

お客様の事例についてご紹介します



Aさんの場合 住宅ローン2,000万円で一般住宅を建てました。

DATA

- 32歳会社員(年収440万円)
- 土地を購入して家を新築予定
土地代金1,000万円、
建築費2,000万円
- 3人家族
妻:専業主婦、
子ども1人:3歳
- 住宅ローン:2,000万円
(金利3%・35年返済)
- 親からの贈与1,000万円
- 【フラット35】S
(10年金利引下げタイプ)
対応住宅



チャンス!

1 住宅版
エコポイント制度

約**30万円**
おトク!

新築住宅の場合のエコポイント=30万ポイント(30万円相当分)

チャンス!

2 住宅ローン減税

約**158万円**
おトク!

住宅ローン減税が廃止された場合との比較

- 住宅ローン減税…一般住宅の場合、平成22年中入居で最大500万円の減税。
※一般住宅の場合、10年間の金額。
- ※扶養家族2人、社会保険料控除等は一般的な例にて計算。

チャンス!

3 【フラット35】S
金利1%引下げ

約**214万円**
おトク!

【フラット35】S金利1%引下げでの返済額と
通常の【フラット35】での返済額との差額

- 通常の【フラット35】の返済額=毎月…7万6,970円(金利3%)
→返済総額=約3,232万円
- 金利1%引下げ後の返済額 =当初10年間…毎月6万6,252円(金利2%)
11年目以降…毎月7万4,123円(金利3%)
→返済総額=約3,018万円

チャンス!

4 贈与税
非課税枠拡大

約**53万円**
おトク!

現行と新制度との差額

- 現行の非課税枠計 =610万円(基礎控除110万円+住宅枠500万円)
→1,000万円の贈与の場合、贈与税額53万円
- 新制度の非課税枠計 =1,610万円(基礎控除110万円+住宅枠1,500万円)
→1,000万円の贈与の場合、贈与税額0円
- ※平成22年度税制改正要望をもとに作成(未定)

上記の
組み合わせにより

総額最大 約**455万円** おトクになります!

Bさんの場合 住宅ローン4,000万円で長期優良住宅を建てました。

DATA

- 44歳公務員(年収830万円)
- 土地を購入して家を新築予定
土地代金2,000万円、
建築費2,500万円
- 4人家族
妻:専業主婦、
子ども2人:13歳・11歳
- 住宅ローン:4,000万円
(金利3%・35年返済)
- 頭金500万円
- 長期優良住宅
- 【フラット35】S
(20年金利引下げタイプ)
対応住宅



チャンス!

1 住宅版
エコポイント制度

約**30万円**
おトク!

新築住宅の場合のエコポイント=30万ポイント(30万円相当分)

チャンス!

2 住宅ローン減税

約**401万円**
おトク!

住宅ローン減税が廃止された場合との比較

- 住宅ローン減税…長期優良住宅の場合、平成22年中入居で最大600万円の減税。
※長期優良住宅の場合、10年間の金額。
- ※扶養家族3人、社会保険料控除等は一般的な例にて計算。
- ※一般住宅の場合は、約353万円(長期優良住宅と比較すると▲48万円)のおトクとなります。

チャンス!

3 【フラット35】S
金利1%引下げ

約**518万円**
おトク!

【フラット35】S金利1%引下げでの返済額と
通常の【フラット35】での返済額との差額

- 通常の【フラット35】の返済額=毎月…15万3,940円(金利3%)
→返済総額=約6,465万円
- 金利1%引下げ後の返済額 =当初10年間…毎月13万2,505円(金利2%)
11~20年目…毎月14万3,415円(金利2.7%)
21年目以降…毎月14万6,456円(金利3%)
→返済総額=約5,947万円

チャンス!

6 長期優良住宅
各種優遇制度

約**15万円**
おトク!

登録免許税・固定資産税・不動産取得税を一般住宅と長期優良住宅とで比べた場合
一般住宅の固定資産税評価額1,300万円、長期優良住宅の固定資産税評価額1,400万円と仮定

- 登録免許税[建物保存登記]
一般住宅…1,300万円×0.15%=19,500円
長期優良住宅…1,400万円×0.1%=14,000円 →差額5,500円
※司法書士への報酬等は別途必要。
- 固定資産税
一般住宅…1,300万円×1.4%×1/2×3年間+1,300万円×1.4%×2年間=637,000円
長期優良住宅…1,400万円×1.4%×1/2×5年間=490,000円 →差額147,000円
※3階建て以上の耐火・準耐火構造住宅は5年間(長期優良住宅は7年間)2分の1軽減される。
※都市計画税は考慮せず。
- 不動産取得税(控除額は、一般住宅で1,200万円、長期優良住宅で1,300万円)
一般住宅…1,300万円-1,200万円×3%=30,000円
長期優良住宅…1,400万円-1,300万円×3%=30,000円

上記の
組み合わせにより

総額最大 約**964万円** おトクになります!