

住ま〜と Bridge

2018
3月号
Vol.113

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「2018年の地域型住宅
グリーン化事業と
新築・リフォームに関する税制」

1. 地域型住宅グリーン化事業
2. 新築住宅の税の特例措置
3. リフォームした場合の税の特例措置

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識
「2020年ショックに向けた
法的対応策」

(秋野弁護士)



● 今月のトピックス ●

平成30年度から、国交省・経産省・環境省が連携する形となったZEH支援事業について、まだ検討段階ではありますが、5種類のZEHが登場することになりそうです。

● 「ZEH」 (環境省)

最も基本的な仕様で、経産省から環境省へ移管されたものの、平成29年度のZEHとほぼ同等。
 (補助金額やオプション、対象事業者に変更あり)

● 「Nearly ZEH」 (環境省)

平成29年度の仕様から対象地域を拡大し、これまでの寒冷地(地域区分1または2)に加え、低日射地域(日射区分がA1またはA2)、多雪地域(垂直積雪量100cm以上)が追加。

● 「ZEH Oriented」 (環境省)

都市部狭小地(北側斜線制限の対象となる用途地域2であって、敷地面積が85㎡未満である土地)に建築されるZEH。(平屋を除く)

● 「ZEH+」 (経済産業省)

さらなる省エネルギーを実現したZEH(再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から25%以上の一次エネルギー消費量削減)で、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る次の3要素のうち2要素以上を採用。

- ① 外皮性能の更なる強化
- ② 高度エネルギーマネジメント(HEMSによる)
- ③ 電気自動車を活用した自家消費の拡大措置

● 「Nearly ZEH+」 (経済産業省)

「Nearly ZEH」でありながら「ZEH+」の仕様も満たすもの。

ZEHへの取組みを地場の工務店様や設計事務所等にも拡大するという本来の意図は良いですが、そのために選択肢が増えすぎた感は否めず、混乱を招かないか心配です。定義を含め、新しいZEHのラインアップの内容が確定するのは、パブリックコメント等を経て年度末か4月初めになるはずですが、お客様に対して、地域型住宅グリーン化事業の高度省エネ型住宅(国土交通省)によるZEH支援も含めて説明できるようにしておく必要があります。

今月の
 テーマ

「2018年の地域型住宅グリーン化事業と 新築・リフォームに関する税制」

2月1日、2017年度の補正予算が成立しました。各省庁の補正予算を確認しますと、

- 国土交通省 熊本地震による「緊急防災減災事業」約131億円
- 環境省 住宅関連は計上無し
- 経済産業省 IoT、事業継承等がメインで住宅関連は計上なし

となり、補正予算での住宅関連予算は組まれませんでした。

結果として、今後は2018年度予算による事業（概略は先月ご紹介）が、メインということになりますが、1月22日から開始された国土交通省の全国での説明会におきまして、2018年度事業の概要がオープンになりましたので、主だった事業につきましてご紹介いたします。（尚、1月22日から3月14日まで、すべての都道府県で開催されています。）

1. 地域型住宅グリーン化事業

国土交通省が実施している事業のうち、工務店様への影響が最も大きいといえる事業が「地域型住宅グリーン化事業」といえます。2012年（平成24年度）に『地域型住宅ブランド化事業』として開始され、昨年度までに延べ3,700以上のグループが取り組んでいたということです。2018年度も昨年と同様の内容で事業が展開される予定とされています。

今年度の概要を整理しますと以下の通りです。

①補助対象となる住宅

グリーン化事業により補助金交付の対象とされる建築物には4タイプの住宅+良質な木造建築物ということになります。4タイプの住宅は、

- 長期優良住宅の認定住宅
 補助限度額は110万円。ただし長期優良住宅の施工経験が4戸以上ある工務店の場合は補助限度額は100万円。
- 認定低炭素住宅
 補助限度額は110万円。ただし施工経験が4戸以上の工務店の場合は100万円。
- ゼロ・エネルギー住宅
 補助限度額は140万円。ただし施工経験が4戸以上の工務店の場合は125万円。
- 上記4タイプの住宅において、主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用した場合、地域材加算として20万円／戸を限度に加算。
- さらに、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうち、いずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置する場合、「三世帯同居加算」として30万円／戸を限度に加算。

長期優良住宅や低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅など要件も昨年度と同様に内容になっています。尚、昨年度は森友学園問題等で事業の開始が遅れましたが、今年度はできるだけ早期の予算成立を目指しており、3月上旬には衆議院で可決され下旬には参議院も通過し、年度内には成立するとみられています。

そのため、国土交通省におきましても地域型住宅グリーン化事業につきましては、4月中にグループの募集を開始する予定とし、昨年度よりも2ヵ月は早いスタートとなる予定とされています。

②補助対象となる建築物

優良建築物として、

- 所管行政庁による認定低炭素建築物の認定
- 評価機関による建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の評価
 - ・ BEIの値 1.0以下
- 認証機関等の第三者による建築環境総合性能評価システム (CASBEE) の認証
 - ・ 建築物の環境効率 (BEEランク) 1.0 (B+) 以上

のいずれか1つの評価もしくは認証を得ていることが必要ですが、BELSの評価を受ける方法がお勧めです。

BELSの評価により、1次エネルギー消費量や外皮の高断熱化も評価されますが、他に一定の措置として、BEMSの導入か節水対策、ヒートアイランド対策なども評価に入りますので、どれか1点を選択し採用しておく必要があります。

優良建築物における補助金の額および床面積の上限は、

- 床面積1㎡当たり1万円を上限とし、補助対象となる経費の1割以内の額。
- 1事業者当たり1,000万円 (1,000㎡分) が上限。

となります。

優良建築物は、木造の店舗・医院・サ高住など、様々な建築物 (非住宅) が対象になります。

2. 新築住宅の税の特例措置

新築住宅への補助金政策として、地域型住宅グリーン化事業の概要 (昨年度と同様) をご案内しましたが、新築住宅を建てた場合やグリーン化事業を活用した場合でも、様々な税の特例が受けられることとなりますのでご紹介します。

① 所得税の住宅ローン減税（居住開始の年が平成26年～平成33年12月の場合）

	一般住宅	長期優良住宅	低炭素住宅
控除対象限度額 (年末の住宅ローン残高)	4,000万円	5,000万円	5,000万円
最大控除額	400万円	500万円	500万円
控除期間	10年間	10年間	10年間

② 投資型減税（住宅ローンを活用せず、現金での購入の場合）

	一般住宅	長期優良住宅	低炭素住宅
最大控除額	—	上限65万円	上限65万円

③ 登録免許税の軽減（居住開始が平成32年3月まで）

	一般住宅	長期優良住宅	低炭素住宅
保存登記	1.5/1000	1.0/1000	1.0/1000
移転登記	3.0/1000	2.0/1000 マンションは、1.0/1000	1.0/1000

④ 不動産取得税

一般住宅	課税標準から1,200万円を控除（期限なし）
長期優良住宅	課税標準から1,300万円を控除（平成32年3月まで）
低炭素住宅	課税標準から1,200万円を控除（期限なし）

⑤ 固定資産税（平成32年3月まで）

一般住宅	一戸建	1年目～3年目	1/2軽減
	マンション	1年目～5年目	1/2軽減
長期優良住宅	一戸建	1年目～5年目	1/2軽減
	マンション	1年目～7年目	1/2軽減
低炭素住宅	一戸建	1年目～3年目	1/2軽減
	マンション	1年目～5年目	1/2軽減

新築住宅に対する税の優遇措置は、上記のように期間が延長されこれまで通り継続されます。

3. リフォームした場合の税の特例措置

さらにリフォームを実施した場合の税の特例措置としましては、下記のようになっています。

① 通常のリフォーム工事を現金で支払った場合の所得税控除額

平成33年12月分の所得税額から、標準的な費用額の10%を控除できます。

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震リフォーム	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
省エネ+太陽光	350万円	35万円
三世代同居	250万円	25万円

② 現金支払いで長期優良住宅化リフォームをした場合

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震+省エネ+耐久性	500万円	50万円
上記+太陽光	600万円	60万円
耐震or省エネ+耐久性	250万円	25万円
上記+太陽光	350万円	35万円

③ リフォームローンを利用した場合

対象工事	対象ローン限度額	控除率	最大控除額
バリアフリー	250万円	2.0%	$62.5万円$ $250万円 \times 2\% \times 5年$ $= 25万円$
省エネ			
三世代同居			
長期優良住宅化リフォーム (省エネ+耐久性)			
その他工事	上記と合計し 1,000万円	1.0%	$750万円 \times 1\% \times 5年$ $= 37.5万円$

④ 固定資産税の一定割合を減額（平成32年3月まで延長決定）

対象リフォーム工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年 (指定道路沿道の住宅の改修は2年)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム	2/3 1/2	1年目 2年目

など、新築（長期優良住宅、低炭素住宅、ゼロ・エネルギー住宅などグリーン化事業）により、補助金が受けられますが、その補助金の受領後、所得税や登録免許税・不動産取得税・固定資産税など軽減措置がありますが、施主の中には新築後に補助金をもらいますと、これらの税の軽減措置を忘れ、申告時に軽減措置を受けていないということが見受けられます。補助金により長期優良住宅等の新築の受注促進につながりますが、居住後の税の軽減という特典も施主にアピールし、施主の満足度を高めることが重要です。

匠綜合法律事務所の法律基礎知識
「2020年ショックに向けた法的対応策」
 (秋野弁護士)

**1. 新建ハウジングが発行した住宅業界大予測2018には、2020年ショックとして、
 下記10項目が取り上げられました。**

- ① 東京五輪需要・消費増税駆け込み需要の反動減
- ② 2019年をピークに総世帯数が減少へ、30代ファミリー世帯は2010年比2割超減
- ③ 新設住宅着工は2015年比約2割減、79万戸へ？
- ④ 空き家率は20%超へ。空き家活用が国家的課題に
- ⑤ 国が既存住宅+リフォーム市場倍増=20兆円目標
- ⑥ 団塊世代が後期高齢者へ、高齢者施設不足が加速
- ⑦ 省エネ基準適合義務化、新築の過半数ZEH化目標
- ⑧ 訪日外国人旅行客は2020年に倍増=4,000万人目標
- ⑨ 大工の数は2010年の40万人から31万人に減少？
- ⑩ 「働き方改革」法制度化、罰則規定スタートへ

この2020年ショックに対して、法的にどのような対応を準備していくか、について検討をしてみましたので、今回、解説します。

2. 倒産リスクの回避

①の反動減と⑨の大工数の減少は、工務店の倒産リスクに直結します。倒産リスクを回避するために、倒産予兆段階での法的アドバイス強化に力を入れていきます。

まず、クレーム・トラブルによる請負代金回収困難案件については、弁護士の力も活用して早期に債権回収を図りましょう。

資金繰りの回転が狂い、業者への支払い遅延等が発生すると、歯車が狂ってきます。

そのようなケースでは、顧客からの入金された前受金を資金繰りにあてて困窮をしのごうとせず、M&Aや事業譲渡も視野に、顧客を守ることを第一に対応方針を検討していきましょう。

匠総合法律事務所の法律基礎知識
「2020年ショックに向けた法的対応策」
 (秋野弁護士)

3.働き方改革関連法案対応

●残業代未払やサービス残業は、「ブラック企業」の典型

生産性向上とは、要するに、スピードで仕事を処理することとイコールであり、スピード感あふれる仕事をする有能な人材とダラダラ仕事をする人材とで後者に残業代を法律通りに支給すると不公平が生まれてしまう、という発想からサービス残業や残業代未払問題が生じてきてしまいます。

しかし、残業代未払やサービス残業は、「ブラック企業」の典型ですから、良き人材の採用にダメージを与え、良き人材の離職率を高めてしまいます。

4.新たな需要の創造

●高齢者向け「正しいリフォームの提案」ビジネス

間違いなく、今後も、シニア人口は増えていくので、シニア向けビジネスに力を入れていきたいところです。まず、OB顧客だけでなく、地域の高齢者全体に対し、正しいリフォームサービスを提供してくれる会社は社会にとって必要な住宅会社の姿であろうと思います。というのも、高齢者を悩ます悪質訪問販売リフォーム業者が、残念ながら沢山の高齢者被害を与えています。この高齢者被害を未然に防ぐ工務店の役割は重要であると思います。

●木造非住宅分野へのトライアル

CLT工法など、やったことがない分野の工事に着手するのに二の足を踏んでしまう工務店も多いのではないかと思います。「やったことがないからやらない」のではなく、次の時代の仕事をつくる！という先行投資的な発想で、木造非住宅分野に着手することも今のうちから手がけて頂きたいと思います。特に高齢者施設の建築は、今後も継続して工事現場が登場するでしょう。公共建築物木材利用促進法の実践も進む中、木造非住宅分野は、「まだ誰も取り組んでいない分野」として注目して頂きたいと思います。

5.2020年ショックには、今から備える

予測できる近未来への対応は、今から備える体制を工務店経営者には着手していただきたいと思います。