

新築 をご検討されているお客様へのお得な情報 2015

☆地域型住宅グリーン化事業創設 110 億円

一戸あたりの補助額 **最大 185万円**

●補助対象住宅

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅。

<年間建築戸数 50 戸未満の中小事業者が団体を結成>

●長寿命型

・長期優良住宅
補助対象費用の 1/2 且つ 100 万円以内

●高度省エネ型

・ゼロエネルギー住宅
補助対象費の 1/2 且つ 165 万円以内
・認定低炭素住宅
補助対象費の 1/2 且つ 100 万円以内

地域材の利用各 **20 万円**加算有

●団体の応募 : H27 年 4 月上旬予定

●団体の採択 : H27 年 6 月下旬予定



☆省エネ住宅ポイント制度の創設

エコ住宅の新築・完成済新築住宅購入 **最大 30万ポイント**

●事業の目的 ○エコ住宅の新築 1 戸あたり 30 万ポイント

平成 26 年度補正
予算 805 億円
緊急経済
対策

- 【一般】
① トップランナー基準
② 一次エネルギー消費量等級
- 【木造】
③ 一次エネルギー消費量等級 4 (H25 年基準相当)
④ 断熱等性能等級 4 (H25 年基準相当)
⑤ 省エネルギー対策等級 4 (H11 年基準相当)
- 完成済購入タイプ
H26.12.26 までに完成と売買契約が H27.2.3 以降が対象

- ・契約 : H26.12.27 以降
- ・着工 : H26.12.27~H28.3.31
- ・工事完了 : H27.2.3 以降
- ・ポイント申請 : 予算の執行状況に応じて公表 (遅くとも H27.11.30 まで)
- ・ポイント交換申請 : H27.3.10~
H28.1.15



☆フラット35S 金利引下げ幅拡大 1,150 億円

▲0.3%→▲0.6% で **当初10年間 住宅ローンに係る負担を軽減**

●対象住宅

金利 A プラン

- (1) 省エネルギー性 ・ トップランナー基準
認定低炭素住宅
- (2) 耐久性・可変性 ・ 長期優良住宅
- (3) 耐震性 ・ 耐震等級 3
- (4) バリアフリー性 ・ 高齢者対策等級 4

●H27 年 2 月 9 日以降の資金交付から H28 年 1 月 29 日申込受付

*ただし予算額に達する見込みとなった場合は終了日を前倒しすることとなる。

*毎月の返済額・総支払額の試算

- ・借入金額 3,000 万円 (融資 9 割以下) ・借入期間 35 年 ・元利均等返済
- ・借入金利 1.47% (H27.3 月) の場合
毎月の返済額 : 9.2 万円

(A) 総支払額 3,840 万円

- ・フラット 35S 金利 A プラン・当初 10 年間 金利 0.87%
毎月の返済額 8.3 万円 11 年目以降 9 万円

(B) 総支払額 3,666 万円

(A) - (B) = **▲1,740,000 円**

住宅ローン減税

過去最大規模期間延長 **最大:一般住宅 400万円 長期優良住宅・認定低炭素住宅 500万円**

●住宅ローン減税 年末の住宅ローン残高の 1% を 10 年間所得税より控除できます。

【期限】 平成 31 年 6 月末までに入居

【控除額】 一般住宅

H26.4 以降消費税が 8%
又は 10% の場合に適用

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率	年間最大控除額
H25.3 まで	10年	2,000 万円	1%	20 万円
H26.4~ H31.6		4,000 万円		40 万円

【控除額】 長期優良・低炭素住宅

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率	年間最大控除額
H25.3 まで	10年	3,000 万円	1%	30 万円
H26.4~31.6 末		5,000 万円		50 万円

【期限】 居住開始平成 31 年 6 月末日まで

●中古住宅を取得する場合の建物要件

(リフォームローンを利用する場合はこの要件は適用しない)

- ① 木造: 築 20 年以内 ② マンション: 築 25 年以内
- ③ ①と②以外の場合、耐震基準を満たすことが証明された建物
- ④ 既存住宅瑕疵担保保険に加入

① 住宅取得資金の贈与税の非課税 1,500 万円まで拡大 ② 相続時精算課税選択の特例

省エネ住宅等で ①②を併用する非課税枠 **1,500万円+2,500万円=4,000万円**

●住宅取得資金の贈与税の非課税

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の住居の取得若しくは増改築に要する資金の提供を受けた場合、要件を満たせば贈与税が非課税となります。
又、断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4、耐震等級 2 以上又は免震建築物、高齢者等配慮対策等級 3 以上の場合は 500 万円拡大されます。

【期間】 平成 27 年 1 月 1 日みだから平成 31 年 6 月 30 日まで延長

【非課税限度額】

住宅の種類	平成 27 年
省エネ住宅等	1,500 万円
一般住宅	1,000 万円

●相続時精算課税選択の特例

相続時精算課税制度を【選択する】

特別控除額 2,500 万円 特別控除額を超える贈与税率 20%
贈与者が亡くなった時の相続時に、贈与時の価格を加算して相続税が計算されます。

相続時精算課税制度を【選択しない】 暦年課税

基礎控除額 110 万円 基礎控除額差引後の金額に対し一定の税率にて計算されます。

●贈与税の非課税と相続時精算課税選択は併用できます。

省エネ住宅で暦年課税の場合 1,610 万円 相続時精算課税選択の場合 4,000 万円
(基礎控除+贈与税非課税枠) (相続時精算課税特別控除+贈与税非課税枠)

すまい給付金

消費税 8% の場合最大 30 万円 消費税 10% の場合最大 50 万円

<消費税率引上げに係る負担軽減を図る為創設>

○ 対象となる住宅

- ・ 自らが居住する ・ 工事中の検査により品質が確認された以下の住宅
- ・ 床面積 50 平米以上 (瑕疵担保責任保険加入 建設住宅性能表示制度を利用等)
- ・ 住宅ローン利用の有無や新築・中古などにより対象となる要件があります。

消費税 8% の場合 (所得割額によって給付額が決定)

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425 万円以下	6.89 万円以下	30 万円
425 万円超 475 万円以下	6.89 万円超 8.39 万円	20 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

消費税 10% の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450 万円以下	7.60 万円以下	50 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
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	11.70 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

リフォームをご検討されているお客様へのお得な情報 2015

住宅リフォーム改修の促進税制（耐震・省エネ・バリアフリー）

耐震リフォーム	省エネリフォーム	バリアフリーリフォーム
投資型減税 リフォームのためのローン借入の有無に関わらずご利用できます。		
<p>【控除対象額】</p> <p>①対象となる耐震改修工事費用-補助金等 ②国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額 ③250万円（控除対象限度額）</p> <p>【改修後の居住開始日】</p> <p>H26年4月1日～H29年12月31日まで</p> <p>【控除率】 控除対象額の10%</p> <p>【控除期間】 1年</p> <p>【主な要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自ら居住する住宅であること ・昭和56年5月31日以前に建築された住宅であること。 ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事であること。 	<p>【控除対象額】</p> <p>① 省エネ改修部位がいずれもH25年省エネ基準相当 ②国土交通大臣が定める省エネ改修の標準的な工事費用相当額 ③250万円（H26.4.1～H29.12.31 控除対象限度額） ※太陽光発電設備設置時は350万円</p> <p>【改修後の居住開始日】</p> <p>平成29年12月31日まで</p> <p>【控除率】 控除対象額の10%</p> <p>【控除期間】 1年</p> <p>【主な要件】 ローン減税共通 次に該当する省エネ改修工事であること ①全ての居室の窓全部の改修工事 又は①と合せて行う次の工事のいずれか ②床の断熱工事③天井の断熱工事④壁の断熱工事 ⑤太陽光発電設備設置工事⑥高効率空調機設置工事 高効率給湯器設置工事 太陽熱利用システム工事 ・省エネ改修部位がいずれも現行の省エネ基準以上の性能となるもの。 対象となる改修工事費用が50万円超であること ・住部分の工事費が改修工事費用の1/2以上。 ・自ら所有し、居住する住宅であること 他</p>	<p>【控除対象額】</p> <p>①対象となるバリアフリー改修工事費用-補助金等 ②国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額 ③200万円（H26.4.1～H29.12.31 控除対象限度額）</p> <p>【改修後の居住開始日】</p> <p>平成29年12月31日まで</p> <p>【控除率】 控除対象額の10%</p> <p>【控除期間】 1年</p> <p>【主な要件】 ローン型減税・固定資産税共通 次のいずれかに該当するバリアフリー改修工事 通路幅の拡張・階段の勾配の緩和・浴室改良 ・便所改良・手すりの取付け・段差の解消・出入口の戸の改良・滑りにくい床材料への取替え 対象となる改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超（税込）であること 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること 次のいずれかが自ら所有し、居住する住宅 ① 50歳以上の者②要介護又は要支援の認定を受けている者③障害者④65歳以上の親族又は②もしくは③に該当する親族と同居している者、他</p>
<p style="text-align: center;">投資型減税（新築）</p> <p style="text-align: center;">認定長期優良住宅・認定低炭素住宅（床面積50㎡以上）</p> <p>H26.4.1～H29.12.31（入居）*年収3,000万円以内 控除期間：1年間 控除率：10% 最大 65万円 掛かり増し費用一律43,800円/㎡×床面積×10%</p>		

ローン型減税	省エネリフォーム	バリアフリーリフォーム
ローン型減税 リフォームローン等の借入がある場合		
<p>【主な要件】</p> <p>1. 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事 2. 対象となる改修工事費用から補助金等の額（平成23年6月30日以後契約分から）を控除した後の金額が100万円超であること。 3. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること。 期間：改修後、居住を開始した年から10年 控除額＝リフォームローン等の年末残高×1% 平成29年12月31日まで</p>	<p>【控除対象額】</p> <p>イ) 上記記載①、③の少ない額×2% ロ) イ) 以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高×1%</p> <p>【控除対象限度額】 イ) +ロ) 上限1,000万円</p> <p>【改修後の居住開始日】</p> <p>平成29年12月31日まで</p> <p>【控除期間】 5年</p> <p>【主な要件】 同上</p>	<p>【控除対象額】</p> <p>イ) 上記記載①、③の少ない額×2% ロ) イ) 以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高×1%</p> <p>【控除対象限度額】 イ) +ロ) 上限1,000万円</p> <p>【改修後の居住開始日】</p> <p>平成29年12月31日まで</p> <p>【控除期間】 5年 償還期間5年以上のローン</p> <p>【主な要件】 同上</p>

固定資産税の減額	省エネリフォーム	バリアフリーリフォーム
<p>【減額概要】</p> <p>工事対象家屋に係る翌年分の固定資産税額を1/2減額する。（120㎡相当分までに限る）</p> <p>【適用となる工事期間】</p> <p>平成27年12月31日まで</p> <p>【期間】 1年</p> <p>【主な要件】 昭和57年1月1日以前から所在する住宅 現行の耐震基準に適合させるための工事 改修工事費用が50万円超（税込）</p>	<p>【減額概要】</p> <p>工事対象家屋に係る翌年分の固定資産税額を1/3減額する。（120㎡相当分までに限る）</p> <p>【適用となる工事期間】</p> <p>平成28年3月31日まで</p> <p>【期間】 1年</p> <p>【主な要件】</p> <p>② 窓の断熱工事（居室全ての要件ない） ③ ①と合せて行う床・天井・壁の断熱工事 ④ 改修部位がH25年省エネ基準 ⑤ 改修工事費用が50万円超（税込）</p>	<p>【減額概要】</p> <p>工事対象家屋に係る翌年分の固定資産税額を1/3減額する。（100㎡相当分までに限る）</p> <p>【適用となる工事期間】</p> <p>平成28年3月31日まで</p> <p>【期間】 1年</p> <p>【主な要件】 同上</p> <p>次のいずれかに該当する者が居住していること。1. 65歳以上の者、2. 要介護、又は要支援の認定を受けている者 3. 障害者、他</p>

長期優良化リフォーム推進事業

公募期間 平成27年4月上旬予定 補助限度額：最大200万円/戸
 採択 平成27年6月下旬予定
 工事完了 平成27年度内（平成28年3月末）
 目的：日本再興戦略中長期工定表における重要業績指標「中古住宅流通」
 ・ **リフォーム市場の規模を倍増**の早期達成に向け、リフォーム市場の拡大と、良質な中古住宅の流通を促進する。
 （H27年度予算： 億円）

要件：①リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、工事後に維持保全計画を作成する。
 ②下記性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事を行う。
 a. 劣化対策 b. 耐震性 c. 維持管理・更新の容易性
 b. 省エネルギー対策 e. 高齢者等対策（共同住宅のみ）
 f. 可変性（共同住宅のみ）
 ③リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性（新耐震基準適合等）の基準を満たす。

補助金等：長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用の1/3
 限度額100万円/戸（全て評価項目S基準200万円/戸）

省エネ住宅ポイントの創設・エコリフォーム

対象期間：H26.12.27以降請負契約 H27.2.3以降に工事完了
最大45万ポイント（耐震改修15万含） *ポイント申請等はエコ新築住宅参照

- ① 窓の断熱改修 3,000～20,000P
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修60,000～120,000P
- ③ エコ住宅設備の設置 以下の5種類のうち、3種類未満の設備を①又は②と合わせて行う場合
 - ・太陽熱利用システム 24,000P ・節水型トイレ 24,000P
 - ・高断熱浴槽 24,000P ・高効率給湯器 24,000P
 - ・節湯水栓 3,000P
- ④ その他の工事 ①②③と合わせておこなう
 - ・リフォーム瑕疵保険 11,000P ・耐震改修 150,000P
- ⑤ 既存住宅購入加算（H26.12.27以降に売買契約し契約日からエコリフォームの工事請負契約を3ヶ月以内の場合）
 既存住宅の購入に伴い、エコリフォームする場合に加算
 ・他のエコポイントで発行されるP合計数と同数 上限：100,000P

