

既存住宅に関する施策集

取得時の制度

住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)

子育て世帯等の住宅取得環境が厳しさを増していること等を踏まえ、住宅ローン減税について、子育て世帯等の借入限度額の上乗せ及び床面積要件の緩和措置を令和7年も引き続き実施する。

※令和7年度税制改正概要資料

1年間の控除額
=借入金額×0.7%
※限度額あり

<入居年>

控除率：0.7%

2022(R4)年

2023(R5)年

2024(R6)年

2025(R7)年

今回改正内容

| 借入限度額 | 新築住宅・買取再販 | 長期優良住宅・低炭素住宅 | 5,000万円 | 4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円 | 4,500万円 子育て世帯等※:5,000万円 |
|-------|-----------|---|---------|---------------------------------|----------------------------|
| | | | 4,500万円 | 3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円 | 3,500万円 子育て世帯等※:4,500万円 |
| | | 省エネ基準適合住宅 | 4,000万円 | 3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円 | 3,000万円 子育て世帯等※:4,000万円 |
| | | その他の住宅 | 3,000万円 | 0円 (2023年までに新築の建築確認:2,000万円) | |
| | 既存住宅 | 長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅 | 3,000万円 | | |
| | | その他の住宅 | 2,000万円 | | |

控除期間

新築住宅・買取再販

13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)

既存住宅

10年

所得要件

2,000万円

今回改正内容

床面積要件

50㎡
(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認:40㎡(所得要件:1,000万円))

50㎡
(新築の場合、40㎡(所得要件:1,000万円))

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置(不動産取得税・登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質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において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を措置。

施策の背景

- 買取再販は、**不動産の企画・販売力のある事業者**が、既存住宅を一旦取得し、**効率的・効果的にリフォーム**を行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、**消費者に安心感を与え**、**既存住宅流通・リフォーム市場の活性化**に大きく寄与。また、**空き家の有効活用**にも有力な手段となる。

目標

2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする

[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

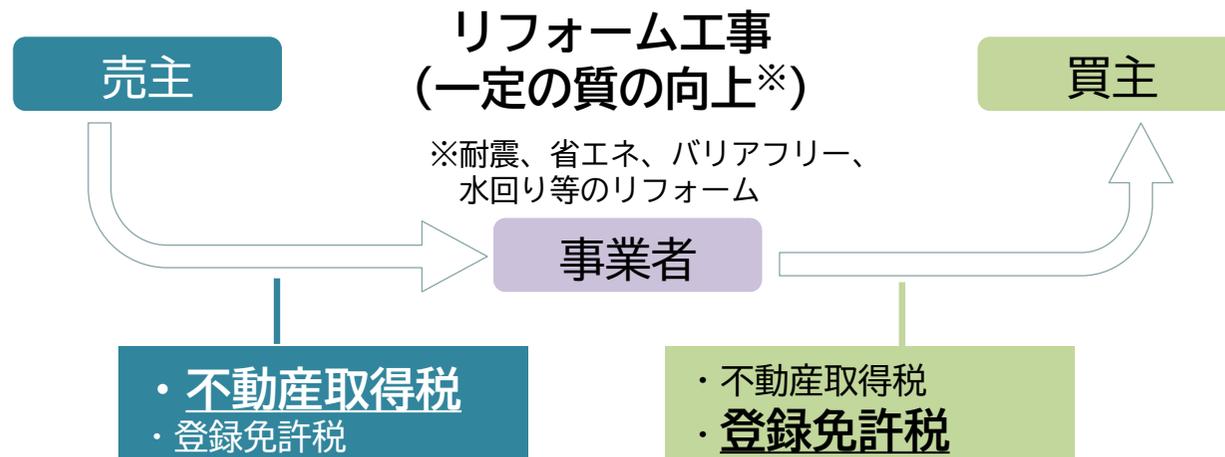
特例措置の内容

- 以下のとおり、買取再販で扱われる住宅の取得等に係る税制特例を措置。

【不動産取得税(事業者)】 住宅：築年月日に応じ、一定額を減額(最大36万円)
(~R9.3.31※)

敷地：対象住宅が「安心R住宅」である場合又は既存住宅売買瑕疵保険に加入する場合に一定額を減額

【登録免許税(買主)】 住宅：税率を一般住宅特例より引下げ(所有権移転登記：0.1%(本則2%、一般住宅特例0.3%))
(~R9.3.31)



※不動産取得税に係る特例措置のR7.4.1以降の措置については、今後の国会で関連税制法が成立することが前提。3

住宅性能表示制度の概要

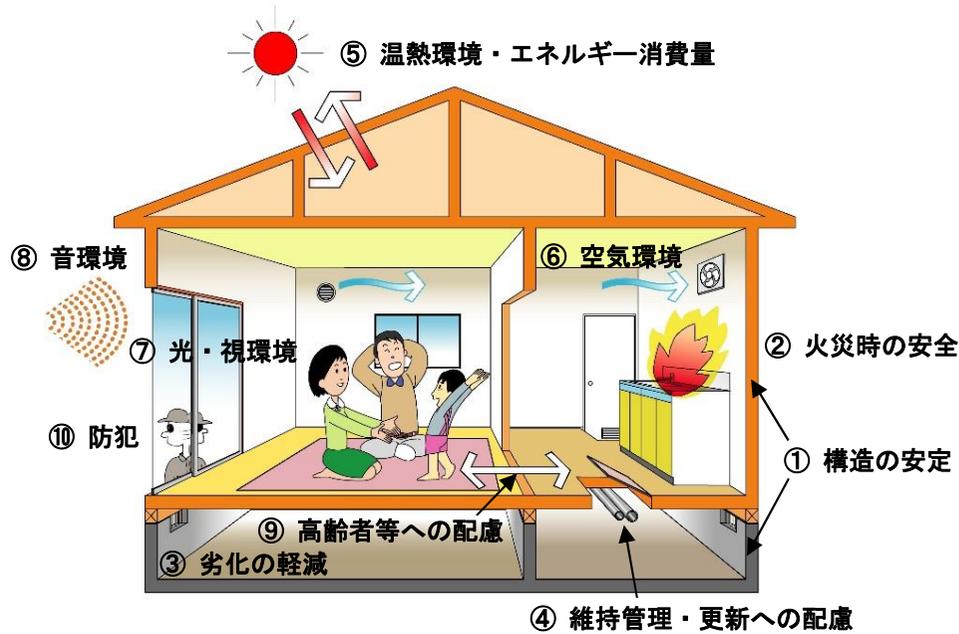
新築住宅の住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール** (国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準)に基づき、
- **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関)が
- **設計図書の審査**や**施工現場の検査**を経て**等級などで評価**し、
- **建設住宅性能評価書が交付された住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について
等級等による評価等を行う。



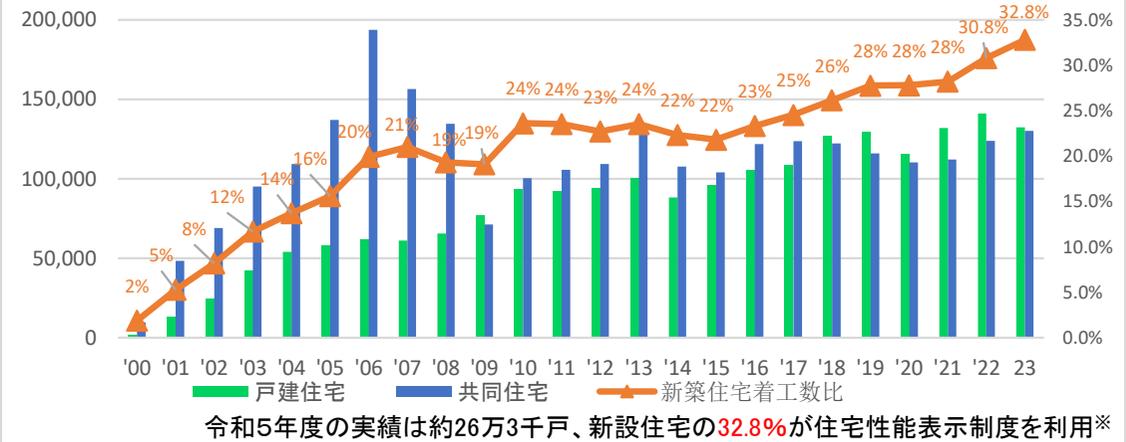
例「構造の安定」の場合

| 項目 | 等級 | 具体的な性能 |
|---|-----|--|
| 1-1耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 【地震等に対する倒壊のしにくさ】 | 等級3 | 極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 |
| | 等級2 | 極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 |
| | 等級1 | 極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準 |

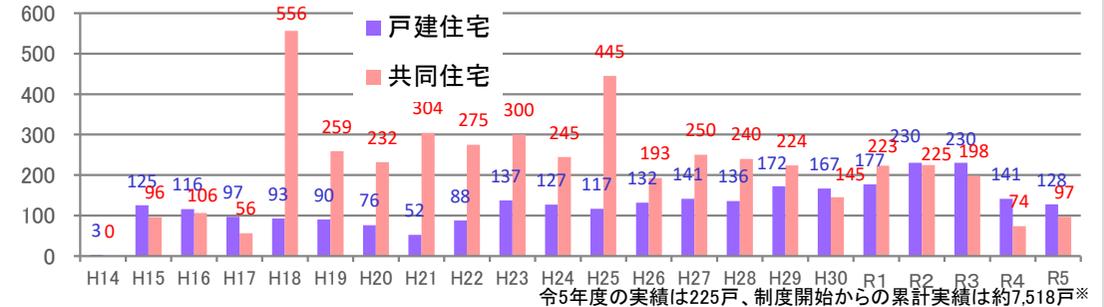
●住宅性能表示制度の実績(2000年度～2023年度)

■新築住宅

累計：約466万戸 (R6.3末時点)



■既存住宅



※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

■登録住宅性能評価機関数

登録住宅性能評価機関：127機関(2024.4.1時点) 評価員：6,196人(2024.4.1時点)

日本住宅性能表示基準(H13年国交省告示第1346号)

○住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるもの。

【住宅性能表示基準(抜粋)】

3-1 劣化対策等級(構造躯体等)

構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度

| 等級 | 具体的な性能 |
|-----|--|
| 等級3 | 通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている |
| 等級2 | 通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている |
| 等級1 | 建築基準法に定める対策が講じられている |

評価方法基準(H13年国交省告示第1347号)

○日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの。

【評価方法基準(抜粋)】

イ 木造(新築住宅)

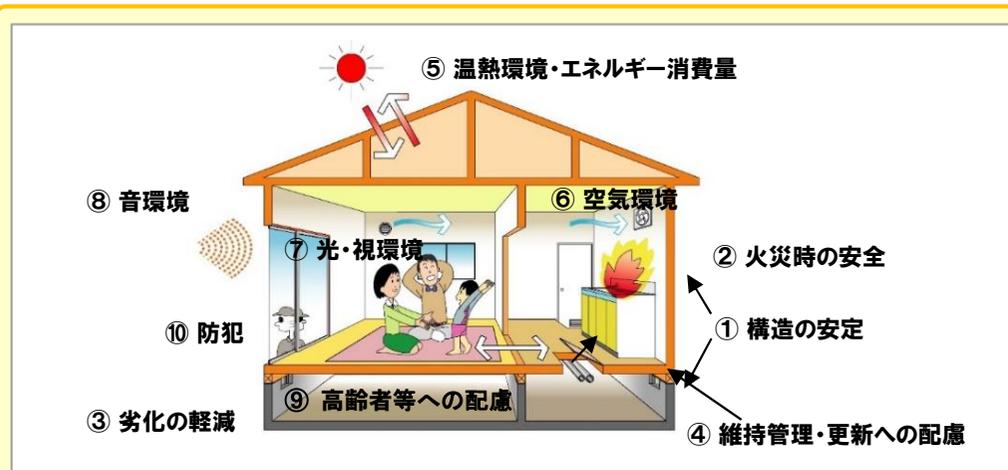
① 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

a 外壁の軸組等

外壁の軸組、枠組その他これらに類する部分のうち地面からの高さ1m以内の部分、次の(i)から(iii)までのいずれかに適合していること。なお、北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、防蟻処理を要しない。

- (i) 通気層を設けた構造又は軒の出が90cm以上である真壁構造のいずれかの構造となっている外壁であり、かつ、軸組等が次の(イ)から(ニ)までのいずれかに適合するものであること。※(イ)~(ニ)略
- (ii) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK3以上の防腐処理及び防蟻処理が施されていること。
- (iii) (i)又は(ii)に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること。



| 住宅性能表示・評価項目 | 新築住宅 | 既存住宅 |
|-----------------------|-------|------|
| 1. 構造の安定に関する事 | ●(必須) | ○ |
| 2. 火災時の安全に関する事 | ○ | ○ |
| 3. 劣化の軽減に関する事 | ●(必須) | ○ |
| 4. 維持管理・更新への配慮に関する事 | ●(必須) | ○ |
| 5. 温熱環境・エネルギー消費量に関する事 | ●(必須) | ○ |
| 6. 空気環境に関する事 | ○ | ○ |
| 7. 光・視環境に関する事 | ○ | ○ |
| 8. 音環境に関する事 | ○ | - |
| 9. 高齢者等への配慮に関する事 | ○ | ○ |
| 10. 防犯に関する事 | ○ | ○ |

○等級について

・日本住宅性能表示基準に基づき、住宅性能評価を受けた住宅における性能の程度を表すもの。

・等級が大きくなるにつれ、より高い性能を有する基準となっている。

(例) 劣化等級3:3世代までの耐久性、劣化等級2:2世代までの耐久性



既存住宅の品質確保・流通を促進するため、住宅金融支援機構の「フラット35」において、現行の金利引下げメニューに加え、躯体や設備等の劣化の検査等により品質が確保された既存住宅を対象に、金利の引下げを実施。

現行の金利引下げメニュー

こどもの人数等に
応じた支援
〈子育てプラス〉

+

住宅性能
(省エネ・耐震・バリアフリー性能等)
〈フラット35S〉

+

維持保全・管理
(既存住宅売買瑕疵保険等)
〈維持保全型〉

+

自治体との連携
(地域材利用・空き家対策等)
〈地域連携型〉

+

既存住宅の品質確保支援メニュー (創設)

令和7年度より開始予定

以下の①②のいずれかに該当する**既存住宅**について、
当初5年間0.25%の金利引下げ(1ポイント)を実施。

- ①住宅品確法に基づく、**既存住宅性能評価**を取得しているもの(劣化事象の現況検査が必須)
- ②①と同等の**検査の結果、劣化事象が認められない**(補修した場合を含む。)ことについて、適合証明機関による適合証明を取得しているもの



一戸建て住宅の場合の対象部位の例 (イメージ)



雨樋



階段



排水設備



基礎

※(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会提供

劣化事象の例



階段の踏面の腐食



手すりの支持部の腐食



基礎のひび割れ



開口部のシーリングの割れ



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

フラット35の
金利引下げ



利用者

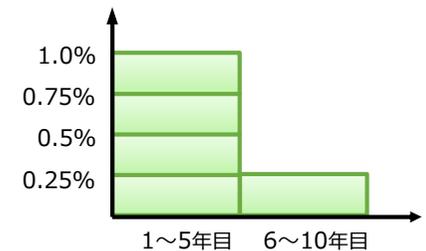


(金利引下げの例)

- ・こどもが2人(子育てプラス2p)
- ・自治体の空き家対策支援事業を活用(地域連携型2p)
- ・住宅品確法に基づく住宅性能評価書を取得
(既存住宅品質確保支援1p)

➡ **5ポイント**

※「1ポイント」あたり、0.25%の金利引下げを5年間実施
※子育てプラスを利用しない場合は、4ポイントが上限



5ポイントの場合の金利引下げ幅

既存住宅状況調査（概要）

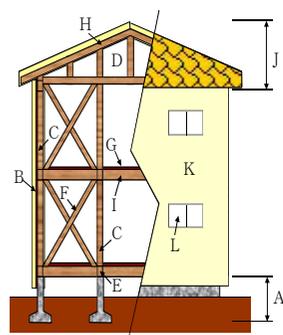
- 既存住宅状況調査（インスペクション）とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者（既存住宅状況調査技術者）が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、宅建業者が既存住宅状況調査技術者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんするとともに、調査を実施した場合には宅建業者が重要事項説明時にインスペクション結果を買主に対して説明する義務等が規定されている。
- なお、既存住宅状況調査方法基準は、既存住宅売買瑕疵保険やフラット35の現場検査基準として引用されている。

インスペクションの対象部位の例

構造耐力上の安全性や雨漏り・水漏れ等の観点から以下のような部位の劣化事象等を調査する。

- ① 構造耐力上主要な部分：基礎・壁・柱 等
- ② 雨水の浸入を防止する部分：屋根・外壁・開口部 等

2階建ての場合の骨組（小屋組、軸組、床組）等の構成



戸建住宅

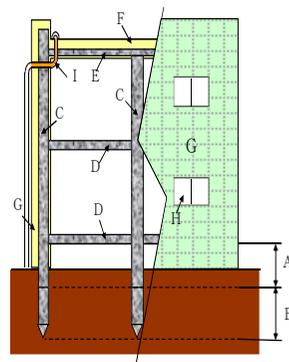
【構造耐力上主要な部分】

| | |
|-----|---|
| 基礎 | A |
| 壁 | B |
| 柱 | C |
| 小屋組 | D |
| 土台 | E |
| 斜材 | F |
| 床版 | G |
| 屋根版 | H |
| 横架材 | I |

【雨水の浸入を防止する部分】

| | |
|-----|---|
| 屋根 | J |
| 外壁 | K |
| 開口部 | L |

2階建ての場合の骨組（壁、床版）等の構成



共同住宅

【構造耐力上主要な部分】

| | |
|------|---|
| 基礎 | A |
| 基礎ぐい | B |
| 壁 | C |
| 床版 | D |
| 屋根版 | E |

【雨水の浸入を防止する部分】

| | |
|-----|---|
| 屋根 | F |
| 外壁 | G |
| 開口部 | H |
| 排水管 | I |

インスペクションのイメージ



水平器による
柱の傾きの計測



クラックスケールによる
基礎のひび割れ幅の計測



基礎配筋の調査



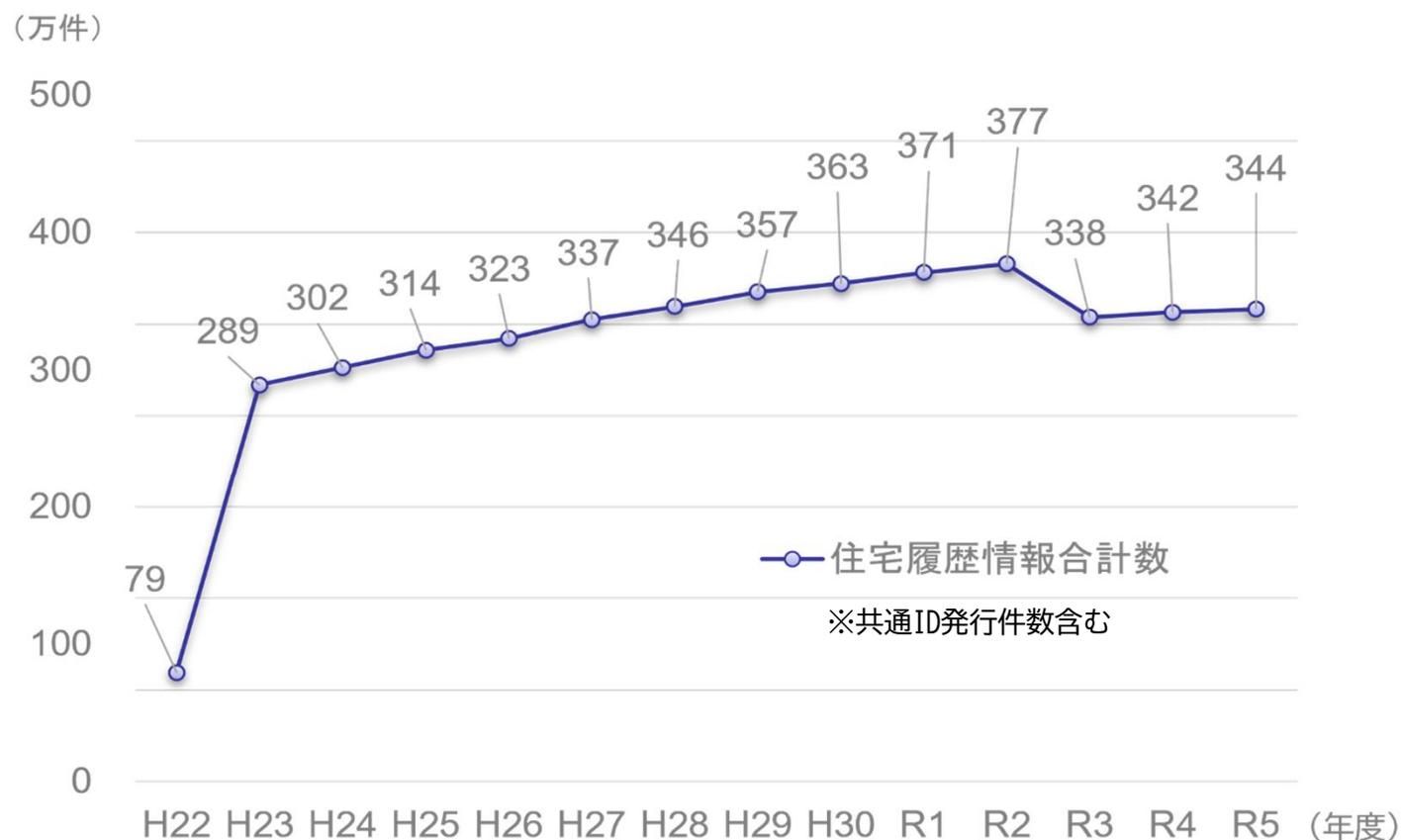
リバウンドハンマーを用いた
コンクリートの圧縮強度の測定

※調査内容の合理化（配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略）や調査手法の多様化（デジタル調査の活用）の観点から、既存住宅状況調査方法基準（告示）を改正〔令和5年4月施行〕

- 住宅履歴情報は、情報サービス機関を利用して、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報をいう。
- 有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルール※に基づき、蓄積並びに活用の取組が進められている。

※「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」

◆住宅履歴情報の蓄積件数



既存住宅に係る住宅瑕疵保険(2号保険)の概要

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険（1号保険）のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険（2号保険）も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））に大別される。

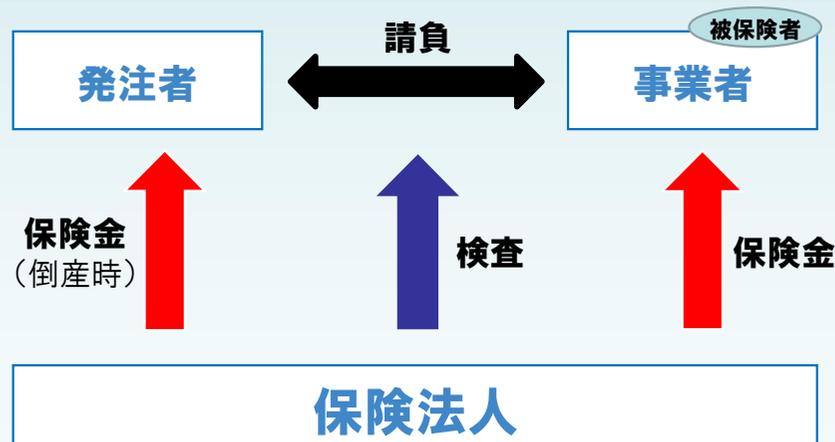
※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕瑕疵保険)
- 填補率：事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%



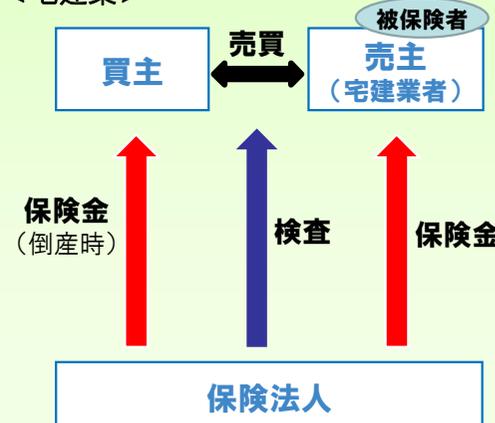
既存売買瑕疵保険（宅建業） 既存売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

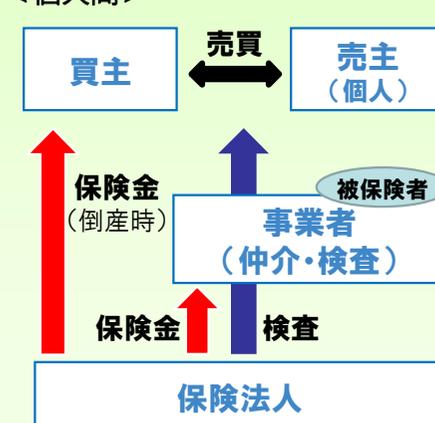
<概要>

- 保険金の支払対象：
 - ①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：<宅建業> 2年・5年
<個人間> 1年・2年・5年
- 保険金額：500万円、1,000万円ほか
- 填補率：<宅建業> 事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、<個人間> 100%

<宅建業>



<個人間>



「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を実施。

【平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



登録団体一覧

令和6年5月22日時点

| 番号 | 登録日 | 名称(略称) | 番号 | 登録日 | 名称(略称) |
|----|-------------|------------------------------|----|------------|--|
| 1 | 平成29年12月25日 | 一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック) | 7 | 平成30年8月27日 | 公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連) |
| 2 | 平成30年1月26日 | 一般社団法人リノベーション協議会 | 8 | 平成30年9月25日 | 一般社団法人全国住宅産業協会(全住協) |
| 3 | 平成30年3月13日 | 公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会) | 9 | 平成31年4月26日 | 一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会 |
| 4 | 平成30年6月8日 | 一般社団法人石川県木造住宅協会 | 10 | 令和2年3月13日 | 一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会) |
| 5 | 平成30年6月28日 | 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO) | 12 | 令和2年10月18日 | 一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協) |
| 6 | 平成30年6月29日 | 一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構) | 13 | 令和3年3月30日 | 一般社団法人安心ストック住宅推進協会(安心ストック) |

「安心R住宅」 ~「住みたい」「買いたい」既存住宅~

「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅

現況の写真

リフォーム実施または
リフォームプラン付

など

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)。令和6年3月末時点で、「安心R住宅」流通件数は累計9,005件。

維持管理・リフォーム時の制度

住宅省エネキャンペーンにおける3省連携(リフォーム)

| | |
|-------------------------|--------------|
| 令和6年度補正予算 | |
| ・先進的窓リノベ2025事業（環境省） | 1,350億円 |
| ・給湯省エネ2025事業（経済産業省） | 580億円 |
| ・賃貸集合給湯省エネ2025事業（経済産業省） | 50億円 |
| ・子育てグリーン住宅支援事業（国土交通省） | 400億円（リフォーム） |

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅の省エネ化への支援を強化する必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業を組み合わせることで併用や、ワンストップでの申請を可能とする。

対象

| 工事内容 | | 補助対象 | 補助額 | |
|---------------------------------------|--|---|---|---|
| ①省エネ改修 | 1) 高断熱窓の設置※1,4 先進的窓リノベ2025事業 | 高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの) | リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸 | |
| | 2) 給湯器※2,4 給湯省エネ2025事業 | 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2025事業 | 高効率給湯器 (a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池) | 定額(下記は主な補助額) (a)10万円/台、(b)13万円/台、(c)20万円/台 |
| | | 既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2025事業 | エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る | 追焚機能無し:5万円/台または8万円/台 追焚機能有り:7万円/台または10万円/台 ※ドレン工事内容によって補助額を決定 |
| | 3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4,5 子育てグリーン住宅支援事業 | (d)開口部の断熱改修、(e)躯体の断熱改修、(f)エコ住宅設備の設置 | Sタイプ: ・(d)(e)(f)の全てを実施 上限:60万円/戸 | |
| ②その他のリフォーム工事※3,4 (①3)の工事を行った場合に限る) | | 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 | Aタイプ: ・(d)(e)(f)のいずれか2つを実施 上限:40万円/戸 | |

※1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)による支援(令和6年度補正予算案)
 ※2 「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)による支援(令和6年度補正予算案)
 ※3 「子育てグリーン住宅支援事業」(国土交通省)による支援(令和6年度補正予算案)
 ※4 ①1)、3)及び②については、経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降にリフォーム工事に着手したもの、①2)については、経済対策閣議決定日(令和6年11月22日)以降に対象工事に着手したものに限る(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。
 ※5 「先進的窓リノベ2025事業」(環境省)を併用する場合については(d)、「給湯省エネ2025事業」(経産省)及び「賃貸集合給湯省エネ2025事業」(経産省)を併用する場合については(f)として扱う。

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、良質な住宅ストックの形成等に資するリフォームへの支援をより幅広く実施する。

事業概要

【対象事業】

以下の①、②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、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 80万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 160万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合
若者・子育て世帯が工事を実施する場合 } ⇒上記の限度額に、
既存住宅を購入し工事を実施する場合 } 50万円/戸を加算



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
- 子育てしやすい生活環境の整備 等

住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)

令和7年度当初予算：
社会資本整備総合交付金等の内数

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。

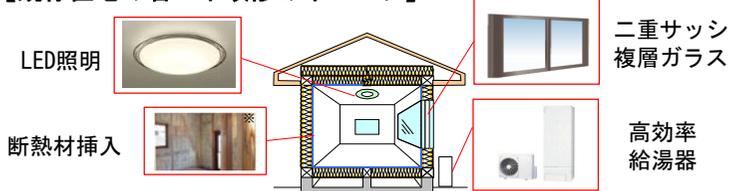
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

| 省エネ基準適合レベル | ZEHレベル |
|----------------------------|----------------------------|
| 300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度 | 700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度 |

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。

※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)

※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%

公共実施：国11.5%

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

| 省エネ基準適合レベル | ZEBレベル |
|------------|----------|
| 5,600円/㎡ | 9,600円/㎡ |

住宅のリフォームに係る税の特例措置(所得税・固定資産税)

所得税(住宅ローン減税) ~R7.12

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除。
(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

| 居住開始年 | 借入限度額 | 控除率 | 控除期間 | 最大控除額 |
|-------|---------|------|------|-------|
| R4~R7 | 2,000万円 | 0.7% | 10年間 | 140万円 |

所得税(リフォーム促進税制) ~R7.12 ※1

一定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
(対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

| 対象工事 | 対象工事限度額 | 最大控除額(対象工事) |
|---------|-----------------|--------------|
| 耐震 | 250万円 | 25万円 |
| バリアフリー | 200万円 | 20万円 |
| 省エネ | 250万円(350万円)※2 | 25万円(35万円)※2 |
| 三世帯同居 | 250万円 | 25万円 |
| 長期優良住宅化 | 耐震+省エネ+耐久性向上※3 | 50万円(60万円)※2 |
| | 耐震or省エネ+耐久性向上※3 | 25万円(35万円)※2 |
| 子育て | 250万円 | 25万円 |

※1 子育てリフォームの適用期間については令和7年度税制改正の大綱において、R7.12.31まで期限を延長することが盛り込まれました。ただし、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。

※2 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※3 耐久性向上工事:劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事

固定資産税(リフォーム促進税制) ~R8. 3

一定のリフォームを行った場合、固定資産税の一定割合を減額。

※4 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

| 対象工事 | 減額割合 | 減額期間 |
|---------------------------------------|------|-------|
| 耐震 | 1/2 | 1年 ※4 |
| バリアフリー | 1/3 | 1年 |
| 省エネ | 1/3 | 1年 |
| 長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須) | 2/3 | 1年 ※4 |

制度の申請方法

制度の活用にあたっては、以下の証明主体による各種証明書類の発行を受けた上で、自身での申告が必要

発行主体

建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 **建** 指定確認検査機関 **指**
登録住宅性能評価機関 **登** 住宅瑕疵担保責任保険法人 **瑕** 地方公共団体 **地**

証明書類

増改築等工事証明書 :発行主体 **建 指 登 瑕**
住宅耐震改修証明書(耐震のみ):発行主体 **地**

申告先

・所得税(住宅ローン減税、リフォーム促進税制) ⇒ 税務署
・固定資産税(リフォーム促進税制) ⇒ 市区町村等

○ 長期優良住宅の認定制度には維持管理の基準が設けられている。

省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の基準に適合すること。

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

劣化対策等級3、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)、かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、55㎡(1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

居住環境

良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

計画的な維持管理

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

- ・構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分及び給水・排水設備について点検の時期・内容を定めること。
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかる。

- ・耐震等級(倒壊等防止)等級2の基準(新築住宅)に適合すること。(階数が2以下の木造建築物等で壁量計算による場合にあつては等級3)
- ・耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準(新築住宅)に適合し、かつ安全限界時の層間変形を1/100(木造の場合1/40)以下とすること。
- ・免震建築物であること。

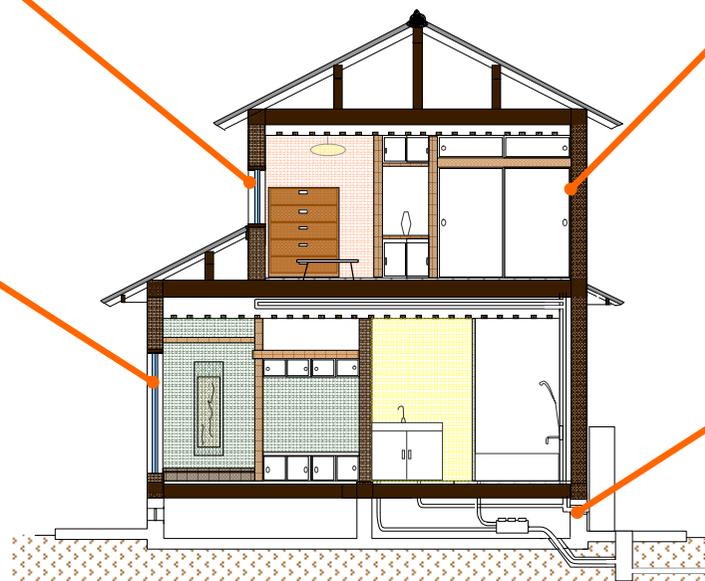
維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

維持管理対策等級(専用配管)等級3

災害配慮

自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること。



長期優良住宅の認定状況

- 長期優良住宅の認定制度が運用開始してから15年経過。
- 戸建ての新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅認定戸数の割合は約3割。

長期優良住宅建築等計画の認定制度の運用開始：新築 H21年6月、増改築 H28年4月、既存認定 R4年10月
 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合：一戸建て 31.3%、共同住宅等 1.1%、全体 14.5%

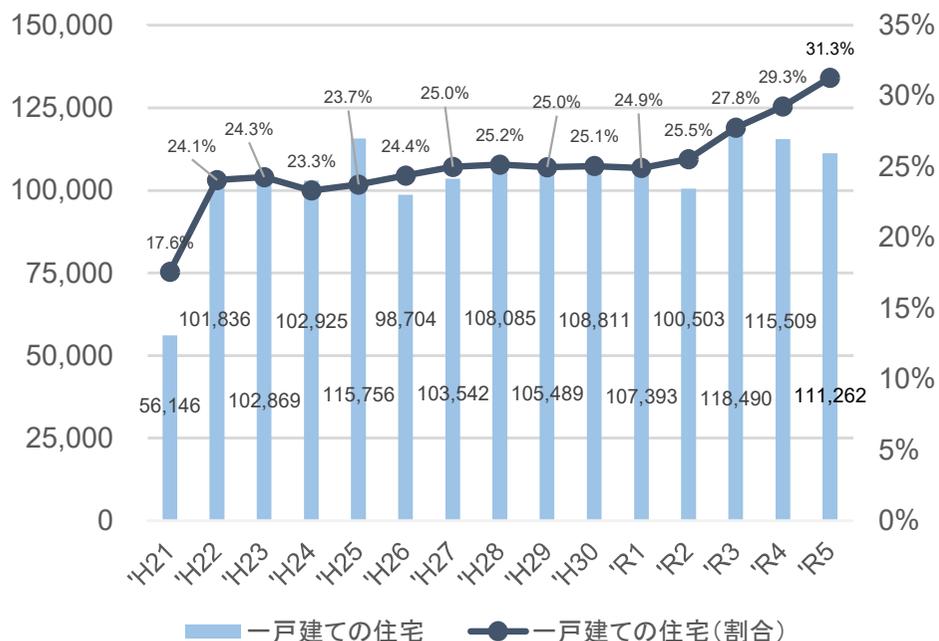
累計認定実績 (令和6年3月末現在)

【新築】 **1,590,648戸** (戸建て 1,557,320戸、共同住宅等 33,328戸)
 【増改築】 **1,762戸** (戸建て 1,702戸、共同住宅等 60戸)
 【既存】 **96戸** (戸建て 94戸、共同住宅等 2戸)

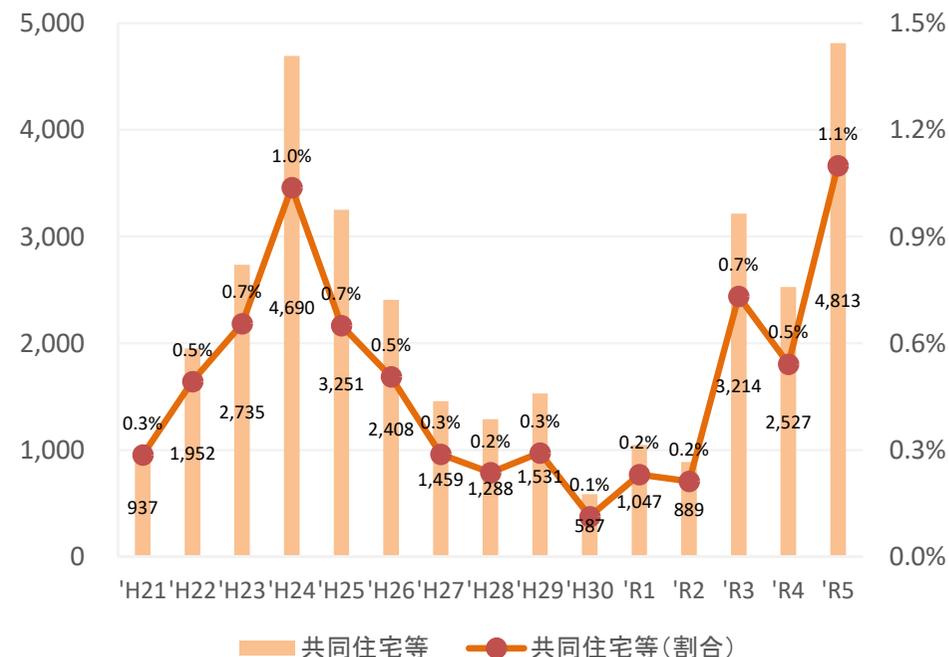
令和5年度認定実績

【新築】 **116,075戸** (戸建て 111,262戸、共同住宅等 4,813戸)
 【増改築】 **176戸** (戸建て 169戸、共同住宅等 7戸)
 【既存】 **70戸** (戸建て 69戸、共同住宅等 1戸)

一戸建ての住宅の認定実績【新築】



共同住宅等の認定実績【新築】

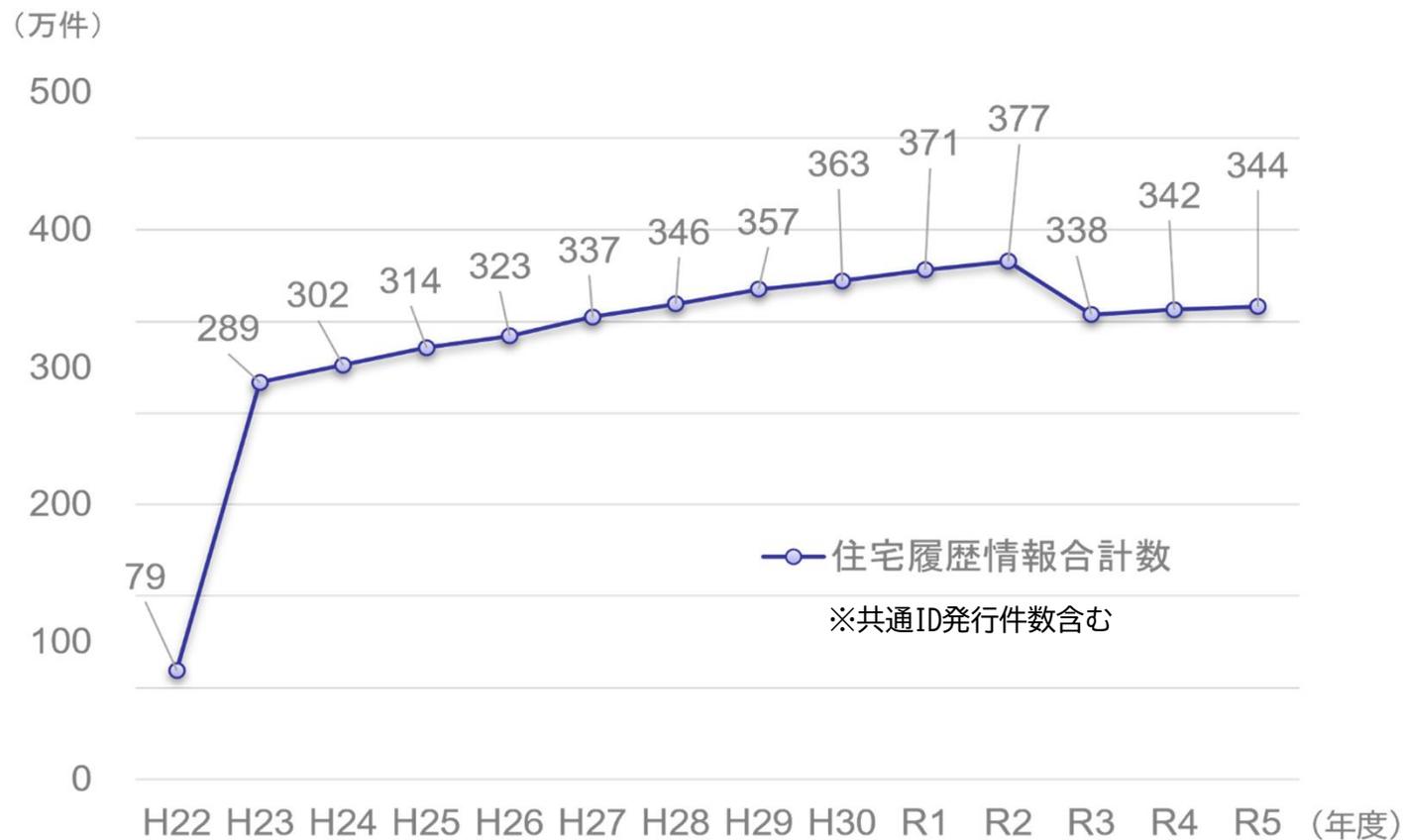


住宅履歴情報について

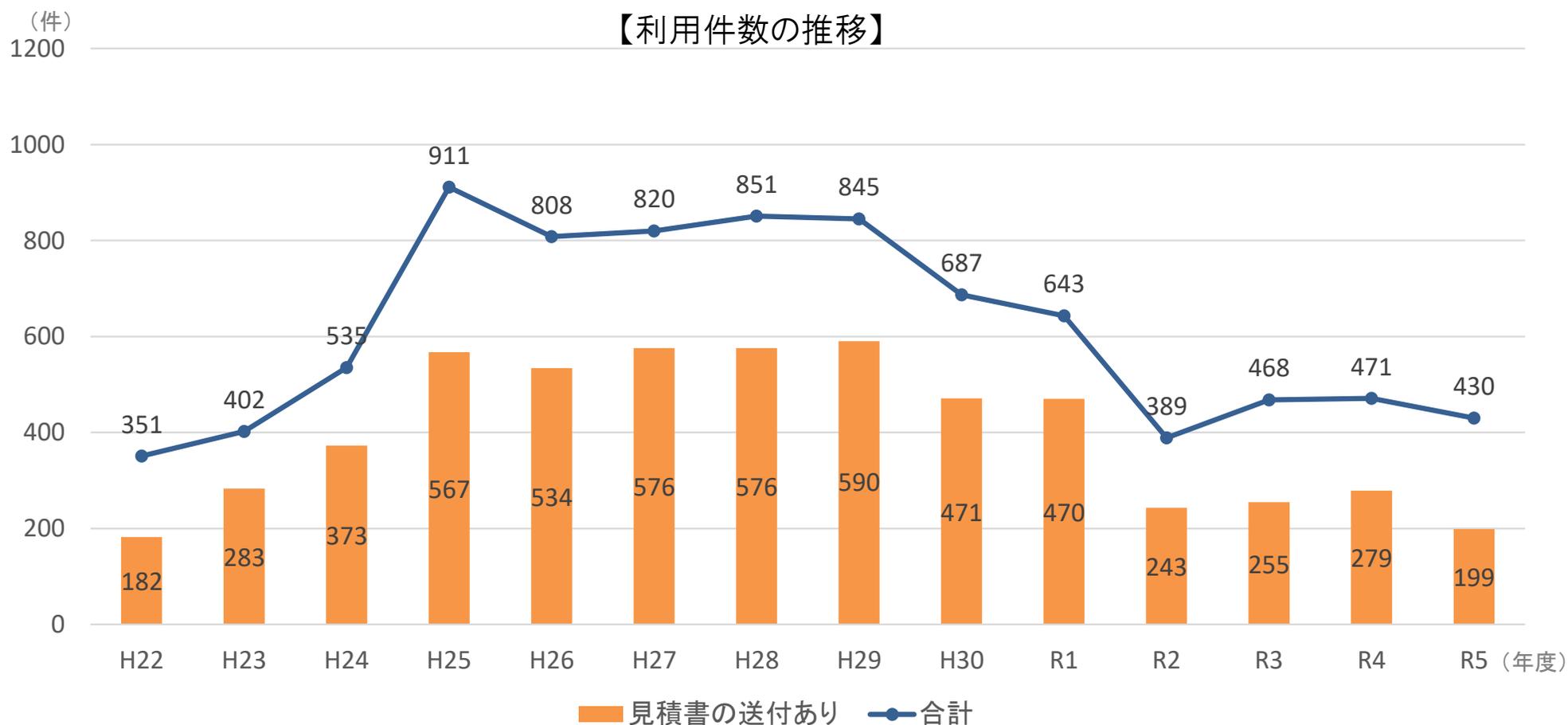
- 住宅履歴情報は、情報サービス機関を利用して、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報をいう。
- 有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルール※に基づき、蓄積並びに活用の取組が進められている。

※「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」

◆住宅履歴情報の蓄積件数



- 消費者にとって不安の多いリフォーム工事の見積書について、建築士が無料でチェックを行い、事業者を確認するポイントやリフォームを進める上で注意すべきポイント等をアドバイスをするサービス
- 支援センターの住まいるダイヤルにおいて見積送付の予約を受付
- 令和5年度の利用実績は430件、H22年度からの累積で8,611件



出典：『住宅相談統計年報2023』（住宅リフォーム・紛争処理支援センター）および住宅リフォーム・紛争処理支援センター提供資料より国土交通省作成

住宅リフォーム事業者団体登録制度について (平成26年9月1日公布・施行)

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。

ロゴマーク(商標登録済)



2. 制度内容

(1) 対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
- ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

(2) 団体の登録要件

① 共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

② 構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

| 工事の内容 | 法人の保有資格 |
|----------------------|----------------------------------|
| マンション共用部分修繕部門 | 建設業許可 |
| 構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム | 建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士 |
| 内装・設備工事 | 建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者 |

※令和4年度5月より、「省エネリフォーム」の分類を設け、省エネに係る改修ができる事業者を可視化。

(3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

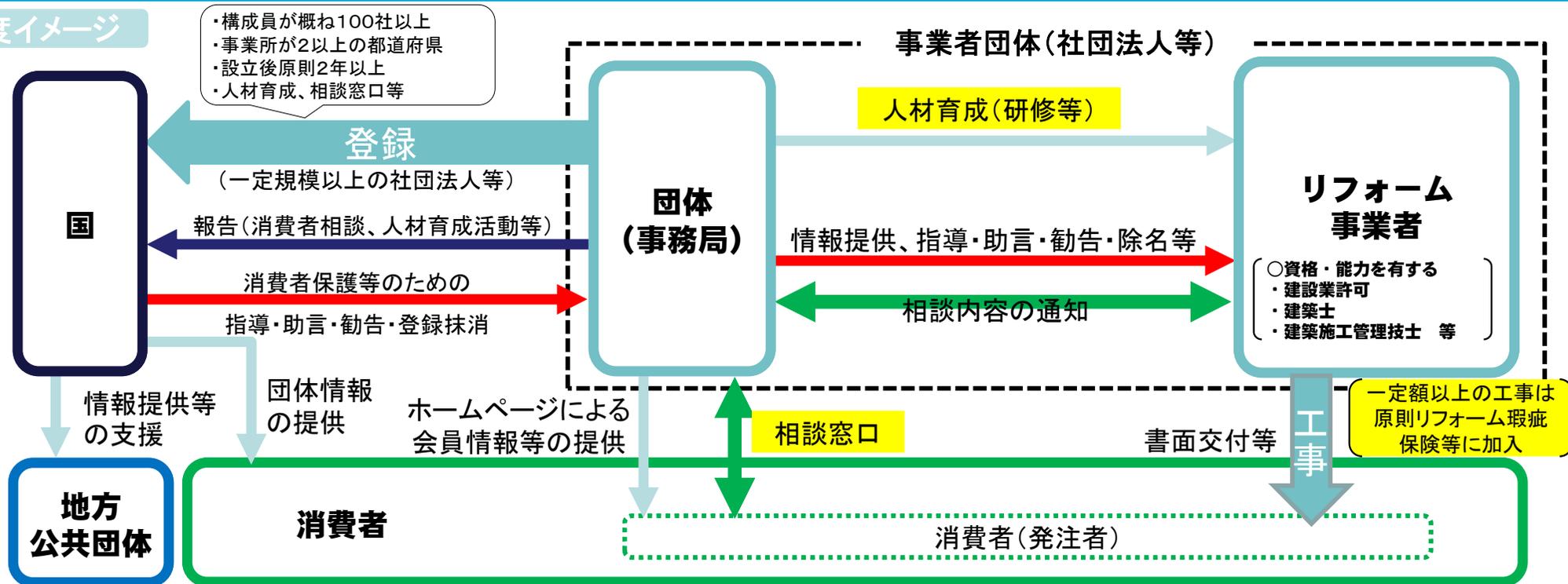
- ・見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)

「一定額」= 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について（イメージ図）

3. 制度イメージ



4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和6年9月30日現在

| 登録番号 | 名称(略称) | 構成員数 | 消費者相談窓口 | ホームページアドレス |
|------|------------------------------|--------|--------------|---|
| 1 | 一般社団法人マンション計画修繕施工協会 (MKS) | 162者 | 03-5777-2521 | http://www.mks-as.net/ |
| 2 | 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO) | 289者 | 03-6825-6061 | http://www.jerco.or.jp/ |
| 3 | 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 (木耐協) | 562者 | 0120-224-293 | https://www.mokutaikyo.com/ |
| 4 | 一般社団法人リノベーション協議会 (リノベ協) | 390者 | 03-3486-2512 | http://www.renovation.or.jp/ |
| 5 | 一般社団法人ベターライフリフォーム協会 (BLR) | 530者 | 03-5211-0051 | http://www.blr.or.jp/ |
| 6 | 一般社団法人日本塗装工業会 (日塗装) | 942者 | 03-3770-9901 | http://www.nittoso.or.jp/ |
| 7 | 一般社団法人リフォームパートナー協議会 (RECACO) | 317者 | 0120-292-229 | http://recaco.net/ |
| 8 | 一般社団法人全建総連リフォーム協会 (全リ協) | 598者 | 03-3200-6270 | http://www.zenrikyo.or.jp/ |
| 9 | 一般社団法人住生活リフォーム推進協会 (HORP) | 267者 | 0570-001-401 | http://horp.jp/ |
| 10 | 一般社団法人JBN・全国工務店協会 (JBN) | 1,634者 | 03-6280-3375 | http://www.jbn-support.jp/ |
| 11 | 一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会 (住推協) | 167者 | 048-669-5580 | http://jusuikyoku.or.jp/ |
| 12 | 一般社団法人住活協リフォーム | 438者 | 03-6222-0359 | http://www.ikk-r.or.jp/ |
| 13 | 一般社団法人全国古民家再生協会 | 297者 | 0570-028-790 | http://www.g-cpc.org |
| 14 | 一般社団法人木塗装リフォーム協会 (木塗協) | 137者 | 03-5637-7870 | http://www.mokutokyo.jp |
| 15 | 一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会 | 229者 | 045-501-5544 | http://www.anr.or.jp/ |
| 16 | 一般社団法人日装連リフォーム推進協議会 (日リ協) | 121者 | 0120-970-133 | http://www.nichirikyo.com/ |

計 7,080者

既存住宅に係る住宅瑕疵保険(2号保険)の概要

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険（1号保険）のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害を填補するための任意保険（2号保険）も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険（リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険）、②売買契約に伴う保険（既存売買瑕疵保険（宅建業・個人間））に大別される。

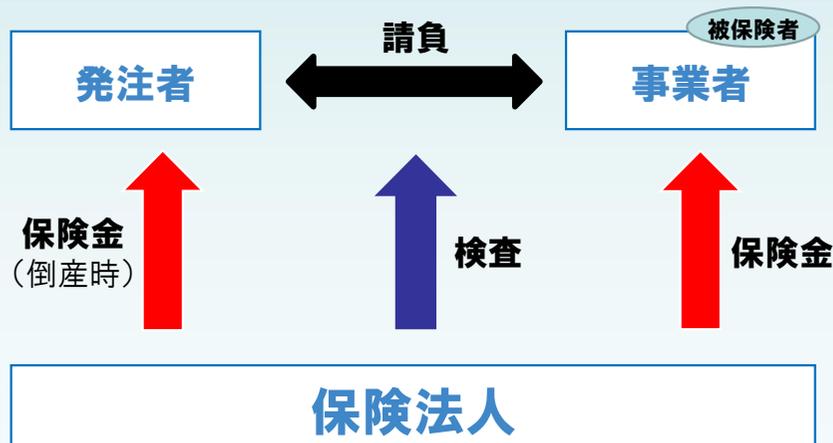
※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険 大規模修繕瑕疵保険

請負契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：1～10年
- 保険金額：100～2,000万円(リフォーム瑕疵保険)
1,000万円～5億円(大規模修繕瑕疵保険)
- 填補率：事業者へ80%
(事業者倒産時等)発注者へ100%

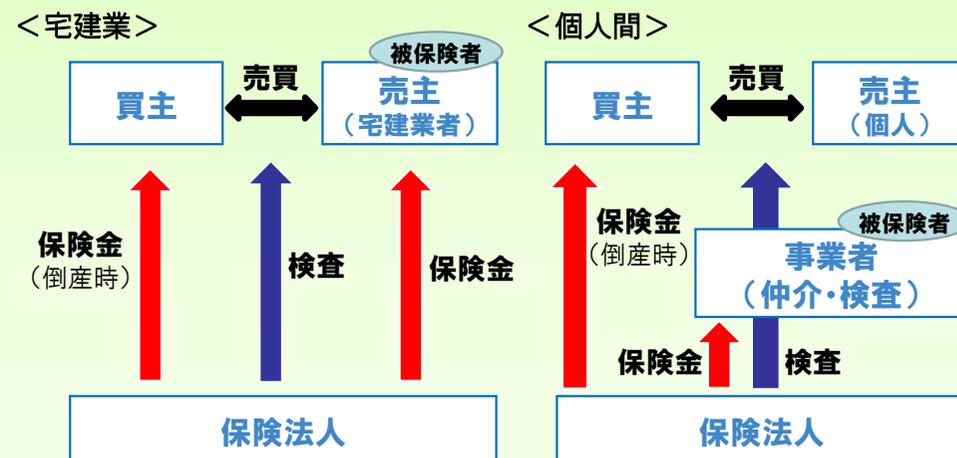


既存売買瑕疵保険（宅建業） 既存売買瑕疵保険（個人間）

売買契約タイプ

<概要>

- 保険金の支払対象：
①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- 保険期間：<宅建業> 2年・5年
<個人間> 1年・2年・5年
- 保険金額：500万円、1,000万円ほか
- 填補率：<宅建業> 事業者へ80%・(事業者倒産時等)発注者へ100%、<個人間> 100%



住宅紛争処理制度の概要

【住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法】

- 一定の住宅に関する紛争について、専門家(弁護士・建築士)の関与のもとで、あっせん、調停など裁判外で解決を図るための紛争処理(ADR)制度。
- 住宅紛争処理の円滑化のために、住宅紛争処理支援センターがサポート。



① 対象となる紛争・手続

【品確法第66・67・73条、履行法第33条等】

- 以下の住宅の建設工事の請負契約・売買契約に関する紛争
 - ・ 建設住宅性能評価書が交付された住宅(主に新築住宅)
 - ・ 新築住宅に関する瑕疵保険に加入した住宅
 - ・ 既存住宅に関する瑕疵保険に加入した住宅【令和4年10月1日施行】
- 当事者の双方又は一方からの申請によって実施
- 申請手数料は10,000円(*)
- (*)R4.9.30以前に2号保険に加入した住宅は14,000円

② 指定住宅紛争処理機関

【品確法第66・67条、履行法第33条】

- 全国52の弁護士会を国土交通大臣が指定
- 上記①の紛争のあっせん、調停及び仲裁を実施

③ 住宅紛争処理支援センター

【品確法第82・83条、履行法第34条】

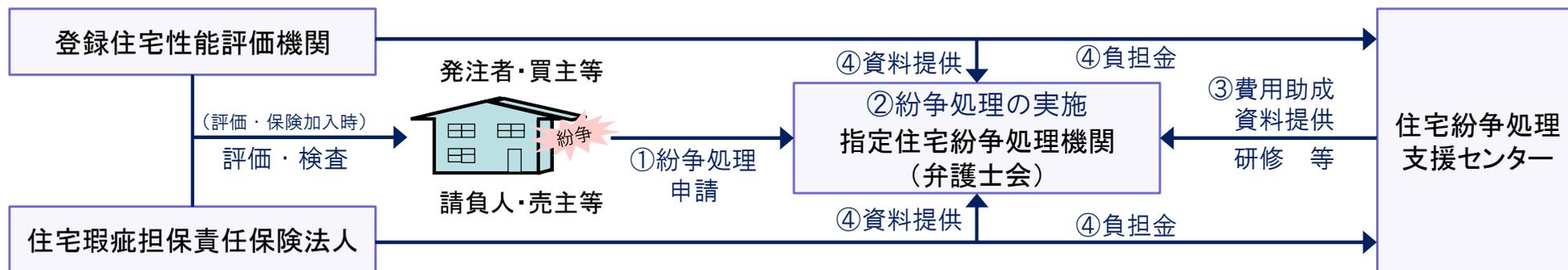
- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターを国土交通大臣が指定
- 紛争処理の業務の支援、住宅購入者等の利益の保護、住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決を図るため、以下の業務を実施
 - ・ 指定住宅紛争処理機関に対する紛争処理業務の費用助成
 - ・ 紛争処理委員への研修実施
 - ・ 紛争処理に関する調査研究業務・資料提供
 - ・ 住宅のトラブル等に関する相談業務(電話相談等)

④ 負担金・資料提供制度

【品確法第71・87条、履行法第33・34条】

- 住宅紛争処理支援センターは、費用助成など紛争処理の支援業務に必要な経費に充てるため、登録住宅性能評価機関及び住宅瑕疵担保責任保険法人から負担金を徴収
- 登録住宅性能評価機関及び住宅瑕疵担保責任保険法人は、必要に応じて紛争処理に必要な資料(設計図書・検査結果等)を提供

<参考>住宅紛争処理制度のスキーム



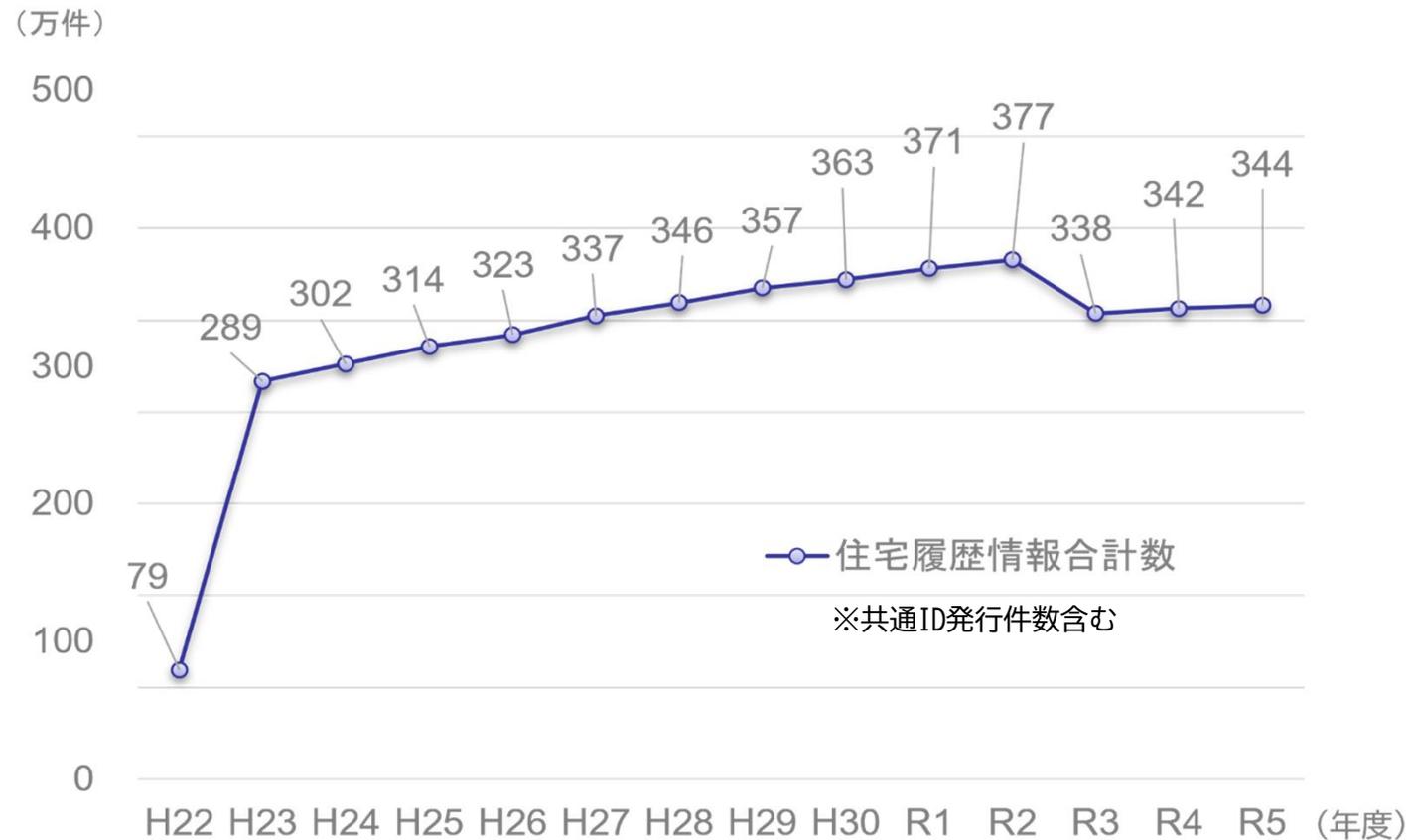
売却時の制度

住宅履歴情報について

- 住宅履歴情報は、情報サービス機関を利用して、住宅の新築、改修、修繕、点検時等において作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報をいう。
- 有識者、関連事業者、行政の連携のもと策定された共通ルール※に基づき、蓄積並びに活用の取組が進められている。

※「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」

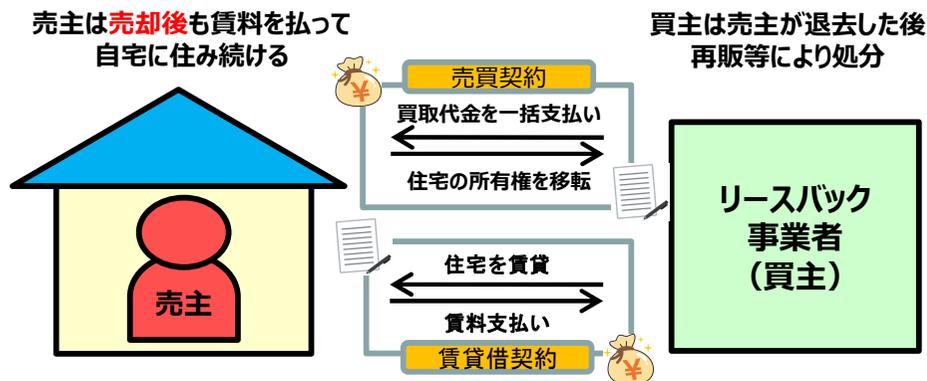
◆住宅履歴情報の蓄積件数



リースバックについて

- リースバックとは、自宅などの不動産を所有者が事業者等へ売却し、買主（事業者等）に対してリース料（家賃）を支払うことで、引き続きその不動産を利用する取引手法。
- 住宅においては、住み替えの円滑化や老後の資金需要への対応、相続前の不動産処分など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されている。

リースバックの概要



売主は所有している住宅を買主である事業者に売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能

リースバックの利用例

住み替えの円滑化



現居の売却後も同住宅に引き続き居住することができるため、新居購入前の資金確保が可能。同時に仮住まいも省略することができる

老人ホーム等への支払い

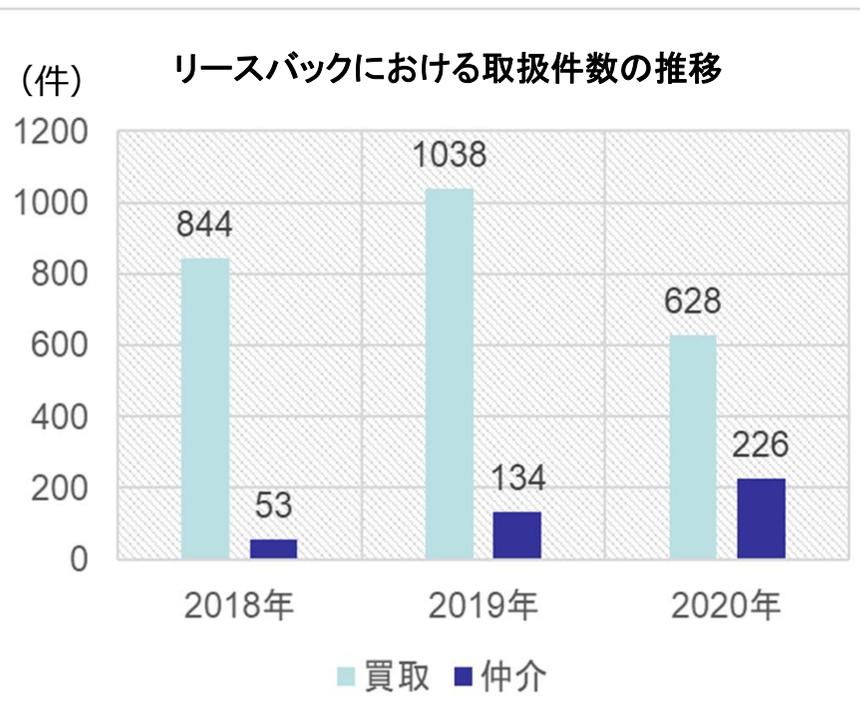


老人ホームの順番待ちをしている間にリースバックを利用することで、入居が決まった後すぐに入居一時金等を支払うことができる

このほか、老後の余裕資金の確保、相続前の不動産処分、住宅ローン等の借入金の返済資金の確保等

住宅のリースバックの動向

住宅におけるリースバックの取扱件数は2018年から2019年は増加したものの、コロナ禍の2020年は減少。

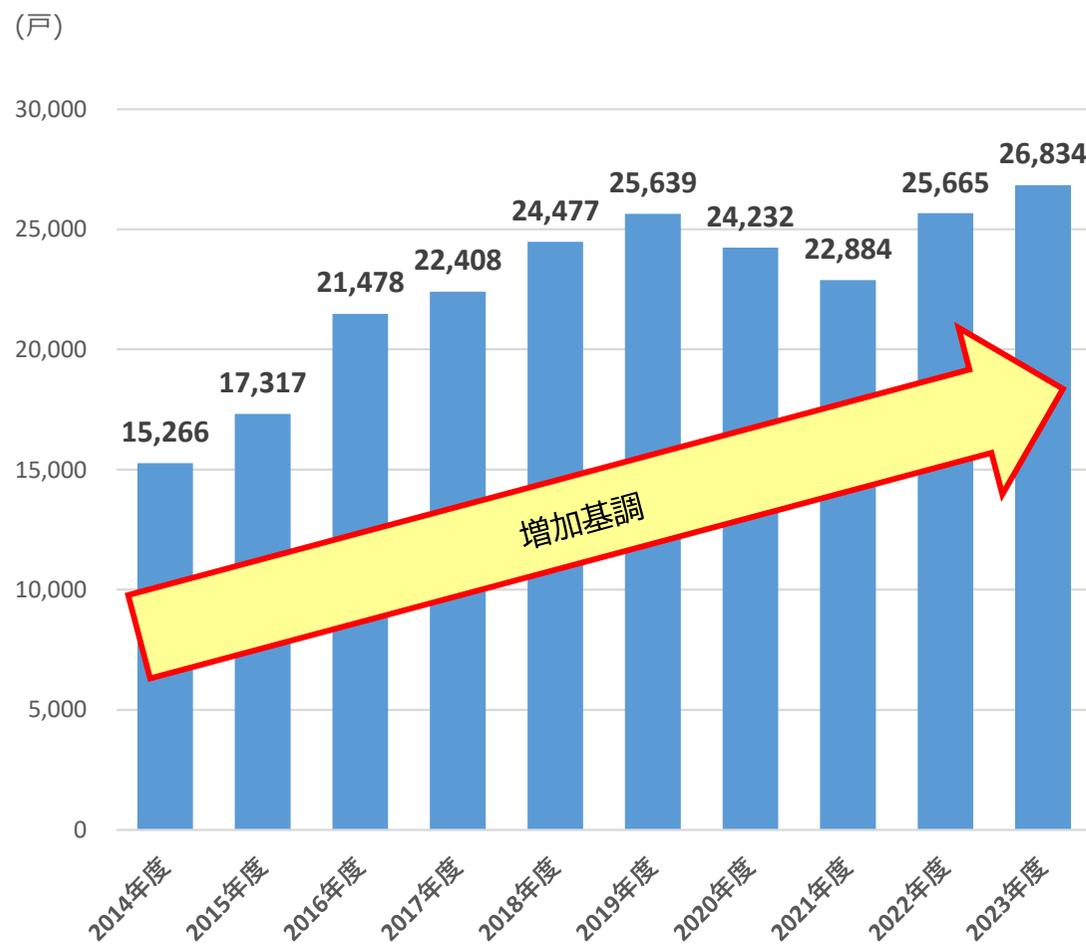


出典：国土交通省住宅局にて実施したアンケート回答(39社・2021年)をもとに作成

買取再販事業の市場の動向

○ 買取再販販売戸数(上位50社)は、この10年間で増加傾向。

【買取再販年間販売戸数ランキング上位50社実績推移】



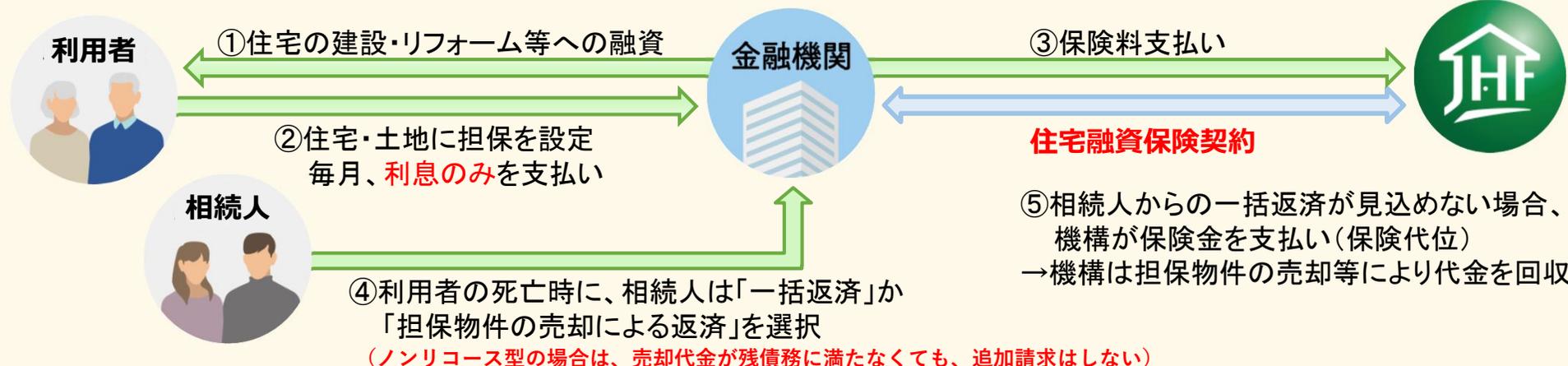
【買取再販年間販売戸数ランキング(2023年度)】

| 順位 | 社名 | 販売戸数 | 順位 | 社名 | 販売戸数 |
|---------------|------------------|-------|----|------------|------|
| 1 | カチタス | 5,535 | 11 | ランドネット | 824 |
| 2 | レジデンシャル不動産 | 1,885 | 12 | エフステージ | 744 |
| 3 | リプライス | 1,634 | 13 | マイブレイス | 728 |
| 4 | 大京穴吹不動産 | 1,428 | 14 | オークラヤ住宅 | 624 |
| 5 | スター・マイカ・ホールディングス | 1,270 | 15 | 未来都市開発 | 601 |
| 6 | インテリックス | 1,146 | 16 | 大和ハウスグループ | 555 |
| 7 | ホームネット | 1,022 | 17 | グローバルベイス | 460 |
| 8 | フジ住宅 | 1,016 | 18 | ムゲンエステート | 423 |
| 9 | 長谷工リアルエステート | 964 | 19 | スプリングエステート | 406 |
| 10 | イーグランド | 868 | 20 | 東武住販 | 362 |
| 上位20社合計 | | | | 22,495 | |
| (参考) 上位50社の合計 | | | | 26,834 | |

制度の概要

- 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関において、高齢者を対象とした住宅ローンとして、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済(担保物件の売却代金など)する方式の「リ・バース60」を展開。
- 近年は、高齢者のニーズが高い商品として、利用実績・取扱金融機関ともに大幅に増加。

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

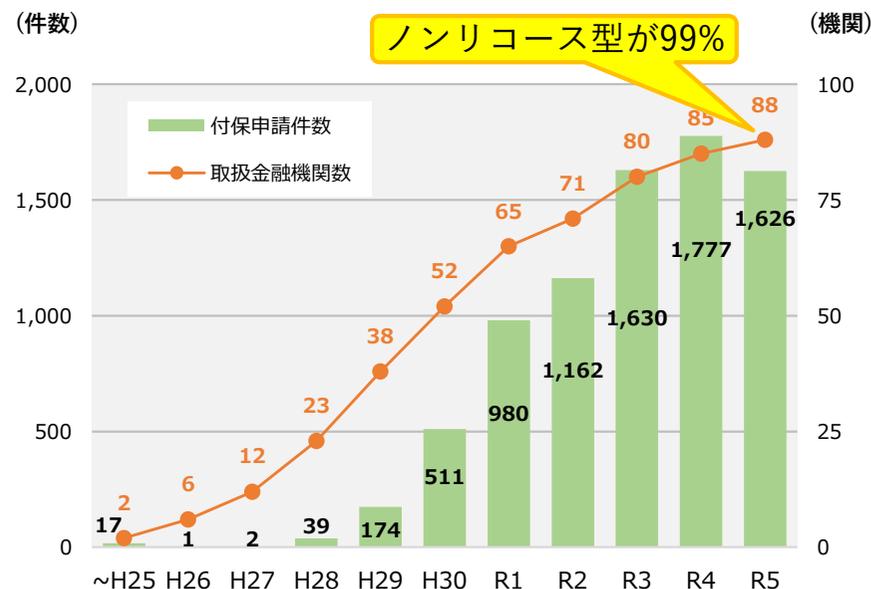


■対象となるローン

| | |
|------|---|
| 対象者 | 満 60 歳以上※1 |
| 資金用途 | <ul style="list-style-type: none"> ・自ら居住する住宅の建設・購入資金 (H27.4~) ・リフォーム資金 (H21.6~) ・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金※2 (H23.10~) ・住宅ローンの借換資金 (H27.10~) ・親世帯による子ども世帯の住宅取得の支援 (H28.4~) |
| 填補率 | 10 割 |

※1 融資対象者が満50歳以上満60歳未満の場合、担保掛目の上限は担保評価額の30%以内。
 ※2 住み替える前の住宅のリフォーム資金も対象とする場合を含む。

■付保申請件数・取扱金融機関数の推移



※証券化支援事業の枠組みにより、【リ・バース60】全期間固定金利タイプを令和7年1月より開始。