

# 住ま〜と Bridge

2017  
2月号  
Vol.100

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「2017年度に予定される  
住宅政策と税制改正の概要」

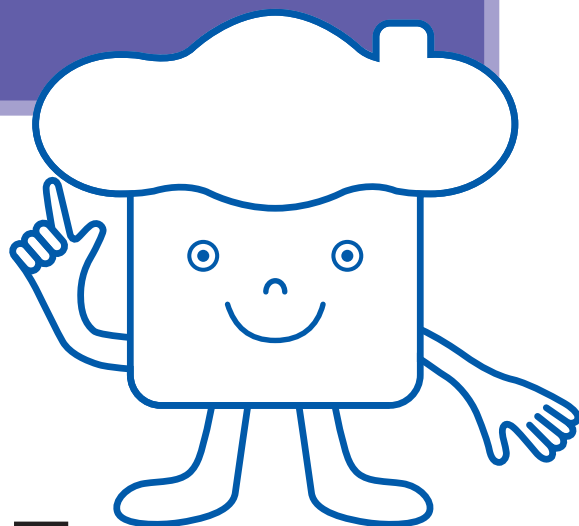
1. 2017年度予算による  
住宅関連事業

2. 2017年度税制改正要望の概要

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「CLT建築の勉強に  
着手しましょう！」

(秋野弁護士)



株式会社 大五

## ●今月のトピックス●

毎年ご紹介しています、日本記者クラブの今年の「予想アンケート」をお届けします。

今年で45回目のアンケートとなりますが、マスコミの記者さんたちは今年、どのようなコトが起きると考えているかということが明確になりますので、ご参考ください。

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. 12月31日現在のわが国の首相は誰か  | ( )            |
| 2. 12月31日現在の民進党代表は誰か   | ( )            |
| 3. 年内に日銀がマイナス金利政策をやめることを   | ( 決める 決めない )   |
| 4. 2017年東証大納会の日経平均株価終値は2万5千円を  | ( 超える 超えない )   |
| 5. トランプ-金正恩の米朝首脳会談が  | ( 行われる 行われない ) |
| 6. 仏大統領選でマリーヌ・ル・ペン氏が当選<br><small>※マリーヌ・ル・ペン氏は、フランスの極右政党である、国民戦線の設立者であるジャン=マリー・ル・ペン氏の娘。</small> | ( する しない )     |
| 7. 将棋の第2期電王戦で佐藤天彦名人が将棋ソフトponanzaに1勝以上<br><small>※電王戦は、プロ棋士代表と将棋ソフト代表の2番勝負。</small>             | ( する しない )     |
| 8. 日本人がノーベル賞を受賞(ジャンル問わず)   | ( する しない )     |
| 9. サッカー日本代表が2018年開催ワールドカップ・ロシア大会本選出場を  | ( 決める 決めない )   |
| 10. ゴルフの松山英樹選手が、4大メジャー大会のいずれかで優勝<br><small>(マスターズ、全英オープン、全米オープン、全米プロ)</small>                  | ( する しない )     |

このアンケートは、政治・経済・文化・科学・スポーツなど、様々な分野でどのような出来事が起きるかという予想をするものです。皆様も社内で「予想アンケート」を実施し、年末に振り返ってみてはいかがでしょうか。因みに日本記者クラブの正解率はおおよそ、6問〜7問ということです。(全問正解は、ほとんどいないということです。)

## 「2017年度に予定される住宅政策と税制改正の概要」

### 1. 2017年度予算による住宅関連事業

昨年末に2017年度予算が閣議決定しました。今年度の予算でどのような住宅政策が実施されるかをご紹介します。(まだ概要しか発表されていませんので、詳細は別途ご紹介します。)

#### 1) 住宅確保要配慮者向け住宅の改修費に係る支援

住宅確保要配慮者が入居する住宅(主に共同賃貸住宅)の改修費について、

- ①社会資本整備総合交付金による支援 または、
- ②国から民間事業者等への直接補助(スマートウェルネス住宅等推進事業)を行うものです。

今年度予算は、①②合計で89億2千万円を要求。

補助対象は、バリアフリー改修工事、耐震改修工事、間取り変更工事、共同居住用住居に用途変更するための改修工事、居住支援協議会等が必要と認める改修工事等に係る費用。

#### <補助率>

- ①社会資本整備総合交付金による支援の場合、国1/3・地方1/3(補助限度額:国50万円/戸)
- ②民間事業者等への直接補助の場合、国1/3(補助限度額:国50万円/戸)

と1戸当たり50万円の補助金が出ることとなりますが、耐震改修工事、間取り変更工事または用途変更工事を含む場合、補助限度額を50万円/戸加算されますので、100万円の補助金が出ることとなります。

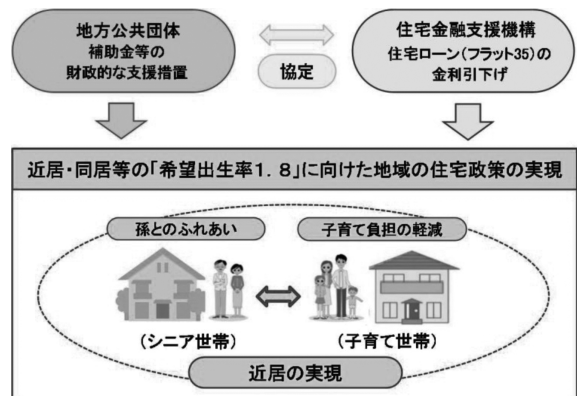
※住宅確保要配慮者とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

#### 2) 子育て支援型フラット35の創設

国の目標とされる「希望出生率1.8」の実現のために、住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の金利を引き下げることにより、子育て環境の整備を促進するということで、フラット35の優遇金利政策となります。

#### <支援内容>

- ①対象となる住宅取得
  - 若年子育て世帯による既存住宅の取得
  - もしくは
  - 若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築住宅または既存住宅の取得
- ②フラット35の金利を、当初5年間、▲0.25%引下げ



### 3) 耐震対策緊急促進事業等の拡充

耐震対策では、住宅・非住宅ともに対象となっていますが、今回は戸建て住宅の耐震改修に対する補助の拡充内容を整理します。

戸建て住宅については、定額補助と改修費の額による補助の選択制となります。現行制度は、耐震改修工事費 × 23% と一律でしたが、以下の①または②のどちらかを、地方公共団体ごとに選択。(ただし、物件ごとに変更することはできません)

①耐震改修工事費 × 23%

②耐震改修工事費

- ・100万円未満の場合 20 万円
- ・100万円以上200万円未満の場合 30 万円
- ・200万円以上300万円未満の場合 50 万円
- ・300万円以上の場合 70 万円

### 4) 長期優良住宅化リフォーム推進事業の延長

昨年までの制度と同様、長期優良住宅化リフォームについて、補助金が出ます。

#### <要件>

①一定の要件を満たすインスペクションを実施し、リフォーム履歴及び維持保全計画を作成すること。

②次の (a) ~ (g) のいずれかの性能が向上するリフォームを行うもの

- (a) 構造躯体等の劣化対策 (b) 耐震性 (c) 省エネルギー対策 (d) 維持管理・更新の容易性  
 (e) 可変性 (共同住宅に限る) (f) 高齢者対策 (共同住宅に限る) (g) 三世代同居対応

※三世代同居対応とは、調理室、浴室、便所または玄関のいずれかを増設する工事であって、改修後にこれらのうちのいずれか2つ以上が複数となる工事。

③上記の (c) (d) (e) または (f) のいずれかについて一定の性能を満たすことが必要。

ただし、若者 (40 歳未満) による既存住宅の取得に際して行うリフォームである場合は除く。

#### <補助対象>

(1) 長期優良住宅化リフォーム工事

上記の①及び③の (a) ~ (g) までの工事を含むリフォーム工事に要する費用。

(ただし、(a) ~ (g) までの工事に要する費用が過半であること。)

(2) 調査・評価、普及・広報に要する費用

#### <補助金の限度額>

・100 万円/戸

・長期優良住宅 (増改築) 認定を取得する場合は、200万円/戸

(さらに省エネ性能を向上させる場合 (建築物エネルギー消費性能基準よりも一次エネルギー消費量を) 20%以上削減する場合は、250万円/戸)

・三世代同居改修工事については、上記の限度額とは別に50万円/戸

なお、長期優良住宅化リフォームに対する補助政策は、平成31年度まで、今年度から3年継続して実施され、今年度の予算は45億円を要求しています。

## 5) 地域に根ざした木造住宅施工技術体制整備事業の創設

急激な大工技能者の減少・高齢化に対し、地域における木造住宅施工技術体制を維持・整備し、地域の優良な住宅ストックを形成するため、民間事業者のグループが行う大工技能者育成のための研修活動を支援する策。

支援の内容は、次の①または②の研修活動に対して行われます。

### ① 特定政策目的技術研修

リフォームによる地域の住宅の適切な維持・更新、被災住宅応急修理や応急仮設住宅供給、長期優良住宅の建設、その他特に政策的に対応が必要と認められる取組に関する研修。

### ② 生産性向上、地域の気候風土対応技術研修

住宅生産における機械化・資材の標準化対応、地場産材や製品の活用、地域に承継される工法への対応、労働安全衛生などに関する研修。

補助対象は、研修会の運営に必要な経費であり、

### <補助率>

① 特定政策目的技術研修：定額

② 生産性向上、地域の気候風土対応等技術研修：1/2

この事業も3年間継続して行われますので、平成31年度まで実施されます。

## 6) 地域型住宅グリーン化事業

最終年度を迎えるグリーン化事業は、2016年度とほぼ同様の内容で実施される見通しです。予算としても昨年同様、130億円を要求しています。

以上が2017年度予算による主な事業となっています。

## 2. 2017年度税制改正要望の概要

2017年度に要望している税制改正の概要は以下の通りです。

### 1) 既存住宅リフォームの特例措置の拡充

① 耐震・省エネ改修と併せて耐久性向上改修を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、耐震・省エネ改修に係る特例措置を拡充。

・ 所得税の税額控除（最大額）：投資型／25万円 ⇒ 40万円に拡充

ローン型／62.5万円 ⇒ 70万円に拡充

※投資型とは、改修費用を現金で支払った場合の控除制度。

・ 固定資産税の減額（工事翌年分）：耐震改修1/2減額・省エネ改修1/3減額 ⇒ 一律、2/3減額に拡充

② 省エネ改修に係る上記の所得税の特例措置について、改修後の住宅全体の省エネ性能が確保される場合（長期優良住宅の認定を受けなくとも）も対象に追加。

**2) 買取再販事業者が既存住宅を買取り、住宅性能の一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を再販売する場合の不動産取得税の課税標準の特例（築年数に応じて一定額を控除）の2年間延長**

**3) サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の2年間延長**

- ・所得税・法人税：割増償却制度（5年間14%等）
- ・不動産取得税：課税標準から1,200万円控除等
- ・固定資産税：税額について5年間市町村が条例で定める割合（2/3を参酌）を減額

**4) 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る登録免許税の特例措置の2年間延長**

- ・保存登記：本則0.4% ⇒ 0.15%
- ・移転登記：本則2% ⇒ 0.3%
- ・抵当権設定登記：本則0.4% ⇒ 0.1%

上記の措置の効果イメージとしては、2,500万円の住宅（固定資産税評価額1,500万円、新築建物価格認定基準表額1,000万円）を取得した場合

- ・保存登記で、2.5万円の軽減（4万円 ⇒ 1.5万円）
- ・移転登記で、25.5万円の軽減（30万円 ⇒ 4.5万円）
- ・抵当権設定登記で、6万円の軽減（8万円 ⇒ 2万円）

となり、特に移転登記に負担が大きく軽減されていることが分かります。

**5) 土地の譲渡益に特別税率が課される重課制度の停止**

平成10年から、個人の不動産業者等が5年以下の短期の所有土地を譲渡した場合の事業所得を対象に、重課制度を停止しています。この停止期間をさらに3年間（平成29年4月1日～32年3月31日）の延長を要望。

※個人重課制度を適用しますと、譲渡益の53%（所得税40% + 住民税12%）を納税する必要があります。バブル期の土地ころがし対策といえます。

以上が、2017年度予算による今年度を実施される事業及び税制改正の概要です。予算が成立し、詳細が判明しましたら、別途お知らせします。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「CLT建築の勉強に着手しましょう！」

(秋野弁護士)

**1.工務店業界は、公共建築物等木材利用促進法を味方にして次世代の仕事確保を果たそう！**

2010年の「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の施行以降、各地方公共団体は、それぞれの地域の実情に応じて、公共建築物における木材の利用を促進する観点から、国が行う取り組みの成果を地域レベルで実施しうる形で企画・立案し、これを実施していくことが求められています。

しかし、林業再生の代表選手であるCLT建築物は、それほど多く建築されていません。即ち、公共発注が少ないのです。

平成28年6月2日付内閣総理大臣決裁にて政府は「CLT活用促進に関する関係省庁連絡会議」開催を決定し、東京オリンピック・パラリンピック施設はもちろんのこと、全省庁が手がける建築物にてCLTの活用促進がなされていきます。

また、平成28年7月21日付で厚生労働省雇用均等・児童家庭局長、社会・援護局長、社会・援護局障害保険副支部長、老健局長連名で「社会福祉施設等における木材の利用の促進及びCLTの活用について」という通知が全国の都道府県知事、各指定都市市長、中核市市長宛になされています。その中で、「児童福祉施設等の整備に当たり、木材の持つ柔らかさ、暖かさを取り入れることにより施設入所者や利用者に精神的なゆとりと安らぎを与えるなどの効果も期待できることから、木材の利用やCLTの積極的な活用についてご協力をお願いしたい。」と要請されており、社会福祉施設の建築においては、木造建築がRC建築に比し、主流となることは政策面でも明らかと考えます。

地方自治体においても、例えば、平成28年4月に公表された浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針（第3期 平成28～32年度）」では、「第3 市内の公共建築物等における木材利用促進のための施策に関する基本的事項」において「公共的建築物の木造・木質化にあたっては、FSC認証材により製造されたCLT (Cross Laminated Timber／直交集成板) の活用を検討する。」と規定されています。

**2.平成29年以降は、「CLT建築実行の年」**

このように、公共建築物等において、今後、CLTによる発注を推進していただく準備は、平成28年に揃えられたと言って良いでしょう。

平成29年以降は、「CLT建築実行の年」であり、国、地方公共団体の林業振興課や営繕課などの発注担当者や社会福祉施設の発注担当者、民間の建築主又は建築予定企業のCLT建築物の発注担当者は、「公共建築物等木材利用促進法」の趣旨をしっかりと理解し、CLT建築等、木造を利用した建築をどんどん実践していく必要があると思います。



匠総合法律事務所の法律基礎知識  
**「CLT建築の勉強に着手しましょう！」**  
 (秋野弁護士)

また、大型木造も中型木造も、木造建築の分野ですから、工務店様を中心とした住宅業界が主導してリードすべき分野であると考えます。

公共建築物等木材利用促進法の実践がどんどん始まれば、公共入札に工務店は積極的に参加していくべきであり、コンクリート建築物の専門家であるゼネコンに圧倒的な優位性をもって勝っていきたいところです。

「公共建築物等木材利用促進法の流行が来てから取り組む」では、負けてしまいます。

今から積極的に大型木造も中型木造も、新しいCLTの施工の分野の勉強に着手し、省コストで建築するスキルを身につけましょう。建築主の立場から言うと、CLT建築に関しては、未経験の工務店様と経験値のある工務店様を比較すれば、絶対に経験値のある工務店様が選ばれるはずです！

また、社内の建築士の方にて大型木造や中型木造の設計、CLT建築物の設計スキルを習得していただくことも「ゼネコンに勝つ！」というコンセプト上、重要な視点と考えます。

この端緒となる「公共建築物等木材利用促進法」の趣旨は、工務店様を中心とした住宅業界の皆様にも理解していただき、次世代の仕事確保を果たしていただきたいと思えます。

私も住宅業界専門の弁護士として、微力ながら林業再生・工務店業界の未来に貢献していきたいと考えております。