

# 長寿命化リフォーム ～住まいと暮らしの充実～セミナー

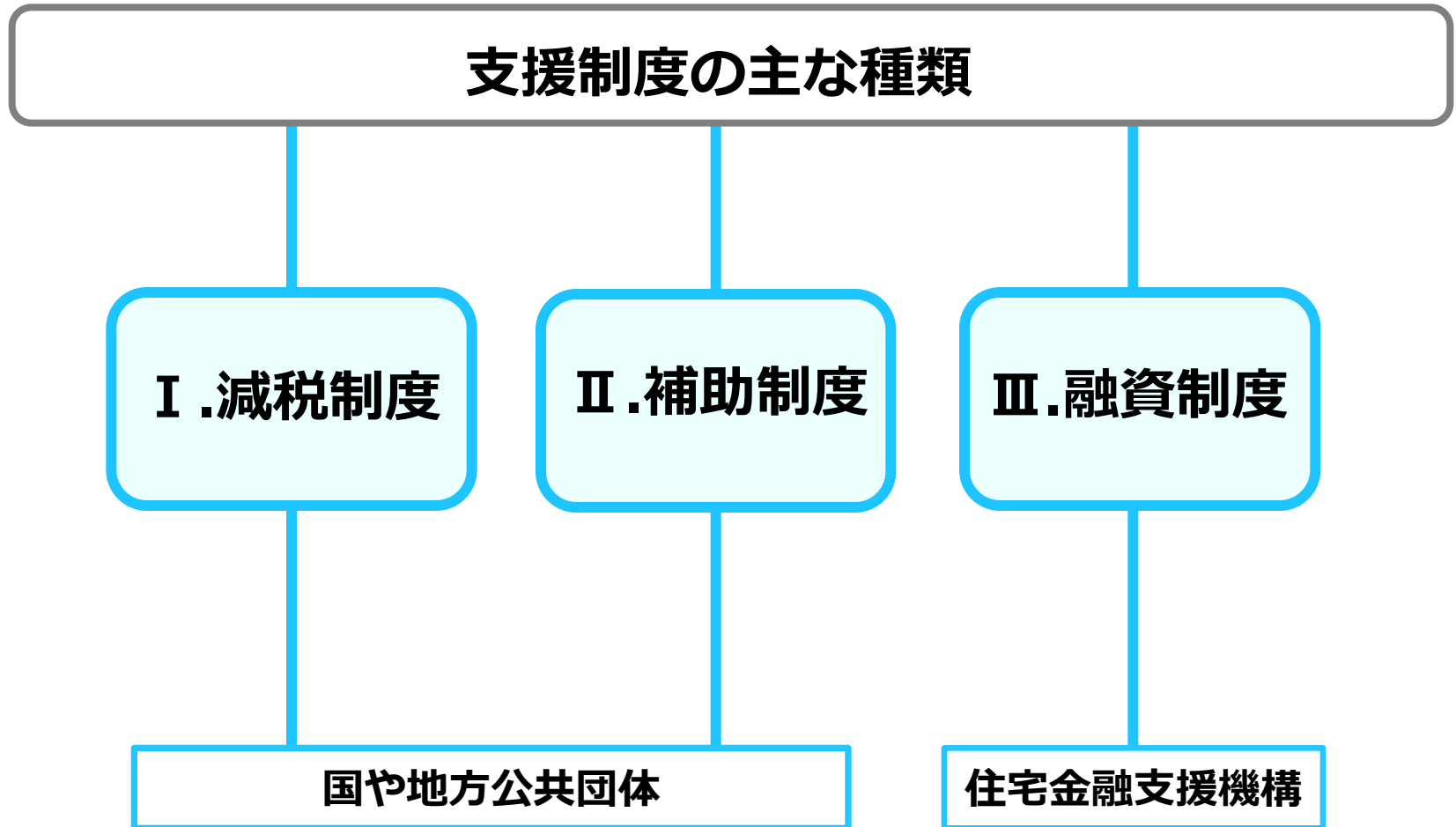
## 第2部

### I. 支援制度(減税・補助等)

### II. 最新リフォーム関連情報



一般社団法人  
住宅リフォーム推進協議会



# I . 減税制度

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度があります。

### 【減税制度を利用するときのポイント】

- 消費者の方が、申告期間内に、税務署や市区町村等に**申告することが必要**です。
- 増改築証明書等の**証明書**が必要です。
- 証明書は、**建築士事務所登録をしている事務所の建築士等**発行者要件を満たした者が発行します。

## 減税制度の適応要件

減税対象となるために満たさなければならない項目ごとの要件が、それぞれの制度で定められています。

### 【主な適用要件】

※減税制度の種類によって要件が異なります。

- ローン利用の有無、ローンの償還期間
- 居住者：本人の年齢、同居家族の年齢、所得金額、入居時期
- 住宅：所有状況、居住状況、床面積、築年月日
- 工事：内容、費用の最低額

## 減税制度の種類・申告先・リフォームの種類

### 1. 所得税の控除

適用要件を満たすリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される **➡税務署**

耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、その他の増改築

### 2. 固定資産税の減額

適用要件を満たすリフォーム工事をした場合、家屋の固定資産税が減額される **➡市区町村**

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化

### 3. 贈与税の非課税措置

親や祖父母などの直系尊属から、住宅取得やリフォーム工事の資金贈与を受けた場合、一定額までの贈与税が非課税となる **➡税務署**

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

### 4. 登録免許税の特例措置

宅建業者が適用要件を満たすリフォームを行った住宅を、個人が取得し居住した場合、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される **➡法務局**

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

### 5. 不動産取得税の軽減措置

①個人が耐震基準不適合の既存住宅を取得し、耐震改修を行い、適用要件を満たす場合  
②宅建業者が取得し適用要件を満たすリフォームを行った住宅を個人の居住用に再販する場合  
**➡①は個人の、②は宅建業者の不動産取得税が軽減される** **➡都道府県**

耐震、バリアフリー、省エネ、その他の増改築

## 1. 所得税の控除(1)

制度期間 令和3年12月31日まで

所得税の控除には ①**投資型減税** ②**ローン型減税** ③**住宅ローン減税**の3制度があります。税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。

## 【減税制度の種類・リフォームの種類】

制度の種類		リフォームの種類					
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	左記以外の増改築工事
① <b>投資型減税</b> ・控除率 <b>10%</b> ・控除期間 <b>1年間</b>	ローン利用の有無にかかわらず利用可能	○	○	○	○	○	—
② <b>ローン型減税</b> (償還期間5年間以上) ・控除率 <b>2%, 1%</b> ・控除期間 <b>5年間</b>	ローン利用の場合、利用可能	—	○	○	○	○	—
③ <b>住宅ローン減税</b> (償還期間10年以上) ・控除率 <b>1%</b> ・控除期間 <b>10年間</b>		○	○	○	△	△	○

## 1. 所得税の控除(2)

制度期間 令和3年12月31日まで

## ① 投資型減税

控除期間	1年	改修工事を完了した日の属する年分
最大控除額	20万円	(バリアフリーリフォーム) 25万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 35万円 <sup>*1</sup> / 50万円 <sup>*2</sup>
控除額	$= \text{①、②のいずれか少ない額} \times 10\%$ <p>① 国土交通大臣が定めるリフォームの種類別の標準的な工事費用相当額 - 補助金等<sup>*3</sup>            ② 控除対象限度額 200万円 (バリアフリー) / 250万円 (耐震・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム) / 350万円<sup>*1</sup> / 500万円<sup>*2</sup></p>	

※1 省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合

※2 耐震および省エネリフォームと併せて長期優良住宅化リフォームを行う場合

※3 耐震リフォームを令和2年1月1日以後に完了する場合およびバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームをした家屋を令和2年1月1日以後に居住の用に供する場合は、令和元年に定められた新単価が適用されます。

## ② ローン型減税

控除期間	改修後、居住を開始した年から5年
最大控除額	62.5万円 (12.5万円/年 × 5年間)
1年間の控除額	$= \text{① ①、②のいずれか少ない額} \times 2\%$ <p>① 対象となる改修工事費用 - 補助金等            ② 控除対象限度額 250万円</p> $+ \text{③ ①以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高} \times 1\%$

## ③ 住宅ローン減税

控除期間	改修後、居住を開始した年から10年
最大控除額	400万円 (40万円/年 × 10年間)
1年間の控除額	$\text{改修工事費用相当分の年末ローン残高} - \text{補助金等} \times 1\%$

(注)消費税率引き上げに係る対策 (令和元年10月1日～令和2年12月31日)

消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.32をご参照ください。

## 2. 固定資産税の減額

制度期間 令和2年3月31日まで

リフォームの種類	①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④長期優良住宅化
軽減額	1 / 2	1 / 3	1 / 3	2 / 3
備考	・家屋面積120㎡まで ・同年②③との併用不可	・家屋面積100㎡まで ・同年③との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年②との併用可(2/3) ・同年①との併用不可	・家屋面積120㎡まで ・同年①又は③を行い、 (増改築)長期優良住宅認定を受けた場合

※バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームの対象住宅の床面積は50㎡～280㎡

- 減額期間： **1年度分**(工事完了年の翌年度分)
- 申請期間： **工事完了後3ヶ月以内**
- 申請先：市区町村等
- 制度期間：令和2年3月31日まで
- リフォームの種類により居住者、住宅、工事費等の要件が異なります



## 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、一定の要件を満たす場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けられます。

- 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円**
- 固定資産税の減額 減額 **1/2を軽減**

**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		○

# 1. 所得税の控除 ① 投資型減税 〈標準的な工事費用相当額〉

## 耐震リフォーム

税制の手引き P.13

標準的な工事費用相当額【平成21年国土交通省告示 第383号】				
改修工事内容(一体工事を含む)		(1)単位あたりの金額※1	(2)単位あたりの金額※2	単位
木造住宅	基礎に係る耐震改修	15,900 円	15,400 円	当該家屋の建築面積 (㎡)
	壁に係る耐震改修	23,400 円	22,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	屋根に係る耐震改修	20,200 円	19,300 円	当該耐震改修の施工面積 (㎡)
	基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	34,700 円	33,000 円	当該家屋の床面積 (㎡)
木造住宅以外の住宅	壁に係る耐震改修	78,000 円	75,500 円	当該家屋の床面積 (㎡)
	柱に係る耐震改修	2,552,000 円	2,671,100 円	当該耐震改修の箇所数
	壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600 円	259,100 円	当該家屋の床面積 (㎡)

※1 平成26年4月1日～令和元年12月31日に耐震改修工事を完了する場合。

※2 令和2年1月1日以後耐震改修工事を完了する場合。

投資型減税の場合は、実際の工事費用ではなく、国が定めた標準的な工事費相当額を基に計算します。

尚、令和2年1月1日以後に耐震リフォーム工事が完了する場合には、新しい単価が適用されますのでご注意ください。

# 🏠 バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者をはじめ家族全員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場合、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**
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

## 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。

# 1. 所得税の控除①投資型減税②ローン型減税

## バリアフリーリフォーム

税制の手引き P.45

標準的な工事費用相当額【平成 21 年国土交通省告示 第 384 号】(平成 26 年 4 月以後に居住した場合の金額)				
改修工事の内容 (一体工事を含む)		単位あたりの金額 <sup>※1</sup>	単位あたりの金額 <sup>※2</sup>	単位
①介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路の幅を拡張するもの	172,700 円	166,100 円	施工面積 (㎡)
	出入口の幅を拡張するもの	189,900 円	189,200 円	箇所数
②階段の設置(既存の階段の撤去を伴うものに限る)又は改良によりその勾配を緩和する工事		614,600 円	585,000 円	箇所数
③浴室を改良する工事	入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事	472,300 円	471,700 円	施工面積 (㎡)
	浴槽をまたぎの高さの低いものに取り替える工事	495,400 円	529,100 円	箇所数
	固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事	26,800 円	27,700 円	箇所数
	高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事	56,500 円	56,900 円	箇所数
④便所を改良する工事	排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事	271,700 円	260,600 円	施工面積 (㎡)
	便器を座便式のものに取り替える工事	348,400 円	359,700 円	箇所数

①投資型減税の場合は、実際の工事費用ではなく、国が定めた標準的な工費相当額を基に計算します。

※尚、リフォームした家屋を令和2年1月1日以降に居住の用に供する場合は新しい単価が適用されます。

②ローン型減税の場合は、実際の工事費用を基に計算します。

## 省エネルギーリフォーム

住宅の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場合、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)
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

### 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かつ、断熱等性能等級が4以上になること		○	
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」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 改修事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

# 1. 所得税の控除 ①投資型減税②ローン型減税

## 省エネルギーリフォーム

税制の手引き P.99

標準的な工事費用相当額【平成21年国土交通省告示 第4号】					
省エネ改修工事の内容		(1)単位あたりの金額(税込) <sup>※1</sup>	(2)単位あたりの金額(税込) <sup>※2</sup>	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から8地域 <sup>※3</sup> まで)	6,400円	6,300円		工事が混合している場合 「居室の窓のうち左の工事を行った窓の数」を「全ての居室の全ての窓の数」で除した割合
	内窓の新設又は交換 (1、2及び3地域)	11,800円	11,300円		
	内窓の新設 (4、5、6及び7地域)	7,700円	8,100円		
	サッシ及びガラスの交換 (1、2、3及び4地域)	18,900円	19,000円		
	サッシ及びガラスの交換 (5、6及び7地域)	15,500円	15,000円		
	ガラスの交換 (1から8地域まで)	6,400円	6,300円	家屋の床面積の合計	「居室の窓の

①投資型減税の場合は、実際の工事費用ではなく、国が定めた標準的な工事費相当額を基に計算します。

※尚、リフォームした家屋を令和2年1月1日以降に居住の用に供する場合は新しい単価が適用されます。

②ローン型減税の場合は、実際の工事費用を基に計算します。

## 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帯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場合、所得税の控除を受けられます。

■ 所得税(投資型減税) 最大控除額 **25万円**

■ 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)

### 改修工事の種類

①調理室の増設<sup>※1</sup> ②浴室の増設<sup>※2</sup> ③便所の増設 ④玄関の増設

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修工事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。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

### ◆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、その者の居住用の部分に調理室、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	○	○

### ◆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	○	○

# 同居対応リフォーム

## 【同居対応改修工事の対象事例イメージ】

※下記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

事例1

		箇所数	
工事前	調理室	1	
	浴室	1	
	便所	1	
	玄関	1	
↓			
工事後	調理室	2	対象
	浴室	1	
	便所	2	対象
	玄関	1	

調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため○

事例2

		箇所数	
工事前	調理室	1	
	浴室	1	
	便所	2	
	玄関	1	
↓			
工事後	調理室	2	対象
	浴室	1	
	便所	2	
	玄関	1	

調理室の増設工事で、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○

事例3

		箇所数	
工事前	調理室	1	
	浴室	1	
	便所	2	
	玄関	1	
↓			
工事後	調理室	2	対象
	浴室	1	
	便所	2(改修)	対象外
	玄関	1	

調理室の増設工事は、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○  
便所は改修工事であるため×



# 1. 所得税の控除 ①投資型減税②ローン型減税

## 同居対応リフォーム

税制の手引き P.145

標準的な工事費用相当額 <sup>※1</sup> 【平成28年国土交通省告示 第586号】			
同居対応改修工事		(1) 個所あたりの金額 <sup>※2</sup>	(1) 個所あたりの金額 <sup>※3</sup>
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	1,649,200円	1,622,000円
	ロ ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円 <sup>※4</sup>	476,100円 <sup>※4</sup>
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	1,406,000円	1,373,800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	837,800円	855,400円
	ハ 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	589,300円	584,100円
③便所を増設する工事		532,100円	526,200円

①投資型減税の場合は、実際の工事費用ではなく、国が定めた標準的な工事費相当額を基に計算します。

※尚、リフォームした家屋を令和2年1月1日以降に居住の用に供する場合は新しい単価が適用されます。

②ローン型減税の場合は、実際の工事費用を基に計算します。

## 長期優良住宅化リフォーム

住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合、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** (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)
- 所得税(ローン型減税) 最大控除額 **62.5万円** (12.5万円/年 × 5年間)
- 固定資産税の減額 減額 **2/3を軽減**

### 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：①～⑪ 鉄骨造：① ② ⑦ ⑧ ⑪のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

# 🏠 長期優良住宅化リフォーム

## ◆ 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①～⑪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号別表参照)	○	○	
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ヶ月以内に居住の用に供すること	○	○	
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

# 1. 所得税の控除 ①投資型減税②ローン型減税

## 長期優良住宅化リフォーム

税制の手引き P.184

標準的な工事費用相当額【平成29年国土交通省告示 第280号】			
耐久性向上改修工事の内容		単位あたりの金額 (税込)	単位
小屋裏の換気性を高める工事	小屋裏の壁のうち屋外に面するものに換気口を取り付ける工事		20,900 円
	軒裏に換気口を取り付ける工事	軒裏有孔ボード以外の換気口を取り付ける工事	7,800 円
		軒裏有孔ボードを取り付ける工事	5,900 円
	小屋裏の頂部に排気口を取り付ける工事		47,400 円
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		18,300 円	箇所数
外壁を通気構造等とする工事		14,200 円	施工面積 (㎡)
浴室又は脱衣室の防水性を高め	浴室を浴室ユニットとする工事		896,900 円
	脱衣室の壁に防水上有効な仕上材を取り付ける工事	ビニルクロス以外の仕上材を取り付ける工事	12,800 円
		ビニルクロスを取り付ける工事	5,400 円

①投資型減税の場合は、実際の工事費用ではなく、国が定めた標準的な工事費相当額を基に計算します。

※尚、工事や居住の時期での金額の変更はありません。

②ローン型減税の場合は、実際の工事費用を基に計算します。

## ③住宅ローン減税

### ■ 所得税

消費税の適用	控除対象借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額※1
消費税率8%又は10%の場合	4,000万円	1.0%	10年間(注)	400万円	13.65万円/年(前年課税所得×7%)
上記以外の場合※2	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円/年(前年課税所得×5%)

※1 住宅ローンの控除額が所得税から控除しきれない場合は、その差額が翌年度の個人住民税から控除されます。

※2 消費税の経過措置により5%が適用される場合や、消費税が非課税(個人間売買による既存住宅の取得)の場合。

#### (注) 消費税率引き上げに係る対策(令和元年10月1日～令和2年12月31日)

消費税率10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、控除期間が**13年間**となります。適用の11年目～13年目までの各年の控除限度額は以下のいずれか小さい額となります。

- ①年末ローン残高(上限4,000万円)の1%      ②増改築等工事費用の額(上限4,000万円)の2/3%

### 【控除の対象工事】

- 第1号工事 増築、改築、大規模修繕、大規模模様替  
 第2号工事 マンションの場合で、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・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全居室の全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

改修工事後の床面積が**50㎡以上**で

床面積の1/2以上が居住用  
(併用住宅の場合)

その年の合計所得金額3,000万円以下

改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること

# 所得税の控除・固定資産税の減額の併用の可否

		所得税										固定資産税				
		投資型減税					ローン型減税					住宅ローン減税				
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	耐震		バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	
所得税	投資型減税	耐震		○	○	○	×	○	○	○	○	○				
		バリアフリー	○		○	○	○	×	×	×	×	×				
		省エネ	○	○		○	×	×	×	×	×	×				
		同居対応	○	○	○		○	×	×	×	×	×				
		長期優良住宅化	×	○	×	○		×	×	×	×	×				
	ローン型減税	バリアフリー	○	×	×	×	×		○	○	○	×	○	○	○	○
		省エネ	○	×	×	×	×	○		○	○	×	×	×	×	×
		同居対応	○	×	×	×	×	○	○		○	×	×	×	×	×
		長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	×	○		×	×	×	×	×
		住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×	×	×	×					
固定資産税	耐震												×	×	×	
	バリアフリー												×	○	×	
	省エネ												×	○	×	
	長期優良住宅化												×	×	×	

## 3. 贈与税の非課税措置

制度期間 令和3年12月31日まで

### 住宅取得等資金

贈与する人：父母、祖父母など

贈与

贈与を受ける人：子、孫など

- ・ 直系尊属

- ・ 国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上
- ・ 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下
- ・ 贈与年の翌年3月15日までに、増改築等を行い入居する

### 【非課税枠】

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
平成28年1月～平成31年3月	—	—	1,200万円	700万円
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
令和3年4月～令和3年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

### 【対象となる工事】

- ・ 第1号～第6号工事は住宅ローン減税と同様。加えて以下の工事

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締結が必要）

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
- ・ 増改築等後の床面積が50㎡以上240㎡以下
- ・ 床面積の1/2以上が居住用
- ・ 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下

## 4. 登録免許税の特例措置

制度期間 令和2年3月31日まで

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工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1%（一般住宅特例0.3%、本則2%）となります。

## 5. 不動産取得税の軽減措置

(1) は期間が定められていません  
(2) の制度期間 令和3年3月31日まで

### (1) 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

個人が、平成26年4月1日以後に耐震基準不適合の既存住宅を取得し、当該住宅が下記の要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて不動産取得税額が軽減されます。更に、要件を満たす場合は平成30年4月1日以降に取得した当該住宅の敷地についても税額が軽減されます。

- 【住宅】【要件】**
- ・個人の取得
  - ・昭和57年1月1日以前から存在する住宅
  - ・床面積が50㎡以上240㎡以下
  - ・取得後6ヶ月以内に、耐震改修を実施し、耐震基準適合証明書の発行を受け、取得者が入居すること

**【控除額】**

築年月日	控除額(万円)
昭和56年7月1日～昭和56年12月31日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

**【税額の計算】**

税額 = (住宅の固定資産評価額 - 控除額) × 税率 (3%)

**【土地】** 次の①、②のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

①45,000円（税額が45,000円未満の場合はその税額）

②課税標準額（土地1㎡あたりの固定資産評価額×1）×（住宅の床面積の2倍×2）×住宅の取得持分×税率（3%）

※1 令和3年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合は、土地1㎡あたりの固定資産評価額の2分の1 ※2 1戸当たり200㎡まで

### (2) 買取再販に係る不動産取得税の軽減

宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の向上を図るための改修工事を行った後、個人の自己居住用に譲渡する場合、宅地建物取引業者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日以後、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は、宅地建物取引業者に課される敷地の不動産取得税についても減額されます。



# 減税制度の計算例と記載方法

これまで、減税制度の概要を見てきました。  
次に、減税の控除額の計算例や利用する  
際の流れなどをご説明します。



# 控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

(1)リフォーム工事のうち、高齢者等居住改修工事等(バリアフリー改修)の内容を確認します。

税制の手引き P.46



改修前



- ・申請者 60歳
- ・工事契約日:平成30年2月1日
- ・居住開始日:平成30年5月1日
- ・交付される補助金:3万5千円… a
- ・家屋の持分の共有:なし



改修後

## 浴室・洗面脱衣室の高齢者等居住改修工事等の内容

- |              |             |
|--------------|-------------|
| a. 出入口の幅拡張   | f. 段差の解消    |
| b. 浴槽またぎ高さ低く | g. 開き戸を引き戸に |
| c. 浴室床面積の増加  | h. 滑りにくい床材へ |
| d. 使いやすい水栓金具 |             |
| e. 手すりの設置    |             |



浴室改修イメージ

# 控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

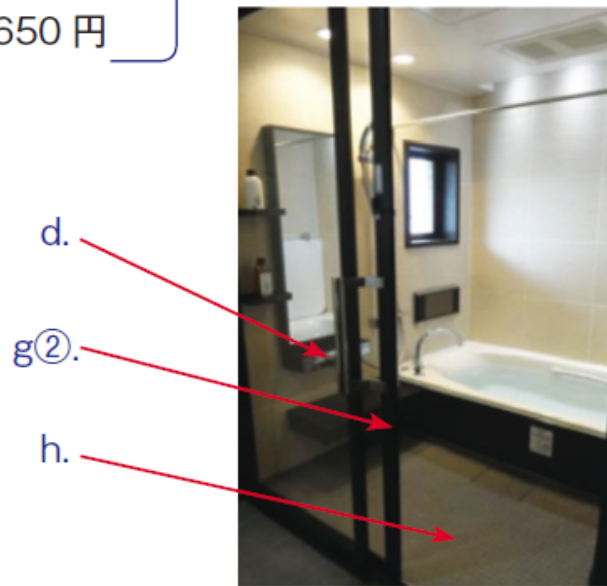
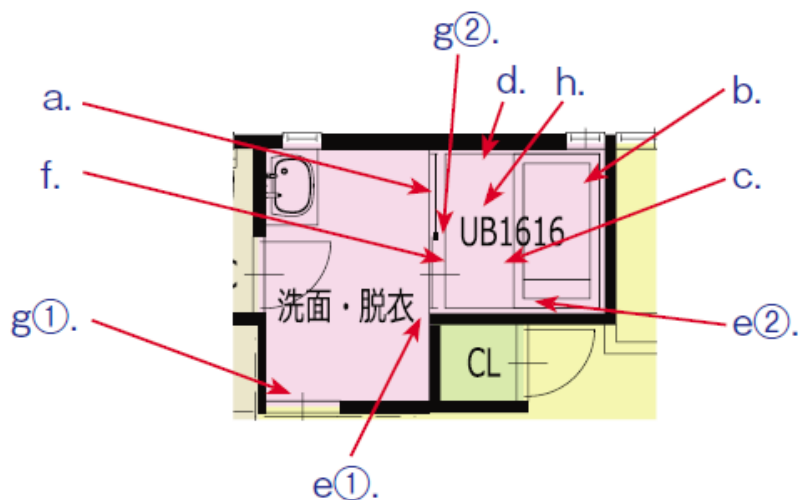
(2)平成21年国土交通省告示第384号に定める標準的な工事費用相当額を計算します。

浴室・洗面脱衣室の標準的な高齢者等居住改修工事費用の相当額

a. 出入口の幅拡張	189,900 円
b. 浴槽またぎ高さ低く	495,400 円
c. 浴室床面積の増加	$3.3\text{m}^2 \times 472,300 \text{ 円} = 1,558,590 \text{ 円}$
d. 使いやすい水栓金具	56,500 円
e. 手すりの設置	$2 \text{ 箇所} \times 33,400 \text{ 円} = 66,800 \text{ 円}$
f. 段差の解消	$3.3\text{m}^2 \times 92,700 \text{ 円} = 305,910 \text{ 円}$
g. 開き戸を引き戸に	$2 \text{ 箇所} \times 149,400 \text{ 円} = 298,800 \text{ 円}$
h. 床材を滑りにくく	$1.3\text{m}^2 \times 20,500 \text{ 円} = 26,650 \text{ 円}$

税制の手引き P.47

計 2,998,550 円 … b



# 控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

(3)控除額を計算します。

税制の手引き P.47

国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額

$$\begin{array}{l} \text{標準的な工事費用相当額} \\ \text{の合計額} \\ \text{b} \quad 2,998,550 \text{ 円} \end{array} - \begin{array}{l} \text{交付される補助金等の額} \\ \text{a} \quad 35,000 \text{ 円} \end{array} = \begin{array}{l} \text{A} \\ 2,963,550 \text{ 円} \end{array}$$

B 控除対象限度額  
2,000,000 円

A、Bのいずれか少ない額

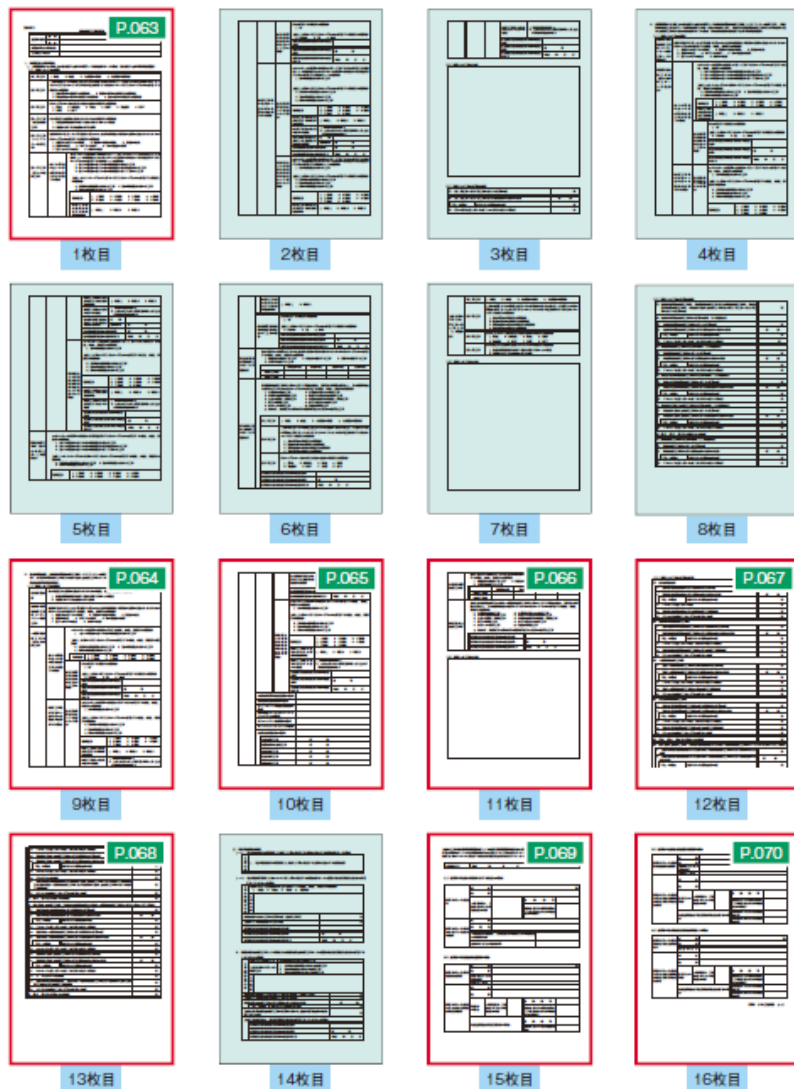
$$\begin{array}{l} 2,000,000 \text{ 円} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{控除率} \\ 10\% \end{array} = \begin{array}{l} \text{控除額} \\ 200,000 \text{ 円} \end{array}$$

\* 100円未満の端数は切り捨て

本事例の場合は、最大 200,000 円が控除されることとなりますが、控除を受ける年分の所得税額が上記の方法で算出した控除額に満たない場合は、納税額を超えない額までの控除となります。

# 控除額の計算例 ① バリアフリー(所得税・投資型)

税制の手引き P.62



書式の右上のページは記載例のページに対応する  提出書類  記入不要  
※該当する箇所に入力の上そのページを提出する。

増改築等工事証明書は全16ページありますが、バリアフリーリフォーム投資型減税の場合は、赤枠の8枚に記入する必要があります。

# 控除額の計算例② 省エネ(所得税・ローン型)

(1) リフォーム工事のうち、対象となる工事の内容を確認します。

税制の手引き P.104

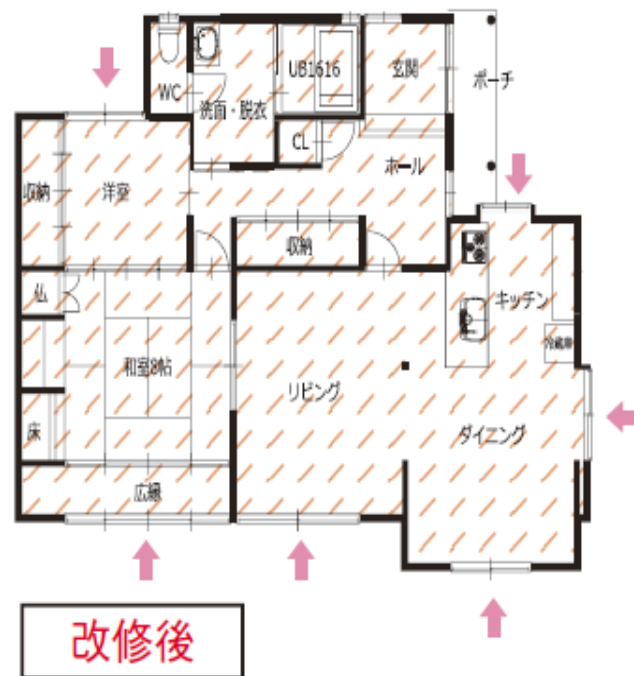


改修前

2%控除対象工事として  
窓③+天井+壁+床の  
断熱改修工事が必要となります。

窓③…全ての居室の全ての窓の断熱性を著しく高める工事

- ・居住開始日:平成30年5月
- ・地域区分:6
- ・家屋床面積:約96㎡
- ・改修前の省エネ等級:等級1
- ・家屋の持分の共有:なし
- ・居住者:40代



改修後

← 窓の断熱改修

天井・壁・床の断熱改修

# 控除額の計算例② 省エネ(所得税・ローン型)

税制の手引き P.104

## リフォームの内容

### ①内窓設置工事

(全居室・ホール・玄関・トイレ 計9か所)

### ②外気に接する部分の天井・壁・床の断熱改修工事

### ③断熱改修工事に附帯する内装工事

### ④和室4.5畳、和室8畳、リビング、ダイニングの 全面改修(第3号工事)

### ⑤浴室、洗面室、トイレの全面改修及び給排水設備の交換 (第3号工事)

### ⑥上記工事に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

計 10,000,000円  
(税・経費込)

# 控除額の計算例② 省エネ(所得税・ローン型)

税制の手引き P.104/105

(2)見積書などからリフォーム工事全体のうち特定断熱改修工事等にかかった費用の額を確認します。

## 特定断熱改修工事等

例) 窓③+天井+壁+床

- ①全居室内窓設置工事(計6か所)
- ②外気に接する部分の天井・壁・床の断熱改修工事
- ③断熱改修工事に附帯する内装工事
- 上記①②③に係る解体、仮設、養生等の附帯工事

計 5,000,000円  
(税・経費込)

(3)控除の対象となる工事について交付を受ける補助金等の額を確認します。

窓の断熱改修

天井・壁・床の断熱改修

計 250,000円

(4)リフォームローン残高証明書を confirms します。

リフォーム後に居住を開始し、当該リフォームにかかった費用1,000万円について10年固定金利でローンを組んだ場合の各年の年末ローン残高(年利3.3%とする)は、次のようになります。

1年目…9,502,751円

2年目…8,627,766円

3年目…7,723,465円

4年目…6,788,867円

5年目…5,822,957円



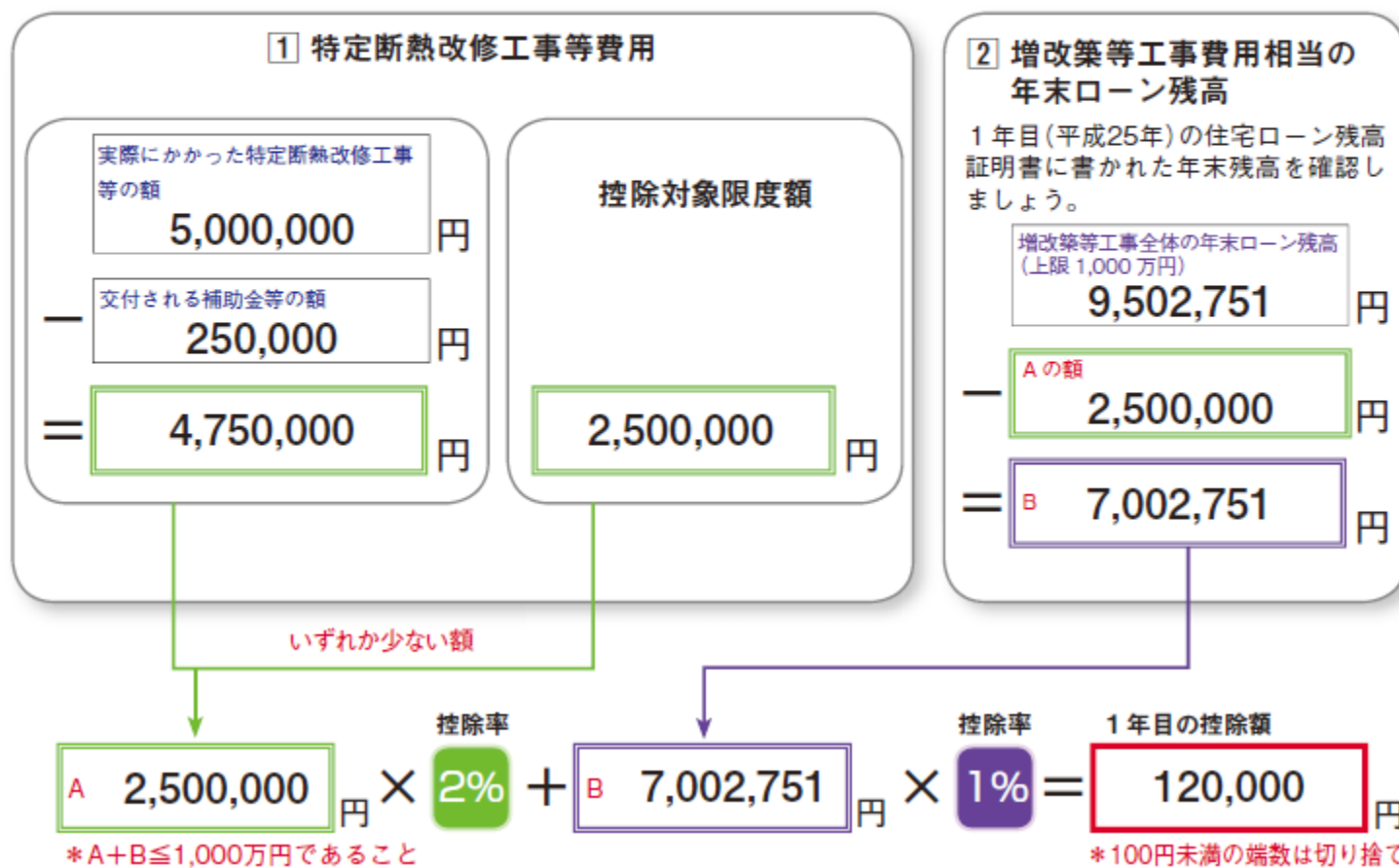
# 控除額の計算例② 省エネ(所得税・ローン型)

(5) 控除額を計算します。

税制の手引き P.105

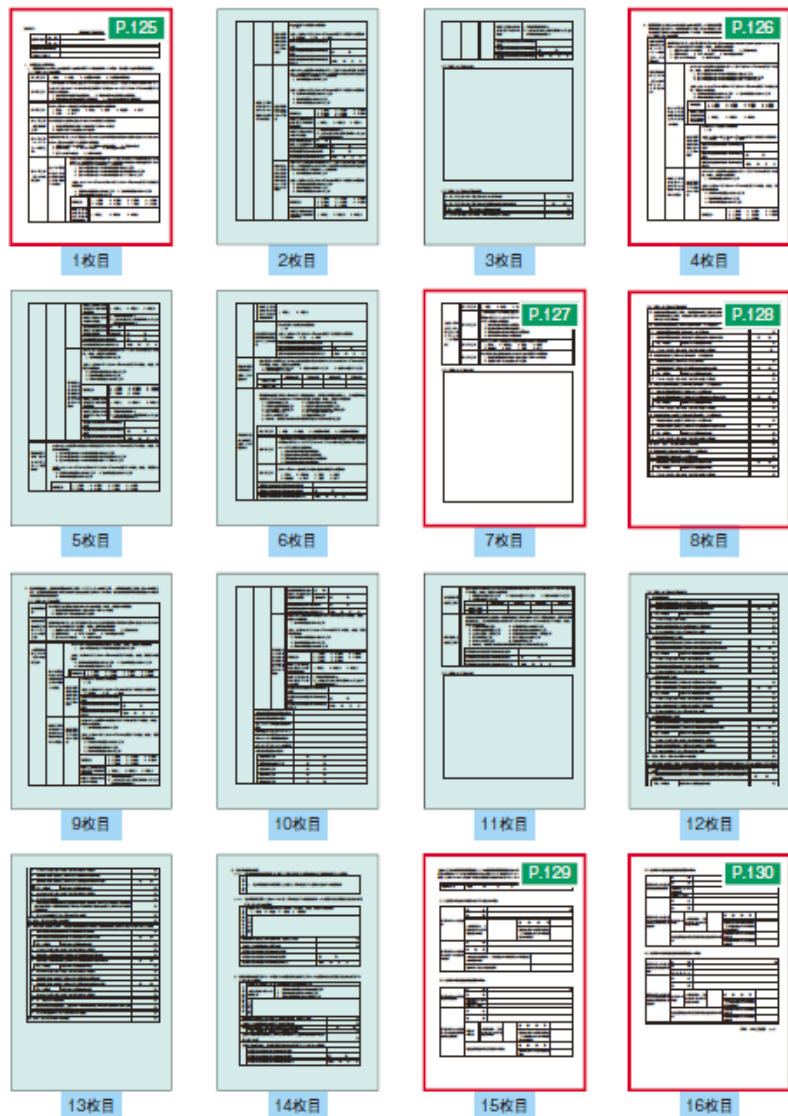
## ● 1年目の控除額

① 断熱改修が「特定断熱改修工事等」2%控除率である場合



# 控除額の計算例② 省エネ(所得税・ローン型)

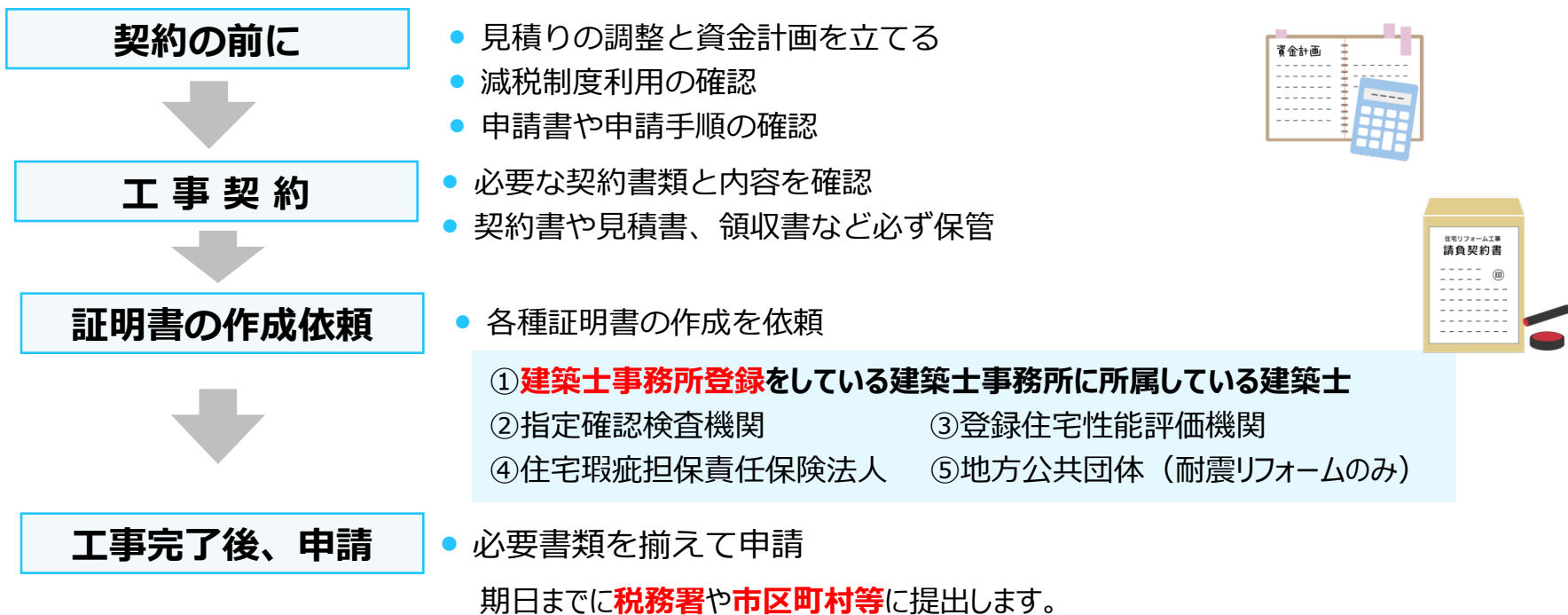
税制の手引き P.124



増改築等工事証明書は全16ページありますが、省エネリフォームローン型減税の場合は、赤枠の6枚に記入する必要があります。

書式の右上のページは記載例のページに対応する  
赤枠 提出書類 青枠 記入不要  
※該当する箇所に記入の上そのページを提出する。

# 減税制度を利用するための流れ



## 【申告に必要となる各種証明書】

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。 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）
贈与税の非課税措置	増改築等工事証明書 ④住宅取得等資金の贈与の特例用の書式を使用ください。
登録免許税の特例措置	増改築等工事証明書 ④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ください。
不動産取得税の特例措置	

制度の種類等によって要件や手続きの流れが異なります。投資型減税の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

**投資型減税** について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- 耐震リフォームを行う方が居住する家屋  
\*居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定
- 昭和56年5月31日以前に建築された家屋
- 現行の耐震基準に適合していない家屋

工事の要件

以下の全てに該当すること

- 現行の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であること
- 改修工事を平成21年1月1日から平成33年12月31日の間に行っていること
- 平成23年6月29日以前に耐震改修工事の契約を締結した場合は、一定の適用区域内\*であること  
\* 地方公共団体等が地域住宅計画等を作成して耐震改修工事又は耐震診断を補助している区域となります。  
詳しくはお住まいの市区町村にお問い合わせください。

適合の確認方法は  
P.011 へ

その他の要件

以下に該当すること

- 現行の耐震基準に適合する改修工事であることについて「増改築等工事証明書\*<sup>1</sup>」または「住宅耐震改修証明書\*<sup>2</sup>」により証明されること  
\*1 工事完了日が平成29年4月1日以降の場合  
\*2 工事完了日が平成29年3月31日までの場合、または地方公共団体の長が証明する場合

証明書については  
P.022～030 へ

他の税の優遇制度と併用になる場合などでは、以上の要件を満たしていても、当該制度の適用を受けられない場合があります。詳しくは税務署などにお問い合わせください。

「税制の手引き」では、減税制度の流れをチェック方式で確認出来るので活用下さい。※例は、耐震リフォーム投資型減税の場合のチェックシート

2

申告までに必要な書類

申告に必要な書類を準備します。

①消費者が用意するもの

- 補助金等の額が明らかな書類  
\*平成23年6月30日以後にリフォーム工事の契約を締結している場合
- 家屋の登記事項証明書等家屋が昭和56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
- 源泉徴収票（給与所得者の場合）

②リフォーム会社が用意するもの

- 工事請負契約書の写し等  
\*その他証明書発行に必要な書類があります。

証明書発行に必要な書類  
については P.020 へ

③建築士（建築士事務所登録をした事務所に属する建築士に限る）等が用意するもの

- 増改築等工事証明書（工事完了日が平成29年4月1日以降の場合）
- 住宅耐震改修証明書（工事完了日が平成29年3月31日までの場合）  
（地方公共団体の長が証明する場合）

証明書の発行手続き  
については P.020 へ

証明書については  
告示欄 へ

※「住宅耐震改修証明申請書」も添付

④マンション共用部分の耐震改修工事等の場合

区分所有者が負担した額に応じた申告が可能です。全体の耐震改修工事費用のうち、適用を受ける方（区分所有者）が負担した費用の額の根拠がわかる以下の書類等を確認します。

- ①修繕積立金から支出する場合  
- その旨がわかる管理組合総会議事録・管理規約等負担割合が明らかとなる書類
- ②区分所有者から一時金を徴収する場合  
- その旨がわかる管理組合総会議事録・各区分共有者の工事費用負担割合記載の書類

3

確定申告

税務署へ下記書類を揃えて確定申告をします。

- 確定申告書
- 控除額の計算明細書  
\*家屋の持分を共有している方は、それぞれが所定の書類を提出して確定申告する。  
その場合工事費はその人に帰属する工事費に分割する。
- 補助金等の額が明らかな書類
- 住宅耐震改修をした家屋の登記事項証明書
- 源泉徴収票（給与所得者の場合）
- 増改築等工事証明書（工事完了日が平成29年4月1日以降の場合）又は  
住宅耐震改修証明書（工事完了日が平成29年3月31日までの場合）  
（地方公共団体の長が証明する場合）のいずれか

※マイナンバー制度導入により、平成28年分以降の確定申告等の提出の際には、マイナンバー記載+本人確認書類の提示または写しの添付が必要となります。詳細は国税庁のホームページ等で確認ください。

## リ推協HPトップ画面から「減税制度」を見る場合

減税制度

リ推協

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会  
<http://www.j-reform.com/>

トップページ 当協議会について 刊行物案内 **リフォームの減税制度**

地方公共団体における  
**住宅リフォーム支援制度  
 検索サイト**

▼リフォームに関する情報満載

リフォーム事業者の方はこちら  
 住宅リフォームに関連する事業費向けに、各種セミナーやリフォーム契約に関連する情報などを提供しています。

リフォームをお考えの方はこちら  
 ご自宅などのリフォームをご計画されている方のみならず、リフォームに関連する制度や、リフォームポイント、各種イベントなどを案内します。

※「増改築等工事証明書」の詳細をお知りになりたい方はここをクリックしてください。

▼人気のお役立ちコンテンツ

セミナー・イベント情報

**リフォームの減税制度**

刊行物案内

地方公共団体における住宅リフォーム支援制度検索サイト

トップページ

リ推協 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

当協議会は、リフォームに関連する社団法人、財団法人、公共団体等を会員とし、相互に連携を図りながら、住宅リフォームの推進に向けた事業を展開しています。

トップページ 当協議会について 刊行物案内 **リフォームの減税制度** セミナー・イベント情報 リフォーム関連リンク集 Q & A

リフォームの減税制度

トップページ > リフォームの減税制度

リフォームの減税制度について

お知らせ

リフォームの補助制度

地方公共団体における住宅リフォーム支援検索サイト

▼住まいの相談窓口

> 住まいのダイヤル

> 全国の相談窓口

1. 減税制度の概要を知りたい方

●住宅リフォームガイドブック（令和元年度版）  
 【令和元年度版】詳しくはこちら

2. 減税制度の詳細を知りたい方

●住宅リフォームの税制の手引き

> 本編・証明書記載例（平成30年版）  
 > 告示編（平成30年版）  
 > 連携編（平成30年版）

※記載事項は、今後の法改正や、通達等が出た際に変更となる場合があります。

> リフォームの減税制度 Q&A > よくあるご質問・記載例（国土交通省HP）

税制の手引き

住宅リフォームの税制の手引き 本編・証明書記載例 H29年版

リフォーム減税制度の概要

目次/リフォーム減税制度の概要 目次/概要

I. 耐震リフォームの減税制度

I. 耐震リフォーム編	概要	概要 標準的な工事費用（投資型）
	証明書記載例	所得税（投資型） 固定資産税
	証明書	◆増改築等工事証明書（所得税） 証明書（H30.4月～）

I. 耐震リフォーム編	概要	<a href="#">概要</a> <a href="#">標準的な工事費用 (投資型)</a>
	証明書記載例	<a href="#">所得税 (投資型)</a> <a href="#">固定資産税</a>
	証明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆増改築等工事証明書 (所得税)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">証明書 (R元年.7月~)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H31.4月~R元年.6月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H30.4月~H31.3月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H29.4月~H30.3月)</a></li> </ul> </li> <li>◆住宅耐震改修証明書 (所得税 ※証明者が地方公共団体の場合)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">証明書 (R元年.7月~)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H31.4月~R元年.6月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H30.4月~H31.3月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H29.4月~H30.3月)</a></li> </ul> </li> <li>◆住宅耐震改修証明書 (所得税)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">証明書 (H26.4月~H29.3月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (~H26.3月)</a></li> </ul> </li> <li>◆増改築等工事証明書 (固定資産税)                             <ul style="list-style-type: none"> <li><a href="#">証明書 (R元年.7月~)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H31.4月~R元年.6月)</a></li> <li><a href="#">証明書 (H30.4月~H31.3月)</a></li> </ul> </li> <li>◆住宅耐震改修証明書 (固定資産税 ※証明者が地方</li> </ul>

書式や記入例はホームページから住宅リフォームの税制の手引きをご覧ください。

増改築等工事証明書は、工事完了年月が該当するものになります。注意してください。

### 参考『住宅リフォームの税制の手引き』

リ推協ホームページの「リフォームの減税制度」のページでご覧になれます。

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

リフォーム工事ごとに以下の内容等について詳細を解説しています。

- 対象となる工事の詳細
- 減税額の算出方法
- 適用要件、手続きの流れ
- 証明書記載例
- 申告の際に必要なとなる証明書



## II. リフォームの補助制度(1)

### 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。

### 次世代住宅ポイント制度

消費税率の引き上げに伴い新たに創設された住宅のリフォーム等に関する支援制度です。消費税率10%でリフォームを行う場合、住宅の一定の性能を向上させるための改修工事を対象として、様々な商品と交換できるポイントが発行されます。

### 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。

## Ⅱ. リフォームの補助制度(2)

### 地域型住宅グリーン化事業【省エネ改修型】

地域における木造住宅の生産体制の強化、環境負荷の低減等を図るために、地域の木材関連事業者、流通事業者、建築士事務所、工務店等が連携して取り組む省エネルギー性能等に優れた木造住宅・建築物の整備を支援する事業。

### 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（所得に応じて1割から3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

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。

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

# 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

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/>



○ お住まいの市区町村から探す  
 (地図をクリック)

都道府県をクリックすると  
市区町村ごとの支援制度が  
検索できます。



○ 制度内容で探す

※未選択の場合は、すべての条件が抽出されます。

- 支援分類
- ①耐震化
  - ②バリアフリー化
  - ③省エネルギー化
  - ④環境対策
  - ⑤防災対策
  - ⑥同居対応
  - ⑦その他
- 支援方法
- ①補助
  - ②融資
  - ③利子補給
  - ④専門家等派遣
  - ⑤その他

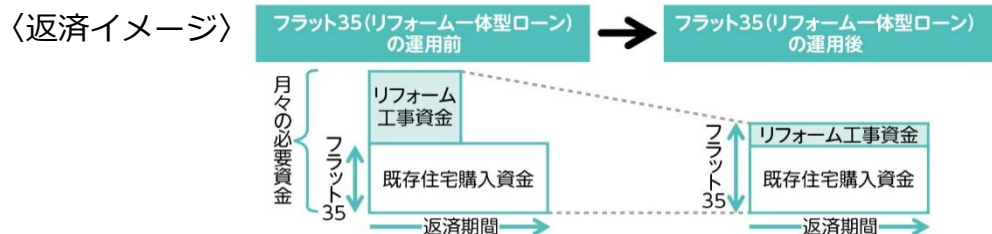
都道府県

検索

# Ⅲ. 融資制度

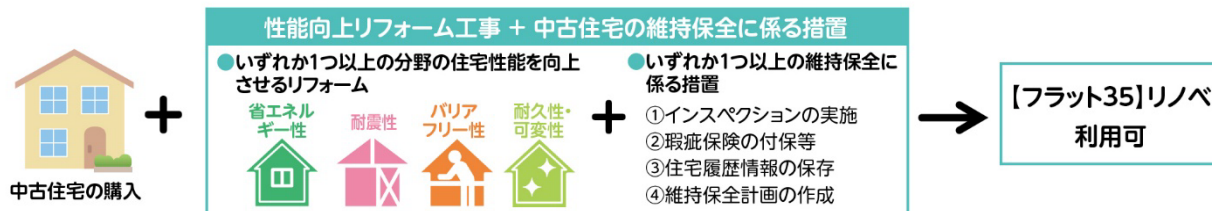
## 住宅金融支援機構 フラット35（借入時に返済終了までの金利が確定する安心の住宅ローン）

### ① 【フラット35（リフォーム一体型）】（中古住宅購入と併せて行うリフォーム工事を行う方向け）



### ② 【フラット35】リノベ（中古住宅取得と性能向上リフォームのセットで金利引下げ）

〈制度イメージ〉



## 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。

## 第2部

# Ⅱ.最新リフォーム関連情報

1. 次世代住宅ポイント制度
2. 高齢期を健康で快適に過ごすための  
改修ガイドライン



## 次世代住宅ポイント制度

消費税率の引き上げに伴い新たに創設された住宅のリフォーム等に関する支援制度です。消費税率10%でリフォームを行う場合、住宅の一定の性能を向上させるための改修工事を対象として、様々な商品と交換できるポイントが発行されます。

### ●発行ポイントの上限

世帯の属性	既存住宅を購入の有無	1戸あたりの上限ポイント数
若者・子育て世帯※1	既存住宅を購入しリフォームを行う場合※2	60万ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合※3	45万ポイント
その他の世帯	安心R住宅を購入しリフォームを行う場合※2	45万ポイント
	上記以外のリフォームを行う場合	30万ポイント

※1 若者世帯とは40歳未満の世帯/子育て世帯とは18歳未満の子を有する世帯

※2 自ら居住することを目的に購入した住宅について、売買契約締結後3か月以内にリフォーム工事請負契約を締結する場合に限る

※3 自ら居住する住宅でリフォーム工事を行う場合に限る。

- 対象工事 ①窓・ドアの断熱改修 ②外壁、屋根・天井または床の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置  
④耐震改修 ⑤バリアフリー改修 ⑥家事負担軽減に資する設備の設置  
⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事、等
- ポイント発行申請の期間 令和元年6月3日～令和2年3月31日(予算の執行状況による)
- ポイントの交換商品等 省エネ・環境配慮に優れた商品/防災関連商品/健康関連商品  
家事負担軽減に資する商品/子育て関連商品/地域振興にする商品

事業の詳細は下記にてご確認ください。

次世代住宅ポイント事務局 **TEL** 0570-001-339 **HP** <https://www.jisedai-points.jp/>



# 1. 次世代住宅ポイント制度

次世代住宅ポイント


消費税率10%で住宅を新築または  
リフォームする方へ

## 次世代住宅 ポイント制度

をご存じですか?

**新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当のポイントが発行されます。**

若者・子育て世帯がリフォームを行う場合にポイントの特例あり

**ポイントは、様々な商品\*に交換できます。**

**すまい給付金や住宅ローン減税と併用できます。**

\*ポイント交換可能な商品は随時追加されています。具体的な商品の内容については、事務局ホームページをご覧ください。

国土交通省

制度の概要は裏面をご覧ください ▶

## 次世代住宅ポイントの概要

一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事負担軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、様々な商品と交換可能なポイントを発行します。

### 対象期間

	①工事請負契約	②建築着工	③売買契約	④引渡し
新築 (注文住宅)*1	平成31年4月1日 ↓ 令和2年3月31日		—	
新築 (分譲住宅)**2	平成30年12月21日 ↓ 令和2年3月31日	工事請負契約 ↓ 令和2年3月31日	平成30年12月21日 ↓ 令和2年3月31日	令和元年10月1日 以降
リフォーム*1	平成31年4月1日 ↓ 令和2年3月31日		—	

■新築は、引渡し後に申請者が自ら居住する住宅が対象です。

\*1 平成30年12月21日～平成31年3月31日までには工事請負契約を行い、令和元年10月1日以後に建築着工した消費税率8%の住宅も特例的に対象。  
\*2 平成30年12月20日までに完成済みの分譲住宅であっても、平成30年12月21日～令和元年12月20日に売買契約を締結したのもも対象。

### 申請方法

事務局への郵送、または、受付窓口への持参により申請できます。

#### ◆申請期限等

ポイントの発行申請期限	令和2年3月31日(予定) ※工事の執行状況に応じて公表します。
ポイントの交換申込期限	令和2年6月30日

- 工事完了前であっても、請負契約の締結(分譲住宅の場合は売買契約)以降\*\*3、必要な書類が揃い次第、ポイント発行申請することができます。
- 申請には、ポイント発行対象となる性能を証明する書類や工事前後の写真などの提出が必要です。
- 工事完了前にポイント発行申請を行った場合、工事完了後に別途完了報告の提出が必要です。(完了報告を実施しない場合は、発行されたポイントは無効となります。)

\*3 戸別のリフォーム申請については、請負契約金額の代金が1,000万円(税込)以上の場合に限りです。

★詳しくは申請の手引きをご確認ください。申請の手引きは事務局ホームページよりダウンロードできます。

## 次世代住宅ポイント事務局

0570-001-339

受付時間: 9時～17時(土・日・夜を含む) 一部のIP電話等からは 042-303-1553  
※電話番号はお間違えの無いようお願いいたします。

次世代住宅ポイント制度

検索

<https://www.jisedai-points.jp>

## 住生活基本計画（全国計画）


＜平成28（2016）年3月に策定＞

8つの目標の1つに

「**高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現**」が掲げられ、  
そのための基本的な施策の1つに

住宅の**バリアフリー化**や**ヒートショック対策**を推進するとともに、

**「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」**を検討・創設することとされています。

 **国土交通省** では

高齢になっても自宅で健康で快適な暮らしを送るために必要な  
既存住宅の改修における配慮事項をまとめた

# 『高齢期の健康で快適な暮らしのための 住まいの改修ガイドライン』

を平成31（2019）年3月に策定しました。

詳しくはコチラ

[https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000202.html)





## ガイドラインの概要

健康寿命		平均寿命	
男	女	男	女
72.14歳	74.79歳	80.98歳	87.14歳

プレシニア  
(50～64歳)

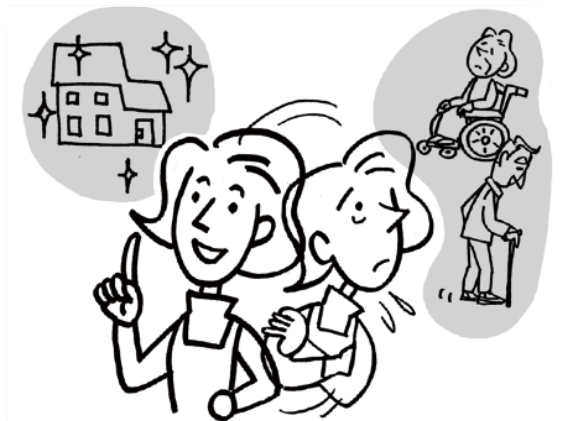
アクティブシニア  
(65～74歳)

やがて介護が必要となるなど  
身心の状態が変化する

### ● 主な対象

これから高齢期を迎える50～64歳のいわゆる「**プレシニア**」と呼ばれる世代  
65～74歳のいわゆる「**アクティブシニア**」と呼ばれる世代

**元気なうち**に  
可能な限り早い  
段階で  
**備え**ておくこと  
が大切



### ● 対象とする住宅

#### 持ち家の戸建住宅

くただし、マンションや賃貸住宅等の建て方（戸建・共同及び長屋建）や所有関係（持ち家・借家）を問わず、すべての住宅において援用可>

### ● 目指す住まいの4つのイメージを示したうえで、

高齢期の健康で快適な暮らしを実現するために配慮すべき  
を設定して、対応の方向性、改修の方法の例等を例示

#### 8つの配慮事項

## 8つの配慮事項

…… 高齢期の健康で快適な暮らしを実現するために配慮すべき項目

主な対応の方向性

### ① 温熱環境

- ・住宅の断熱性の向上
- ・暖冷房設備の適切な設置
- ・居室と非居室間の過度な温度差の解消



### ② 外出のしやすさ

- ・玄関等から道路まで安心して移動できるアプローチの確保（段差解消等）
- ・外出や来訪のしやすい玄関スペースの確保



### ③ トイレ・浴室の利用のしやすさ

- ・寝室からトイレまでの安全性の向上
- ・断熱や暖房方法の工夫による適切な温熱環境の確保



### ④ 日常生活空間の合理化

- ・日常的な生活空間（居間、食事室、寝室、トイレ、浴室、玄関等）の同一階への集約
- ・よく利用する空間の一体化



【赤字は特に重要と考えられる4項目】

主な対応の方向性

⑤ 主要動線上の  
バリアフリー

- ・日常生活における主要な動線（家事、外出、トイレなど）のバリアフリー化

⑥ 設備の  
導入・更新

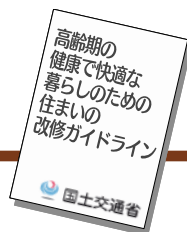
- ・安全性が高く、高齢者にとって使いやすい設備の導入・更新
- ・そうじやメンテナンスが容易で高齢者にとって使いやすい設備の導入・更新

⑦ 光・音・匂い・  
湿度など

- ・日常生活空間を中心とした日照、採光、遮音、通風など適切な室内環境の確保
- ・間仕切り壁の撤去や照明の工夫等

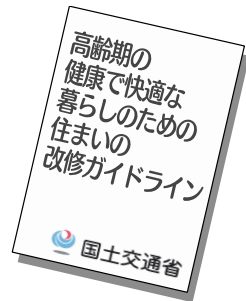
⑧ 余剰空間の活用

- ・余った部屋の収納、趣味、交流などの空間として利用
- ・縁側やテラスなどの半屋外空間の整備





一般社団法人高齢者住宅協会では、多くの事業者の方々に



- ① **改修ガイドラインの意図・内容を知っていただき、**
- ② **ユーザー（相談者、施主）のニーズを読み解いて、**
- ③ **高齢期に備えた適切な改修提案を行っていただく**

ために

## 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン 改修提案の手引き

を作成しました。



## 改修提案に役立つ情報

### ● 高齢期の健康・快適・安全・コンパクトな暮らしのための住まい例

とともに

### ● 空間別の改修例 … 《水回り》《LDK》《移動空間》など

### ● 「8つの配慮項目」別の改修メニュー例

などを整理しています。



### 《水回り空間の改修例》 トイレ、洗面・脱衣室、浴室



この手引きを活用して、

元気のある高齢者が

早い時期に住宅改修を行い、

“楽しく” “健康” で “快適” な生活を

“長く” 送ることができるような改修提案

を心掛けましょう！

新たなニーズを掘り起こし、  
事業拡大につながることでしょ。



詳しくはコチラ

ユーザー向けパンフレットもあります



<https://www.satsuki-jutaku.jp/journal/>



長寿命化リフォーム  
～住まいと暮らしの充実～セミナー

ご清聴ありがとうございました。

第2部



一般社団法人  
住宅リフォーム推進協議会

## セミナーの終わりに



- ① 6つの取組みを帰社後に話し合い、取り組むことを見つけてください。
- ② 情報収集・レベルアップのために業界団体（とくに住宅リフォーム事業者団体）への入会を検討してください。
- ③ 次ページに紹介するツールを活用して、消費者に提案してください。



# 消費者への提案ツールのご紹介



[冊子類]



「住宅リフォームガイドブック」

「リフォームでめざそう住まいと暮らしの充実」

「もう一度住まいと暮らしを考えてみませんか」



[消費者向けのセミナー]

「令和元年度

住宅リフォームセミナー」



<http://www.j-reform.com/web-seminars/web-seminars.html>

# 「長寿命化リフォーム」 ～住まいと暮らしの充実～ 【事業者向けセミナー】

# 完

長時間の受講、お疲れ様でした。  
本日のセミナーの内容を  
ぜひ皆様方の事業に活かしてください。



一般社団法人

住宅リフォーム推進協議会