

（1）消費税率引き上げに伴う住宅対策の充実

2019年10月に予定される消費税率の8%から10%への引き上げに伴い、事業者からの購入等に係る住宅部分の取引額に消費税が上乘せされることとなるため、この負担軽減を図るとともに、消費税引き上げ前の駆け込み需要を抑止して建設戸数の平準化に資する意味もあり、第一に住まい給付金の支給、第二に住宅（敷地を含む。）取得に対する贈与税の非課税措置が講ぜられることになっている。

①住まい給付金

8%又は10%の消費税率が適用される者のうち、比較的所得が低いため、住宅ローン減税の効果が限定的な者を対象に、その所得に応じて最大50万円までの給付を行うものである（2021年12月までの入居に適用）。

収入額の目安	給付額
①消費税率8%が適用される場合	
・425万円以下	30万円
・425万円超475万円以下	20万円
・475万円超510万円以下	10万円
②消費税率10%が適用される場合	
・450万円以下	50万円
・450万円超525万円以下	40万円
・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

（注）実際の給付額は市町村が発行する課税証明書の住民税（都道府県）所得割額に基づき決定。

②住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について

住宅取得に係る消費税負担増を緩和するため、契約年月区分に応じ、以下の措置を講ずる。

契約年	消費税率10%が適用される者		左記以外の者（注1）	
	質の高い住宅（注2）	左記以外の住宅	質の高い住宅	左記以外の住宅
28/1～31/3			1200万円	700万円
31/4～32/3	3000万円	2500万円	1200万円	700万円
32/4～33/3	1500万円	1000万円	1000万円	500万円
33/4～33/12	1200万円	700万円	800万円	500万円

- （注）1. 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した者の他、個人間売買により既存住宅を取得した者。
 2. ①省エネルギー性の高い住宅、（断熱等性性能等級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

(2) 住宅・建築物の耐震改修の支援策の強化

日本には耐震性のない住宅が約 900 万戸存在しその耐震性能の向上が急務であり、建築物についてもその倒壊を防ぎ、避難道路、緊急物資輸送道路の確保等が急がれているため、以下の住宅・建築物の耐震改修支援策を講じる。なお、2018 年度（平成 30 年度）には、住宅耐震化に向け積極的な取り組みを行っている地方公共団体に対し、住宅耐震化を総合的に支援するメニューが創設される予定である（平成 30 年度予算額等については、政府予算案ベースのものである。以下同じ。）

①住宅・建築物安全ストック形成事業（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業）

(i) 住宅（共同住宅を含む）の耐震改修等、建て替え又は除却

住宅の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で 2/3
その他	国と地方で 23%

(注) 住宅耐震化に向けて積極的な取り組みを行っている地方公共団体を対象に、住宅耐震化を総合的に支援するメニューを創設予定。

(ii) 建築物の耐震改修等、建て替え又は除却

建築物の種類	交付率
・緊急輸送走路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物：国 1/3 民間建築物：国と地方で 2/3
・多数の者が利用する建築物（3 階建て、1000 m ² 以上の百貨店等） ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道（密集市街地、津波浸水区域等に係るものを除く）	公共建築物：国 11.5% 民間建築物：国と地方で 23%

②耐震対策緊急促進事業（国費 120 億円）

改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付けの対象となる建築物の耐震改修に対し、通常の助成に加え重点的・緊急的に支援を行う（通常の補助率、国 11.5%⇒上乗せ補助率 1/3、国 1/3⇒2/5）

③耐震改修促進税制

住宅	・固定資産税 (~33/12)	耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の 10%相当額（上限 25 万円）を所得税から控除
	・固定資産税 (~32/3)	固定資産税額（120 m ² 相当部分まで）を 1 年間 1/2 II 減額（特に重要な避難路沿道にある住宅は 2 年間、1/2 減額）
建築物	・法人税・所得税	取得価額の 25%の特別償却（平成 27 年 3 月末までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以降 5 年間までに耐震改修を行った場合）
	固定資産税 (~32/3)	2 年間、1/2 減額（耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、平成 32 年 3 月末までに耐震改修を行った場合）

④住宅金融支援機構による耐震改修向け融資

個人向け	<ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：1000万円（住宅部分の工事費の8割が上限） ・金利：0.59%（償還期間10年以内）、0.84%（償還期間11年以上20年以内）
マンション管理組合向け	<ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：原則として500万円以内（共用部分の工事費の8割が上限） ・金利：0.3%（原則として10年以内）

(3) 個人向け住宅金融支援機構融資

- (1) 省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅取得を支援するためフラット35の金利を一定期間引き下げるフラット35Sを実施する。
- (2) 子育て支援等の施策を積極的に実施している地方公共団体と連携してフラット35の金利を一定期間引き下げるフラット35子育て支援型、フラット35地域活性化型を引き続き実施するほか平成30年度からフラット35地域活性化型について、「UIJターン」、「コンパクトシティー形成」に、「空家対策」を追加する。

区分	フラット35S	(注) フラット35 子育て支援型 地域活性化型
長期優良住宅等（金利Aプラン）	当初10年間▲0.25%	
上記以外（金利Bプラン）	当初5年間▲0.25%	当初5年間▲0.25%

(注) 対象住宅は①、子育て世帯による既存住宅取得、②若年子育て世帯・親世帯による同居・近居のための新築・既存住宅取得、③UIJターンによる新築・既存住宅取得、④居住誘導区域内における新築・既存住宅取得、⑤空家バンクに登録された住宅の取得

- (3) 既存住宅ストックの質の向上と流通促進を図るため、既存住宅の売買に際して「性能向上リフォーム」及び「既存住宅の維持保全に係る措置」を行う住宅について、フラット35リノベを推進する（平成30年4月1日以降の融資申込分）。

区分	金利引下げ期間	金利引下げ幅
フラット35リノベ（金利Aプラン）	当初10年間	フラット35の借入金利から
フラット35リノベ（金利Bプラン）	当初5年間	年▲0.5%

(参考) フラット35リノベの性能向上リフォーム技術基準の内容（①～⑧のいずれかの基準に適合することが必要）

区分	省エネ性	耐震性	バリアーフリー性	耐久性・可変性
フラット35リノベ（金利Aプラン）	① ・一次エネルギー消費等級5 ・認定低炭素住宅 ・性能向上計画認定住宅	② 耐震等級3	③ 高齢者等配慮対策等級4（注1）	④ 長期優良住宅
フラット35リノベ（金利Bプラン）	⑤ ・断熱等性能等級4 ・一次エネルギー消費等級4 ・その他省エネ性基準適合（注3）	⑥ ・耐震等級2 ・免震建築物	⑦ 高齢者等配慮対策等級3	⑧ ・劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2（注2）

- (注) 1. 共同住宅の専用部分は高齢者等配慮対策等級3でも可。
 2. 共同住宅については、一定の更新対策（躯体天井高の2.5m以上の確保）及び間取り変更の障害となる壁又は柱がないことが必要。
 3. その他省エネ性基準適合の内容としては、主として断熱改修があり、平成30年4月1日の物件検査受付分から適用される。
 4. 上記の他に「既存住宅の維持保全に係る措置」として、インスペクションの実施、瑕疵保険の付保等住宅履歴情報の保全、維持保全計画の作成のうち、いずれかの措置を講ずることが必要。
 5. 以下は、新築住宅の内、省エネ判断基準（平成11年基準）に適合している住宅の割合（床面積ベース）である。

新築住宅の省エネ基準適合率の推移（単位：％）（国土交通省調べによる）

年	届出一種 (床面積2000㎡以上)	届出一種 (床面積300～2000㎡未満)
2010	43	44
2011	47	42
2012	53	43
2013	49	34
2014	49	29

(4) 平成30年度のサービス付き高齢者向け住宅整備事業

2017年（平成29年）11月末現在6843棟、224,208戸の登録のあるサービス付き高齢者向け住宅ストックの改修に補助対象を重点化して進めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の新築支援については、良質なサービス提供の資するため、運営情報の開示を要件とする。

- ①新築による整備から改修による整備に力点を移し、既存ストックを改修及び新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額を引き上げる。

		補助率	補助限度額（戸当たり）	補助対象（注1）
改修		1/3	150⇒180万円	調査設計計画費用を補助対象に追加
新築	床面積30㎡以上	1/10	135万円	住棟の全戸数の2割を上限に適用（注2）
	床面積25㎡以上		120万円	
	床面積25㎡未満		110⇒90万円	

- (注) 1. 戸当たり家賃、月30万円以上は補助対象外。
 2. 従棟の全戸数の2割を超える住戸についての補助限度額は戸当たり月120万円とする。

- ②高齢者生活支援施設の新築への支援を地域交流施設に重点化するとともに、既存物件を含む運営情報の提供を補助要件化する（新たに補助を受けるサービス付き高齢者向け住宅について、当該住宅を整備又は運営する事業者が、既に整備又は運営しているサービス付き高齢者向け住宅を含めて、運営情報の提供を行っていることを補助要件とする）。

		補助率	施設あたりの補助限度額	補助対象
改修		1/3	1000万円	補助対象
新築	地域交流施設（注）	1/10	1000万円	補助対象
	介護関連施設			補助対象外

- (注) 地域交流施設とは、生活相談サービス施設、健康維持施設等で地方公共団体など地域との連携を行うもの。

(荒井 俊行)