

住宅支援策は?

新築・改修にポイント制度

10月の消費増税に合わせ、住宅の購入やリフォームへの支援が拡充されます。なかでも新設の次世代住宅ポイント制度は、バリアフリー化などのリフォームも対象。専門家は、大きな買い物だからと増税前に焦らないよう助言しています。

消費税率が10%に引き上げられるのに合わせ、消費の落ち込みを防ぐために、政府は住宅にかけるお金の支援策を拡充する。具体的には、①次世代住宅ポイント制度の新設、②住宅ローン減税の控除期間延長、③すまい給付金の拡充、④住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大、の四つだ。

すまい給付金以外は、住宅購入だけではなく、リフォームにも活用できる。いずれも、制度拡充のメリットが受けられるのは、原則として10月以降に引き渡され、10%の消費税がかかる住宅や改修工事が対象となる。



目玉となるのが、次世代住宅ポイント制度。省エネや耐震、バリアフリーなどの性能が高い新築住宅を買ったり性能を高めるリフォームをしたりすると、一定のポイントが発行される。対象期間は条件ごとに異なるが、注文住宅の新築やリフォームなら、原則として2019年4月～20年3月に請負契約を結び、着工した場合が対象だ。1点は1円相当で、省エネ家電や健康関連商品などと交換できる。対象の商品は今後決まる。もらえるポイントは、新築なら1戸あたり最大35万ポイント、リフォームなら30万ポイント、子育て世帯などへの加算もある。

シニア世代も検討することが多いリフォームの場合、対象工事や発行ポイントが細かく決まっている。

例えばバリアフリー改修。トイレや浴室、廊下などに手すりを設置すると1戸につき5千ポイント。ただし、手すりをいくつ付けてもポイントは変わらない。車いすで移動しやすくなるた

ローン減税や給付金拡充も ◆ 必要性見極めて

も、改修箇所数にかかわらず、1戸につき2万8千ポイント。

一方、ドアや窓の断熱性能を高めるための改修は、施工箇所数やガラスの枚数に応じてポイントが増える。たとえば、今ある窓の内側に樹脂製の内窓を設置する際は、窓の大きさに応じて1カ所につき1万3千～2万ポイント。仮に、3・2平方メートルの窓3カ所に内窓をつける場合、2万ポイント×3窓＝6万ポイントもらえる。

このほか、家事負担を軽減するビルトイン食器洗い機などの設置や、耐震性能を高める改修なども対象となる。詳細は、次世代住宅ポイント事務局 (<https://www.jisedai-points.jp/>) で確認できる。

ポイントの発行申請は6月3日から始まり、20年3月末までに申請する必要がある。ただし、期間中でも1300億円の予算がなくなれば締め切られる。新築購入や大規模リフォームなら工事完了前でも申請できるが、1千万円未満のリフォームは工事完了後でなければ申請できない。

申請する際は、事務局に申請書や工事写真などの必要書類を郵送する。今後、制度に関する情報提供や申請受け付けのための窓口も全国に設置される。

注意したいのは、合計ポイント数が2万ポイント未満だと申請できないことだ。例えば、手すりを取り付けるだけのリフォームなら、ポイント発行の対象外となる。

他方で、ポイント欲しさにあれこれ改修するのも考えもの。ファイナンス

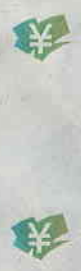
「現時点で必要のない改修を焦ってやっても、将来使う時になって仕様が合わずに再改修が必要になるなど、結局余計な出費につながりかねない」。もともと計画していた工事であれば取りこぼしのないように申請する、くらいの気持ちでいるといいという。

風呂内さんは、住宅ローン減税とすまい給付金の拡充を踏まえ、消費増税前後の住宅取得費の差も試算。その結果、「増税分の負担増は、支援策によっておおよそカバーできる」という。

例えば、年収700万円の夫と同一00万円の妻、未就学の子どもがいる世帯が、建物価格2500万円、土地代1500万円、計4千万円のマンションを夫の単独名義で買った場合。消費税は建物にしかかからないので、増税分の負担増は50万円だ。

4千万円を全て借りた場合(35年・元利均等返済、固定金利1・5%)、現行の住宅ローン減税では10年間で約350万円が控除されるが、増税後は控除期間が3年延びて約400万円に増えるため、増税分の50万円はほぼ相殺される。さらに増税後は、すまい給付金の対象が年収510万円以下から同775万円以下に広がるため、このケースでは、増税前はもらえなかった10万円の給付も受けられることになる。

風呂内さんは「一般的な住宅を買う場合、増税による負担増よりも、物件価格そのものや金利の方が影響が大きい場合がある」と指摘する。最寄り駅や間取りを変えただけで数百万円単位で価格が変わるケースもあるため「消費増税よりも、予算やライフスタイルに合った物件かどうかを意識して、必要性を冷静に見極めることが大切だ」





充実
life/

消費増税後

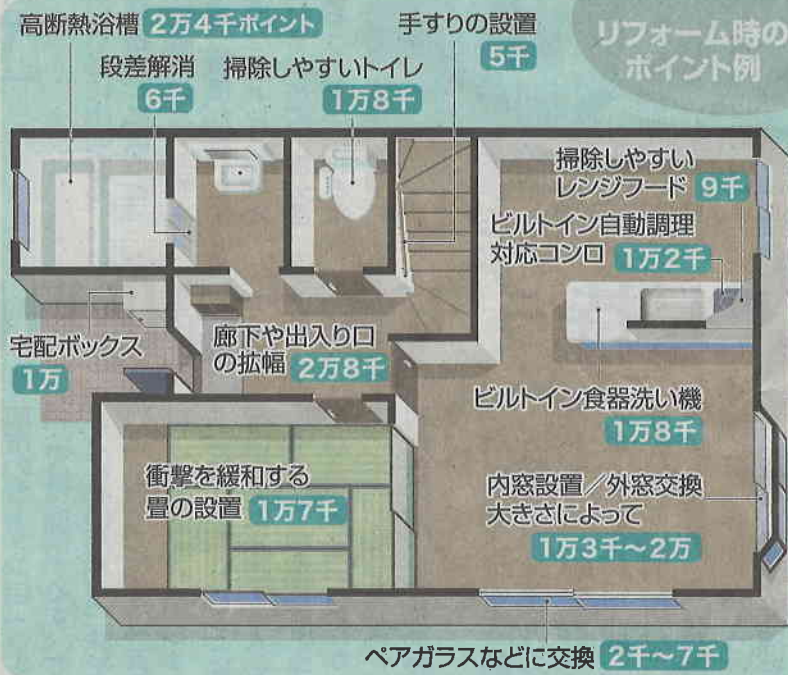


「消費増税後」の住宅関連の支援策は？

次世代住宅ポイント制度 ★新設★

省エネやバリアフリー、家事負担軽減などに資する住宅の新築・リフォームに対し、家電などと交換できるポイント(1ポイント=1円相当)を発行
(2019年10月以降に引き渡しの工事が対象)

- 新築 → 最大35万ポイント
- リフォーム → 最大30万ポイント(子育て世帯などは加算あり)



既存の支援策も強化

- 住宅ローン減税: 住宅ローン残高の一定額を所得税などから控除
控除期間を10年間 → 13年間に延長
- すまい給付金: 一定年収以下なら住宅購入時に支給
給付上限を30万円 → 50万円に引き上げ
対象年収を510万円以下 → 775万円以下に拡大
- 贈与税非課税: 住宅取得のために受けた贈与を非課税に
非課税枠を1200万円 → 3千万円に引き上げ

注意点

申請は2万ポイントから。対象工事は要確認

ポイント申請は6月3日から可能(完工前に申請可の場合も)

支援策があるから得とは限らない、必要性を見極めて

