

平成24年度における主な支援措置(予算・税)

注)平成24年3月時点の情報を掲載しており、今後、条件等が変わる可能性があります。

住宅市場の活性化と住宅の省エネ化を推進しつつ、あわせて東日本大震災の復興支援を図るため、本年7月末に終了した住宅エコポイント(※)を再開する。 <再開後の制度を『復興支援・住宅エコポイント』と称する。>

(※)住宅エコポイント:環境性能の高いエコ住宅の新築やエコリフォームに対しポイント(多様な商品・サービスに交換可能なポイント)を発行する制度。

事業の内容

■ ポイントの発行対象

エコ住宅の新築

2011年10月21日(*) ~平成2012年10月31日に建築着工したもの

<工事内容>

- ①省エネ法のトップランナー基準(住宅事業建築主の判断の基準)相当の住宅
- ②省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅

(なお、太陽熱利用システムを設置する場合は、ポイントを加算)

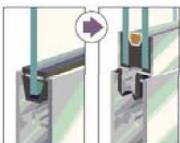
エコリフォーム

2011年11月21日~2012年10月31日に工事着手したもの

<工事内容>

窓の改修工事、外壁、天井・屋根又は床の改修工事

<断熱改修の例>



複層ガラスへの交換



天井の断熱改修

エコリフォームに併せて、以下の工事等を行う場合は、ポイントを加算

バリアフリー工事

省エネ住宅設備の設置

耐震改修工事

リフォーム瑕疵保険への加入



(*) 第3次補正予算案閣議決定日

■ ポイント数

エコ住宅の新築

被災地の経済活性化を進めるため、被災地のポイントをその他地域の倍に。

被災地 : 1戸当たり30万P
 その他地域 : // 15万P

※太陽熱利用システムを設置する場合、2万Pを加算

エコリフォーム

省エネ改修

工事内容に応じて2千~10万P

バリアフリー改修(5万P限度)

工事内容に応じて5千~2万5千P

省エネ住宅設備設置(太陽熱利用システム・節水型トイレ・高断熱浴槽)

一律2万P

リフォーム瑕疵保険加入

一律1万P

耐震改修 15万P

1戸あたり
30万Pが
限度

別途加算

■ 商品交換

- ◆ ポイントの半分以上を被災地の特産品・被災地への義援金など被災地支援商品に交換。
- ◆ 残りのポイントは、環境配慮商品(エコ家電や公共交通機関利用カード、環境配慮企業の商品等)への交換、追加工事への充当、環境寄附に利用。

住宅の耐震化に関する補助制度

○住宅の耐震化に関する補助は、各地方公共団体が実施。

※補助を実施していない地方公共団体もあります。

○地方公共団体は、社会資本整備総合交付金の活用が可能であり、次の①又は②を選択して補助事業を実施。

①住宅・建築物安全ストック形成事業（同交付金の基幹事業として定められた補助率等により行う事業）

②効果促進事業（地方公共団体が独自に補助率、限度額等を設定して行う事業）

※どちらの場合も、同交付金により、地方公共団体が所有者に補助する額の1/2以内の額を、地方公共団体に対して助成

○このため、地方公共団体ごとに補助率、限度額等が異なっていることがある。

①住宅・建築物安全ストック形成事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業）を活用する場合

改修工事費の23%を補助

※緊急輸送道路沿道の場合の補助率は2/3

避難路沿道の場合の補助率は1/3

【補助制度の事例①】

補助率:23%

工事費が240万円の場合

補助金額：55万円、自己負担：185万円

工事費が240万円の場合（避難路沿道の場合）

補助金額：80万円、自己負担：160万円

H24年度拡充事項

戸建て住宅の耐震改修における交付限度額を、『 m^2 当たりの単価32,600円/ m^2 』から『戸当たりの限度額(補助金額80万円/戸、国費40万円/戸)』に見直し、地方公共団体の事務負担を軽減するとともに、国民にわかりやすい制度とする。

※緊急輸送道路沿道、避難路沿道等の場合は現行制度どおり

②社会資本整備総合交付金の効果促進事業を活用する場合
補助率、限度額等は地方公共団体が独自に設定

【補助制度の事例②-1】

補助率:定額
30~60万円

工事費が240万円の場合

補助金額：30~60万円、自己負担：210~180万円

工事費が100万円の場合

補助金額：30~60万円、自己負担：70~40万円

【補助制度の事例②-2】

補助率:1/3~11/24
80~110万円

工事費が240万円の場合

補助金額：80~110万円、自己負担：160~130万円

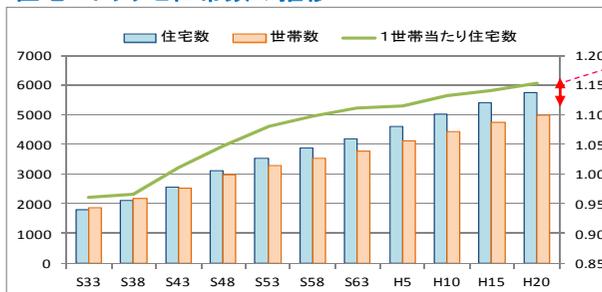
現状・課題

- 近年、厳しい経済・雇用情勢の下、雇用者の所得水準の低下により住居費負担能力が低下し、住宅に困窮する者が増加する傾向。
- 公営住宅の応募倍率も依然として高い水準で推移しており、さらに、地方公共団体の財政状況の悪化から、公的賃貸住宅の供給に依存した住宅セーフティネットの取組みは限界。【公営住宅応募倍率：8.8倍（H21年度）】
- 民間賃貸住宅の空家は一貫して増加傾向にあり、その有効活用が課題。

過去15年間の平均給与の推移



住宅ストックと世帯数の推移



居住者のいない住宅 799万戸
うち、空家 757万戸
(空家率13.1%)
うち、賃貸住宅空家 413万戸
(空家率18.8%)

住宅ストック数と世帯数の間におけるギャップは年々増大しており、空家の有効活用が課題となる。

事業概要

○ 民間住宅を活用した住宅セーフティネットの充実

以下に示す要件(①)を満たす住宅について一定の改修工事(②)が行われる場合、地方公共団体と連携(③)し、国が民間事業者に対して住宅の改修費の一部を直接支援。[補助率：1/3、補助限度額：100万円/空家]

① 補助対象住宅の要件

- ・ 賃貸住宅の管理の期間が10年以上であること
- ・ 災害時における被災者の利用に関する協定を地方公共団体等と締結するものであること
- ・ 改修工事完了後の最初の入居者は、子育て世帯、高齢者世帯等の住宅確保要配慮者とするとともに、その後も住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 適切な管理が行われるものであること 等

② 補助対象工事

- (1) 加齢対応構造等に係る工事(省エネ改修工事を含む。)
- (2) 共用部分に係る改修工事(耐震改修、省エネ改修又はバリアフリー改修のいずれかを含む改修工事)

③ 地方公共団体との連携

- ・ 地域住宅計画において、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化に取り組む旨が具体的に明記されること
- ・ 居住支援協議会等を設け、本事業による住宅の物件情報の提供等、所要の措置を講ずること

ポイント

住宅ストックの品質向上及び既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅の売買や分譲共同住宅の大規模修繕工事に際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、瑕疵保険への加入、履歴情報の登録・蓄積等を行う事業について、その工事費用等の一部を助成。

事業のイメージ（既存住宅の売買の場合）



補助額

補助対象費用	既存住宅流通タイプ	大規模修繕タイプ
リフォーム工事費用	構造・防水工事を含む場合：1 / 3 含まない場合：1 / 4	長寿命化工事に要する費用の1 / 3
保険加入に係る現場検査料・事務手数料	全額	全額
住宅履歴情報の登録・蓄積費用	全額	全額

補助限度額

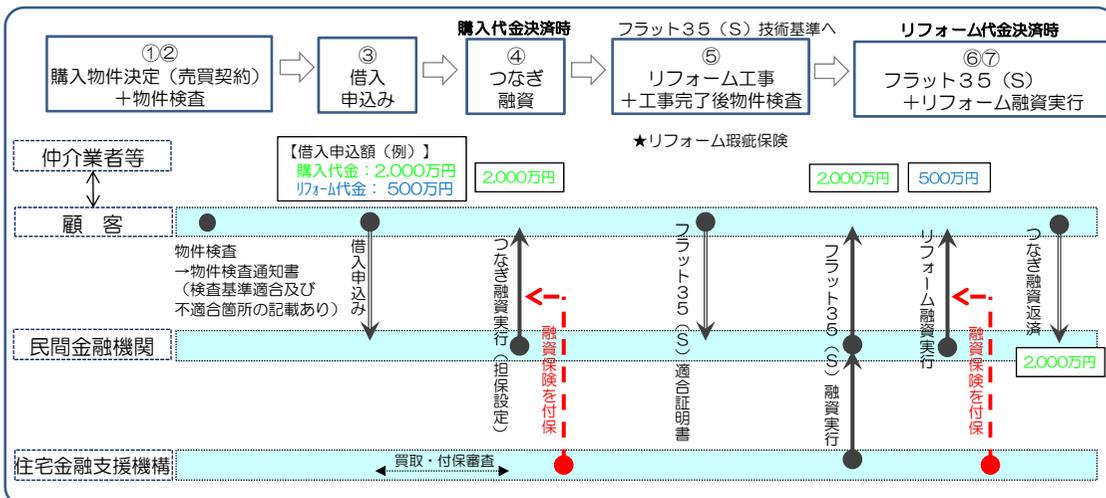
既存住宅流通タイプ	大規模修繕タイプ
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1戸当たり100万円 ・ 共同住宅の場合、1棟当たり2000万円 ・ 1事業者当たり5000万円 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総戸数×25万円 ・ 1管理組合当たり2000万円

フラット35併せに係る住宅融資保険の付保対象の追加

魅力ある中古住宅流通・リフォーム市場の形成を図るため、フラット35の融資基準を満たしていない中古住宅を購入する場合であっても、融資基準に適合させるリフォームを行うことにより、購入費に対してフラット35の融資が可能となる仕組みを導入する。

* 民間金融機関のつなぎ融資及びリフォームローンに住宅融資保険を付保することにより実施（住宅金融支援機構の住宅融資保険のうち、フラット35併せ融資の保険の付保対象に、リフォーム費用に対する融資を追加する）

中古住宅をリフォーム後にフラット35で融資するスキーム



手続きの流れ（例）

- 顧客が購入を希望する物件を決定し、購入前に物件検査（不適合箇所の特定）を実施。（例：物件価格：2,300万円、うち2,000万円を借入希望）
 - フラット35の基準に適合させるリフォーム工事内容を決定（リフォーム費用：500万円）
 - 借入申込み（フラット35：物件購入費（2,000万円）、民間金融機関のリフォーム融資：リフォーム費用（500万円））
 - 上記③の借入れについて承認後、物件購入費（2,000万円）について金融機関がつなぎ融資※1を実行し、物件購入代金の支払い
 - リフォーム工事※2の実施（工事完了後、フラット35（S）の適合証明書を取得）
 - 金融機関がフラット35を実行し、上記④のつなぎ融資の返済に充当
 - 金融機関がリフォーム融資※1を実行し、リフォーム工事代金の支払い
- ※1 住宅金融支援機構が住宅融資保険を付保
※2 リフォーム瑕疵保険等に必須加入

（参考）本制度の対象となるリフォームの例

○ 小屋裏換気孔がないケース（木造住宅）



リフォームにより軒裏に
小屋裏換気孔を設置



軒下有孔ボード

○ 浴室の防水措置が図られていないケース（木造住宅）



リフォームによりユニット
バスに変更



ポイント

リフォーム工事や中古住宅の売買に関するトラブルに対する消費者の不安を解消するため、相談体制の強化を図るとともに、リフォームの無料見積チェック制度等の消費者支援施策の一層の周知・普及等を実施する。

【事業主体】民間事業者等、住宅紛争処理支援センター 【補助率】定額

【想定している主な事業】

1. 相談体制の強化

○ リフォームの無料専門家相談

リフォームに関するトラブルに対応するため、各弁護士会において、弁護士・建築士による無料相談を実施する。



○ 地域における相談体制の強化

地方公共団体を中心とする地域のリフォーム相談窓口に対して、必要な情報の提供・研修等を実施する。

2. 消費者支援施策の周知・普及

○ 普及ツールの作成

消費者にとってわかりやすい消費者支援施策の普及ツールを作成する。

例：マンガでわかる
リフォーム支援制度
ガイドブック



○ 全国各地における普及活動

消費者にとって身近な場所において、セミナー等を開催する。

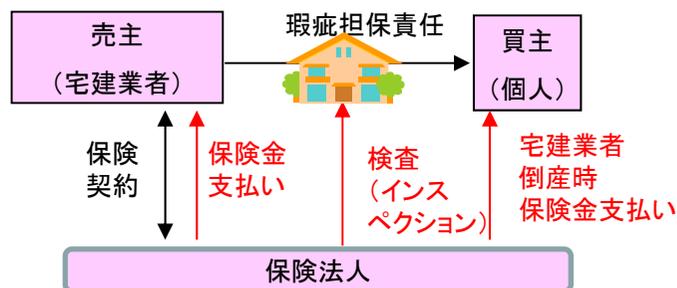
【中古住宅流通・リフォーム市場に係る主な消費者支援施策】

- ・住まいるダイヤル(無料電話相談)
- ・無料見積チェック制度
- ・無料専門家(弁護士+建築士)相談
- ・既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険 など

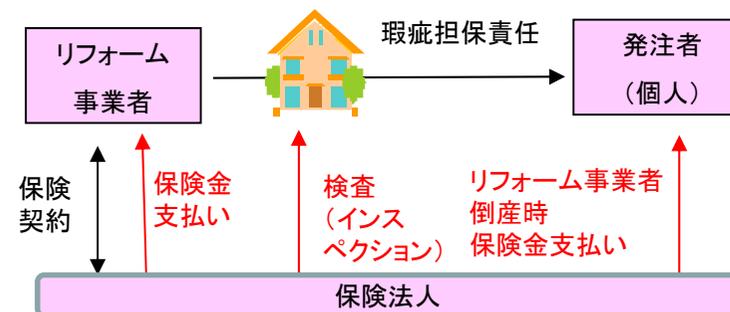
- 新成長戦略に掲げられた「2020年までの中古住宅・リフォーム市場の倍増」のため、「消費者が安心して中古住宅の取得やリフォームを行うことができる市場環境の整備」が必要。
- そこで、中古住宅の売買やリフォーム工事に対応した保険について更なる充実を図るため、既存住宅売買瑕疵保険における保証範囲の拡大（シロアリ被害の追加など）等の消費者ニーズに対応した保険商品の充実のための検査技術の導入・実用化等に対する支援を行う

【既存住宅売買瑕疵保険商品イメージ】(H22年提供開始)

例: 売り主が宅建業者の場合



【リフォーム瑕疵保険商品イメージ】(H22年提供開始)



【今後想定される商品開発例とその課題】 例: 既存住宅売買瑕疵保険におけるシロアリ被害の追加

- 現状: 消費者ニーズは高く、また、良質な中古住宅の流通を促進させるという政策的意義も高いものの、シロアリの有無を判断する検査技術が確立しておらず保険事故リスクが高いため、保険法人による引受が難しい状況(現時点でシロアリ被害は免責)
- 課題の解決方法とその効果: 検査技術の導入・実用化を支援することにより、瑕疵保険の引受に必要な検査体制が確立されることで、保険引受が可能となり、シロアリ被害を受けていない良質な中古住宅流通が促進されるとともに、万が一シロアリ被害が発生した場合には保証されることにより消費者保護が図られる。

【事業の概要】

①検査技術の導入・実用化に対する支援

シロアリ検査技術など、保険引受に係る現場検査等の技術的な対応が困難なものについて、円滑に保険引受可能となるよう検査技術の導入・実用化に対する支援を行う。

②設計施工基準の見直しに対する支援

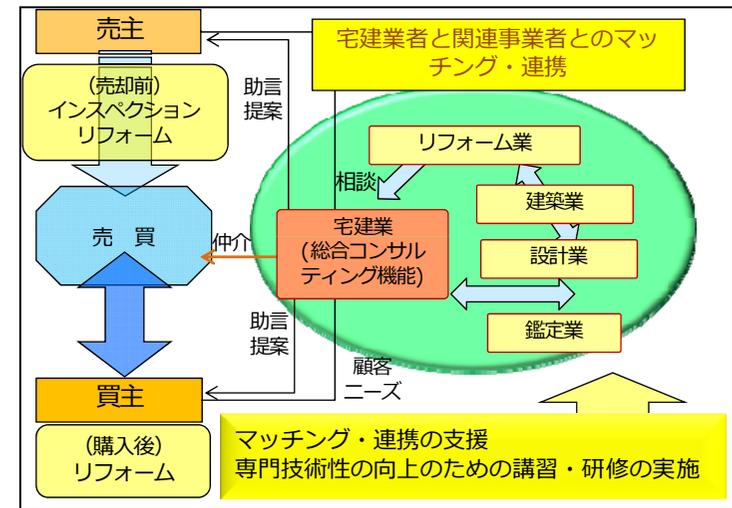
住宅瑕疵担保責任保険の引受基準である設計施工基準の見直しに対する支援を行う。

【事業主体】 一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、民間事業者等 【補助率】 定額

○消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備し、不動産流通市場の活性化を図る

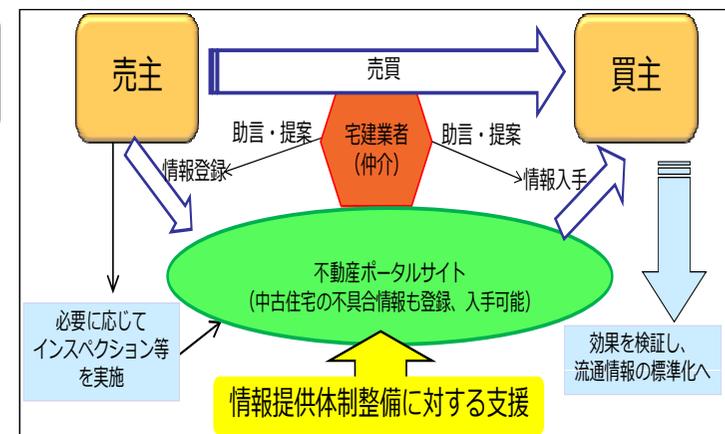
取引の中核を担う宅地建物取引業者の機能強化

- 宅地建物取引業者とリフォーム事業者、インスペクション事業者等の関連事業者とのマッチング・連携の場作りとして、全国に地域連携協議会を設置。また、優良な取組み事例について広く周知し、今後のネットワーク形成の取組みを拡大。
- 宅地建物取引業者に対するインスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会を実施。

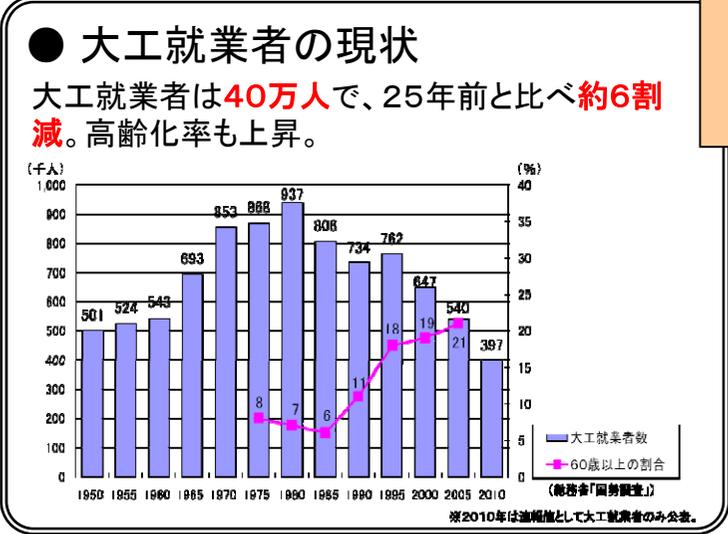
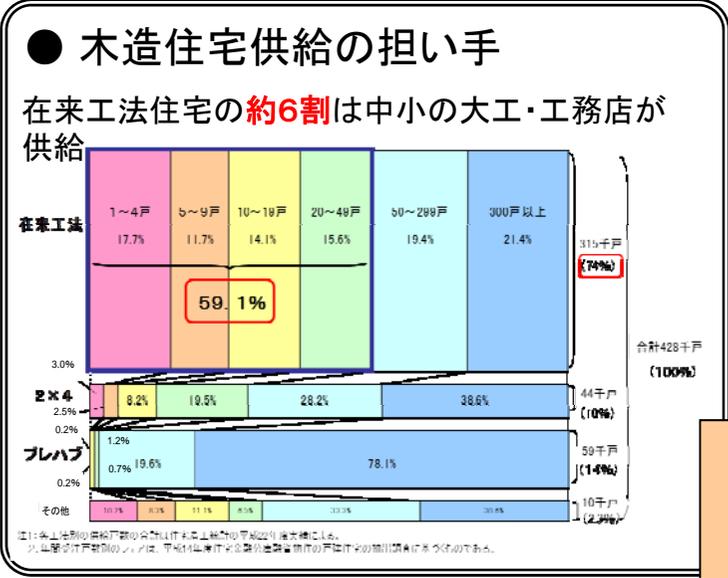


インターネットでの既存住宅に関する情報提供の充実

経年劣化等の情報を含め中古住宅を安心して売買するために必要な情報をインターネット上で提供する提案を募集し、当該取組みを支援。また、当該取組みの成果を周知し、情報提供体制の整備を促進。



木造住宅の生産過程や省エネ施工技術、維持管理・リフォーム技術等に関する幅広い知識・ノウハウを有する人材を育成するため、木造住宅の施工に関する住宅生産事業者の能力の向上及び技術の継承に対する支援を行う。



- 木造住宅の省エネ施工技術講習
- 木造住宅の耐震診断・耐震改修に関する技術講習
- 構造計画講習
- 木造住宅のリフォーム技術講習
- 木造住宅施工技術の実技指導及びこれと一体に行う基礎講習

等

◆ 平成24年度からは、省エネ基準の適合義務化に向け、地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する支援に重点的に取り組む。



リフォームに係る現行の税制特例

耐震改修

所得税(投資型) (H25.12.31まで)

一定の耐震改修工事を行った場合、その工事費用額又は当該工事に係る標準工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円)の10%をその年分の所得税額から控除

H23.6.30以降の工事契約分から
地域要件※を廃止

※地方公共団体が耐震改修促進計画等を定めた地域

固定資産税 (H27.3.31まで)

一定の耐震改修工事を行った場合、
・H22.1.1～H24.12.31の工事 →翌2年度分
・H25.1.1～H27.12.31 →翌年度分
の固定資産税額を1/2軽減

バリアフリー改修

所得税(投資型) (H24.12.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(H23:上限200万円、H24:上限150万円)の10%をその年分の所得税額から控除

選択制

所得税(ローン型) (H25.12.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除
①バリアフリー改修工事に係る借入金(上限200万円)の年末ローン残高の2%
②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%
(①+②の借入金の上限は1000万円)

固定資産税 (H25.3.31まで)

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減

省エネ改修

所得税(投資型) (H24.12.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、その工事費用の額と当該工事に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額(上限200万円※太陽光発電設備を設置する場合は300万円)の10%をその年分の所得税額から控除

選択制

所得税(ローン型) (H25.12.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、以下の額を5年間所得税額から控除
①改修後の住宅全体の省エネ性能が現行の省エネ基準相当に上がると認められる工事(上限200万円)の年末ローン残高の2%
②①以外の増改築等に係る借入金の年末ローン残高の1%
(①+②の借入金の上限は1000万円)

固定資産税 (H25.3.31まで)

一定の省エネ改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税額を1/3軽減

贈与税の非課税制度

贈与税

直系尊属からの住宅取得等資金の贈与を受けて増改築等をした場合、平成23年中は1000万円まで贈与税を非課税

(H24.1.1～H26.12.31までは非課税枠を以下のとおり拡充) ※平成24年度税制改正大綱(H23.12.10)の内容

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす増改築	左記以外の増改築
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

中古住宅取得に係る現行の税制特例

所得税

【住宅ローン減税】

○金融機関等から返済期間10年以上の住宅ローンを受けて新築・中古住宅の取得等をした場合に、居住の年から一定期間、住宅ローン残高の一定割合を税額から控除

入居年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成24年	3,000万円	10年間	1.0%	300万円
平成25年	2,000万円			200万円

登録免許税

【住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る軽減措置】

○住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記、住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記について登録免許税の税率を以下のとおり軽減

- ・所有権保存登記:0.15%(本則:0.4%)
- ・所有権移転登記:0.3%(本則:2.0%)
- ・抵当権設定登記:0.1%(本則:0.4%)

贈与税

【住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置】

○直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者が、その住宅取得等資金を家屋の新築、取得、一定の増改築等の対価に充て、自己の居住の用に供した場合には、住宅取得等資金のうち以下の金額について贈与税が非課税

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

不動産取得税

【不動産取得税の税率の特例】

○税率:3%(本則:4%)

【既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例】

○当該住宅が新築された時に施行されていた控除額(150万円~1,200万円)を価格から控除