

## 「長期優良住宅はメリットがあるの？」

最近、長期優良住宅についてのメリットを聞かれることが多くなってきました。というのも、ハウスメーカー各社「長期優良住宅仕様」としているところがほとんどの反面、「長期優良住宅を申請する費用は別途いただきます。」というところがあるからです。

つまり、「長期優良住宅に申請できる家ですが、申請するなら費用はお客様負担です。」ということです。

申請費用はハウスメーカーによっても異なりますが、25万円前後。

申請費用を払ってでも、「長期優良住宅の認定を受けた方がいいのか？」ということになるのです。

長期優良住宅の分かりやすいメリットは2つ。

一つは「住宅ローン控除の枠が大きくなること」もう一つは「固定資産税が軽減されることです。」

○ 「住宅ローン控除」と長期優良住宅

## 住宅ローン減税の概要について(令和6年度税制改正後)

○ 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

新築/既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間	床面積要件
		令和6年入居	令和7年入居		
新築住宅 買取再販 <sup>(1)</sup>	長期優良住宅・低炭素住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 <sup>(3)</sup> : 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	4,500万円	13年間 <sup>(2)</sup>	50㎡ ※新築住宅の場合、 令和6年末までに 建築確認: 40㎡ (所得要件: 1,000万円)
	ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 <sup>(3)</sup> : 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円	3,500万円		
	省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯 <sup>(3)</sup> : 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円	3,000万円		
	その他の住宅 <sup>(2)</sup>	0円 <sup>(2)</sup>		—	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間	
	その他の住宅	2,000万円			

(1)宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。

(2)省エネ基準を満たさない住宅。令和6年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

(令和5年末までに新築の建築確認を受けた住宅に令和6・7年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間)

(3)①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳未満の配偶者を有する者(①又は②に該当するか否かについては、令和6年12月31日時点の現況による。)

【その他の主な要件】

- ①自らが居住するための住宅 ②合計所得金額が2,000万円以下 ③住宅ローンの借入期間が10年以上  
④引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居 ⑤昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合 等

メリットは表の通りです。長期優良住宅は、「省エネ基準適合住宅」に比べ1500万円、「ZEH基準適合住宅」に比べて1000万円分借入限度額増えます。借入を3500万円以上するのであれば、100万円につき13年間で9万円ほど税金が安くなります。ただ、支払っている税金以上には税金は安くないので、計算が必要です。

### ○ 固定資産税と長期優良住宅

固定資産税は、建物の床面積が50平米以上、280平米以下の場合2分の1に減税されます。

長期優良住宅は、一般住宅よりも長い期間、固定資産税が減税されます。固定資産税の減税期間は以下のとおりです。

	一般住宅	長期優良住宅
一戸建て	3年間	5年間
マンション	5年間	7年間

仕様や地域によって基準は異なりますが、具体的な金額を見ていくと、木造住宅の場合は1㎡あたりの固定資産税が平均として約9万円くらいです。そのた

め、100 m<sup>2</sup>の家だと約 900 万円になります。固定資産税の税率は 1.4%なので、約 12 万円。さらに長期優良住宅をとることで固定資産税の半額をまけてくるといふ減税措置が一般の 3 年間から 5 年間に延長されます。つまり、12 万円(固定資産税)×1/2(半額)×2(年間)=約 12 万円となります。

減税措置も広さの上限ある 120 m<sup>2</sup>で、先ほどの計算式に当てはめると約 15 万円安くなる計算になります。2 年間で 15 万円得をするといっても、25 万円の認定取得費用には届かないので、これだけでペイすることはできません。

その他、不動産取得税・登録免許税なども安くなりますがいずれも数万円。つまり、申請費用の元を取ろうとすれば、住宅ローン控除でどれだけ得になるか?ということになります。

住宅ローン控除は借入金額と今支払っている税金(所得税・住民税)で決まります。メリットが気になる方は、まず一度相談ください。