をご参照下さい

新たに住宅取得 する人に 最大30万円を給付

4月からすまい給付金という新しい制度もはじまりました。これは、新たに住宅を取得し、消費税率8%が適用になる場合に限り、最大で30万円を給付する制度です。

実際の給付金は所得水準などに応じて変わる仕組みになっています。所得水準が低いほど給付の金額が多くなります。また、2015年10月から消費税率を10%に引き上げられた場合、すまい給付金の最大給付額も50万円に引き上げられる予定です。

*すまい給付金の詳細は3面の記事をご参照下さい

まだまだある 住宅取得支援策

ローン減税やすまい給付金以外にも、様々な住宅取得支援策があります。

消費税率の引き上げによって、住宅購入を迷っているのであれば、こうした住宅取得支援策の内容を把握し、自分なりの買い時を探ってみてはいかがでしょうか。

主な住宅取得支援策

名称	概要
すまい給付金	消費税率の引き上げ後に新たに住宅を取得した人を対象に給付金を支給する制度。所得水準などに応じて給付金額が変わる仕組みで、最大給付額が30万円。2015年10月から消費税率が10%に上がった場合、最大給付額は50万円に。
住宅ローン減税	住宅ローンを活用して住宅を新たに取得した場合、年末のローン残高の一定割合を所得税から10年間にわたり減税する制度。長期優良住宅、または低炭素住宅の認定を取得した住宅の場合、10年間の最大控除額は500万円。一般住宅は400万円
住宅ローン減税 (住民税からの控除)	住宅ローン減税について、所得税から控除しきれない分を住民税から控除する制度。最大控除額は年間13.65万円。
認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に関する特別控除 (投資型減税)	住宅ローンを組まずに自己資金によって長期優良住宅を建設した場合でも所得税の特別控除を受けることができる制度。対象となるのは、長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅。最大控除額は65万円。
住宅取得等資金に係る贈与の非課税措置	父や祖父などの直系尊属から住宅取得のための資金として贈与を受けた場合、一定の省エネ性能、または耐震性能を備えた住宅を取得する際には1,000万円まで非課税になる制度。一般住宅の非課税額は500万円。
住宅取得等に係る相続時精算課税の特例	住宅取得資金等として親から贈与を受け、相続時精算課税を選択した場合に限り、2,500万円の特別控除を行う。相続時精算課税とは、贈与を受けた時点ではなく、相続時に合わせて精算を行うもの。
居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置	居住用財産の譲渡に当たり、譲渡損が生じた場合、給与などの所得からその分を控除するもの。
新築住宅の固定資産税の減額	新築住宅を取得した場合、固定資産税を減額する制度。一般住宅の場合、3年間2分の1(中高層は5年間2分の1)、長期優良住宅の場合、5年間2分の1(中高層は7年間2分の1)減額する。
不動産取得税の特例	新築住宅を取得した場合には、課税標準額から次の金額が控除される。一般住宅1,200万円、認定長期優良住宅1,300万円。
登録免許税の軽減	住宅用家屋の所有権保存登記の税率を一般住宅特例の0.15%から、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅では0.1%に引き下げる制度。移転登記も0.3%から0.1%に引き下げ(長期優良住宅の戸建は0.2%)。
買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置	事業者が中古住宅を買取り、一定以上の質向上を図るための改修工事を実施した後に再販する際の減税措置。事業者が再販する際に買主に課せられる登録免許税の税率を0.1%に引き下げ(一般住宅は0.3%)。
フラット35S(金利Aプラン)	省エネ性、耐久性・可変性、耐震性、バリアフリー性という要件のうち、ひとつを満たした住宅について、長期固定金利の住宅ローンであるフラット35Sの金利を当初10年間、0.3%引き下げる制度。それぞれの要件は、金利Bプランよりも要求水準が高い。
フラット35S(金利Bプラン)	省エネ性、耐久性・可変性、耐震性、バリアフリー性という要件のうち、ひとつを満たした住宅について、長期固定金利の住宅ローンであるフラット35Sの金利を当初5年間、0.3%引き下げる制度。

住宅ローン減税を利用しよう!!

消費税率の引き上げにあわせて大幅に拡充

最大控除額が200万円増額

1面でも紹介しましたが、住宅ローン減税とは、年末のローン残高の1%を10年間にわたり所得税から控除するものです。

10年間の最大控除額は、一般住宅で400万円（年間40万円）、長期優良住宅と低炭素住宅が500万円（年間50万円）となっています。

2014年3月までの最大控除額は一般住宅が200万円（年間20万円）、長期優良住宅と低炭素住宅が300万円（年間30万円）でしたが、消費税率の引き上げに伴い、最大控除額が200万円上乘せされました。

一般住宅の場合、年末のローン残高が4,000万円であれば、その1%に当たる40万円が控除対象になります。しかし、3月までは年間の最大控除額が20万円だったため、所得税からの控除は20万円となります。これが4月以降は40万円まで控除できるようになるのです。

住宅ローン減税の対象となる要件は、「床面積が50㎡以上であること」「借入金の償還期間が10年以上であること」などです。

ただし、中古住宅については、購入する住宅が一定以上の耐震性能を持っていることを確認する必要があります。（2014年度税制改正により、一定以上の耐震性能を持っていない中古住宅を取得した場合であっても、所定の手続きを行い、一定以上の耐震性能に適合させるための耐震改修工事を行った後に入居する場合には、住宅ローン減税の適用が可能となりました。）

また、住宅の引渡しが4月以降であっても、2013年9月中までに契約を行った場合、消費税率は5%となるので、ローン減税についても旧来の最大控除額が適用になります。

住民税からの控除も実施

例えば、年末のローン残高が4,000万円あった場合、その1%の40万円が控除対象になります。4月以降であれば、一般住宅であっても年間の最大控除額は40万円なので、40万円が所得税から控除されます。

しかし、仮に所得税を30万円しか支払っていない場合、10万円分の控除しきれない額が発生します。そのため、所得税の納税額が少ない若い

POINT 1

2014年4月1日から最大控除額が増額

2014年4月から最大控除額（10年間合計）が引き上げられました。一般住宅が200万円から400万円に、長期優良住宅と低炭素住宅が300万円から500万円になりました。

所得税から控除し切れなかった分を住民税から控除する制度もあります。こちらの年間の最大控除額も4月から9万7500円から13万6500円に変更になっています。

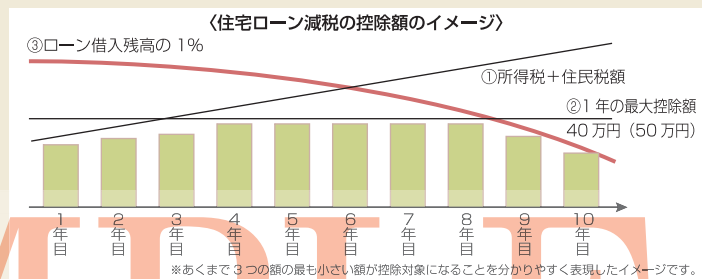
適用期日		～2014年3月	2014年4月～2017年12月末
最大控除額 (10年間合計)	一般住宅	200万円 (20万円×10年間)	400万円 (40万円×10年間)
	長期優良住宅	300万円 (30万円×10年間)	500万円 (50万円×10年間)
	低炭素住宅		
控除率、控除期間		1%、10年間	
住民税からの控除上限額		9.75万円/年 (前年課税所得×5%)	13.65万円/年 (前年課税所得×7%)
主な要件		①床面積が50㎡以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること	

POINT 2

実際の控除額は3つの要素で判断します

右の図は実際の控除額のイメージを示したものです。

①所得税+住民税額、②1年の最大控除額、③ローン借入残高の1%という3つの要素のうち、最も低い額がその年の控除額になります。



POINT 3

投資型減税の控除額は「掛かり増し費用」をもとに算出

自己資金で住宅を取得した人を対象にした投資型減税は、長期優良住宅か低炭素住宅の認定を取得した住宅だけが対象になります。

実際の控除額は、それぞれの認定を取得するために必要

となる「掛かり増し費用」をもとに算出します。

この「掛かり増し費用」は国が定めており、2014年4月から拡充になりました。詳細については下図を参照して下さい。

掛かり増し費用 (㎡当たり)	×	床面積 (㎡)	=	控除額 (ただし、限度額あり)	〈掛かり増し費用〉	
					～2014年3月	2014年4月～2017年12月末
対象住宅		①長期優良住宅		2014年4月～2017年12月末 ①長期優良住宅 ②低炭素住宅	木造	33,000円/㎡
控除対象限度額		500万円		650万円	鉄骨鉄筋 コンクリート造	36,300円/㎡
控除率、控除期間		10%、1年間 (控除しきれない部分は翌年度の所得税から控除)			鉄筋 コンクリート造	36,300円/㎡
最大控除額		50万円		65万円	鉄骨造	33,000円/㎡
					上記以外の構造	33,000円/㎡

43,800円/㎡

世代の方々にとっては、せっかく最大控除額が拡充されても、十分に恩恵を受けられないケースもあり得るのです。

そこで国では、所得税から控除できなかった分を住民税から控除できる制度も用意しています。年間の最大控除額は13万6,500円（前年課税所得×7%）です。この控除額についても、従来の最大控除額は9万7,500円（前年課税所得×5%）でしたが、消費税率の引き上げに伴い拡充しています。

先ほどの例で言うと、所得税から控除できなかった10万円が住民税からの控除対象となるのです。所得税と住民税を合計すると、年間の控除額は40万円となります。

なお、実際の住宅ローン減税の控除額は、「ローン借入額の1%」「所得税額と住民税額の合計」「年間の最大控除額」という3つのうち、最も金額が低いものになります。

住宅ローン減税の適用期限は、2017年12月末までとなっています。

現金で住宅を取得する場合は投資型減税の対象に

ここまでローンを使った住宅を取得した場合の減税措置を紹介してきましたが、現金で住宅を取得する方々を対象とした減税制度もあります。

投資型減税と呼ばれるもので、最

大控除額65万円を1年間だけ所得税から控除します（控除しきれない部分は翌年度の所得税から控除）。この投資型減税についても、4月から最大控除額が50万円から65万円に引き上げられています。

投資型減税の対象となるのは、長期優良住宅、もしくは低炭素住宅の認定を取得した住宅です。

長期優良住宅、低炭素住宅にするためには、一般住宅よりも性能を強化するためのコストがかかります。この掛かり増し費用に床面積（㎡）をかけた額の10%が控除額となります。

掛かり増し費用は国が定めています。この掛かり増し費用についても4月から増額になっています。

すまい給付金も新たにスタート

年収に応じて最大 30 万円を給付

2014年4月1日からすまい給付金という新制度もスタートしました。この制度は、住宅取得者に対して最大 30 万円の給付を行うものです（ただし、旧税率が適用になる場合は給付対象外）。2015年10月1日から消費税率が 10% になった場合、最大給付額は 50 万円に増額になる予定です。

収入額と持分割合で給付金が変わる

住宅ローン減税については、所得税の納税額によって控除額が変わる

ため、所得水準が高いほど恩恵を受けやすい仕組みになっています。こうした問題を解消するために、住民税からの控除制度なども設けていますが、消費税率の引き上げに伴い、

所得水準が低い若年層などへのさらなる支援が求められていました。そこで、4月からすまい給付金という新制度がスタートしました。

すまい給付金の対象者は収入が一定以下の方です。消費税率8%時には収入額の目安が510万円以下、10%時には775万円以下の方が給付対象となります。

実際の給付額は収入額と対象となる住宅の持分割合によって変わります。

給付額を算出するためには、第一ステップとして給付基礎額というものを確認しなくてはなりません。この給付基礎額は収入額によって決まります。

なお、収入額は都道府県民税の所得割額に基づき決定します。給付を

申請する際には、引っ越し前の住宅がある市区町村が発行する個人住民税の課税証明書を手直し、「都道府県民税の所得割額」を確認する必要があります。所得割額が分かれば、給付基礎額が決定します。

次に給付対象者の持分割合を確認します。給付対象者の給付基礎額が30万円で、持分割合が100%であれば、給付額は30万円です。持分割合が50%であれば、給付基礎額30万円の50%である15万円が給付額となります。

夫が70%、妻が30%の持分割合であれば、それぞれの基礎給付額の持分割合が給付金額となります。ただし、対象となる住宅に居住していない方が持分割合を持っている場合は給付対象にはなりません。



給付基礎額と持分割合で給付額が決まります

すまい給付金は年収に応じて給付額が変わります。収入は都道府県民税の所得割額に基づき決定します。まずは引っ越し前の住宅があった市区町村発行の個人住民税の課税証明書を取得し、「都道府県民税の所得割額」を確認してみましょう。

次に「都道府県民税の所得割額」に応じて定められている給付基礎額というものを確認します。例えば、消費税率が8%の時であれば、「都道府県民税の所得割額」が6万8,900円以下であれば、給付基礎額は30万円となっています。

さらに、建物の登記事項証明書（権利部）を確認し、ご自身の持分割合を確認してください。

給付基礎額に持分割合をかけた額が実際の給付額となります。

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合

収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

収入の確認方法 | 市区町村が発行する課税証明書 ※1に記載される都道府県民税の所得割額を確認。

※1. 発行市区町村により、名称が異なる場合がある。

消費税率8%の場合			消費税率10%の場合 ^{※4}		
収入額の目安 ^{※2}	都道府県民税の所得割額 ^{※3}	給付基礎額	収入額の目安 ^{※2}	都道府県民税の所得割額 ^{※3}	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円	450万円以下	7.60万円以下	50万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円	450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円	525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
			600万円超675万円以下	11.90万円超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

注：現金取得者の収入額（目安）の上乗 650 万円に相当する所得割額は 13.30 万円。



対象となる住宅に居住していない場合は給付対象外です

持分を持っている方であっても、新たに取得した住宅に居住していない場合は給付の対象にはなりません。

下の図で言うと、父親は 20%の持分を持っていますが、新たな住宅には居住していないので給付金はもらえません。

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

ご主人の給付額は、10万円 (= 20万円 × 50%)

奥様の給付額は、9万円 (= 30万円 × 30%)

父親は、給付なし (居住していないため)

それぞれ申請



対象となる住宅は新築と中古で異なります

下の図は、給付対象をまとめたものです。ここで注意が必要な点は、新築住宅と中古住宅では要件が異なる点です。

また、住宅ローンを利用する場合と現金で取得者する場合でも要件が異なります。

	新築住宅 ^{※1}	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●自らが居住する ●床面積が 50㎡以上 ●工事の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅性能担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用等 	<ul style="list-style-type: none"> ●売主が宅地建物取引業者である ●自らが居住する ●床面積が 50㎡以上 ●売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険^{※2}に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用 (耐震等級 1 以上に相当) ③建設後 10 年以内で、新築時に住宅性能担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●フラット 35S の基準^{※2}を満たす ●50 歳以上 (住宅を引渡された年の 12 月 31 日時点) ●収入額の目安が 650 万円以下 (都道府県民税の所得割額が 13.30 万円以下) 	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●50 歳以上 (住宅を引渡された年の 12 月 31 日時点) ●収入額の目安が 650 万円以下 (都道府県民税の所得割額が 13.30 万円以下)

※1. 新築住宅は、工事完了後 1 年以内、かつ居住実績のない住宅
 ※2. 耐震性 (免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性・可変性のいずれかが優れた住宅 ※3. 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

省エネ性、耐久性、耐震性など

性能が高い住宅に手厚い支援

国では、住宅ローン減税やすまい給付金以外にも様々な住宅取得支援策は打ち出しています。また、その多くは、より性能が高く、良質な住宅に手厚い支援を行うものになっています。

例えば、長期優良住宅の認定を取得した住宅であれば、固定資産税を5年間2分の1（中高層マンションは7年間2分の1）に軽減します。一般住宅であっても3年間2分の1（中高層マンションは5年間2分の1）に軽減するという措置を講じていますが、長期優良住宅の方が控除期間を長く設定しています。

同時に登録免許税の軽減措置や不動産取得税の控除額を一般住宅よりも拡充するといった措置も講じています。

一方、低炭素住宅の認定を取得した住宅については、登録免許税の軽減措置を設けています。

長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅については、ローン減税の最大控除額も増額になるほか、投資型減税も適用されます。

そのほか、住宅取得等に係る贈与税の非課税措置では、省エネ住宅と耐震住宅を優遇しています。住宅取得などの資金として、父母や祖父母などから贈与を受けた場合、基礎控除額である110万円に加えて、特別控除枠が設けられています。一般住

宅の特別控除枠が500万円ですが、一定以上の省エネ性能、もしくは耐震性能を有した住宅を取得する場合には限り、特別控除枠は1,000万円になります。つまり、省エネ住宅や耐震住宅であれば、特別控除枠1,000万円に基礎控除額の110万円をプラスした1,110万円までが控除対象となるのです。

言い方を変えると、1,110万円までの贈与であれば、非課税扱いになります。こうした減税措置を上手く活用するためにも、より性能が高く、良質な住宅を取得することを検討した方が良いでしょう。

言い方を変えると、1,110万円までの贈与であれば、非課税扱いになります。

こうした減税措置を上手く活用するためにも、より性能が高く、良質な住宅を取得することを検討した方が良いでしょう。

長期固定金利住宅ローン「フラット35」

建設費・購入価額の10割まで融資可能に

(独)住宅金融支援機構が民間金融機関と提携している長期固定金利住宅ローン「フラット35」に関して、様々な住宅取得支援策が用意されています。

例えば、2014年2月からフラット35(買取型)の制度を拡充し、建設費・購入価額の10割まで融資ができるようになりました。これまでは9割までしか融資が行えませんでした。建設費・購入価額的全額融資が可能になったのです。

ただし、融資率が9割を超える場

合、借入金利が一定程度高くなります。

フラット35Sという金利を優遇する制度もあります。これは、省エネ性、耐久性・可変性、耐震性、バリアフリー性といった項目のうち、ひとつでも要件をクリアした住宅は優遇金利が適用になるというものです。

当初10年間の金利を0.3%引き下げるフラット35S(金利Aプラン)と、当初5年間の金利を0.3%引き下げるフラット35S(金利Bプラン)という2種類のプランがあります。

【フラット35】S 試算比較

【試算例】借入額 3,000万円(融資率9割以下)、借入期間 35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年 1.79%^{*}の場合
^{*}平成 26年 2月において返済期間が 21年以上 35年以下、融資率が 9割以下の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット 35(買取型)】の金利

	【フラット35】	【フラット35】S	
		金利Aプラン	金利Bプラン
借入金利	全期間 年 1.79%	当初 10年間 年 1.49% 11年目以降 年 1.79%	当初 5年間 年 1.49% 6年目以降 年 1.79%
毎月の返済額	全期間 96,176円	当初 10年間 91,708円 11年目以降 94,977円	当初 5年間 91,708円 6年目以降 95,584円
総返済額	40,393,803円	39,497,984円	89,912,710円
【フラット35】との比較(総返済額)	—	▲895,819円	▲481,093円

上記の試算結果から

【フラット35】S(金利Aプラン) → 【フラット35】より約 **89万円お得**です。
 【フラット35】S(金利Bプラン) → 【フラット35】より約 **48万円お得**です。

2つのケースでシミュレーション

住宅取得支援策でいくらお得に?

住宅取得支援策を利用することで、どのくらいお得になるのでしょうか。この疑問に答えるために、2つのケースを用いてすまい給付金と住宅ローン減税の控除額をシミュレーションしてみましょう。

^{*}ここで紹介するシミュレーション結果は、あくまでも一定の条件に基づいたものです。シミュレーション結果は諸条件によっても異なります。詳しくはお近くの住宅営業マンなどにおたずねください。

ケース1

ケース1は、夫(36歳)、妻(33歳)、長男(10歳)、長女(7歳)の4人家族です。共働き世帯で、夫の年収が450万円、妻の年収が350万円となっており、いずれもすまい給付金の対象要件を満たしています。

夢のマイホームを取得するために、夫婦で自己資金300万円を用意しました。また、夫の祖父から500万円、妻の父から200万円の贈与を受けました。自己資金を合わせると、ちょうど1000万円の資金を用意したことになります。

新たに取得する住宅は4500万円(土地2000万円+建物2500万円)の長期優良住宅です。3500万円を住宅ローンで調達しました。夫が2500万円、妻が1000万円を借り入れたので、夫婦ともにローン減税が適用になります。

住宅の持分割合は、夫が60%、妻が40%です。

この条件でシミュレーションを行うと、夫には12万円のすまい給付金が支払われます。10年間の住宅ローン控除額は225万6300円です。両方を合計すると、237万6300円ものメリットを受けられます。

妻のすまい給付金の額も12万円です。夫婦合わせると24万円が給付されます。住宅ローン減税の控除額は10年間で90万7200円。合計すると102万7200円の支援を受けられます。

夫と妻を合わせると340万3500円なり、大きな支援を受けられることが分かります。

ケース2

次にケース2を見ていきましょう。今度の家族は自宅を二世帯住宅に建替えようとしています。家族構成は、父(65歳)、母(63歳)、長女(13歳)、長男(10歳)の6人家族となっています。

年取は父が300万円、夫が600万円。母と妻は専業主婦です。

建物価格4000万円の長期優良住宅に建替える計画で、父が1000万円、夫が300万円の自己資金を用意しました。足りない分は、夫が2700万円の住宅ローンで調達しました。持分割合は父が25%、夫が75%です。

このケースでは、父には7万5000円のすまい給付金が支払われます。また、ローンは利用していませんが、投資型減税の対象になるので、初年度と次年度の2回に分けて3万6400円ずつ所得税から控除されます。給付金との合計は14万7800円です。

夫は、年収が600万円なので、すまい給付金の対象にはなりません。しかし、ローン減税の対象にはなるので、10年間で238万7600円の控除を受けることが可能です。

父と夫が受けられる支援措置の合計は253万5400円となります。

ケース1

【家族構成】夫：36歳、妻：33歳、長男：10歳、長女：7歳
 【年収】夫：450万円、妻：350万円
 【購入住宅】土地：2,000万円、住宅(長期優良住宅)：2,500万円
 【資金内訳】・自己資金：300万円(夫：150万円、妻：150万円)
 ・住宅取得資金の贈与(夫の祖父より：500万円、妻の父より：200万円)
 ・住宅ローン3,500万円(年利2.5%、35年元利均等払<固定金利>)
 H26年10月より支払開始 *夫の借入：2,500万円、妻の借入：1,000万円
 【持分割合】夫：60%、妻：40%

【夫の住宅ローン減税額とすまい給付金額】

住宅購入時の消費税率	8%	
(A) すまい給付金	120,000円	
住宅ローン控除額	初年度	240,300円
	(B) 10年間	2,256,300円
(A) + (B)	2,376,300円	

【妻の住宅ローン減税額とすまい給付金】

住宅購入時の消費税率	8%	
(A) すまい給付金	120,000円	
住宅ローン控除額	初年度	99,500円
	(B) 10年間	907,200円
(A) + (B)	1,027,200円	

夫と妻の合計：3,403,500円

ケース2

【家族構成】父：65歳、母：63歳、夫：38歳、妻：36歳、長女：13歳、長男：10歳
 【年収】父：300万円、母：専業主婦、夫：600万円、妻：専業主婦
 【購入住宅】二世帯同居・長期優良住宅220㎡、購入価格：4,000万円
 【資金内訳】・父：自己資金1,000万円
 ・夫：自己資金300万円+住宅ローン：2,700万円(年利2.5%、30年元利均等払い、固定金利)、H26年10月より支払開始
 【持分割合】父：25%、夫：75%

【父の投資型減税額とすまい給付金】

住宅購入時の消費税率	8%	
(A) すまい給付金	75,000円	
投資型減税額	(B) 初年度	36,400円
	(C) 次年度	36,400円
(A) + (B) + (C)	147,800円	

【夫の住宅ローン減税額とすまい給付金】

住宅購入時の消費税率	8%	
(A) すまい給付金	0	
住宅ローン控除額	初年度	268,400円
	(B) 10年間	2,387,600円
(A) + (B)	2,387,600円	

父と夫の合計：2,535,400円