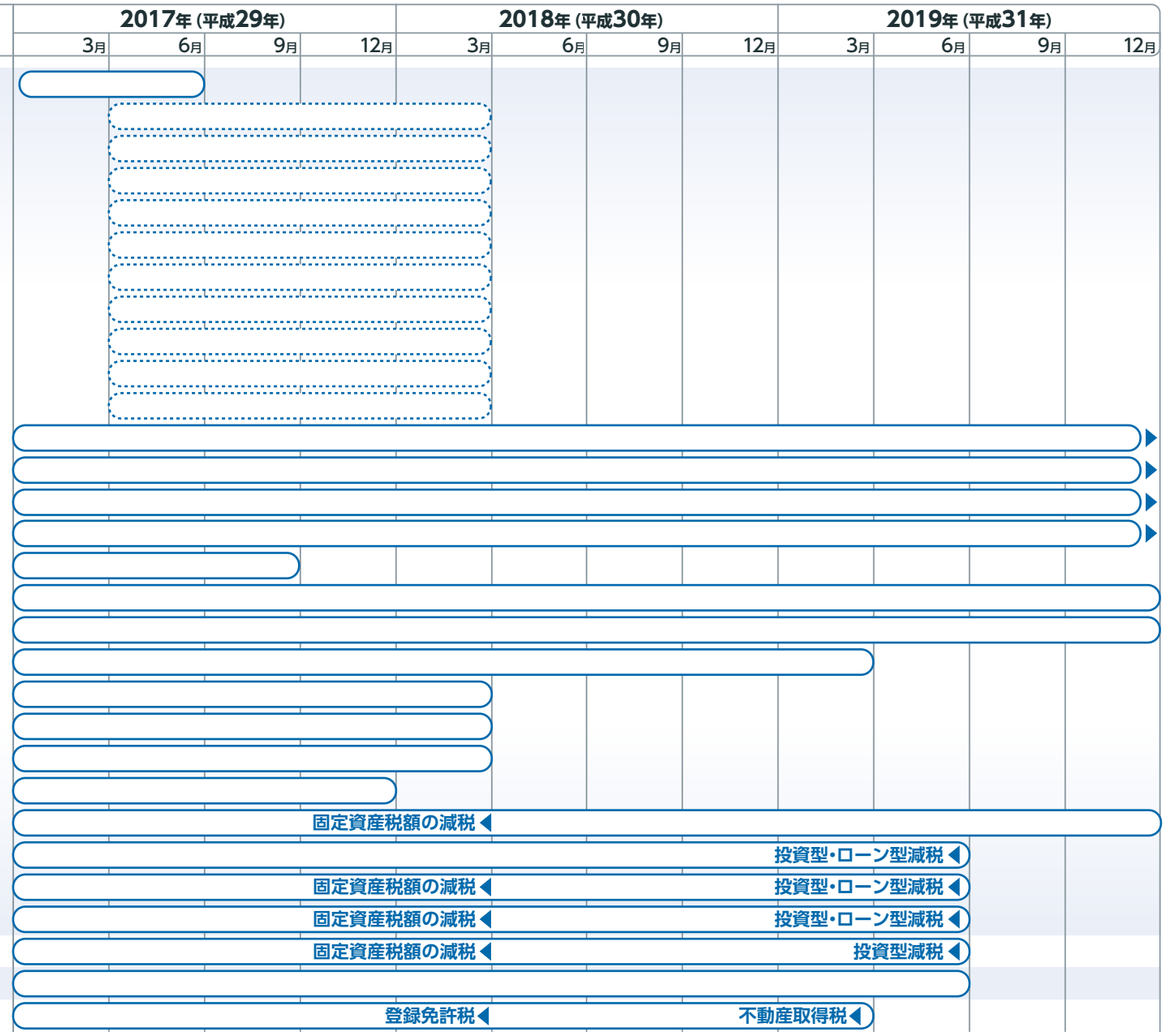
住宅関連制度一覧

	制度名		新　築	リフォーム
補助金等優遇制度	住宅ストック循環支援事業	P.17	●	●
	地域型住宅グリーン化事業	P.25	●	
	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業	P.21	●	●
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	P.33	●	●
	民生用燃料電池導入支援補助金	P.35	●	●
	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業	P.36	●	●
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	P.29		●
	住宅省エネリノベーション促進事業	P.37		●
	耐震対策緊急促進事業	P.38		●
	新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置	P.39		●
	賃貸住宅における省CO2促進モデル事業	P.40		●
	再生可能エネルギー固定価格買取制度	P.41	●	●
	住宅ローン（フラット35・35S・50）	P.42	●	●
税制・減税	すまい給付金	P.47	●	
	住宅ローン減税	P.49	●	●
	贈与税の非課税枠拡大・延長	P.52	●	●
	相続税の改正と小規模宅地等の特例の拡充	P.55	●	●
	空き家の除却促進のための土地の固定資産税に関する措置	P.56	●	●
	登録免許税の減額	P.67	●	●
	不動産取得税の減額	P.67	●	●
	固定資産税の減額	P.67	●	●
	グリーン投資減税	P.68	●	●
	空き家発生抑制のための特例措置	P.46		●
	長期優良住宅化リフォーム減税	P.57		●
	三世代同居改修促進税制	P.59		●
	バリアフリー改修促進税制	P.61		●
	省エネ改修促進税制	P.63		●
	耐震改修促進税制	P.65		●
	中古住宅取得後の耐震工事での住宅ローン減税適用	P.66		●
	買取再販住宅の特例措置	P.66		●
その他の住宅関連法令	省エネ基準（建築物省エネ法）	P.73		
	住宅版BELS	P.75		
	宅地建物取引業法の改定	P.76		
	住生活基本法	P.77		
	長期優良住宅普及促進法	P.79		
	都市の低炭素化の促進法（住宅）	P.81		
	住宅性能表示制度	P.83		
	住宅瑕疵担保履行法	P.85		
	建築基準法（建築確認手続き）	P.87		
	特定商取引法	P.89		
	割賦販売法	P.90		
	住宅リフォームに関する消費者を守る制度	P.91		
	火災保険（構造級別判定の変更）	P.93		



掲載内容について

本冊子に掲載した各種住宅関連制度の内容については、各制度の事務局または 弊社営業担当者までお問い合わせください。

研修について

各種住宅関連制度を活用するための様々な研修をパナソニックエコソリューションズ創研でご用意しております。研修についてのお問い合わせ・ご要望は、弊社営業担当者または下記までご連絡ください。

パナソニックエコソリューションズ創研株式会社（担当：宇都宮）
TEL.06-6900-4033

補助金、減税の併用について

補助金、減税等の優遇制度を組み合わせて申請することで、さらに厚い優遇を受けられることがある。
但し、各制度には併用できるものとそうでないものがある。

基本的な考え方

- 減税と補助金の組合わせであれば、原則として併用可能
- 減税どうしの組合わせの場合、税金の種類が同じでかつ対象の工事や対象のローンが同じでないかぎり、原則的には併用可能
- 補助金どうしの組み合わせの場合は、「国の助成を二重に受益できない」という原則があるが、補助対象が同じ工事でなければ併用可能

補助金、減税制度の併用可否早見表

				補助金等優遇制度											税制・減税※1												
				新築	共通							リフォーム				共通			リフォーム								
				地域型住宅グリーン化事業	住宅ストック循環支援事業	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	民生用燃料電池導入支援補助金	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業	住宅ローン(フラット35・35S・50)	長期優良住宅化リフォーム推進事業	住宅省エネリノベーション促進事業	耐震対策緊急促進事業	新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置	住宅ローン減税	贈与税の非課税枠拡大・延長	新築登録免許税・固定資産税・不動産取得税の減額	三世代同居改修促進税制		長期優良住宅化リフォーム減税 省エネ改修促進税制			バリアフリー改修促進税制			耐震改修促進税制		
																		投資型(所得税)	ローン型(所得税)	投資型(所得税)	ローン型(所得税)	固定資産税	投資型(所得税)	ローン型(所得税)	固定資産税	投資型(所得税)	固定資産税
補助金等優遇制度	新築	地域型住宅グリーン化事業	P.25		×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	全て併用可能												
	共通	住宅ストック循環支援事業	P.17	×		×	×	○	×	○	×	×	×	×													
		ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業	P.21	×	×		×	○	×	○	×	×	○	×													
		サービス付き高齢者向け住宅整備事業	P.33	×	×	×		○	×	○	×	×	×	×													
		民生用燃料電池導入支援補助金	P.35	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○													
		スマートウェルネス住宅等推進モデル事業	P.36	×	×	×	×	○		○	×	×	×	×													
		住宅ローン(フラット35・35S・50)	P.42	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○													
	リフォーム	長期優良住宅化リフォーム推進事業	P.29	×	×	×	×	○	×	○		×	×	×													
		住宅省エネリノベーション促進事業	P.37	×	×	×	×	○	×	○	×		○	×													
		耐震対策緊急促進事業	P.38	×	×	○	×	○	×	○	×	○		×													
		新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置	P.39	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×														
税制・減税※1	共通	住宅ローン減税	P.49	全て併用可能												○	○	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○
		贈与税の非課税枠拡大・延長	P.52												○		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		登録免許税・不動産取得税・固定資産税の減額	P.67												○	○		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	リフォーム	三世代同居改修促進税制	投資型(所得税)	P.59											×	○	×		×	○	×	○	○	×	○	○	○
			ローン型(所得税)												×	○	×	×		×	○	○	×	○	○	×	○
		長期優良住宅化リフォーム減税 省エネ改修促進税制	投資型(所得税)	P.57 P.63											×	○	×	○	×		×	○	○	×	○	○	○
			ローン型(所得税)												×	○	×	×	○	×		○	×	○	○	×	○
			固定資産税												○	○	×	○	○	○	○		○	○	○	○	×
		バリアフリー改修促進税制	投資型(所得税)	P.61											×	○	×	○	×	○	×	○		×	○	○	○
			ローン型(所得税)												×	○	×	×	○	×	○	○	×		○	×	○
			固定資産税												○	○	×	○	○	○	○	○	○	○		○	×
		耐震改修促進税制	投資型(所得税)	P.65											○	○	×	○	×	○	×	○	○	×	○		○
			固定資産税												○	○	×	○	○	○	○	×	○	○	×	○	

※1 減税にあたっては、住宅取得費用から補助金分を除く必要がある。また、そもそもの税負担額を超えて控除を受けることはできない。

○：併用可　×：併用不可

対象新築住宅・リフォーム早見表

新築住宅

		ページ	対象の新築住宅（戸建住宅の場合）
制度	地域型住宅グリーン化事業	25	長期優良住宅 / 認定低炭素住宅 / ゼロエネルギー住宅
	住宅ストック循環支援事業 ※建替えに限る	17	長期優良住宅 / トップランナー基準 / 省エネルギー基準
	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業	21	ゼロエネルギー住宅
	フラット35	42	断熱等性能等級2 / 劣化対策等級2 / 維持管理等級3※2
	フラット35S 金利Aプラン	43	トップランナー基準 / 長期優良住宅 / 認定低炭素住宅 / 高齢者配慮等級4 / 耐震等性能等級3
	フラット35S 金利Bプラン	43	断熱等性能等級4 / 高齢者配慮等級3 / 耐震等性能等級2 / 免震建築物 / 劣化対策等級3※1 / 維持管理等級2※1
	住宅ローン減税の「認定住宅」	49	長期優良住宅 / 認定低炭素住宅
	贈与税非課税枠の「質の高い住宅」	52	断熱等性能等級4 / 一次エネルギー消費量等級4 / 高齢者配慮等級3 / 耐震等性能等級2 / 免震建築物
	登録免許税減額の「認定住宅」	67	長期優良住宅 / 認定低炭素住宅
	不動産取得税減額の「認定住宅」	67	長期優良住宅 / 認定低炭素住宅
	固定資産税減額の「認定住宅」	67	長期優良住宅

■：いずれか一つの基準を満たすことで制度の対象となる　■：全ての基準を満たすことで制度の対象となる　□：基準を満たした上で、事業で定められた設備の採用が必要
※1：劣化対策等級3かつ維持管理等級2の基準を満たすと制度の対象となる　※2：専用配管のみ

リフォーム

		ページ	対象のリフォーム
制度	住宅ストック循環支援事業	17	断熱 / 水栓 / トイレ / エコキュート / 耐震 / 手すり / ユニットバス
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	29	耐震 / ユニットバス / 水栓 / トイレ / 手すり / 換気扇 / ハウジングエアコン / パッケージエアコン / エコキュート
	民生用燃料電池導入支援事業	35	エネファーム
	住宅省エネリノベーション促進事業	37	断熱 / エコキュート / リチウムイオン蓄電池
	耐震対策緊急促進事業	38	耐震
	再生可能エネルギーの固定価格買取制度	41	太陽光発電システム
	長期優良住宅化リフォーム減税	57	耐震 / ユニットバス / 水栓 / トイレ / 手すり / 換気扇 / ハウジングエアコン / パッケージエアコン / エコキュート
	三世代同居改修促進税制	59	ユニットバス / トイレ / キッチン / 玄関
	バリアフリー改修促進税制	61	ユニットバス / 水栓 / トイレ / 手すり / 内装ドア / 床
	省エネ改修促進税制	63	断熱 / ルームエアコン / ハウジングエアコン / パッケージエアコン / エコキュート / 太陽光発電システム
	耐震改修促進税制	65	耐震
	中古住宅取得後の耐震工事での住宅ローン減税適用	66	耐震
	グリーン投資減税	68	太陽光発電システム

■：いずれかの基準を満たすことで制度の対象となる　■：必須ではないが、優遇（補助金、減税）の対象となる

補助金等優遇制度

新築・リフォーム
補助金

住宅ストック循環支援事業

若者の住居費負担の軽減及び既存住宅流通市場の拡大と、耐震化率・省エネ適合率の向上等良質な住宅ストックの形成及びリフォーム市場の拡大を目標とした補助事業

2016年度第2次補正予算250億円

限度額
30万円/戸（「エコリフォーム」の場合）
［既存住宅の購入・エコ住宅への建替えの場合は50万円］

期間
事業者登録期間　2016年11月1日～2017年3月31日
交付申請期間　2017年1月18日～2017年6月30日

概　要

	1.住宅のエコリフォーム	2.良質な既存住宅の購入	3.エコ住宅への建替え
要件	・エコリフォームを実施すること ・リフォーム後に耐震性が確保されること ※年齢制限なし	・若者（40歳未満）が既存住宅を購入すること ・売買に際して、インスペクションを実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること	・耐震性のない住宅を除却すること ・エコ住宅に建替えること ※年齢制限なし
補助事業者	・リフォーム事業者	・宅建業者（買取再販等） ・インスペクション事業者	・建設業者（注文） ・宅建業者（分譲）
	事業者は、制度事務局に登録する必要があります。（事務局のホームページで登録受付）		
補助対象	・エコリフォーム	・インスペクション ・エコリフォーム	・エコ住宅の建設
補助額	・リフォーム工事内容に応じて定める額（定額）	・インスペクション　5万円/戸 ・リフォーム工事内容に応じて定める額（定額）	・30万円/戸（認定長期優良住宅やさらに省エネ性能の高い住宅の場合は、40万円/戸又は50万円/戸）
限度額	30万円/戸 ※耐震改修を行う場合は45万円/戸	50万円/戸（インスペクションとエコリフォームの合計額） ※耐震改修を行う場合は65万円/戸	50万円/戸

「1.住宅のエコリフォーム」に対する支援

対象工事　❶～❸のいずれか1つが必須、かつ、❶～❸の補助額の合計が5万円以上。原則として、国の他の補助制度との併用は不可

❶開口部の断熱改修※1（ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換）
❷外壁、屋根・天井又は床の断熱改修※1（一定量の断熱材を使用）
❸設備エコ改修※1（エコ住宅設備のうち、3種類以上を設置する工事）
【エコ住宅設備】節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、節湯水栓、太陽熱利用システム

＋ ❶～❸のいずれかと併せて実施する以下の改修工事等も対象

❹併せて対象とするリフォーム等
A. バリアフリー改修（手すり設置、段差解消、廊下幅等の拡張）
B. エコ住宅設備の設置※1（1種類又は2種類の設置）
C. 木造住宅の劣化対策工事※2（土間コンクリート打設等）
D. 耐震改修
E. リフォーム瑕疵保険への加入

※1 ❶、❷の断熱改修及び❸、❹Bのエコ住宅設備は、事務局に登録された製品のみが対象
※2 リフォーム瑕疵保険に加入するものが対象

「1.住宅のエコリフォーム」に対する支援

補助額　実施したエコリフォームの工事内容に応じた補助額（下表）の合計額を補助。
❶～❸のいずれか1つが必須、かつ、❶～❸の補助額の合計が5万円以上

	対象工事等		内　容	補助額	備　考
❶	開口部の断熱改修		ガラス交換、内窓設置、外窓交換、ドア交換	3,000円～25,000円/箇所	
❷	外壁の断熱改修		住宅の建て方、断熱材の区分に応じて定める断熱材使用量以上のもの。（　）内は部分断熱の場合。	120,000円（60,000円）	
❷	屋根・天井の断熱改修			36,000円（18,000円）	
❷	床の断熱改修			60,000円（30,000円）	
❸	設備エコ改修（右欄のエコ住宅設備のうち3種類以上を設置するもの）		節水型トイレ、高断熱浴槽、高効率給湯機、太陽熱利用システム	24,000円	
❸			節湯水栓	3,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	A.バリアフリー改修		手すり設置、段差解消	6,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	A.バリアフリー改修		廊下幅等の拡張	30,000円	各1カ所のみ対象
❹併せて対象とするリフォーム等	B.エコ住宅設備の設置		1種類又は2種類の設置	設備エコ改修に同じ	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	小屋裏	小屋裏換気口設置	8,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	小屋裏	小屋裏点検口設置	3,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	浴室・脱衣室	浴室のユニットバス設置	30,000円	リフォーム瑕疵保険に加入するものに限る 各1カ所のみ対象
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	浴室・脱衣室	脱衣室の耐水性仕上げ	8,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	床下等	外壁の軸組等及び土台の防腐防蟻措置	20,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	床下等	土間コンクリート打設	120,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	C.木造住宅の劣化対策工事	床下等	床下点検口設置	3,000円	
❹併せて対象とするリフォーム等	D.耐震改修		耐震改修	150,000円	1戸当たり
❹併せて対象とするリフォーム等	E.リフォーム瑕疵保険		リフォーム瑕疵保険への加入	11,000円	1契約当たり

パナソニックの登録商品

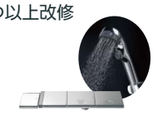
節水型トイレ	新型アラウーノ、アラウーノSⅡ、Newアラウーノ V
高断熱浴槽	リフォムス、オフローラ、NEW-Lクラス、アーキスペックFURO、FZ、MR-X、i-X ※全て断熱組みフタをセットにすることが要件。ジェットバスは対象外、酸素美泡湯は対象
高効率給湯機（エコキュート）	JP、J、X、N、S、FP、F、L、W、B、Vシリーズ
節湯水栓	①キッチン：カチット水栓（全シリーズ） ②洗　面：カチット水栓（ウツクシーズ、ラシス、シーライン） ③バ　ス：サーモ式シャワー水栓（全シリーズ）※ただし、らくピタ水栓は対象外

※バリアフリー改修は、商品の登録は不要。対象可否は建築士の判断による。

補助金取得例

<工事内容❸：必須工事>
エコ住宅設備を3つ以上改修

断熱浴槽
24,000円


節湯水栓
3,000円

節水型トイレ
24,000円

高効率給湯機
24,000円

<工事内容❹A～E：その他の工事等>　※対象可否は建築士の判断による

❹A：同時実施するバリアフリー改修

段差解消
6,000円

出入口の幅拡張
30,000円

手すりの設置
6,000円

❹C：木造住宅の劣化対策工事

木造住宅のユニットバス設置
30,000円

❹E：リフォーム瑕疵保険
リフォーム瑕疵保険への加入
11,000円

「2.良質な既存住宅の購入」に対する支援

若者による既存住宅の購入において、インスペクションや購入時に行うエコリフォームに対して補助します。インスペクションの実施、既存住宅売買瑕疵保険への加入が条件です。

補助対象
①**インスペクション**　依頼主に費用負担が生じるもの（自身が行うものは補助対象外）
②**エコリフォーム**　エコリフォームの対象工事に同じ

※本事業におけるインスペクションは、「既存住宅インスペクション・ガイドライン（国土交通省2013年6月）」に沿って、建築士により実施される既存住宅の現況調査をいいます。

補助額
①**インスペクション**　5万円/戸
②**エコリフォーム**　エコリフォームの補助額に同じ

補助限度額　50万円/戸（耐震改修を行う場合 65万円/戸）

住宅の売主・買主の皆様へ
既存住宅売買瑕疵保険は、個人の売主・買主が自ら加入する保険ではありません。
売主の宅建業者やインスペクションを行う検査事業者等が加入します。

「3.エコ住宅への建替え」に対する支援

一定の省エネ性能を有する住宅（エコ住宅）の建築（建替え）の対して補助します。現行の耐震基準（1981年以降の基準）を満たさない住宅を除却することが条件です。

補助対象　**補助額**　エコ住宅の満たすべき省エネ性能と補助額の関係

(1)非木造住宅…トップランナー基準以上

省エネ性能のレベル（各欄のいずれか）／その他の性能	・一次エネルギー消費量等級5 ・トップランナー基準 ・BELS☆☆☆	・BELS☆☆☆☆	・BELS☆☆☆☆☆
下記以外	30万円/戸	40万円/戸	50万円/戸
認定長期優良住宅	40万円/戸	50万円/戸	50万円/戸

(2)木造住宅…省エネ基準以上

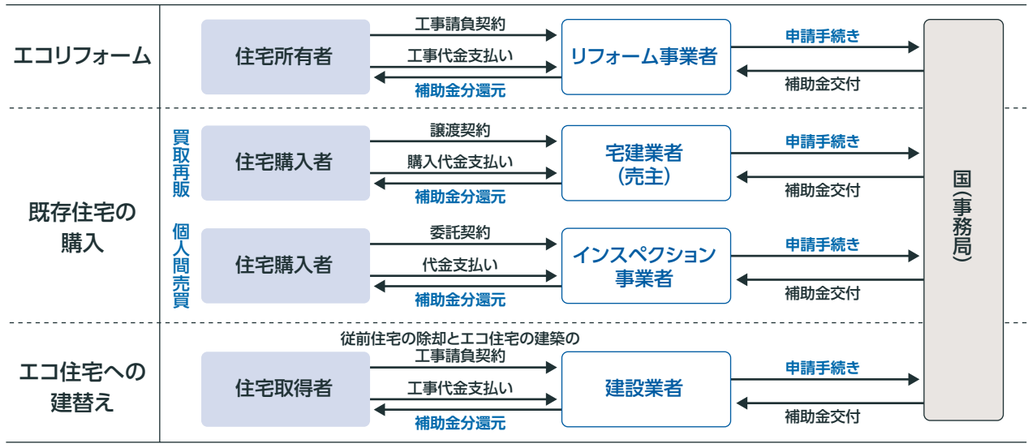
省エネ性能のレベル（各欄のいずれか）／その他の性能	・一次エネルギー消費量等級4 ・断熱等性能等級4 ・BELS☆☆	・一次エネルギー消費量等級5 ・トップランナー基準 ・BELS☆☆☆	・BELS☆☆☆☆ ・BELS☆☆☆☆☆
下記以外	30万円/戸	40万円/戸	50万円/戸
認定長期優良住宅	40万円/戸	50万円/戸	50万円/戸

補助限度額　50万円/戸

住宅ストック
循環支援事業

事業者の役割

● 事業者が補助事業者として、**申請手続き**等を実施
● 補助金は、住宅所有者等に、**全額を還元**



申請手続きの流れ

2016年11月1日 受付開始	事業者登録	・まず、補助事業者の基礎的情報を事務局に必ず登録 ➡交付申請を行うために必ず必要。また、補助金の交付を約束するものではないが、事業に取りかかることは可能に。
2016年12月12日 受付開始	事業登録	・既存住宅の購入（買取再販）とエコ住宅への建替え（分譲）は、仕入れ物件や除却住宅が確定した時点で、物件情報を登録
事業者登録期限 事業登録期限 2017年3月31日まで		
2017年1月18日 受付開始	交付申請	・補助事業者は、工事請負契約や売買契約を締結して、事業の内容を決め、所定の申請書で事務局に申請 ➡補助事業者は、住宅所有者等と補助金の受取に関する取決めをして、事務局に提出（補助金分を住宅所有者等に還元）
遅くとも 交付申請期限 2017年6月30日まで		
	交付決定	・交付申請書の内容に不備がなければ、事務局から交付決定 ➡交付決定により、補助金の交付が可能に
	完了報告	・補助事業者は、事業（リフォーム工事や建築工事、住宅の引渡し）が完了したとき、完了したことを事務局に報告
遅くとも 完了報告期限 2017年12月31日まで		
	補助金の交付	・事務局が完了を確認することにより、補助金を交付（振り込み）

注）1住宅1申請のみ受付（ただし、エコリフォームが実施されていない既存住宅の購入に係る住宅について、購入者がエコリフォームを実施する場合は、“既存住宅の購入”と“エコリフォーム”の2申請を受付）

詳細はこちらまで

住宅ストック循環支援事業事務局
http://stock-jutaku.jp/

パナソニック　住宅ストック循環支援事業サイト
http://sumai.panasonic.jp/sumai_create/stock/

新築・リフォーム
補助金

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業

政府目標の「2020年度新築戸建の50%ZEH化」に向け、
SII（環境共創イニシアチブ）がZEHの建築費を補助

2016年度第2次補正予算100億円
2017年度予算672.6億円

（ZEH、ZEBの支援、住宅省エネリノベーション促進事業、生産性革命投資促進事業の合計額）

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

一戸あたり **125万円** ※1

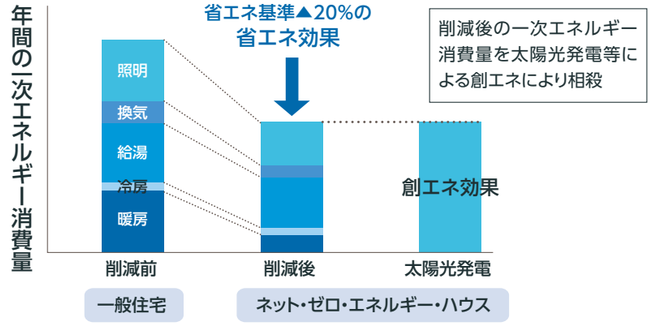
蓄電システム 1kWhあたり **5万円加算** ※2

※1 1～2地域で寒冷地特別外皮強化仕様（外皮の性能がU_A値0.25以下）の場合は150万円
1～2地域で寒冷地特別外皮強化仕様のNearly ZEHの場合は125万円
※2 蓄電システムの価格の1/3以内、最大50万円

公募期間

2017年度継続予定

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス普及加速事業認定基準のイメージ



条　件

- ●ZEHロードマップにおける「ZEHの定義」を満たすこと
- ●事業要件を満たす設備、エネルギー計測装置を導入すること
- ●SIIに登録されたZEHビルダーが設計、建築または販売すること
- ●既築住宅は住宅全体の断熱改修を含み、導入設備は刷新すること

詳　細

○補助対象者（申請者）、対象住宅

	新築注文住宅	新築建売住宅	既築住宅
補助対象者（申請者）	建築主	購入予定者	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賃貸・集合住宅以外の住宅 新築建売住宅の場合は申請者は建売住宅の購入者であること 既築住宅の場合は申請時に申請者が所有していること		

○ZEHの定義

外皮性能	強化外皮基準以上 （U_A値:1、2地域0.4以下、3地域0.5以下、4～7地域0.6以下）
一次エネルギー消費量	創エネ除き基準一次エネルギー消費量から20%以上削減 創エネ含み基準一次エネルギー消費量から100%以上削減※
創エネの要件	余剰買取方式
設備の要件	要件を満たす省エネ設備、エネルギー計測機器の設置（既築住宅は断熱改修+対象全設備の新規導入）
その他の要件	ZEHビルダーが設計、建築または販売

※Nearly ZEHは、1～2地域で寒冷地特別外皮強化仕様の場合のみ補助金の対象。
Nearly ZEHとは創エネ含み基準一次エネルギー消費量から75%以上削減した住宅のこと

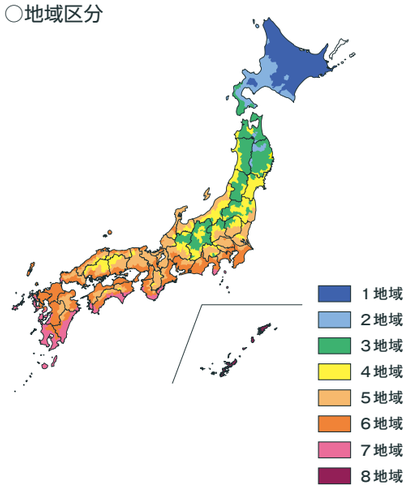
○設備の要件

種　類		設　備	要　件
省エネ設備	空調設備	エアコン	主たる居室の冷房効率:区分（い）
		ほかに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、空気集熱式太陽熱利用システム、ヒートポンプ式セントラル空調システムも対象	
	給湯設備	エコキュート	JIS年間給湯保温効率3.0以上（1、2、3地域は2.7以上）
		ほかにエコジョーズ、エコフィール、エコウィル、ハイブリッド給湯機、太陽熱利用システム、エネファームも対象	
	換気設備	熱交換気	温度交換効率65%以上
		非熱交換気	比消費電力0.4W/（㎥/h）以下
	照明設備	LED照明	LEDが光源
		蛍光灯	インバータータイプで100（lm/W）以上
創エネシステム		太陽光発電	余剰買取方式
		その他の再生可能エネルギーシステムも対象	
蓄電システム		リチウムイオン蓄電システム	住宅省エネリノベーション促進の対象で、「再生可能エネルギー蓄電モード」が「有」で登録されたもの
エネルギー計測機器		HEMS等	エネルギー使用量を個別に計測・蓄積し、「見える化」が図られているもの ECHONET Lite規格を標準インターフェイスとして採用しているもの

○外皮性能（断熱）

種　類	1地域	2地域	3地域	4地域	5地域	6地域	7地域	8地域
外皮平均熱貫流率（U_A値）	0.4以下		0.5以下	0.6以下				基準値無し
冷房期の平均日射熱取得率（η_A値）	基準値無し				3.0以下	2.8以下	2.7以下	3.2以下

○地域区分



1、2地域	北海道
3地域	青森、岩手、秋田
4地域	宮城、山形、福島、栃木、新潟、長野
5、6地域	茨城、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、富山、石川、福井、山梨、岐阜、静岡、愛知、三重、滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山、鳥取、島根、岡山、広島、山口、徳島、香川、愛媛、高知、福岡、佐賀、長崎、熊本、大分
7地域	宮崎、鹿児島
8地域	沖縄

（一部市町村は上記地域区分と異なります）

○公募のスケジュール

	公募期間
2016年度第2次補正予算分	3次公募2017年1月23日～2月17日、4次公募2017年2月27日～3月24日
2017年度予算分	2017年4月以降実施予定

ZEHビルダー登録制度について

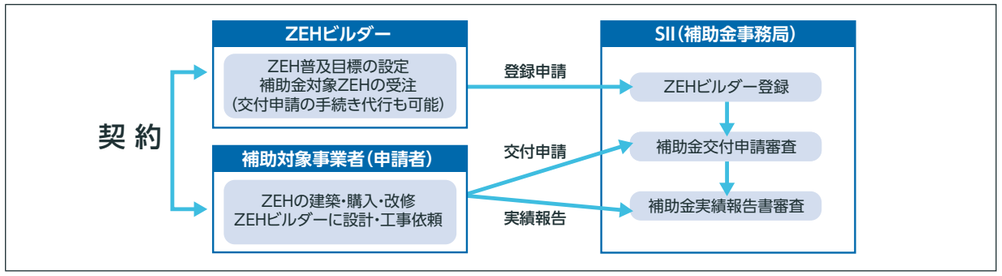
補助金取得必須要件

自社が受注する住宅のうちZEH（Nearly ZEHを含む）が占める割合を2020年度までに50%以上とする目標を掲げるハウスメーカー、工務店等をSIIが公募・公表

1. ZEHビルダーの役割

●自社のZEH（Nearly ZEHを含む）が占める割合を2020年度までに50%以上となるよう努める

●本事業の申請者が新築・改修するZEHの設計や建築工事および新築建売住宅を受注する（申請者の補助金申請手続代行も可能）



2. 登録の要件

目標の設定	2020年度のZEH普及目標を50%以上とし、2020年度までの各年度の目標も設定
目標の公表	ZEH普及目標を自社ホームページ、会社概要または一般消費者の求めに応じて表示できる書類等で公表
普及策の設定	ZEHの周知・普及やコストダウンに向けた具体策を設定
実績の報告	登録年度以降にZEHの実績を報告するとともに、報告事項の一部を自社ホームページ、会社概要または一般消費者の求めに応じて表示できる書類等で公表することに合意

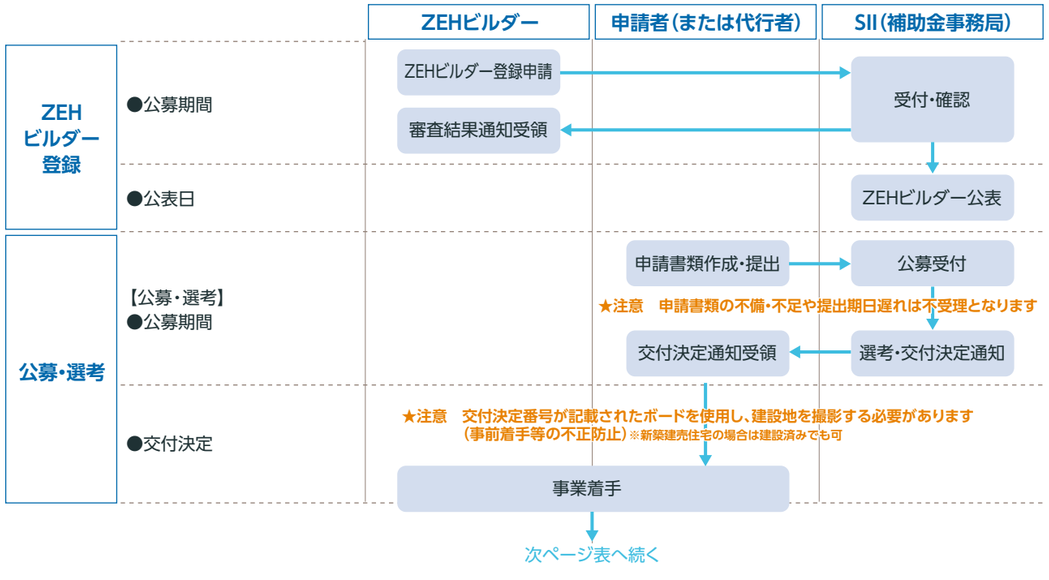
3. 登録の単位

1事業者で1登録（親会社・支社・支店・子会社・フランチャイズ等は1グループ1登録）

地域※	北海道（A登録）とそれ以外の都府県（B登録）に分けて登録
住宅の種別※	注文住宅、建売住宅、既築改修の種別毎に登録 （複数登録可。ZEH普及目標は複数種別を合算して2020年度50%以上）

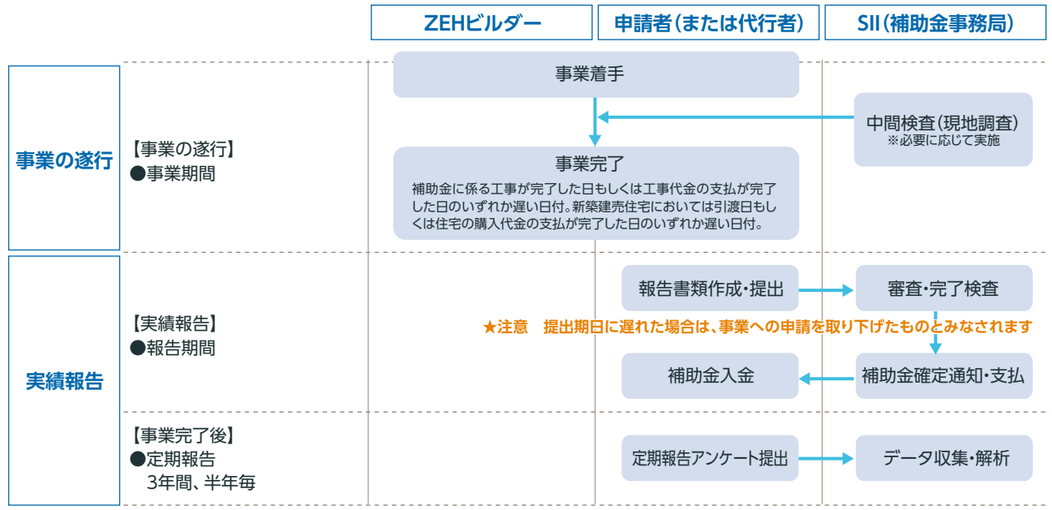
※登録した地域・種別が補助金交付の対象となります。

事業着手までのスケジュール

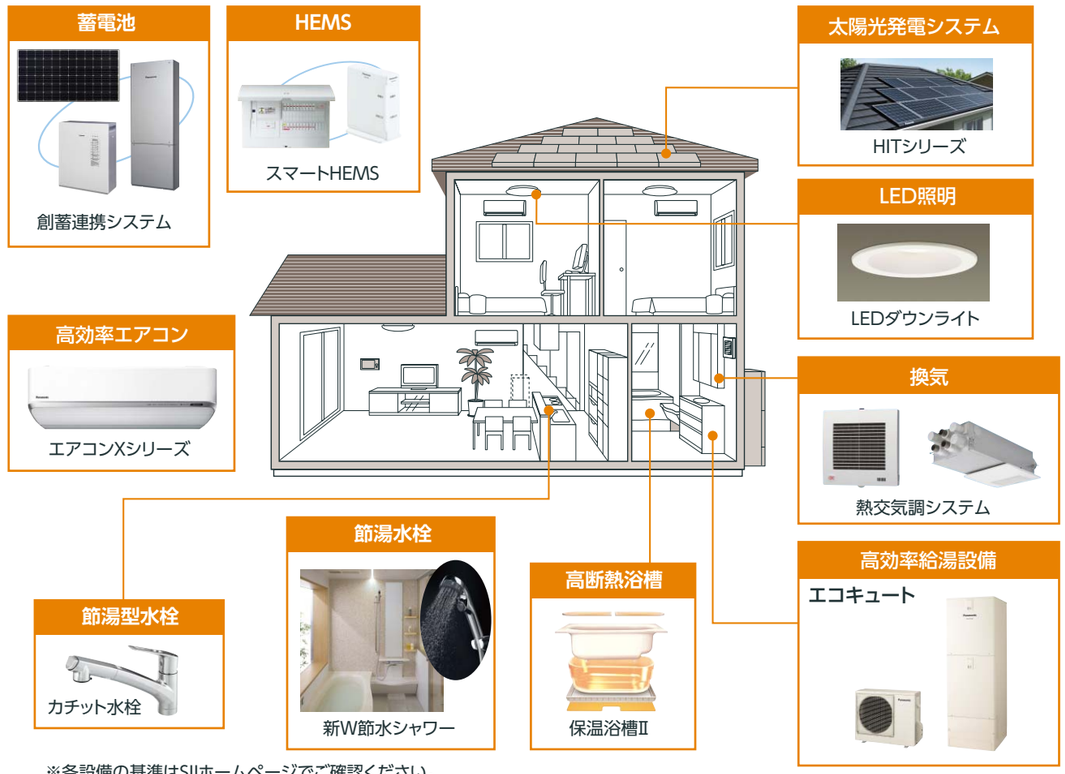


次ページ表へ続く

ネット・ゼロ・エネルギー・
ハウス普及加速事業



パナソニックのおすすめ商品例



※各設備の基準はSIIホームページでご確認ください。

※一例です。

詳細はこちらまで

SII（一般社団法人　環境共創イニシアチブ）

http://sii.or.jp/

新築 補助金 地域型住宅グリーン化事業

中小工務店を中心としたグループが手がける高性能木造住宅の費用の一部が補助される

2017年度予算114億円

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

長寿命型	長期優良住宅	上限100万円/戸（150万円※1）
高度省エネ型	認定低炭素住宅・性能向上認定住宅	上限100万円/戸（150万円※1）
	ゼロエネルギー住宅	上限165※2万円/戸（215万円※1）
優良建築物型（非住宅）	認定低炭素建築物等	上限1万円/㎡

※1 地域材（都道府県の制度で産地証明された木材）を柱・梁・桁・土台の過半に使用した場合20万円加算
三世代同居対応住宅は30万円加算
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は上限150万円/戸

公募期間

2017年4月以降実施予定

メリット（補助金額）

条　　件　中小工務店（年間50棟未満）と建材流通事業者、建築士事務所等からなるグループの構成が必要。
グループで「地域型住宅生産の基本方針」及び「地域型住宅生産の共通ルール」を提案し、国土交通省が優れた提案を採択する。

グループの構築

共通ルールの設定
- ●地域型住宅の規格・仕様
- ●資材の供給・加工・利用
- ●積算、施工方法
- ●維持管理方法
- ●その他、グループの取組

補助金額　建設工事費の1／10（ゼロエネルギー住宅の場合は、高性能木造住宅・建築物にするための掛かり増し費用の1／2でも可）

長寿命型	長期優良住宅	上限100万円／戸（150万円※1）
高度省エネ型	認定低炭素住宅・性能向上認定住宅	上限100万円／戸（150万円※1）
	ゼロエネルギー住宅	上限165万円※2／戸（215万円※1）
優良建築物型（非住宅）	認定低炭素建築物等	上限1万円／㎡

※1 地域材（都道府県の制度で産地証明された木材）を柱・梁・桁・土台の過半に使用した場合20万円加算
三世代同居対応住宅は30万円加算
※2 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は上限150万円/戸

「三世代同居対応住宅」の要件
キッチン、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置すること。

具体的事例
- ● キッチンと浴室をそれぞれ2箇所設置
- ● キッチンと便所をそれぞれ2箇所設置
- ● キッチンと玄関をそれぞれ2箇所設置
- ● 浴室と便所をそれぞれ2箇所設置
- ● 浴室と玄関をそれぞれ2箇所設置
- ● 便所と玄関をそれぞれ2箇所設置

一施工事業者（1社）が補助を受けられる（交付申請できる）グループは原則1グループ限りとします。
補助対象住宅を施工する事業者は、必ず一人以上は住宅省エネルギー技術講習会を受講した修了者が所属している必要があります。
ゼロ・エネルギー住宅でBELS認証を取る場合は申請書類が一部不要となります。

長期優良住宅とは

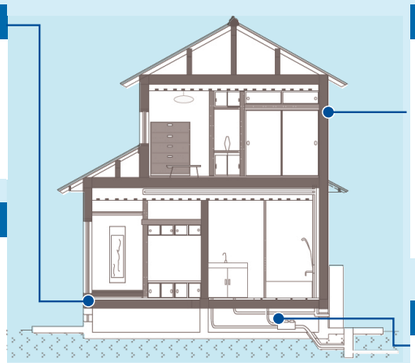
長期優良住宅認定基準のイメージ（戸建住宅）

詳しくはP.79をご覧ください

劣化対策
数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
劣化対策等級3に加えて、
・床下及び小屋裏の点検口を設置。
・床下空間に330mm以上の有効高さを確保。

省エネルギー性
長期に利用される構造躯体において必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
・省エネルギー対策等級4※ または断熱等性能等級4
※2015年3月31日まで

計画的な維持管理
建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。
・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。



住戸面積
良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。
・75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上。
※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡（1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。

耐震性
極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかる。
次のいずれかの措置を講じる。
・耐震等級（倒壊等防止）の等級2とする。
・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/40以下とする。
（層間変形角を確認）
・免震建築物であること。

維持管理・更新の容易性
構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
・維持管理対策等級（専用配管）等級3

居住環境
良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

住宅履歴情報の整備
補助事業の実績報告までに住宅履歴情報の適切な整備及び蓄積がなされていること

パナソニックの住まいのアフターサポートサービス Living Bell（リビングベル） 国土交通省認定 既存住宅流通活性化等事業 住宅履歴情報登録機関 登録番号 18番

サポート内容
・緊急トラブル対応
・適切な維持管理
・住まいの履歴管理
・日常のお困りごとサービス

パナソニックのおすすめ商品例

バス

オフローラ

人造大理石浴槽だから、汚れにくく、おそうじもラクラク。保温浴槽Ⅱはお湯が冷めにくいから光熱費がお得です。
（省エネルギー性、劣化対策、維持管理・更新の容易性）

キッチン

ラクシーナ

IHクッキングヒーターでは省エネ、食器洗い乾燥機では節水効果があります。エコナビで節約しながら快適さもしっかりキープ。
（維持管理・更新の容易性）

住宅工法

耐震住宅工法 テクノストラクチャー

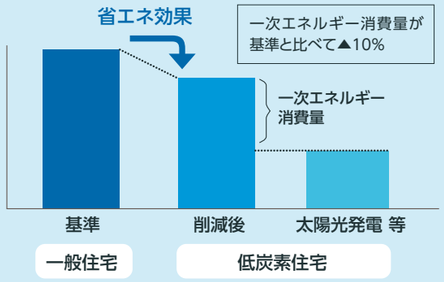
地震に強い安心の構造と、自由設計の大空間を両立する住宅工法です。（耐震性）

認定低炭素住宅とは

認定低炭素住宅基準のイメージ

詳しくはP.81をご覧ください

定量的項目



＋

選択的項目

8項目のうち2つ以上に該当すること
①節水に資する機器の設置(節水型トイレ、節水水栓、食器洗浄器)
②HEMSの設置
③太陽光発電と連携した蓄電池の設置
④木造住宅である

など

パナソニックのおすすめ商品例

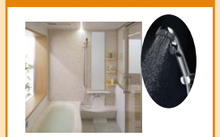
定量的項目

- LED照明

  LEDダウンライト
- 太陽光発電システム

  HITシリーズ
- 高効率エアコン

  エアコンXシリーズ
- 換気

  熱交気調システム
- 節湯水栓
  
  新W節水シャワー
- 節湯型水栓

  カチット水栓

選択的項目

- 節水型トイレ

  アラウーノシリーズ
- 節水水栓

- 食器洗浄機

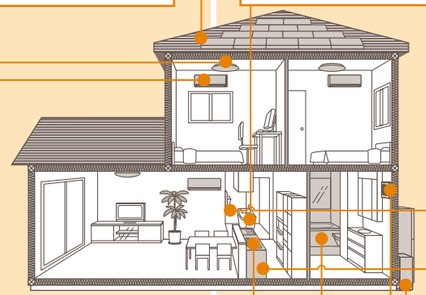
  ビルトイン食器洗い乾燥機
- 高効率給湯機

  エコキュート
- 高断熱浴槽

  保温浴槽Ⅱ
- HEMS

  スマートHEMS
- 蓄電池

  創蓄連携システム



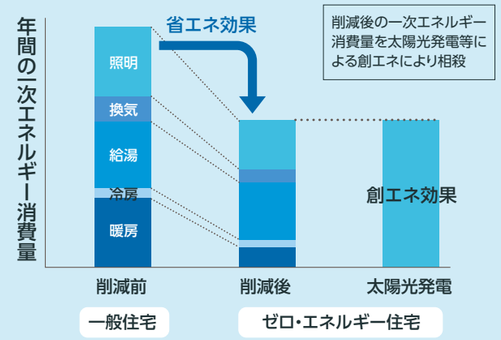
※一例です。

地域型住宅
グリーン化事業

ゼロ・エネルギー住宅とは

ゼロ・エネルギー住宅のイメージ

住宅の断熱性能等の向上に資する先導的な省エネ技術の導入や再生可能エネルギーの活用等により、年間の一次エネルギー消費量がネットで(正味)概ねゼロとなる住宅



パナソニックのおすすめ商品例

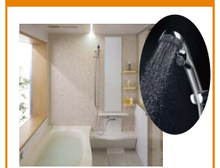
- LED照明

  LEDダウンライト
- 太陽光発電システム

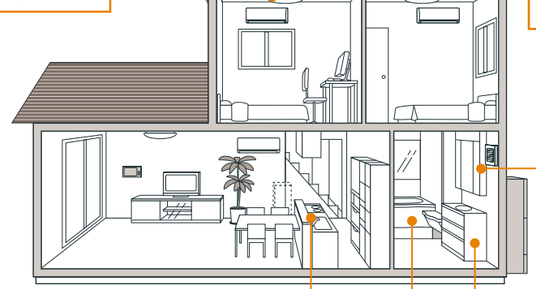
  HITシリーズ
- 高効率エアコン

  エアコンXシリーズ
- 換気

  熱交気調システム
- 節湯型水栓

  カチット水栓
- 節湯水栓
  
  新W節水シャワー
- 高断熱浴槽

  保温浴槽Ⅱ
- 高効率給湯設備
  エコキュート



※各設備の基準はSIIホームページでご確認ください。

※一例です。

詳細はこちらまで
地域型住宅グリーン化事業評価事務局
http://chiiki-grn.jp/

リフォーム 補助金 長期優良住宅化リフォーム推進事業

リフォームによる住宅性能の向上の為、基準を満たすリフォーム工事に対し、費用の一部が補助されます。

2017年度予算41億円

上限 250万円/戸
（高度省エネルギー型の場合）

公募期間
2017年4月以降実施予定

メリット（補助金額）

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	高度省エネルギー型
補助額（工事費分）	①補助単価方式で算出した額	①補助単価方式で算出した額	
		②補助率方式で算出した額	②補助率方式で算出した額
補助限度額［三世代同居対応改修工事を行う場合］	100万円/戸（150万円/戸）	200万円/戸（250万円/戸）	250万円/戸（300万円/戸）

※認定長期優良住宅型にあっては、事業者単位で①又は②のいずれかの方式を選択すること（同一の事業者は混用できません）
※高度省エネルギー型は、認定長期優良住宅のうち一次エネルギー消費量を基準比20%削除すること
※三世代同居対応改修工事は、いずれの事業タイプとも50万円/戸を限度として補助
※三世代同居対応改修工事の補助額は、性能向上リフォームに係る事業タイプごとの計算方法による
※インスペクション費用等に係る補助額は、所要額に補助率1/3を乗じて得た額を補助
※基準では評価できない性能向上リフォームに対する［提案型］の補助制度もあります

❶ 補助単価方式
- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じて定める補助単価を積み上げて、補助額を算出
- 工事請負契約額に、契約額に応じて定める補助対象比率を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助単価の定めのないリフォーム工事は補助額に計上できない

❷ 補助率方式
- 補助対象に該当する工事費に補助率1/3を乗じて得た額（2016年度までと同額）

利用条件

1 リフォーム工事前にチェックシート※1によるインスペクション※2を行うこと。

※1 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会による現況検査チェックシート
※2 一定の講習を受け修了考査に合格した建築士または建築施工管理技士が実施。
インスペクションで不具合が指摘された場合、リフォーム工事で対応するか、維持保全計画に対応を明記

2 下記のいずれかの性能向上リフォームを行い、工事後に少なくともaとbは基準を満たし、c～fのいずれかの基準を満たすこと※。

a 劣化対策　b 耐震性　c 維持管理・更新の容易性　d 省エネルギー対策
e 高齢者対策（共同住宅のみ）　f 可変性（共同住宅のみ）　g 三世代同居改修

※40歳未満による既存住宅取得に際して行うリフォームは、a、bのみ必須。

3 リフォーム履歴 及び 維持保全計画を作成すること。

4 補助対象額の合計が30万円を超えること。

5 住戸の規模が一定以上であること。

	戸建住宅	共同住宅	共通
評価基準に基づくもの	55m²以上	40m²以上	1つの階の床面積が40m²以上
長期優良住宅の認定を取得するもの	75m²以上	55m²以上	

補助対象となる工事 ※但し、①+②の金額≧③の金額であること

①特定性能向上工事
以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事
a 劣化対策　b 耐震性　c 維持管理・更新の容易性
d 省エネルギー対策　e 高齢者対策（共同住宅のみ）　f 可変性（共同住宅のみ）

［劣化対策としてユニットバス設置工事を行う場合も対象。但し、ユニットバス設置工事費の1／3かつ30万円が補助対象工事費の上限。
▶補助金の上限は1／9かつ10万円　高断熱浴槽である場合は、上限20万円］

②g三世代同居改修
リフォーム後に下記のいずれか2種類以上が複数箇所となるもの

室	用語の定義
調理室	・給排水設備と接続された台所流しを有すること ・ガスコンロ若しくはIHクッキングヒーターまたはコンロ台を有すること
浴　室	・給排水設備及び給湯設備に接続された浴槽またはシャワーを有すること
便　所	・給排水設備と接続された大便器を有すること（小便器のみ不可）
玄　関	・玄関扉を有すること ・土間（土足を着脱するスペース）を有すること ・外側から鍵がかけられる出入り口であること

補助限度額

工事内容		一箇所あたりの補助対象工事費の上限額	備　考
便所の増設工事	——	532,100円	——
玄関の増設工事	地上階に玄関を増設するもの	655,300円	上限額には郵便受け設置工事を含まない。
	地上階以外の階に玄関を増設するもの	1,244,500円	

③その他性能向上工事
h ①以外の性能向上工事
・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事
・外壁、屋根の改修工事　・バリアフリー工事
・環境負荷の低い設備への改修
・c～fの工事であって、性能基準を満たさないもの。等

［ユニットバス設置に伴う高断熱浴槽の導入も対象。但し、ユニットバス設置工事費の1／3 かつ 30万円が補助対象工事費の上限。
▶補助金の上限は1／9かつ10万円　劣化対策と同時に実施する場合は、上限20万円
節水トイレの設置も対象］

2017年度事業の2016年度事業との変更点

①補助の要件、限度額等について
- 劣化対策及び耐震性能に加え、省エネルギー対策などの基準に適合することを要件とする。
ただし、若者が既存住宅の購入に伴って実施する場合は、劣化対策又は耐震性能が確保されていれば可とする（2016年度までと同様）。
- 認定長期優良住宅（増改築）のうち、1次エネルギー消費量を省エネルギー基準比20%以上削減するもの（高度省エネルギー型）については、補助限度額を250万円とする。

②補助額の算出方法について
- 長期優良住宅（増改築）の認定を取得するものを除き、補助単価方式（工事内容に応じて定めた補助額を積み上げ）で算出する。
- 長期優良住宅（増改築）の認定を取得するものは、事業者ごとに、従来の補助率方式と補助単価方式との選択を可能とする。

③応募・申請方法について
- 評価基準型、認定長期優良住宅型については事前採択は行わず（ただし、事業者登録を行うこととする）、通年申請のみとし、事業者ごとの申請件数は制限しない。
- 高度省エネルギー型及び提案型については、事前採択を行う。

リフォーム後の住宅の評価基準概要

詳細については長期優良住宅化リフォーム推進事業HPをご参照ください

	増改築の長期優良住宅認定基準	S基準	A基準
a 構造躯体等の劣化対策	劣化対策等級3(既存住宅)に加え、構造の種類に応じて定められた基準に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。	同左	劣化対策等級2に加え、構造の種類に応じて定められた基準に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
b 耐震性	耐震等級(倒壊等防止)等級1(既存住宅)の基準に適合すること。 住宅品確法に定める免震建築物であること。	同左	S基準に適合すること。 又は、新耐震基準による住宅(住宅の着工時期が1981年6月1日以降)であること。
c 維持管理・更新の容易性	原則として、以下の①～③に適合すること。ただし、一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。 ①維持管理対策等級3(専用配管)(既存住宅)に適合すること。 ②維持管理対策等級3(共用配管)(既存住宅)に適合すること。 ③更新対策等級3(共用排水管)(既存住宅)に適合すること。	同左	維持管理対策等級2に適合すること。 ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする。
d 省エネルギー対策	以下の①又は②のいずれかに適合すること。 ①断熱等性能等級4(既存住宅)に適合していること。 ②断熱等性能等級3(既存住宅)及び一次エネルギー消費量等級4(既存住宅)に適合していること。	同左	次のいずれかに適合すること。 ※①、②については住宅の部分による適合も可 ①断熱等性能等級(省エネルギー対策等級)3に適合し、開口部が一定基準を満たしていること。 ②一次エネルギー消費量等級4に適合し、一定の断熱措置が講じられていること。 ③下記の早見表の「評価基準」に示すタイプA～Cのいずれか
e 高齢者等対策 ※共同住宅等のみ	高齢者等配慮対策(共用部分)等級3のうち一部の項目に適合すること。 ただしエレベータ設置に代えて階段両側手すり設置を可とする。	同左	新築認定基準(=高齢者等配慮対策(共用部分)等級3のうち一部の項目)に適合すること。 ただしエレベータ設置を除く。
f 可変性 ※共同住宅等のみ	躯体天井高さ2,650㎜以上、又は、主たる居室天井高さ2,400mm以上であること。	同左	——
住戸面積の確保	戸建住宅:75㎡以上、共同住宅:55㎡以上(行政庁が別に下限を定めている場合がある。) 戸建住宅・共同住宅共通:少なくともaの階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く)	戸建住宅:55㎡以上、共同住宅:40㎡以上 戸建住宅・共同住宅共通:少なくともaの階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く)	
居住環境への配慮	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。(行政庁が具体の基準を定めている場合がある。)	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。なお、既存建築物への遡及については当該地区計画等の規定に準じる。	
維持保全計画の策定	定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。かつ、インスペクションにより判明した劣化事象についてリフォーム時に補修を行わない場合は、当該部分の点検・補修等の時期・内容を記載すること。また、点検の強化等が評価基準適合の条件となる場合は、その内容を記載すること。		

※増改築認定基準=2009年国交省告示第209号「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」で定める増改築基準

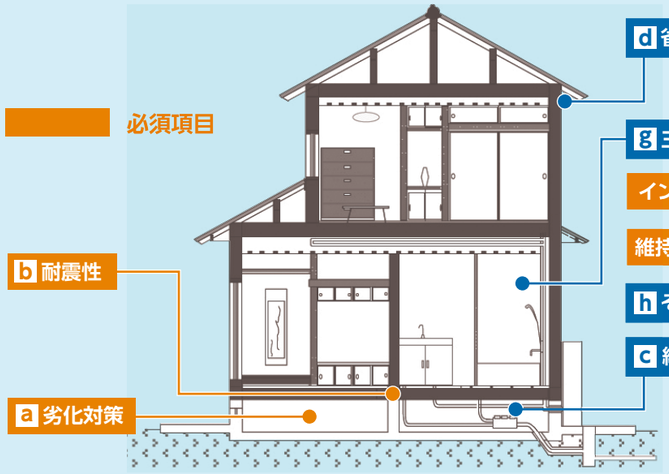
省エネ改修タイプ早見表

タイプ名	断熱仕様				高効率化等設備			
	開口部※	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他
タイプA	全居室 全開口部	住宅全体 (いずれか1種類)			—	—	—	—
タイプB	主たる居室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 1種類以上			
タイプC	その他 居室1室 全開口部以上	—	—	—	いずれかの高効率化等設備 2種類以上			

※開口部には窓、居室に面する玄関ドア、勝手口ドアを含む。「主たる居室」とは、就寝を除き日常生活上在室時間が長い居室等のことをいい、居間、ダイニング、台所を指す。「その他居室」とは、主たる居室以外の居室で、寝室・子ども室、和室等が該当する。

長期優良住宅化
リフォーム推進事業

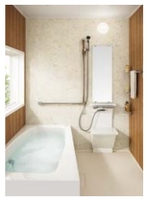
長期優良住宅化リフォームのイメージ



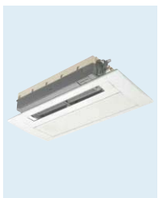
パナソニックのおすすめ商品例

特定性能向上工事

劣化対策


ユニットバス

省エネルギー対策


ハウジングエアコン

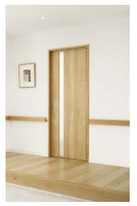
エコキュート

熱交気調システム

その他性能向上工事

節水トイレアラウーノ

保温浴槽Ⅱ


手すり(バリアフリー工事)

※壁掛け型のルームエアコンは対象外

詳細はこちらまで

長期優良住宅化リフォーム推進事業(独立行政法人 建築研究所)
http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

新築・リフォーム
補助金

サービス付き高齢者向け住宅整備事業

「サ高住」の新築や、「サ高住」への改築などの費用が補助される

2017年度予算案320億円 ※スマートウェルネス住宅モデル推進事業含む

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

新築	サービス付き高齢者向け住宅等の建設工事費※の	1/10以内の額
改修	① 住宅及び高齢者生活支援施設の改修工事に要する費用の	1/3以内の額
	② エレベーター設置工事 エレベーターの設置工事の	2/3以内の額
	③ 取得に要する費用（用地費は除く）の	1/10以内の額

※増築を行う部分の工事費も含みます。

提出期間

2017年
4月以降
実施予定

メリット（補助額）

新築・改修等が混在する場合は、それぞれの部分ごとに、次の❶～❷のいずれか該当する項目に定める方法により算出した補助金の額の合計額となります。

❶ サービス付き高齢者向け住宅等の新築
サービス付き高齢者向け住宅等の建設工事費※の
1/10以内の額 ※増築を行う部分の工事費も含みます。

❷ サービス付き高齢者向け住宅等への改修
［共同住宅の共用部分、加齢対応構造等及び高齢者生活支援施設の改良に係る費用、並びに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・設備の改良に係る費用］

①サービス付き高齢者向け住宅等の改修工事（エレベーター設置工事を除く）
住宅及び高齢者生活支援施設の改修工事に要する費用の
1/3以内の額

②エレベーター設置工事
エレベーターの設置工事の**2/3以内の額**
（補助金の額の上限は、設置するエレベーター 1基あたり1,000万円）

③改修を目的とした住宅等の取得
改修を目的として住宅等を取得する場合、
その取得に要する費用（用地費は除く）の**1/10以内の額**

内容	補助限度額
住戸面積30m²等を確保した夫婦向けのサ高住(夫婦型サ高住)に係る住宅	135万円/戸
既存ストックを改修するサ高住(既存ストック型サ高住)に係る住宅	150万円/戸
夫婦型サ高住・既存ストック型サ高住以外のサ高住に係る住宅	120万円/戸※
宿泊機能を伴う地域のサービス拠点を併設するサ高住(拠点型サ高住)に係る施設	1,200万円/施設

※住戸部分の床面積が25㎡未満の場合は110万円/戸

対象者

サービス付き高齢者向け住宅及び併せて整備される高齢者生活支援施設の建築主に限る。
建築主、賃貸人及び高齢者生活支援サービスの提供者が異なる場合は、代表応募者を住宅の賃貸人としたうえで、その全ての主体が参加したグループで応募していただきます。

※家賃30万円/月以上の住戸は対象外

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る住宅であること

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

	対象となる施設
入居者	①単身高齢者世帯 ②高齢者+同居者（配偶者／60歳以上の親族／要介護・要支援認定を受けている親族／特別な理由により同居させる必要があると知事が認める者） 高齢者とは、60歳以上の者または要介護・要支援認定を受けている者
規模・設備等	○各居住部分の床面積は、原則25㎡以上※ （ただし、居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上） ○各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたものであること。※ （ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸の備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可。） ○バリアフリー構造であること。（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保等）
サービス	○少なくとも状況把握（安否確認）サービス、生活相談サービスを提供 ・社会福祉法人、医療法人、指定居宅サービス事業所等の職員または医師、看護師、介護福祉士、介護支援専門員、ヘルパー2級以上の資格を有する者が少なくとも日中常駐し、サービスを提供する。※ ・常駐しない時間帯は、緊急通報システムにより対応。※
契約関連	○書面による契約であること ○居住部分が明示された契約であること ○権利金その他の金銭を受領しない契約であること（敷金、家賃・サービス費および家賃・サービス費の前払金のみ微収可） ○入居者が入院したことまたは入居者の心身の状況が変化したことを理由として※、入居者の同意を得ずに住居部分の変更や契約解除を行わないこと ○サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、敷金及び家賃等の前払金を受領しないものであること ○家賃等の前払を受領する場合、 ・家賃等の前払金の算定の基礎、返還債務の金額の算定方法が明示されていること ・入居後3月※以内に、契約を解除、または入居者が死亡したことにより契約が終了した場合、［契約解除までの日数×日割計算した家賃等］※を除き、家賃等の前払金を返還すること ・返還債務を負うこととなる場合に備えて、家賃等の前払金に対し、必要な保全措置※が講じられていること
	○基本方針及び高齢者居住安定確保計画に照らして適切なものであること

※都道府県知事が策定する高齢者居住安定確保計画において別の基準が定められる可能性があり、当該基準に適合しないと登録できなくなるおそれがあります

②サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するものであること
（サービス付き高齢者向け住宅の登録は5年毎の更新制となります）
③入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるものであること
④事業に要する資金の調達が確実であること
⑤入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないものであること

パナソニックのおすすめ商品

アクアハートa-U

アクアハート洗面

小型エレベーター

幅広上吊り引き戸

サービス付き高齢者向け住宅の減税制度

所得税・法人税	…割増償却5年間20%（耐用年数35年未満14%）2018年3月末まで
固定資産税（2019年3月まで）	5年間税額を1/2以上5/6以下の範囲内で市町村が条例で定める割合を減額 ※土地は含まない（床面積30㎡以上、5戸以上）
不動産取得税（2019年3月まで）	家屋：課税標準から1,200万円/戸 控除（床面積30㎡以上、5戸以上） 土地：家屋の床面積の2倍に当たる面積相当分の軽減

詳細はこちらまで
サービス付き高齢者向け住宅整備事業
http://www.koreisha.jp/service/

新築・リフォーム
補助金

民生用燃料電池導入支援補助金

民生用燃料電池の導入に際し、費用の一部を補助される

2017年度予算93.6億円

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

SOFC	固体酸化物形	上限19万円
PEFC	固体高分子形	上限15万円

公募期間

2017年4月以降
実施予定

メリット（補助率）

SOFC（固体酸化物形）

機器価格+工事費の基準	157万円以下※1	157超169万円以下※1
補助額※2	19万円	9万円

PEFC（固体高分子形）

機器価格+工事費の基準	127万円以下	127超142万円以下
補助額※2	15万円	7万円

※1：特定機器については、機器価格工事費の基準に下記の金額が加算されます。
寒冷地仕様+30万円、自立機タイプA（切替機器内臓）+6万円、自立機タイプB（切替機能外付け）+4万円、
マンションへの設置+12万円、LPガス対応+12万円、中小都市ガス利用+10万円、国産天然ガス対応+6万円

※2：右記の重点支援対象には、3万円を追加補助　　重点支援対象：❶既築、❷LPガス対応、❸寒冷地仕様

主な応募要件

- 申請者は燃料電池システムを購入し、実際に使用する方またはリース等により提供を行う方であること。
- 設置予定の燃料電池システムが、「FCA（一般社団法人燃料電池普及促進協会）が指定した燃料電池システム（補助対象システム）」であること。
- 「補助対象システム」を、6年間以上継続して使用できること。
- FCAへ補助対象システムの設置等に関する情報提供に同意できること。

※国の補助金制度のほかにも、一部の自治体では家庭用燃料電池購入者に対する独自の補助・支援制度が用意されています。各自治体のホームページ等でご確認ください。

エネファーム

詳細はこちらまで
一般社団法人 燃料電池普及促進協会
http://www.fca-enefarm.org/

新築・リフォーム
補助金

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業

先導性が高い提案事業の一般部門と、医療や福祉関係者と連携する特定部門が補助される

2017年度予算案320億円 ※サービス付き高齢者向け住宅整備事業含む

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

一般部門

❶ 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

❷ 居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用 … 補助率：2/3

❸ 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

特定部門

❶ 一定基準以上の省エネルギー性能にするための改修工事等に要する費用 … 補助率：1/2
※補助の上限：100万円/戸（併せてバリアフリー改修工事を行う場合は120万円/戸）

❷ 事業成果の情報提供及び普及啓発に要する費用 … 補助率：2/3

提出期間

2017年4月以降
実施予定

要件と補助率

一般部門

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、先導性の高い事業の提案を募集する。
次の❶から❸に掲げる事業のいずれか又はこれらを組み合わせたものであること。

❶ 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（建設、取得又は改修）。
補助率等　・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）

❷ 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する技術の検証（先導的な提案に係る居住実験・社会実験等）
補助率等　・居住者実験、社会実験等の技術の検証に要する費用（補助率：2/3）

❸ 高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に関する情報提供及び普及（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）
補助率等　・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）

特定部門

医療や福祉関係者と連携し、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、次の❶及び❷の事業を募集する。

❶ 日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事
補助率等
・一定基準以上の省エネルギー性能にするための改修工事等に要する費用（補助率：1/2）
※補助の上限：100万円/戸（併せてバリアフリー改修工事を行う場合は120万円/戸）

❷ 事業成果の情報提供及び普及啓発
補助率等　・事業成果の情報提供及び普及啓発に要する費用（補助率：2/3）

詳細はこちらまで
スマートウェルネス住宅等推進モデル事業
http://iog-sw.jp/

リフォーム 補助金 住宅省エネリノベーション促進事業

～住宅省エネリノベーション促進事業の新設～
断熱リフォームと蓄電池・エコキュートの導入に補助金を交付!

2017年度予算672.6億円

（ZEH、ZEBの支援、住宅省エネリノベーション促進事業、生産性革命投資促進事業の合計額）

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

断熱改修費用、高効率設備の入れ替え・導入費用の
1/3以内

公募期間
2017年4月以降実施予定

高性能な窓、サッシ、断熱材などを用いた断熱改修と、同時に行う家庭用蓄電池やエコキュートなどの高効率設備の入れ替え、導入についての費用が補助されます。

補助金

対象製品		補助率	補助金の上限額
高性能建材（ガラス、窓、断熱材）		商品代、工事費の1/3以内	150万円
戸建住宅	蓄電システム	定額 5万円/kWh	商品代、工事費の1/3又は50万円以内
	高効率給湯機	商品代、工事費の1/3以内	15万円

※ただし蓄電システム、高効率給湯機の補助金額の合計は高性能建材の補助金額以下。

要　件

- ●高性能な窓、サッシ、断熱材などを用いた断熱改修が必須
- ●戸建住宅の場合、同時に行う家庭用蓄電池やエコキュートなどの高効率設備の入れ替え、導入も補助対象
- ●SIIに登録された高性能建材（ガラス、窓、断熱材）を導入し、住宅全体の一次エネルギー消費量の15%以上の削減が見込まれるリフォーム

補助金額シミュレーション［戸建の場合］

住宅の窓・サッシ・断熱材等の外皮改修

- ガラスの交換
- 窓の取り替え
- 天井・壁・床等の断熱改修

工事費用 200万円

＋

高性能設備を導入

工事費用 100万円

対象工事費用		補助率		補助金
300万円	×	1/3	＝	100万円

詳細はこちらまで
SII（一般社団法人　環境共創イニシアチブ）
http://sii.or.jp/renovation27r/

リフォーム 補助金 耐震対策緊急促進事業

不特定多数が利用する建築物などに対し、耐震工事の一部が補助される

2017年度予算120億円

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

耐震診断に要する費用の	補強設計に要する費用の	耐震改修に要する費用の
1/2	1/2	1/3

※別途・地方公共団体からの補助も加算されます。

公募期間
2017年4月以降実施予定

メリット（補助率）

1. 耐震診断への補助　耐震診断に要する費用の1/2
   上限：面積1,000㎡以内の部分 3,600円/㎡以内
   面積1,000㎡～2,000㎡の部分 1,540円/㎡以内
   面積2,000㎡を超える部分 1,030円/㎡以内
2. 補強設計への補助　補強設計に要する費用の1/2
3. 耐震改修への補助　耐震改修に要する費用の1/3
   費用の上限：50,300円/㎡

対象建築物（耐震診断の義務付け建築物と同じ）

a. 不特定多数が利用する建築物で大規模なもの
b. 地震時の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物で大規模なもの
c. 危険物の貯蔵所又は処理場で大規模なもの
d. 地震時に倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物のうち、密集市街地、津波災害警戒区域等における避難路の沿道建築物
e. 災害応急対策を実施するために必要な建築物

耐震改修イメージ

〈戸建住宅〉
●筋交いによる補強　●構造用合板による補強　●筋交いのタスキ掛け
〈建築物〉
●鉄骨ブレースによる壁の補強

詳細はこちらまで
耐震対策緊急促進事業
http://www.taishin-shien.jp/

リフォーム 補助金 新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置

高齢者や若年・子育て世帯などの専用の住宅として、賃貸住宅の空き室や空き家を活用する場合に、必要な改修を行う大家等に対しての費用が補助される

補助率 1/3

補助限度額 50万円/戸

応募期間 2017年4月以降実施予定

高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援する

メリット（補助額）

○補助の対象となる工事
- 共同居住用住居（いわゆるシェア住居）に用途変更するための改修工事※
- 間取り変更工事※
- 耐震改修工事※
- バリアフリー改修工事
- インスペクション等において必要と認められた工事（防水工事等）
- 居住支援協議会等が必要と認める改修工事

○補助金

補助率：1/3　補助限度額：50万円/戸（上記※印の工事を実施する場合は100万円/戸）

＊あわせて地方公共団体を通じた補助（交付金）が出る場合があります

条件

○主な条件

①新耐震基準や消防法に適合すること

②10年以上、以下の者のみが入居する専用住宅とすること
子育て・新婚世帯、高齢者世帯、障害者等世帯、外国人世帯、低額所得者※、被災者世帯　等
※公営住宅法に定める算定方法により、一定収入以下となる世帯
（例）単身 年収約300万円、2人世帯 年収約350万円

③家賃の額が、一定額（公営住宅水準として市町村毎に定める額※）以下であること
（※例）東京都文京区：6.7万円、大阪市：6.4万円、静岡市：5.4万円、青森市：4.4万円

④原則として入居者を公募・抽選で選定することなど

＊地方公共団体を通じた補助（交付金）による場合、条件が異なります

リフォーム 補助金 賃貸住宅における省CO_2促進モデル事業

省エネルギー性の高い賃貸住宅の新築・リフォームに対し費用の一部が補助される

2017年度予算35億円

2016年度の同事業内容を基に記載しています。2017年度の事業の詳細は、省庁・事務局の正式な発表にてご確認ください。

補助率・補助限度額
①対象経費の1/2（上限:60万円/戸）
②対象経費の1/3（上限:30万円/戸）

応募期間 2017年4月以降実施予定

メリット

❶ 一定の断熱性能を満たし、省エネ基準よりも20%以上省エネな賃貸住宅を新築する事業、又は省エネ基準よりも10%以上省エネな賃貸住宅を改築する事業（再エネ算入可）

対象経費の1/2を上限に補助（上限：60万円/戸）

❷ 一定の断熱性能を満たし、省エネ基準よりも10%以上省エネな賃貸住宅を新築する事業、又は省エネ基準と同等以上の賃貸住宅を改築する事業（再エネ算入不可）

対象経費の1/3を上限に補助（上限：30万円/戸）

要　　件
- 住戸ごとにBELSを取得すること
- 新築は全ての賃貸住戸で性能要件を満たすこと
- 改築は申請住戸が性能要件を満たすこと

●本事業を活用して新築・改修された賃貸住宅については、住宅性能の表示や、インターネット等を活用した効果の普及やPRを行うこと。

●さらに、本事業と並行して、賃貸住宅の紹介・斡旋を行っている事業者と連携し、賃貸住宅の検索時に、低炭素型であることをメルクマールとした検索を可能とすることで、事情全体の低炭素化を官民連携で行う。

詳細はこちらまで
一般社団法人低炭素社会創出促進協会
http://lcspa.jp/

新築・リフォーム 再生可能エネルギー固定価格買取制度

太陽光発電等を国で決定した価格にて買い取り

対象となるエネルギー

太陽光、風力、水力、地熱、バイオマス

太陽光発電の買取価格

接続契約時の価格が適用。一度適用された価格は、期間中ずっと適用されます。

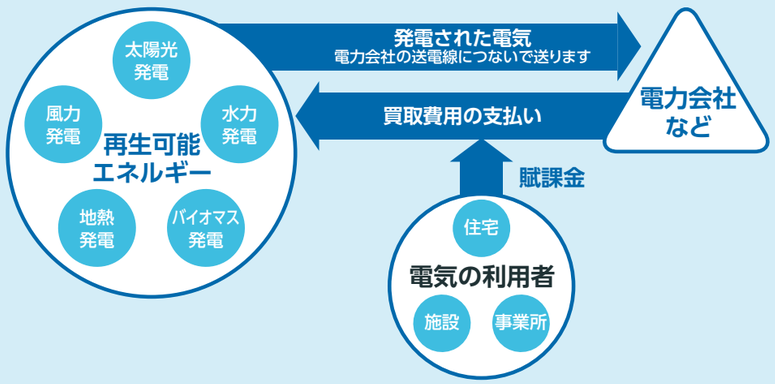
太陽光発電の買取価格 単位：円／kWh（太陽光10kW未満は税込、10kW以上は税抜）		2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	買取期間
10kW未満	出力制御対応機器設置義務なし	31	28	26	24	10年間
	出力制御対応機器設置義務あり	33	30	28	26	
	ダブル発電（出力制御対応機器設置義務なし）	25	25	25	24	
	ダブル発電（出力制御対応機器設置義務あり）	27	27	27	26	
10kW以上2,000kW未満		24	21			20年間
2,000kW以上			入札			

※2016年度の買取価格は、2017年1月20日までに設備認定されたものに適用されます。
※出力制御対応機器設置義務なし：東京、中部、関西エリア　出力制御対応機器設置義務あり：その他エリア

賦課金

再生可能エネルギー買い取りに要した費用を電気料金の一部として、全ての電気需用者が負担するもの。2014年度賦課金（2016年5月検針分から2017年4月検針分の電気料金に適用）は、1kWh当たり2.25円（標準家庭（月の電力使用量が300kWh）で月額675円）。

制度のイメージ



詳細はこちらまで

固定価格買取制度及びグリーン投資減税に関するお問い合わせ窓口（受付時間 平日9:00～18:00）
電話番号 0570-057-333　PHS、IP電話からは 042-524-4261
資源エネルギー庁
http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saiene/

新築・リフォーム 住宅ローン（フラット35・35S・50）

住宅金融支援機構と民間金融機関との提携による超長期固定金利の住宅ローンを提供する

フラット35

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）と民間金融機関との提携による住宅ローン。公庫時代は、金融機関を窓口にして公庫が直接融資を行っていたが、現在のフラット35では、民間金融機関がいったん融資した住宅ローンの債権を、住宅金融支援機構が買い取り（買取型の場合）、証券化して投資家に販売するかたちとなっている。

おもなメリット

❶完全固定金利（最長35年、長期優良住宅の場合は建設費・購入価格の6割までが最長50年）
※借入金利は金融機関によって異なります

❷保証料0円、繰上返済手数料0円　など

利用条件

申込時の年齢が70歳未満（親子リレー返済を利用する場合は、70歳以上も可）
住宅の床面積が70㎡以上（一戸建て住宅等の場合、マンション等は30㎡以上）
一定の技術基準に適合（検査あり）していること※　など

※一戸建て等の住宅において、「住宅瑕疵担保保険の現場検査」または「建築基準法の中間検査」を実施する場合は、フラット35の中間現場検査を省略することが可能。また、建設住宅性能評価書を既に取得済みの住宅で、下記の表に掲げる等級を満たしている場合は、現場での検査を省略し、書類のみ（建設住宅性能評価書及び設計図書等）によって検査を行うことが可能

性能分野等	一戸建て等	マンション等
省エネルギー対策等級※ または断熱等性能等級	等級2以上	
劣化対策等級	等級2以上	－
維持管理対策等級	（専用配管）等級3	（共用配管）等級2または3
フラット35Sを利用する場合	選択するフラット35Sの必要等級、等	

※省エネルギー対策等級は2015年3月31日まで

借入金額

100万円以上8,000万円以下で、建設費または購入価額の90%以内（1万円単位）
購入価格の100%まで融資可能
90%超～100%融資の際の金利は、90%以内融資の金利+0.13%

フラット50

2009年6月4日施行の「長期優良住宅普及促進法」（P.79）により、所管行政庁から認定を受けた長期優良住宅を対象とした最長50年間の長期固定型の住宅ローン

利用条件

- **建設費・購入価格の60%**（フラット35との併せ融資を可能とし、併せ融資とする場合の融資率の上限は建設費・購入価格の100%）
- 債務者（親子リレー返済の場合は後継者）の完済時年齢80歳未満

詳細はこちらまで

フラット35（住宅金融支援機構）
http://www.flat35.com/

フラット35S

フラット35を利用する場合で、下記の技術基準を満たす住宅の場合、借入金利が引下げられる制度。

フラット35Sの技術基準

	長期優良住宅 認定低炭素住宅	トップランナー 基準住宅	バリアフリー性 （高齢者配慮対策）	断熱性能	一次エネルギー 消費量	耐震性性能等級	耐久性・可変性 （劣化対策・維持管理対策）
フラット35				等級2以上			劣化対策等級2以上 維持等級3以上 （専用配管部分のみ）
フラット35S※ 金利Aプラン （10年間引下げタイプ）	●	●	等級4以上		等級5	等級3	
フラット35S※ 金利Bプラン （5年間引下げタイプ）			等級3以上	等級4	等級4	等級2以上 または 免震建築物	劣化対策等級3 かつ 維持等級2以上

※いずれか1つ以上

フラット35Sの金利引下げ幅

	新　築		中古住宅・リフォーム※	
	1～5年目	6～10年目	1～5年目	6～10年目
フラット35S 金利Aプラン（10年間引下げタイプ）	年▲0.3%	年▲0.3%	年▲0.6%	年▲0.6%
フラット35S 金利Bプラン（5年間引下げタイプ）	年▲0.3%	――	年▲0.6%	――

※リフォームにより性能を向上させ、フラット35Sの基準に適合させる場合

フラット35Sの毎月の返済額・総返済額の試算

【試算例】 借入額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、借入金利年1.50%の場合

下記の試算結果から　新　築　フラット35S（金利Aプラン）→ フラット35より **約87万円お得です。**
中古住宅・リフォーム フラット35S（金利Aプラン）→ フラット35より **約175万円お得です。**

	フラット35		新　築 フラット35S（金利Aプラン）		中古住宅・リフォーム フラット35S（金利Aプラン）	
借入金利※	全期間　年1.50%		当初10年間　年1.20% 11年目以降　年1.50%		当初10年間　年0.90% 6年目以降　年1.50%	
毎月の返済額	全期間	約9.2万円	当初10年間	約8.8万円	当初10年間	約8.3万円
			11年目以降	約9.1万円	11年目以降	約8.9万円
総返済額	3,858万円		3,771万円		3,683万円	
フラット35と 比較して（総返済額）	―		**▲ 87万円**		**▲175万円**	

（フラット35（住宅金融支援機構）ホームページ　ローンシミュレーションより）

フラット35中古住宅・リフォーム一体型ローン

中古住宅購入費用とリフォーム工事費用を一体でフラット35として借り入れ可能。購入する中古住宅がフラット35の基準を満たす、またはリフォームすることで基準を満たす住宅が対象。

中古住宅購入 ＋ リフォーム工事
①水廻りリフォーム、壁・天井クロスの貼り替えなど　フラット35
②性能向上リフォーム（省エネルギー性、耐震性など）　フラット35S　フラット35リノベ

フラット35リノベ

要　件　①下表のいずれか1つ以上の基準を満たす「性能向上リフォーム」を行うこと。
リフォーム工事前に適合していない基準について、リフォーム工事により適合させることが要件になります。
②「中古住宅の維持保全に係る措置」を行うこと。
（❶インスペクションの実施　❷瑕疵保険の付保等　❸住宅履歴情報の保存　❹維持保全計画の作成　のいずれか1つ以上）

中古住宅リフォームの金利プラン

		フラット35リノベ		フラット35S	
		Aプラン	Bプラン	Aプラン	Bプラン
金利引き下げ期間		当初10年間	当初5年間	当初10年間	当初5年間
金利		**▲0.6%**	**▲0.6%**	▲0.3%	▲0.3%
性能基準（いずれか1つ以上）	低炭素住宅	●		●	
	性能向上計画認定住宅	●		●	
	一次エネルギー消費量	等級5	等級4	等級5	等級4
	耐震	等級3	等級2	等級3	等級2
	高齢者配慮対策	等級4	等級3	等級4	等級3
	長期優良住宅	●		●	
	断熱性能		等級4		等級4
	劣化対策・維持管理対策		等級3かつ等級2		等級3かつ等級2
維持保全措置		あり	あり	なし	なし

フラット35　子育て支援型

支援内容　①対象となる住宅取得
・若年子育て世帯による既存住宅の取得
・若年子育て世帯・親世帯等による同居・近居のための新築住宅・既存住宅の取得
②住宅ローン（フラット35）の金利引下げ
・当初5年間、▲0.25%引下げ
※対象世帯や近居等の要件は、地方公共団体が、地域の実情を踏まえて設定。
※詳細は、今後の住宅金融支援機構の正式な発表でご確認ください。

詳細はこちらまで
住宅金融支援機構
http://www.jhf.go.jp

税制・減税

リフォーム
減　税

空き家発生抑制のための特例措置

～空き家譲渡の優遇制度～
空き家を親から相続し売却した場合に譲渡所得を控除!

3,000万円までの
譲渡益が控除され課税対象外

期　間
2016年4月～2019年12月

空き家を親から相続した際に、耐震リフォームや除却して売却した場合、通常は課税対象となる譲渡所得が一定額まで控除されます。

減　税

3,000万円までの譲渡益が控除され課税対象外

要　件

空き家を親から相続した人が、耐震リフォームまたは除却し売却すること

シミュレーション［ 親から相続し5年以内に空き家を耐震リフォームし、売却により譲渡益3,000万円が出た場合 ］

譲渡益 3,000万円 → 所得税919万円（譲渡益の30.63%） ＋ 住民税270万円（譲渡益の9%）

従来は1,189万円の課税がゼロに
（譲渡益が3,000万円を上回った額は課税対象）

譲渡所得税

	所得税（復興特別所得税を含む）
長期譲渡所得（所有期間:5年超）	**15.315%**　15%の2.1%分（0.315%）を加算
短期譲渡所得（所有期間:5年以下）	**30.63%**　30%の2.1%分（0.63%）を加算

詳細はこちらまで
財務省
https://www.mof.go.jp/tax_policy/

新築

すまい給付金

住宅を取得し登記上の持分を保有するとともにその住宅に自分で居住し、収入が一定以下であれば、持分所有者ごとに現金が給付される。

期間

2014年4月1日～2021年12月31日

持分所有者ごとの給付額

給付額 ＝ 給付基礎額 × 持分割合

基礎給付額

消費税率**8%**の場合

都道府県民税の所得割額	給付基礎額	収入額の目安
6.89万円以下	30万円	425万円以下
6.89万円超8.39万円以下	20万円	425万円超475万円以下
8.39万円超9.38万円以下	10万円	475万円超510万円以下

消費税率**10%**の場合

都道府県民税の所得割額	給付基礎額	収入額の目安
7.60万円以下	50万円	450万円以下
7.60万円超9.79万円以下	40万円	450万円超525万円以下
9.79万円超11.90万円以下	30万円	525万円超600万円以下
11.90万円超14.06万円以下	20万円	600万円超675万円以下
14.06万円超17.26万円以下	10万円	675万円超775万円以下

住宅ローンを使用しないで住宅を取得する現金取得者については、
年齢が50歳以上で収入額の目安が650万円以下の方が対象

※神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。

注意事項

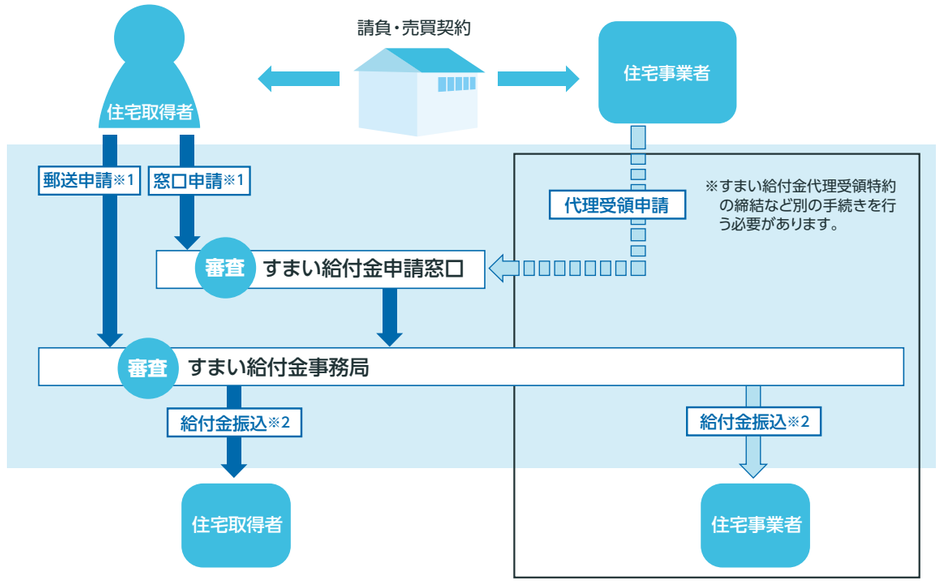
- 持分を共有していれば、配偶者の方でも受け取ることができます。
- ローンを組まれた方はもちろん、現金で購入された方も対象となります。
- 中古住宅（個人間売買除く）も対象です。
- 住宅ローン減税と併用できます。
  （すまい給付金とは別の手続きが必要です）

すまい給付金の申請方法と受領方法

申請方法　取得した住宅に入居した後に申請が可能となる。住宅事業者等が、申請手続きを代行することも可能。

受領　事務局での審査後、指定の口座に給付金を振り込み

代理受領　住宅事業者が代理受領することも可能で、その際、給付金を住宅代金の一部に充当することができる。
（すまい給付金代理受領特約の締結等が必要）
なお、実際の給付は、住宅引渡しの後、申請書類提出から2ヶ月程度の期間が必要
（住宅事業者からみると、住宅代金の回収が一部遅れることとなる）



※1 申請に期限があります。引き渡しから1年3ヶ月以内の申請が必要です。
※2 振込は、申請後約1.5～2ヶ月で指定口座に現金が振り込まれます。

詳細はこちらまで
すまい給付金（国土交通省）
http://sumai-kyufu.jp/

新築・リフォーム
減　税

住宅ローン減税

住宅ローンの年末残高により所得税を控除することができる

		対象期間
一般住宅	最大400万円控除	～2021年12月31日
長期優良住宅・低炭素住宅	最大500万円控除	

ローンを利用して住宅を購入したり、新築・リフォームした場合等に、年末のローン残高に対して一定の控除率を乗じた金額を所得税より減税する制度。一般住宅は最大400万円の控除、長期優良住宅・低炭素住宅については最大500万円の控除となる。

期　間

2019年6月30日入居分まで

控除率と上限

	一般住宅				認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）				震災被害による場合			
	借入限度額	控除率	最大控除額（年間）	期間	借入限度額	控除率	最大控除額（年間）	期間	借入限度額	控除率	最大控除額（年間）	期間
2014年4月～2021年12月	4,000万円	1.0%	40万円	10年	5,000万円	1.0%	50万円	10年	5,000万円	1.2%	60万円	10年
	個人住民税からの減税は、所得税の課税総所得金額の7%（最大136,500円）											

所得税額が必ずしも高くない中低所得者に配慮し、控除額が所得税額より多い場合には、住民税からも控除が可能
住民税からの減税は、課税総所得金額等の額の7%（最高136,500円）

控除を受けるための手続き（確定申告貼付用）

住宅を取得した場合

- 長期優良住宅・低炭素住宅に該当する場合はその証明書
- 家屋の登記事項証明書
- 住民票の写し
- 売買（または工事請負）契約書など家屋の取得（または新築）年月日、取得価額、床面積を証明する書類
- 住宅取得資金にかかる借入金の年末残高証明書（金融機関などから発行）
- その他指定される証明書

増改築をした場合

- 家屋の登記事項証明書など増改築後の家屋の床面積を証明する書類
- 増改築などの工事請負契約書で、増改築などをした年月日、工事費用を証明する書類
- 工事の建築確認済書（写し）か検査済証（写し）あるいは建築士が発行する増改築等工事証明書
- 住民票の写し
- 住宅取得資金にかかる借入金の年末残高証明書（金融機関などから発行）
- その他指定される証明書

居住前の増改築

居住者がその所有している家屋について、居住の用に供する前に増改築をしてから6ヵ月以内に居住の用に供した場合にも、当該増改築等について住宅ローン控除の対象となる

控除が受けられる要件

給与所得者でも、1年目の控除は所定の書類を添えて確定申告が必要（2年目以降は会社の年末調整）

【適用対象となる住宅】

新築住宅
(1) 自己の居住用であること
(2) 自己の居住用部分の床面積が総床面積の2分の1以上であること
(3) 家屋の総床面積が50㎡以上であること（上限はなし）

中古住宅
(1) 上記の新築住宅の要件 (1)～(3) をすべて満たすこと
(2) 建築後使用されたものであること
(3) 次のいずれかを満たすものであること
- 耐火建築物の場合は、取得の日以前25年以内に建築されたものであること
- 耐火建築物以外の場合は、取得の日以前20年以内に建築されたものであること
- 耐震基準に適合していることの証明があること
- 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

増改築など
(1) 建築基準法上の大規模な修繕または大規模な模様替え等であること
(2) 増改築後の家屋の床面積が50㎡以上であること
(3) 工事費用が100万円を超えること
(4) 増改築後の家屋の床面積の2分の1以上が自己の居住用であること
(5) 工事費用の額の2分の1以上が自己の居住用部分に係るものであること

【住宅ローン減税の適用要件】

床面積要件		50㎡以上であること（上限はなし）
住居要件		住宅を取得してから6ヵ月以内に入居し、引き続き居住していること
適用対象	対象物件	居住用家屋+その敷地（土地）
	中古（耐火）	建築後25年以内（一定の耐震基準を満たせば無制限）、もしくは既存住宅売買瑕疵保険に加入
	中古（非耐火）	建築後20年以内（一定の耐震基準を満たせば無制限）、もしくは既存住宅売買瑕疵保険に加入
税法上の特例の適用を受けていないこと		①居住用財産の譲渡の3,000万円控除 ②居住用財産の買い換えや交換の特例 ③居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例 ④既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建築のための買い換えおよび交換の特例 ⑤認定事業用地適正化計画の事業用地の区域内にある土地等の交換等の特例

【住宅ローン減税の対象となる借入金】

マイホームの取得または増改築、およびマイホームとともに取得する土地などのための借入金で、借入期間が10年以上のものに限られる

詳細はこちらまで
財務省
http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm

住宅ローン減税

シミュレーション

住宅ローン減税とすまい給付金年収別概算シミュレーション

【一般住宅・フラット35の場合（消費税8%の場合）】

ローン借入額（万円）	500	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	4,500	5,000	5,500	6,000	6,500
返済額合計（万円）	643	1,286	1,929	2,572	3,215	3,858	4,501	5,144	5,787	6,430	7,073	7,716	8,359

年収	減税額（累計・万円）	すまい給付金（万円）
300万円	44 / 86 / 90 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	30
400万円	44 / 88 / 133 / 163 / 164 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	30
500万円	44 / 88 / 133 / 177 / 221 / 243 / 244 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	10
600万円	44 / 88 / 133 / 177 / 221 / 265 / 300 / 312 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	なし
700万円	44 / 88 / 133 / 177 / 221 / 265 / 309 / 354 / 385 / 398 / 399	なし
800万円以上	44 / 88 / 133 / 177 / 221 / 265 / 309 / 354 / 385 / 399 / 400	なし

【長期優良住宅・低炭素住宅・フラット35Sの場合（消費税8%の場合）】

ローン借入額（万円）	500	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500	4,000	4,500	5,000	5,500	6,000	6,500
返済額合計（万円）	628	1,257	1,885	2,514	3,142	3,770	4,399	5,047	5,655	6,284	6,912	7,367	7,981

年収	減税額（累計・万円）	すまい給付金（万円）
300万円	44 / 86 / 90 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	30
400万円	44 / 88 / 132 / 163 / 164 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	30
500万円	44 / 88 / 132 / 176 / 219 / 243 / 244 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	10
600万円	44 / 88 / 132 / 176 / 219 / 263 / 299 / 311 / 融資不可（フラット35の利用条件※に合わないため）	なし
700万円	44 / 88 / 132 / 176 / 219 / 263 / 307 / 351 / 383 / 397 / 399	なし
800万円以上	44 / 88 / 132 / 176 / 219 / 263 / 307 / 351 / 395 / 437 / 472 / 493 / 500	なし

※フラット35の収入に対する利用条件
・年収400万円未満の場合　年収に占めるすべての借入れの返済額:30%以下
・年収400万円以上の場合　年収に占めるすべての借入れの返済額:35%以下

シミュレーション条件

家族構成は、施主（=ローン契約者）給与所得者（サラリーマン）30歳、妻（専業主婦）、子供2人（3歳、5歳）を想定。
住宅ローンは、一般住宅は35年間固定金利1.5%（フラット35相当）、長期優良住宅・低炭素住宅は、借入当初10年間は▲0.3%の金利優遇（フラット35S Aタイプ相当）。ボーナス時の返済はなし。
所得控除は、基礎控除・扶養控除（配偶者控除含む）・社会保険料控除のみを考慮しており、生命保険料控除などその他の控除は考慮せず。社会保険料控除額は、一定の試算式に基づいて概算額を計算。
ローンについては、金融機関による審査の結果、ご希望金額までのお借り入れができない場合があります。
実際の減税額は、社会保険料控除等により大きく異なる場合があります。詳細については税理士等にご相談ください。

新築・リフォーム 減税 贈与税の非課税枠拡大・延長

住宅購入等の資金の贈与に対する非課税枠が拡大される

2016年1月～2019年3月
質の高い住宅 **1,200万円**　一般住宅 **700万円**

対象期間
～2021年12月31日

住宅購入やリフォーム工事を行う場合に限り、通常は年間110万円までの贈与税非課税枠（基礎控除額）に対して、さらに贈与税非課税枠が2016年1月～2019年3月は700万円（質の高い住宅※1は1,200万円）拡大され、合計810万円まで非課税とする税制優遇制度（相続時精算課税制度を選択した場合も非課税枠の利用可能）。

贈与年	質の高い住宅※1	一般住宅
2016年1月～2019年3月	**1,200万円**	**700万円**
2019年4月～2020年3月※2	3,000万円	2,500万円
2020年4月～2021年3月※2	1,500万円	1,000万円
2021年4月～2021年12月※2	1,200万円	700万円

※1 ①省エネルギー性（断熱等性能もしくは一次エネルギー消費量等級4）
②耐震性（耐震等級2以上または免震建築物）
③バリアフリー性（高齢者等配慮対策等級3以上）
のいずれかの性能を満たす住宅
※2 消費税率10%の場合

緑の贈与

高齢者世代からの贈与による、創エネ・省エネ設備の導入促進を目的に2015年から創エネ・省エネ設備の設置が質の高い住宅として認められる仕組みに。また、適用対象には省エネリフォームが追加された。

質の高い住宅
①省エネルギー性（断熱等性能もしくは一次エネルギー消費量等級4）※創エネ・省エネ設備を評価
②耐震性（耐震等級2以上または免震建築物）
③バリアフリー性（高齢者等配慮対策等級3以上）
のいずれかの性能を満たす住宅

適用対象
①住宅の新築
②分譲住宅・中古住宅の取得
③大規模増改築
④耐震リフォーム
⑤バリアフリー、省エネ、給排水管等のリフォーム ※省エネリフォームも対象に
のいずれかの工事

※青字は2015年より追加された条件

贈与税率の変更

課税価格	～2014年		2015年～（20歳以上の受贈者）		2015年～（20歳未満の受贈者）	
	税率	控除額	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	―	0%	―	10%	―
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円			20%	25万円
600万円以下	30%	65万円	20%	50万円	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円	40%	125万円
1,500万円以下	50%	225万円	40%	190万円	45%	175万円
3,000万円以下			45%	265万円	50%	250万円
4,500万円以下			50%	415万円	55%	400万円
4,500万円超			55%	640万円		

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

贈与税とは

個人から財産をもらったときにかかる税金。会社など法人から財産をもらったときは贈与税はかからない（所得税がかかることになっている）。贈与税の課税方法には、「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあり、一定の要件に該当する場合に「相続時精算課税」を選択することができる。一度、「相続時精算課税」を選択すると撤回することはできず、適用が継続される。

相続時精算課税制度の要件

相続時精算課税制度を選択した場合、**2,500万円の特別控除額まで、贈与額から控除**される。
ただし、贈与者の死亡時（相続時）に、相続財産に生前贈与の財産を加算して相続税額を計算。

条件

財産を贈与される側・・・20歳以上の子・孫である推定相続人（子が死亡している場合は20歳以上の孫を含む）
財産を贈与する側・・・60歳以上の親　（年齢は贈与の年の1月1日現在）
※住宅取得・リフォームの場合は贈与者の年齢制限なし

減税を受けるには

確定申告時に、「相続時精算課税選択届出書」、受贈者の戸籍謄本などの書類等を提出

注意点

いったん選択すると選択した年以後贈与者が亡くなった時まで継続して適用され、暦年課税に変更することができない

非課税制度適用のための条件（暦年課税、相続時精算課税とも）

対象となる資金　住宅取得またはリフォーム

●対象者

贈与する人 父母、祖父母など（直系尊属であること）　→ 贈与 →　贈与を受ける人 子、孫など

〈贈与を受ける人の条件〉・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅取得・増改築等を行い、その家屋に居住すること

【増改築等の場合の適用要件】
①増改築等後の家屋の床面積が50㎡以上であること。
②増改築等後の床面積の1/2以上に相当する部分を自ら所有し、居住する住宅であること。
③増改築等の工事費が100万円以上であること。
④併用住宅の場合は、居住用部分の工事費が全工事費の1/2以上であること。

●贈与税の非課税措置は、贈与を受けた翌年の申告期間（2月1日～3月15日）において、贈与税の申告書及び必要書類を税務署に提出することが必要
●申告の際に、増改築等をしたことを証明するために、「確認済証」の写し、「検査済証」の写し、又は「増改築等工事証明書」などが必要

贈与税の非課税枠
拡大・延長

シミュレーション

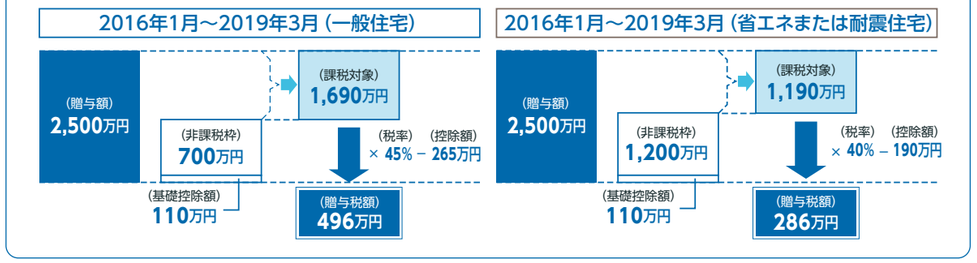
① 暦年課税の場合（2016年1月～2019年3月契約のケース）

2016年1月～2017年9月中に契約するマイホームやリフォームのための資金の贈与を受けると、700万円の非課税枠（省エネまたは耐震性に優れた住宅の場合は1,200万円の非課税枠）プラス基礎控除額110万円により、合計810万円までなら税金がかからない

（参考）贈与税額の比較 ※直系尊属から成人の子への贈与

贈与額		1,000万円	1,500万円	2,000万円	3,000万円
2016年1月～2017年9月	一般住宅	19万円	117万円	286万円	721万円
	省エネまたは耐震	0円	19万円	117万円	496万円

暦年課税で2,500万円贈与する場合 ※直系尊属から成人の子への贈与

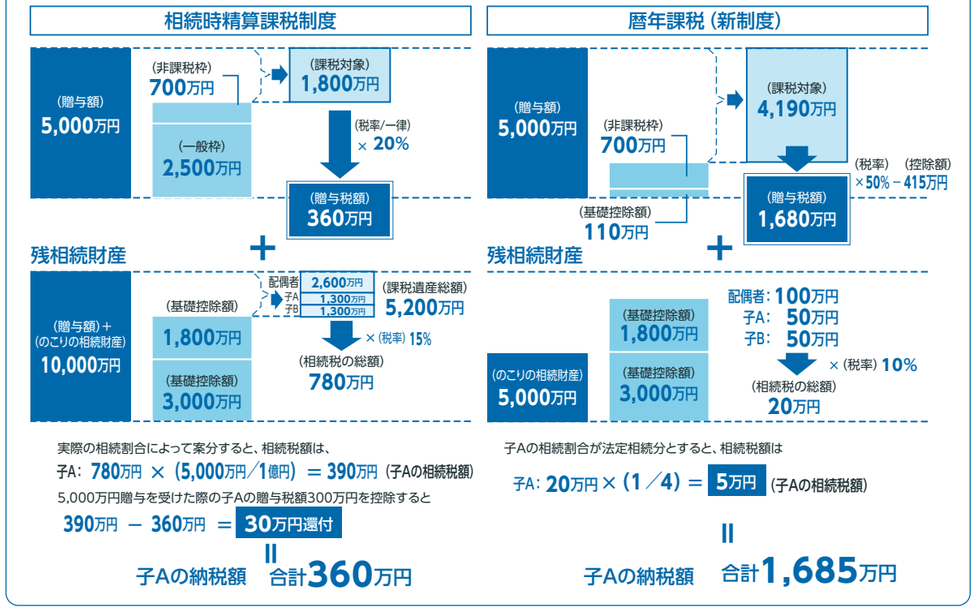


② 相続時精算課税制度の場合（2016年1月～2019年3月契約のケース）

相続時精算課税を選んだ場合、住宅資金の700万円の非課税枠プラス2,500万円の合計3,200万円までは税金がかからない。たとえば、5,000万円の土地付分譲住宅を全額親から贈与を受けて購入する場合、その時点では暦年課税に比べて税金は少なくなる。また、相続時に贈与財産も合わせて精算する。相続財産が多い場合は、相続時に課税される可能性がある。

相続時精算課税制度で5,000万円贈与する場合（暦年課税との比較）

法定相続人を3人と仮定（配偶者1人、子2人…子Aと子B）、財産が1億円で、そのうち子Aに5,000万円贈与する場合



※上記シミュレーション事例は公開されている情報を基にシミュレーションしたもので、実際の金額等とは異なる場合がございます。
詳細につきましては税理士等にご確認ください

新築・リフォーム
減　税

相続税の改正と小規模宅地等の特例の拡充

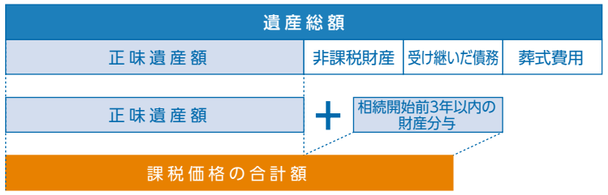
2015年1月から相続税の基礎控除が縮小し、課税対象者が増加。
小規模宅地等の特例の適用面積を拡大

対象期間

2015年1月1日～

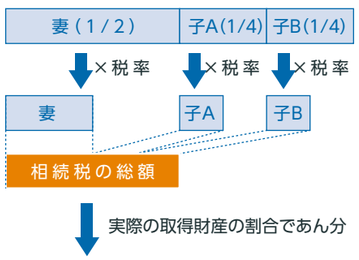
相続税のしくみ

【第1ステップ】財産を評価・集計し課税価格を求める作業



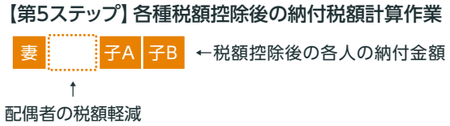
【第2ステップ】課税遺産総額を決める作業

【第3ステップ】税額計算作業



【第4ステップ】実際の相続分による各人別税が税額計算作業

【第5ステップ】各種税額控除後の納付税額計算作業



相続税の改正

2015年1月より、基礎控除額が引き下げられ、相続税の課税対象者が増加。

(改正後)
3,000万円+600万円×法定相続人数

(改正前)
5,000万円+1,000万円×法定相続人数

小規模宅地等の特例

小規模の住宅用、店舗用、賃貸用の土地の場合、相続時の評価額が減額される。2015年1月より、住宅用の土地の適用面積が拡大。また、店舗併用住宅の場合は制度の併用が可能となり、合計で最大730㎡まで適用される。

土地	相続評価額	適用面積(改正前)
住宅用	▲80%	240㎡
店舗用		400㎡
賃貸用	▲50%	200㎡

↓

土地	相続評価額	適用面積(改正後)
住宅用	▲80%	330㎡
店舗用		400㎡
賃貸用	▲50%	200㎡

330㎡ + 400㎡ → 併用可能に

詳細はこちらまで
国税庁
https://www.nta.go.jp/zeimokubetsu/sozoku-zoyo.htm

新築・リフォーム
減　税

空き家の除却促進のための土地の固定資産税に関する措置

危険な空家として勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例の対象外となり、固定資産税が増税される

対象期間

2016年1月1日～

概　要

空家等対策の推進に関する特別措置法が2015年2月26日に施行。2016年1月1日（固定資産税の評価日）より、空家の固定資産税に関する税率が変更される。

要　件

市町村長から特定空家等※として必要な措置をとると勧告を受けた場合
※倒壊等の危険のある空家や、その他周辺生活環境保全を図るために放置することが不適切である空家等

税　率

従来は空家が建っている住宅用地の固定資産税は、住宅用地特例の対象であったため、空家のまま放置していても固定資産税が減税された。2016年1月1日以降は、住宅用地特例の対象外となり、固定資産税は更地と同額となる。

2016年1月1日以降の税率	小規模住宅用地(200㎡以下の部分)	一般住宅用地(200㎡を超える部分)
更地（危険な空家含む）	減額無し	
住宅用地	1/6に減額	1/3に減額

詳細はこちらまで
財務省
https://www.mof.go.jp/tax_policy/

リフォーム
減　税

長期優良住宅化リフォーム減税

省エネリフォームなどと併せて耐久性向上リフォームを行った際、所得税（投資型／ローン型）、固定資産税が減税される

対象期間

投資型減税	ローン型減税	固定資産税額の減額
2017年4月1日～ 2021年12月31日	2017年4月1日～ 2021年12月31日	2017年4月1日～ 2018年3月31日

投資型減税（所得税減税）※ローン型減税との選択制

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、当該工事に係る標準的な**工事費用相当額（上限500万円）の10%**をその年分の所得税額から控除。ただし、太陽光発電を設置する場合は、**上限600万円**とする。（ローンを借り入れた場合でも利用可能）

要　件
① 省エネ改修（P.63、P.64）や耐震改修（P.65）と併せて行うイ、ロの工事であること
　イ：小屋裏、外壁、浴室、脱衣所、土台、軸組等、床下、基礎、地盤に関する劣化対策工事
　ロ：給排水管、給湯管に関する維持管理もしくは更新を容易にするための工事
② 改修部位の劣化対策、維持管理・更新の容易性がいずれも、増改築の長期優良住宅の認定基準に基づくものであること
③省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円超
④増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　2017年4月1日～2021年12月31日

ローン型減税（所得税減税）※投資型減税との選択制

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修耐久性向上工事を行った場合にその工事費用に係る住宅ローンの年末残高（上限1,000万円）に対して税制優遇措置（所得税）を受けることのできる制度。住宅ローン減税（P.49）との併用は不可。
① 特定の省エネ改修・耐久性向上工事に係る工事費、ローンの年末残高のいずれか少ない額（上限250万円）の2%を控除
② ローンの年末残高のうち、①以外の増改築工事費に相当する額の1%を控除（①と②を合わせて上限1,000万円）
③ 控除期間は5年間、控除額最高62.5万円

要　件
① 省エネ改修（P.63、P.64）と併せて行うイ、ロの工事であること
　イ：小屋裏、外壁、浴室、脱衣所、土台、軸組等、床下、基礎、地盤に関する劣化対策工事
　ロ：給排水管、給湯管に関する維持管理もしくは更新を容易にするための工事
② 改修部位の劣化対策、維持管理・更新の容易性がいずれも、増改築の長期優良住宅の認定基準に基づくものであること
③省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円超
④増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　2017年4月1日～2021年12月31日

固定資産税の減額

概　要　省エネ改修（P.63、P.64）または耐震改修（P.65）と同時に一定の耐久性向上改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年分の固定資産税額（120㎡相当分まで）について**2/3を減額**

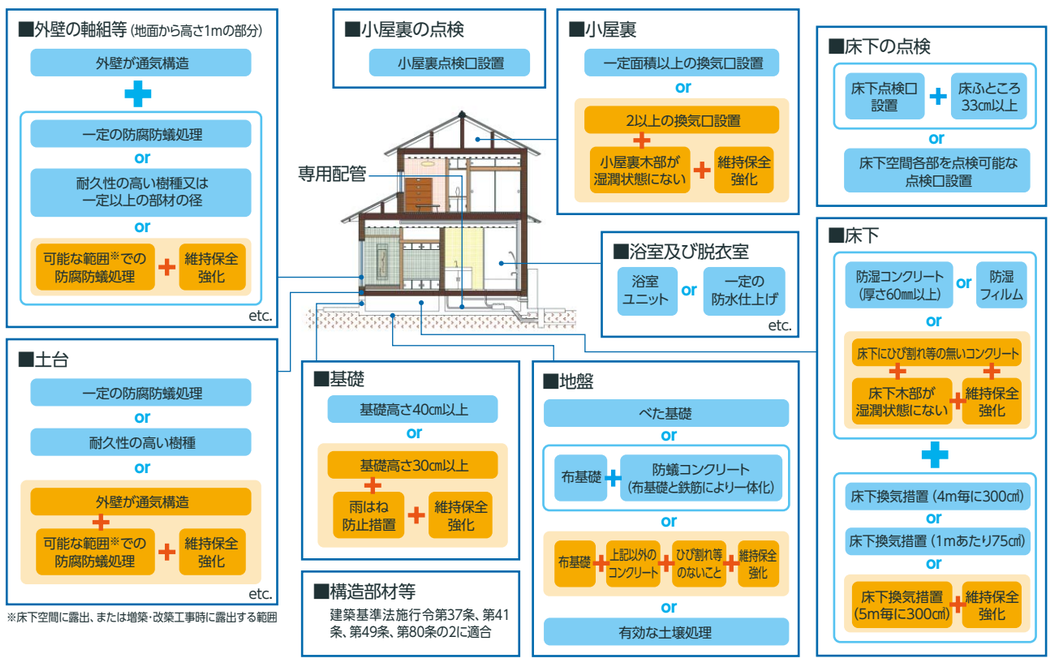
要　件
① 省エネ改修や耐震改修と併せて行うイ、ロの工事であること
　イ：小屋裏、外壁、浴室、脱衣所、土台、軸組等、床下、基礎、地盤に関する劣化対策工事
　ロ：給排水管、給湯管に関する維持管理もしくは更新を容易にするための工事
② 改修部位の劣化対策、維持管理・更新の容易性がいずれも、増改築の長期優良住宅の認定基準に基づくものであること
③省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円超
④増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外　※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　2017年4月1日～2018年3月31日

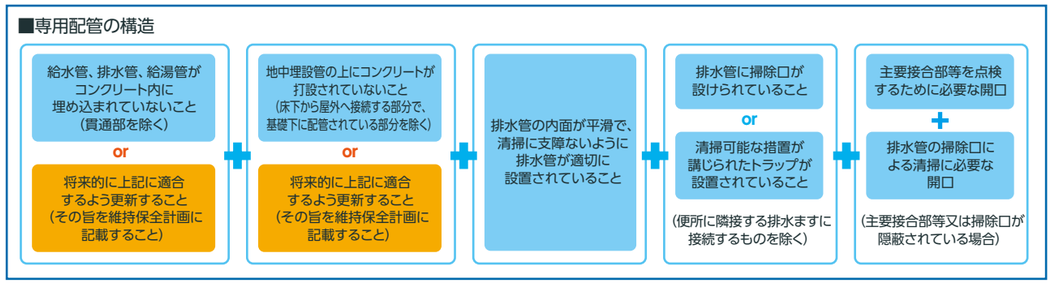
増改築の長期優良住宅の認定基準の例

一戸建て住宅（木造）の劣化対策

凡例　新築に同じ　既存独自



一戸建て住宅（木造）の維持管理・更新の容易性



リフォーム
減　税

三世代同居改修促進税制

三世代で同居するためにキッチン・バス・トイレ・玄関のいずれかを増設した際、所得税（ローン型/投資型）が減税される

対象期間

投資型減税	2016年4月1日～ 2019年6月30日
ローン型減税	2016年4月1日～ 2019年6月30日

投資型減税（所得税減税）※ローン型減税との選択性

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、当該工事に係る標準的な**工事費用※相当額（上限250万円）の10%**をその年分の所得税額から控除。
（ローンを借り入れた場合でも利用可能）

要　件
❶三世代が同居する住宅※であること
❷三世代同居改修工事（次のイ～ニの1種類以上を増設し、工事後にイ～ニの2種類以上が複数になる工事）であること
イ：キッチン（シンク、コンロ又はIH、換気設備があること）
ロ：浴室（浴槽又はシャワーがあること）
ハ：トイレ（大便器があること）
ニ：玄関（玄関扉と土間があること）
［対象工事例］
・改修前にトイレが複数ある住宅でキッチンを増設
・改修前にイ～ニが1つずつの住宅でトイレ、バスを増設
❸三世代同居改修工事に要した費用の合計が50万円超
❹増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　2019年6月30日（改修後の居住開始日）

標準的な工事費用一覧

同居対応改修工事		箇所当たりの金額
イ：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
ロ：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
ハ：便所を増設する工事		532,100円
ニ：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

ローン型減税（所得税減税）※投資型減税との選択性

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、一定の三世代同居改修工事を行った場合に、その工事費用に係る住宅ローンの年末残高（上限1,000万円）に対して税制優遇措置（所得税）を受けることのできる制度。
住宅ローン減税（P.49）との併用は不可。

❶ 一定の三世代同居改修工事に係る工事費、ローンの年末残高のいずれか少ない額
（上限250万円）の2%を控除

❷ ローンの年末残高のうち、❶以外の増改築工事費に相当する額の**1%**を控除
（❶と❷を合わせて上限1,000万円）

❸ 控除期間は5年間、**控除額最高62.5万円**

要　件
❶ 三世代が同居する住宅※であること
❷ 三世代同居改修工事（次のイ～ニの1種類以上を増設し、工事後にイ～ニの2種類以上が複数になる工事）であること
イ：キッチン（シンク、コンロ又はIH、換気設備があること）　ロ：浴室（浴槽又はシャワーがあること）
ハ：トイレ（大便器があること）　ニ：玄関（玄関扉と土間があること）
［対象工事例］
・改修前にトイレが複数ある住宅でキッチンを増設
・改修前にイ～ニが1つずつの住宅でトイレ、バスを増設
❸ 三世代同居改修工事に要した費用の合計が50万円超
❹ 増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　2019年6月30日（改修後の居住開始日）

シミュレーション

キッチンまたはバスを増設した場合

商品代・工事費250万円

▶

投資型 **25万円減税**
ローン型 **15万円減税**（5年計）
※減税は納税額分まで
※ローンは金利3.0%、返済期間5年と仮定

パナソニックのおすすめ商品

キッチン

リフォムス

バスルーム

リフォムス

トイレ

新型アラウーノ

詳細はこちらまで
一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会
http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

リフォーム 減税

バリアフリー改修促進税制

バリアフリーリフォームを行った際、所得税（ローン型／投資型）、固定資産税が減税される

対象期間

投資型減税	ローン型減税	固定資産税額の減額
～2019年6月30日	～2019年6月30日	～2018年3月31日

投資型減税（所得税減税）※ローン型との選択性

概　要　居住者が自己の居住の用に供する家屋について、当該工事に係る標準的な**工事費用額（上限200万円）の10%**を、その年分の所得税額から控除（ローンを借り入れた場合でも利用可能）

要　件
① 次のいずれかに該当する者が当該家屋に居住していること
イ：50歳以上の居住者　ロ：要介護認定又は要支援認定を受けている者　ハ：障害者
ニ：居住者の親族のうち上記ロ若しくはハに該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者
② 一定のバリアフリー改修工事を実施すること
イ：通路等の拡幅　ロ：階段の勾配の緩和　ハ：浴室改良　ニ：便所改良　ホ：手すりの設置
ヘ：段差の解消　ト：引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化
③ 50万円を超える工事。但し補助金などをもって充てる部分を除く
④ 増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外　※三世代同居改修省エネ改修での所得税減税との併用は可

期　限　～2019年6月30日（改修後の居住開始日）

標準的な工事費用一覧

対象工事一覧	バリアフリー改修に該当する工事		法令で定められた標準的な工事費用（所得税控除（投資型）の計算に用います。）
	通路・出入口幅の拡張	・通路の幅を拡張する	172,700円 / 施工面積（㎡）
		・出入口の幅を拡張する	189,900円 / 箇所数
	階段の設置・勾配の緩和	・階段の勾配を緩和する	614,600円 / 箇所数
	浴室の改良	・浴室の床面積の増加	472,300円 / 施工面積（㎡）
		・またぎ高さの低い浴槽に取り替える	495,400円 / 箇所数
		・浴槽の出入りを容易にする設備の設置	26,800円 / 箇所数
		・身体を洗いやすい水栓の設置・取り替え	56,500円 / 箇所数
	トイレの改良	・トイレの床面積の増加	271,700円 / 施工面積（㎡）
		・便器を和式から洋式に取り替える	348,400円 / 箇所数
		・便座の高さを高くする	306,700円 / 箇所数
	手すりの設置（トイレ、浴室、脱衣室その他居室、玄関やこれらを結ぶ経路）	・150cm以上の手すりを設置する	19,200円 / 手すりの長さ（m）
		・150cm未満の手すりを設置する	33,400円 / 箇所数
	段差の解消（トイレ、浴室、脱衣室その他居室、玄関やこれらを結ぶ経路）	・屋外に面する出入口の段差を解消する	42,400円 / 箇所数
		・浴室の出入口の段差を解消する	92,700円 / 施工面積（㎡）
		・上記以外の段差を解消する	35,900円 / 施工面積（㎡）
	戸の改良	・開き戸を引き戸・折れ戸に取り替える	149,400円 / 箇所数
		・ドアノブをレバーハンドルに取り替える	14,000円 / 箇所数
		・戸の開閉が容易になる動力装置を設置する	447,800円 / 箇所数
		・戸の開閉が容易になる吊戸方式に変更する	136,100円 / 箇所数
		・上記2点以外で戸の開閉が容易になる工事をする	26,700円 / 箇所数
	床材の取り替え	・床材を滑りにくいものに取り替える	20,500円 / 施工面積（㎡）

ローン型減税（所得税減税）※投資型減税との選択性

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合に、その工事費用に係る住宅ローンの年末残高（上限1,000万円）に対して税制優遇措置（所得税）を受けることのできる制度。住宅ローン減税（P.49）との併用は不可。
① 一定のバリアフリー改修工事に係る工事費、ローンの年末残高のいずれか少ない額（上限250万円）の**2%を控除**
② ローンの年末残高のうち、①以外の増改築工事費に相当する額の**1%を控除**（①と②を合わせて上限1,000万円）
③ 控除期間は5年間、**控除額最高62.5万円**

要　件
① 次のいずれかに該当する者が当該家屋に居住していること
イ：50歳以上の居住者　ロ：要介護認定又は要支援認定を受けている者　ハ：障害者
ニ：居住者の親族のうち上記ロ若しくはハに該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者
② 一定のバリアフリー改修工事を実施すること
イ：通路等の拡幅　ロ：階段の勾配の緩和　ハ：浴室改良　ニ：便所改良　ホ：手すりの設置
ヘ：段差の解消　ト：引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化
③ 50万円を超える工事。但し補助金などをもって充てる部分を除く
④ 増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外　※三世代同居改修省エネ改修での所得税減税との併用は可

期　限　～2019年6月30日（改修後の居住開始日）

固定資産税の減額

概　要　築後10年以上を経過した住宅のうち、要件を満たす者が居住するもの（賃貸住宅を除く）について、一定のバリアフリー改修工事を行った場合、
翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）について1/3を減額

要　件
① 次のいずれかに該当する者が当該家屋に居住していること
イ：65歳以上の居住者　ロ：要介護認定又は要支援認定を受けている者　ハ：障害者
② 一定のバリアフリー改修工事を実施すること
イ：廊下の拡張　ロ：階段の勾配の緩和　ハ：浴室改良　ニ：便所改良　ホ：手すりの設置
ヘ：段差の解消　ト：引き戸への取替え又は床表面の滑り止め化
③ バリアフリー改修工事に要した費用の合計が50万円超　ただし、補助金などをもって充てる部分を除く
④ バリアフリー改修工事完了後、3ヶ月以内に改修工事内容が確認できる書類等を添付して市区町村に申告すること

期　限　～2018年3月31日

シミュレーション

バス・トイレをリフォームした場合

または

商品代・工事費180万円（投資型の場合は標準的な工事費用）

▶ 投資型 **18万円減税**
ローン型 **11万円減税**（5年計）

※減税は納税額分まで
※ローンは金利3.0%、返済期間5年と仮定

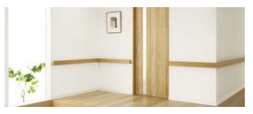
パナソニックのおすすめ商品

トイレ

新型アラウーノ

バスルーム

リフォムス

住宅建材

上吊り引き戸、らくレール

詳しくは専用パンフレットをご覧ください

品番：ZDCT1567

詳細はこちらまで
一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会
http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

リフォーム減税 省エネ改修促進税制

省エネリフォームを行った際、所得税（投資型／ローン型）、固定資産税が減額される

対象期間

投資型減税	ローン型減税	固定資産税額の減額
～2019年6月30日	～2019年6月30日	～2018年3月31日

投資型減税（所得税減税）※ローン型減税との選択制

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、当該工事に係る標準的な**工事費用相当額（上限250万円）の10%**をその年分の所得税額から控除。ただし、太陽光発電を設置する場合は、**上限350万円**とする。（ローンを借り入れた場合でも利用可能）

要　件　① 次のイ～トの工事であること（イの工事または、改修後の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、断熱等性能等級4、もしくは一次エネルギー消費量等級4及び断熱等性能等級3となる工事が必須）
イ：居室の全ての窓の断熱改修工事　ロ：床の断熱改修工事　ハ：天井の断熱改修工事
ニ：壁の断熱改修工事　ホ：太陽光発電設置工事
ヘ：高効率給湯器・空調　ト：太陽熱利用システム
② イからニについては、改修部位がいずれも省エネ基準以上になるもの
③省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円超
④増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　～2019年6月30日（改修後の居住開始日）

ローン型減税（所得税減税）※投資型減税との選択制

概　要　居住者が、自己の居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修工事を行った場合にその工事費用に係る住宅ローンの年末残高（上限1,000万円）に対して税制優遇措置（所得税）を受けることのできる制度。住宅ローン減税（P.49）との併用は不可。
① 特定の省エネ改修工事に係る工事費、ローンの年末残高のいずれか少ない額（上限250万円）の2%を控除
② ローンの年末残高のうち、①以外の増改築工事費に相当する額の1%を控除（①と②を合わせて上限1,000万円）
③ 控除期間は5年間、控除額最高62.5万円
※特定の省エネ改修工事とは、改修後の住宅全体の省エネ性能が省エネ基準（1999年基準）相当に上がると認められるもののこと

要　件　① 次のイ～トの工事であること（イの工事または、改修後の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、断熱等性能等級4、もしくは一次エネルギー消費量等級4及び断熱等性能等級3となる工事が必須）
イ：居室の全ての窓の断熱改修工事　ロ：床の断熱改修工事　ハ：天井の断熱改修工事
ニ：壁の断熱改修工事　ホ：太陽光発電設置工事
ヘ：高効率給湯器・空調　ト：太陽熱利用システム
② イからニについては、改修部位がいずれも省エネ基準以上になるもの
③省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円超
④増改築等工事証明書等の必要事項を添付して確定申告すること
※その年の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用外
※バリアフリー改修での所得税減税との併用は可

期　限　～2019年6月30日（改修後の居住開始日）

固定資産税の減額

概　要　2008年1月1日以前から所在している住宅（賃貸住宅を除く）について一定の省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年分の固定資産税額（120㎡相当分まで）について**1/3を減額**

要　件　① 次のイの工事、又はイと併せて行うロ～ニの工事であること（※イの工事は必須）
イ：窓の断熱改修工事 ※居室全ての窓ではない。
ロ：床の断熱改修工事　ハ：天井の断熱改修工事　ニ：壁の断熱改修工事
② 改修部位がいずれも省エネ基準以上の性能となること
③ 省エネ改修工事に要した費用の合計が50万円以上
④ 省エネ改修工事完了後、3ヶ月以内に改修工事内容が確認できる書類等を添付して市区町村に申告すること

期　限　～2018年3月31日

シミュレーション

■ 所得税減税（ローン型）

単位：万円

ローン借入期間5年の場合

ローン借入額（万円）	100	**200**	300	400	500	600	700	800	900	1,000	1,500	1,700
うち特定の省エネ改修およびバリアフリーリフォーム（万円）	50	**100**	150	200	250							
うちその他リフォーム（万円）	50	**100**	150	200	250	350	450	550	650	750	1,250	1,450
返済額合計（万円）	108	**216**	323	431	539	647	755	862	970	1,078	1,617	1,833

年収	減税額（累計・万円）											
300万円	4	8	12	14	15		16				17	
400万円			13	17	21	23	25	26	27		29	30
500万円						24	27	29	32	34	40	42
600万円以上										35	44	45

ローン借入期間10年の場合

ローン借入額（万円）	100	**200**	300	400	500	600	700	800	900	1,000	1,500	1,700
うち特定の省エネ改修およびバリアフリーリフォーム（万円）	50	**100**	150	200	250							
うちその他リフォーム（万円）	50	**100**	150	200	250	350	450	550	650	750	1,250	1,450
返済額合計（万円）	116	**232**	348	463	579	695	811	927	1,045	1,159	1,738	1,970

年収	減税額（累計・万円）											
300万円	6	13	18	19								
400万円			19	25	31	33	34					
500万円						35	39	43	46	49	54	
600万円以上									47	50	61	62

〈省エネ改修工事とバリアフリー改修工事を併せて行う場合〉　2つの減税制度を併用してローン型減税を適用することができますが、併用する場合は、2%控除の対象となる特定の省エネ改修工事およびバリアフリー改修工事分の合計限度額は250万円、全体の合計限度額は1,000万円となります。
特定の省エネ改修工事とは、改修後の住宅全体の省エネ性能が省エネ基準相当に上がると認められる工事

■ 所得税減税（投資型・ローンを利用しない場合）

【通常の省エネ改修を行う場合】

対象工事費用	100	**200**	300	400	500	600
年収	減税額（万円）					
300万円	4					
400万円	7					
500万円	10	11				
600万円		18				
700万円以上		20	25			

【省エネ改修（太陽光発電を設置）を行う場合】

対象工事費用	100	**200**	300	400	500	600
年収	減税額（万円）					
300万円	4					
400万円	7					
500万円	10	11				
600万円		18				
700万円		20	26			
800万円以上			30	35		

省エネ改修工事とバリアフリー改修工事を併せて行う場合は、2つの減税制度を併用して投資型減税を適用することができます。

シミュレーションについて
家族構成は、施主（=ローン契約者）給与所得者（サラリーマン）30歳、妻（専業主婦）、子供2人（3歳、5歳）を想定。
リフォームローンは、借入期間5年または10年、ローン金利3.0%、全期間金利変動なし、ボーナス時の返済はなしとした場合の例。
ローンについては、金融機関による審査の結果、ご希望金額までのお借り入れができない場合があります。
実際の減税額は、社会保険料控除等により大きく異なる場合があります。詳細については税理士等にご相談ください。

詳細はこちらまで
一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会
http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

リフォーム 減税

耐震改修促進税制

耐震リフォームを行った際、所得税（投資型）、固定資産税が減額される

対象期間

投資型減税	固定資産税額の減額
～2019年6月30日	～2018年3月31日

・1995年1月に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）で新耐震基準（1981年以降）を満たさない建築物に被害が多く見られたことを教訓に、1995年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行
・さらに、2006年1月には、改正耐震改修促進法が施行され、税制改正により耐震改修促進税制が施行

投資型減税（所得税減税）

概　要　居住者が一定の区域内において旧耐震基準（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の耐震改修を行った場合、当該工事に係る標準的な**工事費用相当額（上限250万円）の10%**をその年分の所得税額から控除

要　件
① 耐震改修工事を行った者が自ら居住する住宅であること
② 1981年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅であること
③ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行うこと
④ 住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告を行うこと

期　限　～2019年6月30日

固定資産税の減額

概　要　1982年1月1日以前から存在していた住宅について、下記の期間に一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税の翌年分税額を1/2減額（120㎡相当分まで）

要　件
① 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること
② 耐震改修に要した費用の額が1戸当たり50万円超
③ 1982年1月1日以前から存在する住宅であること
④ 耐震改修工事完了後3ヶ月以内に物件所在の市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告すること

期　限　～2018年3月31日

詳細はこちらまで
一般社団法人　住宅リフォーム推進協議会
http://www.j-reform.com/zeisei/index.html

リフォーム 減税

中古住宅取得後の耐震工事での住宅ローン減税適用

耐震基準を満たさない中古住宅を取得した場合でも、耐震改修を行うことで住宅ローン減税等を受けることができる

対象期間

～2019年6月30日

要　件　耐震基準に適合しない住宅を取得した場合において、取得の日までに耐震改修工事の申請を行い、居住する日までに工事が完了していること。

一般住宅、2015年の場合　　住宅ローン減税

居住開始	減税額	
	最大控除額	期間
2014年4月～2019年6月	40万円/年	10年

特例措置の内容
贈与税の非課税枠　通常の110万円/年に加え、1,000万円/年拡大　（合計1,110万円/年）
不動産取得税　（住宅の価格－控除額）×3%（控除額：最大1200万円 住宅の価格まで）

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

リフォーム 減税

買取再販住宅の特例措置

宅建業者によるリフォーム済の中古住宅を取得した場合、登録免許税が軽減されるまた、宅建業者が中古住宅を買い取り、リフォームした場合、不動産取得税が軽減される

対象期間

登録免許税	不動産取得税
～2018年3月31日	～2019年3月31日

登録免許税
要　件　個人が、宅建業者により一定のリフォーム※が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合
軽減税率　所有権移転登記:0.1%（2018年3月31日まで）
（通常:2%　→　2017年3月31日まで一般住宅特例適用 0.3%のところ）

不動産取得税
要　件　宅建業者が、中古住宅を買い取り、一定のリフォーム※を行った後、住宅を再販売する場合
控除額　中古住宅の築年月日に応じて、課税標準から以下の額を控除（2019年3月31日まで）

築年月日	控除額
1997年4月1日～	1,200万円
1989年4月1日～1997年3月31日	1,000万円
1985年7月1日～1989年3月31日	450万円
1981年7月1日～1985年6月30日	420万円
1976年1月1日～1981年6月30日	350万円

※耐震、省エネ、バリアフリー、水廻り等のリフォーム

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

新築・リフォーム
減　税

登録免許税・不動産取得税・固定資産税の減額

土地・家屋の取得時の税と、固定資産税が減額される

対象期間

登録免許税	不動産取得税	固定資産税
～2019年3月31日	～2018年3月31日	～2018年3月31日

登録免許税

住宅（土地・建物）を購入したり、新築をした際に、通常はその引渡しを受けるのと同時に登記の申請を行ない、このときに必要となる税金が「登録免許税」（国税）

住宅用家屋の軽減税率について（2019年3月31日まで）

・軽減税率（建物のみに適用）
　所有権の保存登記：通常 0.4% → 0.15%（2018年3月31日までは長期優良住宅・認定低炭素住宅は0.1%）
　所有権の移転登記：通常 2% → 0.3%（2018年3月31日までは長期優良住宅は0.2%、認定低炭素住宅は0.1%）
　抵当権の設定登記：通常 0.4% → 0.1%
・要件　個人が取得または新築した住用家屋登記名義人が自己の住宅として使用 など

中古住宅での適用要件は、以下①～③のいずれかを満たすこと
①築年数（木造20年以内、耐火25年以内）　②耐震基準の適合証明　③既存住宅売買瑕疵保険に加入

不動産取得税

不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税金（地方税）

新築住宅を取得した場合の不動産取得税の減額（2018年3月31日まで）

【要件】（1）共同住宅等で貸家住宅：住宅一戸（一区画）の床面積：40㎡以上240㎡以下
　　（2）（1）以外の住宅の場合：住宅一戸（一区画）の床面積：50㎡以上240㎡以下
【控除額】1,200万円（価格が1,200万円未満である場合はその額）　長期優良住宅は1,300万円※
【税額の計算】（住宅の価格－控除額）×3%…本則4%を3%に軽減

中古住宅での適用要件は、以下①～③のいずれかを満たすこと
①築年数（木造20年以内、耐火25年以内）　②耐震基準の適合証明
③既存住宅売買瑕疵保険に加入　④1982年以後に新築されたもの

固定資産税

毎年1月1日現在において、土地・家屋等を所有している者に対し、市町村が課税する地方税

住宅用地の固定資産税の減額措置について

・住宅用地に対する固定資産税の課税標準を減額する特例
・住宅用地であれば課税標準を1/3に減額するほか、特に200㎡以下の部分（小規模住宅用地）に対する課税標準は1/6に減額することとされている

新築住宅の固定資産税の減額措置について（2018年3月31日まで）

・新築住宅に対する固定資産税の課税額を新築後一定期間、減額する特例
・特例は、2つの場合に分かれる
　① 一般の住宅（戸建）は、新築後3年間（長期優良住宅は5年間）、床面積120㎡相当分について、1/2に減額
　② 中高層耐火住宅（マンション等）は、新築後5年間（長期優良住宅は7年間）、床面積120㎡相当分について、1/2に減額

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

新築・リフォーム
減　税

グリーン投資減税

高効率な省エネ・低炭素設備や、再生可能エネルギー設備への投資（グリーン投資）を行った事業者が、特別償却や税額控除を受けることができる

対象期間

2013年4月1日～2018年3月31日

税制優遇の内容

全設備

❶青色申告をしている中小企業者に限り、設備取得価額の7%相当額の税額控除
❷青色申告をしている法人又は個人を対象に、普通償却に加えて取得額の30%相当額を限度として償却できる特別償却

太陽光発電以外の設備

❸青色申告をしている法人又は個人を対象に、取得価額の全額を償却（100%償却、即時償却）できる特別償却（太陽光発電設備は2015年3月31日までの取得が要件）

対象設備

太陽光発電設備※		風力発電設備※			その他の設備※
○	×	○	×	×	○
買取制度の認定かつ10kW以上	10kW未満	買取制度の認定かつ1万kW以上	500W以上1万kW未満	500W未満	・水熱利用設備 ・バイオマス利用設備 ・電気自動車 ・プラグインハイブリッド自動車 ・電気自動車専用急速充電設備 ・定置用蓄電設備　等

※別途、告示で定める条件を満たす事が必要です。

詳細はこちらまで
固定価格買取制度及びグリーン投資減税に関するお問い合わせ窓口（受付時間 平日9:00～18:00）
電話番号 0570-057-333　PHS、IP電話からは 042-52436-4261
資源エネルギー庁
http://www.enecho.meti.go.jp/category/others/green_tax/greensite/green/

ケース別税制等メリット（新築）

家を新築する場合の税制等メリット

SIMULATION シミュレーション

〈一般住宅の場合〉

DATA

■32歳会社員（年収440万円）
■土地を購入して家を新築する予定（土地代金1,000万円、建築費2,000万円）
■3人家族（妻:専業主婦、子供1人:3歳）　■住宅ローン:2,000万円（基準金利1.5%・35年返済）
■親からの贈与1,000万円　■フラット35S金利Bプラン（5年間引下げタイプ）対応住宅
※断熱等性能対策等級4の住宅の場合

❶ 住宅ローン減税　約176万円

住宅ローン減税が廃止された場合との比較
●住宅ローン減税・・・一般住宅の場合、2014年4月から2019年6月までの入居で最大400万円の減税
※10年間の金額
※社会保険料控除等は一般的な例にて計算

❷ すまい給付金　約20万円

制度が廃止された場合との比較

❸ 贈与税 非課税枠拡大　約212万円

新制度と以前の制度がない場合の差額
非課税枠　110万円（基礎控除110万円）
…1,000万円の贈与の場合、贈与税額231万円
新制度の非課税枠計 810万円（基礎控除110万円+住宅枠700万円）
…1,000万円の贈与の場合、贈与税額19万円
※2016年1～9月中に贈与を受けた場合（省エネ・耐震性に優れた住宅の場合、住宅枠（1,200万円））

❹ フラット35S 金利Bプラン（5年間引下げタイプ） 当初5年間 年0.3%引下げ　約32万円

フラット35S金利Bプランと通常のフラット35での返済額との差額
●通常のフラット35の返済額
1年目～35年目　毎月61,237円（金利1.5%）
→返済総額=約2,572万円
●フラット35S金利Bプランの返済額
（当初5年間年0.3%引下げ）
当初5年間　毎月58,340円（金利1.2%）
6年目以降　毎月60,846円（金利1.5%）
→返済総額=約2,540万円

❶～❹の組み合わせにより　**総額 最大約440万円相当おトク!!**

※上記シミュレーション事例は公開されている情報を基にシミュレーションしたもので、実際の金額等とは異なる場合がございます。
詳細につきましては税理士等にご確認ください。

SIMULATION シミュレーション

〈長期優良住宅の場合〉

DATA

■44歳公務員（年収830万円）
■土地を購入して家を建築する予定（土地代金2,000万円、建築費2,500万円）
■4人家族（妻:専業主婦、子供2人:5歳・3歳）
■住宅ローン:4,000万円（基準金利1.5%・35年返済）　■頭金500万円　■長期優良住宅
■フラット35S金利Aプラン（10年間引下げタイプ）対応住宅

❶ 住宅ローン減税　約351万円

住宅ローン減税が廃止された場合との比較
●住宅ローン減税…長期優良住宅の場合、2014年4月から2019年6月までの入居で最大500万円の減税
※長期優良住宅の場合、10年間の金額　※社会保険料控除等は一般的な例にて計算

❷ 長期優良住宅 各種優遇制度　約28万円

登録免許税・固定資産税・不動産取得税を一般住宅と長期優良住宅とで比べた場合
建物～一般住宅の固定資産税評価額1,750万円、長期優良住宅の固定資産税評価額1,750万円と仮定
●登録免許税［建物保存登記］
一般住宅　1,750万円×0.15%=26,250円
長期優良住宅 1,750万円×0.1%=17,500円
差額 8,750円
※司法書士への報酬等は別途必要

●固定資産税・建物
一般住宅 1,750万円×1.4%×1／2×3年間+1,750万円×1.4%×2年間=857,500円
長期優良住宅 1,750万円×1.4%×1／2×5年間=612,500円
差額 245,000円
※3階建て以上の耐火・準耐火構造住宅は5年間（長期優良住宅は7年間）2分の1軽減される
※都市計画税は考慮せず　※評価額は毎年一定と仮定

●不動産取得税・・・控除額は、一般住宅で1,200万円、長期優良住宅で1,300万円
建物～一般住宅　（1,750万円−控除額1,200万円）×3%=165,000円
長期優良住宅（1,750万円−控除額1,300万円）×3%=135,000円
差額 30,000円

❸ フラット35S 金利Aプラン（10年間引下げタイプ） 当初10年間 年0.3%引下げ　約117万円

フラット35S金利Aプランと通常のフラット35での返済額との差額
●通常のフラット35の返済額
1年目～35年目　毎月122,474円（金利1.5%）
→返済総額=約5,144万円
●フラット35S金利Aプランの返済額
（当初10年間年0.3%引下げ）
当初10年間　毎月116,681円（金利1.2%）
11年目～35年目　毎月120,895円（金利1.5%）
→返済総額=約5,027万円

❶～❸の組み合わせにより　**総額 最大約496万円相当おトク!!**

※上記シミュレーション事例は公開されている情報を基にシミュレーションしたもので、実際の金額等とは異なる場合がございます。
詳細につきましては税理士等にご確認ください。

ケース別税制等メリット（リフォーム）

リフォームをする場合の税制等メリット

SIMULATION
シミュレーション

〈既存住宅流通・リフォームの場合〉

DATA

■中古住宅を購入
■バリアフリー改修（リフォーム工事費200万円）
■ローンを利用せずに現金にて支払予定

❶ 投資型減税（バリアフリー改修）	20万円	控除対象限度額200万円×10%=20万円 ※年収等によって減税額は少なくなる場合がある
❷ 固定資産税の減額（バリアフリー改修）	3万円	減額前と減額後の差額 翌年度分の固定資産税額（100㎡相当分まで）が3分の1減額 固定資産税額9万円とすると、6万円に

❶〜❷の組み合わせにより → 総額 最大約23万円相当おトク!!

※上記シミュレーション事例は公開されている情報を基にシミュレーションしたもので、実際の金額等とは異なる場合がございます。
詳細につきましては税理士等にご確認ください

その他の住宅関連法令

省エネ基準（建築物省エネ法）

住宅の断熱性能に加え、設備性能や再生可能エネルギーも含めた総合的な基準に改定

施行日

2017年4月1日～

解　説

2020年までに、新築住宅の省エネルギー基準への適合を義務化するという目標に向け、省エネ基準を改定。住宅の断熱性能、設備性能を個別に評価する方法から、断熱性能や設備性能、再生可能エネルギーを含めて総合的に評価する方法へ見直し。外皮（外壁や窓等）の熱性能については、適切な温熱環境の確保などの観点から一定の水準が引き続き求められる。

省エネルギー基準の変遷

旧省エネ基準
1980年基準
- 地域区分は都道府県単位で5地域（Ⅰ～Ⅴ）
- 熱損失係数の基準値

新省エネ基準
1992年基準
- 地域区分を6地域に（沖縄Ⅴ⇒Ⅵ）
- 熱損失係数の基準値を強化

（省エネルギー対策等級3）

次世代省エネ基準
1999年基準
- 地域区分（6地域）を市町村単位に細分化
- 熱損失係数と夏期日射取得率、相当隙間面積の基準値を強化

（省エネルギー対策等級4）

住宅のトップランナー基準
2009年4月施行

改正省エネ基準
2013年基準

建築物のエネルギー消費性能基準
2016年基準

建築物省エネ法の概要

省エネ法 第72条（要約）

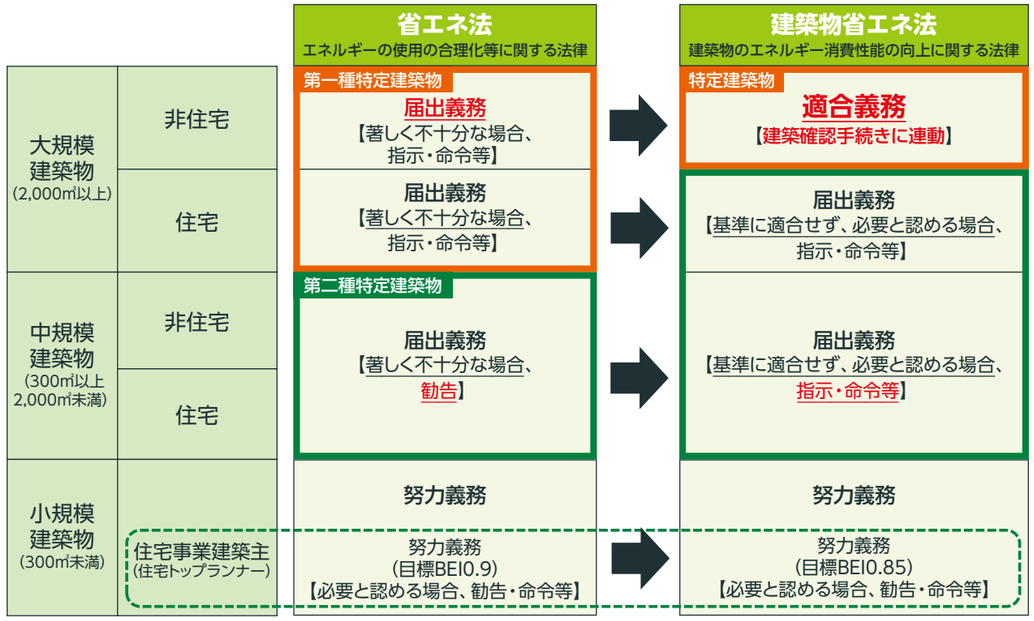
住宅・建築物の建築、修繕等をしようとする者及び所有者は、国が定める基本方針に留意して、**住宅・建築物に係るエネルギーの使用の合理化に努めなければならない**。

省エネ法における義務の対象及びエネルギーの効率的利用のための措置が著しく不十分な場合の担保措置について

義務＼対象	建築物		住宅		
	第1種特定建築物（2,000㎡以上）	第2種特定建築物（300～2,000㎡）	第1種特定建築物（2,000㎡以上）	第2種特定建築物（300～2,000㎡）	住宅事業建築主（150戸/年以上）
❶新築・増改築時の省エネ措置の届出義務	**適合義務** 指示・公表・命令・罰則	**届出義務** 勧告	**届出義務** 指示・命令	**届出義務** 勧告	—
❷設備の設置・改修時の省エネ措置の届出義務	**届出義務** 指示・公表・命令・罰則	—	**届出義務** 指示・公表・命令・罰則	—	—
❸省エネ措置の届出後の3年毎の維持保全状況の定期報告義務	**届出義務** 勧告	**届出義務** 勧告	**届出義務** 勧告	—	—
❹住宅事業建築主の特定住宅における省エネ性能の向上	—	—	—	—	**努力義務** 勧告・公表・命令

エネルギーの効率的利用のための措置の届出義務違反 ⇒ **50万円以下の罰金**
維持保全状況の定期報告義務違反 ⇒ **50万円以下の罰金**
※300㎡未満の住宅・建築物（住宅事業建築主（150戸/年以上）が新築する特定住宅を除く）については、努力義務のみ。

省エネ法と建築物省エネ法の比較概要（新築に係る措置）



※省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、2017年3月31日をもって廃止。

建築物省エネ法に基づく基準の水準について

一次エネ基準（BEI）は、$\frac{\text{設計一次エネルギー消費量*}}{\text{基準一次エネルギー消費量*}}$ が表中の数値以下になることが求められる。

*家電・OA機器等を除く

		エネルギー消費性能基準（適合義務、届出、省エネ基準適合認定表示）		誘導基準（性能向上計画認定・容積率特例）		住宅事業建築主基準
		新築	既築（一定規模以上の増改築）	新築	既築（一定規模以上の増改築）	新築
非住宅	一次エネ基準（BEI）	1.0	1.1	0.8	1.0	—
	外皮基準（PAL*）	—		1.0	—	—
住宅	一次エネ基準（BEI）※1	1.0	1.1	0.9	1.0	0.85
	外皮基準：住戸単位※2（U_A,η_{AC}）	1.0	—	1.0	—	1.0

※1 住宅の一次エネルギー消費量基準については、住棟全体（全住戸+共用部の合計）が表中の値以下になること。
※2 外皮基準については、2013年基準と同等の水準。

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk4_000005.html

住宅版BELS

建築物省エネ法に基づき、住宅の省エネルギー性能を表示する制度

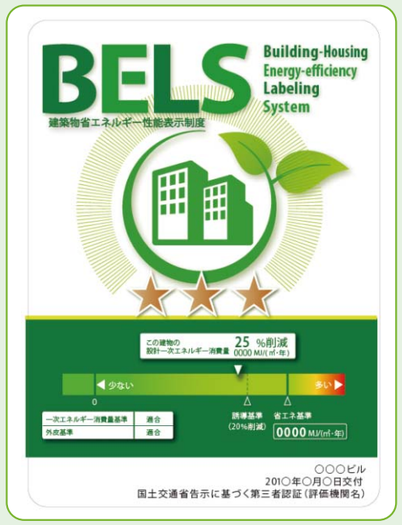
施行日

2016年4月1日

解 説

BELS（ベルス）とは？

プレート表示（非住宅BELS）

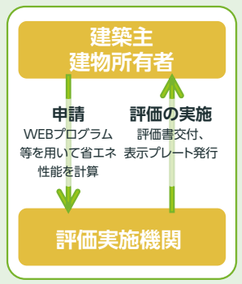


- BELS（ベルス）とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System（建築物省エネルギー性能表示制度）の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度。
  性能に応じて5段階で★表示。
  ※（一社）住宅性能評価・表示協会が運用する制度
- BELSを取得するには、第三者の評価実施機関（BELS評価機関）による評価・認証を受ける必要があります。

広告表示イメージ

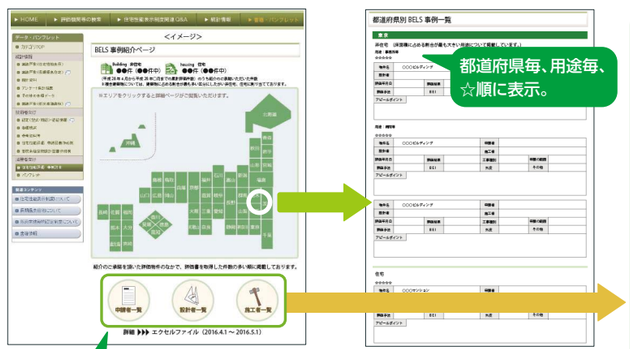
※広告物、宣伝用物品等において、表示スペースが著しく制約される場合は、表示事項を一部省略可。

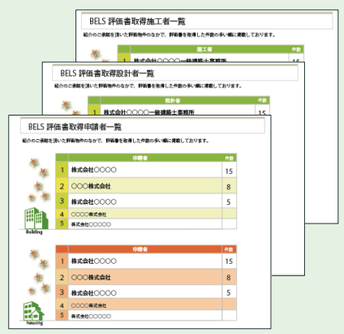
評価スキーム



省エネ性能表示を取得した建物は、BELSのウェブサイト等に掲載可能

▼（一社）住宅性能評価・表示協会のHPにおける掲載イメージ





申請者、設計者、施工者について、BELS評価書取得件数順に表示。（承認を得られた場合のみ対象）

宅地建物取引業法の改正

既存の建物の流通を促進するとともに、宅地又は建物の買主等の利益の保護を図るため、インスペクションに関する規定などを改正

施行日

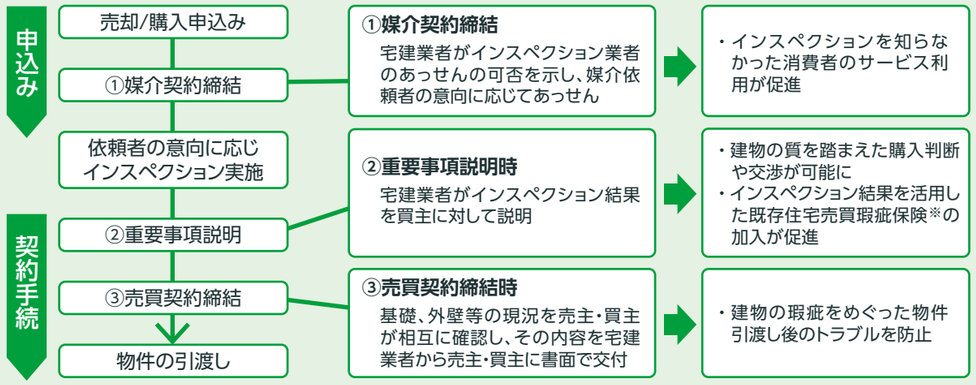
2017年4月1日～

解 説

改正点1. 既存建物取引時の情報提供の充実

- 既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。
- 一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

▶ 不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査（インスペクション）※の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※建物状況調査（インスペクション）
⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

※既存住宅売買瑕疵保険
⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。

水平器による柱の傾きの計測

クラックスケールによる基礎のひび割れ幅の計測

成果指標

- 既存住宅流通の市場規模
  4兆円（2013年） ⇒ **8兆円（2025年）**
- インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
  5%（2014年） ⇒ **20%（2025年）**

改正点2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

改正点3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

住生活基本法

住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策について基本理念を定める

施行日

2006年6月8日

「国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める」という、基本理念を示した住宅に関する初の基本法

基本理念

住生活基本法に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定める

❶.住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針

❷.豊かな住生活を実現するための条件

・国民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場の形成
・住生活の安心を支えるサービスが提供され、美しい街並み・景観が形成されるなど、住宅と周辺環境が相まって形作る、豊かな住生活を支える生活環境の構築
・市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットの構築

❸.住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点

(1) ストック重視の施策展開

既存住宅ストック及び将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、適切に維持管理されたストックが市場において循環利用される環境を整備することを重視した施策を展開

(2) 市場重視の施策展開

住宅ストックが世帯数を大きく上回る中で、国民がその負担能力に応じ、無理のない負担でニーズに応じた住まいが確保できるよう、既存住宅流通市場の整備や住み替えを行いやすい環境の整備のための施策を展開

(3) 効果的・効率的な施策展開

本計画に基づく施策の推進に当たっては、財政支援に依存することなく民間の知恵と資金を最大限に活用することを基本とする。効果的かつ効率的に施策を推進するため、国民の住生活の安定を確保するために必要な施策、環境負荷の低減に貢献する等の効果を有する施策等に重点を置いた施策を展開

(4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開

安全と安心をもたらす地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野や、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の国民生活に深く関わる施策分野との密接な連携を一層進めることにより、総合的に施策を展開

(5) 地域の実績を踏まえたきめ細かな施策展開

国が施策を実施するに当たっては、地方公共団体による整備に関する計画、方針等、地域の状況を十分踏まえるとともに、地方公共団体による施策の実施を支援する。地方公共団体とまちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO、民間事業者等、「新しい公共」の担い手となる多様な主体との連携の促進を図る

住生活基本計画の見直し

住生活基本計画とは… 住生活基本法に基づき現状と今後10年の課題を基に国が定める10年後までの政策方針。
5年に1度見直すことになっており、2016年3月に2016年度～ 2025年度の計画が閣議決定。

[2016年度～ 2025年度の計画案] 今後10年の課題に対応するための政策について、3つの視点から8つの目標を設定

3つの視点	8つの目標
居住者からの視点	目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
	目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
	目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
住宅ストックからの視点	目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
	目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
	目標6 急増する空き家の活用・除却の推進
産業・地域からの視点	目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
	目標8 住宅地の魅力の維持・向上

主な成果指標

1. ●子育て世帯※における誘導居住面積水準達成率
   42% (2013年)→ **50%** (2025年)
   ※構成員に18歳未満の者が含まれる世帯
2. ●高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
   2.1% (2014年)→ **4%** (2025年)
   ●高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率
   41% (2013年)→ **75%** (25年)
3. ●最低居住面積水準未満率
   4.2% (2013年)→ **早期に解消**
4. ●既存住宅流通の市場規模
   4兆円 (2013年)→ **8兆円** (2025年)
5. ●リフォームの市場規模
   7兆円 (2013年)→ **12兆円** (2025年)
   ●省エネ基準を充たす住宅ストックの割合
   6% (2013年)→ **20%** (2025年)
6. ●空家等対策計画を策定した市区町村数の全市区町村数に対する割合
   0割 (2014年)→ **おおむね8割** (2025年)
7. ●既存住宅流通の市場規模 (再掲)
   4兆円 (2013年)→ **8兆円** (2025年)
   ●リフォームの市場規模 (再掲)
   7兆円 (2013年)→ **12兆円** (2025年)
8. ●地震時等に著しく危険な密集市街地の面積
   約4,450ha (2015年)→ **おおむね解消** (2020年)

改定の主なポイント

・若年世帯、子育て世帯を支援する施策 (三世代同居の促進など) を追加
・既存住宅流通、リフォーム市場拡大の目標年度を2020年度から2025年度に延長
・空き家の活用・除却の目標を新設

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000011.html

長期優良住宅普及促進法

長期優良住宅の認定によりローン減税の上限拡大等の優遇を受けることができる

施行日

2009年6月4日

2007年「200年住宅ビジョン」の法制度化が進められ、2009年6月に「長期優良住宅普及促進法」として施行

200年住宅ビジョン

いいものをつくり、手入れをしながら長く使用していく、「ストック型社会」の実現に向け、長寿命住宅のあり方とその維持保全の方法をまとめたもの

❶国が「長期優良住宅」の認定基準を明確化

- 認定基準は住宅性能表示制度 (P.83) をベースに明確化

❷認定基準、住宅履歴体制、維持保全計画を所管行政庁が審査、認定

認定条件

- 認定基準：長期優良住宅の認定基準 (下表) の達成

【長期優良住宅の認定基準 (新築)】

住宅性能表示制度の等級			
劣化対策	劣化対策等級3	維持管理	維持管理対策等級3
耐震性	耐震等級2以上	省エネ性	断熱等性能等級4

共同住宅の場合は上記に加えて「高齢者配慮対策等級3以上」「躯体天井高2,650mm以上」等の基準が追加となります。

- 住宅履歴書：建築及び維持保全に関する記録書の作成、保存
- 維持保全計画：30年間以上の維持保全に関する計画の作成
- 住宅の規模：住戸面積については良好な居住水準を確保する為、戸建では75㎡ (2人世帯、地域によっては1人世帯で55㎡) 以上かつ住戸内の1つの階の床面積が40㎡以上 (階段部分を除く)、共同住宅の住戸面積は55㎡ (同40㎡) 以上の住宅であること
- 資金計画 ： 建築及び維持保全を遂行するための適切な資金計画であること

❸認定住宅には登録免許税、不動産取得税や所得税で優遇税制が適用される

- 投資型減税：一般住宅よりも建築コストが割高になった部分 (標準的な性能強化費用は、消費税8%・10%時は650万円が上限) の10%をその年の所得税額から控除 (住宅ローン減税との選択制)
- 登録免許税や不動産取得税、固定資産税の優遇あり

税率を一般住宅特例より引下げ	課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額	新築住宅に係る減額措置の適用期間を一般住宅より延長
登録免許税	**不動産取得税**	**固定資産税**
●所有権保存登記：0.1% (一般住宅特例：0.15%、本則：0.4%) ●所有権移転登記：0.2% (一般住宅特例：0.3%、本則：2.0%) 期間:2018年3月31日まで	●1,300万円控除 (一般住宅特例：1,200万円控除) 期間:2018年3月31日まで	・戸建て：5年間1/2減額 (一般住宅特例：3年間1/2減額) ・マンション：7年間1/2減額 (一般住宅特例：5年間1/2減額) 期間：2018年3月31日まで

- フラット35S：**長期優良住宅はフラット35Sの対象住宅**

金利プランの名称	金利引下げ幅
新築 【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間 年▲0.3%
中古住宅・リフォーム【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間 年▲0.6%

NEW **変更されました!!**

2016年4月より、増改築により基準を満たした住宅も認定の対象となります。

住宅履歴書とは

住宅履歴情報のことで、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報で、住宅の所有者が蓄積、活用していくためのもの。いつ、誰が、どのように新築や修繕、改修リフォーム等を行ったかを記録した住宅の履歴書となる

住宅履歴情報の蓄積について

住宅の長寿命化には、適切な点検、補修等の維持管理やリフォーム工事を継続的に行うことが必要であり、そのためには住宅に関する履歴情報が蓄積され、活用されることが不可欠。必要な情報を適切に保存し、後世代の人たちも含めて活用できるようにしておくことが住宅の長寿命化を実現することとなり、ひいては中古住宅として売買するときに、安心・納得して売買できるだけでなく、住宅の資産価値が適切に評価されることとなる

履歴情報の種類

蓄積される情報は「新築段階」の情報と「維持管理段階」の情報の2つに大別され、それぞれの段階で関わった人たちによって情報がつくられ、引き渡される

【新築段階の情報】戸建住宅は工務店様、ハウスメーカー様等から情報を受け取り、蓄積

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報		
新築段階	建築確認	建築確認や完了検査などの諸手続きのために作成された書類や図面
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受けるために作成された書類や図面
	新築工事関係	竣工時の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの

【維持管理段階の情報】戸建住宅はリフォーム事業者様、メンテナンス事業者様等と情報をやり取りし、蓄積

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報		
維持管理段階	維持管理計画	点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面
	点検・診断	点検や調査、診断等を行った時に作成、提供される書類、図面、写真等
	修繕	修繕工事を行った時に作成、提供される書類、図面、写真等
	改修・リフォーム	改修、リフォーム工事を行った時に作成、提供される書類、図面、写真等

詳しくは
専用パンフレットを
ご覧ください

品番：ZDCT1542

地震保険の割引適用

長期優良住宅の耐震基準を満たすことにより、地震保険の割引対象となります。2014年7月1日からは、割引率が拡大されました。

割引	割引率		条件
	改定前	改定後 (2014年7月1日～)	
免震建築物割引	30%	50%	免震建築物であること
耐震等級割引	20%	30%	耐震等級2
	30%	50%	耐震等級3

パナソニックのおすすめ対策

住宅履歴書の作成

住まいのアフターサポートサービス「リビングベル」は、24時間365日対応のコールセンターと、お客様専用ホームページで、10年間 (新築住宅) しっかりお住まいをサポートいたします。

パナソニックの住まいのアフターサポートサービス
Living Bell (リビングベル)
国土交通省認定
既存住宅流通活性化等事業
住宅履歴情報登録機関　登録番号 18番

住宅性能表示制度(P.83)を理解し、指定等級に対応する

弊社での対応

- 耐震性 …… パナソニック耐震住宅工法テクノストラクチャー
- 省エネ性 …… テクノストラクチャー外張り断熱工法「くるみ～な」「サーモロック」の採用
- 維持管理性 …… 天井点検口、床下ユニット

詳細はこちらまで

国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

都市の低炭素化の促進法（住宅）

低炭素住宅の認定によりローン減税の上限拡大等の優遇を受けることができる

施行日

2012年12月4日

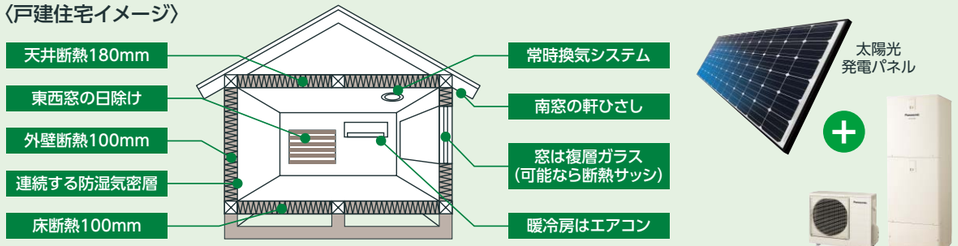
エネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識の変化を踏まえ、都市・交通の低炭素化・エネルギー合理化などの事例を蓄積し、その普及を図るとともに、住宅市場・地域経済の活性化を図る

低炭素住宅の認定条件

定量的評価項目

●省エネ法の省エネルギー基準に比べ、一次エネルギー消費量が△10%以上となること。

〈戸建住宅イメージ〉



※市街化区域内のみ対象

高効率給湯器 等

選択的項目

下記の❶～❽項目の2つ以上に該当するか
又は、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの

●節水や雨水利用による上下水道施設のエネルギー消費量削減に伴うCO_2削減に資する措置を評価対象とする。

❶節水に資する機器を設置している

■節水トイレの設置

設置する便器の半数以上に節水に資する便器を使用している。

■節水水栓の設置

設置する水栓の半数以上に節水に資する水栓を使用している。

■電気食器洗機の設置
(住宅に限る)

定置型の電気食器洗機を設置している。

❷雨水、井水又は雑排水利用

■雨水・井戸水・雑排水利用

雨水・井戸水・雑排水設備を設置している。

●「見える化」やエネルギーマネジメント等により住宅のエネルギー消費量の削減を図るHEMSの設備の採用を評価対象とする。

❸HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）を設置

■HEMS採用

戸建住宅・共同住宅の住戸にHEMSを採用している。

❹定置型の蓄電池の設置

■再生可能エネルギー及び蓄電池

再生可能エネルギーを利用した発電設備に連系した定置型の蓄電池を設置している。

●ヒートアイランド対策を行うことによる、住宅・建築物における直接的または間接的なCO_2削減効果を評価対象とする。

❺一定のヒートアイランド対策を講じている

■下記対策の組み合わせによる措置

敷地緑化等 | 敷地の高反射性舗装 | 屋上緑化等 | 壁面緑化

●躯体に対する低炭素化対策を行うことによるCO_2削減効果を評価対象とする。

❻住宅の劣化の軽減に資する措置を講じている

住宅の劣化の軽減に資する措置を講じている。

❼木造住宅若しくは木造建築物である

木造住宅若しくは木造建築物である。

❽高炉セメント等を使用している

高炉セメント又はフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用している。

認定低炭素住宅の優遇制度

住宅ローン減税

住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額の引き上げ

入居時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
2014年4月～2019年6月	10年間	**5,000万円**（一般住宅4,000万円）	1%

投資型減税

一般住宅よりも建築コストが割高になった部分（650万円が上限）の10%をその年の所得税から控除（住宅ローン減税との選択制）

■所得税・登録免許税の納税額の例

	特例適用後の納税額	減税額
所得税（ローン減税:10年分）	34.6万円	4.0万円
登録免許税（保存登記等）	4.8万円	0.8万円
計	39.4万円	4.8万円

※住宅価格約2,700万円、住宅ローン借入額約3,200万円（土地代含む）・返済期間35年、年収800万円、配偶者+子供1人と設定

登録免許税

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記：0.1%（本則0.4%、一般住宅特例0.15%）

所有権移転登記：0.1%（本則2%、一般住宅特例0.3%）

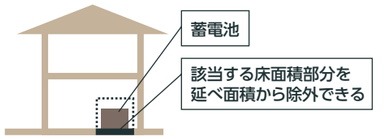
フラット35Sの対象住宅

フラット35S（金利Aプラン）の省エネルギー性基準に「認定低炭素住宅」が追加

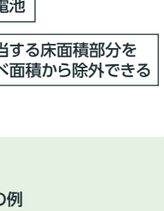
金利プランの名称	金利引下げ幅
【フラット35】S（金利Aプラン）	当初**10**年間　年▲0.3%

●容積率の不参入

低炭素に資する設備（蓄電池・蓄熱槽等）について、通常の建築物の床面積を超える部分。



詳しくは
専用パンフレットを
ご覧ください



品番:ZDCT1562

パナソニックの低炭素住宅対応商品

パナソニック低炭素住宅サイト（対象商品・性能値・証明書等）
http://www2.panasonic.biz/es/sumai/law/low-carbon/

住宅一次エネルギー消費量の計算プログラム

独立行政法人建築研究所・技術情報HPをご覧ください
http://www.kenken.go.jp/becc/index.html

詳細はこちらまで

国土交通省
http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/eco-machi.html

住宅性能表示制度

住宅の性能を表示するための共通ルールを定め、住宅性能の相互比較を可能とする

施行日

2000年4月1日

■住宅性能表示の表示項目（必須項目）

表示性能			等級				
構造の安全性	耐震等級（倒壊防止）	等級1 ／数百年に1度（震度6～7程度）の地震力に対して倒壊・崩壊しない程度 等級2 ／等級1の1.25倍の力に耐える程度 等級3 ／等級1の1.5倍の力に耐える程度	1	2	3		
	耐震等級（損傷防止）	等級1 ／数十年に1度（震度5程度）の地震力に対して損傷を生じない程度 等級2 ／等級1の1.25倍の力に損傷しない程度 等級3 ／等級1の1.5倍の力に損傷しない程度	1	2	3		
	耐風等級（倒壊防止および損傷防止）	等級1 ／ 500年に1度の強い台風にも倒壊・崩壊せず、50年に1度の暴風に対しても損傷しない程度 等級2 ／等級1の1.25倍の暴風にも倒壊・崩壊または損傷しない程度	1	2			
	耐積雪等級（多雪地域のみ）	等級1 ／ 500年に1度の大雪にも倒壊・崩壊せず、50年に1度の積雪に対しても損傷しない程度 等級2 ／等級1の1.2倍の大雪にも倒壊・崩壊または損傷しない程度	1	2			
	地盤・杭の許容支持力および設定根拠の明確化		許容支持力等・設定方法を記載				
	基礎の構造方法および形式等の明確化		構造方法・形式方法を記載				
劣化の軽減性	劣化対策等級	等級1 ／建築基準法に定める対策 等級2 ／等級3と同じ条件下で、改修時期を約50～60年まで伸長させる対策 等級3 ／通常想定される自然条件下や維持管理の条件下で、改修時期を約75～90年まで伸長させる対策がある	1	2	3		
維持管理への配慮性	維持管理対策等級（専用配管）	等級1 ／等級2未満 等級2 ／構造躯体を傷めずに配管の維持管理ができる 等級3 ／構造躯体と仕上げ材を傷めずに配管の維持管理ができる	1	2	3		
温熱環境・エネルギー消費量	断熱等性能等級	等級1 ／等級2未満 等級2 ／ 1980年基準レベル 等級3 ／ 1992年基準レベル 等級4 ／ 2013年基準レベル	1	2	3	4	
	一次エネルギー消費量等級	等級1 ／等級4未満 等級4 ／ 2013年基準レベル 等級5 ／低炭素基準レベル	1	—	—	4	5

性能表示住宅のメリット

- 民間金融機関による住宅ローン優遇
- 地震保険料の優遇（耐震等級3：50%割引／耐震等級2：30%割引／耐震等級1：10%割引）
- フラット35の手続き簡略化

■住宅性能表示の表示項目（選択項目）

表示性能			等級				
火災時の安全性	感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	等級1 ／すべての寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発する 等級2 ／すべての台所及び寝室等で発生した火災を感知し、当該室付近に警報を発する 等級3 ／すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、当該室付近に警報を発する 等級4 ／すべての台所及び居室で発生した火災を早期に感知し、住戸全域に警報を発する	1	2	3	4	
	耐火等級（延焼の恐れのある開口）	等級1 ／ 等級2未満 等級2 ／ 20分相当以上 等級3 ／ 60分相当以上	1	2	3		
	耐火等級（延焼の恐れのある外壁・軒天）	等級1 ／等級2未満 等級2 ／ 20分相当以上 等級3 ／ 45分相当以上 等級4 ／ 60分相当以上	1	2	3	4	
空気環境	特定建材の有無		対策を表記：□特定建材				
	ホルムアルデヒド発散等級対策等級	等級1 ／建築基準法の第二種ホルムアルデヒド発散建材、またはJIS・JASのF☆☆相当以上を使用 等級2 ／建築基準法の第三種ホルムアルデヒド発散建材、またはJIS・JASのF☆☆☆相当以上を使用 等級3 ／ JIS・JASのF☆☆☆☆相当以上の建材を使用	1	2	3		
	居室換気対策		換気方法表示：機械換気(空気工房)				
	局所換気対策		換気方法表示：機械換気or換気窓				
	化学物質の濃度等（選択項目）		専門測定機関で測定				
光・視環境性	単純開口率		数値を表記				
	方位別開口比		数値を表記				
音環境性	透過損失等級（開口）	等級1 ／等級2未満 等級2 ／すぐれた空気伝播音の遮断性（JIS 規格のRm（1/3）－20等級相当以上）が確保されている程度 等級3 ／特にすぐれた空気伝播音の遮断性（JIS 規格のRm（1/3）－25等級相当以上）が確保されている程度	1	2	3		
高齢者等への配慮性	高齢者等配慮対策等級（専用部分）	等級1 ／建築基準法に定める移動時の安全性を確保する措置 等級2 ／高齢者（自立）が安全に移動できる基本的な配慮 等級3 ／介助式車椅子での生活をおこなうための基本的な配慮 等級4 ／介助式車椅子での生活を容易にする配慮 等級5 ／介助式車椅子での生活を容易にすることに特に配慮	1	2	3	4	5
防犯	開口部への侵入防止対策		防犯対応の有無を表記				

詳細はこちらまで

国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html

住宅瑕疵担保履行法

住宅瑕疵担保保険への加入か保証金の供託を義務づけ

施行日

2008年4月1日

2009年10月1日以降に引き渡す全ての新築住宅に「住宅瑕疵担保責任保険」の加入か保証金の「供託」を義務付け。住宅の売主が倒産した場合でも、10年間にわたり構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分で瑕疵が発生した際に、保険金か供託金を使って確実に補修が行われるための法律

❶対象事業者

- 新築の注文住宅については建設業者に、分譲マンション・分譲戸建住宅については宅地建物取引業者に対しての義務付け

❷対象となる瑕疵

- 新築住宅の基本構造部分（構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）

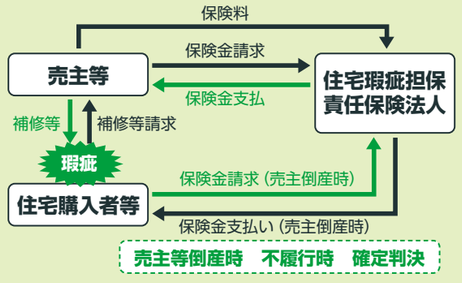
❸「瑕疵担保責任保険」への加入

- 国が指定する保険法人が提供する保険に1戸ずつ加入
- 保険料は掛け捨てで、瑕疵が発生した場合は保険金で補償

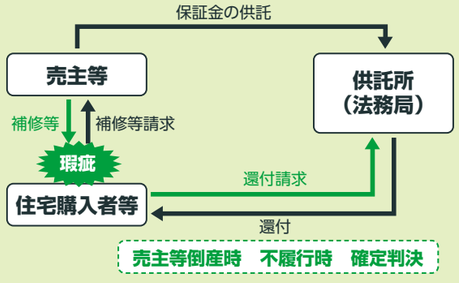
❹保証金の「供託」

- 年間の供給棟数に応じた額を10年間法務局に預け置き
- 瑕疵が発生した場合は供託金から補修費用を出す
- 瑕疵が起きなければ供託金が目減りすることはない

保 険



供 託



［用語解説］

瑕 疵（カ シ）：法律上の欠点や欠陥があること。あるべき品質や性能が欠如していること

供託（キョウタク）：金銭、有価証券、その他の財産を、国家機関である供託所に寄託し、供託所を通じてその財産をある他人に受け取らせることによって、一定の目的を達する制度

転売特約

転売特約の付帯について

概　　要　住宅取得者の変更でも保険金の支払いが可能な保険加入の促進
実施期間　2009年12月21日より
対象住宅　住宅瑕疵担保責任保険への申込を行った住宅

資力確保措置

資力確保措置の対象となる「新築住宅」の定義

この法律の対象となる「新築住宅」は、住宅品質確保促進法上で規定する「住宅」であり、建築基準法等の他法令での住宅の定義と異なる部分がある

「住宅」に該当する建物：戸建住宅、共同住宅、賃貸住宅、併用住宅、グループホーム、高齢者向け賃貸住宅、ケアホーム、等
該当しない建物：ホテル、旅館、特別養護老人ホーム、有料老人ホーム、等

資力確保措置の説明義務化

分譲住宅の場合は売買契約の際に、注文住宅の場合は工事請負契約の際に、それぞれ資力確保措置（瑕疵保険または供託）の方法を説明することを宅建業法、建設業法の改正により義務化

①分譲住宅の場合：2006年の宅建業法改正により、売買契約の際に宅地建物取引主任者による重要事項説明項目のひとつとして追加
②注文住宅の場合：2006年の建設業法改正により、工事請負契約の項目のひとつとして追加

資力確保の実施についての届出義務

2009年10月1日以降に新築住宅を引き渡した建設業者、宅地建物取引業者は、年2回の基準日（毎年3月31日と9月30日）ごとに、それぞれ引き渡した新築住宅の戸数と資力確保措置の実施状況について、監督行政庁に届出をすることを義務付け

資力確保措置や届出手続等を実施していない事業者が判明した場合については、悪質な場合には罰則（新規契約停止、罰金等）

民法改正の影響

2015年3月に民法改正法案が国会に提出されました。成立時期は未定ですが、成立後3年以内に施行されます。

住宅の瑕疵に関連する主な変更点

- 「瑕疵」が「契約不適合」に……契約内容が重要になるため、契約内容の明記や説明が重要になります。
- 「瑕疵修補請求権」が「追完請求権」に……他の業者に依頼する修補費用についての損害賠償請求ができなくなり、原則として請負業者が直すことになります。

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/

建築基準法(建築確認手続き)

建築確認審査の迅速化、申請図書の簡素化などの観点で制度を見直し

施行日

1950年11月23日（最新改正：2015年6月1日）

確認申請の迅速化

❶確認申請図書の補正の対象を拡大等（告示改正）
❷構造計算適合性判定審査を確認申請と並行して行うことを可能とする（告示改正）
❸確認審査の報告に係るチェックリストを約9割削減（告示改正）
❹軽微な変更の対象の拡大（規則の改正・技術的助言等）

〈適用事例〉 ※建築基準関係規定に適合することが明らかであることが条件

- 間仕切壁の位置変更（主要構造部および防火上主要なもの以外である場合）
- 配管貫通口などの壁の小さな開口部の位置・大きさ変更
- ダクト長さなどの変更（換気システム全体としての性能を低下させない場合）
- 天井高の変更
- 庇の大きさ変更

❺大臣認定変更手続きの審査期間を半減
❻構造計算適合判定の審査期間半減および審査バラツキの是正（技術的助言等）

申請図書の簡素化

❶構造計算概要書の廃止（規則、告示改正）
❷建築設備に係る確認申請図書の簡素化（規則、告示改正等）

- 水洗便所にかかる構造詳細図は提出不要
- 換気扇の構造詳細図は提出不要

❸建築材料・防火設備等に係る大臣認定書の省略（技術的助言等）

- 建築材料（防火材料、シックハウス建材）・防耐火構造・防火設備・区画貫通の管および遮音構造について構造方法などの認定をデータベースに登録することにより、審査側が大臣認定書を参照できる環境を整備。確認申請における構造方法などの認定にかかる認定書の写しは提出不要

厳罰化

❶中間・完了検査の徹底、違反建築物対策の推進盛り込み、違反設計等への処分を徹底
❷違反建築物対策を推進するために、広範なサンプル調査を実施

その他

- 4号建築物の確認・検査の特例を当分の間継続する
- 既存不適格建築物に係わる特例の見直し（2009年国土交通省告示第891号等）の周知徹底
- 住宅性能評価および長期優良住宅の認定について申請図書の簡素化（規則、告示改正等）

建築確認手続き等の運用改善（第二弾）及び規制改革等の要請への対応について

2010年6月に施行された建築確認手続き等の運用改善（第一弾）により、確認審査の迅速化が図られつつあるものの、建築確認・審査手続き等の一層の合理化を実施

- **鉄筋コンクリート造等の建築物等の構造基準の合理化**
- **構造計算適合性判定の不要な建築物の範囲の拡大【告示改正】**
- **申請図書の合理化【省令改正】**
  データベースシステムや他の申請書類で確認可能な事項等に関し提出書類・記載事項を省略できるよう申請図書を簡素合理化
  （例：建築士データベースの閲覧等で確認可能な場合の建築士免許証の添付省略 等）
- **軽微な変更の対象の明確化【事例周知】**
- **大臣認定制度の合理化【技術的助言】**
- **確認・適判に係る共同事前相談等の促進【技術的助言】**
- **建築基準法が適用される工作物からの太陽光発電設備等の除外【政令改正、告示制定】**
- **建築物の屋上に設置する太陽光発電設備等の高さの算定の取扱いの明確化【技術的助言】**
  高さに算入しても建築基準関係規定に適合することとなる太陽光発電設備等の設置を円滑化する
- **省エネ・新エネ設備の導入促進のための容積率等の緩和【技術的助言】**
  特定行政庁の許可による容積率緩和の対象となる新エネ、省エネ設備の明確化、屋外駐車場等に設ける太陽光パネルの対象化等を周知するとともに、手続きの円滑化を図る
- **マンション建替え円滑化法における最低住宅面積の緩和【省令改正】**
  マンション建替組合の設立認可の要件となっている再建マンションの最低住宅面積（現行50㎡等）について、認可権者である都道府県知事等が、地域の住宅事情に応じて緩和可能とする

※構造関係規定の合理化等に係る改正、建築基準法施行規則及び関係告示等の改正・制定については2011年5月1日より施行
※太陽光発電設備等の工作物に関する建築基準法の適用除外に係る改正については2011年10月1日より施行
※マンション建替え円滑化法における最低住宅面積の緩和に係る改正については2012年4月1日より施行

建築基準法改正（2015年6月施行）の影響

- 建築主が構造計算適合性判定を直接申請するようになります。
- 比較的簡易な構造計算について、一部の確認検査機関では、構造計算適合性判定の対象外となります。
- 構造計算適合性判定の申請図書が簡素化されます。
- 指定確認検査機関においても仮使用の手続きが可能となります。

詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_fr_000039.html

特定商取引法

トラブルの生じやすい取引類型（訪問販売等）を対象として、事業者が守るべきルールとクーリング・オフ等の消費者を守るルールを強化する

施行日

1976年12月3日（最新改正：2014年7月1日）

規制の後追いから脱却するため、これまでの指定商品・指定役務制を廃止して、訪問販売等では原則すべての商品・役務が規制対象となる。また、訪問販売に対する規制・インターネット取引等の規制を強化する。

新築住宅の請負販売が規制対象商品に（リフォーム工事は以前より対象）

- お客様の家で契約を行うことは訪問販売であり、クーリングオフの対象となる（お客様からの指示である場合は対象外）
- クーリングオフ対象となる契約では、契約書にその権利を認める内容を明記する必要がある

訪問販売を行う業者に「契約しない旨」の意思を示した消費者には、契約の勧誘を継続することを禁止、また過量販売については消費者が契約解除可能

- 高齢者を狙った執拗な勧誘と販売によって高額な被害事例も増えていることから、勧誘開始の段階で消費者に勧誘を受ける意思があるかどうかを確認することを努力義務としている
- 通常であれば必要のない過分な分量を契約させたとき、消費者の利益を不当に侵害する行為とみなされ、消費者には1年間は契約の解除権が付与されることになる

※過量販売の目安については「日本訪問販売協会」サイトをご参照下さい

通信販売では返品の可否や条件を広告等に表示していない場合、一定期間、送料消費者負担での返品（契約解除）が可能

これまでも通信販売では広告において返品特約を明記することを義務づけてきたが実際には、返品・交換に関するトラブルが多発。自主性の尊重される購入方法であることから、クーリングオフ規定はないが、広告等で購入した商品の返品の可否や条件が表示されていない場合は、一定期間、送料消費者負担で返品が可能になる

注意すべき点

適切な契約書面の交付

小さな工事でも法定記載事項に基づいた契約書を必ず書面にて交付する

訪問販売にあたる契約でのクーリングオフ制度の把握

- 契約書面交付より8日間、お客様は無条件で契約解除が可能等
- 契約書にクーリングオフの権利について明記することが必要

企業コンプライアンスの重視

顧客との信頼関係の構築、法令はもちろんのこと社会的規範・企業倫理（モラル）のある行動を実践する

※契約書様式サンプル等については、「住宅リフォーム推進協議会」サイトをご参照下さい
※改正法のパンフレット等をダウンロード「消費生活安心ガイド」サイトをご参照下さい

詳細はこちらまで
消費生活安心ガイド（消費者庁）
http://www.no-trouble.go.jp/

割賦販売法

クレジット規制を強化し、多重債務など消費者トラブルの未然防止を図る

施行日

1961年12月1日（最新改正：2016年4月1日）

個別クレジット（ある商品の購入のために審査を受けてクレジットを利用）は、クレジット取引の中でも特に苦情相談が多く、消費者トラブルが生じやすい取引類型となっている。そのため、個別クレジット業者（個別信用購入あっせん業者）に対しては登録制を導入、また業者には訪問販売等を行う加盟店の勧誘行為の調査や申込書への「商品の種類」の記入、お客様の年間支払可能見込額の調査を義務付けるなど、クレジット規制を強化し、消費者トラブルの未然防止を図る

個別クレジット業者は、訪問販売等を行う加盟店（販売店）の勧誘行為について調査を義務付ける

クレジット業者は、加盟店の勧誘行為を事前に知りうる立場にあることから、その調査を義務付け、不適正な勧誘があったと認められる場合、消費者に対する与信を禁止する

与信契約のクーリングオフで同時に販売契約もクーリングオフされる

商品購入者が個別クレジット業者にクーリングオフの通知を行えば、同時に販売契約もクーリングオフとなり、クレジット業者は加盟店にその旨を通知する義務が発生する

過量販売に対する与信をしないことをクレジット業者に義務付け、さらに加盟店の虚偽説明による販売については販売契約に加えて与信契約の取り消しが可能に

- 消費者が契約後、1年間は過量販売契約における個別クレジットの解除が可能となる
- 販売契約に加えて与信契約の取り消しが可能となると、消費者は個別クレジット業者に支払いの拒絶だけではなく、既払金の返還を求めることが可能となる

※過量販売の目安については「日本訪問販売協会」サイトをご参照下さい

クレジット申込書へ「商品の種類」を記入することを義務付ける

商品及び役務の指定制が撤廃され、全ての商品・役務の「種類」をクレジット申込書に記入する

クレジット業社にお客様の年間支払可能見込額の調査が義務付けられ、これを超えるときは、原則として、クレジット契約の締結を禁止

年間支払可能見込額はクレジット申込書にお客様が記入された内容に基づき調査することから、クレジット申込書への①申込者属性②住居③勤務先④収入⑤世帯状況に関する項目を記入する

注意すべき点

訪問販売にあたる契約でのクーリングオフ制度の把握

- 契約書面交付より8日間、お客様は無条件で契約解除が可能等
- 契約書にクーリングオフの権利について明記することが必要

企業コンプライアンスの重視

顧客との信頼関係の構築、法令はもちろんのこと社会的規範・企業倫理（モラル）のある行動を実践する

詳細はこちらまで
一般社団法人 日本クレジット協会
http://www.j-credit.or.jp/

住宅リフォームに関する消費者を守る制度

リフォームや中古住宅売買に関する瑕疵保険、相談制度等

住宅リフォームに関するトラブル（ずさんな工事、必要のない工事で高額請求、大幅な追加費用など）を解消し、消費者が安心してリフォームを実施できるようにする。また、それにより、リフォーム市場の活性化を図る
保険の取り扱いは、国土交通省が指定した5保険法人（住宅保証機構（株）、（株）住宅あんしん保証、ハウスプラス住宅保証（株）、（株）ハウスジーメン、（株）日本住宅保証検査機構）が実施

リフォーム瑕疵保険

● 工事に欠陥が見つかった場合の修理費用をまかなうための保険制度。
工事業者が倒産した場合でも保険金の受け取りが可能

❶保険の対象となる工事
一戸建住宅及び共同住宅等に対して実施するリフォーム工事（分譲共同住宅の場合は、区分所有者が実施することのできるリフォーム工事に限る）

❷保険契約者、被保険者
リフォーム工事の請負人であるリフォーム事業者（保険申込の前に事業者登録が必要）

❸保険期間
（1）構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合：5年間
（2）雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合：5年間
（3）（1）（2）以外の部分が社会通念上必要とされる性能を満たさない場合：1年間

❹保険金額
最大1,000万円（リフォーム工事請負額によって異なる）

❺その他
保険契約にあたり、リフォーム工事の内容に応じて1～2回の現場検査が必要となる

リフォーム見積相談制度

（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターで、リフォーム内容や工事業者から提示された見積に関する相談を無料で実施

リフォームに関する弁護士や建築士による無料の専門家相談制度
最寄の弁護士会で、弁護士と建築士が対面での相談を無料で実施。
（まずは、住宅リフォーム・紛争処理支援センターに相談）

住まいるダイヤル（（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター　リフォーム相談専用番号）
電話番号　**0570-016-100**（ナビダイヤル）
受付時間　**10:00～12:00、13:00～17:00**（土・日・休日を除く）

既存住宅売買瑕疵保険（買取再販）

住宅を販売した売主が基本構造部分の瑕疵について買主に対して負う瑕疵担保責任を確実に履行するために加入する保険

❶保険の対象となる住宅
保険契約者と買主との間で売買契約が締結された住宅または締結を前提に販売予定の住宅
（1）既に人の居住の用に供したことのある住宅
（2）1981年6月1日以降に着工した住宅、もしくは1981年5月31日以前に着工した住宅で新耐震基準に適合する住宅または当該売買契約にリフォーム工事を伴う場合で本リフォーム工事により新耐震基準に適合させようとする住宅

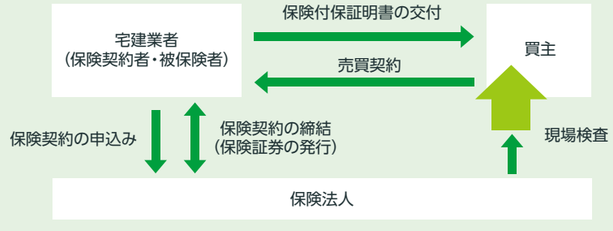
❷保険契約者、被保険者
保険対象住宅を販売する宅地建物取引業者（保険申込の前に事業者登録が必要）
（1）構造耐力上主要な部分が基本的な耐力性能を満たさない場合
（2）雨水の浸入を防止する部分が防水性能を満たさない場合

❸保険期間
住宅が引き渡された日から2年間または5年間

❹保険金額
最大1,000万円（2年間、5年間の場合）、最大500万円（2年間の場合）
免責金額10万円、縮小てん補割合80%（買主様の直接請求時は100%）

❺その他
保険契約にあたり、現場検査が必要（検査回数は1回となりますが、その時期は保険対象住宅の引き渡し前にリフォーム工事を伴うか否かにより異なる）

〈保険申込手続きのイメージ〉



詳細はこちらまで
国土交通省
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/

火災保険（構造級別判定の変更）

構造級別の簡素化と、判定方法の変更を行う

構造級別判定の変更

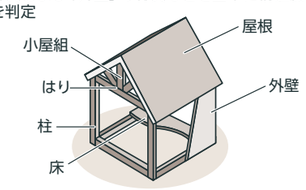
火災保険の構造級別の判定方法は「建物の主要構造部（柱、外壁、屋根等）」の材質・仕様によって構造級別を判定する方法から、「建物の種類（コンクリート造、鉄骨造、木造等）」や「建物の性能（耐火建築物、準耐火建築物など）」に基づき判定する体系に簡素化。火災保険の構造級別の判定方法簡素化に伴い、地震保険の構造級別も火災保険の構造級別と同様に変更

構造級別判定方法の変更（住宅物件の場合）

複雑　いままでは

「柱・梁・床・小屋組」および「外壁」を見て判定

建物の主要構造部のうち「柱・梁・床・小屋組」の材質および「外壁」の材質などを基準に構造級別を判定



変更

簡単　これからは

「柱」および「法令上の耐火性能」で判定

・建物の「柱」の材質および「法令上の耐火性能」により構造級別を判定する方式に簡素化する
・構造級別は現行の5区分から3区分（経過措置除く）へと簡素化される

構造級別の変更

いままでは		これからは		
主な建物	構造級別	構造級別	主な建物	地震保険
鉄筋コンクリート造の共同住宅など	K構造	M構造	鉄筋コンクリート造の共同住宅など	イ構造
	M・A構造			
鉄骨不燃材料建物 コンクリート（ALC版など）外壁建物※	B構造	T構造	コンクリート造の建物 鉄骨造の建物 耐火・準耐火建築物 省令準耐火建物	
木骨不燃材料建物 省令準耐火建物	C構造			
上記以外の建物	D構造	H構造（経過措置）	上記区分に該当しない建物 構造が不明の建物	ロ構造（経過措置）
		H構造		ロ構造

※耐火・順耐火建築物に該当しないもの

経過措置の適用

構造級別の変更に伴い、構造級別に火災保険料の上げ下げが発生。特に、継続前契約がB構造の契約で継続後H構造となる契約については、保険料の急激な引き上げを緩和する「経過措置」が適用される（地震保険も同様）

省令準耐火構造仕様について

変更後の構造級別でH構造となる木造住宅でも、建築基準法で定める準耐火構造に準ずる防火性能を持つ構造として、住宅金融支援機構が定める基準に適合する住宅は省令準耐火構造として構造級別でT構造と判定される。T構造の住宅はH構造の住宅と比較して火災保険料、地震保険料が割安となる

住宅金融支援機構が定める基準に適合する住宅

❶機構の定める省令準耐火構造の仕様に基づき建設された枠組壁工法（2×4）住宅又は木造軸組工法住宅
機構の定める省令準耐火構造の仕様は、住宅金融支援機構ホームページをご参照ください

❷省令準耐火構造として機構が承認したプレハブ住宅

❸省令準耐火構造として機構が承認した住宅または工法

●省令準耐火構造として機構が承認した住宅または工法においては、承認内容を記載した特記仕様書を作成。省令準耐火構造とするためには、特記仕様書に基づく仕様であることが必要

●パナソニック耐震住宅工法テクノストラクチャーでは機構からの承認を得、特記仕様書に基づく仕様とすることで、省令準耐火構造仕様としてT構造級別が採用される（通常はH構造級別）

詳細はこちらまで
住宅金融支援機構
http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/hoken.html