

新築からリフォームまで住宅関連の制度をご紹介します

2019年度版

住宅供給業者様、リフォーム会社様向け

住宅関連制度 早わかりガイド

[補助金等優遇制度]

[税 制 ・ 減 税]

[住 宅 関 連 法 令]

⚠ ご注意

- 本冊子記載内容は2019年3月14日現在の情報となります。
- 本冊子の情報は、各省庁・部署・ホームページ等からの情報を元に作成しています。詳細につきましては各お問い合わせ窓口へご確認ください。
- 免責事項：本冊子の情報は細心の注意を払っておりますが、内容を保証するものではありません。

●お問い合わせは

パナソニック株式会社 ライフソリューションズ社
ハウジングシステム事業部 住建営業企画部

〒571-8686
大阪府門真市門真1048
© Panasonic Corporation 2019

- 本書からの無断の複製はかたくお断りします。
 - 商品改良のため、仕様、外観は予告なしに変更することがありますのでご了承ください。
 - 印刷物と実物では多少色柄が異なる場合があります。あらかじめご了承ください。
- この冊子の記載内容は2019年3月14日現在のものです。



住宅関連制度一覧



	制度名	ページ	対象
補助金等 優遇制度	次世代住宅ポイント制度	15	新築 リフォーム
	ZEH支援事業	21	新築 リフォーム
	ZEH+実証事業	26	新築 リフォーム
	ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを活用したレジリエンス強化事業	27	新築 リフォーム
	集合住宅ZEH-M	28	新築
	地域型住宅グリーン化事業	31	新築 リフォーム
	サステナブル建築物等先導事業	35	新築 リフォーム
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	37	リフォーム
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	41	新築 リフォーム
	民生用燃料電池導入支援補助金	43	新築 リフォーム
税制・減税	スマートウェルネス住宅等推進モデル事業	44	新築 リフォーム
	再生可能エネルギー固定価格買取制度	45	新築 リフォーム
	すまい給付金	47	新築 中古住宅
	住宅ローン減税	49	新築 リフォーム
	長期優良住宅化リフォーム減税	51	リフォーム
	三世帯同居改修促進税制	53	リフォーム
	バリアフリー改修促進税制	55	リフォーム
	登録免許税の減額	57	新築 リフォーム
	不動産取得税の減額	57	新築 リフォーム
	固定資産税の減額	57	新築 リフォーム

	制度名	ページ
その他の 住宅関連法令	安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)	59
	省エネ基準(建築物省エネ法)	61
	住宅版BELS	63
	宅地建物取引業法の改正	64
	長期優良住宅普及促進法	65
	都市の低炭素化の促進法(住宅)	67
	住宅性能表示制度	69
	住宅リフォームに関する消費者を守る制度	71
	火災保険(構造級別判定の変更)	73

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。



これからの住宅市場と政府の政策

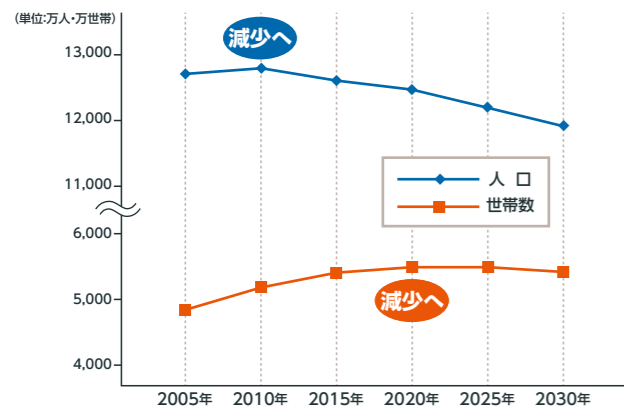


住宅市場を取り巻く環境



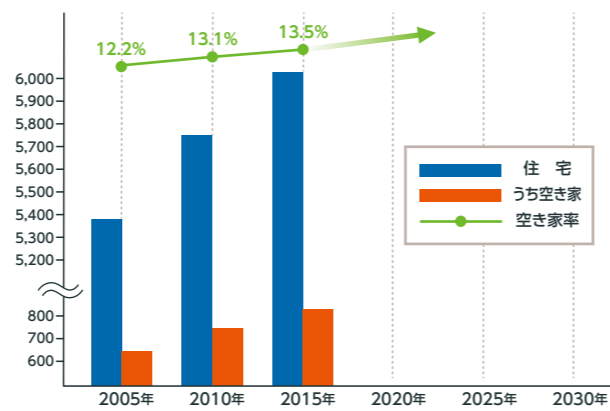
住宅産業は人口・世帯数の影響を大きく受ける産業です。日本では人口は2010年ごろをピークに減少を始め、世帯数は2019年をピークに減少すると推計されており、それに伴い新設住宅着工戸数も長期的には減少すると見込まれます。一方で住宅ストックは増加しており、今後は世帯数の減少に伴い空き家が更に増加する見込みです。

人口・世帯数の推移と将来推計



人口・世帯数の減少に伴い新設住宅着工は減少へ

住宅ストック数・空き家数の推移



住宅ストック・空き家は増加へ

出典:総務省統計局、国立社会保障・人口問題研究所

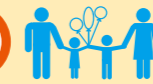
2019年度～2020年度以降の主な出来事・政策

2019年度以降の住宅市場では、2019年10月に施行される消費税10%への増税をはじめ、省エネ基準義務化、ZEHの標準化、再生可能エネルギーの買取期限切れ物件の発生など大きな変化があります。

	2019年度	2020年度	2021年度
消費増税	消費税8% (2019年3月までに契約、または2019年9月までに引渡した物件)	消費税10% (2019年4月以降に契約し、2019年10月以降に引渡した物件)	
省エネルギー基準		省エネ適合可否を建築主へ説明義務化へ(床面積300㎡未満) ※開始時期未定	
ZEH	戸建のZEHやZEH+、集合住宅のZEH建築を補助	新築戸建住宅の50%をZEH化	
再生可能エネルギーの買取制度	買取期間10年を終了した物件の固定価格での売電終了が始まる	自家消費・蓄電池促進へ	

2019年度は消費増税後の対策を早めに行いましょう!

2019年度トピックス①



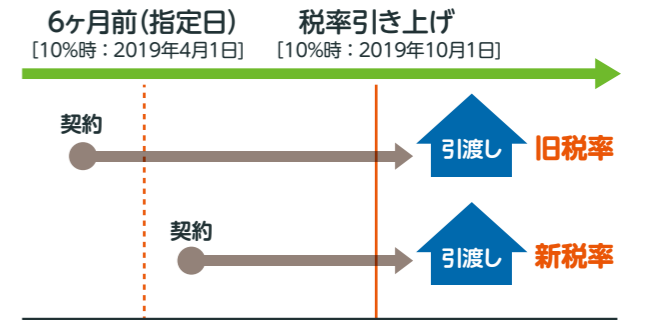
消費税率10%への引き上げに伴う住宅所得に関わる対応について

●消費税引上適用契約時期

税率引き上げ半年前までに契約※すれば
契約時の税率(旧税率)が適用

消費税は、原則引渡し時期によって適用税率が決まりますが、消費税率引き上げ6ヶ月前の指定日の前日までに契約された住宅は、引渡しの時期に関係なく契約時の税率が適用されます。つまり、2019年3月31日までに契約された住宅には税率8%が適用されます。

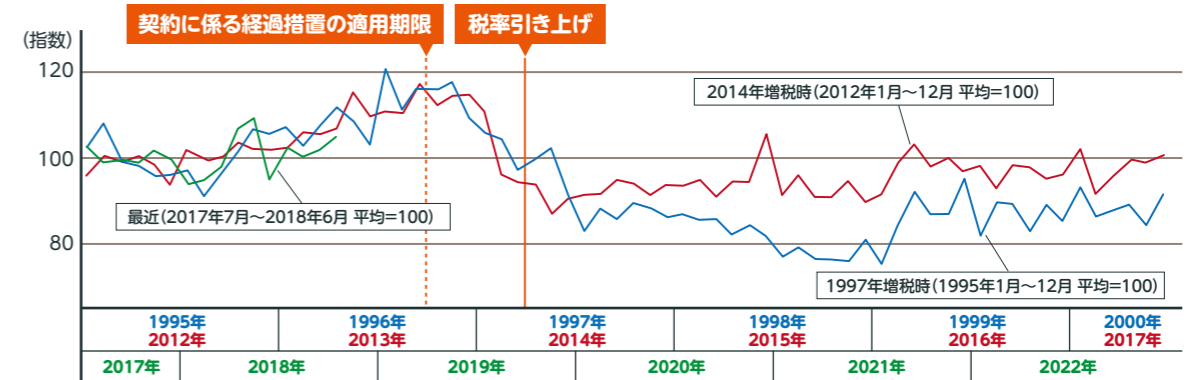
※請負契約を対象としていますが、マンション等の売買契約でも注文者が壁の色やドアの形状などについて特別に注文できる場合、請負契約と同様に経過措置が受けられます。



出典:国土交通省リーフレット

持家及び分譲住宅の着工戸数指数の推移(季節調整値)

前々回(1997年4月)、前回(2014年4月)の消費税率引き上げ時は、駆け込み需要とその反動減が発生。



出典:「住宅着工統計」国土交通省

●住宅の取得は、消費税増税負担が大きい為、増税対策として様々な施策が用意されており購入者の負担軽減が図られています。購入者に説明をして理解して頂く必要があります。

消費税率の引き上げに伴う4つの支援策(併用可能) ※予算、関連税法法案が今後の国会で成立することが前提(④を除く)

- ① 住宅ローン減税の控除期間が3年延長 (建物購入価格の消費税2%分減税(最大))
- ② すまい給付金が最大50万円に対象者も拡充 (収入に応じて10万~40万円の増額)
- ③ 新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当
新たなポイント制度創設
- ④ 贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大 (現行は最大1,200万円)

2019年度トピックス②

小規模住宅への省エネ基準適合可否を建築主に説明義務化へ

2020年までに、新築住宅の省エネルギー基準への適合義務化をする方針だったが、小規模住宅について適合義務化を見送る方針となった。その背景として省エネ適合が6割程度の適合となっており、義務化することで市場への影響・混乱の可能性としている。しかしながら、設計段階で省エネ適合可否を建築主へ説明することとなったことやZEHの普及率が確実にあがってきており、省エネへの関心があがってくる方向性になりそうである。

適合義務制度の対象範囲の拡大と併せて推進すべき施策

- 届出制度は、省エネ基準への適合審査に係る業務負担等のため、基準不適合物件への指示・命令等を行っていない所管行政庁が存在
- 小規模住宅及び小規模建築物については、建築主が省エネ性能について理解していない場合が多い一方、建築主が居住者・利用者になることが多く、省エネ性能の情報が提供されれば建築主の行動変容につながる蓋然性が高い

【大規模住宅・中規模住宅】

民間審査機関の評価を受けている場合、適合審査の手続を簡素化し、所管行政庁の業務負担を軽減することで、基準不適合物件等への対応の強化につなげることが適当

【小規模住宅・小規模建築物】

建築士に対して、建築主の意向を把握した上で、建築主に省エネ基準への適合可否等の説明を義務付ける制度を創設し、建築主の行動変容を促すことが適当

出典:国土交通省「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」(第二次報告案)の概要①

2016年度における省エネ基準への適合率

	大規模	中規模	小規模
住宅	60%	57%	60%
建築物(住宅以外)	98%	91%	69%

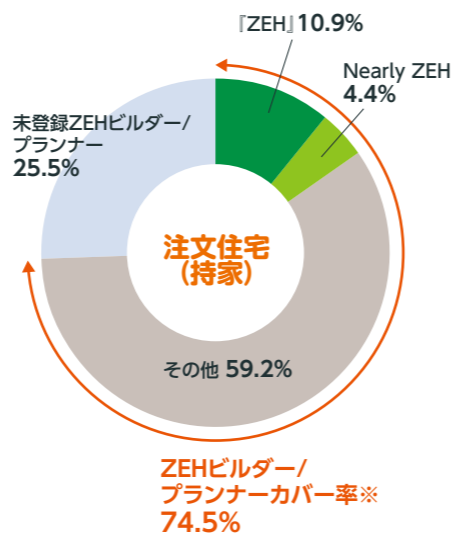
新設住宅で、ZEH率(NearlyZEH含)1割を超え、注文住宅では15.3%となる

平成29年度年間実績

	注文住宅(持家)		建売住宅(分譲)		合計	
	戸数	シェア	戸数	シェア	戸数	シェア
「ZEH」	30,625	10.9%	757	0.5%	31,382	7.5%
Nearly ZEH	12,363	4.4%	319	0.2%	12,682	3.0%
ZEHシリーズ計	42,988	15.3%	1,076	0.7%	44,064	10.5%
その他	167,139	59.2%	18,602	13.5%	185,741	44.2%
合計	210,127	74.5%	19,678	14.2%	229,805	54.7%
新設住宅の戸数*	282,111	100.0%	137,849	100.0%	419,960	100.0%

※国土交通省「【住宅】利用関係別 時系列(平成29年度)」より引用

※「カバー率」は、平成29年度ZEHビルダー/プランナー実績報告時に提出する平成29年度建築数(受注、着工、完工のいずれか)を元に算出



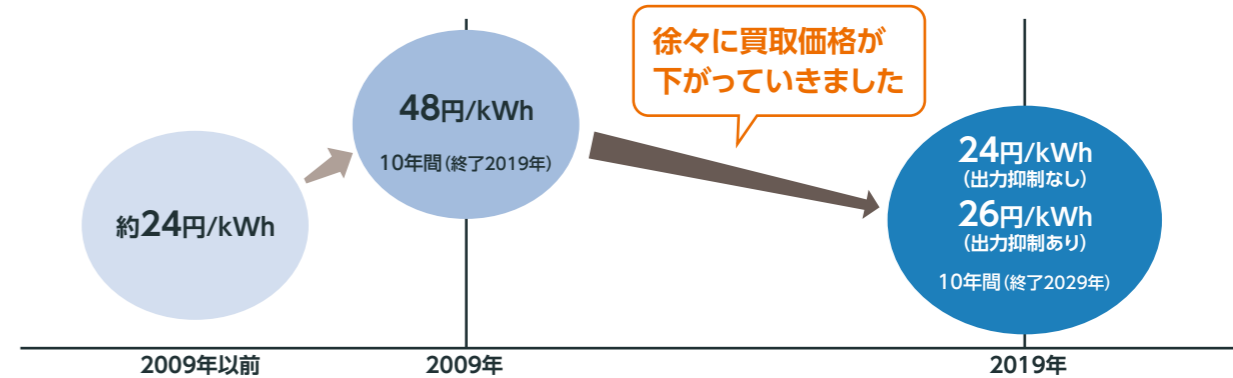
出典:一般社団法人 環境共創イニシアチブ ネット・ゼロ・エネルギーハウス支援事業 調査発表会 2018

2019年度トピックス③

太陽光発電システムを設置されている方へ

2009年から始まった太陽光発電の買取価格制度(FITフィード インタリフ)が、10年経過した家庭から終了する問題に直面してきます。11年目以降も電力会社など買取を表明しているものの、買取価格は当初の数分の1となってしまう可能性があります。家で創った電気を「売る」から「かしこく上手に使う」暮らし方をしていきましょう。

住宅用太陽光(10kW未満)買取価格の推移

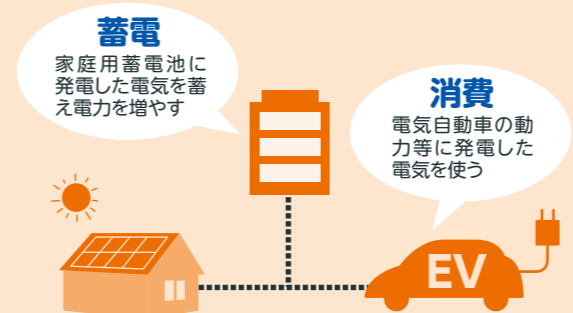


2009年11月～「余剰電力買取制度」。2012年7月～「固定価格買取制度」。

以降の余剰電力の用途(買取期間満了後の選択肢)

① 自家消費

電気自動車や蓄電池・エコキュートと組み合わせて自家消費



昼間に発電して、電気製品などの電力に使用しつつ、余った電力を蓄電池に貯めることで、夜間に使用することができます。また電気自動車は充電することで、自動車の動力としてだけでなく、家庭の電気製品などの電力として使用することができます。

② 相対・自由契約

小売電気事業者などに対し、相対・自由契約で余剰電力を売電



従来通り小売電気事業者などと個別に契約し、余剰電力を買い取ってもらうことができます。今後様々な事業者から発表される買取メニューをご確認いただき、買取期間の満了までに、ご自身の希望に合うプランを選択してください。

買取期間の満了時期は、電気を買い取っている電力会社などから個別に通知されます。

ご自分の買取期間満了時期については、現在、電力を買い取っている電力会社等から、個別に通知されます。通知の時期は電力会社等によって異なり、先行して通知されるケースもありますが、おおむね、買取期間満了の6～4ヶ月前です。

大手電力会社の具体的な買取メニューは、2019年4月以降に発表されます。

具体的な買取メニューについては、電力会社等から既に発表されている、または先行して発表されるケースもありますが、大手電力会社からは、おおむね、2019年4月～6月ごろ発表される予定です。

出典:経済産業省資源エネルギー庁 リーフレットより

ゼロエネルギー住宅 (ZEH)



ZEHロードマップ

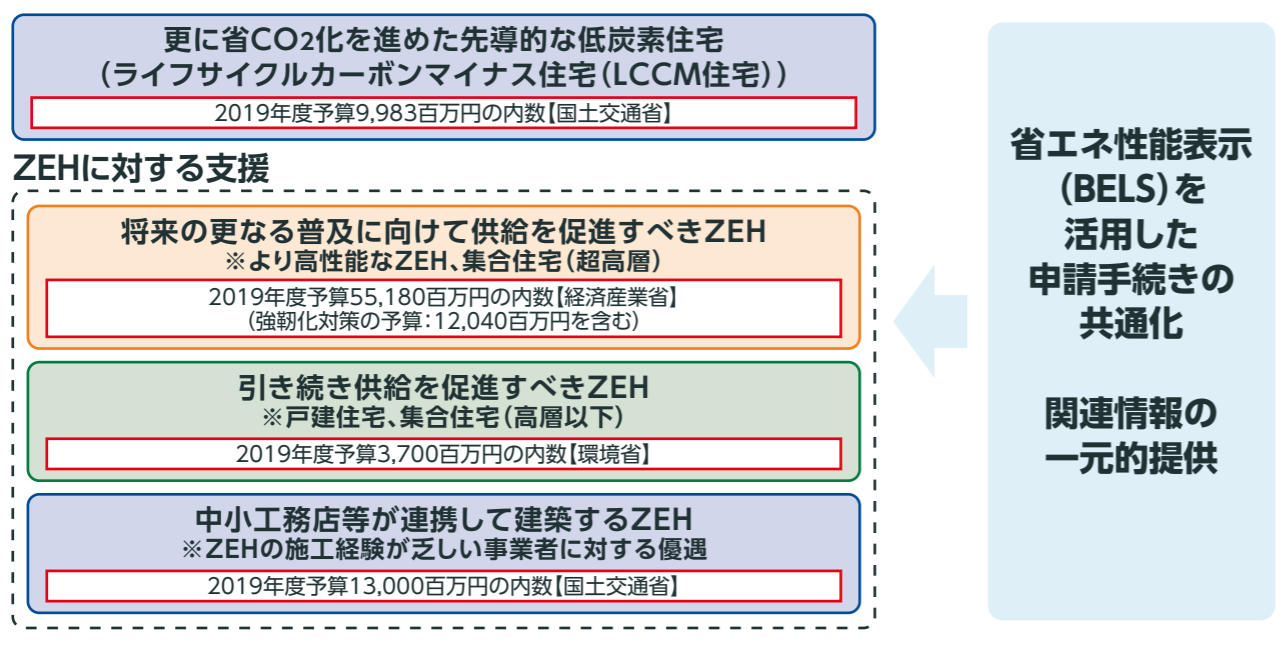
ZEHの自立普及に向けて、2018年5月に「新・ZEHロードマップ」が公開されました。

国	業界団体・民間事業者	(ZEHロードマップ) 検討委員会		(ZEHロードマップ) フォローアップ委員会		
		2015年度	2017年度	2020年度	2030年度	
		定義の確立	定義確立	定義・目指すべき水準の拡張	(必要に応じて)定義・水準の見直し	
		事業者の補助	建築補助	定義・水準に応じた建築補助	(必要に応じて)限定的な延長	
		目標の設定	自主的な行動計画等に基づくデータ収集・進捗管理・定期報告 評価制度の確立、登録制度の見直し			
		技術者の育成	中小工務店等のノウハウ確立	設計ノウハウの普及促進	設計ノウハウの標準化	
		広報	ZEH広報/ブランド化 販売ノウハウの普及促進		販売ノウハウの標準化	
		技術開発	ZEHの標準仕様化(ZEH+の住宅商品ラインナップ化を含む) 要素技術の高度化・普及促進			
		技術開発	ZEHの要素技術の標準仕様化			
		目標	ZEHの普及		新築戸建住宅の過半数をZEH化 新築戸建住宅におけるZEHの自立普及/ 新築住宅の平均でZEHを実現	

※ここでのZEHとは、ZEH+を含めた広義のZEHを指す。

2019年度のZEH等施策の枠組み

2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現することを目指す。



関連省庁の役割分担

	戸建住宅	集合住宅
環境省	注文・建売住宅におけるZEH	住宅用途部分が6~20層におけるZEH-M 住宅用途部分が1~5層におけるZEH-M
経済産業省	より高性能なZEH (ZEH+) 停電時にも自立可能な蓄電池などを備えたZEH+により、住宅におけるレジリエンスを強化する	住宅用途部分が21層以上におけるZEH-M
国土交通省	中小工務店などによる木造住宅のZEH	

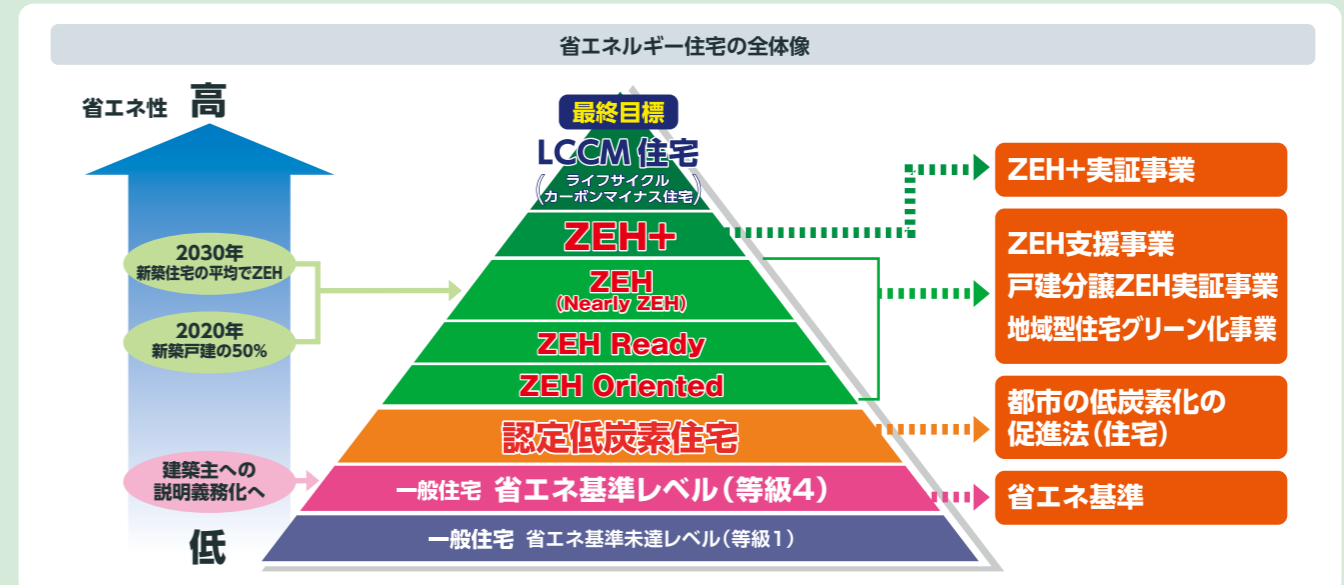
戸建住宅 ZEHの基準

	外皮性能	一次エネルギー消費量削減率		その他の要件
		再エネ除く	再エネ含む	
ZEH+	強化外皮基準	25%以上	100%以上	[追加要件]売電のみを前提とせず、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る措置3要素のうち2要素以上を採用
ZEH	強化外皮基準	20%以上	100%以上	
Nearly ZEH	強化外皮基準	20%以上	75%以上	寒冷地(地域区分1、2)、低日射地域(日射区分A1、A2)、又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)
ZEH Oriented	強化外皮基準	20%以上	必要なし	都市部狭小地(北側斜線制限の対象となる用途地域*であって、敷地面積が85㎡未満) ※第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域

[ZEH+追加要件] 売電のみを前提とせず、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る措置(3要素のうち2要素以上)
 ①外皮性能の更なる強化: U_A値:1、2地域0.3以下、3~5地域0.4以下、6・7地域0.5以下 ※4・5地域については、当分の間、0.5以下でも可
 ②高度エネルギーマネジメント: HEMSにより太陽光発電設備等の発電量を把握したうえで、住宅内の暖冷房、給湯設備等を制御可能であること。(ECHONET Lite AIF認証の取得を基本)
 ③電気自動車を活用した自家消費の拡大措置: 電気自動車への充電設備又は充電設備等を車庫等に設置

国が考えるこれからの省エネルギー住宅

新築住宅は、これからゼロ・エネルギー化が進みます。特に2020年には、新築戸建の50%をZEH化と段階的な目標が定められています。










住宅の省エネ・省CO₂化に向けた経済産業省、国土交通省、環境省による3省連携の取り組み

我が国では、エネルギー基本計画(平成26年4月閣議決定)において、「住宅については、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH※1の実現を目指す」とする政策目標を設定しており、地球温暖化対策計画(平成28年5月閣議決定)においても同様に政策目標を設定しています。

経済産業省・国土交通省・環境省は連携して、住宅の省エネ・省CO₂化に取り組み、ZEHを実現することを目指します。

戸建住宅と集合住宅の省エネ・省CO₂化に向けた3省による支援制度

	戸建住宅					集合住宅										
区分	LCCM 住宅 (ライフサイクルカーボンマイナス住宅) 使用段階のCO ₂ 排出量に加え資材製造や建設段階のCO ₂ 排出量の削減、長寿命化によりライフサイクル全体(建築から解体・再利用などまで)を通じたCO ₂ 排出量をマイナスにする住宅		ZEH+ (ゼッチプラス) 現行のZEHより省エネをさらに深掘りするとともに、設備のより効率的な運用などにより太陽光発電の自家消費率拡大を目指したZEH		ZEH (ゼッチ) 外皮の断熱性能などを大幅に向上させるとともに、効率的な設備システムの導入により、室内空間の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現することにより、年間がゼロになることを目指した住宅		ZEH-M (ゼッチマンション) 先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入などにより、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指した集合住宅									
補助事業名称	サステナブル建築物等先導事業 (省CO ₂ 先導型) 		ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを活用したレジリエンス強化事業 		ZEH+実証事業 		ZEH化等による低炭素化促進事業 		地域型住宅グリーン化事業 		超高層ZEH-M 		ZEH化等による低炭素化促進事業 			
対象となる住宅	LCCM住宅(さらに省CO ₂ 化を進めた先導的な住宅)		停電時にも自立可能な蓄電池などを備えたZEH+により、住宅におけるレジリエンスを強化する		より高性能なZEH(ZEH+)		注文・建売住宅におけるZEH		中小工務店などによる木造住宅のZEH		住宅用途部分が21層以上におけるZEH-M		住宅用途部分が6~20層におけるZEH-M		住宅用途部分が1~5層におけるZEH-M	
外皮性能	強化外皮基準		強化外皮基準 ※選択要件で「外皮性能のさらなる強化」を選択した場合を除く		強化外皮基準		強化外皮基準		強化外皮基準		全住戸において強化外皮基準		全住戸において強化外皮基準		全住戸において強化外皮基準	
太陽光発電などを除く一次エネルギー消費量	省エネ基準から▲20%以上		省エネ基準から▲25%以上		省エネ基準から▲20%以上		省エネ基準から▲20%以上		省エネ基準から▲20%以上		共用部を含む住棟全体について、省エネ基準から▲20%以上		共用部を含む住棟全体について、省エネ基準から▲20%以上		共用部を含む住棟全体について、省エネ基準から▲20%以上	
主な要件	原則		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上		省エネ基準から▲100%以上	
	原則以外		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量		太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量	
その他	LCCO ₂ 評価の結果が0以下となること		ZEH+実証事業の要件に加え、非常用コンセントを主たる居室内に設置することを必須とし、さらに①蓄電システム②太陽熱利用システムのいずれか、または両方を実施		以下のうち2つ以上を実施 ・外皮性能のさらなる強化 ・高度エネルギーマネジメント(HEMSなど) ・電気自動車への充電		寒冷、低日射、多雪地域においては、Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上)での申請も可能 都市部狭小地においては、ZEH Oriented(再生可能エネルギーを加味しない)での申請も可能		寒冷、低日射、多雪地域においては、Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上)での申請も可能 都市部狭小地においては、ZEH Oriented(再生可能エネルギーを加味しない)での申請も可能		寒冷、低日射、多雪地域においては、Nearly ZEH+ (省エネ基準から▲75%以上)での申請も可能 都市部狭小地においては、ZEH Oriented(再生可能エネルギーを加味しない)での申請も可能		Nearly ZEH-Mは、省エネ基準から▲75%以上 ZEH-M Readyは、省エネ基準から▲50%以上 ZEH-M Orientedは、再生可能エネルギーを加味しない		Nearly ZEH-M (住宅用途部分1~3層)は、省エネ基準から▲75%以上 ZEH-M Ready (住宅用途部分4、5層)は、省エネ基準から▲50%以上	
	CASBEE B+ランク以上、または長期優良住宅認定		提案する事業者は、ZEHビルダー/プランナーに登録		提案する事業者は、ZEHビルダー/プランナーに登録		提案する事業者は、ZEHビルダー/プランナーに登録		提案する事業者は、ZEHビルダー/プランナーに登録		ZEHデベロッパーが携わり、BELSを用いて広報活動などを行うこと 申請は原則として1棟ごとに受け付け		ZEHデベロッパーが携わり、BELSを用いて広報活動などを行うこと 申請は原則として1棟ごとに受け付け		ZEHデベロッパーが携わり、BELSを用いて広報活動などを行うこと 申請は原則として1棟ごとに受け付け	

既存住宅流通・リフォーム市場の形成



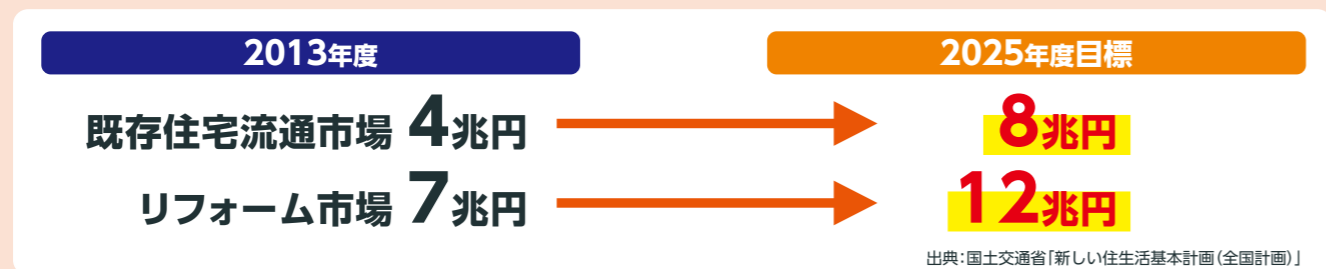
住宅ストックの現状

住宅ストックは、2013年度時点で6,063万戸ありますが、そのうちバリアフリー性、省エネ性、耐震性の基準を満たす住宅は約200万戸で、その他の住宅はリフォームによる性能向上や建て替え、倒壊の危険性のある空き家は除却する必要があります。



国のストック市場への対応

国は補助金や減税などの優遇制度を設け、設備の修繕維持だけでなく性能を向上するリフォームや建て替え、更に性能が向上した住宅の流通を促進しています。



住宅ストックに関する主要な優遇制度

補助金

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業
- 高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業
- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業
- 耐震対策緊急促進事業
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

税制

- 改修促進税制
 - 長期優良住宅化リフォーム減税、三世帯同居リフォーム減税、バリアフリーリフォーム減税、省エネリフォーム減税、耐震リフォーム減税
- 空き家発生抑制のための特例措置
- 贈与税非課税措置

安心R住宅(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

2018年4月から、中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、一定の要件を備える既存住宅に対して標章「安心R住宅」を使用できる制度が始まります。

「安心R住宅」の意味

■「安心R住宅」の「安心」とは

- 「安心」は、
- (1) 昭和56年6月1日以降の耐震基準(いわゆる新耐震基準)等に適合すること
 - (2) インスペクション(建物状況調査等)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることを意味しています。

■「安心R住宅」の「R」とは

「R」は、**Reuse Reform Renovation**

を意味しています。

国土交通省



安心R住宅

「安心R住宅」のロゴマーク

「安心R住宅」の概要

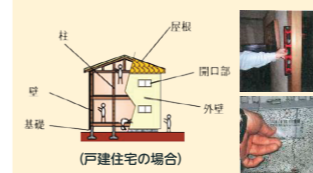
詳細はP59

安心R住宅

① 基礎的な品質があり「安心」

- ◆新耐震基準等に適合
- ◆インスペクション(建物状況調査等)の結果、既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合

〈インスペクションのイメージ〉



② リフォーム工事が実施されていて「きれい」

- ◆リフォーム工事によって従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されている
- ◆リフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォーム提案書がある



- ・既存住宅にけど、きれい
- ・これからリフォーム工事にかかる費用やリフォーム工事後のイメージがわかる 等

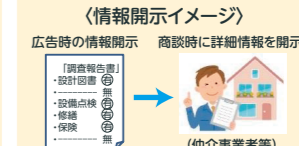
- ◆外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を開覧できる



- ・広告等で写真を見て、実施済みのリフォーム工事の内容等を確認できる 等

③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◆広告時に点検記録等の保管状況が示され、さらに求めに応じて詳細情報が開示される



- ・今までに実施した点検や修繕の内容がわかる
- ・どんな保険・保証がつかかわかる 等

相談できる

- ◆事業者団体が相談窓口を設置している
- ・トラブルがあっても相談できる 等

住宅関連制度や人材育成支援については パナソニックライフソリューションズ創研まで

顧客づくりとモノづくりを通じて、“人づくり”をお手伝いする、
プロフェッショナル集団。

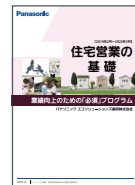
私たちの使命は、お客さまの顧客づくりやモノづくり、
経営、営業の課題を最適なかたちで解決し、
人づくりを通じて、強い企業への変革をお手伝いすること。
パナソニックで長年培った生産・販売・人材育成のスキルをもとに、
「知識」「技術」「ノウハウ」であらゆる企業活動を徹底的にサポートします。
その原点は、創業者 松下幸之助の「物をつくる前に人をつくる」という考え方。
その揺るぎのない想いを胸に、お客さまの立場に立ち、
現場で一緒になって改善活動を実践していきます。
まずは、お客さまの“課題”と“理想”をお聞かせください。



住宅業界の人材育成・業績向上支援メニュー

■ 個人のスキル向上のためのご支援

企業の業績向上には、社員様個人のスキル向上は必須です。
個人のスキル向上を通じて、強い企業への変革をお手伝いする当社ノウハウが、満載の研修をご用意しています。



住宅関連の基礎知識と
知恵を身につけていただく
研修メニューをご紹介します
(全9講座)



①キャリアアップに必要な研修「階層別研修」
②住宅事業に関連した「スキル研修」
③住宅事業に携わる方に役立つ「資格取得講座」
テーマごとにさまざまな研修メニューをご紹介します
(全59講座)

■ 業績向上のためのご支援

創研では、御社の業績向上のために、社員の育成や、集客・受注のご支援、人事制度の構築など御社にカスタマイズしたご支援をいたします。

リフォーム事業の しくみづくり	人事制度の 構築コンサル	階層別人材育成 体系構築	集客・受注の しくみづくり	eラーニング 各種講座導入
--------------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------

■ 各種セミナーのご支援

国策の活用をはじめ、各種会合に向けた「セミナー」をご提案いたします。

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ◆国策活用セミナー | ◆各種会合・イベント向けセミナー |
| ・2019年の住宅市場への対応 | ・住宅業界の「働き方改革」対応セミナー |
| ・省エネ住宅（ZEH）の企画・売り方セミナー | ・「太陽光・蓄電池」の売り方セミナー |
| ・「次世代住宅ポイント」実践活用セミナー | ・施主様向けの集客セミナー（各種） など |

■お問い合わせ 資料請求(ガイド冊子)は、右記担当まで



パナソニック ライフソリューションズ創研株式会社

【西日本地区】 住建営業推進センター 担当:林
〒571-8686 大阪府門真市大字門真1048 TEL.(06)6907-5534

【東日本地区】 東日本開発センター 担当:笹井
〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-20-1 TEL.(03)5332-5200

補助金等 優遇制度

消費税率10%への引き上げ後の支援対策として、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して、新築は最大35万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントが付与される補助事業

2019年度予算1,300億円
(新築1,032億円 リフォーム268億円 予定)

※本制度は今後の国会で、2019年度当初予算が成立することが前提となる

新築 一戸あたり 最大 35万ポイント (35万円相当)	リフォーム 一戸あたり 最大 30万ポイント (30万円相当) 但し条件により最大60万ポイント
---	--

メリット

取得ポイントにより、省エネ・環境配慮商品、防災、健康関連商品、家事負担軽減に資する商品、子育て関連、地域振興に資する商品などに交換できる

ポイントの発行(新築)

1 一定の性能を有する住宅

- ・ エコ住宅 (断熱等級4または一次エネ等級4を満たす住宅)
- ・ 長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2などを満たす住宅)
- ・ 耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅または免震建築物)
- ・ バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

上記のいずれかに適合する場合 1戸あたり **300,000ポイント**



さらに性能の高い住宅を取得

- ・ 認定長期優良住宅
- ・ 認定低炭素建築物
- ・ 性能向上計画認定住宅
- ・ ZEH

上記のいずれかに適合する場合 1戸あたり **50,000ポイント**






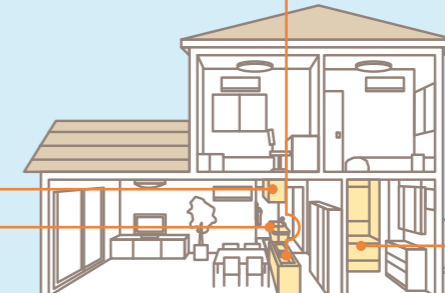
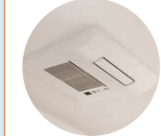
2 耐震性のない住宅の建替

- ・ 除却する耐震性を有しない住宅は、旧耐震基準で建築された住宅である
- ・ 2018年12月21日以降に除却
- ・ 除却工事の発注者と新築住宅の所有者(ポイント発行申請者)が同一

上記に適合する場合 1戸あたり **150,000ポイント**

ポイントの発行(新築)

3 家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

掃除しやすいレンジフード 9,000ポイント  ほっとクリーンフード等	ビルトイン食器洗機 18,000ポイント  食器洗い乾燥機(深型)等	ビルトイン自動調理対応コンロ 12,000ポイント  3口IH等 ガラストップ等(マルチグリル)	宅配ボックス 10,000ポイント  COMBO シリンダー錠仕様等
掃除しやすいトイレ 18,000ポイント アラウーノ L150シリーズ  全自動おそうじトイレアラウーノ等			浴室乾燥機 18,000ポイント OfIora フローテック  オートルーパー暖房換気乾燥機等

※掲載商品は、次世代住宅ポイント制度登録申請(予定)商品になります。
 ※次世代住宅ポイント制度の事務局に登録された型番の商品を使用した工事のみが対象です。

家事負担軽減設備(表③)

ビルトイン食器洗機	電気用品安全法に規定する「電気食器洗機」で、組込型であること。
掃除しやすいレンジフード	次の(1)～(3)のすべてを満たすものであること。 (1) 電気用品安全法に規定する「換気扇」であること。 (2) レンジフードのファンの形態が「遠心送風機型」であること。 (3) 次のa)～d)のいずれかの部品を備えている場合にそのすべて※1が①または②の仕様構造になっていること。 a) 整流板 b) グリスフィルター c) ファン d) 油受け皿 ① 工具を使用することなく、使用者が着脱可能であることで、洗い掃除を可能としているもの。 ② レンジフードの清掃の際、水(ぬるま湯)や台所用洗剤によって、油煙汚れを除去し易くする目的で、「はつ油(性)処理」※2、「親水(性)処理」※3または「ホーロー(珪藻)処理」※4のいずれかの表面処理を施したものであること。
ビルトイン自動調理対応コンロ	JIS S2103に規定する「ガスこんろ」又は、電気用品安全法に規定する「電磁誘導加熱式調理器」のうち、組込型で(1)及び(2)の機能を有すること。 (1) こんろ部に、設定した温度に自動で調節する自動温度調節機能があること。 (2) こんろ部又はグリル部に、調理開始から調理終了まで手動で操作を行わずに調理する自動調理機能があること。なお、炊飯機能を必須とする。
掃除しやすいトイレ	次の(1)～(3)のいずれかを満たす節水型トイレであること。 (1) 総高さ700mm以下に低く抑えていること。 (2) 背面にキャビネット(造作されたものを除く。)を備え、洗浄タンクを内包していること。 (3) 便器ポウル内を除菌※5する機能を備えていること。
浴室乾燥機	電気用品安全法に規定する「電気乾燥機」、「換気扇」または「ファンコイルユニット及びファン付コンベクター」で、乾燥運転時に、換気運転と連動し、温風で浴室内や浴室内に干された衣類の乾燥を行うもの(浴室内の天井に設置されるものに限る。)であること。
宅配ボックス	次の(1)～(4)のすべてを満たすものであること。 (1) 保安性、保管箱の防水性等の機能が確保されていること。 (2) 保管箱の剛性、錠の施錠強さ等の機械的な抵抗力及び安定性が確保されていること。 (3) 使用時の安全性及び保安性が確保されていること。 (4) 表面の抵抗性、部材の耐食性等の耐久性が確保されていること。

※1 機械的構造により、油煙汚れが付着しにくい部品を除く。
 ※2 はつ油(性)処理とは、油分をはじくことで、表面に付着しにくい特徴を有した表面処理をいう。
 ※3 親水(性)処理とは、水となじむ(親和する)ことで、付着した油分を浮かび上げらせて、汚れを落とし易くする特徴を有した表面処理をいう。
 ※4 ホーロー(珪藻)処理とは、表面のガラス質により、表面の平滑性、稠密性が向上することで、油分が染み込まず、落とし易くなる特徴を有した表面処理をいう。
 ※5 第3者機関により、99%以上の除菌性能が評価されていること。ただし、便器ポウル表面の加工技術のみによるものは除く。

発行ポイント数 **①+②+③の合計** 1戸あたり **上限 350,000ポイント取得**

※申請あたりの合計ポイント数が20,000ポイント未満の場合は、発行申請不可。

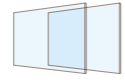
ポイントの発行(リフォーム)

1 開口部の断熱改修

開口部の大きさの区分および改修方法に応じて定める下記に示すポイント数に、施工箇所数を乗じて算出したポイント数を発行します。

ガラス交換※1

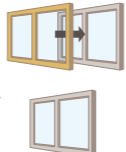
●既存窓のガラスを
複層ガラスなどに交換。



- 大 1.4㎡以上 ※3 **7,000ポイント**
- 中 0.8㎡～1.4㎡未満 ※3 **5,000ポイント**
- 小 0.1㎡～0.8㎡未満 ※3 **2,000ポイント**

内窓設置※2・外窓交換

●既存窓の内側に新たに
窓を設置し、二重窓に。
●既存窓を枠ごと取り除き、
新たな窓に交換。



- 大 2.8㎡以上 ※4 **20,000ポイント**
- 中 1.6㎡～2.8㎡未満 ※4 **15,000ポイント**
- 小 0.2㎡～1.6㎡未満 ※4 **13,000ポイント**

ドア交換

●既存のドアを新たな
ドアに交換。



- 大 開戸：1.8㎡以上
引戸：3.0㎡以上 ※4 **28,000ポイント**
- 小 開戸：1.0㎡～1.8㎡未満 ※4
引戸：1.0㎡～3.0㎡未満 ※4 **24,000ポイント**

※1 ガラス交換は、箇所数ではなく、交換するガラスの枚数を乗じて算出。
※2 内窓交換を含む。 ※3 ガラスの寸法とする。
※4 内窓もしくは外窓のサッシ枠または開戸若しくは引戸の戸枠の枠外寸法とする。

2 外壁・屋根・天井または床の断熱改修

最低使用量以上の断熱材を使用する改修について、施工部位ごとに1戸あたり下記のポイント数を発行します。

外壁

- 全体改修 **100,000ポイント**
- 部分改修 **50,000ポイント**

屋根・天井

- 全体改修 **32,000ポイント**
- 部分改修 **16,000ポイント**

床

- 全体改修 **60,000ポイント**
- 部分改修 **30,000ポイント**

3 バリアフリー改修

手すりの設置

便所、浴室、脱衣室、その他の居室および玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、いずれか1箇所以上に1本以上の手すりを取り付ける工事。

5,000ポイント

段差解消

便所、浴室、脱衣室、その他の居室および玄関並びにこれらを結ぶ経路のうち、いずれか1箇所以上の床の段差を解消する工事。

6,000ポイント

廊下幅等の拡張

介助用の車いすで容易に移動するために通路または出入口のうち、いずれか1箇所以上の幅を拡張する工事。

28,000ポイント

衝撃緩和量の設置

衝撃緩和量を新設または入替えにより設置する工事(4.5畳以上設置する場合に限る)。

17,000ポイント

ホームエレベーターの新設

戸建住宅または共同住宅専有部分に新設する工事。

150,000ポイント

4 その他の対象

①耐震改修の実施

150,000ポイント

②リフォーム瑕疵保険への加入

7,000ポイント

③インスペクションの実施

7,000ポイント

ポイントの発行(リフォーム)

5 家事負担軽減に資する設備を設置した住宅

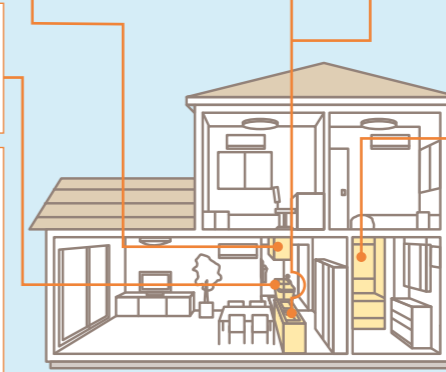
※掲載商品は、次世代住宅ポイント制度登録申請(予定)商品になります。

家事負担の軽減につながる設備の部位ごとに下記ポイントが発行されます。

- 掃除しやすいレンジフード **9,000ポイント**
- ビルトイン食器洗機 **18,000ポイント**
- ビルトイン自動調理対応コンロ **12,000ポイント**
- 浴室乾燥機 **18,000ポイント**

- 掃除しやすいトイレ **18,000ポイント**
- ※エコ住宅設備の節水型トイレと重複は不可。

- 宅配ボックス **10,000ポイント**
- 共用の場合 **10,000ポイント/ボックス**
- 例えば、1の宅配ボックスに4つのボックスが設置されている場合は40,000ポイント



エコ住宅設備

- 高効率給湯機 **24,000ポイント**
- エコキュート等

- 節水型トイレ **16,000ポイント**
- アラウーノV等

- 高断熱浴槽 **24,000ポイント**
- 保温浴槽II等

- 節湯水栓 **4,000ポイント**
- 新W節水シャワー等

- 太陽熱利用システム **24,000ポイント**

家事負担軽減設備の詳細は新築(P.16表⑤)と同様です。

※掲載商品は、次世代住宅ポイント制度登録申請(予定)商品になります。
※次世代住宅ポイント制度の事務局に登録された型番の商品を使用した工事のみが対象です。

6 エコ住宅設備の設置

環境に配慮したエコ住宅設備の部位ごとに下記ポイントが発行されます。

エコ住宅設備

太陽熱利用システム	強制循環式のもので、JIS A4112:2011に規定する「太陽集熱器」の性能と同等以上の性能を有することが確認できること。(蓄熱槽がある場合は、JIS A4113に規定する太陽蓄熱槽と同等以上の性能を有することが確認できること。)	
節水型トイレ	JIS A5207:2011に規定する「タンク式節水II形大便器」または「洗浄弁式節水II型大便器」、もしくは、JIS A5207:2014に規定する「タンク式節水II形大便器」または「専用洗浄弁式節水II型大便器」と同等以上の性能を有すること。	
高断熱浴槽	JIS A5532に規定する「高断熱浴槽」と同等以上の性能を有すること。	
節湯水栓	JIS B2061:2017に規定する「節湯形」の水栓と同等以上の機能を有すること。	
高効率給湯機	電気ヒートポンプ給湯機(エコキュート)	JIS C9220に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率率が3.0以上(ただし寒冷地仕様は2.7以上)であること。
	潜熱回収型ガス給湯機(エコジョーズ)	給湯部熱効率が94%以上であること。
	潜熱回収型石油給湯機(エコフィール)	連続給湯効率率が94%以上であること。
	ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機(ハイブリッド給湯機)	電気ヒートポンプの効率が中間期のCOPが4.7以上かつ、ガス機器の給湯部熱効率が94%以上であること。

7 若者・子育て世帯が既存住宅を購入して行う一定額以上のリフォーム

若者または子育て世帯が自ら居住することを目的に既存住宅を購入して行う100万円(税込)以上のリフォーム工事。

100,000ポイント

発行ポイント数

①～⑦の合計 **1戸あたり上限 300,000ポイント取得**

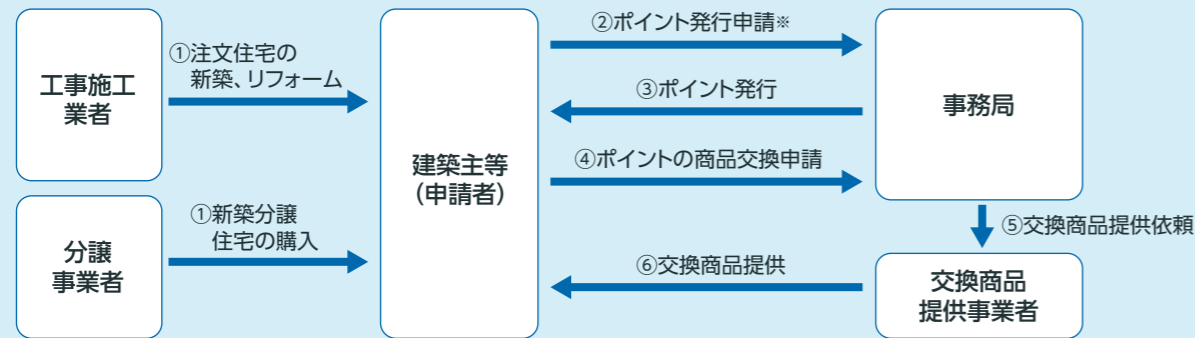
既存住宅を購入し、リフォームを行う場合、各リフォームのポイント数を2倍カウント **上限 600,000ポイント** (若者・子育て世帯の場合)

※申請あたりの合計ポイント数が20,000ポイント未満の場合は、発行申請不可。

申請手続き

制度全体の流れのイメージ

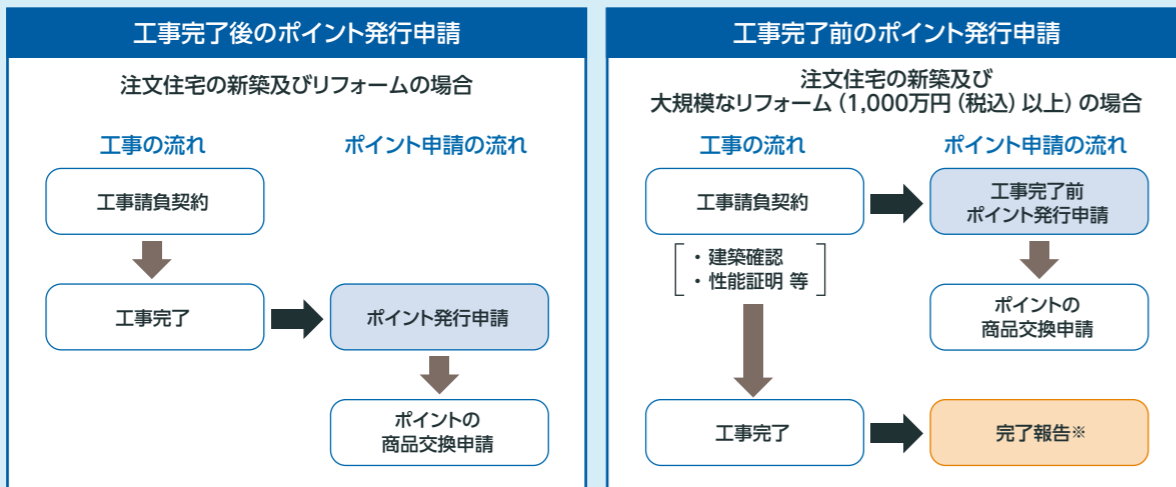
※戸別申請で標準的な場合を示したものの



※ポイント発行申請は、原則、対象住宅の所有者となる方が行うが、建築工事の請負事業者や分譲事業者が代理で行うことも可能。

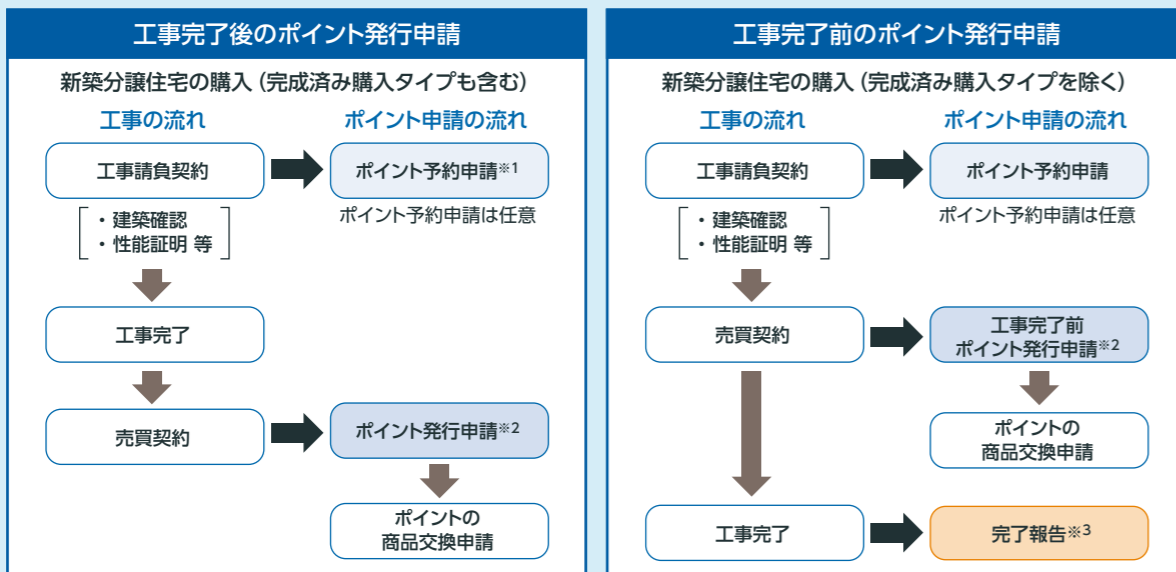
基本的な申請の流れ

注文住宅の新築・リフォームの場合



※工事完了前のポイント発行申請の場合は、工事完了後に完了報告が必要です。

新築分譲住宅の購入の場合



※1 完成済購入タイプの場合は、ポイント予約申請はできません。 ※2 売買契約締結後(所有者決定後)にポイント発行申請が可能です。
※3 工事完了前のポイント発行申請の場合は、工事完了後に完了報告が必要です。

申請手続き

申請期限等

注文住宅の新築の場合		2018年 12月21日	2019年 4月1日	2019年 10月1日	2020年 3月31日	2020年 9月30日	2021年 3月31日	2021年 9月30日
工事等の時期	消費税率10%適用	2019年4月1日以降		工事請負契約締結後	工事請負契約	着工	2020年3月31日まで	
	消費税率8%適用	2019年10月1日以降		工事請負契約	着工後	引渡し	ポイント発行申請期限まで*1	
	耐震性のない住宅の建替	除却				ポイント発行申請期限まで*1		
手続きの時期	ポイント発行申請	2019年6月頃～		ポイント発行申請		遅くとも2020年3月31日まで*2		
	ポイントの商品交換申請	2019年10月頃～		ポイントの商品交換申請		締め切りは、別途公表		
	完了報告(工事完了前申請の場合)			戸建て住宅		2020年9月30日まで		
						共同住宅等で階数が10以下		
						共同住宅等で階数が11以上		

※1 工事完了前申請の場合は完了報告期限まで ※2 締め切りは予算の執行状況に応じて別途公表

リフォームの場合

リフォームの場合		2018年 12月21日	2019年 4月1日	2019年 10月1日	2020年 3月31日	2020年 9月30日	2021年 3月31日	2021年 9月30日
工事等の時期	消費税率10%適用	2019年4月1日以降		工事請負契約締結後	工事請負契約	着工	2020年3月31日まで	
	消費税率8%適用	2019年10月1日以降		工事請負契約	工事着工後	引渡し	ポイント発行申請期限まで*1	
	インスペクション	インスペクションの実施				ポイント発行申請期限まで*1		
既存住宅の購入		工事請負契約締結前3カ月以内		売買契約				
手続きの時期	ポイント発行申請	2019年6月頃～		ポイント発行申請		遅くとも2020年3月31日まで*2		
	ポイントの商品交換申請	2019年10月頃～		ポイントの商品交換申請		締め切りは、別途公表		
	完了報告(工事完了前申請の場合)			戸建て住宅		2020年9月30日まで		
						耐震改修を実施する共同住宅等で階数が10以下		
						耐震改修を実施する共同住宅等で階数が11以上		

※1 工事完了前申請の場合は完了報告期限まで ※2 締め切りは予算の執行状況に応じて別途公表



詳細はこちらまで <https://www.jisedai-points.jp/>

2019年度ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化による住宅における
低炭素化促進事業

事業規模 約97億円の内数

一戸あたり 70万円

2018年度実施内容を含む

要件 (2018年度実施内容)

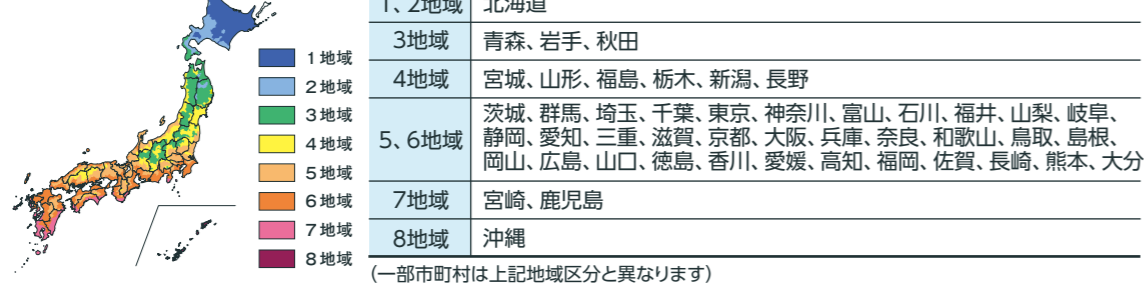
対象住宅	要件
外皮性能	強化外皮基準以上 (UA値:1, 2地域0.4以下, 3地域0.5以下, 4~7地域0.6以下)
一次エネルギー消費量	創エネ除き基準一次エネルギー消費量から20%以上削減 創エネ含み基準一次エネルギー消費量から100%以上削減*
創エネの要件	余剰買取方式
設備の要件	要件を満たす省エネ設備、エネルギー計測機器の設置 (既築住宅は断熱改修+対象全設備の新規導入)
その他の要件	ZEHビルダーが設計、建築または販売

※Nearly ZEHは、創エネ含み基準一次エネルギー消費量から75%以上削減。寒冷地(地域区分1又は2地域)、低日射地域(日射区分がA1又はA2の地域)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)に限る
※ZEH Orientedについては、創エネ含み基準一次エネルギー消費量削減の要件無し。都市部狭小地(北側斜線制限の対象となる用途地域であって、敷地面積が85㎡未満である土地)に建築されるもの(平屋建ての場合を除く)に限る

○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 (UA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 (ηA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



補助金額 一戸あたり定額 **70万円** (地域区分・建物規模によらず全国一律)
※交付要件を満たす場合に限り、Nearly ZEH、ZEH Orientedも同額の補助金額とする。

蓄電システム 補助対象住宅に蓄電システム*1を導入する場合には、補助金額を以下のとおり加算します。
蓄電システムの補助額：初期実効容量*2 1kWhあたり2万円
蓄電システムの補助額上限：補助対象経費*3の1/3又は20万円のいずれか低い金額
※1 蓄電システムの要件は「設備等の要件及び補助対象設備等一覧」をご確認ください。
※2 JEM規格で定義された初期実効容量のうち、計算値と計測値のいずれか低い方を適用し補助額を算出します。また、補助額計算上は初期実効容量の小数点第二位以下は切り捨てとします。
※3 蓄電システムの工事費は、補助対象外とします。

要件 (2018年度実施内容)

○設備機器の要件

種類	設備	要件														
空調設備	暖房冷房設備	高効率個別エアコン (マルチエアコンも可) ・主たる居室に設置する個別エアコンのエネルギー消費効率が、建築研究所のホームページで公開されている冷房効率区分(i)を満たす機種であること (http://www.kenken.go.jp/becc/documents/house/4-3_20140117.pdf の表A. 2参照)														
	暖房設備	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														
	冷房設備	ヒートポンプ式セントラル空調システム														
給湯設備	電気ヒートポンプ給湯機 (エコキュート等)	・貯湯缶が一缶のものに係るJIS基準 (JIS C 9220) 給湯機に基づく年間給湯保温効率・年間給湯効率が3.3以上であること。貯湯缶が多缶の場合は3.0以上であること ・上記に関わらず寒冷地 (1・2・3地域) の場合は年間給湯保温効率・年間給湯効率が2.7以上であること														
	潜熱回収型ガス給湯機 (エコジョーズ等)、潜熱回収型石油給湯機 (エコフィール等)、ガスエンジン給湯機 (エコウィル等)、ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機 (ハイブリッド給湯機)、太陽熱利用システム															
	燃料電池 (エネファーム等)	エネルギー消費性能計算プログラムにおいて選択可能な機種であること														
省エネルギー設備	換気設備 (24時間換気に係るもの)	・設置する換気設備は以下いずれかの要件を満たすこと														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>換気方式</th> <th>要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>熱交換型換気設備</td> <td>温度 (顕熱) 交換効率65%以上</td> </tr> <tr> <td>熱交換型以外の換気設備</td> <td>ダクト式換気・第一種換気 上記以外 比消費電力が0.4W/(m³/h)以下 比消費電力が0.2W/(m³/h)以下</td> </tr> </tbody> </table>	換気方式	要件	熱交換型換気設備	温度 (顕熱) 交換効率65%以上	熱交換型以外の換気設備	ダクト式換気・第一種換気 上記以外 比消費電力が0.4W/(m³/h)以下 比消費電力が0.2W/(m³/h)以下								
	換気方式	要件														
熱交換型換気設備	温度 (顕熱) 交換効率65%以上															
熱交換型以外の換気設備	ダクト式換気・第一種換気 上記以外 比消費電力が0.4W/(m³/h)以下 比消費電力が0.2W/(m³/h)以下															
照明設備	LED照明 ・LEDが光源であるもの 蛍光灯 ・インバータータイプで100 (lm/W) 以上のもの															
創エネルギーシステム	太陽光発電システム等の再生可能エネルギーシステム															
蓄電システム	<ul style="list-style-type: none"> 以下の全てを満たす蓄電システムであること SHが本事業の補助対象製品として登録、公表した蓄電システムであること 蓄電システムの導入価格 (工事費除く) が、保証年数に応じて定められた目標価格以下の蓄電システムであること <table border="1"> <thead> <tr> <th>保証年数</th> <th>10年</th> <th>11年</th> <th>12年</th> <th>13年</th> <th>14年</th> <th>15年以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>目標価格 (蓄電容量1kWhあたり)</td> <td>12.0万円</td> <td>13.2万円</td> <td>14.4万円</td> <td>15.6万円</td> <td>16.8万円</td> <td>18.0万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 蓄電システムの「導入目的」と「接続及び運用の要件」を満たすものであること (導入目的) 再生可能エネルギーシステムにより発電された電力の自家消費量を増加させる目的で導入される機器であること (接続及び運用の要件) 再生可能エネルギーの自家消費量を増加させるために、当該再生可能エネルギーを効果的に蓄電できるもの (非常用の電力確保を目的として限定的に再生可能エネルギーを蓄電するものは対象外) 		保証年数	10年	11年	12年	13年	14年	15年以上	目標価格 (蓄電容量1kWhあたり)	12.0万円	13.2万円	14.4万円	15.6万円	16.8万円	18.0万円
	保証年数	10年	11年	12年	13年	14年	15年以上									
目標価格 (蓄電容量1kWhあたり)	12.0万円	13.2万円	14.4万円	15.6万円	16.8万円	18.0万円										
エネルギー計測装置 (HEMS)	【エネルギー計測装置】 <ul style="list-style-type: none"> 「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得していること 1台で住宅一棟の全エネルギーを計測できるように設置すること 計測されたデータの表示ができること 															

スケジュール (2019年度)

	2019年 4月	5月	6月	7月	8月	9月
ZEH支援事業			6月頃~ 募集開始 (1次)		公募締め切りから約1カ月後 ※事前枠付与方式 採択時期	

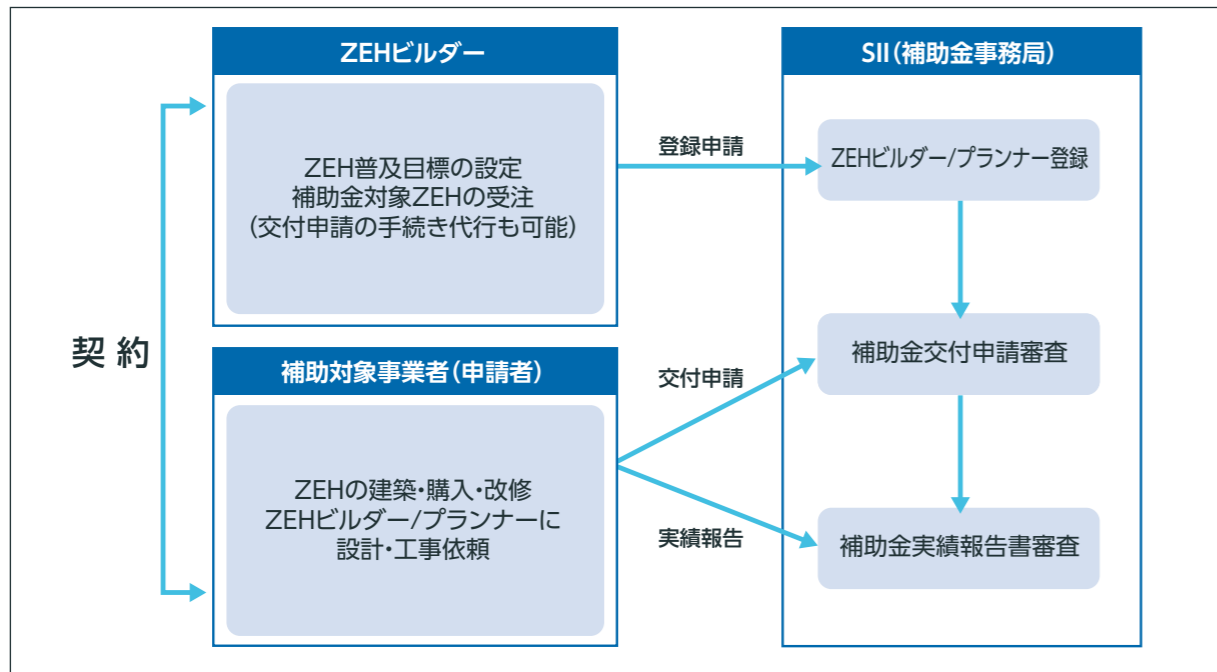
ZEHビルダー/プランナー登録制度について(戸建住宅)

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。登録済みのZEHビルダーは自動継続登録。

1. ZEHビルダー/プランナーの役割

- 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。

ZEHビルダー評価制度(戸建住宅)

評価項目

- ①～⑤それぞれが星一つ分に相当
- ①前年度のZEHビルダー実績を報告している。
- ②前年度のZEHビルダー実績及び各年のZEH普及目標・実績を自社ホームページのトップ等で表示している。
- ③ZEHビルダーとしてZEHシリーズの建築実績を有する。
- ④前年度のZEH普及目標を達成、又は、年間に供給する住宅の過半以上がZEHシリーズとなっている。
- ⑤次のいずれかに該当。
 - ・ZEHビルダー実績報告の際にZEH、Nearly ZEHのU_A値、エネルギー消費削減率の分布を報告している。
 - ・2020年までに自社で建設する全物件へのBELS表示を目標に掲げ、毎年度、自社物件のBELS表示割合について報告する。又は、地域型住宅グリーン化事業における「BELS工務店」として登録を受けている。

公表方法

- ・星5つのZEHビルダーのみ執行団体のZEHビルダー一覧において表示する。
- ・その他の評価を含め、各々のZEHビルダーに自身の評価を通知する(非公表)。

パナソニックのおすすめ商品例

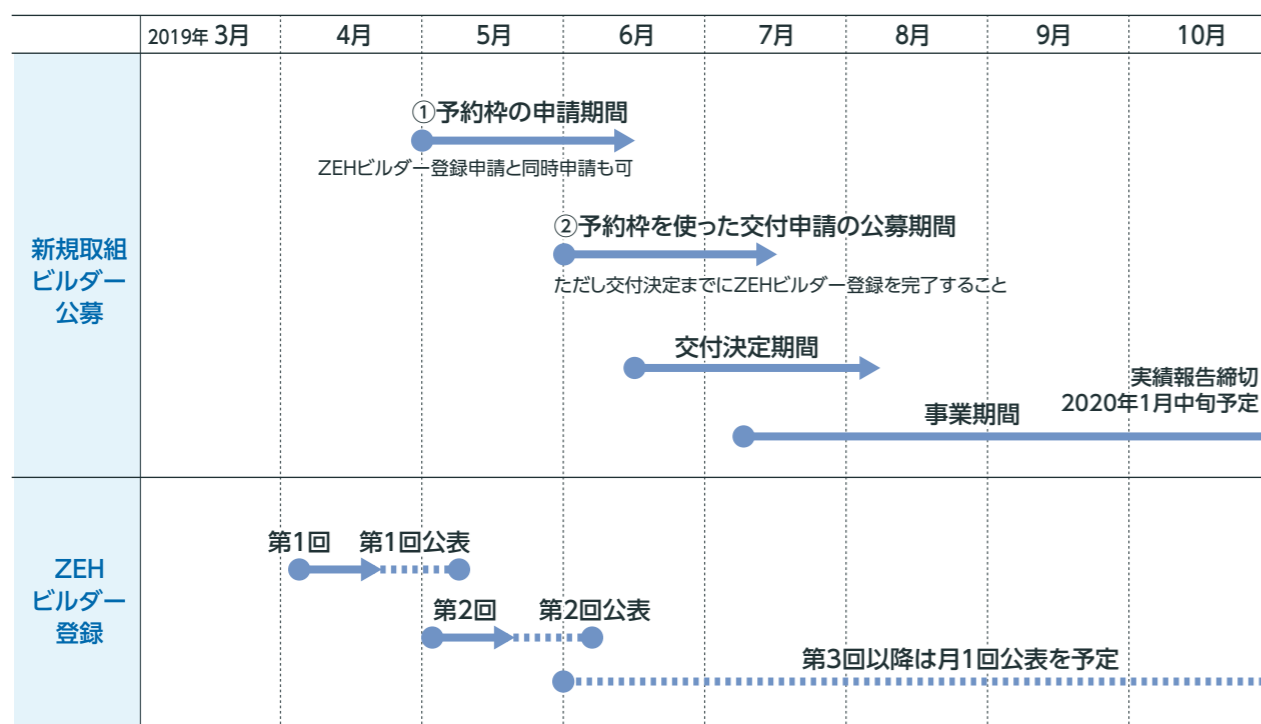
*各設備の基準はSIIホームページでご確認ください。

*一例です。

詳細はこちらまで http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/zeh/



新規取組ビルダーの公募方法(案)



- ①執行団体による全説明会終了後(5月上旬目処)から、新規取組ビルダーによる「予約枠の申請」を公募(建主が不在でも予約申請可)
 →ただし1ビルダー 1枠のみ予約可能。合計約1,000枠を想定。
 →ZEHビルダー未登録の場合は、予約申請と同時(またはそれ以前に)ZEHビルダー登録申請を行うこと。
- ②予約枠を使った交付申請の公募期間は6月～7月中旬
 →新規取組ビルダーの交付申請期間終了時点で未使用の予約枠は失効されます。
 →交付決定までにZEHビルダー登録を完了してください。
 →予約枠を保有しているにも関わらず交付申請がない場合、個別にヒアリング等を行う可能性があります。

※3省合同説明会より

ZEH+実証事業(経済産業省による補助事業)

2019年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金

事業規模 経済産業省551.8億円の内数

一戸あたり 115万円

2018年度実施内容を含む

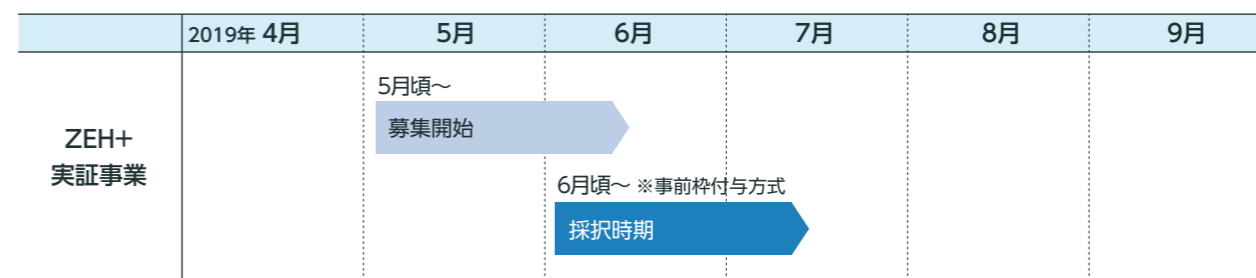
要件(一部2018年度実施内容を含む)

【平成31年度 ZEH支援事業】との要件比較

ZEH+実証事業は、将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEHとして、現行の「ZEH」より省エネルギーを更に深掘りするとともに、設備のより効率的な運用等により太陽光発電等の自家消費率拡大を目指したZEHの実証を支援するものです。環境省による「平成30年度 ZEH支援事業」との要件比較は以下のとおりです。

	ZEH支援事業	ZEH+実証事業
補助対象となる事業者	新築戸建住宅の建築主、新築戸建売住宅の購入者予定者、又は既存戸建住宅の所有者	専用住宅など5つの条件を満たすもの
補助対象となる住宅	申請する住宅に関与できるZEHビルダー/プランナー	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー ※H28・H29に登録を受けたZEHビルダー/プランナーは、実績報告書を提出すること。
交付要件の主なポイント	ZEHロードマップにおける「ZEHの定義」を満たしていること	ZEHロードマップにおける「ZEHの定義」を満たしていること ●以下の要件を全て満たしていること ①更なる省エネルギーの実現 設計一次エネルギー消費量は、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から25%以上削減されていること。 ●売電のみを前提とせず、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る措置 ②以下のうち2つ以上を導入 1)外皮性能の更なる強化 2)高度エネルギーマネジメント 3)電気自動車(プラグインハイブリッド車を含む)を活用した自家消費の拡大措置のための充電設備
補助対象住宅の補助額	一戸あたり 定額70万円	一戸あたり 定額115万円
蓄電システムの補助額	初期実効容量 1kWhあたり2万円 (補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額)	初期実効容量 1kWhあたり2万円 (補助対象経費の1/3又は20万円のいずれか低い額)
事業年度	単年度事業	
手続代行者の関与	補助対象事業者と連携可能	
採択方式	先着方式 ※ZEH普及に新たに取り組むZEHビルダー/プランナーが関与する申請と、その他のZEHビルダー/プランナーが関与する申請を分けて先着順に公募します。	事前割当枠公募方式 ※ZEHビルダー/プランナー毎の提案応募を鑑みた、事前戸数割当方式です。

スケジュール(2019年度)



新築・リフォーム 補助金 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを活用した
レジリエンス強化事業 (経済産業省による補助事業)

2019年度 省エネルギー投資促進に向けた支援補助金
事業規模 経済産業省551.8億円の内数

基本及び必須要件部分 **125万円**

要件 (2019年度)

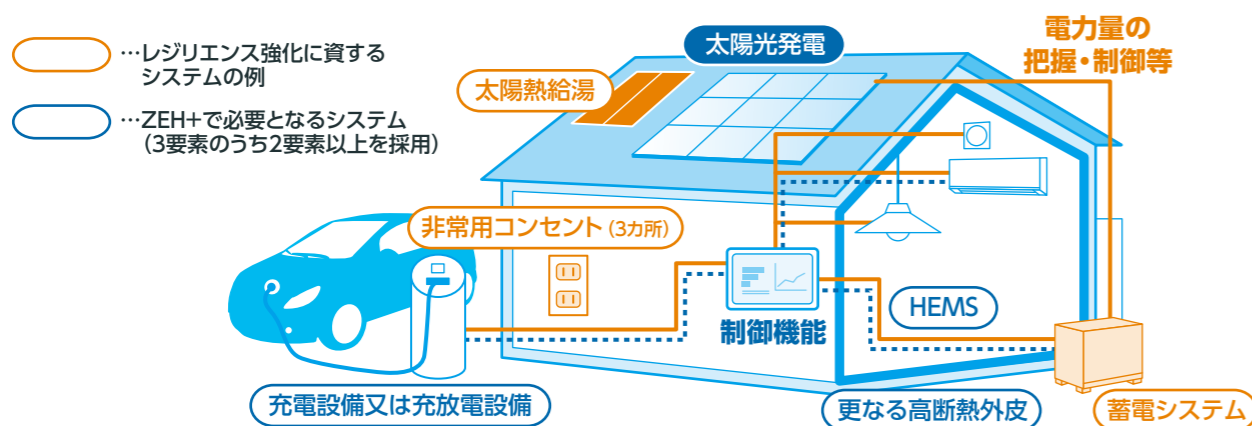
- 交付要件**
- 基本要件：ZEH+の定義を満足すること。
※Nearly ZEH+については、寒冷地(地域区分1又は2地域)、低日射地域(日射地域区分がA1又はA2)又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)に限る。
 - 追加要件：ZEH+のレジリエンスを更に強化するために必要な措置を講じること。
【必須】 停電時に使用可能なコンセントを3箇所以上設置し、そのうち少なくとも1箇所は「主たる居室」に設置すること。(通常のコンセントを停電時にも使えるようにする措置を講じることを含む)
【選択】 以下の性能を満たす蓄電システムもしくは太陽熱利用システム(両方選択も可)を設置すること。
①蓄電システム: 4kWh以上の蓄電容量があること。
②太陽熱利用システム: 停電時に40℃以上のお湯を60L×人数分確保できること。
※なお、具体的に講じられる措置の概要については、申請書に記載。

- 補助金額** 基本及び必須要件部分 **125万円**
- 選択要件① 蓄電システム：2万円/kWh (上限30万円又は補助対象経費の1/3)
 - 選択要件② 太陽熱利用システム：<液体式の場合>集熱パネル面積4㎡：17万円、6㎡：20万円
<空気式の場合>60万円

申請について

- 申請は建築主による個別申請方式とし、5/13(月)から5/24(金)まで申請を受け付け、応募状況については5/27(月)に公表予定。応募者多数の場合は抽選を実施し、5/29(水)までに落選者へ通知する予定。
- 対象は、ZEHビルダー/プランナーが新築する戸建住宅に限る。
- 交付要件を満たす申請案件の中から、抽選で採択案件を決定する。

イメージ



新築 補助金 **集合住宅ZEH-M**

2019年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金
ZEH化等による低炭素化促進事業
環境省 事業規模97億円の内数

- 住宅用途部分が1～5層 ※補助額:2018年度からの継続事業は、同年度の補助率・額から変更なし
- 定額60万円※×住棟に含まれる戸数かつ、上限6億円/件(3億円/戸)
 - 蓄電池2万円/kWh※(上限20万円/戸かつ補助対象経費の1/3以内)(住戸部分に限る)
 - 低炭素化に資する素材を一定量以上使用する場合、定額加算

住宅用途部分が6～20層
補助率 **1/2以内** かつ **上限8億円**(4億円/年)

ゼッチマンション
超高層ZEH-M実証事業(住宅用途部分が21層以上)
(経済産業省による事業)
経済産業省 事業規模551.8億円の内数

補助率 **2/3以内** かつ **上限10億円**(5億円/年)

要件 (2018年度実施内容)

基本要件

- 執行団体の登録を受けた「ZEHデベロッパー」が建築主であること。
(建築主が個人又はデベロッパー以外の法人の場合は、建築を請け負う者がZEHデベロッパーに登録されていること)
- 集合住宅の住棟または住宅用途部分において、以下の要件を満たすこと

階数※1	要件	外皮基準※2	基準値からの削減率※3 (共用部を含む住棟全体)		再エネの形態
			再エネ除く	再エネ含む	
低層(地上1～3階建) 補助額 60万円×全戸数	Nearly ZEH-M	全住戸で強化外皮基準(ZEH基準)を満たす。	20%以上	75%以上	●自家消費分に加え売電分も対象(住宅用途部分である住戸及び共用部に供給されているものに限る。設置場所は敷地内)ただし、余剰売電に限る ●共用部のみに供給する場合は補助対象外
中層(地上4、5階建) 補助額 60万円×全戸数	ZEH-M Ready※4		20%以上	50%以上	
高層(地上6階建以上) 補助率2/3 (高性能建材・設備等)	ZEH-M Oriented		20%以上	—	

※1:複合建築物の場合、住宅用途部分の階数とする。同一階に住宅用途と非住宅用途が混在する場合、住宅用途が延床面積の過半を占める場合には階数に算入する。
 ※2:強化外皮基準は、平成28年省エネルギー基準(ηA値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、U_A値1・2地域:0.40以下、3地域:0.50以下、4～7地域:0.60以下とする。
 ※3:一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明(その他の一次エネルギー消費量は除く))、共用部は非住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機(その他の一次エネルギー消費量は除く))とする。
 ※4:以下の両方の条件を満たす集合住宅に限り、ZEH-M Orientedも補助対象とする。
 ①当該集合住宅が商業地域に立地し、敷地面積が200㎡未満である土地。
 ②当該集合住宅の許容積率が600%以上(5階建の場合)、500%以上(4階建の場合)であるもの。
 ※8地域においては、強化外皮基準に代わる負荷抑制対策等の追加要件を設定する可能性がある。
 ※社宅等の給与住宅は補助対象外とする。

補助金等優遇制度/税制・減税

その他の住宅関連法令

新築

新築・リフォーム

リフォーム

補助金

減税

申請・採択(2018年度実施内容)

公募方法

- ・公募は住棟単位での申請とする。
- ・採択方式は公募締切後の審査方式とする方向で検討中(公募は1回を想定)。
- ・高層における補助事業の公募期間は6月上旬から6月下旬(交付決定は公募締め切り後、約1.5ヵ月後)。低層・中層については、6月ごろの公募開始(交付決定は7月ごろ)を目途に検討中。

※1:原則として補助対象に係る設計、工事契約は交付決定後に行うこと。
 ※2:高層においては原則として三社見積が必要。低層・中層については見積は不要。

採択区分及び審査基準(評価項目)

- ・採択区分
 ZEH-M設計ガイドライン(仮称)に資する情報やZEH-Mの市場形成における多様性を確保するため、分譲・賃貸の別、住宅部の階層数(1~3層、4~5層、6~10層、11~20層、21層以上)、住戸の平均床面積(50㎡未満、50㎡以上)、地域区分別(1~3地域、4~7地域、8地域)に採択区分を設定する。
- ・評価項目(イメージ)
 以下の評価項目毎に配点を定め、総合点を算出する。
 ①省エネ性能:再エネを除いた一次エネルギー削減率
 ②外皮性能:住戸平均値、外皮総面積に対する開口比率
 ③再エネ:再エネを配分する住戸の数・割合、各戸への電力供給容量
 ④モデル性(採択される案件の多様性確保):周辺相場、建物規模、形状、構造
 ⑤エネルギー管理体制:住棟全体(共用部・各住戸)のエネルギー使用量を一元管理する体制(HEMS、その他エネルギー管理サービスの活用等を含む)
 ⑥普及促進に向けた広報計画:住戸毎のBELS評価や、モデルプランごとの断熱・省エネ性能評価等を活用した入居者に対する光熱費メリット、健康・快適性等の訴求やその効果測定工夫等
 ⑦審査委員による加算
 ※その他、低層・中層、高層でそれぞれ審査項目を追加する可能性がある。
- ・補助事業の選定
 以下の方法により補助事業を選定する。
 1)申請を受けた事業について、評価項目、配点に従い総合点を算出する。
 2)採択区分ごとに当該区分における総合点が最も高いものを選出し、予算規模の範囲内で、それらのうちから総合点が上位の順に採択候補事業とする。
 3)上記の採択候補事業を全て選出しても事業規模に満たない場合は、残りの事業について、2)の方法を繰り返し、予算規模の範囲内で順次採択候補事業を選出する。

事業期間

- ・単年度事業の場合は、平成31年1月下旬までに事業を完了できること。
 ※複数年度事業(最長3年度)の場合、初年度の事業期間は平成31年2月下旬までとする。この際、初年度の事業完了から翌年度の交付決定までの間は、補助対象工事を行うことができない(補助対象とならない工事の実施は可能)。

申請・採択(2018年度実施内容)

ZEHデベロッパー制度

- 登録事業者
 集合住宅等の案件形成の中心的な役割を担う建築主たるデベロッパー。ただし、建築主が「個人」又は「デベロッパー以外の法人」である場合は建築請負会社。
- ZEHデベロッパーの種別
 ・以下の2つの種別があり、該当する種別をまとめて登録することも可とする。
 ①マンションデベロッパー
 自社のZEH-M普及計画を有するマンションデベロッパー。
 ②建築請負会社
 ZEH-Mの実現に係る建築請負業務を受注する立場のもので、以下に示す役割を担う体制を有するもの。
 1)ZEH-M相談窓口
 建築主等からのZEH-Mに関する問合せ対応ができる「ZEH-M相談窓口」※を設けて、ZEH-Mの実現に係わる具体例の紹介や概要案内など活動を実施する。
 ※必ずしも、専用窓口を設けなくともよい。
 2)ZEH-M開発支援
 建築主等の依頼に基づき、設計、設計施工などZEH-Mの建築請負業務を受注する。
- 登録要件
 1)中長期のZEH-Mシリーズ普及に向けた取組計画を有していること。
 2)ZEH-Mシリーズの普及に向けた取組計画及びその進捗状況、導入実績を自ら公表していること。導入実績については、住棟単位のZEH-Mシリーズ、住戸単位でのZEHシリーズともに公表することを可能とする。
 3)自らのZEH-Mシリーズの普及に向けた取組み計画及びその進捗状況、導入実績(ZEH-Mシリーズ及びZEHシリーズ)について、平成31年4月、及びそれ以降毎年度報告すること。なお、国や執行団体がその取組み計画、導入実績を公表する可能性がある。
- 公募期間
 ・4月上旬から平成31年1月下旬。
 ※1:初回公表日(4月下旬)にZEHデベロッパーの登録を希望する場合は、執行団体に4月中旬までにZEHデベロッパー登録を申請することが必要。以降は随時公表とする。
 ※2:補助事業の公募申請時点でZEHデベロッパーが登録申請中であっても、その公募申請を受け付ける。ただし、交付決定までの登録完了が必要。
- 集合住宅の住棟における表示
 ●表示事項
 建築物省エネ法第7条に基づく省エネルギー性能表示(BELS)及びZEH-Mマーク(仮称、今後作成予定)の表示を住棟単位で行うこと。なお、これにより住戸単位でBELSを取得しZEHマークの表示を併用することを妨げるものではない。
 ●表示対象・方法
 以下の媒体の全てで上記事項の表示を行い、効果的にPR(入居者募集等)を行うこと。
 ただし、PRに活用しない媒体については表示を行わなくてよい。
 1)外部仲介サイトへの表示とともに、備考欄にZEH-Mシリーズである旨を記載する。又は、自社が運営する入居者募集サイトにおいてZEH-Mシリーズである旨を含めて表示する。ここで、ZEH-Mシリーズであることを条件に検索をかけられるようにすることが望ましい。
 2)当該物件に係る住宅情報誌、店舗掲示物、新聞折込チラシ、ダイレクトメール等へ表示を行う。
 3)モデルルーム内の掲示物等及び工事現場(自社の掲示物を掲載する場合)で表示を行う。
 ※各媒体における表示方法やサイズ等に係る詳細要件は検討中。
- 報告方法
 事業完了時に、上記を実施した旨を明示した書類等にてエビデンスとともに報告すること。なお、事業完了後に最長2年間、補助事業者(デベロッパー又はそれ以外の法人、個人)に対して、表示の内容及びPR効果についてアンケートを行う予定。

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

2019年度予算130億円

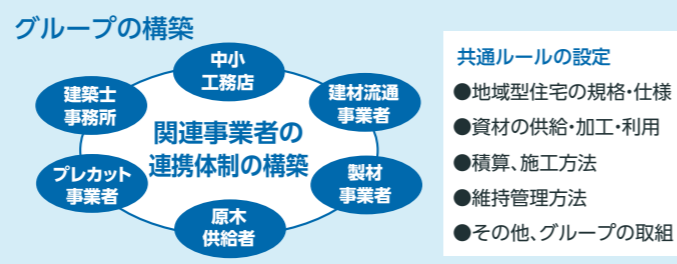
2018年度実施内容を含む

長寿命型	長期優良住宅	上限 110万円/戸 (160万円 ^{※1})
高度省エネ型	認定低炭素住宅・性能向上認定住宅	上限 110万円/戸 (160万円 ^{※1})
	ゼロエネルギー住宅	上限 140万円/戸 (190万円 ^{※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100万円/戸
 ※3 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は上限125万円/戸

要件(一部2018年度実施内容含む)

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。



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以内)

長寿命型 長期優良住宅 上限110万円^{※2}/戸(160万円^{※1})

高度省エネ型 認定低炭素住宅・性能向上認定住宅 上限110万円^{※2}/戸(160万円^{※1})

ゼロエネルギー住宅 上限140万円^{※3}/戸(190万円^{※1})

※1 地域材(グループが定める木材)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100万円/戸

※3 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合は上限125万円/戸

省エネ改修型 省エネ性能が一定程度向上する断熱改修 50万円/戸

優良建築物型(非住宅) 認定低炭素建築物、BELS、CASBEEのいずれかの認定や評価等を受けた木造建築物 上限1万円/㎡

「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)

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。	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。
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。 ・断熱等性能等級4	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
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。
	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



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

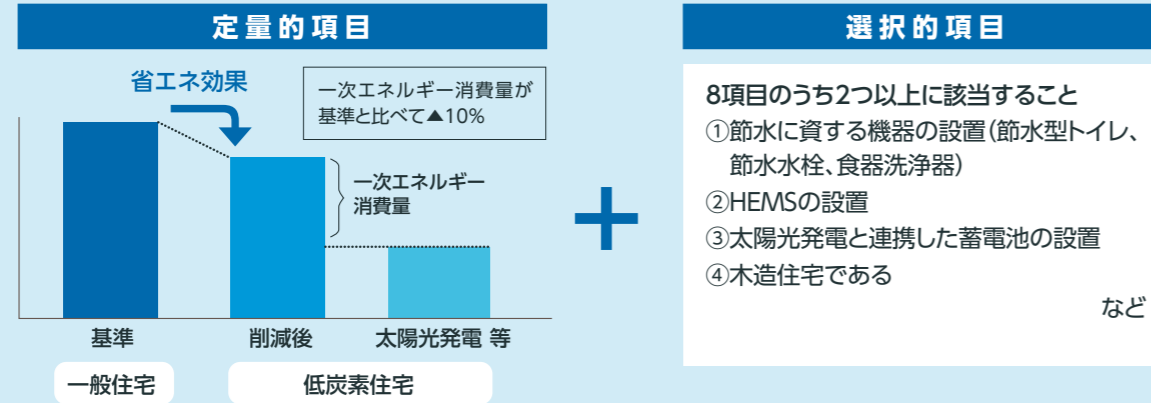
バス オフローラ 人造大理石浴槽だから、汚れにくく、おそうじもラクラク。保温浴槽IIはお湯が冷めにくいから光熱費がお得です。(省エネルギー性、劣化対策、維持管理・更新の容易性)	キッチン ラクシーナ IHクッキングヒーターでは省エネ、食器洗い乾燥機では節水効果があります。エコナビで節約しながら快適さもしっかりキープ。(維持管理・更新の容易性)	住宅工法 耐震住宅工法 テクノストラクチャー 地震に強い安心の構造と、自由設計の大空間を両立する住宅工法です。(耐震性)
---	--	---

詳細はこちらまで <http://chiiki-grn.jp/>



認定低炭素住宅とは

認定低炭素住宅基準のイメージ



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: W水流シャワー
- 節湯水栓: カチット水栓

選択的項目

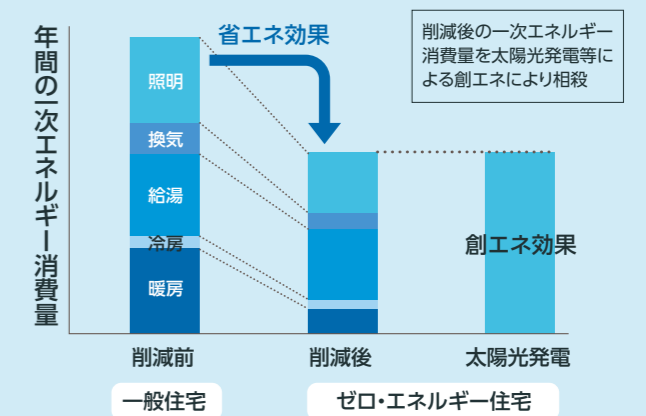
- 節水型トイレ: アラウーノシリーズ
- 節水水栓: タッチレス水栓 すぐピタ
- 食器洗浄機: ビルトイン食器洗い乾燥機
- 蓄電池: 創蓄連携システム
- 高効率給湯機: エコキュート
- 高断熱浴槽: 保温浴槽II
- HEMS: スマートHEMS

※一例です。

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

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
- 高効率給湯設備: エコキュート

選択的項目

- 節湯水栓: カチット水栓
- 節湯水栓: W水流シャワー
- 高断熱浴槽: 保温浴槽II

※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/>



住宅・建築物の省エネ・省CO₂対策、健康、災害対策、木造化、IoT技術の活用、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫など、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を目指すリーディングプロジェクトに対する支援

2019年度予算99.83億円の内数

次世代住宅型

上限 **300万円** (戸建住宅)

2018年度実施内容を含む

次世代住宅型 (2018年度実施内容)

対象事業

住宅(住宅設備機器を含む)において、IoT技術等を活用して、以下に掲げるテーマに該当する住宅・サービスを実現しようとして、実用化に向けた課題・効果等の実証事業を行うプロジェクトであって、モデル性、先導性が高いもの

主な要件

以下の取組テーマに関し、IoT技術等を活用して行う取組であること

1. 高齢者・障がい者等の自立支援【安全・安心、快適】
2. 健康管理の支援【安全・安心、快適】
3. 防犯対策の充実【安全・安心】
4. 家事負担の軽減、時間短縮【安全・安心、生産性の向上】
5. コミュニティの維持・形成【安全・安心】
6. 物流効率化への貢献【生産性の向上】
7. その他(安全・安心の向上や省エネ化・省資源化、健康の増進、外部不経済の排除、利便性の向上等に資するもの)

一定の省エネ性、バリアフリー性、維持管理性などを満たすものであること

補助金額

補助対象費用*の1/2

補助限度額：(共同住宅) 総事業費の5%又は10億円のいずれか少ない金額
(戸建住宅) 300万円/戸

*調査設計計画費(IoT技術等を活用した設計に係るシミュレーション費用など)、建設工事費(先導的なIoT技術等の導入に係る費用等)、マネジメントシステムの整備費用、効果の検証等に要する費用 等

【次世代住宅のイメージ】

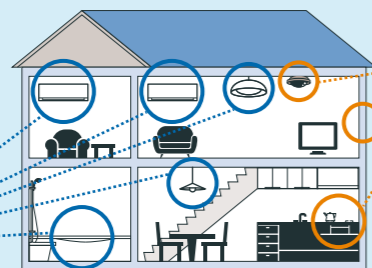
健康の維持・増進 (専門機関と連携、個人の健康管理)

住宅で取得したバイタルデータ(血圧、体温、脈拍、体重)を医師が遠隔診断



住戸内の温熱環境等を踏まえた住宅設備機器や家電の最適制御

省エネルギー化・省資源化 (スマートメーター、HEMSなどの活用)



住まいの安全・安心の確保 (防犯、見守り、防災)

スマホと連動したドア・窓の鍵のかけ忘れ確認、見守りサービス

生産性・利便性の向上 (家事の効率化、再配達率の低減など)



スマートキーを活用したモ配BOX



全自動衣類折りたたみ機

省CO₂先導型 (2018年度実施内容)

応募期間 2018年4月24日～6月13日 (2018年度実施内容)

対象事業

①～④のいずれか、またはそれらの組み合わせによるプロジェクトであって、省CO₂の推進に向けたモデル性、先導性が高いもの

- ①住宅及び住宅以外のオフィスビル等の建築物の新築
- ②既存の住宅・建築物の改修
- ③省CO₂のマネジメントシステムの整備
- ④省CO₂に関する技術の検証

補助金額

補助対象費用の1/2以内

補助限度額：(非住宅及び共同住宅の新築事業)

採択プロジェクトの総事業費の5%または10億円のいずれか少ない金額

(戸建住宅の新築、改修、マネジメント、技術の検証)

建設工事等に係る補助額の上限300万円/戸

※戸建住宅LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅への補助は上限125万円/戸

木造先導型 (2018年度実施内容)

公募期間 2018年4月27日～5月28日 (2018年度実施内容)

対象事業

[1]一般建築物

- ①構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入
- ②使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- ③建築基準法上特段の措置を要する一定規模以上のもの
- ④多数のものが利用する施設
- ⑤設計・施工に係る技術等の公開の実施等

[2]木造実験棟

- ①木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ②国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④実験・検証の内容の公表
- ⑤実験・検証の一般公開等による普及啓発等

補助金額

[1]一般建築物 補助対象費用の1/2以下

[2]木造実験棟 上限3,000万円

気候風土適応型 (2018年度実施内容)

公募期間 第1回 2018年4月24日～6月6日 第2回 2018年8月1日～9月14日 (2018年度実施内容)

対象事業

伝統的な木造建築技術を応用しつつ、省エネ化の工夫や現行基準で評価が難しい環境負荷低減対策等を図ることにより、長期優良住宅や低炭素住宅と同程度に良質なモデル的な木造住宅の建設

例：縁側の両側のガラスと障子等によるダブルスキンで断熱効果を向上
通風など建築計画の工夫による冷房負荷等の軽減
地域材の多用

補助金額

補助対象費用の1/2以下

補助限度額：建設工事費全体の10%以内又は戸あたり100万円のうち少ない金額



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。

2019年度予算45億円

上限 250万円/戸

(高度省エネルギー型の場合)

交付申請期間

2019年
5月上旬～

メリット(補助金)

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	提案型
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		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	②補助率方式で算出した額	
補助限度額 [三世同居対応 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)	200万円/戸 (250万円/戸)
申請方法	通年申請*	通年申請*	通年申請*	事前採択

※「安心R住宅」の登録団体による申請は事前採択

- 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%削減すること
- 三世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
- 提案型は基準では評価できない性能向上リフォームに対する補助制度です

① 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

② 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

スケジュール

◆通年申請タイプ

事業者登録の受付期間 2019年4月上旬～2019年11月下旬
 交付申請の受付期間 2019年5月上旬～2019年12月下旬
 完了実績報告の受付期間 2019年6月上旬～2020年2月中旬

◆事前採択タイプ

公募期間 2019年4月上旬～2019年5月中旬
 採択通知 2019年6月末頃
 交付申請の受付期間 2019年7月上旬～2019年12月下旬
 完了実績報告の受付期間 2019年9月上旬～2020年2月中旬

要件(2018年度実施内容)

- 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状況検査チェックシート(評価基準型は補助事業用チェックシート)
 ※2 一定の講習を受け修了審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 リフォーム計画 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	55m ² 以上	40m ² 以上	1つの階の床面積が 40m ² 以上
長期優良住宅の認定を取得するもの	75m ² 以上	55m ² 以上	

補助対象となる工事 ※但し、①≧②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

1) 長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

① 特定性能向上工事

- 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

② 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

2) 三世同居対応改修工事に要する費用

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	—
	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。
玄関の増設工事	地上階以外の階に玄関を増設するもの	1,244,500円	

3) 良好なマンション管理に対応する性能向上工事に要する費用

※学識経験者等からなる評価委員会において認められた工事

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	評価基準
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。	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。	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。	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。	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すり設置を可とする。	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2,650mm以上、又は、主たる居室天井高さ2,400mm以上であること。	—
住戸面積の確保	戸建住宅:75㎡以上、共同住宅:55㎡以上(行政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。(行政が具体的に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、既存建築物への適応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年国土省告示第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

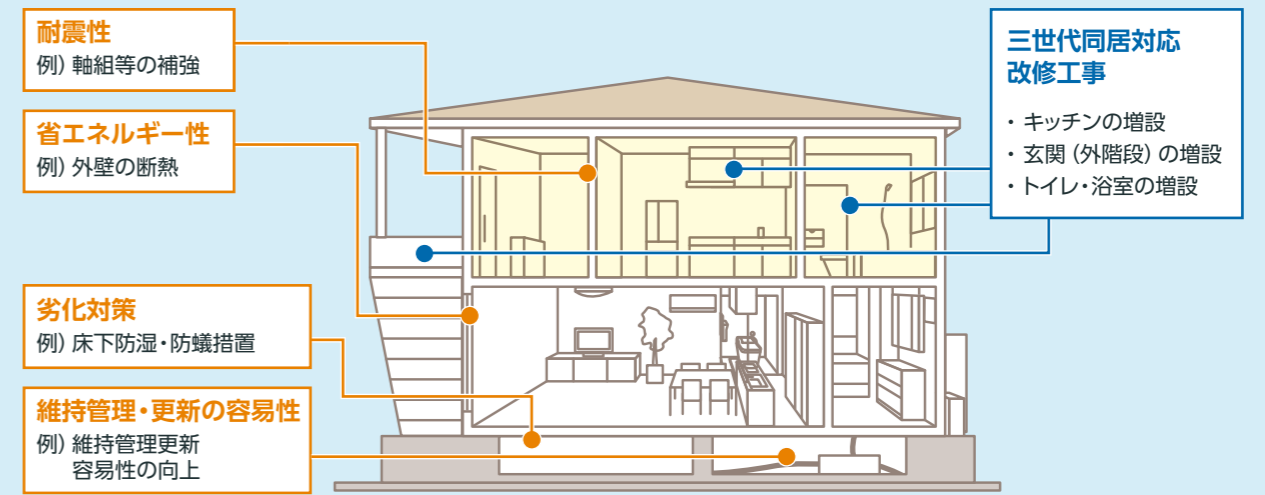
省エネ改修タイプ早見表

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			
タイプD	居室1室以上 全開口部	その居室の全て			—	—	—	—

※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。

要件とイメージ(一部2018年度実施内容含む)

- インスペクションの実施
- 維持保全計画の作成
- 性能の向上
 - ・劣化対策 ・耐震性 ・省エネルギー性 ・維持管理・更新の容易性 等
- 三世同居対応改修
- 良好なマンション管理



パナソニックのおすすめ商品例

特定性能向上工事				その他性能向上工事		
劣化対策	省エネルギー対策					
ユニットバス	ハウジング エアコン	エコキュート	熱交気調システム	アラウーノ (節水トイレ)	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/



補助金等優遇制度 / 税制・減税
その他の住宅関連法令
新築
リフォーム
補助金
減税

「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

2019年度予算273億円

※スマートウェルネス住宅モデル推進事業含む

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

メリット(補助金)

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①～②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。

- ① 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まれます。

- ② 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、調査設計計画費用の

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30m ² 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 または 住棟の全住戸数の2割までの住戸	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	180万円/戸
地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設など	1,000万円/施設

※住棟の全住戸数の2割を超える住戸や、住戸の床面積25m²以上30m²未満の場合は120万円/戸。住戸の床面積25m²未満の場合は90万円/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(2018年度実施内容)

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25m ² 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18m ² 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* ○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徴収可) ○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
契約関連	○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わ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



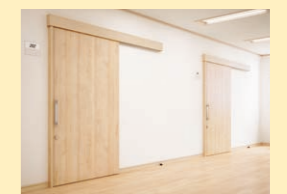
アクアハートa-U



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(2020年3月末まで) …割増償却5年間20%(耐用年数35年未満14%)

固定資産税(2021年3月末まで) 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30m²以上、10戸以上)

不動産取得税(2021年3月末まで) 家屋:課税標準から1,200万円/戸 控除(床面積30m²以上、10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/>



民生用燃料電池の導入に際し、費用の一部を補助される

2019年度予算58.2億円

SOFC	固体酸化物形	上限 12万円
PEFC	固体高分子形	上限 6万円

2018年度
実施内容

メリット(補助金)

SOFC (固体酸化物形)	機器価格+工事費の基準	134万円以下 ^{※1}	134~146万円以下 ^{※1}
	補助額 ^{※2}	12万円	6万円
PEFC (固体高分子形)	機器価格+工事費の基準	96万円以下	96~111万円以下
	補助額 ^{※2}	6万円	3万円

※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(切替機器内蔵)+5万円、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：下記の重点支援対象には、3万円を追加補助
 重点支援対象：①既築、②LPガス対応、③寒冷地仕様、④集合住宅

主な応募要件(2018年度実施内容)

- 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。



詳細はこちらまで <http://www.fca-enefarm.org/>



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

2019年度予算275億円

※サービス付き高齢者向け住宅整備事業含む

一般部門	① 高齢者の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住宅の整備費…補助率:新築等1/10 改修2/3 設計費…補助率:2/3 設計・工事管理費…補助率:2/3 建設・取得…補助率:1/10 改修…補助率:2/3
	② 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
	③ 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	① 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)
	② 事業成果の情報提供及び普及啓発に要する費用…補助率:1/2

2018年度
実施内容

要件と補助金(2018年度実施内容)

- 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①から③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。
- 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)
 - 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)
 - 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①及び②の事業を募集する。
- 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)
 - 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:1/2)

詳細はこちらまで <http://iog-sw.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

太陽光発電等で発電した電力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。

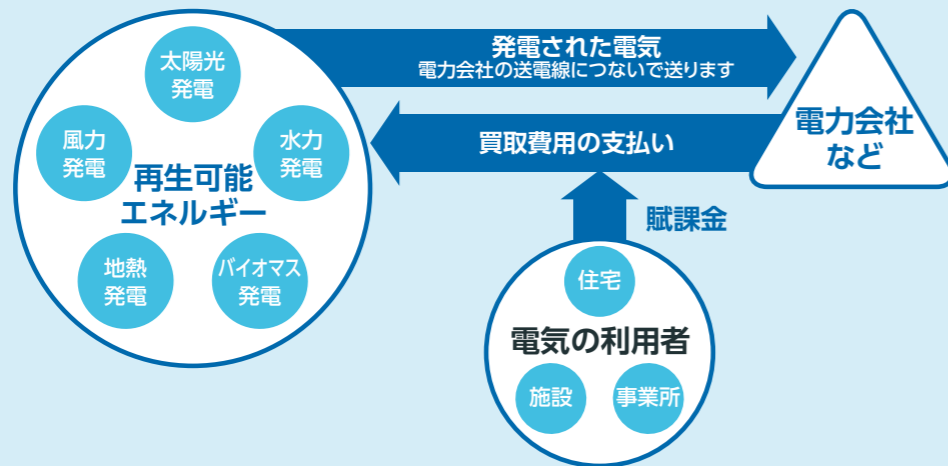
太陽光発電の買取価格 単位：円/kWh (太陽光10kW未満は税込、10kW以上は税抜)		2018年度	2019年度	買取期間
10kW未満	出力制御対応機器設置義務なし	26	24	10年間
	出力制御対応機器設置義務あり	28	26	
	ダブル発電 (出力制御対応機器設置義務なし)	25	24	
	ダブル発電 (出力制御対応機器設置義務あり)	27	26	
10kW以上2,000kW未満		18	14	20年間
2,000kW以上		入札		

※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。賦課金 (2018年5月検針分から2019年4月検針分の電気料金に適用) は、1kWh当たり2.90円 (標準家庭 (月の電力使用量が260kWh) で月額754円)。

制度のイメージ



税制・減税

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/



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。

2019年度予算785億円

期間

2014年4月1日～2021年12月31日

概要

すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもおお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象) 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

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)

給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

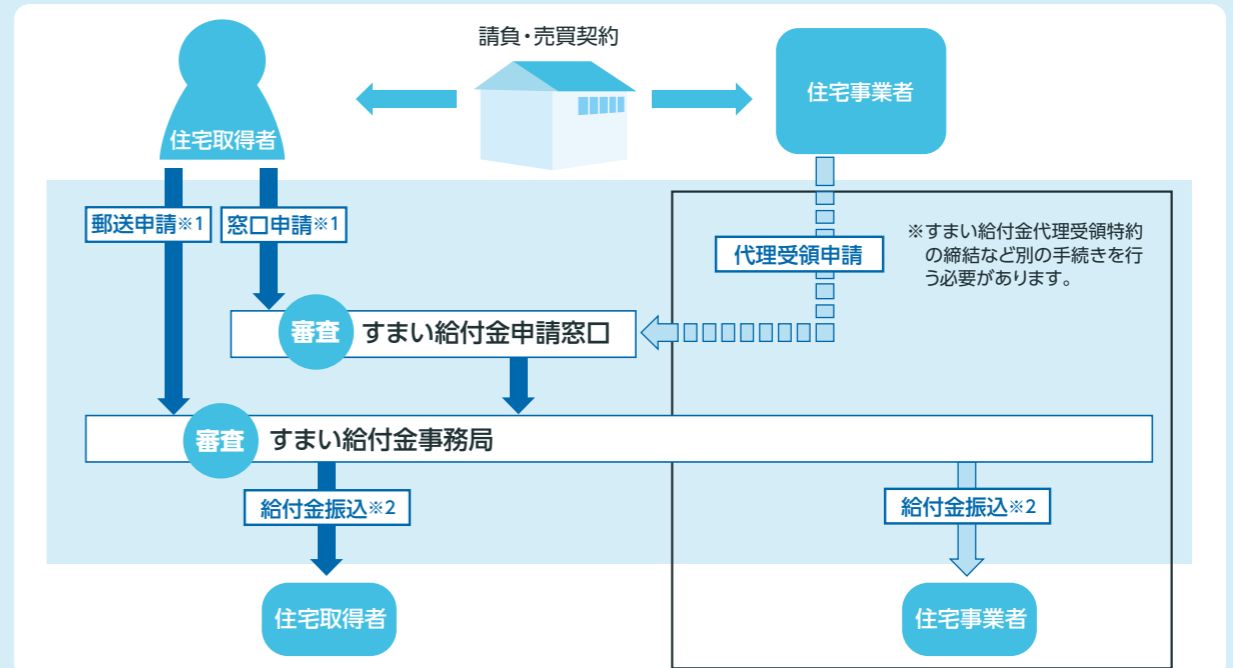
- ①住宅ローンを利用する場合の要件
 - ・床面積50㎡以上の住宅
 - ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅
(例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)
- ②現金購入の場合の追加要件
 - ①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。
 - ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅(フラット35Sの基準に適合する住宅)

【中古住宅を所得する場合】

- ①住宅ローンを利用する場合の要件
 - ・床面積50㎡以上の住宅
 - ・現行耐震基準を満たす住宅
 - ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅(例 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)
- ②現金購入の場合の追加要件
 - 50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

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。

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



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

一般住宅 **最大400万円控除**
長期優良住宅・
低炭素住宅 **最大500万円控除**

対象期間

～2021年12月31日

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

2021年12月31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)

拡充について(消費税10%が適用される住宅)

控除期間を延長し、その中で増税負担分の範囲で税額控除しようとするスキーム

控除期間延長	各年の控除限度額 (一般住宅の場合)
3年間	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残金 (上限4,000万円) の1% ②建物購入価格 (上限4,000万円) の2/3% (2%÷3年) <small>※認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限: 5,000万円、建物購入価格の上限: 5,000万円</small>

※2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

- 消費税率10%が適用される住宅取得等について、控除期間を3年延長する。(現行10年→13年)
- 11年目以降の3年間について、消費税率2%引上げ分の負担に着目した控除額の上限を設定する。
- 適用期間は2019年10月1日から2020年12月31日までとする。
- この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補充する。

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

- 自己の居住用であること
- 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
- 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

- 上記の新築住宅の要件(1)～(3)をすべて満たすこと
- 建築後使用されたものであること
- 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

- 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
- 増改築後の家屋の床面積が50㎡以上であること
- 工事費用が100万円を超えること
- 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
- 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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>対象物件</th> <th>要件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中古(耐火)</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>中古(非耐火)</td> <td>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</td> </tr> </tbody> </table>	対象物件	要件	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
対象物件	要件						
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

https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/b05.htm#a01



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～ 2020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～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

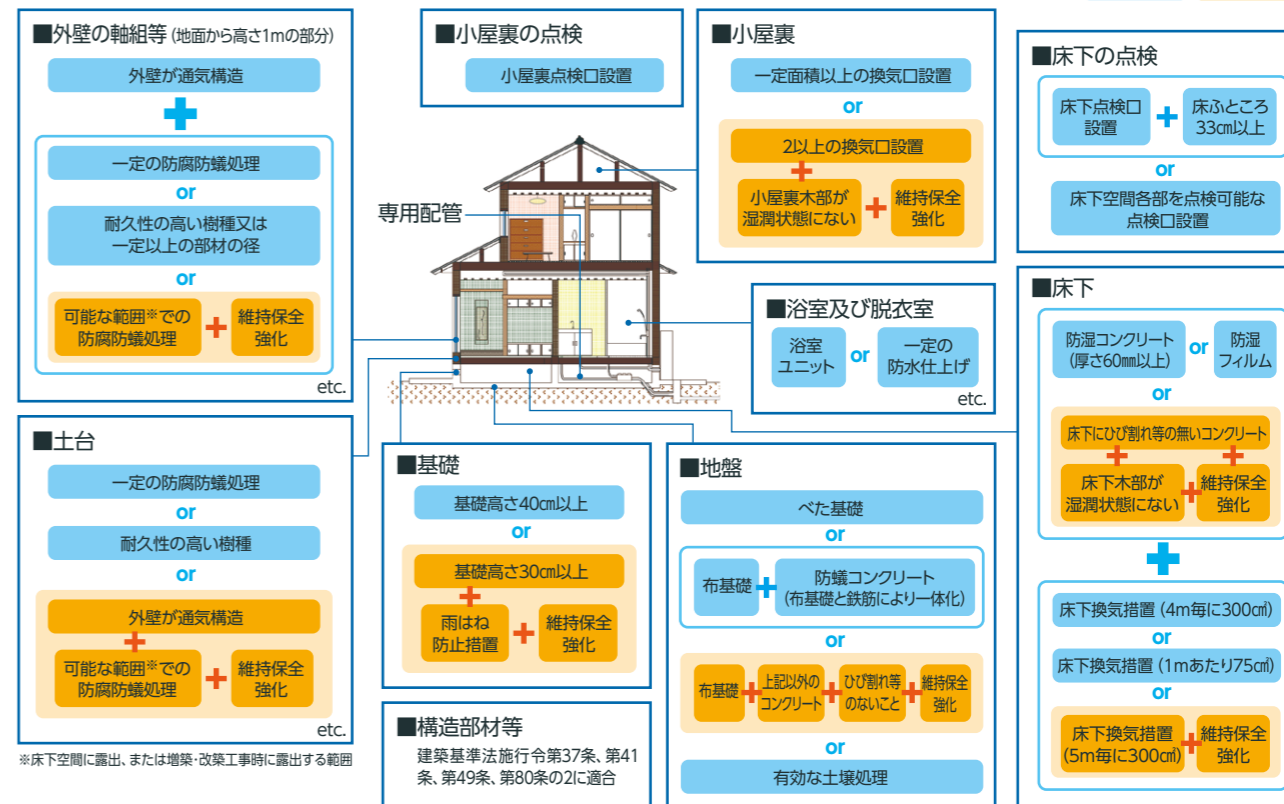
概要 省エネ改修または耐震改修と同時に一定の耐久性向上改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年分の固定資産税額(120m²相当分まで)について**2/3を減額**

- 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

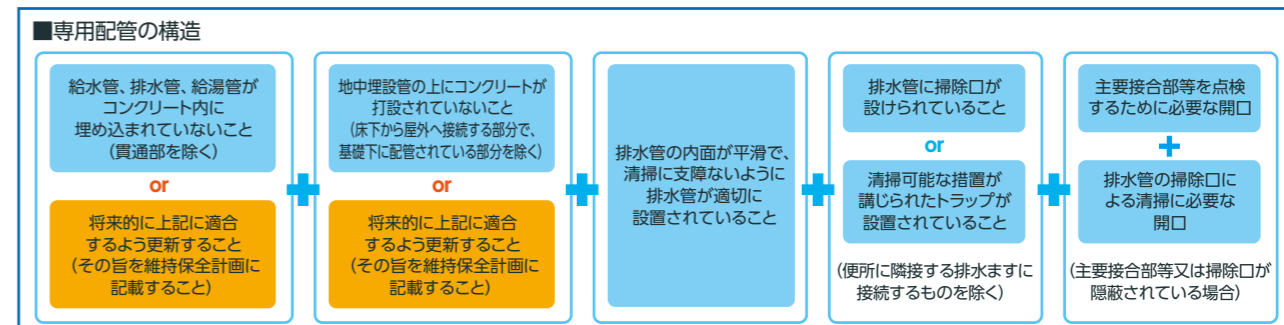
期限 2017年4月1日～2020年3月31日

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



一戸建て住宅(木造)の維持管理・更新の容易性



詳細はこちらまで

国土交通省

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000128.html



リフォーム 減税 三世帯同居改修促進税制

三世帯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～2021年12月31日

ローン型減税 2016年4月1日～2021年12月31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**
- ①三世帯が同居する住宅※であること
 - ②三世帯同居改修工事(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
- ③三世帯同居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 2021年12月31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、一定の三世帯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。

- ①一定の三世帯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
- 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**
- ①三世帯が同居する住宅※であること
 - ②三世帯同居改修工事(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
- ③三世帯同居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

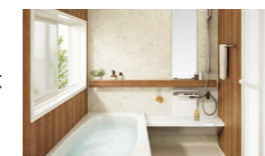
期限 2021年12月31日(改修後の居住開始日)

シミュレーション

キッチンまたはバスを増設した場合



または



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



リフォーム

バスルーム



リフォーム

トイレ



アラウーノシリーズ

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 ~2021年12月31日	ローン型減税 ~2021年12月31日	固定資産税額の減額 ~2020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**
- 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
 - 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
 - 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
 - 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 ※三世帯同居改修省エネ改修での所得税減税との併用は可

期限 ~2021年12月31日(改修後の居住開始日)

標準的な工事費用一覧

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(m ²)
	・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
	・浴室の床面積の増加 472,300円 / 施工面積(m ²)
浴室の改良	・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(m ²)
	・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(m ²)
	・上記以外の段差を解消する 35,900円 / 施工面積(m ²)
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(m ²)

対象工事一覧

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。

- 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**
- 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)
- 控除期間は5年間、**控除額最高62.5万円**

- 要件**
- 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
 - 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
 - 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
 - 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 ※三世帯同居改修省エネ改修での所得税減税との併用は可

期限 ~2021年12月31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**
- 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 床面積が280㎡以下の住宅であること

期限 ~2020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



商品代・工事費180万円(投資型の場合は標準的な工事費用)

または

投資型 18万円減税 ※減税は納税額分まで
ローン型 11万円減税 (5年計) ※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



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 <http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>



補助金等優遇制度/税制・減税
その他の住宅関連法令
新築
新築・リフォーム
リフォーム
補助金
減税

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

～2020年3月31日

不動産取得税

～2020年3月31日

固定資産税

～2020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%（2020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%（2020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宅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）

住宅を取得した場合の不動産取得税の減額

- 【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①～④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
- ④ 1982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

- ・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

その他の住宅関連法令



安心R住宅 (特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

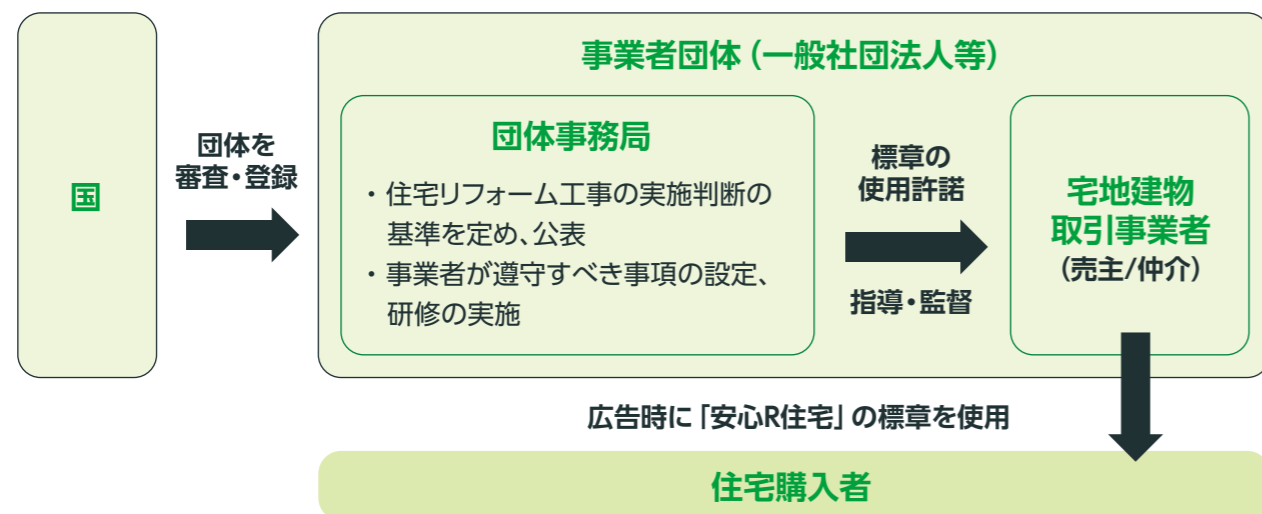
中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、一定の要件を備える既存住宅に対して標章「安心R住宅」を使用できる制度

施行日
2017年12月1日

標章使用開始日
2018年4月1日

制度の運用方法

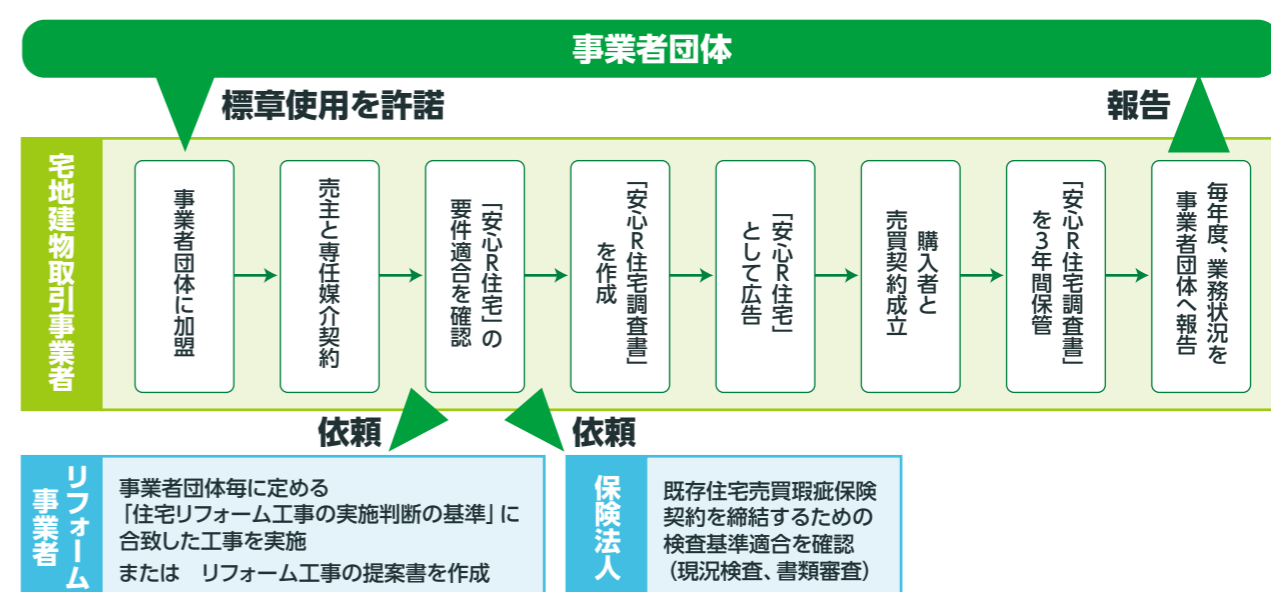
登録された事業者団体に所属する宅地建物取引事業者が「安心R住宅」の標章を使用



宅地建物取引事業者(売買/仲介)の業務

項目	内容
①標章使用の許諾申請	・ 国に登録された事業者団体(12月以降公表)に加盟し、事業者団体から使用の許諾を得る
②「安心R住宅」の要件への適合	・ 専任媒介契約を締結し、売主の承諾を得る ・ 「安心R住宅」の要件を満たすことを確認し、「安心R住宅調査報告書」を作成 ・ 「安心R住宅調査報告書」作成後、速やかに登録団体へ写しを提出する
③広告・販売	・ 事業者団体の定める「事業者が遵守すべき事項」を遵守し、広告を行う ・ 住宅購入者へ「安心R住宅調査報告書」を交付する ・ 住宅購入者の求めに応じて詳細情報の開示を行う ・ リフォーム提案がある場合は、住宅購入者へ提案書を交付するとともに、工事を実施することが出来るリフォーム事業者の斡旋その他の援助を行う ・ 住宅購入者に対し当該住宅の外装・主たる内装・水廻りの画像等を提供する ・ 指定流通機構のシステム「レインズ」に登録する場合、備考欄に「安心R住宅」の標章を使用する旨を記載した上で、広告転載区分欄を「要連絡」として登録する ・ 客付業者が標章を使用する場合は、「事業者が遵守すべき事項」等の特記事項へ位置づけた書面により広告掲載・宣伝告知の承諾を行う
④報告書の保存	・ 「安心R住宅調査報告書」を3年間保存する
⑤業務報告	・ 毎事業年度終了後1ヵ月以内に、業務状況(住宅購入者の評価等)を事業者団体へ報告

「安心R住宅」の標章使用の流れ



安心R住宅の要件

項目	要件	
「不安」の払拭	耐震性	耐震性を有すること ※下記のいずれかを満たす住宅 ・ 昭和56年6月1日以降に建築したもの ・ 昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断により安全性が確かめられたもの
	構造上の不具合・雨漏り	既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準に適合 ※建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む。また、広告時点において既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合は、その旨を情報提供すること
	共同住宅の管理	管理規約及び長期修繕計画を有するとともに、住宅購入者の求めに応じてそれらの内容が開示されるものであること
「汚い」イメージの払拭	事業者団体毎に定める「住宅リフォーム工事の実施判断の基準」に合致したリフォーム工事を実施すること リフォーム工事を実施しない場合は、リフォーム工事の提案書を交付すること 外装・主たる内装・水廻りの現況の画像等が提供されること	
「わからない」イメージの払拭	下記について情報収集を行い、広告時に当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した「安心R住宅調査報告書」を作成・交付、購入者の求めに応じて開示	
「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	建築時の情報	・ 適法性に関する情報 ・ 認定等に関する情報 ・ 住宅性能評価に関する情報 ・ フラット35適合証明書 ・ 竣工段階の設計図書 ・ 建築時の販売価格に関する情報 ・ 建築時の設計・施工業者に関する書類
	維持保全の状況に係る情報(戸建住宅または共同住宅の専有部分)	・ 維持管理計画 ・ 点検・診断の記録 ・ 防蟻に関する情報(戸建住宅のみ) ・ 維持修繕の実施状況の記録 ・ 住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	保険または保証に係る情報	・ 構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類 ・ その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・リフォーム工事に伴うもの、シロアリに関するもの等)
	省エネルギーに係る情報	・ 省エネルギー性能に関する書類 ・ 開口部(窓)の仕様に関する情報 ・ 省エネ設備に関する情報
その他の情報の例	共用部分の管理に係る情報(共同住宅のみ)	・ 修繕積立金の積立状況に関する書類 ・ 共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
	その他の情報の例	・ 住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理等の情報)の提供機関に関する事項(機関名、問合せ先等) ・ 登録団体毎の独自の取組(定期点検サービス、住宅ローンの金利優遇等) ・ 過去に国、地方公共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類

国土交通省 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html

補助金等優遇制度/税制・減税
その他の住宅関連法令
新築
新築・リフォーム
リフォーム
補助金
減税

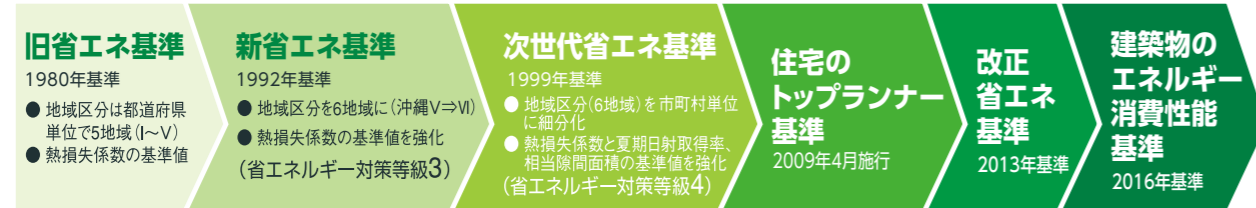
省エネ基準 (建築物省エネ法)

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予定

解説

「パリ協定」(2016年11月発行)を踏まえた温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、住宅・建築物の省エネルギー対策の強化が喫緊の課題となっています。
このため、住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要とされています。

省エネルギー基準の変遷



建築物省エネ法改正の概要

① オフィスビル等に対する措置

- 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象に、中規模*のオフィスビル等を追加
*延べ面積を300㎡とすることを想定。現行は大規模(延べ面積2,000㎡以上)のオフィスビル等が対象
- 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加
*認定を受けた場合、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

② マンション等に対する措置

- 届出制度における所轄行政庁による計画の審査を合理化*し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督体制を強化
*民間審査機関の評価を受けている場合に所管行政庁による省エネ基準の適合確認を簡素化

③ 戸建住宅等に対する措置

- 設計者である建築士から建築主に対して省エネ性能に関する説明を義務付ける制度を創設
- トップランナー制度*の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を追加
*トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)を設定し省エネ性能の向上を誘導。現行は建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者が対象

④ その他の措置

- 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入 等

省エネ法と建築物省エネ法の比較概要 (新築に係る措置)

		建築物省エネ法 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	建築物省エネ法 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
大規模建築物 (2,000㎡以上)	非住宅	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】
	住宅	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 監督体制の強化
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】
	住宅	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 監督体制の強化
小規模建築物 (300㎡未満)	住宅事業建築主 (住宅トップランナー)	努力義務 努力義務 (目標BEI0.85) 【必要と認める場合、勧告・命令等】	努力義務 建築士から建築主に対して省エネ性能に関する説明を義務付け 特定建築主・特定建設工事業者 努力義務 (目標BEI0.85) 【必要と認める場合、勧告・命令等】

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)		特定建築主 特定建設工事業務 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 (UA, ηAC)	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 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000846.html



補助金等優遇制度/税制・減税

その他の住宅関連法令

新築

新築・リフォーム

リフォーム

補助金

減税

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

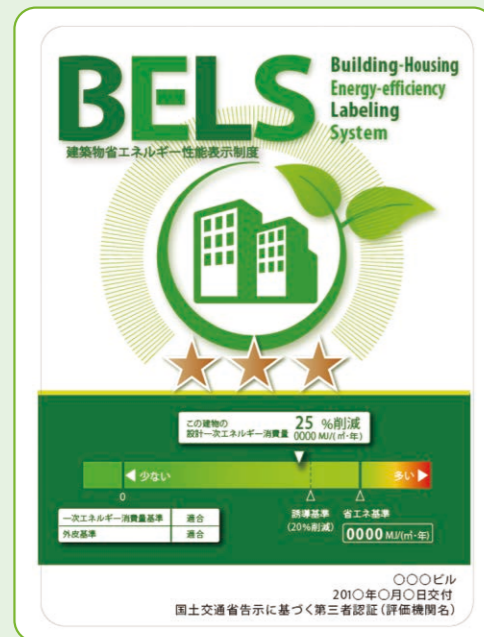
施行日

2016年4月1日

解説

BELS(ベルス)とは?

プレート表示(非住宅BELS)

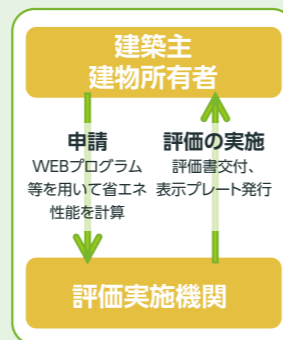


- BELS(ベルス)とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度。性能に応じて5段階で★表示。
※(一社)住宅性能評価・表示協会が運用する制度
- BELSを取得するには、第三者の評価実施機関(BELS評価機関)による評価・認証を受ける必要があります。

広告表示イメージ



評価スキーム



※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。

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

都道府県毎、用途毎、☆順に表示。

BELS評価書取得物件の一覧がエクセルでダウンロード可能。(申請者、設計者、施工者等の個人名及び個別の建築物が特定される部分においては、承認が得られた場合のみ掲載。)

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

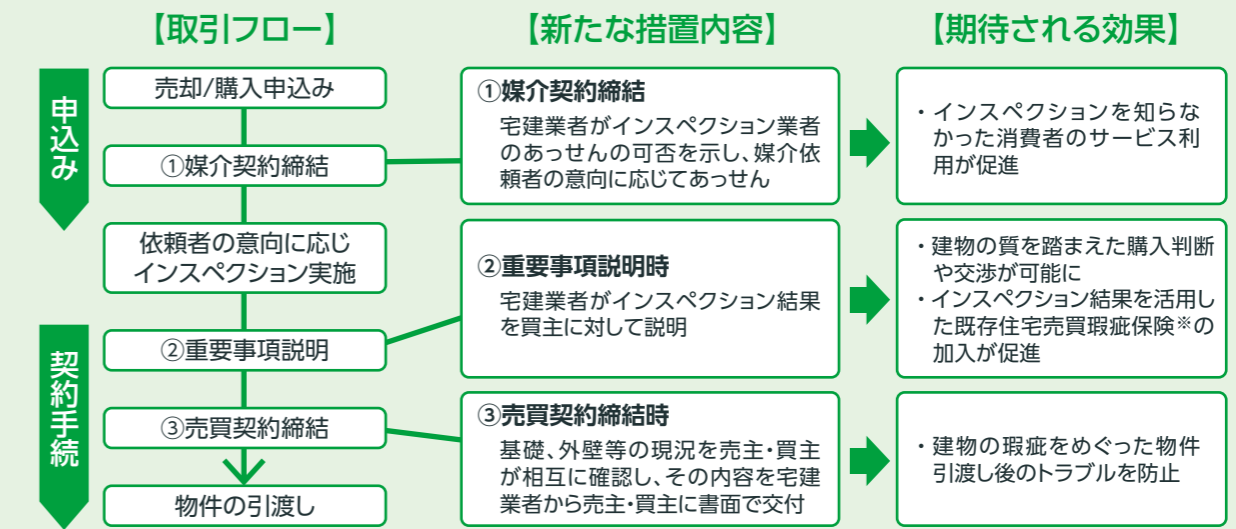
2017年4月1日～ ※インスペクションに係る規定は2018年4月1日～

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。



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。

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

①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.69) をベースに明確化

②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

③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
<ul style="list-style-type: none"> 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：2020年3月31日まで	<ul style="list-style-type: none"> 1,300万円控除 (一般住宅特例：1,200万円控除) 期間：2020年3月31日まで	<ul style="list-style-type: none"> 戸建：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：2020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▲0.25%
中古住宅・リフォーム 【フラット35】リノベ (金利Aプラン)	当初10年間 年▲0.6%

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り、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

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。



住宅性能表示制度 (P.69) を理解し、指定等級に対応する

- 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「くろみ〜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



補助金等優遇制度 / 税制・減税

その他の住宅関連法令

新築

新築・リフォーム

リフォーム

補助金

減税

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

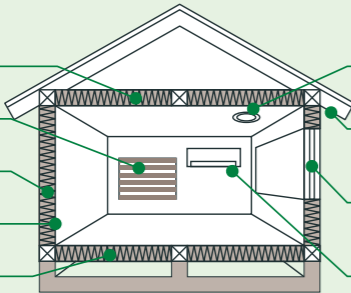
低炭素住宅の認定条件

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〉

- 天井断熱180mm
- 東西窓の日除け
- 外壁断熱100mm
- 連続する防湿気密層
- 床断熱100mm



- 常時換気システム
- 南窓の軒ひさし
- 窓は複層ガラス(可能なら断熱サッシ)
- 暖冷房はエアコン



※市街化区域内のみ対象



選択的項目

下記の①～④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CO₂削減に資する措置を評価対象とする。

①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。

②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。

③HEMS(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。



④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CO₂削減効果を評価対象とする。

⑤一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CO₂削減効果を評価対象とする。

⑥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。

⑦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。

⑧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～2021年12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)

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▲0.25%

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。



■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

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://www.2.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(最新改正:2016年4月1日)

■住宅性能表示の表示項目(必須項目) 新築戸建の場合

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1.2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) 新築戸建の場合

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: <input type="checkbox"/> 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



補助金等優遇制度/税制・減税

その他の住宅関連法令

新築

新築・リフォーム

リフォーム

補助金

減税

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)ハウスジューメン、(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

① 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)

② 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)

③ 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

④ 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)

⑤ 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)

住みいるダイヤル((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 **10:00~17:00** (土・日・祝休日・年末年始を除く)

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

① 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がある住宅
- (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

② 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

③ 保険期間

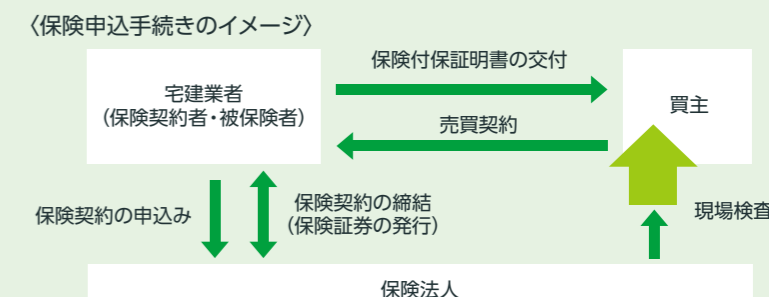
住宅が引き渡された日から2年間または5年間

④ 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%)

⑤ 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)



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(2010年1月～)

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)



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・A構造	M構造	鉄筋コンクリート造の共同住宅など	イ構造
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	H構造(経過措置) H構造	上記区分に該当しない建物 構造が不明の建物	
上記以外の建物	D構造			□構造(経過措置) □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

- ① 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
- ② 省令準耐火構造として機構が承認したプレハブ住宅
- ③ 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>

