

株式会社三井開発 季刊情報誌「サ・エ・ラ」をお届けします。

Ca・et・la

サ・エ・ラ
2023.Autumn
Vol.31

戻りたい街県内**1**位
鴻巣市の子育て力

三井開発の 人気のインテリア付き住戸も!
「省エネ+創エネ」住宅

緊急特集

2024年

住宅ローン減税が
適用されない住宅

緊急特集
2024
年

住宅ローン減税が適用されない住宅

最大13年に渡って減税の恩恵をうける住宅ローン減税。しかし来年1月から適用条件が厳しくなり、新築購入でも一部の住宅では使えなくなります。どのような住宅が減税を受けられなくなるのか。後悔しない住まいを選ぶためにも、ぜひご覧ください。



(図1) 住宅ローン控除シミュレーション

【想定】

- 年収 / 500万円
- 扶養家族 / 2人
- 購入物件 / 新築の省エネ基準適合住宅
- 入居 / 2023年11月
- 借入額 / 3,500万円
- 返済期間 / 35年
- 変動金利 / 0.34%



年	住宅ローン年末残高	控除額
1年目	34,764,479円	176,650円
2年目	33,820,390円	176,650円
3年目	32,873,086円	176,650円
4年目	31,922,557円	176,650円
5年目	30,968,791円	176,650円
6年目	30,011,776円	176,650円
7年目	29,051,503円	176,650円
8年目	28,087,960円	176,650円
9年目	27,121,136円	176,650円
10年目	26,151,020円	176,650円
11年目	25,177,598円	176,200円
12年目	24,200,864円	169,400円
13年目	23,220,802円	162,500円
合計	—	2,274,600円



まずは住宅ローン減税のおさらいです。住宅ローン減税は、住宅ローンを利用して住宅の新築や購入、増改築をした場合に適用されます。適用条件は合計所得金額が原則2000万円以下、および原則50㎡以上の床面積等です。入居時から最大13年間にわたって各年末のローン残高の0・7%を所得税

住宅ローン減税とは

から控除され、所得税から控除しきれない場合は翌年の住民税からも9万7500円を上限に控除されます。では実際にどれくらい控除されるのか？ 年収500万円・ローンの借入額3500万円と想定してシミュレーションをしてみましょう。

13年間で227万円超の減税

シミュレーションは年収500万円・扶養家族2人の会社員が、新築の省エネ基準適合住宅を購入、借入額3500万円・返済期間35年(変動金利/0・34%)でローンを組んだ想定です。なお入居は2023年11月とします。

※所得控除は、基礎控除(所得税48万円、住民税43万円)・扶養控除(所得税一律38万円、住民税一律33万円※配偶者控除含む)・社会保険料控除(会社員想定)を考慮しており、その他の控除は考慮していません。

結果は、図1のように1年目は17万6千円の控除となり、13年間トータルではなんと227万円超もの減税となります。住宅購入者にとって実に魅力的な制度ですね。

住宅ローン減税は、住宅の環境性能によって借入限度額が決められています。そして借入限度額が大きいほど控除額も大きくなります。続いてそちらをみてみましょう。

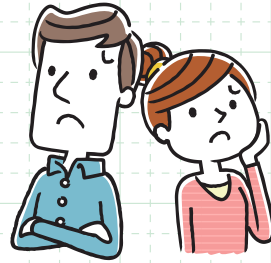
住宅の環境性能に左右される控除額

新築住宅を購入した際の住宅ローン減税の借入限度額は、**①長期優良住宅・認定低炭素住宅**、**②ZEH水準省エネ住宅**、**③省エネ基準適合住宅**、**④(省エネ基準に適合しない)その他の住宅**の4つのランクで、それぞれ決められています(図2)。そして環境性能が高いほど借入限度額が大きい、つまり税金の控除額が大きくなります。住宅ローン減税の大きな目的が「環

(図2) 環境性能別の借入限度額と最大控除額

環境性能による住宅の分類	2023年 入居	2024-2025年 入居
	借入限度額/年間 (最大控除額/年間)	借入限度額/年間 (最大控除額/年間)
①長期優良住宅・認定低炭素住宅	5,000万円 (35万円)	4,500万円 (31.5万円)
②ZEH水準省エネ住宅	4,500万円 (31.5万円)	3,500万円 (24.5万円)
③省エネ基準適合住宅	4,000万円 (28万円)	3,000万円 (21万円)
④(省エネ基準に適合しない)その他の住宅	3,000万円 (21万円)	対象外
④特例(省エネ基準に適合しない)その他の住宅※10年間	3,000万円 (21万円)	2,000万円 (14万円)

※「4.(省エネ基準に適合しない)その他の住宅」は、2023年末までに新築の建築確認を受けているか、2024年6月30日までに建築されている場合のみ2024年以降も10年間住宅ローン減税の対象になる。それ以外は、2024年以降は住宅ローン減税の対象外となる。



境性能等の優れた住宅の普及拡大を推進するため」なので、当然といえますね。たとえば2023年12月末までの入居で、**①長期優良住宅・認定低炭素住宅**の13年間の最大控除額は35万円×13年＝455万円ですが、**④その他の住宅**は21万円×13年＝273万円。実に

182万円もの差が生じます。そして冒頭でもお伝えした、来年から減税の対象から外れる住宅が、**④その他の住宅**なのです。

2024年より下がる借入限度額

2024年1月入居より、**①長期優良住宅・認定低炭素住宅**、**②ZEH水準省エネ住宅**、**③省エネ基準適合住宅**は、全て借入限度額が下げられます(図2)。そして、国の省エネ基準に達していない新築住宅である**④その他の住宅**は、住宅ローン減税の対象外となるのです。

なお2023年末までに新築の建築確認を受けているか、2024年6月30日までに建築されている場合のみ、2024年以降も住宅ローン減税の対象となる特例もあります。ただし借入限度額は2000万円、さらに控除対象期間も10年と抑えられています。

購入を考えるなら年内入居を視野に

先ほどお伝えしたように、国の省エネ基準に適合した住宅でも、2024年1月の入居から借入限度額は下がります。ましてや適合していない住宅は、

住宅ローン減税の対象から外れてしまいます。現時点で検討している、または気になる物件のある方は、年内入居に向けてすぐにでも動いた方がよさそうですね。

国土交通省の調査では、2020年度時点で省エネ基準に適合しない住宅は16・3%。現在も、意外と多くの新築物件が省エネ基準に適合していない可能性があります。そもそも省エネ適合住宅は光熱費などランニングコストや、快適性に優れているというメリットもあります。それらを複合的に考え、ぜひ後悔しない住宅を選んでくださいね。

年内入居が吉?

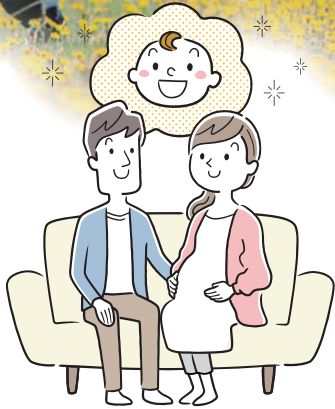


子育て力

リョク

2021年10月に発表された「戻りたい街ランキング2021」(※)で、鴻巣市は全国18位にランクイン! 埼玉県では、なんと1位です。その理由は、どうやら鴻巣市の子育て力にありそうです。

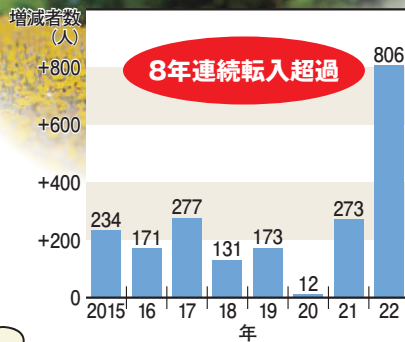
※みんなで作る地域応援サイト・生活ガイド.com (株式会社ウェイブダッシュ) による調査



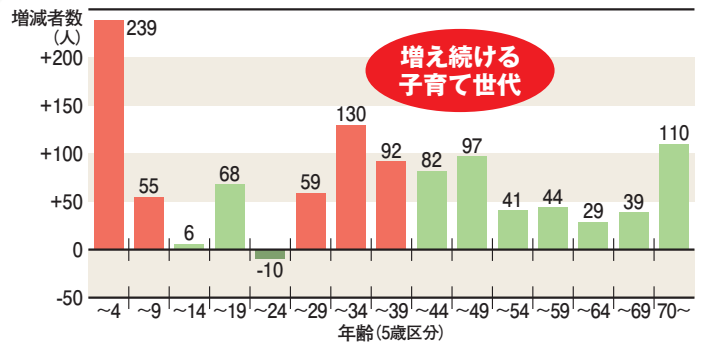
子育て世代から支持される街

高齢化社会を迎え人口が減少している現在、鴻巣市の人口も微減しています。しかし社会増減をみると、8年連続で転入者数が転出者数を上回る転入超過に(図1)。さらに転入者数と転出者数の差を年齢5歳区分で集計すると、子育て世代の転入者数が転出者数を大きく上回ります(図2)。このように鴻巣市が子育て世代から支持される理由は、行政の手厚い子育て支援と、大型公園など豊かな自然環境によるものが大きいと考えられます。その一端をご紹介します。

(図1) 人口の社会増減の推移



(図2) 年齢5歳区分別社会増減(2021~2022年)



鴻巣市の 子育て支援

経済的な
支援

鴻巣市では経済面、そして環境面でも妊娠から出産、子育て、教育まで切れ目のない子育て支援を行っています。

環境面での
支援

① 不妊治療費助成

早期不妊治療における自己負担額分を助成(上限10万円)

② 公共交通利用料の割引・無料化

●コミュニティバス「フラワー号」(200円/1回)

…大学生以下100円、妊婦や未就学児は無料

●乗合タクシー(500円/1回)

…妊婦は300円、小・中学生200円、未就学児は無料

●ひなちゃんタクシー(デマンド交通)

…妊婦、未就学児等が低額で利用できるタクシー。

陣痛時にも利用できる

③ 出産・子育て応援給付金

妊娠届出時に5万円、出生届出後に5万円を支給

④ こうのとり出産祝金

商工会が発行するお買物券を支給

⑤ こども医療費無料

18歳までの子どもの医療費無料

① 産後ケア

お母さんの心と体の不安を軽減し、産後の育児サポート。産婦人科医院への通所型と助産師が自宅に伺う居宅訪問型がある。

② 病児・病後児保育

保護者が病気等のため、子どものそばにいられない状況で、子どもが体調不良で集団保育等が困難なときに預かってくれる(小学校6年生まで対象)。

③ 送迎病児保育

保育所等で保育中に体調不良になった児童を、看護師等が保護者に代わりタクシーで送迎。医療機関を受診して、保護者が迎えに来るまで預かってくれる。

④ 切れ目のない相談体制

子育て世代包括支援センター等で相談に応じ、様々なニーズに即した支援につなぐ。教育相談室(教育支援センター)では臨床心理士、専門教育相談員、就学支援相談員等により、発達、子育て、就学、いじめや不登校等の各種相談に対応。

豊かな自然環境で のびのび子育て

荒川などの自然環境に恵まれた鴻巣市は、自然を活かした大型公園が点在しています。子どもたちにとって大きな空の下で遊んだ経験が、大切な宝物となりそうですね。

大間見晴らしの丘(大間近隣公園)

広い芝生広場や障がいのある子ども遊びやすいインクルーシブ遊具がある公園。富士山や秩父連山を望む大パノラマが楽しめる。



せせらぎ公園

市役所と文化センターの間にあるSLが展示された公園。大型遊具のほか、夏は噴水から流れる小川で水遊びも楽しめる。



荒川パノラマ公園

荒川堤防上にあり、ローラー滑り台やターザンロープなどのアスレチック遊具が充実。サイクリングなどの休憩スポットとしても人気。



戻りたい街 県内 **1** 位

鴻巣市の



上谷総合公園

大型遊具や芝生広場のほか3on3コートやスケートパークがあり、夏は水遊びも。野球場、テニスコート、人工芝のサッカーグラウンドも併設。



川里中央公園

多目的広場、野球場、アスレチック遊具、ヘラブナなどが釣れる人工池もある公園。併設する農業研修センターは休憩などで利用可。



屋内施設も充実!

児童センターは市内に9か所あり、遊具やイベントなどが充実。北新宿児童センターでは、小学生ボルダリング教室も定期的に開催されている。



Image

特集

長い目で見るとおトクな三井開発の新・認定低炭素住宅。もちろん、優れた省エネ性は住み心地のよさにもつながります。プラス環境も充実した4エリアの物件を特集。さらに人気のインテリア付き販売も！

スクエアライフ東大宮(第107期)

【全10棟/販売6棟】



外観パース

東大宮駅徒歩11分の一戸建て!
利便を楽しむ暮らしが始まる



LDK

**3号棟
インテリア付**

**ファミリークローク、サニタリールームなど
収納たっぷり、ラクラク家事動線。
100万円相当のインテリア付き販売!**



サニタリールーム



CHECK! 詳細

**3LDK
+サニタリールーム**

価格(税込)
4,980万円
~**5,080万円**

カーナビ住所
さいたま市
見沼区
東大宮
7-44-21付近

土地面積/109.09㎡~109.96㎡

建物面積/101.02㎡~106.82㎡

JR宇都宮線「東大宮」駅徒歩10~11分

【完成】2023年9月中旬以降順次予定 【お引渡し】2023年11月末以降順次予定

【ご返済例：3号棟4,980万円をご購入の場合】月々のお支払額125,783円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/4,980万円・

金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/ゴミ置き場3.15㎡うち1/9持分(1~6号棟)、1/12持分(7~10号棟)

※建物面積/ビルトイン面積除く延床面積96.88㎡~101.84㎡



LDK

**10号棟
インテリア付**

**キッチンと直結したマルチコーナーは
独立して使える多機能空間。
100万円相当のインテリア付き販売!**



ココイココーナー



ランドリールーム

マルチコーナー

スクエアライフ鴻巣吹上

【全10棟/販売9棟】



外観パース

月々7万円台! ウニクス徒歩7分!
元荒川を身近に季節を楽しむ



CHECK! 詳細

**3(4)LDK+SIC
+マルチコーナー
+ランドリールーム**

価格(税込)
2,980万円
~**3,380万円**

カーナビ住所
鴻巣市
北新宿
1114

土地面積/154㎡~186㎡

建物面積/105.98㎡~115.10㎡

JR高崎線「吹上」駅徒歩15~16分
「行田」駅徒歩15~16分

【完成】2023年9月末以降順次予定 【お引渡し】2023年11月末以降順次予定

【ご返済例：2号棟2,980万円をご購入の場合】月々のお支払額75,267円

(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/2,980万円・

金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/ゴミ置き場2.60㎡うち1/10持分。1号棟敷地約33.80㎡、10号棟約21.05㎡は高圧線下

※建物面積/ガーデンテラス面積除く延床面積105.98㎡~106.82㎡

住宅ローン減税
最大控除額 適用!

「省エネ+創エネ」住宅

パークヴィラ岩槻

【全2棟/販売2棟】



2023年10月撮影現地

駅近ながら敷地41坪超!
南東に面した広い庭

スマイルスクエア上尾

【全3棟/販売3棟】



外観パース

上尾駅徒歩12分の利便性!
全棟芝生のガーデンスペース



CHECK! 詳細

3LDK
+マルチコーナー
+ランドリールーム

価格(税込)
4,480万円
~4,680万円

カーナビ住所
さいたま市
岩槻区
西原台2丁目
1-61

土地面積/136.71㎡~138.39㎡

建物面積/97.71㎡~98.54㎡

東武アーバンパークライン
「岩槻」駅徒歩10分~11分

【完成】2023年6月完成済 【お引渡し】即入居可

【ご返済例】2号棟4,480万円をご購入の場合 月々のお支払額113,154円
(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/4,480万円・
金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)



CHECK! 詳細

3LDK
+マルチコーナー
+ランドリールーム

価格(税込)
5,280万円
~5,580万円

カーナビ住所
上尾市
春日1-22-4

土地面積/126.22㎡~126.79㎡

建物面積/99.36㎡~102.67㎡

JR高崎線「上尾」駅徒歩11分~12分

【完成】2023年9月末予定 【お引渡し】2023年11月末予定

【ご返済例】3号棟5,280万円をご購入の場合 月々のお支払額133,360円
(頭金なし・ボーナス時加算なし・借入金/5,280万円・
金利(変動)/0.34%・借入期間/35年・金融機関/埼玉りそな銀行)

※土地面積/ゴミ置場 3.31㎡うち1/4持分
※建物面積/3号棟:ビルトイン面積4.97㎡含む

※住宅ローンは一定要件該当者が対象となります。※適用される金利は融資実行時のものとなり、表記されている金利と異なる場合があります。※上記返済例は一例です。詳しくはスタッフにご確認ください。
※表記の所要時間は地図上で計測した現地からの概算距離を、徒歩では80m、車では400mを1分として算出し端数を切り上げたものです。

最終
1邸

スクエアライフ上尾 16号棟 インテリア付販売

月々9万円台



外観



ランドリースペース

LDK



詳細を
チェック



- 間取り/3(4)LDK+タタミコーナー+SIC
- 価格(税込)/3,780万円
- 土地面積/111.92㎡ ●建物面積/104.33㎡(法定床面積4.97㎡含む)
- 交通/JR高崎線「上尾」駅バス5分徒歩5分
- カーナビ住所/上尾市ニツ宮1006-10

【ご返済例】16号棟3,780万円をご購入の場合、
月々のお支払い額 95,473円。
頭金0円。ボーナス時加算 0円/年。
借入金/3,780万円。変動金利/0.34%。
借入期間/35年。金融機関/埼玉りそな銀行

秋のご成約キャンペーン

PLUS+

総額
50万円
相当

11月30日まで!

キャンペーン期間中(2023年10月1日~同11月30日)に
当社の分譲住宅をご成約されたお客様に、
1・2の各コースからそれぞれ1つずつプレゼント!

※インテリア付きモデルハウスは2コースのみ対象となります。



コース
1

**35万円相当
プレゼント!**

今だけ

6つの中から1つお選びください

● 食器洗い乾燥機

● ウッドデッキ

● カーポート

● カップボード+カウンター

● ガス乾燥機+ホスクリーン

● 天井埋込型ナノイー空気清浄機



コース
2

**15万円相当
プレゼント!**

6つの中から1つお選びください

● 浴室換気暖房乾燥機

● オーダーメイドカーテン

● 照明器具

● 宅配ボックス(ミドルタイプ)

● 外構グレードアップ

● 冷凍庫&パントリーセット



+

PLUS

※掲載の写真は全てイメージです。詳しくは営業担当にお問合せください。

Web TEL

予約来場キャンペーン

ご予約の上ご来場いただき、アンケートにご記入いただいた方

**最大2,000円分の
アマゾンギフトカード
プレゼント** ※初回限定

三井開発は、
さいたま市SDGs認証企業と
なりました

三井開発はアフリカの子供達へ毎月一定額
を支援、さらに1棟ご購入いただくごとに、
開発途上国の子供達にポリオワクチン100人分の支援
を行っております。その他、2030年SDGs達成に向け
て様々な取組みを行っております。



売主・設計・施工・販売

Mitsui
建研機構
街に広がる笑顔の家づくり

●埼玉県知事免許(9)第12557号
●(公社)全日本不動産協会会員 ●(一社)全国住宅産業協会会員 ●(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

株式会社三井開発

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮1-30-15 FAX.048-685-7842

■資料請求・来場予約は弊社HPまたは下記お電話にてお申込みください。

TEL.048-685-7771

ホームページで最新の社有物件をいち早く公開!

三井開発

検索

<https://www.mitsukaihatsu.co.jp/>