



**GOOD
DESIGN**

ロイヤルSSS構法で建てる家
ロイヤルプラスS構法で建てる家

お得な住宅取得支援策



ROYAL HOUSE

◆補助金・税制優遇制度

国からの補助金、税制優遇制度を最大限活用して
お得な時期に、賢くマイホームを建てましょう！

■子育てエコホーム支援事業

■住宅ローン控除

■認定住宅の所得税特別控除

■住宅 贈与税非課税措置

■固定資産税の軽減

■登録免許税の軽減

■不動産取得税の軽減

■契約印紙税の軽減

■フラット35 子育てプラス

◆子育てエコホーム支援事業

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図ることを目的とした事業です。

制度概要

項目	内容
補助金額	最大100万円
契約期限	2024年12月31日まで (予算なくなり次第終了)
対象者	子育て世帯、 または若年夫婦世帯 ※
対象物件	・50㎡～240㎡の物件 ・長期優良住宅かZEH住宅

補助金額

- ・長期優良住宅なら**100万円**
- ・ZEH住宅なら**80万円**

ただし市街化調整区域、土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(条件有)の住宅に関しては**半額補助となってしまいます**

※子育て世帯、若年夫婦の定義

- ・子育て世帯とは、申請時点において18歳未満の子を有する世帯(2023年4月1日時点)
- ・若者夫婦世帯とは、申請時点において夫婦であり、いずれかが39歳以下の世帯(2023年4月1日時点)



制度としての発表はされましたが、詳細についてはあくまで2023年12月現在での情報であり、今後、補助金事業の事務局が設置され、運用が始まるまでに変更となる可能性があります。また、補助金申請をするためには、住宅の性能を証明する各種証書が必要なるため、申請や審査に費用、時間がかかります。

◆住宅ローン控除

「住宅ローン控除」とは、10年以上の住宅ローンを利用して住まいを購入した場合に、「**年末時点での住宅ローンの残高の0.7%**」が、入居時から**最長13年間**にわたって、給与などから納めた**所得税や住民税から控除される制度**のことをいいます。

制度概要

項目	内容
控除率	ローン残高× 0.7%
入居期限	2025年末まで
控除期間	新築 最長13年間 既存 10年間
所得制限	2000万円以下
床面積要件 ※	50㎡以上 ※合計所得金額1,000万円 以下の場合 40㎡以上

2024年～2025年入居の場合

性能住宅	ローン残高	最大控除	控除期間
長期優良 低炭素認定	4500万	約409万	13年間
ZEH ZEH水準 性能向上認定	3500万	約318万	13年間
H28年基準 省エネ 適合住宅	3000万	約273万	13年間

※H28年省エネ基準を満たさない物件は控除が受けられません。

※登記簿上の床面積が50㎡以上で、その1/2以上が自己の居住用であること。



注意点として、上の表の最大控除は、あくまで最大の控除額であり、すべての人に最大控除額が適用されるわけではなく、一人ひとりの条件によって最大控除額は変わってきます。そもそも、ローン残高は支払いをしている限り減っていきますし、ご自身が納めた所得税や住民税以上のお金が戻ってくることはありません。

◆住宅ローン控除（子育て世帯向け追加優遇）

「令和6年限りの限定措置」として、「子育て世代」や「若年夫婦」が令和6年中に住宅ローンを組んで一定の要件を満たす住宅を取得した場合には、住宅ローン控除額が上乘せされる措置が講じられます。

制度概要

項目	内容
控除率	ローン残高× 0.7%
入居期限	2024年末まで
控除期間	新築 最長13年間 既存 10年間
所得制限	2000万円以下
床面積要件 ※	50㎡以上 ※合計所得金額1,000万円 以下の場合 40㎡以上

2024年入居の場合

性能住宅	ローン残高	最大控除	控除期間
長期優良 低炭素認定	5000万	約455万	13年間
ZEH ZEH水準 性能向上認定	4500万	約409万	13年間
H28年基準 省エネ 適合住宅	4000万	約364万	13年間

※H28年省エネ基準を満たさない物件は控除が受けられません。

※登記簿上の床面積が50㎡以上で、その1/2以上が自己の居住用であること。



- ・年齢40歳未満かつ配偶者を有する個人
- ・年齢40歳以上かつ年齢40歳未満の配偶者を有する個人
- ・年齢19歳未満の扶養親族を有する個人

これらに該当する方は限定措置が適用されます。

◆認定住宅の所得税特別控除

長期優良住宅または低炭素住宅、およびZEH水準省エネ住宅を、新築(または建築後使用されたことのない住宅)で取得した場合には、一定額を所得税から控除する制度です。

制度概要

項目	内容
控除額	最大65万円
入居期限	2025年末まで
控除期間	居住した年のみだが、控除しきれない場合は翌年に繰越可能。
所得制限	2,000万円以下
床面積要件 ※	50㎡以上

控除額の計算

認定住宅等の標準的なかかり増し費用の10%分の金額が、所得税から控除される。

$$\text{かかりまし費用} = 45,300\text{円}/\text{m}^2$$

※認定住宅等の構造の区分にかかわらず

(例) 床面積120㎡の住宅の場合

$$120\text{m}^2 \times 45,300\text{円}/\text{m}^2 = 5,436,000\text{円}$$

$$5,436,000\text{円} \times 10\% = \text{543,600円(控除額)}$$

※登記簿上の床面積が50㎡以上で、その1/2以上が自己の居住用であること。



この制度は「住宅ローン控除が利用できない人(住宅ローンを借りていない人)」でも適用できます。ただし、当該制度は住宅ローン控除とは併用できず、いずれか有利なほうを選択できる制度となります。確定申告を忘れないようにしましょう。

◆住宅取得資金にかかる贈与税非課税措置

「住宅取得資金にかかる贈与税非課税措置」とは、父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち**一定の金額について贈与税を非課税とする制度**です。

制度概要

項目	内容
対象	贈与を受ける年の1月1日に18歳以上である人
受贈期限	2026年12月31日まで
申告期限	2027年3月15日まで
所得制限	贈与を受けた年の所得が2000万円以下
床面積要件※	50㎡以上240㎡以下、かつ床面積の1/2以上が受贈者の居住用として利用

非課税となる限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万

質の高い住宅の要件は下記のいずれか

- ・断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上
- ・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

※所得が1000万円未満の場合は40㎡以上50㎡未満でも可能



贈与がうけられる場合、非常にメリットの大きな制度ですが、注意すべき点としては「非課税の範囲内でも申告はきちんとしなければならない」ということ。「きちんと申告をすれば、本来払わなければならない贈与税が非課税となる」という制度のため、利用する場合は申告期限までに必ず申告をしてください。

◆固定資産税の軽減

新築された住宅が、次の要件に当てはまる場合は、
新築後一定期間、その住宅の固定資産税が減額されます(都市計画税は減額されません)。

制度概要

項目	内容
軽減率	1/2に軽減
期限	2026年3月31日までに 新築された物件
控除期間	戸建 3年、マンション 5年 ※長期優良住宅は+2年
所得制限	なし
床面積要件 ※	居住部分が50㎡以上280㎡以下、かつ床面積の1/2以上が 居住用として利用

軽減シミュレーション例

条件:

建物の固定資産税評価額 2,000万円

税率1.4%で計算

建物の固定資産税

= 2,000万円 × 1.4% × 1/2 = 約140,000円

約140,000円/年が控除期間軽減される



期限の「新築された物件」に明確な定義はないため、工事状況、登記など様々な点から自治体が判断します。
なお、土砂災害特別警戒区域等の区域内で、都市再生特別措置法に基づく市町村長による適正な立地を促すための勧告に従わないで建設された一定の住宅については本特例措置の適用対象外となります。

◆登録免許税の軽減

「登録免許税」とは、登記手続きの際に国に納める税金のこと。税額は土地や建物の評価額（固定資産税評価額）に税率をかけて計算します。住宅用家屋に係る登記は、現在軽減措置があります。

制度概要

項目	内容
軽減率※	所有権保存登記 本則0.4%→ 0.15%
	所有権移転登記 本則2.0%→ 0.3%
	住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記 本則0.4%→ 0.1%
期限	2027年3月31日までの登記手続き
所得制限	なし

所有権保存登記とは

「新築した建物の所有者が誰であるか」を記録しておくために行う不動産登記です。新築した建物が「自分の所有物であること」を公に記録しておくことで、売却や不動産を担保に入れる際に建物の所有権が自分にあることを証明することができます。

所有権移転登記とは

既に誰かが所有している不動産の所有権が売買などによって移った時に登記し直すこと。（建売の販売など）

住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記とは

万が一返済が滞った場合に貸し手が不動産を強制的に売却させ、その代金からお金を回収する権利である抵当権を外部に証明するために設定登記を行うことです。

※認定長期優良住宅、認定低炭素住宅は所有権保存登記の軽減率が0.1%となります。



軽減措置の適用を受けるためには、登記の申請書に住宅用家屋の所在地の市区町村長の証明書（住宅用家屋の床面積が50㎡以上であること等の一定の要件を満たす旨の証明）を添付の上、その住宅用家屋の新築又は取得後1年以内に登記を受けなければなりません。

◆不動産取得税の軽減

「不動産取得税」はその名の通り、マイホームなど不動産を取得した場合に課税される税金。不動産の「取得」について課される税金で、固定資産税とは違い取得時に一度だけ支払えば済みます。

制度概要

項目	内容
軽減率	税率4%→ 3% 建物、土地共に軽減措置有
期限	2027年3月31日までの 不動産取得
課税対象	売買価格ではなく 固定資産税評価額
建物の要件	・50㎡以上240㎡以下で、 ・取得者の居住用、または セカンドハウス用の住宅 ・新耐震基準に適合

本則は評価額×4% (建物・土地ともに)

建物の場合の軽減措置

(評価額 - 控除額) × 3% = 税額

新築の場合基本的には控除額は1200万円

認定長期優良住宅の場合の控除額は1300万円

土地の場合の軽減措置

評価額 × 1/2 × 3% = 税額

左記の建物要件を満たす住宅が上に立っている場合

上記算出額から、さらに下記ふたつのうち多い額が控除されます

・45,000円

・土地1㎡当たりの価格×1/2×住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)×税率(3%)

例)建物評価額2,000万円、一般住宅の場合

本則だと (2,000万-1,200万) × 4% → **320,000円** 軽減措置なら (2,000万-1,200万) × 3% → **240,000円**



新居に入居して数カ月すると納税通知書が送られてきますが、申告していないと軽減前の税額が記載されているので、多額の税金を払うことになりかねません。申告は都道府県の税事務所。しかも申告期限が条例で定められており、原則として期限内に手続きしなければ軽減が受けられないため、注意しておきましょう。

◆契約印紙税の軽減

「印紙税」は、印紙税法に基づき、課税物件に該当する一定の文書に対して課される税金で、収入印紙という国が発行する証票を書類に貼って、納税する形式となっています。

制度概要

項目	内容
軽減率	軽減率20～50%
期限	2027年3月31日までに作成した契約書
印紙税	右表参照
建物の要件	なし

本則と軽減後の印紙額

契約金額		本則	現行の特例措置
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円 (50%減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円 (50%減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円 (50%減)
	500万円超 1,000万円以下	1万円	5,000円 (50%減)
1,000万円超	5,000万円以下	2万円	1万円 (50%減)
5,000万円超	1億円以下	6万円	3万円 (50%減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円 (40%減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円 (20%減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円 (20%減)
50億円超		60万円	48万円 (20%減)

収入印紙は、不動産売買契約書1通につき1枚(所定の金額)必要です。
 通常、不動産売買契約書は売主様保管分、買主様保管分の最低2通を作成します。
 不動産売買契約書に貼る収入印紙は、売主様と買主様が各自で支払うケースが一般的です。
 不動産売買契約書を2通以上保管する必要がある場合、契約書の部数の数だけ収入印紙を貼る必要があり、不動産売買にかかる諸費用が増える点に注意しましょう。

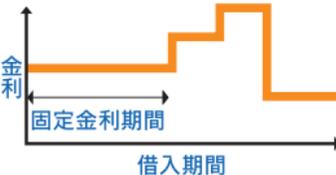


売買契約と請負契約は税額が軽減されるため、家の契約、土地の契約の際には上記軽減が適用されますが、住宅ローンを借りるときの「金銭消費貸借契約」には軽減措置がないので、表の「本則税率」の税額がかかります。

◆フラット35

全期間固定金利型は、返済中に市中金利が上昇しても、金利や月々の返済額は増加しません。

変動金利型や固定金利期間選択型は、返済中に借入金利の見直しがあるため、金利や返済額が上昇する可能性もあります。

	固定金利	変動金利	
	全期間固定金利型	変動金利型	固定金利期間選択型
特徴	借入時に返済終了までの借入金利が確定するタイプ 	金融情勢の変化に伴い返済の途中でも借入金利が変動するタイプ 	「当初〇年間〇%」など、一定期間固定金利が適用されるタイプ 
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 借入時に借入期間全体の返済額が確定できる。 借入後に市中金利が上昇しても返済額は影響しない。 	<ul style="list-style-type: none"> 借入後に市中金利が低下すると返済額が減少する。 	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利期間中は返済額が確定できる。 固定金利期間終了後に市中金利が低下すると返済額が減少する。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 借入後に市中金利が低下しても返済額は減少しない。 	<ul style="list-style-type: none"> 借入後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 借入時に将来の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。 借入後に市中金利が急上昇した場合、未払利息が発生する可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 固定金利期間終了後に市中金利が上昇すると返済額が増加する。 借入時に固定金利期間終了後の返済額が確定しないので返済計画が立てにくい。

金利上昇リスクを気にせず安定した資金計画を立てられるフラット35。これからのライフプランを考えるにあたって、固定金利のフラット35は見通しが立てやすくなります。



フラット35の特徴としては、金利を一定にしている反面、変動よりも金利が高めになっているということが挙げられますが、借入額を審査する際の金利が変動と比べて低いため、安定志向の方だけでなく、借入額上限を増やしたい方にもおすすめです。

◆フラット35金利優遇

住宅性能を確認

安心できる
住宅に住みたい



省エネ性や耐震性など
質の高い住宅の取得を応援！

【フラット35】S

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

中古住宅購入＋
リフォームを応援！

【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）」があります。

管理・修繕を確認

いつまでも
その住宅に住みたい



長く安心して暮らせる
住宅の取得を応援！

【フラット35】維持保全型

【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】維持保全型の対象住宅

① 長期優良住宅	新築住宅、中古住宅
② 予備認定マンション	新築マンションのみ
③ 管理計画認定マンション	中古マンションのみ
④ 安心R住宅	中古住宅のみ
⑤ インспекション実施住宅	中古住宅のみ
⑥ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	中古住宅のみ

エリアを確認

地域の住宅施策も
確認して住む場所を
選びたい



地方公共団体とともに子育て世帯や
地方移住者等のマイホーム取得を応援！

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、地方公共団体による財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

対象となる事業分野

子育て支援、空き家対策、
UIターン、コンパクトシティ形成、
防災・減災対策、地域産材使用、
景観形成、グリーン化（住宅の高断熱化）

このほか、【フラット35】**地方移住支援型**もあります。詳しくは34ページをご覧ください。

各金利引下げメニューの
組合せも可能です

新築戸建住宅



新築マンション



中古住宅



中古住宅＋リノベ



⚠ 以下のメニューは併用できません。

- 【フラット35】Sと【フラット35】リノベ
- 【フラット35】リノベと【フラット35】維持保全型
- 【フラット35】地域連携型と【フラット35】地方移住支援型



「住宅性能」「管理・修繕」「エリア」それぞれの項目で、該当する金利優遇プランを組み合わせが可能です。組み合わせる各優遇プランのポイントの合計により、受けられる金利優遇が変わります。

◆フラット35子育てプラス

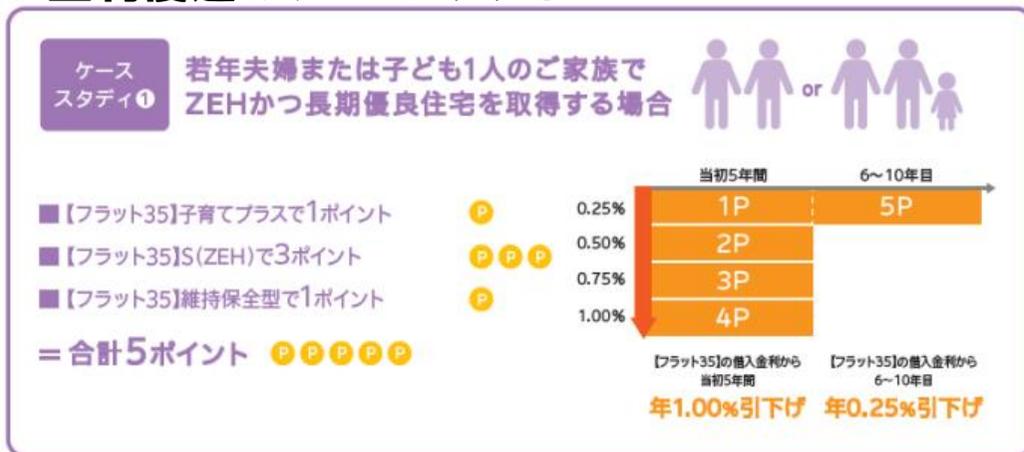
子どもの人数等に応じて金利を引下げる「子育てプラス制度」が2024年2月13日以降の資金受け取り分から適用になります。

金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充し、これまでの「性能」「管理・修繕」「エリア」での優遇に加えたポイントでの金利優遇が受けられるようになります。

・借入申込時に子どもを有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が18歳未満である世帯をいいます。(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です)

・借入申込時に夫婦(同性パートナーを含む)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。

金利優遇のケーススタディ



「住宅性能」「管理・修繕」「エリア」それぞれの項目で、該当する金利優遇プランを組み合わせが可能です。組み合わせる各優遇プランのポイントの合計により、受けられる金利優遇が変わります。

◆フラット35子育てプラス

	新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ	
1 家族 家族構成を 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス <ul style="list-style-type: none"> ■ 若年夫婦世帯※1または子ども※2 1人 P ■ 子ども※2 2人 P P ■ 子ども※2 3人 P P P ■ 子ども※2 N人 P × N 				
2 住宅 性能を 確認しましょう	【フラット35】S <ul style="list-style-type: none"> ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P 		【フラット35】リノベ <ul style="list-style-type: none"> ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P 		
3 住宅 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全型 <ul style="list-style-type: none"> ■ 長期優良住宅 P ■ 予備認定マンション P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インспекション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P 			【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。	
4 エリア エリアを確認 しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 <p>地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック☑</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型※3 P P 				

NEW チェックした項目のPの数を記入！
合計ポイントに応じて金利を引下げ！

家族構成 (P) + 性能 (P) + 管理・修繕 (P) + エリア (P) → **ポイント※**

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間年▲1.0%)が上限です。

ポイント	当初5年間	6~10年目
1ポイント (P)	年▲0.25%	
2ポイント (P P)	年▲0.50%	
3ポイント (P P P)	年▲0.75%	
4ポイント (P P P P)	年▲1.00%	
5ポイント (P P P P P)	年▲1.00%	年▲0.25%
6ポイント (P P P P P P)	年▲1.00%	年▲0.50%

◆ポイント数に応じて、
1ポイントにつき▲0.25%

◆5年間ごとで最大4ポイント
最大年▲1.0%→5P以降は、
翌5年繰り越しとなる。



「住宅性能」「管理・修繕」「エリア」それぞれの項目で、該当する金利優遇プランを組み合わせが可能です。
組み合わせて利用する各優遇プランのポイントの合計により、受けられる金利優遇が変わります。