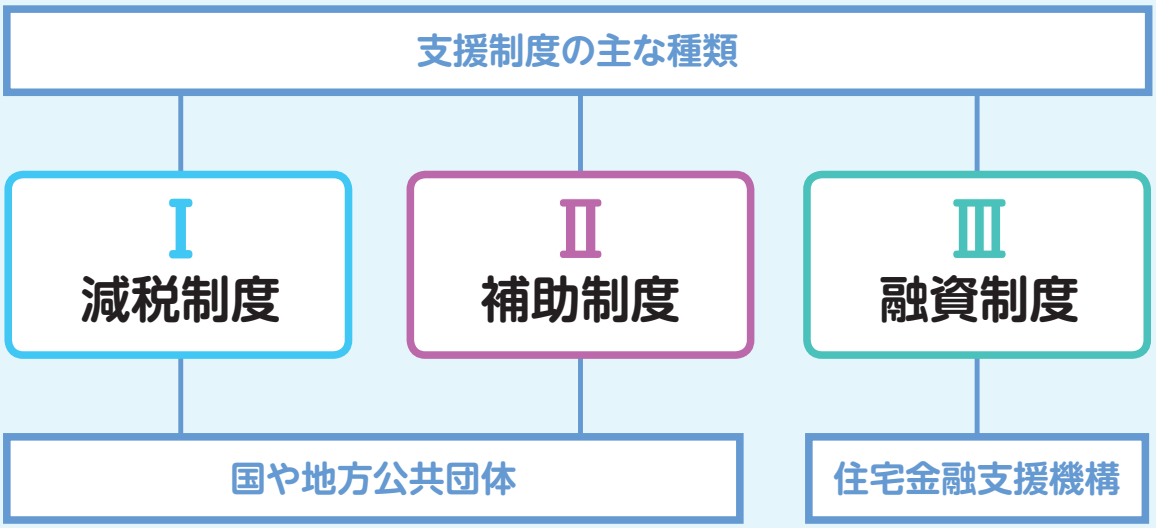
リフォームの支援制度

安心して住宅リフォームができるよう、国や地方公共団体では、さまざまな支援制度を用意しています。
補助金や融資、減税などの支援制度をうまく利用して、快適で安全な将来につながる住宅のリフォームを実現しましょう。



Ⅰ. 減税制度：適用要件を満たすリフォームを行うと受けられる税制の優遇措置があります。リフォームの減税制度は次の5種類です。

▶P.26

1. 所得税の控除
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. 不動産取得税の軽減措置

Ⅱ. 補助制度：適用要件を満たすリフォームの工事費の一部が補助されます。

▶P.36

Ⅲ. 融資制度：適用要件を満たすリフォームの工事費の借入金利が優遇されます。

▶P.39

ポイント

減税制度を利用するには、定められた期間内に、工事証明書等の必要な書類と共に税務署や市区町村等に申告する必要があります。詳細はp.35をご確認ください。証明書の発行者は以下の通りです。

①建築士事務所登録をしている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）
※贈与税の非課税限度額の500万円加算（質の高い住宅）を申請する場合は、②③④に限る。

補助制度には、工事契約前や着工前に申請手続きをしなければいけないものがあり、また、改修工事を行う個人ではなくリフォーム事業者が申請手続きを行うものなどもあります。補助制度を利用する場合には、リフォームの計画段階から情報を収集し、事業者等に相談しましょう。

I. 減税制度

1. 所得税の控除

制度期間　令和3年12月31日まで

所得税とは1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課される税金（国税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと控除を受けることができます。所得税の控除には、**1投資型減税**、**2ローン型減税**、**3住宅ローン減税**という3種類の制度があります。
減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームとその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

【減税制度の種類と対象となるリフォームの種類】

減税制度の種類 ＼ リフォームの種類		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	左記以外の増改築等工事
1 投資型減税	リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能	○ ▶P.28	○ ▶P.28	○ ▶P.29	○ ▶P.30	○ ▶P.31	—
2 ローン型減税	償還期間5年以上のローン利用の場合	—	○ ▶P.28	○ ▶P.29	○ ▶P.30	○ ▶P.31	—
3 住宅ローン減税	償還期間10年以上のローン利用の場合	○ ▶P.32	○ ▶P.32	○ ▶P.32	△ 1号工事～3号工事に該当する場合 ▶P.32	△ 1号工事～4号工事、6号工事に該当する場合 ▶P.32	○ ▶P.32

1 投資型減税（リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能）

控除期間　**1年**　改修工事を完了した日の属する年分

最大控除額　**20万円**（バリアフリーリフォーム）
25万円（耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム）／ **35万円**※1 ／ **50万円**※2

控除額　＝ **❶、❷のいずれか少ない額** × **10%**

❶ 国土交通大臣が定めるリフォームの種類別の標準的な工事費用相当額－補助金等
❷ 控除対象限度額　200万円（バリアフリー）／ 250万円（耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム）／ 350万円※1 ／ 500万円※2

※1 省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事も行う場合
※2 耐震および省エネリフォームと併せて長期優良住宅化リフォームを行う場合

2 ローン型減税（償還期間5年以上のリフォームローンの場合）

控除期間　改修後、居住を開始した年から**5年**

最大控除額　**62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）

1年間の控除額　＝ **㋑ ❶、❷のいずれか少ない額** × **2%**

❶ 対象となる改修工事費用－補助金等
❷ 控除対象限度額　250万円

＋ **㋺ ㋑以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高** × **1%**

3 住宅ローン減税（償還期間10年以上のリフォームローンの場合）

控除期間　改修後、居住を開始した年から**10年**

最大控除額　**400万円**（40万円／年 × 10年間）

1年間の控除額　**改修工事費用相当分の年末ローン残高－補助金等** × **1%**

（注）消費税率引き上げに係る対策（令和元年10月1日～令和2年12月31日）
消費税10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.32をご参照ください。

2. 固定資産税の減額

制度期間　令和2年3月31日まで

固定資産税とは、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課される税金（地方税）です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、市区町村等に申告手続きを行うと当該家屋に係る固定資産税の減額を受けられます。
減税の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームです。

減税期間　**1年間**（工事完了年の翌年度分）

申告期間　工事完了後3ヶ月以内

リフォームの種類	耐震 ▶P.28	バリアフリー ▶P.28	省エネ ▶P.29	長期優良住宅化 ▶P.31
軽減額	固定資産税額の **1／2**	固定資産税額の **1／3**	固定資産税額の **1／3**	固定資産税額の **2／3**
備考	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積100㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで

【所得税の控除と固定資産税の減額の併用の組合わせ】

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。減税制度によって、併用できない場合がありますので注意が必要です。

		所得税										固定資産税			
		投資型減税					ローン型減税				住宅ローン減税				
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
所得税	投資型減税 耐震		○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○
所得税	投資型減税 バリアフリー	○		○	○	○	×	×	×	×	×				
所得税	投資型減税 省エネ	○	○		○	×	×	×	×	×	×				
所得税	投資型減税 同居対応	○	○	○		○	×	×	×	×	×				
所得税	投資型減税 長期優良住宅化	×	○	×	○		×	×	×	×	×				
所得税	ローン型減税 バリアフリー	○	×	×	×	×		○	○	○	×				
所得税	ローン型減税 省エネ	○	×	×	×	×	○		○	×	×				
所得税	ローン型減税 同居対応	○	×	×	×	×	○	○		○	×				
所得税	ローン型減税 長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	×	○		×				
所得税	住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×	×	×	×					
固定資産税	耐震	○											×	×	×
固定資産税	バリアフリー	○										×		○	×
固定資産税	省エネ	○										×	○		×
固定資産税	長期優良住宅化	○										×	×	×	

ポイント

所得税の控除は、納めている所得税額から控除されます。対象となるリフォーム毎に最大控除額が定められていますが、所得税の納税額がそれより低い場合には、必ずしも最大控除額が控除される訳ではありません。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。ご自身の納税額については、源泉徴収票等でご確認ください。

所得税と固定資産税の減税制度を利用する場合に求められる工事や住宅等に関する要件は、リフォームの種類によって異なります。P.28 ～ P.31では、リフォームごとに適用要件をまとめていますのでご確認ください。

耐震リフォーム

住宅の耐震に関するリフォーム。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場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられます。

■ **所得税（投資型減税）** 最大控除額 **25万円**

■ **固定資産税の減額** 減額 **1/2を軽減**

改修工事の種類	現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

◆ 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
現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること	○	○
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	○	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	○	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		○

バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ **所得税（投資型減税）** 最大控除額 **20万円**

■ **所得税（ローン型減税）** 最大控除額 **62.5万円**
（12.5万円／年 × 5年間）

■ **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減**

改修工事の種類	❶通路等の拡幅　❷階段の勾配の緩和　❸浴室改良　❹便所改良　❺手すりの取付け ❻段差の解消　❼出入口の戸の改良　❽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 投資型減税	所得税の控除 ローン型減税	固定資産税の減額
上記の❶～❽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 投資型減税	所得税の控除 ローン型減税	固定資産税の減額
次の❶～❹のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること　❶50歳以上の者　❷要介護または要支援の認定を受けている者　❸障がい者　❹65歳以上の親族または❷もしくは❸に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の❶～❸のいずれかが、居住する住宅であること　❶65歳以上の者　❷要介護または要支援の認定を受けている者　❸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。

省エネリフォーム

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ **所得税（投資型減税）** 最大控除額 **25万円／35万円**（省エネ改修工事と併せて、改修工事❸を行なう場合）

■ **所得税（ローン型減税）** 最大控除額 **62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）

■ **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減**

改修工事の種類	❶全ての居室の全ての窓の断熱工事　❷床の断熱工事／天井の断熱工事／壁の断熱工事 ❸太陽光発電設備設置工事 ❹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 投資型減税	所得税の控除 ローン型減税	固定資産税の減額
上記の❶の改修工事または❶とあわせて行う❷、❸、❹（❹は平成26年4月1日以降対象）の改修工事のいずれか（❶は必須）	○※1		
上記の❶の改修工事または❶とあわせて行う❷の改修工事のいずれか（❶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 かつ、断熱等性能等級が4以上になること		○	
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（❸、❹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（❸、❹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、❶は「全ての居室の全ての窓」の要件はありません。

◆ 住宅等の要件

要　件	所得税の控除 投資型減税	所得税の控除 ローン型減税	固定資産税の減額
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。

所得税はどれくらい控除されるの？

窓の断熱改修と併せて給湯器をヒートポンプ式に交換する予定だけど、減税される金額は大体どのくらいになるのだろう？

● 例えば……全ての居室の全ての窓に内窓を設置し、ヒートポンプ式の電気給湯器を設置した場合※1

省エネリフォームの投資型減税を利用すると…

下記の①、②のいずれか少ない額の10%が控除額となります。

① 告示に定められた省エネリフォームの標準的な工事費用相当額※2…約116万円

② 控除対象限度額…250万円

➡ **所得税控除額　約116万円×10%＝約11.6万円**

※1 延床面積100㎡

※2 この例の標準的な工事費用相当額：内窓設置7,700円/㎡（5地域）、ヒートポンプ式電気給湯器設置393,200円/台。
なお、省エネリフォームの標準的な工事費用相当額は、令和2年1月1日以降に居住開始した場合、新単価になります。

（注）上記は例であり、減税額を約束するものではありません。また、減税制度により適用要件が異なります。

同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世代同居のためのリフォーム。
一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除を受けられます。

■ **所得税（投資型減税）** 最大控除額 **25万円**

■ **所得税（ローン型減税）** 最大控除額 **62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）

改修工事の種類	❶調理室の増設※1　❷浴室の増設※2　❸便所の増設　❹玄関の増設

※1　ミニキッチンでも可。ただし改修工事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1,500㎜以下のもの）。
※2　浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

◆ 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❶～❹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、その者の居住用の部分に調理室、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	○	○

◆ 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	○	○

【同居対応改修工事の対象事例イメージ】

※下記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

事例1

工事前

	箇所数
調理室	1
浴　室	1
便　所	1
玄　関	1

工事後

	箇所数	
調理室	2	対象
浴　室	1	
便　所	2	
玄　関	1	

調理室、便所の**増設工事**で、
工事後、**各々 2箇所**あるため○

事例2

工事前

	箇所数
調理室	1
浴　室	1
便　所	2
玄　関	1

工事後

	箇所数	
調理室	2	対象
浴　室	1	
便　所	2	
玄　関	1	

調理室の**増設工事**で、工事後、
調理室・便所が2箇所あるため○

事例3

工事前

	箇所数
調理室	1
浴　室	1
便　所	2
玄　関	1

工事後

	箇所数	
調理室	2	対象
浴　室	1	
便　所	2（改修）	対象外
玄　関	1	

調理室の**増設工事**は、工事後、
調理室・便所が2箇所あるため○
便所は**改修工事**であるため✕

長期優良住宅化リフォーム

住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

■ **所得税（投資型減税）** 最大控除額 **25万円**（耐震または省エネ＋耐久性向上の場合）／**50万円**（耐震＋省エネ＋耐久性向上の場合）

■ **所得税（ローン型減税）** 最大控除額 **62.5万円**（12.5万円／年 × 5年間）

■ **固定資産税の減額** 減額 **2/3を軽減**

改修工事の種類	❶小屋裏の換気性を高める工事　❷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 ❸外壁を通気構造等とする工事　❹浴室または脱衣室の防水性を高める工事 ❺土台の防腐または防蟻のために行う工事　❻外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事 ❼床下の防湿性を高める工事　❽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 ❾雨どいを軒または外壁に取り付ける工事　❿地盤の防蟻のために行う工事 ⓫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：❶～⓫　鉄骨造：❶❷❼❽⓫のみ　鉄筋コンクリート造等：⓫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	
上記の耐久性向上改修工事の❶～⓫のいずれかに該当する工事	○	○	
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	○		○
一定の省エネ改修工事と併せて行うこと		○	
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		○	
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○	○
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号別表参照）	○	○	
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	○	○	○
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。 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

住宅ローン減税〈所得税の控除〉

所得税の控除の**住宅ローン減税**は、償還期間が10年以上のリフォームローン等を利用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うときに、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の1%が所得税から控除される制度です。

■ 所得税

消費税の適用	控除対象借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額※1
消費税率8%又は10%の場合	**4,000万円**	1.0%	10年間(注)	**400万円**	**13.65万円／年**(前年課税所得×7%)
上記以外の場合※2	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円／年(前年課税所得×5%)

※1　住宅ローンの控除額が所得税から控除しきれない場合は、その差額が翌年度の個人住民税から控除されます。
※2　消費税の経過措置により5%が適用される場合や、消費税が非課税（個人間売買による既存住宅の取得）の場合。

(注) 消費税率引き上げに係る対策（令和元年10月1日～令和2年12月31日）
消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、控除期間が**13年間**となります。適用の11年目～ 13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。
①年末ローン残高（上限4,000万円）の1%　　②増改築等工事費用の額（上限4,000万円）の2／3%

◆ 対象となる工事

次の第1号～第6号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明（「増改築等工事証明書」）がされたものであること
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
第2号工事　マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
第3号工事　居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
第4号工事　一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
第5号工事　バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
①通路または出入口の拡幅　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
第6号工事　省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事
②天井及び屋根の断熱改修　③壁の断熱改修　④床の断熱改修

対象となる改修工事費用から補助金等の額を控除した後の金額が100万円超であること
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

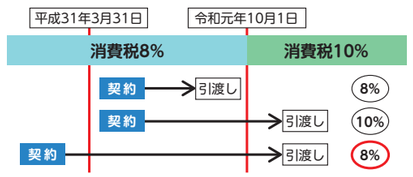
自ら所有し、居住する住宅であること
改修工事後の床面積が50㎡以上であること
床面積の1/2以上が居住用であること（併用住宅の場合）
その年の合計所得金額が3,000万円以下であること
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること

◆ 既存住宅を取得する場合の建物要件

既存住宅を取得し、その取得費を住宅ローン減税の対象にする場合は、当該住宅が一定の要件を満たしていることが求められます。詳細はP.33の「既存住宅を取得する場合の建物要件」をご確認ください。

ポイント

【消費税率引き上げに関する経過措置】
消費税率が令和元年10月1日に10%に引き上げられる予定です。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します。しかし、経過措置として平成31年3月31日までに工事請負契約を締結した場合、引渡しが10月1日以降となっても旧税率8%が適用されます。



3. 贈与税の非課税措置

制度期間　令和3年12月31日まで

贈与税とは、個人が受けた現金などの贈与に応じて課される税金（国税）です。満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親や祖父母などから住宅取得資金（新築もしくは、取得または増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。申告期間は、贈与を受けた年の翌年3月15日までです。

◆ 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※1	
	質の高い住宅※2	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28年１月～平成31年３月	―	―	1,200万円	700万円
平成31年４月～令和２年３月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
令和２年４月～令和３年 3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
令和３年４月～令和３年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1　消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方等。
※2　質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅、②耐震性の高い住宅、③バリアフリー性の高い住宅のいずれか。詳細は下記「対象となる工事の第8号工事」をご参照下さい。
(注)平成31年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

◆ 対象となる工事

次の第1号～第8号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明（「増改築等工事証明書」）がされたものであること
※第8工事については、指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかより、証明されたもの

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
第2号工事　マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
第3号工事　居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
第4号工事　一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
第5号工事　バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
① 通路または出入口の拡幅　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
第6号工事　省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事
② 天井及び屋根の断熱改修　③ 壁の断熱改修　④ 床の断熱改修
第7号工事　給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）
第8号工事　下記の「質の高い住宅」（増改築等）の基準に適合させるための修繕または模様替（非課税枠の500万円加算の対象）
① 断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
② 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の住宅
③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

◆ 住宅等の要件

自ら所有し、居住する住宅であること
増改築等後の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
床面積の1／2以上が居住用であること
贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること

◆ 既存住宅を取得する場合の建物要件 ※所得税の控除（住宅ローン減税）、贈与税の非課税措置共通

1 耐火建築物は築25年以内の建物
2 1以外の建築物は築20年以内の建物
3 1と2以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
- 「耐震基準適合証明書」（住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの）
- 「建設住宅性能評価書の写し」（住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1以上であるものに限る）
- 「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）

4 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
- 手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う（家屋の引渡しの日の前まで）
- 手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（耐震改修工事完了後、入居の日まで）

4. 登録免許税の特例措置

制度期間　令和2年3月31日まで

登録免許税とは、国による登記等に課される税金（国税）です。宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1%（一般住宅特例0.3%，本則2%）となります。

5. 不動産取得税の軽減措置

（1）は期間が定められていません
（2）の制度期間　令和3年3月31日まで

不動産取得税とは、不動産の取得に対して課される税金（地方税）です。既存住宅の取得にあわせて適用要件を満たすリフォームを行った場合、不動産取得税の軽減措置が受けられます。

（1）個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減
（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

平成26年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、当該住宅が下記の要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、住宅の不動産取得税額から控除されます。さらに、要件を満たす場合は平成30年4月1日以降に取得した当該住宅用の土地についても税額が軽減されます。

【住宅】［要件］
- 個人の取得であること
- 昭和57年1月1日以前から存在する住宅であること
- 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- 取得後6ヶ月以内に以下の①～③が行われること
  - ①取得した既存住宅について耐震改修工事を行うこと
  - ②改修工事後、当該住宅が耐震基準に適合していることが耐震基準適合証明書等で証明されていること
  - ③改修工事後、取得者が当該住宅に居住すること

［控除額］

築年月日	控除額（万円）
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420
昭和51年1月1日～昭和56年 6 月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

［税額の計算］　税額 ＝（住宅の固定資産評価額 － 控除額）× 税率（3%）

【土地】次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。
- ①45,000円（税額が45,000円未満の場合はその税額）
- ②課税標準額（土地1㎡あたりの固定資産評価額※1）×（住宅の床面積の2倍※2）×住宅の取得持分×税率（3%）

※1　令和3年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1
※2　1戸当たり200㎡まで

（2）買取再販に係る不動産取得税の軽減

宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、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よる住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。さらに平成30年4月1日以後、対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合は、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税についても減額されます。

減税制度利用の流れ

リフォームを行う前に、どの減税制度が利用できるかをリフォーム業者に確認しておきましょう。減税制度には対象となる期間がありますので、スケジュールの確認も必要です。減税制度を利用するには、申告が必要です。税の種類によって申告先（税務署、市区町村等）や提出書類が異なります。あらかじめ確認しておきましょう。

減税制度を利用するための流れ

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。

申告に必要となる各種証明書の手続き例

所得税の控除

【耐震】
①～④が発行する
増改築等工事証明書
⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、住宅ローン減税】
①～④が発行する
増改築等工事証明書

↓

入居日の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

固定資産税の減額

【耐震】
①～④が発行する
増改築等工事証明書
⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー】
物件所在の市区町村にお問い合わせください。

【省エネ、長期優良住宅化】
①～④が発行する
増改築等工事証明書

↓

物件所在の都道府県・市区町村へ提出（工事完了後3ヶ月以内）

贈与税の非課税措置

①～④が発行する
増改築等工事証明書
（住宅取得資金の贈与の特例用）
㊟ 所得税・登録免許税及び不動産取得税とは書式が異なります。

↓

贈与を受けた年の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

登録免許税の特例措置

①～④が発行する
増改築等工事証明書
（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用）
㊟ 所得税・贈与税とは書式が異なります。

給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書」の書類が必要

↓

買主がお住まいの市区町村へ提出し、市区町村長の証明書(住宅用家屋証明書)を受領

↓

登記申請時に住宅用家屋証明書を法務局へ提出（取得後1年以内）

不動産取得税の軽減措置

(1) 個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修を行った場合
①～④が発行する
耐震基準適合証明書

↓

物件所在の都道府県へ提出（手続き等の詳細については都道府県にお問合せください）

(2) 買取再販に係る軽減措置
①～④が発行する
増改築等工事証明書
（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用）
㊟ 所得税・贈与税とは書式が異なります。

給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書」の書類が必要

↓

宅地建物取引業者が買主の住民票を入手

↓

宅地建物取引業者が物件所在の都道府県へ提出

Ⅱ. 補助制度

ここで紹介しているのは令和元年度の補助制度です。
それぞれ申請期限や工事時期等が定められていますので、
活用を検討する際は募集要領等をよくご確認ください。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

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代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です。

●**補助対象費用**
・性能向上リフォーム工事に要する費用
・三世代同居対応改修工事に要する費用
・良好なマンション管理対応工事に要する費用
・インスペクション、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の額が補助されます）
・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ます。

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、三世代同居対応改修工事を実施する場合

事業の詳細は下記にてご確認ください。
HP https://www.kenken.go.jp/chouki_r/

次世代住宅ポイント制度

消費税率の引き上げに伴い新たに創設された住宅のリフォーム等に関する支援制度です。消費税率10%でリフォームを行う場合、住宅の一定の性能を向上させるための改修工事を対象として、様々な商品と交換できるポイントが発行されます。

●**発行ポイントの上限**

世帯の属性	既存住宅を購入の有無	1戸あたりの上限ポイント数
若者・子育て世帯※1	既存住宅を購入しリフォームを行う場合※2	**60万**ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合※3	**45万**ポイント
その他の世帯	安心Ｒ住宅を購入しリフォームを行う場合※2	**45万**ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合	**30万**ポイント

※1　若者世帯とは40歳未満の世帯/子育て世帯とは18歳未満の子を有する世帯
※2　自ら居住することを目的に購入した住宅について、売買契約締結後3ヵ月以内にリフォーム工事請負契約を締結する場合に限る
※3　自ら居住する住宅でリフォーム工事を行う場合に限る。

●**対象工事**　①窓・ドアの断熱改修　②外壁、屋根・天井または床の断熱改修　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

●**ポイント発行申請の期間**　令和元年6月3日～令和2年3月31日(予算の執行状況による)

●**ポイントの交換商品等**　省エネ・環境配慮に優れた商品／防災関連商品／健康関連商品
家事負担軽減に資する商品／子育て関連商品／地域振興にする商品

事業の詳細は下記にてご確認ください。
次世代住宅ポイント事務局　TEL 0570-001-339　HP https://www.jisedai-points.jp/

住宅・建築物安全ストック形成事業

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ます。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

地域型住宅グリーン化事業【省エネ改修型】

地域における木造住宅の生産体制の強化、環境負荷の低減等を図るために、地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、工務店等が連携して取り組む省エネルギー性能等に優れた木造住宅・建築物の整備を支援する事業。

●**補助対象費用**　省エネ基準を満たす木造住宅省エネ改修工事の費用
●**補助額（定額）**　**50万円**／戸

事業の詳細は下記にてご確認ください。
地域型住宅グリーン化事業評価事務局　TEL 03-3560-2886　HP http://chiiki-grn.jp/

高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業【断熱リノベ】

一定の省エネ効果（15%以上）が見込まれる高性能建材（断熱材、ガラス、窓）を用いた住宅の断熱リフォーム※1を支援する事業。対象となる改修工事に係る経費の一部について補助金が交付されます。

※1　戸建住宅に限り、高性能建材による断熱リフォームを行い、太陽光発電システム（10KW未満）が設置され、令和2年3月末までにFIT契約（再生エネルギーの固定価格買取制度）が終了する場合、家庭用蓄電システム・家庭用蓄熱設備の設置工事も対象となります。

●**補助率・補助金の上限額**
① 既存戸建住宅：補助対象経費の1／3以内。上限額は**120万円**／戸（窓のみの場合は上限**40万円**）
② 既存集合住宅：補助対象経費の1／3以内。上限額は**15万円**／戸

事業の詳細は下記にてご確認ください。
環境共創イニシアチブ　TEL 03-5565-4860　HP https://sii.or.jp/moe_material31/

次世代省エネ建材支援事業【次世代建材】

短工期で施工可能な高性能断熱パネルや潜熱蓄熱建材、調湿建材等の付加価値を有する省エネ建材を用いた住宅の断熱リフォーム※2を支援する事業。対象となる改修工事に係る経費の一部について補助金が交付されます。

※2　断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材の改修工事に合わせて行う場合、窓、断熱材、玄関ドア、ガラス、調湿建材を用いた改修工事も対象になります。

●**補助率・補助金の上限額**
① 既存戸建住宅：補助対象経費の1／2以内。上限額は**200万円**／戸※3
② 既存集合住宅：補助対象経費の1／2以内。上限額は**125万円**／戸※3
※3　下限金額：1住戸あたり20万円以上であること

事業の詳細は下記にてご確認ください。
環境共創イニシアチブ　TEL 03-5565-3110　HP https://sii.or.jp/meti_material31/

介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

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割から3割自己負担）支給します。
詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

災害時に活用可能な家庭用蓄電システム導入促進事業補助金

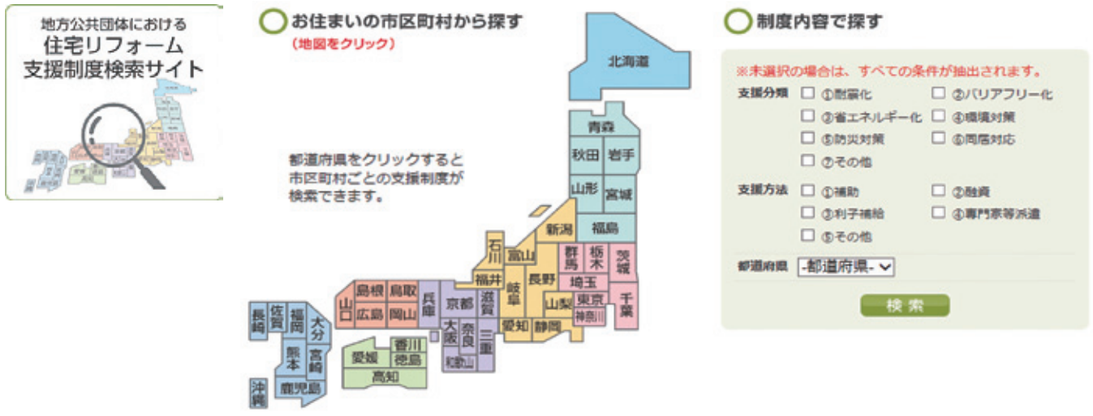
災害時に停電が発生した場合に備え、日常生活に欠かせない最低限の電力エネルギーを確保するために、太陽光発電と家庭用蓄電システムの双方を組み合わせ、エネルギー供給源の分散化を実現することを目的とした事業。補助対象となる一定要件を満たした家庭用蓄電システムおよびHEMS機器の導入に係る経費の一部について補助金が交付されます。

事業の詳細は下記にてご確認ください。
環境共創イニシアチブ TEL 03-5565-3820 HP https://sii.or.jp/kateichikudenchi31/public.html

地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村や制度内容等で検索できます。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係わる支援制度検索サイト」
HP http://www.j-reform.com/reform-support/



補助制度と減税制度は両方使えるの？

夏冬も快適な室内にして、冷暖房費を節約するために省エネリフォームを計画中。補助制度と減税制度の両方を利用できると良いのですが…

補助制度と減税制度の併用は可能です。

- 例えば……補助制度を利用して省エネリフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。

Ⅲ. 融資制度

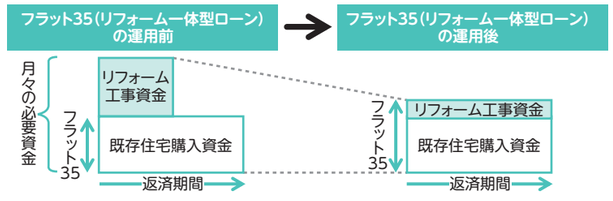
住宅金融支援機構 フラット35（借入時に返済終了までの金利が確定する安心の住宅ローン）

①【フラット35（リフォーム一体型）】（中古住宅の購入とあわせてリフォーム工事を行う方向けの住宅ローン）

中古住宅の購入とあわせてリフォームする場合に対象となる住宅ローンです。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です。

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。

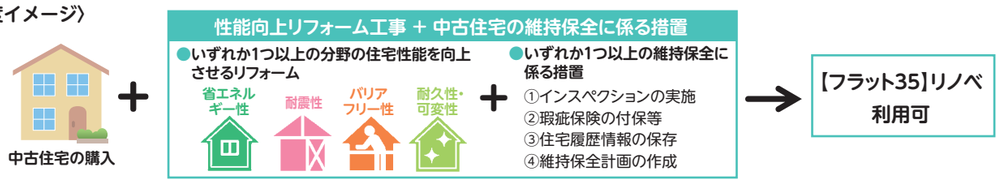
〈返済イメージ〉



②【フラット35】リノベ（中古住宅取得と性能向上リフォームのセットで金利引下げ）

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です。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に利用できます。

〈制度イメージ〉



詳しいご利用条件や手続きの流れなどについては、フラット 35 サイト（www.flat35.com）をご覧ください。

住宅金融支援機構 リフォーム融資（満60歳以上の方を対象としたリフォームローン）

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、毎月のお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です。

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 31 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
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