

○長期優良住宅とは○

長期優良住宅とは、国が定めた基準をクリアし認定された「長持ちする、質の高い家」になります。認定を受けるには、耐震性や省エネ性、断熱等性能、住戸面積、維持管理の容易性など複数の基準を満たした住宅の事です。

○長期優良住宅 メリット○

■固定資産税

固定資産税とは不動産を所有している場合、毎年納めなければならない税金です。
住宅を新築で取得した際には、固定資産税は3年間軽減されますが、長期優良住宅であれば、軽減期間が5年に延長されます。

■贈与税非課税枠

不動産購入資金を親から援助してもらった際には、一定額が非課税となります。
消費税課税物件を購入する場合、以下の表の金額が非課税の対象です。
一般住宅の購入時には、親からの援助額500万円までは非課税になりますが、省エネ等住宅であれば1,000万円まで拡大されます。長期優良住宅は省エネ等住宅に該当するため、1,000万円までは贈与税がかからず、非課税扱いです。

■フラット35金利優遇

フラット35では、長期優良住宅などの質の高い住宅を購入する際に、一定期間金利を引き下げる「フラット35S」という商品を用意しているためです。
フラット35Sでは、借入当初から5年間、金利を0.5%引き下げられます。

■所得税における住宅ローン控除での優遇

住宅を購入した場合は新築・中古住宅は最大13年間、年末時点での住宅ローン残高の0.7%が所得税から控除されます。（令和6年度税制改正大綱により、5年間延長がされ2030年末までに入居した場合に適用されます。）
対象となる住宅ローンの限度額は、長期優良住宅は5,000万円です。一般の住宅の上限である3,000万円と比べると優遇されています。仮に上限まで住宅ローンを借りて、それぞれ13年間で返済した場合、最大で182万円ほどの差になります。

■不動産取得税が減税

長期優良住宅では、不動産を購入した際にかかる不動産取得税の控除額が、一般住宅より多くなります。一般住宅の控除額は1,200万円までですが、長期優良住宅は1,300万円までです。（適用期間は、2026年3月31日までに取得）

固定資産税評価額が同じ3,000万円として、不動産取得税を計算してみます。
一般住宅では「不動産取得税＝（固定資産税評価額-1,200万円）×3%＝（3,000-1,200）×3%＝54万円」です。
一方、長期優良住宅の場合、「不動産取得税＝（固定資産税評価額-1,300万円）×3%＝（3,000-1,300）×3%＝51万円」となります。

■地震保険料の割引が受けられる

長期優良住宅は地震保険料の保険料割引対象です。長期優良住宅の認定基準には耐震性の項目があり、「耐震等級2以上」を満たしているため、優遇措置が受けられます。
耐震等級2の割引率は30%です。しかし、住宅によっては、耐震等級2より耐震性が高い耐震等級3の割引が適用されます。耐震等級3（最高等級）の割引率は50%です。

○GX志向型住宅とは○

GX志向型住宅とは、グリーントランスフォーメーション（GX）の考え方を取り入れた次世代型の住宅です。GX志向型住宅は高い断熱性能に加え、エネルギー消費を抑えた設備と再生可能エネルギーの導入によってエネルギー消費量をゼロ以下にしていきます。

グリーントランスフォーメーション（GX）とは、環境負荷を減らしつつ、社会全体を持続可能な形へと転換する取り組みのことで、具体的には、CO2排出の削減、再生可能エネルギーの普及、資源の有効活用を柱としています。近年、地球温暖化が問題視される中、住宅業界においてもGXへの取り組みが強化されてきました。ゼロ以下にしていきます。新たな省エネ住宅の区分として注目を集めています。

○GX志向型住宅メリット○

■ 環境に優しい

GX志向型住宅は、快適で心地よい住環境を提供するだけでなく、二酸化炭素の排出量を抑制し、環境保全にも寄与します。これにより、地球環境に優しい選択ができます。

■ 光熱費の削減

GX志向型住宅は、優れた断熱性能と省エネルギー性能を備えているため、冷暖房の効率が良く、年間を通して光熱費を抑えることができます。これにより、長期的に見ても経済的な負担を軽減することができます。

○高気密住宅とは○

建物の隙間を可能な限り減らし、外部からの空気の侵入や内部の空気の漏れを防ぐことで、室内の温度を一定に保ちやすくした住宅になります。これにより、冷暖房効率が向上し、光熱費の削減や年間を通じた快適な室内環境が実現できます。

○高気密住宅メリット○

■快適な室内環境: 外気の影響を受けにくく、年間を通して室温を一定に保ちやすいため、快適に過ごせます。

■光熱費の節約: 冷暖房効率が向上し、電気やガスなどの燃料コストを削減できます。

■ヒートショックの予防: 部屋間の温度差が少なくなるため、ヒートショックのリスクを軽減できます。

■遮音・防音性の向上: 隙間が少ないため、外部の騒音を遮断し、室内の音漏れも防ぎます。

■結露・カビの抑制: 湿度をコントロールしやすくなり、結露やカビの発生を抑え、建物の劣化を防ぎます。

○資産価値の向上○

環境性能が高い住宅は、一般的な住宅よりも市場での評価が上がりやすいです。これからもその価値が増すことが予想され、賃貸や売却の際に有利に働く可能性があります。これにより、資産としての安定性が増します。

○建物価格には消費税・全室LED照明・カーテン・カーテンレール・網戸・Low-eガラス・LDK用エアコン1台・外構工事・食洗機・浴室乾燥暖房機・TVドアホン・宅配BOX・制震装置を含みます。

○建物はコミコミ価格になりますので別途諸経費（金融諸経費・火災保険・登記）が約200万円程で収まります。

【五朋建設は不動産のハウジングアドバイザーです】

●司法書士、土地家屋調査士、融資の専門分野の方と連携してお客様にとっての最適なお提案をさせて頂き、笑顔あふれるマイホームづくりのお手伝いを致します。

●住宅ローンのプロによるお客様限定の資金計画をご提案致します。

●「外国籍・母子父子家庭・他の借入あり」等、不安がある方もお気軽にご相談ください！