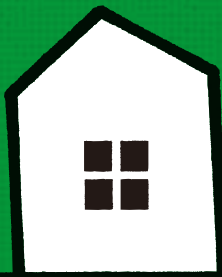


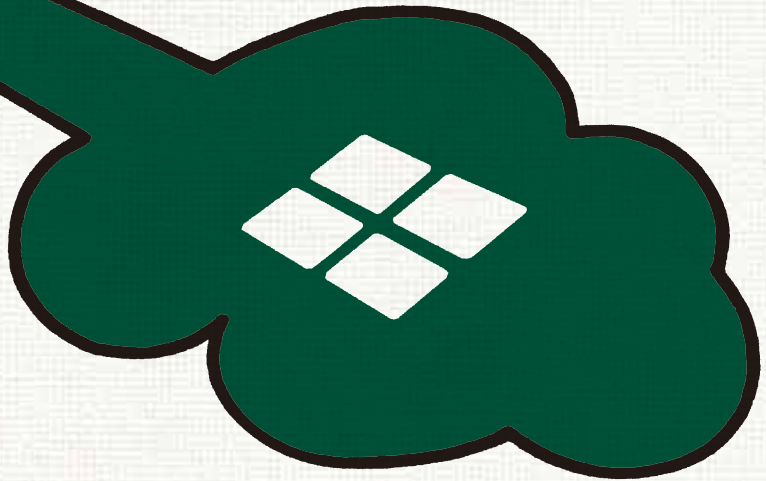


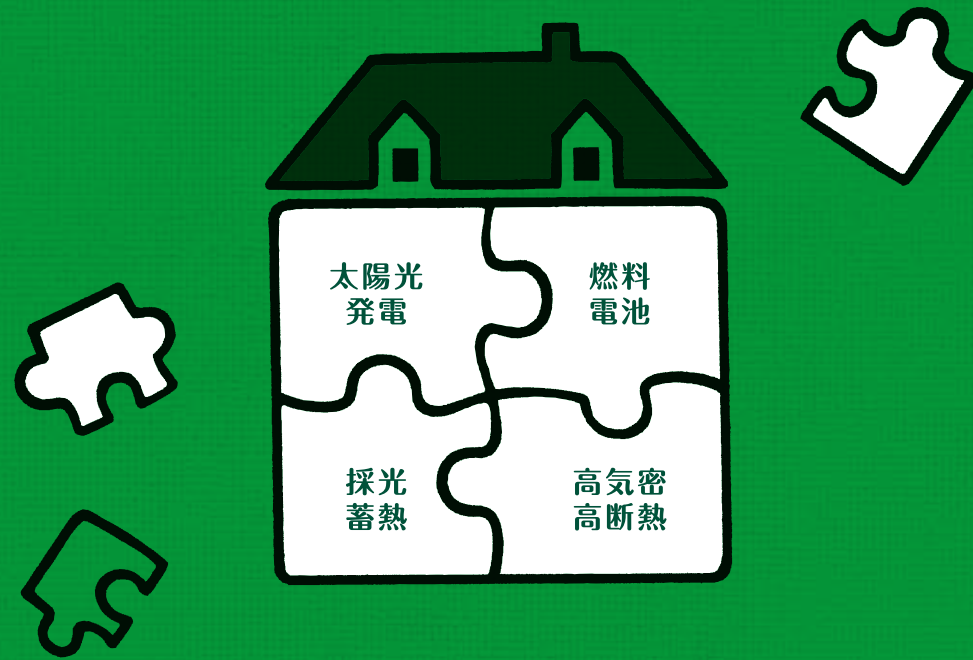
エコ 下エ

のススメ



今年は絶対一戸建て!





まずは 「エコイエ」について 学びましょう。

「エコイエ」って、
耳馴染みがよくてなんだかいい感じ。

でもその実態は…？

ABCハウジングがご提案する

「エコイエ」について、

簡単に要点をまとめておきましょう。

「エコイエ」ってどんな家？

「エコイエ」とは、言い換えれば「環境配慮型住宅」。

環境にやさしい省エネ性能を備え、CO₂の排出量を抑制し、
環境に負荷を与えないことで環境との共生を目指す家です。

また、エネルギー消費を抑えることは、その家で暮らしていくための
生活コストを抑えることにもなり、エコロジーがエコノミーにもつながります。

一方で、住宅を建てる時のコストや建築資材の消費や廃棄などの環境負荷に目を向けると、
従来の築40年程度で建て替えを繰り返すより、

ひとつの家に永く住み継いでいく方がエコになることにも気がつきます。

その基準が「長期優良住宅」。

親から子、そして孫へ住まいを引き継いでいくことは資産継承となり、住宅取得のコストが
長期に分散されることで、ここでもエコロジーはエコノミーにつながっています。

だからエコイエの「エコ」には、

じつは「エコロジー」と「エコノミー」の二つの意味があるということです。

「エコイエ」でどんなエコができるの？

●太陽光発電で…

屋根などにソーラーパネルを設置し、究極のクリーンエネルギー太陽光で発電するシステム。
CO₂の排出をかなり抑えられます。一年を通して家庭の消費電力をまかなうのは難しいですが、
蓄電池なども組み合わせると、電気料金を最小限に抑えることも可能です。
また自家発電の余剰分を電力会社などに買い取ってもらうこともできるようになりました。

●燃料電池で…

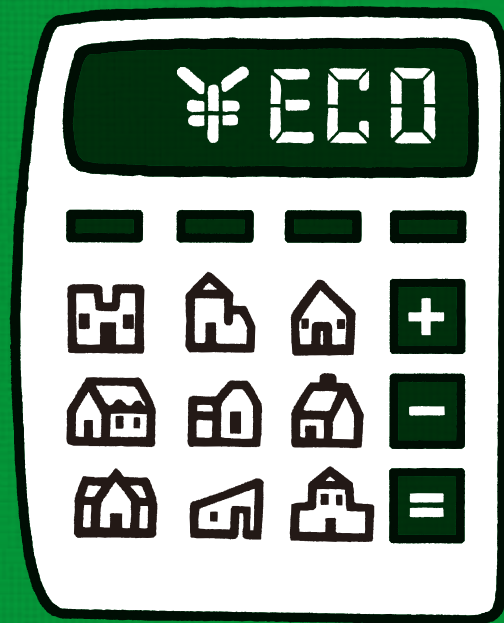
ガスや灯油などの燃料エネルギーを利用して家庭で発電するコージェネレーションの設備です。
配電送によるエネルギーロスを抑える効果や発電時の排熱利用でお湯を沸かして給湯するなど、
エネルギー効率の高さでトータルに省エネとCO₂排出量の軽減ができます。

●高気密高断熱で…

窓などに多層ガラスサッシを設けたり、断熱効果の高い壁構造を取り入れたりすることで、
住宅の気密性や断熱性を高めて保温遮熱効果を高める工夫。
これによってエアコンなどの機器に頼った冷暖房運転を抑制し、省エネを実現します。

●採光蓄熱で…

自然エネルギーを有効利用するのは、なにも特別な機器・設備を設置するだけではありません。
たとえば窓やトップライトの工夫で家の中を明るくして照明を利用する時間を短縮したり、
蓄熱効果の高い壁材や床材を取り入れて昼間の熱エネルギーを夜間まで持続させるなど、
間取りや設計の考え方、素材の選び方でも省エネ効果は得られるのです。



今年は 「エコイエ」がおすすめ の理由。

「エコイエ」のエコロジーは、
なんだかエコノミーと親密な関係にあるらしい。
とりわけ今年は「エコイエ」を建てる人に
オイシイ話が満載というのだから見逃せません。

今年限定のおトクな住宅取得支援策が充実!

○住宅エコポイント

エコカー減税や補助金、グリーン家電のエコポイント制度に続いて、
ついに住宅エコポイントがスタートしました。年末までに所定の条件に沿った新築・建て替えまたは
リフォームを行うと、なんと最大で30万ポイント(1ポイント=1円相当)が取得できます。

●対象とポイント

[エコイエの新築]

平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工し、平成22年1月28日以降に工事が完了したものの
1戸あたり300,000ポイント

●ポイントの申請方法

必要書類を添えて事務局へ郵送、または全国の申請窓口へ持参

●ポイント交換対象商品

追加工事、商品券・プリペイドカード、省エネ等に優れた商品、環境寄附など

※詳細は住宅エコポイント事務局ホームページ (<http://jutaku.eco-points.jp>) をご覧ください。

○フラット35Sがさらに金利引下げ

平成22年中に省エネ性、耐震性、バリアフリー性、耐久・可変性のいずれかの要件を満たす住宅は
「フラット35S」では当初10年間の金利引下げ幅が年0.3%から、年1.0%に拡大されます。
(20年金利引下げタイプでは当初10年間は年1.0%、11年目以降20年目までは年0.3%の引下げ)

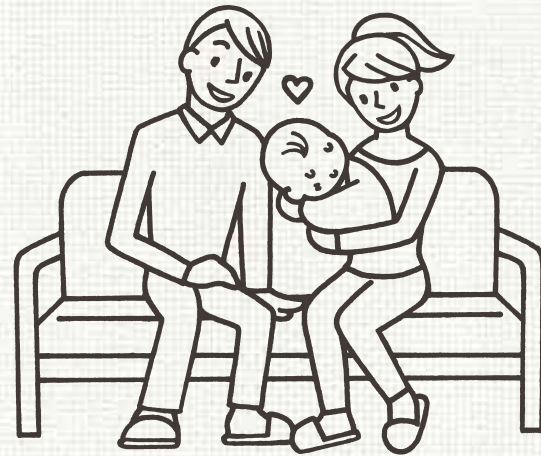
※詳細は住宅金融支援機構ホームページ (<http://www.flat35.com/>) をご覧ください。

○住宅資金の贈与税非課税枠拡大

住宅取得のために金銭贈与を受けた場合、
非課税特別枠が昨年の500万円から、平成22年中は1,500万円に拡大。
さらに暦年課税を選択すれば基礎控除110万円をプラスして最大1,610万円までが非課税の対象となります。

○最大規模の住宅ローン減税

昨年に引き続き、今年もローン残高の限度額および控除率が最大限に拡充されていて、
最大控除額は10年間で500万円にもなります。
さらに長期優良住宅には控除率がさらに上乘せられ、最大控除額は600万円に至ります。



Aさんはエコイェで どれだけトクをするでしょう？

結婚3年目。長女の出産を機に一念発起、
一戸建ての住まいを考えたAさん。

これからまだ増える家族のために、もちろんエコ&長期優良住宅で、
将来の安心も手に入れたと考えました。

家族構成



- Aさん夫婦+長女の3人
(扶養家族2人)
- サラリーマン年収600万円
- 借入金3,000万円でフラット35S利用
(30年ローン)

※一般の借入利率3.0%で設定。元利均等払い。
500万円をボーナス払いとして併用。
※年収や借入金額は、計算をわかりやすくするための
便宜的な金額です。

¥

課税所得金額：231.97万円
所得税：13.45万円
控除対象住民税：9.75万円



○平成22年入居の場合は？〈パターンA〉

住宅エコポイント	30万円(分の商品券など)
控除税額	10年間累計 232万円(控除率1.2%)
毎月の返済額	9.24万円(金利3.0 - 1.0 = 2.0%)
ボーナス加算	11.12万円

○もし、計画が2年延びて平成24年入居の場合は？〈パターンB〉

住宅エコポイント	なし <small>※将来的な政策決定により変わる場合もあります。</small>
控除税額	10年間累計 230.32万円(控除率1.0%)
毎月の返済額	10.14万円(金利3.0 - 0.3 = 2.7%)
ボーナス加算	12.21万円

●果たしてその効果は？〈当初10年間でこれだけの差〉

	入居年	エコポイント	控除税額	ローン返済額	ボーナス加算
パターンA	平成22年	30万円	232万円	1,108.8万円 (=9.24万円/月 ×12ヶ月×10年)	222.4万円 (=11.12万円/1回 ×2回×10年)
パターンB	平成24年	0円	230.32万円	1,216.8万円 (=10.14万円/月 ×12ヶ月×10年)	244.2万円 (=12.21万円/1回 ×2回×10年)
	これだけおトク	30万円	1.68万円	108万円	21.8万円

※比較しやすいよう、金利や政策の変更がないものとして計算しています。
※控除額や返済額などはあくまでも概算です。

トータルで 161.48万円

ココが今年のおすすめ!

今年エコイェを新築・建て替えすると
1戸あたり30万ポイントの住宅エコポイントがもらえます。
商品券などへの交換のほか追加工事にも使えて、
これは実質的に資金が戻ってくるのと同じ!





Bさんはエコイエで どれだけトクをするでしょう？

Bさん一家は4人家族。
子供たちも大きくなり、前の家も手狭になったので、
みんながゆったり過ごせる新しい家に建て替えを計画。
長男は社会人になったらローンを引き継ぐとも言ってくれました。

家族構成



- Bさん夫婦+長男長女の4人
(扶養家族3人)
- サラリーマン年収1,000万円
- 借入金5,000万円でフラット35S利用
(30年ローン)

※一般の借入利率3.0%で設定。元利均等払い。
1,000万円をボーナス払いとして併用。
※年収や借入金額は、計算をわかりやすくするための
便宜的な金額です。

¥

課税所得金額：502.29万円
所得税：57.71万円
控除対象住民税：9.75万円

○平成22年入居の場合は？〈パターンA〉

住宅エコポイント	30万円(分の商品券など)
控除税額	10年間累計 513.76万円(控除率1.2%)
毎月の返済額	14.78万円(金利3.0 - 1.0 = 2.0%)
ボーナス加算	22.24万円

○もし、計画が2年延びて平成24年入居の場合は？〈パターンB〉

住宅エコポイント	なし <small>※将来的な政策決定により変わる場合もあります。</small>
控除税額	10年間累計 428.13万円(控除率1.0%)
毎月の返済額	16.22万円(金利3.0 - 0.3 = 2.7%)
ボーナス加算	24.42万円

●果たしてその効果は？〈当初10年間でこれだけの差〉

	入居年	エコポイント	控除税額	ローン返済額	ボーナス加算
パターンA	平成22年	30万円	513.76万円	1,773.6万円 (=14.78万円/月 ×12ヶ月×10年)	444.8万円 (=22.24万円/1回 ×2回×10年)
パターンB	平成24年	0円	428.13万円	1,946.4万円 (=16.22万円/月 ×12ヶ月×10年)	488.4万円 (=24.42万円/1回 ×2回×10年)
	これだけおトク	30万円	85.63万円	172.8万円	43.6万円

※比較しやすいよう、金利や政策の変更がないものとして計算しています。
※控除額や返済額などはあくまでも概算です。

トータルで 332.03万円

ココが今年のおすすめ!

エコイエをもう一步すすめて長期優良住宅の基準まで満たせば、
減税や金利の優遇が受けられます。
いまなら住宅ローン控除率が1.0→1.2%にアップ、フラット35Sの
金利引下げ幅が0.3→1.0%に拡大され、しかもこれが10年間!





Cさんはエコイエで どれだけトクをするでしょう？

次男坊のCさんは今年結婚をして晴れて独立。これから増える家族のために、
どうせならいま生前贈与をしておこうという話になり、
お父さんから家の頭金 1,500 万円を出してもらいました。

家族構成



- Cさん夫婦 (扶養家族 1人)
- サラリーマン年収 800 万円
- 借入金 2,500 万円でフラット 35S 利用 (35年ローン)

※一般の借入利率 3.0% で設定。元利均等払い。
500 万円をボーナス払いとして併用。
※年収や借入金額は、計算をわかりやすくするための
便宜的な金額です。

¥

課税所得金額：421.13 万円
所得税：41.48 万円
控除対象住民税：9.75 万円



○平成 22 年入居の場合は？〈パターン A〉

住宅エコポイント	30 万円 (分の商品券など)
控除税額	10 年間累計 265.03 万円 (控除率 1.2%)
毎月の返済額	6.63 万円 (金利 3.0 - 1.0 = 2.0%)
ボーナス加算	9.97 万円
お父さんからの建築資金の贈与税	0 円 (非課税)

○もし、計画が 2 年延びて平成 24 年入居の場合は？〈パターン B〉

住宅エコポイント	なし <small>※将来的な政策決定により変わる場合もあります。</small>
控除税額	10 年間累計 223.97 万円 (控除率 1.0%)
毎月の返済額	7.37 万円 (金利 3.0 - 0.3 = 2.7%)
ボーナス加算	11.09 万円
お父さんからの建築資金の贈与税	470 万円 ($(1,500 - 110) \times 50\% - 225$ <small>※単位万円</small>)

●果たしてその効果は？〈当初 10 年間でこれだけの差〉

	入居年	エコポイント	控除税額	ローン返済額	ボーナス加算	贈与税
パターン A	平成 22 年	30 万円	265.03 万円	795.6 万円 (=6.63 万円/月 × 12 ヶ月 × 10 年)	199.4 万円 (=9.97 万円/1 回 × 2 回 × 10 年)	0 円
パターン B	平成 24 年	0 円	223.97 万円	884.4 万円 (=7.37 万円/月 × 12 ヶ月 × 10 年)	221.8 万円 (=11.09 万円/1 回 × 2 回 × 10 年)	470 万円
	これだけおトク	30 万円	41.06 万円	88.8 万円	22.4 万円	470 万円

※比較しやすいよう、金利や政策の変更がないものとして計算しています。
※控除額や返済額などはあくまでも概算です。

トータルで **652.26 万円**

ココが今年のおすすめ!

エコイエには限られませんが、
今年には住宅資金の贈与にも最大の優遇が受けられます。
上限 1,500 万円 (基礎控除 110 万円も含めれば
1,610 万円) まで非課税。最高で 525 万円のおトク!



(ご参考) 長期優良住宅にはさらにこんな優遇措置も設けられています。

●投資型減税

ローンを使わず、自己資金で建築した場合でも、
長期優良住宅の認定を受ければ所得税の特別控除を受けることができます。
今年1年で控除しきれない場合は、来年分の所得から控除されます。
(平成23年12月31日までの入居が条件となります)

$$[\text{控除される金額}] = \frac{\text{標準的な性能強化費用相当額}}{\text{床面積}} \times \text{1 mあたりの単価}^{\ast} \times 10\% \text{ (上限 1,000 万円)}$$

※1 mあたりの単価：木造・鉄骨造・その他構造→33,000円 / 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート→36,300円

●登録免許税・不動産取得税・固定資産税の軽減

- 登録免許税…保存登記0.1% (一般住宅は0.15%) / 移転登記0.1% (一般住宅は0.3%)
- 不動産取得税…控除額1,300万円 (一般住宅は1,200万円)
- 固定資産税…120㎡を上限とする床面積部分の1/2減額 戸建5年間 (一般住宅は3年間)

エコイエの魅力。わかっていただきましたか？

もっと詳しい住まいづくりの情報は、ABCハウジングのホームページをご覧ください。

<http://www.abc-housing.co.jp/>

ABC
HOUSING

エー・ビー・シー開発株式会社

〒553-0003 大阪市福島区福島 6-20-12 TEL. 06-6458-7815