

家づくり 優遇制度ガイド

平成30年度版



新築のための優遇制度



リフォームのための優遇制度



エコ設備のための優遇制度



被災地・被災者のための優遇制度

LIXILの設計・申請・適合サポート

LIXIL 水道光熱費 シミュレーション

外皮性能計算や一次エネルギー計算
等が簡単にできる「LIXIL 水道光熱費
シミュレーション」がバージョンアップ!

詳しくはP75を
ご覧ください!

平成30年度版 家づくり優遇制度ガイド

家づくり優遇制度ガイドについて	3
優遇制度の傾向と対応	4
家づくりに関する補助金のタイムスケジュール	9
家づくりに関する税制優遇タイムスケジュール	11
補助金・優遇税制・優遇ローンを使いこなそう	13

新築のための優遇制度

税制 ローン	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	19
	相続時精算課税選択の特例	20
	住宅ローン減税(一般・認定住宅)	21
	長期優良住宅・低炭素住宅の特別税額控除(投資型)	22
	登録免許税、不動産取得税、固定資産税、譲渡に係る特例等	23
	フラット35S	24
総合	すまい給付金	25
省エネ	ZEH支援事業	27
	ZEH+実証事業	29
	建売分譲ZEH実証事業	30
	先進的再エネ熱等導入支援事業	31
	低・中層ZEH-M支援事業	32
	サステナブル建築物等先導事業(省CO ₂ 先導型・LCCM部門)	33
	賃貸住宅における省CO ₂ 促進モデル事業	34
高齢者等・ 優良ストック	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(一般部門)	35
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	36
	地域型住宅グリーン化事業	37

リフォームのための優遇制度

税制・ローン	フラット35リノベ	41
	高齢者向け返済特例制度	42
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例(リフォーム)	17
	相続時精算課税選択の特例(リフォーム))	18
	住宅ローン減税(リフォーム)	43
優良ストック	地域型住宅グリーン化事業(リフォーム)	44
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	45
	長期優良住宅化リフォーム減税<ローン型>	47
	長期優良住宅化リフォーム減税<投資型>	48
三世代同居	同居対応改修減税<ローン型>	49
	同居対応改修減税<投資型>	50

リフォームのための優遇制度

省エネ	省エネ改修減税〈ローン型〉	51
	省エネ改修減税〈投資型〉	52
	高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)	53
	次世代省エネ建材支援事業	54
	ZEH支援事業	55
	ZEH+実証事業	56
耐震	耐震改修減税〈投資型〉	57
	耐震診断・改修補助事業	58
高齢者等	バリアフリー改修減税〈ローン型〉	59
	バリアフリー改修減税〈投資型〉	60
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	61
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業(リフォーム)	62
	介護保険住宅改修費支給	63
	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(一般部門)	31
	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(特定部門)	64

エコ設備のための優遇制度

エコ設備	家庭用燃料電池システム導入支援事業	67
------	-------------------	----

被災地・被災者のための優遇制度

被災地・被災者	住まいの復興給付金	69
	住宅ローン減税	70
	登録免許税等の免税措置	70
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	70
	災害復興住宅融資(建設)	71
	地域型住宅グリーン化事業	71

LIXILの優遇制度関連サポート

LIXILの 設計・申請・適合 サポート	LIXILの設計・申請・適合サポートメニュー	72
	耐震等級3相当:スーパーストロンク構造体 バリユー	73
	耐震等級3+制震工法:プレミアムバリユー	73
	長期優良住宅・設計性能評価サポート(バリユータス)	73
	通風・創風設計サポート	73
	ZEH、BELS住宅対応・ZEH設計サポート	74
	外皮計算サポート	74
	フラット35S申請サポート	74
	認定低炭素住宅適合サポート	74
	住宅性能証明書サポート	74
ご案内	省エネ計算ソフトの決定版「水道光熱費シミュレーション」のご案内	75

家づくり優遇制度ガイドについて

本書は一戸建て住宅およびアパートに対する国の優遇制度を紹介するガイドブックです。ビルダー様がご利用になれる優遇制度をできる限り網羅しました。なかには応募期間が終了した補助制度も掲載していますが、来年度も同様の制度の継続が見込まれるものを参考として掲載しています。

また、地域独自の優遇制度については、本書には掲載しておりません。都道府県や市町村役場にご確認のうえ、お客様へいつでも提案できるよう、ご準備をおすすめします。

新規・改正等の表示

新規創設、大幅改正、期間延長の制度に右のアイコンを付けています。



背景色

優遇制度名の背景色は下記の中分類で色分けしています。

- 優遇税制制度
- 補助制度
- 優遇ローン制度

星マーク

星★の数が多いほど、利用が容易な制度を表しています。

※当ガイド独自評価です。参考評価であることをご理解のうえご活用ください。

制度の名称

正式名称または略称で表記しています

スケジュール

公募開始・終了、工事完了日、実績報告日等のスケジュールを図示しています。
(平成30年5月30日時点の公募情報に基づいています)

制度概要

制度の概要を、できるかぎり表形式で簡潔にまとめています。

赤い文字

重要ポイント等は赤字で表記しています。

お問い合わせ先

制度を運営する団体等の問い合わせ先、および制度の詳細を紹介しているホームページアドレスを明記しています。

NEW ●新築のための優遇制度

低・中層ZEH-M支援事業

住宅用途部分が1層から5層の住宅で、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供される集合住宅を対象とした補助事業です。住宅用途部分が6層以上の集合住宅は「高層ZEH-M実証事業」の補助対象となります。

2年度の事業までが対象
公募期間は平成30年6月1日～6月15日まで、7月下旬の交付決定後、事業期間は単年度もしくは2年度以内の事業が対象となります。なお、補助対象事業においては事業完了後2年間、定期報告アンケートが義務付けられています。

交付申請公募：平成30年6月1日～6月15日
交付決定：平成30年7月下旬
交付決定後～平成31年1月31日
完了実績報告会開催：平成31年2月8日
交付申請公募：平成31年2月8日

住宅用と部分が5層までの集合住宅が対象
1つ以上の住戸が分譲又は賃貸として利用される低層集合住宅が対象です。補助対象は第三者委員会の審査を経て決定されます。審査方法は、コアや物件概要等の採択区分および審査基準(省エネルギー性能、外気性能、再生可能エネルギーの利用形態、エネルギー管理システム、防災対策等)を総合的に勘案して決定されます。

	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented ^{※1}
対象となる住宅	1～3層	4～5層	4～5層
申請者	分譲又は賃貸を目的として新築される集合住宅のうち、住宅用途部分が1層から5層の住宅 ※住棟を構成する複数の住戸のうち、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供されること	分譲又は賃貸を目的として新築される集合住宅のうち、住宅用途部分が1層から5層の住宅 ※住棟を構成する複数の住戸のうち、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供されること	分譲又は賃貸を目的として新築される集合住宅のうち、住宅用途部分が1層から5層の住宅 ※住棟を構成する複数の住戸のうち、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供されること
BELS等第三者認証の取得	必要	必要	必要
省エネ率(再生可能エネルギー分を除く)	75%以上 ^{※2}	20%以上 ^{※2}	20%以上 ^{※2}
省エネ率(再生可能エネルギーを含む)	75%以上 ^{※2}	50%以上 ^{※2}	50%以上 ^{※2}
太陽光発電システム	必須(1つ以上の住戸に電力が供給されること)	必須	不要
強化外皮基準(LA値)	全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)を満たす	全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)を満たす	全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)を満たす
導入設備	一定の要件を満たすこと	一定の要件を満たすこと	一定の要件を満たすこと
補助対象費用の制限	申請する住宅の補助対象費用(省エネシステムを除く)は、SBAが定める上限額以下であること	申請する住宅の補助対象費用(省エネシステムを除く)は、SBAが定める上限額以下であること	申請する住宅の補助対象費用(省エネシステムを除く)は、SBAが定める上限額以下であること
営業広域	補助対象建築物の入居者募集広告や不動産情報掲載を行う際に、環境性能(省エネルギー)の表示を標準単位で行うこと。	補助対象建築物の入居者募集広告や不動産情報掲載を行う際に、環境性能(省エネルギー)の表示を標準単位で行うこと。	補助対象建築物の入居者募集広告や不動産情報掲載を行う際に、環境性能(省エネルギー)の表示を標準単位で行うこと。
補助額	要件を満たす住宅 省エネシステム(※1)	70万円/戸 (1kWhあたり1.3万円(上限30万円))	70万円/戸 (1kWhあたり1.3万円(上限30万円))

※1 以下の条件を満たす集合住宅に限り、ZEH-M Orientedに補助対象とする。
① 当該集合住宅の総床面積が、当該事業年度の200㎡未満であること。
② 当該集合住宅の省エネ率(再生可能エネルギー分を除く)が、当該事業年度の50%以上であること。
③ 当該集合住宅の省エネ率(再生可能エネルギーを含む)が、当該事業年度の50%以上であること。
※2 省エネ率(再生可能エネルギー分を除く)は、住宅部分の省エネ率(省エネ率)と、共用部分の省エネ率(省エネ率)の平均値(その後の一次エネルギー消費量は除く)とする。

【お問い合わせ先】
一般社団法人建築事業協会 企画・広報部 http://kcsa.jp/offering/20180425_01
zsh30@kcsa.jp (平成30年4月26日(木)～平成30年6月8日(金)17時)

32

制度の最大メリット

優遇制度の最大お得額を表示しています。

カラーインデックス

右ページ欄外のインデックスは4つの大分類で色分けしています。

- 新築の制度
- リフォームの制度
- 設備単体の制度
- 被災地向けの制度

QRコード

制度詳細のホームページに直接アクセスできるQRコードです。スマートフォンやタブレットでご活用ください

本書は平成30年5月30日時点での情報を元に作成しております。各事業・制度は本書発行の後に変更になる場合もございます。また、掲載内容につきましては十分なチェックをしておりますが、各制度ご活用の際は、それぞれのお問い合わせ窓口まで、ご確認いただきますようお願いいたします。

優遇制度の傾向と対応

平成30年度から新たにスタートする優遇制度は「ZEH+実証事業」「建売分譲ZEH実証事業」「先進的再エネ熱等導入支援事業」「低・中層ZEH-M支援事業」「次世代省エネ建材支援事業」です。また、大幅に制度が改正された「ZEH支援事業」および「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型・LCCM部門)」も注目されます。今年度の優遇制度は、例年以上に省エネ住宅へ手厚く、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とLCCM住宅(ライフサイクル・カーボン・マイナス住宅)といったトップランナー優遇の方針を鮮明にしたものとなりました。

注目の省エネ優遇施策

NEW	「ZEH+実証事業」	・・・	P29・P56
NEW	「建売分譲ZEH実証事業」	・・・	P30
NEW	「先進的再エネ熱等導入支援事業」	・・・	P31
NEW	「低・中層ZEH-M支援事業」	・・・	P32
NEW	「次世代省エネ建材支援事業」	・・・	P54
改正	「ZEH支援事業」	・・・	P27・P55
改正	「サステナブル建築物等先導事業 (省CO ₂ 先導型・LCCM部門)」	・・・	P33

大幅に拡充されたZEH支援



ZEH Orientedの登場

都市狭小地でのZEHを推進

太陽光発電なしでもZEHとして補助！

今年度のZEH関連の支援は、下図のように横軸を対象となる住宅種別、縦軸を対象となる性能レベル(一次エネルギー消費削減率)とした場合、縦軸・横軸のいずれも拡充されました。

注文住宅主体のビルダー様にとって影響が大きいのは縦軸の拡大。『ZEH』、Nearly ZEHに加え、今年度からZEH Oriented(オリエンテッド)が補助対象として加わりました。また、従来の『ZEH』を上回る基準が設けられた『ZEH+』も登場し、補助事業がスタートしました。

住宅種別においても、10戸以上の新築建売住宅の分譲プロジェクトを対象とした「建売分譲ZEH」、マンションを対象とした「ZEH-M」への補助事業がスタートしました。

再生可能エネルギーの利用なしでもZEH?

ZEHは、住宅の外皮性能の向上、高効率設備、太陽光発電システム(再エネ)の導入の3

点セットで「年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとする(あるいは目指した)住宅」です。国は2020年までに新築注文住宅の過半数をZEHにする目標を掲げています。

しかし実際は、気象条件や敷地条件によって太陽光発電システムを載せてもZEHのための発電量が十分得られないケースが多数あることから、今年度よりZEHの定義を拡大し、登場したのがZEH Orientedです。ZEH Orientedは都市狭小地を対象に、太陽光発電システムの搭載せずとも、強化外皮基準と高効率設備の導入のみで補助対象となります。またNearly ZEHの補助対象地域も拡大し、寒冷地に加えて低日射地、多雪地域が対象となりました。

これまでZEH提案が難しかった敷地条件やエリアにおいても、補助金活用によるZEH提案(高性能住宅提案)がしやすくなりました。

平成30年度のZEH関連支援事業のイメージ



※上の図は概念図です。縦軸を性能レベルとしていますが、実際は『ZEH』と『ZEH+』で求められる再エネを含む一次エネルギー消費削減率は同じです。

ポイント
2

『ZEH+』の登場 アフターFITを見据えて 再生エネルギー自家消費型ZEHに補助

未来型ZEHの登場の背景

アフターFIT——、つまり2019年が期限となる太陽光発電の固定価格買取制度の新規申込が終了すると、太陽光発電システムの需要の落ち込みが懸念されています。売電価格が買電価格を下回れば、「いずれ元がとれる」というわかりやすいベネフィットがなくなるためです。

エンドユーザーの太陽光発電システムの導入意欲が鈍ればZEHの普及にも影響が出ます。そんなアフターFITに対応する未来型ZEHとして登場したのが、再生エネルギーの「売電から自家消費へのシフト」をキーワードとした『ZEH+』です。

『ZEH+』はZEHの要件を満たすとともに、追

加要件として、再エネを除いた一次エネルギー消費の削減率を25%を達成すること、および再エネ自家消費拡大措置を施すこと(選択要件)が求められます(下表参照)。

補助事業名が「実証事業」とされていることからわかるとおり、まだ試験的な取り組みの段階。たとえば選択要件②の高度エネルギーマネジメントは、今後のエネルギー技術の革新を見越したもので、現状のメリットは極めて限定的です。『ZEH+』の提案においては、これからの暮らしはどうなっていくのか、将来のエネルギー技術や需給見通し、さらには住まいのIoT化など、住まいの未来像を語るワンランク上の説明、提案が求められます。

ZEHの要件とZEH+の追加要件

	ZEHの要件			ZEH+の追加要件	
	外皮(UA値)	一次エネ削減率		一次エネ削減率	再エネ自家消費拡大措置
『ZEH』			再エネ含み 正味 100%以上		以下①～③より2項目以上を選択
Nearly ZEH	【1・2地域】 0.40 【3地域】 0.50 【4～7地域】 0.60	再エネ除き 20%	再エネ含み 正味 75%以上 100%未満	再エネ除き 25%	①外皮性能(UA値)の更なる強化 【1・2地域】0.30【3～5地域】0.40【6・7地域】0.50 ※4・5地域については、当分の間、0.50以下でもよい ②高度エネルギーマネジメント HEMSにより、太陽光発電設備等の発電量等を把握したうえで、住宅内の暖冷房、給湯設備等を制御可能であること ※ECHONET Lite AIF認証の取得を基本 ③電気自動車を活用した自家消費の拡大措置 電気自動車への充電設備又は充放電設備を車庫等に設置
ZEH Oriented (都市部狭小地に限る)			再エネの導入は必要ない		

LCCM住宅への補助がスタート

ポイント
3

LCCM住宅

ライフサイクルでCO₂収支をマイナスに 究極の環境配慮住宅が補助対象に

今年度より国土交通省の「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型・LCCM部門)」で広く募集されることになったLCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅とは、運用時はもちろん住宅建設時、廃棄時に排出されるCO₂も含め、CO₂の収支をライフサイクルでマイナスにする住宅のこと(下図参照)。環境配慮住宅として最終的に到達すべき住宅と位置付けられています。なお、LCCM補助事業における基本的な考え方は以下のとおりです。

- ①建設時のCO₂発生量削減
- ②居住段階のCO₂排出量削減
- ③維持・修繕時のCO₂発生量削減

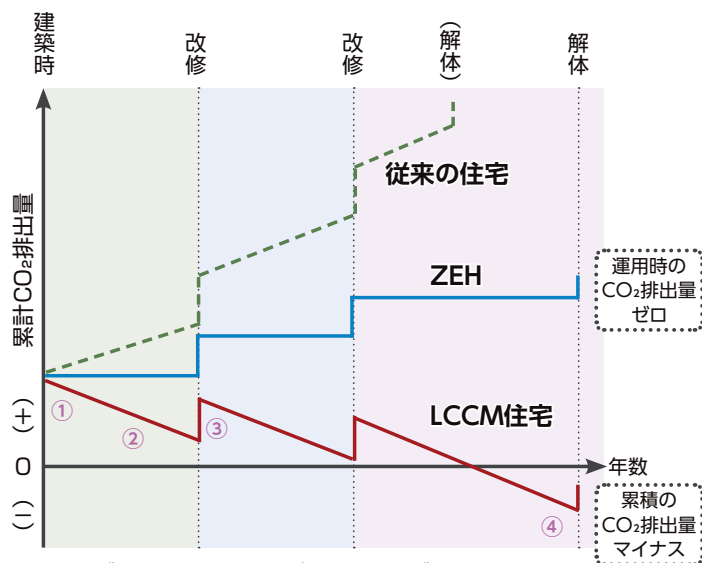
④計画供用期間の延伸

具体的には住宅性能はZEH基準を満たすとともに、エネルギー消費量の年間収支を0以下(LCCO₂を0以下)にすることが求められます。算定にあたっては無料配布されているツールを用いて行います。

- CASBEE-戸建(新築)2018年版
- LCCM住宅部門の基本要件(LCCO₂)適合判定ツール

また、住宅品質の確保として、設備・建材の耐久性、住宅の長寿命化対策も求められます。単なる省エネ対策に止まらず総合的なCO₂削減対策が求められるのがLCCM住宅です。

LCCM住宅のイメージ



エネルギー消費量の年間収支が0以下になれば、建設時、運用時、解体時に排出したCO₂は時間経過とともに回収できることになります。なお、上記のZEH例はエネルギー削減量が100%のケースです。

LCCM 住宅部門の基本要件(LCCO₂)判定の考え方

対策

- ①建設時のCO₂排出量をできるだけ小さくする
- ②供用期間中のCO₂削減量をできるだけ大きくする
- ③維持・修繕時のCO₂排出量をできるだけ小さくする
- ④供用期間をできるだけ長くする

補助事業における基本要件

ZEHの要件にすべて適合するもの

+

LCCO₂ 評価の結果が0以下となるもの

エネルギー消費量の年間収支 =
「設計一次エネルギー消費量」 - 「太陽光発電等による削減量」
- 「発電量(太陽光発電等)」

※[LCCM住宅部門の基本要件(LCCO₂)適合判定ツール]を用いた場合

+

CASBEE B+ ランク以上、
または長期優良住宅認定されたもの

優遇制度への対応力が求められる時代に

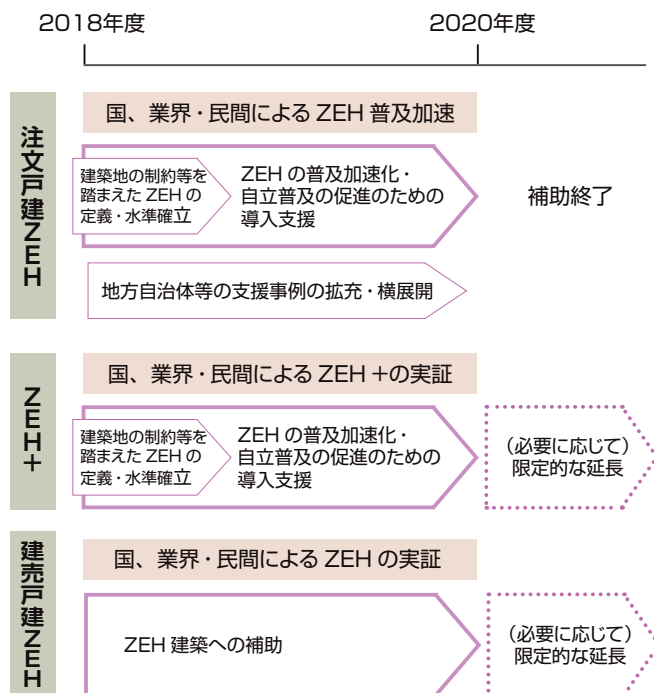
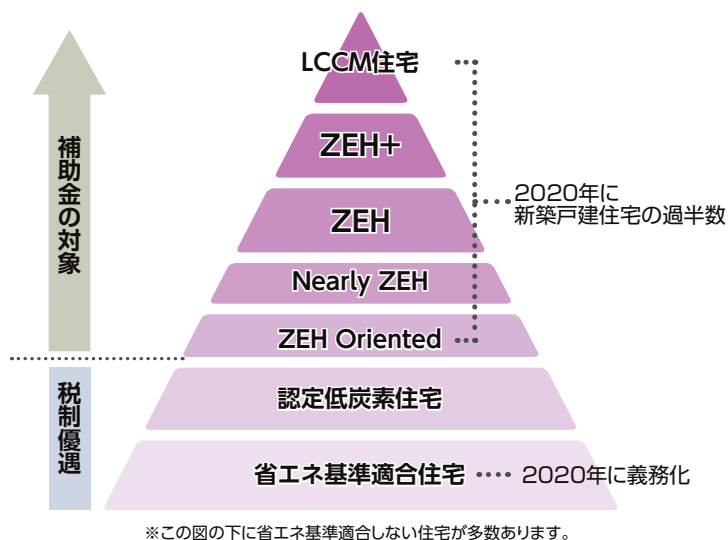
新築需要の縮小傾向が強まる中で、優遇制度はビルダー様の事業の安定にとって欠かせないものになってきています。目先の仕事に加えて、将来の家づくりを考え、対応して行くことがますます大切になってきています。

国の補助制度に対する考え方が大きく変わってきています。以前は、住宅エコポイントに代表されるように、省エネ基準適合率を高める、といった底上げを目的としたものでした。しかし、ここ最近はトップランナーを優遇する方針に変わってきています。『ZEH』に加え、『ZEH+』『LCCM住宅』への補助の登場は、そんな傾向を顕著に表しています。

トップランナー優遇政策は、小さな投資で大きな効果があるとされています。国は2020年に新築戸建住宅の過半数をZEHにするという大きな目標を掲げていますが、実際は過去に大規模な予算措置を講じた「住宅エコポイント」と比較すると、予算はかなり縮小されています。しかし、トップランナーを通じて市場を刺激すれば、その他の事業者も引き上げる効果があるとされています。

一方でついてこれない事業者の切り捨てという側面があるのも事実です。トップランナーとの距離が開きすぎると追いつくことは難しいでしょう。とくに市場が縮小傾向にあると、その二極化はどんどん広がっていきます。

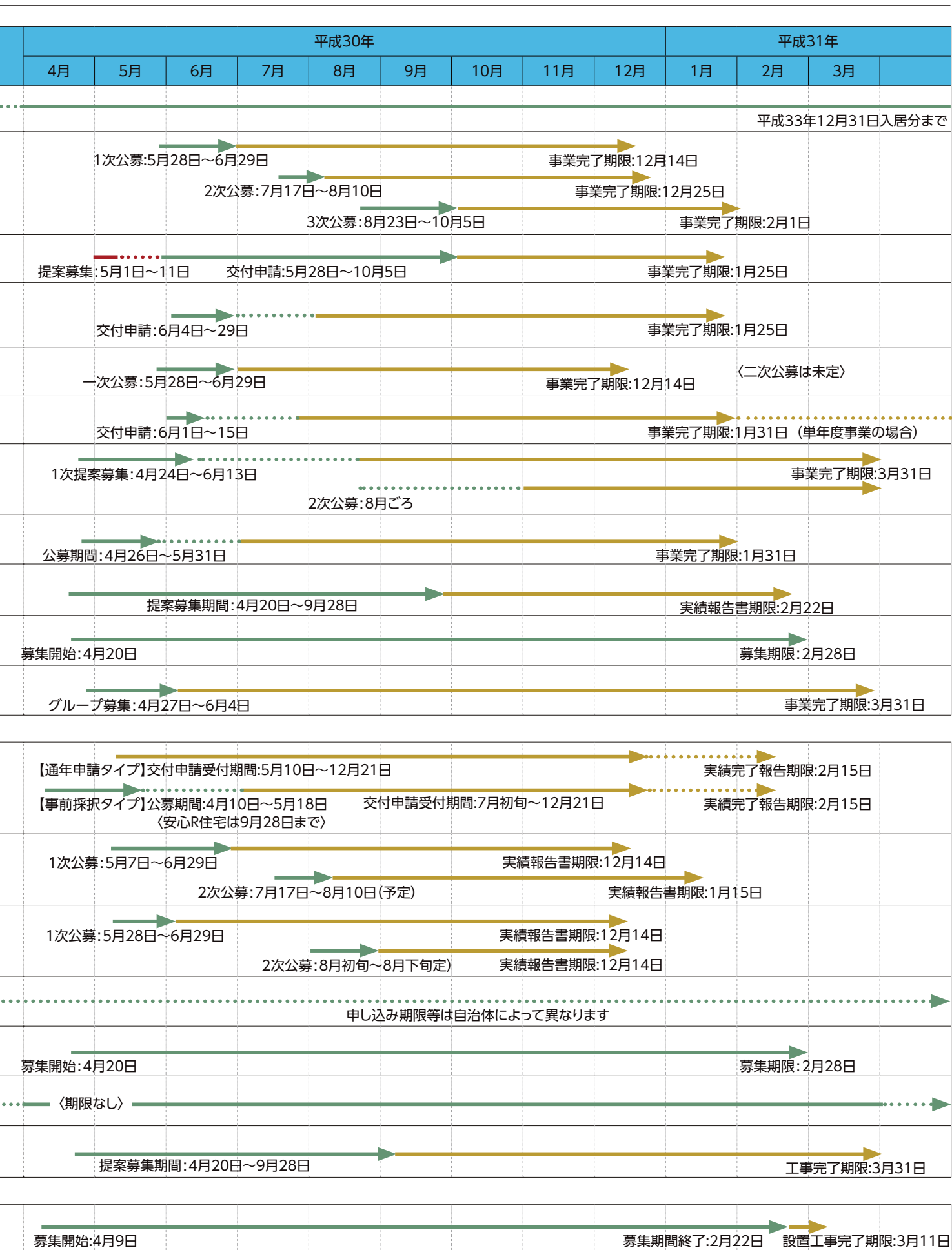
注文戸建ZEHの補助金は2019年での終了しますが、ZEH+の補助金は継続される可能性があります。ビルダー様は、対応しやすい今のうちに、何としてもトップランナーに駆け上る、あるいはセカンドランナーとして食らいついていく、という姿勢で対応することが大切です。



注文戸建ZEHの補助が2019年度で終了した場合においても、『ZEH+』への補助事業は継続される可能性があります。また、制度内容を変えて新たなZEH支援制度が登場する可能性もあります。

家づくりに関する補助金のタイムスケジュール

新築	リフォーム	補助制度・優遇ローン	概要	頁数	
●		すまい給付金	都道府県民税の所得割額9.38万円以下の場合、10～30万円の給付金	25	
●	●	ZEH支援事業	『ZEH』または条件を満たす寒冷地、低日射地、多雪地域のNearly ZEH、都市狭小地のZEH Orientedに対し、一律70万円を補助	27 55	
●	●	ZEH+実証事業	従来ZEHよりも省エネ性能に加え、太陽光発電システム等によるエネルギーの自家消費対策をする『ZEH+』に対し、一律115万円を補助	29 56	
●		戸建分譲ZEH実証事業	10戸以上をまとめて営業広報するZEH建売住宅プロジェクトを対象に、「ZEH支援事業」の交付要件を満たす住宅に70万円/戸、「ZEH+実証事業」の交付要件を満たす住宅に115万円/戸を補助	30	
●	●	先進的再エネ熱等導入支援事業	「ZEH支援事業」「ZEH+実証事業」「戸建分譲ZEH実証事業」の補助住宅が、先進的再エネ熱等の設備を導入した場合に1戸あたり90万円を補助	31	
●		低・中層ZEH-M支援事業	所定の基準を満たす1層から5層の集合住宅(分譲又は賃貸)をZEH-Mとして、1戸あたり70万円を補助	32	
●	●	サステナブル建築物等先導事業(省CO ₂ 先導型・LCCM部門)	建設時、運用時、廃棄時のライフサイクルを通じてCO ₂ の収支をマイナスにするLCCM住宅に対し、1戸あたり上限125万円を補助	33	
●	●	賃貸住宅における省CO ₂ 促進モデル事業	BELS評価取得を条件に、賃貸住宅の新築、改築に対し、補助対象経費の1/3または1/2、最大で1戸あたり60万を補助	34	
●	●	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(一般部門)	高齢者等の居住の安定確保および健康の維持・増進のための先導性が高く創意工夫を含む提案に対し、1戸あたり上限200万円を補助	35	
●	●	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	基準を満たす高齢者向け賃貸住宅に、新築の場合1戸あたり上限135万円を乗じた金額を補助、リフォームの場合1戸あたり上限180万円を補助	36 62	
●	●	地域型住宅グリーン化事業	グループに参加し、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅を建設した場合に、タイプに応じて最大160～190万円を補助	37 44	
	●	長期優良住宅化リフォーム推進事業	登録インスペクターによるインスペクション(建物検査)を行い、一定の性能向上リフォーム工事を行うこと等を条件に150万円～300万円を補助	45	
	●	高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)	高性能な断熱材や窓等による断熱改修に対し、補助対象経費の1/3以内、1戸あたり上限120万円まで補助	53	
	●	次世代省エネ建材支援事業	一定の省エネルギー性能を有する次世代型の省エネ建材を導入した省エネルギーフォームに対し、上限200万円を補助	54	
	●	耐震診断・改修補助事業	耐震改修計画(設計・監理)と耐震改修工事を一体的に行う総合的耐震改修事業に対し、定額100万円を補助	58	
	●	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	空家等を住宅確保要配慮者のための賃貸住宅とするために、一定のリフォームをする場合に、1戸あたり最大100万円を補助	61	
	●	介護保険住宅改修費支給	要支援または要介護の認定を受けた高齢者等が居住する住宅で行う特定のバリアフリーリフォームに対して最大18万円を支給	63	
	●	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(特定部門)	高齢者、障害者または子育て世帯の健康の維持・増進を促す省エネルギー改修工事を行う事業に対し、1戸あたり最大120万円を補助	64	
●	●	家庭用燃料電池システム導入支援事業	基準価格以下のエネファームに対し、1台あたり固体高分子形(PEFC)では6万円(上限)、固体酸化物形(SOFC)では12万円(上限)を補助	67	



家づくりに関する税制優遇タイムスケジュール 住宅の新築、リフォームには税制優遇がたくさんあり、

	減税制度	対象	頁数	平成30年
新築の税制優遇	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	質の高い住宅	19	非課税枠1200万円（消費税が10%に
		上記以外の住宅	19	非課税枠700万円（消費税が10%に
	相続時精算課税選択の特例	すべての住宅	20	特別控除2500万円
	住宅ローン減税	認定住宅(低炭素住宅、長期優良住宅)	21	対象借入金限度額5000万円(控除率1.0%)
		上記以外の住宅	21	対象借入金限度額4000万円(控除率1.0%)
	長期優良住宅・低炭素住宅の特別税額控除(投資型)	認定長期優良住宅	22	控除対象限度額650万円(控除率10%)
		認定低炭素住宅	22	
	所有権保存登記の税率の軽減	認定住宅(低炭素住宅、長期優良住宅)	23	本則0.4% → 0.1%
		上記以外の住宅	23	本則0.4% → 0.15%
	所有権移転登記の税率の軽減	認定低炭素住宅	23	本則2% → 0.1%
		認定長期優良住宅	23	本則2% → 0.2%
		買取再販住宅	23	本則2% → 0.1%
		上記以外の住宅	23	本則2% → 0.3%
	ローンの抵当権設定登記の税率の軽減	すべての住宅	23	本則0.4% → 0.1%
	住宅取得に係る課税標準の控除	認定長期優良住宅	23	本則全額 → 控除額 1300万円
		一般の住宅	23	本則全額 → 控除額 1200万円
	住宅取得に係る軽減税率	住宅取得	23	本則4% → 3%
	新築住宅の固定資産税の減額	認定長期優良住宅	23	5年間1/2(戸建て)(120㎡まで)
上記以外の住宅		23	3年間1/2(戸建て)(120㎡まで)	
居住用財産の買換え特例	買換え	23	譲渡所得について課税の100%繰延べ	
譲渡損失繰越控除	買換え	23	譲渡損失を翌年以降3年間の繰越控除	
空き家の譲渡所得特別控除	空き家の除却後の敷地譲渡	23	譲渡所得から3000万円を特別控除	
リフォームの税制優遇	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	質の高い住宅	19	非課税枠1200万円（消費税が10%に
		上記以外の住宅	19	非課税枠700万円（消費税が10%に
	相続時精算課税選択の特例	すべての住宅	20	特別控除2500万円
	住宅ローン減税	ローンを利用したリフォーム	43	対象借入金限度額4000万円(控除率1.0%)
	長期優良住宅化リフォーム減税	ローン型(ローンを利用)	47	1000万円までの長期優良住宅化リフォームの
		投資型(自己資金、ローン利用共)	48	250万円※までの耐久性向上改修工事、
	固定資産税の減額	長期優良住宅(増改築)認定の取得	48	翌年度分の2/3を減額
	同居対応改修減税	ローン型(ローンを利用)	49	1000万円までの同居改修ローン残高
		投資型(自己資金、ローン利用共)	50	250万円までの同居対応工事費の10%
	省エネ改修減税	ローン型(ローンを利用)	51	1000万円までの省エネ改修ローン残高
		投資型(自己資金、ローン利用共)	52	250万円※までの省エネ改修費の10%
	固定資産税の減額	所定の省エネリフォーム	51	翌年度分の1/3を減額(120㎡まで)
	耐震改修減税	投資型(自己資金、ローン利用共)	57	250万円までの耐震改修費の10%を控除
		固定資産税の減額	57	1年間1/2を減額(120㎡まで)
バリアフリー改修減税	ローン型(ローンを利用)	58	1000万円までのバリアフリー改修ローン残高	
	投資型(自己資金、ローン利用共)	59	200万円までのバリアフリー改修費の10	
	固定資産税の減額	59	翌年度分の1/3を減額(100㎡まで)	
被災した方	住宅ローン減税	被災により再取得する住宅	70	対象借入金限度額5000万円(控除率1.2%)
	所有権保存登記の税の免除	被災による建替え、取得等	70	免除
	所有権移転登記の税の免除	被災による建替え、取得等	70	免除
	ローンの抵当権設定登記の税の免除	上記登記と同時に受けるもの	70	免除
	契約書に係る印紙税非課税措置	不動産譲渡、工事請負契約書	70	印紙不要
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	省エネ性または耐震性を満たす住宅	70	非課税枠1500万円（消費税が10%に
		上記以外の住宅	70	非課税枠1000万円（消費税が10%に

さまざまに組み合わせて使用することができます。お客様へのコンサルティング力向上が求められます。

平成31年		平成32年	平成33年
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠3000万円、H32.4～H33.3まで同1500万円)			(平成33年12月31日まで)
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠2500万円、H32.4～H33.3まで同1000万円)			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
			(平成33年3月31日まで)
			(平成33年3月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成32年3月31日まで)	
		(平成31年12月31日まで)	
		(平成31年12月31日まで)	
		(平成31年12月31日まで)	
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠3000万円、H32.4～H33.3まで同1500万円)			(平成33年12月31日まで)
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠2500万円、H32.4～H33.3まで同1000万円)			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年12月31日まで)
ローン残高の1%控除、特定省エネ改修および耐久性向上改修工事250万円までは2%控除（5年間）			(平成33年12月31日まで)
耐震改修工事、省エネ改修工事費用の10%を除控（※太陽光発電をつける場合350万円）			(平成33年12月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
の1%控除、同居対応工事250万円までは2%控除（5年間）			(平成33年12月31日まで)
を除控			(平成33年12月31日まで)
の1%控除、内特定省エネ改修250万円までは2%控除（5年間）			(平成33年12月31日まで)
を除控（※太陽光発電をつける場合350万円）			(平成33年12月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
			(平成33年12月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
の1%控除、内一定のバリアフリー改修250万円までは2%控除（5年間）			(平成33年12月31日まで)
%を除控			(平成33年12月31日まで)
		(平成32年3月31日まで)	
			(平成33年12月31日まで)
			(平成33年3月31日まで)
			(平成33年3月31日まで)
			(平成33年3月31日まで)
			(平成33年3月31日まで)
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠3000万円)			(平成33年12月31日まで)
なった場合、H31.4～H32.3まで非課税枠2500万円)			(平成33年12月31日まで)

優遇制度の併用でお客様に「もっとお得」を提案する

新 築
住宅編

国の優遇制度は、【補助金】と【税制】、【補助金】と【ローン】といった種類を超えた組み合わせであれば、原則として併用可能です。ただし、補助金を取得した住宅の減税手続きにおいては、住宅取得費用から補助金分を差し引いて申告する必要があります。

補助金同士の併用に当たっては「国の助成を二重に受益できない」という基本ルールがあります。補助要件に同じ内容の工事が含まれている場合は併用できません。

たとえば、「地域型住宅グリーン化事業」と「ZEH支援事業」は、いずれも現行省エネ基準に適合、またはそれを上回る断熱強化工事が補助の要件となっているので併用できません。

一方、「すまい給付金」は他の補助制度と要件がかぶらないので、いずれの補助制度とも併用できます。

また、設備機器の補助金も、その設備機器が補助対象となっていなければ併用できます。ZEH支援事業と「家庭用燃

料電池導入支援補助金」であれば、燃料電池（エネファーム）がZEH支援事業の補助対象設備ではないため併用できます。一方、地域型住宅グリーン化事業（高度省エネ型）と「サステナブル建築物先導事業（省CO₂先導型・LCCM部門）」は、燃料電池が補助対象費用（掛かり増し費用）になっているので、併用する場合は燃料電池を補助対象費用から除外して申請する必要があります。

併用の具体例は右ページのAさんのケースをご参照ください。

優遇制度を受注活動に活かすには、補助金単体で「〇〇円お得になります」という説明では十分とは言えません。補助金、税制優遇、金利メリットなどをトータルで提案し、具体的な資金計画コンサルティングに生かすことが大切です。さらに、P75の「水道光熱費シミュレーション」を使って住まいのランニングコストを示し、ライフプランニングまで実施すれば、他社との違いを打ち出すことができ、受注活動の大きな武器になります。

【表1】新築の優遇制度の併用の可否

事業名	補助金							税制※1		ローン
	すまい給付金	地域型住宅グリーン化事業	ZEH支援事業	ZEH+実証事業	先進的再エネ熱等導入支援事業	サステナブル建築物等先導事業（省CO ₂ 先導型・LCCM部門）	家庭用燃料電池	住宅ローン減税 長期優良住宅認定低炭素住宅の特例	その他減税	フラット35S
すまい給付金		○	○	○	○	○	○	○	○	○
地域型住宅グリーン化事業	○		×	×	×	×	△※2	○	○	○
ZEH支援事業	○	×		×	◎	×	○	○	○	○
ZEH+実証事業	○	×	×		◎	×		○	○	○
先進的再エネ熱等導入支援事業	○	×	◎	◎		×	○	○	○	○
サステナブル建築物等先導事業（省CO ₂ 先導型・LCCM部門）	○	×	×	×	×		△※2	○	○	○
家庭用燃料電池	○	△※2	○	○	○	△※2		○	○	○

※1 減税に当たっては、住宅取得費用から補助金分を除く必要がある。

※2 補助対象経費からエネファームの設置にかかる工事費除外する必要がある

住宅の新築を予定する
Aさんご夫婦



予算: 3500万円
(内500万円は親からの贈与)
ローン: 2500万円(30年返済)
土地評価額: 1700万円
建物評価額: 1300万円

■計画している住宅

- ① 長期優良住宅(地域材を活用)
- ② 燃料電池「エネファーム」の導入
- ③ フラット35Sを利用

Aさんの新築で活用できる優遇制度

補助金

①【地域型住宅グリーン化事業】

地域材を利用し、長期優良住宅の認定を取得

補助金=120万円

平成31年
3/31
までに施工

地域型住宅グリーン化事業は

P37-38参照

②【家庭用燃料電池システム導入支援補助金】

補助金対象となるエネファーム(PEFC形)を設置

補助金=6万円

平成31年
2/22
まで

エネファームへの補助金は

P66参照

税制

①【住宅取得等資金の贈与非課税の特例】

平成30年の省エネ住宅の暦年課税は
1310万円まで非課税(消費税8%時)
(通常の500万円の贈与税48万円→0円)

減税=▲約48万円

平成33年
12/31
まで

親からの贈与資金の非課税の特例は

P19参照

①【住宅ローン減税 長期優良住宅の特例】

平成30年は5000万円まで、控除率1%

減税=▲約211万円

平成33年
12/31
まで

住宅ローン減税の特例は

P21参照

①【登録免許税等の特例】

登録免許税、不動産取得税の控除、
固定資産税の特例

減税=▲約24万円

平成32年
3/31
まで

登録免許税等の特例は

P23参照

ローン

③【フラット35S(金利Aプラン)】

当初10年間は▲0.25%

(基準金利1.35%として) 総返済額=▲約58万円

平成31年
3/31
までに申込

フラット35S(金利Aプラン)は

P24参照

Aさんのメリット合計は**486万円**

※税額控除の計算は、Aさんの給与が570万円、扶養家族1人として最大控除額を表示しています。実際は工事費から補助金分を差し引いて計算する必要があります。

優遇制度の併用でお客様に「もっとお得」を提案する

リフォーム編

リフォームでも「国の助成を二重に受益できない」という原則は同じです。【表1】のA～Fの事業は、いずれも補助要件には断熱が入っているため、基本的に併用不可となります。ただし、「次世代省エネ建材支援事業」は、断熱に無関係の潜熱蓄熱建材の導入によって補助要件を満たすことになるため、たとえば「潜熱蓄熱建材+調湿建材」のリフォームであれば、その他の省エネ補助金との併用は可能ということになります。

減税の併用については表2、表3のとおりです。「耐震改修

減税」を除いては、ローン型と投資型を組み合わせることはできません。また、「長期優良住宅化リフォーム減税」は、耐久性、耐震、省エネを満たし、長期優良住宅〈増改築〉認定を取得することが要件であるため、減税要件が重なる耐震改修、省エネ改修減税とは併用できません。

優遇制度を活用する際には、補助金、税制優遇、金利メリットなどをお客様にトータルで提案することが大切です。

具体例として右ページのBさんのケースをご参照ください。

【表1】リフォーム補助金制度の併用の可否

	頁		A	B	C	D	E	F	G	H	I
地域型住宅グリーン化事業(高度省エネ型)	44	A		×	×	△※1	×	×	○	○	△※3
長期優良住宅化リフォーム推進事業	45	B	×		×	×	×	×	×	○	○
高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業	53	C	×	×		△※1	×	×	○	○	○
次世代省エネ建材支援事業	54	D	△※1	×	△※1		△※1	△※1	○	○	○
ZEH支援事業	55	E	×	×	×	△※1		×	○	○	○※2
ZEH+実証事業	56	F	×	×		△※1	×		○	○	○※2
耐震診断・改修補助事業	58	G	○	×	○	○	○	○		○	○
介護保険住宅改修費支給	63	H	○	○	○	○	○	○	○		○
エコ設備補助(エネファーム)	66	I	△※3	○	○	○	○※2	○※2	○	○	

※1 潜熱蓄熱建材によって補助要件を満たす場合は、他の省エネ補助制度と併用できる

※2 エネファームは補助対象設備に該当していないため併用できる

※3 補助対象経費からエネファームの設置にかかる工事費除外する必要がある

【表2】リフォーム減税の併用の可否

	頁		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
住宅ローン減税	43	A		×	×	×	×	×	×	×	×	○
長期優良住宅化リフォーム減税	ローン型	47	B	×	×	△※1	×	×	×	△※1	×	○
	投資型	48	C	×	×	×	○	×	×	×	○	×
同居対応改修減税	ローン型	49	D	×	△※1	×	×	△※1	×	△※1	×	○
	投資型	50	E	×	×	○	×	×	○	×	○	○
省エネ改修減税	ローン型	51	F	×	×	×	△※1	×	×	△※1	×	○
	投資型	52	G	×	×	×	×	○	×	×	○	○
バリアフリー改修減税	ローン型	59	H	×	△※1	×	△※1	×	△※1	×	×	○
	投資型	60	I	×	×	○	×	○	×	○	×	○
耐震改修減税	投資型	57	J	○	○	×	○	○	○	○	○	

※1 控除限度額を合算して計算する

【表3】固定資産税の減額措置の併用の可否

	頁		A	B	C	D
長期優良住宅化の特例	48	A		×	×	×
省エネの特例	51	B	×		○	×
バリアフリーの特例	59	C	×	○		×
耐震改修の特例	57	D	×	×	×	

自宅のリフォームを予定する
Bさんご夫婦



終の棲家のために
安全で暖かい家にしたい

予算: 900万円
資金: 全額自己資金
建物評価額: 400万円

■計画しているリフォーム工事

- ① すべての窓の改修、天井の断熱強化(4地域)
- ② 耐震リフォーム
- ③ バリアフリーリフォーム
- ④ 燃料電池「エネファーム」の導入
- ⑤ 浴室をユニットバスに交換

Bさんのリフォームで活用できる優遇制度

①②【高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業】

- ①すべての窓の改修
②天井の断熱強化 } 補助対象費用の1/3以内

補助金=60万円

平成30年
8/10
まで

高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業は

..... P53参照

②【耐震診断・改修補助事業】

- ①120㎡を耐震診断
②120㎡の耐震設計・耐震改修を総合的に実施

補助金(診断)=3万円

補助金(設計・改修)=100万円

期限
自治体
による

耐震診断・改修補助事業は

..... P58参照

④【家庭用燃料電池導入支援補助金】

補助金対象となるエネファーム(PEFC形)の設置

補助金=6万円

平成31年
2/22
まで

エネファームへの補助金は

..... P66参照

①【省エネ改修所得税特別控除】〈投資型〉

窓の断熱改修と天井断熱(工事費180万円の10%)

減税=▲18万円

平成33年
12/31
まで

省エネ改修の減税は

..... P52参照

②【耐震改修促進税制】〈投資型〉

耐震改修(工事費160万円の10%)

減税=▲約16万円

平成33年
12/31
まで

耐震改修の減税は

..... P57参照

⑤【バリアフリー改修所得税特別控除】〈投資型〉

浴室をバリアフリーのユニットバスに交換
(工事費90万円の10%)

減税=▲9万円

平成33年
12/31
まで

バリアフリー改修の減税は

..... P60参照

①③【固定資産税の減額】

省エネとバリアフリーの減税併用で1年間2/3
400万円×1.4%(固定資産税率)×2/3=3.7万円

減税=▲約3.7万円

平成32年
3/31
まで

省エネとバリアフリーの
固定資産税の減税は

..... P51・59参照

Bさんのメリット合計は**215.7万円**

※上記の税額控除の計算は、Bさんのケースの最大控除額を表示しています。実際は工事費から対象となる補助金分を差し引いて計算する必要があります。

国と地方自治体の優遇制度のW活用でさらにお得

家づくりのための優遇制度を実施している地方自治体は数多くあります。国の補助金と重複して補助が受けられたり、国にはない独自の補助制度などバラエティに富んでいます。調べていくと耐震シェルターへの補助であったり、小水力発電の補助等、思いもかけない分野の補助制度があったりもします。自社の営業エリアの自治体の補助制度を調べてリスト化し、お客様に積極的に提案していきましょう。

なお、国の補助金と地方自治体の補助金は基本的に併用できますが、社会資本整備総合交付金の効果促進事業により補助の上乗せを行っている場合は、併用できない可能性があるため、地方公共団体に確認が必要です。

地域の補助制度は多種多様

防災

- ・耐震診断・改修に対する補助
- ・防火工事に対する補助
- ・火災報知器に対する補助
- ・防犯工事に対する補助

地域産業振興

- ・地域の木材の使用に対する補助
- ・地域の特産品の使用に対する補助(瓦、畳など)

環境施策

- ・太陽光発電設置に対する補助
- ・ソーラーシステム(太陽熱利用システム)に対する補助
- ・高効率給湯器に対する補助
- ・断熱リフォームに対する補助
- ・雨水利用に対する補助
- ・合併浄化槽に対する補助
- ・薪/ペレットストーブに対する補助
- ・ごみ処理設備に対する補助
- ・LED照明に対する補助

景観

- ・まちなみ保全に対する補助
- ・緑化/生垣に対する補助

若者安住

- ・子育て世帯の家づくりに対する補助
- ・Uターン、Iターンなどに対する補助

地域福祉

- ・高齢者／障害者向け住宅改修に対する補助
- ・低所得者の住宅改修に対する補助

上記は自治体が発行している補助の分類です。ご参考にしてみてください。

住宅リフォームにおける支援制度検索サイト
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
<http://www.j-reform.com/reform-support/>



耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化、環境対策、防災対策、その他の6分野について、地方自治体の支援制度を検索できます。国土交通省による中古住宅・リフォームトータルプランに基づく調査をベースとした情報提供のため、リフォームの支援制度がほぼ網羅されています。



※平成30年度版は平成30年7月に公開が予定されています。

地方公共団体による助成制度検索
木のいえ情報ナビ

<https://www.nihon-kinoie.jp/promotion/>



事業を営む地方自治体において、その自治体内で生産された木材または加工された木材を使用した住宅の新築またはリフォームに対する支援制度を紹介。



※平成28年度11月に情報改訂

新築のための 優遇制度

税制・ローン

P19

- 住宅取得等資金の贈与非課税の特例 ★★★★★★ 税
- 相続時精算課税選択の特例 ★★★★★★ 税
- 住宅ローン減税（一般・認定住宅） ★★★★★★ 税
- 長期優良住宅・低炭素住宅の特別税額控除（投資型） ★★★★★ 税
- 登録免許税、不動産取得税
- 固定資産税、譲渡に係る特例等 ★★★★★★ 税
- フラット35S ★★★★★★ ローン

延長

総合

P25

- すまい給付金 ★★★★★★ 補助

省エネ

P27

- 改正 ■ ZEH支援事業 ★★ 補助
- NEW ■ ZEH+実証事業 ★ 補助
- NEW ■ 戸建分譲ZEH実証事業 ★★ 補助
- NEW ■ 先進的再エネ熱等導入支援事業 ★★ 補助
- NEW ■ 低・中層ZEH-M支援事業 ★★ 補助
- 改正 ■ サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型・LCCM部門） ★ 補助
- 賃貸住宅における省CO₂促進モデル事業 ★★ 補助

高齢者等・優良ストック

P35

- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（一般部門） ★ 補助
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業 ★★ 補助
- 地域型住宅グリーン化事業 ★★★★★ 補助

★の数は利用のしやすさを表しています。

税制・ローン

総合

省エネ

高齢者等・
優良ストック

住宅取得等資金の贈与非課税の特例

(暦年課税)

▶被災地はP70参照

親や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合に一定額まで非課税となる制度です。消費税率が8%の場合は、一般住宅で最大700万円、「質の高い住宅」であれば最大1200万円が非課税となります。また、消費税率10%へ引き上げが予定される平成31年度からは一般住宅が最大2500万円、「質の高い住宅」は3000万円まで非課税となります。

★★★★★
最大非課税(消費税率8%時)
(一般)
810万円
(省エネ等住宅)
1310万円
H33.12.31まで

非課税枠は平成33年12月31日までの契約に適用

住宅取得等資金の贈与非課税の特例は平成33年12月31日までが適用期間。「質の高い住宅」は「一般」に比べて500万円が増額されます。贈与を受けた年の翌年3月15日までに引き渡し完了していることが条件となります。

	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
制度の概要	20歳以上でその年の合計所得金額2000万円以下の人、直系尊属(親・祖父母)から新築もしくはリフォーム資金の贈与を受けた場合に、贈与税の非課税枠が拡大される。	同左 (消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した人のほか、個人間売買で既存住宅を取得した人)
非課税枠(最大非課税額)	平成31年3月まで…1200万円 (基礎控除110万円を加え最大1310万円) 平成31年4月～平成32年3月まで 【消費税率8%の場合】…1200万円 【消費税率10%の場合】…3000万円 (基礎控除110万円を加え最大3110万円)	平成31年3月まで…700万円 (基礎控除110万円を加え最大810万円) 平成31年4月～平成32年3月まで 【消費税率8%の場合】…700万円 【消費税率10%の場合】…2500万円 (基礎控除110万円を加え最大2610万円)
贈与者	直系尊属(親・祖父母)	同左
受贈者	・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住すること、または同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること ・贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること ・贈与者の直系卑属(子・孫) ・贈与を受けた年の1月1日において20歳以上 ・贈与を受けた年の合計所得金額が2000万円以下	同左
対象となる住宅	■住宅取得の要件 ・次の①②③のうちのいずれかの性能を満たす住宅 ①省エネルギー性の高い住宅 (断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上) ②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物) ③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上) ・床面積50㎡以上、240㎡以下(ただし被災地は上限なし) ・床面積の2分の1以上専ら居住の用に供されるものであること 【中古住宅の場合】 ・耐火建築物の場合は築25年以内 ・耐火建築物以外の場合は築20年以内(ただし耐震基準に適合する場合は建築年数の制限はない) ■増改築等の要件 ①省エネルギー性の高い住宅 (断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上)②耐震性の高い住宅 (耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物) ③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上) ・工事費用が100万円以上 ・増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されること ・増改築等後の床面積が50㎡以上、240㎡以下(ただし被災地は上限なし)	■住宅取得の要件 ・床面積50㎡以上、240㎡以下(ただし被災地は上限なし) ・床面積の2分の1以上専ら居住の用に供されるものであること 【中古住宅の場合】 ・耐火建築物の場合は築25年以内 ・耐火建築物以外の場合は築20年以内(ただし耐震基準に適合する場合は建築年数の制限はない) ■増改築等の要件 ・工事費用が100万円以上 ・増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されること ・増改築等後の床面積が50㎡以上、240㎡以下(ただし被災地は上限なし)

基礎控除と相続時精算課税のいずれかと併用できる

暦年課税にあっては基礎控除(110万円)、相続時精算課税にあっては特別控除(2,500万円)が適用できます(18ページ参照)。なお、平成27年から相続時精算課税についても、父母に加え祖父母からの贈与も対象になりました。

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html
 ※贈与税の確定申告時に必要な「住宅性能証明書」「耐震基準適合証明書」「増改築等工事証明書」等の様式が入手できます。
 国土交通省住宅局住宅政策課企画係 TEL03-5253-8111(代表)



相続時精算課税選択の特例

親または祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合に、2500万円までの贈与分を相続時まで先送りし、相続財産と合算して課税する制度です。住宅取得資金においては親・祖父母の年齢が60歳未満であっても特例として適用されます。相続税は基礎控除が大きい（3000万円＋600万円×法定相続人の数）、大幅な節税になります。

★★★★★

最大控除
2500万円

H33.12.31まで

平成33年12月31日までは親・祖父母の年齢が60歳未満であっても適用

平成33年12月31日までに住宅取得等資金の贈与を受けた場合、特例として親または祖父母の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

	相続時精算課税選択の特例
制度の概要	2500万円までの贈与を相続財産に合算して課税する制度。住宅資金の特例として贈与者が60歳未満でも適用される。
最大特別控除額	2500万円（特別控除額を超える贈与に対しては一律20%課税）
贈与者	親・祖父母
受贈者	・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに新築または取得し、同日までに居住または同日後自己が居住することが確実であると見込まれること ・贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること ・贈与者の直系卑属 ・贈与を受けた年の1月1日において20歳以上
対象となる住宅	■住宅取得の要件 ・床面積50㎡以上 ・中古住宅で耐火建築物の場合は築25年以内 ・中古住宅で耐火建築物以外の場合は築20年以内（ただし耐震基準に適合する場合は建築年数の制限はない） ・床面積の2分の1以上専ら居住の用に供されるものであること ■増改築等の要件 ・工事費用が100万円以上（居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上） ・増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されること ・増改築等後の床面積が50㎡以上

贈与非課税の特例と相続時精算課税は併用できる

17ページの贈与非課税の特例と相続時精算課税制度は、右の図のように組み合わせて利用することができます。ただし、両制度を併用する場合は、贈与非課税の特例に加算できる暦年課税の基礎控除（110万円）は適用されません。

基礎控除を選択した場合
P19

（基礎控除と併用できる）

相続時精算課税と併用した場合
P19-20

（基礎控除と併用できない）

【暦年課税】

所得税と同じように毎年1月1日から12月31日までの課税期間とし、まとめて課税する課税方式。基礎控除は110万円。

【相続時精算課税】

親や祖父母から子へ財産の移転がスムーズに行われるように、贈与時は2500万円まで課税せず、相続のときに相続財産と贈与財産を合算して精算する課税方式。2500万円を超える贈与については、税率が一律20%となります。一度この制度を選択すると、その選択に係る贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降全てこの制度が適用され、「暦年課税（基礎控除110万円）」へ変更することができなくなります。



省エネ／耐震／バリアフリー住宅		省エネ／耐震／バリアフリー住宅	
一般住宅	非課税枠 8%時：700万円 10%時：2,500万円 基礎控除 110万円	一般住宅	非課税枠 8%時：700万円 10%時：2,500万円 特別控除 2,500万円
省エネ／耐震／バリアフリー住宅	非課税枠 8%時：1,200万円 10%時：3,000万円 基礎控除 110万円	省エネ／耐震／バリアフリー住宅	非課税枠 8%時：1,200万円 10%時：3,000万円 特別控除 2,500万円

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html

※贈与税の確定申告時に必要な「住宅性能証明書」「耐震基準適合証明書」「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。

国土交通省住宅局住宅政策課企画係 TEL03-5253-8111（代表）



住宅ローン減税(一般・認定住宅)

住宅ローン減税とは、年末のローン残高の1%を所得税から10年間控除できる制度です。認定長期優良住宅および認定低炭素住宅は、一般の住宅に比べて借入金の年末残高限度額が1000万円多く設定されています。

▶被災地はP70参照

★★★★★

最大控除
(一般)
400万円
(認定住宅)
500万円

H33.12.31まで

住宅ローン減税の適用期限は平成33年12月31日入居分まで

消費税率8%または10%の場合に限り、住宅ローン減税として認定住宅ならば最大500万円まで、一般住宅ならば最大400万円の控除をうけられます。適用期間は平成33年12月31日までの入居分まで。

	一般住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の特例																				
控除対象 借入金等の額	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 住宅の新築・取得 (2) 住宅の取得とともにする敷地の取得 (3) 一定の増改築等	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 住宅の新築 (2) 新築住宅の取得 (3) 住宅の取得とともにする敷地の取得																				
対象住宅	（床面積の2分の1以上が居住用で、住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること） (1) 住宅の新築 床面積50㎡以上 (2) 新築住宅の取得 床面積50㎡以上 (3) 既存住宅の取得 ①床面積50㎡以上 ②築後20年以内（耐火建築物は25年以内）又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること ③既存住宅売買瑕疵保険に加入していること (4) 増改築等 ①床面積50㎡以上 ②工事費が100万円超	（床面積の2分の1以上が居住用で、住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること） 住宅の新築／新築住宅の取得 ①認定住宅であること ・ 認定長期優良住宅 ・ 認定低炭素住宅 ②床面積50㎡以上 ③床面積の2分の1以上が居住用であること																				
所得要件	合計所得金額3000万円以下																					
適用居住年 控除期間	平成33年12月31日までに居住 10年間																					
控除額 借入金等の 年末残高 × 控除率	<table><tr><th>居住年</th><th>借入金の年末 残高限度額</th><th>控除率</th><th>最大控除</th><th>合計最大 控除</th></tr><tr><td>～平成33年12月31日</td><td>4000万円</td><td>1.0%</td><td>40万円</td><td>400万円</td></tr></table>	居住年	借入金の年末 残高限度額	控除率	最大控除	合計最大 控除	～平成33年12月31日	4000万円	1.0%	40万円	400万円	<table><tr><th>居住年</th><th>借入金の年末 残高限度額</th><th>控除率</th><th>最大控除</th><th>合計最大 控除</th></tr><tr><td>～平成33年12月31日</td><td>5000万円</td><td>1.0%</td><td>50万円</td><td>500万円</td></tr></table>	居住年	借入金の年末 残高限度額	控除率	最大控除	合計最大 控除	～平成33年12月31日	5000万円	1.0%	50万円	500万円
居住年	借入金の年末 残高限度額	控除率	最大控除	合計最大 控除																		
～平成33年12月31日	4000万円	1.0%	40万円	400万円																		
居住年	借入金の年末 残高限度額	控除率	最大控除	合計最大 控除																		
～平成33年12月31日	5000万円	1.0%	50万円	500万円																		

住宅ローン減税額シミュレーションの算出方法

住宅ローン減税の控除額は「年末ローン残高の1%×10年間」とありますが、正しく算出するには下の3つの計算をする必要があります。簡単な入力で簡易シミュレーションできるWEBサイトもあるので参考にするとよいでしょう。

1 (年末ローン残高 - 公的補助金等) × 1%

2 所得税 + 住民税(13.65万円まで)

3 借入金限度額(一般住宅は4000万円) × 1%

1 2 3

のもっとも小さい額

一般住宅は4000万円までの、認定住宅は5000万円までのローン残高の1%を限度に、所得税と住民税(一部)から控除されます。1 2 3 の中のもっとも小さい額が実際の控除の額になります。

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

※所得税の確定申告時に必要な「耐震基準適合証明書」等の様式が入手できます。



長期優良住宅・低炭素住宅 の特別税額控除(投資型)

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる

★★★
**最大控除
65万円**
H33.12.31まで

自己資金で家を立てる人であっても、長期優良住宅、低炭素住宅の認定を受ける場合に利用できる減税制度。長期優良住宅または低炭素住宅にするための性能強化費用(かかり増し費用)相当分の10%がその年の所得税から控除されます。

現行の制度は平成33年12月31日入居分まで

長期優良住宅または低炭素住宅のみに適用される減税制度で、自己資金、住宅ローンのいずれの場合でも利用できます。適用期間は平成33年12月31日入居分まで。

性能強化費用(投資金額)の10%を所得税控除

右下表の「標準的な性能強化費用相当額※」に床面積を乗じ、650万円を上限に、その10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。控除しきれない場合は、翌年分の所得税額から控除されます。

長期優良住宅・低炭素建築物の所得税特別控除	
控除対象限度額	650万円 ※その他の補助金等の交付がある場合はその金額を差し引く
対象となる住宅	住宅の新築 ①認定長期優良住宅または認定低炭素住宅であること ②床面積50㎡以上 ③床面積の2分の1以上が住居用であること
所得要件	合計所得金額が3000万円以下
控除対象費用	認定要件を満たす耐久性、耐震性、省エネ性、可変性、更新の容易性等の向上に必要な「性能強化費用相当額」(かかり増し費用)
控除期間	1年(ただし、控除しきれない場合は翌年の所得税から控除)
控除率	10%
最大控除額	65万円
適用期限	平成33年12月31日までに入居

※標準的な性能強化費用相当額(1㎡)

木造	43,800円
鉄骨鉄筋コンクリート造	
鉄筋コンクリート造	
鉄骨造	
その他構造	

平成26年4月1日以降は構造区分に関わらず一律上記金額を床面積に乘じて計算する。

120㎡の木造住宅
は120×4.38万円＝
525.6万円の10%
が控除されるのね



長期優良住宅の戸建て住宅認定基準

劣化対策

- ・劣化対策 等級3
- ・床下・小屋裏に点検口
- ・床下空間の有効高さ330mm以上

住戸の面積

- ・75㎡以上
- ・(1つの階は40㎡以上)
- ・(所管行政庁により緩和あり)

省エネ

- ・断熱等性能等級4
- ・(一次エネルギー消費量等級は不可)

居住環境

- ・地区計画、街並み計画等の順守など
- ・(所管行政庁が定める)

耐震性

- ・耐震等級(倒壊等防止) 等級2以上

維持保全計画

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水設備の点検の時期、内容を定める
- ・少なくとも10年ごとの点検の実施

維持管理・更新の容易性

- ・維持管理対策等級(専用配管) 等級3

低炭素住宅の認定基準

一次エネルギー消費量基準

- 改正省エネ基準の一次エネルギー消費量より10%以上削減

以下より2つ以上の措置

- ①雨水対策
 - ・節水に資する機器の設置
 - ・雨水または雑排水利用のための設備
- ②エネルギーマネジメント
 - ・HEMSの設置
 - ・太陽光発電+蓄電池の設置
- ③ヒートアイランド対策
- ④駆体の低炭素化
 - ・劣化の軽減措置
 - ・木造住宅

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html

※所得税の確定申告時に必要な「認定長期優良住宅建築証明書」「認定低炭素住宅建築証明書」等の様式が入手できます。



登録免許税、不動産取得税 固定資産税、譲渡に係る特例等

▶被災地はP70参照

★★★★★

(本文参照)

登録免許税の軽減措置

延長

適用条件は①床面積50㎡以上、②中古住宅は築25年以内の耐火建築物、築20年以内の木造等、あるいは耐震基準を満たすことが証明されたもの。認定住宅は平成32年3月31日まで、一般の住宅は平成32年3月31日までが適用期間。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%	
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.2% (戸建て)	0.1%
ローンの抵当権設定登記	0.4%	0.1%		

買取再販で扱われる住宅取得に係る登録免許税の軽減措置

延長

買取再販事業者により一定の質の向上を図る改修工事が行われた中古住宅を取得する場合に、登録免許税を一般住宅特例より引き下げ。また、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行う場合(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)、敷地に係る不動産取得税を減額。平成32年3月31日までが適用期間。

	本則	一般の住宅	買取再販
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.1%
不動産取得税の減額	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% のいずれか多い方を減額		

不動産取得税の軽減措置

延長

適用条件は①床面積50㎡以上240㎡以下、②中古住宅は築25年以内の耐火建築物、築20年以内の木造等、あるいは昭和57年1月1日以降に新築されたもの、あるいは耐震基準を満たすことが証明されたもの。また、今年度からは耐震基準を満たさない住宅を取得後、耐震改修を行った場合の特例措置を敷地にも拡充。適用期限は平成33年3月31日まで(認定長期優良住宅にかかる課税標準の控除の特例は平成32年3月31日まで)。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅
住宅取得に係る課税標準の控除	全額	1,200万円を控除	1,300万円を控除
住宅取得に係る軽減税率	4%	3%	
住宅用地取得に係る軽減税率	4%	3%	
住宅用地取得に係る税額の軽減	次の多い額を控除。①150万円×税率、②住宅床面積の2倍(200㎡を限度)の土地価格×税率		

※中古住宅は、新築時に地方税法で規定されていた控除額を住宅価格(評価額)から控除

固定資産税、都市計画税の軽減措置

延長

新築住宅に係る固定資産税の減額は床面積50㎡以上280㎡以下のものに適用され、平成32年3月31日までが適用期間。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅
新築住宅の固定資産税の減額	全額	当初3年間 120㎡相当を1/2に	当初5年間 120㎡相当を1/2に
住宅用地の課税標準(固定資産税)	住宅用地 : 課税標準を1/3に減額 小規模住宅用地 : 課税標準を1/6(200㎡以下の部分)		
住宅用地の課税標準(都市計画税)	住宅用地 : 課税標準を2/3に減額 小規模住宅用地 : 課税標準を1/3(200㎡以下の部分)		

居住用財産の買換え特例、譲渡損失繰越控除

マンション等売って、新たに住宅を取得する場合等に適用されるもので、適用期間は平成31年12月31日まで。諸条件については下記国土交通省ホームページを参照。

買換え特例	譲渡所得について課税の100%繰延べ* [課税対象譲渡所得]=[譲渡価格(A)]-[取得価格(B)]-[取得費・譲渡費]×[(A-B)/A]
買換え等による譲渡損失繰越控除	買換えに伴い発生した譲渡損失を、その年の損益通算に加え、翌年以降3年間の繰越控除

※繰延べとは、買換え住宅を将来売却したときに発生する譲渡益との合計譲渡益が確定するまで課税を先送りすること

空き家の譲渡所得特別控除

相続で生じた古い空き家を耐震リフォーム後、または除却後の敷地を譲渡した場合に適用されます。適用を受けるには相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要。

譲渡所得の特別控除	譲渡所得から3000万円を特別控除
-----------	-------------------

フラット35S

平成31年3月31日までに受け付けた省エネルギー性、耐久性、可変性、耐震性、バリアフリー性などの一定の基準を満たす住宅を取得し、フラット35を申し込むと、フラット35Sが適用され、借入金利が一定期間優遇されます。

★★★★

〈金利Aプラン〉
10年間▲0.25%
〈金利Bプラン〉
5年間▲0.25%

平成31年3月31日まで0.25%金利優遇

平成30年度のフラット35Sの金利優遇は▲0.25%。優遇期間は金利Aプランが10年間、金利Bプランは5年間です。

フラット35S
(金利Aプラン)

▲0.25% (当初10年間)

フラット35S
(金利Bプラン)

▲0.25% (当初5年間)

フラット35Sの優遇金利を受けられる住宅

フラット35Sの優遇金利を受けるには、フラット35の基準を満たしたうえで、下記のいずれかの条件を満たす必要があります。

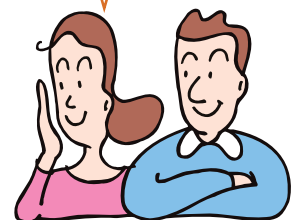
	省エネルギー性	耐久性・可変性	耐震性	バリアフリー性
フラット35S (金利Aプラン)	認定低炭素住宅、一次エネルギー消費量等級5、性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)	長期優良住宅	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3	高齢者等配慮対策等級4以上
フラット35S (金利Bプラン)	断熱等性能等級4、または一次エネルギー消費量等級4以上	劣化対策等級3の住宅で、かつ維持管理対策等級2以上	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上、または免震建築物	高齢者等配慮対策等級3以上

●フラット35Sのお得度

(金利1.35%で計算)

借入金額	一般のフラット35	フラット35S 金利Aプラン		フラット35S 金利Bプラン		返済期間
	総支払額	総支払額	お得額	総支払額	お得額	
1,000万円	1,142万円	1,121万円	21万円	1,130万円	12万円	20年返済
1,200万円	1,370万円	1,346万円	24万円	1,356万円	14万円	
1,400万円	1,598万円	1,570万円	28万円	1,582万円	16万円	
1,600万円	1,827万円	1,794万円	33万円	1,808万円	19万円	
1,800万円	2,055万円	2,019万円	36万円	2,034万円	21万円	
2,000万円	2,433万円	2,387万円	46万円	2,408万円	25万円	30年返済
2,200万円	2,677万円	2,626万円	51万円	2,649万円	28万円	
2,400万円	2,920万円	2,865万円	55万円	2,890万円	30万円	
2,600万円	3,163万円	3,103万円	60万円	3,131万円	32万円	
2,800万円	3,407万円	3,342万円	65万円	3,371万円	36万円	
3,000万円	3,766万円	3,694万円	72万円	3,727万円	39万円	35年返済
3,200万円	4,017万円	3,940万円	77万円	3,976万円	41万円	
3,400万円	4,268万円	4,186万円	82万円	4,224万円	44万円	
3,600万円	4,519万円	4,432万円	87万円	4,472万円	47万円	
3,800万円	4,770万円	4,679万円	91万円	4,721万円	49万円	
4,000万円	5,021万円	4,925万円	96万円	4,969万円	52万円	

フラット35Sに
するとお得
なのね!



■問い合わせ先

【フラット35Sについて】

独立行政法人住宅金融支援機構

<http://www.flat35.com/>



税制・ローン

総合

省エネ

高齢者等・
優良ストック

すまい給付金

消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するための制度。収入が一定以下（消費税8%時は収入510万円以下が目安）の人を対象に、最高30万円まで（消費税が予定どおり10%に引き上げられた場合は最高50万円まで）現金の給付が受けられます。

※収入の目安は扶養対象となる家族が1人（専業主婦、16歳以上の子など）の場合のモデルケースです。

▶被災者向けはP69参照

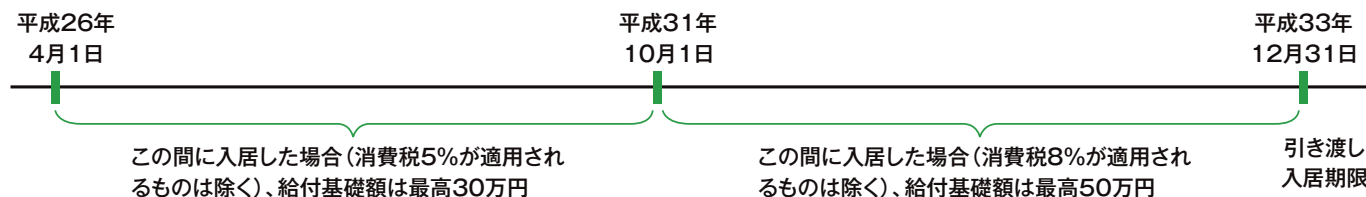
★★★★★

消費税8%時
上限
30万円

H33.12.31入居分まで

期限は平成33年12月31日までに入居した人

対象となるのは平成26年4月1日～平成33年12月31日までに住宅の引き渡しを受け入居した人。消費税対策として創設された制度のため、消費税8%および消費税10%が適用される住宅取得者が対象となります。



第三者検査を受けた新築住宅と中古住宅が対象

すまい給付金は、良質な住宅ストックの形成を促す目的もあるため、施工中等に第三者の現場検査を受け、一定の品質を担保することが求められます。具体的には住宅瑕疵担保責任保険への加入または建設住宅性能表示を利用する住宅、あるいは住宅瑕疵担保責任保険法人により、保険と同等の検査が実施された住宅であることが条件となります。また、住宅ローンを利用しない現金取得の場合は、①住宅取得者の年齢が50歳以上であること、②住宅金融支援機構のフラット35Sと同等の基準を満たすこと等の要件を満たす必要があります。

	新築住宅	中古再販住宅
給付対象者	(1) 住宅の所有者:不動産登記上の持分保有者 (2) 住宅の居住者:住民票において、取得した住宅への居住が確認できる者 (3) 収入が一定以下の者 [8%時]収入額の目安が510万円以下 [10%時]収入額の目安が775万円以下 (4) (住宅ローンを利用しない場合のみ)年齢が50才以上の者 ※10%時には、収入額の目安が650万円以下（都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）の要件が追加されます。	左記の(1)～(4)、および (5) 売主が宅地建物取引業者であること ※個人間売買の中古住宅は消費税が課税されないため、すまい給付金の対象外
対象住宅	〈住宅ローンを利用する場合〉 ※住宅ローンの償還期間は5年以上であること (1) 床面積が50㎡以上である住宅 (2) 施工中等に第三者の現場検査をうけ一定の品質が確認される以下の①～③のいずれかに該当する住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険（建設業許可を有さないものが加入する住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）へ加入した住宅 ②建設住宅性能表示を利用する住宅 ③住宅瑕疵担保責任保険法人により保険と同等の検査が実施された住宅 〈住宅ローンを利用しない場合〉 上記(1)(2)に加え (3) 住宅金融支援機構のフラット35Sと同等の基準を満たす住宅（以下の①～③のいずれかが必要） ①フラット35S適合証明書 ②現金取得者向け新築対象住宅証明書 ③長期優良住宅建築等計画認定通知書	住宅ローンを利用する場合〉 ※住宅ローンの償還期間は5年以上であること (1) 床面積が50㎡以上である住宅 (2) 売買時等に第三者の現場検査をうけ現行の耐震基準及び一定の品質が確認された以下の①～③のいずれかに該当する住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険へ加入した住宅 ②既存住宅性能表示制度を利用した住宅（耐震等級1以上のものに限る） ③建設後10年以内であって、住宅瑕疵担保責任保険（人の居住の用に供したことのない住宅を目的とする住宅瑕疵担保責任任意保険を含む）に加入している住宅又は建設住宅性能表示を利用している住宅

※収入は給与所得者の「額面収入」ではなく、都道府県民税の所得割額に基づき決定されます。給付申請では、引越し前の住民票のある市区町村が発行した個人住民税の課税証明書を入手し「都道府県民税の所得割額」を確認する必要があります。

消費税8%時の目安は収入額510万円以下、持分割合に応じて給付される

消費税は所得が少ない人の負担が相対的に大きくなる仕組みのため、すまい給付金の対象は低所得者に限られます。消費税8%時は収入目安が510万円以下、消費税が10%に引き上げられた場合は、収入目安が775万円以下となります。給付額は、住宅取得者の収入及び不動産登記上の持分割合により決まります。

給付額

=

給付基礎額

×

持分割合

不動産登記事項証明書(権利部)で確認

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定。課税証明書で確認

	収入の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
消費税 8%	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

	収入の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
消費税 10%	450万円以下	7.6万円以下	50万円
	450万円超525万円以下	7.6万円超9.79万円以下	40万円
	525万円超600万円以下	9.79万円超11.9万円以下	30万円
	600万円超675万円以下	11.9万円超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

Aさんご夫婦共有名義の場合
(16歳以上の子1人、扶養家族なし、消費税8%)

持分は80% 持分は20%

年収:450万円 年収:250万円
所得割額:90,200円 所得割額:38,600円
給付基礎額:10万円 給付基礎額:30万円
持分割合:80% 持分割合:20%

10万円×80%=
**給付額:
160,000円**

30万円×20%=
**給付額:
60,000円**

すまい給付金サイトでシミュレーション
できます! [<http://sumai-kyufu.jp/>]

※神奈川県の場合、住民税率が異なるため所得割額が異なりますが、収入の目安は他の都道府県と同じです。
※収入の目安は扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子など)の場合のモデルケースです。

給付金の受領は本人受領と代理受領の2通り

給付金は本人が申請・受領する方法とビルダー様が代理で申請・受領する方法の2通り。代理受領は、すまい給付金を直接住宅取得資金に充当できるようにするための措置。ビルダー様が申請手続きを代行し、給付金を直接受け取ります。

■本人受領の場合

入居後に手続きをします(当面の間1年3カ月以内)。申請方法は、すまい給付金事務局に必要書類を郵送するか、全国のすまい給付金申請窓口で書類を持参し申請します。

【申請に必要な書類】

①給付申請書、②建物の登記事項証明書・謄本、③住民票の写し、④個人住民税の課税証明書、⑤工事請負契約書又は不動産売買契約書、⑥住宅ローンの金銭消費貸借契約書、⑦振込先口座が確認できる書類、⑧検査実施が確認できる書類、⑨(現金取得の場合)フラット35S基準への適合が確認できる書類

■代理受領の場合

引き渡し後にビルダー様が手続きをしますが、契約時に住宅の持分を決定し、代理受領特約を締結することが必要です。また、個人住民税の課税証明書は契約締結時点のものを使用します。申請はすまい給付金申請窓口のみとなります。

【申請に必要な書類】

①給付金代理受領申請書、②建物の登記事項証明書・謄本、③住民票の写し、④個人住民税の課税証明書、⑤工事請負契約書又は不動産売買契約書、⑥住宅ローンの金銭消費貸借契約書、⑦振込先口座が確認できる書類、⑧検査実施が確認できる書類、⑨(現金取得の場合)フラット35S基準への適合が確認できる書類

■問い合わせ先

【すまい給付金について】

すまい給付金事務局 <http://sumai-kyufu.jp/>

0570-064-186 ナビダイヤル(9時00分～17時00分/土・日・祝日含む)(PHS、IP電話の場合: 045-330-1904)



ZEH支援事業

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現を目指すために、高断熱外皮、高性能設備と制御機器等を組み合わせ、住宅の年間の一次エネルギー消費量がネット(正味)で概ねゼロとなる住宅(ZEH)に対し補助する制度です。ZEHビルダー/プランナーによる設計・施工が条件です。なお、今年度より、追加条件を付加した「ZEH+実証事業」(P29参照)も実施されます。

★★
1戸あたり
70万円
H30は3回公募予定

平成30年度の公募は5月～10月の期間で3回を予定。受付は先着順。

平成29年の公募は一次公募から3次公募までの計3回を予定。公募期間内に先着順で受付をし、期間内であっても予算に達した日の前日をもって公募終了となります。なお、応募するにはZEHビルダー/プランナーの登録が必要となります。

公募期間	事業完了期限	事業実績報告期限
一次公募 平成30年5月28日～6月29日	一次公募 平成30年12月14日	一次公募 平成30年12月21日
二次公募 平成30年7月17日～8月10日	二次公募 平成31年1月18日	二次公募 平成31年1月25日
三次公募 平成30年8月23日～10月5日	三次公募 平成31年2月1日	三次公募 平成31年2月8日

(事業完了日から15日以内)

補助金対象は「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」

今年度から都市部の一定地域(下表参照)においては太陽光発電システムの設置を必要としないZEH Oriented(ゼッチ・オリエンテッド)が補助対象となりました。またNearly ZEHの補助対象地域が拡大され、低日射地、多雪地域(下表参照)も対象となりました。それにともない寒冷地特別強化外皮仕様の規定がなくなりました。また採択方式が先着順に変更されたことから、採択評価のための「加点要件」もなくなりました。

	ZEH	Nearly ZEH	ZEH Oriented
対象となる事業者(申請者)	・新築戸建て住宅の建築主 ・新築建売住宅の購入予定者(未登録の住宅) ・既存戸建て住宅の所有者		
対象となる住宅	申請者が常時居住する専用住宅であることなど。ただし、賃貸住宅・集合住宅は対象外(例外規定あり)		
設計・建築・改修・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー ※実績報告書未提出のZEHビルダー/プランナーは補助対象外		
BELS等第三者認証の取得	必要 ※原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること。		
省エネ率(再生可能エネ除く)	20%以上		
省エネ率(再生可能エネ含む)	100%以上	75%以上	—
対象地域	全国	寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射区分A1又はA2)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)	北側斜線制限の対象となる用途地域で、敷地面積が85m ² 未満である土地に建築されるもの(平屋建ての場合を除く)
太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可)		不要
強化外皮基準(UA値)	1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下 8地域 基準値なし
冷房期の平均日射熱取得率(η A値)	1・2・3・4地域 基準値なし	5地域 3.0以下	6地域 2.8以下 7地域 2.7以下 8地域 3.2以下
導入設備	一定の要件を満たすこと		
エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの		
補助対象費用の制限	申請する住宅の補助対象費用(蓄電システムを除く)は、SIIが定める上限額以下であること		
要件を満たす住宅	70万円/戸		
蓄電システム(※1)	1kWhあたり3万円(上限30万円)		

対応の
ポイント

ZEHビルダー/プランナー登録されていること

補助金申請には「ZEHビルダー/プランナー」が設計、建築または販売を行う住宅であることが要件です。ZEHビルダー/プランナーとは、2020年度までに自社物件の50%以上をZEHとする普及目標を掲げる住宅会社等。まだ登録を受けていない事業者がZEH支援事業を利用しようとする場合は、平成30年4月5日～平成31年1月31日の間にSIIに申請し、登録される必要があります。

なお、平成28年度、29年度に登録を受けたZEHビルダー/プランナーであっても、定められた実績報告書を提出していない場合は、補助が受けられないので注意が必要です。

なお、ZEHプランナーは、設計事務所の登録を促すために平成30年度より設けられた名称です。業務内容に違いはないので、いずれの名称を使用してもかまいません。

BELSなどの省エネ性能表示を行うこと

申請する住宅は、建築物省エネ法第7条に基づく省エネ性能表示(BELS等、第三者認証を受けているものに限る)を取得することが交付要件です。平成29年度までは補助対象事業実績報告時に提出するとなっていたが、平成30年度からは、原則として中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出することが求められます。

補助対象経費(蓄電システムを除く)の上限を超えないこと

ZEHの価格低減を推進するため、昨年度から補助対象経費の上限が設けられました。ZEH化に必要な外皮、設備(蓄電システムを除く)の価格(㎡単価)が、定められた地域区分や住宅仕様ごとの上限単価を下回ることが申請要件です。平成30年度の上限単価は平成29年度よりおよそ1割ほど引き下げられているのでご注意ください。



登録ビルダーが使用できる
ZEHビルダーのマーク



税制・ローン

総合

省エネ

高齢者等・
優良スタッフ

■補助対象経費の上限単価

地域	仕様		上限単価	地域	仕様		上限単価
1・2	一般 Z E H	【1・2 地域仕様】	4.44 万円 /㎡	4・5	外皮強化型 ZEH	【エアコン仕様】	4.39 万円 /㎡
		【1・2 地域エネファーム仕様】	3.79 万円 /㎡			【温水暖房仕様②】	4.74 万円 /㎡
	外皮強化型 ZEH	【1・2 地域仕様】	5.17 万円 /㎡			【エネファーム仕様】	3.99 万円 /㎡
		【1・2 地域エネファーム仕様】	4.52 万円 /㎡			【温水暖房エネファーム仕様】	3.99 万円 /㎡
3	一般 Z E H	【エアコン仕様】	3.68 万円 /㎡			6・7	一般 Z E H
		【温水暖房仕様①】	4.08 万円 /㎡	【温水暖房仕様②】	3.68 万円 /㎡		
		【エネファーム仕様】	3.29 万円 /㎡	【エネファーム仕様】	2.92 万円 /㎡		
		【温水暖房エネファーム仕様】	3.29 万円 /㎡	【温水暖房エネファーム仕様】	2.92 万円 /㎡		
	外皮強化型 ZEH	【エアコン仕様】	4.39 万円 /㎡	外皮強化型 ZEH	【エアコン仕様】		3.82 万円 /㎡
		【温水暖房仕様①】	4.79 万円 /㎡		【温水暖房仕様②】		4.18 万円 /㎡
		【エネファーム仕様】	3.99 万円 /㎡		【エネファーム仕様】		3.42 万円 /㎡
		【温水暖房エネファーム仕様】	3.99 万円 /㎡		【温水暖房エネファーム仕様】		3.42 万円 /㎡
4・5	一般 Z E H	【エアコン仕様】	3.32 万円 /㎡	8	一般 Z E H	【エアコン仕様】	3.29 万円 /㎡
		【温水暖房仕様②】	3.68 万円 /㎡			【エネファーム仕様】	2.89 万円 /㎡
		【エネファーム仕様】	2.92 万円 /㎡				
		【温水暖房エネファーム仕様】	2.92 万円 /㎡				

■問い合わせ先

【ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) https://sii.or.jp/moe_zeh30/support/public.html

TEL:03-5565-4030 (平日10:00～17:00)



ZEH+実証事業

現行の『ZEH』より省エネルギー性を高め、設備のより効率的な運用等により、太陽光発電等の自家消費率の拡大を目指したZEH+（ゼッチ・プラス）の実証を支援する事業です。国はアフターFIT（固定価格買取制度の終了）を見据えて今後支援に力を入れていくことになります。

1戸あたり
115万円
H30.5.11までに提案

提案応募と交付申請公募の2段階

平成30年5月1日～5月11日までの提案応募を経てZEHビルダー/プランナーごとの戸数割当が決定。5月28日～10月5日の間に割当戸数分の申請ができます。なお、平成28年度、27年度の各年度にZEH受注件数1件以上の実績がない事業者は応募できません。

提案応募

交付申請期間

事業完了期限

実績報告期限

平成30年5月1日～5月11日

平成30年5月28日～10月5日

平成31年1月25日

平成31年2月1日

(事業完了日から15日以内)

工事期間

従来ZEHとの違いは、省エネ率25%以上、再エネ自家消費のための選択要件

ZEH+においては、ZEHロードマップにおける「ZEHの定義」を満たしていることに加え、さらなる要件として、省エネと再エネの自家消費のための措置が求められます（下表参照）。なお、ZEH支援事業（P28）で求められている補助対象費用の制限（定められた上限額以下）は、ZEH+においては要件となっておりません。対象となる事業者および住宅はZEH支援事業と同じです。

		ZEH+		Nearly ZEH+		
住宅の要件	設計・建築・改修・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー ※実績報告書未提出のZEHビルダー/プランナーは補助対象外 ※2016年度及び2017年度の各年度において、ZEH受注件数1件以上の実績があること				
	BELS等第三者認証の取得	必要 ※原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること。				
	省エネ率(再生可能エネ分除く)	25%以上				
	省エネ率(再生可能エネ分含む)	100%以上		75%以上		
	対象地域	全国		寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射区分A1又はA2)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)		
	太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可)				
	強化外皮基準(UA値)	1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下	8地域 基準値なし	
	冷房期の平均日射熱取得率(ηA値)	1・2・3・4地域 基準値なし	5地域 3.0以下	6地域 2.8以下	7地域 2.7以下	8地域 3.2以下
	導入設備	一定の要件を満たすこと				
	エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの				
選択項目	以下の①～③から2つ以上を選択(8地域は②と③の組み合わせ)すること ①外皮性能のさらなる強化					
	1・2地域 0.3以下	3・4・5地域※1 0.4以下	6・7地域 0.5以下	8地域 基準値なし		
	(※1 本事業の暫定措置として、4・5地域はU _A 値が0.5以下であれば選択条件を満たすものとする) ②高度エネルギーマネジメント HEMSにより住宅内の暖冷房設備、給湯設備等を制御可能であること ③電気自動車(プラグインハイブリット車含む)に充電可能な設備					
補助額	要件を満たす住宅	115万円/戸				
	蓄電システム	1kWhあたり3万円(上限45万円)				

■問い合わせ先

【ZEH+実証事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ（SII） https://sii.or.jp/meti_zeh30/zeh_plus/public.html

TEL:03-5565-4081（平日10:00～17:00）



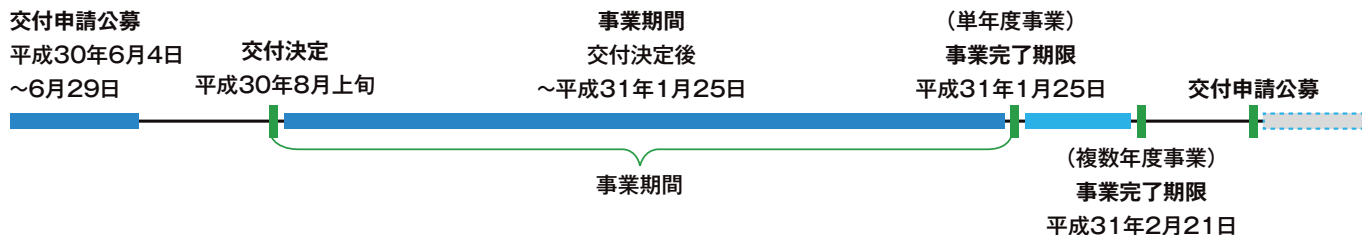
戸建分譲ZEH実証事業

街区単位の戸建建売住宅をZEH化するプロジェクトに対して支援する制度です。補助対象となるのは「ZEH支援事業」(P27)または「ZEH+実証事業」(P29)の交付要件を満たす住宅で、事業者が「建売住宅」の種別区分を有しているZEHビルダー/プランナーであること。

★★
1戸あたり
**70万円または
115万円**
H30.5.11までに提案

年度を跨ぐプロジェクトでも申請可能

公募期間は平成30年6月4日～6月29日まで。8月上旬の交付決定後、事業期間は原則、平成31年度1月25日までとなっていますが、単年度では事業完了が不可能な場合は、翌年度にまたがるプロジェクトであっても応募が可能です。



10戸以上をまとめて営業広報するZEH建売住宅プロジェクトが対象

新築戸建建売住宅(ZEH支援事業およびZEH+実証事業の要件を満たす住宅)を10戸以上まとめたプロジェクトで、BELSを活用した営業広報、ZEHであることを訴求した営業広報を行うことが条件。補助対象となる事業者は「建売住宅」の種別区分を有しているZEHビルダー/プランナーのみです。

		交付要件
対象	補助対象事業者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナーのうち「建売住宅」の種別区分を有している者 ※実績報告書未提出のZEHビルダー/プランナーは補助対象外
	補助対象となる住宅	①「平成30年度ZEH支援事業」(P27)または「平成30年度ZEH+実証事業」(P29)の交付要件を全て満たすこと。 ②建売を前提に建築され、一度も登録されたことない住宅であること。 ※集合住宅は対象外
主な要件	プロジェクトの規模	上記の補助対象となる住宅の要件を満たす新築戸建て建売住宅を10戸以上まとめ、1プロジェクトとする事業であること ※複数の街区で構成される事業を1プロジェクトとすることも可
	営業広報	・BELSを活用した営業広報を行うこと(BELSの簡易表示マークを掲載すること) ・ZEHであることを訴求した上で、その出稿掲載物を補助対象事業実績報告時に提出できること ・構成されたプロジェクト単位で入居者募集や不動産情報媒体への営業広報を行うこと
	購入者への説明	入居後2年間、SIIが定める使用状況の定期報告アンケートを行う必要があることを重要事項説明に明示すること。またその契約書類の雛形を実績報告時に提出できること
	着工時期	事業の交付決定を受ける前に着工されていないこと
補助額	要件を満たす住宅	「平成30年度 ZEH支援事業」の交付要件を満たす住宅: 70万円/戸 「平成30年度 ZEH+実証事業」の交付要件を満たす住宅: 115万円/戸
	蓄電システム	「平成30年度 ZEH支援事業」の交付要件を満たす住宅: 1kWhあたり3万円(上限30万円) 「平成30年度 ZEH+実証事業」の交付要件を満たす住宅: 1kWhあたり3万円(上限45万円)
1申請あたりの上限額		上限5000万円/年 ※複数年度事業については上限1億円

■問い合わせ先

【戸建分譲ZEH実証事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) https://sii.or.jp/meti_zeh30/kodate_zeh/public.html

TEL:03-5565-4081 (平日10:00～17:00)



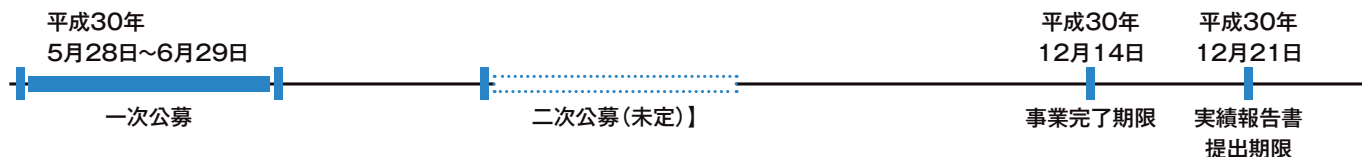
先進的再エネ熱等導入支援事業

CLT(直交集成板)、地中熱ヒートポンプシステム、PVTシステム(太陽光発電パネルと太陽熱集熱器が一体化になったもの)を先進的な建材、設備と位置付け、ZEH支援事業(P27)、「ZEH+実証事業」(P29)「戸建分譲ZEH実証事業」(P30)の補助住宅を対象に、その導入を支援する制度です。

★★
1戸あたり
90万円
H30.5.11までに提案

一次公募は5月28日から6月29日まで。受付は先着順

一次公募は平成30年5月28日から6月19日まで。二次公募の実施は一次公募の申請状況を鑑みて後日決定されます。公募期間内に先着順で受付をし、期間内であっても予算に達した日の前日をもって公募終了となります。



補助対象と要件

補助対象となる建材、設備はCLT(直交集成板)、地中熱ヒートポンプシステム、PVTシステム(太陽光発電パネルと太陽熱集熱器が一体化になったもの)。申請は先着順となりますが、ZEH支援事業(P27)、「ZEH+実証事業」(P29)「戸建分譲ZEH実証事業」(P30)に交付申請していること、あるいは同時に申請することが条件です。補助額は1戸あたり90万円。複数の設備を導入しても定額90万円となります。

ZEH支援事業(70万円)

OR

ZEH+実証事業(115万円)

OR

戸建分譲ZEH実証事業(70万円)
(115万円)

先進的再エネ熱等導入支援事業
(1戸あたり定額90万円)

・CLT(直交集成板)

・地中熱ヒートポンプシステム

・PVTシステム

	交付要件
補助対象事業者	補助対象となる事業者および住宅は、「①平成30年度ZEH支援事業」、「②平成30年度ZEH+実証事業」、「③平成30年度戸建分譲ZEH実証事業」のいずれかにおいて、交付決定を受けている者、および住宅。 ※申請は、併願申請する①②③のいずれかの交付申請書と同時、又は申請後に行うこと。
補助対象建材・設備	■直交集成(CLT) ・構造耐久力上主要な部分のうち、壁、床版又は屋根版に面的に使用されていること。 ・延床面積で除した単位面積あたりの当該CLTの使用量が $0.1\text{m}^3/\text{m}^2$ 以上であること。 ※仕上材の一部または化粧材や柱等への使用の場合は補助対象外
	■地中熱ヒートポンプ・システム ・採熱工法は、クローズドループに限る。 ・地中熱ヒートポンプ熱源機の補助要件を満たしていることを定量的に示せること。 ・補助対象となる地中熱ヒートポンプ・システムは、交付申請時に販売されているシステムであること。 ・その他定められた要件を満たすこと
	■PVTシステム ・空気集熱式 日熱効率10%以上あり設置するPVTパネル面積が 22m^2 以上あること ・液体集熱式 日熱効率10%以上あり設置するPVTパネル面積が 11m^2 以上あること ・補助対象となるPVTシステムは、交付申請時に販売されているシステムであること。 ※PVTパネルの集熱に係る部分のみを補助対象とする。(発電部分、PVT以外の集熱器は補助対象外)
補助額	定額90万円(補助対象建材・設備の種別、数量によらず一律)

■問い合わせ先

【先進的再エネ熱等導入支援事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) http://sii.or.jp/moe_zeh30/clt/

TEL:03-5565-4030 (平日10:00~17:00)



低・中層ZEH-M支援事業

住宅用途部分が1層から5層の住宅で、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供される集合住宅を対象とした補助事業です。住宅用途部分が6層以上の集合住宅は「高層ZEH-M実証事業」の補助事業となります。

★★

1戸あたり
70万円

H30.5.11までに提案

2年度の事業までが対象

公募期間は平成30年6月1日～6月15日まで。7月下旬の交付決定後、事業期間は単年度もしくは2年度以内の事業が対象となります。なお、補助対象事業においては事業完了後2年間、定期報告アンケートが義務付けられています。

交付申請公募

平成30年6月1日
～6月15日

交付決定

平成30年7月下旬

(単年度事業)

事業期間

交付決定後～平成31年1月31日

(単年度事業)

完了実績報告期限

平成31年2月8日

交付申請公募

住宅用と部分が5層までの集合住宅が対象

1つ以上の住戸が分譲又は賃貸として利用される低層集合住宅が対象です。補助対象は第三者委員会の審査を経て決定されます。審査方法は、エリアや物件規模等の採択区分および審査基準(省エネルギー性能、外皮性能、再生可能エネルギーの利用形態、エネルギー管理体制、普及促進に向けた広報計画等)を総合的に勘案し選定されます。

		Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented※1
		1～3層	4,5層	
対象となる住宅		分譲又は賃貸を目的として新築する集合住宅のうち、住宅用途部分が1層から5層の住宅 ※住棟を構成する複数の住戸のうち、1つ以上の住戸が分譲又は賃貸に供されること		
要件	申請者	・SIIに登録されたZEHディベロッパー ・ZEHディベロッパーに発注する個人、不動産を業としていない法人、宅建免許を有さない法人 ※交付申請時点でZEHデベロッパー登録が完了していない場合は、審査委員会までに登録が完了すること		
	BELS等第三者認証の取得	必要 ※写しを本年度の事業完了までに提出		
	省エネ率(再生可能エネ除く)	20%以上※2		
	省エネ率(再生可能エネ分含む)	75%以上※2	50%以上※2	—
	太陽光発電システム	必須(1つ以上の住戸に電力が供給されること)		不要
	強化外皮基準(UA値)	全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)を満たす		
		1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下 8地域 基準値なし
	導入設備	一定の要件を満たすこと		
	補助対象費用の制限	申請する住宅の補助対象費用(蓄電システムを除く)は、SIIが定める上限額以下であること		
	営業広報	補助対象建築物の入居者募集広告や不動産件情報掲載を行う際に、環境性能(省エネルギー)の表示を住棟単位で行うこと。		
補助額	要件を満たす住宅	70万円/戸		
	蓄電システム(※1)	1kWhあたり3万円(上限30万円)		

※1 以下の両方の条件を満たす集合住宅に限り、ZEH-M Orientedも補助対象とする。

①当該集合住宅が商業地域に立地し、敷地面積が200㎡未満である土地。

②当該集合住宅の許容容積率が、5階建の場合600%以上、4階建の場合500%以上であるもの。

※2 共用部を含む住棟全体

一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法(冷暖房、換気、給湯、照明(その他の一次エネルギー消費量は除く))、共用部は非住宅計算法(冷暖房、換気、給湯、照明、昇降機(その他の一次エネルギー消費量は除く))とする。

■問い合わせ先

【低・中層ZEH-M支援事業について】

一般社団法人低炭素社会創出促進協会 国内事業部 http://lcspa.jp/offering/20180425_01

zeh30@lcspa.jp (平成30年4月26日(木)～平成30年6月8日(金)17時)



サステナブル建築物等先導事業 (省CO₂先導型・LCCM部門)

今年度から住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにするライフサイクルカーボンマイナス(LCCM)住宅への補助が新設されました。グループ等で応募する場合は従来からある「一般部門」での提案ができます。

★
上限
125万円

H30は2回公募予定

第1回応募提案は4月24日から6月13日まで

第1回応募期間は平成30年4月24日から6月13日まで。第2回公募は8月ごろが予定されています。応募は学識経験者からなる評価委員会の評価を経て、国土交通省により採択プロジェクトが決定されます。なお、LCCM部門は単年度事業のみ提案できます。

平成30年

4月24日～6月13日

第1回提案募集

第2回提案募(8月ごろ)

平成31年度内

LCCM部門
事業完了期限

補助対象と要件

提案募集するのは右表の4つの事業のいずれか、またはそれらの組み合わせによるプロジェクト。下記の①～③の要件に該当する必要があります。

- ①以下の省エネルギー性能を満たすもの。
 - ・平成28年省エネ基準に適合
 - ・改修後に平成28年省エネ基準に適合
 - ・省エネルギー性能の表示を行うもの
- ②プロジェクト総体として省CO₂を実現し、先導性に優れていること。
- ③運用後のエネルギー使用量の計測、CO₂削減効果実証に関する計画書を提出するもの。
- ④平成30年度に事業着手するもの。

新設されたLCCM部門の提案要件

戸建住宅において、建設時、運用時、廃棄時において省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などの再生可能エネルギーにより、ライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにするLCCM住宅の新築を支援する事業です。LCCM住宅部門は、他と区分して評価され、原則としてヒアリング審査はなく、書面審査となります。提案応募時は、モデルプランでの自己評価による評価結果で応募できます。なお、補助額は1戸あたり上限125万円、1プロジェクトあたり上限は5億円です。また、グループによってLCCM住宅を提案する場合やその他の先進的な省エネ住宅提案をする場合、複数年度にまたがる事業の場合は、一般部門での提案応募となります。その場合の補助額は1戸あたり300万円、1プロジェクトあたり上限は5億円です。

■提案を募集する事業の種類

事業の種類	建築物(非住宅)		住宅	
	一般部門	中小規模建築物部門	一般部門(共同・戸建)	LCCM住宅部門(戸建)
住宅・建築物の新築	○	○	○	○
既存の住宅・建築物の改修	○	—	○	—
省CO ₂ マネジメントシステムの整備	○	—	○	—
省CO ₂ に関する技術の検証	○	—	○	—

■LCCM部門の主な要件等

要件等	
対象	戸建住宅を供給する事業者(1法人1提案) ※複数の事業者がグループとして応募する場合は一般部門として応募
	・常時居住する戸建住宅であること ・採択された事業者が一般消費者に引き渡す戸建住宅であること (採択された事業者が宅建事業者等へ引き渡す住宅は対象外) ・専用住宅であること ・一次エネルギー消費量の計算で評価する全ての設備を有する戸建住宅
主な要件	・以下の①～③のすべてを満たす戸建住宅を新築する事業であること ①以下のいずれかの方法で、LCCO ₂ を算定し、結果が0以下となるもの ・CASBEE-戸建(新築)2018年版 ・LCCM住宅部門の基本要件(LCCO ₂)適合判定ツール ※応募に当たっては、モデルプランについて、LCCO ₂ の評価結果が必要 ②ZEHロードマップ検討委員会がとりまとめたZEHの要件すべてに適合した住宅 ③住宅の品質の確保について、CASBEEのB+ランクまたは同等以上の性能を有するもの(ただし長期優良住宅認定されたものはこの限りでない) ・上記を満たしたうえで波及効果・普及効果に関する提案をすること ・原則、平成30年度内に事業を完了すること
	補助対象工事の掛かり増し費用の合計額の2分の1以内の額 1戸あたり 125万円以内 1プロジェクトあたり5億円

■問い合わせ先

【サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)】

サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)評価事務局

FAX:03-3222-7722

shoco2@hyoka-jimu.jp

(質問・相談については、原則として、電子メール又はファクス)

<http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>



賃貸住宅における省CO₂促進モデル事業

賃貸住宅は新規着工件数の約4割を占めるにも関わらず、省CO₂型の住宅の供給、市場展開が遅れていることから、省エネルギー性能の表示(BELS)を条件に、賃貸住宅の新築、改築を補助する制度。補助金額は補助対象経費の1/3または1/2、最大で1戸あたり60万です。



第1回募集は4月26日から5月31日まで、第2回募集は7月を予定

募集期間は平成30年4月26日～5月31日まで。事業実施期間(契約～工事完了)は7月以降に送付される交付決定通知書を受け取ってから平成31年1月末まで。なお、第2回公募は7月上旬から下旬の期間が予定されています。



1戸あたり最大で60万円を補助

応募申請者は、①日本国内で事業を営む賃貸住宅の所有者(個人・法人いずれでも可)、②補助事業の要件を満たす設備を①にファイナンスリースにより提供する民間企業。ビルダー様は手続代行者となることができます。補助金額は環境性能に応じ、最大で1戸あたり60万円。補助対象設備ごとに定められた補助対象経費(材料費+労務費)上限額の範囲内で計算されます。

事業の要件	・広く一般の消費者を対象とした民間賃貸住宅であり、かつ専用住宅（一戸建、長屋建、共同住宅は問わない） ・新築・改築ごとに定められた環境性能（BEI値/下表参照）を満たすこと ・BELSを取得し、当該賃貸住宅の環境性能を消費者(借主)に対して広く周知すること		
補助対象設備	開口部	窓・ドア(窓の大きさは0.2㎡以上、ドアの大きさは、1.0㎡以上に限る)	
	冷暖房設備	ルームエアコン、温水式パネルラジエーター、温水式床暖房、ヒートポンプ式セントラル空調システム	
	換気設備	ダクト式換気設備、壁付けファン(給気型パイプ用ファン 又は排気型パイプ用ファン)	
	給湯設備	ガス瞬間式給湯器(潜熱回収型)、石油瞬間式給湯器(潜熱回収型)、ガスエンジン給湯器、電気温水器(ヒートポンプ式)、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機	
	照明設備	LED照明器具	
	その他	太陽光発電システム、蓄電池、太陽熱利用システム、コージェネレーションシステム、その他の省エネ設備・機器(省エネ率算定において省エネに資する設備等)	
補助金の上限	補助率 (補助金上限額)	新築	改築
	1/2 (60万円/戸)	外皮性能がエネルギー性能基準に適合かつ BEI が 0.8 以下	BEI が 0.9 以下になり、かつ現状と比較して BEI が 0.1 以上減少 (BEI の算出にあたり再生可能エネルギーの自家消費分の算入は除く)
	1/3 (30万円/戸)	外皮性能がエネルギー性能基準に適 かつ BEI が 0.9 以下 (BEI の算出にあたり再生可能エネルギーの自家消費分の算入は除く)	BEI が 1.0 以下になり、かつ 現状と比較して BEI が 0.1 以上減少 (BEI の算出にあたり再生可能エネルギーの自家消費分の算入は除く)
	・ 新築は建物1棟単位で申請し、すべての住戸の環境性能を満たすこと ・ 改築は任意の住戸を申請し、申請対象住戸すべてで環境性能を満たすこと		

■問い合わせ先

【賃貸住宅における省CO₂促進モデル事業について】

一般社団法人低炭素社会創出促進協会 http://lcspa.jp/offering/20180424_02
 chintai30@lcspa.jp (問い合わせは協会ホームページからの電子メールのみ)



スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 (一般部門)

高齢者、障害者または子育て世帯の居住の安定確保と健康の維持・増進を促す事業に対し補助する制度。一般部門では先導性が高い提案事業が求められます。このほか、住宅の省エネ改修工事を行い健康の維持・増進に対応する事業部門(特定部門)もあります(P64)。

★
上限
200万円

H30.9.28まで

応募提案は4月20日から9月28日まで

新築が対象となる一般部門の提案募集は平成30年4月20日から9月28日まで。なお、本事業は平成30年度で終了となります。したがって新規事業提案は難しく、継続事業における住宅整備や技術の検証等の提案が主な補助対象となりそうです。

平成30年
4月20日～9月28日

一般部門提案募集期間

平成31年
2月22日

完了実績報告期限

提案事業と補助額

提案募集する事業および補助率は右のとおり。主要要件は下記の①～③です。

- ① 高齢者等の居住の安定確保および健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること
- ② 公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること
- ③ 平成30年度中に事業に着手するものであること

補助事業期間(最長平成31年3月31日まで)における補助金総額は、特に必要があると認める場合を除き3億円まで。住宅の整備にあっては、1戸当たりの補助金の額の上限は200万円まで。

■提案事業の種類と補助率

以下の提案事業のいずれか、または組み合わせることができます。

1.住宅・施設の整備	住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む)の整備(新築、取得又は改修)	・住宅及び高齢者の交流施設等の整備費(補助率:新築等1/10、改修2/3) ・設計費(補助率:2/3)
2.技術の検証	先導的な提案に係る居住実験・社会実験等	・居住実験、社会実験等の技術の検証に要する費用(補助率:2/3)
3.情報提供及び普及	展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及	・選定提案に係る情報提供及び普及に要する費用(補助率:2/3)

社会福祉法人等との共同提案を

提案事業の評価のポイントは「課題解決」「先導性・創意工夫」「総合的・継続的な推進体制」「波及効果」等のほか、高齢者の安全や安心を確保するための住宅等の設備・構造(バリアフリー化等)、提供されるサービスの内容、一時金・家賃・サービス料等の水準、前払い家賃の保全措置の有無等についても確認・評価されます。また、政策的に重要性の高い右記の重点分野は優位に評価されます。

高齢者等の福祉の現場の運営ノウハウのないビルダー様単独での提案は極めて難しく、社会福祉法人や医療機関などと連携した提案が求められます。

■評価における重点分野

- 1.地域の医療・介護等のサービス拠点と連携した高齢者の住まい等の整備
- 2.地域資源を活用した高齢者の住まい等の整備
- 3.高齢者等への見守り・健康管理・介護予防サービス等の提供
- 4.低所得高齢者や障害者世帯の居住の安定確保に資する取組
- 5.子育て世帯等の居住の安定確保に資する取組
- 6.地域のコミュニティの醸成に資する取組

■問い合わせ先

【スマートウェルネス住宅等推進モデル事業】

スマートウェルネス住宅等推進事業室 <http://model-sw.jp/>

FAX:03-6268-9029 model@swrc.co.jp (質問・相談については、原則として、電子メール又はファクス)



サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)とは、一定のハード基準を満たし、居住する高齢者向けにサービスを提供する賃貸住宅のこと。新築の補助金額は、建設工事費の1/10、1戸あたり上限は夫婦型で最大135万円、一般型で最大120万円です。

★★
上限
1戸あたり
135万円
H31.2.28まで

募集期間は平成31年2月28日まで

募集期間は平成30年4月20日～平成31年2月28日まで。補助申請に係る事前審査の受付期間も同日程です。事前審査の受付をしている事業であっても、平成31年2月28日までに交付申請(本申請)の書類提出が必要です。

募集期間

平成30年4月20日～平成31年2月28日 (事前審査受付期間:平成30年4月20日～平成31年2月28日)

1戸あたり110万円～135万円、併設施設には1000万円～1200万円の補助

新築の場合、建設工事費の1/10、1戸あたり上限135万円を乗じた金額を補助する制度。また、併設する高齢者生活支援施設(地域交流施設等)については1施設あたり上限1000万円が補助されます。これまでは補助対象だった介護関連施設の新築等は補助対象外となりました。

事業の要件	①サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅であること ②サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること ③家賃が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められていること(30万円/月以上は補助対象外) ④事業に要する資金調達が確実であること ⑤家賃の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと ⑥地元市区町村に意見聴取を行い、地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであること ⑦サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うものであること。	
補助金の上限	サービス付き高齢者向け住宅等の新築	建設工事費の1/10以内の額 ①夫婦型サービス付き高齢者向け住宅:135万円/戸 ・住戸部分の床面積が30㎡以上であること ・住戸部分に基本設備(便所・洗面・浴室・台所・収納)が全て設置されていること ②一般型サービス付き高齢者向け住宅(床面積が25㎡以上):120万円/戸 ③一般型サービス付き高齢者向け住宅(床面積が25㎡未満):90万円/戸 ※入居世帯を夫婦などに限定する場合を除き、補助申請する住戸数の2割以内の戸数が上限
	高齢者生活支援施設の整備	地域交流施設等(介護関連施設等の新築は補助対象外) 建設工事費の1/10以内の額 1,000万円/1施設

■サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制として優遇税制措置

固定資産税	5年間税額について2/3を参照して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	床面積:30㎡以上/戸(共用部分含む。一般新築特例は40㎡以上/戸) 戸数:5戸以上	平成31年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	【家屋】課税標準から1200万円控除/戸(一般新築特例と同じ) 【土地】家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額(一般新築特例と同じ)	補助:国又は地方公共団体からサ高住に対する建設費補助を受けていること 構造:主要構造部が耐火構造又は準耐火構造であること等	

■問い合わせ先

【サービス付き高齢者向け住宅整備事業について】

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 <http://www.koreisha.jp/service/>

FAX:03-5805-2978 info@serkorei.jp (質問・相談については、原則として、電子メール又はファクス)



地域型住宅グリーン化事業

中小ビルダー様が他のビルダー様や木材、建材流通等の関連事業者とともにグループを組み、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物を供給した場合に補助する制度。地域材を利用する場合、三世代同居対応仕様とする場合は補助額が加算されます。

▶被災地は63参照

★★★

事業タイプにより
上限160万円
～190万円

H30.6.4(グループ募集締切)

グループ募集は4月27日～6月4日まで

グループ申請は平成30年4月27日～6月4日まで。グループに所属する工務店は、グループ提案採択通知受け取り後工事着手可能となります(長寿命型の場合)。高度省エネ型は工事着手日が異なりますので注意が必要です。



利用はビルダー様のグループ参加が条件

補助金を受けるには、ビルダー様が下の表に示された要件を満たすグループへの参加が条件です。グループは使用する材料、設計方法などについて共通ルールを定め、国の評価を受けます。なお、グループ募集の評価の視点・ポイントは「特徴ある地域型住宅の目標設定」「効率的で適切な就業環境が確保された住宅生産体制の整備」「長期にわたるメンテナンス体制の整備」「グループの技術力の向上」「地域の産業、住文化、景観等への寄与」等となります。

※過去に採択されたグループであっても改めて応募が必要

グループの要件

応募グループは原則として①～⑧の業種から構成され、木造住宅・建築物の供給に取り組むこと。①から⑤の業種はそれぞれ原則として1事業者以上、⑥の業種は5事業者以上により構成されていること。

①原木供給、②製材・集成材製造・合板製造、③建材流通(木材を扱わない事業者を除く)、④プレカット加工、⑤設計、⑥施工(中小住宅生産者)、⑦木材を扱わない流通、⑧その他(畳、瓦、襖等の住宅資材の供給事業者)

⑥の事業者は原則として元請の年間新築住宅供給戸数が50戸程度未満(直近3年間の年間平均新築住宅供給戸数が54戸以下)の住宅生産者であること。

補助対象は長期優良住宅と省エネ住宅および省エネ建築物

補助対象となるのは下表3つのタイプと「優良建築物型(認定低炭素建築物等一定の良質な建築物:木造、新築)」の4タイプです。優良建築物の要件等は募集要項をご確認ください。

		長寿命型 (長期優良住宅)	高度省エネ型 (認定低炭素住宅及び 性能向上計画認定住宅)	高度省エネ型 (ゼロ・エネルギー住宅)
対象となる住宅		グループの構成員である中小住宅生産者等により供給される住宅		
		主要構造部に用いる木材は、グループが定める地域材を使用するもの		
		設計者・施工管理者・大工技能者のうちいずれか1人が、住宅省エネルギー技術講習会の修了者であること		
		長期優良住宅普及促進法に基づき、所管行政庁による認定を受けたもの	都市低炭素化促進法律に基づき所管行政庁による認定を受けたもの 建築物省エネ法に基づき、所管行政庁による性能向上計画の認定を受けたもの	次の①及び②を満たすもの ①年間一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロとなる住宅 ②ZEHの外皮強化基準値以下の性能を有するもの
補助額	直近3年間で実績3戸以下 (被災地 ^{*1} は7戸以下)	1/10以内の額 110万円/戸	1/10以内の額 110万円/戸	掛かり増し費用の1/2以内 140万円/戸
	直近3年間で実績4戸以上 (被災地 ^{*1} は8戸以上)	1/10以内の額 100万円/戸	1/10以内の額 100万円/戸	新築の場合 1/10以内の額 125万円/戸
	地域材利用加算	20万円		
	三世代同居対応加算	30万円		

※1 東日本大震災の特定被災区域または平成28年熊本地震の被災地に存する施工事業者の場合。

1 社あたりの合計補助額の上限金額内で補助件数の調整が可能に

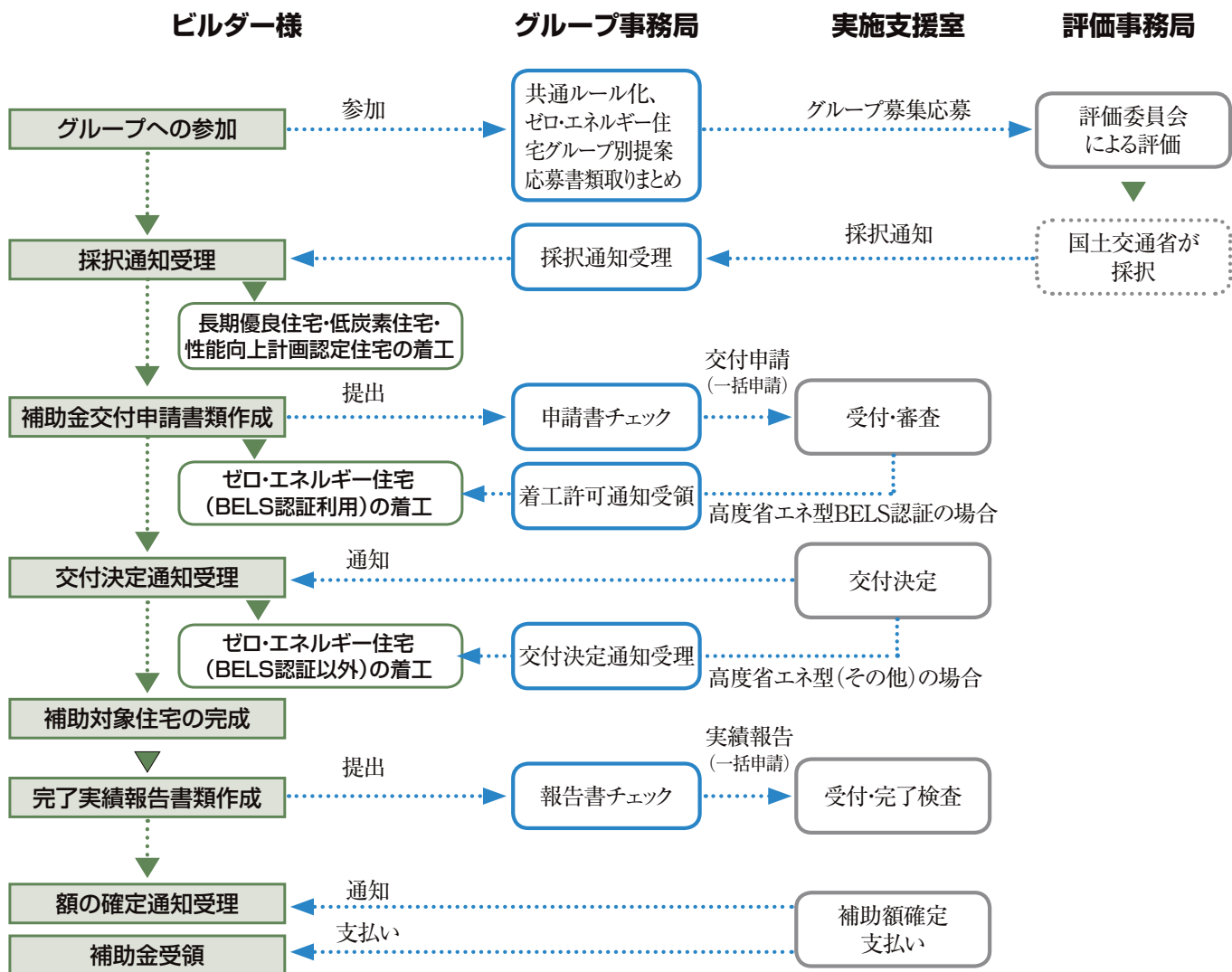
昨年度までは「1住宅生産者当たりの補助対象戸数上限」が定められていました。今年度からは「施工事業者1社が受けられる補助金の上限」に変わりました。

それを受け、グループに対して割り当てられた配分額が要望額を下回る場合、グループ内で50万円を下限に補助金の額を設定し、事業の種類等の枠の中で補助対象戸数を調整できるようになりました。

	長寿命型		高度省エネ型	
直近3年間の補助金活用実績 (下段は被災地)	3戸以下 (7戸以下)	4戸以上 (8戸以上)	3戸以下 (7戸以下)	4戸以上 (8戸以上)
上限額 (下段は被災地)	770万円 (1,540万円)	700万円 (1,400万円)	280万円 (560万円)	250万円 (500万円)
上記に加えて三世帯同居加算の適用を受ける住宅を建てる場合 (下段は被災地)	1,100万円 (2,200万円)	1,000万円 (2,000万円)	420万円 (840万円)	375万円 (750万円)

地域型住宅グリーン化事業における補助金取得の流れ

ビルダー様が地域型住宅グリーン化事業を活用するには、「地域型住宅」の共通ルールをつくるグループ参加が必須条件。補助金交付申請、完了実績報告は、グループがとりまとめて一括申請・報告します。なお、着工可能日は補助金申請をする住宅のタイプ等によって異なるので注意が必要です。



税制・ローン

総合

省エネ

高齢者等・
優良スタッフ

■問い合わせ先

【地域型住宅グリーン化事業について】

地域型住宅グリーン化事業評価事務局 (一般社団法人 木を活かす建築推進協議会内)

http://chiiki-grn.jp TEL:03-3560-2886 平日10:00~17:00(12:00~13:00は除く)

※高度省エネ型に関する問合せ先 TEL:03-5579-8250(P44参照)



MEMO

[illegible]

リフォームのための 優遇制度

ローン・税制			P41
	フラット35(リノベ)	★★★★★	ローン
	高齢者向け返済特例制度	★★★★★	ローン
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例(リフォーム)	★★★★★	(P19)
	相続時精算課税選択の特例(リフォーム)	★★★★★	(P20)
	住宅ローン減税(リフォーム)	★★★★★	税
優良ストック			P44
	地域型住宅グリーン化事業(リフォーム)	★★	補助
改正	長期優良住宅化リフォーム推進事業	★★	補助
	長期優良住宅化リフォーム減税(ローン型)	★★	税
	長期優良住宅化リフォーム減税(投資型)	★★	税
三世帯同居			P49
	同居対応改修減税(ローン型)	★★★★★	税
	同居対応改修減税(投資型)	★★★★★	税
省エネ			P51
	省エネ改修減税(ローン型)	★★★★	税
	省エネ改修減税(投資型)	★★★★	税
	高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業	★★★★	補助
NEW	次世代省エネ建材支援事業	★★★★	補助
NEW	ZEH支援事業(リフォーム)	★★	補助
NEW	ZEH+実証事業(リフォーム)	★	補助
改正	サステナブル建築物等先導事業(省CO ₂ 先導型・LCCM部門)	★	(P33)
耐震			P57
	耐震改修減税(投資型)	★★★★	税
改正	耐震診断・改修補助事業	★★★★	補助
高齢者等			P59
	バリアフリー改修減税(ローン型)	★★★★★	税
	バリアフリー改修減税(投資型)	★★★★★	税
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	★★★★★	補助
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業(リフォーム)	★★	補助
	介護保険住宅改修費支給	★★★★	補助
	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(一般部門)	★	(P35)
	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業(特定部門)	★	補助

★の数は利用のしやすさを表しています。

税制・ローン

優良ストック

三世帯

省エネ

耐震

高齢者等

フラット35リノベ

「お客さまが中古住宅を購入して基準を満たす性能向上リフォームを行う場合」または「住宅事業者により基準を満たす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、フラット35の金利を0.5%優遇する制度です。

★★★★★
〈金利Aプラン〉 10年間▲0.5%
〈金利Bプラン〉 5年間▲0.5%
H31.3.31受付分まで

性能向上リフォームの実施により0.5%金利優遇

性能向上リフォームとは、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性の性能を一定以上向上させる性能向上リフォームをプラスすることで▲0.5%の金利優遇が受けられます。優遇期間は金利Aプランが10年間、金利Bプランは5年間です。

フラット35リノベ
(金利Aプラン)

金利優遇 ▲0.5% (当初10年間)

フラット35リノベ
(金利Bプラン)

金利優遇 ▲0.5% (当初5年間)

フラット35リノベの優遇金利を受けられる住宅

フラット35の技術基準に加えて、下記のいずれか1つ以上の基準に適合させる「性能向上リフォームを行うこと」および「中古住宅の維持保全に係る措置を行うこと（次のいずれかの措置。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）」が融資条件になります。リフォーム工事前に適合している基準は対象になりません。

性能向上リフォームの技術基準

	省エネルギー性	耐久性・可変性	耐震性	バリアフリー性
フラット35リノベ (金利Aプラン)	認定低炭素住宅、一次エネルギー消費量等級5、または性能向上計画認定住宅(建築物省エネ法)	長期優良住宅	耐震等級3	高齢者等配慮対策等級4以上
フラット35リノベ (金利Bプラン)	①断熱等性能等級4、②一次エネルギー消費量等級4以上、③全居室の開口部に一定の断熱改修が実施された住宅、④全居室の開口部および住宅全体の床・外壁・屋根(天井)のいずれか1か所以上に断熱改修が実施された住宅、⑤LDKの開口部の断熱改修が実施され、かつ、1種類以上の高効率化等設備への交換が実施された住宅、⑥LDK以外の居室1室以上の開口部の断熱改修が実施され、かつ、2種類以上の高効率化等設備への交換が実施された住宅	劣化対策等級3の住宅で、かつ維持管理対策等級2以上	耐震等級2以上、または免震建築物	高齢者等配慮対策等級3以上

性能向上リフォームを行わない場合はフラット35(リフォーム一体型)が利用できる

融資対象となるのは、中古住宅をフラット35(またはフラット35S)に適合させるためのリフォーム工事。借入金額は100万円以上8000万円以下で中古住宅購入価額とリフォーム工事費の合計額以内となります。

●中古住宅購入

フラット35の技術基準を満たしてなくても可



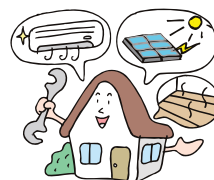
●技術基準適合リフォーム

フラット35またはフラット35Sの技術基準に適合させる工事
→フラット35Sの技術基準はP24参照



●その他工事

設備の設置や内装のリフォームなど



■問い合わせ先

【フラット35リノベについて】
独立行政法人住宅金融支援機構
<http://www.flat35.com/>



高齢者向け返済特例制度

住宅金融支援機構の直接融資として、満60歳以上の高齢者が自ら居住する住宅に、バリアフリー工事または耐震改修工事を行う場合に利用できる制度です。ローン返済を、申込者および連帯債務者（配偶者）が死亡したときの一括返済とし、毎月の返済は利息のみとなる制度です。

★★★★
**生存時は
利払いのみ**
期限なし

月々の返済は金利分のみ

高齢者向け返済特例制度は、満60歳以上の高齢者を対象とした制度です。自宅等を担保にリフォーム資金を借り、元金の返済は申込本人および配偶者の死亡時に、建物・土地の処分等によって一括返済する仕組みです。月々の返済は金利分だけでよく、右の表のとおり、通常のローンに比べて月々負担は大幅に軽くなります。高齢者にとっては、生活資金を取り崩さずにリフォーム資金を獲得できるメリットがあります。

月々の返済比較例（H30年5月の耐震改修工事の適用金利で計算）

借入金額	一般ローン 月々の支払い 金利＋元金 (金利0.74%/10年返済)	高齢者特例 月々の支払い 金利分のみ (金利0.74%)
100万円	8,648円	616円
200万円	17,296円	1,233円
300万円	25,944円	1,850円
400万円	34,592円	2,466円
500万円	43,240円	3,083円
600万円	51,888円	3,700円
700万円	60,536円	4,316円
800万円	69,184円	4,933円
900万円	77,832円	5,550円
1,000万円	86,480円	6,166円

低金利の今は
チャンスだな



高齢者向け返済特例制度の条件

高齢者返済特例制度を利用できるリフォーム工事は、バリアフリーリフォームまたは耐震改修です。いずれも住宅金融支援機構が定める技術基準に適合していることを示す適合証明書を取得し、提出する必要があります。適合証明書は検査機関または適合証明技術者（登録された建築士）が発行します。

対象者	・借入申込時に満60歳以上の人で上限はなし ※借入申込時に満60歳以上の同居親族（主に配偶者）は連帯債務者となることのできる ・自宅をリフォームする方 ・総返済負担率が次の基準以下である方 年収が400万円未満の場合 30%以下 年収が400万円以上の場合 35%以下 ・日本国籍の方又は永住許可等を受けている外国人の方
対象となる住宅	・工事完了後の住宅部分の面積が50㎡（共同建ての場合は40㎡）以上の住宅 ・本人または配偶者等が所有または共有する住宅 ・申込本人の親族（配偶者を除く）が所有または共有している住宅
対象となる工事	(1)バリアフリー工事 ・床の段差解消 ・廊下および居室の出入口の拡幅 ・浴室および階段の手すり設置 (2)耐震改修工事 ・都道府県や市区町村の認定を受けた耐震改修計画に従った工事（「認定通知書」が必要） ・機構の定める耐震性に関する基準に適合するよう行う耐震補強工事
融資限度額	次のいずれか低い額 ・1,000万円（住宅部分の工事費が上限） ・（一財）高齢者住宅財団が定める保証限度額
返済期間	申込本人（連帯債務者も含む）の死亡時まで
金利	全期間固定（耐震改修工事はバリアフリー工事の－0.2%）
返済方法と返済額	毎月の支払は利息のみ
保証	（一財）高齢者住宅財団の保証が必要（保証料及び事務手数料は本人負担）

■問い合わせ先

【高齢者向け返済特例制度について】

独立行政法人住宅金融支援機構

https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai_reformbf_revmo/index.html



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

住宅ローン減税(リフォーム)

リフォームにおいても新築同様、年末のローン残高の1%を所得税から10年間控除できる住宅ローン減税が利用できます。また、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、耐震リフォームをすることにより、住宅ローン減税の適用が可能です。

▶被災地はP70参照

★★★★★
**最大控除
400万円**
(当初10年間)
H33.12.31まで

適用期限は平成33年12月31日入居分まで

適用期間は平成33年12月31日入居分まで。中古住宅取引を促すため、耐震基準を満たさない既存不適格住宅についても、下記の囲みのとおり、定められた手続きに則ることを条件に減税の対象となります。

住宅ローン減税					
控除対象 借入金等の額	一定の増改築等の借入金等(償還期間10年以上)の年末残高(新築はP21参照)				
対象となる 改修工事	(1) 住宅の引渡しまたは工事完了から6カ月以内の居住 (2) 増改築等 床面積50㎡以上(床面積の1/2以上が居住用) (3) 工事費用の額が100万円超(その2分の1以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること) (4) 次のいずれかの工事に該当するものであること イ 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕又は大規模の模様替えの工事 ロ 家屋のうち居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替えの工事(イに該当するものを除く) ハ 一定の耐震改修工事 ニ 一定のバリアフリー改修工事 ホ 一定の省エネ改修工事(改修後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がることを) (5) 以下のいずれかを満たすもの a 築後20年以内の木造住宅 b 一定の耐震基準を満たすことが証明されているもの c 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること				
所得要件	合計所得金額3000万円以下				
適用居住年、 控除期間	平成33年12月31日までに居住 10年間				
税額控除 借入金等の 年末残高 × 控除率	居住年	借入金の年末 残高限度額	控除率	最大控除	合計最大 控除
	平成26年4月1日～ 平成33年12月31日	4000万円	1.0%	40万円	400万円

耐震基準を満たさない中古住宅であっても、耐震リフォームを行い下記手続きをすることで住宅ローン減税が受けられます



既存不適格住宅で住宅ローン減税を受ける場合

【中古住宅引き渡し前】

下記のいずれかにより申請を行う。

- ①耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定申請
- ②建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に対する耐震基準適合証明の申請(工事業者未定の場合等は仮申請)
- ③建設住宅性能評価(耐震等級の評価に限る)の申請(工事業者未定の場合等は仮申請)
- ④既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込み

【耐震工事後で入居前】

下記のいずれかにより証明を受ける。

- ①上記の①または②の申請をした場合:建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人による耐震基準適合証明書
- ②上記の③の申請をした場合:建設住宅性能評価書
- ③上記の④の申請をした場合:既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の付保証書

リフォームローン減税の選び方

長期優良住宅化・同居対応・省エネ・バリアフリーといった性能向上リフォームをした場合は、①住宅ローン減税、あるいは②性能項目ごとのローン型減税のいずれかを選ぶことができます。借入金額、返済期間によって、どちらを使ったほうがよりお得になるのかが変わります。右の表を参考に、お客様の場合の控除額をシミュレーションし、提案するとよいでしょう。

どのローン減税を選ぶか計算しよう 年収500万円、借入700万円、金利3.13%、10年返済、扶養家族なし

		長期優良住宅化・同居・省エネ・バリアフリー改修促進税制			住宅ローン減税
期間	ローン残高	特定工事 (250万円×2%)	その他残高(〈ローン残高－ 特定工事250万円〉×1%)	合計控除額	控除額 (ローン残高×1%)
1年	639.43万円	5.0万円	3.89万円	8.89万円	6.39万円
2年	576.94万円	5.0万円	3.27万円	8.27万円	5.77万円
3年	512.46万円	5.0万円	2.62万円	7.62万円	5.12万円
4年	445.94万円	5.0万円	1.96万円	6.96万円	4.46万円
5年	377.30万円	5.0万円	1.27万円	6.27万円	3.77万円
6年	306.48万円				3.06万円
7年	233.41万円				2.33万円
8年	158.02万円				1.58万円
9年	80.24万円				0.80万円
10年	0.00万円				0.00万円
				38.01万円	33.30万円

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」等の様式が入手できます。



地域型住宅グリーン化事業(リフォーム)

中小ビルダー様が他のビルダー様や木材、建材流通等の関連事業者とともにグループを組み、取り組むことが要件の地域型住宅グリーン化事業。リフォームでは高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)のみが補助対象となります。

▶被災地は63参照

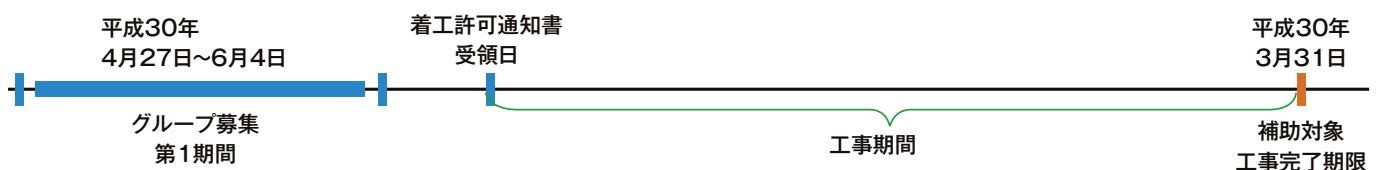
★★

上限
190万円

H30.6.4(グループ募集締切)

グループ募集は4月27日～6月4日まで

グループ申請は平成30年4月27日～6月4日まで。なお、リフォーム工事(ゼロ・エネルギー住宅の提案に関わる工事)の着手は、BELS認証による場合は支援室からの着工許可受領日以降、評価委員会審査案件等の場合は交付決定日以降となります。



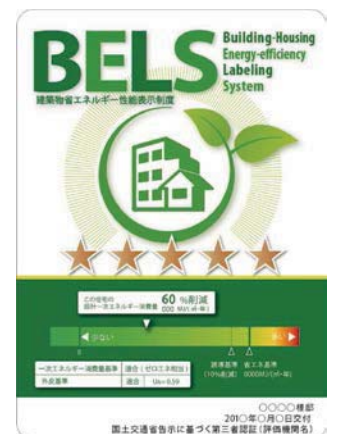
補助金は最大1戸あたり140万円

高度省エネ型(ゼロ・エネルギー住宅)では、BELS普及の観点から、以下の(1)～(4)全ての条件を満たす工務店(BELS工務店)の割合が多いグループを優先し配分されます。

【BELS工務店の要件】

- (1)BELS表示を取得した経験がある
- (2)全住宅へのBELS表示を2020年までの目標として掲げる
- (3)毎年度、BELS表示物件の割合を報告する
- (4)BELS普及の取り組みに協力する

また、外皮性能の向上への誘導を図る観点から、ランクアップ外皮平均熱貫流率を達成する住宅を供給する割合が高いグループも優先的に配分されます。



■ゼロ・エネルギー住宅の要件

対象となる住宅	グループの構成員である中小住宅生産者等により供給される住宅			
	主要構造部に用いる木材は、グループが定める地域材を使用するもの			
	設計者・施工管理者・大工技能者のうちいずれか1人が、住宅省エネルギー技術講習会の修了者であること			
	次の①及び②を満たすもの			
	①年間一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロとなる住宅			
	②ZEHの外皮強化基準値以下の性能を有するもの			
	※グループがランクアップ外皮性能の住宅の供給目標を定めた場合は、ランクアップ外皮性能も要件となります。			
	【ランクアップ外皮平均熱貫流率の基準】			
	1・2地域	3・4・5地域	6・7地域	8地域
	0.3以下	0.4以下	0.5以下	基準値なし
補助額	直近3年間で実績3戸以下(被災地 ^{※1} は7戸以下)	掛かり増し費用の1/2以内 140万円/戸		
	直近3年間で実績4戸以上(被災地 ^{※1} は8戸以上)	125万円/戸		
	地域材利用加算	20万円		
	三世帯同居対応加算	30万円		
	※一社当たりの合計補助額はP38を参照			

※1 東日本大震災の特定被災地域または平成28年熊本地震の被災地に存する施工事業者の場合。

■問い合わせ先

【地域型住宅グリーン化事業・高度省エネ型について】

地域型住宅グリーン化事業評価事務局 高度省エネ型実施支援室 (一般社団法人 環境共生住宅推進協議会内)

<http://kkj.or.jp/chiiki-grn-koudo/>

TEL:03-5579-8250 平日10:00～17:00(12:00～13:00は除く)



税制・ローン

優良ストック

三世帯

省エネ

耐震

高齢者等

長期優良住宅化リフォーム推進事業

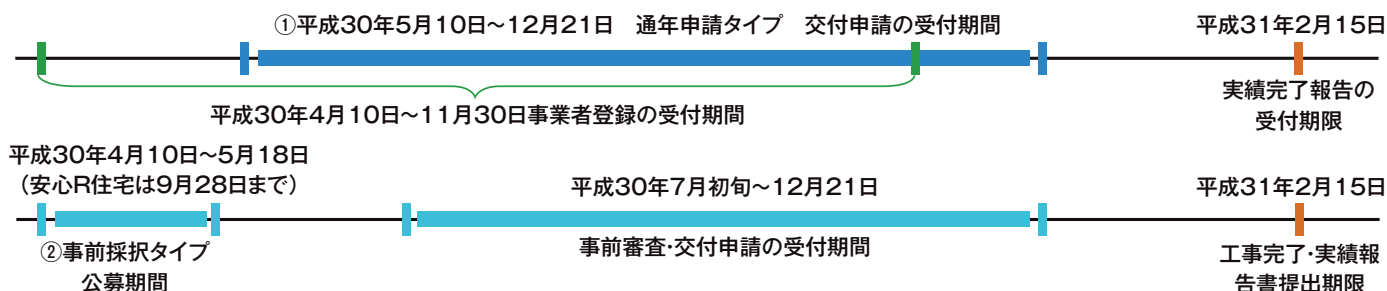
インスペクションや維持保全計画の作成、性能向上リフォーム等を行う先進的なリフォームに対して支援する制度です。今年度から評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型はすべて通年申請となりました。一定の予算枠を確保できる事前採択タイプは、「提案型」と今年度からスタートした「安心R住宅」制度の登録団体による応募のみとなりました。

★★
事業タイプにより
上限150万円
～300万円

H30.12.21 (申請期限)

平成30年度事業の申請は通年申請が基本

平成30年度の申請方法は①通年申請タイプ(評価基準型・認定長期優良住宅型・高度省エネルギー型)と、②事前採択タイプ(提案型および安心R住宅)の2種類。通年申請タイプで交付申請するには、事前に事業者登録しておく必要があります。



性能向上リフォームは基準を満たす必要がある

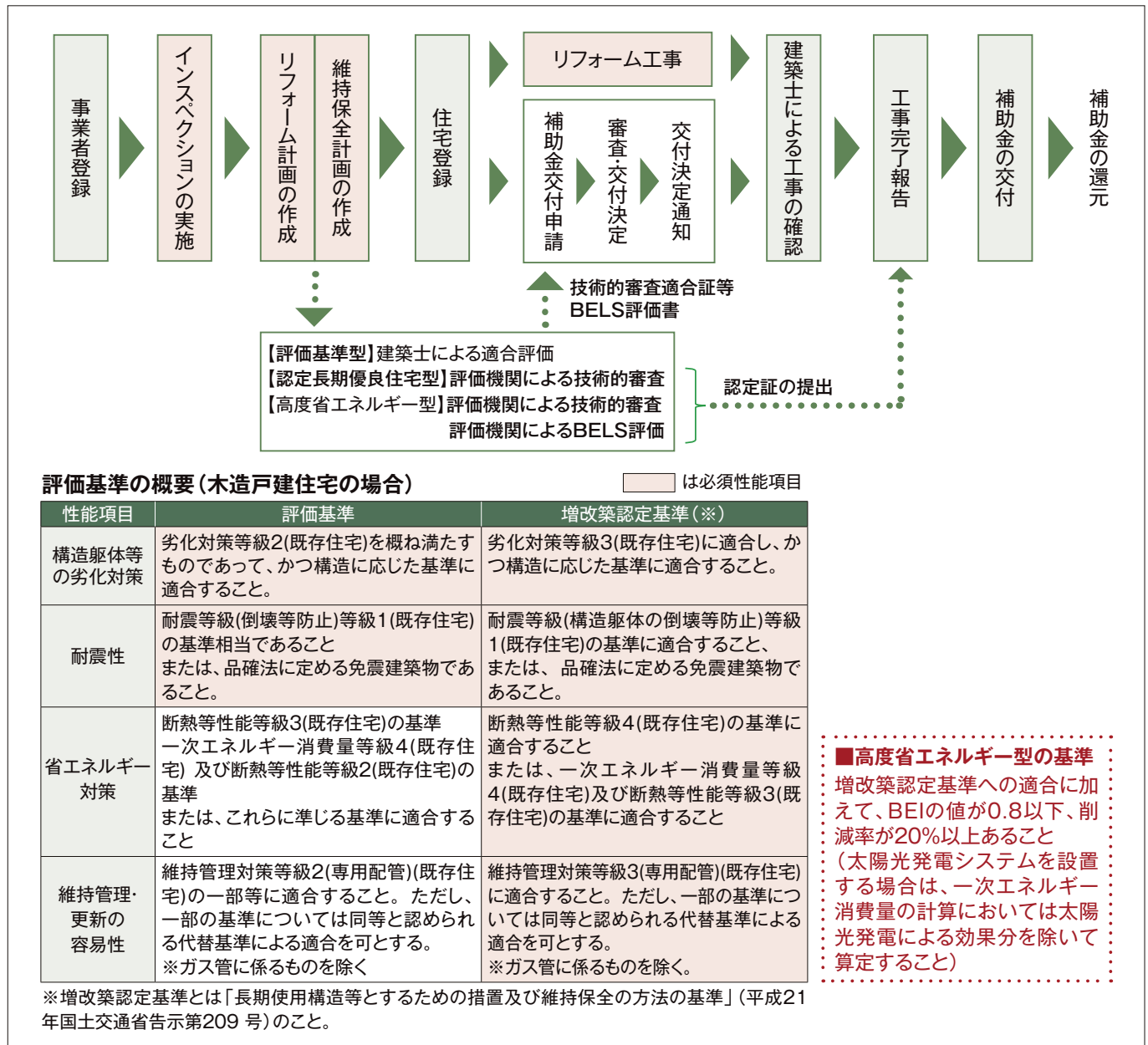
補助要件は①リフォーム工事実施後の住宅性能が一定の基準に適合すること(性能向上工事)、②インスペクションの実施、③維持保全計画の作成、④リフォーム履歴の作成です。また、性能向上工事と同時に行う、あるいはもともと基準性能に達している住宅で行う 三世代同居対応改修工事も補助対象となります。

■応募要件(通年申請の場合)

要件	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
住宅規模(戸建)	55㎡以上の既存の住宅で、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)	75㎡以上 (所管行政庁が55㎡を下回らない範囲で別に面積を定めている場合がある)	
インスペクション	①インスペクター講習団体に登録された建築士または建築施工管理技士 ②告示に基づく既存住宅状況調査技術者	①インスペクター講習団体に登録された建築士 ②告示に基づく既存住宅状況調査技術者	
維持保全計画	インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること a.リフォーム工事の内容に含めて改修 b.維持保全計画に補修時期または点検時期を明記		
履歴の作成	リフォーム工事の履歴と維持保全計画を作成すること		
特定性能向上リフォーム	①構造躯体等の劣化対策(必須)、②耐震性(必須)に加え、 ③省エネルギー対策、④維持管理・更新の容易性のいずれかの基準に適合すること (ただし、対象年度当初に40歳未満の若者が、既存住宅購入に伴い実施する場合は①②のみの適合で可)	長期優良住宅(増改築)の認定基準への適合	①長期優良住宅(増改築)の認定基準への適合 ②一次エネルギー消費量が省エネ基準比で20%削減されるもの(BEI値が0.8以下)
その他の性能向上リフォーム	①基準に達しない性能向上リフォーム ②バリアフリー改修等の評価対象項目以外の性能向上リフォーム ③インスペクションで指摘のあった劣化事象に係る改修工事	①バリアフリー改修等の評価対象項目以外の性能向上リフォーム ②インスペクションで指摘のあった劣化事象に係る改修工事	
基準適合の確認	評価室による基準への適合性に関する技術的審査	長期優良住宅(増改築)認定の取得	長期優良住宅(増改築)認定の取得 BELS評価書の取得
三世代同居対応	リフォーム後に調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所設置されていること		
補助限度額	上限100万円/戸	上限200万円/戸	上限250万円/戸
三世代同居対応改修工事	上限50万円/戸		
補助額の算出方法	①単価積上方式で算出した額	①単価積上方式で算出した額 ②補助率方式で算出した額	②補助率方式で算出した額

補助申請の流れ—今年度から住宅登録後に工事着手可能に

昨年度までは、交付決定通知受け取り後でなければ工事着手できませんでした。今年度から、住宅登録後であれば補助事業者の責任においてリフォーム工事に着手できるようになりました。



「事前採択タイプ(安心R住宅)」を新設

安心R住宅団体(※1)に加盟または登録等している買取再販事業者、リフォーム事業者であれば、団体が一定の予算枠を確保する「事前採択タイプ」の利用ができ、補助事業の活用を前提とした安心R住宅の販売が可能になります。利用方法等については安心R住宅団体にお問い合わせください。

※1 安心R住宅団体(2018年5月30日時点)
一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)
一般社団法人リノベーション住宅推進協議会
公益社団法人全日本不動産協会



■問い合わせ先

【長期優良住宅化リフォーム推進事業について】

長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室(交付申請・完了実績報告等の問い合わせ)

http://www.choki-r-shien.com/h30/ TEL:03-5229-7568

e-mail: toiwase@choki-r-shien.com



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

長期優良住宅化リフォーム減税 (耐久性向上改修減税)〈ローン型〉

ローン利用の場合のみ
適用できる

★★
**最大控除
62.5万円**

H33.12.31まで

いずれか

一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等工事（長期優良住宅化リフォーム）を行った場合に、ローン残高の1～2%を5年間、所得税額から控除する制度です。耐震改修減税〈投資型〉との併用もできます。

期限は平成33年12月31日居住分まで

ローンを利用して一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事を行い、長期優良住宅（増改築）の認定を取得することを条件に、5年間で最大62.5万円所得税が控除される制度です。

長期優良住宅化リフォーム減税〈ローン型〉および固定資産税減額の概要

一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事に係るローン残高（250万円まで）の2%を5年間、また250万円を超える工事または同時に行うその他の工事（全体で1000万円まで）に係るローン残高の1%を5年間、所得税から控除できます。P48の固定資産税の減額措置の併用ができます。

長期優良住宅化リフォーム減税〈ローン型〉		
概 要	償還期間が5年以上の住宅ローンの残高（上限1000万円）の1%（一定の省エネ工事（P51）と併せて行う下記の耐久性向上改修工事については250万円を上限として2%）を5年間にわたり所得税額から控除する。	
最大控除額	62.5万円（5年間）	
一定の省エネ工事と併せて行う耐久性向上改修工事の要件	工事内容	以下①～⑪のいずれかに該当する工事。 ①小室裏の換気性を高める工事 （イ）小室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、（ロ）軒裏に換気口を取り付ける工事、（ハ）小室裏の頂部に排気口を取り付ける工事 ②小室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浴室又は脱衣室の防水性を高める工事 （イ）浴室を浴室ユニットとする工事、（ロ）脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事、（ハ）脱衣室の床に防水上有効な仕上材を取り付ける工事 ⑤土台の防腐又は防蟻のために行う工事 （イ）土台に防腐処理又は防蟻処理をする工事、（ロ）土台に接する外壁の下端に水切りを取り付ける工事 ⑥外壁の軸組等に防腐処理又は防蟻処理をする工事 ⑦床下の防湿性を高める工事 （イ）床下をコンクリートで覆う工事、（ロ）床下を防湿フィルム等で覆う工事 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雨どいを軒又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 （イ）防蟻に有効な土壌処理をする工事、（ロ）地盤をコンクリートで覆う工事 ⑪給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易性を高める工事 （イ）給水管又は給湯管を維持管理上有効な位置に取り替える工事、（ロ）排水管を維持管理上又は更新上有効なもの及び位置に取り替える工事、（ハ）給水管、給湯管又は排水管の主要接合部等を点検し又は排水管を清掃するための開口を床、壁又は天井に設ける工事
	工事費	50万円超（補助金等の額を差し引く）
主な要件	- 一定の省エネ改修工事と併せて行うこと - 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 - 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること - 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 - 工事費用の合計額が50万円を超えること - 工事を行った者が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 - 合計所得金額が3,000万円以下であること	
減税に必要な主な書類	増改築等工事証明書、長期優良住宅の認定通知書の写し	

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000128.html
※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



選択

長期優良住宅化リフォーム減税 (耐久性向上改修減税)〈投資型〉

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる

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一定の耐久性向上改修工事(長期優良住宅化リフォーム)を行った場合、工事費相当額の10%をその年分の所得税額から控除する制度です。バリアフリー改修減税〈投資型〉、同居対応改修減税〈投資型〉との併用もできます。

★★
最大控除
50万円
太陽光発電設置で
60万円まで控除
H33.12.31まで

期限は平成33年12月31日居住分まで

耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事(長期優良住宅化リフォーム)を行い、平成29年4月1日から平成33年12月31日までに居住した住宅が対象です。長期優良住宅(増改築)の認定を取得することが条件です。

長期優良住宅化リフォーム減税〈投資型〉および固定資産税減額の概要

一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事および一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%がその年分の所得税額から控除されます。標準的な工事費用相当額の上限額は下記の表のとおりです。

		長期優良住宅化リフォーム減税(投資型)	固定資産税の減額
概 要		一定の耐震改修(P57参照)または一定の省エネ改修(P52参照)および耐久性工場改修工事の標準的な工事費用相当額の10%を、その年分の所得税額から控除する。 (標準的な工事費用相当額の上限額) ・耐震改修又は省エネ改修工事のいずれか+耐久性向上改修工事の場合:250万円 (省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は350万円) ・耐震改修+省エネ改修工事+耐久性向上改修工事の場合:500万円 (省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は600万円)	耐震改修又は省エネ改修と併せて耐久性向上改修を行う場合(増改築による長期優良住宅の認定を取得する場合に限る)、工事翌年度の固定資産税額を2/3軽減する。 適用期限は平成32年3月31日まで
最大控除額		50万円(1年)(太陽光発電設置で60万円)	2/3(翌年度分) (通行障害既存耐震不適格建築物の耐震改修を併せて行う場合は翌々年度の固定資産税を1/2控除)
耐久性向上改修工事の要件	工事内容	同左(P47)	耐震改修(P57)および省エネ改修工事(P51・52)の実施
	工事費	標準的な工事費用相当額で50万円超 (補助金等の額を差し引く)	50万円超
主な要件		- 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 - 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること - 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 - 工事費用の合計額が50万円を超えること - 工事を行った者が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 - 合計所得金額が3,000万円以下であること	長期優良住宅(増改築)認定を取得すること
減税に必要な主な書類		増改築等工事証明書、長期優良住宅の認定通知書の写し	増改築等工事証明書

※国土交通省で定める耐震改修工事、省エネ改修工事および耐久性工場改修工事の標準的な工事費用相当額は
(<http://www.mlit.go.jp/common/001180943.pdf>)を参照

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000128.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

同居対応改修減税〈ローン型〉

ローン利用の場合のみ
適用できる

ローンを使って一定の同居対応改修を含む増改築等工事を行った場合に、ローン残高の1～2%を5年間、所得税額から控除するという制度です。省エネ改修減税〈ローン型〉、耐震改修減税〈投資型〉、バリアフリー改修減税〈ローン型〉との併用もできます。

★★★★★
**最大控除
62.5万円**
H33.12.31まで

いずれか

期限は平成33年12月31日居住分まで

リフォームローンを利用して同居対応リフォームを行い、平成28年4月1日から平成33年12月31日までに居住する場合、一定の同居対応改修をすることを条件に、5年間で最大62.5万円所得税が控除される制度です。

同居対応改修減税〈ローン型〉の概要

一定の同居対応改修工事はローン残高の250万円までの2%を所得税から控除できます。250万円を超える工事または同時に行うその他の工事(全体で1000万円まで)はローン残高の1%の所得税控除を受けることができます。

同居対応改修税制(ローン型)		
概 要	利用した住宅ローン(償還期間5年以上)の残高(上限1000万円)の1%(下記の一定の同居対応改修工事については250万円を上限として2%)を5年間にわたり所得税額から控除する。	
最大控除額	62.5万円(5年間)	
同居対応工事の要件	工事内容	以下①～④のいずれかに該当する工事。ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか2つ以上の室がそれぞれ複数ある場合に限る。 ①調理室を増設する工事(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) ②浴室を増設する工事(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) ③便所を増設する工事 ④玄関を増設する工事
	工事費	50万円超(補助金等の額を差し引く)
主な要件		
- その者が主として居住の用に供する家屋であること - 住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること - 床面積が50m²以上あること - 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 - 合計所得金額が3,000万円以下であること		
減税に必要な主な書類		
増改築等工事証明書		

●同居対応工事の事例イメージ

三世代同居に対応する住宅として国が設定したのが、「キッチン」「浴室」「トイレ」「玄関」のうちいずれか2つ以上が複数箇所にある住宅。同居改修工事とは、三世代に未対応の住宅に設備等を『増設』し、同居できるようにする工事のこと。もともと複数箇所にあるトイレを改修しても減税対象(その他補助制度では補助対象)にはなりません。

工事前		工事後	
	箇所数		箇所数
調理室	1	調理室	2
浴室	1	浴室	1
便所	1	便所	2
玄関	1	玄関	1

OK 調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため

工事前		工事後	
	箇所数		箇所数
調理室	1	調理室	2
浴室	1	浴室	1
便所	2	便所	2
玄関	1	玄関	1

OK 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

工事前		工事後	
	箇所数		箇所数
調理室	2	調理室	2(改修)
浴室	1	浴室	1
便所	2	便所	2(改修)
玄関	1	玄関	1

NG 調理室、便所の増設を伴わない改修工事であるため

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000028.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



同居対応改修減税〈投資型〉

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる★★★★
**最大控除
25万円**

H33.12.31まで

選択

自己資金またはローンを使って同居対応リフォームをした場合に利用できる減税制度です。省エネ改修減税〈投資型〉、耐震改修減税〈投資型〉、バリアフリー改修減税〈投資型〉と併用でき、その場合は最大95万円（太陽光発電設備設置の場合は105万円）まで控除することが可能です。

期限は平成33年12月31日居住分まで

同居対応リフォームを行い、平成28年4月1日から平成33年12月31日までに居住した場合、投資型減税の最大控除額は最大25万円となります。

同居対応改修減税〈投資型〉の概要

一定の同居対応改修工事における標準的な工事費用相当額（表1/上限250万円）の10%相当額が、その年の所得税から控除されます。

同居対応改修減税（投資型）		
概 要	同居改修工事に係る標準的な工事費用相当額（表1/上限：250万円）の10%を、その年分の所得税額から控除する。	
最大控除額	25万円（1年）	
同居対応改修工事の要件	工事内容	以下①～④のいずれかに該当する工事。ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか2つ以上の室がそれぞれ複数ある場合に限る。 ①調理室を増設する工事（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） ②浴室を増設する工事（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） ③便所を増設する工事 ④玄関を増設する工事
	工事費	標準的な工事費用相当額で50万円超（補助金等の額を差し引く）
主な要件		- その者が主として居住の用に供する家屋であること - 住宅の引渡し又は工事完了から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 - 合計所得金額が3,000万円以下であること
減税に必要な主な書類		増改築等工事証明書

●投資型減税の併用

同居対応改修、省エネ改修、耐震改修、バリアフリー改修を同時に行い投資型減税制度を選択した場合、すべての組み合わせを併用でき、最大95万円までその年分の所得税額から控除できます。

同居対応改修減税（投資型）	25万円
+	
省エネ改修減税（投資型）	25万円
+	太陽光発電システムを導入した場合は35万円
耐震改修減税（投資型）	25万円
+	
バリアフリー改修減税（投資型）	20万円
↓	
最大95万円の控除	
太陽光発電システムを導入した場合は105万円	

表1 標準的な工事費用相当額（国土交通省）

標準的な工事費用相当額とは、以下の表の同居対応改修工事の項目に応じ、箇所当たりの金額に工事箇所数を乗じたものの合計額。

改修工事の内容		単位あたりの金額
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）	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
	ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円
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）	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
	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
	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	地上階の場合	655,300円
	地上階以外の場合	1,244,500円

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000028.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

省エネ改修減税〈ローン型〉

ローン利用の場合のみ
適用できる

ローンを使って省エネリフォームをした場合に、ローン残高の1～2%を5年間、所得税額から控除する制度です。固定資産税の減額、同居対応改修減税〈ローン型〉、耐震改修減税〈投資型〉、バリアフリー改修減税〈ローン型〉との併用もできます。

★★★
**最大控除
62.5万円**

H33.12.31まで

いずれか

適用期限は平成33年12月31日居住分まで

住宅ローンを使って一定の省エネリフォームを伴う増改築工事を行い平成33年12月31日までに居住する住宅が対象です。控除期間は5年間で、最大控除額は62.5万円となります。

省エネ改修減税(ローン型)および固定資産税減額の概要

省エネ改修促進税制で2.0%の所得税控除の対象となるのは、住宅全体を平成25年省エネ基準以上にする特定断熱改修工事です。それ以外の省エネ改修工事、および併せて行うリフォーム工事(1号～5号工事)については控除率1%が適用されます。

省エネ改修減税〈ローン型〉		固定資産税の減額	延長
概 要	省エネ改修工事の際に利用した住宅ローン(償還期間5年以上)の年末残高(上限1000万円)の1%(特定断熱改修工事※を行った場合は、そのうちの250万円を上限として2%)を5年間にわたり所得税額から控除する。 ※特定の断熱改修工事:改修後の住宅全体の省エネ性能が、平成25年省エネ基準相当以上に上がると認められる工事	平成32年3月31日までに省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(120㎡相当分まで)を3分の1減額する。	
最大控除額	62.5万円(5年間)	1/3(翌年度分) ※バリアフリーと併用の場合は2/3	
省エネ・リフォーム工事の要件	■対象工事(1) ①全ての居室の窓全部の改修工事 又は①の工事と合わせて行う ②床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事 ※①②について、改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る ※改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ等級4相当となるような組み合わせの工事であること ■対象工事(2) ①居室の窓の改修工事 又は①の工事と合わせて行う ②床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事 ※①②について、改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る ※改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、かつ(イ)断熱等性能等級4又は(ロ)一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となることが住宅性能評価等により証明される工事	①窓の改修工事 または①の工事と併せて行う ②床の断熱工事 ③天井の断熱工事 ④壁の断熱工事 ※①～④について、改修部位がいずれも平成25年省エネルギー基準相当(外皮)に新たに適合すること	
	断熱改修工事等	上記対象工事(1)の①の改修工事又は①とあわせて行う②の改修工事、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上するような組み合わせの工事 ※①②について、改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る	
	工事費	50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超
	住宅全体の省エネ性能	住宅全体の省エネ性能を1段階上げること	問わない(窓一つでも適用)
減税に必要な主な書類	増改築等工事証明書	増改築等工事証明書	

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000026.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」および固定資産税の減額申告時に必要な「熱損失防止改修工事証明書」の様式が入手できます。



省エネ改修減税〈投資型〉

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる

選択

自己資金またはローンを使って省エネリフォームをした場合に利用できる減税制度です。同居対応改修減税〈投資型〉、耐震改修減税〈投資型〉、バリアフリー改修減税〈投資型〉と併用でき、その場合は最大95万円(太陽光発電設備設置の場合は105万円)まで控除することが可能です。

★★★

最大控除
25万円
太陽光発電設置で
35万円まで控除

H33.12.31まで

適用期限は平成33年12月31日居住分まで

省エネリフォームを行い、平成26年4月1日から平成33年12月31日までに居住する住宅については、消費税増税対策として最大控除額が25万円(併せて太陽光発電システムを導入する場合は35万円)に拡充されています。

省エネ改修減税(投資型)および固定資産税減額の概要

省エネリフォーム工事における標準的な工事費用相当額(表1:限度額250万円/太陽光発電装置を設置する場合の限度額は350万円)の10%相当額が、その年の所得税から控除されます。また、P51の固定資産税の減額措置の併用ができます。

		省エネ改修減税(投資型)
概 要		一定の省エネ工事に係る標準的な工事費用(表1/上限:250万円/併せて太陽光発電装置を設置する場合は350万円)の 10%を、その年分の所得税額から控除 する。 ※その他の省エネ補助金等の交付がある場合はその金額を差し引く
最大控除額/減額率		25万円(1年間) ※太陽光発電設置で35万円
省エネ・ リフォーム工事 の要件	一定の省エネ工事	■対象工事(1) ①全ての居室の窓全部の改修工事 または①の工事と併せて行う ②床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事 ③太陽光発電設備の設置工事 ④高効率空調機の設置工事、高効率給湯器の設置工事、太陽熱利用システムの設置工事 ※①②について、改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る ■対象工事(2) ①居室の窓の改修工事 または①の工事と併せて行う ②床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事 ③太陽光発電設備の設置工事 ④高効率空調機の設置工事、高効率給湯器の設置工事、太陽熱利用システムの設置工事 ※①②について、改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る ※改修後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上 向上し、かつ(イ)断熱等性能等級4又は(ロ)一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となることが住宅性能評価等により証明される工事
		工事費
	工事費	標準的な工事費用相当額で50万円超(補助金等の額を差し引く)
減税に必要な主な書類		増改築等工事証明書

表1 標準的な工事費用相当額(国土交通省)

改修工事の内容に応じた、下記の床面積の単位当たりの金額に、改修する家屋のうち、居住用に供する部分の床面積の合計を乗じた金額となります。

改修工事の内容		地域区分	金額(円/㎡)
内窓	新設・交換	1～3 地域	11,800円
	新設	4～7 地域	7,700円
サッシ及びガラスの交換		1～4 地域	18,900円
		5～7 地域	15,500円
ガラス交換		1～8 地域	6,400円

改修工事の内容		地域区分	金額(円/㎡)
天井等の断熱工事		1～8 地域	2,700円
壁の断熱工事		1～8 地域	19,300円
床の断熱工事		1～3 地域	5,700円
		4～7 地域	4,700円
太陽光発電設備の設置等		http://www.mlit.go.jp/common/001180895.pdf 参照	

【計算例】 4地域で内窓の新設および床等の断熱工事をした場合(リフォームした家屋の床面積=120㎡)
 $(7,700円 \times 120㎡) + (4,700円 \times 120㎡) = 1,488,000円$

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000026.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」および固定資産税の減額申告時に必要な「熱損失防止改修工事証明書」の様式が入手できます。



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

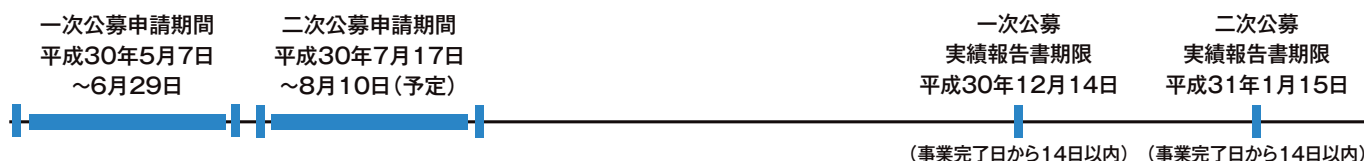
高性能建材住宅断熱リフォーム支援事業 (断熱リノベ)

住宅の省エネリフォームを促進するため、高性能な断熱材や窓を用いた断熱改修を支援する制度。戸建て住宅については、補助率が補助対象経費の1/3以内、1戸あたりの補助額の上限は120万円です。

★★★
上限
1戸あたり
120万円
H30は2回公募予定

平成30年の公募は8月中旬まで2回を予定

一次公募は平成30年5月7日から6月29日まで、二次公募は7月17日から8月10日までが予定されています。完了実績報告書提出期限は、工事が完了した日もしくは補助対象工事を含む一連の工事の支払いが完了した日から2週間と短いので注意が必要です。



断熱リノベの補助は上限120万円

戸建住宅の断熱リノベ補助率は、補助対象費用の1/3以内、補助金額の上限は1戸あたり120万円までとなります。「エネルギー計算結果早見表」における地域区分、改修部位ごとに定められた改修率を達成するリフォームの場合は、一次エネルギー消費量の計算は不要です。「個別計算」で申請する場合は、冷暖房エネルギーの削減率15%以上を証明する計算書が求められます。

事業要件(主に戸建住宅について)			
主な要件	基本要件	①補助対象製品を用い、事業要件に従った断熱改修を行うこと。 ②100戸以上の集合住宅の設計または工事を行う事業者は断熱リノベ事業者であること。 ③交付決定通知日以降に契約・工事着工すること。 ④完了実績報告書を提出期限内に提出すること。	
	申請者	・個人の所有者又は、個人の所有予定者 ・賃貸住宅の所有者(個人・法人どちらでも可) ・買取再販業者	
	補助対象製品	①高性能建材(ガラス・窓・断熱材)・家庭用蓄電池 ・SIIが定める要件を満たし、SIIIに登録されている製品であること。 ②家庭用蓄熱設備 ・自然冷媒を用いた電気ヒートポンプ式給湯機(エコキュート等)であること。 ・日中に太陽光で発電した電気を優先的に蓄熱に活用する運転モードを備えていること。	
	改修内容に関する主な規定	①「部位別の補助対象製品の必要な性能値」(※1)及び「エネルギー計算結果早見表」の要件を満たすこと。 ②居間又は主たる居室を中心に改修すること。居間又は主たる居室を含まない改修は、補助対象とならない。 ③導入する断熱材及び窓は、原則、改修する居室等の外皮部分全てに設置・施工すること。 ④断熱材及び窓を改修する場合は、原則、外皮部分(外気に接する部分)のみ補助対象とする。 ⑤家庭用蓄電池・家庭用蓄熱設備の補助対象者は2019年11月末までにFITの契約が終了する者とする。	
補助額	高性能建材(ガラス・窓・断熱材)	補助対象経費の1/3以内	戸建住宅1戸当たり:上限120万円 集合住宅1戸ごとに:上限15万円
	蓄電システム	設備費:3万円/kWh	補助対象経費の1/3まで
		工事費:補助対象経費の1/3以内	上限5万円/台
	1申請あたりの上限額	補助対象経費の1/3以内	上限5万円/台

※1部位別の高性能建材の性能一覧

天井(1～3地域)	天井(4～8地域)	外壁	床	外窓・内窓	ガラスの交換
R値=5.4以上	R値= 2.7以上	R値=2.7以上	R値=2.2以上	U値=2.33以下	U値=2.33以下

※対象製品の各部位への導入組合せは、公募要領P11の「エネルギー計算結果早見表(戸建住宅)」を参照

$$\text{改修率} = \frac{\text{改修する床面積}}{\text{延べ床面積}}$$

■問い合わせ先

【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)について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ 断熱リノベ担当 https://sii.or.jp/moe_material30/

TEL:03-5565-4860 (平日10:00～17:00)



次世代省エネ建材支援事業

既存住宅等の省エネルギーを図るため、一定の省エネルギー性能を有する次世代型の省エネ建材を導入した省エネリフォームを支援する制度。戸建て住宅の補助率は補助対象経費の1/2、補助限度額は1住戸あたり200万円です。



平成30年の公募は8月下旬まで2回を予定

一次公募は平成30年5月28日～6月29日まで、二次公募は8月初旬～8月下旬の期間が予定されています。実績報告書の提出期限は、一次、二次公募とも事業完了日から起算して14日以内または平成30年12月14日まで。

一次公募申請期間
平成30年5月28日
～6月29日

二次公募申請期間
平成30年8月初旬
～8月下旬(予定)

実績報告書期限
平成30年12月14日

(事業完了日から14日以内)

戸建て住宅の補助限度額は200万円

補助対象となる事業の要件は、SIIに登録された断熱パネルまたは潜熱蓄熱建材を居室に使用すること。またそれと同時に導入する場合に限り、「玄関ドア」、「窓」、「ガラス」、「調湿建材」も補助対象となります。補助金は補助対象経費の1/2以内。戸建住宅は1住戸当たり200万円、集合住宅は1住戸毎に125万円です。

事業要件(主に戸建住宅について)		
補助 額	申請者	①戸建住宅又は集合住宅の居住者(申請者が所有し、常時居住する専用住宅住宅であること) ②賃貸住宅の所有者(個人・法人どちらでも可)
	補助対象製品	下記の製品で、SIIに登録された未使用品 ①断熱パネル(施工性を向上するため断熱材と下地材等が一体となったパネルであること) ②潜熱蓄熱建材(メーカーが発行している設計チェックシートを提出できること) また、①又は②と同時に導入する下記製品 ③玄関ドア ④窓(工事を実施する居室等におけるカバー工法用製品又は内窓の設置であること) ⑤ガラス(工事を実施する居室等におけるガラス交換、建具交換であること) ⑥調湿建材(工事を実施する居室等における既存の壁・天井・床を撤去せず室内側から施工する調湿建材の工事であること。また当該居室等の床面積の1/2以上の面積を施工すること等)
	改修内容に関する主な規定	①壁、天井、床の断熱 ・既存の壁・天井・床を撤去せず室内側から施工すること。 ・施工範囲に居室を含むこと。また、その居室の外気に接する壁、天井、床の少なくとも1部位に施工すること。 ※上記の要件を満たしている場合に限り、間仕切壁、階間部天井の改修及び居室以外の改修も補助対象 ②潜熱蓄熱建材の設置 ・施工範囲に居室を含むこと。 ・居室等の床面積※あたりの蓄熱量が192kJ/㎡以上となるように施工すること。 (ただし、全館空調方式の場合は延床面積あたりの蓄熱量が80kJ/㎡以上となるように施工すること) ・施工された製品の総厚みが25mm以内であること。 ・平成11年省エネ基準以上の断熱性が確保された居室であること等
補助 率	補助率・補助額	戸建住宅：補助対象経費の1/2、1住戸当たり200万円 集合住宅：補助対象経費の1/2、1住戸毎に125万円
	補助金の下限額	1住戸当たり40万円
	補助対象経費	・補助対象経費の合計は1住戸当たり80万円以上であること。 ・断熱パネル又は潜熱蓄熱建材導入に係る補助対象経費は1/2以上であること。

■問い合わせ先

【次世代省エネ建材支援事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ 次世代建材担当 https://sii.or.jp/meti_material30/

TEL:03-5565-3110 (平日10:00～17:00)



ZEH支援事業

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの実現を目指すために、高断熱外皮、高性能設備と制御機器等を組み合わせ、住宅の年間の一次エネルギー消費量がネット(正味)で概ねゼロとなる住宅(ZEH)に対し補助する制度です。ZEHビルダー/プランナーによる設計・施工が条件です。なお、今年度より、追加条件を付加した「ZEH+実証事業」(P56参照)も実施されます。

1戸あたり
70万円

H30は3回公募予定

平成30年度の公募は5月～10月の期間で3回を予定。受付は先着順。

平成29年の公募は一次公募から三次公募までの計3回を予定。公募期間内に先着順で受付をし、期間内であっても予算に達した日の前日をもって公募終了となります。なお、応募するにはZEHビルダー/プランナーの登録が必要となります。

公募期間

一次公募 平成30年5月28日～6月29日
二次公募 平成30年7月17日～8月10日
三次公募 平成30年8月23日～10月5日

事業完了期限

一次公募 平成30年12月14日
二次公募 平成31年1月18日
三次公募 平成31年2月1日

事業実績報告期限

一次公募 平成30年12月21日
二次公募 平成31年1月25日
三次公募 平成31年2月8日

工事期間

(事業完了日から15日以内)

補助金対象は「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」

既存住宅のZEH化においても、低日射地、多雪地域におけるNearly ZEH太陽光発電システムの設置を必要としないZEH Oriented(ゼッチ・オリエンテッド)が補助対象となります。

	ZEH	Nearly ZEH	ZEH Oriented
対象となる事業者(申請者)	既存戸建て住宅の所有者		
対象となる住宅	申請者が常時居住する専用住宅であること。賃貸住宅・集合住宅は対象外(例外規定あり)		
設計・建築・改修・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー ※実績報告書未提出のZEHビルダー/プランナーは補助対象外		
BELS等第三者認証の取得	必要 ※原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること。		
省エネ率(再生可能エネ分除く)	20%以上		
省エネ率(再生可能エネ分含む)	100%以上	75%以上	—
対象地域	全国	寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射区分A1又はA2)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)	北側斜線制限の対象となる用途地域で、敷地面積が85m ² 未満である土地に建築されるもの(平屋建ての場合を除く)
太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可) ※既設のシステムも認める		不要
強化外皮基準(UA値)	1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下
冷房期の平均日射熱取得率(ηA値)	8地域 基準値なし	5地域 3.0以下	6地域 2.8以下
導入設備	一定の要件を満たすこと		
エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの		
既存住宅の要件	住宅全体の断熱改修を含み、導入設備は原則として全て新たに導入すること		
補助対象費用の制限	申請する住宅の補助対象費用(蓄電システムを除く)は、SIIが定める上限額以下であること		
要件を満たす住宅	70万円/戸		
蓄電システム(※1)	1kWhあたり3万円(上限30万円)		

■問い合わせ先

【ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) https://sii.or.jp/moe_zeh30/support/public.html

TEL:03-5565-4030 (平日10:00～17:00)



ZEH+実証事業

現行の『ZEH』より省エネルギー性を高め、設備のより効率的な運用等により、太陽光発電等の自家消費率の拡大を目指したZEH+(ゼッチ・プラス)の実証を支援する事業です。国はアフターFIT(固定価格買取制度の終了)を見据えて今後支援に力を入れていくことになります。

1戸あたり
115万円
H30.5.11までに提案

提案応募と交付申請公募の2段階

平成30年5月1日～5月11日までの提案応募を経てZEHビルダー/プランナーごとの戸数割当が決定。平成30年5月28日～10月5日の間に割当戸数分の交付申請ができます。なお、平成28年度、27年度の各年度において、ZEH受注件数1件以上の実績がない事業者は提案応募できません。

提案応募

平成30年5月1日～5月11日

交付申請期間

平成30年5月28日～10月5日

事業完了期限

平成31年1月25日

実績報告期限

平成31年2月1日

工事期間

(事業完了日から15日以内)

省エネ率25%以上、再エネ自家消費のための選択要件を満たすリフォームが対象

ZEH+においても既存住宅の改修が補助対象となります。新築同様に省エネ率25%以上、再生エネルギーの自家消費対策のための選択要件を満たす必要があります。

		ZEH+		Nearly ZEH+		
住宅の要件	設計・建築・改修・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー ※実績報告書未提出のZEHビルダー/プランナーは補助対象外 ※2016年度及び2017年度の各年度において、ZEH受注件数1件以上の実績があること				
	BELS等第三者認証の取得	必要 ※原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること。				
	省エネ率(再生可能エネ分除く)	25%以上				
	省エネ率(再生可能エネ分含む)	100%以上		75%以上		
	対象地域	全国		寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射区分A1又はA2)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)		
	太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可)※既設のシステムも認める				
	強化外皮基準(UA値)	1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下	8地域 基準値なし	
	冷房期の平均日射熱取得率(ηA値)	1・2・3・4地域 基準値なし	5地域 3.0以下	6地域 2.8以下	7地域 2.7以下	8地域 3.2以下
	導入設備	一定の要件を満たすこと				
	エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの				
	既存住宅の要件	住宅全体の断熱改修を含み、導入設備は原則として全て新たに導入すること				
	選択項目	以下の①～③から2つ以上を選択(8地域は②と③の組み合わせ)すること ①外皮性能のさらなる強化				
1・2地域 0.3以下		3・4・5地域※1 0.4以下	6・7地域 0.5以下	8地域 基準値なし		
(※1 本事業の暫定措置として、4・5地域はUA値が0.5以下であれば選択条件を満たすものとする) ②高度エネルギーマネジメント HEMSにより住宅内の暖冷房設備、給湯設備等を制御可能であること ③電気自動車(プラグインハイブリット車含む)に充電可能な設備						
補助額	要件を満たす住宅	115万円/戸				
	蓄電システム	1kWhあたり3万円(上限45万円)				

■問い合わせ先

【ZEH+実証事業について】

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) https://sii.or.jp/meti_zeh30/zeh_plus/public.html

TEL:03-5565-4081 (平日10:00～17:00)



耐震改修減税〈投資型〉

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる

旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の基準)により建築された住宅を耐震改修した場合に適用されます。同居対応改修減税(投資型・ローン型共)、省エネ改修減税(投資型・ローン型共)、バリアフリー改修減税(投資型・ローン型共)と併用でき、最大95万円までの控除が可能です。

★★★
**最大控除
25万円**

H33.12.31まで

現行制度は平成33年12月31日居住分まで

平成33年12月31日までに旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅を現行の耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震基準)に適合させる耐震改修を行った場合に対象となります。

耐震改修促進税制および固定資産税減額の概要

自己資金またはローンを使って耐震改修工事をした場合に、標準的な工事費用相当額(表1:上限250万円)の10%を、所得税から控除できます。

		耐震改修促進税制	固定資産税の減額
概 要		平成33年12月31日までに耐震改修工事を行った場合、標準的な耐震改修工事費用(表1/上限:250万円)の10%を、その年分の所得税額から控除する。 ※税額控除対象額は、自治体等の耐震改修補助金等を差し引くこと	平成32年3月31日までに一定の耐震改修工事を行った場合、当該家屋に係る 固定資産税額(120㎡相当分まで) を下記の通り2分の1減額する。 (通行障害既存耐震不適格建築物※の場合は、翌年度から 2年間 2分の1に減額) ※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅
最大控除額／減額率		25万円(1年間)	1/2(1年間) 通行障害既存耐震不適格建築物:1/2(2年間)
耐震改修工事の要件	対象となる住宅	①その者が主として居住の用に供する家屋であること ②昭和56年5月31日以前に着工されたものであること ③改修工事前は現行の耐震基準に適合しないものであること	①昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること ②現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
	工事費	—	50万円超
	住宅全体の耐震性能	現行の耐震基準に適合すること	現行の耐震基準に適合すること
減税に必要な主な書類		・登記事項証明書 ・住宅耐震改修証明書 または増改築等工事証明書	住宅耐震改修証明書

表1 耐震改修にかかる標準的な工事費用相当額(国土交通省)

改修工事の内容に応じた単位当たりの金額に、住宅耐震改修に係る工事を行った床面積等を乗じて計算した金額となります。

改修工事の内容	単位当たりの金額(円/㎡)	単位
木造住宅の基礎	15,900円	建築面積(㎡)
木造住宅の壁	23,400円	床面積(㎡)
木造住宅の屋根	20,200円	施工面積(㎡)
木造住宅の上記以外	34,700円	床面積(㎡)
木造住宅以外の住宅の壁	78,000円	床面積(㎡)
木造住宅以外の住宅の柱	2,552,000円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の上記以外	267,600円	床面積(㎡)

【計算例】 床面積120㎡の木造住宅の壁の耐震改修工事をした場合 23,400円×120㎡=2,808,000円

■問い合わせ先

住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000025.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」および固定資産税の減額申告時に必要な「住宅耐震改修証明書」の様式が入手できます。



耐震診断・改修補助事業

耐震診断・改修の補助事業は、国の基本方針に則り、地方自治体が耐震改修促進計画を策定して実施する補助制度です。平成29年4月1日の段階で、戸建住宅への補助を行っている市区町村は、診断補助が1448自治体(85.6%)、改修補助が1345自治体(84.4%)です。

★★★

国の基本指針

定額

100万円

補助金額(率)は自治体によって異なる

耐震診断の補助金額(率)は実施主体となる自治体によって異なります。国の「住宅・建築物安全ストック形成事業」で定める耐震改修補助の限度額は、1戸あたり82.2万円。補助を受ける手続きは、①耐震診断を実施、診断結果に基づいて②耐震改修計画を策定、③耐震改修工事の実施、という手順となります。本年度からは耐震改修計画(設計・監理)と耐震改修工事を一体的に行う総合的耐震改修事業に対し、定額100万円の補助をする仕組みが創設されました。

耐震診断補助(国の基本方針)

●補助率

国1/3、地方自治体1/3
一戸建て住宅:134,000円/戸以内
(簡易診断の場合は30,900円/戸)以内

耐震改修工事補助(国の基本方針)

●戸建住宅の1戸あたりの補助率

国11.5%、地方11.5%(合計23%)
(自治体によって定額補助を採用するところもある)
限度額82.2万円(国+地方)
※緊急輸送道路沿道または避難路沿道の住宅:国と地方で2/3
※建替え・除却工事:改修工事費用相当額を助成

●住宅の耐震化を総合的に行う場合の補助額

定額100万円(国1/2、地方1/2)
または補強設計等費及び耐震改修工事費の8割

※耐震診断補助および耐震改修補助は自治体によって制度内容が異なります。上記限度額以下に補助限度額を設定しているところや、逆に上乗せ補助を実施しているところがあります。また耐震改修促進計画を策定していない自治体では上記補助は受けられません。

補助金を使った診断から改修工事までの流れ

耐震診断

耐震改修設計(補強計画)

耐震改修工事

自治体によって補助条件は異なりますが、登録診断士(講習を受けた建築士等)が「木造住宅の耐震診断と補強方法」(日本建築防災協会刊)に基づいて判定するのが一般的。補助率100%の自治体も多くなっています。

「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法による判定

	耐震改修は不要		耐震改修の補助対象	
評点	1.5以上	1.0 以上 1.5 未満	0.7 以上 1.0 未満	0.7 未満
診断	倒壊しない	一応倒壊しない	倒壊する 可能性がある	倒壊する 可能性が高い

耐震診断で1.0未満と判定された住宅を対象として、評点を1.0以上にしよう計画します。耐震診断士等が行った耐震改修設計に対してのみ補助を実施する自治体もあります。

耐震改修設計どおりに工事を行い、写真の提出や監理報告などを条件に、工事費の補助が実施されます。

■問い合わせ先

【耐震診断・改修補助事業について】

対象となる住宅が所在する自治体までお問い合わせください。

税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

バリアフリー改修減税〈ローン型〉

ローン利用の場合のみ
適用できる

ローンを使ってバリアフリーリフォームをした場合に、ローン残高の1～2%を5年間、所得税額から控除するという制度です。固定資産税の減額、同居対応改修減税〈ローン型〉、省エネ改修減税〈ローン型〉、耐震改修減税〈投資型〉と併用もできます。住宅ローン減税制度(P43参照)、バリアフリー改修促進税制(投資型)(次ページ)とは選択制となります。

★★★★

**最大控除
62.5万円**

H33.12.31まで

いずれか

現行制度は平成33年12月31日居住分まで

バリアフリーリフォームを行い、平成33年12月31日までに居住する場合が対象です。5年間の最大控除額は62.5万円となります。

バリアフリー改修促進税制の概要

一定のバリアフリー改修工事250万円まではローン残高の2%を所得税から控除できます。250万円を超える工事または同時に行うその他の工事(全体で1000万円まで)はローン残高の1%の所得税控除を受けることができます。

		バリアフリー改修促進税制	固定資産税の減額
概 要		利用した住宅ローン(償還期間5年以上)の残高(上限1000万円)の1%(下記の一定のバリアフリー改修工事については250万円を上限として2%)を5年間にわたり所得税額から控除する。	平成32年3月31日までにバリアフリー改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(100㎡相当分まで)を3分の1減額する。
最大控除額		62.5万円(5年間)	1/3(翌年度分)※省エネと併用の場合は2/3
バリアフリー改修工事の要件	対象	次のいずれかに該当する者 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障害者 ④上記②もしくは③に該当する者または65歳以上の者のいずれかと同居している者 ※合計所得金額3000万円以下	次のいずれかに該当する者が居住していること 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障害者
	工事内容	①通路・出入り口の拡張工事 ②階段の設置、改良工事 ③浴室改良工事 ・床面積の増加工事 ・浴槽のまたぎ高さの低いものに取り替え ・固定式移乗台、踏み台等の設置 ・高齢者等の身体洗浄を容易にする水洗器具の設置、取り替え ④便所改良工事 ・床面積の増加工事 ・洋式便器への取り替え ・座高を高くする工事 ⑤手すり取り付け工事 ⑥段差解消工事 ⑦出入り口改良工事 ⑧床等をすべりにくくする工事	同左
	工事費	50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超
家屋の要件		床面積が50㎡以上等	築後10年以上を経過した住宅
減税に必要な主な書類		増改築等工事証明書	写真や領収書等(工事完了後3カ月以内に申告)

延長

バリアフリー改修促進税制と住宅ローン減税の比較

バリアフリー改修促進税制を利用したAさん



工事費350万円
12月に全額借入
金利3.13%
10年返済

住宅ローン減税を利用したBさん



工事費350万円
12月に全額借入
金利3.13%
10年返済

Aさん家族の場合(バリアフリー改修促進税制)

年数	年末残高	特定改修工事 その他改修工事	控除率	所得税控除額
1年目	350万円	250万円	2%	60,000円
		100万円	1%	
2年目	320万円	250万円	2%	57,000円
		70万円	1%	
3年目	288万円	250万円	2%	53,800円
		38万円	1%	
4年目	256万円	250万円	2%	50,600円
		6万円	1%	
5年目	223万円	223万円	2%	44,600円
		0円	1%	
控除期間5年の合計				266,000円

Bさん家族の場合(住宅ローン減税)

年数	年末残高	控除率	所得税控除額
1年目	350万円	1%	35,000円
2年目	320万円	1%	32,000円
3年目	288万円	1%	28,800円
4年目	256万円	1%	25,600円
5年目	223万円	1%	22,300円
6年目	189万円	1%	18,900円
7年目	153万円	1%	15,300円
8年目	117万円	1%	11,700円
9年目	79万円	1%	7,900円
10年目	40万円	1%	4,000円
控除期間10年の合計			201,500円

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000027.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



バリアフリー改修減税〈投資型〉

自己資金、ローン利用の
いずれでも適用できる

選択

自己資金またはローンを使ってバリアフリーリフォームをした場合に利用できる減税制度です。同居対応改修減税〈投資型〉、省エネ改修減税〈投資型〉、耐震改修減税〈投資型〉と併用でき、その場合は最大95万円(太陽光発電設備設置の場合は105万円)まで控除することが可能です。住宅ローン減税制度(P43参照)、バリアフリー改修促進税制(ローン型)(前ページ)とは選択制となります。

★★★★
**最大控除
20万円**

H33.12.31まで

平成33年12月31日居住分まで

バリアフリーリフォームを行い、平成26年4月1日から平成33年12月31日までに居住した場合、投資型減税の最大控除額は最大20万円となります。

バリアフリー改修所得税特別控除および固定資産税減額の概要

バリアフリーリフォーム工事における標準的な工事費用相当額(表1:上限200万円)の10%相当額が、その年の所得税から控除されます。また、固定資産税の減額措置の併用ができます。

		バリアフリー改修所得税特別控除	固定資産税の減額	延長
概 要		バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額(表1/上限:200万円)の10%を、その年分の所得税額から控除する。	平成32年3月31日までにバリアフリー改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税額(100㎡相当分まで)を3分の1減額する。	
最大控除額/減額率		20万円(1年)	1/3(翌年度分)※省エネと併用の場合は2/3	
バリアフリー改修工事の要件	対象	次のいずれかに該当する者 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障害者である者 ④上記②もしくは③に該当する者または65歳以上の者のいずれかと同居している者 ※合計所得金額3000万円以下	次のいずれかに該当する者が居住していること 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障害者	
	工事内容	①通路・出入り口の拡張工事 ②階段の設置、改良工事 ③浴室改良工事・床面積の増加工事 ・浴槽のまたぎ高さの低いものに取り替え ・固定式移乗台、踏み台等の設置等 ④便所改良工事・床面積の増加工事 ・洋式便器への取り替え ・座高を高くする工事 ⑤手すり取り付け工事 ⑥段差解消工事 ⑦出入り口改良工事 ⑧床等をすべりにくくする工事	同左	
	工事費	標準的な工事費用相当額が50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超	
家屋の要件		床面積が50㎡以上等	築後10年以上を経過した住宅	
減税に必要な主な書類		増改築等工事証明書	写真や領収書等(工事完了後3カ月以内に申告)	

表1 標準的な工事費用相当額の一部抜粋(国土交通省)

改修工事の内容に応じた、右記の単位当たりの金額に、改修する家屋のうち、居住用に供する部分の床面積の合計を乗じた金額となります。

改修工事の内容		単位あたりの金額	単位
車いす移動	通路の幅拡張	172,700円	施工面積(㎡)
	出入り口の幅拡張	189,900円	箇所数
階段の設置または改良による勾配緩和		614,600円	箇所数
段差解消	玄関等段差解消工事	42,400円	箇所数
	浴室段差解消等工事	92,700円	施工面積(㎡)
	その他段差解消工事	35,900円	施工面積(㎡)
出入口改良工事	開戸の引戸・折戸への取り替え工事	149,400円	箇所数
	ドアノブの取り替え	14,000円	箇所数
	動力設置工事	447,800円	箇所数
	吊り戸工事	136,100円	箇所数
床の材料をすべりにくいものに取り替える工事		26,700円	箇所数
		20,500円	施工面積(㎡)

■問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000027.html

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

低所得の高齢者世帯や子育て世帯、障がい者世帯などで住宅に困窮する世帯に対し、公営住宅の補完として、民間賃貸住宅や空き家を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給するための事業。戸建てまたは集合住宅が対象で、1戸あたり最大で100万円が補助されます。



応募期限は平成31年2月28日まで

応募・交付申請書の提出は平成31年2月28日まで。なお、リフォームする住宅は交付申請する前に都道府県等に「住宅確保要配慮者専用の住宅として登録」されている必要があります。

公募期間	(単年度事業の場合)
	完了実績報告書提出期限
平成30年4月20日～平成31年2月28日	平成31年2月22日

住宅困窮者の専用賃貸住宅にすることが条件

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度の創設に合わせて実施される補助事業。全国の地方自治体に設置された居住支援協議会等に整備住宅の情報を登録することなどが条件となります。

住宅要件	・平成30年度中に事業に着手するもの(原則として事業期間は平成30年度末まで。複数年度事業は要相談) ・法第9条第1項第7号に定める住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるものであること ・当事業による補助を受けた専用住宅として10年以上登録するものであること ・入居者の家賃が定められた額を超えないものであること ・地方公共団体の空家等対策計画等において推進が位置付けられていること ・地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組を行っていること	
補助対象となる改修工事	バリアフリー工事	「手すりの設置」「段差の解消」「廊下幅等の拡張」「浴室の改良」「便所の改良」「出入口の戸の改良」「階段の設置・改良」「転倒防止」「エレベータ等の設置」の工事
	耐震改修工事	昭和56年5月31日以前に着工された住宅を現行の耐震基準に適合させるための改修工事
	用途変更工事	共同居住住居に用途変更するに伴い法令に適合させるための工事、その他必要な工事
	その他工事	インスペクションにより指摘を受けた構造、防水等の工事
	居住支援協議会が必要と認める改修工事	「間取りの変更に係る工事」「遮音性・防音性の向上に係る工事」「断熱性・気密性の向上に係る工事」「防犯性の向上に係る工事」「照明や給湯器等の高効率化に係る工事」等
改修後の管理	入居対象者	高齢者、障害者、子どもを養育している者、被災者、低所得者、外国人、犯罪等の被害者、更正施設退所者、生活困窮者等、自治体が賃貸住宅供給促進計画に定める住宅確保要配慮者
	管理期間	工事完了日から10年以上
	家賃	入居者の家賃の額が、以下の額を超えないものであること 家賃の上限額※＝67,500円×50/65×市町村立地係数 (※：札幌市51,900円、江東区64,900円、大阪市64,900円)
補助率・限度額	補助対象費用の1/3、上限50万円×戸 耐震改修工事、用途変更するための改修工事または間取り変更工事を実施する場合は100万円/戸 ※地方自治体によっては上記の国の支援に加え、上乘せ補助をしているところもあります	

■問い合わせ先

【住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業について】

スマートウェルネス住宅等推進事業室 <http://snj-sw.jp>
 TEL:03-6265-4905 FAX:03-6268-9029 snj@swrc.co.jp



サービス付き高齢者向け住宅整備事業 (リフォーム)

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)とは、一定のハード基準を満たし、居住する高齢者向けにサービスを提供する賃貸住宅のこと。リフォームについては、建設工事費の1/3、1戸あたり上限は増額され、既存ストック型であれば最大180万円の補助を受けることができます。



募集期間は平成31年2月28日まで

募集期間は平成30年4月20日～平成31年2月28日まで。補助申請に係る事前審査の受付期間も同日程です。事前審査の受付をしている事業であっても、平成31年2月28日までに交付申請(本申請)の書類提出が必要です。

募集期間

平成30年4月20日～平成31年2月28日 (事前審査受付期間:平成30年4月20日～平成31年2月28日)

1戸あたり90万円～180万円、併設施設には1000万円～1200万円の補助

高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅のリフォームに対し補助する制度。リフォームは、新築よりも優遇され、1戸あたり上限は180万円。補助率も改修工事費の1/3となっています。また、併設する高齢者生活支援施設については1施設あたり上限1000万円が補助されます。税制面においてはサービス付き高齢者向け住宅供給促進税制として優遇措置(P36参照)があります。

事業の要件	① サービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅であること ② サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録すること ③ 家賃が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められていること(30万円/月以上は補助対象外) ④ 事業に要する資金調達が確実であること ⑤ 家賃の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないこと ⑥ 地元市区町村に意見聴取を行い、地元市区町村のまちづくりに支障を及ぼさないと認められるものであること ⑦ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム上で「運営情報」の公開を行うものであること。	
補助金の上限	サービス付き高齢者向け住宅等の改修工事	改修工事費用の1/3以内の額(増築を行う部分については1/10) ① 既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅:180万円/戸 ・建築基準法・消防法・バリアフリー法等の法令に適合させるための工事が新たに必要となること ・階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置すること ② 夫婦型サービス付き高齢者向け住宅:135万円/戸 ・住戸部分の床面積が30㎡以上であること ・住戸部分に基本設備(便所・洗面・浴室・台所・収納)が全て設置されていること ③ 一般型サービス付き高齢者向け住宅(床面積25㎡以上):120万円/戸 一般型サービス付き高齢者向け住宅(床面積25㎡未満):90万円/戸
	改修を目的とした住宅等の取得	取得に要する費用(用地費は除く)の1/10以内の額(上記改修工事費用と同額)
	高齢者生活支援施設の整備	改修工事費用の1/3以内の額(増築を行う部分については1/10) 上記以外の高齢者生活支援施設:1,000万円/1施設
	エレベーターを新たに設置する工事	エレベーターの新規設置工事に要する費用の2/3以内の額(設置するエレベーターの基数に1000万円を乗じた額が上限)
補助対象となる改修工事	ア 住宅の共用部分に係る工事 イ 住宅の住戸部分に係る工事のうち、加齢対応構造等(加齢に伴って生ずる高齢者の身体の機能の低下の状況に対応した構造・設備)の設置・改修工事 ウ 住宅の住戸部分に係る工事のうち、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の設置・改修工事	

■問い合わせ先

【サービス付き高齢者向け住宅整備事業について】

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 <http://www.koreisha.jp/service/>

FAX:03-5805-2978 info@serkorei.jp (質問・相談については、原則として、電子メール又はファクス)



介護保険住宅改修費支給

介護保険で「要支援」または「要介護」の認定を受けた高齢者等が居住する住宅で行う、特定のバリアフリーリフォームに対して補助する制度です。自治体によっては介護保険に上乗せ補助をしているところや、特定高齢者にまで対象を拡大しているところもあります。

★★★

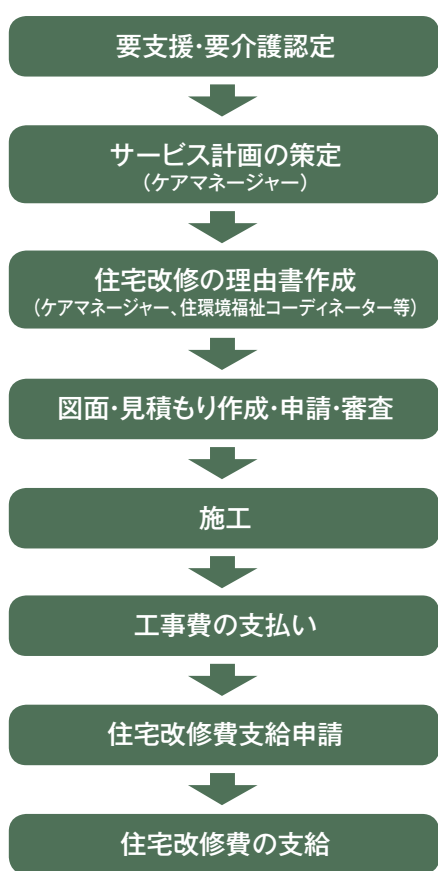
最大
18万円

期限なし

介護保険による補助の利用は要支援・要介護から

介護保険による住宅改修費の支給限度基準額は20万円。1割が自己負担のため、18万円までの支給が受けられます。支給を受けるには、介護保険を申請し、介護認定の「要支援」または「要介護」と認定されることが必要です。要介護状態区分が重くなったとき(3段階上昇時)や転居した場合は、ふたたび20万円(自己負担1割)までの支給を受けることができます。原則は事前申請ですので、着工前に居住地の自治体に相談しましょう。

介護保険によるリフォームの流れ (介護認定を受けていない場合)



ケアマネージャーと
連携することが大事



介護保険が適用となる工事

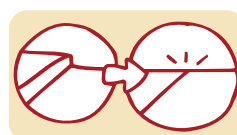
1. 手摺りの取り付け

玄関・廊下・浴室・トイレや上がり框への手摺りの取り付けなど。



2. 床の段差解消

玄関に踏み台の取り付け、廊下等の床のかさ上げ・浴室をユニットバスへ交換するなど



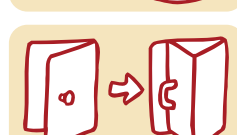
3. 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床材の変更

畳やカーペットからフローリング等への変更など



4. 引き戸等への扉の取替え

ドアから折り戸や引き戸への変更、戸車の取り付け、レバーハンドルへの交換など



5. 洋式便器等への便器の取替え

和式便器から洋式便器への変更、和式兼用便器に腰掛便器の取り付けなど



6. 1～5の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修工事



対応の ポイント



市区町村によっては独自の上乗せ補助をしているところもある

多くの自治体で、介護保険の住宅改修費の支給に加えて、独自のバリアフリー補助を実施しています。収入要件などがありますが、数十万円～100万円程度の充実した支援をしているところもあります。地元役所の介護保険課などに確認しておきましょう。

■問い合わせ先

【介護保険住宅改修費支給】

対象となる住宅が所在する自治体までお問い合わせください。

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業 (特定部門)

高齢者、障害者または子育て世帯の健康の維持・増進を促す省エネルギー改修工事を行う事業に対し補助する制度です。応募にあたっては、住宅関係者が医療や福祉関係者等と連携した推進体制が必要です。

(特定部門)

上限

120万円

H30.9.28まで

応募提案は4月20日から9月28日まで

募集期間は平成30年4月20日から9月28日まで。提案が採択された後に交付申請をし(平成31年2月28日まで)、交付決定後に事業に着手することができます。なお、本事業は工事の前と後に居住者の健康状況の調査が必要なため、工事期間が限定されていることに注意する必要があります。

平成30年4月20日～9月28日
特定部門募集期間

平成30年度冬期
改修工事前調査の実施

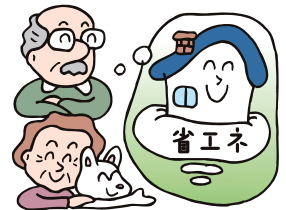
平成30年度中
改修工事実施期限

平成31年度冬期
改修工事後調査の実施

改修工事期間

省エネリフォームとバリアフリーリフォームが対象

ビルダー様、またはビルダー様を構成員として含む協議会等の団体が、医療や福祉関係者等と連携して取り組む住宅の省エネ改修、バリアフリー改修が補助対象。省エネ改修にあたっては、長期優良住宅化リフォーム推進事業【評価基準型】以上(P45参照)の省エネルギー性能を満たすことが条件。また、省エネ改修に加え、バリアフリー改修を同時に行う場合は1戸あたりの補助額が20万円加算されます。



提案者・補助事業者	住宅改修事業者または住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体 ・単独提案 (単独の住宅改修事業者や構成員として含まれる住宅改修事業者が1者である協議会等の団体による提案) ・共同提案 (複数の住宅改修事業者や構成員として含まれる住宅改修事業者が複数である協議会等の団体による提案)	
事業の要件	①住宅改修事業者または住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体が医療や福祉関係者等と連携体制を整備すること ②長期優良住宅化リフォーム推進事業【評価基準型】以上の省エネルギー性能を満たす改修工事を行う提案であること ③改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査連携・協力すること ④医療や福祉関係者等と連携して、改修工事による健康の維持・増進に資する効果に関して普及啓発に取り組むこと	
補助金の上限	省エネルギー改修工事	1戸あたりの上限:100万円
	併せてバリアフリー改修工事を行う場合	1戸あたりの上限:120万円 (省エネルギー改修工+バリアフリー改修工事)
	事業成果の情報提供及び普及啓発	1/2以内
	補助額の目安	単独提案:3,000万円程度 共同提案:1億円程度

一般部門でも改修提案を募集

一般部門でも改修工事の提案を募集しています。高齢者等の居住の安定確保および健康の維持・増進のための課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含む提案に対し、改修の場合の補助率は2/3。詳しくはP36をご参照下さい。

■問い合わせ先

【スマートウェルネス住宅等推進モデル事業】

スマートウェルネス住宅等推進事業室 <http://model-sw.jp/>

FAX:03-6268-9029 model@swrc.co.jp (質問・相談については、原則として、電子メール又はファクス)



税制・ローン

優良ストック

三世代

省エネ

耐震

高齢者等

MEMO

This image shows a vertical sheet of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

エコ設備のための 優遇制度

エコ設備

P67

■ 家庭用燃料電池システム導入支援事業

★★★

補助

エコ設備

★の数は利用のしやすさを表しています。

新築・リフォームとも利用できます。

家庭用燃料電池システム導入支援事業

家庭用燃料電池システム「エネファーム」の設置に対して国が補助する制度です。新築の場合の1台あたりの上限は固体高分子形(PEFC)が6万円、固体酸化物形(SOFC)が12万円です。なお、設置対象の建物区分が既築、燃料種別がLPガス、補助対象システムが寒冷地仕様の場合は、追加補助3万円があります。

★★★
新築の場合の上限
PEFC:6万円
SOFC:12万円
H31.2.22まで

募集は平成31年2月22日まで

家庭用燃料電池システム導入支援事業の募集は、平成30年4月9日～平成31年2月22日(必着)の期間です。設置工事と補助事業完了報告の提出期限は平成31年3月11日までとなります。

募集開始
平成30年4月9日

募集期間終了
平成31年2月22日

設置工事完了
補助事業完了報告提出期限
平成31年3月11日

家庭用燃料電池支援事業の応募要件

主な応募の要件は右記のとおりです。個人が購入者となる場合は、CO₂排出削減事業への参加を表明する書類の提出が必要になります。
補助金申請等の手続きは第三者により行うことができるため、一般的にはエネファームを販売・設置工事を行うガス会社、設備メーカー等が代行してくれます。

【主な応募要件】

- 申請者はエネファームを購入し使用する方、またはリース等により提供する場合であること
- 設置予定のエネファームがFCA指定品であること
- 補助事業完了報告書および添付書類の提出は、機器費等の支払いを済ませた上、補助事業完了報告書締切日までに行うこと
- エネファームを6年間以上継続使用すること
- エネファームを対象とした他の国の補助金を受けないこと など

補助対象経費の基準価格と裾切価格が設定された

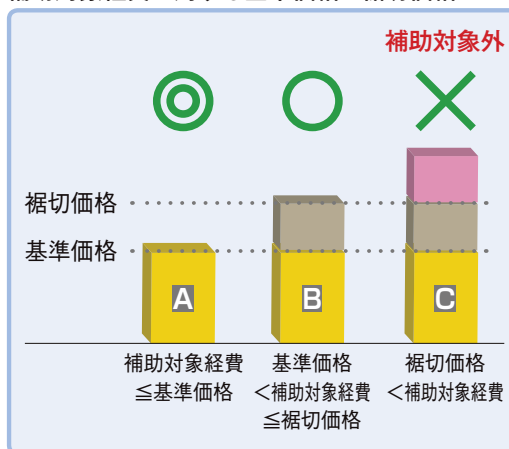
エネファームの低価格化を促すために補助対象製品の要件として「基準価格」「裾切価格」が設けられています。機器価格と工事費の合計価格(補助対象経費)が「基準価格」以下の場合は、固体高分子形(PEFC)が6万円、固体酸化物形(SOFC)が12万円の上限価格の補助が受けられます。「基準価格超、裾切価格以下」だと、それぞれ3万円、6万円に減額されます。また「裾切価格」を上回ってしまった場合は補助対象となりません。

	基準価格	裾切価格		追加補助額
固体高分子形(PEFC)	96万円	111万円	建物区分:既築	+3万円
固体酸化物形(SOFC)	134万円	146万円	燃料種別:LPガス	
			システム仕様:寒冷地仕様	
			設置場所:マンション	

	A 基準価格以下	B 基準価格超、裾切価格以下	C 裾切価格を上回る
固体高分子形(PEFC)	6万円/台	3万円/台	補助対象外
固体酸化物形(SOFC)	12万円/台	6万円/台	

なお、基準価格および裾切価格は仕様、燃料種別等によりをスライドされます。詳しくはFCAホームページでご確認ください。また、既設の給湯器をバックアップ給湯器として使用する場合はPEFCは27万円、SOFCは30万円減算されます。

補助対象経費に対する基準価格と裾切価格



■問い合わせ先

【家庭用燃料電池システム導入支援事業について】

一般社団法人燃料電池普及促進協会(FCA)「補助金事業センター」 <http://www.fca-enefarm.org/subsidy30/index.html>
TEL:03-5472-1190(土日、祝日、12/17、12/28～1/4を除く10時00分～12時00分、13時00分～17時00分)



被災地・被災者 のための優遇制度

被災地・被災者

P69

■ 住まいの復興給付金	★★★★★	補助
■ 住宅ローン減税	★★★★★	税
■ 登録免許税等の免税措置	★★★★★	税
■ 住宅取得等資金の贈与非課税の特例	★★★★★	税
■ 災害復興住宅融資(建設)	★★★★★	ローン
■ 地域型住宅グリーン化事業	★★★	補助

★の数は利用のしやすさを表しています。

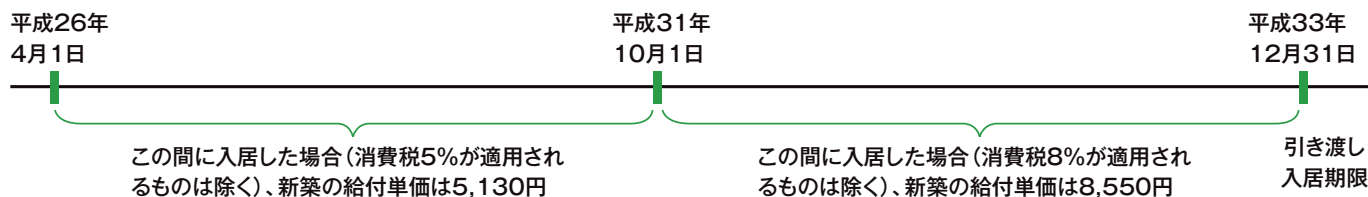
住まいの復興給付金

東日本大震災で被災した方が住宅再取得（新築・購入）や被災した住宅の補修をした場合の、消費税の負担増加に対応するための措置です。住宅再取得の場所は問わず、日本国内であればどこに建てても対象となります。なお、すまい給付金（P25）との併用はできません。

★★★★★
消費税8%時
新築等・上限
897,000円
H33.12.31入居分まで

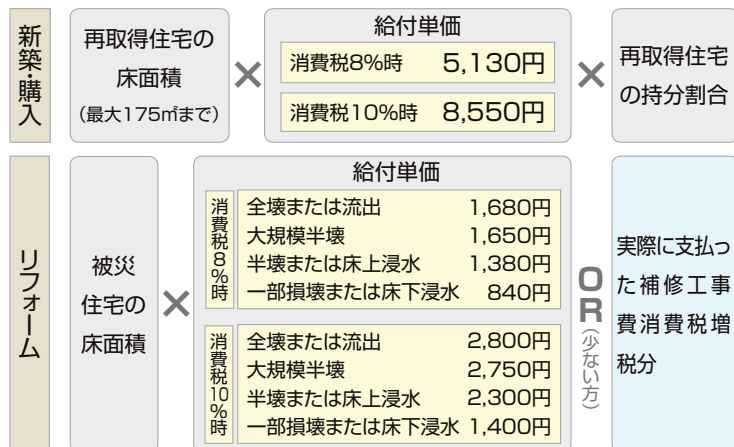
期限は平成33年12月31日までに入居した人

対象となるのは平成26年4月1日～平成33年12月31日までに住宅の引き渡しを受け入居した人。消費税対策として創設された制度のため、消費税が10%に引き上げられた場合は、給付単価も引き上げられます。



被災住宅の所有者による住宅の新築・購入・リフォームが対象

被災住宅の所有者が行う新築・購入（中古住宅購入も含む）・リフォームに対し、右記の給付金が支給されます。被災住宅の所有者と再取得住宅の所有者が異なる場合や、リフォーム工事発注者が異なる場合、または住宅の所有者が複数の場合は、所有者と発注者による「共同申請」という方法により、給付を受けられます。また、被災住宅の所有者が死亡または行方不明の場合は、配偶者等が関係確認書等を提出することで給付を受けられます。親の住宅を子が資金を出して再建、リフォームする場合も「親孝行住宅再建支援」として、共同申請により給付が受けられます。



	住宅の新築・購入	住宅のリフォーム
給付対象者 (すべて満たす方)	(1) 被災住宅を所有していた者※ (2) 再取得住宅を所有している者 (3) 再取得住宅に居住している者 ※被災時点で所有していた者で持分は問わない。所有者死亡等の場合は被災住宅に居住していた者 ※新築・購入時に被災住宅を取り壊していること	(1) 被災住宅を所有している者※ (2) 被災住宅の補修を発注した者 (3) 補修した被災住宅に居住している者 ※被災時点で所有していた者で持分は問わない。所有者死亡等の場合は所有者変更による新所有者
対象住宅	(1) 日本国内に建てられる下記住宅の再取得住宅（新築・購入、中古住宅の購入） ① 防災証明書で「全壊または流出」「大規模半壊」「半壊または床上浸水」「一部損壊または床下浸水」の認定を受けた住宅 ② 原子力災害による「避難指示区域等」内にある住宅 (2) 新築の場合:13㎡以上 購入の場合:50㎡以上（地上3階以上の共同住宅の場合は30㎡以上）	(1) 下記住宅の補修（実際に支払った補修工事費が100万円以上） ① 防災証明書で「全壊または流出」「大規模半壊」「半壊または床上浸水」「一部損壊または床下浸水」の認定を受けた住宅 ② 原子力災害による「避難指示区域等」内にある住宅 (2) 東日本大震災により被害を受けた箇所の修繕 ※住宅と構造上一体となっていない設備、土地の造成のみを目的とした工事は、補修工事に含まれない

■問い合わせ先

【住まいの復興給付金について】

住まいの復興給付金事務局 <http://fukko-kyufu.jp/>

TEL:0120-250-460 9:00～17:00（土・日・祝日含む）（IP電話等からの利用の場合）TEL:022-745-0420



税

住宅ローン減税

★★★★★

最大控除600万円

「震災特例法」により、東日本大震災の被災者が住宅を新築、購入、大規模改修する場合、通常の住宅借入金等特別控除の適用に代えて、下表の控除率等による住宅ローン減税の特例（住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例）が受けられます。なお、すでに住宅ローン減税を利用している場合であっても、重複して利用できます。その場合の控除額はそれぞれの合計になります。

住宅ローン減税の特例					
控除対象	次の借入金等（償還期間10年以上）の年末残高 (1) 東日本大震災によって居住できなくなり、初めて居住する住宅の新築 (2) 東日本大震災によって居住できなくなり、初めて取得する新築住宅 (3) 住宅の取得とともにする敷地の取得 (4) 通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を受けたことにより行うリフォーム				
適用居住年、控除期間	平成26年4月1日～居住分 10年間				
控除額等 借入金等の 年末残高 × 控除率	居住年	控除対象限度額	控除率	最大控除	合計最大控除
	平成26年4月～平成33年12月	5000万円	1.2%	60万円	600万円

被災地・被災者

税

登録免許税等の免税措置

★★★★★

免税

「震災特例法」により、東日本大震災の被災者が平成23年4月28日から平成33年3月31日までの間に受ける下記の登記等について、登録免許税が免除されます。なお、これらの措置を受けるには「り災証明書」の交付を受ける必要があります。

	免税措置	対象	必要書類	適用期間
建物	所有権保存登記の税の免除	① 支援法適用区域内…すべての建物 ② 支援法適用区域外…登記簿の表題部の建物の種類が住宅、寄宿舎又は共同住宅とされているもの	り災証明書	平成33年まで 免除
	所有権移転登記の税の免除			
土地	所有権保存登記の税の免除	被災代替建物の敷地（取得見込み、既取得を含む）で、滅失建物等の敷地面積または滅失建物の床面積の2倍のいずれか大きい面積が限度	り災証明書、土地面積を明らかにする書類等	平成33年まで 免除
	所有権移転登記の税の免除			
ローン	ローンの抵当権設定登記の税の免除	上記建物、土地の所有権の保存登記・移転登記等又は所有権の新規登録・移転登録と同時に受けるもの		平成33年まで 免除
契約	契約書に係る印紙税非課税措置	上記土地、建物についての工事請負契約書、不動産譲渡契約書	り災証明書	平成33年まで 非課税

税

住宅取得等資金の贈与非課税の特例

非課税枠据え置き

東日本大震災で滅失した住宅（回復困難な損壊含む）に居住していた人が、平成23年3月11日から平成33年12月31日までの間に親や祖父母から住宅資金の贈与を受け、下記のとおり非課税枠が据え置かれます。

	非課税枠	契約の締結期間	主な要件
省エネ性、耐震性を満たす住宅	1500万円（消費税8%時）	平成23年3月11日 ～平成33年12月31日まで	P19参照 （一部異なるので詳しくは税務署まで）
上記以外の住宅	1000万円（消費税8%時）	平成23年3月11日 ～平成33年12月31日まで	P19参照 （一部異なるので詳しくは税務署まで）

※平成23年度以前に、旧非課税制度の適用を受けた人でも震災非課税制度の適用を受けることができます。

自然災害により住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」の交付を受けた人を対象とした融資制度です。融資が受けられるのは、原則として1戸当たりの住宅部分の床面積が13㎡以上175㎡以下の住宅。補修については床面積および築年数の制限はありません。また、融資対象となる住宅については、独立行政法人住宅金融支援機構の定める基準を満たす必要があります。被災住宅に居住している親（満60歳以上の父母・祖父母）のために利用する「親孝行ローン」についても下記金利が適用されます。

（「一部損壊」等の場合は、「補修」のみ対象）

	融資	融資限度額	金利	東日本大震災金利	返済期間	対象者
新築	基本融資	1,650万円	0.55%	・当初5年:0.0% ・10年目まで:0.02% ・11年目以降0.55%	耐火・準耐火・木造 (耐久性):35年 木造(一般):25年	住宅が「全壊」、「大規模半壊」又は「半壊」した旨の「り災証明書」の交付をされている方（「一部破損」を除きます）
	土地取得費	970万円	0.55%			
	整地費	440万円	0.55%			
	特例加算	510万円	1.45%	1.45%		
購入	基本融資	新築	2,620万円	・当初5年:0.0% ・10年目まで:0.02% ・11年目以降0.55%	耐火・準耐火・木造 (耐久性):35年 木造(一般):25年	
		リ・ユース	2,320万円		25年	
		リ・ユース(プラス基準)	2,620万円		35年	
	特例加算額		510万円	1.45%	併せて利用する基本融資と同じ	
補修	基本融資	730万円	0.55%	・当初5年:0.63% ・6年目以降0.63%	20年	住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」を交付されている方
	整地費	440万円				
	引方移転費用	440万円				
	特例加算額(整地資金)		230万円	1.45%		

（金利は平成30年5月30日現在）

主たる事業所（本社）が東日本大震災により被災した地域（特定被災区域）にあるビルダー様、または平成28年熊本地震における災害救助法の適用地域（被災地域）にあるビルダー様については、下表のとおり直近3年間の実績に対する1戸あたりの補助額および1社あたりの補助合計額の規定において、その他地域よりも優遇されます。詳細はP37-38を参照。

1戸あたりの補助額

	長寿命型（長期優良住宅）	高度省エネ型（認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅）	高度省エネ型（ゼロ・エネルギー住宅）
直近3年間で実績7戸以下 （被災地以外は3戸以下）	110万円/戸	110万円/戸	140万円/戸
直近3年間で実績8戸以上 （被災地※1は8戸以上）	100万円/戸	100万円/戸	125万円/戸

1社あたりの補助合計額

	長寿命型		高度省エネ型	
直近3年間の補助金活用実績 （下段は被災地以外）	7戸以下 （3戸以下）	8戸以上 （4戸以上）	7戸以下 （3戸以下）	8戸以上 （4戸以上）
上限額 （下段は被災地以外）	1,540万円 （770万円）	1,400万円 （700万円）	560万円 （280万円）	500万円 （250万円）
上記に加えて三世代同居加算の適用を受ける住宅を建てる場合 （下段は被災地以外）	2,200万円 （1,100万円）	2,000万円 （1,000万円）	840万円 （420万円）	750万円 （375万円）

LIXILの設計・申請・適合サポート

地震に強い設計、省エネを考慮した設計のお手伝いはもちろん、面倒な国の施策や住宅ローン減税等に対応する適合証等の取得手続きも強力にサポートします。

(※以下の設計サポートは、全て新築向けです)

LIXILの設計・申請・適合サポートメニュー

分類	商品名	内容	BELS申請対応	対象	
				木造軸組構法	2×4工法
SS加盟店向け ※1 ※2	SS構造体バリュー	耐震等級3相当※3の設計検査 + LIXILの耐震補償		○	
	プレミアムバリュー	耐震等級3相当のSS構造体バリューに制震※4をプラス(振動解析結果報告書付)		○	
	長期優良住宅申請サポート	長期優良住宅認定制度における技術的審査適合証の取得をサポート	オプション	○	
	設計住宅性能評価申請サポート	住宅性能表示制度における設計住宅性能評価書の取得をサポート	オプション	○	
一般ビルダー様向け	ZEH設計サポート	施主と打合せ段階での簡易ZEH判定&アドバイスによる不安解消と、図面確定後のBELS代行申請～取得メニューを用意	○	○	○
	認定低炭素住宅適合サポート	低炭素建築物認定制度における技術的審査適合証の取得をサポート	オプション	○	○
	【フラット35】S申請サポート ※2	住宅支援機構の【フラット35】Sの技術基準の適合から設計検査通知書の取得までサポート		○	○※5
	住宅性能証明書取得サポート	住宅等資金に係る贈与税非課税措置の対象家屋であることを証明する住宅性能証明書の取得をサポート		○	○
	外皮計算サポート	お客様の住宅プランをもとに、外皮面積表とUA値、ηAC値、ηAH値の計算書を作成		○	○
	通風・創風設計サポート	お客様の住宅プランをもとに、パッシブ設計による窓の設計提案(お客様向けの提案書付)		○	○

※1 一部商品のご利用には、LIXILのSS構造体バリュー加盟店への登録と研修が必要です。

※2 3階建ての場合は、通常いただく費用以外に別途、構造計算費用がかかる場合があります。

※3 耐震等級3相当とは、LIXILが建物の構造の安定性に項目を絞りその性能を評価をしているため、住宅性能表示制度とは区別して表現したものです。

※4 制震装置はLIXILが指定した商品をお使いください。

※5 耐震性を除きます

申請・適合証等取得サポートのフロー



本サポートのLIXIL対応範囲は、評価機関への申請・適合証等の取得までです。役所への申請・確認申請・図面作成はビルダー様で実施していただきます。

販売価格やサポート詳細については、(株)LIXIL担当者にご相談ください

LIXILの設計・申請・適合サポート

耐震等級3相当 間取り自由で地震に強い家づくり

高付加価値設計サポート

スーパーストロング構造体 バリュース

©2013年グッドデザイン賞受賞

スーパーストロング構造体 バリュース (SSバリュース)は、耐震性能の最高等級「耐震等級3」相当を実現する設計サポートです。高い耐震性を保ちながら、自由な間取りを全棟で実現できます。耐震等級3相当の設計検査報告書の提出と、万が一の場合も耐震補償付きで安心です。



耐震性能の
最高等級を
クリア

安心の
耐震補償付き

※取得した耐震等級判定書は地震保険料の割引適用を受ける際に必要な「設計住宅性能評価書」等の申請に利用することができます。

耐震等級3相当
+制震工法

地震に強い耐震等級3相当の設計 (SSバリュース) に加えて繰り返し
の地震の揺れを抑える効果がある制震工法と振動解析をプラス

高付加価値設計サポート

プレミアムバリュース

いまや住宅の高い耐震性は必然です。LIXILでは、ビルダー様がより高い付加価値の住宅をお施主様に提案いただくためにSSバリュースに加え、最先端の制震工法と振動解析結果報告書をセットにしたサポートをご用意しました。もちろん安心の耐震補償付きです。



お施主様も
安心の報告書
付き

最先端の
制震工法

※取得した耐震等級判定書は地震保険料の割引適用を受ける際に必要な「設計住宅性能評価書」等の申請に利用することができます。

長期優良住宅対応

耐震等級3相当の品質を担保するサポート (SSバリュース)

高付加価値設計サポート

住宅性能表示対応

に加え、国の目指す家づくりの制度に対応

申請・適合証等取得サポート

長期優良住宅・設計性能評価サポート (バリュータス)

「長期優良住宅」や「設計住宅性能評価」の適合証・評価書を登録住宅性能評価機関より取得するため、申請に必要な図書作成等をサポートするとともに、評価機関への審査の申請代行から質疑指摘対応をいたします。さらに耐震等級3相当の設計検査 (SSバリュース) で安心をプラスします。



適合する
仕様の確認から
取得まで
サポート

設計住宅性能
評価申請も
おまかせ

※取得した以下の書類は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

- ・長期優良住宅対応タイプ: 技術的審査 適合証
- ・住宅性能表示タイプ: 設計住宅性能評価書

※新築向けの対応となりますのでご注意ください。

パッシブ住宅対応

窓設計の工夫で自然の「風」を活かす

高付加価値設計サポート

通風・創風設計サポート

©2012年エコプロダクツ〈エコサービス部門〉環境大臣賞受賞
©2013年グッドデザイン賞受賞

自然の恵み「風」を活かしてエネルギーを節約する、快適な住まい方をご提案しています。自然の風を採り込む「通風」と温度差換気を利用して空気を採り込む「創風」を科学的に解析したデータに基づいて、最適な「窓」の設計をアドバイスします。

※創風: LIXILのオリジナル用語 (温度差換気の意)

エアコンには
ない心地よさ

効果的な窓の
開け方を
アドバイス

ZEH、BELS住宅対応 ZEH仕様の作りこみから、第3者のBELS申請まで幅広く対応

高付加価値設計サポート

申請・適合証等取得サポート

ZEH設計サポート

2020年には、新築住宅の過半をZEHとする目標が掲げられ、大手ハウスメーカーでは標準仕様となりつつあるZEH仕様は、ビルダー様も同様に対応を迫られています。LIXILは、ビルダー様のラフプラン段階のZEHの簡易判定と仕様アドバイス、確定プランによる ZEH計算・判定および公的なBELS評価書の申請取得までの多様なメニューでビルダー様をサポートします。

【ラインナップ】

・簡易ZEH判定・アドバイス
・ゼロエネBELS申請取得サポート

・BELS申請取得サポート
・ZEH設計サポート

※LIXIL サッシ・ドア 指定

面倒な
ZEH基準判定
仕様確定まで
サポート

BELS取得で
差別化、お施主
様にアピール

省エネ住宅対応 外皮性能値の算定をLIXILがサポート

高付加価値設計サポート

外皮計算サポート(オプション設定:一次エネルギー消費量計算)

2016年4月に施行された建築物省エネ法によって、外皮性能値の算定とその適合化が段階的に進められています。複雑化し、手間のかかる外皮計算をLIXILがサポートします。計算結果の値は、一次エネルギー消費量算出の際にもご利用できます。また、オプション設定で一次エネルギー消費量の計算もお請けいたします。

※省エネ基準、認定低炭素基準を達成するためのアドバイスはサポートに含まれておりませんのでご注意ください。

自社の
省エネ性能を
見える化したい

フラット35S対応 お施主様にオトクな家づくりを提案

申請・適合証等取得サポート

フラット35S申請サポート

長期固定金利の住宅ローンである低金利のフラット35Sを利用するために必要な設計検査申請書の作成、および適合証明機関に申請を代行いたします。金利Aプラン・Bプランに対応できる豊富な申請サポートコースをご用意しました。

※住宅金融支援機構の制度変更により、対応プランが変更となる場合があります。

※取得した設計検査に関する通知書(耐震等級3)は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

豊富な
サポートコース
から選べる

住宅資金を
より低金利で
提案

認定低炭素住宅対応 インセンティブ活用できる適合証取得をサポート

申請・適合証等取得サポート

認定低炭素住宅適合サポート

2012年12月に施行された認定低炭素住宅はローン控除の割増やフラット35S等のインセンティブが用意されています。評価基準をクリアするために、仕様決めまで手戻りが多くなることが予想されます。LIXILではスムーズに基準をクリアするために的確なアドバイスを含めたサポートをご用意しています。

仕様決め
確定まで
サポート

専門スタッフが
的確に
アドバイス

住宅性能証明対応 お施主様の贈与税優遇のお手伝い

申請・適合証等取得サポート

住宅性能証明書サポート

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置「贈与税の非課税枠UP」を受けるため、断熱等性能等級4、又は耐震等級2以上の「住宅性能証明書」の取得をサポートします。

※設計段階の申請図書基準適合通知書取得までのサポートになります。その後の現場審査等の対応はビルダー様にお願いします。

※耐震性コースへのお申込の場合

・スーパーストロンク構造体バリューと同時に依頼していただくサポートです。
・最終的に取得した住宅性能証明書は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

住宅資金捻出の
ご提案

地震保険割引
適用のご提案

省エネ計算ソフトの決定版!

「簡易計算」にも
「詳細計算」にも対応!

省エネ計算は、新しくなった 水道光熱費シミュレーションに

外皮性能から一次エネルギー消費量まで、住宅の省エネ計算が一貫して計算できるソフトです。操作は、基本的に選
また、計算結果を反映したお施主さま向けの提案書や、ZEHや認定低炭素、BELS等の申請時に必要となる計算書

POINT
01



カンタン!

大変な
外皮性能計算も

POINT
02



カンタン!

一次エネ
消費量計算も

POINT
03



カンタン!

提案書や
申請書作成も

POINT
01

外皮性能もカンタンに自動計算

基本的に断熱材や開口部商品を選択していただくの簡単な入力です。

【断熱材選択画面】

【開口部商品選択画面】

断熱材の納まりと種類をプルダウンリストから選択し厚さを入力します。さらに、外皮面積も入力すれば、詳細計算ルートにて外皮性能を算出することができます。

採用する窓や玄関ドアを選び、商品仕様を選択すると、性能値が自動で表記され、計算にも反映します。手間のかかった自己適合宣言書の値もカンタンに活用できます!

建具とガラスの組み合わせと 自己適合宣言書の値の違い

“自己適合宣言書”の値を活用すると、住宅を実際の実力値に近い状態で省エネ計算することができ、申請等に有利になるだけでなく、お施主さまへも効果的なご提案が可能となります。



【例】サーモスX引違い窓 Low-E複層ガラス・アルゴンガス入・クリア G16mm

建具とガラスの組み合わせ
 $2.15\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

住宅一棟だと…

自己適合宣言書
 $1.70\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

建具とガラスの組み合わせ
 $U_A=0.61\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

自己適合宣言書
 $U_A=0.56\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

※水道光熱費シミュレーションによる、モデル住宅の開口部の性能値のみを変更した場合の試算

見積システムの活用で、開口部の入力がもっとカンタンに!

LIXILの見積システム(クラスフル・アルコオンラインシステム)で見積作成後、省エネ計算用の開口部性能データを出力できます。そのデータを水道光熱費シミュレーションへ瞬時に取り込むことができるので、開口部の入力工数を大幅に削減できます。



LIXILの見積システム

水道光熱費シミュレーション

おまかせ!

択していくだけのカンタン入力で自動計算。
も同時に自動作成できます。

注目

こんな制度への申請にご活用いただけます!

- ・住宅ローン減税
- ・フラット35S
- ・ZEH支援
- ・LCCM住宅補助
- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・長期優良住宅化リフォーム支援
- ・省エネ改修減税
- ・断熱リノベ
- etc

POINT
02

一次エネもカンタンに自動計算

設備機器をわかりやすい名前で表記しているからスムーズに選択できます。

機器は一般名称で表示していますのでわかりやすく、迷わずに選択できます。

機器効率も入力できるので、一次エネルギー消費量を削減させたい時に有効です。



POINT
03

提案書や計算書も自動作成

計算結果を反映させた提案書や計算書も同時に作成できます。



現状仕様とご提案仕様の一次エネルギー消費量を「円」で換算し比較表示するため、水道光熱費の削減効果が一目でわかり、お施主さまに納得いただきやすいご提案が可能です。



外皮計算書はもちろん、一次エネルギー消費量は建築研究所のエネルギー消費性能計算プログラムと連携しますので、公的申請書類としてそのままご活用いただけます。

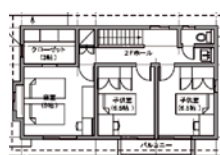


モデル住宅を使っの初期提案書の作成もカンタン

ご提案用のモデル住宅データが搭載されているため、さまざまな断熱材や開口部、設備機器でのご提案書がスピーディーかつカンタンに作成できます。

外皮面積は入力不要

開口部は商品シリーズを選択するだけ



【自立循環型モデル住宅】

窓やドアの商品名を1回選ぶだけでカンタンだね



ユーザー登録はこちら

水道光熱費シミュレーション ビジネス

検索

<http://www.biz-lxil.com/service/proptool/shoene/>

MEMO

This image shows a vertical sheet of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

MEMO

This image shows a full page of handwriting practice paper. It features multiple sets of horizontal dashed lines spaced evenly down the page, providing a guide for letter height and placement. The background is white, and the lines are black. There is no text or other markings on the page.

株式会社 LIXIL



地球環境のためにLIXILは
業界トップランナーとして
先進的な取組をしています。

会社や商品についての情報のご確認は、LIXIL オフィシャルサイトまで

<http://www.lixil.co.jp/>

※ショールームの所在地、カタログの閲覧・請求、図面・CADデータなどの各種情報は、上記オフィシャルサイトからご確認ください。

※本カタログは平成30年5月末時点での情報を元に作成しております。

※各事業・制度は本カタログ発行の後に変更になる場合もございます。

※各制度ご活用の際は、それぞれのお問い合わせ窓口までご確認いただきますようお願いいたします。

※本カタログ掲載内容及び写真・図版の無断転載はかたくお断りします。

XW6700	01	2018.6.20 発行
--------	----	--------------

