

Housing Market News

CONTENTS

- 1 面 住宅ローン減税、すまい給付金など
住宅取得支援策活用で
よりスマートな住まい提案を
- 2・3面 2020年度 主な住宅取得支援策

発行：東京ガス株式会社 営業第二事業部 〒105-8527 東京都港区海岸1-5-20 ☎03-5400-3895

住宅ローン減税、すまい給付金など 住宅取得支援策活用で よりスマートな住まい提案を

2020年度も様々な住宅取得に関する支援策が講じられています。例えば、住宅ローン減税では従来の10年間の控除期間に加えて、3年間控除期間が延長になります。また、すまい給付金も消費税率の引き上げに伴い最大給付額は50万円にまで増額されています。こうした支援策を上手に活用することで、お客様によりスマートな住まい提案を行うことができそうです。そこで、住宅取得支援策の主なポイントを1ページ目で解説します。また、2、3ページ目では主な住宅取得支援策の概要などを紹介していきます。

POINT 1

最大50万円のすまい給付金 若年層ほど恩恵が増大

すまい給付金は、消費税率の引き上げに伴う負担増を軽減する目的で創設されたもの。2021年度12月末までに引渡しを受け、入居した方を対象とした制度です。

給付要件を満たすことで、最大50万円の給付を受けることができます。収入額が低い世帯ほど給付額が高くなる仕組みになっています。

消費税率8%の際の最大給付額は30万円でしたが、消費税率10%になり最大給付額が50万円にまで引き上げられました。

収入額の目安に応じた給付額は図1

の通りです。収入額が低い若年層などに手厚い支援を講じる制度になっています。

POINT 2

2020年12月31日までの入居で 住宅ローン減税の期間は13年に

住宅ローン減税制度は、年末の住宅ローンの残高の1%を所得税から控除するものです。所得税から控除しきれない場合、住民税からも控除されます。

消費税増税前のローン減税制度では、一般住宅では最大400万円(40万円×10年間)、長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅は最大500万(50万円×10年間)を控除していました。

消費税率10%が適用になる場合、さ

らに3年間、控除期間が延長されます(図2)。

延長する3年間は、建物購入価格の2%の3分の1、もしくは年末のローン残高の1%のうち、いずれか低い金額が控除されます。

ただし、3年間の延長が適用になるのは、2019年10月1日から2020年12月31日までに入居した人です。そのため、建築期間も踏まえながら住宅ローン減税のメリットを最大化するような提案が求められそうです。

POINT 3

父母や祖父母からの資金援助 最大1,500万円まで非課税に

住宅取得資金として、父母や祖父母などの直系尊属から贈与を受けると、贈与税が非課税となる特別措置が適用になります。

2019年4月から2020年3月までに請負契約を締結していれば、質の高い住宅で3,000万円まで、一般住宅で2,500万円までが非課税となります。

質の高い住宅とは—
①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4、または一次エネルギー消費量等級4以上)

②耐震性の高い住宅(耐震等級<構造躯体の倒壊等防止>2以上、または免震建築物)

③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上) —といった3つの要件のいずれかを満たす住宅のことです。

2020年4月～2021年3月までの契約では、質の高い住宅で1,500万円、一般住宅で1,000万円までが非課税になります。2021年4月から2021年12月の契約になると、質の高い住宅で1,200万円、一般住宅で700万円まで非課税枠が縮小していくので注意が必要です(図3)。

POINT 4

ZEH関連の補助制度 レジリエンス機能の強化も支援

経済産業省、国土交通省、環境省という3省が連携する形でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)を対象とした

補助制度も行われます。

通常のZEHについては、環境省の「戸建住宅におけるZEH他支援事業」で、1戸当たり60万円を定額で補助します。蓄電池を採用する場合、20万円かつ、補助対象経費の3分の1以内を上限として蓄電容量1kWh当たり2万円を追加で補助していきます。さらに、低炭素化に貢献する資材を一定量以上使用するか、または先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合も、定額加算が行われます。

経済産業省では、「ZEH+実証事業」として、ZEHよりも省エネ性能を向上させた住宅に補助を行います。1戸当たりの補助額は定額で105万円。環境省の補助制度と同じように、蓄電システムや低炭素化に貢献する素材、再熱利用技術などに関する追加補助を行います。

再生可能エネルギーの自家消費を促すZEH+を対象として補助額を加算する制度もあります。電気自動車などと住宅との間で電力を融通するV2H設備、蓄電システム、燃料電池などが対象です。

同省では、「ZEH+R」強化事業において、蓄電システム、太陽熱利用システム、停電時自立型燃料電池のいずれかを導入したZEH+を対象とした補助制度も行います。補助額は定額で1戸当たり115万円。蓄電システム、太陽熱利用システム、停電時自立型燃料電池の導入に対する定額加算もあります。

一方、国土交通省では「地域型住宅グリーン化事業」において、ZEHの提供を支援していきます。この事業は、中小住宅生産者、原木供給、建材流通などの関連事業者で構成したグループが供給する地域型住宅を対象に補助を行うものです。1戸当たりの補助額の上限は140万円(ZEHの施工経験が4戸以上の事業者は125万円)かつ、掛かり増し費用の2分の1以内。

地域材の活用で20万円、三世帯同居への対応で30万円が上限に加算されるため、最大で190万円の補助を受けることも可能です。

ここで紹介したもの以外でも、様々な減税制度や補助制度がありますので、2、3ページを参照のうえ、お客様への提案にご活用ください。

図1 すまい給付金の給付額

| 消費税率8%時 | | 消費税率10%時 | |
|---------------|-------|---------------|-------|
| 収入額の目安* | 給付基礎額 | 収入額の目安* | 給付基礎額 |
| 425万円以下 | 30万円 | 450万円以下 | 50万円 |
| 425万円超475万円以下 | 20万円 | 450万円超525万円以下 | 40万円 |
| 475万円超510万円以下 | 10万円 | 525万円超600万円以下 | 30万円 |
| | | 600万円超675万円以下 | 20万円 |
| | | 675万円超775万円以下 | 10万円 |

*収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子どもなど)の場合をモデルにした結果

図2 住宅ローン減税制度の概要

| 住宅購入 1年目 | 2 年目 | 3 年目 | 4 年目 | 5 年目 | 6 年目 | 7 年目 | 8 年目 | 9 年目 | 10 年目 | 11 年目 | 12 年目 | 13 年目 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-------------|----------|----------|
| 年末のローン残高の1%を10年間にわたり所得税や住民税から控除。ただし、年間の最大控除額は一般住宅で40万円、長期優良住宅と低炭素住宅で50万円。10年間の最大控除額は一般住宅で400万円、長期優良住宅と低炭素住宅で500万円。 | | | | | | | | | | 3年延長 | | |
| 11～13年目までの各年の控除限度額 対象者：消費税率10%が適用される住宅を取得等して、2019年10月1日～2020年12月31日までの間に入居された方 以下のいずれかの小さい額 ①年末の住宅ローン残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2%÷3 ※長期優良住宅や低炭素住宅は、住宅ローン残高及び建物購入価格の上限は5,000万円 | | | | | | | | | | | | |

図3 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について

| 契約年 | 消費税率10%が適用される方 | | 左記以外の方 ^{※1} | |
|------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 質の高い住宅 ^{※2} | 左記以外の住宅(一般) | 質の高い住宅 | 左記以外の住宅(一般) |
| 2016年1月～2019年3月 | | | 1,200万円 | 700万円 |
| 2019年4月～2020年3月 | 3,000万円 | 2,500万円 | 1,200万円 | 700万円 |
| 2020年4月～2021年3月 | 1,500万円 | 1,000万円 | 1,000万円 | 500万円 |
| 2021年4月～2021年12月 | 1,200万円 | 700万円 | 800万円 | 300万円 |

※1 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 質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(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)、②耐震性の高い住宅(耐震等級<構造躯体の倒壊等防止>2以上又は免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅。

2020年度 主な住宅取得支援策 *一部、未確定の制度もあり

| 名 称 | 2020年度 | | | | | | | | | | | | 2021年度 | | | | | | | | | | | | 概 要 |
|--|---|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|---|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|--|
| | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | |
| 住宅ローン減税 | 最大控除額500万円(長期優良住宅、低炭素住宅)+α 最大控除額400万円(一般住宅)+α 控除期間13年間 ※消費税率10%が適用になる場合 | | | | | | | | | | | | 最大控除額500万円(長期優良住宅、低炭素住宅) 最大控除額400万円(一般住宅) 控除期間10年間 ※消費税率10%が適用になる場合 | | | | | | | | | | | | 住宅ローンを活用して住宅を新たに取得すると、10年間にわたり年末のローン残高の一定割合を所得税から減税する制度。長期優良住宅、または低炭素住宅の認定を取得した住宅の場合、最大控除額は500万円。一般住宅は400万円。消費税率10%が適用になり、2020年12月までに入居した場合、控除期間が13年間に延長される。 |
| 住宅ローン減税(住民税からの控除) | 上限13.65万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅ローン減税について、所得税から控除しきれない分を住民税から控除する制度。上限は年間13.65万円。 |
| 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係る税額控除(投資型減税) | 最大控除額65万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅ローンを使わずに自己資金によって長期優良住宅を建設した場合でも所得税の特別控除を受けることができる制度。対象となるのは、長期優良住宅と低炭素住宅の認定を取得した住宅。最大控除額は65万円。 |
| 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 | 最大1,500万円が非課税(質の高い住宅) 最大1,000万円が非課税(一般住宅) ※消費税率10%が適用になる場合 | | | | | | | | | | | | 最大1,200万円が非課税(質の高い住宅) 最大700万円が非課税(一般住宅) ※消費税率10%が適用になる場合 | | | | | | | | | | | | 父母や祖父など直系尊属から住宅取得のための資金として贈与を受けた場合、通常の非課税枠である110万円にプラスして非課税枠を拡充する制度。省エネ性能、耐震性能、バリアフリー性能のうち、いずれかの性能が一定以上の水準を超えている住宅を取得する際には1,500万円まで非課税に。一般住宅の非課税枠は1,000万円。 |
| 相続時精算課税の特例 | 最大2,500万円までを非課税 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅取得資金等として親から贈与を受け、相続時精算課税を選択した場合に限り、2,500万円まで非課税になる。相続時精算課税とは、贈与を受けた時点ではなく、相続時に合わせて贈与税を支払うもの。 |
| 居住用財産の買換え等の場合の譲渡所得の課税の特例措置 | 譲渡損失分を控除 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅などを住替え(買換え)、または譲渡する際に住宅ローンが残ってしまった場合、その譲渡損失分を所得金額などから計算上除くことができる制度。これによって損失分を所得税から控除できる。 |
| リフォーム減税(投資型:耐震) | 最大控除額25万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 耐震リフォームをローンを使わずに行う場合、工事費等の10%を所得税から控除する制度。最大控除額が25万円。 |
| リフォーム減税(投資型:省エネ) | 最大控除額25万円(太陽光発電を設置すると35万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 省エネリフォームをローンを使わずに行う場合、工事費等の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は25万円。ただし、太陽光発電を設置すると最大控除額が10万円増額。 |
| リフォーム減税(投資型:バリアフリー) | 最大控除額20万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | バリアフリーリフォームをローンを使わずに行う場合、工事費等の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は20万円。 |
| リフォーム減税(投資型:三世代同居) | 最大控除額25万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 三世代同居リフォーム(キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数箇所にある場合)をローンを使わずに行う場合、工事費等の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は25万円。 |
| リフォーム減税(投資型:長期優良住宅化リフォーム(耐震+省エネ+耐久性)) | 最大控除額50万円(太陽光発電を設置すると60万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 既存住宅の長期優良住宅認定を取得するために、ローンを使わずに耐震、省エネ、耐久性に関するリフォームを行った場合、工事費の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は50万円。太陽光発電を設置する場合は60万円。 |
| リフォーム減税(投資型:長期優良住宅化リフォーム(耐震・省エネのいずれか+耐久性)) | 最大控除額25万円(太陽光発電を設置すると35万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 既存住宅の長期優良住宅認定を取得するために、ローンを使わずに耐震もしくは省エネのいずれかと、耐久性に関するリフォームを行った場合、工事費の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は25万円。太陽光発電を設置する場合は35万円。 |
| リフォーム減税(投資型:耐震、省エネ、バリアフリー、三世代同居、長期優良住宅化リフォーム併用) | 最大控除額95万円(太陽光発電を設置すると105万円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 耐震、省エネ、バリアフリー、三世代同居という4つの要件の全てを満たすリフォームをローンを使わずに行う場合、工事費等の10%を所得税から控除する制度。最大控除額は95万円。ただし、太陽光発電を設置すると最大控除額が10万円増額。 |
| リフォーム減税(ローン型:バリアフリー、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)) | 最大控除額62万5,000円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ローンを利用しリフォームを行う場合、ローン残高の一定割合を所得税額から控除する制度。最大控除額は5年間で62.5万円(年間12.5万円)。対象はバリアフリー、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)という4タイプの改修工事。借入金の年末残高が1,000万円以下の部分について控除を行う。 |
| リフォーム減税(固定資産税:耐震改修) | 減額割合2分の1、減額期間1年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 耐震改修を行った場合、固定資産税を1年間2分の1減額する制度。とくに重要な避難経路として自治体が指定した道路の沿道にある住宅に限り、2年間、固定資産税を2分の1減額する。 |
| リフォーム減税(固定資産税:長期優良住宅化リフォーム) | 減額割合3分の2、減額期間1年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 長期優良住宅化リフォームを行った場合、固定資産税を1年間3分の2減額する制度。とくに重要な避難経路として自治体が指定した道路の沿道にある住宅に限り、2年間、固定資産税を3分の2減額。ただし、耐震、省エネのいずれかのリフォームを行うことが必須。 |
| リフォーム減税(固定資産税:省エネ改修、バリアフリー改修) | 減額割合3分の1、減額期間1年 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 省エネ、バリアフリー改修を行った場合、固定資産税を1年間3分の1減額する制度。 |
| 新築住宅の固定資産税の減額 | 5年間2分の1(認定長期優良住宅(戸建)の場合)、3年間2分の1(一般住宅(戸建)の場合) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 新築住宅を取得した場合、固定資産税を減額する制度。一般住宅の場合、3年間2分の1(中高層は5年間2分の1)、長期優良住宅の場合、5年間2分の1(中高層は7年間2分の1)減額する。 |
| 不動産取得税の特例 | 1,200万円減額(一般住宅)、1,300万円減額(長期優良住宅) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 不動産取得税の軽減措置。一般住宅は課税標準を1戸につき1,200万円減額し、税率を本則税率4%から3%に軽減。長期優良住宅は課税標準を1,300万円減額し、税率を3%に軽減する。 |
| 住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置(認定長期優良住宅、認定低炭素住宅) | 登録免許税 0.1%に引下げ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅用家屋の所有権保存登記の税率を一般住宅特例の0.15%から、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅では0.1%に引き下げる制度。移転登記も0.3%から0.1%に引き下げ。ただし、戸建ての場合は移転登記は0.2%に引下げ。 |
| すまい給付金 | 最大50万円を給付 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 住宅を購入した人を対象に、最大で50万円を給付する制度。所得水準に応じて給付額は変わる。2019年10月1日から最大給付額が50万円に引き上げられた。また、給付が得られる収入額の目安も510万円以下から775万円以下に拡充された。 |
| 地域型住宅グリーン化事業 | 最大1戸当たり190万円を補助 ※ゼロ・エネルギー住宅の場合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 地域における木造住宅の生産体制を強化するために、資材供給、設計、施工などの連携体制を構築し、地域型住宅を供給する事業に対する補助制度。長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法に基づいて省エネ性能が通常よりも高いと認定された住宅)を供給する場合、1戸当たり110万円を上限に補助を実施。ゼロ・エネルギー住宅の場合の上限は140万円。加えて、主要構造部に地域材を利用すると20万円、三世代同居のための設備などを設置すると30万円が加算される。 |
| 長期優良住宅化リフォーム推進事業 | 最大1戸当たり300万円を補助 ※高度省エネルギー型住宅の場合 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 長期優良住宅化リフォームを行う際の補助制度。劣化対策と耐震性のほか、省エネ性、維持管理・更新の容易性などの基準をクリアするためのリフォーム工事が対象。劣化対策及び耐震性の基準に適合し、その他1つの基準をクリアした評価基準型の補助上限が1戸当たり100万円。リフォームを行い長期優良住宅(増改築)の認定を取得する認定長期優良住宅型の上限は200万円。さらに一次エネルギー消費量を省エネ基準比20%削減する高度省エネルギー型の上限は250万円。三世代同居改修工事などを行う場合などは上限が50万円加算される。子育て世帯向けリフォーム工事の費用も補助対象に。 |
| 住宅ストック維持・向上促進事業 | 最大1戸当たり100万円を補助 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 新築時に行う仕様のグレードアップに関する費用や、住宅履歴の作成などの住宅の質向上に関する経費を対象に補助を実施。住宅事業者、建築士、不動産事業者、検査業者、金融機関等により構成される協議会等を事業主体とした事業を公募。 |
| 太陽光発電の余剰買取制度 | 1kWh当たりの買取価格21円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 太陽光発電で発電した電力のうち、自家消費分を除いた余剰分を買い取る制度。2020年度の買取価格は、10kWh未満のシステムの場合、1kWh当たり21円となる見込み。 |
| 民生用燃料電池(エネファーム)導入支援補助金 | 未定 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 家庭用燃料電池システム(エネファーム)に関する補助制度。機器購入費と工事費について、基準価格と目標価格を設定したスキームで補助を実施する。 |
| 戸建住宅におけるネット・ハウス・エネルギー(ZEH)他支援事業 | 1戸当たり60万円を補助 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 年間の一次エネルギー消費量がネットゼロとなる住宅(ZEH)を新築・改修する場合を対象として補助を実施。補助額は定額60万円。低炭素化に貢献する素材を一定以上使用するか、先進的な再生エネルギー技術を活用した戸建住宅を建築する場合は別途定額補助を行う。蓄電池2万円/kWhも別途補助(上限1台20万円)。 |
| ZEH+実証事業 | 1戸当たり105万円を補助 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 将来のさらなる普及に向けて供給を促進すべき住宅として、通常のZEHよりも高性能のZEH+に対する補助制度。補助額は定額115万円。レジリエンスをさらに強化するために必要な措置を講じた住宅には、追加補助。 |
| ZEH+R強化事業 | 1戸当たり115万円を補助 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 停電時にも自立可能な蓄電システムなどを備えたZEH+に対する補助制度。補助額は1戸あたり115万円。ZEH+の性能を満たしたうえで、①蓄電システム、②太陽熱利用システム、③停電時自立型燃料電池のいずれかを導入することが条件で、これらの導入に対して定額加算を行う。 |
| サステナブル建築物等先導事業(省CO ₂ 型) | 125万円を補助 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 使用段階のCO ₂ 排出量だけでなく、資材製造時や建設段階、さらには解体時に排出されるCO ₂ を収支マイナスにするLCCM住宅を対象とした補助制度。 |
| フラット35S | フラット35の金利を10年間、または5年間にわたり0.25%引き下げ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 省エネ、耐震、バリアフリー、耐久性・可変性という要件のうち、いずれかひとつの要件を満たす場合、長期固定金利の住宅ローンであるフラット35の金利を0.25%引き下げる制度。要求性能の水準が高いAプランは当初10年間、少し要求性能が低くなるBプランは当初5年間の金利を引き下げる。 |
| フラット35Sリノベ | フラット35の金利を10年間、または5年間にわたり0.5%引き下げ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 改修工事によって一定以上の住宅性能を向上した既存住宅を購入する場合、長期固定金利の住宅ローンであるフラット35の金利を0.5%引き下げる制度。要求性能の水準が高いAプランは当初10年間、少し要求性能が低くなるBプランは当初5年間の金利を引き下げる。 |
| フラット35(子育て支援型、地域活性化型) | フラット35の金利を5年間にわたり0.25%引き下げ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 若年子育て世帯による既存住宅の取得や、U・J・Iターンなどに伴う新築住宅・既存住宅の取得に対する支援策。フラット35の金利を当初5年間、0.25%引き下げる(地方活性化型)・地方移住支援は当初10年間、0.3%に引き下げ)。ただし、住宅金融支援機構と連携して取り組みを進める地方公共団体に限る。 |