



岡山市独自の助成金制度もあります!

07 スマートエネルギー 導入促進助成金

ZEH補助金と合わせて助成されます
(岡山市だけでなく倉敷市、津山市等でも実施されています)

岡山市には、低炭素型の都市の実現に向け、ネット・ゼロエネルギー・ハウスの普及を促進することを目的に、住宅のZEH化に資する機器を導入した方に対し、経費の一部が助成される制度があります。

市内の住宅(店舗等併用住宅を含む)に補助対象機器(太陽光発電システムの新設及び他の機器の新設と組み合わせる導入する場合に限る)を導入した個人、もしくは補助対象機器が設置された市内の住宅を購入した個人が対象となります。
なお、経済産業省と環境省のZEH補助金と合わせて援助されます。

※内容は各自治体によって若干異なります。

補助金額は下記の表の補助対象機器の欄に掲げる機器に応じ、補助金額の欄に定める額を上限とします。(1,000円未満切り捨て)

| 補助対象機器 | 補助金額 | |
|----------------------|--------|------|
| | 補助率等 | 上限額 |
| 太陽光発電システム(新築設置) ※ | 2万円/kW | 10万円 |
| 太陽熱利用システム(強制循環型) | 1/5 | 5万円 |
| 家庭用燃料電池(エネファーム) | 1/3 | 15万円 |
| 家庭用ヒートポンプ給湯器(エコキュート) | 1/3 | 2万円 |
| 家庭用リチウムイオン蓄電池 | 1/3 | 15万円 |
| 窓断熱(窓、ガラス) | 1/3 | 10万円 |
| HEMS | 1/3 | 5万円 |

※太陽電池モジュールの公称最大出力合計値又はパワーコンディショナーの定格出力合計値のいずれか小さい方に1kW当たり2万円(新築)/3万円(既築)を乗じて得た額。

住まいの相談会 毎週日曜日 無料



千福万来
風水による家相相談



トラブル解決
法律相談室



損をしないための
お金の相談室



家づくり・わがまま
建築相談会

相談内容・スケジュール等、詳しくはWEBサイトをご覧ください。

住まい咲く [CLICK!](#)

※記載の内容については変更される場合があります。詳しくは、国土交通省・経済産業省・国税庁・一般社団法人環境共創イニシアチブ・各自治体のホームページをご確認ください。

令和2年5月31日現在



ママとパパとワタシにやさしい展示場。
山陽新聞 住宅展示場

／これからの／

住まいづくりは

公的な住宅支援策を

上手に活用しよう

5分で読める!理解する!あらすじで学ぶ家づくり

Vol. 38

特別号

改訂版

令和元年10月1日より、消費税が従来の8%から10%に増税されました。一生の中で最も高額な買い物といっても過言ではない住宅購入では、その影響はとて大きなものですが、住宅購入を支援するための数々の国の支援もあります。それらの施策を上手に活用すれば、よりお得に住宅を購入できるケースもあります。山陽新聞岡山住宅展示場では、これから住宅購入をお考えの方に、よりメリットのある住宅購入をアドバイス致します。



01 住宅ローン減税制度

住宅ローンを利用する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です

所得税の控除期間が10年間に拡大

住宅ローン減税制度とは、毎年末の住宅ローン残高の1%を所得税から控除する制度です。これまでの控除期間は10年間でしたが、令和2年12月31日までに居住すれば、3年間延長され、13年間控除が受けられるようになりました。1〜10年目は5000万円を上限に住宅ローン残高の1%が、11〜13年目は毎年末の住宅ローン残高の1%又は住宅の取得対価の2%÷3のうちいずれか少ない方の金額が、3年間に渡り所得税の額から控除されます。また、所得税から控除しきれない場合には、住民税から一部控除されます。

なお、申請は、住宅ローンを借入れる者が個人単位で行い

ます。世帯単位ではないことに注意してください。



| | |
|-------------|-------------------------------|
| 居住開始時期 | 令和元年10月～令和2年12月31日 ※1 |
| 控除期間 | 13年間 |
| 控除率 | 1% |
| 最大控除額 | [1〜10年目] 5,000万円×1%×10年=500万円 |
| | [11〜13年目] ※2 |
| 住民税からの控除上限額 | 136,500円/年(前年度課税所得×7%) |
| 主な要件 | ①床面積が50㎡以上であること |
| | ②借入金の償還期間が10年以上であること など |

※1 新型コロナウイルスの影響により入居が遅れる場合は、入居期間が令和3年12月31日までに緩和されました。(但し、注文住宅は令和2年9月末、分譲住宅は令和2年11月末までの契約が条件となります。)
 ※2 11年目〜13年目は、以下の①②のうちいずれか少ない方の金額が3年間に渡り所得税の額等から控除されます。
 ①住宅ローン残高または住宅の取得対価(上限5,000万円)のうちいずれか少ない方の金額の1%
 ②建物の取得価格(上限5,000万円)の2%÷3
 ※上記の表は、長期優良住宅、低炭素住宅の例です。

02 贈与税の非課税枠

住宅取得者が親からの支援(贈与)を受けやすくなった制度です

親から子への贈与の非課税枠が1500万円に

人(親族も含め)から財産を贈与されると贈与税がかかります。基本的には1年間に110万円までの金額なら税金はかかりません。但し、住宅購入の場合は特例として、直系尊属から1500万円までの贈与なら非課税になります。

これまでの消費税8%時には1200万円が贈与税非課税の上限でしたが、令和元年10月の消費税増税時からは、非課税枠が拡充されました。もちろん基本の非課税枠110万円も加え、1610万円が非課税になります。注意点としては、引き渡し・入居の期限が基本的には贈与を受けた翌年の3月15日となっており、この期限を過ぎると適用は受けられなくなります。また、贈与を受ける子どもの所得が2000万円以下であること



と、20歳以上であること、住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること等、細かい要件が設定されています。

住宅取得時の支援を受ける予定の方には朗報ですが、この制度にも期限があり、1500万円が非課税になるのは来年の3月31日までで、それ以降は限度額が1200万円に減額されます。

| 契約時期 | 非課税額 |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 2020年4月1日～ 2021年3月31日 | ・1000万円(一般住宅) ・1500万円(一定基準を満たす住宅) |
| 2021年4月1日～ 2021年12月31日 | ・700万円(一般住宅) ・1200万円(一定基準を満たす住宅) |

※「一定基準を満たす住宅」とは、「断熱性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上」、「耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物」、「高齢者等配慮対策等級3以上に適合する住宅。当制度は2021年12月31日までに、直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により、自分が住むための家屋の新築、取得または増改築等の費用を取得した場合に適用。

03 住まい給付金

消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設した制度です(最大50万円を給付)

すまい給付金とは、住宅を購入した人が給付基礎額(都道府県民税の所得割額で決定)と持ち分割合に応じて、給付金を受け取れる制度です。消費税8%時は収入額の目安が510万円以下でしたが、10%に増税された令和元年10月以降は収入

額の目安が775万円以下に拡充されました。住宅ローンを使用しない場合は取得者の年齢が50歳以上となります。尚、すまい給付金は、良質な住宅ストックを促す目的もあるため、住宅の性能や質に関する一定の要件を満たした住宅が対象となります。

04 固定資産税の減税

不動産取得税と同様に住宅を取得した場合にかかる税金です

固定資産税とは不動産取得税と同様に、住宅を取得した場合にかかる税金ですが、不動産取得時に1度だけ課税される不動産取得税と違い、建物や土地を所有している限り毎年支払わなければならない税金です。

ただし住宅新築の費用を軽減するために、一定の要件を満たす住宅において固定資産税が5年間、2分の1に軽減されます。
 ※5年間の減税は長期優良住宅に適用されます。それ以外の一般住宅は3年間の適用になります。

05 税制の緩和措置

印紙税・登録免許税・不動産取得税・都市計画税の軽減措置

その他にも様々な税制で緩和措置が施行されています。詳しく知りたい方は直接プロにご相談する事をおすすめします。



06 ZEH補助金制度

省エネ対策とネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを推進するための制度です

ZEH支援として最大115万円を補助

断熱性能の向上と、高効率な設備システムの導入で、省エネを実現(省エネ基準比20%以上)し、さらに、再エネシステムを導入し、年間の一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指した住宅をZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)といいます。

住宅を新築・購入する際にZEHを採用した方には補助金が交付されます。ZEHでも、そのレベルや目的によって設備の概要や補助額も異なってきます。下記の表のように、最大で115万円(ZEH+R)の補助を受ける事ができます。

ZEH+Rとは、停電時に、電源を確保できる仕様のことです。蓄電システムから、室内に電力供給することが可能な計画電源を確保し、省エネだけでなくレジリエンスにも優れた住まいです。



ZEH+R強化事業の概要

| 交付要件の主なポイント | 補助額 |
|---|---|
| ① ZEH+を満たす住宅であること ② 停電時に、以下のいずれかにより、主たる居室で電源を確保できること ・太陽光発電システムのPCS等から取り出す非常用電力を主たる居室を含む3箇所以上の非常用コンセントに配線する計画 ・太陽光発電システム、太陽光発電システムにより発電された電力を蓄電する蓄電システム又は停電自立型燃料電池のいずれかから、住宅内又はその一部に電力供給することが可能な計画 ③「蓄電システム」「自立制御電源を確保した太陽熱利用温水システム」「停電自立型燃料電池」のうち1つ以上を導入すること | 115万円/戸 ・蓄電システム(定置型)を設置する場合:2万円/kWh加算(上限:補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額) ・太陽熱利用温水システム:【液体式】17万円/戸 【空気式】60万円/戸 ・停電自立型燃料電池:定額4万円〜11万円加算 ※仕様、燃料種別に等により3万円加算。複数に該当する場合は重複適用 |