

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

## 2022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2022年3月現在での情報となります。
- 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



- 【 本社 】 TEL:0748-37-7185 FAX:0748-37-6982
- 【 京都営業所 】 TEL:075-644-6451 FAX:075-644-6452
- 【 大阪営業所 】 TEL:06-6585-0210 FAX:06-6585-0273

パナソニック  
ハウジングソリューションズ株式会社  
営業本部 総合営業企画室

〒571-8686  
大阪府門真市門真1048  
© Panasonic Housing Solutions Co., Ltd. 2022

- 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2022年3月現在のものです。



# 住宅関連制度一覧



	制度名	ページ	対象
補助金等 優遇制度	こどもみらい住宅支援事業	15	新築 リフォーム
	ZEH支援事業 (ZEH+含む)	21	新築 リフォーム
	次世代ZEH+実証事業	23	新築 リフォーム
	集合住宅ZEH-M	24	新築
	既存住宅における断熱リフォーム支援事業	25	リフォーム
	次世代省エネ建材支援事業	26	リフォーム
	地域型住宅グリーン化事業	27	新築 リフォーム
	サステナブル建築物等先導事業	31	新築 リフォーム
	LCCM住宅整備推進事業	32	新築
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	33	新築 リフォーム
	長期優良住宅化リフォーム推進事業	35	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	39	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	40	リフォーム
	住宅エコリフォーム推進事業	41	リフォーム
	住宅・建築物耐震改修事業 (住宅・建築物安全ストック形成事業)	42	リフォーム
税制・減税	耐震改修促進税制	44	リフォーム
	住宅ローン減税	45	新築 リフォーム
	フラット35S (住宅金融支援機構)	47	新築 リフォーム
	住宅省エネ改修融資 (住宅金融支援機構)	48	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
	三世代同居改修促進税制	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。



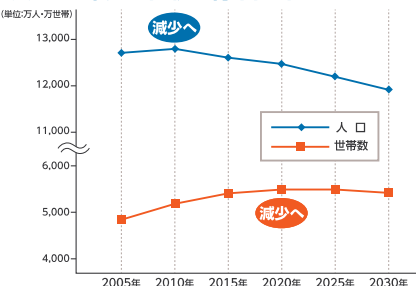
# これからの住宅市場と政府の政策



## 住宅市場を取り巻く環境

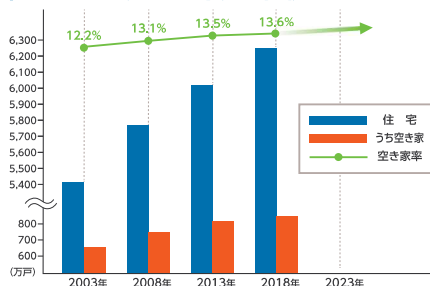
住宅産業は人口・世帯数の影響を大きく受ける産業です。日本では人口は2010年ごろをピークに減少を始め、新設住宅着工戸数も長期的には減少すると見込まれます。一方で住宅ストックは増加しており、今後は世帯数の減少に伴い空き家が更に増加する見込みです。

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

## 2022年度以降の主な出来事・政策

2022年度以降の住宅市場では、カーボンニュートラル社会の実現及び民需の主導の住宅を喚起するために、子どもみらい支援事業制度の創設やさらなる住宅の省エネ化をすすめるために、省エネ基準の適合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せんが、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。

	2022年度	2023年度 ~ 2030年度
補助金・減税制度	子どもみらい住宅支援事業、長期優良住宅化リフォーム推進事業、住宅ローン減税の延長等 (2022年度の住宅支援策)	
省エネルギー基準	断熱等級、一次エネルギー等級の見直し	省エネ適合義務化 (2025年) → 省エネ基準をZEH基準へ引き上げ (2030年)
ZEH	新築される住宅・建築物についてZEH基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建て住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指す (2030年)	
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

2022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!

## 2022年度トピックス①

### 住宅取得支援策

#### 子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現へ住宅支援策が開始されます

2050年カーボンニュートラルの実現に向けての主な支援策が住宅における住宅性能の向上です。新たな住宅取得・リフォームの支援策として、子どもみらい住宅支援制度が新たに創設され、住宅ローン減税も変更点がありますが延長され、魅力的な制度となっております。2022年度は主に3つの政策で住宅市場を下支えします。(併用可能です)

- 子育て支援及び住宅の省エネ向上の観点から、子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を持つ住宅の取得、または省エネ改修に対しての補助を行う子どもみらい住宅支援事業が開始されます
- 住宅ローン減税は2025年末までの延長が決定しました。内容はこれまでと大きく変更となりますので注意が必要です

#### 3つの支援策それぞれの要点

##### 1 住宅ローン減税で13年間の税額控除

〈概要〉・住宅ローン残高の0.7%を原則13年間<sup>\*</sup>、所得税額と住民税額の一部から税額控除。<sup>\*</sup>新築住宅の場合、既存住宅の場合は10年間。  
・住宅の省エネ性能等に応じ控除額を上乗せ

〈対象者〉2022年1月から2025年12月末までに入居した方

詳細は... [国土交通省 住宅ローン減税](#) 🔍 検索

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 贈与税非課税枠は最大1,000万円

〈概要〉親や祖父母等から資金贈与を受けて住宅の取得等をした場合、最大1,000万円までの贈与が非課税

〈対象者〉2022年1月から2023年12月末までに贈与を受けた方

詳細は... [国土交通省 贈与税の非課税措置](#) 🔍 検索

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

##### 3 子どもみらい住宅支援事業を開始

〈概要〉**新築** 子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に、最大100万円補助  
**リフォーム** すべての世帯を対象に、最大30万円補助  
(子育て世帯や若者夫婦世帯の場合は上限をさらに引き上げ(最大60万円))

〈対象者〉2021年11月26日以降に契約を締結し、2022年10月31日までに申請した方  
<sup>\*</sup>申請は住宅事業者を通じて行います。  
<sup>\*</sup>予算上限に達した場合、申請受付を早く終了する可能性があります。

詳細は... [子どもみらい住宅支援事業 事務局](#) 🔍 検索

子どもみらい住宅支援事業事務局  
☎ 0570-033-522 (通話料がかかります)  
<sup>\*</sup>IP電話等からのご利用の場合  
042-204-0994  
<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>

### 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

<sup>\*</sup>補正予算案閣議決定日(2021年11月26日)以降に契約を締結し、事業者登録(2022年1月開始予定)後に着工したものに限る。

#### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅 <sup>*</sup>	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 (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)	80万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	60万円/戸

<sup>\*</sup>対象となる住宅の延べ面積は、50m<sup>2</sup>以上とする

#### 住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①【必須】住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸 <sup>*</sup>
②【任意】住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	<sup>*</sup> 子育て世帯・若者夫婦世帯は上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) <sup>*</sup> 安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

# 2022年度トピックス②



## 住宅業界のカーボンニュートラル政策

2050年までにカーボンニュートラル・脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策の各取り組みが具体的に実施されます

### ●2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿(あり方)

- 2050年：ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保され、導入が合理的な住宅・建築物において太陽光発電設備等の再生可能エネルギーの導入が一般的となること
- 2030年：新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていること

### ●省エネ対策等の取組の進め方

- ・2025年度に住宅を含めた省エネ基準への適合義務化
- ・遅くとも2030年までに省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ・適合義務化
- ・将来における設置義務化も選択肢の一つとしてあらゆる手段を検討し、太陽光発電設備の設置促進の取組を進める

## 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ

	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度 (中期)	2050年度 (長期)	
住宅	ボトムアップ	小・説明義務 中・届出義務 大・届出義務	支援措置における省エネ基準適合要件化 (補助)(融資)(税)		省エネ基準適合義務化					遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引上げ	遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引上げ	
										国、地方自治体等の公的機関による率先した取組(ZEHの標準化)/補助要件等の見直し		
										誘導基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引上げ 低炭素建築物、長期優良住宅の認定基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引上げ 住宅性能表示制度においてZEHレベル以上の多段階の等級を設定(断熱等級&一次エネルギー消費量等級)	遅くとも2030年までに各基準の引下げ	
	レベルアップ	住宅TR制度の対象 (注文戸建、建売戸建、賃貸アパート)	住宅TR制度に分類マンション (BEI=0.9)を追加		住宅TR基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEI=0.8)に引上げ(目標2027年度) 注文戸建住宅はBEI=0.75							
										既存住宅の合理的・効率的な表示情報提供方法の検討		
											新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行(既存については試行)	
											ZEH等の住宅に対する補助による支援	
											ZEH等の住宅に対する融資、税制による支援	
	トップアップ										ZEH+、LCCM住宅に対する補助による支援/低層共同住宅への展開等	
	既存										国や地方自治体等における温対法に基づく実行計画等を活用した計画的な省エネ改修の実施	
										地方公共団体と連携した効率的かつ効果的な省エネ改修の促進 →蓄積性のないストック：耐震改修と合わせた省エネ改修、省エネ性能の確保された住宅への建替えを誘導 →蓄積性のあるストック：開口部の断熱改修や部分断熱改修の推進		
										改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発		
										消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実・周知		
建築物	ボトムアップ	小・説明義務 (2021年度~)	支援措置における省エネ基準適合要件化		省エネ基準適合義務化					遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7、小規模はBEI=0.8)に引上げ	遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(用途に応じてBEI=0.6/0.7、小規模はBEI=0.8)に引上げ	

# 2022年度トピックス③



## 住宅性能表示制度における上位等級の創設

2050年カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能を一層向上させるために、これまでの住宅性能表示制度においてZEH水準の基準が創設されます

- ZEH水準の等級として、断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6を、新たに設定する。
- また、断熱等性能等級及び一次エネルギー消費量等級両方を評価取得必須項目とする。

### 断熱等性能等級

等級	要求値*1
等級5(新設)	U <sub>A</sub> 値*2 ≤ 0.60
等級4	U <sub>A</sub> 値 ≤ 0.87
等級3	U <sub>A</sub> 値 ≤ 1.54
等級2	U <sub>A</sub> 値 ≤ 1.67
等級1	—

### 一次エネルギー消費量等級

等級	要求値
等級6(新設)	BEI*3 ≤ 0.8*4(省エネ基準▲20%)
等級5	BEI ≤ 0.9(省エネ基準▲10%)
等級4	BEI ≤ 1.0(省エネ基準)
等級1	—

\*1：6地域(東京等)の場合 \*2：外皮平均熱貫流率(住戸内外の温度差1度当たりの総熱損失量(換気による熱損失量を除く)を外皮の面積で除した数値)  
\*3：基準一次エネルギー消費量に対する設計一次エネルギー消費量の割合(その他一次エネルギー消費量を除く) \*4：太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない

### 断熱等性能等級5

#### ① 外皮平均熱貫流率(U<sub>A</sub>[W/(m<sup>2</sup>·K)])及び冷房期の平均日射取得率(η<sub>AC</sub>)の基準値

等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級5	U <sub>A</sub>	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	η <sub>AC</sub>	—	—	—	—	3.0	2.7	2.7	6.7
等級4	U <sub>A</sub>	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	η <sub>AC</sub>	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	U <sub>A</sub>	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	η <sub>AC</sub>	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	U <sub>A</sub>	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	η <sub>AC</sub>	—	—	—	—	—	—	—	—

#### ② 結露の発生を防止する対策に関する基準

等級	必要な措置(○:必要 —:不要)			
	防湿層の設置	通気層の設置	構造熱橋部の断熱補強	コンクリートへの断熱材の密着
等級5*	○	○	○	○
等級4	○	○	○	○
等級3	○	—	—	○
等級2	○	—	—	—

\*等級4と同じ基準とする

### 一次エネルギー消費量等級6

#### 一次エネルギー消費性能に関する基準(BEI)

等級	BEI
等級6	0.8以下*1
等級5	0.9以下
等級4	1.0以下
等級3(既存のみ)	1.1以下

#### 一次エネルギー消費性能: BEI

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^{*2}}{\text{基準一次エネルギー消費量}^{*2}}$$

\*1：太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない  
\*2：事務機器等/家電等エネルギー消費量(通称:「その他一次エネルギー消費量」)は除く

# ゼロエネルギー住宅 (ZEH)



## ZEHロードマップ

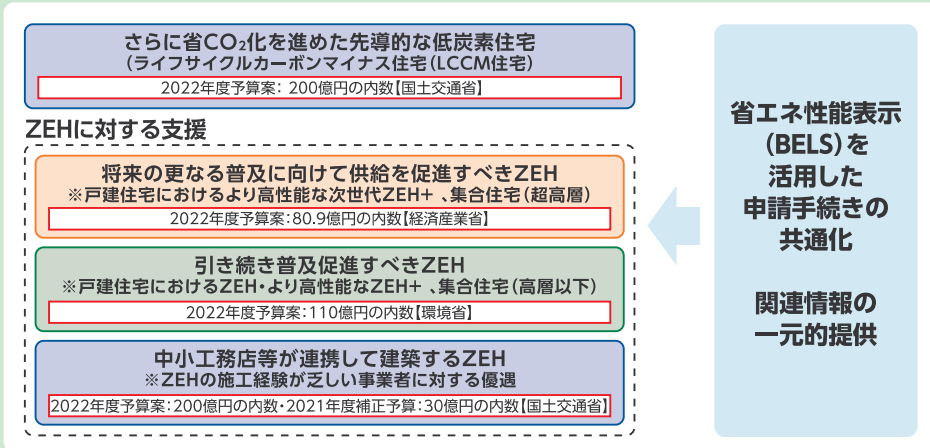
ZEHの自立普及に向けて、2018年5月に「新・ZEHロードマップ」が公開されました。

		(ZEHロードマップ) 検討委員会 2015年度	(ZEHロードマップ) フォローアップ委員会 2017年度	2020年度	2030年度
国 業界団体・民間事業者	定義の確立	定義確立	定義・目指すべき水準の明確化	(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	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。

## ZEH等の推進に向けた取組 (2022年度予算案)

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CO<sub>2</sub>化に取り組み、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、ZEH等に対する支援を継続・充実する。



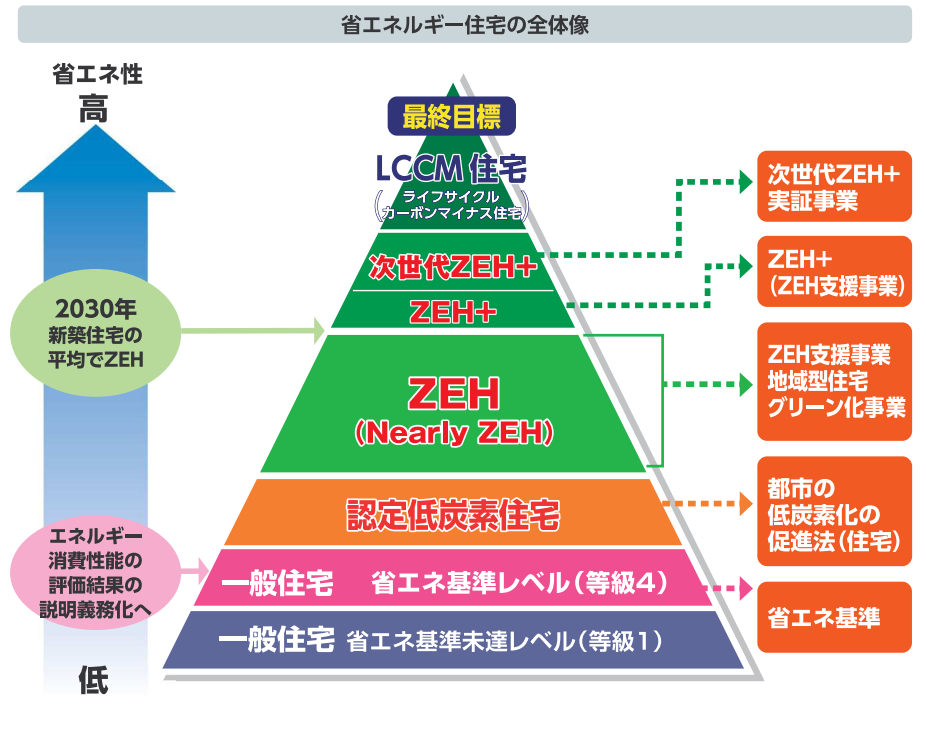
## 戸建住宅 ZEHの基準

	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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>化に向けた3省による支援制度

区分	戸建住宅					集合住宅			
	LCCM住宅 (ライフサイクルカーボンマイナス住宅)	次世代ZEH+ (次世代ゼッチプラス)	ZEH+ (ゼッチプラス)	ZEH (ゼッチ)		ZEH-M (ゼッチマンション)			
補助事業名称	LCCM住宅整備推進事業 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	集合住宅の省CO <sub>2</sub> 化促進事業 経済産業省 環境省			
対象となる住宅	LCCM住宅(戸建て) (さらに省CO <sub>2</sub> 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4~5層におけるZEH-M	住宅用途部分が1~3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▲25%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▲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 ▲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					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	寒冷、低日射、多雪地域に (省エネ基準から▲75%以上) 都市部狭小地、多雪地域 ZEH Oriented (再生可) での申請も可能	寒冷、低日射、多雪地域に (省エネ基準から▲75%以上) 都市部狭小地、多雪地域 ZEH Oriented (再生可) での申請も可能	おいては、Nearly ZEH (以上) での申請も可能 などにおいては、 能エネルギーを加味しない)	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	ZEH-M Ready (住宅用途部分4、5層)は、省エネ基準から▲50%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	
その他	LCCO <sub>2</sub> 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、高度エネルギーマネジメント (HEMSなど) ・断熱性能等級5を超える外皮性能 ・電気自動車への充電	—	—	・中小住宅生産者、原木供給、建材流通などの関係事業者からなるグループで応募 ・土砂災害特別警戒区域は補助対象外	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140万円/戸 かつ 掛かり増し費用1/2以内	定額100万円/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 <sup>※5</sup> を活用するものごとに補助件数を設定) 次世代HEMS <sup>※6</sup> の実証を行うものは、追加で費用を支援	定額100万円/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 <sup>※1</sup> )	定額55万円/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)	上限140万円/戸 <sup>※2</sup> (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1/2以内 (2021年度以前は2/3以内を予定)	補助対象経費の1/3以内 <sup>※3</sup> かつ 上限8億円/件 (3億円/年)	—	—
		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 <sup>※1</sup>			地域材の活用等により 上限20万円加算 三世同居への対応、若者子育て世帯または一定のバリアフリー対応により上限30万円加算			定額40万円 <sup>※3</sup> ×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 <sup>※3</sup> (上限20万円 <sup>※4</sup> かつ、補助対象経費の1/3以内) (住戸部分に限る)

▶ 募集開始時期および採択時期などは別途公表予定

※1 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CO<sub>2</sub>化促進事業」

※2 補助額:一定の条件を満たす場合は上限24万円/戸 ※3 TPOモデル:居住者以外の第三者が太陽光発電システムの設置に係る初期費用を負担して設備を保有するモデル ※4 次世代HEMS

のメニューの一部にて支援 ※2 補助額:長期優良住宅とする場合、10万円/戸 補助限度額を引き上げ ※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 太陽光発電の自家消費率をさらに拡大させるため、AI・IoTなどを活用し、太陽光発電システムや蓄電池などの最適制御を行うHEMS

# 既存住宅流通・リフォーム市場の形成



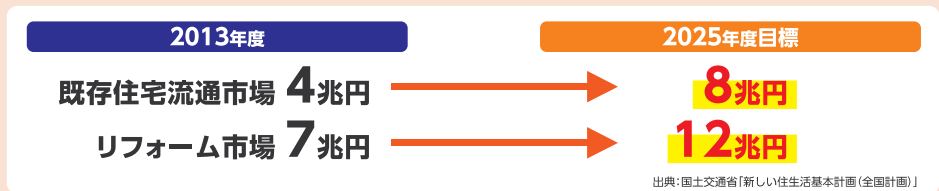
## 住宅ストックの現状

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とされています。



## 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

- こどもみらい住宅支援事業
- 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。

国土交通省

### 「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。

「安心R住宅」のロゴマーク

### 「安心R住宅」の概要

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

(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

(仲介事業者等) (住宅リフォーム事業者)

・既存住宅だけでなく、きれいな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」

- ◆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

(情報開示イメージ)

広告時の情報開示 商談時に詳細情報を開示

(仲介事業者等)

・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・保証がつくかわかる 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

# 住宅関連制度の研修・セミナーや 人材育成支援については パナソニック エレクトリックワークス創研まで

## 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SSIONAL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。



**住宅営業・エンジニア力の基礎 (2022年版)**  
住宅関連の基礎知識を身につけていただける  
オーダーメイド研修16講座、  
公開オンライン研修5講座を  
ご紹介しています



**住宅営業関連 おすすめeラーニング**  
住宅関連に従事する方におすすめの  
これだけは知っておきたい<入門シリーズ>  
いつでもどこでも受講いただける  
10講座をご紹介しています

### ■ 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。

<b>経営支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・もっと集客したい</li> <li>・もっと受注率を上げたい</li> <li>・もっと利益が上がる体質に</li> <li>・安定した経営のしくみ</li> <li>・高性能な住宅づくり</li> </ul>	<b>人づくり支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人材を確保・定着させたい</li> <li>・人が育つ、元気に働く会社になりたい</li> <li>・風通しの良い会社になりたい</li> <li>・計画的な人材育成</li> <li>・人材開発助成金を活用したい</li> </ul>
<b>生産性・品質向上支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若手の現場代理人を育てたい</li> <li>・建設業法やコンプライアンス対応</li> <li>・多能工の職人・社員を育てたい</li> <li>・新入社員を早く戦力化したい</li> <li>・協力業者のマナーを高めたい</li> </ul>	<b>リフォーム事業支援</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームに本格的に取り組みたい</li> <li>・営業社員の営業力を高めたい</li> <li>・イベントや見学会を成功させたい</li> <li>・マンションリフォームのノウハウ取得</li> <li>・性能向上リフォームを学びたい</li> </ul>

詳細は住宅業界向けの支援情報「建住コネクト」をご覧ください。

<https://panasonic.co.jp/ew/pewbct/j-connect/>

■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 エレクトリックワークス創研株式会社  
営業推進センター HS推進グループ

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

【東日本地区】 東日本開発センター 担当：小路  
〒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



# こどもみらい住宅支援事業

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯・若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る

## 2021年度補正予算542億円

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯  
若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

<b>新築</b> 一戸あたり 最大 <b>100万円</b>	<b>リフォーム</b> 一戸あたり 最大 <b>30万円</b>
---------------------------------------	-----------------------------------------

### メリット

一定の省エネ性能を有する住宅の新築や、一定の要件を満たすリフォームを行う場合、所定の補助金額が交付されます。

### 要件(新築)

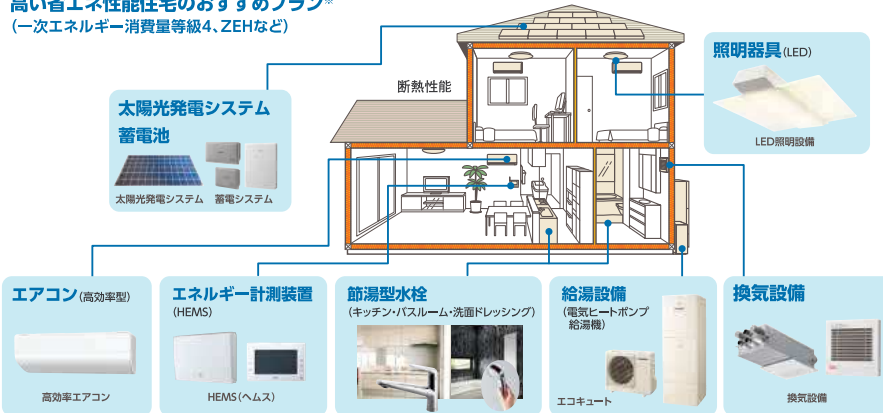
#### 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上となる

対象住宅※	補助額
① ZEH, Nearly ZEH, ZEH Ready, ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸
② 高い省エネ性能等を有する住宅 (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)	80万円/戸
③ 省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	60万円/戸

#### 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)



※プランは一例です。 ※基準を満たすかは外皮性能と一次エネルギー消費量の計算を行うなどで判断します。

### 参考

#### 国が考えるこれからの省エネルギー住宅の考え方

##### LCCM住宅

(トータルCO<sub>2</sub>排出量がマイナス)

住宅の建設・運用・解体・廃棄までの一生(ライフサイクル)に排出するCO<sub>2</sub>収支をマイナスにする究極の省CO<sub>2</sub>住宅。エネルギー・住宅政策上の最終目標と位置づけられています。

##### ZEH+

(一次エネルギー消費量が0以下)

ZEHよりもさらに高い省エネ性能を備えた住宅。再生可能エネルギーを除き25%以上の一次エネルギー消費量を削減した上で追加3要件のうち2要素以上の採用が必要。防災・減災対策強化や自家消費拡大を目的に次世代ZEH+が定義されています。

[BELS] ★★★★★

##### ZEH+の追加要件

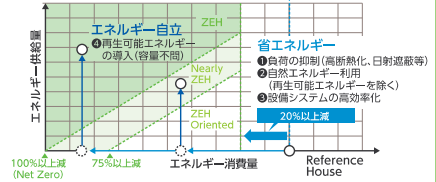
- 外皮性能の更なる強化
- 高度エネルギーマネジメント (HEMSの導入)
- 電気自動車を活用した自家消費の拡大措置

##### ZEH(一次エネルギー消費量が0以下)

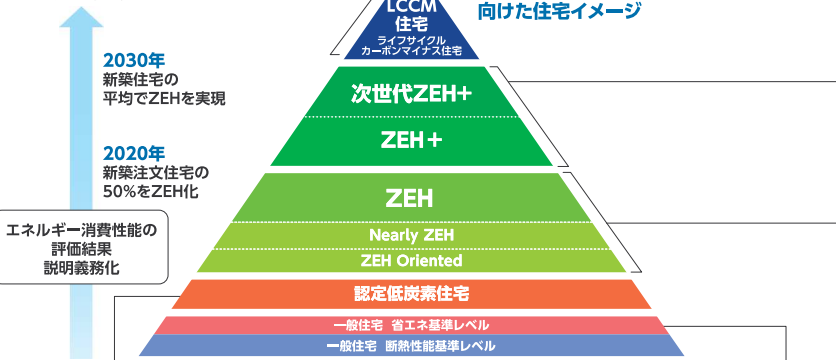
外皮の断熱性能等を大幅に向上させ高効率な設備システムを導入することで室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した住宅。再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支が正味でゼロと定義づけられています。寒冷地・低日射・多雪地域や都市狭小地といった地域性を考慮し、基準値が緩和されたNearly ZEH, ZEH Orientedが設けられています。

[BELS] ★★★★★

##### ZEHの評価イメージ



##### ZEHのロードマップ



脱炭素社会(カーボンニュートラル)に向けた住宅イメージ

##### 認定低炭素住宅

(一次エネルギー消費量が▲10%)

建築物の一次エネルギー消費量が省エネ基準に比べて▲10%以上となる住宅。省エネ基準以上の断熱性能やCO<sub>2</sub>排出を抑える設備や処置の別途選択が必要。

[BELS] ★★★

##### 認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

認定低炭素住宅

一般住宅

##### 一般住宅

(一次エネルギー消費量が省エネ基準内)

外皮の断熱性能(外壁や窓など)に加えて、一次エネルギー消費量が省エネ基準以下になる住宅。  
※長期優良住宅においても同等のレベルが要求されています。

[BELS] ★★

##### 一般住宅(省エネ基準レベル)

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

一次エネルギー消費量

外皮

##### BELSとは?

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)とは、一次エネルギー消費量や外皮の断熱性を表示するシステムのこと。BELIの水準に応じて、5段階の星マークで表示します。

BEI =

設計一次エネルギー消費量 (その他一次エネルギー消費量を除く)  
基準一次エネルギー消費量 (その他一次エネルギー消費量を除く)

★★★★★	0.8
★★★★	0.85
★★★	0.9
★★	1.0
★	1.1

BELSの5段階の星マークのレベル (BELIの表示例)

要件(リフォーム)

対象リフォーム工事①～⑧の合計の補助額で申請が可能です

※1申請あたり、①～⑧の合計補助額が5万円未満の場合は申請不可 ※①～⑧のいずれか必須、②～⑧は任意。

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補助額に、施工箇所数を乗じて算出した補助額とします。

<p><b>ガラス交換</b>※1</p>  <p>既存窓のガラスを複層ガラスなどに交換。</p> <p>大 1.4㎡以上 ※3 <b>8,000円</b></p> <p>中 0.8㎡～1.4㎡未満 ※3 <b>6,000円</b></p> <p>小 0.1㎡～0.8㎡未満 ※3 <b>2,000円</b></p>	<p><b>内窓設置</b>※2</p>  <p>既存窓の内側に新たに窓を設置し、二重窓に。</p> <p><b>外窓交換</b></p>  <p>既存窓を枠ごと取り除き、新たな窓に交換。</p> <p>大 2.8㎡以上 ※4 <b>21,000円</b></p> <p>中 1.6㎡～2.8㎡未満 ※4 <b>16,000円</b></p> <p>小 0.2㎡～1.6㎡未満 ※4 <b>14,000円</b></p>	<p><b>ドア交換</b></p>  <p>既存のドアを新たなドアに交換。</p> <p>大 開戸:1.8㎡以上 引戸:3.0㎡以上 ※4 <b>32,000円</b></p> <p>小 開戸:1.0㎡～1.8㎡未満 ※4 引戸:1.0㎡～3.0㎡未満 ※4 <b>28,000円</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※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も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

改修後の外壁、屋根・天井または床の部位ごとに、下記に示す補助額とします。

<p><b>外壁</b></p> <p>全体改修 <b>102,000円/戸</b></p> <p>部分改修 <b>51,000円/戸</b></p>	<p><b>屋根・天井</b></p> <p>全体改修 <b>36,000円/戸</b></p> <p>部分改修 <b>18,000円/戸</b></p>	<p><b>床</b></p> <p>全体改修 <b>61,000円/戸</b></p> <p>部分改修 <b>30,000円/戸</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

3 エコ住宅設備の設置

<p>高断熱浴槽</p> <p><b>24,000円/戸</b></p>  <p>保温浴槽II</p>	<p>節湯水栓</p> <p><b>5,000円/台</b></p>  <p>新W節水シャワー</p>	<p>節水型トイレ</p> <p>掃除しやすい機能を有するもの</p> <p><b>19,000円/台</b></p>  <p>アラウーノS 160シリーズ</p>	<p>節水型トイレ</p> <p>左記以外</p> <p><b>17,000円/台</b></p>  <p>NEWアラウーノV (手洗い付き)</p>	<p>高効率給湯機</p> <p><b>24,000円/戸</b></p>  <p>エコキュート</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

太陽熱利用システム **24,000円/戸**

4 子育て対応改修 右ページ A～D 参照

5 耐震改修 **150,000円/戸**

<p>手すりの設置 <b>5,000円/戸</b></p> <p>段差解消 <b>6,000円/戸</b></p>	<p>廊下幅等の拡張 <b>28,000円/戸</b></p> <p>ホームエレベーターの新設 <b>150,000円/戸</b></p>	<p>衝撃緩和畳の設置 <b>17,000円/戸</b></p>
-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	----------------------------------

7 空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置 ※1 エアコンの冷房能力

3.6kW以上 ※1 <b>24,000円/台</b>	2.4kW以上～2.8kW以下 ※1 <b>22,000円/台</b>	2.2kW以下 ※1 <b>19,000円/台</b>
-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------

8 リフォーム瑕疵保険等への加入 **7,000円/契約**

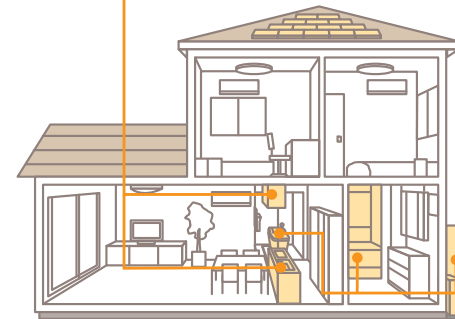
要件(リフォーム)

4 子育て対応改修

A 家事負担の軽減に資する装備の設置

※1 D(キッチンセットの交換を伴う対面化改修)で補助金が交付される場合、本項目は補助の対象となりません。  
※2 例えば、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円となります。

<p>ビルトイン食器洗機</p> <p><b>19,000円/戸</b></p>  <p>食器洗い乾燥機(深型)</p>	<p>掃除しやすいレンジフード</p> <p><b>10,000円/戸</b>※1</p>  <p>ほっとクリーンフード</p>	<p>ビルトイン自動調理対応コンロ</p> <p><b>13,000円/戸</b>※1</p>  <p>IHクッキングヒーター(Xシリーズ)</p>	<p>浴室乾燥機</p> <p><b>20,000円/戸</b></p>  <p>オートルーバー 暖房換気乾燥機 (100V)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



宅配ボックス(住戸専用の場合)  
**10,000円/戸**  
(共用の場合10,000円/ボックス※2)



3 エコ住宅設備の設置

B 防犯性の向上に資する開口部の改修





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補助額に、施工箇所数を乗じて算出した補助額とします。

<p><b>外窓交換</b></p> <p>大 2.8㎡以上 ※1 <b>29,000円</b></p> <p>中 1.6㎡～2.8㎡未満 ※1 <b>20,000円</b></p> <p>小 0.2㎡～1.6㎡未満 ※1 <b>17,000円</b></p>  <p>既存窓を枠ごと取り除き、新たな窓に交換。</p>	<p><b>ドア交換</b></p> <p>大 開戸:1.8㎡以上 引戸:3.0㎡以上 ※1 <b>43,000円</b></p> <p>小 開戸:1.0㎡～1.8㎡未満 ※1 引戸:1.0㎡～3.0㎡未満 ※1 <b>31,000円</b></p>  <p>既存のドアを新たなドアに交換。</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※1 外窓のサッシ枠または開戸もしくは引戸の戸枠の枠外寸法とする。

C 生活騒音への配慮に資する開口部の改修

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補助額に、施工箇所数を乗じて算出した補助額とします。

<p><b>ガラス交換</b>※1</p>  <p>既存窓のガラスを複層ガラスなどに交換。</p> <p>大 1.4㎡以上 ※3 <b>8,000円</b></p> <p>中 0.8㎡～1.4㎡未満 ※3 <b>6,000円</b></p> <p>小 0.1㎡～0.8㎡未満 ※3 <b>2,000円</b></p>	<p><b>内窓設置</b>※2</p>  <p>既存窓の内側に新たに窓を設置し、二重窓に。</p> <p><b>外窓交換</b></p>  <p>既存窓を枠ごと取り除き、新たな窓に交換。</p> <p>大 2.8㎡以上 ※4 <b>21,000円</b></p> <p>中 1.6㎡～2.8㎡未満 ※4 <b>16,000円</b></p> <p>小 0.2㎡～1.6㎡未満 ※4 <b>14,000円</b></p>	<p><b>ドア交換</b></p>  <p>既存のドアを新たなドアに交換。</p> <p>大 開戸:1.8㎡以上 引戸:3.0㎡以上 ※4 <b>32,000円</b></p> <p>小 開戸:1.0㎡～1.8㎡未満 ※4 引戸:1.0㎡～3.0㎡未満 ※4 <b>28,000円</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※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もしくは引戸の戸枠の枠外寸法とする。

D キッチンセットの交換を伴う対面化改修

基準の満たさないキッチンセットを、基準を満たすキッチンセットに交換する対面化改修工事に対して、その改修箇所数によらず、補助します。

※本項目で補助金が交付される場合、D(掃除しやすいレンジフード)または「ビルトイン自動調理対応コンロ」について補助を受けることはできません。

※詳細はこどもみらい住宅支援事業ホームページをご覧ください。  
<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>

**86,000円/戸**

リフォーム活用事例

PLAN A 家事ラクキッチン+宅配BOX+エアコン



- 子育て対応改修
- 1 ビルトイン自動調理対応コンロ 13,000円/戸
  - 2 掃除しやすいレンジフード 10,000円/戸
  - 3 ビルトイン食器洗機 19,000円/戸

- エコ住宅設備
- 4 宅配ボックス 住戸専用の場合 10,000円/戸
  - 5 節湯水栓 5,000円/台

- 空気清浄機能・換気機能付きエアコン
- 6 24,000円/台 (3.6kW以上の場合)

PLAN A 合計 81,000円

PLAN B バスルーム+給湯



- 子育て対応改修
- 1 浴室乾燥機 20,000円/戸
  - 2 エコ住宅設備 5,000円/台
  - 3 バリアフリー改修 5,000円/戸
  - 4 高効率給湯機 (エコキュート) 24,000円/戸
  - 5 バリアフリー改修 6,000円/戸
  - 6 バリアフリー改修 28,000円/戸

- エコ住宅設備
- 7 高断熱浴槽 24,000円/戸
  - 8 節湯水栓 5,000円/台
  - 9 高効率給湯機 (エコキュート) 24,000円/戸

- バリアフリー改修
- 10 手すりの設置 5,000円/戸
  - 11 段差解消 6,000円/戸
  - 12 廊下幅等の拡張 28,000円/戸

PLAN B 合計 112,000円

PLAN C バスルーム+トイレ



- 子育て対応改修
- 1 全自動おそうじトイレ アラウーノL150シリーズ 20,000円/戸
  - 2 エコ住宅設備 5,000円/台
  - 3 バリアフリー改修 5,000円/戸
  - 4 エコ住宅設備 24,000円/戸
  - 5 バリアフリー改修 6,000円/戸
  - 6 バリアフリー改修 28,000円/戸

- エコ住宅設備
- 7 掃除しやすい機能有するトイレ 19,000円/台
  - 8 高断熱浴槽 24,000円/戸
  - 9 節湯水栓 5,000円/台

- バリアフリー改修
- 10 手すりの設置 5,000円/戸
  - 11 段差解消 6,000円/戸
  - 12 廊下幅等の拡張 28,000円/戸

PLAN C 合計 107,000円

リフォーム活用事例

PLAN D マンション キッチン+バスルーム+トイレ



- 子育て対応改修
- 1 子育て対応改修 13,000円/戸
  - 2 子育て対応改修 10,000円/戸
  - 3 子育て対応改修 19,000円/戸

- エコ住宅設備
- 4 節湯水栓 5,000円/台
  - 5 エコ住宅設備 5,000円/台



- 子育て対応改修
- 6 子育て対応改修 20,000円/戸
  - 7 バリアフリー改修 5,000円/戸
  - 8 バリアフリー改修 28,000円/戸
  - 9 バリアフリー改修 6,000円/戸
  - 10 バリアフリー改修 28,000円/戸

- エコ住宅設備
- 11 エコ住宅設備 5,000円/台
  - 12 エコ住宅設備 24,000円/戸



- 子育て対応改修
- 13 エコ住宅設備 19,000円/台

キッチン合計 47,000円  
(基準を満たさないキッチンセットを、基準を満たすキッチンセットに交換する対面化改修工事の場合は、改修箇所によらず、86,000円)

バスルーム合計 88,000円

トイレ合計 19,000円

子育て対応改修

- 1 ビルトイン自動調理対応コンロ 13,000円/戸
- 2 掃除しやすいレンジフード 10,000円/戸

- エコ住宅設備
- 3 掃除しやすい機能有するトイレ 19,000円/台
  - 4 高断熱浴槽 24,000円/戸

- バリアフリー改修
- 5 手すりの設置 5,000円/戸
  - 6 段差解消 6,000円/戸
  - 7 廊下幅等の拡張 28,000円/戸

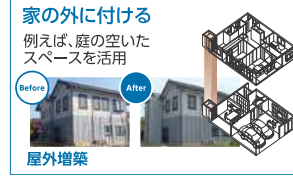
PLAN D 合計 154,000円

PLAN E ホームエレベーター

パナソニック製ホームエレベーターは全機種対象

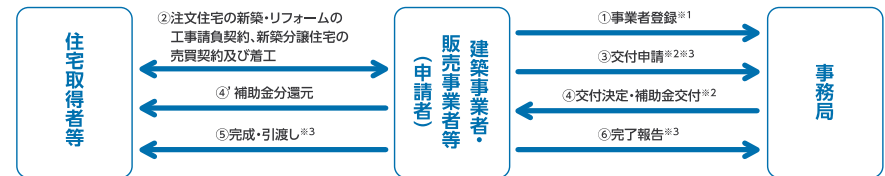


バリアフリー改修  
ホームエレベーターの新設 150,000円/戸



\*掲載商品は、こどもみらい住宅支援事業登録申請(予定)商品になります。性能等により一部対象外商品もあります。ご提案・申請前に必ずご確認ください。  
\*2022年1月時点の情報となります。最新の情報はこどもみらい住宅支援事業事務局又はホームページでご確認ください。

制度の流れ



\*1 事業者登録の時点で対象住宅の特定は不要。事業者登録後に対象住宅の着工が可能となる。契約は事業者登録の前でも可。  
\*2 補助額以上の出来高がある場合に交付申請。 \*3 リフォームについては、原則として完成・引渡し後に交付申請を行うこととする。



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/>



こどもみらい住宅支援事業に関するお問い合わせ先 受付時間 9:00~17:00 (土・日・祝含む)  
詳細はこちらまで 電話番号 0570-033-522 IP電話からは 042-204-0994  
こどもみらい住宅支援制度 <https://kodomo-mirai.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

2022年度予算80.9億円の内数

ZEH: 55万円 ZEH+: 100万円

## 要件 (2021年)

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) 又は多雪地域 (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) 及び多雪地域 (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 (ZEH) 一戸あたり定額 **55万円** (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) 又は多雪地域 (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、多雪地域は、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 (ZEH+) 一戸あたり定額 **100万円** (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+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	電気ヒートポンプ給湯機 (エコキュート等)	●	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
	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)				
	ヒートポンプ・ガス瞬間併用型給湯機 (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)	—	—	—	—	—
省エネ設備	換気設備 (24時間換気に係るもの)	●	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SIII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。

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

## 2022年度予算80.9億円の内数

### 一戸あたり 100万円

### 要件(2021年)

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。

補助事業名称		次世代ZEH+
ZEH+実証事業(経済産業省)		
主な要件	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
	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100万円/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

ゼッチ マンション  
低層ZEH-M支援事業(住宅用途部分が1~3層)

- 定額40万円×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)

ゼッチ マンション  
中層ZEH-M支援事業(住宅用途部分が4~5層)

補助率 1/3以内 かつ 上限8億円(3億円/年)

ゼッチ マンション  
高層ZEH-M支援事業(住宅用途部分が6~20層)

補助率 1/3以内 かつ 上限8億円(3億円/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)

補助率 1/2以内

### 要件(2021年)

#### 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
低層 ZEH-M 支援事業	住宅用途部分が 1~3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 (住宅用途部分1~3層)は 省エネ基準から▲75%以上	定額40万円×1×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×1 (上限20万円×2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、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
中層 ZEH-M 支援事業	住宅用途部分が 4~5層における ZEH-M			原則、省エネ基準から▲100%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	補助対象経費の1/3以内×1 かつ 上限8億円/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			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	補助対象経費の1/2以内 (2021年度以前は 2/3以内を予定)
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			ZEH-M Orientedは 再生可能エネルギーを加味しない	

※1 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 ※2 補助額:一定の条件を満たす場合は上限24万円/戸

既存住宅において、省CO<sub>2</sub>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

## 2022年度予算23.4億円

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"> <li>申請者自身が常時居住する住宅であること</li> <li>専用住宅であること。店舗、事務所等の併用は不可</li> <li>申請時に申請者自身が所有している住宅であること</li> <li>法人所有の住宅及び賃貸住宅は補助対象としない 等</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>原則、当該集合住宅の全戸を改修すること</li> <li>専用住宅であること</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
補助対象となる製品	<ul style="list-style-type: none"> <li>高性能建材（ガラス、窓、断熱材、玄関ドア）</li> <li>家庭用蓄電システム</li> <li>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</li> <li>熱交換型換気設備等</li> </ul>		
補助率	<p>高性能建材：補助対象経費の<b>1/3以内</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>家庭用蓄熱設備： 補助対象経費の1/3以内 上限5万円</li> <li>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</li> </ul>		
補助金額（上限金額）	1住戸当たり <b>120万円</b> *1	1住戸当たり <b>15万円</b> *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）

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

## 2022年度予算80.9億円の内数

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(2021年)

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"> <li>個人の所有者又は、個人の所有予定者</li> <li>賃貸住宅の所有者（個人・法人どちらでも可）</li> </ul>	
事業内容	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	
補助対象となる製品	<ul style="list-style-type: none"> <li>断熱パネル ・ 潜熱蓄熱建材</li> <li>窓（<b>NEW</b> 防災ガラス窓が対象になりました）</li> <li>断熱材 ・ 玄関ドア ・ ガラス ・ 調湿建材</li> </ul> <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 <b>1/2以内</b>	
補助金額（上限金額）	1住戸当たり 外張り断熱 <b>300万円</b> 内張り断熱 <b>200万円</b>	1住戸当たり <b>125万円</b> *

\* 下限金額：1住戸当たり20万円以上であること。

# 地域型住宅グリーン化事業

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

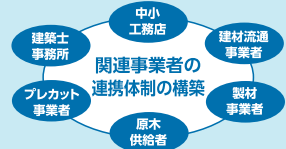
## 2022年度予算 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(200億円)の内数

長寿命型	長期優良住宅	上限125万円/戸(最大210万円)
高度省エネ型	認定低炭素住宅	上限110万円/戸(最大185万円)
	ZEH・NearlyZEH	上限125万円/戸(最大200万円)
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/m <sup>2</sup>
ZEH Oriented		上限110万円(最大185万円)

### 要件(予定含む)

**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。

#### グループの構築



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

**補助金額** 建設工事費の1/10(ゼロエネルギー住宅の場合は、高性能木造住宅・建築物にするための掛かり増し費用の1/2以内) 2022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。

**加算措置** ※複数の加算措置に対応する場合は、上限を60万円/戸とする

- ①地域材等加算
- ・主要構造材(柱・梁・桁・土台)の過半に地域材を使用する場合、20万円/戸を限度に補助額を加算
  - ・地域の伝統的な建築技術の継承に資する住宅とする場合、20万円/戸を限度に補助額を加算
- ②三世帯同居/若者・子育て世帯加算(以下のいずれか)
- ・玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、30万円/戸を限度に補助額を加算
  - ・40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯の場合、30万円/戸を限度に補助額を加算
- ②バリアフリー加算
- ・バリアフリー対策を応じる場合、30万円/戸を限度に補助額を加算

#### 「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
- ・浴室と便所をそれぞれ2箇所設置
- ・キッチンと便所をそれぞれ2箇所設置
- ・浴室と玄関をそれぞれ2箇所設置
- ・キッチンと玄関をそれぞれ2箇所設置
- ・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。

### 長期優良住宅とは

※2022年10月より一部基準改正予定

#### 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。  
・断熱性能等級4 ※1

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

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

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

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

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

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

パナソニックの住まいのアフターサポートサービス Living Bell

国土交通省認定 Living Bell

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

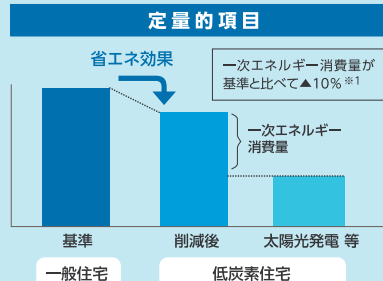
### パナソニックのおすすめ商品例

<p><b>バスルーム</b></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><b>キッチン</b></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><b>住宅工法</b></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

※2022年10月より一部基準改正予定



### 選択的項目

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

など

※1 2022年10月より基準改正予定

## パナソニックのおすすめ商品例

### 定量的項目

### 選択的項目

**LED照明**  
LEDダウンライト

**太陽光発電システム**  
単結晶太陽電池モジュール

**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

**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\*

**食器洗浄機**  
ビルトイン食器洗い乾燥機

**節湯水栓**  
W水流シャワー

**高効率給湯機**  
エコキュート

**蓄電池**  
創蓄連携システム

**節湯水栓**  
エコカチット水栓

**高断熱浴槽**  
保温浴槽II

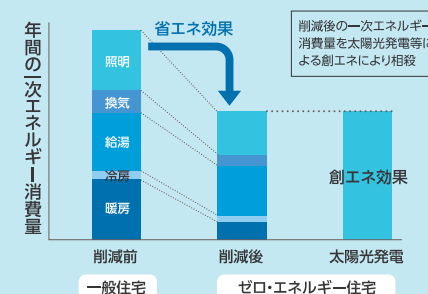
**HEMS**  
スマートHEMS

※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**  
単結晶太陽電池モジュール

**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/>



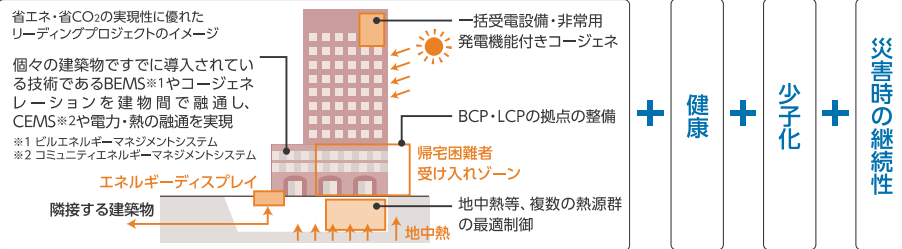


省エネ・省CO<sub>2</sub>や木造化、気候風土に応じた住宅の建築技術等による低炭素化、健康、災害時の持続性、少子化対策、防犯対策、建物の長寿命化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対する支援

2022年度予算 環境・ストック活用推進事業(66.29億円)の内数

## 省CO<sub>2</sub>先導型[一般部門(非住宅、共同住宅、戸建住宅)]

省CO<sub>2</sub>技術の効率的な利用により、省CO<sub>2</sub>性能を向上する



補助率 1/2 限度額 新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5%等

## 木造先導型

再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献

- ①多様な用途の先導的木造建築物への支援
- 構造・防火面の先導的技術の導入 ●建築生産システムの先導性
  - 法令上特段の措置を要する規模 ●多数の者の利用又は技術の公開
- ②実験棟の整備への支援と性能の把握・検証
- 建築生産システム等の先導性 ●制度基準に関する実験等 ●公的主体との共同・協力
  - 実験・検証内容の公表 ●一般公開等による普及

補助率 1/2 限度額 木造化:建設工事費の15% 木造実験棟:3000万円

## 気候風土適応型

伝統的な住文化を継承しつつも、環境負荷の低減を図るモデル的取組

- 伝統的な木造建築技術の応用 ●省エネや長寿命化の工夫
- 現行基準では評価が難しい環境負荷低減対策等

補助率 1/2 限度額 建設工事費の10%以内かつ100万円/戸

## 次世代住宅型

IoT技術等を活用した住生活の質の向上に向けたモデル的取組

- 高齢者・障害者等の自立支援 ●健康管理の支援
- 防犯対策の充実 ●家事負担の軽減、物流効率化 等

補助率 1/2 限度額 新築の建築物又は共同住宅について建設工事費の5%等

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備に対する支援

2022年度予算 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(200億円)の内数

補助限度額 140万円/戸

## 概要(予定含む)

LCCM住宅(戸建住宅に限る)の新築について支援を行う。

### 補助対象費用・補助率

以下の費用の合計額の1/2

- 設計費
- 建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用

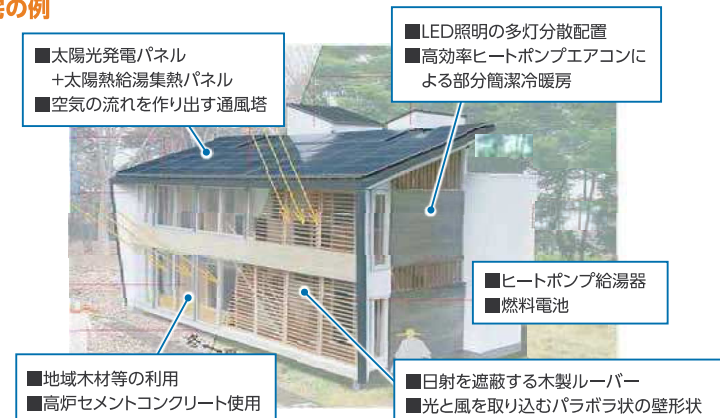
### 補助要件

- ZEHの要件を満たすこと
  - 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
  - ライフサイクル全体のCO<sub>2</sub>排出量を算定※し、その結果が0以下となること
- ※建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO<sub>2</sub>排出量が、太陽光発電によるCO<sub>2</sub>削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価

### 補助限度額

140万円/戸

### LCCM住宅の例



※ライフサイクルカーボンマイナス住宅・研究開発委員会

出典:国土交通省「2021年度 良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明資料」

# サービス付き高齢者向け住宅整備事業

「サ高住」の新築や、「サ高住」への改築などの費用が補助される

## 2022年度予算スマートウェルネス住宅推進事業(211.6億)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

### 補助内容の概要(予定含む)

#### 住宅

区分	補助率	補助対象・限度額※1
改修	1/3	195万円/戸 ※5※6
新築	1/10	床面積30㎡以上(かつ一定の設備完備)
		床面積25㎡以上
		床面積25㎡未満
既設改修	1/3	10万円/戸 ※7

- ※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 住棟の全住戸数の2割を上限に適用し、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
- ※3 ZEH相当水準の整備を実施する場合は限度額を1.2倍とし、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける場合は10万円/戸を上乗せする
- ※4 ZEH相当水準の整備を実施する場合は3/26とする
- ※5 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)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改良に係る費用、エレベーターの設置に係る費用、再生可能エネルギー等設備の設置に係る費用、調査設計計画に係る費用(既存ストック型サービス付き高齢者向け住宅に限る)に限る
- ※6 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、③車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等を設ける、④省エネ性能の向上のための構造・設備の改良を行うも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
- ※7 既設改修は、IoT技術を導入して非接触での生活相談サービス等の提供を可能とする改修に係る費用(限度額10万円/戸)、車椅子使用者に必要な空間を確保した便所や浴室等の改修に係る費用(限度額150万円/戸)、止水板設置等の整備に係る費用(35万円/棟)、省エネ性能の向上のための構造・設備の改修に係る費用(35万円/戸)、再生可能エネルギー等設備の設置に係る費用に限る

#### 高齢者生活支援施設

区分	補助率	限度額
改修・既設改修※1	1/3	1000万円/施設
新築※2	1/10	

- ※1 既設改修の場合において、地域交流施設等の整備を補助対象に追加する
- ※2 介護関連施設等の整備は補助対象外

#### 再エネ等設備

区分	補助率	限度額
太陽光パネル・蓄電池	1/10	合わせて4万円/戸
太陽熱温水器		2万円/戸

以下の要件を満たす場合を補助対象とする

- ・ 全量自家消費であること
- ・ 災害後の停電時に電流が確保できる仕様であること
- ・ やむを得ない場合を除き、災害時に地域住民へ電源を提供すること

### 事業の要件(予定含む)

- 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、介護士、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(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) ○ 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きサ高住として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わ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及び浸水被害防止区域に原則該当しないこと
- 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。
- 新築のサ高住は原則として省エネ基準に適合すること
- 市町村地域防災計画に位置付けられたサ高住について、避難計画を作成し、避難訓練を実施すること 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月未まで)

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月未まで)

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る

## 2022年度予算 住宅・建築物カーボンニュートラル 総合推進事業(200億円)の内数

上限 **250万円/戸** (認定長期優良住宅に加算を適用した場合)

### 要件(予定含む)

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型	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	
補助限度額 〔三世同居対応 改修工事等 を行う場合〕	100万円/戸 (150万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)	200万円/戸 (250万円/戸)
申請方法	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

以下のいずれかの場合、上記の限度額に、50万円/戸を加算

- 三世同居改修工事を併せて行う場合
- 若者・子育て世代が工事を実施する場合
- 既存住宅を購入し工事を実施する場合
- 一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

・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)

- ・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

### 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
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	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

\*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

#### 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(予定含む)

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①：三世帯同居対応改修工事

三世帯同居対応改修工事を実施する場合

#### 要件②：若者

2022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：子育て世帯

2022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

#### 要件⑤：一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

事業タイプ	補助限度額	要件①～⑤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

※要件①～⑤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②～⑤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)

※三世帯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

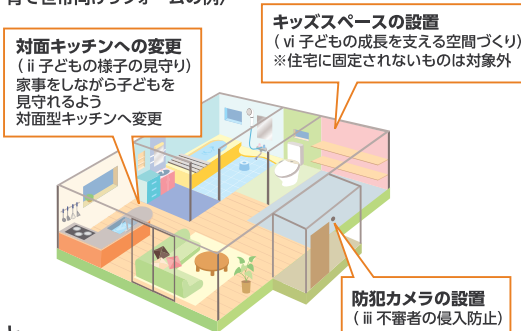
#### 概要

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)



#### 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：発注者が40歳未満であること
- ・子育て世帯：18歳未満の子どもがいること

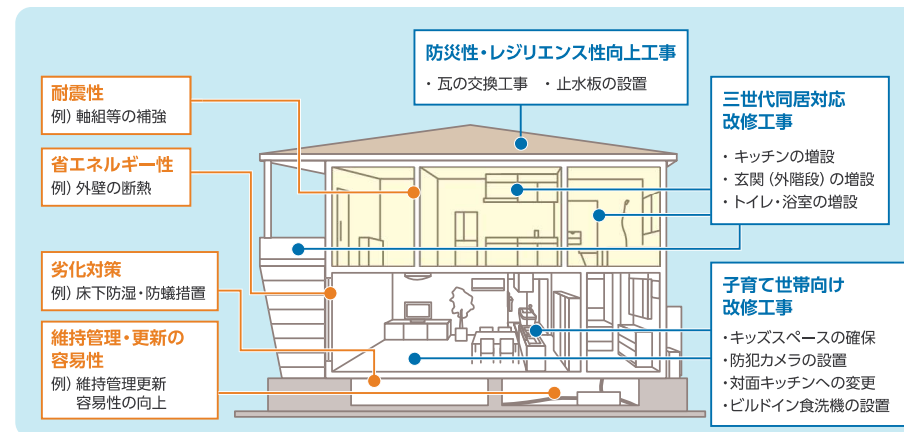
#### 申請タイプに関する要件

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
- 三世帯同居対応改修
- 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

その他性能向上工事



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/](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

## 2022年度予算(案):スマートウェルネス住宅等推進事業(211.6億円)の内数

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(予定)

#### 事業共通の補助要件

- 新たな技術やシステムの導入に資するものであること、多様な世帯の互助や交流の促進に資するものであること又は子育て世帯向け住宅等の住まい環境整備を行うものであること
- 住宅・建築物の新築を行う場合は、原則として省エネ基準に適合すること
  - ※土砂災害特別警戒区域における住宅の新築は原則として、本事業による補助対象外

**補助内容** 補助率:建設工事費(建設・取得) **1/10**、改修工事費 **2/3**、技術の検証費 **2/3** 等 **期限** 2019年度～2023年度  
上限額:3億円/案件(①課題設定型・②事業者提案型・④特定課題対応型)  
500万円/案件(③事業育成型)

### 事業内容(予定)

#### 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

新型コロナの影響による生活困窮等に対応するため、空き家等の改修による住まいの提供と、見守りや自立支援を併せて実施しようとする取組への支援を行う事業

※速やかな取組を支援するため、評価委員会が定めた要件への適合を事務局が審査



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

## 2022年度予算15億円

計画支援型

**500万円/件・年**

工事支援型

**補助率 1/3**

### 要件(予定)

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・検討経費

**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** 第1回 2022年4月18日～4月22日 第2回 2022年6月20日～6月24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ること  
・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みであること 等



リフォーム 補助金 **住宅エコリフォーム推進事業**

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅ストックの省エネ化を推進するため、住宅をZEHレベルの高い省エネ性能へ改修する民間事業者の取組に対して、期限を区切って国が直接支援を行う

**2022年度予算 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(200億円)の内数**

民間実施 国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3) 公共実施 国 1/2

**要件(予定含む)**

省エネ診断 民間実施: 国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3)  
公共実施: 国1/2

省エネ設計等 民間実施: 国と地方で2/3 (直接補助の場合は国1/3)  
公共実施: 国1/2

省エネ改修(建替えを含む)

■対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。  
※改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■交付率、補助率

民間実施: 国と地方で、マンション1/3、その他23% (直接補助の場合は、国がマンション1/6、その他11.5%)  
公共実施: 国11.5%

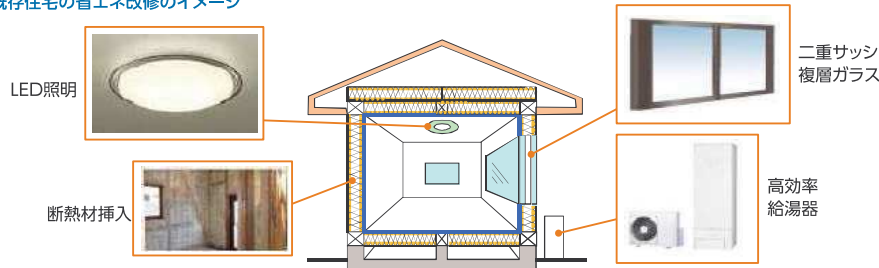
■補助限度額(国の補助額(交付率11.5%の場合))

建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	383,300円/戸	512,700円/戸
共同住宅	1,900円/㎡	2,500円/㎡

■その他

国による直接補助は、2024年度末までに着手したものであって、改修による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限定する。

既存住宅の省エネ改修のイメージ



出典:国土交通省「2021年度 良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明資料」

リフォーム 自治体補助金 **住宅・建築物耐震改修事業 (住宅・建築物安全ストック形成事業)** 拡充

住宅ストックの最低限の安全確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅の耐震性能等の向上に資する取組について支援を行う

**2022年度予算 社会資本整備総合交付金等の内数**

民間実施 国と地方で2/3 公共実施 国 1/2

**要件(住宅)(予定含む)**

耐震診断 民間実施: 国と地方で2/3 公共実施: 国1/2

個別支援

補強設計等 民間実施: 国と地方で2/3  
公共実施: 国1/2

耐震改修等、建替え又は除却

■対象となる住宅

マンションを含む全ての住宅を対象

■交付率

建物の種類	交付率
マンション	民間実施: 国と地方で1/3 公共実施: 国1/6
その他	民間実施: 国と地方で23% 公共実施: 国11.5%

■その他

●耐震改修の補助限度額

・戸建住宅: 83.8万円/戸(国+地方)  
(多雪区域: 100.4万円/戸(国+地方))  
※公共実施の場合、補助限度額は上記の1/2

・マンション: 補助対象単価(50,200円/㎡※)  
×床面積×交付率  
※倒壊の危険性が高いマンション: 55,200円/㎡

●耐震改修と併せて行う省エネ改修の補助限度額(拡充)  
(国+地方の補助額(交付率23%の場合))

建物の種類	補助限度額(民間実施)※	
	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,500円/戸	1,025,400円/戸
共同住宅	3,900円/㎡	5,100円/㎡

●建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

パッケージ支援(総合支援メニュー)

■対象となる住宅

マンションを除く住宅

■交付対象

補強設計等費及び耐震改修工事費(密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む)を合算した額(建替えは改修工事費用相当額に対して助成)

※パッケージ支援で耐震改修と併せて省エネ改修を行う場合、省エネ改修は個別支援にて支援(拡充)

■交付額(ただし、補助対象工事費の8割を限度)

耐震改修の種別	交付額(民間実施)※ (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	150万円
多雪区域	120万円
その他	100万円

※公共実施の場合、交付額は上記の1/2

■対象となる市区町村

以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。

- ①戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組
- ②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
- ③改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組
- ④耐震化の必要性に係る普及・啓発

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

# 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（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

～2023年12月31日

固定資産税額の減額

～2024年3月31日

## 概要

一定の耐震改修工事（必須工事）について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を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または住宅耐震改修証明書  
\*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

### ローン型と投資型共通の限度額や控除率

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで※1	5%	62.5万円

※1 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

### 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		単位
	（ ）=2019年12月31日までに耐震改修工事を行った場合		
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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）
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 <sup>2</sup> ）

# 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273万円控除**

長期優良住宅・低炭素住宅 **最大455万円控除**

ZEH水準省エネ住宅 **最大409.5万円控除**

省エネ基準適合住宅 **最大364万円控除**

対象期間

～2025年

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273万円の控除、長期優良住宅・低炭素住宅については最大455万円の控除となる。2022年度より省エネ基準適合住宅やZEH水準省エネ住宅においても控除の対象となる。

## 期間

2025年12月入居分まで

## 各住宅毎の控除率と控除期間等

控除率 一律0.7%		入居年	2022年	2023年	2024年	2025年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他住宅	3,000万円		0万円 (2023年までに新築の建築確認:2,000万円)	
既存住宅		長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「1982年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

## 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(予定含む)

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

### 【適用対象となる住宅】

#### 新築住宅

- (1) 自己の居住用であること
- (2) 自己の居住用部分の床面積が総床面積の2分の1以上であること
- (3) 家屋の総床面積が40㎡以上であること(上限はなし)(2024年以降の建築確認の場合:50㎡)

#### 中古住宅

- (1) 上記の新築住宅の要件(1)～(3)をすべて満たすこと
- (2) 建築後使用されたものであること
- (3) 次のいずれかを満たすものであること
  - ・1982年以降に建築された住宅であること(新耐震基準適合住宅)
  - ・耐震基準に適合していることの証明があること
  - ・既存住宅売買瑕疵保険に加入していること

#### 増改築など

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

### 【住宅ローン減税の適用要件】

床面積要件	40㎡以上であること(上限はなし)(新築の場合、2024年以降の建築確認の場合:50㎡)
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 ・関連税法の施行の日から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) 既存住宅 1982年以降に建築された住宅であること(新耐震基準適合住宅)
税法上の特例の適用を受けにくいこと	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



省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の取り組みの下で住宅ローンの金利引き下げを行う

## 2022年度予算 優良住宅整備促進等事業費補助(269.77億円)の内数

### 概要

	ZEH <small>拡充(創設)</small> (性能が極めて優れた住宅)	Aプラン (性能が特に優れた住宅)	Bプラン (性能が優れた住宅)
新築住宅の場合 (2022年10月以後) ※4つの性能のいずれかが優れた住宅が対象	金利引下げ期間 5年 金利引下げ幅 ▲0.5% ▲0.25% (当初5年間▲0.5%、6~10年間▲0.25%)	金利引下げ期間 5年 10年 金利引下げ幅 ▲0.25% (当初10年間▲0.25%)	金利引下げ期間 5年 金利引下げ幅 ▲0.25% (当初5年間▲0.25%)
省エネルギー性	ZEH※ ※①断熱性能等を向上させるとともに②省エネルギーを実現した上で、③再生可能エネルギー等を導入することにより、エネルギー収支がゼロとすることを旨とした住宅	断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6 (認定低炭素住宅および性能向上計画認定住宅を含む)	断熱等性能等級4以上 かつ 一次エネルギー消費量等級6 又は 断熱等性能等級5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級4以上
耐震性	_____	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3※ 又は 免震建築物 <small>見直し</small> ※数百年に一度程度で発生する地震の1.5倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能	耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2※ 以上 ※数百年に一度程度で発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能
バリアフリー性	_____	高齢者等配慮対策等級4※以上 (共同住宅の専用部分については等級3) ※玄関・脱衣室に手すり設置、等級3より緩やかな階段勾配、等級3より広い履室・便所・浴室等	高齢者等配慮対策等級3 以上
耐久性・可変性	_____	長期使用構造等※ (具体的な基準例) ・劣化対策等級3+α ・原則維持管理対策等級3等 ※維持保全等において別途金利引下げ	劣化対策等級3、 維持管理対策等級2以上 及び 一定の更新対策 (更新対策については共同住宅等に限り)の すべてに適合すること

※土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内の新築住宅は対象外  
 ※既存住宅の場合(2022年10月以後) 見直し  
 ・ZEH:当初5年間▲0.5%、6~10年目▲0.25%  
 ・Aプラン:当初10年間▲0.25%  
 新築住宅Bプランと同等の基準  
 ・Bプラン:当初5年間▲0.25%  
 (省エネルギー性)開口部断熱又は断熱等性能等級2相当以上  
 (バリアフリー性)高齢者等配慮対策等級2以上

### 概要

住宅の性能と金利引き下げの関係について、利用者に分かりやすい制度とするため、フラット35の金利引き下げ制度を見直し、ポイント制を導入

- 2022年10月より、「住宅性能」、「維持保全」、「地域連携」に応じた各金利引下げメニューにそれぞれポイントを設定し、合計ポイント数に応じた金利引下げメリットを受けられる制度(ポイント制)へ移行予定
- 合計ポイント数は4ポイントを上限とし、4種類の引き下げ幅・期間を設定

(例)・ZEHかつ長期優良住宅:4ポイント (住宅性能3ポイント+維持保全1ポイント)  
 ・長期優良住宅:3ポイント (住宅性能2ポイント+維持保全1ポイント)

ポイント	金利引下げ期間	金利引下げ幅
1ポイント	当初5年間	年▲0.25%
2ポイント	当初10年間	年▲0.25%
3ポイント	当初5年間 6年目~10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
4ポイント以上	当初10年間	年▲0.5%

#### ポイント制の詳細

住宅性能に応じたメニュー + 維持保全に応じたメニュー = 地域連携に応じたメニュー

合計ポイント数に応じて金利引下げ(各メニューのグループで1つのみ適用可)

## リフォーム 金利優遇 住宅省エネ改修融資(住宅金融支援機構)

省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の取り組みの下で住宅ローンの金利引き下げを行う

## 2022年度予算10億円

### 概要

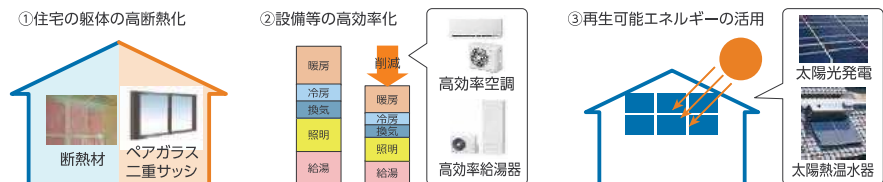
#### 低利融資制度の創設

断熱改修工事や太陽光発電設備設置工事など、省エネ・再エネに資する所定のリフォーム工事を行う場合に利用可能な個人向け住宅の省エネ改修に係る融資制度を創設する。

#### 出資金の措置

住宅省エネ改修融資の金利引下げのために、住宅金融支援機構に対して住宅資金貸付等勘定の出資金を積み増しする。

#### 省エネ・再エネに資するリフォーム工事



出典:国土交通省「2022年度 住宅局関係予算概要」

# 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

～2023年12月31日

ローン型減税

～2023年12月31日

固定資産税額の減額

～2024年3月31日

## 概要

一定の省エネ改修工事(必須工事)について対象工事限度額の範囲内で**標準的な費用相当額の10%**を所得税額から控除。必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る**標準的な費用相当額の同額までの5%**を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50㎡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50㎡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。

### ローン型と投資型共通の限度額や控除率

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
省エネ	250万円 (350万円 <sup>※1</sup> )	10%	必須工事の対象工事 限度額超過分 及びその他の リフォーム	必須工事に係る 標準的な 費用相当額と 同額まで <sup>※2</sup>	5%	62.5万円 (67.5万円 <sup>※1</sup> )

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合  
 ※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

## 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 <sup>※1</sup> まで)	6,300円( 6,400円)	家屋の床面積の合計 (㎡)	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)			
	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)				
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)	集熱器面積 (㎡)	1		
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)	件(台)			
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)	
	特殊工事 <sup>※2</sup>	安全対策工事			37,600円( 53,700円)
		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)		
		件			

※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。

# 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
～2023年12月31日	～2023年12月31日	～2024年3月31日

## 概要

**概要** 長期優良住宅化に対応した改修工事(必須工事)について対象工事限度額の範囲内で**標準的な費用相当額の10%**を所得税額から控除。必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る**標準的な費用相当額と同額までの5%**を所得税額から控除されます。

- 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** ～2023年12月31日

### 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 増改築等工事証明書
- ③ 登記事項証明書等(床面積が50m<sup>2</sup>以上であることを明らかにする書類)
- ④ 長期優良住宅の認定通知書の写し 等

※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。

### ローン型と投資型共通の限度額や控除率

	必須工事		控除率	その他工事		最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
	対象工事	対象工事限度額		対象工事	対象工事限度額	
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円 <sup>*1</sup> )	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで <sup>*2</sup>	75万円 (80万円 <sup>*1</sup> ) 62.5万円 (67.5万円 <sup>*1</sup> )
	耐震or省エネ+耐久性	250万円 (350万円 <sup>*1</sup> )				

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合  
※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

## 固定資産税の減額

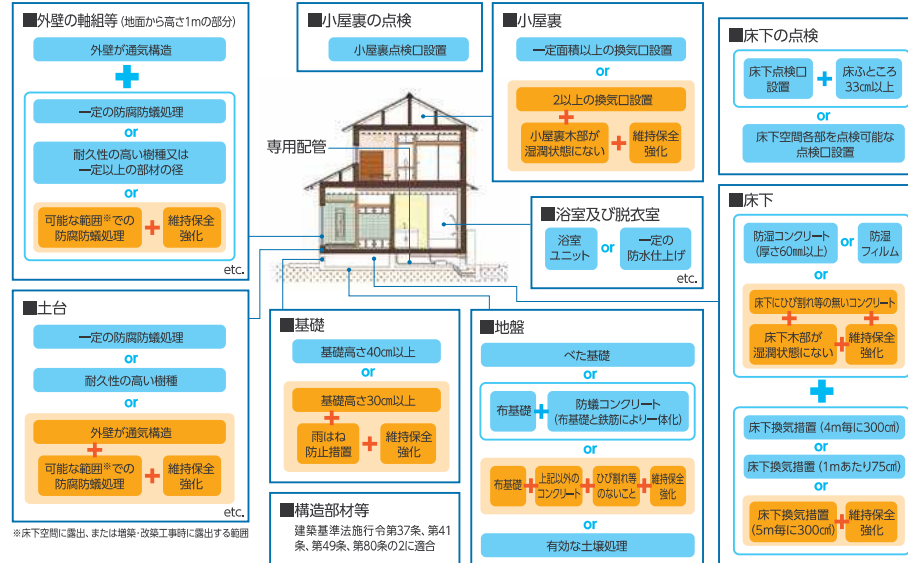
**概要** 省エネ改修または耐震改修と同時に一定の耐久性向上改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年分の固定資産税額(120m<sup>2</sup>相当分まで)について**2/3を減額**

- 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

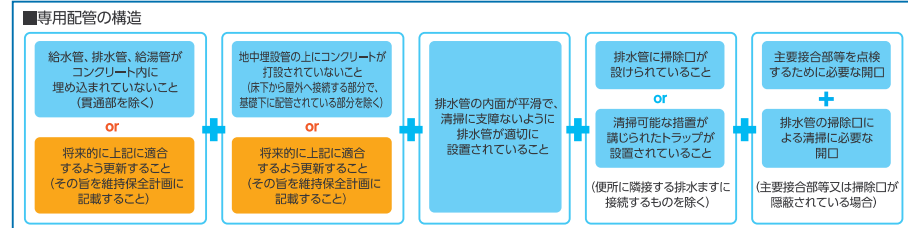
**期限** ～2024年3月31日

## 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



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	～2023年12月31日
ローン型減税	～2023年12月31日

## 概要

**概要** 三世帯同居に対応した改修工事(必須工事)について対象工事限度額の範囲内で**標準的な費用相当額の10%**を所得税額から控除。必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る**標準的な費用相当額の同額までの5%**を所得税額から控除されます。

- 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** ～2023年12月31日

### 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登記事項証明書等(床面積が50m<sup>2</sup>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、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。

### ローン型と投資型共通の限度額や控除率

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
三世帯同居	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで※1	5%	62.5万円

※1 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

## 概要

### 標準的な工事費用一覧

以下の表の同居対応改修工事の項目に応じ、箇所あたりの金額に工事箇所数を乗じたものの合計額です。(2019年12月31日までに居住の用に供した場合はカッコ内の額)

同居対応改修工事		箇所当たりの金額
①:調理室を増設する工事 (改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。)	イ:ミニキッチンを設置する工事以外の工事の場合	1,622,000円 (1,649,200円)
	ロ:ミニキッチンを設置する工事の場合	476,100円 (434,700円)
②:浴室を増設する工事 (改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。)	イ:給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事の場合	1,373,800円 (1,406,000円)
	ロ:給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事の場合	855,400円 (837,800円)
	ハ:浴槽がないシャワー専用の工事の場合	584,100円 (589,300円)
③:便所を増設する工事		526,200円 (532,100円)
④:玄関を増設する工事	イ:地上階の場合	658,700円 (655,300円)
	ロ:地上階以外の場合	1,254,100円 (1,244,500円)

## 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



オフローラ

### トイレ



アラウーノシリーズ

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

～2023年12月31日

ローン型減税

～2023年12月31日

固定資産税額の減額

～2024年3月31日

## 概要

**概要** 一定のバリアフリー改修工事(必須工事)について対象工事限度額の範囲内で**標準的な費用相当額の10%**を所得税額から控除。必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る**標準的な費用相当額の同額までの5%**を所得税額から控除されます。

- 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** ～2023年12月31日

### 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- 明細書
- 登記事項証明書等(床面積が50m<sup>2</sup>以上であることを明らかにする書類)
- 増改築等工事証明書
- 介護保険の被保険者証の写し(要介護認定者、要支援認定者又はこれらの者と同居する親族の場合)等

※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。

なお、2014年3月31日までに居住の用に供した場合については、上記に加え、請負契約書の写し等(当該改修費用、改修年月日を明らかにする書類)が必要です。

### ローン型と投資型共通の限度額や控除率

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
バリアフリー	200万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで※1	5%	60万円

※1 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

## 概要

### 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 <sup>2</sup> )
	・ 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 <sup>2</sup> )
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
	・ 身体を洗いやすい水栓の設置・取り替え	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 <sup>2</sup> )
	・ 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 <small>(トイレ、浴室、脱衣室その他 居室、玄関やこれらを結ぶ経路)</small>	・ 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 <small>(トイレ、浴室、脱衣室その他 居室、玄関やこれらを結ぶ経路)</small>	・ 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 <sup>2</sup> )
	・ 上記以外の段差を解消する	35,100円 / 施工面積(m <sup>2</sup> )
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
床材の取り替え	・ 上記2点以外で戸の開閉が容易になる工事をする	26,400円 / 箇所数
	・ 床材を滑りにくいものに取り替える	19,800円 / 施工面積(m <sup>2</sup> )

## 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** ～2024年3月31日

トイレ



アラウノシリーズ

バスルーム



オフローラ

住宅建材



連続手すり

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

# 登録免許税・不動産取得税・固定資産税の減額

土地・家屋の取得時の税と、固定資産税が減額される

## 対象期間

登録免許税

～2024年3月31日

不動産取得税

～2024年3月31日

固定資産税

～2024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（2024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%（2024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%（2024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（※2024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
- ④1982年以後に新築されたもの

## 固定資産税

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

### 住宅用地の固定資産税の減額措置について

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

### 新築住宅の固定資産税の減額措置について

- ・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)

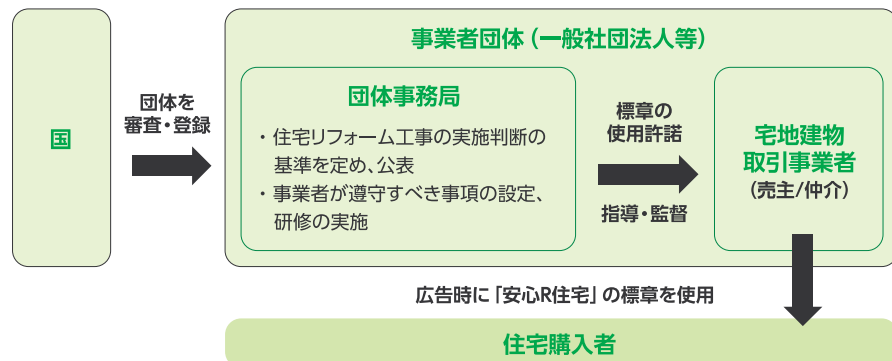
中古住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするため、一定の要件を備える既存住宅に対して標章「安心R住宅」を使用できる制度

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

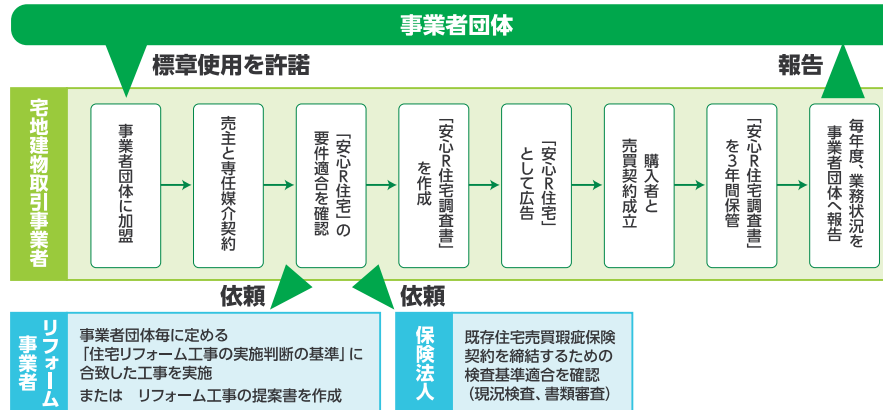
登録された事業者団体に所属する宅地建物取引事業者が「安心R住宅」の標章を使用



## 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つ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で、耐震診断により安全性が確かめられたもの ・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・リフォーム工事に関するもの、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

詳細はこちらまで

国土交通省

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000038.html](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

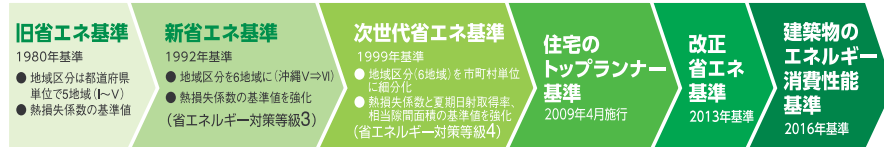
# 省エネ基準 (建築物省エネ法)

## 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。

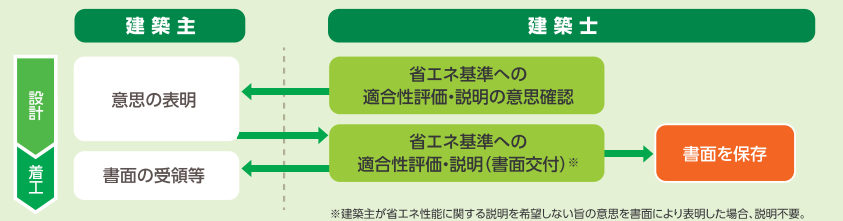
### 省エネルギー基準の変遷



### 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、建築主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



### 今後の省エネ基準改正の予定

2021年度	小:説明義務 中:届出義務 大:届出義務
2022年度	
2023年度	支援措置における省エネ基準適合要件化 (補助) (融資) (税)
2024年度	
2025年度	
2026年度	
2027年度	省エネ基準適合義務化
2028年度	
2029年度	
2030年度(中期)	新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指す  遅くとも2030年までに義務基準をZEHレベル(強化外皮基準&BEL=0.8)に引上げ

### 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](mailto:support-c@ibec.or.jp)
- FAX: 03-3222-6610 ● TEL: 0120-882-177
- URL: [http://www.ibec.or.jp/ee\\_standard/faq.html](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.hyokakyoukai.or.jp/shouene\\_tekihan/](http://www.hyokakyoukai.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](mailto: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>



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

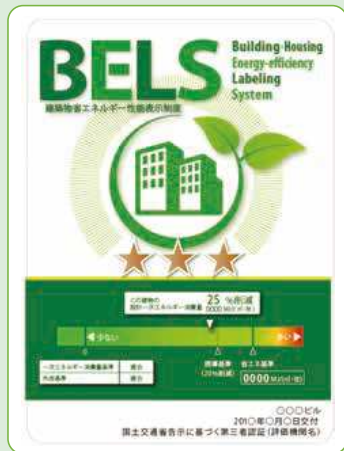
施行日

2016年4月1日

解説

## BELS(ベルス)とは?

プレート表示(非住宅BELS)



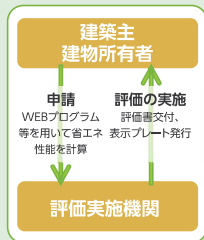
- BELS(ベルス)とはBuilding-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称であり、新築・既存の建築物において、第三者評価機関が省エネルギー性能を評価し認証する制度。性能に応じて5段階で★表示。  
※(一社)住宅性能評価・表示協会が運用する制度
- BELSを取得するには、第三者の評価実施機関(BELS評価機関)による評価・認証を受ける必要があります。

広告表示イメージ



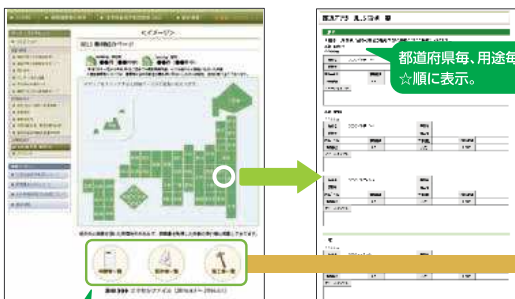
※広告物、宣伝用物品等において、表示スペースが著しく制約される場合は、表示事項を一部省略可。

評価スキーム



省エネ性能表示を取得した建物は、BELSのウェブサイト等に掲載可能

▼(一社)住宅性能評価・表示協会のHPI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～

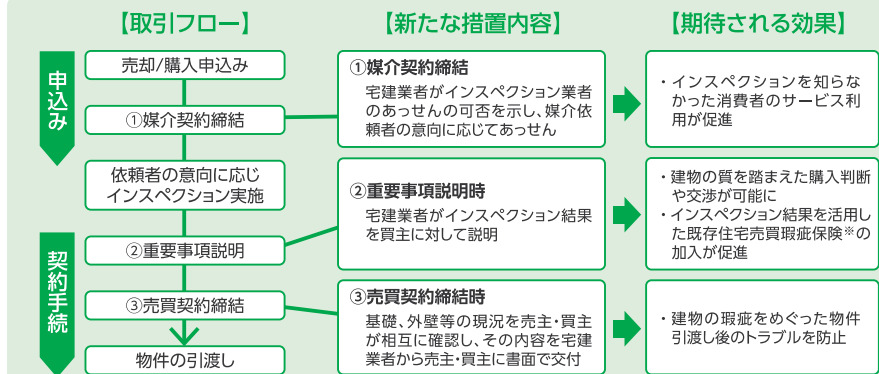
※インスペクションに係る規定は2018年4月1日～

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

認定基準改正日

2022年10月1日

2007年「200年住宅ビジョン」の法制化が進められ、2009年6月に「長期優良住宅普及促進法」として施行  
2022年10月1日に認定基準の見直しが行われる

## 認定基準等の見直しの概要

### 改正法により新設された認定基準

#### ①災害配慮基準の創設

・災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「自然災害による被害の発生を防止又は軽減に配慮されたものであること」を新たに追加

・基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる等の考え方を例示

#### ②建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

・建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

・新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用

### 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

#### ①省エネ性能の上位等級の創設（住宅性能表示）

・断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級  
・ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない

・断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設  
※断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$  (6地域) 等  
※一次エネルギー消費量等級6  $BEI \leq 0.8$  (省エネ基準▲20%)  
・ZEH水準を上回る等級は、検討の上で位置づけ

#### ②省エネ対策の強化

・認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引上げ、整合させることを検討

・断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ  
※住宅性能表示の断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$  (6地域) 等  
・一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加  
※BEI  $\leq 0.8$  (省エネ基準▲20%)

### 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高くなった部分（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
<b>登録免許税</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・所有権保存登記：0.1%（一般住宅特例：0.15%、本則：0.4%）</li><li>・所有権移転登記：0.2%（一般住宅特例：0.3%、本則：2.0%） 期間：2024年3月31日まで</li></ul>	<b>不動産取得税</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・1,300万円控除（一般住宅特例：1,200万円控除） 期間：2024年3月31日まで</li></ul>	<b>固定資産税</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・戸建て：5年間1/2減額（一般住宅特例：3年間1/2減額）</li><li>・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：2024年3月31日まで</li></ul>

#### ●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 ▲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 ▲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られ、引き渡される

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

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

【維持管理段階の情報】戸建住宅はリフォーム事業者様、メンテナンス事業者様等と情報を取り取り、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
	20%	30%	
耐震等級割引	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「くるみ～な」「サーモロック」の採用
- 維持管理性………… 天井点検口、床下ユニット

詳細はこちらまで

国土交通省 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](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

認定基準改正日

2022年10月1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  
2022年10月1日に認定基準の見直しが行われる

## 認定基準等の見直しの概要

改正内容① 基準となる省エネ性能をZEH基準へ変更

現行	エコまち法低炭素建築物認定基準	外皮基準	一時エネ基準 (BEI)	地域の区分							
				1	2	3	4	5	6	7	8
▼	改正案	強化外皮基準	UA値	0.9 <sup>*1</sup>							
				ηAC値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
▼	改正案	強化外皮基準	UA値	0.8 <sup>*2</sup>							
				ηAC値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60

\*1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む \*2 再生可能エネルギーを除く

改正内容② 再生可能エネルギーの導入(必須)と選択項目の追加

**住宅(戸建)の場合**  
当該建築物の省エネ量と創エネ量の合計が、各設備の基準一次エネルギー消費量の合計の1/2以上となること(家電等その他一次エネルギー消費量は除く)

**選択的項目** 下記の①～⑨項目の2つ以上に該当するか又は、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの

●節水や雨水利用による上下水道施設のエネルギー消費量削減に伴うCO<sub>2</sub>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 ■節湯水栓の設置



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。



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



(住宅に隣る)  
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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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。

⑨V2H充電設備等

(電気自動車に充電可能とする設備を含む)の設置

## 認定低炭素住宅の優遇制度

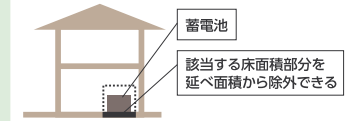
### 住宅ローン減税

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
2022年～2025年	13年間	5,000万円(一般住宅3,000万円)	0.7%

●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。



### 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

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%

### 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](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2050年のカーボンニュートラルに向けて、温熱環境・一次エネルギー消費量等級に上位等級が新設される

基準改正施工日

2022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年まで延長させる対策 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年まで延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未滿 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未滿 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 等級5 / ZEH基準レベル	1	2	3	4	5
	一次エネルギー 消費量等級	等級1 / 等級4未滿 等級2 / 等級3未滿 等級3 / 2013年基準レベル 等級4 / 2013年基準レベル 等級5 / 低炭素基準レベル 等級6 / ZEH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未滿 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未滿 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未滿 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](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000016.html)



補助金等優遇制度/新築・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)ハウスジーン、(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)

住まいのダイヤル((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

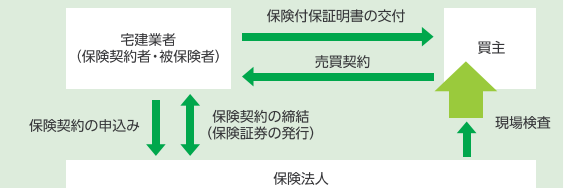
最大1,000万円(2年間、5年間の場合)、最大500万円(2年間の場合)

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/>



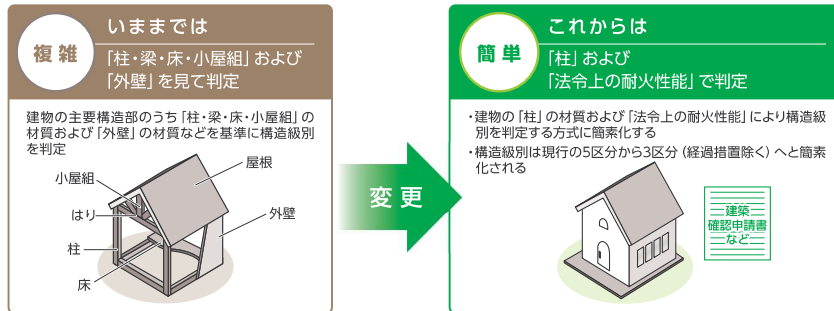
# 火災保険(構造級別判定の変更)

## 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構造	鉄筋コンクリート造の共同住宅など	イ構造
	M・A構造			
鉄骨不燃材料建物 コンクリート(ALC版など) 外壁建物	B構造	T構造	コンクリート造の建物 鉄骨造の建物 耐火・準耐火建築物 省令準耐火建物	
木骨不燃材料建物 省令準耐火建物	C構造	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			ロ構造(経過措置) ロ構造

※耐火・順耐火建築物に該当しないもの

#### 経過措置の適用

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

## 省令準耐火構造仕様について

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

### 住宅金融支援機構が定める基準に適合する住宅

- 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
- ④ 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
- ⑤ 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>

