

# 住まへと Bridge

2019  
7月号  
Vol.129

## ■ 今月のトピックス

## ■ 今月のテーマ

### 「消費増税直前に

### 4つの住宅取得支援策を再確認」

1. 住宅ローン減税の控除期間が3年延長
2. すまい給付金の給付額が  
最大50万円に（対象者も拡充）
3. 次世代住宅ポイント制度
4. 住宅取得資金に係る贈与税非課税枠は  
最大3,000万円に拡大  
（現行は最大1,200万円）

### ■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識 「社内におけるコンプライアンス 教育の重要性」

（秋野弁護士）



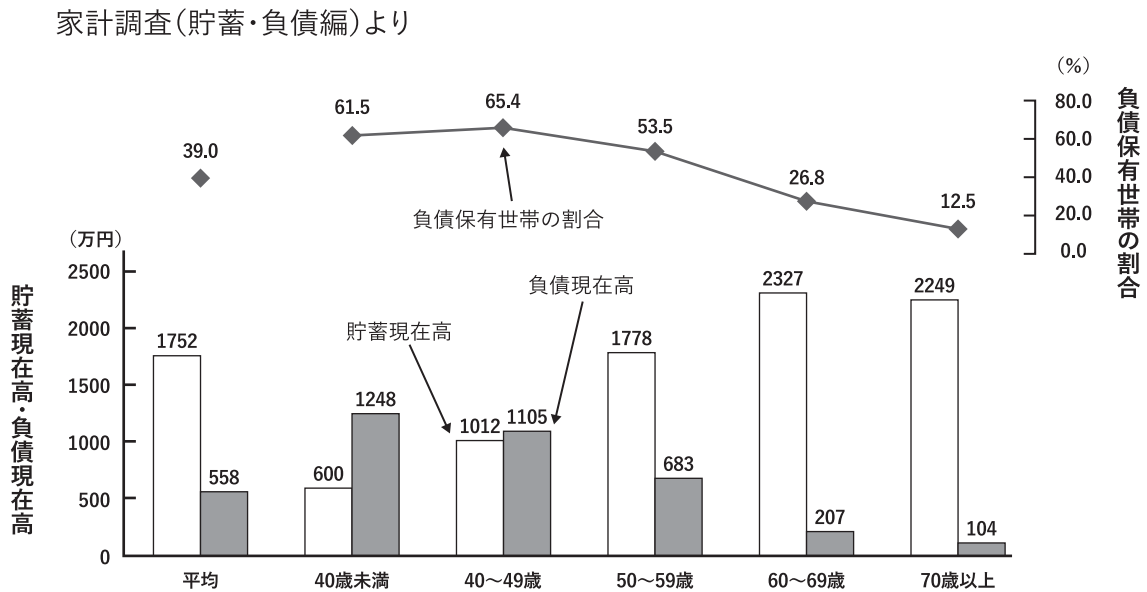
## ● 今月のトピックス ●

金融庁が6月に公表した報告書が大きな議論を呼びました。老後の金融資産が約2,000万円必要という試算を含む内容の報告書で、麻生大臣が「世間に著しく不安や誤解を与えている」と、この報告書を認めず、受理しないという異例の事態にまで発展しました。

多くの人が驚きと憤りをもって反応したのは、「公的年金だけではやはり老後を無事に過ごせないのか」という年金に対する不信・不安からくる感情からだったと思われます。

ただ、ほぼ同時期の5月後半に総務省が発表している「家計調査（貯蓄・負債編）」の調査結果をみますと、少し別の印象を受けます。下のグラフは、世代別の貯蓄と負債の平均を整理したのですが、純貯蓄（貯蓄額から負債額を引いたもの）が60歳以上では既に平均2,000万円以上、50歳台でも1,000万を超えているという結果です。

### 世帯主の年齢階級別貯蓄・負債現在高 負債保有世帯の割合(二人以上の世帯) —2018年—



もちろん、平均値だけで物事を語るのは危険ですが、老後に備えた資産形成の目標値としての2,000万円という数字は現状を見る限り荒唐無稽というわけではありません。

ただし、現状はそうでも、今後は老後の収入の柱である年金の支給額や支給開始時期が今のままとはならないのが確実です。そのため、金融庁の報告書の評価はひとまずおいておくとしても、ライフステージごとの資産形成のための投資や、リタイア後の資産を温存するためのリバースモーゲージ等の活用といった自衛策は、間違いなく必要になってきます。

今月の  
 テーマ

「消費増税直前に4つの住宅取得支援策を再確認」

6月中旬に発表された経済財政運営と改革の基本方針、いわゆる「骨太の方針」の素案では、「10月には消費税率の8%から10%への引き上げを予定している」と明記されました。

事あるごとに消費増税が延期されるのではという観測が流れましたが、10月の増税はほぼ確定したと言えます。

消費増税まで3ヵ月を切ろうとしている今、あらためて消費税率10%への引き上げ後の住宅取得支援策を確認しておいてください。

1. 住宅ローン減税の控除期間が3年延長

返済期間10年以上の住宅ローンを利用して住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、10年間、各年末の住宅ローン残高の一定割合(1.0%)を所得税額から控除する住宅ローン減税制度の控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))

※前年分の所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税から控除

一般の住宅

入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
2013～ 2014.3	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円/年
2014.4～ 2021.12	<b>4,000万円</b>	1.0%	10年間(☆)	<b>400万円</b>	<b>13.65万円/年</b>

長期優良住宅・低炭素住宅

※新築・未使用の場合

入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
2013～ 2014.3	3,000万円	1.0%	10年間	300万円	9.75万円/年
2014.4～ 2021.12	<b>5,000万円</b>	1.0%	10年間(☆)	<b>500万円</b>	<b>13.65万円/年</b>

消費税率引上げに係る住宅取得対策 2019.10.1～2020.12.31

☆消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、控除期間が13年間となり、さらに減税されます。具体的には、適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。

- ①借入金年末残高(上限4,000万円)<sup>\*1</sup>の1%
- ②建物購入価格<sup>\*2</sup>(上限4,000万円)<sup>\*1</sup>の2/3%

※1 新築・未使用の認定住宅の場合、借入金年末残高、建物購入価格の上限:5,000万円

※2 増改築等をした場合は、増改築等に係る費用の額

## 2. すまい給付金の給付額が最大50万円に(対象者も拡充)

### 【概要】

- ✓ 所得制限の緩和による対象者の拡充(収入額(目安)で、現行の510万円以下が775万円以下に)
- ✓ 給付額が現行の最大30万円から最大50万円に引上げ

### 【対象者】

消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得で、2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方。

※住宅ローン利用/現金取得のいずれの場合も対象

**給付額** = **給付基礎額** × **持分割合**

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

**収入の確認方法** | 市区町村が発行する課税証明書<sup>※1</sup>に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

**消費税率8%の場合**

収入額の目安	都道府県民税の所得割額 <sup>※2</sup>	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	<b>30万円</b>
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<b>20万円</b>
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<b>10万円</b>

※2.いわゆる政令指定都市および神奈川県は他の地域と都道府県民税の税率が異なるため、所得割額のみ上表と異なります。詳しくは、すまい給付金のホームページ等をご確認ください。

**消費税率10%の場合**

収入額の目安	都道府県民税の所得割額 <sup>※2</sup>	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	<b>50万円</b>
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<b>40万円</b>
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<b>30万円</b>
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<b>20万円</b>
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<b>10万円</b>

注:現金取得者の収入額(目安)の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

---

**例**

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額	給付額
ご主人	50%	有	20万円	<b>10万円</b> (=20万円×50%)
奥様	30%	有	30万円	<b>9万円</b> (=30万円×30%)
父親	20%	無	30万円	給付なし (居住していないため)

\*ご主人・奥様はそれぞれ申請が必要。

給付額は、すまい給付金ホームページで  
 かんたんに確認できます  
 (<http://sumai-kyufu.jp>)

### 3. 次世代住宅ポイント制度

**【対象とする住宅(契約等の期間)】** ※いずれも2019.10以降に引渡しをしたもの

<注文住宅(持家)・リフォーム>

2019.4~2020.3に請負契約・着工(※)

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21~2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10~2020.3となるものは特例的に対象とする。

<分譲住宅>

2018.12.21~2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの

2018.12.20までに完成済みの新築住宅で、2018.12.21~2019.12.20に売買契約を締結

#### 住宅の新築(貸家を除く)

**発行ポイント数:1戸あたり上限35万ポイント**

以下の①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅(断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅(劣化対応等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- ③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。  
 ※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。

#### 住宅のリフォーム(貸家を含む)

**発行ポイント数:1戸あたり上限30万ポイント**

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限引き上げ

- ①窓・ドアの断熱改修
- 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
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上の  
 リフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。  
 ※ 若者世帯:40歳未満の世帯、子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯

発行されたポイントは、以下のような商品等と交換可能にする予定です。

- ① 省エネ・環境配慮に優れた商品
- ② 防災関連商品
- ③ 健康関連商品
- ④ 家事負担軽減に資する商品
- ⑤ 子育て関連商品
- ⑥ 地域振興に資する商品

#### 4. 住宅取得資金に係る贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大(現行は最大1,200万円)

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための住宅取得等資金を贈与により取得した場合において、下記の金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

(※2015年1月1日以降の贈与により住宅を取得等した場合に適用があります。)

契約年	消費税率10%が適用される方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
2016年1月~2019年3月		
2019年4月~2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月~2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月~2021年12月	1,200万円	700万円

契約年	上記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
2016年1月~2020年3月	1,200万円	700万円
2020年4月~2021年3月	1,000万円	500万円
2021年4月~2021年12月	800万円	300万円

(※1) 上記以外の方:消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得等した方。

(※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおりです。

- ・2019年4月~2020年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方:質の高い住宅:3,000万円、左記以外の住宅(一般住宅):2,500万円
- ・その他の方:質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般住宅):1,000万円  
 また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課されません。

(※3) 2019年3月以前に「上記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能です。

こうした消費税率アップ後の住宅取得支援策は、これまでになく手厚いものとなっており、併用も可能で、条件次第では増税後に建築してむしろ得だったというケースもあります。

ただし、それぞれ所定の申請手続きなどが必要となりますので、施主への丁寧な説明・アドバイスを確実にするために、制度の概要や手続き方法等は、繰り返し社内でも確認するようにしてください。

匠総合法律事務所の法律基礎知識

「社内におけるコンプライアンス教育の重要性」  
 (秋野弁護士)

今年のゴールデンウィークは10連休でしたが、私は、ある上場企業で発生した不正取引の原因究明をする調査委員会の委員長に任命されたため、連日、ヒアリングや調査に没頭するゴールデンウィークを過ごしてしまいました。

建築業界は、コンプライアンスの意識が高くなく、不正が起こりやすい体質を持っているのですが、調査対象企業及びグループ会社全社において、判明している不正以外に不正がないことを解明していくことは非常に大変な作業で、企業側にとっては、非常に高いコストがかかります。弁護士、公認会計士が何人も投入される費用も高いのですが、不正がないことを証明していくために実施する「デジタル・フォレンジック調査」(メールアドレスの確認調査)にもコストがかかります。

「不正がないことを証明する」という悪魔の証明を求められるような調査に多額の費用を費やして、最終的には報告書にまとめ、ようやく監査法人の納得を得る事が出来るのです。

さて、最近「悪いことをしてやろう」と思って不正を働く事案よりも、「無知」「理解不足」により、突っ走ってしまう不正パターンのほうが多いという印象を受けています。

会社の資本金を増やした(増資)結果、下請法の適用対象企業が増えたことを「知らなかった」とか、建材取引に工事がセットになると建設業法の適用を受けることを「知らなかった」というケースです。

個人情報保護法違反事例では、そもそも「何が個人情報か知らなかった」という事案もあります。

ある日、不正が勃発し、調査委員会を立ち上げ、高額のコストをかけ、更には調査報告書が公開されますので、社会的信用も損なうといった損失を出すのであれば、むしろ、予防策としてのコンプライアンス教育を徹底した方がよっぽどリーズナブルであろうと考えています。

皆さんも今一度、工事における建設業法上要請される許可や資格、また、廃棄物の処理についての厳しいルールや労災防止のための労働安全衛生法についての知識について再点検していただきたいと思います。

不正に関する社会の目が厳しくなっている今、改めてコンプライアンス教育の重要性を再認識していただきたいと思います。