

リフォームの支援制度

安心して住宅のリフォームができるよう、国や地方公共団体では、さまざまな支援制度を用意しています。補助金や融資、減税制度などの支援制度をうまく利用して、快適で安全な将来につながる住宅を実現させましょう。



1. リフォームの減税制度

より詳細な内容は当協議会HPの「住宅リフォームの税制の手引き 本編・証明書記載例」をご参照ください。

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

解説 減税制度の種類

一定の要件を満たすリフォームを行うと税の優遇を受けることができます。リフォームの種類や内容により、利用できる減税制度は異なります。事前に確認しましょう。

■ 所得税の控除 詳細 ▶P.29~32

所得税とは、1月1日から12月31日までの1年間の個人所得に課税される税金(国税)です。適用要件を満たすリフォームを行った場合に、所得税額の控除を受けることができます。次の3種類の制度があります。

- **投資型減税** … 控除期間1年間。ローンの利用の有無にかかわらず適用できる。
- **ローン型減税** … 控除期間5年間。5年以上のローンを利用する場合に適用できる。
- **住宅ローン減税** … 控除期間10年間。10年以上のローンを利用する場合に適用できる。

■ 固定資産税の減額 詳細 ▶P.29~31

固定資産税とは、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される税金(地方税)です。適用要件を満たすリフォームを行った場合に、当該家屋に係る固定資産税の減額を受けることができます。

■ 贈与税の非課税措置 詳細 ▶P.33

贈与税とは、個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される税金(国税)です。個人が親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けて、適用要件を満たすリフォームを行った場合、一定金額まで贈与税が非課税となります。

■ 登録免許税の特例措置 詳細 ▶P.33

登録免許税とは、国による登記等に課税される税金(国税)です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が軽減されます。

■ 不動産取得税の特例措置 詳細 ▶P.33

不動産取得税とは、不動産の取得に対して課税される税金(地方税)です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税の税率が軽減されます。

解説 税制の組み合わせ

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。減税制度によって、併用できない場合がありますので注意が必要です。

	所得税										固定資産税									
	投資型減税					ローン型減税					K	L	M	N						
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J										
所得税	投資型減税																			
	ローン型減税																			
	固定資産税																			
	①耐震	○	○	○	○	※	○	○	○	○	○									
	②バリアフリー	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×									
	③省エネ	○	○	○	○	※	×	×	×	×	×									
	④同居対応	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×									
	⑤長期優良住宅化	※	○	※	○	○	×	×	×	×	×									
	⑥バリアフリー	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×									
	⑦省エネ	○	×	×	×	×	○	○	○	※	×									
⑧同居対応	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×										
⑨長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	※	○	○	×										
⑩住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×										
固定資産税	K耐震																			
	Lバリアフリー										×									
	M省エネ										×	○								
	N長期優良住宅化										※	×	※							

表の見方の例 ● 所得税の控除は固定資産税の減額と併用することができます。● ①耐震リフォームの投資型減税は、他の投資型減税②・③・④・⑤・⑥、ローン型減税⑦・⑧・⑨・⑩及び⑪住宅ローン減税の制度と併せて所得税の控除を受けることができます。

※⑤長期優良住宅化リフォームの投資型減税は、①耐震リフォームまたは③省エネリフォームと併せて工事を行う必要があります。

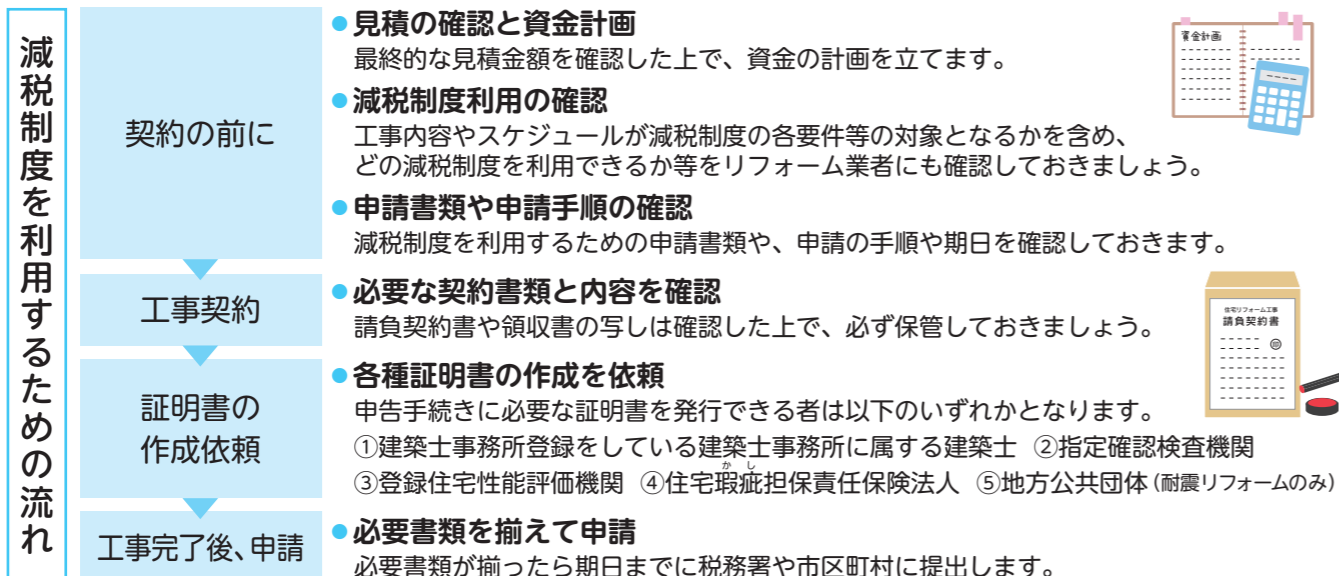
①長期優良住宅化リフォームのローン型減税は、⑦省エネリフォームと併せて工事を行う必要があります。

⑨長期優良住宅化リフォームの固定資産税は、①耐震リフォームまたは③省エネリフォームと併せて工事を行う必要があります。

解説 減税制度利用の流れ



リフォームを行う前に、どの減税制度が利用できるかをリフォーム業者に確認しておきましょう。減税制度には対象となる期間がありますので、スケジュールの確認も必要です。減税制度を利用するには、申告が必要です。税の種類によって申告先(税務署、市区町村)や提出書類が異なります。あらかじめ確認しておきましょう。



申告に必要な各種証明書

所得税の控除	増改築等工事証明書* 住宅耐震改修証明書(耐震リフォームで証明者が地方公共団体の場合)
固定資産税の減額	増改築等工事証明書 バリアフリーリフォームに必要な書類は物件所在地の市区町村にお問い合わせください。
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書 ⑥住宅取得等資金の贈与の特例用の書式を使用してください。
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書 ⑥所有権の移転登記の税率の軽減の特例及び住宅の不動産取得税の軽減の特例用の書式を使用してください。
不動産取得税の特例措置	増改築等工事証明書

* 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕または大規模の模様替のうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、「増改築等工事証明書」に代えて申告の際に「確認済証」の写しまたは「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

減税制度の対象となる工事には、耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化等のリフォームがあります。それぞれ適用要件を満たす改修工事を行って、一定の手続きをして申告した場合、所得税の控除や固定資産税の減額(同居対応リフォーム除く)を受けることができます。ただし、固定資産税の場合は、工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告が必要です。

耐震リフォーム

住宅の耐震に関するリフォーム。現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たせば、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- **所得税(投資型減税)** 最大控除額 **25万円** 制度期間 改修工事を完了した日が平成18年4月1日～平成33年12月31日
- **固定資産税の減額** 減額 **1/2を軽減** 工事完了期間 平成18年1月1日～平成32年3月31日

改修工事の種類 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること	○	○
改修工事費用が50万円超であること		○

住宅等の要件

要件	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
自ら居住する住宅であること	○	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	○	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		○

バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者等が安全に暮らしていくためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行うことで、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- **所得税(投資型減税)** 最大控除額 **20万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日
- **所得税(ローン型減税)** 最大控除額 **62.5万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成19年4月1日～平成33年12月31日
- **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減** 工事完了期間 平成19年4月1日～平成32年3月31日

改修工事の種類 ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○		
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者			○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○*
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

* 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

省エネリフォーム

既存住宅における省エネ性能を上げるためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行うことで、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- **所得税(投資型減税)** 最大控除額 **25万円 / 35万円** (省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行なう場合)
制度期間 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日
- **所得税(ローン型減税)** 最大控除額 **62.5万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成20年4月1日～平成33年12月31日
- **固定資産税の減額** 減額 **1/3を軽減** 工事完了期間 平成20年4月1日～平成32年3月31日

改修工事の種類 ①全ての居室の全ての窓の断熱工事 ②床の断熱工事/天井の断熱工事/壁の断熱工事
③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事/高効率給湯器設置工事/太陽熱利用システム設置工事

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②、③、④(④は平成26年4月1日以降対象)の改修工事のいずれか(①は必須)	○ ^{※1}		
上記の①の改修工事または①とあわせて行う②の改修工事のいずれか(①は必須)		○ ^{※1}	○ ^{※2}
省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること 改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がること	○	○	○
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④を含む)	○		
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること(③、④は含まない)		○	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	○	

※1 住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。(平成29年4月以降に居住した場合に限る)
※2 所得税の控除とは異なり、①は「全ての居室の全ての窓」との要件はありません。

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
自ら所有し、居住する住宅であること	○	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○	○ ^{※3}
平成20年1月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)			○

※3 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世同居のためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行うことで、所得税の控除が受けられます。

- **所得税(投資型減税)** 最大控除額 **25万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成28年4月1日～平成33年12月31日
- **所得税(ローン型減税)** 最大控除額 **62.5万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成28年4月1日～平成33年12月31日

改修工事の種類 ①調理室の増設^{※1} ②浴室の増設^{※2} ③便所の増設 ④玄関の増設

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
上記の①～④のいずれかに該当する工事であること	○	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる同居対応改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○
改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること	○	○

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口1,500mm以下のもの)。
※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

住宅等の要件

要件	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
自らが所有し、居住する住宅であること	○	○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○

長期優良住宅化リフォーム

省エネ性能向上や長寿命化をめざしたリフォーム。増改築による長期優良住宅の認定を受けると、所得税の控除や、固定資産税の減額措置が受けられます。

- **所得税(投資型減税)** 最大控除額 **25万円** (耐震または省エネ+耐久性向上の場合) / **50万円** (耐震+省エネ+耐久性向上の場合)
制度期間 改修後の居住開始日が平成29年4月1日～平成33年12月31日
- **所得税(ローン型減税)** 最大控除額 **62.5万円** 制度期間 改修後の居住開始日が平成29年4月1日～平成33年12月31日
- **固定資産税の減額** 減額 **2/3を軽減** 工事完了期間 平成29年4月1日～平成32年3月31日

改修工事の種類

- ①小屋裏の換気性を高める工事 ②小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事
- ③外壁を通気構造等とする工事 ④浴室または脱衣室の防水性を高める工事
- ⑤土台の防腐または防蟻のために行う工事 ⑥外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事
- ⑦床下の防湿性を高める工事 ⑧床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事
- ⑨雨どいを軒または外壁に取り付ける工事 ⑩地盤の防蟻のために行う工事
- ⑪給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑩ 鉄骨造：① ② ⑦ ⑧ ⑩のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
上記の耐久性向上改修工事の①～⑩のいずれかに該当する工事	○	○	
一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと	○		○
一定の省エネ改修工事と併せて行うこと		○	
耐久性向上改修工事が、住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事までのいずれかに該当すること		○	
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認ください。)	○	○	
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての標準的な工事費用相当額から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること	○		
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修についての工事費用から補助金等の交付額を除いた合計額がそれぞれ50万円を超えること		○	○

住宅等の要件

要件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
工事を行った者が所有し、主として居住の用に供する家屋であること	○	○	
工事完了から6ヶ月以内に入居の用に供すること	○	○	
床面積が50㎡以上であること	○	○	○ [*]
店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること	○	○	○
一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること。 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成20年1月1日以前から所在する住宅であること。(一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)			○

* 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

住宅ローン減税〈所得税の控除〉

「投資型減税」「ローン型減税」のほかに、所得税額の控除には、「住宅ローン減税」があります。一定の要件を満たした増改築の工事を行う際のリフォームローン等で、償還期間(返済期間)が10年以上のときに制度の適用を受けることができます。年末のローン残高の1%が所得税から10年間控除されます。「投資型減税」の耐震リフォーム及び、「固定資産税の減額」における耐震リフォーム、バリアフリーリフォーム、省エネリフォーム、長期優良住宅化リフォームとの併用が可能です。

- **所得税**
 - 最大控除額** **400万円** (消費税率8%または10%の場合で、入居時期平成26年4月～平成33年12月)
 - 制度期間** 改修後の居住開始日が平成21年1月1日～平成33年12月31日 (償還期間10年以上のリフォームローン等が対象)

対象となる工事

次の第1号～第6号工事のいずれかに該当する改修工事で、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により証明(「増改築等工事証明書」)がされたものであること

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
 - ①通路または出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良
 - ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え
- 第6号工事 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
 - ①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井及び屋根の断熱改修
 - ③壁の断熱改修 ④床の断熱改修

対象となる改修工事費用から補助金等の額を控除した後の金額が100万円超であること

居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)

住宅等の要件

- 自ら所有し、居住する住宅であること
- 床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)
- 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
- 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

既存住宅を取得する場合の建物要件(リフォームローン等の利用の場合はこの要件の適用はありません)

- 耐火建築物は築25年以内の建物
- ①以外の建築物は築20年以内の建物
- ①と②以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「建設住宅性能評価書の写し」(住宅の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上であるものに限り)
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の前2年以内に締結されたもの)
- 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修工事を行う場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う(家屋の引き渡しの日の前まで)
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(入居前まで)

減税制度② 贈与税の非課税措置

平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間、満20歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が親や祖父(など)から住宅取得等資金(新築もしくは、取得または増改築等のための金銭)を贈与により受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

対象となる工事

次の第1号～第8号工事のいずれかに該当する改修工事で、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により証明(「増改築等工事証明書」)がされたものであること
※第8号工事については、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より、証明されたもの

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
 - ①通路または出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良
 - ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え
- 第6号工事 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
 - ①全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井及び屋根の断熱改修
 - ③壁の断熱改修 ④床の断熱改修
- 第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る)
- 第8号工事 下記の「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕または模様替(非課税枠の500万円加算の対象)
 - ①断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
 - ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物の住宅
 - ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

住宅等の要件

- 自ら所有し、居住する住宅であること
- 増改築等後の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- 床面積の1/2以上が居住用であること

既存住宅を取得する場合の建物要件(リフォームローン等の利用の場合はこの要件の適用はありません)

- 耐火建築物は築25年以内の建物
- ①以外の建築物は築20年以内の建物
- ①と②以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「建設住宅性能評価書の写し」(住宅の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上であるものに限り)
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の前2年以内に締結されたもの)
- 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う(家屋の引渡しの日の前まで)
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(贈与年の翌年3月15日まで)

減税制度③ 登録免許税の特例措置

平成26年4月1日から平成32年3月31日までの間に、個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得し、居住した場合には、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が0.1% (一般住宅0.3%)となります。

減税制度④ 不動産取得税の特例措置

平成27年4月1日から平成31年3月31日までの間に、宅地建物取引業者が既存住宅を買取りし、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。さらに平成30年4月1日から平成31年3月31日までの間、一定の場合(対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合)において、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地に課される不動産取得税が減額されます。

2. リフォームの補助制度

長期優良住宅化リフォーム推進事業

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援する事業です。

- **補助対象費用**
 - ・性能向上リフォーム工事に要する費用
 - ・三世帯同居対応改修工事に要する費用
 - ・インスペクション、住宅履歴情報の作成、維持保全計画の作成等に要する費用
- **補助額**
 - ・補助率：1/3（上記の補助対象費用の1/3の額が補助されます）
 - ・補助限度額：リフォーム後の住宅性能に応じて3つの補助限度額を設定しています。

リフォーム後の住宅性能	補助限度額
① 長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	100万円/戸（150万円/戸）
② 長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合	200万円/戸（250万円/戸）
③ ②のうち、更に省エネルギー性能を高めた場合	250万円/戸（300万円/戸）

（ ）内は、三世帯同居対応改修工事を実施する場合

事業の詳細は、下記のホームページに掲載していますのでご覧ください。

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

住宅・建築物安全ストック形成事業

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、多くの地方自治体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施しています。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。

介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

介護保険においては、要支援及び要介護の認定を受けた方の一定の住宅改修（段差の解消や手すりの設置等）に対し、20万円まで（1割または2割自己負担）支給します。詳しくはお住まいの市区町村にお問い合わせください。

地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村ごと、または制度内容で検索できます。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」

HP <http://www.j-reform.com/reform-support/>

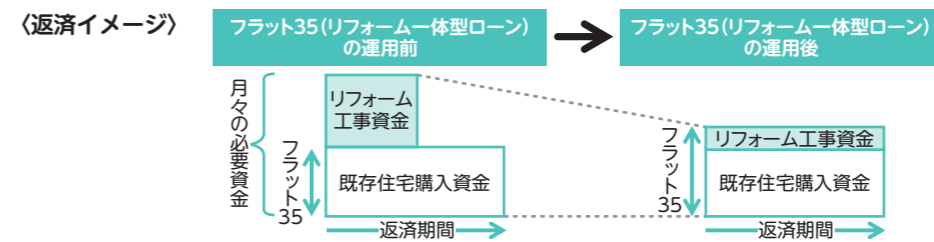
3. リフォームの融資制度

住宅金融支援機構 フラット35（中古住宅購入とリフォーム工事の費用をまとめた住宅ローン）

①【フラット35（リフォーム一体型）】（中古住宅購入に併せて行うリフォーム工事が対象）

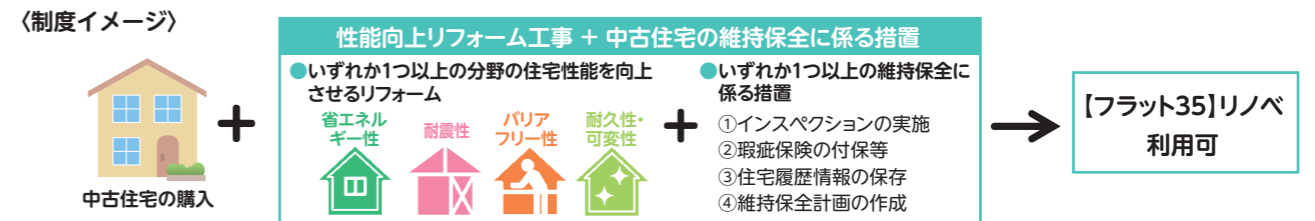
中古住宅を購入してリフォームする場合に対象となる住宅ローンです。中古住宅の購入資金とリフォーム工事の費用をまとめて1つの住宅ローンとして融資が可能です。

- 主な特徴**
- ・リフォーム工事の内容、リフォーム工事費の金額や割合に制限はありません。
 - ・大規模リフォームなど、お客さまのニーズに応じた自由なリフォームが可能です。
 - ・リフォーム工事の資金についても中古住宅の購入資金と同じ融資金利・融資期間で借り入れできます。



②【フラット35】リノベ（中古住宅購入時の性能向上リフォームで金利引下げ）

中古住宅の購入に際して、「性能向上リフォーム」及び「維持保全に係る措置」を行う場合、借入金利を一定期間引下げられる制度です。お客さまが中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ）と、住宅事業者により性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ）に利用できます。



住宅金融支援機構 リフォーム融資（満60歳以上の方を対象としたリフォームローン）

満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合に、毎月のお支払を利息のみとし、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方が融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括して返済する融資です。

- 主な特徴**
- ・月々の支払は利息のみとなり、月々の返済の負担を低く抑えられます。
 - ・借入金の元金は、申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに一括して返済します。
 - ・融資限度額は1,000万円です。
 - ・機構が承認している保証機関（平成30年4月現在、機構が承認している保証機関は、（一財）高齢者住宅財団です。）が連帯保証人になります。

