



住宅購入時のサポート制度と コロナ禍で変わる住宅選び

新型コロナウイルス感染症の拡大によるテレワーク（在宅勤務）の増加などで、家で過ごす時間が大幅に増えたという人も多いのではないのでしょうか。毎日の通勤が不要になった人たちの中には、より広い部屋や快適な住宅設備、郊外の住宅購入への関心も高まっているようです。そこで、住宅購入を後押しする国のサポート制度や、コロナ禍で変わる住宅選びのポイントなどを紹介していきます。

住宅購入時のサポート制度

住宅費は、教育費、老後の費用と並び、人生の三大支出の一つと言われています。この高額な住宅取得をサポートする主な制度としては、①住宅ローン減税、②すまい給付金、③住宅取得等資金の贈与税非課税特例、④グリーン住宅ポイントがあります。

1 住宅ローン減税

控除期間13年の特例が延長
床面積の条件も緩和

「住宅ローン減税（正式には住宅借入金等特別控除）」とは、ローンを10

年以上組んで住宅の取得（新築、新築住宅の購入、増改築など）をした際に、年末の住宅ローン残高の1%（年最大40万円（長期優良住宅などは50万円）が、10年間、毎年の税金（所得税および住民税）から控除される制度です。

元々、2019年の消費税率引き上げに伴う経済対策として、控除期間を3年間延長し、計13年間とする特例が導入されましたが、コロナ禍での景気減速を考慮して、令和3年度法制改正でこの特例措置の期限が延長されています。

この特例には契約期限と入居期限があり、注文住宅の場合は2021

【図表1】住宅ローン減税の控除期間13年の特例が1年延長

	<改正前>		<改正後>	
	契約期限	入居期限	契約期限	入居期限
注文住宅	2020年9月末	2021年12月末※2	2021年9月末	2022年12月末※3
分譲住宅	2020年11月末		2021年11月末	
中古住宅※1 (事業者売主)	2020年11月末		2021年11月末	

※1 個人が売主の中古住宅の契約は消費税がかからない場合、控除期間13年特例の適用外（この場合の控除期間は10年、入居期限は2021年12月末）

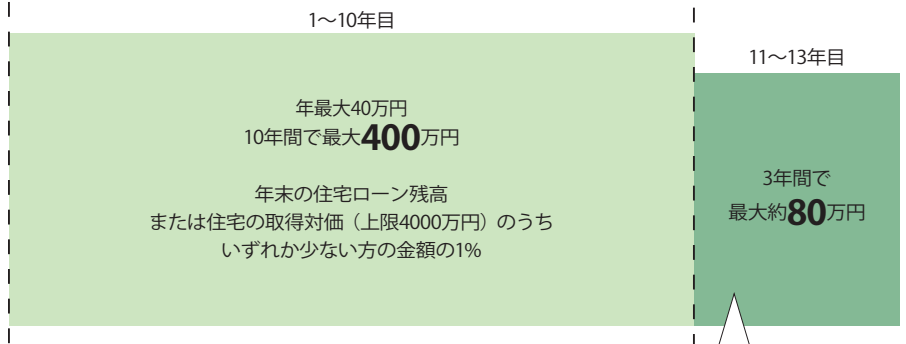
※2 新型コロナウイルス感染症の影響によって、注文住宅等への入居が遅れたなど「住宅ローン減税の適用要件の弾力化」要件を満たしている場合

※3 引き渡し後6カ月以内に居住しなかった場合は対象外

(出所) 国土交通省「住宅ローン減税等が延長されます!」を基に監修者作成

【図表2】住宅ローン減税制度の概要

<一般住宅（省エネ等住宅以外の住宅）の場合>



11年目以降は①②どちらか少ないほうの額を控除（年額）
 ①建物の取得価格（上限4000万円）の2%÷3
 ②年末の住宅ローン残高または住宅の取得対価（上限4000万円）のうちいずれか少ない方の金額の1%



(出所) 国土交通省「住宅ローン減税制度の概要」を基に監修者作成

年9月末の契約、分譲住宅の場合は同年11月末の契約まで、特例が適用されます。また、入居期限も2022年12月末に延長されており、これから住宅の購入や改築を検討する人も利用することが可能です【図表1】。

「建物の取得価格（上限4000万円）の2%÷3」と「年末の住宅ローン残高または住宅の取得対価（上限4000万円）の1%」のいずれか少ない方の金額が適用され、3年間で最大約80万円となります【図表2】。

例えば、借入額2500万円、建物価格3000万円、金利1%、返済期間35年、扶養家族（配偶者を含む3人）のケースで試算すると、10年間の控除額は160万円、11年目以降は48万円になります。

【図表3】すまい給付金の給付額

収入額の目安※1	給付基礎額※2
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

※1 夫婦（妻は収入なし）と中学生以下の子ども2人の世帯の場合の目安

※2 実際の給付額は、給付基礎額に持分割合をかけたものになる

(出所) 国土交通省「すまい給付金」を基に監修者作成

「すまい給付金」は、住宅ローン減税による負担軽減効果が十分に及ばない場合でも、住宅ローンを購入する場合でも、住宅ローン減税をより利用しやすくなりました。なお、住宅ローン減税の控除額や控除率については、令和3年度税制改正大綱で、2022年度以降の見直しが行われており、今後の動きを注視しておくといでしょう。

2 すまい給付金

ローン借入者は所得によって最大50万円を受け取れる

2020年に地価の上昇した地域は 固定資産税が据え置きに

コロナ禍の影響を考慮して、住宅をすでに持っている人に対する負担軽減策も実施されています。それが、「固定資産税の据え置き」です。2021年は、3年に1度の固定資産税見直しにあたる年のため、課税標準額は2020年1月1日時点の地価をベースに算定します。その時点の地価は各地で上昇傾向でしたが、コロナ禍で地価が下落した地域も多くあるため、2021年度に限り、課税標準額が2020年度を上回る場合でもそのまま据え置かれることになりました。



ない収入層に対して、住宅ローン減税と併せて負担軽減を図る制度です。住宅ローン減税は、支払っている税金から控除される仕組みであるため、収入が低いとその効果は小さくなりますが、「すまい給付金」は、収入額の目安が775万円以下の人が住宅を購入する場合に給付金を一括で受け取れる仕組みで、収入が低いほど受け取りが多くなります【図表3】。

すまい給付金も、住宅ローン減税と同様に令和3年度税制改正により、2021年12月末までだった住宅の入居期限が、2022年12月末までに延長され、床面積の要件も50㎡以上から40㎡以上に緩和されました。なにかと費用がかさむ住宅購入時に

は、現金給付のすまい給付金は役立つ場面が多いでしょう。

3 住宅取得等資金の 贈与税非課税特例

贈与税が一定額 非課税になる制度も延長

住宅ローンを組むとしても、頭金が多ければ返済負担額を減らすことができるため、親から援助を受ける人もいると思いますが、相手が親だとしても金銭の贈与を受けると贈与税の課税対象になります。そこで活用したいのが、「住宅取得等資金の贈与税非課税特例」です。

【図表4】住宅取得等資金の贈与税非課税特例の概要

受贈される人の要件	・20歳以上 ^{*1} の子や孫 ・合計所得金額2000万円以下 ^{*2}	
非課税枠	省エネ等住宅	1500万円
	上記以外の住宅	1000万円
契約の締結日	2020年4月1日～2021年12月31日	

※1 贈与を受けた年の1月1日時点の年齢

※2 床面積40㎡以上50㎡未満の場合は合計所得金額1000万円以下

(出所) 国税庁「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」を基に監修者作成

これは、父母、祖父など直系尊属から資金提供を受けて住宅を購入した場合に、贈与税が一定額まで非課税になる制度です。

2021年4月1日以降の契約からは、贈与税の非課税枠が縮小される予定でしたが、令和3年度税制改正で、2021年12月末まで据え置きになりました【図表4】。

また、対象となる要件のうち、床

面積の下限が50㎡以上から40㎡以上に引き下げられました(贈与を受けた人のその年の合計所得金額が1000万円以下である場合のみ)。

4 グリーン住宅ポイント

条件に適合すれば 最高100万ポイントを付与

これまで紹介してきた三つの制度は、いずれもコロナ禍以前から存在していたものが延長(あるいは条件が緩和)されたものですが、これから解説する「グリーン住宅ポイント制度」は、新型コロナウイルスの影響を考慮した経済対策として新たに導入された制度です。

グリーン住宅ポイント制度では、一定の省エネ性能などを備えた住宅を購入もしくはリフォームした際に、ポイントが付与されます。

例えば、「認定長期優良住宅」など高い省エネ性能を備えた住宅を購入する場合、基本ポイントとして40万ポイント(40万円相当)、さらに「東京圏からの移住」という条件を満たすと60万ポイント(60万円相当)が特例付与されるため、合計100万

コロナ禍で変わる住宅選び

コロナ禍は住宅に対する意識にも変化をもたらしているようです。都心暮らしと郊外暮らしの違いやそれぞれの特長、これから住宅を買うにあたって気を付けるべきポイントを見ていきましょう。

1 コロナ禍で変わる住宅ニーズ

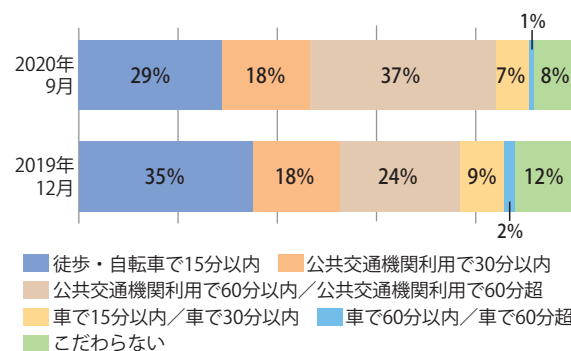
郊外や地方への移住に対する関心が増加

住宅の購入・建築を検討している人を対象に行った「第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」(首都圏/リクルート調べ)によると、コロナ禍が「住まい探しの後押しになった」ともしくは「きっかけになった」という人は全体の約40%存在します。コロナ禍でのステイホームやテレワークなど、生活様式や働き方の大きな変化が、改めて「住宅はどうあるべきか」ということを考えるきっかけになっているようです。

コロナ禍以前は勤務先からの通勤時間を重視する人が多くいましたが、在

宅でのテレワークが普及し家で過ごす時間が大幅に増えたことで、「職住近接」の志向が弱まっています【図表6】。

【図表6】通勤時間の意向



(出所)「第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」(首都圏/リクルート調べ)

また、住宅に求める条件にも変化が見られます。「仕事専用スペースが欲しくなった」、「広いリビングが欲しくなった」など、広さへのニーズに加え、通風、遮音、日当たり、冷暖房効率などへのニーズも増しており、住宅に快適性を求める傾向が強まっています【図表7】。

このように、コロナ禍の影響で、職場や駅からの距離よりも住宅その

【図表5】グリーン住宅ポイント制度の概要<新築(持家)・中古住宅の購入(持家)の場合>

<新築(持家)>

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
・高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万ポイント	60万ポイント (合計100万ポイント)
・省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	30万ポイント	30万ポイント (合計60万ポイント)

※以下のいずれかに該当する場合

- ・東京圏から移住するための住宅
- ・三世帯同居仕様である住宅
- ・多子世帯が取得する住宅
- ・災害リスクが高い区域から移住するための住宅

<中古住宅の購入(持家)>

対象住宅	発行ポイント
・空き家バンク登録住宅 ・東京圏から移住するための住宅 ・災害リスクが高い区域から移住するための住宅	30万ポイント (住居の除却を伴う場合は45万ポイント)
・住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万ポイント

(出所)国土交通省「グリーン住宅ポイント制度の概要」を基に監修者作成

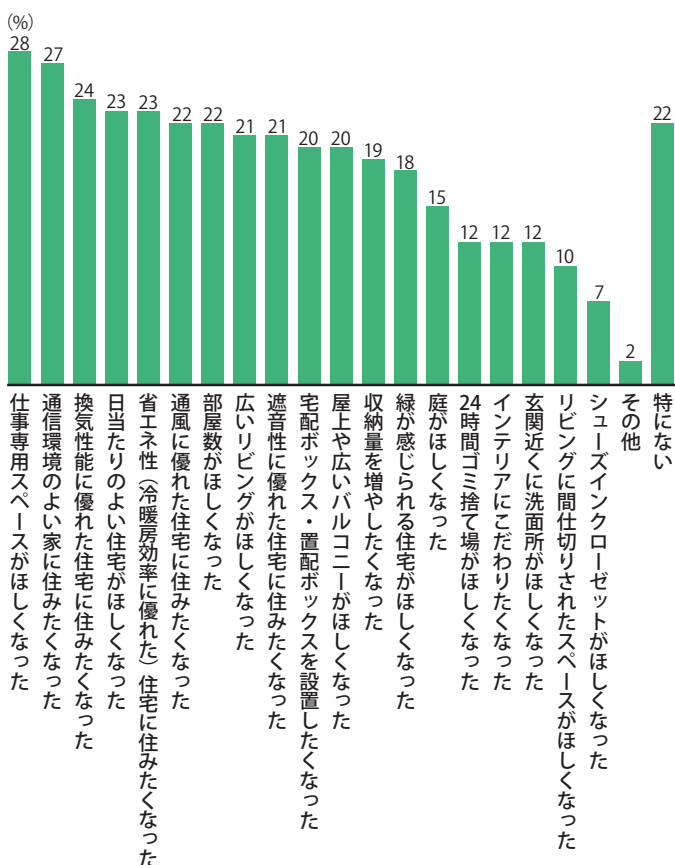
ポイント(100万円相当)を受け取ることができ【図表5】。

ポイントは、商品と交換したり、追加工事に充てたりできます。交換できる商品のラインナップは、家電や食料品、子育て関連商品など多彩です。また、追加工事は指定されたものに限られますが、ワークスペース設置や菌・ウイルス拡散防止な

ど、コロナ禍での「新たな日常」に役立つものも多くあります。

グリーン住宅ポイント制度の対象となるのは、2020年12月15日から2021年10月31日までの新築、中古住宅の購入、リフォーム工事などです。小さなリフォームでも制度の対象になる可能性があるので、確認しましょう。

【図表7】コロナ拡大による住宅に求める条件の変化（複数回答）



(出所) 「第2回 コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査」(首都圏/リクルート調べ)

ものの快適性を重視する人が増えた結果、郊外や地方の一戸建てへの関心が高まっているようです。

2 都心のマンション VS 郊外の一戸建て

メリット・デメリットを考慮し 万のことも考えて選択

実際、都心と郊外で住宅を購入した場合、それぞれどんなメリットとデメリットがあるか考えてみましょう。都心のオフィスで共働きの夫婦と3

歳の子どもの3人家族、頭金500万円を例に、①都心部の人気エリアの中古マンションと、②郊外の人気ベツドタウンの新築一戸建てで毎月かかるお金をシミュレーションしてみました（住宅ローン減税やすまい給付金は考慮していません）。

まず、①購入価格6000万円の都心部の中古マンション（築7年・60㎡・駅徒歩2分）を購入するケースで、0.625%の変動金利で35年の住宅ローンと組むと、毎月の返済額は約14万円となります。管理費等が加わると、住居費として毎月約16万円強

かかりそうです。通勤や買い物などの利便性は高いものの、金銭的な負担が大きいのがデメリットです。

一方、②2400万円の郊外の新築一戸建て（約120㎡・駅まではバス利用）を購入するケースでは、①と同じく0.625%の変動金利で35年の住宅ローンを組むと、毎月の返済額は約6万3000円となります。駅から遠いため自家用車の購入・維持費が別途必要になるかもしれませんが、それでも都心部のマンションと比べれば経済的に余裕が生まれます。また、夫婦2人がテレワークで働くにも十分な広さを確保できる点や自然に囲まれた環境で子育てもののびのびとできる点も大きな魅力です。

もちろん、子どもの進学先が都心部の学校になる可能性もありますし、リモートワークが中心だからと郊外に家を購入したものの、会社が方針を変え全面的にオフィス勤務に転換するリスクも考えられます。

なお、都心部、郊外いずれにせよ、コロナ禍で経済の先行きが不透明な中、勤めている会社の経営が悪化し、収入が下がってしまうリスクも。そうなる、支払えると思つて組んだ住宅ローンが支払えなくなる恐れもあります。そのため、購入時は決して

無理をせず、できれば頭金を2割程度準備し、借入額は1円でも少なくするといいでしよう。また、いざというときには購入した物件を売却することも想定し、値下がりしにくく資産性の高い物件を選ぶことも大切です。

今回のコロナ禍の影響で、家とは単なる憩いの場だけではなく、仕事場であり学び舎であり、運動場でもある「多様な空間」だという認識が大きく浸透しました。これまでの家探しといえば、駅や職場からの距離など、立地が重要視されがちでしたが、今後は家族のライフスタイルを踏まえ、優先順位をつけながら最適な住宅を探していくというのが新たな潮流となるかもしれません。その際には、住宅購入時のサポート制度も最大限活用することをすすめします。



監修

井出 武 (いで・たけし)

1964年東京都生まれ。1989年マンションの業界団体に入社、以降不動産市場の調査・分析、団体活動に従事。2001年株式会社東京カンテイ入社、現在は市場調査部上席主任研究員として不動産マーケットの調査・研究、講演業務等を行う。

遠藤 純一 (えんどう・じゅんいち)

エヌビー通信社編集局「納税通信」担当編集長代理を経て副編集長。2001年税理士法人タクトコンサルティング入社。現在は情報企画部課長を務める。