[PART 3]

₩ 知ってお得な制度! //

住宅リフォームの支援制度

I 減税制度

補助制度

Ⅲ 融資制度

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、将来につながるリフォームを実現しましょう。



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.43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(住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ)
- ※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	▶R34	P.36	►P.37	►P.38	►P.39	_
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.36	►P.37	►P.38	►P.39	_
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	○ ▶R40	○ ▶R40	○ ▶P.40	▲ 1号工事~3号工事に 該当する場合 ▶P.40	↑ 1号工事~4号工事、 6号工事に該当する場合 ▶ P.40	○

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

- = ①、②のいずれか少ない額)× 10% =
 - 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
 - ② 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) ①、②のいずれか少ない額 × 2%
 - 対象となる改修工事費用 補助金等
 - 2 控除対象限度額 250万円
- + (□ 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

(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.40をご参照ください。

※入居期限に関する新型コロナウィルス感染症関連の弾力化措置についてはp.40をご参照ください。

2. 固定資産税の減額

制度期間 令和4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.36	バリアフリー ▶P.36	省エネ ▶ P.37	長期優良住宅化 ▶ P.39
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	 导税						田中次辛兴																				
			投資型減税			ローン型減税				固定資産税																								
			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	住宅ローン減税	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化																		
		耐震		0	0	0	×	0	0	0	0	0	,																					
	投	バリアフリー	0		0	0	0	×	×	×	×	×																						
	投資型減税	省エネ	0	0		0	×	×	×	×	×	×	_																					
	税	同居対応	0	0	0		0	×	×	×	×	× ×																						
所得税		長期優良住宅化	×	0	×	0		×	×	×	×	×				0																		
税		バリアフリー	0	×	×	×	×		0	0	0	×																						
		省エネ	0	×	×	×	×	0		0	×	×																						
	ーン型減税	同居対応	0	×	×	×	×	0	0		0	×																						
	祝	長期優良住宅化	0	×	×	×	×	0	×	0		×																						
		住宅ローン減税	0	×	×	×	×	×	×	×	×																							
	a	耐震					()						×	×	×																		
[i		バリアフリー											×		0	×																		
	₹ 1	省エネ)					×	0		×																		
1	76	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.36~P.39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	0	0
改修工事費用が50万円 超であること		0

◆ 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	0	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	0	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		0

インパ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

- ●通路等の拡幅
- ❷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

- ⊘出入□の戸の改良 ③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 投資型減税		固定資産税 の減額
	汉只王/姚儿		07/19007
上記の❶~③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	\circ	0	O
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	0		
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		0	0
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)	0	0	

◆ 住宅等の要件

要件		の控除 ローン型減税	固定資産税 の減額
次の	0	0	
次の			0
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	0	0	0
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	0	0	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	0	0	0*
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)			0

[※] 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

住宅の省工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・のを行なう場合)
- 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

- ●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
- ₫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		の控除 ローン型減税	固定資産税 の減額
上記の ● の改修工事または ● 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(● は必須)	<u></u> *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	0	0	0
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		0	
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)	0		
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)		0	0
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)	0	0	

^{※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)

◆ 住宅等の要件

要件	所得税 投資型減税	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	0	0	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	0	0	0
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	0	0	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	0	0	○*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)			0

^{※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122万円
- ② 控除対象限度額…250万円
- ➡ 所得税控除額 約122万円×10%=約12.2万円
- ※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8,100円/㎡(5地域)、ヒートポンプ式電気給湯器設置412.200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、令和元年12月31日以前に居住開始した場合、旧単価になります。
- (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。

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

船 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

●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

- 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1,500mm以下のもの)。
- 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		の控除
	投資型減税	ローン型減税
上記の①~②のいずれかに該当する工事であること	0	0
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	0	
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		0
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	0	0

◆ 住宅等の要件

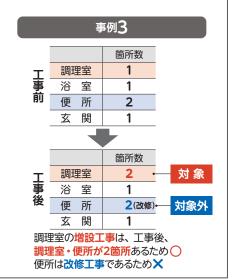
要件		の控除 ローン型減税
自らが所有し、居住する住宅であること	0	0
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	0	0
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	0	0
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	0	0

【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。







⚠ 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。

- 最大控除額 **25万円** (耐震または省エネ+) / **50万円** (耐震+省エネ+ 耐久性向上の場合) ■ 所得税(投資型減税)
- **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)
- 減額 2/3を軽減 ■固定資産税の減額

改修工事の種類

- ↑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
- ❸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 ③外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事
- ▽床下の防湿性を高める工事 ③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
- 命給水管、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 ② ③ ① のみ 鉄筋コンクリート造等: ① のみ

対象となる工事

工事の内容		の控除 ローン型減税	固定資産税 の減額
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	0	0	
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	0		0
一定の省エネ改修工事と併せて行うこと		0	
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		0	
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	0	0	0
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)	0	0	
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	0		
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		0	0

◆ 住宅等の要件

要件		の控除 ローン型減税	固定資産税 の減額
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	0	0	
工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること	0	0	
床面積が50㎡以上であること	0	0	O*
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	0	0	0
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)			0

[※] 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

I. 減税制度 1. 所得税の控除

全住宅ローン減税 〈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%
- ※入居期限に関する新型コロナウィルス感染症関連の弾力化措置については下のポイントをご参照ください。

◆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.41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

【新型コロナウィルス感染症及びそのまん延防止のための措置の影響による適用要件弾力化措置】

- (1)既存住宅を取得した際の住宅ローン減税の入居期限要件(取得の日から6ヵ月以内)について、取得後に行った増改築工事等が同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により遅れ入居が遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限「取得の日から6か月以内」が「増改築等完了の日から6か月以内」になります。
 - ・既存住宅取得日から5か月後まで、または、関連税制法案施行日から2か月後まで(令和2年4月30日~令和2年6月30日)に増改築等の契約が行われていること(取得の日又は施行の日より前に契約が行われている場合でも構わない。)
 - ・取得した既存住宅に行った増改築等について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと ※個人の既存住宅取得に係る住宅ローン減税・不動産取得税の特例措置(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)につい ても同様
- (2)住宅ローン減税の控除期間13年間の特例措置について、同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響により入居が期限(令和2年12月31日)に遅れた場合、以下の両方の要件を満たしていれば、入居期限が「令和3年12月31日」になります。
 - ・増改築等の契約が令和2年11月末までに行われていること
 - ・同感染症及びそのまん延防止のための措置の影響によって、増改築等を行った住宅への入居が遅れたこと

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		
类似牛	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
 - ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入
 - ⑦ 出入口の戸の改良 ⑧ 滑りにくい床材料への取替え

④ 便所の改良

- 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(リフォーム工事型・・ 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
- 11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)
- 🛂 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4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
- ※入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはp.40をご参照ください。

[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報並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

契約の前に

工事契約

証明書の

作成依頼

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 व る た め **(**) 流

れ

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

見積の確認と資金計画

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。

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。 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(住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ)

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 增改築等工事証明書



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 增改築等工事証明書 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 增改築等工事証明書



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 增改築等工事証明書

(住宅取得資金の贈与の特 例用)

③ 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 增改築等工事証明

(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)

④ 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 ※⑤が発行

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 增改築等工事証明書

(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) ② 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



請負契約書

(11)

資金計画

43

Ⅱ. 補助制度

■長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に 資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対し、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

<性能向上リフォーム工事の例>

- ・劣化対策や耐震性、省エネ対策など特定の性能項目を一定の基準まで向上させる工事
- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
- ・バリアフリー改修工事 等
- ・三世代同居対応改修工事に要する費用
- ・子育て世帯向け改修に要する費用
- ・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、若者・子育て世帯 又は既存住宅の購入者が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。

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室

111 03-5229-7568

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

HP https://www.kenken.go.jp/chouki_r



■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 IEI 03-3560-2886 IPP http://chiiki-grn.jp



ここで紹介しているのは令和2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。



▮戸建住宅ZEH補助事業

新築住宅を建築・購入、又は既存住宅を改築する個人に補助金が交付されます。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)は、外皮の断熱性能の大幅な向上と、高効率な設備・システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネを実現。その上で、再エネを導入して、年間の一次エネルギー収支をゼロとすることを目指した住宅のことです。

(1) ZEH支援事業

- ●補助対象 ・ZEH、 Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)
 - ・ZEH Oriented(都市部狭小地の2階建て以上及び多雪地域に限る)
- ●補助額 60万円/戸 ※蓄電システム(定置型)を導入する場合は2万円/kWh、補助対象経費の1/3 又は20万円のいずれか低い額を加算

(2) ZEH+実証事業

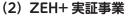
ZEH+(現行の ZEH の省エネルギーを更に深堀りし、太陽光発電等の自家消費拡大を目指した ZEH) に加えて、次世代 ZEH+(ZEH+に蓄電システム、燃料電池、V2H 充電設備(充放電設備)を活用するモデル)の実証を支援する事業。

- ●補助対象 ・ZEH、 Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)
- ●補助額 1)ZEH+: 105 万円
 - 2) 次世代 ZEH+: 105 万円/戸
 - ① 蓄電システム:2万円 /kWh、補助対象経費の 1/3 又は 20万円のいずれか低い額を加算
 - ② 燃料電池:定額4万円~11万円加算※仕様、燃料種別等により3万円加算。複数該当の場合は重複適用
 - ③ V2H 充電設備:補助対象経費の 1/2 又は 75 万円のいずれか低い額を加算

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 (1) ZEH 支援事業

TEL 03-5565-4030 HP https://sii.or.jp/moe_zeh02



TEL 03-5565-4081 HP https://sii.or.jp/meti_zeh02

【受付時間】平日 10:00~17:00





■ 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 3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 material02



▶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*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 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(防災ガラス窓を含む)、断熱材、玄関ドア、 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*2

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*2

※2 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 IEL 03-5565-3110 HP https://sii.or.jp/meti_material02



■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費補助金

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



■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】(資金受取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(リフォームー体型)】(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・融資期間で借入れできます。



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き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。



<令和3年1月における制度変更予定について>

[②【フラット35】リノベ」については、令和3年1月以後の物件検査(事前確認)申請分から住宅要件の緩和等を行います (上記は制度変更前の内容です)。

これに伴い、「①【フラット35(リフォーム一体型)】」については、借入申込受付を令和2年12月末で終了します。

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(令和2年4月現在、(一財)高齢者住宅財団です。)の保証が必要となります。

