

※本資料に含まれる情報は、予算案、関連税制法案が今後の国会で成立することが前提となっております。

# 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策

---

2018年12月27日

国土交通省 住宅局

# ①住宅取得支援策の全体像

「消費税率引上げとそれに伴う対応について」(抄)  
(平成30年10月15日臨時閣議 内閣総理大臣発言)

消費税率については、法律で定められたとおり、平成31年10月1日に現行の8%から10%に2%引き上げる予定です。

今回の引上げ幅は2%ですが、前回の3%引上げの経験をいかし、あらゆる施策を総動員し、経済に影響を及ぼさないよう、全力で対応します。

第4に、消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財について、来年10月1日以降の購入にメリットが出るように、税制・予算措置を講じます。

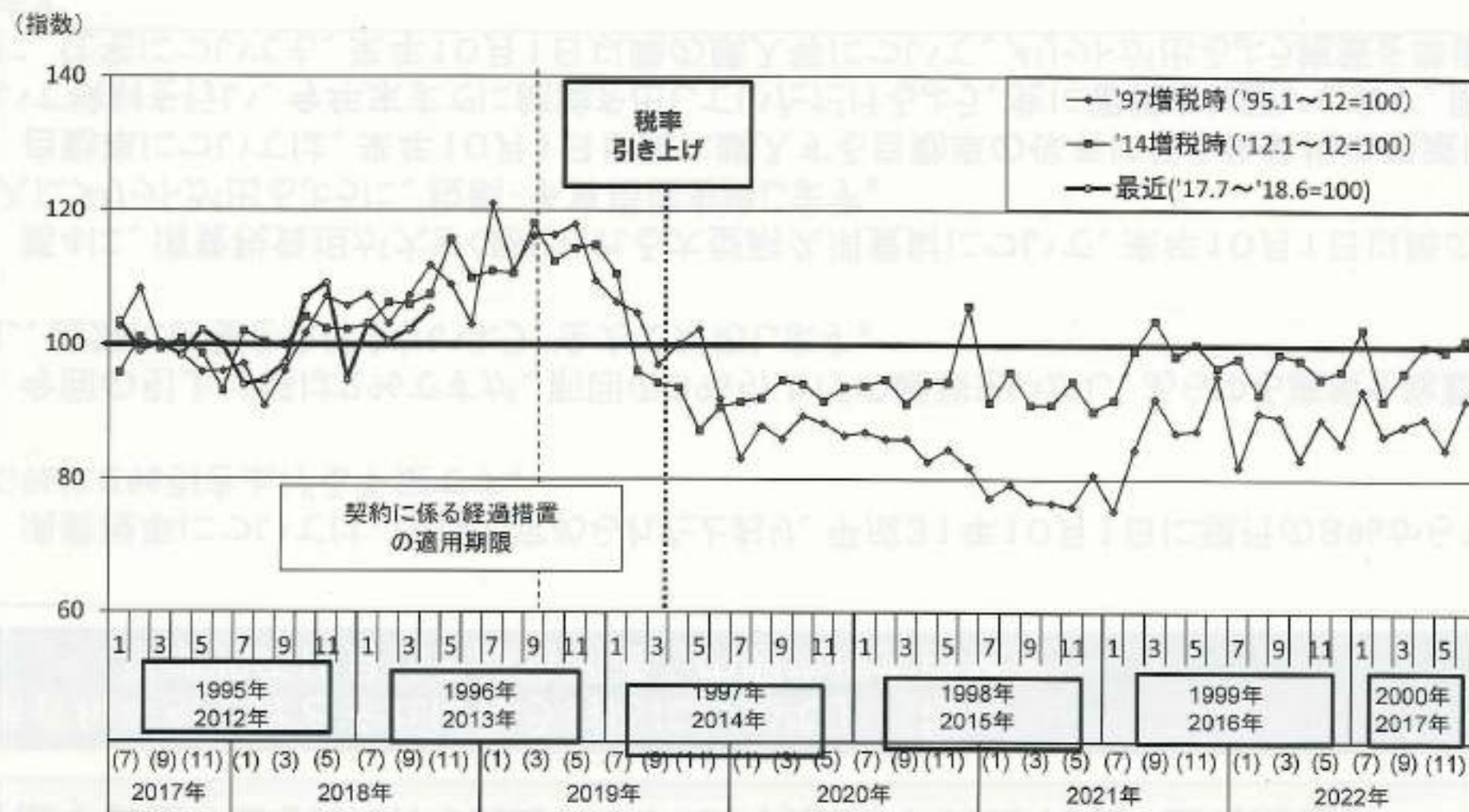
自動車については、来年10月1日以降に購入する自動車の保有に係る税負担の軽減について検討を行い、今年末までに結論を出していただけるよう、党に審議をお願いします。同様に、住宅についても、来年10月1日以降の購入等について、メリットが出るよう施策を準備します。

来年度、再来年度予算において、消費税対応で臨時・特別の措置を講じてまいります。消費税率引上げによる経済的影響を確実に平準化できる規模の予算を編成してまいります。

# 住宅着工戸数指数の推移(季節調整値)

- 前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率引上げ時は、駆け込み需要とその反動減が発生。
- 2019年10月の消費税率引上げに向けて、引き続き着工戸数の動向を注視することが必要。

## 持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)



# 消費税率引上げに係る住宅対策について

- 2014年4月1日の消費税率引上げ(5%→8%)に伴い、住宅ローン減税の拡充・すまい給付金の創設による住宅対策を実施。消費税率引上げ後の経済対策として、贈与税の非課税枠の拡充・フラット35Sの金利引下げ幅拡大・省エネ住宅に関するポイント制度の創設を実施。
- 2019年10月1日の消費税率引上げ(8%→10%)に伴い、住宅ローン減税の拡充措置の継続・すまい給付金の拡充・贈与税の非課税枠の拡充を行うことが既に決定。

## 5%→8%対策(2014年)

- ・住宅ローン減税
- ・すまい給付金

- ・フラット35Sの金利引き下げ幅拡大
- ・省エネ住宅に関するポイント制度
- ・贈与税非課税措置

- ・住宅価格の上昇

- ・住宅購入のための借入額の増加

等

## 8%→10%対策(2019年)

- ・住宅ローン減税
- ・すまい給付金

- ・贈与税非課税措置

負担軽減策

需要刺激策

# 経済政策の方向性に関する中間整理について

- 経済政策の方向性に関する中間整理 (平成30年11月26日)  
未来投資会議 まち・ひと・しごと創生会議 経済財政諮問会議 規制改革推進会議 資料1

## 第4章 消費税率引上げに伴う対応等

< 駆け込み・反動減の平準化、中小・小規模事業者等への対策 >

### 4. 耐久消費財(自動車・住宅)の購入者に対する税制・予算措置

消費税負担が大きく感じられる大型耐久消費財について、2019年10月1日以降の購入にメリットが出るよう、税制・予算措置を講じる。

(中略)

住宅については、消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、税制上の措置について検討を行い、平成31年度税制改正において結論を得る。住宅ローン減税の効果が限定的な所得層を対象とするすまい給付金について、2019年10月以降、既定の方針に沿って、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額を最大30万円から50万円に引き上げる。あわせて、一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事・介護負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、一定期間に限ってポイントを付与することについて、年末に向けて検討する。

# 消費税率引上げに伴う対応」の予算・税制措置等（H30.12.20 経済財政諮問会議資料）

	措置の種類	平成31年度 予算額(国費) (注1)	減税見込額 (平年度) (注1)
1. 幼児教育無償化の10月1日実施、年金生活者支援給付金の支給等	予算(恒久措置)	7,157億円(注2)	—
2. 軽減税率制度の実施	税制(恒久措置)	—	1.1兆円程度(注3)
3. 低所得者・子育て世帯(0～2歳児)向けプレミアム付商品券(注4) ・2019年10月から2020年3月までの間に使用できるプレミアム付商品券を発行・販売(一人当たり2万5千円(5千円のプレミアム)、分割購入可)。額面は小口(例:500円)に設定	予算(臨時・特別の措置)	1,723億円	—
4. 耐久消費財(自動車・住宅)の購入者に対する税制・予算措置			
(1) 自動車の購入者に対する税制措置			
○自動車税の引下げ ・消費税率引上げ後に購入した新車から自動車税を恒久的に減税(1,000円～4,500円/年)	税制(恒久措置)	—	1,320億円程度(注5)
○環境性能割の臨時的軽減 ・自動車の取得時の負担感を緩和するため、1年に限り環境性能割の税率を1%分軽減	税制(時限措置)	—	500億円程度(注6)
(2) 住宅の購入者等に対する税制・予算措置			
○住宅ローン減税の対象期間の延長 ・減税対象期間を10年から3年間延長し、その期間で最大、建物購入価格の消費税2%分を減税(2019年10月1日～2020年12月31日)	税制(時限措置)	—	1,140億円程度
○すまい給付金・次世代住宅ポイント制度 ・住宅ローン減税の効果が限定的な所得層に対するすまい給付金は、対象となる所得階層を拡充(収入目安510万円以下→775万円以下)し、給付額も最大30万円から50万円に引上げ(2019年10月1日～2021年12月31日) ・一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事・介護負担の軽減に資する新築・リフォームに対し、様々な商品等と交換できるポイントを発行(2019年10月1日～2020年3月31日)	予算(臨時・特別の措置)	2,085億円	—
5. 消費税率の引上げに伴う柔軟な価格設定(ガイドライン)	その他	—	—
6. 中小・小規模事業者に関する消費者へのポイント還元支援 ・消費税率引上げ後9か月間について、消費者がキャッシュレス決済手段を用いて中小・小規模の小売店・サービス業者・飲食店等で支払いを行った場合、個別店舗は5%、フランチャイズチェーン加盟店は2%を消費者に還元	予算(臨時・特別の措置)	2,798億円	—
7. マイナンバーカードを活用した消費活性化の準備経費 ・上記「ポイント還元」終了後、期限を区切って自治体ポイントに国の負担でプレミアムを付与(2019年度はシステム改修費等の準備経費を計上)	予算(臨時・特別の措置)	119億円	—
8. 商店街活性化 ・インバウンドや観光といった新たな需要の取り込みに向けた商店街におけるWi-Fi設備や地域資源を活用した取組等に対して支援	予算(臨時・特別の措置)	50億円	—
9. 防災・減災、国土強靱化 ・重要インフラの緊急点検の結果を踏まえた「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」を2018年度から2020年度までの3年間で集中的に実施(事業規模おおむね7兆円程度、国費3兆円台半ば)	予算(臨時・特別の措置)	1兆3,475億円	—

(注1) 数値精算中 (注2) 平年度時は1.8兆円程度(公営ベース) (注3) 昨年度実施したたばこ税や酒類税の減免などによる財源確保(0.6兆円程度) (注4) この他、未納の児童扶養手当受給者に対し、2019年度において1,750万円を支持(30億円)  
(注5) 別途、自動車取得税の増徴等による財源確保(398億円程度) (注6) 自動車取得税が廃止され、環境性能割が導入されることに伴い、別途、消費税率の引上げの直前と比べ高円税減(170億円程度)

# 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策について

## 支援策の全体像

消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、以下の支援策を講ずる。

### ①住宅ローン減税の拡充

控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)。

### 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)。

### 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。

※上記の他、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

# 消費税率引上げに係る住宅対策について

	2018(H30)				2019(H31)				2020(H32)				2021(H33)			
	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10
消費税率引上げ					(4月1日) (10月1日) 経過措置指定日 税率引き上げ (指定日の前日が 8%適用期間) (10%)											
次世代住宅ポイント制度 (H30.12閣議決定)					新築最大35万円相当 リフォーム最大30万円相当 商品と交換可能なポイント付与 ※1											
住宅ローン減税 ◎控除期間の延長 (H31税制改正)					控除期間:3年間延長 (建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税) ※2											
住宅ローン減税 ◎借入限度額の引上げ (H25税制改正)					控除対象借入限度額:長期優良住宅・低炭素住宅5,000万円、一般住宅4,000万円 ※拡充前:長期優良住宅・低炭素住宅3,000万円、一般住宅2,000万円											
すまい給付金 (H25.10閣議決定)	給付額:最大30万円 (収入額の目安510万円以下)				給付額:最大50万円(収入額の目安775万円以下)まで拡充 ※2											
贈与税非課税措置 (H27税制改正)	非課税枠:質の高い住宅は 1,200万円(一般の住宅は700万円) (下図参考)				非課税枠:質の高い住宅は最大3,000万円(一般の住宅は2,500万円)まで拡充(下図参考) ※2											

※1 2019年3月31日以前に契約等を行ったものも一部対象

※2 2019年4月1日から9月30日までに契約した場合、引渡しは2019年10月1日以後であれば拡充措置が適用

贈与税非課税措置 の非課税枠 (質の高い住宅※3)	1,200万円	3,000万円	1,500万円	1,200万円	【凡例】 上記以外の者
		1,200万円	1,000万円	800万円	

※3 質の高い住宅は、以下のいずれかの住宅  
①新築住宅の質の高い住宅 ②中古住宅の質の高い住宅  
③リノベーション住宅の質の高い住宅  
※ 質の高い住宅以外の一般住宅については、上記非課税枠から  
500万円を差し引いた額。

2019.4.1(H31)

2020.4.1(H32)

2021.4.1(H33)

2021.12.31(H33)

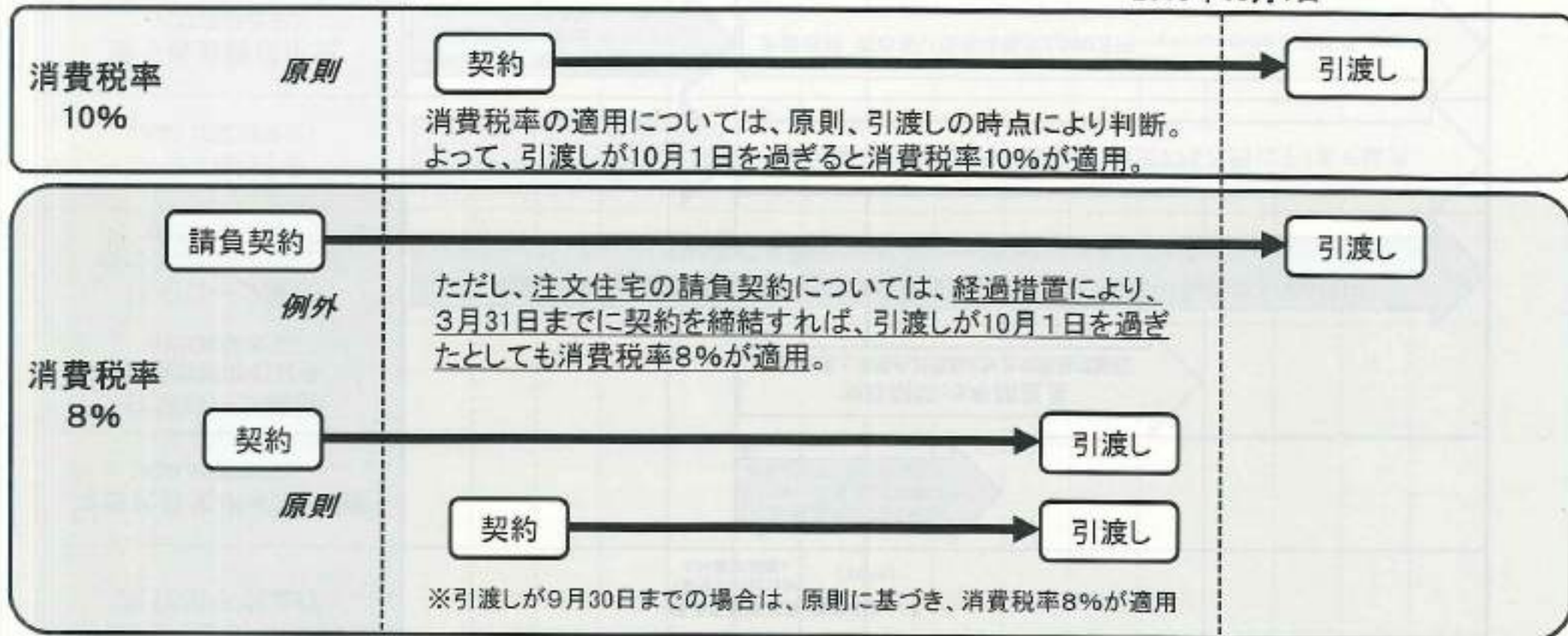
# 消費税率の引上げ時期と経過措置について

経過措置指定日  
(指定日の前日が8%適用期限)

2019年4月1日

消費税率引き上げ  
(10%)

2019年10月1日



※ マンション等の分譲契約については、原則、引渡しが10月1日を過ぎると消費税率10%が適用されるが、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっている場合には、注文住宅の請負契約と同様に経過措置が適用される。

# 消費税率の引上げ時期と経過措置について

## ＜消費税関連法における経過措置の規定＞

○社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号）（抄）

### 附則第5条第3項

事業者が、平成二十五年十月一日から平成三十一年四月一日（以下この項から第五項まで及び附則第七条第一項において「三十一年指定日」という。）の前日までの間に締結した工事（製造を含む。）の請負に係る契約（これに類する政令で定める契約を含む。）に基づき、一部施行日以後に当該契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、…三十一年旧消費税法第二十九条に規定する税率による。

○消費税法施行令の一部を改正する政令（平成26年政令第317号）（抄）

### 附則第4条第5項

…改正法附則第五条第三項に規定する政令で定める契約は、…その他の請負に係る契約（委任その他の請負に類する契約を含む。）で、仕事の完成に長期間を要し、かつ、当該仕事の目的物の引渡しが一括して行われることとされているもののうち当該契約に係る仕事の内容につき相手方の注文が付されているもの（建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るものを含む。）とする。

○平成31年10月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いについて（法令解釈通達）（平成26年10月27日発出。最終改正平成28年12月13日）（抄）

26年改正令附則第4条第5項《工事の請負等に係る契約に類するものの範囲》に規定する「建物の譲渡に係る契約で、当該建物の内装若しくは外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物に係るもの」には、譲渡契約に係る建物について、注文者が壁の色又はドアの形状等について特別の注文を付すことができることとなっているものも含まれるのであるから留意する。

## ②住宅ローン減税の拡充

(その他のH31税制改正要望結果を含む)

# 住宅ローン減税の拡充について(平成31年度税制改正大綱:H30.12.21閣議決定)

## ① 現行制度の概要

住宅ローン減税	=	借入金年末残高	×	控除率	×	控除期間
例: 400万円	=	4,000万円	×	1%	×	10年間

## ② 拡充内容

控除期間を延長し、その中で増税負担分の範囲で税額控除しようとするスキーム

控除期間延長	各年の控除限度額(一般住宅の場合)
<b>3年間</b> <b>×</b>	<p>以下のいずれか小さい額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①借入金年末残高(上限4,000万円)の1%</li> <li>②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年)</li> </ul> <p>※ 認定住宅の場合は、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</p>

※ 平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

# 平成31年度税制改正大綱(平成30年12月21日閣議決定)(抜粋)

- 消費税率10%が適用される住宅取得等について、控除期間を3年延長する。(現行10年⇒13年)
- 11年目以降の3年間について、消費税率2%引上げ分の負担に着目した控除額の上限を設定する。
- 適用期間は平成31年10月1日から平成32年12月31日までとする。
- この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填する。

## 一 個人所得課税

### 1 住宅・土地税制

#### (国 税)

##### [延長・拡充等]

(1) 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除について、次の措置を講ずる。

#### ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の創設

個人が、住宅の取得等(その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限る。)をして平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合について、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例を創設する。

この特例は、適用年の11年目から13年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除額を、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める金額として、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用ができることとする。

イ 一般の住宅(認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅以外の住宅)の場合 次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高(4,000万円を限度)×1%

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等](4,000万円を限度)×2%÷3

ロ 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合 次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1%

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等](5,000万円を限度)×2%÷3

ハ 東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例の対象となる再建住宅の場合 次に掲げる金額のいずれか少ない金額

(イ) 住宅借入金等の年末残高(5,000万円を限度)×1.2%

(ロ) [住宅の取得等の対価の額又は費用の額－当該住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等](5,000万円を限度)×2%÷3

(注1) 適用年の1年目から10年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除については、現行と同様の金額を控除できることとする。

(注2) 上記の「住宅の取得等」とは、居住用家屋の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等をいうものとし、上記イ(ロ)、ロ(ロ)及びハ(ロ)の「住宅の取得等の対価の額又は費用の額」は、次のとおりとする。

イ 当該住宅の取得等をした居住用家屋等のうちにその者の居住の用以外の用に供する部分がある場合には、当該居住用家屋等の床面積のうち当該居住の用に供する部分の床面積の占める割合を乗じて計算した金額とする。

ロ 当該住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合又は直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税等の適用を受ける場合であっても、当該補助金等の額又は当該適用を受けた住宅取得等資金の額を控除しないこととする。

(注3) その他の要件等は、現行の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と同様とする。

#### (地方税)

##### [延長・拡充等]

(1) 個人住民税における住宅借入金等特別税額控除について、次の措置を講ずる。

① 個人が、住宅の取得等(その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合の住宅の取得等に限る。)をして平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合における、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例の適用がある者のうち、適用年の11年目から13年目までの各年分の住宅借入金等特別税額控除額から当該年分の所得税額(住宅借入金等特別税額控除の適用がないものとした場合の所得税額とする。)を控除した残額があるものについては、翌年度分の個人住民税において、当該残額に相当する額を当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に100分の7を乗じて得た額(最高13.65万円)の控除限度額の範囲内で減額する。

また、この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填する。

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等について

(消費税率引上げ時期の変更に伴う措置)

住宅取得に係る消費税負担増を緩和するための以下の措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合の措置の導入時期を2年半延期する等の所要の措置を講じた上で、その適用時期を2019年(H31)6月末から2年半延伸し、2021年(H33)末までとする。

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合の措置の導入時期を2年半延期する等の所要の措置を講じた上で、その適用時期を2019年(H31)6月末から2年半延伸し、2021年(H33)末までとする。

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(H28)1月～ 2019年(H31)3月			1,200万円	700万円
2019年(H31)4月～ 2020年(H32)3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年(H32)4月～ 2021年(H33)3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年(H33)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した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。

(※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

(※3)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。

・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):2,500万円

・その他の期間に契約を行う方:質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般):1,000万円

また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。

(※4)2019年3月以前に「左記以外の方」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。

2. 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、適用期限を2021年(H33)12月31日まで延長。

# 平成31年度税制改正概要(住宅局) ※消費税に係る対策以外の項目

結果	特例措置	税目
延長 ・ 拡充	<p>○ 空き家の発生を抑制するための特例措置</p> <p>(延長) 相続した空き家について、当該空き家を耐震改修したもの及びその敷地又は当該空き家を除却した後の敷地を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円を控除</p> <p>(拡充) 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に追加</p>	所得税 個人住民税
延長 ・ 拡充	<p>○ 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置</p> <p>(延長) 買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合、以下の通り減額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅部分：築年数に応じて、一定額を減額</li> <li>・敷地部分：一定の場合(※)に、住宅の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額</li> </ul> <p>※ 対象住宅が安心R住宅である場合又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合</p> <p>(拡充) 省エネ改修の要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修：全窓要件)の合理化</p>	不動産取得税
延長	<p>○ サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制</p> <p>※固定資産税：2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内で条例で定める割合を5年間減額 不動産取得税：住宅について課税標準から1,200万円控除 等</p>	固定資産税 不動産取得税

## ※その他の項目

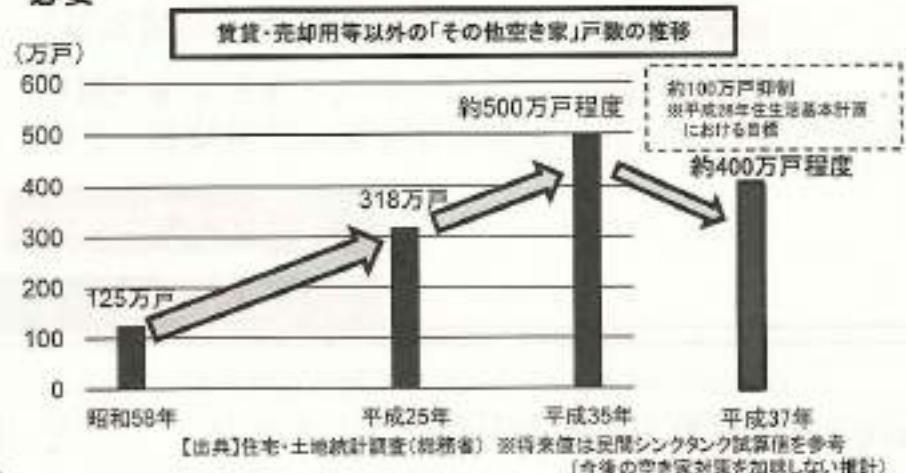
- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(東日本大震災関連)(所得税・個人住民税)
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し(所得税)
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)

# 空き家の発生を抑制するための特例措置の拡充・延長(所得税・個人住民税)

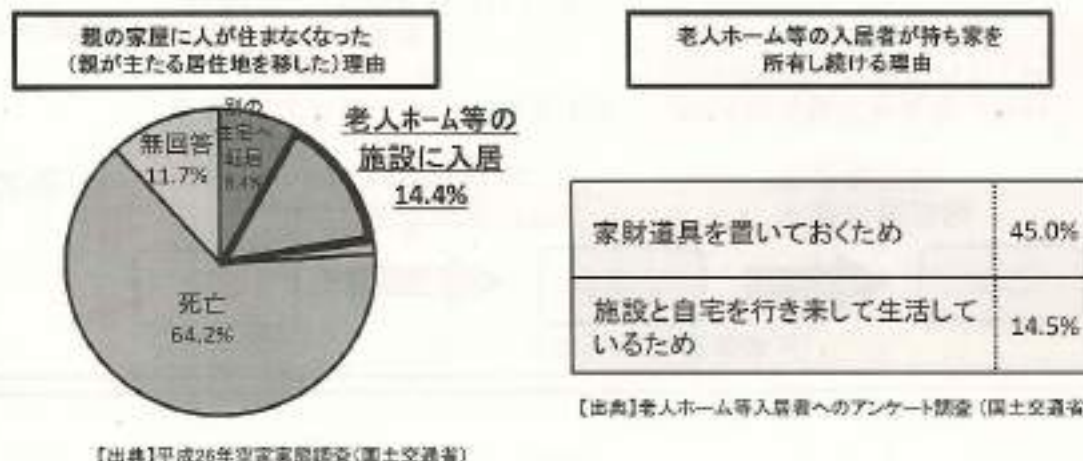
空き家の発生を抑制するため、空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除について、適用期間を4年間延長するとともに、被相続人の直前居住要件を緩和し、老人ホーム等に入居していた場合を特例適用対象に加える。

## 施策の背景

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼしうる空き家の数は年々増加
- 相続人が使う見込みのない古い住宅が空き家として放置され、周辺の生活環境に悪影響を与えることを未然に防止することが必要



- 被相続人は相続開始の直前において老人ホーム等に入居していることも多い



- 相続人が使う見込みのない空き家・敷地の流通を促進し、空き家の発生を抑制
- 老人ホーム等で亡くなる方は年々増加しており、特例適用対象に加えることで空き家対策を着実に実施

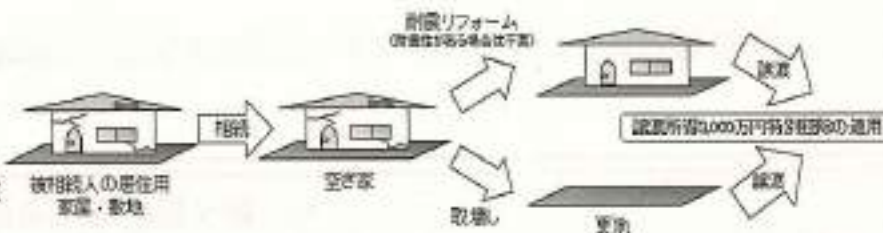
## 要望の結果

### 特例措置の内容

(主な要件)

- ・被相続人が単独で居住し、亡くなった後に空き家の状態
- ・相続後3年経過した年の12月31日までに譲渡
- ・旧耐震基準建築物を除却又は耐震リフォーム

空き家・敷地の譲渡所得から3,000万円を特別控除



### 結果

- ・本特例措置を4年間(平成32年1月1日～平成35年12月31日)延長する。
- ・被相続人が老人ホーム等に入居していた場合を対象に加える。

# 買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の拡充・延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長するとともに、省エネ改修の適用要件の合理化する措置を講じる。

## 施策の背景

- 既存住宅流通市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

**目標** 2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増  
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

## 要望の結果

### 特例措置の内容

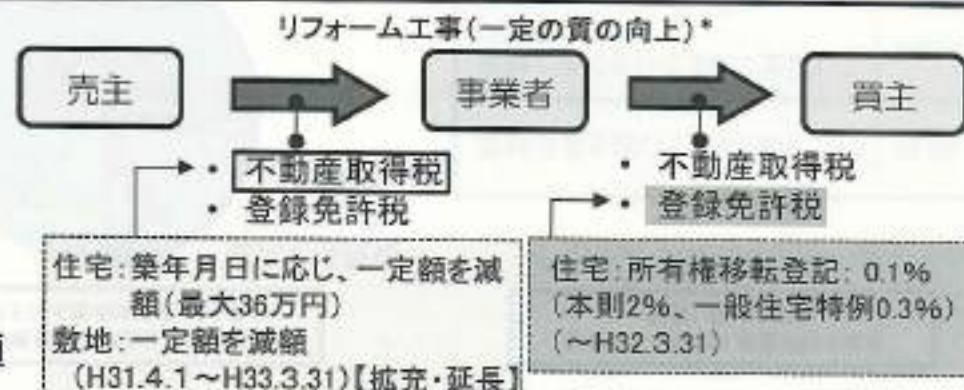
現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるもの)について、以下の通り減額。

【住宅部分】築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額



\*耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

## 結果

○現行の措置を2年間(平成31年4月1日~平成33年3月31日)延長する。

○省エネ改修について、適用要件を合理化する。

※現行の必須要件(全ての居室の全ての窓の断熱改修(全窓要件))に、住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加

# サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長(不動産取得税・固定資産税)

高齢者が安心して暮らせる住宅ストックが不足していることから、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、新築のサービス付き高齢者向け住宅に係る特例措置を2年間延長する。

## 施策の背景

- 高齢者が安心して暮らせる住宅ストックは諸外国と比較すると不足している中、高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加は今後も見込まれる状況
- このため、在宅医療・介護の場となるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進することが必要

### 全高齢者に対する介護施設・高齢者住宅の割合



### 高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の増加



### 要介護状態にある高齢者は増加傾向



### (参考)政府計画における位置づけ

#### 住生活基本計画 (H28.3.18閣議決定)

- 高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現
- まちづくりと調和し、高齢者の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給促進や「生涯活躍のまち」の形成
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 4% (平成37年度)
- 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合 90% (平成37年度)

#### 「ニッポン一億総活躍プラン」(H28.6.2閣議決定)

- 2020年代初頭までに 介護基盤の整備拡大量: 50万人分以上 (サービス付き高齢者向け住宅約2万人分を含む)

#### 日本本業戦略2016 (H28.6.2閣議決定)

- サービス付き高齢者向け住宅や高齢者支援施設等の整備を促進
- サービス付き高齢者向け住宅の適切な立地や質の確保の推進等により、多世代循環型の住宅・コミュニティづくり(スマートウェルネス住宅・シティ)を推進

等

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【固定資産税】5年間、税額を1/2～5/6の範囲内で市町村が条例で定める割合を軽減(参酌標準: 2/3)

【不動産取得税】

家屋: 課税標準から1,200万円控除/戸

土地: 税額から一定額(150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額)を軽減

### 結果

現行の措置を2年間(平成31年4月1日～平成33年3月31日)延長する。

## その他の税制改正事項

- 防災街区整備事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)  
→ 適用期限を平成33年3月31日まで2年延長
- 被災居住用財産の敷地に係る譲渡期限の延長等の特例の拡充(東日本大震災関連)(所得税・個人住民税)  
→ 譲渡期限を3年延長 (平成30年12月31日まで→平成33年12月31日まで)  
※併せて、一部運用の見直しを実施
- 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合等の所得税額の特別控除に関する標準的費用額の工事实績を踏まえた見直し(所得税)  
→ 工事实績を踏まえて見直すこととする
- 熊本地震の被災住宅用地等に係る課税標準の特例措置の拡充(固定資産税・都市計画税)  
→ 熊本地震の被災住宅用地等の特例について2年延長 (平成30年度分まで→平成32年度分まで)

### ③すまい給付金の拡充

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象)
- 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

## 1. 給付額

### 【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

### 【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 <sup>注</sup>	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

## 2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

### 【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅  
(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅  
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

### 【中古住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅  
(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

# すまい給付金の拡充について

## 消費税率引上げ(8%⇒10%)に伴うすまい給付金の増加額

(給付額の増加額 = 消費税率10%時の給付額 - 消費税率8%時の給付額)

給付額の増加額



# ④次世代住宅ポイント制度の創設

# 次世代住宅ポイント制度の概要

平成31年度予算案:1,300億円

## 1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、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、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、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。

## 2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

### ■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・閣議決定日～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・閣議決定日までに完成済みの新築住宅であって、閣議決定日～2020.3に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、閣議決定日～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

### 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(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2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。(別紙「◎オプションポイント」参照)

※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。(別紙「◎優良ポイント」参照)

### 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を引上げ(別紙【上限特例】参照)

- 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。(別紙【算定特例】参照)

※ 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

## 3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

## 4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間:2019年6月頃～

# 次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

(別紙)

## 住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計  
1戸あたり上限35万ポイント

### ① 標準ポイント

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)	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2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)	

### ② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

### ③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

## 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

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.4~2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6万, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3万, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

# ⑤周知広報について

※03.12

国土交通省

**消費税率10%への引上げ後の住宅取得に  
メリットが出る支援策を用意!**

正しく知って  
賢く使おう!

## 【消費税率の引上げに伴う4つの支援策】

※予実案、軽減税率法案が今後の国会で成立することが前提(●を除く)

併用可能です!

- 1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長**  
(建物購入価格の消費税2%分減税(最大))
- 2 すまい給付金が最大50万円に  
対象者も拡充** (収入に応じて10万~40万円の増額)
- 3 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当  
新たなポイント制度創設**
- 4 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)

詳細は裏面をご覧ください

**1 住宅ローン減税の  
控除期間が  
3年延長**  
(建物購入価格の消費税  
2%分減税(最大))

**対象者**  
新築住宅(マンションを除く)の購入で、借入期間が3年延長(10年→13年)  
適用期間(1~13年)中の各年の借入残高に1%のポイントを付与  
※住宅購入価格(4,000万円未満)の場合、1%  
※建物購入価格(4,000万円以上)の場合、2%  
※1%のポイントを付与する期間、中央住宅の取得、リフォーム  
※収入が年収200万円未満の場合、1%  
※収入が年収200万円以上の場合、2%

**併用可能**  
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2020年3月末までに実施の開始予定

※お問い合わせ先 国土交通省住宅局 住宅企画官付

☎03-5253-8111 ☎03-5253-8134 ☎03-5253-8511

受付：9時30分～18時15分 / 土日祝を除く

**3 新築最大35万円相当  
リフォーム最大30万円相当  
新たなポイント制度創設**

**対象者**  
一定の要件を満たす新築住宅、リフォームの取得で、中央住宅の取得、リフォームで、2020年3月末までに実施の開始予定

※収入が年収200万円未満の場合、1%  
※収入が年収200万円以上の場合、2%

**併用可能**  
消費税率10%が適用される新築住宅の取得、リフォームで、2020年3月末までに実施の開始予定

※お問い合わせ先 国土交通省住宅局 住宅生産課

☎03-5253-8111 ☎03-5253-8134 ☎03-5253-8511

受付：9時30分～18時15分 / 土日祝を除く

## 【4つの支援策



## それぞれの要点】

**2 すまい給付金が  
最大50万円に  
対象者も拡充**  
(収入に応じて10万~40万円の増額)

**対象者**  
所得制限の緩和による対象者の拡大(収入額:現行で、世帯の51.0万円以下が77.5万円以下)  
※所得制限が世帯の最大30万円から最大50万円に引き上げ

**併用可能**  
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、2021年12月末までに実施の開始予定、入居した方  
※住宅ローン減税/償還期間のいずれの優待も対象

※お問い合わせ先 すまい給付金事務局

<http://sumi-kyufu.jp>

☎0570-064-186

受付：9時～17時 / 土日祝を除く

**4 現行は最大1,200万円の  
贈与税非課税枠は  
最大3,000万円  
に拡大**

**対象者**  
父母や祖父祖母の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けて住宅を相続した場合、贈与税が最大2,000万円まで減額

**併用可能**  
消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームで、2019年4月から2020年3月末までに実施の開始予定

※お問い合わせ先

お近くの税務署

(注)1~2を住宅ローン減税と併用する場合、交付額や受取額も住宅の取得価額等から差し引く必要がある場合があります。

詳しくは国土交通省のHPへ <http://www.mlit.go.jp>



## 消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)」について

- 本年11月28日に開催された関係省庁会議において、「消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)」がとりまとめられ、この中で、消費税率引上げ前の駆け込み購入を煽る行為については、以下のとおりとされました。
- また、同会議において、国土交通省を含む各省庁に対して、所管する関係業界への周知について協力依頼がありました。

### 3. その他

- 消費税率引上げ後、消費の平準化を図るために一定の支援措置を講じる予定としており、事実反して、消費税率引上げ前に、「今だけお得」といった形で消費者に誤認を与え駆け込み購入を煽る行為は、景品表示法に違反する可能性があります。

<ガイドラインに関するお問合せ先>

(総論・広報について)

内閣官房消費税価格転嫁等対策推進室 電話:03-3593-2907

(宣伝・広告(「消費税還元セール」、「今だけお得」等)について)

消費者庁表示対策課 電話:03-3507-8800(代表)

<ガイドライン本文> 下記URLからダウンロードできます

[https://www.gov-online.go.jp/tokusyuu/keigen\\_zeiritsu/other/anteiteki.html#kensyo](https://www.gov-online.go.jp/tokusyuu/keigen_zeiritsu/other/anteiteki.html#kensyo)

## 消費税率の引上げに伴う住宅取得支援策に関するURLについて

○国土交通省住宅局HP ※広報用チラシはこちらのHPからダウンロードできます。

「消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について」

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr4\\_000036.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000036.html)

○国土交通省住宅局HP

「マイホーム購入をお考えの皆様へ、住宅ローン減税の控除期間が3年間延長されます！

～平成31年度税制改正消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策～」

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000134.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000134.html)

○国土交通省住宅局HP ※ポイント制度の詳細はこちらのHPに掲載しております。

「住宅の新築やリフォームをお考えの皆様へ、次世代住宅ポイント制度を創設します！

～平成31年度当初予算案消費税率引上げを踏まえた住宅取得対策～」

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000837.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000837.html)