

2018年度 住宅関連施策を読み解く！！

ストック住宅、流通本格化への1歩 — 安心R住宅制度始動

株式会社 山西 あすなる会顧問 西垣 洋 一
代表取締役社長

2018年 新年度が始まりました。今年度は2019年10月の10%への消費増税を控え、資材価格の高騰が続く中、適正な利益を確保しつつ1棟1棟着実な受注獲得を図らなければなりません。更に、少子高齢化、新設住宅着工数減少という大きな時代のうねりの中、2020年以降の大変革期に向け、新事業・新分野進出への足場を固める大切な年となります。

新事業・新分野進出に関しては、本稿でも度々取り上げた通り ① 非住宅分野などの非木造建築物（約住宅25万5千棟分）の木造化・木質化への取り組み ② 既存住宅流通・リフォーム市場の新スキームへの参入—安心R住宅制度等 ③ 低炭素・省エネ住宅関連の新商品の取り組みの3つです。

今年度の住宅局関連予算をみると、右の「2018年度 住宅関連施策ロードマップ」の通り、下記の4つが重点項目となっています。

- A 空き家対策を含めた「既存住宅・リフォーム市場の活性化」
- B 若年・子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らせる「住宅セーフティネットの強化」
- C 耐震改修や密集市街地の改善などによる「災害に強い安全な住まいづくり」への支援
- D 省エネ化の促進や地域の木造住宅促進などによる「良質な住宅・建築物の整備」

全体的には、「安心R住宅制度」の実質的な支援事業が開始となり、また、新しい取り組みとして「住宅瑕疵等に係る情報インフラ整備事業」が始まるなど、既存住宅ストックの質の向上と活用に最大の照準を合わせた形となっています。又3月には空き家の活用などが盛り込まれた「建築基準法」の改正案も閣議決定されています。

ストック住宅市場の規模に関して国は、2025年にリフォームで12兆円、中古流通で8兆円と倍増する方針です。現在は既存戸建流通の仕組みが劇的に変わる過渡期となります。2018年はストック流通本格化への大きな1歩を踏み出す年となります。

【2018年4月に始まるストック市場活性化の法制度】

安心R住宅制度始動	・買主が安心できる情報が開示された既存住宅市場創造 ・売り手にとってロゴは広告
改正宅建行法全面施行	・住宅売買時にインスペクションについての説明義務 ・売買時のトラブル防止
フラット35リノベ拡充	・断熱改修の条件を緩和し普及を目指す
中古買取再販特例税制	・不動産取得税を土地まで拡充、安心R住宅は適用 ・買取再販も優位な特例に

安心R住宅は、「安心」「きれい」「わかりやすい」をキーワードに既存住宅のマイナスのイメージを払拭、国が業界団体を通じ間接的に関与する仕組みとなっています。3月現在、登録事業者団体は、3団体となっていますが今後更なる動きが広がるものと思われます。

当社としましても、既存住宅、リフォーム市場での主役も、地域の住宅の家守りの役割を果たしている地域の工務店様であるべきとの信念の元、皆様へのお役立ち、良きパートナーであるよう努力して参る所存ですので、変わらぬご愛顧の程宜しくお願い致します。

2018年度 住宅関連施策ロードマップ			2018年4月1日	2019年度	2020年度
エコ&エネルギー	省エネ住宅に関する支援	○ ○	●補助額: ①ZEH 70万円/戸 ②(2019年度まで) ●補助額: ②ZEH+ 115万円/戸 ③(2022年度まで) ※蓄電システム導入により3万円/kWh(上限130万円) ④45万円又は経費の1/3のいずれか低い額 ※低炭素化資材と先進的な再エネ熱利用技術を活用により加算(上限90万円/戸)		
	省エネ設備に関する優遇	○ ○	●補助額: ①戸建 導入費の1/3(上限120万円/戸) ②集合 導入費の1/3(15万円/戸) ※家庭用蓄電池 設備費: 3万円/kWh(上限1/3) 工事費: 定額(上限5万円/台)を別途 ※家庭用蓄熱設備等 設備費・工事費合わせて定額(上限5万円/台)を別途		
		○ ○	●余剰買取価格(10kW未満) ①東京・中部・関西電力管内: 26円(込)/kWh ②その他: 28円(込)/kWh ①24円(込)/kWh ②26円(込)/kWh		
リフォーム	長期優良住宅化リフォーム推進	○ ○	●補助額: ①戸建 導入費の1/3(上限120万円/戸) ②集合 導入費の1/3(15万円/戸) ※家庭用蓄電池 設備費: 3万円/kWh(上限1/3) 工事費: 定額(上限5万円/台)を別途 ※家庭用蓄熱設備等 設備費・工事費合わせて定額(上限5万円/台)を別途		
	住宅セーフティネット	○ ○	●補助額: 用途変更するための改修・間取り変更・耐震改修・バリアフリー改修工事などにかかる費用 ①地方公共団体主体 国1/3 地方公共団体1/3 ②国の直接補助 国1/3(①②とも上限50万円/戸) ※用途変更のための改修・間取り変更・耐震改修工事のいずれかを含む場合は、上限は100万円/戸		
	耐震改修に関する支援	○ ○	●補助額: 機器仕様と材工価格により定額(上限16万円) ※既築・LPガス・寒冷地域仕様3万円追加		
木造住宅	地域材活用促進	○ ○	●補助額: ①戸建 導入費の1/3(上限120万円/戸) ②集合 導入費の1/3(15万円/戸) ※家庭用蓄電池 設備費: 3万円/kWh(上限1/3) 工事費: 定額(上限5万円/台)を別途 ※家庭用蓄熱設備等 設備費・工事費合わせて定額(上限5万円/台)を別途		
		○ ○	●補助額: 機器仕様と材工価格により定額(上限16万円) ※既築・LPガス・寒冷地域仕様3万円追加		
税制	長期優良住宅普及促進税制	○ ○	●10年間で最大500万円控除(一般住宅は400万円) 控除額=住宅ローン年末残高×1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税額から控除(上限13万6,500円)		
		○ ○	●床面積に4万3,800円を乗じた金額(上限650万円)の10%相当額を控除 ※控除しきれない→翌年		
		○ ○	●戸建ては5年間、マンションは7年間(特例:戸建ては3年間、マンションは5年間)いずれも1/2減額		
		○ ○	●所有権保存登記: 本則0.4%に対して0.1%(一般住宅は0.15%) ●所有権移転登記: 本則2.0%に対して0.2%マンション0.1%(一般住宅は0.3%)		
		○ ○	●課税標準からの控除額が1,300万円(一般住宅は1,200万円)		
	認定低炭素住宅促進のための特例措置	○ ○	●10年間で最大500万円控除(一般住宅は400万円) 控除額=住宅ローン年末残高×1% ※控除しきれない場合は翌年の住民税額から控除(上限13万6,500円)		
		○ ○	●床面積に4万3,800円を乗じた金額(上限650万円)の10%相当額を控除 ※控除しきれない→翌年		
		○ ○	●所有権保存登記: 本則0.4%に対して0.1%(一般住宅は0.15%) ●所有権移転登記: 本則2.0%に対して0.1%(一般住宅は0.3%)		
	長期優良住宅化リフォームに係る特例措置	○ ○	●①省エネ+耐久性に係る5年以上のローン: 年末残高の2%を5年間控除(対象限度額は250万円) ②それ以外の5年以上のローン: 年末残高の1%を5年間控除(対象限度額は①②の合計1,000万円)		
		○ ○	●耐震又は省エネ+耐久性: 工事費10%を控除(限度額250万円) ●耐震+省エネ+耐久性: 工事費10%を控除(限度額500万円) ●耐震+省エネ+耐久性+バリアフリー+同居対応: 工事費10%を控除(限度額950万円)		
		○ ○	●耐震+省エネのいずれかを行うことが必須: 1年度分の2/3減額(120㎡相当分まで)		
	三世帯同居に対応したリフォームに関する特例措置	○ ○	●①三世帯同居対応に係る5年以上のローン: 年末残高の2%を5年間控除(対象限度額は250万円) ②それ以外の5年以上のローン: 年末残高の1%を5年間控除(対象限度額は①②の合計1,000万円)		
		○ ○	●三世帯同居対応に係る控除費の10%を控除(対象限度額250万円)		
	耐震改修促進税制	○ ○	●旧耐震基準住宅を耐震リフォームを行った場合: 工事費の10%を控除(対象限度額250万円) ●旧耐震基準住宅を耐震リフォームを行った場合: 1年度分の1/2減額(120㎡相当分まで)		
	中古住宅取得後の耐震改修	○ ○	●中古住宅を取得し耐震改修工事を行った場合、適合住宅と見なし、同等の特例措置を適用(利用可能な特例措置: ①住宅ローン控除 ②贈与税非課税 ③相続時精算課税制度 ④不動産取得税)		
住宅資金贈与に関する優遇税制	○ ○	●高い省エネ性、耐震性、バリアフリー性を満たす住宅: 1,200万円(一般住宅は700万円)			
買取再販に扱われる住宅取得に係る特例措置	○ ○	●一定の質の向上リフォームが行われた買取再販中古住宅取得の場合: 所有権移転登記を本則2%に対し0.1%(一般住宅は0.3%)			
	○ ○	●一定の質が向上した中古住宅を買取再販した場合: 築年数に応じ減額(最大36万円) ●敷地にも拡充(①45,000円 ②土地評価額1/2×床面積の2倍×3%いずれか多い方)			