

# 住ま〜と Bridge

2019  
2月号  
Vol.124

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

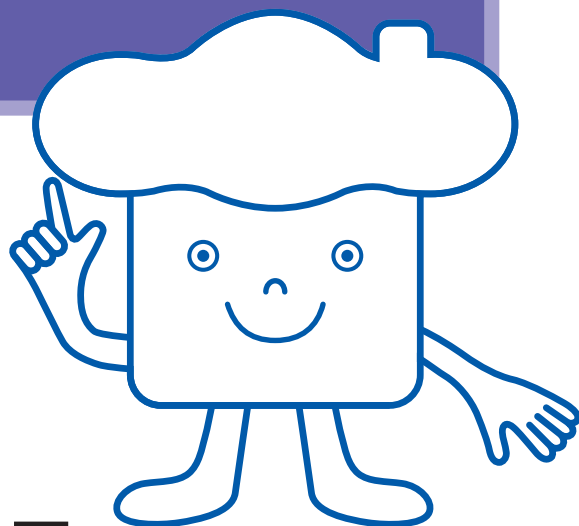
「消費税率引上げに伴う  
住宅取得対策」

1. 増税後に実施される住宅取得対策
2. 各施策の概要

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

「住宅の省エネ基準適合  
義務化見送りについての  
弁護士見解」

(秋野弁護士)



## ● 今月のトピックス ●

昨年の12月で戦後最長の景気の拡大期間である73ヶ月に並び、1月で新記録となる74ヶ月目を迎えることとなりますが、今後この記録の更新は、長くは続かない可能性があります。

アメリカの政治学者のイアン・ブレマー氏が社長を務めるコンサルティング会社、ユーラシアグループが毎年年初に、「世界政治や経済に深刻な影響を及ぼしそうな事象」を予測しています。今年の予測をみますと

- 2019年は国際経済が好調で「比較的いい年になる」と分析するものの
- 一方で深刻な危機に発展しかねないリスクが、1998年の同社立ち上げ以来で最高水準に達しているとしています。

その背景は、米国で民主主義が揺らいでいることや、欧州でのポピュリズム（大衆迎合）政治の広がり、同盟関係の弱体化など世界中の地政学的事象のほとんどが「悪い方向に向かっている」と指摘。この状況を「悪い種（予兆）」と名付けて1位に挙げています。

### 【2019年の主要リスク】

- 1位 米欧政治の混迷、同盟関係の弱体化など、地政学的な危険を誘発する「悪い種」
- 2位 米中関係（科学、経済、安全保障をめぐる摩擦が激化）
- 3位 サイバー紛争の本格化（抑止力が効かない問題も露呈へ）
- 4位 ヨーロッパのポピュリズム（欧州連合の弱体化も）
- 5位 アメリカの国内政治（トランプ大統領の不正追及で混乱）
- 6位 イノベーションの冬（技術革新は冬の時代 安保上の懸念などで国際協力が停滞）
- 7位 意思なき連合（国際協調に背を向ける指導者たち トルコ、ブラジルなど）
- 8位 メキシコ（左派の新政権の経済政策に懸念）
- 9位 ウクライナ（ロシアとの外交・軍事的な緊張）
- 10位 ナイジェリア（2月の大統領選挙結果次第で混乱も）

などが今年のリスク要因とされています。

発表会見でブレマー氏は、「大規模テロや金融危機などに、各国が結束する状況ではなくなった」としており、国や人の連携・協力が図られなくなっていることを危惧しているとされています。とはいえ現在のところ、深刻なリスク要因は影を潜めているようです。

今上天皇の退位・新天皇の即位や消費税増税などを控える日本にとって、経済的に何とか平穏な1年となるといいのですが。

今月の  
 テーマ

## 「消費税率引上げに伴う住宅取得対策」

消費税増税を控え、3月末の経過措置の適用期限まであとわずかになりました。

今回の増税では、過去の増税時にはない住宅取得対策が施されているといえ、無理をした受注をあげることの無いようにしたいものです。

引き上げ後の住宅取得に対する従来の政策の拡充措置と、新たに導入される措置を整理しておきます。(10月以降の措置となります。)

### 1. 増税後に実施される住宅取得対策

消費税増税後の住宅取得に対しての支援措置としましては3つの施策があります。

#### ■ 従来の施策をさらに拡充

##### ① 住宅ローン減税の拡充

建物購入価格の消費税2%分の範囲の減税とし、控除期間を従来から3年延長。

##### ② すまい給付金の拡充

対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。

#### ■ 新しく導入される措置

##### ③ 次世代住宅ポイント制度の創設

一定の性能を有する住宅を取得する人に対して、様々な商品と交換できるポイントを発行。

と3つの措置により増税分の負担を軽減するとされています。

さらに、従来からの贈与税の非課税措置(住宅取得等資金に係る)につきましても、非課税枠が現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充されます。

### 2. 各施策の概要

前項3つの施策は2019年度予算で実施されますので、新年度の予算が大きな変更がなく成立することが前提となりますが、現在の政治情勢からしますと、現状のまま成立する確率が高いと予測されますので、判明している概要をご案内します。

#### ① 住宅ローン減税の拡充

現在の住宅ローン減税は、借入金の年末残高(最高4,000万円まで)に対し、1%の控除率で控除期間10年間となっています。(最高で年間40万円×10年間=400万円)

この減税を拡充し、増税分の負担を軽減するという事で、拡充策は控除期間が3年間延長されることとなります。

ただし、以下のいずれか小さい額が控除されるということになります。

ア. 借入金年末残高(上限4,000万円)の1%

イ. 建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年)

認定住宅(低炭素住宅・長期優良住宅)の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円となります。(従前どおり)

この住宅ローン減税の拡充策は、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に、完成引渡しが行われた住宅に適用されます。

#### ② すまい給付金の拡充

すまい給付金は、前回の消費税増税時(2014年4月に8%に増税)に、引上げによる負担を軽減するため現金を給付するという事で開始されています。

前回増税時の平成26年4月に始められ、平成33年12月まで実施とされていますが、8%から10%への再増税により、給付額が拡充されます。(拡充後の給付額は、下記の表の通りです。)

**【消費税率10%時】**

(参考) 収入額の目安	住民税(都道府県) 所得割額注	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注) 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県) 所得割額

以上のように10%への増税時は、給付額が最高50万円に拡充されるとともに、収入額も現在の概ね510万円以下から775万円以下と拡大され、給付が受けられる対象者が拡大することになります。

すまい給付金は、長期優良住宅の補助金のように建物に対する補助金ではなく、あくまでも住宅を建てた個人への給付金(個人への補助金)となっています。

そのため、共稼ぎ世帯で夫婦ともに収入があり、かつ建築した住宅を共同名義にした場合夫婦で給付金を受けることが可能となります。

<例えば>

- ・夫の収入が600万円で新居の住宅の持分が1/2の場合、消費税率10%時の給付金は30万円の1/2で15万円。
- ・妻の収入が400万円で持分が1/2の場合、給付額は25万円。
- ・夫婦で給付を受けた場合、合算して40万円の給付が受けられる。

ということになり、夫が1人で給付を受ける場合(上記では30万円)に比べ、増額して受けられるということになるなど、給付額は住宅取得者の収入と持分比率で決まることとなります。

尚、すまい給付金は、住宅取得者の都道府県民税額に基づき決まるため、建築地が住民税を納付していた自治体と異なる場合、以前に居住していた自治体に課税証明書の発行を依頼する必要があります。

いくらかの給付金が受けられるかの目安につきましては、すまい給付金事務局のホームページ(<http://sumai-kyufu.jp/>)で、シミュレーションできますので活用してください。

**③次世代住宅ポイント制度の概要**

新しい住宅促進策は、「次世代住宅ポイント」という名称で開始される予定です。

導入の背景と概要としましては、『10月の消費税率引上げによる需要変動の平準化を図るため、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。』とされ、10年前の2009年に住宅エコポイント制度が開始され(2011年7月末で終了)しましたが、今回の増税による需要の平準化を狙い再び、ポイント制度が挿入されます。

現在、確認できる概要を整理しますと以下の通りです。

■ ポイントの発行の対象

(1) 注文住宅の新築

① 一定の性能を有する住宅

- a) 断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の性能の住宅。
- b) 劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上の住宅。
- c) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上の住宅又は免震建築物。
- d) 高齢者等配慮対策等級3以上の性能を有する住宅。

② 耐震性のない住宅の建替

ただし、2018年12月21日(閣議決定日)以降に除却したものに限り。

※耐震性を有しない住宅とは、旧耐震基準(1981年5月31日以前に施行されていた基準)の住宅。

③ 家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

- 【対象設備】 ・ビルトイン食器洗機 ・掃除しやすいレンジフード ・ビルトイン自動調理対応コンロ  
 ・浴室乾燥機 ・掃除しやすいトイレ ・宅配ボックス

(2) 新築分譲住宅の購入

下記の①～③のいずれかに該当する住宅が対象。

(「②耐震性のない住宅の建替」のみに該当する住宅や「③家事負担軽減に資する設備を設置した住宅」のみに該当する住宅も、ポイント発行の対象となります。)

①一定の性能を有する住宅

(1) 注文住宅の新築と同じ。

ポイントを申請する際には、基準に適合することについて登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明が必要となります。

②耐震性のない住宅の建替

建て替えに当たり、旧住宅を2018年12月21日(閣議決定日)以降に除却したものに限られます。また、分譲事業者が耐震性を有しない住宅を除却する場合は対象となりません。

③家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

(1) 注文住宅の新築と同じ。

(3) 新築分譲住宅の購入(完成済み購入タイプ)

次の①～③のいずれかに該当する住宅が対象となります。

(「②耐震性のない住宅の建替」のみに該当する住宅や「③家事負担軽減に資する設備を設置した住宅」のみに該当する住宅もポイント発行の対象となります。)

①一定の性能を有する住宅

(1) 注文住宅の新築と同じ。

ポイントを申請する際には、基準に適合することについて登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明が必要となります。

②耐震性のない住宅の建替

(2) 新築分譲住宅の購入と同じ。

③家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

(1) 注文住宅の新築と同じ。

(4) リフォーム

次の①～⑨のいずれかに該当するリフォーム工事が対象となります。

尚、ポイントを申請する際には、対象工事に関する性能を証明する書類証明書が必要となります。

①開口部の断熱改修

②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

③エコ住宅設備の設置

太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽・高効率給湯機・節湯水栓

④耐震改修

⑤バリアフリー改修

【対象工事】手すりの設置・段差解消・廊下幅等の拡張・ホームエレベーターの新設・衝撃緩和畳の設置

⑥家事負担軽減に資する設備の設置

【対象設備】ビルトイン食器洗機・掃除しやすいレンジフード・ビルトイン自動調理対応コンロ・浴室乾燥機・掃除しやすいトイレ・宅配ボックス

⑦リフォーム瑕疵保険への加入

⑧インスペクションの実施

⑨若者・子育て世帯が既存住宅を購入して行う一定規模以上のリフォーム

■ 発行ポイント数

発行ポイント数の上限：1戸あたりの発行ポイント数は、対象住宅の性能に応じて、次の①～③におけるポイント数の合計とし、上限は350,000ポイントとなります。

尚、1戸あたりの合計ポイント数が20,000ポイント未満の場合、ポイント発行申請できません。

① 一定の性能を有する住宅

断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上  
 劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上  
 (共同住宅及び長屋については一定の更新対策を含む)  
 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物  
 高齢者等配慮対策等級3以上

300,000ポイント/戸

以上に加え、さらに性能の高い住宅を取得する場合、次のポイント数が加算されます。  
 (合計で350,000ポイント/戸が発行されます。)

認定長期優良住宅  
 認定低炭素建築物  
 性能向上計画認定住宅  
 ZEH

50,000ポイント/戸

② 耐震性のない住宅の建替

耐震性を有しない住宅の建替を行う場合、150,000ポイント/戸を発行します。

③ 家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

下表に掲げる住宅設備について、設置台数によらず、設置を行った設備の種類に応じたポイント数の合計を発行します。(宅配ボックスについては、各住戸専用のものに限られる。)

- ・ビルトイン食器洗機 18,000ポイント/戸
- ・掃除しやすいレンジフード 9,000ポイント/戸
- ・ビルトイン自動調理対応コンロ 12,000ポイント/戸
- ・浴室乾燥機 18,000ポイント/戸
- ・掃除しやすいトイレ 18,000ポイント/戸
- ・宅配ボックス 10,000ポイント/戸

④ リフォームの発行ポイント数

1戸あたりの発行ポイント数は、対象となるリフォーム工事に応じて、次の①～⑩におけるポイント数の合計とし、リフォームを行う世帯の属性及び既存住宅購入の有無に応じて、下表に示すポイント数を限度とします。

尚、1戸あたりの合計ポイント数が20,000ポイント未満の場合はポイント発行申請できません。

(1) 発行ポイント数の上限

<世帯の属性>	<既存住宅購入の有無>	<1戸当りの上限ポイント数>
若者・子育て世帯	既存住宅を購入しリフォームを行う場合	600,000ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合	450,000ポイント
その他の世帯	安心R住宅を購入しリフォームを行う場合	450,000ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合	300,000ポイント

(2) 対象工事内容ごとのポイント数

① 開口部の断熱改修

大きさの区分	ガラス交換※1		内窓設置※1・外窓交換		ドア交換	
	面積※3	1枚あたりのポイント数	面積※4	1箇所あたりのポイント数	面積※4	1箇所あたりのポイント数
大	1.4㎡以上	7,000ポイント	2.8㎡以上	20,000ポイント	開戸:1.8㎡以上 引戸:3.0㎡以上	28,000ポイント
中	0.8㎡以上 1.4㎡未満	5,000ポイント	1.6㎡以上 2.8㎡未満	15,000ポイント	—	—
小	0.1㎡以上 0.8㎡未満	2,000ポイント	0.2㎡以上 1.6㎡未満	13,000ポイント	開戸:1.0㎡以上 1.8㎡未満 引戸:1.0㎡以上 3.0㎡未満	24,000ポイント

※1 ガラス交換は、箇所数ではなく、交換するガラスの枚数を乗じて算出。

※2 内窓交換を含む。

※3 ガラスの寸法とする。

※4 内窓若しくは外窓のサッシ枠又は開戸若しくは引戸の戸枠の枠外寸法とする。

②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

外壁	屋根・天井	床
100,000ポイント/戸	32,000ポイント/戸	60,000ポイント/戸
(50,000ポイント/戸)※	(16,000ポイント/戸)※	(30,000ポイント/戸)※

※部分断熱の場合の発行ポイント数。

③エコ住宅設備の設置

エコ住宅設備の種類	ポイント数
太陽熱利用システム	24,000ポイント/戸
節水型トイレ※	16,000ポイント/戸
高断熱浴槽	24,000ポイント/戸
高効率給湯器	24,000ポイント/戸
節湯水栓	4,000ポイント/戸

※家事負担軽減に資する設備の「掃除しやすいトイレ」との重複は不可。

④バリアフリー改修

対象工事の種類	工事内容	ポイント数
手すりの設置	便所、浴室、脱衣室、その他居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路うち、いずれか1箇所以上に1本以上の手すりを取り付ける工事	5,000ポイント/戸
段差解消	便所、浴室、脱衣室、その他居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路うち、いずれか1箇所以上の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入り口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあつては、段差を小さくする工事を含む。）	6,000ポイント/戸
廊下幅等の拡張	介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口のうち、いずれか1箇所以上の幅を拡張する工事	28,000ポイント/戸
ホームエレベーターの新設	戸建住宅又は共同住宅専有部分に新設する工事	150,000ポイント/戸
衝撃緩和量の設置	衝撃緩和量を新設又は入替えにより設置する工事（4.5畳以上設置する場合に限る。）	17,000ポイント/戸

⑤耐震改修

対象となる耐震改修工事に対して、150,000ポイント/戸を発行。

⑥家事負担軽減に資する設備の設置

家事負担軽減に資する住宅設備の種類	ポイント数	
ビルトイン食器洗機	18,000ポイント/戸	
掃除しやすいレンジフード	9,000ポイント/戸	
ビルトイン自動調理対応コンロ	12,000ポイント/戸	
浴室乾燥機	18,000ポイント/戸	
掃除しやすいトイレ※1	18,000ポイント/戸	
宅配ボックス	住戸専用の場合	10,000ポイント/戸
	共用の場合	10,000ポイント/ボックス※2

※1 エコ住宅設備の節水型トイレとの重複は不可。

※2 例えば、1の宅配ボックスに4つのボックスが設置されている場合は40,000ポイント。

⑦リフォーム瑕疵保険への加入

対象となるリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険への加入に対して、1契約当たり7,000ポイントを発行。

⑧インスペクションの実施

対象となるインスペクションに対して、7,000ポイント/戸を発行。

⑨ 若者・子育て世帯が既存住宅を購入して行う一定規模以上のリフォーム

対象となる若者・子育て世帯が、自分で居住することを目的に既存住宅を購入して行う一定規模以上（100万円（税込）以上）のリフォーム工事に対して、100,000ポイント／戸を発行。（リフォーム工事の内容は、上記①～⑥に該当しないものも含む。）

⑩ 既存住宅購入加算

自ら居住することを目的に既存住宅を購入し、ポイント発行対象となるリフォーム工事を行う場合（売買契約締結後3ヶ月以内にリフォーム工事の請負契約を締結する場合に限る）は、各リフォーム工事（上記⑨の「若者・子育て世帯が既存住宅を購入して行う一定規模以上のリフォーム」を除く）のポイント数に2を乗じたポイント数を発行します。

■ ポイント交換

取得したポイントを利用して交換できる商品については、以下のものを中心に選定する予定とされます。

- ・省エネ・環境配慮に優れた商品
- ・家事負担軽減に資する商品
- ・防災関連商品
- ・子育て関連商品
- ・健康関連商品
- ・地域振興に資する商品 など

■ ポイント発行申請

ポイント発行申請は、原則、工事完了後に行います。

ただし、「注文住宅の新築」、「新築分譲住宅の購入」「リフォーム（税込1,000万円以上の工事に限る）」については、工事完了前であっても、申請に必要な書類が整いしだいポイント発行申請を行うことができます。

（ポイント発行申請期間：2019年6月頃開始予定です。）

新築注文住宅の工事完了前申請の必須書類としましては、下記のA～Eの書類と、

- A. 工事請負契約書の写し
- B. 建築基準法に基づく「確認済証」の写し
- C. 工事施工者が発行する工事内容証明書（指定の様式）
- D. 申請者の本人確認書類（健康保険証、運転免許証の写し等）
- E. 【代理申請の場合】代理申請者の確認書類（健康保険証、運転免許証の写し等）

追加のポイントを得るための証明書式が必要になります。

以上、今年の消費税増税に対しましては、ポイント制度の導入など、8%へ増税された前回とは異なり、増税対策が手厚くなっているといえます。

さらに住宅取得資金を贈与した場合の非課税枠がありますが、非課税枠が現行の1,200万円から最大3,000万円へ拡充されます。このような措置を最大限に活用することで、増税後でも負担を最小限に抑えられることを施主に説明し、駆け込み需要の反動減に備えてください。



## 匠総合法律事務所の法律基礎知識 「住宅の省エネ基準適合義務化見送り についての弁護士見解」 (秋野弁護士)

国土交通省が2018年12月3日に開催した社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会の会合で示した「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第2次報告案)」は、小規模の住宅や建築物については、設計者である建築士が建築主に省エネ基準への適合の可否などを説明するよう義務付ける方策を提案しました。

従前より、「省エネ適合義務化」というキーワードで住宅業界で工務店が一生涯ZEHなどに取り組み、2020年以降は、省エネ住宅を建築できないと市場から撤退を余儀なくされると必死に取り組んできたテーマでしたが、あっさりに見送られたことに衝撃の声も聞こえてきます。

しかし、国土交通省は、小規模の住宅や建築物については、設計者である建築士が建築主に省エネ基準への適合の可否などを説明するよう義務付ける方策を提案しました。

小規模住宅の省エネ基準への適合率が57~69%と比較的低い水準にとどまっている点を高めるためには、建築主の意向を省エネ性能重視に促す提案が必要であり、この役割を建築士の説明義務という形で実践していこうというのが、今回の第2次報告案であろうと思います。

問題は、この建築士の説明をいつ実施するか、という点です。

設計・施工一体型のハウスメーカーや工務店では、社内の建築士不足という問題を抱えています。

今、建築士法24条の7に基づく重要事項説明について多くのハウスメーカーや工務店は、請負契約締結と同時に実施しています。

見込み客を含めて重要事項説明を実施する建築士が社内に不足しているのが一番大きな理由だと思えます。

しかし、省エネ基準適合可否の説明は、まさに、契約締結の遙か前の段階(基本構想段階)で実施しなければ、建築主に対して「省エネ基準に適合した住宅に住みたい」という方針転換につながりませんから、見込み客に対して建築士が説明を実施することが求められてくることでしょう。

果たしてこの建築士の更なる仕事負担の増加を許容できる工務店がどれだけいるのでしょうか?

建築士不足を補う方策としては、まず、自社の建築物は省エネ基準に適合した住宅として、建築士による説明も簡素化する方策が考えられます(こうした方向で小規模住宅の省エネ基準への適合率が高まれば、国の方策は成功と言えるでしょう)。

他方で、省エネ住宅とする分、コスト高となるので、所得が多い層ではない層の顧客をターゲットに住宅を供給している住宅会社では、省エネ基準には適合していないという説明を建築士からする事となり、その説明にかかる人件費コスト(消費者からどうして?と聞かれば丁寧な説明を要することとなるし、省エネ基準に適合した設計変更をする場合の追加費用見積書の作成手間も発生するでしょう)も考慮しながら説明内容を検討していかなければなりません。

私は、国による義務化などなされなくとも意欲的に省エネ住宅建築に取り組んでいる工務店は必ず、社会、施主層が高い評価をしてくれる時代が来ると考えています。

特に、今、小中学校で熱心に教育されている環境教育を受けた若者が社会人となり、住宅の施主となる時代となれば、地球環境に貢献する家づくりをしてきた工務店のストーリーを熱く感じることでしょう。

中期的な目標ではなく、長期的な視野で、できれば国連が提唱しているSDGsの目指す2030年のゴールを視野に省エネ住宅建築に取り組んでいきましょう!

### SDGsについて

- 国連では、2015年に、「国際社会が2030年までに貧困を撲滅し、持続可能な社会を実現するための重要な指針」として、17の持続可能な開発目標(SDGs: Sustainable Development Goals)を採択。



ロゴ: 国連広報センター作成