

次世代住宅ポイント制度の概要

— 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策について —

国土交通省住宅局住宅生産課長 長谷川 貴彦

1. 消費税率引上げに伴う住宅取得支援策について

2019年10月に消費税率が8%から10%に上げられることが予定されている。住宅の取得等は消費者にとって大きな買い物であり、またこれらの住宅の取得等には一般的に消費税が課され、一定の負担が生じることから、前々回（1997年4月）、前回（2014年4月）の消費税率引上げ時には、住宅着工について、駆け込み需要と反動減が生じている。

前回（2014年4月）についてみると、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の影響により、2013年度の住宅着工戸数は、2012年度比で10.6%増の約99万戸となった。また、その後の反動減の影響により、2014年度は、2013年度比で10.8%減の約88万戸となった。特に、持家（注文住宅）については、2013年度の住宅着工戸数は、2012年度比で11.5%増となったものの、その後の反

動減の影響により、2014年度は、2013年度比で21.1%減と大幅な減少となった。

経済全体についても、当時公表されたGDP統計では、引上げ後の2014年4～6月期、7～9月期の2四半期連続のマイナス成長となり、これは、住宅など耐久消費財について駆け込み需要と反動減が生じたことも一つの要因として考えられている。

図-1は、持家および分譲住宅の住宅着工指数をまとめたものになるが、消費税率引上げにより駆け込み需要が生じ、その後、反動減が一年以上続く事態が発生していることがわかる。

住宅投資は内需の柱であり、経済に与える影響が大きいことから、今回は、過去の経験を踏まえ、駆け込み需要と反動減といった需要変動を平準化するため、消費税率引上げ後の住宅取得にメリットが出るよう、予算・税制による総合的な対策を講じることとした。具体的には、①住宅ローン減税の拡充、②すまい給付

金の拡充、③次世代住宅ポイント制度の創設という主に3つの対策を講じるものである。

2. 住宅ローン減税の拡充

住宅ローン減税制度は、前回消費税率が8%に引き上げられた際に拡充されており、4,000万円（認定住宅の場合は5,000万円）を上限とした年末のローン残高の1%を10年間にわたって、所得税や個人住民税から控除するという制度となっている。今回の拡充では、控除期間を現行の10年から3年間延長し、13年とする措置を講じることとした（図-2）。

毎年の控除額については、1年目から10年目までは、これまで同様に、年末のローン残高の1%を10年間にわたって、所得税等から控除するが、延長された11年目から13年目までの各年は、ローン残高の1%と、消費税が課される建物購入価格の3分の2%（2%を3年で割ったもの）のうち、小さい方が控除さ

○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**。

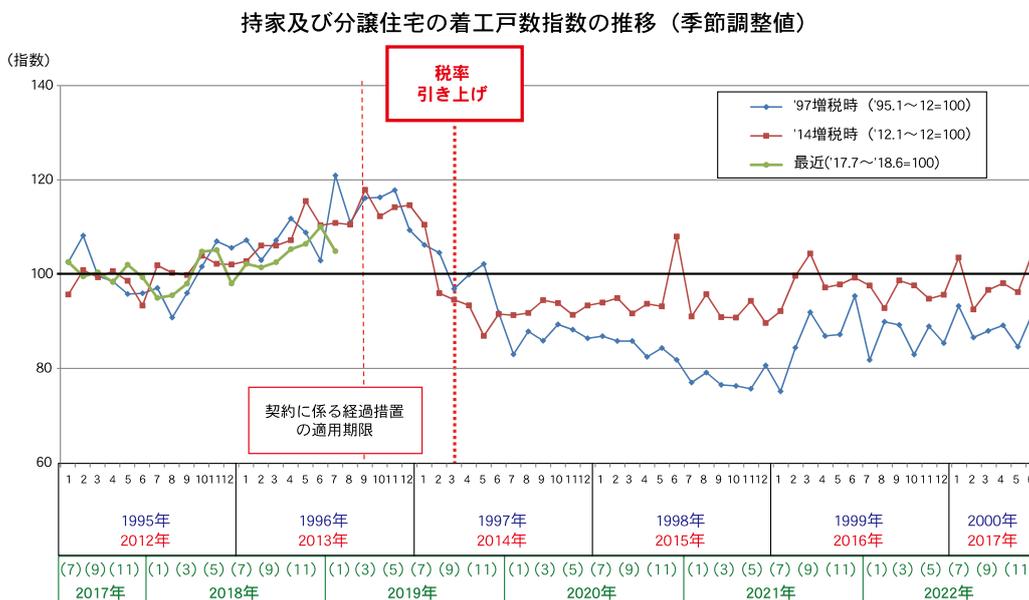


図-1 住宅着工戸数指数の推移（季節調整値）

① 現行制度の概要

$$\text{住宅ローン減税} = \text{借入金年末残高} \times \text{控除率} \times \text{控除期間}$$

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）
3年間	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高（上限4,000万円）の1% ②建物購入価格（上限4,000万円）の2/3%（2%÷3年） <small>※新築・未使用の認定住宅の場合は、借入金年末残高・建物購入価格の上限：5,000万円</small>

※消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

図-2 住宅ローン減税の拡充について

平成31年度予算案：785億円

- 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)所得割額注	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)所得割額注	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。

図-3 すまい給付金の概要

れる額となる。これにより、最大で消費税率引上げ2%分が所得税等から控除される仕組みとしている。

この拡充措置は、2019年10月1日～2020年12月31日までの間に入居した場合に適用される。なお、2021年1月1日以降に入居した場合は、今回の拡充措置は適用されないが、2021年12月31日までの間に入居すれば、控除期間10年の現行制度が適用されることとなる。

3. すまい給付金の拡充

すまい給付金は、住宅ローン減税による措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対して、住宅取得に係る消費税率引上げによる負担増を緩和するため、収入に応じて現金を給付する制度である。本制度は、2021年12月31日までに入居した方が対象となる。

今回の消費税率の引上げに際し、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も引上げた。具体的には、対象とな

る所得階層については8%時が年収の目安で510万円以下であったのに対し、10%の時には775万円以下に拡充する。給付額については、8%時が最大30万円であったのに対し、10%時には最大50万円に引き上げる(図-3)。

給付対象は、自ら居住することを目的に取得する住宅で、新築住宅、中古住宅とも対象となる。住宅取得にあたって住宅ローンの利用の有無によりそれぞれ要件があり、これらの要件を満たす住宅であることが必要である。

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	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20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、2018.12.21～2019.3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等を満たす住宅）
- 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。（図-5「◎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。（図-5「◎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（図-5【上限特別】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。（図-5【算定特別】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～

図-4 次世代住宅ポイント制度の概要

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は、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制度である（図-4）。

本制度は、「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やリフォームが対象となる。前回の消費税率引上げ時には省エネ住宅ポイント制度を実施し、「省エネ」をテーマに省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームを対象としていたものを、今回の制度ではより幅広い方がターゲットとなるよう、対象範囲を広げている。

新築住宅のポイントの付与対象とポイント数については、まず、①エコ住宅、②長持ち住宅、③耐震住宅、④バリアフリー住宅のうち、いずれかに該当すれば、30万円相当のポイントが付与される（図-5）。さらに、認定長期優良住宅やZEH等のより高い性能を有する住宅の場合は、ポイントが加算される。このほか、ビルトイン食器洗機や宅配ボックスなど

の家事負担軽減に資する設備（図-6）を設置した住宅については設備に応じて9千～1.8万ポイントが、新築住宅の取得にあたって従前居住していた耐震性のない住宅を建て替える場合には15万ポイントが付与される。これらのポイント数を合計し、戸あたり最大35万ポイントを付与することとしている。なお、家事負担軽減に資する設備を設置した住宅や耐震性のない住宅の建替えについては、これら単独でもポイント付与を受けることができる。

対象となる住宅は、注文住宅の場合は2019年4月～2020年3月までの請負工事契約等、分譲住宅の場合は2018年12月21日（閣議決定日）～2020年3月までに工事請負契約および売買契約等を行い、かつ消費税率10%となる2019年10月以降に引渡しが行われるものである。ただし、注文住宅については、8%の2019年4月以前に請負工事契約を締結したものであっても、2019年10月以降に着工するものについては、特例的に対象としている。

リフォームについては、30万ポイントを上限にリフォーム工事の内容に応じて設定されたポイントを付与する。対象

となるリフォームは、前回の省エネ住宅ポイントの際に対象としていたエコリフォームに加え、新築と同様に家事負担軽減に資する設備の設置を対象とするとともに、リフォーム瑕疵保険の加入やインスペクションの実施なども対象としている。なお、前回の制度ではエコリフォームを実施することを必須としていたが、今回の制度ではこの必須の要件を撤廃し、耐震改修やバリアフリー改修など各リフォームを単独で実施した場合もポイントを付与することとしている。このほか、既存住宅購入に伴うリフォームや、若者・子育て世帯が行うリフォームについては、各種特例を設けており、リフォームを行う方が若者や子育て世帯である場合にはポイントの上限を最大で60万ポイントまで引き上げるとともに、安心R住宅を購入してリフォームを行う場合には45万ポイントまで引き上げることとしている。また、既存住宅を購入してリフォームを行う場合は付与するポイント数を2倍するとともに、若者・子育て世帯が既存住宅を購入して100万円以上のリフォームを行う場合には10万ポイントを付与することとしている。このように、今回の制度は、若者・子育て世帯の住宅

住宅の新築（貸家を除く）		住宅のリフォーム（貸家を含む）																																									
発行ポイント数：④+⑧+⑨の合計 1戸あたり上限35万ポイント		発行ポイント数：1戸あたり上限30万ポイント																																									
④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） ②長持ち住宅（劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅） 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）		【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																																									
⑧優良ポイント ①認定長期優良住宅 ②低炭素認定住宅 ③性能向上計画認定住宅 ④ZEH		<table border="1"> <tr><td>断熱改修（内外窓、ガラス）</td><td>0.2～2万ポイント×箇所数</td></tr> <tr><td>断熱改修（ドア）</td><td>2.4、2.8万ポイント×箇所数</td></tr> <tr><td>断熱改修（外壁）</td><td>5、10万ポイント</td></tr> <tr><td>断熱改修（屋根・天井）</td><td>1.6、3.2万ポイント</td></tr> <tr><td>断熱改修（床）</td><td>3、6万ポイント</td></tr> <tr><td>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）</td><td>2.4万ポイント</td></tr> <tr><td>エコ住宅設備（節水型トイレ）</td><td>1.6万ポイント</td></tr> <tr><td>エコ住宅設備（節湯水栓）</td><td>0.4万ポイント</td></tr> <tr><td>耐震改修</td><td>15万ポイント</td></tr> <tr><td>バリアフリー改修（手すり）</td><td>0.5万ポイント</td></tr> <tr><td>バリアフリー改修（段差解消）</td><td>0.6万ポイント</td></tr> <tr><td>バリアフリー改修（廊下幅等拡張）</td><td>2.8万ポイント</td></tr> <tr><td>バリアフリー改修（ホームエレベーター設置）</td><td>15万ポイント</td></tr> <tr><td>バリアフリー改修（衝撃緩和畳の設置）</td><td>1.7万ポイント</td></tr> <tr><td>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）</td><td>1.8万ポイント</td></tr> <tr><td>家事負担軽減設備（掃除しやすいレンジフード）</td><td>0.9万ポイント</td></tr> <tr><td>家事負担軽減設備（ビルトイン自動調理対応コンロ）</td><td>1.2万ポイント</td></tr> <tr><td>家事負担軽減設備（宅配ボックス）</td><td>1万ポイント</td></tr> <tr><td>リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施</td><td>0.7万ポイント</td></tr> <tr><td>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</td><td>10万ポイント</td></tr> </table>		断熱改修（内外窓、ガラス）	0.2～2万ポイント×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、3.2万ポイント	断熱改修（床）	3、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
断熱改修（内外窓、ガラス）	0.2～2万ポイント×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、3.2万ポイント																																										
断熱改修（床）	3、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																																										
⑨オプションポイント <table border="1"> <tr><td>家事負担軽減設備</td><td>ビルトイン食器洗機</td><td>1.8万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>掃除しやすいレンジフード</td><td>0.9万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>ビルトイン自動調理対応コンロ</td><td>1.2万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>掃除しやすいトイレ</td><td>1.8万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>浴室乾燥機</td><td>1.8万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>宅配ボックス</td><td>1万ポイント</td></tr> <tr><td></td><td>耐震性のない住宅の建替</td><td>15万ポイント</td></tr> </table>		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	【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）																				
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																																									

図-5 次世代住宅ポイント制度の概要（発行ポイント）



図-6 ポイントの発行対象となる家事負担軽減に資する設備

5. おわりに

今回の対策により、消費税率引上げに伴う住宅取得等に関する駆け込み需要や反動減を抑制し、住宅の需要変動の平準化を図ることにより、税率引上げの経済へ与える影響を抑えるとともに、一定の性能を有する住宅の新築や性能向上に資するリフォームにより、良質な住宅ストックの形成にもつなげてまいります。

取得や既存住宅の活用に配慮した制度設計としている。

対象となるリフォームの期間は新築の注文住宅と同じである。

ポイントの発行申請は6月より開始しており、申請の締め切りは予算の執行状況に応じて公表することとしているが、遅くとも2020年3月末までに締め切ることとしている。

発行されたポイントについては、「省エネ・環境配慮に優れた商品」、「健康関

連商品」、「子育て関連商品」、「防災関連商品」、「家事負担軽減に資する商品」、「地域振興に資する商品」と交換が可能であり、具体的商品については次世代住宅ポイント事務局において公表している。ポイントの商品への交換申請は2019年10月頃から開始し、その締め切りは2020年6月30日を予定している。