



JNET中国株式会社 〒720-0077 広島県福山市南本庄二丁目12番27号 TEL.084-923-5155 FAX.084-923-5177 http://www.jnet-c.co.jp/

「特集」平成25年度税制改正 住宅関連の税制措置の紹介

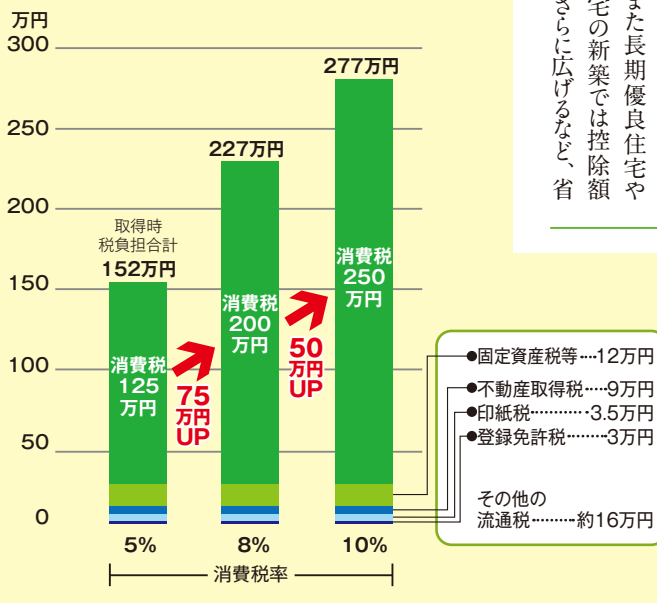
5%から8%へと改正される消費
税増税までいよいよ1年を切り、住宅
業界は慌ただしさを増している。その
中、政府は平成25年度の税制改正
大綱を1月29日に閣議決定し、各分
野での税制施策が明らかになった。

住宅関連では、「住宅ローン減税」
の控除額を拡充し、適用期限も延長
している。耐震改修やバリアフリー、省
エネ改修などリフォーム工事をした場
合の、所得税控除額も現行より拡充
延長している。また長期優良住宅や
認定低炭素住宅の新築では控除額
を一般住宅よりさらに広げると、省

エネ住宅普及も視野に入れている。
今回の税制改正では、増税前の駆け込み需要以後の住宅業界の動向を意識しており、増税による住宅購入の低迷を防ぐ意図が見受けられる。増税による住宅購入費用の増加とともに税制措置の仕組みを理解することは、今後の住宅業界の動向を知るうえで不可欠になりそうだ。

■消費増税による住宅取得時の税負担の比較

(モデル) 建物価格.....2,500万円
土地価格.....2,000万円
ローン借入額.....2,500万円



住宅関連の税制措置の改正のまとめ (平成25年度税制改正より)

①住宅ローン減税

- 適用期限を現行の平成25年12月末から、平成29年12月末まで4年間延長
- 一般の住宅の場合

	入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
現行	平成26年3月末	2,000万円	1.0%	10年間	200万円
改正後	平成26年4月~平成29年12月末	4,000万円	1.0%	10年間	400万円

●認定住宅の場合

	入居年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
現行	平成26年3月末	3,000万円	1.0%	10年間	300万円
改正後	平成26年4月~平成29年12月末	5,000万円	1.0%	10年間	500万円

※認定住宅とは、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅のこと

②投資型減税(住宅ローンなしの場合)

- 適用期限を現行の平成25年12月末から、平成29年12月末まで4年間延長
- 対象住宅に低炭素住宅を追加

	入居年	借入限度額	控除対象限度額	控除率	最大控除額
現行	平成26年3月末	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
改正後	平成26年4月~平成29年12月末	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

③住宅の耐震改修等のリフォームをした場合の特例措置

- 適用期限を耐震は平成25年12月末から平成29年12月末まで4年間延長。
- 省エネ改修、バリアフリー改修は平成24年12月末から、平成29年12月末まで5年間延長。

●所得税(投資型)

	居住年	最大控除額
耐震	平成26年4月~平成29年12月	25万円(現行:20万円)
省エネ	平成26年4月~平成29年12月	25万円(現行:20万円)
バリアフリー	平成26年4月~平成29年12月	20万円(現行:15万円)
上記を全て併用する場合	平成26年4月~平成29年12月	70万円(現行:40万円)

●所得税(ローン型)

	居住期間	省エネ/バリアフリー工事対象限度額	控除率	最大控除額
居住期間	平成26年4月~平成29年12月	250万円(現行:200万円)	2.0%	62.5万円

④工事請負契約書等に係る印紙税の特例措置

- 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、特例措置の適用期限を平成29年度末まで5年間延長。
- 平成26年以降について、消費税率の引き上げを踏まえ、契約金額1億円以下の印紙税額を半減する。1億円以上は20~40%減額する。

増税の仕組みだけでなく税制の優遇策も理解しましょう。





これから取り組む シリーズ



駆け込み需要をうまく生き抜く 消費税増税による法的リスク

消費税増税まであと1年足らず。住宅業界では、増税前の「駆け込み需要」を期待する声も上がっています。しかし、需要があるからといって安易な営業をしていると落とし穴が…。今回は秋野卓生氏著の「住宅会社のための消費税増税の法的リスク」から想定されるリスクを紹介합니다。

「増税で 住宅価格は必ずアップする」は危険!

消費税が上がると税負担が増すため、住宅価格が上がるのは当然のこと。そこで「住宅価格が上がる前に!」という営業文句を言ってしまうがちですが、その言葉のせいで、契約取り消しになる恐れもあります。増税自体は未だ「予定」であり、消費税の引き上げ分を施主に還付する制度の導入も検討されているため、現段階では増税による施主の税負担が増えるかは不確定です。「消費者契約法」では、将来の変動が不確定なものを、私見で断定的判断し消費者に誤解を与えて契約させた場合、取り消しができることになっています。つまり、安易な宣伝をしていると、思いもかけないリスクを負うことになります。

知らないでは済まない 「経過措置」

増税後の住宅購買の落ち込みを抑える目的で、「経過措置」というものが設けられています。住宅の引き渡しが、増税される平成26年4月1日以降になったとしても、「指定日」(平成25年10月1日)の前日までに請負契約を締結していれば、消費税は現行の5%が適用されるというもの。しかし、10月1日以降に契約金が増額になった場合は、増額分の消費税は8%になってしまいます。経過措置の仕組みをしっかりと理解することが、今後のカギといえます。

増税前に建材を大量購入しても 税負担は変わらない!?

よく間違われがちなのが、増税前に建材を大量購入しておけば、増税後に建材分の税負担が軽減できると思われていることです。一見すればお得そうに見えますが、納税額は「施主から預かった消費税」から「工務店が支払った消費税」を差し引いて計算されるので、支払った額が少なければ、差し引いた額は多くなります。例えば増税後、1,000万円の住宅を販売したとすると、施主から預かる税額は80万円になります。建材を5%の時に100万円分購入したとすると、工

務店が支払った消費税は5万円になり、納税額は75万円になります。

同じ条件で消費税8%で建材を購入した場合、支払う消費税は8万円。預かった税額80万円から差し引くと72万円となり、増税前に建材を大量購入しても、得はありません。むしろ、長期間ストックすることで管理費がかさみ、税負担よりもコストが掛かってしまうでしょう。

また工務店が経過措置の指定日までに、下請企業から大量に建材を購入し、増税後に納品する契約を結んだ場合、この建材には8%の税率がかかってきます。何故なら、建材の購入契約は「請負契約」ではなく、「売買契約」だからです。経過措置では「売買契約」は適応外になります。建材は必要分を、増税前に購入しておくことが大切です。

増税による下請企業への しわ寄せに注意!

前に述べたように増税によって、資材購入時に引き上げ分相当の金額を転嫁しない、また施主から引き上げ分の支払いがなかったため資材購入費から増税分を減額して支払うなど、下請企業に対して税負担の責任を強いる事業者も出てこないとは言いきれません。増税のツケを下請企業に回すことは「下請けいじめ」であり、「下請法」違反にあたる犯罪です。不当な要求で、工務店と下請企業の関係が悪化しないよう、増税の仕組みを良く理解することが肝心です。

リスクが少ない営業とは?

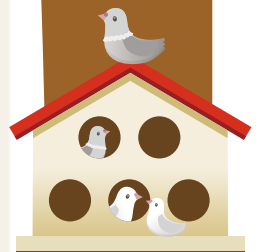
- 増税後に還付制度が導入されなければ、住宅価格に増税分が上乗せされることを丁寧に説明。
- 確実に今年9月30日までに契約を締結できるか確認の上、経過措置の仕組みについて詳しく説明する。



《出典》
秋野卓生(2012)
「住宅会社のための
消費税増税の法的リスク」
弁護士法人
匠総合法律事務所



特需だけでなく、
リスクにもしっかり
対応しましょう!



今さら聞けないシリーズその④

知っておきたい住宅建築専門用語

『長期優良住宅編』

地域型住宅ブランド化事業を
取り組むために必要な知識とは？



住宅金利情報

●オリコリフォームローン

(エコ・セトラ クレジット)

■リフォーム全般

長期プライムレート+2.0%

[平成25年4月現在実質年率3.15%]

■太陽光発電

長期プライムレート+1.5%

[平成25年4月現在実質年率2.65%]

●フラット35

(ORIX、(株)ジェイ・モーゲージバンク)

平成25年4月借入れの場合 **1.80%**

※その他詳細な条件等がありますので、各支部にお問い合わせください。

建築トリビア

おもしろくてタメになる、建築に関するいろんな雑学を紹介します。今回は住宅用語から派生したことわざを集めました。

羽目をはずす

家などを建設する時、隙間なくきちんとならべて板をはることを「羽目」といいます。本来整然と並ぶ羽目をはずしてしまえば意味がなくなってしまうことから、羽目を外すとは、調子に乗って度をはずす意味になりました。「～するハメになった」も、ここからくるようです。

鬼瓦にも化粧

瓦の先端にある鬼の顔を表した飾りで、魔よけの意味もある「鬼瓦」。たとえ鬼瓦のような顔をした人でも、化粧をすればそれなりに見られるようになるというたとえです。「馬子にも衣装」と似た言葉です。鬼瓦の歴史は古く、奈良時代から寺院に設けられるようになり、主に雨仕舞いの役割を果たしていました。

施主の方に満足いくアドバイスを提供するためには、住宅設備に関する詳しい専門知識を得ておくことが重要です。施主の方が比較検討しやすいよう、目的に合った選び方をきちんと説明できるようにしておきましょう。今回は長期優良住宅に関する用語と商品を紹介します。

◎長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用できるような措置がとられた住宅。住宅の長期間使用で、解体に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減できる。また長期優良住宅が普及すれば、建て替え費用など国民の金銭的負担が軽減。豊かで環境に優しい暮らしへ転換を図ることができる。

耐震性関連

◎耐震等級

大地震が発生した時の住宅の耐久性をランク付けしたものの。長期優良住宅の認定基準である耐震等級2は、数百年に一度の地震(震度6強から震度7程度)の1.25倍

の地震力でも倒壊、崩壊せず、数十年に一度の地震(震度5強程度)の1.25倍の地震力でも損傷しない程度の耐久性を持つていることになる。

◎最外周壁線

建物の外壁線のうち、最も外側にあるものをいう。矩形(長方形)平面の建物では、四周の外壁線が最外周壁線となり、凹凸のある平面の建物では、平面が内接する矩形形状の外壁線が最外周壁線となる。

◎耐力壁線

一定場の存在壁量がある通り及び最外周壁線の通りをいう。

省エネルギー性関連

◎次世代省エネルギー基準

現行の断熱化基準。住宅におけるエネルギー消費に伴う二酸化炭素(CO₂)削減を目的とし、断熱性能、気密性能などを以前の基準より10~30%程度の省エネルギー率向上を目指すよう設定された。国は、2020年までにすべての建築建造物の断熱化を義務化する予定である。

◎熱損失係数(Q値)

1時間に建物全体から床面積1㎡あたりには逃げる熱の割合を示す数値が小さいほど断熱性能が高い。

◎平均日射熱取得率

窓や屋根、外壁から室内に入り込んでくる日射熱の1日の平均値のこと。η(イータ)値、日射侵入率とも。値が大きいほど日射熱を多く取り込めるため、暖房効率が高く、値が小さいと日射熱が入りにくいため冷房効率が高くなる。

◎熱伝導率

材料の熱の伝わりやすさを表した値。物質の両面から1時間に伝わる熱量で表す。数値が大きいほど、熱が伝わりやすく断熱性能が悪い。気体、液体、固体の順に大きくなり、材料によつて異なる。

◎熱貫流率(K値)

建築物の壁面において、熱の通り抜けやすさを表す値。1時間あたり1㎡を通過する熱量をワットで表したもので、数値が小さいほど、断熱性能が優れている。

維持管理・更新関連

◎維持管理対策等級

内装、設備の維持管理(点検、補修など)のしやすさを表す等級。等級3では、構造躯体と仕上げに影響を及ぼさずに配管の点検などの補修が行えるもので、①コンク

◎劣化対策等級3

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できることをランク分けしたものの。最高の等級3は、構造躯体が3世代(75年~90年)もつ程度の対策が講じられていることが条件。

◎K3の防露防蟻

薬剤処理の方法で、K1からK5までの処理方法(薬品の強さ区分)があり、CCA加工などと表現される場合が多い。

劣化対策関連

◎劣化対策等級3

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できることをランク分けしたものの。最高の等級3は、構造躯体が3世代(75年~90年)もつ程度の対策が講じられていることが条件。

◎K3の防露防蟻

薬剤処理の方法で、K1からK5までの処理方法(薬品の強さ区分)があり、CCA加工などと表現される場合が多い。



Pick Up Point [わが社の強み]

1 職人さんとの連携強化

お客様の満足度向上を一番に考えて、職人さんとの意思疎通を大切に、会社全体の一体感を醸成し、仕事の効率化につなげている。

2 道徳観・倫理観を養う教育

東日本大震災の被災者を支援する「山口から元気を!」プロジェクトを立ち上げ、社員全員で取り組んだり、朝礼を活用して意識の向上に努めている。

3 アフターメンテナンスの強化

専用ダイヤルを設けて、24時間365日受付できる体制を取っているほか、新築は一ヵ月、6ヵ月、1年、2年の定期点検を行っている。



夢の担い手

vol. 8

株式会社銘建
山口県防府市佐波1-9-5

山口のお客様に合った山口に「ぴったり」の住宅を提供

山口県防府市に本社を置く(株)銘建では、山口県の気候風土に適した快適な家造りを一貫して行う地域に密着した工務店だ。質の高い家造りと万全のアフターメンテナンスで、お客様が満足できる「ぴったり」の住まい造りにこだわっている。

地元の気候風土に適したデザイン性の高い家造り

「山口に住む人々に良質な家造りを」を掲げる銘建では、山口県の比較的温暖な気候を生かした快適な家造りを目指している。太陽熱など自然エネルギーを有効利用する「パッシブソーラーハウス・エアパス工法」を採用。通

気をうまく取り入れた、機械に頼らない快適な住まいを実現している。また山口県産材を利用しており、環境共生型住宅への取り組みにも力を入れる。安定した高品質の家造りを求めるため、社内基準を設け、品質管理を徹底している。

資金計画からアフターメンテナンスまで家造りをサポート

同社では、住む人の生活習慣や趣味、家族構成などライフプランに即した「総合プロデュース」で、お客様の信頼を獲得してきた。資金計画では、予算総額を明瞭に提示し、ローンや税制面もしっかりと説明して不安の

少ない計画を提案。そして徹底した打ち合わせでお客様のライフスタイルや要望をしっかり把握し、できる限り家造りに反映できるよう努めている。家の引き渡し後も、定期的に訪問し点検を行うなど、きめ細かいアフターメンテナンスで、住まいの安心安全も保障している。

防府天満宮

ご当地自慢!

日本三大天神の一つであり、防府市のシンボリックな存在。



防府市松崎町14-1
TEL.0835-23-7700

DATA 株式会社 銘 建

TEL.0835-23-8500

設立/昭和52年2月
従業員数/26名(男17名 女9名)
年間新築棟数/42棟

売上高/11億9,000万円
URL <http://www.meiken.jp/>
E-mail meiken@iris.ocn.ne.jp

お・知・ら・せ

エコセトラ

ホームページリニューアルOPEN!

会員情報をはじめ、新着情報、施工例、補助金一覧などお役立ち情報がいっぱい。

エコ・セ・トラ 検索

ぜひご利用ください!
スマートフォンの方はこちら!



次・号・予・告

- 1面 最新住宅関連情報
- 2面 「これから取り組む」シリーズ Vol.6
- 3面 特集「いまさら聞けない」シリーズ
- 4面 「夢の担い手」岡山支部

お楽しみに!

回 覧

順番に回してお読みください♪

月 日

※ご返却は まで
