

税制大綱決定 消費刺激、再増税にも備え

2015/12/31 日経

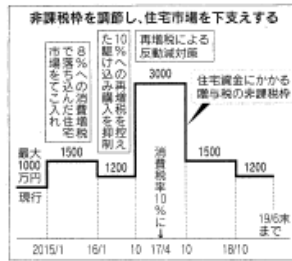
30日決まった税制改正大綱は足元の消費をてこ入れする一方、2017年4月の消費再増税にも備える両にらみの内容だ。住宅資金を非課税で贈与できる制度は19年6月まで延長、非課税枠を最大3000万円に増やす。子育てや教育資金の贈与制度も19年3月まで使えるようにし住宅を含む個人消費が増税で振れすぎないように目配りしている。

住宅贈与非課税 最大3000万円 若者へ資産移転促す

暮らしにからむ税制改正の特徴は、住宅資金の非課税枠の扱いに表れている。現在最大1000万円の非課税枠を15年から1500万円に引き上げる。住宅着工戸数は4月の消費増税から約半年たった11月も前年同月と比べ2桁の落ち込みとなっている。非課税枠の拡大で足元の住宅市場を刺激する狙いだ。

16年以降は変則的に注意が必要だ。16年1月から9月は非課税枠を1200万円に引き下げる。住宅は増税の半年前に契約すれば引き渡しが17年4月以降でも増税前の税率が適用される。このため、駆け込みはおおむね増税の半年前まで。17年4月の消費再増税前の駆け込み需要を抑えるために非課税枠を一時的に縮小する考えだ。

一方、反動減が始まる16年10月には非課税枠を3000万円へと一気に引き上げる。非課税枠は消費増税後の17年10月から徐々に縮小していくが19年6月末まで使えるようにする。



住宅購入時に利用できる住宅ローン減税や中低所得者向けのすまい給付金も19年6月まで延長すると決めた。ローン減税は年末のローン残高の1%、最大50万円を所得税額から差し引ける。今年4月に新設したすまい給付金は消費税率が8%の間は年収510万円以下が対象だが、10%になってからは年収775万円以下を対象を広げる。年収の低い人ほど多くもらえるようになっている。

住宅以外にも高齢者から若年世代への資産移転を促す贈与税の非課税制度を大きく広げている。

15年度に新設する子育て資金の非課税制度は、20歳以上の子や孫1人あたり最大1000万円を非課税で贈与できる。教育資金の非課税制度は資金の使い道を留学の渡航費用などに拡充する。

子育て資金、教育資金のいずれも非課税贈与制度の期限は19年3月末までとした。消費再増税をにらんで暮らし関連の優遇税制を長く使えるように配慮する与党の方針がにじんでいる。今年始まった小額投資非課税制度(NISA)は16年に子供版を創設。親が子の為に代理で年80万円を非課税で運用できるようにする。ただこうした制度は祖父母や親が豊富な金融資産を持たないと使えない面もある。

エコポイントに805億円 政府 14年度補正予算を決定

2015/1/13 住宅新報

政府は1月9日、消費増税の反動などで冷え込んだ消費を喚起するため、地方の活性化を促す経済対策などを盛り込んだ14年度補正予算案を閣議決定した。補正予算案の総額は3兆1180億円、経済対策の総額は3.5兆円。

国土交通省としての国費総額は5451億円。住宅関連では、省エネ性、耐震性の高い住宅を新築やリフォームした人にポイントを付与して、地方の名産物などと交換できる住宅エコポイント制度を復活。805億円を計上した。省エネ改修支援や長期優良住宅リフォームなどへの支援と合わせ935億円の予算措置を取った。

また、住宅ローンのうち、長期固定金利型ローンで、省エネや耐震性の基準を満たしている住宅を対象とした「フラット35」の金利引き下げ幅について、現在の0.3%から0.6%まで拡大すると共に、フラット35(買取型)の10割融資について、現状の金利上乗せ分から0.31%引き下げる(現状の上乗せ金利0.44%-0.31%=0.13%が実質上乗せ分となる)。このほか、住宅融資保険の保険料率も引き下げる。これら施策に必要な資金の引き当てのため、1150億円を計上した。

地方創生関連では、国交省も含めた全体として5783億円を盛り込み、地方自治体がその地域の実情に応じて柔軟に使える交付金を創設。そのための費用として4200億円を計上する。

フラット35金利、最低更新...1月は1.47%

2015/1/6 日経

住宅金融支援機構は5日、長期固定型住宅ローン「フラット35」(買い取り型)の1月の適用金利を発表した。利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低い金利は1.47%で、フラット35の取り扱いが始まった2003年10月以来の最低金利を更新した。長期金利の低下などを反映し、前月よりも0.09ポイント下がった。最低金利を更新するのは6か月連続。返済期間が「21年以上35年以下」は年1.47~2.12%、「15年以上20年以下」は1.2~2.02%となる。

「フラット35」に中古住宅取得・リフォーム一体型も

2015/1/14 新建ハウジング

中古住宅・リフォーム市場の活性化に向けた金融的な支援策が広がる。住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して提供している長期固定金利住宅ローン「フラット35」で、中古住宅の取得とあわせて行うリフォーム費用も融資対象に追加する。中古住宅取得時には、リフォームが行われるケースが多く、要望が強かった。

地域型ゼロエネ住宅に最大185万円補助も

2015/1/14 新建ハウジング

国土交通省は1月14日、2015年度の事業として予定している中小工務店向けの補助事業「地域型住宅グリーン化事業」の概要を公表した。中小工務店の建設するゼロエネ住宅に1戸あたり最大185万円を補助する考え。

同事業は、地域の住宅供給グループによる地域型住宅の提案に対する支援事業で、中小工務店が建設する長期優良住宅(長寿命型)やゼロエネ住宅・低炭素住宅(高度省エネ型)などに対して高性能化にかかる費用の一部を補助する。補助額は、ゼロエネ住宅で1戸あたり最大185万円(地域材を過半に使用する場合)、低炭素住宅で最大120万円、長寿命型で1戸あたり最大120万円(同)。

このほか、先導的な木造非住宅の低炭素建築物などに対しても、床面積1㎡あたり1万円を上限に補助をする。

15年の着工予想は86万戸

2015/1/6 日刊木材

消費再増税延期で様子見も 日刊木材住宅会社アンケート

昨年12月、安倍政権が消費税率10%への引き上げの先延ばしを決断し、衆議院を解散、総選挙を行った。本紙ではその影響を住宅会社にアンケート形式で尋ねた。その結果、11社の回答の平均値で15年の住宅着工は86万9000戸と14年見込みからやや減少するとの見方になった。

三井ホームは、「14年度は持ち家着工がかなり冷え込んだが、15年度は少しずつ回復する」と強気で、「一部では買い急ぐ理由がなくなった」という声はあるが、計画延期になる人が急激に増えるといった影響はない」と消費税率引き上げの先送りによる影響は軽微との見方。

そのほか、「景気回復と消費拡大に伴い戸建が伸び、相続増税を背景に引き続き賃貸住宅も高いレベルで推移する」(積水ハウス)、「来期の住宅市況については回復を後押しする材料に欠けており、劇的な回復は望めないものの、緩やかな回復を想定している」(住友林業)といった意見もあった。

また、消費再増税延期の影響については、「様子見の状況になっている」(ポラスグループ)、「現時点では目立った影響が出ていない」(ミサワホーム)など、影響なしと様子見の双方の回答があった。

2015年住宅メーカーによる着工予測アンケート
単位：1万戸

会社名	棟数	持ち家	賃貸	分譲	マンション
					(分譲戸数)
サンヨーハウジング名古屋	90	30	40	25	15
三井ホーム	92	31	37	24	11
ケイアイスター	90	-	-	-	-
スウェーデンハウス	90	30	35	25	8
住友林業	89	29	36	29.5	-
積水ハウス	88	33	32	25	10
ミサワホーム	87	30	33	22	-
大和ハウス工業	86	28	36	22	10
ポラスグループ	86	26.5	38.5	20.5	9.2
東建コーポレーション	85.4	25.7	38.2	21.4	-
セルコホーム	80	30	30	19	9
セツダ・エスバイエルホーム	77	27	30	20	-
平均	86.9	29.6	35	22.1	10.3

※は年度(平均値算出からは除外)、本紙調べ

省エネ住宅ポイント制度がスタート

※本制度は、平成26年度補正予算の成立を前提としています。正式には国会での審議を踏まえ制度として創設されます。

出典：国土交通省HP「省エネ住宅に関するポイント制度について」
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000046.html

省エネ住宅ポイント制度とは？

エコ住宅の新築またはエコリフォームをした場合に、ポイントが発行され、そのポイントをエコ商品や商品券等と交換できる制度です。

従来制度との主な違い

		従来制度 (復興支援・住宅エコポイント)	新制度 (省エネ住宅ポイント)
対象期間		H23. 10～H24. 10に着工	閣議決定日(H26. 12. 27)以降に契約 (着工は契約締結日からH28. 3. 31)
対象住宅		新築、リフォーム	新築、リフォーム、 完成済新築住宅の購入
対象種別		持ち家、借家	持ち家、借家(リフォームのみ)
対象住宅の 性能要件等	新築	トップランナー基準相当 (木造住宅は等級4)	トップランナー基準相当 (木造住宅は等級4)
	リフォーム	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修 +上記(1)又は(2)にともなう以下の工事等 1)バリアフリー改修 2)エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ) 3)リフォーム瑕疵保険への加入 4)耐震改修	(1)窓の断熱改修 (2)外壁、屋根・天井、床の断熱改修(部分断熱可) (3)設備エコ改修(エコ住宅設備3種類以上) +上記(1)～(3)にともなう以下の工事等 1)バリアフリー改修 2)エコ住宅設備の設置 (太陽熱利用システム、高断熱浴槽、節水型トイレ、高効率給湯器、節湯水栓) 3)リフォーム瑕疵保険への加入 4)耐震改修
ポイント数	新築	被災地：30万ポイント その他：15万ポイント	30万ポイント
	リフォーム	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合は最大45万ポイント) (工事内容に応じ2千～10万ポイント)	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合は最大45万ポイント) (工事内容に応じ3千～12万ポイント) (既存住宅購入を伴うリフォームはポイント加算)
交換商品		地域産品、商品券等(被災地支援にポイントの半分以上を充当)	地域産品、商品券等

対象期間

工事期間	契約	平成26年12月27日(閣議決定日以降)～ ※予算消化状況次第
	着工・着手	平成26年12月27日(閣議決定日以降)～平成28年3月31日
	工事完了	平成26年度補正予算成立日以降
ポイント申請等	ポイント発行申請期間	事務局選定後～ ※予算消化次第締め切り
	ポイント交換申請	事務局選定後～平成28年1月15日
	工事完了報告	新築(戸建)：平成28年9月30日 リフォーム(1000万円以上)：平成28年6月30日 ※即時交換が利用できるのは、平成28年2月15日までに完了報告が可能な場合

・本制度の対象としている工事内容と補助金の目的(対象)が同一であり、国費が充当されている補助金は併用できません。

省エネ住宅に関するポイント制度等に関する説明会の開催について

2015/1/8 国土交通省HP

平成26年12月27日に閣議決定された「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」に盛り込まれた省エネ住宅に関するポイント制度について、平成27年1月19日より全都道府県で説明会が開催されます。
 ※説明会は、省エネ住宅ポイント制度及び長期優良住宅化リフォーム推進事業等に関する説明会です。

都道府県	日程	開始時間	市区町村	会場
愛知県	1月21日(水)	14:00	名古屋市	名古屋市公会堂
	2月2日(月)	14:00	〃	〃
岐阜県	1月27日(火)	14:00	岐阜市	じゅうろくプラザ(岐阜市文化産業交流センター)
三重県	2月6日(金)	14:00	津市	三重県総合文化センター

【申し込み方法】

- ①電話による申し込み：0120-301-920
- ②FAXによる申し込み：0120-301-925
- ③インターネットでの申し込み：<https://krs.bz/jyutaku-setsumeikai/m/j2015>
※参加費無料

詳細のご確認・説明会FAX参加申込書のダウンロードは下記より
 国土交通省HP：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000047.html

ナカモクニューズペーパーに関して何かご要望・ご意見ございましたら事務局まで！

2015/1/16 中村木材(株)企画部