

長寿命化リフォームセミナー

第2部

I. 支援制度(減税・補助等)

II. 最新リフォーム関連情報



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

長寿命化リフォームセミナー

第 2 部

I. 支援制度(減税・補助等)

A. 減税制度

1. 所得税
2. 固定資産税
3. 贈与税
4. 登録免許税
5. 不動産取得税

B. 補助制度等

C. 融資制度



支援制度の主な種類

国の支援

・減税 ・補助

地方公共団体の支援

・補助 ・融資
・利子補給 ・専門家派遣等

公的融資

・住宅金融支援機構による
融資

リフォーム減税制度の概要

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度があります。ここでは、減税制度の概要をご説明します。



リフォーム減税制度の概要

減税を受けるには、

- お客様が、期間内に、税務署や市区町村等に**申告する**ことが必要です。
- 増改築証明書等の**証明書**が必要です。
- 証明書は、**建築士事務所等**の建築士が発行します。



減税制度の種類

(申告先)

1. 所得税 の控除

- ・適用要件を満たすリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される
 - ・**3種類**の減税制度がある
- ➡**税務署**

2. 固定資産税 の減額

- ・適用要件を満たすリフォーム工事をした場合、家屋の固定資産税が減額される
- ➡**市区町村**

3. 贈与税 の非課税

親や祖父母などの直系尊属から、住宅取得やリフォーム工事の資金贈与を受けた場合、一定額までの贈与税が非課税となる

➡**税務署**

4. 登録免許税 の特例措置

宅建業者が適用要件を満たすリフォーム工事を行った住宅を、個人が取得し居住した場合、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される

➡**法務局**

5. 不動産取得税 の特例措置

宅建業者が買取り、適用要件を満たすリフォーム工事を行った住宅を個人の居住用に再販した場合、宅建業者の不動産取得税が軽減される

➡**都道府県**

減税制度・リフォームの種類 (1)

減税制度	1. 所得税の控除		
	① 投資型減税	② ローン型減税	③ 住宅ローン減税
リフォームの種類	控除期間 1年間 。 <u>ローンの利用の有無にかかわらず適用できる。</u>	控除期間 5年間 。 <u>5年以上のローンを利用する場合に適用できる。</u>	控除期間 10年間 。 <u>10年以上のローンを利用する場合に適用できる。</u>
①耐震	○	△※1	○
②バリアフリー	○	○	○
③省エネ	○	○	○
④同居対応	○	○	△※2
⑤長期優良住宅化	○	○	△※3
⑥増改築	—	△※1	○

※1 一定のバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームまたは長期優良住宅化リフォームと併せて行う場合に限ります。

※2 1号工事～3号工事に該当する場合に限ります。

※3 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限ります。

減税制度・リフォームの種類 (2)

減税制度 リフォームの種類	2. 固定資産税 の減額	3. 贈与税の 非課税措置	4. 登録免許税 の特例措置	5. 不動産取得税 の特例措置
①耐震	○	○	○	○
②バリアフリー	○	○	○	○
③省エネ	○	○	○	○
④同居対応	—	△※2	△※2	△※2
⑤長期優良住宅化	○	△※3	△※3	△※3
⑥増改築	—	○	○	○

※1 一定のバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームまたは長期優良住宅化リフォームと併せて行う場合に限ります。

※2 1号工事～3号工事に該当する場合に限ります。

※3 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限ります。

1. 所得税の控除 ①投資型減税 ②ローン型減税 ③住宅ローン減税

- 適用要件を満たすリフォーム実施後、税務署への確定申告手続きを行います
- リフォームの種類によって、居住者、住宅、工事費等の要件が異なります
- 制度期間:改修工事後の居住開始日が平成33年12月31日まで

制度名	リフォームローン要件	概要	
		控除期間	控除率
①投資型減税	ローン利用の有無によらない	1年間	<u>標準的な工事費用相当額の10%</u>
②ローン型減税	<ul style="list-style-type: none">・ローン利用・5年以上の償還期間	5年間	<ul style="list-style-type: none">・特定工事費用の2%・対象工事の費用相当分ローン残高の1%
③住宅ローン減税	<ul style="list-style-type: none">・ローン利用・10年以上の償還期間	10年間	対象工事の費用相当分ローン残高の1%

※控除額が所得税の納税額より高い場合は、納税額が上限となります。

2. 固定資産税の減額

リフォームの種類	①耐震	②バリアフリー	③省エネ	⑤長期優良住宅化
軽減額	1 / 2 ・家屋面積120㎡まで ・同年②③との併用不可	1 / 3 ・家屋面積100㎡まで ・同年③との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	1 / 3 ・家屋面積120㎡まで ・同年②との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	2 / 3 ・家屋面積120㎡まで ・同年①又は③を行い、 (増改築)長期優良住宅認定を受けた場合

- 工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ申請すること
- 減額期間は 1年度分(工事完了年の翌年度分)
- 工事完了期間:平成32年3月31日まで
- リフォームの種類によって、居住者、住宅、工事費等の要件が異なります

※バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの対象住宅の床面積は50㎡～280㎡

減税額・軽減率等(1)

1. 所得税 の最大控除額

①投資型:

- 耐震、省エネ※₁、同居対応: 各**25万円**
※₁省エネで太陽光設備併設の場合は**35万円**
- バリアフリー: **20万円**
- 長期優良住宅化: **25万円**※₂ / **50万円**※₃
※₂耐震または省エネ+耐久性向上 ※₃耐震+省エネ+耐久性向上

②ローン型減税(控除5年間): **62.5万円 (12.5万円/年)**

③住宅ローン減税(控除10年間): **400万円 (40万円/年)**

2. 固定資産税 の軽減率

- 耐震: **1/2**
- バリアフリー、省エネ: 各**1/3**
※バリアフリー+省エネの場合: **2/3**
※耐震または省エネを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合: **2/3**

※所得税と固定資産税は併用できます。

減税額・軽減率等(2)

3. 贈与税 の非課税枠	■ 一般の住宅: 700万円 ■ 質の高い住宅: 1,200万円
4. 登録免許税 の軽減税率	家屋の所有権の移転登記時 0.1% (一般住宅 0.3%)
5. 不動産取得税 の減額	取得した既存住宅の <u>新築日に応じて定められた控除額</u> に 税率(3.0%)を乗じた額が減額される 例) 平成9年4月1日以後築の住宅の控除額: 1,200万円 ➡減額される額 $1,200万円 \times 3\% = \mathbf{36万円}$

【不動産取得税控除額(一部抜粋)】

税制の手引き P.246

新築された日	控除額
平成9年4月1日以後	1,200万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
昭和59年6月30日*	420万円

リフォームの種類別に見る減税制度

1. 所得税の控除(①投資型減税 ②ローン型減税) 2. 固定資産税の減額

リフォームの減税制度は**5種類**ありますが、お客様がご自宅をリフォームする場合に利用できる減税は、「**所得税の控除**」「**固定資産税の減額**」です。
(リフォーム費用を親や祖父母から贈与された場合は、「**贈与税**の非課税措置」も対象になります)

ここからは、リフォームの種類別に、これらの制度の要件を見ていきましょう。



住宅リフォーム支援制度(減税・補助・融資等)について



P.27~35

耐震リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円)

現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たすと、所得税の控除・固定資産税の減額が受けられます。

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
<u>現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること</u>	○	○
改修工事費用が50万円超であること		○

住宅等の要件

要件	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
自ら居住する住宅であること	○	
<u>昭和56年5月31日以前に建築されたものであること</u>	○	
<u>昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること</u>		○

1. 所得税の控除 ① 投資型減税 〈標準的な工事費用相当額〉

耐震リフォーム

税制の手引き P.12

標準的な工事費用相当額【平成21年国土交通省告示 第383号】(平成26年4月1日以後耐震改修を行った場合の金額)			
改修工事内容(一体工事を含む)		単位あたりの金額	単位
木造住宅	基礎に係る耐震改修	15,900 円	当該家屋の建築面積 (㎡)
	壁に係る耐震改修	23,400 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	屋根に係る耐震改修	20,200 円	当該耐震改修の施工面積 (㎡)
	基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	34,700 円	当該家屋の床面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅	壁に係る耐震改修	78,000 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	柱に係る耐震改修	2,552,000 円	当該耐震改修の箇所数
	壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600 円	当該家屋の床面積 (㎡)

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.29

バリアフリーリフォーム 最大控除額 所得税(投資型:20万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事
の種類

- ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消
⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○		
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者			○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※ 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

1. 所得税の控除 ① 投資型減税

〈標準的な工事費用相当額〉

バリアフリーリフォーム

税制の手引き P.45

標準的な工事費用相当額【平成 21 年国土交通省告示 第 384 号】(平成 26 年 4 月以後に居住した場合の金額)			
改修工事の内容 (一体工事を含む)		単位あたりの金額	単位
① 介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	172,700 円	施工面積 (㎡)
	出入口の幅を拡張するもの	189,900 円	箇所数
② 階段の設置 (既存の階段の撤去を伴うものに限る) 又は改良によりその勾配を緩和する工事		614,600 円	箇所数
③ 浴室を改良する工事	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	472,300 円	施工面積 (㎡)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	495,400 円	箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	26,800 円	箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,500 円	箇所数
④ 便所を改良する工事	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	271,700 円	施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400 円	箇所数
	座便式の便器の座高を高くする工事	306,700 円	箇所数
⑤ 玄関の他の居室及び玄関	長さが 150cm 以上	19,200 円	手すりの長さ (m)

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.30

省エネリフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円/35万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事の種類 **①全ての居室の全ての窓の断熱工事** ②床の断熱工事/天井の断熱工事/壁の断熱工事
③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事/高効率給湯器設置工事/太陽熱利用システム設置工事

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②、③、④(④は平成26年4月1日以降対象)の改修工事のいずれか(①は必須)	○ ^{*1}		
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②の改修工事のいずれか(①は必須)		○ ^{*1}	○ ^{*2}
省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること	○	○	○
改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がること		○	
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④を含む)	○		
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④は含まない)		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

※1 住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。
(平成29年4月以降に居住した場合に限る)

※2 所得税の控除とは異なり、①は「全ての居室の全ての窓」との要件はありません。

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
自ら所有し、居住する住宅であること	○	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○ ^{*3}
平成20年1月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※3 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

1. 所得税の控除 ① 投資型減税

〈標準的な工事費用相当額〉

省エネルギーフォーム

税制の手引き P.99

標準的な工事費用相当額【平成 21 年国土交通省告示 第 4 号】

省エネ改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込)	単位	割合
全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事を含む)	ガラスの交換 (1 から 8 地域 ^{※1} まで)	6,400 円	家屋の床面積の合計 (㎡)	1
	内窓の新設又は交換 (1、2 及び 3 地域)	11,800 円		
	内窓の新設 (4、5、6 及び 7 地域)	7,700 円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3 及び 4 地域)	18,900 円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6 及び 7 地域)	15,500 円		
ガラスの交換 (1 から 8 地域まで)	6,400 円	「居室の窓のうち」		
内窓の新設又は交換 (1、2 及び 3 地域)				

同居対応リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事の種類

- ①調理室の増設^{※1} ②浴室の増設^{※2} ③便所の増設 ④玄関の増設

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
上記の①～④のいずれかに該当する工事であること	○	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる同居対応改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○
改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること	○	○

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口1,500mm以下のもの)。

※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

住宅等の要件

要件	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
自らが所有し、居住する住宅であること	○	○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○

1. 所得税の控除 ① 投資型減税

〈標準的な工事費用相当額〉

同居対応リフォーム

税制の手引き P.145

標準的な工事費用相当額※1【平成28年国土交通省告示 第586号】（平成28年4月以後に居住した場合の金額）		
同居対応改修工事		個所あたりの金額
①調理室を増設する工事 （改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る）	イ ミニキッチンを設置する工事以外の工事の場合	1,649,200円
	ロ ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円※2
②浴室を増設する工事 （改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る）	イ 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事の場合	1,406,000円
	ロ 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事の場合	837,800円
	ハ 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	589,300円
③便所を増設する工事		532,100円
④玄関を増設する工事	イ 地上階の場合	655,300円
	ロ 地上階以外の場合	1,244,500円

1. 所得税の控除 2. 固定資産税の減額

P.31

長期優良住宅化リフォーム

最大控除額 所得税(投資型:25万円/50万円)、(ローン型:62.5万円)

改修工事の種類

- ① 小屋裏の換気性を高める工事
- ② 小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事
- ③ 外壁を通気構造等とする工事
- ④ 浴室または脱衣室の防水性を高める工事
- ⑤ 土台の防腐または防蟻のために行う工事
- ⑥ 外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事
- ⑦ 床下の防湿性を高める工事
- ⑧ 床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事
- ⑨ 雨どいを軒または外壁に取り付ける工事
- ⑩ 地盤の防蟻のために行う工事
- ⑪ 給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑪ 鉄骨造：① ② ⑦ ⑧ ⑪ のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪ のみ

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
<u>上記の耐久性向上改修工事の①～⑪のいずれかに該当する工事</u>	○	○	
<u>一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと</u>	○		○
<u>一定の省エネ改修工事と併せて行うこと</u>		○	
耐久性向上改修工事が、住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事までのいずれかに該当すること		○	
<u>増改築による長期優良住宅の認定を受けていること</u>	○	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認下さい。)	○	○	
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての標準的な工事費用相当額から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること	○		
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての工事費用から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること		○	○

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
工事を行った者が所有し、主として居住の用に供する家屋であること	○	○	
工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること	○	○	
床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること	○	○	○
<u>一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること。</u> 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成20年1月1日以前から所在する住宅であること。(一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)			○

* 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

1. 所得税の控除 ① 投資型減税

〈標準的な工事費用相当額〉

長期優良住宅化リフォーム

税制の手引き P.184

標準的な工事費用相当額【平成29年国土交通省告示 第280号】			
耐久性向上改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込)	単位
小屋裏の換気性を高める工事	小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事		箇所数
	軒裏に換気口を取り付ける工事	軒裏有孔ボード以外の換気口を取り付ける工事	
		軒裏有孔ボードを取り付ける工事	7,800 円
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		5,900 円
小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事		47,400 円	箇所数
外壁を通気構造等とする工事		18,300 円	施工面積 (㎡)
浴室又は脱衣室の防水性を高める工事	浴室を浴室ユニットとする工事		箇所数
	脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	ビニルクロス以外の仕上材を取り付ける工事	施工面積 (㎡)
		ビニルクロスを取り付ける工事	
	浴室床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事		896,900 円
脱衣室床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事		12,800 円	
		5,400 円	
		6,600 円	

《対象となる工事》

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替え
- 第2号工事 マンション等の区分所有部分の床、階段、間仕切り壁、主要構造部の壁のいずれかの過半の修繕又は模様替え
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室のいずれかの床又は壁全部の修繕又は模様替え
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替え
- 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事
- 第6号工事 一定の省エネ改修工事

《住宅等の要件》

- ・自ら所有し、居住する住宅
- ・床面積の・以上が居住用
- ・改修工事完了後6ヶ月以内に入居する
- ・改修工事後の床面積が50㎡以上

【既存住宅を取得する場合の建物要件】

- ①25年以内の耐火建物
- ②20年以内の非耐火建物
- ③①②以外の場合、次のいずれかの書類で、耐震基準を満たす事が証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」「建設住宅性能評価書の写し」「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」
- ④現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修を行う場合、所要の手続きにより、「耐震基準適合証明書」で耐震基準を満たすことが証明された建物

所得税と固定資産税の併用について

		所得税										固定資産税				
		投資型減税					ローン型減税					J 住宅ローン減税				
		A 耐震	B バリアフリー	C 省エネ	D 同居対応	E 長期優良住宅化	F バリアフリー	G 省エネ	H 同居対応	I 長期優良住宅化	K 耐震		L バリアフリー	M 省エネ	N 長期優良住宅化	
所得税	投資型減税	A耐震	○	○	○	※	○	○	○	○	○					
		Bバリアフリー	○	○	○	○	×	×	×	×	×					
		C省エネ	○	○	○	※	×	×	×	×	×					
		D同居対応	○	○	○	○	×	×	×	×	×					
		E長期優良住宅化	※	○	※	○	×	×	×	×	×					
	ローン型減税	Fバリアフリー	○	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	
G省エネ		○	×	×	×	×	○	○	※	×						
H同居対応		○	×	×	×	×	○	○	○	×						
I長期優良住宅化		○	×	×	×	×	○	※	○	×						
J住宅ローン減税		○	×	×	×	×	×	×	×	×						
固定資産税	K耐震										○	×	×	※		
	Lバリアフリー										×	○	○	×		
	M省エネ										×	○	×	※		
	N長期優良住宅化										※	×	※	○		

・所得税の控除と固定資産税の減額は併用できる。

・所得税の控除 : ①各減税制度(投資型減税・ローン型減税・住宅ローン減税)は併用できないが、各減税制度内の各リフォームは併用できる。

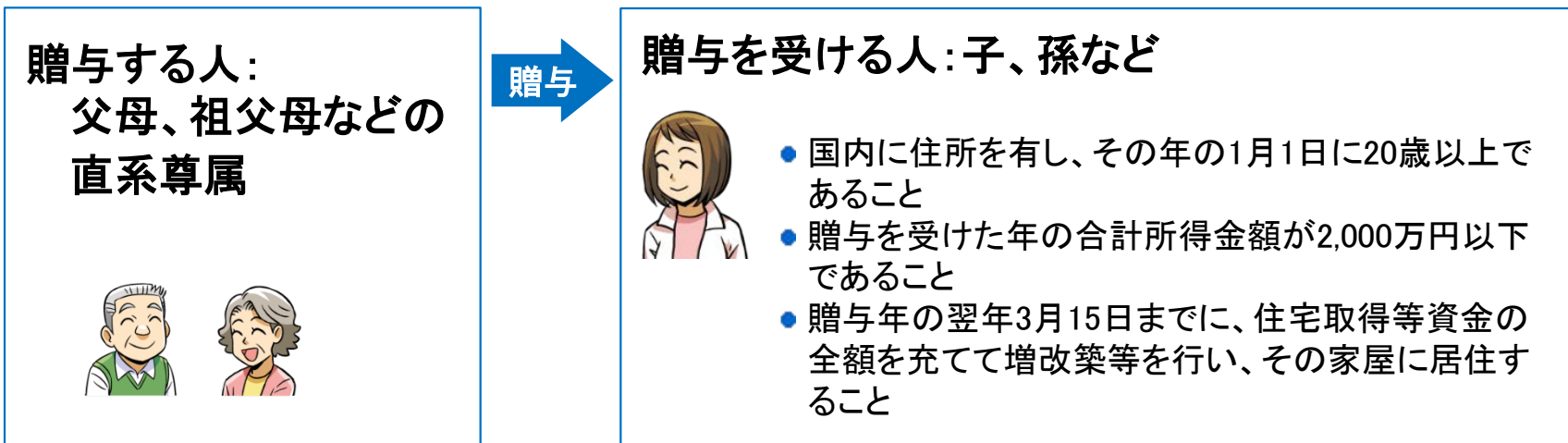
②投資型の耐震リフォームは、全ての減税制度、全てのリフォームと併用できる。

・固定資産税の減額: ①バリアフリーリフォームと省エネリフォームは併用できる。

②耐震リフォームは、バリアフリー・省エネリフォームのどちらとも併用できない。

補助金等の交付を受けるリフォームにおいても、減税制度の適用は可能。

① 住宅取得等資金



② 非課税枠

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成27年	—	—	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～31年3月	—	—	1,200万円	700万円
平成31年4月～32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成32年4月～33年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成33年4月～33年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

満20歳以上の個人が親や祖父母等から住宅取得等資金(新築、取得、増改築等のための金銭)を贈与により受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

《対象工事》

1. [所得税・住宅ローン減税] の対象工事と同じ
2. 給排水管又は雨水の侵入を防止する部分の修繕・模様替え
3. 質の高い住宅の基準に適合させるための修繕・模様替え
4. 対象となる工事費用が100万円超

《主な要件》

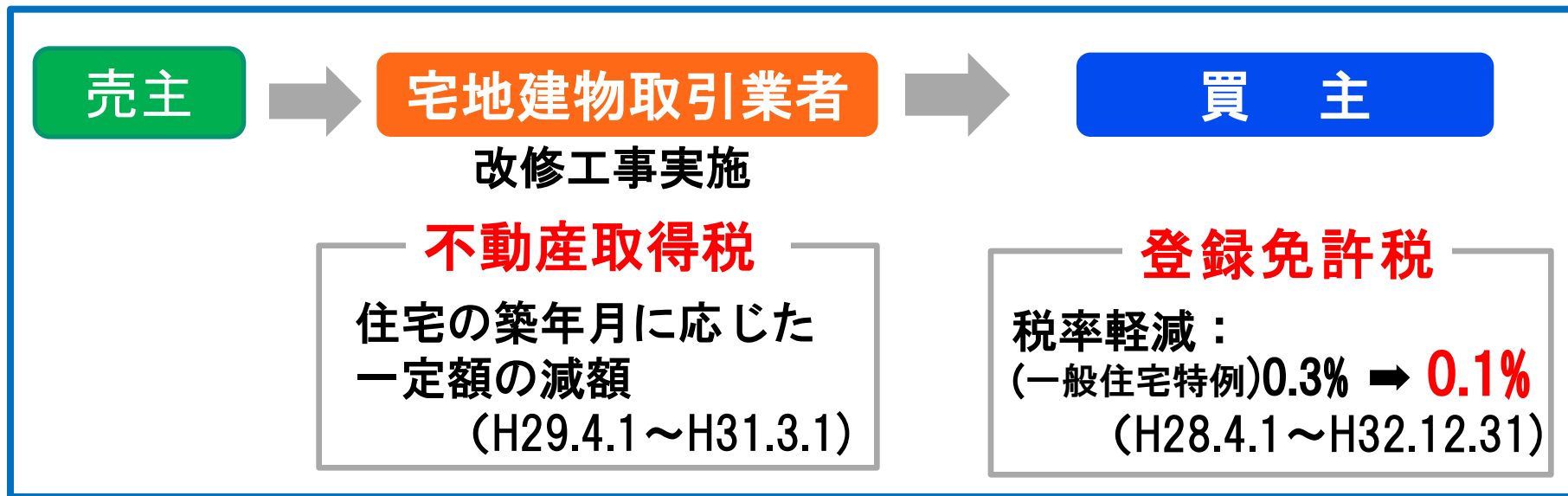
自ら所有し居住する住宅／改修工事後の床面積が50㎡以上240㎡以下

※ 中古住宅を取得する場合の建物要件はガイドブックを参照

4. 登録免許税

5. 不動産取得税

—買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置—



■宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事(耐震、省エネ、バリアフリー等)を実施後、個人に譲渡する場合

- ①住宅を購入した個人が、取得後1年以内に登記を受ける場合、家屋の所有権移転登記の登録免許税の税率が軽減されます。
- ②宅地建物取引業者に課される不動産取得税が減額されます。

5. 不動産取得税の特例措置(買取再販)

宅地建物取引業者が既存住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行なった後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者にかかる**家屋**の不動産取得税が減額されます。

▶平成30年4月1日からは、一定の場合※は当該住宅の**敷地**に課される**不動産取得税も減額**されます。

※対象住宅が「安心R住宅」である場合、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合。次のいずれか高い金額を税額から減額されます。

①45,000円

②土地1㎡あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200㎡)×3%

減税制度の計算例と記載方法

これまで、減税制度の概要を見てきました。
次に、減税の控除額の計算例や利用する
際の流れなどをご説明します。



控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

標準的な工事費用相当額【平成 21 年国土交通省告示 第 384 号】(平成 26 年 4 月以後に居住した場合の金額)

改修工事の内容 (一体工事を含む)	単位あたりの金額	単位
①介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	172,700円 施工面積 (㎡)
	出入口の幅を拡張するもの	189,900円 箇所数
②階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る)又は改良によりその勾配を緩和する工事	614,600円	箇所数
③浴室を改良する工事	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	472,300円 施工面積 (㎡)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	495,400円 箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	26,800円 箇所数
④便所を改良する工事	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,500円 箇所数
	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	271,700円 施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400円 箇所数
⑤便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	座便式の便器の座高を高くする工事	306,700円 箇所数
	長さが 150cm 以上の手すりを取り付けるもの	19,200円 手すりの長さ(m)
	長さが 150cm 未満の手すりを取り付けるもの	33,400円 箇所数
⑥便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事(勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む)	玄関、勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまちの段差を解消するもの並びに段差を小さくするもの(以下「玄関等段差解消等工事」という)	42,400円 箇所数
	浴室の出入口の段差を解消するもの及び段差を小さくするもの(以下「浴室段差解消等工事」という)	92,700円 施工面積 (㎡)
	玄関等段差解消等工事及び浴室段差解消等工事以外のもの	35,900円 施工面積 (㎡)
⑦出入口の戸を改良する工事	開戸を引戸、折戸等に取り替える工事	149,400円 箇所数
	開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事	14,000円 箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事(戸に開閉のための動力装置を設置するもの(以下「動力設置工事」という))	447,800円 箇所数
	戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事(戸を吊戸方式に変更するもの(以下「吊戸工事」という))	136,100円 箇所数
⑧便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事	戸に戸車を設置する工事その他の動力設置工事及び吊戸工事以外のもの	26,700円 箇所数
		20,500円 施工面積 (㎡)

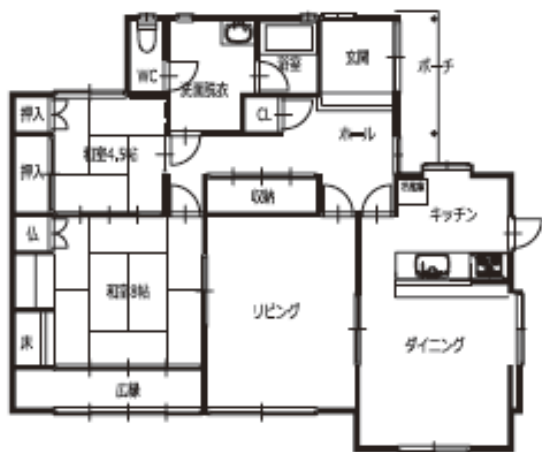
施工面積は増加後の全体床面積とする

レバー・水栓などが対象となる

改修によって座便式の便器の座高が高くなる場合のみ

UBの床が滑りにくいもの
→カタログに仕様が明記されて
いれば対象工事となる

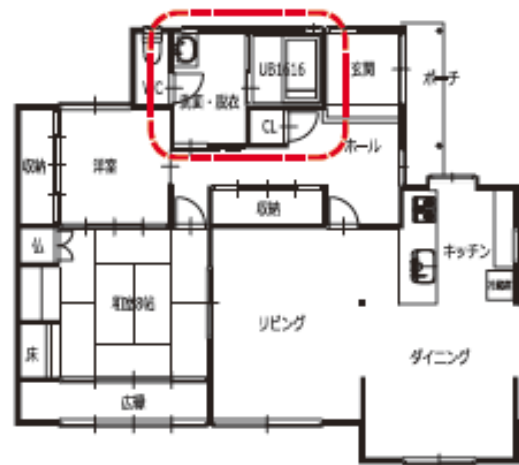
控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)



改修前



- ・申請者 60歳
- ・工事契約日:平成29年2月1日
- ・居住開始日:平成29年5月1日
- ・交付される補助金:3万5千円...^①
- ・家屋の持分の共有:なし



改修後

バリアフリーリフォーム工事の内容と標準的な工事費額の算出

a. 出入口の幅拡張	189,900 円
b. 浴槽またぎ高さ低く	495,400 円
c. 浴室床面積の増加 (3.3㎡× 472,300 円)	1,558,590 円
d. 使いやすい水栓金具	56,500 円
e. 手すりの設置 (2箇所× 33,400 円)	66,800 円
f. 段差の解消 (3.3㎡× 92,700 円)	305,910 円
g. 開き戸を引き戸に (2箇所×149,400 円)	298,800 円
h. 床材を滑りにくく (1.3㎡× 20,500 円)	26,650 円
合計	2,998,550 円

控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

控除額の計算式

$$\text{控除額} = \text{①、②のいずれか少ない額} \times 10\%$$

$$\text{② } 2,000,000\text{円 (200万円)} \times 10\% = 20\text{万円}$$

① 国土交通大臣が定める標準的な工事費用相当額一補助金等
2,998,550円 (前ページ計算より)

② 控除対象限度額 **200万円**



実際の控除額は、例えばバリアフリーリフォームの所得税額控除の投資型減税では、**最高20万円まで**控除されますが、所得税を20万円納めていない場合は、納税額が上限になります。

所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。

納税額については、源泉徴収票等でご確認ください。

控除額の計算例② 省エネ(所得税・住宅ローン型)

控除額の計算式

$$\text{控除額} = \text{イ} \times 2\% + \text{ロ} \times 1\%$$

- イ ①または②のいずれか少ない額
 - ① 対象となる省エネ改修工事費用－補助金等
 - ② 控除対象限度額 **250万円**
- ロ ①以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高

控除対象限度額 (イ+ロ) **1,000万円**

控除額の計算例② 省エネ(所得税・住宅ローン型)



改修前

- ・居住開始日:平成25年5月
- ・地域区分:IV
- ・家屋床面積:約96㎡
- ・改修前の省エネ等級:等級1
- ・家屋の持分の共有:なし
- ・居住者:40代



改修後

← 窓の断熱改修

□ 壁・床・天井等の断熱改修

リフォーム工事の内容

- a. 内窓設置工事 (全居室+ほか)
- b. 外気に接する部分の壁・天井等断熱工事
- c. 断熱改修工事に付帯する内装工事
- d. 和室、リビング・ダイニングの全面改修 (第3号工事)
- e. 浴室、トイレ、洗面室の全面改修 (第3号工事)
- f. 解体、仮設、養生等付帯工事

計 10,000,000 円
(税・諸経費込)

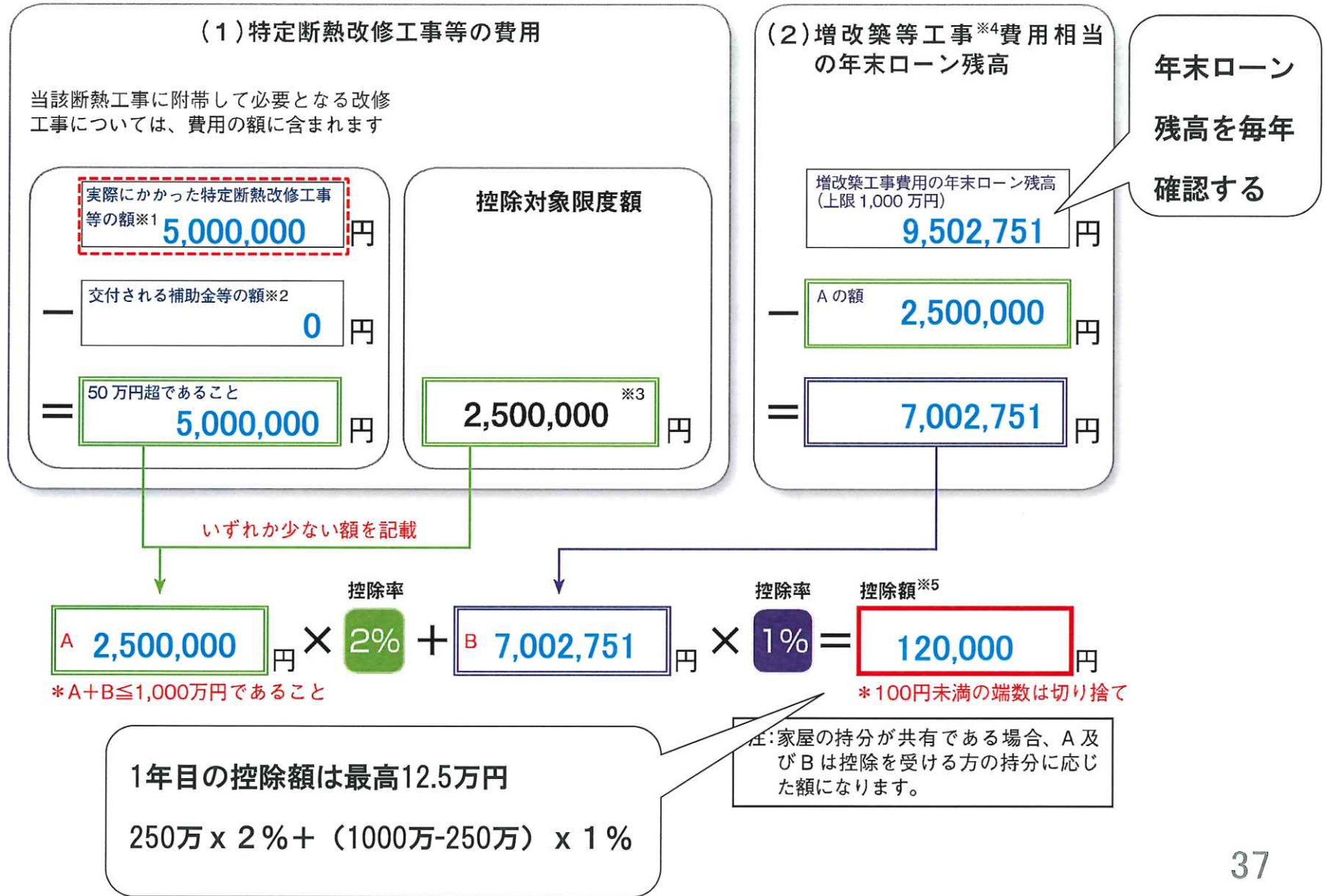
うち、断熱改修工事

- a. 内窓設置工事 (全居室+ほか)
- b. 外気に接する部分の壁・天井等断熱工事
- c. 断熱改修工事に付帯する内装工事

上記にかかる解体、仮設・養生の付帯工事

計 5,000,000 円
(税・諸経費込)

控除額の計算例② 省エネ(所得税・住宅ローン型)



- 減税制度を利用するには、**申告**が必要です。
- 減税制度には**対象となる期間**があります。
- 税の種類によって**申告先**(税務署、市区町村)や**提出書類**が異なります。

契約の前に

- 見積の確認と資金計画
最終的な見積金額を確認した上で、資金の計画を立てます。
- 減税制度利用の確認
工事内容やスケジュールが減税制度の各要件等の対象となるかを含め、どの減税制度を利用できるか等をリフォーム業者にも確認しておきましょう。
- 申請書類や申請手順の確認
減税制度を利用するための申請書類や、申請の手順や期日を確認しておきます。



工事契約

- 必要な契約書類と内容を確認
請負契約書や領収書の写しは確認した上で、必ず保管しておきましょう。



証明書の作成依頼

- 各種証明書の作成を依頼
申告手続きに必要な証明書を発行できる者は以下のいずれかとなります。
①建築士事務所登録をしている建築士事務所^に属する建築士 ②指定確認検査機関
③登録住宅性能評価機関 ④住宅^{かし}瑕疵担保責任保険法人 ⑤地方公共団体(耐震リフォームのみ)

工事完了後、申請

- 必要書類を揃えて申請
必要書類が揃ったら期日までに税務署や市区町村に提出します。

リフォーム減税の情報 ① 減税制度利用の流れ

申告に必要となる各種証明書

所得税の控除	増改築等工事証明書 [※] 住宅耐震改修証明書(耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合)
固定資産税の減額	増改築等工事証明書 バリアフリーリフォームに必要な書類は物件所在地の市区町村にお問い合わせください。
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書 ㊦住宅取得等資金の贈与の特例用の書式を使用ください。
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書 ㊦所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び住宅の不動産取得税の軽減の特例用の書式を使用ください。
不動産取得税の特例措置	

※ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕または大規模の模様替のうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、「増改築等工事証明書」に代えて申告の際に「確認済証」の写しまたは「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

リフォーム減税の情報 ② 追加資料の入手先

(一社)住宅リフォーム推進協議会 <http://www.j-reform.com/>

The screenshot shows the homepage of the Japanese Home Renovation Promotion Association (J-Reform). At the top, there is a navigation menu with links for 'トップページ', '当協議会について', '刊行物案内', 'リフォームの減税制度', 'セミナー・イベント情報', and 'リフォーム関連リンク集'. Below the menu is a large banner for the 'リフォーム生活向上プロジェクト' (Home Renovation Life Improvement Project) with the slogan 'おうちが変われば笑顔が増える' (When your home changes, smiles increase). Below the banner, there are two main call-to-action buttons: 'リフォーム事業者の方はこちら' (For home renovation business owners) and 'リフォームをお考えの方はこちら' (For those considering home renovation). A yellow banner below these buttons says '※「建築等工事証明書」の詳細をお知りになりたい方はここをクリックしてください。' (※ If you want to know more details about the 'Building Work Certificate', please click here). At the bottom, there are four content boxes: 'セミナー・イベント情報' (Seminar/Event Information), 'リフォームの減税制度' (Home Renovation Tax Reduction System), '刊行物案内' (Publications Guide), and '地方公共団体における住宅リフォーム支援制度検索サイト' (Local Government Home Renovation Support System Search Site).

住宅リフォームの減税制度について

リフォームの支援制度はこちら

減税の情報 ② 減税制度利用の流れ追加資料の入手先 (記載例、証明書書式のダウンロード先)

I. 耐震リフォームの減税制度

I. 耐震リフォーム編	概要	概要 標準的な工事費用（投資型）
	証明書記載例	所得税（投資型） 固定資産税
	証明書	<ul style="list-style-type: none"> ◆増改築等工事証明書（所得税） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（H30.4月～） 証明書（H29.4月～H30.3月） ◆住宅耐震改修証明書（所得税 ※証明者が地方公共団体の場合） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（H29.4月～） ◆住宅耐震改修証明書（所得税） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（H26.4月～H29.3月） 証明書（～H26.3月） ◆増改築等工事証明書（固定資産税） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（H30.4月～） 証明書（H29.4月～H30.3月） ◆住宅耐震改修証明書（固定資産税 ※証明者公共団体の場合） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（H29.4月～） ◆固定資産税減額証明書（固定資産税） <ul style="list-style-type: none"> 証明書（～H29.3月）

書式や記入例はホームページから住宅リフォームの税制の手引きをご覧ください。

証明書は年度ごとに分かれていますので注意してください。

減税の情報 ② 減税制度利用の流れ追加資料の入手先 (記載例、証明書書式のダウンロード先)

1 概要

耐震改修工事を行う場合(所得税)

記載例
P.014 リフォーム例と
対応しています。

別表第二 増改築等工事証明書 建築士等が発行します。

持分共有の場合はP.017を参照のこと。

住所	東京都千代田区〇〇〇
証明申請者 氏名	リフォーム 太郎
家屋番号及び所在地	同上
工事完了年月日	平成〇年〇月〇日 耐震改修工事完了日が適用対象の日付となります。

1. 所得税額の特別控除
1. 償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して増改築等をした場合(住宅借入金等特別控除除外)
(1) 実施した工事の種類

第1号工事	1 増築 2 改築 3 大規模の修繕 4 大規模の模様替
第2号工事	1 棟の家屋でその構造上区分された数個の部分を独立して住居その他の用途に供することができるもののうちその者が区分所有する部分について行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替
第3号工事	次のいずれか一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 1 居室 2 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下
第4号工事(耐震改修工事)	次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 住宅ローン減税との併用がない場合は斜線を入れます。 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 2 地震に対する安全性に係る基準
第5号工事(バリアフリー改修工事)	高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替
第6号工事(省エネ改修工事)	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事を実施した場合 エネルギーの使用の合理化に著しく資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する次のいずれかに該当する修繕若しくは模様替 1 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 2 全ての居室の全ての窓の断熱性に相当程度高める工事 3 全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事 上記1から3のいずれかと併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 4 天井等の断熱性を高める工事 5 壁の断熱性を高める工事 6 床等の断熱性を高める工事

地域区分	1 1地域	2 2地域	3 3地域	4 4地域
	5 5地域	6 6地域	7 7地域	8 8地域
改修工事前の住宅が相当する断熱性能等級	1 等級1	2 等級2	3 等級3	

11 概要

多世帯同居改修工事等	他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 1 調理室を増設する工事 2 浴室を増設する工事 3 便所を増設する工事 4 玄関を増設する工事			
	改修工事前	調理室の数	浴室の数	便所の数
	改修工事後			玄関の数

耐久性向上改修工事等	対象住宅耐震改修又は対象一般耐震改修工事等と併せて行う構造の腐食、腐朽及び摩損を防止し、又は維持保全を容易にするための次のいずれかに該当する増築、改築、修繕又は模様替 1 小屋裏の換気工事 2 小屋裏点検口の取付工事 3 外壁の通気構造等工事 4 浴室又は脱衣室の防水工事 5 土台の防腐・防蟻工事 6 外壁の軸組等の防腐・防蟻工事 7 床下の防湿工事 8 床下点検口の取付工事 9 雨どいの取付工事 10 地盤の防蟻工事 11 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易化工事	
	長期優良住宅建築等計画の認定主体	
	長期優良住宅建築等計画の認定番号	第 号
	長期優良住宅建築等計画の認定年月日	平成 年 月 日

(2) 実施した工事の内容

- ・耐震改修工事(壁・基礎)
- ・耐震改修に行った部屋等の内装
- ・上記に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

P.014のリフォーム例を参照。

減税の情報 ② 減税制度利用の流れ追加資料の入手先 (記載例、証明書書式のダウンロード先)

12 枚目

(3) 実施した工事の費用の額等

標準費用については平成21年国土交通省告示第383号から算出して下さい。P.012を参照のこと

① 住宅耐震改修	
ア 当該住宅耐震改修に係る標準的な費用の額	3,772,800円
イ 当該住宅耐震改修に係る補助金等の交付の有無	有 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	200,000円
ウ アからイを差し引いた額	3,572,800円
エ 当該住宅耐震改修に係る耐震改修工事限度額	2,500,000円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	2,500,000円
② 高齢者等居住改修工事等	
ア 当該高齢者等居住改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ 当該高齢者等居住改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ 当該高齢者等居住改修工事等に係る改修工事限度額	円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	円
③ 一般断熱改修工事等	
ア 当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ 当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ 当該一般断熱改修工事等に係る改修工事限度額	円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	円
④ 多世帯同居改修工事等	
ア 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ 当該多世帯同居改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	円
ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)	円
エ 当該多世帯同居改修工事等に係る改修工事限度額	円
オ ウとエの金額のうちいずれか少ない金額	円
⑤ ①オ、②オ、③オ及び④オの合計額	2,500,000円
⑥ 耐久性向上改修工事等 (対象住宅耐震改修又は対象一般断熱改修工事等のいずれかと併せて行う場合)	
ア 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額	円
イ 当該対象住宅耐震改修又は当該対象一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無	有 無
「有」の場合 交付される補助金等の額	円

15 枚目

上記の工事が租税特別措置法若しくは租税特別措置法施行令に規定する工事に該当すること又は上記の工事が地方税法若しくは地方税法施行令に規定する工事に該当すること若しくは上記の工事が行われ地方税法附則第15条の9の2に規定する認定長期優良住宅に該当することとなったことを証明します。

証明年月日 平成〇〇年〇〇月〇〇日

(1) 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

証明を行った方の情報を記載してください。
(以下の(1)~(4)のいずれかの選択制)

押印は認印でも構いません。

証明を行った建築士	氏名	増改築 一郎		印
	住所	東京都千代田区△△△		
証明を行った建築士の属する建築士事務所	名称	株式会社増改築一郎建築士事務所		印
	所在地	東京都千代田区□□□		
	登録番号	△△-□□□	登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
	登録年月日及び登録番号	△△-××××		

(2) 証明者が指定確認検査機関の場合

証明を行った指定確認検査機関	名称				印
	住所				
調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者	指定年月日及び指定番号				
	指定をした者				
建築士の場合	氏名			登録番号	
	住所			登録を受けた都道府県名 (二級建築士又は木造建築士の場合)	
建築基準適合判定資格者の場合				登録番号	
				登録を受けた地方整備局等名	

支援制度の主な種類

国の支援

・減税 ・補助

地方公共団体の支援

・補助 ・融資
・利子補給 ・専門家派遣等

公的融資

・住宅金融支援機構による融資

1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

P.34

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対し、国が事業の実施に要する**費用の一部について支援**する事業。

《補助対象費用》

- ・ 性能向上リフォーム工事に要する費用
- ・ 三世帯同居対応改修工事に要する費用
- ・ インспекション、住宅履歴情報の作成、維持保全計画の作成等に要する費用

《補助額》

- ・ 補助率 : 1/3(上記の補助対象費用の1/3の額が補助される)
- ・ 補助限度額: リフォーム後の住宅性能に応じて3つの補助限度額を設定している。

リフォーム後の住宅性能	補助限度額
① 長期優良住宅(増改築)認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	100万円/戸(150万円/戸)
② 長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合	200万円/戸(250万円/戸)
③ ②のうち、更に省エネルギー性能を高めた場合	250万円/戸(300万円/戸)

()内は、三世帯同居対応改修工事を実施する場合

2.住宅・建築物安全ストック形成事業

P.34

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため多くの地方自治体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施している。

3.介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

P.34

介護保険においては、要支援及び要介護の認定を受けた方の一定の住宅改修(段差の解消や手すりの設置等)に対し、20万円まで(所得に応じて1割～3割自己負担※)支給します。

※平成30年8月1日より適用。

支援制度の主な種類

国の支援

・減税 ・補助

地方公共団体の支援

・補助 ・融資
・利子補給 ・専門家派遣等

公的融資

・住宅金融支援機構による融資

地方公共団体における住宅リフォームに関する 支援制度検索

P.34

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村ごと、または制度内容で検索できます。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」

HP <http://www.j-reform.com/reform-support/>



○ お住まいの市区町村から探す
(地図をクリック)

都道府県をクリックすると
市区町村ごとの支援制度が
検索できます。



○ 制度内容で探す

※未選択の場合は、すべての条件が抽出されます。

- 支援分類
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①耐震化 | <input type="checkbox"/> ②バリアフリー化 |
| <input type="checkbox"/> ③省エネルギー化 | <input type="checkbox"/> ④環境対策 |
| <input type="checkbox"/> ⑤防災対策 | <input type="checkbox"/> ⑥高齢対応 |
| <input type="checkbox"/> ⑦その他 | |
- 支援方法
- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ①補助 | <input type="checkbox"/> ②融資 |
| <input type="checkbox"/> ③利子補給 | <input type="checkbox"/> ④専門家等派遣 |
| <input type="checkbox"/> ⑤その他 | |

都道府県

検索

支援制度の主な種類

国の支援

・減税 ・補助

地方公共団体の支援

・補助 ・融資
・利子補給 ・専門家派遣等

公的融資

・住宅金融支援機構による
融資

住宅金融支援機構【フラット35(リフォーム一体型)】

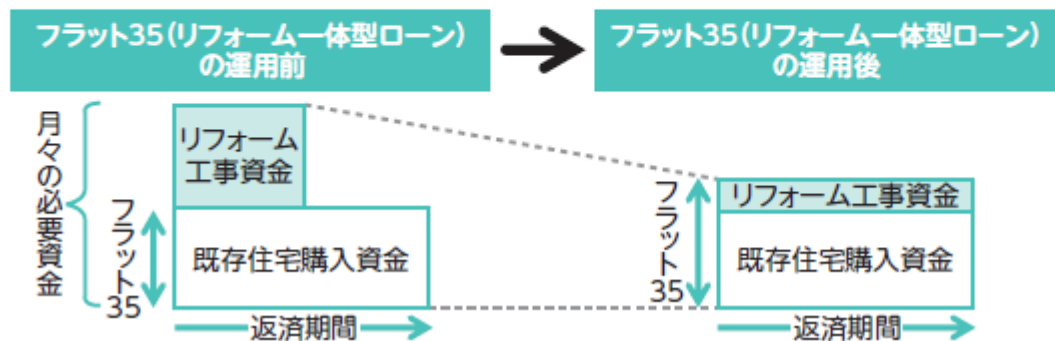
①【フラット35(リフォーム一体型)】

(中古住宅購入に併せて行うリフォーム工事が対象)

中古住宅を購入してリフォームする場合に対象となる住宅ローン。中古住宅の購入資金とリフォーム工事の費用をまとめて1つの住宅ローンとして融資が可能。

- 主な特徴
- ・リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。
 - ・大規模リフォームなど、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
 - ・リフォーム工事の資金についても中古住宅の購入資金と同じ融資金利・融資期間で借り入れできます。

〈返済イメージ〉



②【フラット35】リノベ

(中古住宅購入時の性能向上リフォームで金利引下げ)

中古住宅の購入に際して、「性能向上リフォーム」及び「維持保全に係る措置」を行う場合、借入金利を一定期間引下げられる制度。

お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合(リフォーム一体タイプ)と、住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合(買取再販タイプ)に利用できる。

〈制度イメージ〉



+

性能向上リフォーム工事 + 中古住宅の維持保全に係る措置

●いずれか1つ以上の分野の住宅性能を向上させるリフォーム



+

●いずれか1つ以上の維持保全に係る措置

- ①インスペクションの実施
- ②瑕疵保険の付保等
- ③住宅履歴情報の保存
- ④維持保全計画の作成



【フラット35】リノベ
利用可

住宅金融支援機構 [高齢者向け返済特例]

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方が融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資。

- 主な特徴**
- ・ 月々の支払は利息のみとなり、月々の返済の負担を低く抑えられます。
 - ・ 借入金の元金は、申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに一括して返済します。
 - ・ 融資限度額は1,000万円です。
 - ・ 機構が承認している保証機関(平成30年4月現在、機構が承認している保証機関は、(一財)高齢者住宅財団です。)が連帯保証人になります。

〈制度イメージ〉



〈主な融資条件等〉

融資対象者	満60歳以上
融資対象	【リフォーム融資】バリアフリーリフォーム、耐震改修工事、マンション共用部分改良 【取得資金】マンション建替え等
融資限度額	1,000万円((一財)高齢者住宅財団の保証が必要)
償還期間	融資対象者の死亡時まで

第2部

Ⅱ.最新リフォーム関連情報

1. 建築基準法の改正ポイント
2. 民法の改正ポイント(住宅・リフォーム市場関連項目)
3. 宅建業法の改正ポイント
4. 「安心R住宅」制度の概要
5. 「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の概要
6. 「消費税率引上げ時の経過措置」の概要
7. 「ブロック塀」の概要

皆様のビジネスに
影響のある点を
中心にご紹介
いたします。



1. 「建築基準法」の改正ポイント(1)

* 平成30年6月交付、大半の項目が1年以内に施行

【主な改正ポイント】

本日の紹介項目

防火関連規制の見直し	① 密集市街地等における安全性の確保
	② 既存ストックの用途変更における活用
	③ 木材利用の推進
その他の見直し	④ 社会的要請等に対応した規制の合理化

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

リフォームに関する改正も行われ、
空き家を福祉施設等に用途変更する際、
大規模な改修工事を不要とするなど制限を緩和し、
手続きも合理化するなど、既存建築物の利活用を促進

1. 建築基準法の改正ポイント (2)

【改正点の概要】

② 既存建築 ストックの 活用	戸建住宅等の 福祉施設等への 用途変更に伴う 制限の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅等（延べ面積200㎡未満かつ階数3以下）を福祉施設等とする場合に、在館者が迅速に避難できる措置を講じることを前提に、耐火建築物等とすることが不要に 用途変更に伴って建築確認が必要となる規模を見直し（建築確認不要の規模上限を100㎡から200㎡に見直し）
	大規模な 建築物等に係る 制限の合理化	<ul style="list-style-type: none"> 既存不適格建築物を用途変更する場合に、段階的・計画的に現行基準に適合させていくことを可能とする仕組みを導入 新たに整備される仮設建築物と同様、既存建築物を一時的に特定の用途とする場合も制限を緩和

【既存住宅ストックの活用イメージ】



空き家が
 コンバージョン
 しやすくなりました。

空き家をグループホーム、飲食店、宿泊施設等に転用した例

2. 「民法」の改正ポイント(住宅・リフォーム市場関連項目) (1)

【主な改正ポイント】

* 平成29年6月公布、平成32年4月1日施行予定

「瑕疵担保責任」に関する見直し	① 買い主の権利の拡大
	② 「隠れた瑕疵」の用語改め
	③ 買主の権利の期間制限
「請負」に関する見直し	④ 報酬の請求に関するルールの明文化
	⑤ 請負人の担保責任の整理
	⑥ その他

本日の紹介項目

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

- ① 不具合が見つかった場合など
リフォーム事業者の負担がやや軽くなる
- ② 今回の改正によって『口頭など商道德・慣習の文化から契約文化への移行』が進み、
これまで以上に契約の取り交わしが重要になっていく

2. 「民法」の改正ポイント(住宅・リフォーム市場関連項目)(2)

【「瑕疵担保責任」に関する見直しの概要】

<p>② 「隠れた瑕疵」 の 用語改め</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 「瑕疵」という用語の廃止 (代わりに「契約の内容に適合しない」「契約不適合」)・ 「隠れた瑕疵」は「契約の内容に適合しない」という用語に・ 「瑕疵担保責任」は「債務不履行責任」に <p>改正前は、会社側に過失があってもなくても補修の責任があったが、改正後は会社側に過失があった場合のみ会社の責任になる。ただし、会社側は過失が無いことを証明する必要がある。いずれにしても、「何が契約内容であるか」が重要になる。</p> <p>* 品確法・建設業法・宅建業法では引き続き「瑕疵」を使う</p>
<p>③ 買主の権利の 期間制限</p>	<ul style="list-style-type: none">・ 現行法の請負契約で、瑕疵担保責任を請求する建て主の権利が自動的になくなる「除斥期間」が廃止され、「消滅時効」に統一される <p>▶ポイント① 消滅時効の規定は「権利を行使できる時から10年間」と「権利を行使できることを知った時から5年間」のどちらか早く到来した方 (参考：現行法は、引き渡しから木造住宅5年、非木造住宅は10年)</p> <p>▶ポイント② 時効が消滅したことを相手方に宣言することが必要</p>

3. 「宅建業法」の改正ポイント(1)

* 平成30年4月1日施行

【主な改正ポイント】

既存建物の取引時における情報提供の充実	専門家による 建物状況調査(インスペクション)の活用による中古市場環境の整備
---------------------	--

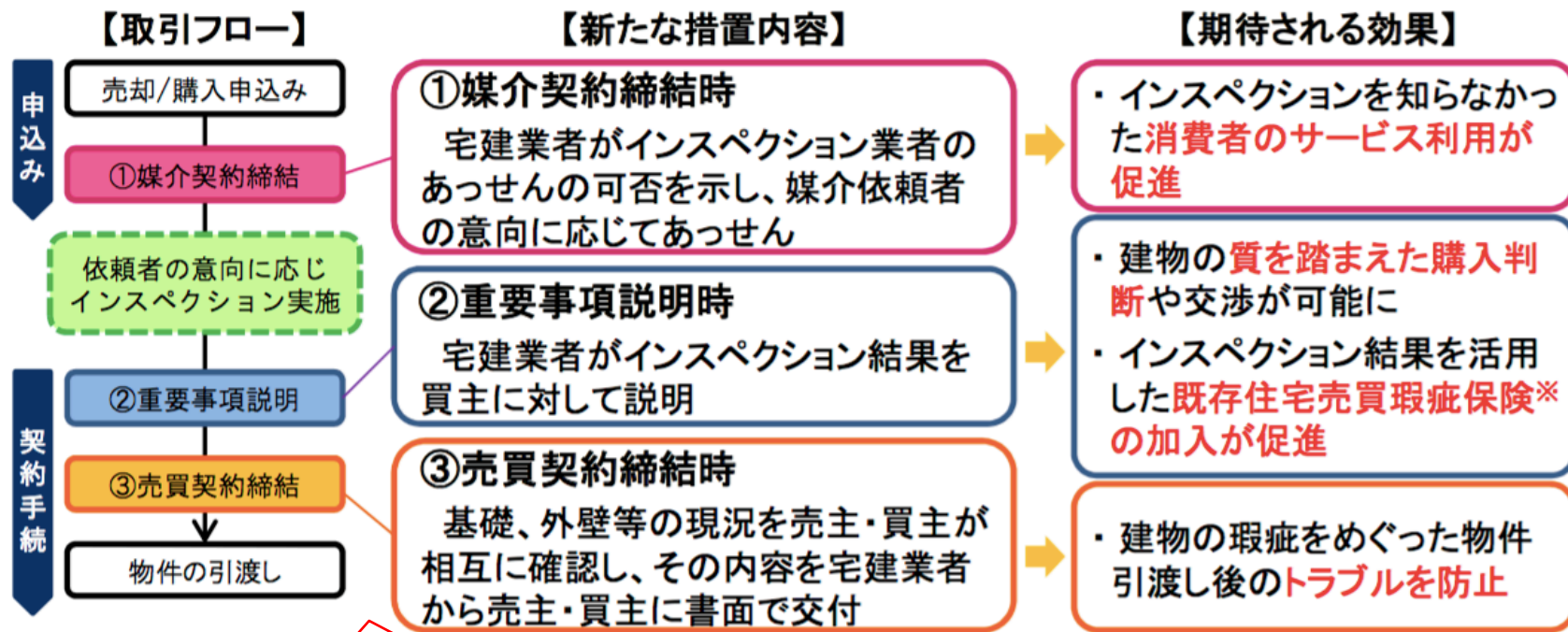
【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

不動産媒介契約締結時に、建物状況調査を実施する者のあっせんや、重要事項説明書・契約書における説明・記載事項の追加等が必要となった。

⇒**購入希望者に住まいの状態をきちんと知らせるために中古住宅の売買に際し、インスペクション業務等の需要が増えることが予想される**

3. 「宅建業法」の改正ポイント(2)

【建物状況調査の活用の概要】



インスペクションなど
「住み替え」市場での業務が
期待できます。

4. 「安心R住宅」の制度概要(1)

* 平成30年4月1日施行

【主なポイント】

<p>安心 R住宅</p>	<p>耐震性があり、インスペクションが行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(マーク)を付与する仕組み</p>
-------------------	--



「安心R住宅」標章(ロゴ)

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

⇒インスペクションやリフォーム提案など、不動産会社等から**建築士やリフォーム事業者への業務依頼**の機会が増えていくことが予想される

4. 「安心R住宅」の制度概要(2)

【リフォーム事業者の役割】

インスペクションや劣化対策工事、リフォーム提案等で良質な住宅ストック流通のお手伝いを！

「品質が良く、安心して購入できる」
 「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
 「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



安心R住宅

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

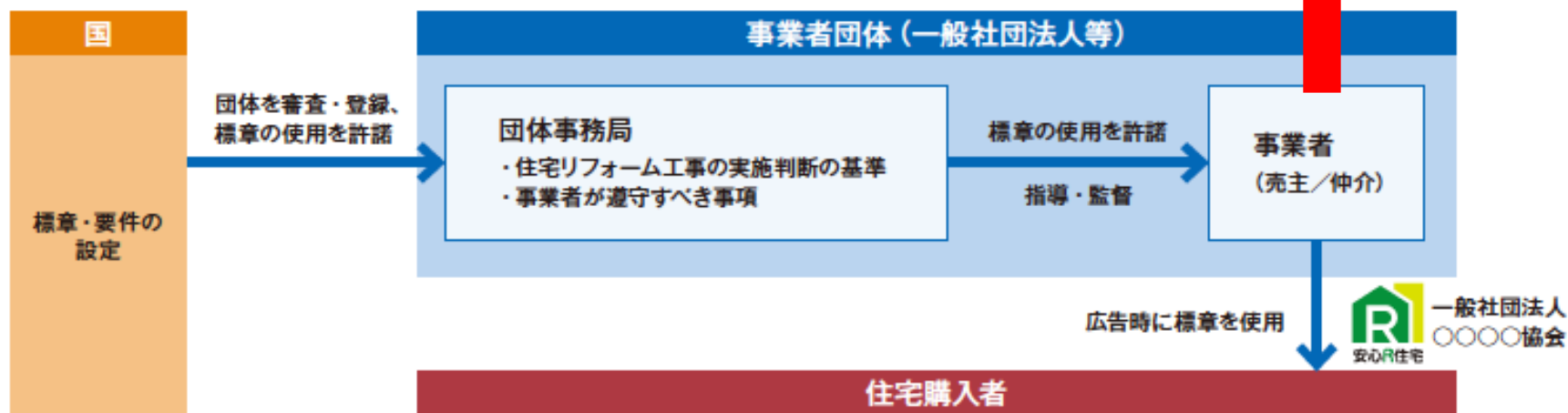
インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

【制度フロー】



4. 「安心R住宅」の制度概要(3)

【「安心R住宅」適合のための必須要件】

①不安の払拭	耐震性	・耐震性を有すること【新耐震基準に適合していること】
	構造上の不具合・雨漏り	・既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合したものであること ・ インスペクションを実施 し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、希望すれば既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意が成されているものであること
	共同住宅の管理	管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること
②「汚い」イメージの払拭		<ul style="list-style-type: none"> ・事業者団体毎にいわゆる「中古住宅の『汚い』イメージの払拭」に資する基準を定め、その基準に適合していること ・リフォームを実施していない場合は、リフォームに関する提案書を付すとともに、住宅購入者の求めに応じてリフォーム事業者をあっせんすること ・外装、主たる内装、水廻り等の現況写真等を閲覧できるようにすること
③「わからない」イメージの払拭		下記について情報収集を行い、広告時点において書類の保存状況等を記載した書面「安心R住宅調査報告書」を作成・交付するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示
	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の状況、過去の維持管理の履歴に関する情報<戸建て住宅又は共同住宅専有部分>、保険・保証に関する情報、省エネルギーに係る情報、共同住宅の共用部分の管理に係る情報
	その他	住宅履歴情報を提供した機関に関する事項、登録団体毎の独自の取組、過去に国・地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関する書類、建築時の設計・施工業者に関する書類等

5. 「住宅リフォーム事業者団体登録制度」概要(1)

* 平成26年9月1日 公布・施行

【主なポイント】

目的	住宅リフォーム事業の健全な発達 および 消費者が安心してリフォームを 行うことができる環境の整備を図る
----	--



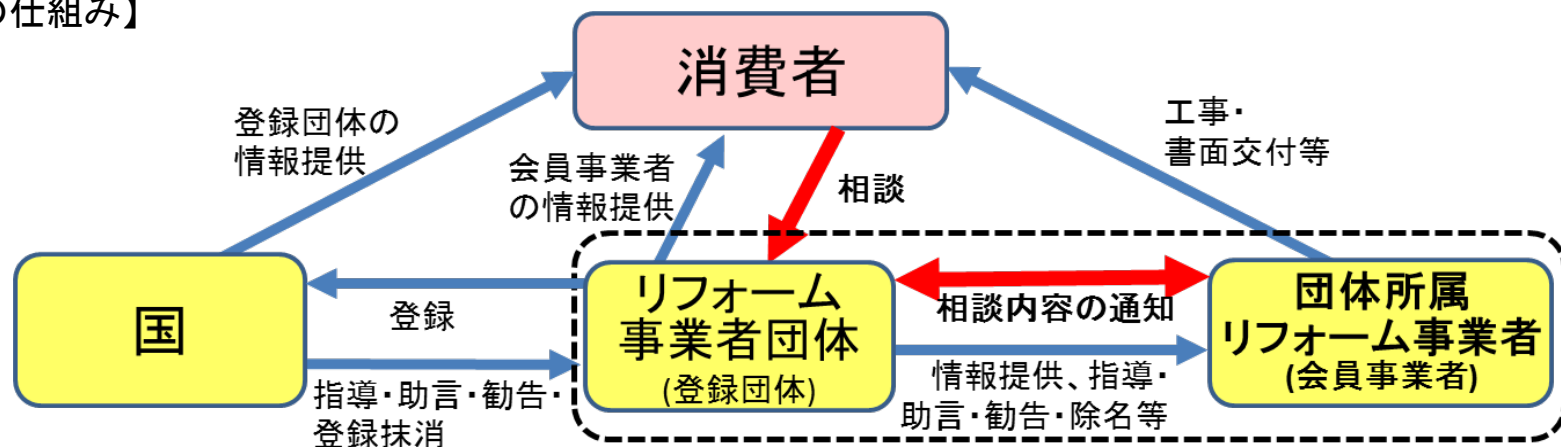
登録された優良な団体とその団体に所属するリフォーム事業者だけが使用できるロゴマーク

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

事業者登録することによって、国や団体の認可要件を満たした「お墨付き」の事業者として、信用力の向上に役立つ

5. 「住宅リフォーム事業者団体登録制度」概要(2)

【運営の仕組み】



【登録団体】* 全11団体(平成30年10月1日現在)

一般社団法人 マンション計画修繕施工協会 (MKS)	一般社団法人 リフォームパートナー協会 (RECACO)
一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO)	一般社団法人 全建総連リフォーム協会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協)	一般社団法人 住生活リフォーム推進協会
一般社団法人 リノベーション協議会	一般社団法人 JBN・全国工務店協会
一般社団法人 ベターライフリフォーム協会	一般社団法人 住宅リフォーム推進サポート協議会 (住推協)
一般社団法人 日本塗装工業会	一般社団法人 住活協リフォーム

6. 「消費税率引上げ時の経過措置」の概要(1)

原則、消費税率は
平成31年10月1日に
10%に引き上げられます。

【主なポイント】

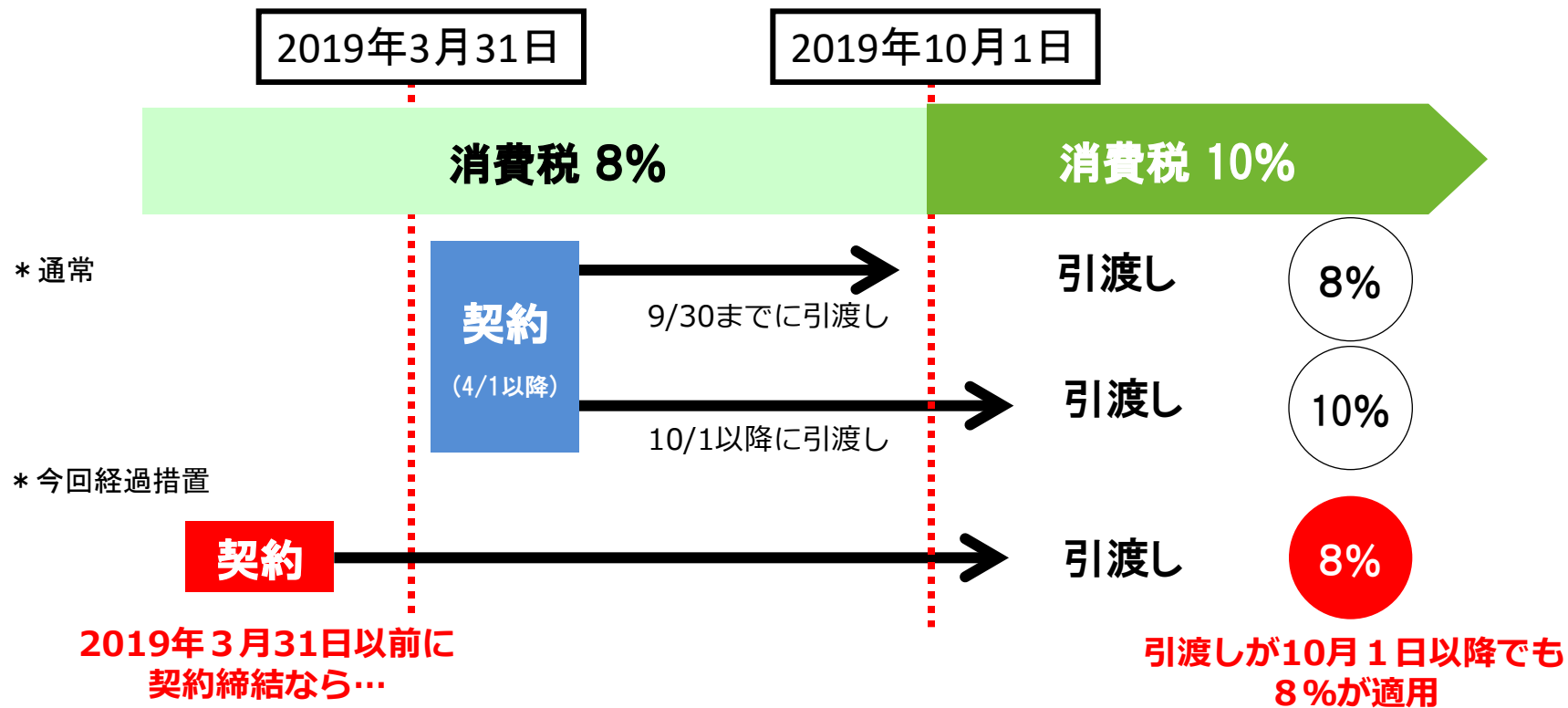
原則	請負工事では、仕事の目的物の引渡し時に消費税額が確定する
経過措置	平成31年3月31日までに工事請負契約を締結した場合、引渡し日が10月1日以降となっても旧税率8%が適用される

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

消費税引き上げ時のルールをよく知らないお客様に、
こうした情報を正確にお知らせし、
円滑なリフォーム契約を実践していくことが大切

6. 「消費税率引上げ時の経過措置」の概要(2)

【考え方】



7. 「住宅ブロック塀等の安全性確保に向けた行動指針」概要(1)

【主なポイント】

* 平成30年8月30日申し合わせ

対象物	建築物に附属するブロック塀等 (補強コンクリートブロック造、および組構造の塀)
目的	地震に対する、いっそうの安全性の確保

【リフォーム事業者にとっての重要ポイント】

地震等で**ブロック塀**が倒壊することで、
避難路を塞いだり、人命を損なうことのないよう、
新築・既存ともに安全性を高めていくことが大切

7. 「住宅ブロック塀等の安全性確保に向けた行動指針」概要(2)

* 平成30年8月30日申し合わせ

【事業者にとっての重要なポイント】

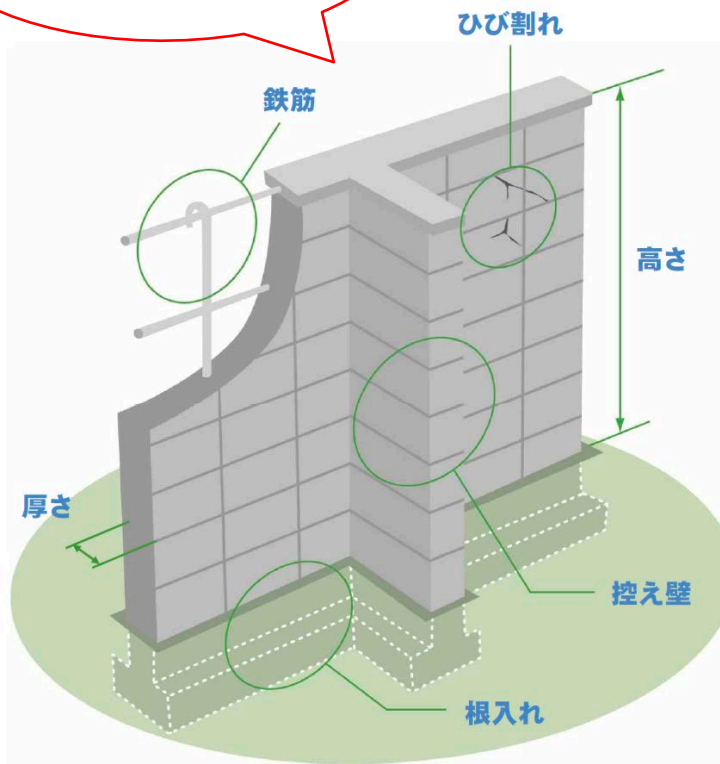
- ・施工関連の事業者や設計者は、ブロック塀等の整備等にあたって、以下の指針に沿ってブロック塀等の**安全性確保に取り組む**こととする

	新たなブロック塀等	既存のブロック塀等
施工者	<ul style="list-style-type: none">・チェックリストに基づき、建築基準法施行令に適合した安全な塀を新設する・建物と同時に新設、あるいは防火・準防火地域で新設する場合は、建築確認の手続きが必要であることを建築主に伝える	<ul style="list-style-type: none">・安全性に係る相談を受けた際は、診断基準を活用して、基準の内容等について丁寧に説明する・点検を依頼された場合には、診断基準に沿って適切な点検を行う
設計者	<p>(上記項目に加えて)</p> <ul style="list-style-type: none">・基準に適合した安全なブロック塀等を設計する	

7. 「住宅ブロック塀等の安全性確保に向けた行動指針」概要(3)

【(参考)既存ブロック塀の点検のチェックポイント】

危険な場所にならないよう、プロの目でチェック!



項目	具体的チェックポイント
1. 塀は高すぎないか	・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
2. 塀の厚さは十分か	・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
3. 控え壁はあるか。 (塀の高さが1.2m超の場合)	・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
4. 基礎があるか	・コンクリートの基礎があるか。
5. 塀は健全か	・塀に傾き、ひび割れはないか。
6. 塀に鉄筋は入っているか	・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。 ・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

長寿命化リフォームセミナー

ご静聴ありがとうございました。

本日の講義を
ぜひ皆様のビジネスに生かしてください。

第2部



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

