

# 平成31年度予算等における拡充事項

(長期優良住宅に関連するもの)

# 長期優良住宅に係る支援制度

	新築	増改築
補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>地域型住宅グリーン化事業(長寿命型)</b> 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円／戸 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>長期優良住宅化リフォーム推進事業</b> 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】補助対象経費の1／3 【補助限度額】200万円／戸 等</li> </ul>
税	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>所得税</b>(住宅ローン減税、投資型減税)</li> <li>● <b>登録免許税</b></li> <li>● <b>不動産取得税</b></li> <li>● <b>固定資産税</b></li> </ul>	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>所得税</b>(ローン型減税、投資型減税)</li> <li>● <b>固定資産税</b></li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● <b>【フラット35】(アシューマブル)</b> 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> <li>● <b>【フラット50】</b> 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● <b>【フラット35】(アシューマブル)</b> 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> <li>● <b>【フラット35】リノベ(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ</li> <li>● <b>【フラット50】</b> 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。</li> </ul> <p>※いずれも認定を受けた住宅を取得する場合又は認定を受けていない住宅を取得し、リフォームを実施して認定を受ける場合に利用可能</p>

# 長期優良住宅化リフォーム推進事業の拡充

平成31年度予算案:45億円

良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやすい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、三世同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援を行う。

## 事業概要

赤字:H31年度拡充

### 【対象事業】

以下の①～③を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策が確保されること
- ③日常的に使用する居室等の部分が、省エネルギー性、バリアフリー性等のいずれかの基準を満たすもの

※若者が既存住宅取得時に行うリフォームは適用要件を緩和(①、②のみ適用)

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸  
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴・長期修繕計画の作成
- 性能向上等
- 三世同居改修
- 良好なマンション管理対応

- ・耐震性
- ・劣化対策
- ・バリアフリー性

- ・省エネルギー性
- ・維持管理・更新の容易性
- ・可変性

※三世同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件  
 ※良好なマンション管理対応工事については、①一定の要件を満たす長期修繕計画を作成すること、②評価委員会により良好なマンション管理に寄与するものとして認められた工事であることが要件

## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 三世同居の推進
- 若者の住宅取得への支援

# フラット50の融資上限比率の引き上げ等について

- フラット50(長期優良住宅を取得する場合に利用できる最長50年間の全期間固定金利住宅ローン)について、融資率の上限を、現行の6割から9割に引き上げ、長期優良住宅の供給促進を図る。
- あわせて、借入額の上限についても、フラット35と同様の8,000万円に合わせることにより、利用者や取扱金融機関等に対する商品の分かりやすさを高める。

	フラット50	フラット35
対象住宅	長期優良住宅の認定を受けた住宅	一定の技術基準を満たす住宅
償還期間	36年以上、最長50年	15年以上、最長35年
金利設定	50年固定 (平成31年3月現在最低金利1.67%)	35年固定 (平成30年9月現在最低金利1.27%)
借入額	100万円以上6,000万円以下 →100万円以上 <u>8,000万円</u> 以下	100万円以上8,000万円以下
融資率の上限	6割→ <u>9割</u>	原則9割 (9割超の場合は金利上乘せ)

※2019年10月より実施予定

# 次世代住宅ポイント制度の概要

平成31年度予算案:1,300億円

## 1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

## 2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

### ■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

### 住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限35万ポイント

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅)
- ③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「◎ 優良ポイント」参照)

### 住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ (別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- 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

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯:40歳未満の世帯、子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯

## 3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品 等

## 4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間:2019年6月頃～

# 次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

## 住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計  
1戸あたり上限35万ポイント

### ① 標準ポイント

①エコ住宅(断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)	
③耐震住宅(耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

### ② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①~④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

### ③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

## 住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2~2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)