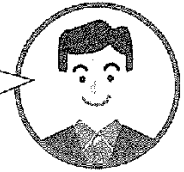


# 住宅取得促進施策

上手に活用すれば  
こんなに負担が軽くなる!



例年、春の大型連休にはモデルルームやモデルハウスでは各種のキャンペーンが実施され、多くの住宅購入希望者が見学に訪れる。今年は、住宅取得等資金の贈与に係る非課税措置が拡大

されるなど各種の住宅取得促進施策が実施されていることもあり、見学者の一層の増加が予想されている。実際にどんな点が有利になるのか、あらかじめポイントをチェックしておこう。

## 贈与税の非課税措置の拡大

昨年創設された「住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税措置」。今年はその非課税枠が大幅に拡大され、親などから援助を期待できる人にとって、今年マイホーム取得のチャンスが一段とみくらんでいるといえる。

昨年の非課税枠は500万円だったが、今年はそれが1500万円に拡大されているのだ。このほか、贈与税は年間100万円までの基礎控除が設けられている。それと合わせると1600万円の贈与まで税金がかからないのだからメリットは大きい。

これは、親や祖父母などの直系尊属から、住宅の購入・建設などの費用として贈与を受けた場合に適用される制度。通常、年間100万円の贈与を受けた場合の贈与税は55万円に達する。メリットは極めて大きいといえる。

ただし、この制度は時限措置。今年中の贈与なら非課税枠は1500万円だが、来年の非課税枠は1000万円に減少する。ちなみに、来年は1500万円に対して53万円、1600万円には88万円の贈与税がかかる。親などの援助で住まいの建設・購入を考えている人は、早めに行動するほうが得策。この大型連休を利用して、父母や祖父母などに相談してみてもいいだろう。

## 住宅ローン減税+フラット35S

住宅ローンを利用してマイホームを建てたり買ったりしたときに適用される住宅ローン減税制度。今年から一般の住宅で年間50万円、10年間で最大500万円までの所得税が控除される。数世代にわたって利用可能な「長期優良住宅」として認定された住宅に関しては、年間80万円、10年間で最大600万円の控除になる。このメリットも見逃さない。

実際の控除額はローンの借入額、年間の所得税支払額などによって違ってくる。例えば借入額3000万円、35年返済、金利3%、年収700万円など一般的な住宅で10年間で合計約273万円、長期優良住宅なら約304万円の控除になる。購入後の返済負担が実質的に大幅に軽減されるわけだ。

また、住宅金融支援機構と民間金融機関提携の住宅ローン「フラット35S」の金利引き下げも実施されている。省エネ・省エネルギー、耐震性、バリアフリー性、耐久性、可変性のいずれか1つ以上を満たせば、当初10年間の金利が1%引き下げられるのだ。借入額3000万円、35年返済だと、毎月返済額が1万6000円ほど減少、完済までの総返済額が300万円以上少なくなる。ローン返済がずいぶん楽になる上、完済までの金利が決まっている安心感もある。

## 住宅エコポイント

今年の3月から申請受け付けが始まっている住宅エコポイント。一定の省エネ・省エネルギーに達している新築住宅(エコ住宅)や、省エネのための改修工事(エコリフォーム)に適用されるもので、ポイントはエコ住宅の新築が1戸当たり30万円(30万円相当)となっている。

エコリフォームは窓が1カ所当たり2000円から1万8000円、外壁が10万円、屋根・天井が3万円、床が5万円などで、1戸当たりの上限は新築と同じ30万円まで。10年12月31日までにエコリフォームに着手するが、エコ住宅の新築に着手することが条件になる。

エコリフォームは11年3月31日までに工事を完了して、ポイント発行を申請する必要がある。

新築については、1戸建ては11年6月30日まで、マンションなどの共同住宅は11年12月31日(ただし、贈与が1階以上の場合は12年12月31日)までに、ポイントの発行申請手続きを行う必要がある。取得したポイントは、各種の商品と交換できる。交換対象は、各種の商品券やプリペイドカードから地域産品まで多岐。なお、取得したポイントを使った工事費が実施する他の工事の費用に充当する即時交換も可能だ。

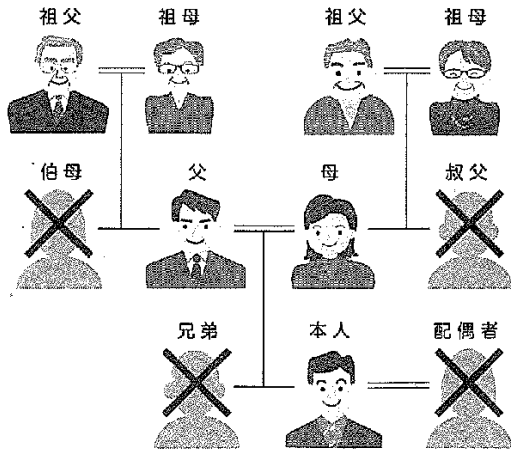
## 贈与税の非課税措置 Q&A

Q 今なら贈与税が非課税に? それなら、親からの援助で家を建てたいのですが……。

贈与税の非課税措置の対象になるのは、直系尊属、つまり父母や祖父母、曾祖父母などから、住宅取得などに充てる資金としての贈与を受けた場合。親からの援助であれば、当然この非課税措置を利用することができます。

これに対して兄弟間、夫婦間の贈与は対象になりません。ただし、夫婦がそれぞれの父母や祖父母から贈与を受けるのはOKです。

### 受贈者からみた非課税措置の対象



Q 子どもに住宅資金を援助したいのですが、年齢や年収に規定はありますか?

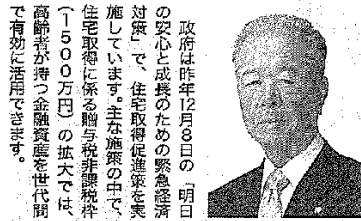
贈与を受ける受贈者は、満20歳以上で、贈与を受ける年の合計所得が2000万円以下であることが条件。ただし今年中の贈与に限り、昨年創設された所得制限のない500万円までの非課税枠を利用することができます。

# 住まいNew Stage 2010

最新住宅取得促進制度ガイド

## 住宅取得促進策への期待

住宅生産団体連合会 会長 樋口武男氏



政府は昨年12月8日の「明日の安心と成長のための緊急経済対策」で、住宅取得促進策を策定しています。主な施策の中で、住宅取得に係る贈与税非課税枠(1500万円)の拡大では、高齢者が持つ金融資産を世代間で有効に活用できます。

また、フラット35Sの金利引き下げ幅の拡大(当初10年間! 0%)では、2009年度統計改正の過去最大幅の住宅ローン減税制度と併せて、若い子育て世代のマイホーム取得支援に有効活用できます。

そして住宅Ecoポイント制度は、消費者へのインセンティブがEcoポイントという分かりやすい表現になっていきます。その他の工事との即時交換も可能と、使い勝手にも配慮されています。この制度が促進されることで、地球環境の課題である省

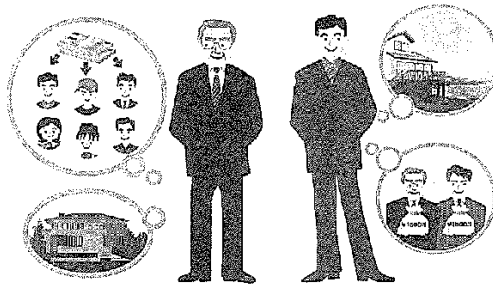
暖化対策としてCO<sub>2</sub>削減に向けた省エネルギー住宅の普及が加速するでしょう。消費者の認識を深める効果も見込めます。

09年度統計改正の長期優良住宅に対する投資型減税制度や固定資産税の特例などの優遇税制、金融支援策、太陽光発電などの補助制度などと併せて上手に活用することで、良質な環境に優しい住まいを取得する絶好のチャンスといえるでしょう。

住宅産業はすそ野が広く、他産業への経済波及効果が見込めます。住宅建設10万戸で32万人

の雇用を創出し、4兆8000億円の生産誘発額を生み出すといわれています。そして地方経済に大きな影響を与える内需の柱としての牽引(けん引)役を期待されています。

住宅産業界としては、「長期優良住宅」を念頭に良質な住宅環境を積極的に推進し、「国民の豊かな住生活の実現」を目指しています。これらの制度をPRし活用することで、内需の柱である住宅投資の活性化を図り、日本経済の景気回復の牽引役として貢献したいと願っています。



**Q** マイホームは持っているのですが、別荘購入の援助を親に頼みたいのですが、非課税措置を利用できますか?

この非課税措置は、あくまでも自己の居住用の住宅の建設・購入などが対象であり、別荘などは対象になりません。そのほか住宅面積が50平方メートル以上、中古住宅については耐火構造は建築後25年以内(耐火構造以外は建築後20年以内)であること、または一定の耐震基準を満たす住宅であることなどの条件があります。

**Q** 今年は土地の手当てが間に合わないのに、来年建築したいのですが、この制度を利用できますか?

2010年の非課税枠は1500万円ですが、11年は1000万円に減少します。今年なら基礎控除110万円と合わせて1610万円まで贈与税ゼロですが、来年だと1610万円の贈与には85万円の贈与税がかかります。

### ● 贈与税はいくらかかる?

贈与額	通常の贈与税	特例の贈与税(2010年)	特例の贈与税(2011年)
500万円	53万円	0円	0円
1000万円	231万円	0円	0円
1500万円	470万円	0円	53万円
1610万円	525万円	0円	85万円

**Q** 贈与税の非課税措置と相続時精算課税制度との併用は可能ですか?

可能です。相続時精算課税制度の2500万円の非課税枠と合わせて、今年合計4000万円まで、来年は合計3500万円まで非課税です。ただし、相続時精算課税制度は親からの援助のみで、祖父母以上は対象になりません。

### ● 贈与税非課税枠の年次別の推移

	相続時精算課税制度 非課税枠	歴年贈与税非課税枠	合計
2010年	2500万円	1500万円	4000万円
2011年	2500万円	1000万円	3500万円

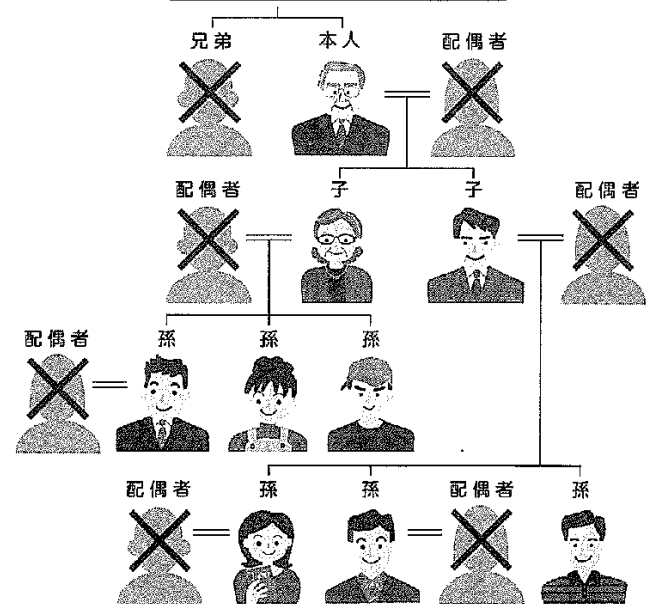
資料：国土交通省ホームページより作成

# 大型連休前にもう一度おさえておきたい

**Q** 孫が5人います。平等に住宅資金を贈与したいのですが、人数に制限はありますか?

贈与する資金があるのなら、何人でも可能です。贈与する贈与者からみると、この制度の対象になるのは直系卑属、つまり子どもや孫、ひ孫などになります。その範囲内なら何人でもOKです。

### 贈与者からみた非課税措置の対象



**Q** 父と祖父から1500万円ずつ援助を受ける予定。合計3000万円の贈与も非課税になりますか?

贈与を受ける人1人当たり1500万円までが限度。父、祖父の両方から贈与を受けた場合でも、その合計のうち1500万円までしか非課税にならないので注意が必要です。

# 住まい New Stage 2010

## 最新住宅取得促進制度ガイド

**Q** マイホームを購入予定。年内に入居しないとローン減税の対象にはならないのですか？

来年でも対象になりますが、来年以降は年々控除額が減少します。住宅ローン減税は入居した年次によって控除額が異なり、年々控除額が減少します。できるだけ多くの控除を受けるためには、早い方が得策です。

● 住宅ローン減税制度の概要  
(一般の住宅)

	年間	
	最大控除額	10年間最大控除額
2010年	50万円	500万円
2011年	40万円	400万円
2012年	30万円	300万円
2013年	20万円	200万円

(長期優良住宅)

	年間	
	最大控除額	10年間最大控除額
2010年	60万円	600万円
2011年	60万円	600万円
2012年	40万円	400万円
2013年	30万円	300万円

資料：国土交通省ホームページより作成

**Q** 住宅ローン減税にはどれくらいのメリットがあるのですか？

一般の住宅の場合、年末ローン残高(5000万円上限)の1%、長期優良住宅は1.2%が所得税(一部住民税含む)から控除されます。控除期間は10年間で、年央に3000万円借り入れたときの控除額は右にある通りです。

● ローン減税額の上限(例)

	3000万円	
	長期優良住宅	一般の住宅
1年目	35.8	29.8
2年目	35.2	29.3
3年目	34.4	28.7
4年目	33.8	28.2
5年目	33.2	27.7
6年目	32.5	27.1
7年目	31.8	26.5
8年目	31.1	25.9
9年目	30.4	25.3
10年目	29.7	24.7
合計	327.9	273.2

※借入額3000万円、金利3%、35年返済 (単位：万円)



大型連休前にもう一度おさえておきたい「住宅取得促進施策」

**Q** 住宅ローンを利用してマイホームを買ったと、税金が返ってくるのですか？

一定の条件を満たせば、住宅ローン減税の適用を受けられ、所得税・住民税(一部)が控除されます。税負担が軽減され、ローン返済の実質的な負担が軽くなります。

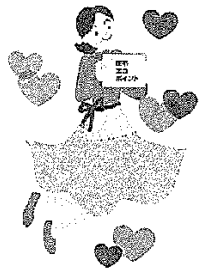
● 住宅ローン減税の主な要件

- その者が主として居住の用に供する家屋であること
- 住宅の引き渡しまたは工事が完了してから6か月以内に居住の用に供すること
- 床面積(登記簿面積)が50平方メートル以上であること
- 店舗など併用住宅の場合は床面積の2分の1以上が居住用であること
- 借入金の償還期間が10年以上であること
- 既存住宅の場合は、以下のいずれかが満たすものであること
  - (1) 木造……築後20年以内、マンションなど……築後25年以内
  - (2) 一定の耐震基準を満たすことが証明されるもの

※合計所得金額が3000万円を超える場合は適用が受けられない 資料：国土交通省ホームページより作成

住宅ローン減税 Q&A

フラット35S Q&A



**Q** エコポイントを利用して、追加のリフォームは可能ですか？

取得するエコポイントで、工事業者にほかのリフォームを依頼する「即時交換」が可能です。追加工事分のポイントは業者が直接受け取り、利用者は余った分を受け取れる仕組みです。

● 即時交換の仕組み(例)

エコリフォーム工事(外壁、屋根、床の断熱改修・ガラス交換)が30万円取得	25万円の工事費のすべてに取得したポイント(25万円)を充当！住宅エコポイント事務局から工事業者に支払われます。さらに住宅所有者は、残った5万円を商品交換や環境寄付に利用できます。
追加工事(浴室改修)＝25万円	
追加工事の支払いに25万円を充当し、残った5万円を商品と交換	

資料：住宅エコポイント事務局ホームページより作成

**Q** エコポイントはいくら、どんなものをもらうことができるのですか？

新築は1戸当たり30万円(30万円相当)で、リフォームは部位によります(上限30万円)。地域産品や、各種の商品券などに交換している人も多いようです。

住宅エコポイント Q&A

**Q** フラット35Sだと実際にどれくらい返済負担が軽減されるのですか？

フラット35の金利が2.8%とすれば、フラット35Sの当初10年間の金利は1.8%になります。35年返済だと、2.8%なら11万円台の返済額が、1.8%のフラット35Sだと9万円台に減少します。金利が低い分、元金の減少ペースが早いので、11年目以降の返済額も少なくなり、35年間の総返済額は約318万円も少なくなるのです。

なお長期優良住宅などの一定の条件を満たす住宅なら、11年目から20年目までの金利も0.3%低くなり、一層負担が軽くなります。返済総額は、通常のフラット35に比べ、約384万円も少なくて済みます。

● フラット35とフラット35Sの返済負担比較  
設定条件：借入額3000万円、35年元利均等・ボーナス返済なし

	当初10年間	11年目～20年目	21年目以降	35年間の総返済額
	フラット35	2.8%	11万2132円	
フラット35S	1.8%	2.8%	—	約4392万円
	9万6327円	10万7883円	—	
フラット35S (20年金利引き下げタイプ)	1.8%	2.5%	2.8%	約4326万円
	9万6327円	10万4335円	10万6559円	

※上段は適用金利、下段は毎月返済額

● フラット35Sの適用基準

省エネルギー性	(1) 省エネルギー対策等級4の住宅
耐震性	(2) 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2または3の住宅 (3) 免震建築物
バリアフリー性	(4) 高齢者等配慮対策等級3、4または5の住宅
耐久性・変異性	(5) 劣化対策等級3、かつ、維持管理対策等級2または3の住宅 (共同住宅などについては、一定の更新対策が必要)

※上記(1)～(5)のうちいずれか1つ以上の基準を満たす住宅 資料：住宅金融支援機構ホームページより作成



**Q** フラット35というのは、どんなローンなのですか？

住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供している住宅ローンで、借入時に完済までの金利が決まる固定金利型のローン。借入後の返済額が決まっているので、安心して利用できるのが最大の特徴です。

**Q** フラット35Sなら、金利が低くなると聞きました。どんな住宅が対象になるのですか？

下にある条件を満たす住宅であれば、これまでは当初10年間の金利が0.3%引き下げられました。これが景気対策により、年内の申し込みであれば、1%引き下げに拡大されるため、メリットは一層大きくなります。

