

お得に安心を！

耐震リフォームの 支援制度について



P.18~39



一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会
庄司 桂弥

支援制度の主な種類

国の支援

- ・減税
- ・補助

地方公共団
体の支援

- ・補助
- ・融資
- ・利子補給
- ・専門家派遣
- ・その他

公的融資

- ・住宅金融支援機構による融資

減税制度の主な種類

| | |
|---------------------------|--|
| <p>所得控除</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 所得税とは、1月1日～12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される税金(国税) ・ 一定のリフォーム工事費用に応じて、所得税が控除される制度 |
| <p>家屋の固定資産税の減額</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税とは、保有する土地や建物等の評価額に応じて課税される税金(地方税) ・ 一定のリフォーム工事をした家屋の固定資産税が減額される制度 |
| <p>贈与税の非課税措置</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 贈与税とは、個人が受けた贈与に係る税金(国税) ・ 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を受けた場合に、一定金額まで贈与税が非課税になる制度 |



減税制度の種類・対象となるリフォーム

| | | |
|---------------------------|--|---|
| <p>所得控除</p> | <p>耐震リフォーム</p> <p>省エネリフォーム</p> <p>長期優良住宅化リフォーム</p> | <p>バリアフリーリフォーム</p> <p>同居対応リフォーム</p> <p>その他の増改築等</p> |
| <p>家屋の固定資産税の減額</p> | <p>耐震リフォーム</p> <p>省エネリフォーム</p> | <p>バリアフリーリフォーム</p> <p>長期優良住宅化リフォーム</p> |
| <p>贈与税の非課税措置</p> | <p>耐震リフォーム</p> <p>省エネリフォーム</p> <p>その他の増改築等</p> | <p>バリアフリーリフォーム</p> <p>給排水管・雨水の侵入防止</p> <p>質の高い住宅にするためのリフォーム</p> |

※減税制度の種類によって、対象となるリフォームは違います。



所得税の控除は3種類

| 制度名 | リフォームローン要件 | 概要 | |
|--|-----------------------|------|------------------------------|
| | | 控除期間 | 控除率 |
| 投資型減税 | ローン利用の有無によらない | 1年間 | 国が定める該当工事費用の10% |
| ローン型減税 <small>省エネ、バリアフリー工事と共にする場合のみ</small> | ・ローン利用 ・5年以上の償還期間 | 5年間 | 該当工事費の2% + 特定工事分のローン残高の1% |
| 住宅ローン減税 | ・ローン利用 ・10年以上の償還期間 | 10年間 | 該当工事分のローン残高の1% |

注) 控除額の計算は、該当工事内容が細かく決められているため専門家にご相談願います。



減税限度額 等

所得税 の最大控除額

- ①投資型：
 - ・耐震、省エネ、同居対応：各**25万円**
※省エネで太陽光併設の場合は**35万円**
 - ・バリアフリー：**20万円**
- ②ローン型減税(控除5年間)：**62.5万円(12.5万円/年)**
- ③住宅ローン減税(控除10年間)：**400万円(40万円/年)**

※控除額が所得税の納税額より高い場合は、納税額が上限となります。

家屋の 固定資産税 の軽減率

- ・耐震：**1/2**
- ・バリアフリー、省エネ：**1/3**
※バリアフリーと省エネの併用：**2/3**
※耐震か省エネリフォーム工事に加えて、長期優良住宅化リフォームを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合：**2/3**

贈与税の 非課税枠

- ・質の高い住宅：**1,200万円**
- ・一般：**700万円**

※これら3種類は組み合わせて併用ができます





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 | |
| 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 | 固定資産税の減額 |
|--|--------|----------|
| | 投資型減税 | |
| 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 (改修工事前は現行の耐震基準に適合しないものであること) | ○ | |
| 昭和57年1月1日以前から存在する住宅であること | | ○ |

所得税・投資型減税

制度期間

改修後の居住開始日が
平成18年4月1日～平成33年12月31日

最大控除額：**25万円**

控除期間 1年 改修工事を完了した日の属する年分

控除額 = ①または②のいずれか少ない額×10%

- 国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額^{*1} - 補助金等^{*2}
- 250万円 (控除対象限度額)

※1 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。
 ※2 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

固定資産税の減額

工事完了期間

平成18年4月1日～平成30年3月31日

減額：**1/2を軽減**

控除期間 1年度分 工事完了年の翌年度分

控除額 当該家屋に係る固定資産税額の**1/2を軽減** (1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで)

※ 同年度でのバリアフリーリフォーム、省エネリフォームによる固定資産税の減額を併用できません。



住宅ローン減税



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^{※1}の額(平成23年6月30日以後契約分)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

※ 中古住宅を取得する場合の建物要件はガイドブックを参照

新築も対象

所得税減税

制度期間

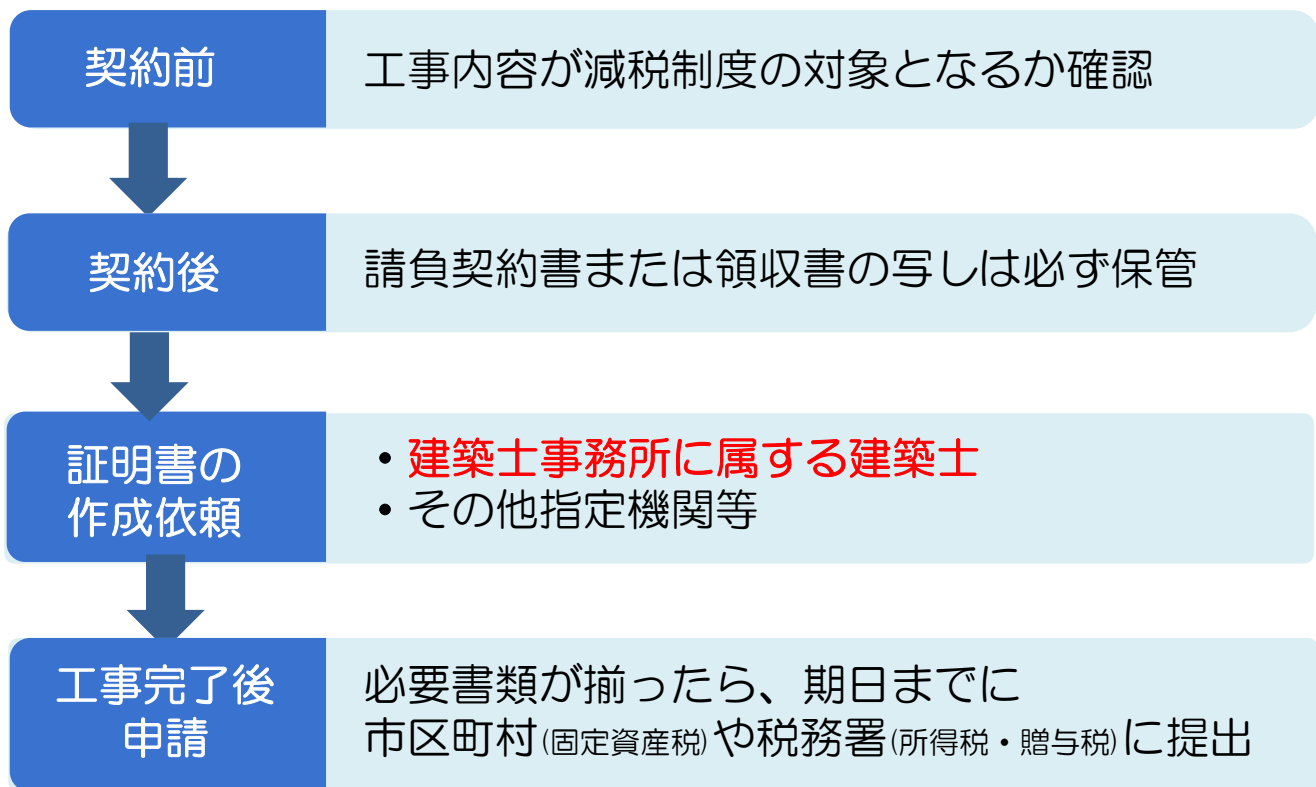
改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～平成33年12月31日

最大控除額：**400万円**

控除期間 改修後、居住を開始した年から**10年**(償還期間10年以上のリフォームローンを対象)

控除額 (リフォームローン等の年末残高 - 補助金等)×1%





※固定資産税減額の申告は工事完了後**3カ月以内**に市区町村に
 ※所得税控除・贈与税非課税は**確定申告時**に税務署に



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

ホームページ http://www.kenken.go.jp/chouki_lr/



2. 住宅・建築物安全ストック形成事業

3. 介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

4. 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

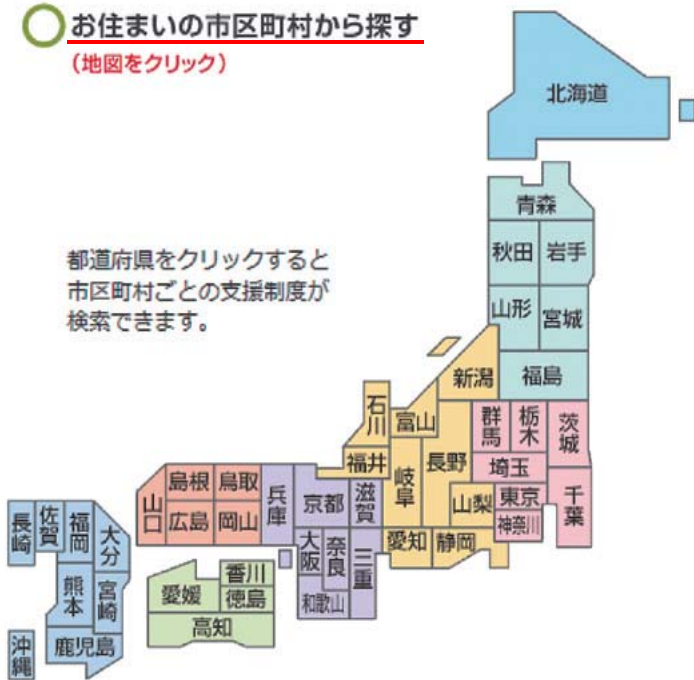
地方公共団体が実施する各種支援制度を、都道府県・市区町村ごと、または制度内容で検索できます。

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のHPで確認できます。

ホームページ <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)



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

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

(一社)住宅リフォーム推進協議会のホームページから検索できます。



地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト (平成29年度版)

東京都

1. 市区町村を選択してください。

※複数選択可

- 東京都
- 千代田区
- 中央区
- 港区
- 新宿区
- 文京区
- 台東区
- 墨田区
- 江東区
- 品川区
- 目黒区
- 大田区
- 世田谷区
- 渋谷区
- 中野区
- 杉並区
- 豊島区
- 北区
- 荒川区
- 板橋区
- 練馬区
- 足立区
- 葛飾区
- 江戸川区
- 八王子市
- 立川市
- 武蔵野市
- 三鷹市
- 青梅市
- 府中市
- 昭島市
- 調布市
- 町田市
- 小金井市
- 小平市
- 日野市
- 東村山市
- 国分寺市
- 国立市
- 福生市
- 狛江市
- 東大和市
- 清瀬市
- 東久留米市
- 武蔵村山市
- 多摩市
- 稲城市
- 羽村市
- あきる野市
- 西東京市
- 瑞穂町
- 日の出町
- 檜原村
- 奥多摩町
- 大島町
- 利島村
- 新島村
- 神津島村
- 三宅村
- 御蔵島村
- 八丈町



2. 制度内容を選択してください。

※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



検索

<支援分類の補足>

- ③省エネルギー化
窓・壁等の断熱化、省エネ設備の設置等
- ④環境対策
緑化促進、ごみ処理機設置、水洗トイレ改修、浄化槽設置、地域材の活用、防音対策
- ⑤防災対策
克雪対策、アスベスト対策、火災報知機の設置、雨水貯留設備の設置



検索結果

| | |
|------|---|
| 地域 | 千代田区 中央区 港区 新宿区 文京区 台東区 墨田区 江東区 品川区 目黒区 大田区 世田谷区 渋谷区 中野区 杉並区 豊島区 北区 荒川区 板橋区 練馬区 足立区 葛飾区 江戸川区 八王子市 立川市 武蔵野市 三鷹市 青梅市 府中市 昭島市 調布市 町田市 小金井市 小平市 日野市 東村山市 国分寺市 国立市 福生市 狛江市 東大和市 清瀬市 東久留米市 武蔵村山市 多摩市 稲城市 羽村市 あきる野市 西東京市 瑞穂町 日の出町 檜原村 奥多摩町 大島町 利島村 新島村 神津島村 三宅村 御蔵島村 八丈町 青ヶ島村 小笠原村 |
| 支援分類 | ①耐震化 |
| 支援方法 | 指定しない |

該当件数：211件

| | |
|------|--|
| 一覧表示 | <input type="radio"/> リフォーム支援分類で並び替え <input type="radio"/> リフォーム支援方法で並び替え <input type="radio"/> 工事施工者で並び替え <input type="checkbox"/> 制度終了日が過ぎているデータを除く |
|------|--|

事業名をクリックすると支援制度の概要がご覧いただけます。

1 | 2 | 3 | 4 | 5 次へ

| 都道府県 | 実施地方公共団体 | 制度名(事業名) | 支援分類 | 支援方法 | 工事施工者 |
|------|----------|---------------------------------------|------|------|-------|
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震診断助成 | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震診断助成(避難路沿道) | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強工事助成(一般) | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強工事助成(一般)(避難路沿道) | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強工事助成(高齢者等) | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強工事助成(高齢者等)(避難路沿道) | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強設計助成 | ①耐震化 | ①補助 | |
| 東京都 | 中央区 | 緊急輸送道路沿道等非木造一般住宅耐震補強設計助成(避難路沿道) | ①耐震化 | ①補助 | |



地方公共団体における住宅リフォームに関する支援状況検索サイト

支援制度の概要(詳しい内容については、公共団体にお問合せください)

| | |
|-----------|--|
| 実施地方公共団体 | 東京都 新宿区 |
| 制度名(事業名) | 新宿区建築物等耐震化支援事業 |
| 支援分類 | ①耐震化 (1)耐震改修 (2)耐震診断 (3)設計 |
| 支援方法 | ①補助 ④専門家等派遣 |
| 対象工事 | ①地震災害対策工事の実施(診断・設計も含む) |
| 補助対象となる費用 | 詳しくは事業を実施する地方公共団体にお問い合わせください |
| 補助率等 | <診断> 補助割合：100% 2/3 補助金限度額：15万円 200万円 <設計> 補助割合：2/3 補助金限度額：200万円 <改修> 補助割合：1/10~3/4 補助金限度額：300万円 4000万円 10000万円 |
| 対象住宅 | 対象用途：戸建(木造)、戸建(非木造)、長屋建(木造)、長屋建(非木造)、マンション(分譲)、マンション(賃貸)、その他の共同住宅(木造)、その他の共同住宅(非木造) |
| 発注者 | ④その他の要件 |
| 工事施工者 | ③その他の要件 木造の場合、耐震診断・設計は登録事業者による実施が要件 |
| 詳細ホームページ | http://www.city.shinjuku.lg.jp/anzen/index03_01.html |
| 備考 | |



1. 住宅金融支援機構 中古住宅取得に併せて行うリフォーム融資

【フラット35(リフォーム一体型)】、【フラット35】リノベは中古住宅の購入に併せてリフォームを行う等の場合が対象です。

特長

1. 【フラット35(リフォーム一体型)】中古住宅の購入資金に併せて、リフォーム工事(工事内容に限定無し)の資金の借り入れができます。
2. 【フラット35】リノベ 中古自由宅を購入して性能向上リフォームを行う場合や、性能向上リフォームを行った住宅を購入した場合に一定期間の金利を引き下げます。

2. 住宅金融支援機構 高齢者向け返済特例制度

満60歳以上の方が自ら居住する住宅に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工事を行う場合が対象です。



特長

1. 月々のご返済は利息のみとなり、ご負担を低く抑えられます。
2. 元金は申込ご本人(連帯債務者を含むすべてのお借入者)が亡くなったときに、相続人が一括で返済されるか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分により返済します。

●融資限度額・・・1,000万円

※機構が承認している保証機関が保証する額が限度額となります。
 ※割賦返済(元利均等・元金均等)もご利用いただけます。

住宅金融支援機構お客様コールセンター

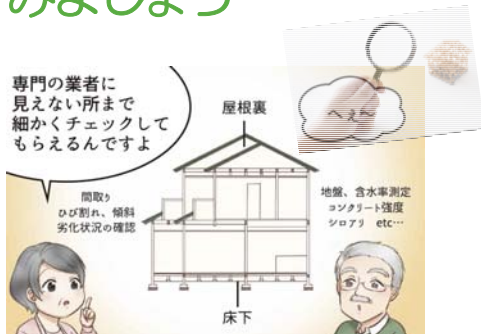
TEL: 0120-0860-35、ホームページ: <http://www.jhf.go.jp>



健康リフォームのポイント 耐震

耐震性能アップで安全・安心な住宅に

耐震診断を受けてみましょう



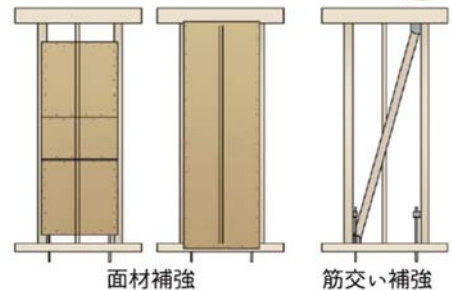
業者さん

多くの自治体が耐震診断や耐震改修の費用を補助する制度を設けています

こんな健康リフォームをおすすめします！

壁のポイント補強で建物全体の耐震性をアップ！

*工事期間：7日程度～



床下の定期的な防腐・防蟻処理で、見えない場所の危険もなくしていきましょう

*工事期間：1日



失敗しないリフォームのために

第2部

リフォームの 進め方とポイント



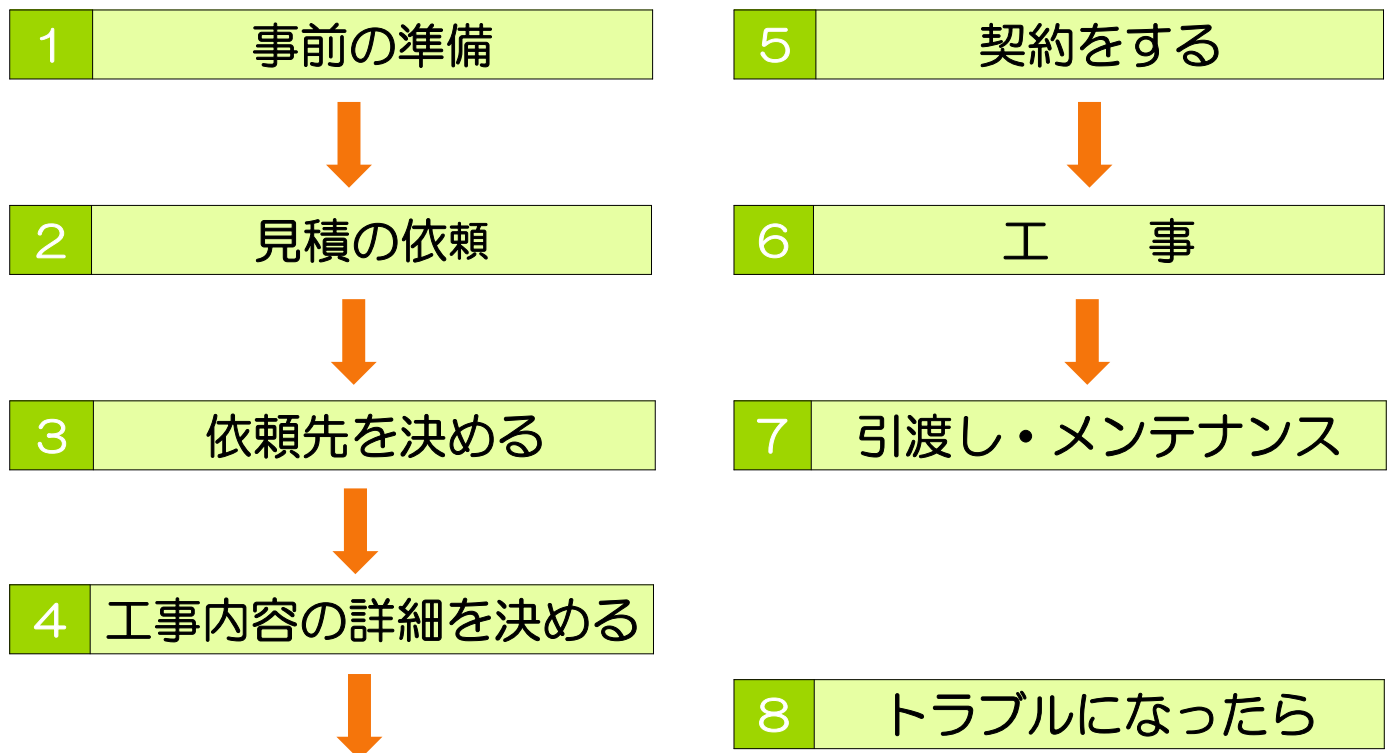
P.4~17



16

リフォームの流れ

P.4



17

1

事前の準備

1. 要望の洗い出し
2. 要望の順位付け
3. 情報収集
4. 予算の目安を付ける
5. 減税や補助制度等の検討



18

2

見積の依頼

1. インспекション(住宅の健康診断)
2. 見積依頼の準備
3. 複数の業者に依頼
4. 支払可能な限度額を確認



19

- 1.見積に含まれる工事内容と金額を比較
- 2.不明な点を確認
- 3.提案内容や金額等を総合的に判断



- 1.家具、家電、コンセント等の配置を考慮
- 2.ショールームで実物を確認
- 3.見積の調整と資金計画
- 4.減税や補助制度が利用できるか確認



- 1.必要な契約書類と内容の確認
- 2.契約書を取り交わす



- 1.工程表の確認
- 2.生活面への影響を確認し、対策を立てる
- 3.近隣への挨拶
- 4.現場で現場責任者と定期的に打合せ
- 5.追加や変更がある場合は書面に残す



1. 竣工検査の実施
2. アフターメンテナンスの確認
3. 維持保全計画について業者と相談
4. 図面・保証書等を保管



1. 住まいるダイヤル

例えば…

リフォーム後に不具合が見つかったけど、補修について事業者ともめてしまったので、専門家に相談したい



消費者

① 電話相談



③ 対面相談



公益財団法人
住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住まいるダイヤル[®]

TEL **0570-016-100**

受付時間 10:00~17:00(土・日・祝休日、年末年始を除く)
PHSや一部のIP電話をご利用の方 TEL 03-3556-5147

一級建築士の相談員
が電話対応。希望の
場合は専門家との対
面相談を紹介。



② 紹介



専門家相談

弁護士



建築士



2. 消費生活センター

全国の消費生活センターの連絡先は以下のホームページから調べることができます。



ホーム
ページ

独立行政法人
国民生活センター

<http://www.kokusen.go.jp/>

3. 地方公共団体 リフォーム相談窓口

地方公共団体の相談窓口は以下のホームページから調べることができます。



ホーム
ページ

リフォームネット

<http://www.refonet.jp/trsm/>



一部の訪問販売事業者による被害が相次いでいます
おかしいと思ったら、ハッキリと断る勇気が必要です

悪質な営業手口の例

●執拗な訪問営業

頼みもしないのに、突然やってきて、断っても何回も来訪。勝手に工事図面まで持ってきて、執拗に契約を迫る。

●不安をあおる

「無料で耐震診断します」と言って上り込み、「補修が必要。修理しないと地震の時に倒れる」と不安をあおられ、法外な額で契約させられたが、実は必要のない工事だった。
※「点検商法等」への対策として、販売目的であることを訪問時に明示することが法律で義務付けられています。

● unnecessary サービス

屋根の改修工事の訪問販売なのに、「いま契約をすればドアの取替えをサービスする」という。

●モニター大幅値引き中

自社製品による外壁のリフォームをすすめ、「今なら期間中でモニターなれば費用は半額にする」と誘う。

●強引な契約方法

「今日中に契約したら半額。明日なら通常価格になる」と言い張り、午前0時まで居座られた。

消費者を守る“クーリング・オフ”制度

訪問販売による自宅での契約は、法定の契約書面を受け取ってから**8日間以内**なら、工事着手後でも契約を解除(クーリング・オフ)できます。

また、契約しないから帰って欲しいと希望しているのに、長時間居座るなど強引な勧誘により契約した場合は、**消費者契約法**によって取り消すことが可能です。

最寄りの**消費生活センター**に相談してみましょう。



出典：住宅リフォーム・紛争処理支援センター「リフォームネット」

26



ご清聴、ありがとうございます。