

2019年度 住宅関連施策を読み解く！！

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策の影響は!?

株式会社 山西 あすなる会顧問 西垣 洋一
代表取締役社長

10月の消費税率10%への引上げを巡り、注文住宅を税率8%のまま建てられる特例措置の期限が3月で切れました。現時点で大きな需要の増加は見られず、増税前の駆け込み消費の第一波は小幅にとどまったもようです。下記の政府による増税前の駆け込み緩和策の一定の効果であるように思われます。

消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

	2019.4.1	2019.10.1	2020.4.1	2020.12.31	2021.4.1	2021.12.31
消費税率10%適用期間	10% 契約 → 引渡し	8% 契約 → 引渡し	8% 契約 → 引渡し	8% 契約 → 引渡し	消費税率の適用については、原則引渡しの時点により判断。よって引渡し日が10月1日を過ぎると消費税率10%が適用。 ただし、注文住宅の請負契約については、経過措置により3月31日までに契約を締結すれば、引越しが10月1日を過ぎたとしても消費税率8%が適用	
1住宅ローン減税	控除期間10年 控除額＝住宅ローン年末残高×1%	控除期間が3年延長	2020年12月末までに契約・着工			
2すまい給付金	給付額：最大30万円	給付金額が最大50万円 対象者も拡充	2021年12月末までに入居			
3次世代住宅ポイント制度	新築最大35万円 リフォーム最大30万円相当	2020年3月末までに契約・着工	*2019年3月31日以前に契約した ものも、着工が2019年10月～ 2020年3月となるものは対象			
4贈与税非課税措置	最大1200万円	最大3,000万円	2020年3月末までに契約			

木材 住宅業界に向けては、右の「2019年度 主な住宅関連施策ロードマップ(概略)」にあるように、各種の税制優遇、補助事業、助成金が国の施策として組み立てられており、これらの活用も十分に図っていく必要があります。これらの施策の背景には循環型・低炭素社会の実現、省エネ・ストック型住宅への住宅政策の大方針があります。

又、森林・林業・木材産業に向けては、国土保全の面からも課題となっている林業・森林の再生への新たな森林管理システム構築に向け、その財源として2024年度から施行される森林環境税に先立ち、本年度からは森林環境譲与税が創設され、市町村及び都道府県への国税の譲与が始まります。このことは単に供給面の改革のみに留まらず、木材需要の柱である新設住宅着工数の中期的な減少が避けられない中、中大規模木造建築物市場の創造など新たな新市場・新分野の創造・構築による木材需要の拡大を図らねばならないことも意味します。

当社では、毎年好評を頂いています冊子「2019年度 住宅施策支援策～山西あすなる会の取り組み」を作成しております。住宅関連施策の詳細に関しては、この冊子を見て頂ければと思います。またこの冊子は、6月19日(水)開催の『山西 あすなる会総会並びに講演会』でも配布を致しますので、会員の皆様の親睦を深める上でも、総会への多くの会員様のご参加をお待ちしております。

2019年度 主な住宅関連施策ロードマップ(概略)

	2019年4月1日	2020年度	2021年度	
エコ&エネルギー	省エネ住宅に関する支援	ZEH化による住宅における低炭素化促進事業【環境省】 ●補助額：70万円/戸 ※蓄電システム導入により加算(2万円/kwh、上限20万円/台) ※低炭素化資材使用、先進的な再エネ熱利用技術を活用により加算		
	断熱リフォームに関する支援	ZEH+実証事業【経産省】 ●補助額：115万円/戸 ※加算額の詳細は未定		
	省エネ設備に関する優遇	高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業 ●補助額：戸建導入費1/3(上限120万円/戸) 集合導入費1/3(15万円/戸) ※①のみ家庭用蓄電池設備費：2万円/kwh(上限20万円/台) 工事費：定額(上限5万円/台)を別途補助		
リフォーム	長期優良住宅化リフォーム推進	次世代省エネ建材支援事業 ●補助額：対象費用の1/2以内 ●上限額：戸建住宅200万円/戸、集合住宅125		
	住宅セーフティネット	太陽光発電の固定価格買取制度 ●余剰買取価格(10kW未満) ①東京・中部・関西電力管内：24円(込)/kwh ②その他：26円(込)/kwh		
	耐震改修に関する支援	エネファーム導入補助金 ●補助対象：エネファーム機器+工事費の合計価格 ●補助額：最大12万円		
木造住宅	地域材活用促進	長期優良住宅化リフォーム推進事業 ■変更点 ①補助額算出方法で、評価基準型は補助率方式を加える。 ②良好なマンション管理に対応する先導的な取組は公募・事前採択の対象		
	地域型住宅グリーン化事業	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業 ●補助額：共同居住住宅に用途変更するための改修工事・間取り変更工事・耐震改修工事・バリアフリー改修工事などにかかる費用の1/3(上限50万円/戸)		
税制	長期優良住宅認定低炭素住宅	住宅・建築物安全ストック形成事業 ●耐震診断補助額：国と地方公共団体で2/3 ●耐震改修補助額：①個別支援の戸建住宅上限額未定 ②パッケージ支援(総合支援メニュー)は補強設計等の費用、耐震改修工事費定額100万		
	バリアフリー・省エネ改修に関する特例措置	1.長寿命型 ●補助額：110万円/戸・100万円/戸(事業者実績による) 2.高度省エネ型 ①認定低炭素住宅 ●補助額110万円/戸・100万円/戸 ②性能向上計画認定住宅 ●補助額110万円/戸・100万円/戸 ③ゼロ・エネルギー住宅 ●補助額140万円/戸・125万円/戸 3.優良建築物型 ●補助額：1万円/㎡(床面積) 4.省エネ改修型(省エネ性能が一定程度向上する断熱改修)を新設、上限50万円/戸を補助		
	住宅ローン減税(所得税)	【長期優良住宅・認定低炭素住宅促進】 ●10年間最大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% ●消費税率引き上げが実施された場合、控除期間を3年間延長して13年とする予定 【バリアフリー・省エネ改修に関する特例措置】 ●①対象となる工事費、または控除対象限度額250万円の2%+ ①以外の改修工事費の年末ローン残高の1%(控除対象限度額1,000万円)を5年間控除		
	投資型減税(所得税)	【長期優良住宅・認定低炭素住宅促進】 ●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		
	固定資産税	【長期優良住宅・認定低炭素住宅促進】 ●戸建ては5年間、マンションは7年間いずれも1/2減額 【バリアフリー・省エネ改修に関する特例措置】 ●1/3減額(バリアフリー：100㎡相当分まで、省エネ：120㎡相当分まで)		
	ローン型減税	【長期優良住宅化リフォーム改修】 ●①省エネ+耐久性に係る工事費、または控除対象限度額250万円の2%を5年間控除 ②それ以外の改修工事の年末ローン残高の1%を5年間控除 【同居対応改修】 ●①対象となる工事費、または控除対象限度額250万円の2%を5年間控除 ②それ以外の改修工事の年末ローン残高の1%を5年間控除		
長期優良住宅化リフォーム改修同居対応改修耐震改修促進に関する特例措置	投資型減税(所得税) 【長期優良住宅化リフォーム改修】 ●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) 【同居対応改修】 ●三世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】 ●旧耐震基準住宅を耐震リフォーム行った場合：工事費の10%を控除			
住宅資金贈与に関する優遇税制	固定資産税 【長期優良住宅化リフォーム改修】 ●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) 【耐震改修促進】 ●旧耐震基準住宅を耐震リフォームの場合：1年度分の1/2減額(120㎡相当分)			
住宅取得等資金の贈与税非課税	●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) 消費税率10%率が適用される場合：質の高い住宅3,000万円(一般住宅は2,500万円)			