

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

2021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2021年5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 ハウジングシステム事業部
営業本部 住建営業企画部

〒571-8686
大阪府門真市門真1048
© Panasonic Corporation 2021

- 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2021年5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	グリーン住宅ポイント制度	17	新築 リフォーム
	ZEH支援事業 (ZEH+含む)	23	新築 リフォーム
	次世代ZEH+実証事業	25	新築 リフォーム
	集合住宅ZEH-M	26	新築
	既存住宅における断熱リフォーム支援事業	27	リフォーム
	次世代省エネ建材支援事業	28	リフォーム
	地域型住宅グリーン化事業	29	新築 リフォーム
	サステナブル建築物等先導事業	33	新築 リフォーム
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	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
	人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業	41	新築 リフォーム
	マンションストック長寿命化等モデル事業	42	リフォーム
	耐震改修促進税制	44	リフォーム
	すまい給付金	45	新築 中古住宅
税制・減税	住宅ローン減税	47	新築 リフォーム
	省エネ改修促進税制	49	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

その他の 住宅関連法令

制度名	ページ
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

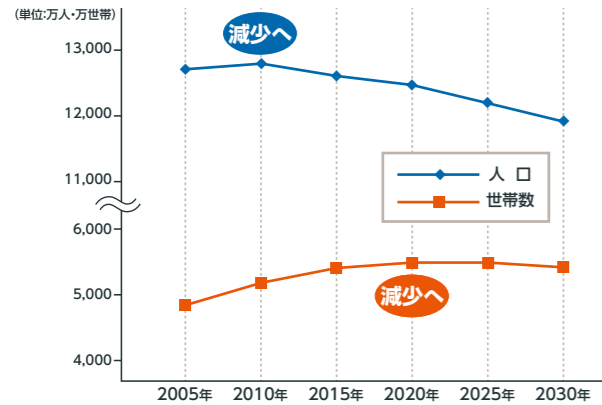


住宅市場を取り巻く環境



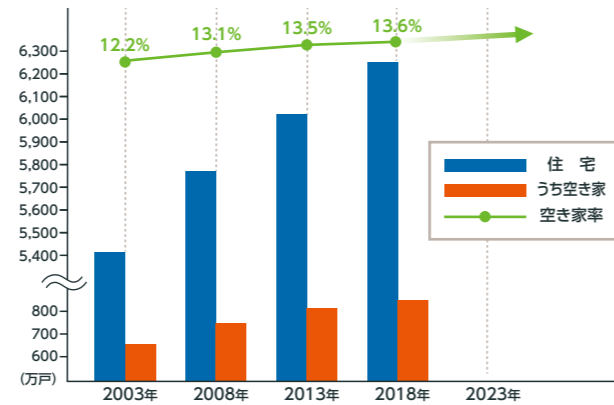
住宅産業は人口・世帯数の影響を大きく受ける産業です。日本では人口は2010年ごろをピークに減少を始め、新設住宅着工戸数も長期的には減少すると見込まれます。一方で住宅ストックは増加しており、今後は世帯数の減少に伴い空き家が更に増加する見込みです。

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

2021年度以降の主な出来事・政策



2021年度以降の住宅市場では、グリーン社会の実現及び民需の主導の住宅を喚起するために、グリーン住宅ポイントの創設やさらなる住宅の省エネ化をすすめるために、省エネ基準可否の説明義務化がはじまります。一方、新築住宅着工数は減少していきますが、市場卒FITの市場の拡大、ZEHの標準化等に対応しなければなりません。

	2021年度	2022年度 ~ 2030年度
コロナウイルス対策 他 住宅支援	グリーン住宅ポイント・住まい給付金・住宅ローン減税控除期間が13年、贈与税非課税枠最大1500万 (2021年度の特別支援政策)	
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) ※2021年4月より	
ZEH		新築住宅の平均でZEH実現
再生可能エネルギーの買取制度	卒FIT市場の拡大	蓄電池の本格普及・自家消費促進へ

2021年度は、法改正の対策や変化する市場への対応力をつけましょう!

2021年度トピックス①



住宅取得支援策

グリーン社会の実現及び住宅投資を喚起する住宅支援策が開始されます

新型コロナウイルス対策と2019年に引き上げされた消費税の影響による住宅市場の投資を喚起するため、2021年度は主に4つの政策で住宅市場を下支えします。(併用可能です)

- 高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、「新たな日常」等に対応した商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」の創設
- 住宅ローン減税の拡充措置を講じても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の「すまい給付金」の給付

4つの支援策それぞれの要点

1 住宅ローン減税の控除期間が13年間

〈概要〉

住宅ローン減税の控除期間13年の措置の継続。適用年の11～13年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額。

- ・住宅借入金等の年末残高(4,000万円※を限度)×1%
- ・建物購入価格(4,000万円※を限度)×2/3%(2%÷3年)

※長期優良住宅や低炭素住宅の場合: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。

また、上記の措置が適用となる場合、住宅の床面積要件について、合計所得金額1,000万円以下の方に限り、40㎡以上に緩和。

〈対象者〉

消費税率10%が適用される新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を以下の期間に締結し、2022年末までに入居した方

- ・注文住宅の場合: 2020年10月～2021年9月末
- ・その他の場合: 2020年12月～2021年11月末

※40㎡台は2021年1月～2022年末に入居した方

お問合せ先 国土交通省住宅局住宅企画官付 ☎ 03-5253-8111 (代表)

2 すまい給付金は最大50万円

〈概要〉

収入に応じて現金を給付。収入の目安は775万円以下、給付額は最大50万円。

〈対象者〉

消費税率10%が適用される新築、中古住宅の取得で、2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方

※住宅ローン利用/現金取得のいずれの場合も対象

※住宅ローン減税の契約期間と入居期限の延長、床面積要件の緩和に応じた措置を実施予定

お問合せ先 すまい給付金事務局 <http://sumai-kyufu.jp>
0570-064-186
 ナビダイヤルは通話料がかかります
 受付: 9時～17時 / 土・日・祝を含む / PHSや一部のIP電話からは **045-330-1904**

3 贈与税非課税枠は最大1,500万円

〈概要〉

父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得等資金の贈与を受けて消費税率10%が適用される住宅を取得等した場合、最大1,500万円までの贈与が非課税(消費税率10%が適用されない場合は最大1,000万円)。また、住宅の床面積要件について、合計所得金額1,000万円以下の方に限り、40㎡以上に緩和。

〈対象者〉

新築・中古住宅の取得、リフォームに係る契約を2021年12月末までに締結した方

※40㎡台は2021年1月以降に贈与を受けた方

お問合せ先 国土交通省住宅局住宅企画官付 ☎ 03-5253-8111 (代表)

4 新築最大40万円相当リフォーム最大30万円相当グリーン住宅ポイント制度を創設

(一定の要件を満たす場合、新築最大100万円相当に引き上げ、既存住宅の購入や賃貸住宅の建設もポイント対象に)

〈概要〉

一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入を行う場合、商品や一定の追加工事と交換可能なポイントを付与

〈対象者〉

一定の住宅の新築(持家・賃貸)・リフォーム、既存住宅の購入で、2020年12月15日から2021年10月31日までに契約を締結した方

お問合せ先 グリーン住宅ポイント事務局 **0570-550-744**
 ナビダイヤルは通話料がかかります
 IP電話等からは ☎ 042-303-1414
 受付: 9時～17時 / 土・日・祝を含む

省エネ法改正

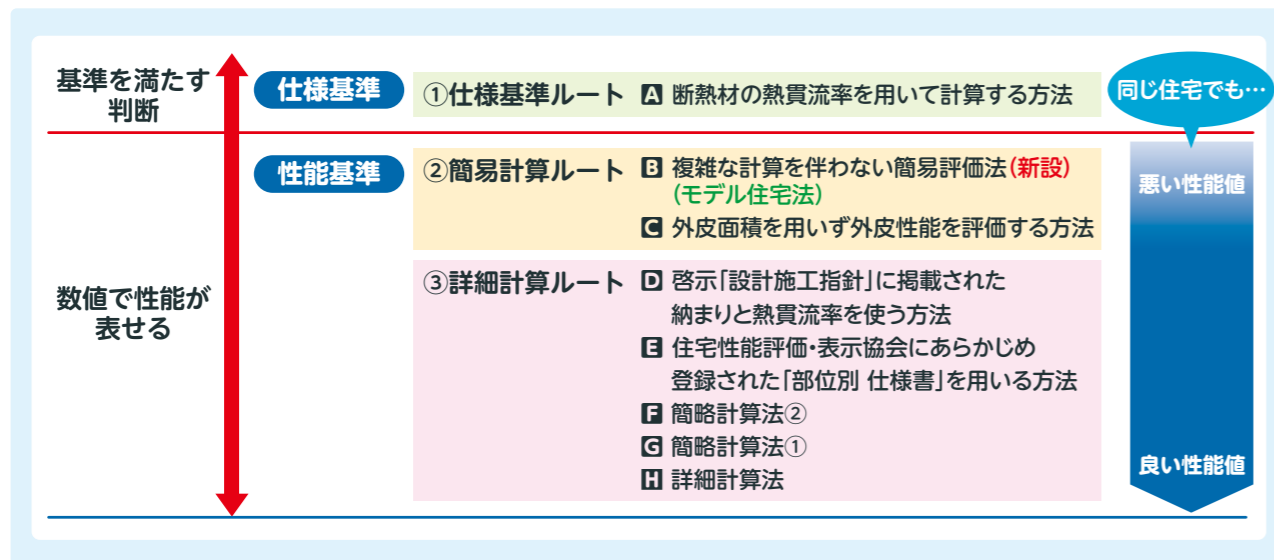
小規模住宅への省エネ基準適合可否を設計時に説明義務化へ

建築物のエネルギー性能の向上に関する法律が改正されました。300㎡未満の住宅・建築物に対しても、2021年4月から設計に関し建築士から建築主に対し省エネ基準の適合等の説明を義務付けられます。中小工務店・設計士共、外皮・一次エネルギー計算が半数程度できない状況が続いていることもあり、今回複雑な計算が不要な簡易評価法が新設されます。この方法では簡単に適合の可否が判定できる反面、詳細に計算した場合に比べ同じ住宅の性能での結果が悪い性能値となる傾向になります。説明義務化により個々の住宅性能が示され、ZEH等の省エネ住宅の取り組みの必要性がさらに高まるとみられます。

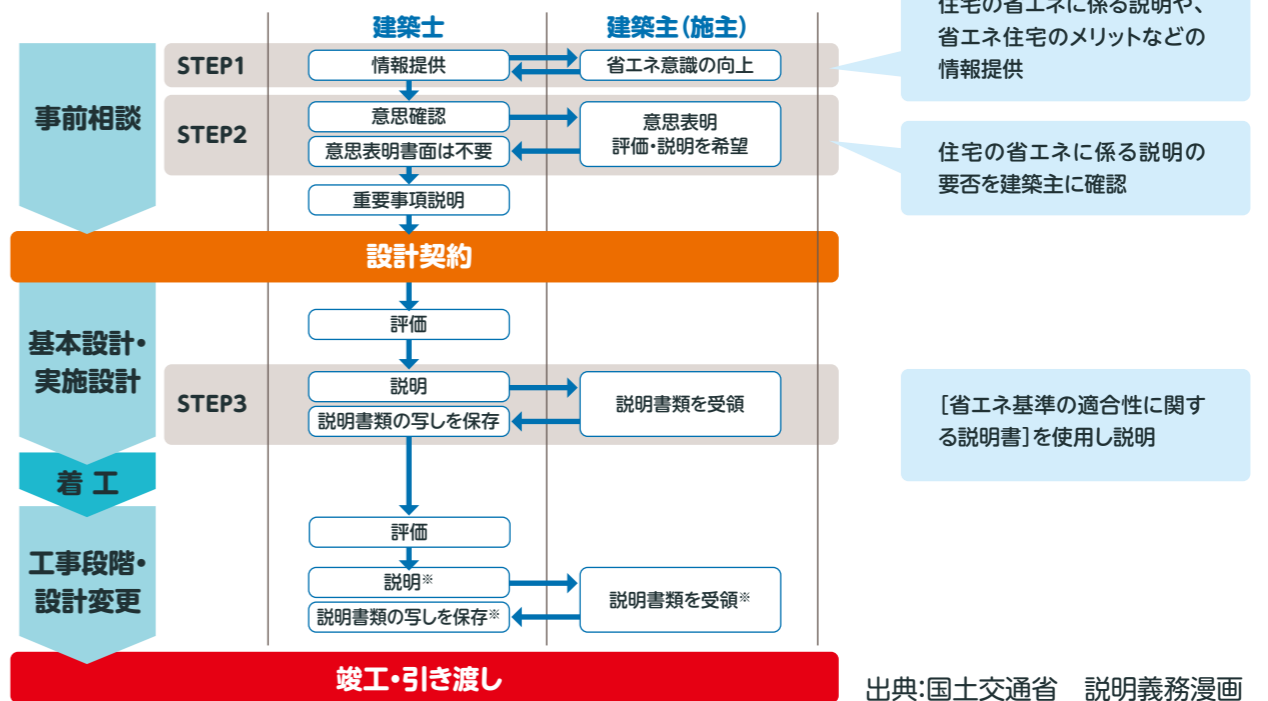


出典:改正建築物省エネ法オンライン講座

外皮面積を使う詳細計算で行わないと、同じ住宅でも悪い性能の値となってしまいます



説明義務制度の流れ



※当初省エネ基準に適合していると説明していたが、設計変更後に不適合となる場合には説明を行うことが望ましい。

出典:国土交通省 説明義務漫画

建築士から建築主への説明書のイメージ(案)

省エネ基準に適合している場合

建築物エネルギー消費性能の概要	作成日: ○年○月○日
建築物種別	〇〇〇〇市〇〇〇〇
用途	〇〇〇(住宅)
建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合状況	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合
建築物エネルギー消費性能の確保のためのべき措置	
建築士種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造
建築士登録番号	(〇〇)登録 第 ○〇〇〇〇号
氏名	〇〇 〇〇
所属事務所名	〇〇〇建築設計事務所
建築士事務所登録番号	(〇〇)知事登録 第 ○〇〇〇〇号

省エネ基準に不適合の場合

適合 不適合

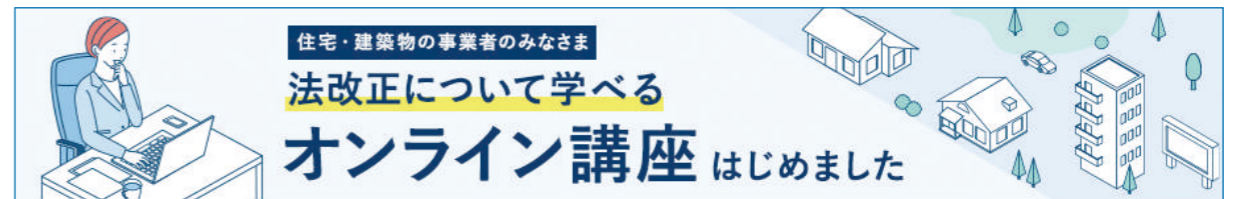
例: サッシを樹脂製にするLEDに変更する措置額は〇〇万円

適合していない旨を説明することは難しく、また各々の住宅で性能が示され比較されます。住宅性能について説明できるスキルが必要となります

適合していない場合、適合するための措置と概算金額を記載しなければならない

参考:国土交通省説明会資料より

改正法の内容は国交省HP内に専用のwebサイトがあります。オンライン講座についても公表中です。



詳細はこちらまで <https://shoenehou-online.jp/>

2021年度トピックス③

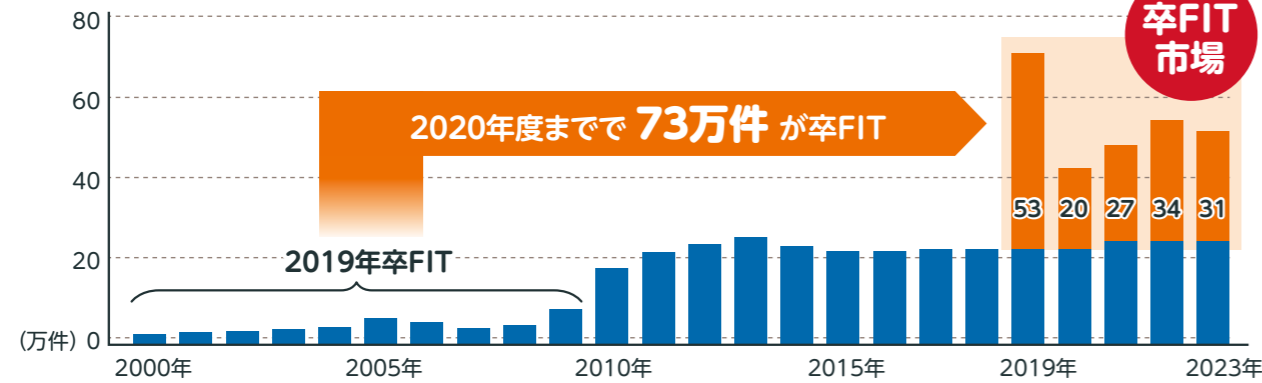


卒FITに伴う対応

卒FITへの需要獲得活動が激しくなってきます

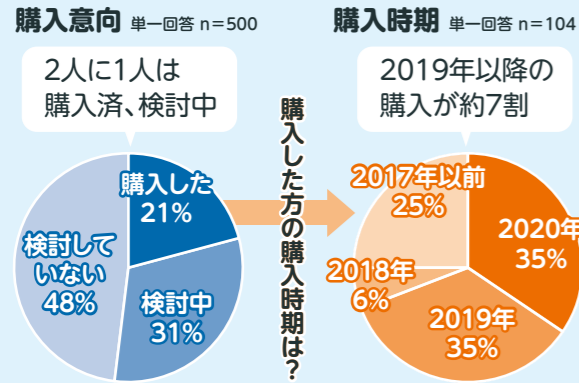
2009年から始まった太陽光発電の買取価格制度(FIT:フィードインタリフ)が、10年経過した昨年度より順次終了してきています。2020年度は20万件あり、2019年と合わせ73万件に達しています。また、2023年までに165万件が卒FITを迎えます。一部の新規参入の会社、ハウスメーカー等は高めに買取価格を表明し顧客の囲い込みをはかり、蓄電池メーカーも独自で買取価格を設定し、自家消費を促進しています。また、蓄電池は、防災の面からも災害に強いレジリエンス住宅として注目が高まり、伸長が見込まれる市場で期待されています。

PV新設と卒FIT発生件数



出典:PV新設件数は設備認定量から推測
卒FIT件数は“住宅用太陽光発電設備のFIT買取期間終了に向けた対応”(資源エネルギー庁 2018年9月)

家庭用蓄電池の購入意向

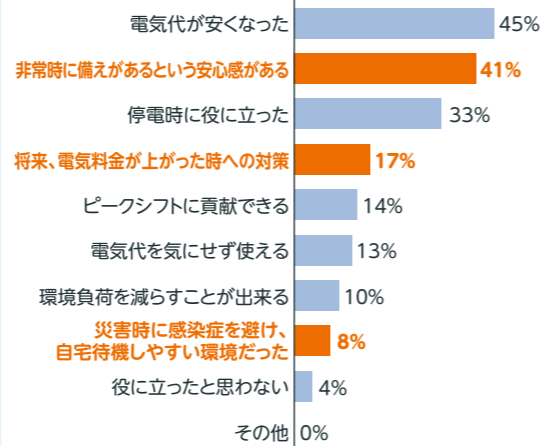


理由	FIT終了 n=103	FIT終了予定 n=139
低価格の家庭用蓄電池が出てくるまで様子見	50%	59%※1
将来的に費用対効果が得られない	47%	39%※2
家庭用蓄電池に費用をかけたくない	25%	24%

(出典)当社調べ、2020年9月実施、インターネット調査
住宅用太陽光発電システム所有者におけるFIT買取期間終了前後の家庭用蓄電池購入意向調査
対象:2019、2020年FIT終了済の方:200名、2020~2025年FIT終了予定の方:300名

家庭用蓄電池の購入者：実際に役立つ場面

Q.家庭用蓄電池はどんな時に役に立ちましたか？
あてはまるものをすべて選んでください n=104



非常に役に立つという安心感、実際に停電時に役に立ったなど防災での役立ちが目立ちます。

(出典)当社調べ、調査月:2020年9月、web調査
対象:住宅用太陽光発電システムを所有しており、FIT契約をした方
2019年、2020年に固定価格買取制度(FIT)が終了した方:200名
2020~2025年の間に固定価格買取制度(FIT)が終了予定の方:300名

2021年度トピックス④



2050年までに温室効果ガスを実質ゼロへ

菅首相は先のG20サミットにおいて、2050年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロとする目標を示し、脱炭素社会の実現に向けた決意を表明しました。

温暖化対策に取り組む姿勢を国際社会に対してアピールするもので「国際公約」とも言われています。住宅産業においては、これまで以上にCO2の削減(≒省エネ性能の向上など)への取り組みが急務となり、今後も重要な課題です。

2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略

導入フェーズ	1.開発フェーズ	2.実証フェーズ	3.導入拡大・コスト低減フェーズ	4.自立商用フェーズ
高性能住宅・建築物	広報等による認知度の向上や事業者等支援によるZEHの普及拡大	ZEH-Mの実証	省エネ住宅普及・断熱性向上リフォームの拡大	★目標(2030年時) ・新築住宅/建築物の平均でZEH/ZEB
建築物・ZEB	広報等による認知度の向上や事業者等支援によるZEBの導入拡大	ZEBの実証	ISO策定	★目標(今世紀後半の早期) ・住宅/建築物のストック平均でZEH/ZEB
木造建築物	CLT等を活用した先導的建築等による建築の実証	設計者向けの講習会等の実施	木造建築物の普及・拡大のための支援	木造建築物の普及
建材・設備等	トップランナー制度による性能向上・基準の見直し	評価や表示制度の明確化	機器・建材トップランナー基準の更なる強化	
次世代型太陽電池(ハロスカット等)	実証を通じた次世代建材の性能向上		次世代建材の普及拡大	
蓄電池	開発競争の促進		新市場への製品投入	

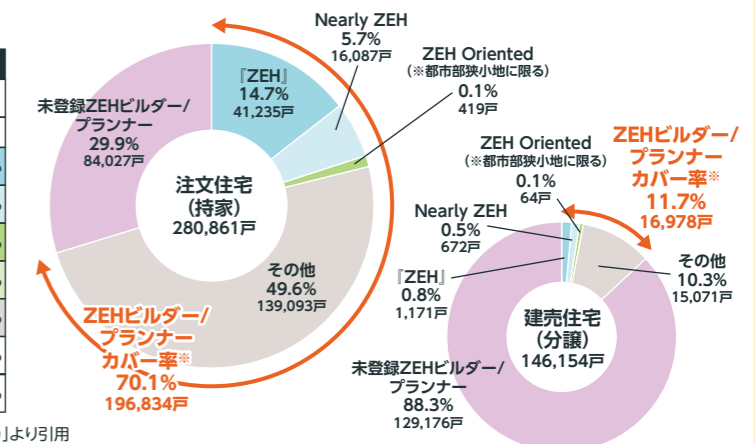
出典:経済産業省

住宅産業における脱炭素化

住宅・建築物は、温室効果ガス排出量の削減に大きく影響する分野です。新築住宅のZEH、共同住宅のZEH-Mなどこれまで以上の対応が求められるとともに、既存住宅においても、ウィズコロナ時代の影響で家庭で過ごす時間が増え、世帯当たりのエネルギー消費量が增大しており、それらの対策も踏まえた断熱リフォーム・機器の効率化・リフォーム版ZEHの推進などにより、省CO2性能を向上させることで住宅全体の脱炭素化を目指すことが求められます。

新設住宅着工に占めるZEHの実績

種別	戸数	シェア	戸数	シェア	合計	シェア
[ZEH]	41,235	14.7%	1,171	0.8%	42,406	9.9%
Nearly ZEH	16,087	5.7%	672	0.5%	16,759	3.9%
ZEH Oriented	419	0.1%	64	0.1%	483	0.1%
ZEHシリーズ計 (ZEH Orientedを含む)	57,741	20.5%	1,907	1.4%	59,648	13.9%
その他	139,093	49.6%	15,071	10.3%	154,164	36.1%
合計	196,834	70.1%	16,978	11.7%	213,812	50.0%
新設住宅の戸数*	280,861	100.0%	146,154	100.0%	427,015	100.0%



※国土交通省【住宅】利用関係別 構造例 建て方別 都道府県別 戸数(2019年度)より引用
※「カバー率」は、2019年度ZEHビルダー/プランナー実績報告時に提出する2019年度建築数(受注、着工、完工のいずれか)を元に算出

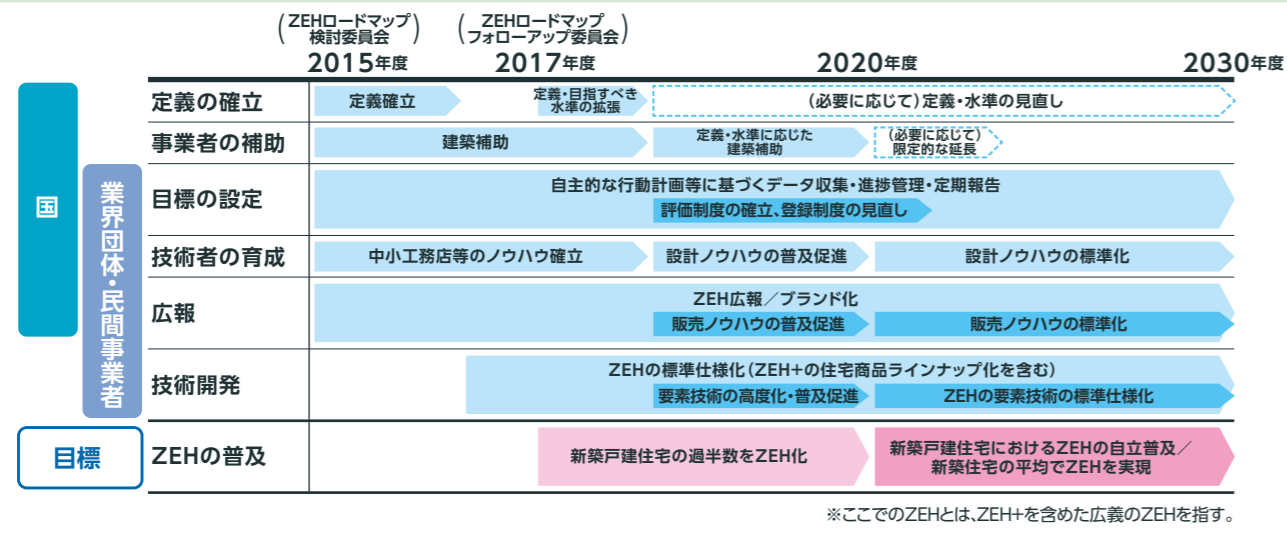
出典:ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業 調査発表会 2020

ゼロエネルギー住宅 (ZEH)



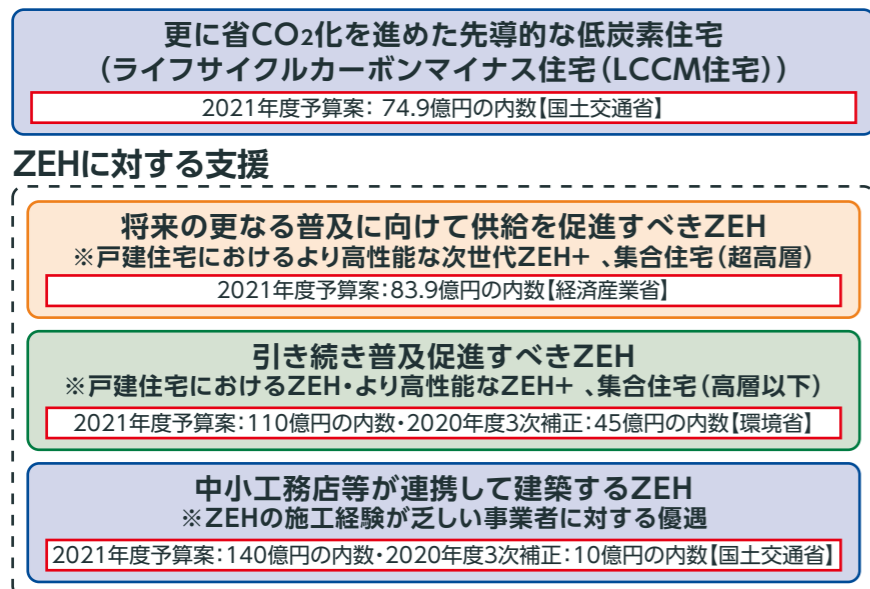
ZEHロードマップ

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。



ZEH等施策の枠組み

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、関係省庁(経済産業省・国土交通省・環境省)が連携して、住宅の省エネ・省CO₂化に取り組み、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。



省エネ性能表示 (BELS) を活用した申請手続きの共通化
関連情報の一元的提供

関連省庁の役割分担

	戸建住宅	集合住宅
環境省	より高性能なZEH (ZEH+) 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	再エネなどのさらなる自家消費の拡大を目指した次世代ZEH+	住宅用途部分が21層以上におけるZEH-M
国土交通省	LCCM住宅 (さらに省CO ₂ 化を進めた先導的な住宅) 中小工務店などによる木造住宅のZEH	

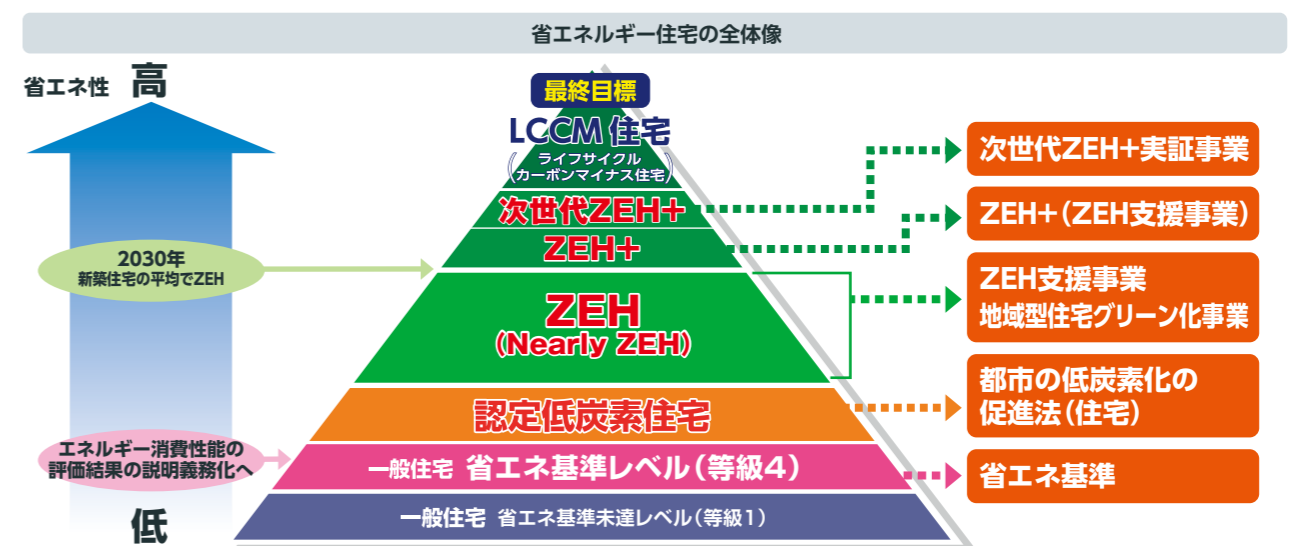
戸建住宅 ZEHの基準

	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	次世代ZEH、ZEH+に加えいずれかを導入 ①V2H設備 ②蓄電システム ③燃料電池 ④太陽熱利用システム
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放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しています。



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

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、関係省庁(経済産業省・国土交通省・環境省)が連携して、住宅の省エネ・

省CO₂化に取り組み、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。

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	次世代ZEH+ (次世代ゼッチプラス) 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再エネなどの自家消費拡大を目指したZEH	ZEH+ (ゼッチプラス) 外皮の断熱性能などを大効率的な設備システムの維持しつつ大幅な省エネ再生可能エネルギーを導入することにより、年間の収支がゼロとなることを目指した住宅(ZEH)	ZEH (ゼッチ) 外皮の断熱性能などを大効率的な設備システムの維持しつつ大幅な省エネ再生可能エネルギーを導入することにより、年間の収支がゼロとなることを目指した住宅(ZEH)	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) 国土交通省	次世代ZEH+実証事業 経済産業省	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 環境省	地域型住宅グリーン化事業 国土交通省	超高層ZEH-M実証事業 経済産業省	集合住宅の省CO₂化促進事業 (高層ZEH-M支援事業) (低中層ZEH-M支援事業) 環境省		
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)	再エネなどのさらなる自家消費の拡大を目指した次世代ZEH+	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 太陽光発電などを除く一次エネルギー消費量	強化外皮基準 省エネ基準から▲20%以上	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 省エネ基準から▲25%以上	強化外皮基準 省エネ基準から▲20%以上	強化外皮基準 省エネ基準から▲20%以上	全住戸において強化外皮基準			
	原則 太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量	省エネ基準から▲100%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	原則以外 —	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	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、多雪地域などにおいては、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	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			
	その他	LCCO ₂ 評価の結果が0以下となること	右記のうち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	—	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			
補助額	上限125万円/戸 かつ 掛かり増し費用1/2以内	定額105万円/戸に加え、①~④の設備に係る費用を支援(調整中) (注文住宅、建売住宅、TPOモデル ^{※5} を活用するものごとに補助件数を設定)	定額105万円/戸 蓄電システム2万円/kWh(上限20万円かつ、補助対象経費の1/3以内 ^{※2})	定額60万円/戸 蓄電システム2万円/kWh(上限20万円かつ、補助対象経費の1/3以内 ^{※2})	上限140万円/戸(施工経験4戸以上の事業者は上限125万円/戸)かつ 掛かり増し費用1/2以内	補助対象経費の2/3以内(2カ年目(2022年度)以降は1/2以内を予定)	補助対象経費の1/2以内 ^{※3} かつ 上限8億円/件(3億円/年)	定額50万円 ^{※3} ×住棟に含まれる戸数かつ、上限6億円/件(3億円/年) 蓄電システム2万円/kWh ^{※3} (上限20万円 ^{※4} かつ、補助対象経費の1/3以内)(住戸部分に限る)
	備考	事前枠付与方式 ^{※1}	低炭素化に資する素材を一定量以上使用、または先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合、定額加算 ^{※2}		地域材の活用により上限20万円加算 三世同居への対応または若者・子育て世帯については、加算(調整中)	低炭素化に資する素材を一定量以上使用、または先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合、定額加算		

▶ 募集開始時期および採択時期などは別途公表予定

※1 事前枠付与方式:事業者は建築予定戸数を提案し、採択された戸数の範囲内で要件を満たす住宅に対して補助を受ける方式 ※2 補助額:蓄電システム、低炭素化に資する素材、先進的な再エネ熱

※3 補助額:2019年度からの継続事業は、同年度の補助率・額から変更なし ※4 補助額:一定の条件を満たす場合は上限24万円/戸 ※5 TPOモデル:居住者以外の第三者が太陽光発電システムの

利用技術を導入する際は、環境省「戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業」「集合住宅の省CO₂化促進事業」のメニューの一部にて支援

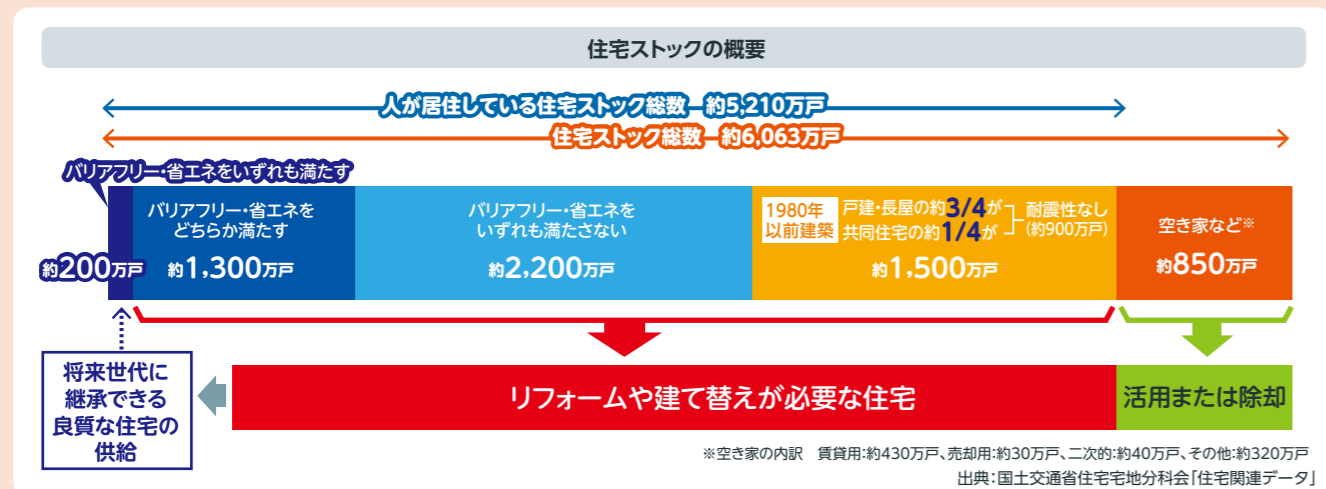
設置に係る初期費用を負担して設備を保有するモデル

既存住宅流通・リフォーム市場の形成



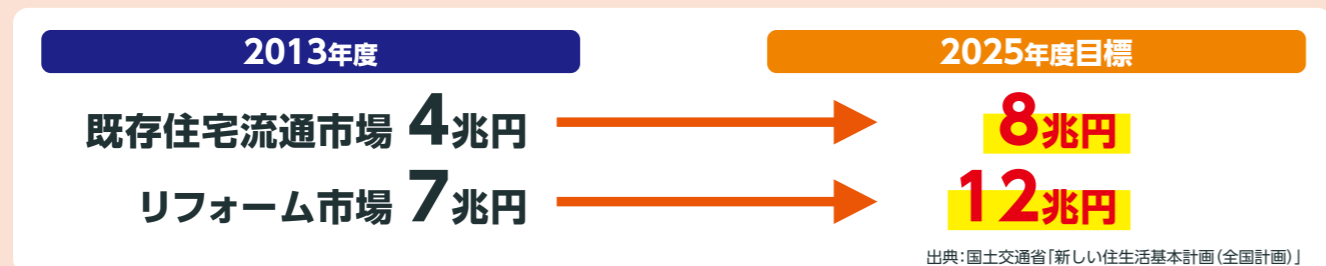
住宅ストックの現状

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

- グリーン住宅ポイント制度
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業
- 既存住宅における断熱リフォーム支援事業
- 次世代省エネ建材支援事業
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業
- マンションストック長寿命化等モデル事業

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」のロゴマーク

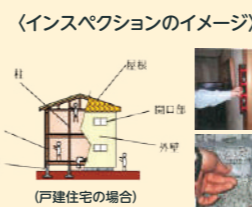
「安心R住宅」の概要

安心R住宅

詳細はP59

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



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



- ・既存住宅だけど、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

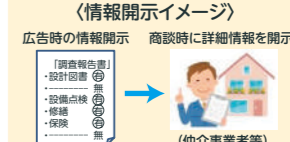
③ 情報が開示されていて「わかりやすい」

- ◆外装、主たる内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる



- ・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

- ◆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カタチで解決し、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 (全10講座)



①キャリアアップに必要な「階層別研修」
②住宅事業に関連した「スキルアップ研修」
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 (全60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	人事制度構築のコンサル	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、さまざまな会合に向けた各種「セミナー」をご提案いたします。

◆住宅関連研修・セミナー

- ・建設業界における2020年問題セミナー
- ・住宅の省エネ性能の説明会義務化対応
- ・建設業における「人」問題解決セミナー
- ・建築基礎知識(eラーニング)

◆会合・イベント向けセミナー

- ・働き方改革関連セミナー
- ・蓄電池の売り方セミナー
- ・お施主様向けの集客セミナー
- ・お施主様向け体験イベント など

■お問い合わせ 資料請求(ガイド冊子)等は、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: 秋本
〒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: 松永
〒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

高い省エネ性能の住宅取得者などに対して、「新たな日常」などに対応した商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る補助事業

2020年度第3次補正予算1,094億円

新築

一戸あたり
最大 **100万ポイント**
(100万円相当)

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

取得したポイントにより、一定の要件に適合する商品や追加工事と交換できる。

ポイントの取得(新築)

1 高い省エネ性能などを有する住宅

・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

上記のいずれかに該当する場合 一戸あたり **400,000ポイント**

2 一定の省エネ性能を有する住宅

断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上の性能を有する住宅

一戸あたり **300,000ポイント**



3 ポイント加算

④東京圏(条件不利地域を除く)からの移住のための住宅 ※詳細は右記「東京圏からの移住のための住宅」をご参照ください。

⑤多子世帯が取得する住宅

ポイント発行申請時点において、18歳未満*の子3人以上と同居する方が取得する住宅。
*2020年12月15日(閣議決定日)時点またはポイント発行申請時点

⑥三世帯同居仕様である住宅

住戸内に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2つ以上が複数箇所ある住宅。なお、住戸内で行き来ができない、いわゆる二世帯住宅は、別住戸であるため該当しません。

⑦災害リスクが高い区域からの移住のための住宅

※詳細は右記「災害リスクが高い区域からの移住のための住宅」をご参照ください。

上記のいずれかに該当する場合

①のポイント数に **600,000ポイント加算**
②のポイント数に **300,000ポイント加算**

※⑦に該当する場合は、建築士による証明が必要となります。

ポイントの取得(新築)

ポイント加算の要件

東京圏*1*2からの移住のための住宅

次の①～④の全てに該当する方が取得する住宅が対象となります。

- ① 2020年12月15日(閣議決定日)以降に東京圏*2から、東京圏*2以外の地域に移住する方。
- ② 東京圏*2以外の地域に移住する日*3を起算日とした直近1年間について、連続して次の(a)または(b)に該当する方。(ただし、(b)については、移住する3ヶ月前までを起算点とすることができる。また、東京圏*2に居住しつつ、東京23区内の大学など*4へ通学し、東京23区内の企業などへ就職した方については、通学期間も対象期間とすることができる)
(a)東京23区に居住する方 (b)東京圏*2に居住する方で、東京23区内に通勤する方
- ③ 東京圏*2以外の地域に移住する日*3を起算日とした直近10年間における通算5年以上の期間について、②の(a)または(b)に該当する方。(ただし、(b)については、移住する3ヶ月前までを起算点とすることができる。また、東京圏*2に居住しつつ、東京23区内の大学など*4へ通学し、東京23区内の企業などへ就職した方については、通学期間も対象期間とすることができる)
- ④ 東京圏*2以外の地域で住宅を取得し、当該住宅に5年以上継続して居住する意思がある方。

*1 東京圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のことです。

*2 条件不利地域を除く。条件不利地域とは、「過疎地域自立促進特別措置法」「山村振興法」「離島振興法」「半島振興法」「小笠原諸島振興開発特別措置法」の対象地域を有する市町村(政令指定都市を除く)のことで、東京圏の条件不利地域は右図のとおりです。

*3 原則、住民票の転入日で確認します。

*4 大学、大学院、短期大学、高等専門学校、専門学校などの高等教育機関。

東京圏	条件不利地域
東京都	檜原村、奥多摩町、大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村、小笠原村
埼玉県	秩父市、飯能市、本庄市、ときがわ町、横瀬町、皆野町、小鹿野町、東秩父村、神川町
千葉県	館山市、勝浦市、鴨川市、富津市、いすみ市、南房総市、東庄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
神奈川県	山北町、真鶴町、清川村

災害リスクが高い区域*5*6からの移住のための住宅

2020年12月15日(閣議決定日)に災害リスクの高い区域内に居住する方が、当該地域外へ移住するために取得する住宅が対象となります。

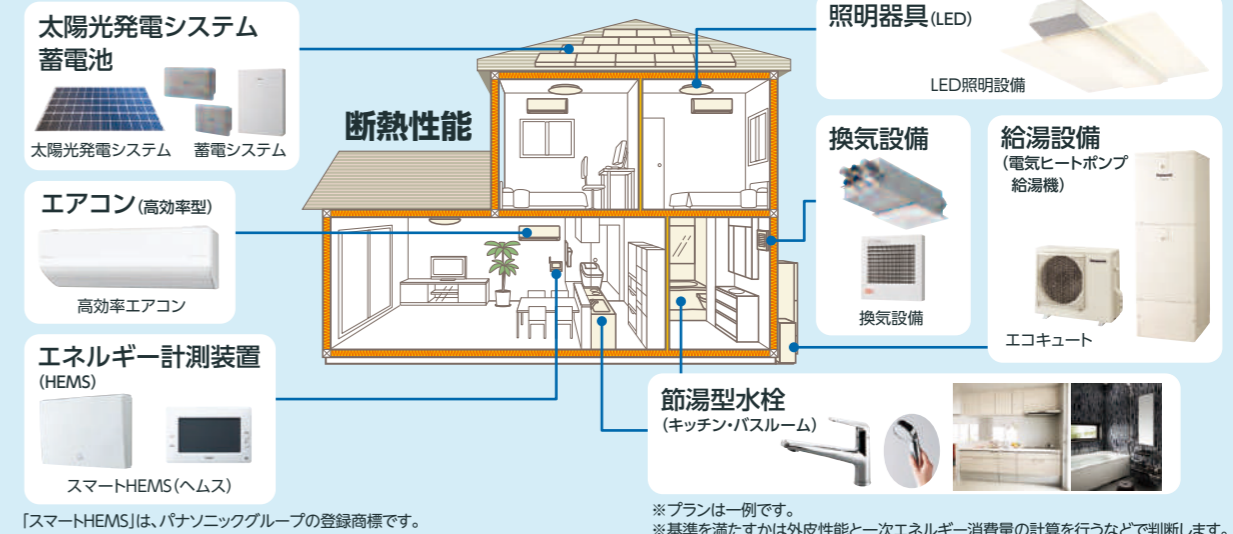
*5 土砂災害警戒区域などにおける土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域または建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る。)

*6 該当地域については、地方公共団体の建築行政部局にご確認ください。

発行ポイント数

①又は②+③の合計 一戸あたり上限 **1,000,000ポイント**

高い省エネ性能住宅のおすすめプラン* (一次エネルギー消費量等級4、ZEHなど)



「スマートHEMS」は、パナソニックグループの登録商標です。

賃貸住宅の新築

① 建築物省エネ法に基づく住宅トップランナー制度の基準に適合する

② すべての住戸の床面積が40㎡以上

上記の①且つ②に該当する場合 賃貸住宅の総戸数× **100,000ポイント**

※2戸以上の住宅を有すること。また、分譲住宅や所有者の住宅が含まれる建築物、店舗併用の建築物は対象になりません。

※賃貸住宅の新築は、追加工事へのポイント交換のみ可能です。

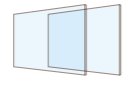
ポイントの取得(リフォーム(持家・賃貸))

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

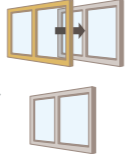
- 既存窓のガラスを複層ガラスなどに交換。



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

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/箇所
中 1.6㎡～2.8㎡未満 ※4
15,000ポイント/箇所
小 0.2㎡～1.6㎡未満 ※4
13,000ポイント/箇所

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/箇所
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/箇所

※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/戸**
部分改修 **50,000ポイント/戸**

屋根・天井

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

床

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

3 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。

※グリーン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。

太陽熱利用システム

24,000ポイント/戸

高断熱浴槽

24,000ポイント/戸

高効率給湯機

24,000ポイント/戸

節水型トイレ※5

16,000ポイント/台

節湯水栓※5

4,000ポイント/台

※5 節水型トイレ・節湯水栓は台数に乗じたポイント数

4 バリアフリー改修

対象となるバリアフリー工事の種類ごとに下記ポイントが発行されます。

手すりの設置

5,000ポイント/戸

廊下幅などの拡張

28,000ポイント/戸

ホームエレベーターの新設

150,000ポイント/戸

段差解消

6,000ポイント/戸

衝撃緩和畳の設置

17,000ポイント/戸

5 耐震改修

150,000ポイント/戸

6 リフォーム瑕疵保険への加入

7,000ポイント/契約

7 既存住宅購入加算

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を2倍カウント

1～7の合算ポイントで申請が可能です

①～③のいずれかが必須、
④～⑦は任意。

※合計50,000ポイント未満の場合は、申請不可。 ※リフォームと既存住宅の重複申請は不可。

ポイントの取得(既存住宅の購入)

対象住宅の要件などに応じて、次のA～Cにおけるポイント数のいずれか、および、Dにおけるポイント数の合計を発行します。

A 空き家バンク登録住宅

300,000ポイント/戸

B 東京圏(条件不利地域を除く)からの移住のための住宅

300,000ポイント/戸

C 災害リスクの高い区域からの移住のための住宅

300,000ポイント/戸

D 住宅の除却に伴い購入する既存住宅

150,000ポイント/申請

ポイント加算の要件 既存住宅の購入またはリフォームのいずれかでポイント発行申請となります。

東京圏※1※2からの移住のための住宅

次のA～Dの全てに該当する方が取得する住宅が対象となります。

A 2020年12月15日(閣議決定日)以降に東京圏※2から、東京圏※2以外の地域に移住する方。

B 東京圏※2以外の地域に移住する日※3を起算日とした直近1年間について、連続して次の(a)または(b)に該当する方。(ただし、(b)については、移住する3ヶ月前までを起算点とすることができる。また、東京圏※2に居住しつつ、東京23区内の大学など※4へ通学し、東京23区内の企業などへ就職した方については、通学期間も対象期間とすることができる)
(a)東京23区に居住する方 (b)東京圏※2に居住する方で、東京23区内に通勤する方

C 東京圏※2以外の地域に移住する日※3を起算日とした直近10年間における通算5年以上の期間について、Bの(a)または(b)に該当する方。(ただし、(b)については、移住する3ヶ月前までを起算点とすることができる。また、東京圏※2に居住しつつ、東京23区内の大学など※4へ通学し、東京23区内の企業などへ就職した方については、通学期間も対象期間とすることができる)

D 東京圏※2以外の地域で住宅を取得し、当該住宅に5年以上継続して居住する意思がある方。

※1 東京圏とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のことです。

※2 条件不利地域を除く。条件不利地域とは、「過疎地域自立促進特別措置法」「山村振興法」「離島振興法」「半島振興法」「小笠原諸島振興特別措置法」の対象地域を有する市町村(政令指定都市を除く)のことで、東京圏の条件不利地域は右図のとおりです。

※3 原則、住民票の転入日を確認します。

※4 大学、大学院、短期大学、高等専門学校、専門学校などの高等教育機関。

東京圏	条件不利地域
東京都	檜原村、奥多摩町、大島町、利島村、新島村、神津島村、三宅村、御蔵島村、八丈町、青ヶ島村、小笠原村
埼玉県	秩父市、飯能市、本庄市、ときがわ町、横瀬町、皆野町、小鹿野町、東秩父村、神川町
千葉県	館山市、勝浦市、鴨川市、富津市、いすみ市、南房総市、東庄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
神奈川県	山北町、真鶴町、清川村

空き家バンク登録住宅

空き家バンク※5に登録されている住宅で、地方公共団体が本制度の対象として認めた住宅の場合。

※5 対象となる空き家バンクの一覧は、準備が整い次第、国土交通省のホームページなどにおいて公表します。

災害リスクが高い区域※6※7からの移住のための住宅

2020年12月15日(閣議決定日)に災害リスクの高い区域内に居住する方が、当該地域外へ移住するために取得する住宅の場合。

※6 土砂災害警戒区域などにおける土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく土砂災害特別警戒区域または建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る。)

※7 該当地域については、地方公共団体の建築行政部局にご確認ください。

住宅の除却に伴い購入する既存住宅

住宅を除却する方が購入する既存住宅※8を対象とします。ただし、2020年12月15日(閣議決定日)以降に除却したものに限りません。

※8 既存住宅の購入者以外の方が住宅を除却する場合は対象となりません。

ポイントの利用方法

- 「新たな日常」「環境」「安全・安心」「健康長寿・高齢者対応」「子育て支援、働き方改革」「地域振興」に資する商品
- 「新たな日常」「防災」に対応した追加工事

追加工事について

ポイントは下記の追加工事(一例)などに使用できます。

	追加工事要件	追加工事の例
「新たな日常」に資する追加工事	ワークスペース設置	<ul style="list-style-type: none"> ・リビング、ダイニング、寝室等へのワークスペース設置(間取り変更、増築) ・共用ワークスペース(共同住宅) ・開閉可能な間仕切りの設置 ・造作工事によるカウンター、棚の設置
	音環境向上	<ul style="list-style-type: none"> ・遮音タイプのドアへの変更、外壁開口部の遮音性向上工事(内窓等) ・内壁の防音工事、吸音・遮音機能のある内装材への変更、床防音工事(共同住宅)
	空気環境向上	<ul style="list-style-type: none"> ・換気扇、ルームエアコンの設置
	菌・ウイルスの拡散防止	<ul style="list-style-type: none"> ・非接触型水栓、玄関周りの洗面所、手洗い器の設置、抗菌・抗ウイルス準備適合建材(壁、床、手すり、ドアノブ等)
「防災」に資する追加工事	家事負担軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・ビルトイン食洗機、掃除しやすいレンジフード、浴室乾燥機、ビルトイン自動調理対応コンロ、宅配ボックスの設置
	停電・断水対策	<ul style="list-style-type: none"> ・蓄電池、太陽光発電システム、V2H(戸建住宅)、非常用発電設備、貯水システムの設置
	水害・台風対策	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根瓦、止水板、電気設備移設、安全ガラス、窓シャッター
	地震対策	<ul style="list-style-type: none"> ・配線・分電盤工事を含む ・安全ガラスの設置

※追加工事の要件や工事例などの詳細は、グリーン住宅ポイント事務局ホームページでご確認ください。



ワークスペースの設置



換気設備等の設置



非接触型設備の設置



太陽光発電の設置

※写真はイメージです。



ENJOY YOUR ROOM #おうち愛

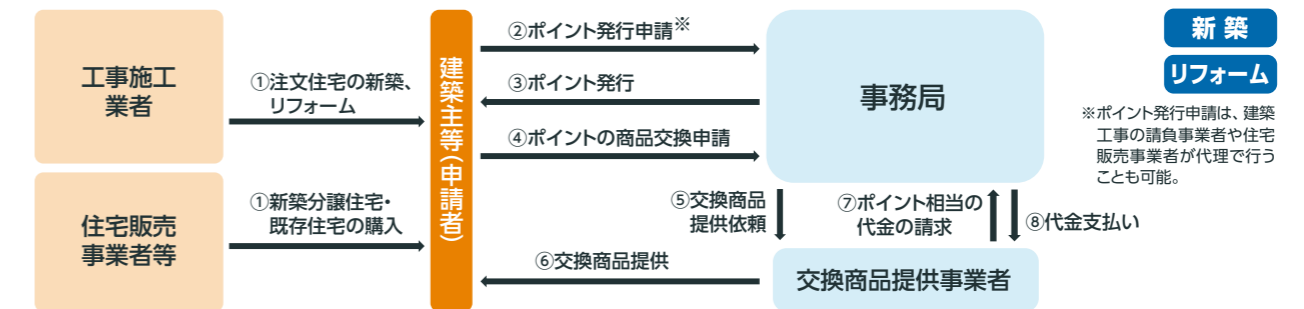
パナソニックがおすすめする
新しい暮らしのためのアイデアをご紹介します。
<https://sumai.panasonic.jp/enjoy/>



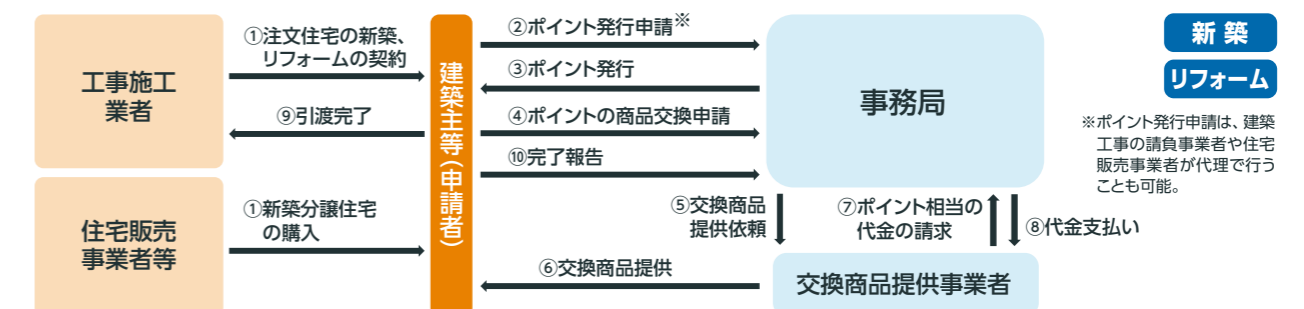
制度全体の流れ

※戸別申請で標準的な場合を示したもの

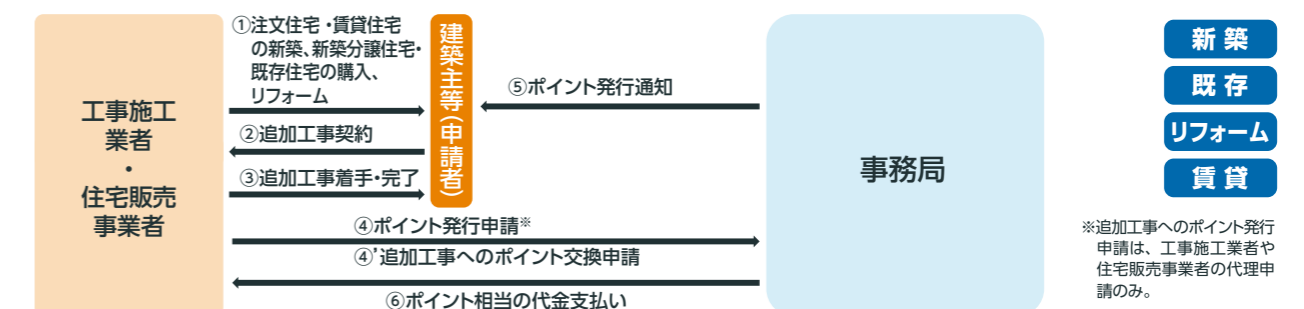
商品交換のイメージ(工事完了後申請の場合)



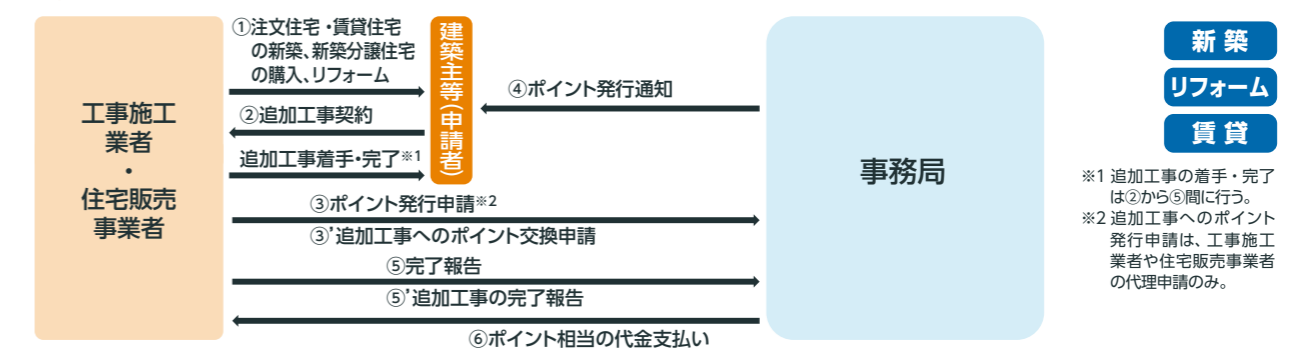
商品交換のイメージ(工事完了前申請の場合)



追加工事へのポイント交換のイメージ(工事完了後申請の場合)



追加工事へのポイント交換のイメージ(工事完了前申請の場合)



対象期間 2020年12月15日から2021年10月31日までの期間内に契約を締結したものの。

詳細はこちらまで
グリーン住宅ポイント制度に関するお問い合わせ先(受付時間 9:00~17:00 土・日・祝含む) ※通話料がかかります
電話番号 **0570-550-744** IP電話からは **042-303-1414**
グリーン住宅ポイント制度 <https://greenpt.mlit.go.jp/>

ZEH支援事業 (ZEH+含む)

戸建て住宅におけるネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化事業

2021年度予算65.5億円

ZEH: 60万円 ZEH+: 105万円

要件

対象住宅 (ZEH)	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	再生可能エネルギー除き基準一次エネルギー消費量から20%以上削減 再生可能エネルギー含み基準一次エネルギー消費量から100%以上削減*
	再生可能エネルギーの要件	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、改修又は販売

*Nearly ZEHは、再生可能エネルギー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)又は多雪地帯(垂直積雪量100cm以上)に限る
*ZEH Orientedについては、再生可能エネルギー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)及び多雪地帯(垂直積雪量100cm以上)に建築される住宅

○外皮性能(断熱)

地域区分	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)	0.40以下	0.50以下	0.60以下			—		
冷房期の平均日射熱取得率(ηAC値)	基準値なし			3.0以下	2.8以下	2.7以下	6.7以下	

補助金額 一戸あたり定額60万円(地域区分・建物規模によらず全国一律)
(ZEH) ※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*1 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*2の1/3又は20万円のいずれか低い金額
注) 算出された補助金の額に1,000円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てるものとします。
*1 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。
*2 蓄電システムの工事費は、補助対象外とします。

対象住宅 (ZEH+) <ZEHの交付要件>を満たしていること。かつ、以下の①、②を満たしていること*1
①設計一次エネルギー消費量は、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から25%以上削減
②以下のうち2つ以上を選択し導入すること [ZEH+の選択要件]
1) 住宅の外皮性能は、地域区分ごとに定められた強化外皮基準(UA値)以上であること*2
1・2地域：0.30、3~5地域：0.40、6・7地域：0.50
2) HEMSにより、太陽光発電設備等の発電量を把握した上で、住宅内の暖冷房設備、給湯設備等を制御可能であること
3) 再生可能エネルギー・システムにより発電した電力を電気自動車(プラグインハイブリッド車を含む)に充電を可能とする設備、又は電気自動車と住宅間で電力を充放電することを可能とする設備を導入すること*3

*1 本事業では、寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射区分A1又はA2)又は多雪地帯(垂直積雪量100cm以上)の場合に限り、Nearly ZEH+も補助対象とします。この場合において、設計一次エネルギー消費量は、再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から75%以上削減されている必要があります。なお、多雪地帯は、建築基準法施行令第86条の規定により、特定行政庁が定める垂直積雪量100cm以上に該当する地域とします。
*2 8地域については、[ZEH+の選択要件]のうち「外皮性能の更なる強化」は選択できません。本事業における暫定措置として、地域区分4及び5については、UA値が0.50以下であっても、要件を満たすものとみなします。
*3 電気自動車(プラグインハイブリッド車を含む)の保管場所を申請する住宅の敷地内に設ける必要があります。

補助金額 一戸あたり定額105万円(地域区分・建物規模によらず全国一律)
(ZEH+) ※交付要件を満たす場合に限り、Nearly ZEH+も同額の補助金額とする。

要件

○設備機器の要件(補助対象がZEH、ZEH+で異なる)

設備等の種類	必須要件	補助対象 (ZEH)	補助対象 (ZEH+)	要件となる基準
空調設備	●	該	該	・主たる居室には、エネルギー消費性能計算プログラム(Webプログラム)において計算できる暖房設備及び冷房設備を導入すること 但し、1・2地域の「冷房」、8地域の「暖房」に限り、「設置しない」という申請を認める
給湯設備	●	該	該	・エネルギー消費性能計算プログラム(Webプログラム)において計算できるいずれかの設備を導入すること
燃料電池(エネファーム等)	—	—	—	
省エネルギー設備	●	該	該	・エネルギー消費性能計算プログラム(Webプログラム)において計算できる設備を導入すること ・換気装置(本体)及び、その据付け工事費のみ補助対象とする
照明設備	●	—	—	—
LED照明 蛍光灯	—	—	—	—
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	○	該	—	・以下の全てを満たす蓄電システムであること ・「2021年度ZEH補助事業」においてSIIに製品登録された蓄電システムであること なお、「2020年度ZEH補助事業」に製品登録された蓄電システムも補助対象とする ・蓄電システムの導入価格(機器費+工事費+据付費)が、蓄電容量1kWhあたり16.5万円以下の蓄電システムであること ・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)
エネルギー計測装置(HEMS)	●	—	—	・「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得していること ・1台で住宅一棟の全エネルギーを計測できるよう設置すること ・計測されたデータの表示ができること

●:本事業で導入を必須とすること ○:補助対象として導入する場合は、要件を満たすこと 該:本事業で導入した場合は、補助対象となるもの
(注) 補助対象設備を複数台導入する場合は全ての設備において設備要件を満たすこと。(注) 補助対象設備等は新品を導入すること。

スケジュール

[公募期間]

一次公募：2021年5月6日～6月18日 …… 2021年12月17日
二次公募：2021年7月5日～8月20日 …… 2022年1月28日
三次公募：2021年8月30日～9月24日 …… 2022年2月10日
新規取組枠：2021年5月6日～8月20日 …… 2022年1月28日

[完了実績報告期限]

次世代ZEH+実証事業

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

2021年度予算約26億円

一戸あたり **105万円**

要件

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再エネなどの自家消費拡大を目指したZEH。

		次世代ZEH+
補助事業名称		ZEH+実証事業(経済産業省)
外皮性能		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
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▲25%以上
主な要件	太陽光発電などを含む一次エネルギー消費量	原則 省エネ基準から▲100%以上
		原則以外 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
その他		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設備 上記に加え ①V2H設備 ②蓄電システム ③燃料電池 のいずれかを導入 提案する事業者は、ZEHビルダー/プランナーに登録
補助額		定額105万円/戸 かつ ①V2H設備 ②蓄電システム ③燃料電池 に係る費用を支援 太陽熱利用温水システムを活用する場合、定額加算

スケジュール(予定)

公募方式・スケジュール

先着順(一次公募終了後、予算に達しなかった場合は、二次公募を実施)

一次公募:2021年5月17日~8月20日 二次公募:2021年8月27日~11月19日

集合住宅ZEH-M

低中層ZEH-M促進事業(住宅用途部分が1~5層)

- ・定額50万円×住棟に含まれる戸数かつ、上限6億円/件(3億円/年)
- ・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)

高層ZEH-M支援事業(住宅用途部分が6~20層)

補助率 **1/2以内** かつ 上限**8億円**(3億円/年)

超高層ZEH-M実証事業(住宅用途部分が21層以上)

補助率 **2/3以内** かつ 上限**10億円**(3億円/年)

要件

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

補助事業名称	対象となる住宅	外皮性能	太陽光発電などを除く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	補助額
低中層ZEH-M支援事業	住宅用途部分が1~5層におけるZEH-M			原則、省エネ基準から▲100%以上 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	定額50万円×住棟に含まれる戸数かつ 上限6億円/件(3億円/年)
高層ZEH-M支援事業	住宅用途部分が6~20層におけるZEH-M	全住戸において強化外皮基準	共用部を含む住棟全体について省エネ基準から▲20%以上	原則、省エネ基準から▲100%以上 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	補助対象経費の1/2以内かつ 上限8億円/件(3億円/年)
超高層ZEH-M実証事業	住宅用途部分が21層以上におけるZEH-M				補助対象経費の2/3以内かつ 上限10億円/件(3億円/年)

※停電時にもエネルギーを供給できる機能を強化した先進的なZEH-Mであること

リフォーム 補助金 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

既存住宅において、省CO₂関連投資によるエネルギー消費効率の改善と低炭素化を総合的に促進し、高性能建材を用いた断熱改修を支援する

2020年度第3次補正予算約36億円

(戸建5億、集合住宅(個別)2億、集合住宅(全体)29億)

戸建住宅 上限120万円 集合住宅 上限15万円

家庭用蓄電システム、家庭用蓄熱設備(エコキュート等)、熱交換型換気設備等は別途補助金加算

要件

住宅区分	戸建住宅	集合住宅(個別)	集合住宅(全体)
補助対象となる申請者	・個人の所有者又は、個人の所有予定者		・管理組合の代表者
申請要件	<ul style="list-style-type: none"> 申請者自身が常時居住する住宅であること 専用住宅であること。店舗、事務所等の併用は不可 申請時に申請者自身が所有している住宅であること 法人所有の住宅及び賃貸住宅は補助対象としない 等 		<ul style="list-style-type: none"> 原則、当該集合住宅の全戸を改修すること 専用住宅であること 改修する住戸は所有者自身が常時居住する住戸であること 対象となる改修について、当該集合住宅の管理組合等での承認決議を得ること等
補助対象となる製品	<ul style="list-style-type: none"> 高性能建材(ガラス、窓、断熱材) 家庭用蓄電システム 家庭用蓄熱設備(電気ヒートポンプ式給湯機) 家庭用設備は、高性能建材での改修を行い、太陽光発電システム等(10kW未満)が設置され、2022年3月末までにFITの契約が終了する方が対象 熱交換型換気設備等 		
補助率	<p>高性能建材:補助対象経費の1/3以内</p> <ul style="list-style-type: none"> 家庭用蓄電システム: 補助対象経費の1/3以内 上限20万円 家庭用蓄熱設備: 補助対象経費の1/3以内 上限5万円 熱交換型換気設備等: 補助対象経費の1/3以内 上限5万円 		
補助金額(上限金額)	1住戸当たり 120万円 ※1	1住戸当たり 15万円 ※2	

※1 家庭用蓄電システム、家庭用蓄熱、熱交換型換気設備等は、高性能建材の補助金額とは別途補助 ※2 熱交換型換気設備等は、高性能建材の補助金額とは別途補助(個別のみ)

公募スケジュール

公募期間：一次公募 2021年3月23日～5月14日 二次公募 2021年6月予定



公益財団法人 北海道環境財団

http://www.heco-hojo.jp/_yR02/d04c01/index.html



リフォーム 補助金 次世代省エネ建材支援事業

既存住宅等の省エネルギーを図るため、一定の省エネルギー性能を有する高性能建材や潜熱蓄熱建材等を短工期で住みながら導入する事業を支援し、市場の拡大と価格低減による次世代省エネ建材の自立的な普及拡大を図る

2021年度予算459.5億円の内数

補助金の上限額

戸建住宅:1住戸当たり 外張り断熱 **300万円**、内張り断熱 **200万円**

集合住宅:1住戸毎に**125万円**

補助金の下限額

戸建住宅、集合住宅:1住戸当たり**20万円**

補助対象経費について

補助対象経費の合計は1住戸当たり**40万円以上**であること

要件

住宅区分	戸建住宅	集合住宅
補助対象となる申請者	<ul style="list-style-type: none"> 個人の所有者又は、個人の所有予定者 賃貸住宅の所有者(個人・法人どちらでも可) 	
事業内容	<p>短工期で施工可能な高性能断熱パネルや潜熱蓄熱建材、調湿建材等の付加価値を有する省エネ建材を用いた住宅の断熱リフォーム事業</p>	
補助対象となる製品	<ul style="list-style-type: none"> 断熱パネル ・ 潜熱蓄熱建材 窓 (NEW 防災ガラス窓が対象になりました) 断熱材 ・ 玄関ドア ・ ガラス ・ 調湿建材 <p>上記は、断熱パネル又は潜熱蓄熱建材の改修に追加可能</p>	
補助率	補助対象経費の 1/2以内	
補助金額(上限金額)	1住戸当たり 外張り断熱 300万円 内張り断熱 200万円	1住戸当たり 125万円 ※

※ 下限金額:1住戸当たり20万円以上であること。



一般社団法人 環境共創イニシアチブ

https://sii.or.jp/meti_material03/



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

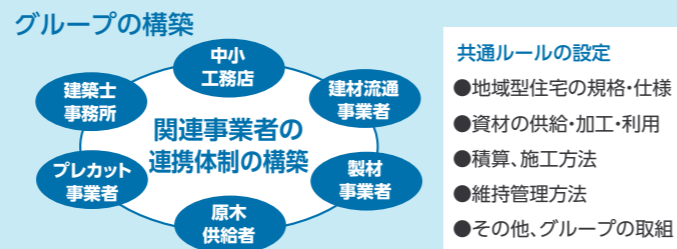
中小工務店を中心としたグループが手がける高性能木造住宅の費用の一部が補助される 2021年度予算140億円

長寿命型	長期優良住宅 上限 110万円/戸 (170万円 ^{※1※4})
高度省エネ型	認定低炭素住宅・性能向上認定住宅 上限 70万円/戸 (100万円 ^{※1})
	ゼロ・エネルギー住宅 上限 140万円/戸 (170万円 ^{※1})
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)	認定低炭素建築物等 上限 1万円/m²

※1 地域材を使用した場合は最大20万円加算。三世帯同居対応住宅(キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうち2種類以上が複数ある住宅)は最大30万円加算。[若者・子育て世帯加算]適用の場合は最大30万円を加算(建築主が40歳未満の場合、又は、18歳未満の子とも同居していること)。「地域材加算」、「三世帯同居加算」、「若者・子育て世帯加算」の併用は不可とし、1戸の住宅につきいずれか1種類の活用とする。
 ※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
 ※4 長寿命型においてBEIが0.8以下の場合、補助上限額を30万円引き上げる。

要件

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) 2021年度事業では以下の各項目について条件を満たす場合、補助額の加算が可能。また、NearlyZEHが新たに補助対象となる。

長期優良住宅	省エネ強化加算	30万円 ^{※5}
	若者子育て世帯加算	30万円 ^{※6}
ゼロエネルギー住宅	若者子育て世帯加算	30万円 ^{※6}
Nearly ZEH		125万円または140万円 ^{※7}

※5 BEI0.8以下の要件を満たす場合 ※6 建築主が40歳未満の場合、または18歳未満の子どもがいる場合
 ※7 過去の申請実績により異なる

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/m ²

「三世帯同居対応住宅」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)が加入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。
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
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



サポート内容

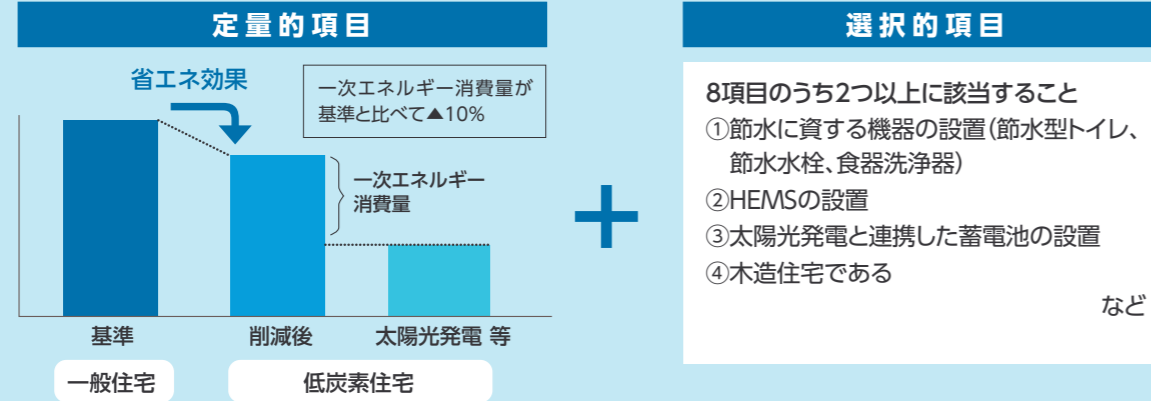
- ・緊急トラブル対応
- ・適切な維持管理
- ・住まいの履歴管理
- ・日常のお困りごとサービス

パナソニックのおすすめ商品例

<p>バスルーム</p> <p>オフローラ</p> <p>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)</p>	<p>キッチン</p> <p>ラクシーナ</p> <p>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)</p>	<p>住宅工法</p> <p>耐震住宅工法 テクノストラクチャー</p> <p>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)</p>
---	---	--

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: エコカチット水栓
- 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

選択的項目

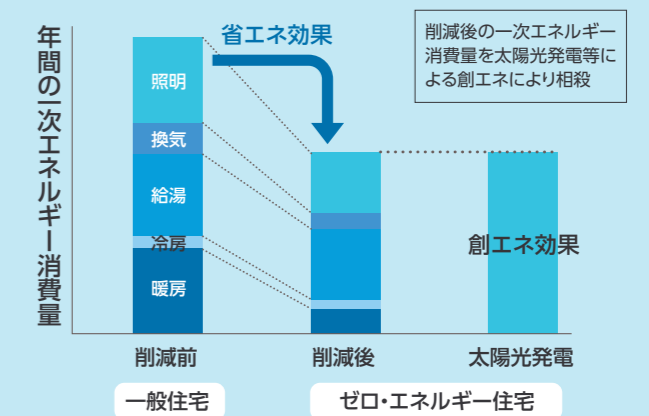
- 節水型トイレ: アラウーノシリーズ
- 節水水栓: タッチレス水栓 すぐピタ
- 食器洗浄機: ビルトイン食器洗い乾燥機
- 蓄電池: 創蓄連携システム

※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等の活用等により、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®
- 節湯水栓: エコカチット水栓
- 節湯水栓: W水流シャワー
- 高断熱浴槽: 保温浴槽II
- 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/>



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

2021年度予算74.9億円の内数

省CO₂先導型[LCCM住宅部門]

上限 **125万円** かつ
掛かり増し費用の1/2以内

省CO₂先導型[LCCM住宅部門]

対象事業

建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにするLCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅等

主な要件

以下に記すLCCM住宅部門の基本要件①～③をすべて満足する戸建住宅を新築する事業で、省CO₂技術の波及・普及に資するものをリーディングプロジェクトとして評価され採択を受ける

<基本要件>

- ①以下のいずれかの方法で、LCCO₂を算定し、結果が0以下となるもの
 - ・CASBEE-戸建(新築)2018年版、2021年SDGs対応版(又は2020年SDGs試行版)
 - ・LCCM住宅部門の基本要件(LCCO₂)適合判定ツール
- ②ZEHロードマップフォローアップ委員会「ZEHの定義(改訂版)<戸建住宅>、2019年2月」(経済産業省資源エネルギー庁)においてZEHの要件とされた以下の1)～4)のすべてに適合した住宅(Nearly ZEH、ZEH Oriented は含まない)
 - 1)強化外皮基準(1～8地域の平成28年省エネルギー基準(ηAC値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、UA値 1,2地域:0.4[W/m²K]以下、3地域:0.5[W/m²K]以下、4～7地域:0.6[W/m²K]以下)
 - 2)再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量削減
 - 3)再生可能エネルギーを導入(容量不問)
 - 4)再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から100%以上の一次エネルギー消費量削減
- ③住宅の品質の確保について、CASBEEのB+ランクまたは同等以上の性能を有するもの(ただし長期優良住宅認定されたものはこの限りでない)

補助率・補助限度額

補助率:補助対象費用*の1/2

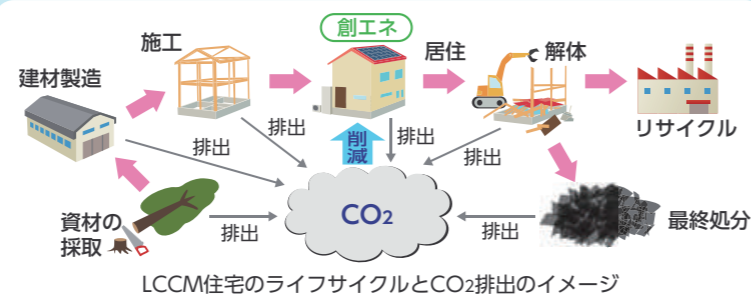
補助限度額:(戸建住宅)200万円/戸

*設計費、建設工事費、マネジメントシステムの整備費、技術の検証費、等

LCCM住宅とは

(トータルエネルギー消費量がマイナス)

建設から廃棄までの一生涯のCO₂収支をマイナスにする住宅。



省CO₂先導型[一般部門(非住宅、共同住宅、戸建住宅)]

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・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(社会実験・展示等)

補助金額

設計費・建築工事等の1/2以内

補助限度額:(非住宅:中小規模建築物部門)上限5億円/プロジェクト

(共同・戸建住宅)建設工事等に係る補助額の上限200万円/戸

木造先導型

対象事業

一般建築物

- ①構造・防火面で先導的に優れた設計又は施工技術が導入される事業計画であること
- 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計画であること
- ③主要構造部に木材を一定以上使用するものであること
- ④建築基準法令上、構造・防火面の特段の措置を必要とする規模以上のものであること
- ⑤木造化された建築物の普及に寄与するものとして次の条件に該当するものであること
 - ・建築物の木造化に係る先導的な技術について竣工後にその内容を検証し取りまとめて公表すること
 - ・本事業により整備された建築物及びその情報について竣工後に多数の目に触れると認められること、等

補助金額

一般建築物 補助対象費用の1/2以下 5億円(上限)

気候風土適応型

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

詳細は
こちらまで

国土交通省住宅局

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000053.html



「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

2021年度予算230億円の内数

住宅		高齢者生活支援施設	
改修	補助率 1/3 限度額 195万円/戸	改修	補助率 1/3 限度額 1000万円/施設
新築	補助率 1/10 限度額 70～135万円/戸	新築	補助率 1/10 限度額 1000万円/施設

要件

住宅

	補助率	限度額	補助対象※1
改修	1/3	195万円/戸※2	
新築	1/10	床面積30㎡以上(かつ一定の設備完備)	住棟の全住戸数の2割を上限に適用※3
		床面積25㎡以上	120万円/戸
		床面積25㎡未満	70万円/戸
既設改修	1/3	10万円/戸	既設サ高住のIoT導入に対する補助を追加

※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。改修は、共用部分及びバリアフリー化に係る工事、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・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)に限る。
 ※2 限度額195万円/戸の適用と、調査設計計画費の補助対象への追加は、①階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置する、②戸建住宅や事務所等を活用し、用途変更に伴い建築基準法等の法令適合のための工事が新たに必要となる、のいずれかの改修の場合のみ。その他の改修の場合は、新築と同じ限度額と補助対象が適用。
 ※3 住棟の全住戸数の2割を超える住戸の限度額は120万円/戸。ただし、入居世帯を夫婦等に限定する場合、上限に関わらず当該住戸の補助限度額は135万円/戸。

高齢者生活支援施設

	補助率	限度額	補助対象※1
改修	1/3	1000万円/施設	○
新築	1/10	地域交流施設等※2	○
		介護関連施設等※3	×

※1 事業目的の達成のために必要な範囲を逸脱する華美又は過大な設備は補助対象外。
 ※2 地域交流施設、生活相談サービス施設、健康維持施設等で、地方公共団体など地域との連携を行うもの。
 ※3 訪問介護事務所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所等の介護関連施設、病院、診療所、看護事業の用に供する施設。

ポイント

- 事業期限の延長(2025年度まで)
- 既存ストックの活用の推進
 - ・既存ストックを改修する場合の補助限度額をひき上げ:180万円 → 195万円/戸
 - ・新築(25㎡未満の住宅)の補助限度額をひき下げ:90万円 → 70万円/戸
 - ・既設のサ高住でIoT技術を導入して非接触でのサービス提供を可能とする工事に対する補助(新規)(補助率:1/3、補助限度額:10万円/戸)
- 防災の観点から新築の補助要件等を追加

事業の要件

- 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徴収可) ○入居者が入院したときまたは入居者の心身の状況が変化することを理由として*、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

- 高齢者住まい法に基づくサ高住として10年以上登録すること
- 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ていること
- 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こと
- 市町村のまちづくり方針と整合していること
- 運営情報の提供を行うこと
- 入居者が、任意の事業者による介護サービスを利用できること
- 新築のサ高住の立地が、土砂災害特別警戒区域に該当しないこと
- 新築及び改修のサ高住では、地方公共団体からサ高住に対して応急仮設住宅又は福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じる。また、発災時には、運営上支障がある等の特段の事情がある場合を除き、地方公共団体と協議の上、要配慮者(原則としてサ高住入居資格を有する者)を受け入れること
- 家賃の限度額は、所在市区町村に応じて設定した額(11.2～24.0万円/月)とすること。等

サービス付き高齢者向け住宅の減税制度

固定資産税

(2023年3月まで)

一戸当たり120㎡相当部分につき、5年間税額について2/3を参照して1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減(一般新築特例は1/2軽減)

不動産取得税

(2023年3月まで)

家屋:課税標準から1,200万円控除/戸(一般新築特例と同じ)
 土地:次のいずれか大きい方の金額を税額から控除(一般新築特例と同じ)
 ア:4万5,000円(150万円×3%)
 イ:土地の評価額/㎡×1/2(特例負担調整措置)×家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)×3%

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/>



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。

2021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
(通年申請タイプ)
2021年4月10日～12月24日

要件

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



概要

目的

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

要件

- 1 リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- 2 リフォーム工事後に次のa及びbの性能基準を満たすこと。
(※若者が既存住宅の購入に伴ってリフォーム工事を実施する場合、要件bは適用しない)
a 劣化対策及び耐震性(新耐震基準適合等)の基準
b 省エネルギー性、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策(共同住宅)、可変性(共同住宅)のいずれかの基準
- 3 2のa、bの性能項目のいずれかの性能向上リフォーム工事、三世同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上改修工事のいずれかを行うこと。

長期優良化リフォーム工事について

① 性能向上リフォーム工事(特定性能向上工事・その他性能向上工事)

リフォーム工事後に住宅の性能を一定の水準以上に性能向上させる工事

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
リフォーム後の住宅性能 ^{※1※2}			
性能項目 ・劣化対策 ・耐震性 ・省エネ性 ・維持管理	所定の性能項目について評価基準に適合するもの ^{※3}	所管行政庁から長期優良住宅(増改築)の認定を受けるもの →全ての性能項目で認定基準に適合することが必要	左記の認定を受け、かつ、一次エネルギー消費量が省エネ基準比20%削減されるもの ^{※4}

※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は、性能項目に高齢者対策と可変性が追加される

※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない

※3 令和元年度補正予算事業と令和2年度当初予算事業では要件が異なる

※4 一次エネルギー消費量は太陽光発電による削減量を反映しない(控除しない)ものとする

② 三世同居対応改修工事

複数世帯が同居しやすい住宅とするため、調理室等(調理室、浴室、便所又は玄関)を増設する工事及びその附帯工事。但し、リフォーム後に調理室等のうちいずれか2つ以上が複数箇所設置されているものに限る。

③ 子育て世帯向け改修工事

「若者世帯」または「子育て世帯」がリフォーム工事を実施する場合、子育て世帯向け改修工事を補助対象工事に追加

補助の対象となる工事

記号	分野
i	住宅内の事故防止
ii	子どもの様子の見守り
iii	不審者の侵入防止
iv	災害への備え
v	親子がふれあえる空間づくり
vi	子どもの成長を支える空間づくり
vii	生活騒音への配慮
viii	子育てに必要な収納の確保
ix	家事負担の軽減

※子育て世帯向け改修工事の補助対象は「戸建住宅」又は「共同住宅等の住戸申請」

※共同住宅等の一棟申請は対象外

補助限度額の加算要件追加

以下のいずれかの要件を満たす場合、事業タイプ毎の補助限度額に50万円/戸の補助限度額を加算

要件①：三世同居対応改修工事

三世同居対応改修工事を実施する場合

要件②：若者

2020年4月1日時点で40歳未満の世帯が工事を実施する場合

要件③：子育て世代

2020年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯、又は申請時点で18歳未満の子を有する世帯が工事を実施する場合

要件④：既存住宅購入者

自ら居住する既存住宅を購入し、売買契約後1年以内に工事を実施する場合

事業タイプ	補助限度額	要件①～④のいずれかを満たす場合
評価基準型	100万円/戸	150万円/戸
認定長期優良住宅型	200万円/戸	250万円/戸
高度省エネルギー型	250万円/戸	300万円/戸

※要件①～④を複数満たす場合でも、加算される補助金限度額の上限は50万円/戸

※要件②～④の加算は、「戸建住宅」又は「共同住宅等の住戸申請」のみ加算可
(共同住宅等の一棟申請は加算不可)

※三世同居対応改修工事への補助額は50万円/戸を上限とする

子育て世帯向け改修工事

概要

子育てしやすい環境整備の支援として、以下の9分野を補助対象とする

補助の対象となる工事

記号	分野
i	住宅内の事故防止
ii	子どもの様子の見守り
iii	不審者の侵入防止
iv	災害への備え
v	親子がふれあえる空間づくり
vi	子どもの成長を支える空間づくり
vii	生活騒音への配慮
viii	子育てに必要な収納の確保
ix	家事負担の軽減

〈子育て世帯向けリフォームの例〉

対面キッチンへの変更
(ii 子どもの様子の見守り)
家事をしながら子どもを見守れるよう対面型キッチンへ変更

キッズスペースの設置
(vi 子どもの成長を支える空間づくり)
※住宅に固定されないものは対象外



防犯カメラの設置
(iii 不審者の侵入防止)

工事発注者に関する要件

以下のいずれかの要件に適合すること

- ・若者：2021年4月1日時点で発注者が40歳未満であること
- ・子育て世帯：2021年4月1日又は交付申請日時点で18歳未満の子どもがいること

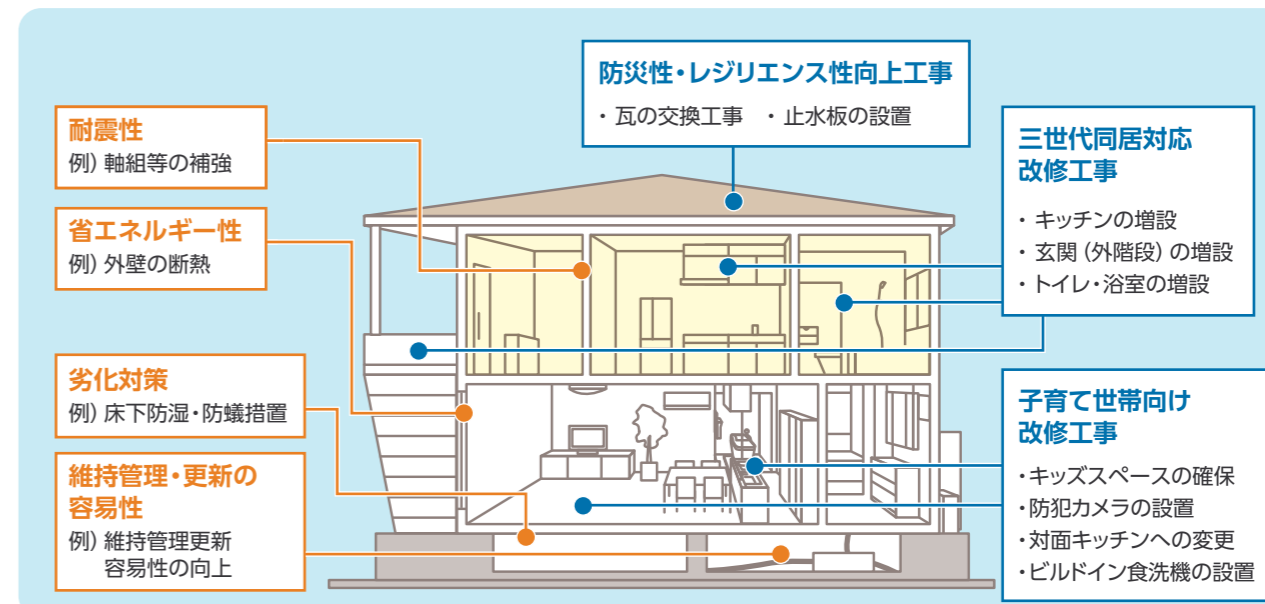
申請タイプに関する要件

戸建住宅、又は共同住宅等の一住戸の補助対象事業であること(「住戸申請」であること)

※共同住宅等の建物全体を補助対象とする「一棟申請」は対象外

要件とイメージ

- 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
- 子育て世帯向け改修工事
- 防災性・レジリエンス性向上工事



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*

※壁掛け型のルームエアコンは対象外

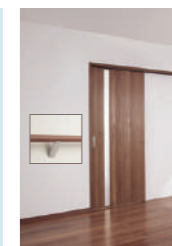
その他性能向上工事



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)

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)

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



人生100年時代において、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行う

2021年度予算230億円の内数

補助率

建設工事費(建設・取得)の **1/10**
改修工事費の **2/3**
技術の検証費の **2/3**
等

上限額

3億円／案件
(課題設定型・事業者提案型・
特定課題対応型)
500万円／案件
(事業育成型)

要件

課題設定型

設定された事業テーマに応じた先導的な取組への支援を行う事業

〈事業テーマ(イメージ)〉

- 1 子育て世帯向け住宅(子育て支援施設、ひとり親向けシェアハウス、IoT等による子どもの見守り、子ども食堂など)の整備
- 2 多様な世帯の互助を促進する地域交流拠点(共同リビング、こども食堂、障害者就労の組合せなど)の整備
- 3 効果的に見守る高齢者向け住宅(IoT活用による効率的な見守り、地域の高齢者の見守りなど)の整備
- 4 長く健康に暮らせる高齢者住宅(仕事、役割、介護予防、看取りなど)の整備
- 5 早めの住み替えやリフォームに関する相談機能(高齢期に適した住まいや住まい方のアセスメントなど)の整備
- 6 住宅団地の再生につながる地域の居住継続機能(子育て支援施設、多世代交流拠点、シェアオフィスなど)の整備

事業者提案型

事業者が事業テーマを提案して行う先導的な取組への支援を行う事業

事業育成型

上記①②の事業化に向けた、調査・検討を支援する事業

特定課題対応型

高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な人々(高齢者等)の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組のうち、以下に示す要件に該当する事業

スケジュール

応募期間: 2021年4月30日～9月30日

詳細は
こちらまで

住まい環境整備モデル事業評価事務局
<http://100nen-sw.jp/>



マンションストックの先導的な長寿命化、建替などの取組を促進させる為の支援措置

2021年度予算17億円

計画支援型

500万円/件・年

工事支援型

補助率 1/3

要件

事業要件(以下の要件を満たすこと)

- ・区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること
- ・原則として、当該事業完了後、速やかに、長寿命化等の事業実施の提案を行うこと

補助対象 長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検証経費

補助事業者 民間事業者等

補助率 定額(500万円/件・年 ※事業実施期間は、最大3年間)

提案の受付期間 2021年4月1日～8月31日

提案テーマの例

先導的な長寿命化改修

以下のようなテーマに応じた先導的な取組を行う提案事業を想定している。なお、単独のテーマだけでなく、複数のテーマにまたがる提案や、マンションの長寿命化に資する独自で創意工夫のある先導的なテーマに応じた提案も広く受け付け、総合的に評価する予定。

- 長寿命化に資する、新しい工法・材料の導入や技術的に難しい改修工事
- 多様な居住ニーズに対応する住戸改善の改修工事
- 防災性を向上するための改修工事
- 地域づくりの観点から新たな機能を導入する改修工事
- その他(事業者が提案する長寿命化に資する先導的な改修工事)

先導的な建替

- 団地型マンションにおいて、敷地分割等の手法を活用する建替工事
- 建築規制などの制約が多いマンションにおける建替工事
- 商店等が一体となった複合用途型マンションの建替工事
- その他(事業者が提案する先導的な改修工事)

長寿命化改修工事を行うことが不合理なケースとして有識者委員会で認められた場合は、先導的な建替事例に対して、補助を行う。

補助対象 調査設計費、土地整備費、共同施設整備費(ただし建替前の共同施設の面積相当部分のみを算定対象とする)

補助率 1/3

適正管理等の要件 ・適切に修繕が行われていないことにより、建替の時期が早まっていないこと
・建替後において、30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定すること
・建替後に地域貢献機能を導入する取組であること 等

詳細は
こちらまで

国立研究開発法人 建築研究所

https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html



税制・減税

リフォーム
減税

耐震改修促進税制

耐震改修を行った際、所得税(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
固定資産税額の減額	～2022年3月31日

所得税の投資型減税(住宅ローンの借入の有無にかかわらず利用可能)

旧耐震基準(1981年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅を現行の耐震基準(1981年6月1日以降の耐震基準)に適合させる耐震改修を行った場合について、当該耐震改修に係る **標準的な工事費用相当額(上限:250万円)の10%** がその年分の所得税額から控除されます。

適用を受けるための主な要件

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 家屋が1981年5月31日以前に建築されたものであること
- ③ 改修前の家屋が現行の耐震基準に適合しないものであること

適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- ① 明細書
- ② 登記事項証明書(1981年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類)
- ③ 増改築等工事証明書^{※1}または住宅耐震改修証明書^{※2}

*2017年3月末までに耐震改修を完了している場合は、住宅耐震改修証明書

※1 増改築等工事証明書は、

- ① 登録された建築士事務所に属する建築士
 - ② 指定確認検査機関
 - ③ 登録住宅性能評価機関
 - ④ 住宅瑕疵担保責任保険法人
- のいずれかに発行を依頼してください。

※2 住宅耐震改修証明書は、地方公共団体に発行を依頼してください。

*2017年3月末までに耐震改修を完了している場合は、上記①～④の者または地方公共団体のいずれかに「住宅耐震改修証明書」の発行を依頼してください。

標準的な工事費用相当額

以下の表の左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の単位を乗じたものの合計金額です。

改修工事内容	単位あたりの金額 ()=2019年12月31日までに耐震改修工事を行った場合	単位
木造の住宅(以下「木造住宅」)の基礎に係る耐震改修	15,400円 (15,900円)	家屋の建築面積(単位 m ²)
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500円 (23,400円)	家屋の床面積(単位 m ²)
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300円 (20,200円)	施工面積(単位 m ²)
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000円 (34,700円)	家屋の床面積(単位 m ²)
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500円 (78,000円)	家屋の床面積(単位 m ²)
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,671,100円 (2,552,000円)	箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	259,000円 (267,600円)	家屋の床面積(単位 m ²)

詳細は
こちらまで

国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000025.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

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。

2020年度第3次補正予算773.6億円

期間

2014年4月1日～2021年12月31日（一部、2022年12月まで※1）

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。一部、2022年12月まで※1）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）

※1：下記、一定の期間内に契約した場合

注文住宅の新築の場合：2020年10月1日から2021年9月30日まで
分譲住宅・中古住宅の取得の場合：2020年12月1日から2021年11月30日まで

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（2020年10月1日～2021年9月30日までに契約し2022年12月31日までに引渡され入居が完了した場合は40㎡以上）
 - ・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

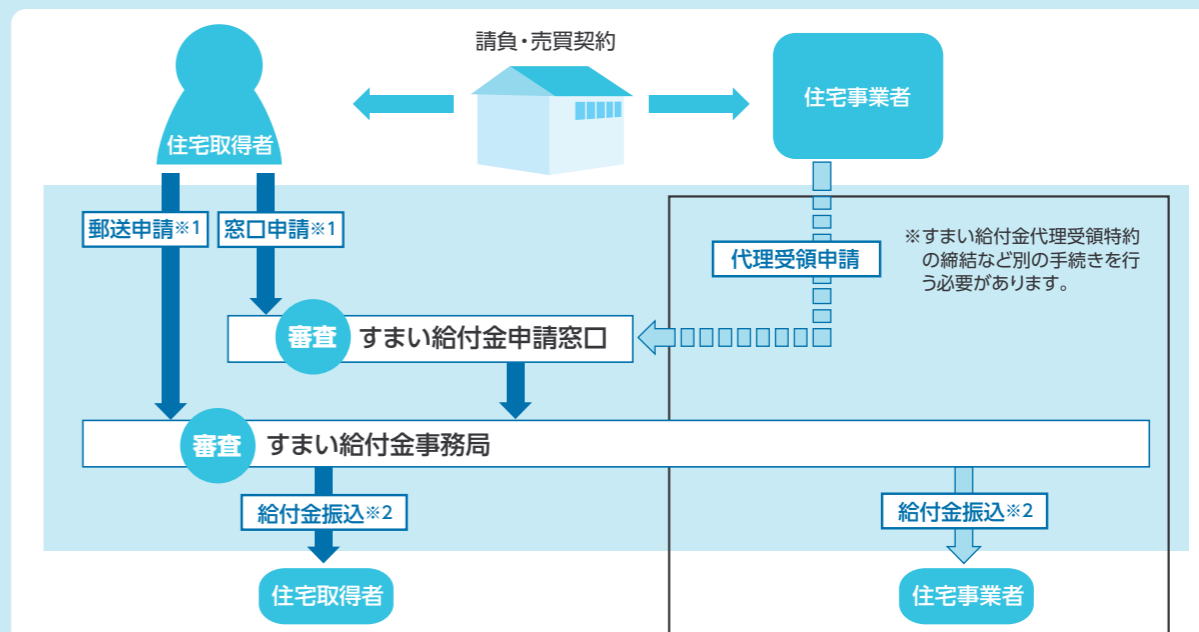
- ①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額（目安）の者が取得する場合に限る。
 - ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅（フラット35Sの基準に適合する住宅）

【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（2020年12月1日～2021年11月30日までに契約し2022年12月31日までに引渡され入居が完了した場合は40㎡以上）
 - ・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）

<http://sumai-kyufu.jp/>



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

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

～2022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

2022年12月入居分まで

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。

条件により～2022年12月31日 ※以下の要件を満たす必要あり
 一定の期日までに契約が行われていること
 ・注文住宅を新築する場合: 2021年9月末
 ・分譲住宅を取得する場合: 2021年11月末

・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40㎡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	40㎡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 条件により増改築完了の日から6ヵ月以内 ※以下の要件を満たす必要あり (1)以下のいずれかの期日までに増改築等の契約が行われていること ・既存住宅取得の日から5ヵ月後まで ・関連税制法案の施行の日から2ヵ月後まで(施行の日より前に契約が行われている場合でも構いません) (2)取得した既存住宅に行った増改築等について、新型コロナウイルス感染症の影響によって、増改築等後の住宅への入居が遅れたこと
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



財務省

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



リフォーム 減税 省エネ改修促進税制

省エネ改修を行った際、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

～2022年3月31日

所得税の投資型減税(住宅ローンの借入れの有無にかかわらず利用可能)

一定の省エネ改修工事に係る **標準的な工事費用相当額(上限:250万円)の10%** がその年分の所得税額から控除されます。

適用を受けるための主な要件

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50m²以上であること
- ④ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又は写しを税務署に提出してください。

- ① 明細書
- ② 登記事項証明書(床面積が50m²以上であることを明らかにする書類)
- ③ 増改築等工事証明書等

※増改築等工事証明書は、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに発行を依頼してください。



概要

標準的な工事費用相当額

以下の表の「工事の内容」に応じ、「単位あたりの金額」に「単位」及び「割合」を乗じたものの合計額です。

省エネ改修工事の内容		単位あたりの金額 ()=2019年12月31日までに居住する場合	単位	割合		
全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、全ての居室の全ての窓の日射遮蔽性を高める工事を含む)	ガラスの交換(1～8地域*1まで)	6,300円 (6,400円)	家屋の床面積の合計 (m ²)	1		
	内窓の新設又は交換(1,2及び3地域)	11,300円 (11,800円)				
	内窓の新設(4,5,6及び7地域)	8,100円 (7,700円)				
	サッシ及びガラスの交換(1,2,3及び4地域)	19,000円 (18,900円)				
サッシ及びガラスの交換(5,6及び7地域)	15,000円 (15,500円)					
居室の窓の断熱性を高める工事 (ガラス交換については、居室の窓の日射遮蔽性を高める工事を含む) 2017年4月以降に居住の用に供した場合に限る	ガラスの交換(1～8地域まで)	6,300円 (6,400円)			集熱器面積 (m ²)	1
	内窓の新設又は交換(1,2及び3地域)	11,300円 (11,800円)				
	内窓の新設(4,5,6及び7地域)	8,100円 (7,700円)				
	サッシ及びガラスの交換(1,2,3及び4地域)	19,000円 (18,900円)				
サッシ及びガラスの交換(5,6及び7地域)	15,000円 (15,500円)					
天井等の断熱性を高める工事(1～8地域まで)	2,700円 (2,700円)	件(台)	1			
壁の断熱性を高める工事(1～8地域まで)	19,400円 (19,300円)					
床等の断熱性を高める工事(1,2及び3地域)	5,800円 (5,700円)					
床等の断熱性を高める工事(4,5,6及び7地域)	4,600円 (4,700円)	太陽電池モジュールの出力数 (kW)	件			
太陽熱利用冷温熱装置 (冷暖房等及び給湯の用に供するものうち、日本工業規格A4112に適合するもの) の設置工事	151,600円 (140,000円)					
太陽熱利用冷温熱装置 (給湯の用に供するものうち、日本工業規格A4111に適合するもの) の設置工事	365,400円 (391,400円)					
潜熱回収型給湯器の設置工事	75,200円 (98,400円)					
ヒートポンプ式電気給湯器の設置工事	412,200円 (393,200円)					
燃料電池コージェネレーションシステムの設置工事	1,057,200円 (1,728,700円)					
ガスエンジン給湯器の設置工事	458,300円 (478,600円)					
エアコンディショナーの設置工事	88,600円 (91,200円)					
太陽光発電設備の設置工事	太陽光発電設備の設置工事			425,500円 (537,200円)	太陽電池モジュールの出力数 (kW)	件
	特殊工事*2			安全対策工事		
		陸屋根防水基礎工事	44,000円 (52,500円)			
		積雪対策工事	27,800円 (31,500円)			
		塩害対策工事	9,000円 (10,500円)			
幹線増強工事	106,800円 (105,000円)					

※1 地域区分については、2016年国土交通省告示第265号別表第10をご確認ください。

※2 工事の内容については、2009年経済産業省告示第68号をご確認ください。

詳細はこちらまで

国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000026.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

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～ 2022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

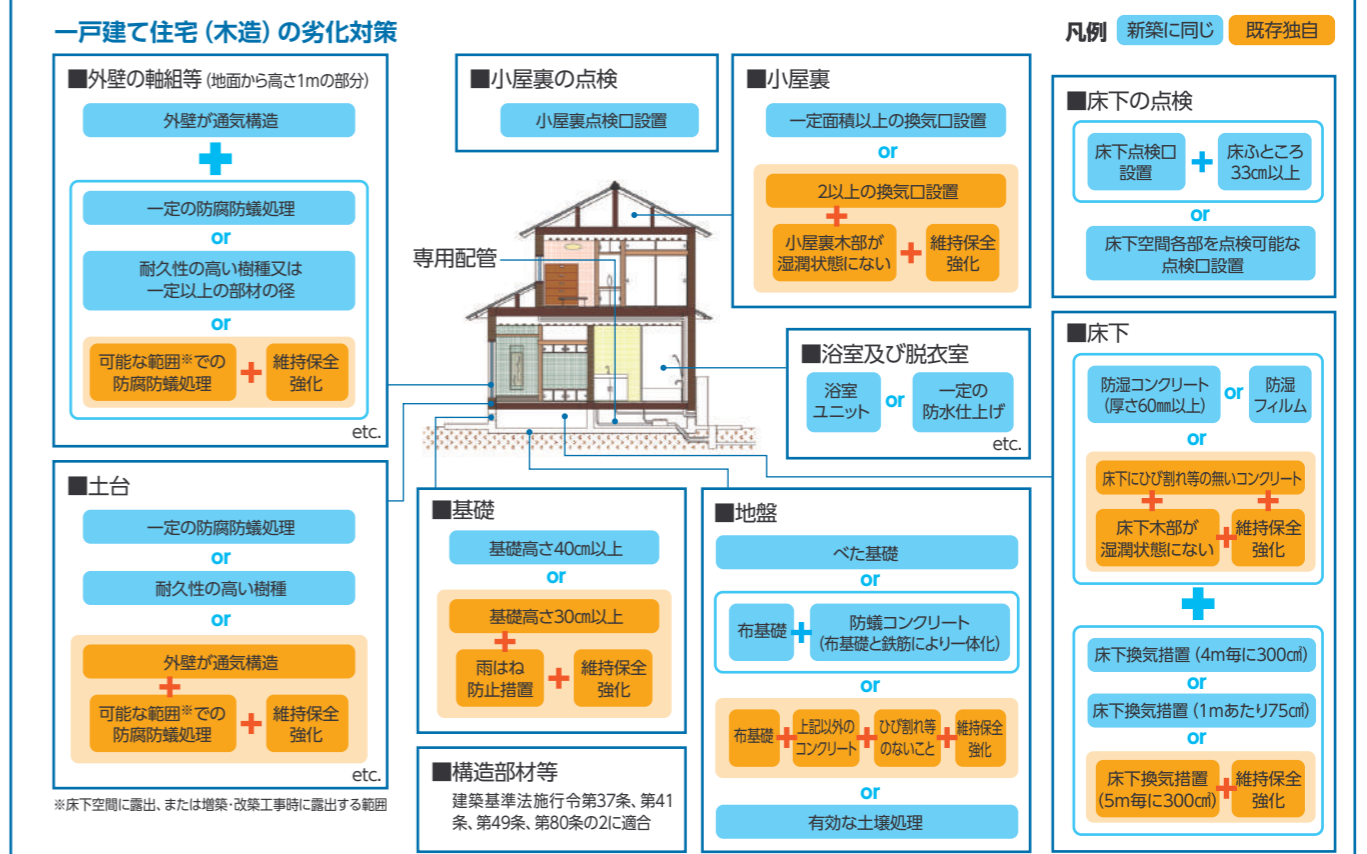
固定資産税の減額

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(120m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～2022年3月31日

増改築の長期優良住宅の認定基準の例



国土交通省 http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000128.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

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)

パナソニックのおすすめ商品

キッチン



ラクシーナ

バスルーム



リフォームス

トイレ



アラウーノシリーズ

詳細は
こちらまで

国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000028.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 ～2022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 166,100円 / 施工面積(m ²)
	・ 出入口の幅を拡張する 189,200円 / 箇所数
階段の設置・勾配の緩和	・ 階段の勾配を緩和する 585,000円 / 箇所数
	・ 浴室の床面積の増加 471,700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 529,100円 / 箇所数
	・ 浴槽の出入りを容易にする設備の設置 27,700円 / 箇所数
	・ 身体を洗やすい水栓の設置・取替え 56,900円 / 箇所数
トイレの改良	・ トイレの床面積の増加 260,600円 / 施工面積(m ²)
	・ 便器を和式から洋式に取り替える 359,700円 / 箇所数
	・ 便座の高さを高くする 298,900円 / 箇所数
手すりの設置 (トイレ、浴室、脱衣室その他 居室、玄関やこれらをつなぐ経路)	・ 150cm以上の手すりを設置する 19,600円 / 手すりの長さ(m)
	・ 150cm未満の手すりを設置する 32,800円 / 箇所数
段差の解消 (トイレ、浴室、脱衣室その他 居室、玄関やこれらをつなぐ経路)	・ 屋外に面する出入口の段差を解消する 43,900円 / 箇所数
	・ 浴室の出入口の段差を解消する 96,000円 / 施工面積(m ²)
	・ 上記以外の段差を解消する 35,100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 149,700円 / 箇所数
	・ ドアノブをレバーハンドルに取り替える 13,800円 / 箇所数
	・ 戸の開閉が容易になる動力装置を設置する 447,500円 / 箇所数
	・ 戸の開閉が容易になる吊戸方式に変更する 134,600円 / 箇所数
・ 上記2点以外で戸の開閉が容易になる工事を 26,400円 / 箇所数	
床材の取替え	・ 床材を滑りにくいものに取り替える 19,800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 ～2022年3月31日

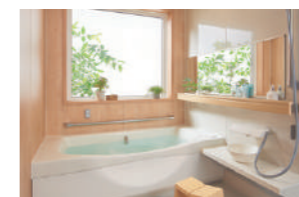
パナソニックのおすすめ商品

トイレ



アラウェアシリーズ

バスルーム



リフォームス

住宅建材



連続手すり

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

国土交通省

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000027.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

～2023年3月31日

不動産取得税

～2024年3月31日

固定資産税

～2022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（2022年3月31日まで）

- ・軽減税率（建物のみ適用）
- ・所有権の保存登記：通常 0.4% → 0.15%（2022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%（2022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（※2022年3月31日新築まで対象）
- 【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)

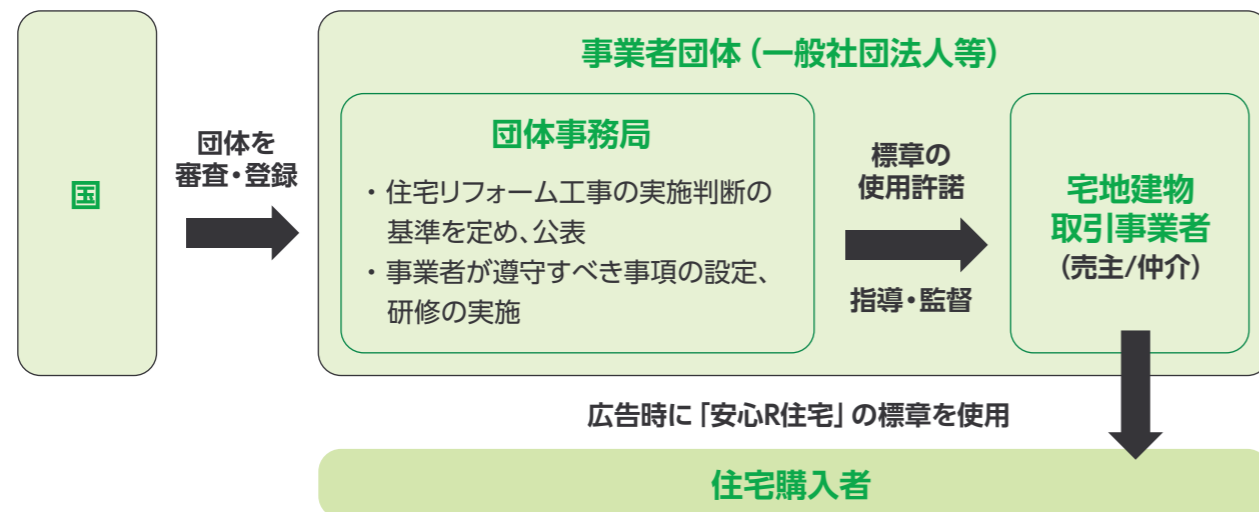
中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、一定の要件を備える既存住宅に対して標章「安心R住宅」を使用できる制度

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

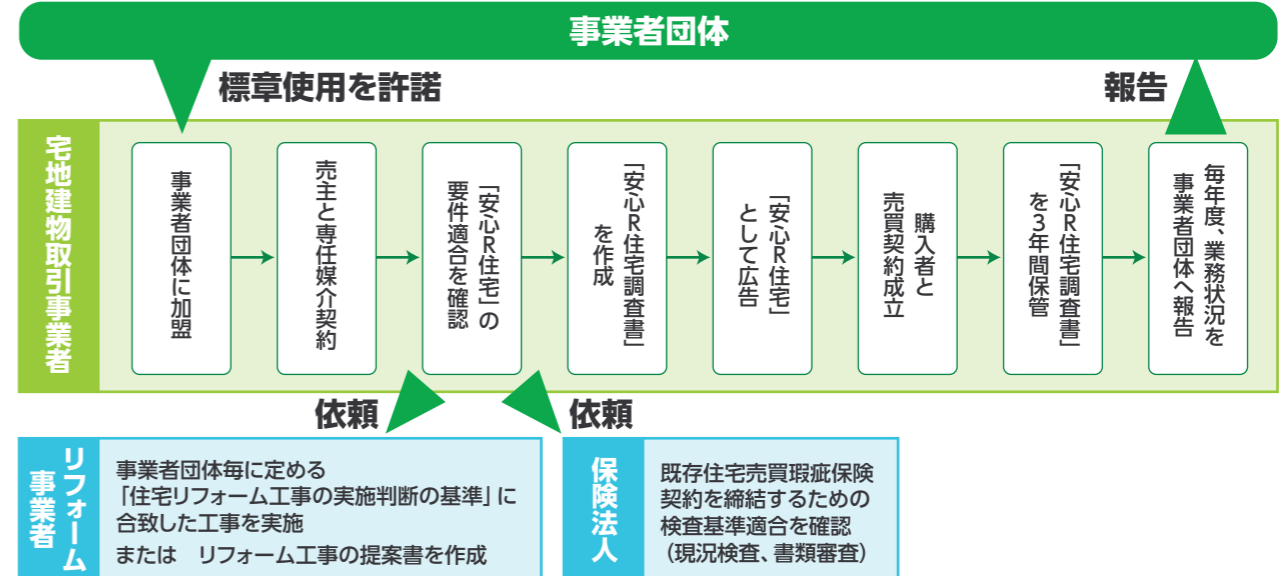
登録された事業者団体に所属する宅地建物取引事業者が「安心R住宅」の標章を使用



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



リフォーム事業者
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」に合致した工事を実施
または リフォーム工事の提案書を作成

保険法人
既存住宅売買瑕疵保険契約を締結するための検査基準適合を確認(現況検査、書類審査)

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
	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
詳細はこちらまで 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

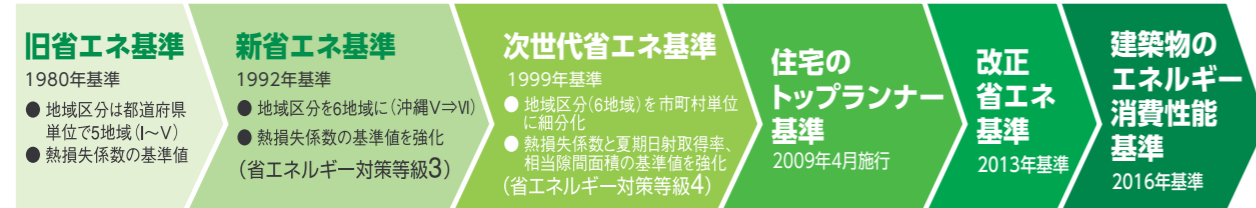
省エネ基準 (建築物省エネ法)

小規模建築物 (300㎡未満) の省エネ基準適合の説明義務化

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。

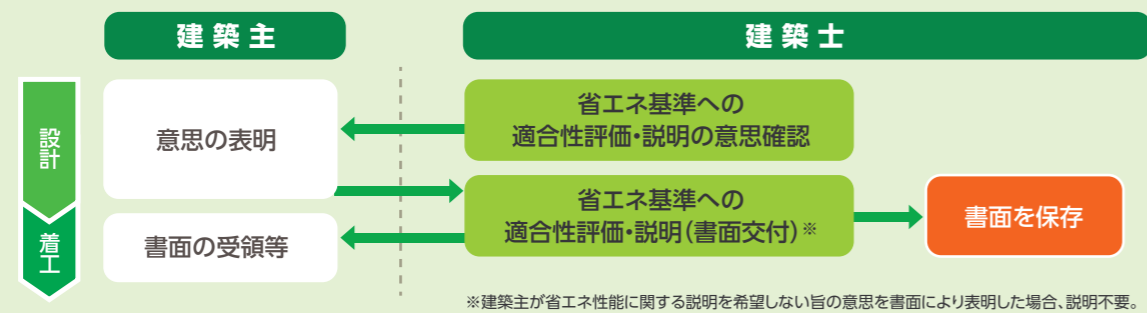
省エネルギー基準の変遷



小規模住宅・建築物の省エネ性能に係る説明義務制度

- ・ 建築主は、省エネ基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。(努力義務)
- ・ 小規模住宅・建築物(300㎡未満の住宅・建築物を対象とする)の新築等に係る設計の際に、次の内容について、建築士から建築主に書面で説明を行うことを義務付ける。
 - ①省エネ基準への適否
 - ②省エネ基準に適合しない場合は、省エネ性能確保のための措置
- ・ 説明に用いる書面を建築士事務所の保存図書に追加。(建築士法省令を改正予定)
- ・ 建築士法に基づき都道府県等は建築士事務所に対する報告徴収や立入検査が可能。

説明義務対象物件に係る手続フロー



※建築主が省エネ性能に関する説明を希望しない旨の意思を書面により表明した場合、説明不要。

建築物省エネ法における改正前後の比較

	改正前		改正後	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模建築物 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	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】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 所管行政庁の 審査手続を合理化 →監督(指示・命令等)の実施に重点化
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	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】	適合義務 【建築確認手続きに連動】	所管行政庁の 審査手続を合理化 →監督(指示・命令等)の実施に重点化
小規模建築物 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から 建築主への 説明義務	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から 建築主への 説明義務 トップランナー制度※ 【トップランナー基準適合】 対象の拡大 対象住宅 持家 建売戸建 賃貸 注文住宅 賃貸アパート

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

建築物省エネ法に関するサポート窓口一覧

省エネ性能の計算支援プログラムは、
建築研究所の技術情報のページ(建築研究所のHP)
で計算できます

※住宅・非住宅別、精度別に、様々なプログラムが用意されています。

建築研究所 技術情報

<https://www.kenken.go.jp/becc/index.html>

制度・省エネ基準に関するご質問は、
省エネサポートセンター
(一財)建築環境・省エネルギー機構)で受け付けています。

- 受付時間: 平日9:30 ~ 12:00 / 13:00 ~ 17:30
- メール: support-c@ibec.or.jp
- FAX: 03-3222-6610 ● TEL: 0120-882-177
- URL: http://www.ibec.or.jp/ee_standard/faq.html

※ご質問の前にFAQ(よくある質問と回答)をご確認ください。
※電話は混み合う事がありますので、なるべくメール、FAXをご利用ください。

省エネ適合性判定・届出の窓口は、
申請窓口の検索ページ(住宅性能評価・表示協会のHP)
で検索できます。

※対象の物件が所在する市町村名を入力することで、窓口となる
所管行政庁・登録省エネ判定機関の連絡先が検索できます。

評価協会 省エネ適判窓口

http://www.hyoukakyukai.or.jp/shouene_tekihan/

設計・工事監理に関するご相談は、
建築物省エネアシストセンター(設計・工事監理の相談窓口)
(一社)日本設備設計事務所協会連合会)で受け付けています。

- 受付時間: 平日10:00 ~ 12:00 / 13:00 ~ 16:00
- メール: assist_center01@jafmec.or.jp
- FAX: 03-5276-3537 ● TEL: 03-5276-3535
- URL: <http://www.jafmec.or.jp/eco/#eco02>

※ご質問の前にFAQ(よくある質問と回答)をご確認ください。
※電話は混み合う事がありますので、なるべくメール、FAXをご利用ください。
※上記サイトにて、省エネ計算を引受可能な設備設計事務所リストを公開。

詳細は
こちらまで

国土交通省

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.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

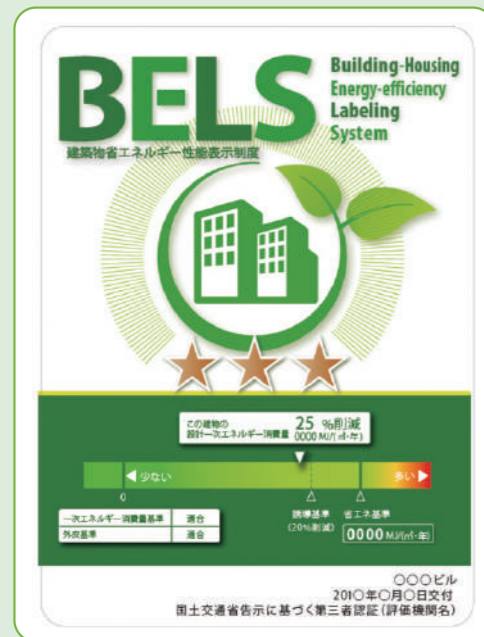
施行日

2016年4月1日

解説

BELS(ベルス)とは?

プレート表示(非住宅BELS)

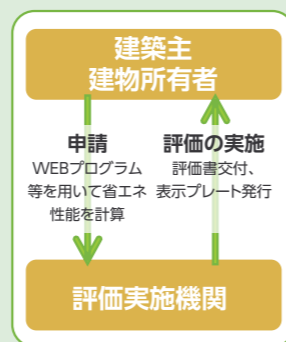


- BELS(ベルス)とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度。性能に応じて5段階で★表示。
※(一社)住宅性能評価・表示協会が運用する制度
- BELSを取得するには、第三者の評価実施機関(BELS評価機関)による評価・認証を受ける必要があります。

広告表示イメージ



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

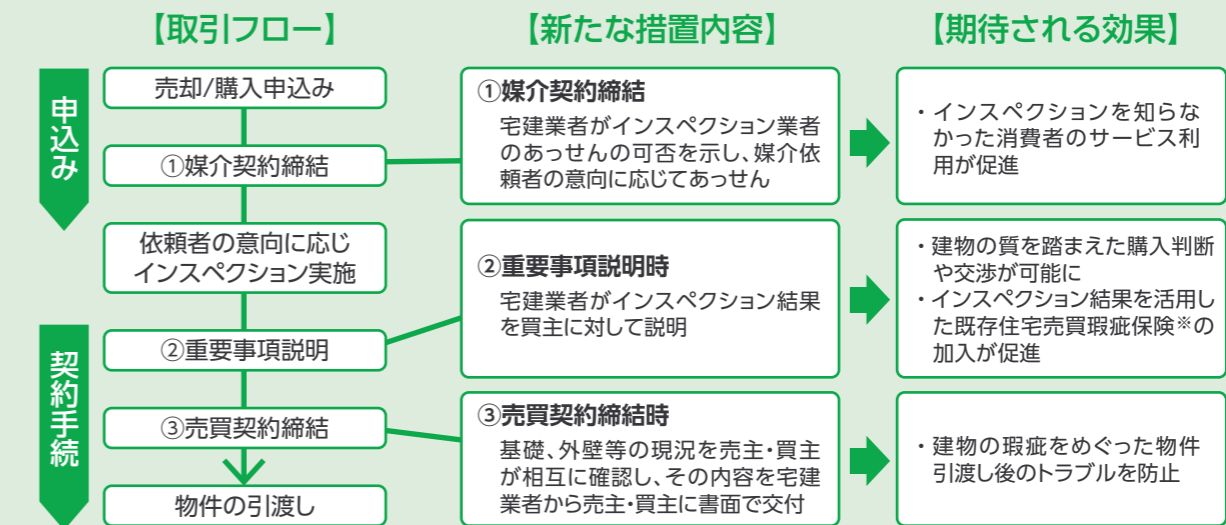
2017年4月1日～ ※インスペクションに係る規定は2018年4月1日～

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：2022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：2022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：2022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5年間 年▲0.5%

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

- 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



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

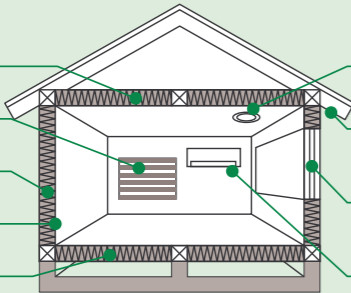
低炭素住宅の認定条件

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%)

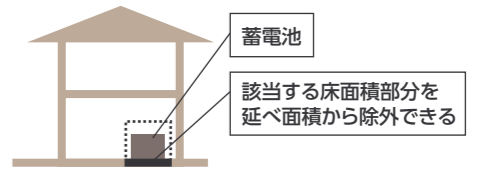
フラット35Sの対象住宅

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)
<https://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
<https://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

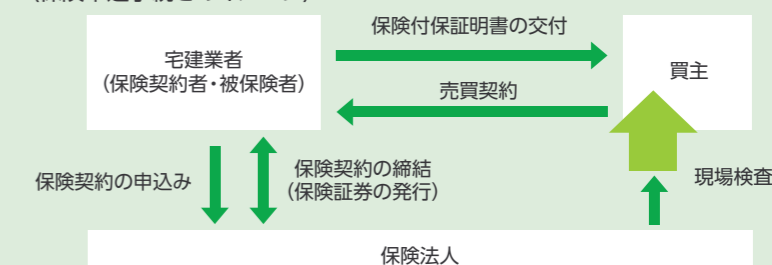
④ 保険金額

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)

〈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/>



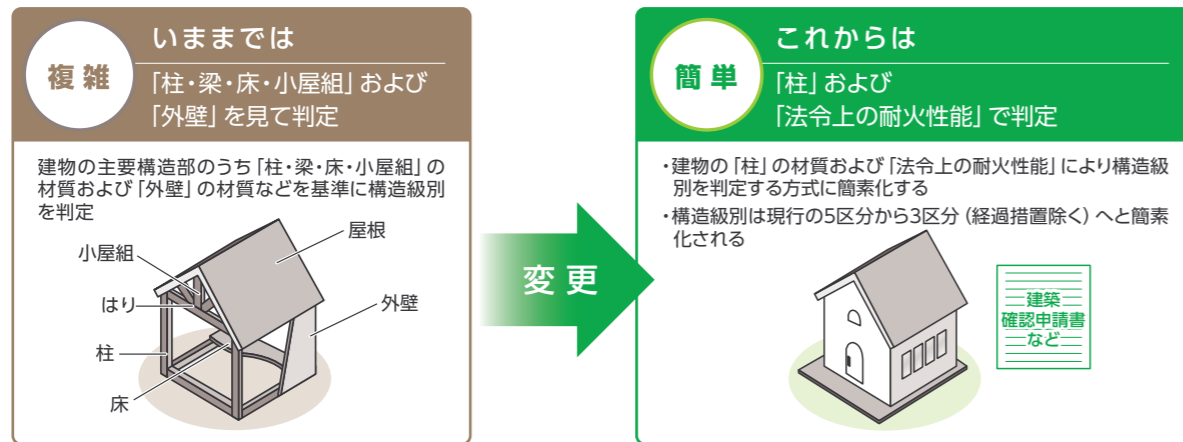
火災保険(構造級別判定の変更)

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(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

<https://www.jhf.go.jp/customer/yushi/hoken.html>

