

（１）制度概要

国土交通省住宅局住宅生産課

令和5年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 について

国土交通省 住宅局 住宅生産課

注意事項

- 補助の要件、手続き等については、**交付申請等マニュアルや交付規程等を必ずよく確認**いただいた上で手続きを行ってください。
- 本事業の実施に際しては、以下の点が必要となりますので、あらかじめご承知ください。
(発注者に関係する主な事項のみ記載)
 - 本事業で対象とするリフォーム工事は、**必ず工事請負契約書（注文書のみでは不可。注文書と注文請書の両方）の写しの提出が必要**です。
 - 補助事業者になるものとして登録を行った**事業者の情報を本事業ホームページにて公表**することとしておりますので、**登録時に公表することについて同意**していただきます。
 - リフォームの施工業者が補助事業者となり、発注者を共同事業者として、**共同事業実施規約を締結し、提出**していただきます。（**発注者の記名押印が必要**です）
 - **若者・子育て世帯が50万円／戸の補助限度額の加算**を適用しようとする場合は**住民票の写し等が必要**です。
 - **既存住宅を購入して50万円／戸の補助限度額の加算**を適用しようとする場合、当該売買契約書が必要です。
 - **一次エネルギー消費量を▲20%として50万円／戸の補助限度額の加算**を適用しようとする場合、**BELS評価書が必要**です。
- 本資料で示しているスケジュールは**予定**であり、**予算の執行状況により変更**となることがあります。最新の情報を確認して事業に取り組んでください。
- 本事業に関する**最新の情報は以下のホームページにおいてお知らせ**しますので、適宜ご確認ください。

令和5年度事業の令和4年度事業からの主な変更点

※ ページ番号に★がついているページは、昨年度から追加又は変更のあるものです。

○省エネルギー対策の評価基準（改修タイプB、C）の基準変更

- ・省エネルギー対策の評価基準の一つである改修タイプB、Cの断熱仕様基準を変更。
（タイプB）主たる居室及びその他居室1室の全開口部以上の断熱。
（タイプC）その他居室2室以上又はその他居室1室及び非居室（玄関を含む空間にある全開口部以上）の断熱。

○交付申請、完了実績報告の提出方法を変更

- ・交付申請、完了実績書類はオンライン提出とする。（詳細はHPにて案内）

○申請タイプ別に予算枠を設置

- ・予算の70%を評価基準型、30%を認定長期優良住宅型の予算枠とする。

○一部の補助対象工事に上限額を設定

- ・防災性・レジリエンス性の向上改修工事については補助上限額を15万円/戸とする。

○全体設計承認（2カ年）に関する変更

- ・初年度の工事着手可能時期を変更。住宅登録後であれば工事着手可能とする。
- ・2年目の交付申請は、交付申請開始後3カ月以内又は1年目の交付決定後3カ月以内いずれか遅い方までとする。

★3

事業概要① 目的・要件について

1. 目的

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、既存住宅の長寿化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修に対する支援を行う。

2. 要件

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- ② リフォーム工事後に次の性能基準を満たすこと。
＜必須項目＞劣化対策、耐震性（新耐震基準適合等）、省エネルギー対策の基準
＜任意項目＞維持管理・更新の容易性、高齢者等対策（共同住宅）、可変性（共同住宅）の基準
- ③ 上記②の性能項目のいずれかの性能向上に資するリフォーム工事、三世帯同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上改修工事のうち一つ以上行うこと。

インスペクションの実施

性能向上リフォーム

- ・劣化対策
- ・省エネルギー対策
- ・耐震性
- ・維持管理・更新の容易性等

維持保全計画の作成

三世帯同居対応改修

子育て世帯向け改修

防災性・レジリエンス性の向上改修

耐震性

例）軸組等の補強

省エネルギー対策

例）外壁の断熱

劣化対策

例）床下防湿・防錆措置

維持管理・更新の容易性

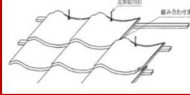
例）維持管理更新容易性の向上

防災・レジリエンス性向上改修工事

自然災害に対応する改修への支援



止水板の設置



瓦の交換工事

三世帯同居対応改修工事

キッチン等の増設



キッチンの増設



玄関(外階段)の増設

子育て世帯向け改修工事

子育てしやすい環境整備の支援



キッズスペースの設置



防犯カメラの設置

事業概要② 補助事業者・補助対象等について

3. 補助事業者

以下のいずれかの事業者

・リフォーム工事の施工業者

(発注者を共同事業者とします。発注者は補助事業者になることはできません。)

・買取再販業者

4. インスペクション結果の反映

インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。

a. リフォーム工事の内容に含めて改修

※ 評価基準に規定されている著しい劣化事象及び雨漏りが生じている部分については補修が必要

b. 維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記

※ 1 子育て世帯向け改修工事等として補助対象となる場合がある

5. 補助対象

1) 長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

① 特定性能向上工事

以下の性能項目の基準を満たすための性能向上工事

- a. 劣化対策
- b. 耐震性
- c. 省エネルギー対策
- d. 維持管理・更新の容易性
- e. 高齢者等対策 (共同住宅のみ)
- f. 可変性 (共同住宅のみ)

※ a～c は必須項目

② その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ・インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事 (外壁、屋根の改修工事等)
- ・バリアフリー工事
- ・環境負荷の低い設備への改修
- ・テレワーク環境整備改修
- ・高齢期に備えた住まいへの改修
- ・一定水準に達しないd～fの性能向上に係る工事 等

※ただし、①の工事費を限度

3) 子育て世帯向け改修工事に要する費用

子育てしやすい環境整備の支援のための子育て世帯向け改修工事

※ 若者世帯、子育て世帯のみ対象

4) 防災性・レジリエンス性の向上改修工事に要する費用

自然災害に対応するための改修工事

5) インスペクション等に要する費用

- ・インスペクション費用
- ・リフォーム履歴作成費用
- ・維持保全計画作成費用
- ・リフォーム瑕疵保険の保険料

補助対象外の工事

- ・単なる設備交換
- ・間取り変更工事※1
- ・内装工事※1
- ・意匠上の改修工事

5

2) 三世帯同居対応改修工事に要する費用

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設に係る工事

※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること

事業概要③ 事業タイプ・リフォーム後の性能について

6. 事業タイプ・リフォーム後の性能

◆ 住宅性能の基準

認定基準：長期優良住宅（増改築）認定を取得するための基準

評価基準：認定基準には満たないが一定の性能確保が見込まれる水準

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型
リフォーム後の住宅性能 ※1、※2	性能項目のうち、劣化対策、耐震性、省エネルギー対策について評価基準に適合するもの 	所管行政庁から長期優良住宅（増改築）の認定を受けるもの →全ての性能項目で認定基準に適合することが必要

※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は、性能項目に高齢者対策と可変性が追加される

※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない

上記の他、評価基準や認定基準には適合しないが、**基準と同等と認められる代替措置を講じる場合は、提案型に応募**することが可能です。(P 47以降を参照)

- ◆ 本補助事業においては、太陽光発電パネルの設置工事費は補助対象外
- ◆ 補助限度額が加算となる一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする工事の実施は太陽光発電パネルの設置工事費を含めずに設定
⇒ 一次エネルギー消費量についても、太陽光発電による効果分を除いて算定すること

④ 太陽光発電による削減量

事業概要④ 補助額・補助限度額(その2)

① 単価積上方式 ▮ 関係会社から調達する場合であっても、相見積りは不要

- 実施する長期優良住宅化リフォーム工事の内容に応じ、別に定める補助工事単価を積み上げた額に1/3を乗じて、補助額を算出
※但し、防災性・レジリエンス性の向上改修工事は補助上限額15万円/戸とする。
- 補助限度額及び工事請負契約額（三世代同居対応改修工事等を含み、工事費以外の費用を含めない）に補助対象工事費率（一律0.8）と補助率（1/3）を乗じて得た額を上回らないこと
- 補助工事単価表に記載のないリフォーム工事は補助額には計上できない

【評価基準型における適用例】

例1) 契約額が500万円で 積み上げた補助額が70万円（単価を積み上げた値は210万円）の場合
 $500万円 \times 0.8$ （補助対象工事費率） $\times 1/3 = 133万円 \geq 70万円$ となるので補助額は70万円

例2) 契約額が300万円で 積み上げた補助額が90万円（単価を積み上げた値は270万円）の場合
 $300万円 \times 0.8$ （補助対象工事費率） $\times 1/3 = 80万円 < 90万円$ となるので補助額は80万円

▮ 関係会社から調達する場合は、相見積り（3者以上）が必要

② 補助率方式

- 「5. 補助対象」に該当する工事費に補助率1/3を乗じて、補助額を算出
※但し、防災性・レジリエンス性の向上改修工事は補助上限額15万円/戸とする。

9

事業概要④ 補助額・補助限度額(その3)

«インスペクション費用等の工事費以外の補助対象費用について»

補助対象項目	対象となる費用（事業タイプ毎の適用） ※ いずれの費用も、補助の対象とする業務等を実施することが明記された契約書の写しと当該費用の支払いを確認できる領収書の写しが提出されるものに限り補助対象とします。また、建築士が行うものについては、知事登録されている建築士事務所に所属する者である場合に限り補助対象となります。	評価基準型	優良住宅長期型	提案型	戸当たりの補助対象費用限度額
事前インスペクション	既存住宅状況調査技術者が実施するインスペクションであって、本事業指定の報告書を作成する費用	○	○	○	15万円
リフォームの履歴作成	リフォーム計画の作成費用	○	○	○	6万円
	建築士がリフォーム計画の内容を確認し、本事業の評価基準の適合状況確認書等を作成する費用	○	○	○	6万円
	長期優良住宅（増改築）認定の取得に係る費用 ※ 評価機関の技術的審査適合証の取得費を含む	—	○	—	6万円
	BELS評価書の取得に係る評価機関の審査手数料	△	△	—	3万円
	建築士が工事結果を確認し、工事内容確認書を作成する費用	○	○	○	6万円
維持保全計画の作成	維持保全計画書を作成する費用	○	○	○	3万円
リフォーム瑕疵保険(※1)	保険料（検査料を含む）	○	○	○	3万円

△：一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%として、補助限度額を加算する場合、計上可。

(※1) 国土交通大臣が指定する保険法人が取り扱うものであって、大規模修繕工事瑕疵保険を含む。

10

事業概要④ 補助額・補助限度額(その4)

「補助限度額の加算要件について」

以下のいずれかの要件を満たす場合、事業タイプ毎の補助限度額に50万円／戸の補助限度額を加算

【要件（１）：三世帯同居対応改修工事】
三世帯同居対応改修工事を実施する場合

【要件（２）：若者】
令和5年4月1日時点で40歳未満の世帯が工事を実施する場合

【要件（３）：子育て世帯】
令和5年4月1日時点で18歳未満の子を有する世帯、又は申請時点で18歳未満の子を有する世帯が工事を実施する場合

【要件（４）：既存住宅購入者】
自ら居住する既存住宅を購入し、売買契約後1年以内に工事を実施する場合

事業タイプ	補助限度額	要件(1)～(5)のいずれかを満たす場合
評価基準型	100万円／戸	150万円／戸
認定長期優良住宅型	200万円／戸	250万円／戸

【要件（５）：高度省エネルギー化】
一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする工事を実施する場合

- ※ 要件（１）～（５）を複数満たす場合でも、加算される補助金限度額の上限は50万円／戸
- ※ 要件（２）～（５）の加算は、「戸建住宅」又は「共同住宅等の住戸申請」のみ加算可（共同住宅等の一棟申請は加算不可）
- ※ 三世帯同居対応改修工事への補助額は50万円／戸を上限とする

（補足）単価積上方式の補助工事単価(主な項目)について

戸建て住宅、併用住宅、長屋建て住宅及び共同住宅の専用部分に適用。詳細は交付申請等マニュアル別表6を参照

性能	工事内容	補助工事単価	単位
劣化対策	外壁通気構造化	13,200	円/㎡
	土台、根太、床束、柱・筋かい端部等へ防腐・防蟻薬剤塗布	1,800	円/㎡
	ユニットバス化	240,000	円/箇所
	脱衣室 壁：下地、仕上いずれかで防水措置	1,500	円/㎡
	脱衣室 床：下地、仕上の両方で防水措置	9,900	円/㎡
	防湿コンクリートの設置	17,700	円/㎡
	防湿フィルム敷き込み+乾燥砂敷	2,400	円/㎡
	土壌処理用薬剤による土壌処理	2,700	円/㎡
	小屋裏換気口の設置	11,700	円/箇所
	小屋裏点検口の設置	15,000	円/箇所
耐震改修	耐力壁の設置（外側から施工）※	35,000	円/箇所
	耐力壁の設置（内側から設置）※	31,200	円/箇所
	金物補強	27,000	円/箇所
	基礎補強	25,200	円/m
	屋根の軽量化	10,500	円/㎡

性能	工事内容	補助工事単価	単位
省エネ	断熱材設置 壁 外壁・内装の撤去・仕上込	5,100	円/㎡
	開口部 内窓設置 大サイズ（2.8㎡以上） 1800×1800mm程度	79,800	円/箇所
	玄関断熱ドア枠ごと設置 大サイズ（ドア1.8㎡以上、引き戸3.0㎡以上）	300,000	円/箇所
	高効率給湯機設置 ヒートポンプ式	390,000	円
維持管理・更新	排水管更新工事 全設備機器から第一桧まで 旧配管の撤去共（埋設部分は存置可）	129,000	円/式
	配管点検口の設置 壁	16,200	円/箇所
その他性能	屋根補修	600	円/㎡
	防水工事	10,800	円/㎡
	手すり設置（I型手すり）	9,000	円/m
	床段差解消（踏み台の設置及び浴室の段差解消には適用しない）	29,100	円/箇所
	仮設足場の設置（外壁又は屋根）	900	円/㎡

※ 柱間幅1,500mm程度を1箇所とし、接合部の金物補強を含む
注)上記の補助工事単価を積み上げた額を1／3して補助額を算出

申請等の手続きについて

申請タイプ 事業タイプ	通年申請タイプ	事前採択タイプ	
			安心R住宅 (※1)
評価基準型	○	×	○
認定長期優良住宅型	○	×	○
提案型	×	○	×
申請タイプの概要	・ 交付申請前の公募・採択手続きなし ・ 交付申請期間内であれば、随時、住宅毎に申請可能 ・ 予算の執行状況に応じ、途中で締め切る、又は延長する場合がある ・ リフォーム工事を実施する住宅が決まっているリフォーム工事が対象	・ 交付申請前の公募・採択手続きあり ・ 一定の応募期間内に複数戸まとめて提案可能 ・ 一定の予算枠の確保が可能（当初の交付申請期限まで） ・ ただし、公募期間が必要となるため、事業着手までに一定の期間が必要	

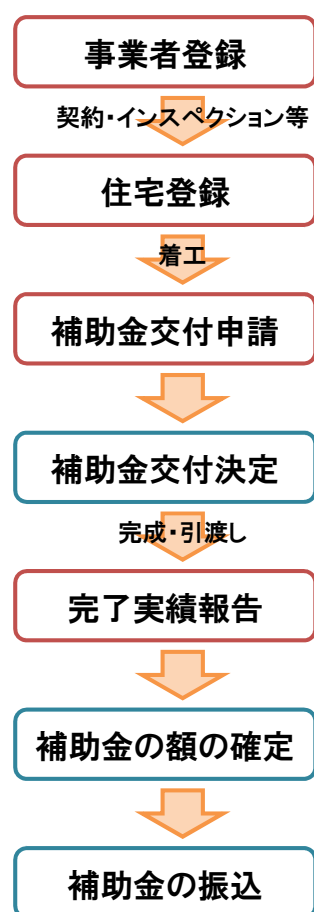
※1 安心R住宅について

43ページ以降を参照

評価基準型、認定長期優良住宅型のいずれかに適合し、かつ、**安心R住宅制度の要件に適合して「安心R住宅」の標章が付与されるものについて、公募・事前採択の対象とする**

13

補助事業としての工事の進め方と手続きの関係（単年度申請の場合）



■ **補助金は所定の手続きを行わなければ交付（振込）されません**

事業者登録とは

補助事業を実施するリフォーム業者及び買取再販業者は、毎年度、1度だけ事業者情報を登録（リフォームと買取再販の両方を行う場合は、それぞれで登録）事業者の名称、所在地、問合せ先等の他に、建設業許可の有無、登録住宅リフォーム事業者団体への加入の有無、リフォーム瑕疵保険の登録事業者の該当の有無、標準的な契約書及び見積書の書式を明らかにして、本事業ホームページで公表

➡ **事業者登録後は、交付決定前に、契約の締結、事前インスペクションの実施、リフォームプラン・維持保全計画の作成を実施しても補助対象**

住宅登録とは

リフォーム工事を実施する住宅が決まったら、住宅の所有者（施主）や住宅の所在地等の情報を登録（登録情報は非公表）

➡ **住宅登録に際して、交付決定されなければ補助金の交付対象とはならないことを確認した上で、リフォーム工事に着工可能とする**

※ 補助事業は、本来、交付決定後に着手したものが補助対象となるが、本事業では、①リフォーム工事に先行して、インスペクションや維持保全計画の作成が必要となること、また、②居住している住宅において工事等を行うものであることから、機動的に対応可能な手続きの流れとしている。

※ 補助金交付申請は、評価基準型の場合、定められた期間内でかつ住宅登録した後、原則1ヶ月以内に支援室に提出すること。1ヶ月以内に交付申請書類が提出されず、所定の手続きがなされない場合、ポータルサイトのシステムがロックされ、以後交付申請不可となります。（ロック解除についてはP178参照）

★全体設計を実施する場合は 4 P 17 以降を参照

14

事業タイプ		認定長期優良住宅型 (200万円／戸)	評価基準型 (100万円／戸)	提案型 (100・200万円／戸)
リフォーム前の状態		○状況調査書(長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合)の写し、または現況検査チェックシートの写し ●既存住宅状況調査技術者 ☑劣化事象の有無		
維持保全計画		○維持保全計画書(リフォーム事業者等が作成し、住宅所有者が内容を確認していること) ●建築士(将来的な改修を位置づけて基準を適用しないこととする場合、指摘された劣化事象を補修しない場合) ☑維持保全の方法及び期間、劣化事象が指摘された事項等についてリフォームしない場合の対応		
リフォームの計画内容		○長期優良住宅認定通知書(技術的審査適合証) ●所管行政庁(登録住宅性能評価機関) ☑長期優良住宅認定基準	○評価基準の適合状況確認書(様式8) ●建築士(※) ☑劣化対策、耐震性及び省エネルギー対策 ☑その他いずれかの評価基準(任意)	○評価委員会の評価結果 ●建築士(※) ☑評価基準相当(100万円／戸)又は ☑認定基準相当(200万円／戸)
補助対象工事	特定性能向上等	認定基準適合の性能向上リフォーム	基準適合及び基準相当と認められた性能向上リフォーム	
		三世帯同居対応改修工事、子育て世帯向け改修工事、防災性・レジリエンス性の向上改修工事		
	その他性能向上	戸建て住宅、共同住宅専有部のバリアフリー改修等の評価対象項目以外の性能向上リフォーム	評価基準に達しない性能向上リフォーム、又は、評価対象項目以外の性能向上リフォーム(同左)	
		・ 事前インスペクションで指摘のあった劣化事象に係る改修工事(屋根・外壁の改修工事等) ・ テレワーク環境整備改修工事、高齢期に備えた住まいへの改修工事		
リフォームの施工結果		○建築士による工事内容確認書(様式13)、リフォーム工事箇所の工事写真(様式14) ●建築士(※) ☑リフォームの施工が計画と整合していることを現地調査及び工事写真等で確認		

(※) 補助対象とする場合には、建築士事務所に所属する建築士が実施するものであること

令和5年度長期優良住宅化リフォーム推進事業のスケジュール

- 令和5年度補助事業の実施スケジュールは、申請タイプに応じて以下のとおり。
- 期間については、申請状況に応じて、短縮又は延長する場合がある。最新情報は事業ホームページで確認。



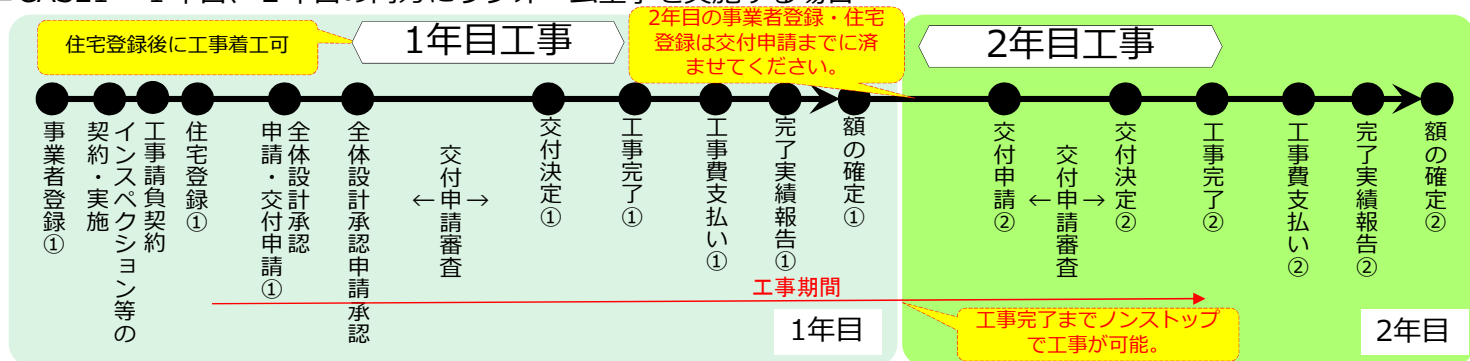
全体設計 (2力年申請) について

全体設計 (2力年申請) について

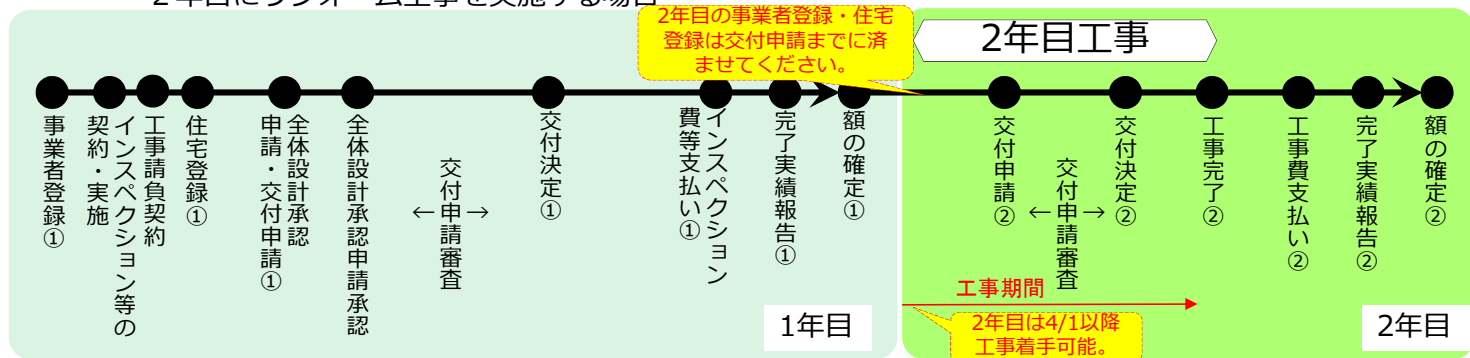
1. 概要

事業が2力年度に渡る場合、全体設計承認申請書を提出し国土交通省の承認を受けることで本事業を2力年度に渡って実施することが出来ます。

■CASE1 1年目、2年目の両方にリフォーム工事を実施する場合



■CASE2 1年目はリフォーム工事なし（インスペクションやリフォーム計画の作成等） 2年目にリフォーム工事を実施する場合



全体設計 (2力年申請) について

2. 対象

全体設計承認の対象は、共同住宅（一棟申請に限り、併用住宅を除く）及び長期優良住宅（増改築）の認定を取得した戸建住宅（建方不問）

	戸建住宅	共同住宅
評価基準型	－	○
認定長期優良住宅型	○	○

通年申請タイプ、
事前採択タイプの
いずれのタイプも対象

3. 手続き

- ①全体設計承認申請書を、初年度の交付申請書と併せて提出し、承認を受ける。
※全体設計承認申請書の様式は支援室に連絡し取り寄せて下さい。
※初年度の交付申請書は、単年度と同様に作成して下さい。
- ②翌年度は承認を受けた事業計画に沿った交付申請を行う。
（事業計画を途中で変更しようとする場合には、速やかに支援室にご相談下さい。）
- ③年度毎の完了実績報告時に費用の支払いが確認できるものを提出する。
※交付申請した内容に沿って実施した工事やインスペクション等に要した費用で当該年度に実施した工事等の費用として発注者より支払われた費用が当該年度の補助の対象です。
※初年度にリフォーム工事を実施しない場合でも、インスペクションに要した費用やリフォーム計画の作成費用等を補助の対象とします。

詳細はP 23～のフロー参照

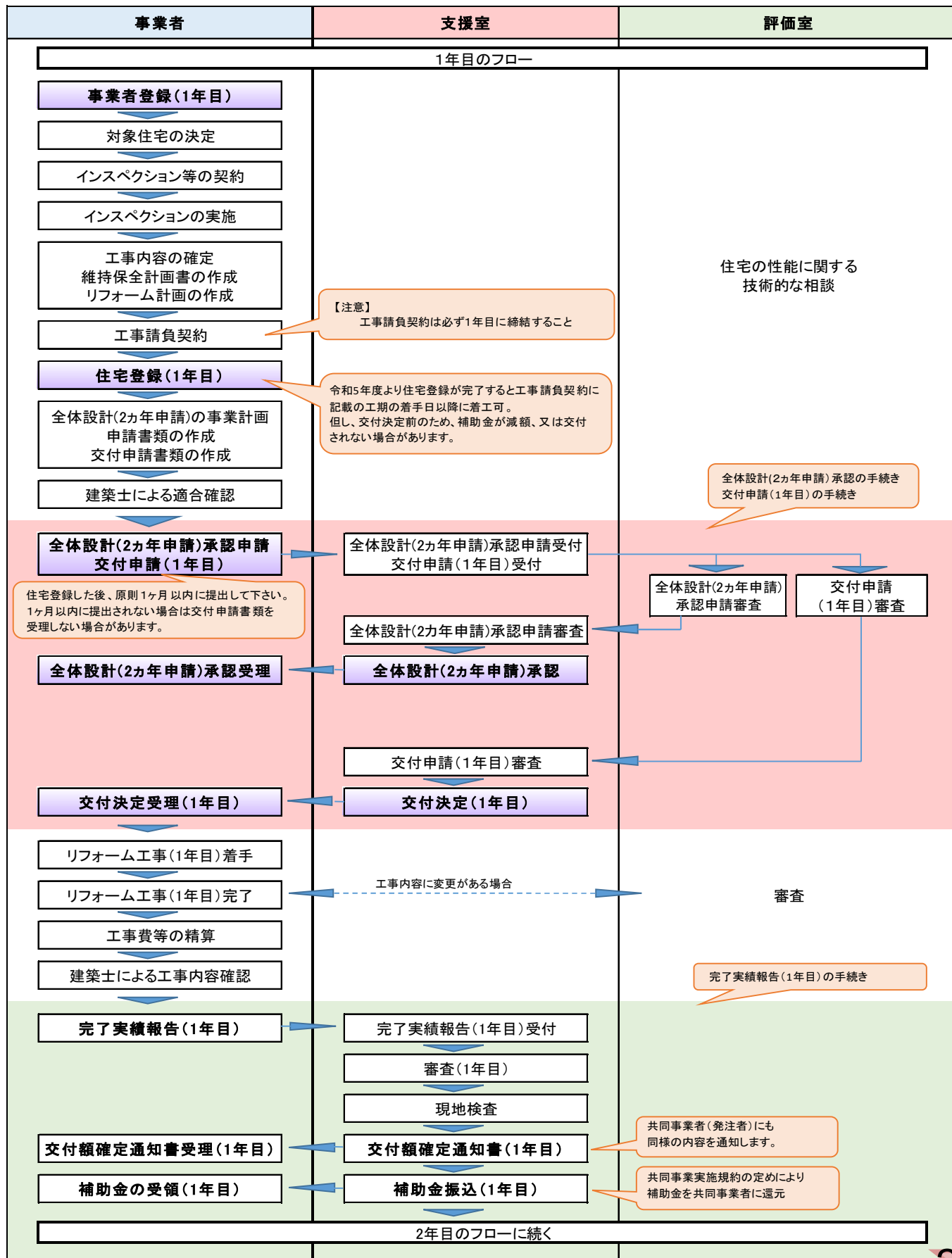
全体設計 (2力年申請) について

4. 単年度事業と異なる点

- ①全体設計承認の場合、初年度の工事は単年度事業と同様に住宅登録後であれば、工事請負契約に記載の工期の着手日以降に着工可。
※全体設計承認申請の承認がされたとしても、交付申請書の提出及び交付決定がなされない場合は補助金交付の対象になりません。従って、住宅登録をもってリフォーム工事に着工する場合は、交付決定を受けるまでの期間に生じたあらゆる損失等は自らの責任とすることを了知した上で実施すること。
- ②翌年度の工事着手は、1年目から継続して実施可能。
2年目の事業者登録や住宅登録は交付申請前までに済ませてください。
- ③2年目の交付申請は交付申請開始後3ヵ月以内、または1年目の交付決定後3ヵ月以内いずれか遅い方までに実施してください。
- ④初年度の工事が完了した時点で本事業の補助要件に適合する必要はありませんが、翌年度工事の完了後には本事業の補助要件に適合している必要があります。
- ⑤翌年度工事完了後の完了実績報告の審査において、本事業の補助要件を満たさない場合は、補助事業を廃止する手続きが必要になります。
事業を廃止した場合は、初年度に支払った補助金の返還を求めます。

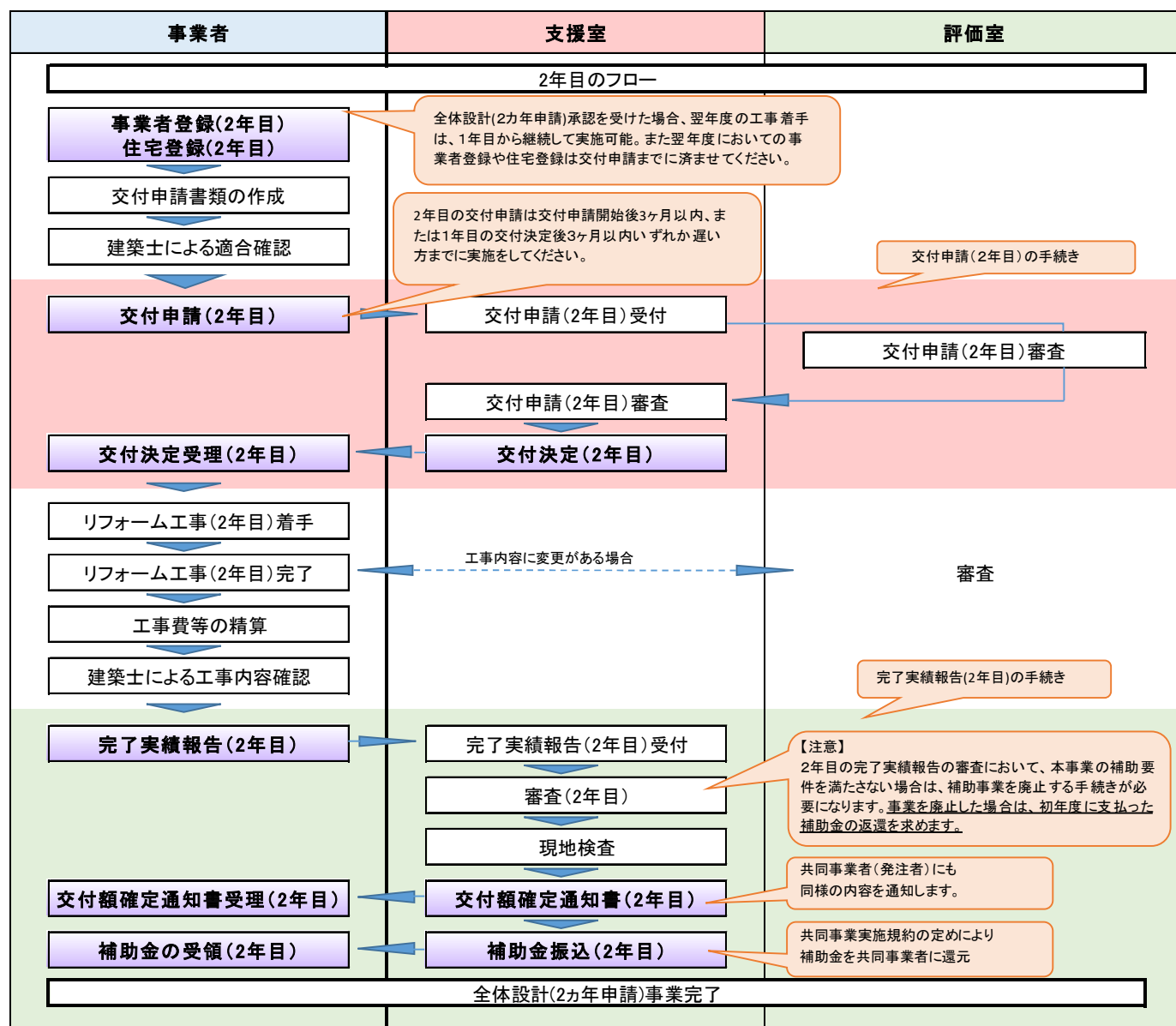
全体設計(2カ年申請)について

■ 評価基準型の場合 (1 / 2)



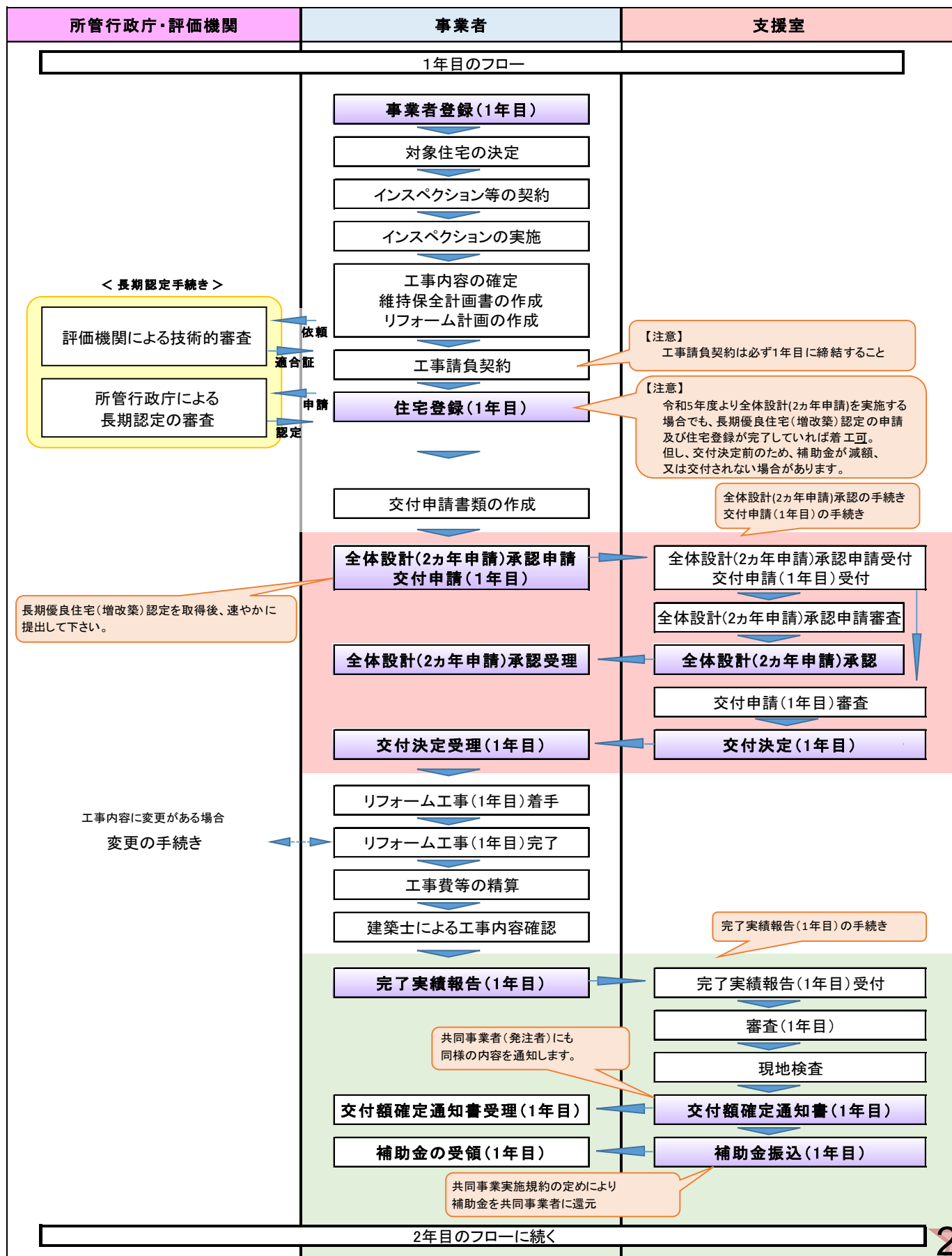
全体設計(2カ年申請)について

■評価基準型の場合 (2/2)



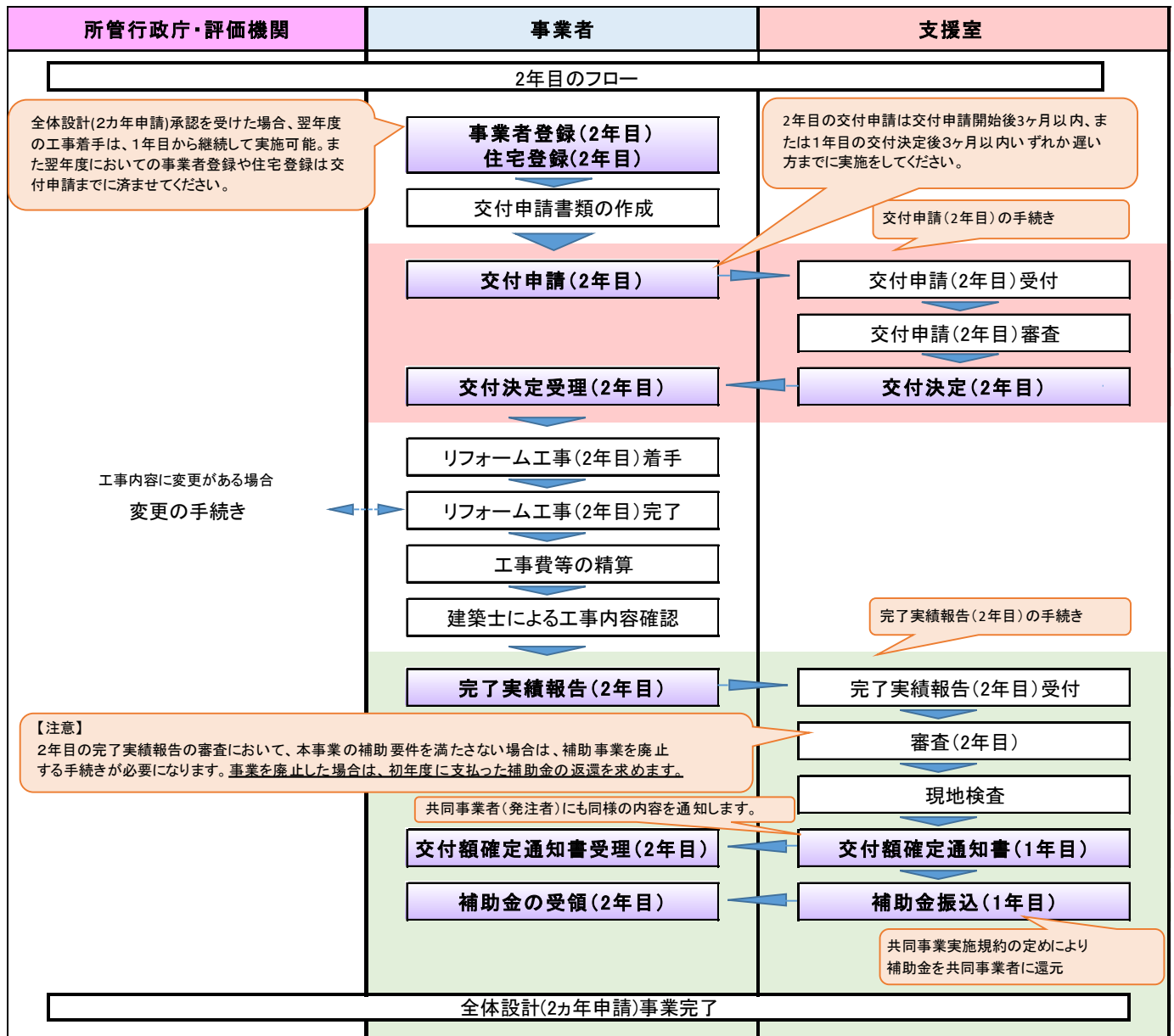
全体設計(2カ年申請)について

■ 認定長期優良型の場合 (1 / 2)



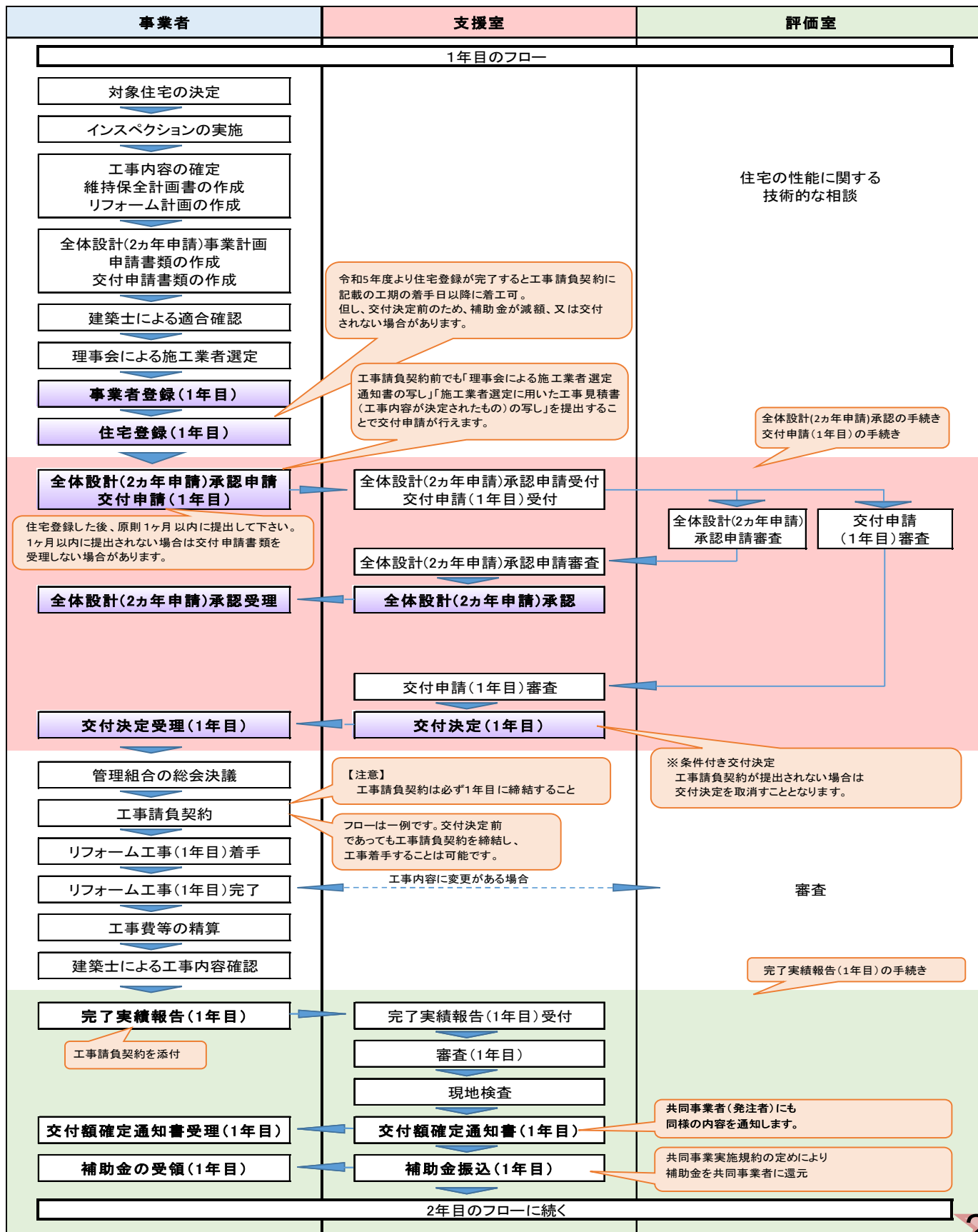
全体設計(2カ年申請)について

■ 認定長期優良型の場合 (2 / 2)



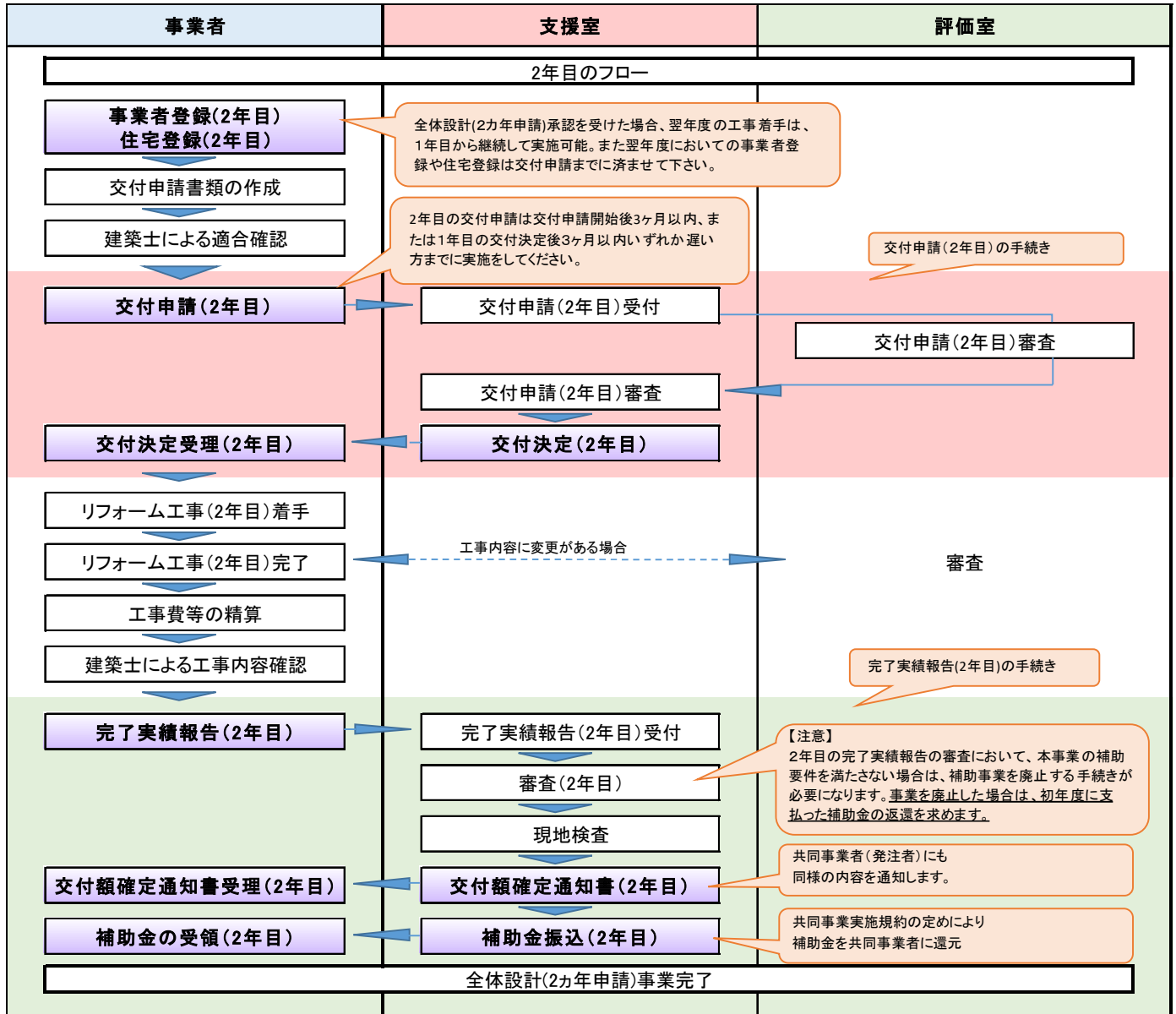
全体設計(2カ年申請)について

■管理組合が発注する共同住宅で工事請負契約が 交付決定後となる場合[評価基準型] (1 / 2)



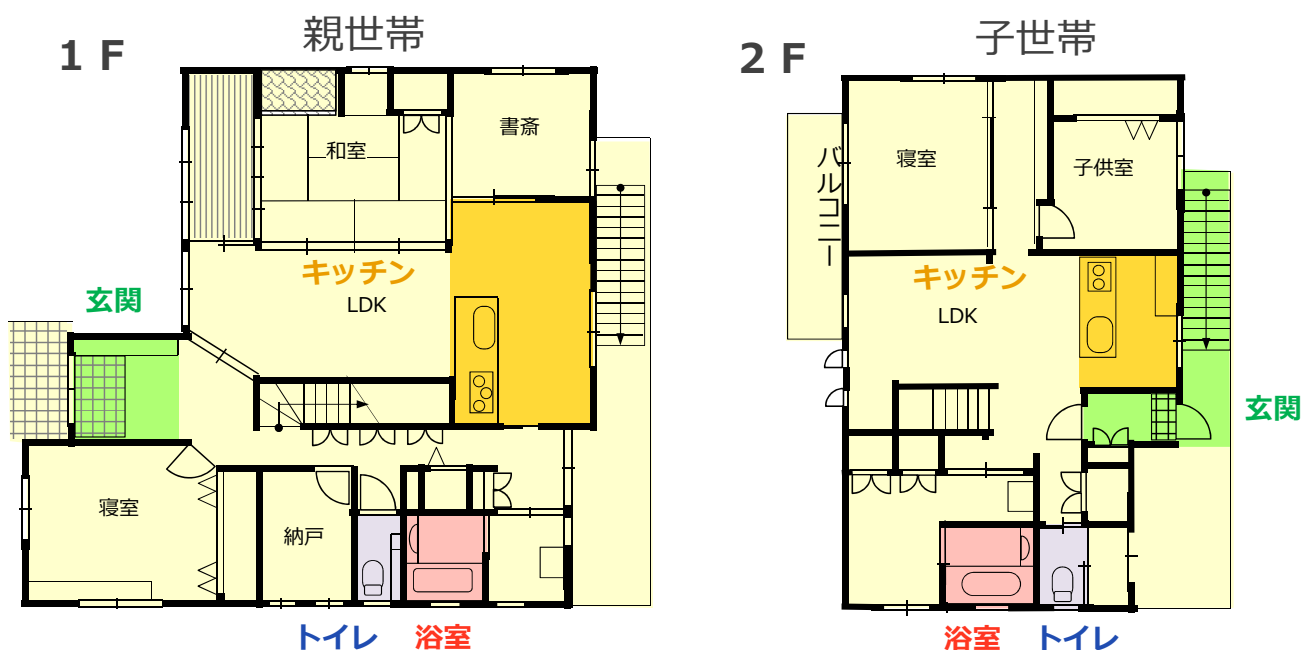
全体設計(2カ年申請)について

■管理組合が発注する共同住宅で工事請負契約が 交付決定後となる場合[評価基準型] (2/2)



三世代同居対応改修工事について

三世代同居に対応した住宅のイメージ



キッチン、浴室、トイレ又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅
かつ
「住戸内で行き来ができる」

三世代同居に対応した住宅として支援対象

三世代同居対応改修工事の内容

	調 理 室	浴 室	便 所	玄 関
本体設置工事 及びそれに付随 する工事	対象 (台所流し、ガスコンロ、 IHクッキングヒーター、こ んろ台、作り付け食器棚、 食器収納庫、食料品貯蔵 庫、ビルトイン食器洗浄 機の設置工事。)	対象 (浴槽、シャワー、浴室 内の手洗い・タオル掛 け・手すり、脱衣所の設 置工事等。ユニットバス も可。)	対象 (便器、便所内の手洗 い・トイレトペーパー ホルダー・タオル掛け・ 手すり・収納設置工 事。)	対象 (玄関ドア、玄関土間、上 層階玄関等への外階段、 下駄箱・インターホン、 手すり、郵便受け設置工 事。)
給排水設備工事	対象	対象	対象	—
電気工事	対象	対象	対象	対象
ガス工事	対象	対象	—	—
換気設備工事	対象	対象	対象	—
照明設備工事	対象	対象	対象	対象
内装・下地工事	対象	対象	対象	対象
給湯器設置 ・取替工事	対象	対象	—	—
躯体工事	—	—	—	対象 (開口部に関する工事に限る)
その他工事 (足場、養生等)	対象	対象	対象	対象

31

三世代同居対応改修工事の内容

■対象とならない工事

① 調理室（キッチン）

- ・ 給排水設備に接続されていない台所流し
- ・ 設備に組み込まれていないガスコンロ、IHクッキングヒーター

② 浴室

- ・ 給排水設備及び給湯器に接続されていない浴槽又はシャワー設備
- ・ ジャグジー、ミストサウナ、浴室内テレビ、浴室内オーディオ等（ユ
ニットバスの場合はその価格相当分を除く。）
- ・ 脱衣所内の洗面設備

③ 便所

- ・ 小便器のみの設置
- ・ 便所外の手洗い、タオル掛け等

④ 玄関

- ・ 勝手口（調理室等にのみ接続するものや、車庫に直接出入りするもの）

共通

- ・ 建具等の除却工事
 - ・ 玄関開口部以外の躯体工事
- など

32

工事ごとの補助額、補助対象工事費限度額

工事内容		①単価積上方式の場合 補助工事単価（※1）	②補助率方式の場合 補助対象工事費限度額	②の補助対象工事 費限度額の留意点
調理室の 増設工事	ミニキッチン以外のキッチン を設置するもの	690,000円	1,500,000円	食器収納庫、食料品 貯蔵戸、食器棚、ビ ルトイン食器洗浄機 の設置工事は含まな い。
	ミニキッチンを設置するもの	300,000円	434,700円	
浴室の 増設工事 （※2）	浴槽を設置し、給湯設備を設 置するもの	690,000円 （※2）	1,406,000円	脱衣所の増設工事は 含まない。
	浴槽を設置し、給湯設備を設 置しないもの	690,000円 （※2）	837,800円	
	浴槽を設置しないもの （シャワーを設置するもの）	390,000円	589,300円	
便所の 増設工事	—	300,000円	532,100円	—
玄関の 増設工事	地上階に玄関を増設するもの	個別に確認	655,300円	郵便受け設置工事を 含まない。
	地上階以外の階に玄関を増設 するもの	個別に確認	1,244,500円	

（※1）表に示す補助工事単価を積み上げた値に補助率1／3を乗じて得た額が補助金額。

（※2）三世代同居対応改修工事の対象とする浴室について、木造住宅における劣化対策工事としてのユニットバス化やその他性能向上工事としての高断熱浴槽の設置に係る補助を適用することはできない。便所も同様。

33

三世代同居対応改修工事と補助対象の関係

■ パターン1 ⇒ ○（全て補助対象）

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	3
玄関	1	玄関	1

補助対象

キッチン、トイレの増設工事で、
工事後、各々2箇所あるため ○

■ パターン2 ⇒ ○（全て補助対象）

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2
玄関	1	玄関	1

補助対象

キッチンの増設工事で、工事後、
キッチン・トイレが2箇所あるため ○

■ パターン3 ⇒ △（一部補助対象）

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	1	キッチン	2
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2（改修）
玄関	1	玄関	1

補助対象

キッチンの増設工事で、工事後、
キッチン・トイレが2箇所あるため ○

補助対象外

トイレの改修工
事であるため ×

■ パターン4 ⇒ ×（補助対象外）

<工事前>		<工事後>	
	箇所数		箇所数
キッチン	2	キッチン	2（改修）
浴室	1	浴室	1
トイレ	2	トイレ	2（改修）
玄関	1	玄関	1

補助対象外

キッチン、トイレの改修工
事であるため ×

34

子育て世帯向け改修工事について

子育て世帯向け改修工事の概要・補助要件

1. 概要 子育てしやすい環境整備の支援として、下表1にある9分野を補助対象とする

【表1：補助の対象となる工事】

記号	分野
ア	住宅内の事故防止
イ	子どもの様子の見守り
ウ	不審者の侵入防止
エ	災害への備え
オ	親子がふれあえる空間づくり
カ	子どもの成長を支える空間づくり
キ	生活騒音への配慮
ク	子育てに必要な収納の確保
ケ	家事負担の軽減

<子育て世帯向けリフォームの例>

キッズスペースの設置
(カ：子どもの成長を支える空間づくり)



※住宅に固定されないものは対象外

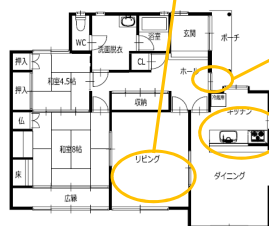
防犯カメラの設置
(ウ：不審者の侵入防止)



対面キッチンへの変更
(イ：子どもの様子の見守り)



家事をしながら子どもを見守れるよう対面型キッチンへ変更



2. 工事発注者に関する要件

以下のいずれかの要件に適合すること

- ・若者：令和5年4月1日時点で発注者が40歳未満であること
- ・子育て世帯：令和5年4月1日又は交付申請日時点で18歳未満の子どもがいること

3. 申請タイプに関する要件

戸建住宅、又は共同住宅等の一住戸の補助対象事業であること（「住戸申請」であること）

※共同住宅等の建物全体を補助対象とする「一棟申請」は対象外

子育て世帯向け改修工事の具体的なリフォーム工事の例

記号	分野	具体的なリフォーム工事の例
ア	住宅内の事故防止	柱壁等の出隅等の衝突事故防止工事、転倒による事故防止工事、人感センサー付き玄関照明設置工事、転落防止手すり設置工事、ドアの指詰め防止対策工事、チャイルドフェンス設置工事、感電防止工事
イ	子どもの様子の見守り	対面形式のキッチンへの移設・交換工事、間取り変更工事
ウ	不審者の侵入防止	防犯性強化工事
エ	災害への備え	家具の転倒防止（下地処理）工事、避難動線確保工事
オ	親子がふれあえる空間づくり	キッチンの広さ確保の為の工事、浴室の広さ確保の為の工事
カ	子どもの成長を支える空間づくり	便所の広さ確保の為の工事、収納広さ確保の為の工事、操作容易化工事、キッズスペースの設置工事、間取りの可変性確保工事
キ	生活騒音への配慮	外壁開口部の遮音性向上工事
ク	子育てに必要な収納の確保	収納の広さ確保の為の工事
ケ	家事負担の軽減	防汚仕上りへの変更工事、家事動線確保の為の工事、室内物干・乾燥設備設置工事、給湯設備の大型化工事

※子育て世帯向け改修の詳細については、必ず、別紙「子育て世帯向け改修工事の内容」を参照

※工事内容に関する事前相談は評価室事務局に実施のこと

※子育て世帯向け改修工事限り増築についても補助対象に含むことができる工事がある

《例 浴室を大型化する場合》

浴室大型化に要する軸組工事、外壁、屋根、基礎の工事、及びユニットバス工事は対象に含むことができる

37

子育て世帯向け改修工事の単価積上方式の補助工事単価について

●単価積上方式に係る子育て世帯向け改修工事の補助対象の単価

工事内容	補助工事単価	単位
床の仕上をクッションフロアに変更	5,700	円/㎡
キッチンの交換を伴う対面化工事	690,000	円/箇所
開口部 ガラス交換 大サイズ（2.8 ㎡以上）	60,900	円/箇所
開口部 ガラス交換 中サイズ（1.6 ㎡以上 2.8 ㎡未満）	36,000	円/箇所
開口部 ガラス交換 小サイズ（0.2 ㎡以上 1.6 ㎡未満）	24,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（カバー工法） 大サイズ（2.8 ㎡以上）	90,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（カバー工法） 中サイズ（1.6 ㎡以上 2.8 ㎡未満）	72,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（カバー工法） 小サイズ（0.2 ㎡以上 1.6 ㎡未満）	63,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（枠ごと交換） 大サイズ（2.8 ㎡以上）	150,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（枠ごと交換） 中サイズ（1.6 ㎡以上 2.8 ㎡未満）	108,000	円/箇所
開口部 既存サッシ交換（枠ごと交換） 小サイズ（0.2 ㎡以上 1.6 ㎡未満）	99,900	円/箇所
玄関ドアの交換 大サイズ（ドア 1.8 ㎡以上、引き戸 3.0 ㎡以上）	150,000	円/箇所
玄関ドアの交換 小サイズ	99,900	円/箇所
トイレの拡張工事	300,000	円/箇所
キッズスペースを設置するために行う床仕上りの張替工事	5,700	円/㎡

38

防災性の向上、レジリエンス性の向上改修工事について

防災性の向上、レジリエンス性の向上改修工事の概要・補助要件

1. 概要

自然災害に対応するための改修工事で下表 1 及び表 2 にある 7 分野を補助対象とする

【表 1：防災性の向上改修の補助対象工事】

記号	分野
a	地震災害への備え
b	台風(風災害)への備え
c	水害への備え
d	火災への備え

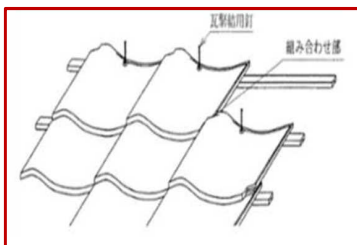
【表 2：レジリエンス性の向上改修の補助対象工事】

記号	分野
e	電力の確保
f	水の確保
g	防災備蓄のためのスペースの確保

2. 補助対象の例

瓦の交換工事

(b：台風(風災害)への備え)



止水板の設置工事

(c：水害への備え)



雨水利用タンクの設置工事

(f：水の確保)



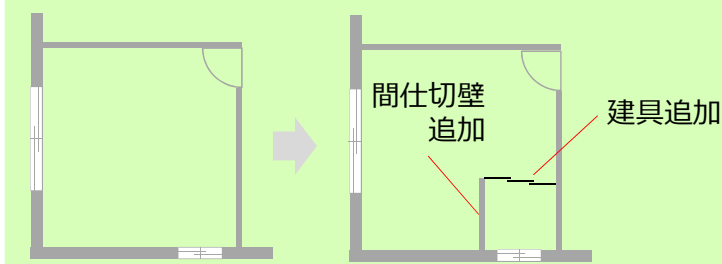
テレワーク環境整備、高齢期に備えた住まいへの改修工事について (その他性能向上工事)

テレワーク環境整備、高齢期に備えた住まいへの改修工事の概要・補助要件

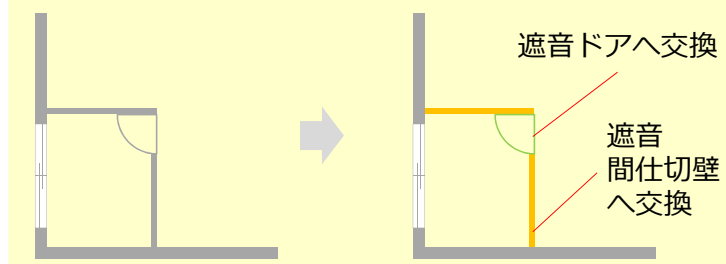
1. テレワーク環境整備改修工事

テレワーク環境整備改修支援に該当する工事を補助対象に追加

- ・テレワークスペース確保の為の工事
例：他の室内空間と間仕切壁や建具等で仕切る



- ・テレワーク環境整備の為の工事
例：遮音性能を向上させる為の工事



2. 高齢期に備えた住まいへの改修工事

高齢期に備えた住まいへの改修支援に該当する工事を補助対象に追加

<工事例>

工事内容	備考
玄関スペースへのベンチの設置	工事を伴わない可搬の家具の設置は補助対象外 造り付けであれば折り畳めるものも補助対象
浴室、脱衣室、便所への暖冷房設備の設置	住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・設置は補助対象外
余った居室の活用	余った居室を別の用途で活用するための間取り変更等
いすや車いすに座って使用できる調理台・洗面台の設置	工事を伴わない可搬の家具の設置は補助対象外

安心R住宅について

「安心R住宅」(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)について

- 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、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅**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**を創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、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))



「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「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

「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

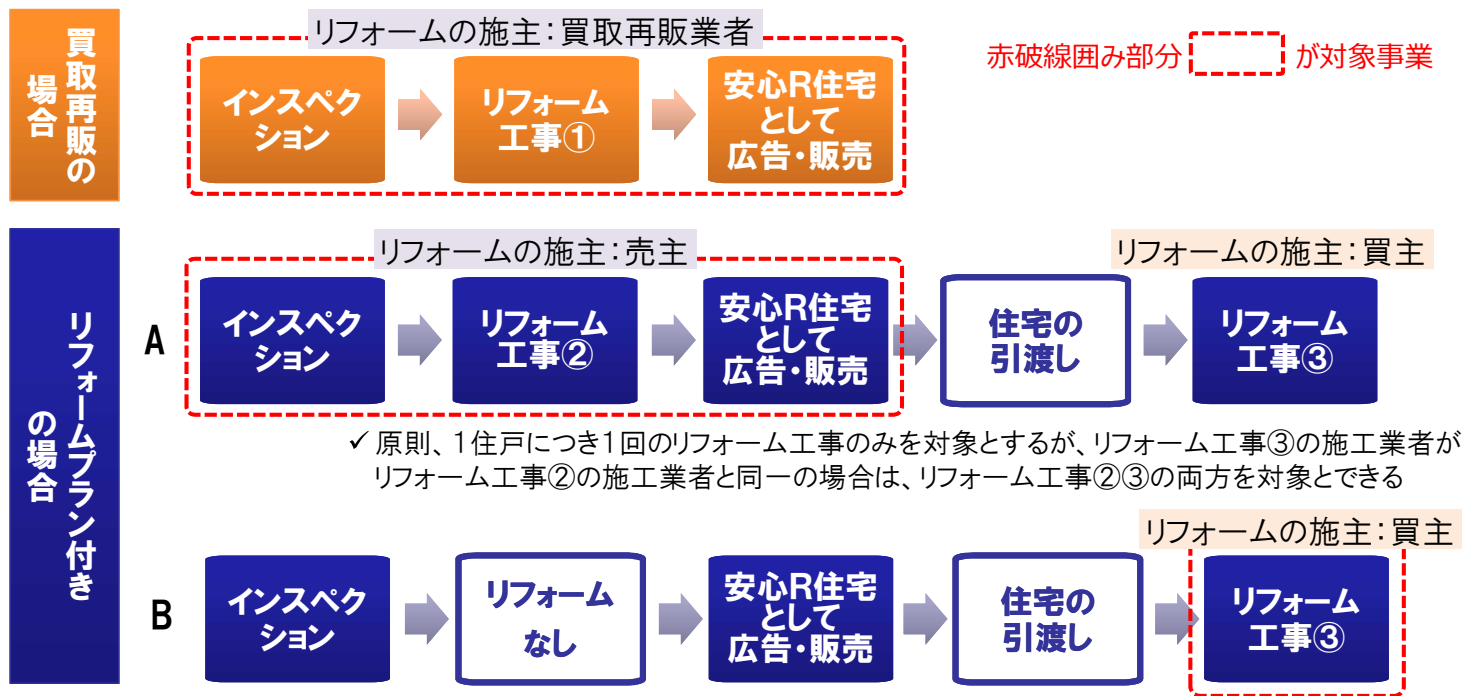
✓ 安心R住宅について詳しく知りたい場合は、国土交通省ホームページ「特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度（「安心R住宅」）」を参照ください

安心R住宅の本補助事業における取扱いについて①

「安心R住宅」の標章を付与して流通される住宅において、長期優良住宅化リフォームを実施しようとする場合、「事前採択タイプ（安心R住宅）」に応募することができる

1. 対象事業

「安心R住宅」の標章を付与して流通される際に実施されるリフォーム工事で、以下のいずれも対象とします。



45

安心R住宅の本補助事業における取扱いについて②

2. 要件

- 安心R住宅制度の要件に適合し、「安心R住宅」の標章を広告に付与して流通されること
- 評価基準型、認定長期優良住宅型のいずれかに適合すること

3. 提案者・補助事業者

- 提案者**：安心R住宅の標章を付与することができるものとして国土交通省に登録された「特定既存住宅情報提供事業者団体」（以下「**安心R住宅団体**」という。）

※ 提案に際し、補助事業を実施する「買取再販業者」と「リフォーム事業者」を明らかにすること

- 補助事業者**（採択後に補助金交付申請の手続きを行う者）：

提案時に明らかにされた「**買取再販業者**」及び「**リフォーム事業者**」

- ※ 採択後に、買取再販業者及びリフォーム事業者の事業者情報は、安心R住宅団体の名称とあわせて、本補助事業ホームページにおいて公表される
- ※ 採択されても、補助事業者による交付申請手続きを行わない場合は、補助金は交付されないので注意すること
- ※ 買取再販業者は、安心R住宅団体の構成員であること
- ※ リフォーム事業者は、安心R住宅団体の構成員に限らないが、リフォームプランを作成する事業者であること

- 安心R住宅団体として採択されることにより、**一定の予算枠を確保でき、補助事業の活用を前提とした安心R住宅の流通が可能**となる

- ※ 予算枠の確保が必要ない場合は、「通年申請タイプ」により申請することも可能
- ※ 予算枠の確保は、当初の交付申請期限まで
- ※ 補助対象、補助額は「通年申請タイプ」の場合と同じであり、「安心R住宅」の広告費は補助対象外

46

提案型について

事前採択タイプ(提案型)について

認定基準や評価基準によって評価できない性能向上工事について、**先導性・汎用性・独自性等**の高度な提案性を有する場合、**「事前採択タイプ(提案型)」**に応募することができる

先導性・汎用性・独自性等とは以下の例に示すようなものをいいます。

- 例) ・新技術(設計手法、工法、材料等)の導入
- ・低コストな長期優良住宅化リフォームの実現手法等

提案のポイント

- ・ **提案に際して留意していただきたい点を「提案のポイント」として提示**しています。**このポイントを踏まえて検討を行って下さい。**

- (注) ・ 認定基準や評価基準によって評価できない性能向上工事を提案する場合は、提案した内容が**評価基準等と同等の性能を確保できると認められるもの**であること。
- ・ 評価基準・認定基準で評価できるリフォーム工事のみ行う場合、提案型の申請を行う必要はなく、通年申請タイプを利用してください。
 - ・ 耐震性については、必ず評価基準を満たすこと。
 - ・ 学識経験者等からなる評価委員会が審査し、国土交通省が採択します。

提案のポイント

以下のポイントに留意して検討を行い、提案型の申請を行ってください。

1. 提案する住宅の**状況や課題**等を踏まえ、**具体的に**提案すること

2. 選択した項目について、**具体的な性能向上措置**の内容等を示すこと

3. 実効性・実現性を裏付ける**根拠**を示すこと

4. 審査側に提案意図が伝わるよう、**わかりやすく提案書**をまとめること

詳しくは事前採択タイプパート(P179～)を参照のこと

49

MEMO

50

事業の活用イメージ①

ここでは、一般的に活用が想定されるケースとして、**木造戸建住宅**において、一定の省エネルギー改修を行おうとする場合に、本補助事業を適用するためのチェックポイントを紹介しています。

補助事業を活用する上で対応が困難な要件から、順番にチェックするようになっていきます。

木造戸建住宅の評価基準のイメージ

省エネルギー対策 必須

省エネルギー対策等級3
(平成4年基準)に適合
+ 開口部の断熱措置 等

耐震性 必須

住宅の着工時期が昭和56年6月以降であり耐震性に影響のある増改築が行われていない、又は、耐震診断を行い $I_w \geq 1.0$ + 構造耐力に支障のある劣化事象がない 等

維持管理・更新の容易性 任意

専用配管の構造

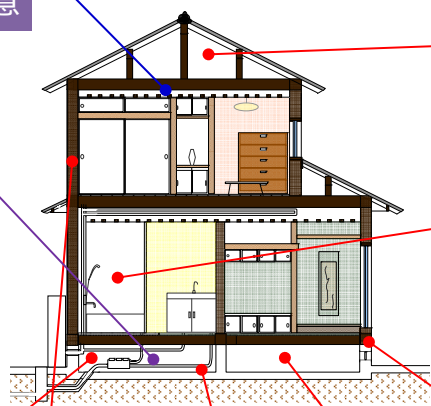
排水管の内面が平滑(蛇腹管を用いていない等)で清掃可能
+ 配管がコンクリート内に埋め込まれていない
+ 地中埋設管の上にコンクリートが打設されていない 等

基礎

基礎高さ300mm以上
+ 人工芝、砂利等の敷設
+ 維持保全の強化 等

床下・小屋裏の点検

床下・小屋裏の区画毎に点検口の設置 等



劣化対策 必須

小屋裏

軒裏又は小屋裏の壁2箇所以上に換気口
+ 維持保全の強化 + 木部が乾燥状態 等

浴室・脱衣室

浴室がユニットバス(JIS A4416の製品)
+ 脱衣室が防水上有効な仕上げ
(壁:ビニルクロス、床:塩ビシート) 等

土台

床下に露出している部分と工事で露出する部分で防腐防蟻処理 + 維持保全の強化 等

床下

床下が厚さ60mm以上のコンクリートに覆われている
+ 5m以下毎に300cm²以上の床下換気口
+ 維持保全の強化 等

地盤

地盤がべた基礎で覆われている 等

外壁

通気構造 等

木造戸建住宅において断熱・省エネリフォームを行う場合①

チェックポイント①:住戸規模と基礎高さの確認(保存されている書類又は事前インスペクション時に現場確認)

- ☐ 次の全てに該当する → チェックポイント②へ
 - ☐ 延べ床面積の過半が住宅(リフォーム前後とも)
 - ☐ 少なくとも1の階の床面積(階段部分除く)が40㎡以上、かつ、延べ床面積が55㎡以上
 - ☐ 基礎高さが300mm以上 ■ 300mm以下の場合は提案型の活用を検討

住宅登録時の
確認事項

上記にチェックがつかない場合 → 補助対象にならない、又は、床面積不足の場合は増築工事(補助対象外)が必要

チェックポイント②:耐震性の有無の確認(保存されている書類で確認)

- ☐ 次のいずれかの書類等があり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない → チェックポイント③へ
(耐震性に影響のある増改築等が行われている場合は I w 値 $\geq$ 1.0が確認できる建築士の耐震診断書有り)
- ☐ 建築確認の日付けが昭和56年6月1日以降である、確認済証又は特定行政庁の建築確認台帳記載事項証明書等
- ☐ 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上の住宅性能評価書
- ☐ 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
- ☐ I w 値 $\geq$ 1.0が確認できる、建築士による耐震診断書

上記にチェックがつかない場合 → 建築士による耐震診断、又は、耐震改修が必要

■ 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント③:劣化事象の有無の確認(事前インスペクションで確認)

- ☐ 過去1年以内に実施した事前インスペクションの結果が次のいずれかに該当する → チェックポイント④へ
 - ☐ (補助インスペクション)補助事業の現況チェックシートにおいて、劣化事象無し
 - ☐ (告示インスペクション)既存住宅状況調査の結果の報告書(※)において、劣化事象無し ※「結果の概要」ではないので注意
 - ☐ (保険インスペクション)既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合(安心R住宅を含む)
 - ☐ (評価インスペクション)既存住宅性能評価の現況検査報告書において、特定劣化事象等無し

上記にチェックがつかない場合 → 劣化部分の補修工事を実施、又は、今後の補修工事や点検の強化を維持保全計画に記載
ただし、部材・接合部に断面欠損・折損が生じたり、壁・柱・床等に著しい傾斜等が生じている場合は、その補修が必要

■ インスペクションの指摘事項の補修工事はその他性能向上工事

53

木造戸建住宅において断熱・省エネリフォームを行う場合②

チェックポイント④:劣化対策の必要性の確認(保存されている書類と事前インスペクション時に現場確認)

- ☐ 住宅の各部位(外壁の軸組等、土台、浴室及び脱衣室、地盤、基礎、床下、小屋裏、床下・小屋裏の点検、構造部材等)がそれぞれ評価基準(「(2)評価基準について」を参照)に適合することを確認 → チェックポイント⑤へ
注)RC造の車庫等を設ける等した高床式の混構造(特別豪雪地帯の特例を受けた場合を除く)の場合は、当該部分がRC造の劣化対策の基準に適合することを確認のこと

上記にチェックがつかない部位がある場合 → 全ての部位が評価基準に適合するようリフォームが必要

■ 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント⑤:断熱・省エネリフォームの実施

- ☐ 省エネルギー性能を高めるためのリフォームとして、次のいずれかのリフォームを実施(改修タイプの場合)
 - ☐ 全居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、床・外壁・屋根(天井)のいずれかの全部を断熱改修(タイプA;全開口断熱改修)
 - ☐ LDKと他1室全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備1種類を高効率化等設備に交換(改修タイプB: LDK+1室以上の開口部を改修、又は全開口部面積の50%以上を改修+省エネ設備改修)
 - ☐ LDK以外の2居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備2種類を高効率化等設備に交換(改修タイプC;その他居室2室の断熱・2種の省エネ設備改修)
 - ☐ ある居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、その居室の外気に面している床・外壁・屋根(天井)の全てを断熱改修(タイプD;一部屋断熱改修)

※ 窓・ドア、床はいずれも外皮にあるもの(外気に接するもの)が対象

※ 断熱改修の仕様及び高効率化等設備の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【省エネ】」の項を参照

■ 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント⑥:補助金の額が10万円(補助対象工事費が30万円)以上であること

54

事業の活用イメージ②

ここでは、一般的に活用が想定されるケースとして、**鉄筋コンクリート造分譲マンション**において、一定の省エネルギー改修を行って本補助事業を適用するためのチェックポイントを紹介しています。

補助事業を活用する上で対応が困難な要件から、順番にチェックするようになっていきます。

RC造共同住宅における場合①

重要

- 本事業は住宅の性能向上を図るものであるため、**共用部分（躯体等）の評価基準等への適合が必須**
- **分譲マンションにおける一般的な活用ケースとしては、管理組合発注のリフォーム工事を想定**
※ 住戸ごとのリフォーム工事における活用を制限するものではない
- **住戸単位での活用**が見込めるのは、建築時やその後の大規模修繕・点検等の際の図書等が保管されていて、**耐震性を有しており、かつ、劣化対策の基準に適合していることが確認できる場合**
- **管理組合が発注する工事**の場合は、管理組合の理事会における施工業者選定後に、事業者登録・住宅登録及び交付申請を行い、**交付決定後に管理組合の総会の決議を経て、工事請負契約を締結することを可能とする**（契約締結後速やかに契約書の写しと総会の決議の議事録等、合意形成されたことが確認できる資料の提出が必要。※合意形成がとれていないことが発覚した場合、申請を差し戻します。）

チェックポイント①：住戸規模と劣化対策の確認（保存されている書類で確認できるものを記載）

- ☐ 次の全てに該当する → チェックポイント②へ
 - ☐ 住戸専用部分の床面積が40㎡以上 ▮ 過半の住戸が適合していること。適合する住戸数で按分した工事費が補助対象
 - ☐ 劣化対策の次の基準の全てに適合する
 - ☐ (鉄筋のかぶり厚さ及び塩化物イオン量)検査済証があり、昭和34年12月23日以降に建築確認を受けたことが確認でき、かつ、鉄筋腐食を伴うひび割れや錆び汁の発生が認められない
 - ▮ 新築時の設計図書や既往の測定結果等でも確認できない場合は、鉄筋探査等によるかぶり厚さの測定や塩化物イオン量の測定が必要となる
 - ☐ (水セメント比)部位毎のかぶり厚さに応じた水セメント比以下であることを、新築時の設計図書等で確認
 - ▮ 確認できない場合は、サンプル調査により、中性化測定結果が最小かぶり厚さに応じた一定の数値以下であることを確認
- ※ 劣化対策の評価基準の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【劣化対策・RC造】」の項を参照

住宅登録時の
確認事項

赤字のサンプル調査等を行っても、なお上記にチェックがつかない場合
→ 補助対象にならない 又は 代替措置による提案型の活用を検討

RC造共同住宅における場合②

チェックポイント②:耐震性の有無の確認(保存されている書類で確認)

- 次のいずれかの書類等があり、耐震性に影響のある増改築等が行われていない → チェックポイント③へ
 - 建築確認の日付けが昭和56年6月1日以降である、確認済証又は特定行政庁の建築確認台帳記載事項証明書等
 - 耐震等級(倒壊等防止)等級1以上の住宅性能評価書
 - 住宅瑕疵担保責任保険の付保証明書
 - I_s 値 ≥ 0.6 、かつ、 $q \geq 1.0$ が確認できる、建築士による耐震診断書

上記にチェックがつかない場合 → 建築士による耐震診断、又は、耐震改修が必要

■ 評価基準に適合させるための工事は全て特定性能向上工事

チェックポイント③:劣化事象の有無の確認(事前インスペクションで確認)

- 過去1年以内に実施した事前インスペクション等の結果が次のいずれかに該当する → チェックポイント④へ
 - (補助インスペクション)補助事業の現況チェックシートにおいて、劣化事象無し
 - (告示インスペクション)既存住宅状況調査の結果の報告書(※)において、劣化事象無し※「結果の概要」ではないので注意
 - (保険インスペクション)既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合(安心R住宅を含む)
 - (既存住宅性能評価)既存住宅性能評価の現況検査報告書において、特定劣化事象等無し

上記にチェックがつかない場合 → 劣化部分の補修工事を実施、又は、今後の補修工事や点検の強化を維持保全計画に記載
ただし、部材・接合部に著しいひび割れ、火災の跡、壁・柱・床等の著しい傾斜や雨漏り等が認められる場合は、その補修が必要

■ インスペクションの指摘事項の補修工事はその他性能向上工事

57

RC造共同住宅における場合③

チェックポイント④:断熱・省エネリフォームの実施(赤字は、分譲マンションでも比較的適用しやすいもの)

- 省エネルギー性能を高めるためのリフォームとして、次のいずれかのリフォームを実施(改修タイプの場合)
 - 全居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、床・外壁・屋根(天井)のいずれかの全部を断熱改修(タイプA;全開口断熱改修)
 - LDKと他1室全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備1種類を高効率化等設備に交換(改修タイプB: LDK+1室以上の開口部を改修、又は全開口部面積の50%以上を改修+省エネ設備改修)
 - LDK以外の2居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、設備2種類を高効率化等設備に交換(改修タイプC;その他居室2室の断熱・2種の省エネ設備改修) ■ 例えば、高効率給湯器と熱交換型換気設備
 - ある居室の全ての窓・ドアを断熱性の高い製品に交換等し、かつ、その居室の床・外壁・屋根(天井)の全てを断熱改修(タイプD;一部屋断熱改修)

※ 窓・ドア、床はいずれも外皮にあるもの(外気に接するもの)が対象

※ 断熱改修の仕様及び高効率化等設備の概要については、「(2)評価基準について 評価基準の概要【省エネ】」の項を参照

チェックポイント⑤:補助金の額が、戸当たり10万円(補助対象工事費が30万円)以上であること

(参考1)共同住宅については、共用部分のバリアフリー改修工事も特定性能向上工事の対象

例:玄関アプローチへのスロープの設置工事、階段等への手すり設置工事、エレベーターの設置工事等

(参考2)事前採択タイプ(提案型)であれば、採択枠を確保することが可能

例:中性化深さが評価基準にわずかに満たない場合における、中性化進行抑制や鉄筋の発錆抑制のための対策・技術と適切な点検等の維持管理方法(効果の経年的な把握、必要に応じた追加対策の実施など)の提案

ただし、評価委員会において有効な取組であると評価されることが必要であり、また、採択されても、所定の要件を満たさない場合や交付申請等手続きを行わない場合、補助金は交付されないので注意すること

58

よくある質問と回答

よくある質問と回答(質問一覧)

■ 補助対象となる住宅について

- ① 補助対象となる住宅に条件はあるか
- ② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、補助対象となるか

■ 補助限度額の加算要件について

- ③ 複数の要件を満たす場合は重複して加算されるか
- ④ 加算要件を用途別で組み合わせて利用することは可能か

■ 若者による既存住宅の購入について

- ⑤ 若者の要件と既存住宅の購入について要件は何か
- ⑥ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるのか

■ 補助事業者について

- ⑦ この事業の補助事業者には条件はあるか

■ 事業タイプの適用方法について

- ⑧ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか
- ⑨ 安心R住宅については、事前採択タイプでなければ、補助対象にならないのか

■ 通年申請について

- ⑩ 通年申請タイプの戸数上限はあるか

■ インスペクターについて

- ⑪ 登録インスペクターが実施したインスペクションの有効期限はいつまでか
- ⑫ 既存住宅状況調査技術者が住宅の近くにいない場合はどうすればよいのか

■ 事業者登録について

- ⑬ グループでの事業者登録や提案型の場合の事業者登録の方法について知りたい
- ⑭ 登録の単位（法人の場合の支店や事業所の扱い）や公表情報について知りたい

■ 補助対象について

- ⑮ インスペクション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になるか
- ⑯ 他の補助事業との併用の可否について知りたい
- ⑰ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるのか契約等どのようにすれば補助対象になるのか
- ⑱ 補助対象にならない工事等を知りたい
- ⑲ ユニットバスを設置する場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらか

■ 補助金の還元について

- ⑳ 受け取った補助金はどうすればよいのか

■三世代同居対応改修工事について

- ②① 三世代同居の定義は何か
- ②② 増築部分に調理室等を増設した場合も補助対象となるか
- ②③ はなれ等と合わせて、調理室等のうち2つ以上が複数箇所設置されている場合も補助対象となるか
- ②④ 従前の調理室等は移設しても良いか
- ②⑤ 浴室にシャワーブースは含まれるのか。キッチンにはミニキッチンも含むか
- ②⑥ 「三世代同居対応改修工事」だけでも対象になるのか
- ②⑦ 既存の浴室に加えてユニットバスの浴室を増設するリフォームは、三世代同居対応改修の補助対象とすることができるか
- ②⑧ 三世代同居対応改修工事の補助額の算定方法はどうすればよいか

■子育て世帯向け改修工事について

- ②⑨ 増築部が補助対象となる場合はどのようなときか
- ②⑩ 補助対象となるかの相談はどこに問い合わせすればよいか

よくある質問と回答

■補助対象となる住宅について

① 補助対象となる住宅に条件はあるか。

- ・構造、建設時期についての条件はありません。
- ・住宅の規模は、事業タイプに応じて、それぞれ以下を満たす必要があります。
 - * 評価基準型 – 戸建：55㎡以上、共同住宅等：40㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
 - * 認定長期優良住宅型※ – 戸建：75㎡以上、共同住宅等：40㎡以上。但し一つの階で40㎡以上(階段室除く)
- ・併用住宅も対象ですが、**床面積の過半が住宅**であることが必要です。
- ・過去に**長期優良住宅（新築）認定、又は長期優良住宅（増改築）認定を取得している住宅は原則対象外**です。（工事内容により、補助対象となりえます。）
- ・過去に**本事業補助金の交付を受けている住宅は原則対象外**です。（工事内容により、補助対象となりえます。）
- ・共同住宅についても対象ですが、住宅の性能向上を目的とすることから、**共用部分が評価基準等を満たす必要**がありますので注意してください。

② 自社が保有する住宅を自社でリフォームする予定があるが、補助対象となるか。

- ・施工業者が、自宅や自社物件等について自らリフォーム工事を行う場合は補助事業の対象とはなりません。
- ・買取再販物件においても、工事請負契約を締結して発注する工事の場合に限り補助対象となります。自ら施工する場合は補助対象になりません。
- ・発注者が親会社、受注者が子会社といった関係にある場合は、補助対象となりますが、価格の妥当性を明らかにするため、相見積り（3社以上）を提出していただきます（単価積上方式により補助額を算定する場合は除きます）。

■ 補助限度額の加算要件について

③ 複数の要件を満たす場合は重複して加算されるか

- ・ 複数の要件を満たす場合であっても、加算は50万円／戸が上限です。
評価基準型の性能向上工事をする上で、『18歳未満の子を持つ発注者』が『既存住宅を購入する』場合の補助限度額は、加算要件を2つ満たしますが150万円／戸です。

④ 加算要件を用途別で組み合わせることは可能か

- ・ 50万円／戸の範囲内であれば実施する工事の内容に応じて組み合わせることは可能です。

(例1)

子育て世帯(20万円/戸) + 三世代同居対応(30万円/戸) → **OK**

(例2)

子育て世帯(30万円/戸) + 三世代同居対応(30万円/戸) → **NG**(50万円/戸を超過)

なお、三世代同居対応改修工事の補助額を他の用途に充当することはできません。

■ 若者による既存住宅の購入について

⑤ 若者の要件と既存住宅の購入についての要件は何か

- ・ 若者とは、令和5年4月1日の時点で40歳未満の方です。
既存住宅の購入の条件は『自ら居住する事を目的に購入した住宅』かつ『購入してから1年以内に工事に着手』することが要件です。

⑥ 取得時期のほかに、既存住宅の購入について条件はあるか

- ・ 住宅の購入者とリフォーム工事の発注者が同一である必要がありますが、購入に関してその他の条件はありません(連名も可であるが、若者である者が双方に含まれていること)。

63

■ 補助事業者について

⑦ この事業の補助事業者には条件はあるか。

- ・ 補助事業者はリフォーム工事の施工業者又は買取再販業者とします。発注者(個人、管理組合等)は補助事業者となることはできません。
- ・ 建設業許可の有無や規模、経験等は問いませんが、建設業法等関連法令を遵守してください。
- ・ 施工業者等からなるグループとして、事前採択タイプへの提案・応募を行うことは可能ですが、交付申請や完了報告の手続きについては、個々の施工業者等が行います。
- ・ 施工業者又は買取再販業者以外の者のみからなるグループは提案・応募できません。
- ・ 施工業者でない建築士事務所については、グループの構成メンバーとなることは可能ですが、補助事業者となることはできません。補助事業者ではない第3者として、リフォームの計画や施工結果の内容が基準に適合しているかを確認する立場で参画してください。

64

■事業タイプの適用方法について

⑧ 様々な事業タイプ・申請方法があるが、どのように活用すればよいのか。

- ・事業タイプは、リフォーム後の住宅性能別に設定されており、一般的に必要なとなるリフォーム工事の内容・額に応じて、補助限度額が設定されています。このため、発注者のリフォームの意向を良く確認していただき、適切な事業タイプを選択してください。
- ・事前採択タイプ（提案型）は、評価委員会によるリフォーム計画内容の個別評価を受け、基準に適合するものと同等であると認められれば補助対象とできますので、評価基準や認定基準に適合しない場合に選択してください（ただし、採択されても認定は受けられません）。
- ・また、事前採択タイプは、採択により補助金の枠取りが可能（※）となりますので、先導的な取組や独自の取組を行おうとする場合に、採択を受けることで事業（営業等）をしやすくなることが考えられます。（※）当初の交付申請期限までは、補助金の配分枠を確保しておきます。

住宅の状態等 発注者の意向	リフォーム工事の実施上、物理的な制約やコスト的な制約が	
	ない	ある
一定の性能向上を希望	通年申請タイプ 評価基準型〔100万円/戸〕	事前採択タイプ 提案型〔100万円/戸〕
フルリフォーム、スケルトンリフォームを予定	通年申請タイプ 認定長期優良住宅型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定必須	事前採択タイプ 提案型〔200万円/戸〕 ※ 長期優良住宅（増改築）認定基準同等の場合

65

■事業タイプの適用方法について

⑨ 安心R住宅については、事前採択タイプでなければ、補助対象にならないのか。

- ・安心R住宅については、事前採択タイプと通年申請タイプのいずれも活用可能です。
- ・事前採択タイプで採択を受けている場合は、採択分から補助金の交付申請を行い、採択戸数を消化してから通年申請タイプを活用してください。

■通年申請について

⑩ 通年申請タイプの戸数上限はあるか。

- ・原則として、戸数上限は設けない予定ですが、申請多数であって、一つの事業者が相当数の補助事業を実施することとなる場合には、交付申請を受け付けない場合があります。

■インスペクターについて

⑪ 登録インスペクターが実施したインスペクションの有効期限はいつまでか。

- ・令和3年度事業以降では登録インスペクターが実施したインスペクションは全て無効です。

⑫ 既存住宅状況調査技術者が住宅の近くにいない場合はどうすればよいのか。

- ・インスペクションは、原則、既存住宅状況調査技術者が実施します。
- ・やむを得ず既存住宅状況調査技術者による実施が不可能な場合は、あらかじめ実施支援室に相談し、了解を得た上で、建築士において実施するようにしてください。

66

■事業者登録について

⑬ グループでの事業者登録や事前採択タイプの場合の事業者登録の方法を知りたい。

- ・ 通年申請タイプの場合、登録住宅リフォーム事業者団体に限り、一括して事業者登録が可能ですが、登録を完了させるためには各事業者が事業者登録に係る留意事項に同意等する必要があります。
- ・ **事前採択タイプの場合**、グループ提案で採択された事業者は、採択時の事業者リストにより登録されます。登録を完了させるためには各事業者が事業者登録に係る留意事項に同意等する必要があります（採択事業者が、通年申請タイプで補助金交付申請を行うためには、採択による事業者登録とは別に事業者登録を行う必要があります）。
- ・ 事業者情報は評価室事務局のホームページ上で公表されますので、正確な情報を届け出てください。また、公表を拒むことはできません。その旨了解して、登録・提案してください。

67

よくある質問と回答

■事業者登録について

⑭ 登録の単位（法人の場合の支店や事業所の扱い）や公表情報について知りたい

- ・ 法人の支店や事業所ごとに登録することも、法人として1つの登録をすることも可能です。ただし、最小単位は決裁単位（契約書を結べる単位）としてください。また、事務局からの事業内容に関する問い合わせに対して速やかに対応可能な単位で登録してください。
- ・ 登録された単位で、交付申請書の受付等を行うとともに、事業者情報を公表します。また、交付申請多数の場合には、事業者ごと（同一の法人番号を1事業者とする）に受付上限（戸数、額）を設ける可能性がありますので、ご承知おきください。
- ・ 国土交通省では、安心してリフォームできるようにするための環境整備として、リフォーム瑕疵保険制度や住宅リフォーム事業者団体登録制度に取り組んでおります。このため、公表情報として、建設業許可の有無に加えて、これらの制度における登録事業者であるか否かについてもあわせて公表することとしておりますので、この点もご承知おきください。

■補助対象について

⑮ インспекション等については、いつの時点から実施したものが補助対象になるか

- ・ インспекションやリフォーム履歴の作成等に係る費用については、通年申請タイプの場合には事業者登録後、事前採択タイプの場合は採択後に実施したものを補助対象とします。
- ・ 補助金交付には委託契約書等の写しの提出が必要ですので、契約後に実施してください。
- ・ これらの費用を補助対象に含めない場合には、事業者登録や採択の前に実施しても差し支えありません。ただし、インспекションについては、工事着手日の1年前の日以前に実施したものは補助事業には活用できませんので、改めて実施してください。

68

■ 補助対象について

⑩ 他の補助事業との併用の可否について知りたい

- ・国が実施する他の補助制度と併用することは原則できません。
 1. 併用できない補助制度の主な例
 - ・住宅・建築物安全ストック形成事業
 - ・こどもエコすまい支援事業
 - ・先進的窓リノベ事業 (経産省、環境省)
 - ・給湯省エネ事業 (経産省)
 - ・次世代省エネ建材支援事業 (経産省)
 - ・既存住宅における断熱リフォーム支援事業 (環境省)
 2. 併用可能な助成制度の主な例
 - ・住まいの復興給付金
 - ・すまい給付金
- ・地方公共団体（都道府県又は市町村）が独自に実施している補助事業であって、その補助金の一部に国費が充当されていない場合は、併用についての制限はありません。

※ 補助金の一部に国費が充当されているか否かについては、当該地方公共団体にお尋ねください。

併用とは

“工事請負契約が同一の工事”又は“工事請負契約が別でも工事期間が重複する工事”について、複数の補助制度を適用することをいいます。“工事請負契約が別であって、かつ、工事期間も重複しない工事”について、それぞれ別の補助事業を適用することは併用には当たりません。

	工事請負契約が同一の工事、 又は、工事期間が重複する工事	工事請負契約が別であって、 かつ、工事期間も重複しない工事
双方の補助対象工事の 工事箇所が重複する	併用に当たる (いずれかの補助を選択)	併用に当たらない ※ 補助を受けて整備した箇所をリフォームする場合、 一般的には財産処分の制限を受けるので、当該補 助の実施主体に確認が必要
双方の補助対象工事の 工事箇所が重複しない	補助事業により異なる 上記⑩ 1 に列挙の補助との併用は不可	併用に当たらない

■ 補助対象について

⑪ リフォーム計画や維持保全計画の作成も建築士が作成する必要があるか。契約等どのようにすれば補助対象になるのか

- ・リフォーム計画や維持保全計画の作成は、建築士に限られません。
- ・これらの計画作成業務が、リフォーム工事の請負契約とあわせて位置付けられていれば（実施する業務や費用の支払いを確認することができますので、）補助対象となりえます。
- ・ただし、建築士が実施することとされている経費を補助対象とする場合は、建築士事務所登録された事務所に所属する建築士に依頼した場合に限り、補助対象となります。

	実施者	建築士事務所登録	契約内容の明記	補助対象
● リフォーム計画の作成 ● 維持保全計画の作成	建築士	有り	有り	○
		有り	無し	×
		無し	有り／無し	×
	建築士以外	－	有り	○
		－	無し	×
● 事前インスペクション ● 要件適合を確認する チェックシートの作成 ● リフォーム工事の確認 (建築士以外は不可)	建築士のみ実施可 (但し、事前インスペ クションは有資格者限 定)	有り	有り	○
		有り	無し	×
		無し	有り／無し	×

よくある質問と回答

■補助対象について

⑮ 補助対象にならない工事等を知りたい

・専ら個人の嗜好に基づくリフォーム工事

- ✓ 外壁・屋根の装飾及び個人の趣味・嗜好による外壁の塗り替え
- ✓ 間取りの変更工事※
- ✓ 天井・内壁等の壁紙等の内装工事※、床材の設置・交換工事※
- ✓ 家具（組み込み式を含む）の設置工事※、洗面台の設置・交換工事 など
（※子育て世帯向け改修工事等で補助対象となる場合があります）

・住宅に組み込まれない設備・機器等の導入・交換

- ✓ 壁掛け式エアコン、蓄熱電気暖房機等の設置工事
- ✓ シャワーヘッドの交換、調理器具・食器洗浄機等の設置
- ✓ 工事発注者が分離して購入可能な後付けの家電に類するもの
- ✓ 住戸内や共同住宅等の共用部における照明器具の工事を伴わない器具の交換
- ✓ 蓄電池の設置※、家具固定のための器具及び工事※ など
（※防災性・レジリエンス性の向上改修工事で補助対象となる場合があります）

・その他

- ✓ 外構工事
- ✓ 省エネルギー対策工事の改修タイプB又はCを選択し、高効率化等設備として照明（LED照明）で基準適合した場合の照明器具の交換工事
- ✓ 太陽光発電設備の設置工事
- ✓ 現況検査チェックシートにおいて指摘された劣化事象以外の劣化事象を補修するための工事
（なお、オプション検査に係る指摘のうち、構造・防水上支障のない劣化事象は補助対象外）
- ✓ 本補助事業の趣旨に合わないと思われる工事
- ✓ リフォーム履歴の作成の対象経費として認められていない申請手数料等の経費 など

71

よくある質問と回答

■補助対象について

⑯ ユニットバスを設置する場合に、補助対象となる場合と補助額はいくらか

・ユニットバスについては、次の3ケースで補助対象となりえます。

1. 木造住宅の劣化対策工事として特定性能向上工事（浴槽等を除いた浴室ユニットの側部分が補助対象）
2. 省エネルギー化としてその他性能向上工事（高断熱浴槽相当分が補助対象）
3. 浴室の増設として三世帯同居対応改修工事（浴室全体が補助対象）

・下表中の工事費には、本体設置工事費のほかに、給排水・電気・ガス・換気工事、照明工事、内装・下地工事等の附帯工事費を含みます。

	木造住宅	非木造住宅
特定性能向上工事	ユニットバス化（劣化対策） （補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価）	
組み合わせ可		
その他性能向上工事	高断熱浴槽化（省エネ） （補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価）	高断熱浴槽化（省エネ） （補助率方式：工事費の1/3と30万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価）
三世帯同居対応改修工事 （条件を満たす場合）	浴室の増設 （補助率方式：工事費の1/3と140.6万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価）	浴室の増設 （補助率方式：工事費の1/3と140.6万円のいずれか少ない額 単価積上方式：補助工事単価）

※ 同一の浴室に両方を適用することは不可

注）表中（ ）書きは補助対象額を表す

子育て世帯向け改修工事でも補助の対象とすることが出来る場合があります。

72

よくある質問と回答

■補助金の還元について

②0 受け取った補助金はどうすればよいか

- ・補助事業者(施工業者)は、補助金全額を共同事業者(発注者)に還元しなければなりません。
- ・このため、両者で所定様式の共同事業実施規約を定め、交付申請書とあわせて提出します。
- ・還元方法は次のいずれかから両者の協議により決定します。
 1. 補助金受領後に、補助事業者が補助金全額を共同事業者(発注者)に支払う方法
 2. 補助事業者が、支払代金のうち補助金相当額の支払いを猶予し、受け取った補助金を当該猶予した支払いに充当する方法

補助金の還元方法	補助金受領後に発注者へ補助金全額を支払い	補助金相当額の支払いを猶予し、補助金を充当
工事費の支払い		
補助金の流れ		

- ・買取再販業者が補助事業者の場合は、補助金を住宅購入者に還元する必要はありませんが購入者に対し対象の住宅が本補助金の交付を受けたことを売買契約を締結する前に当該購入者に説明する必要があります。
- ・安心R住宅においても、売主がリフォームを行った場合住宅購入者に還元する必要はありませんが購入者に対し対象の住宅が本補助金の交付を受けたことを売買契約を締結する前に当該購入者に説明する必要があります。

73

よくある質問と回答

■三世代同居対応改修工事について

②1 三世代同居の定義は何か

- ・三世代同居の定義はしていません。本事業は三世代同居等複数世帯の同居に必要となると考えられる設備の増設費用に対して支援を行うものです。

②2 増築部分に調理室等を増設した場合も補助対象となるか

- ・対象となり得ます。ただし、増築に係る躯体工事費等は補助対象外です。

②3 はなれ等と合わせて、調理室等のうち2つ以上が複数箇所設置されている場合も補助対象となるか

- ・母屋とはなれ等が壁・屋根を有する渡り廊下でつながっており、外観上一体である場合は対象となります。その場合、母屋とはなれを合わせた住宅全体で、劣化対策と耐震性の評価基準を満たす必要があります。

②4 従前の調理室等は移設しても良いか

- ・移設して構いませんが、あくまで増設分が補助対象となります。移設する場合、従前調理室等と異なる階に設置される方や費用が小さい方を増設分とみなします。

74

■三世代同居対応改修工事について

②⑤ 浴室にシャワーブースは含まれるのか。キッチンにはミニキッチンも含むか

- ・含みます。ただし、他に浴槽を有する浴室や一般的なシステムキッチンが設置されている場合に限りです。

②⑥ 「三世代同居対応改修工事」だけでも対象になるのか

- ・インスペクションを実施し、維持保全計画・リフォーム履歴を作成するとともに、工事後に劣化対策、耐震性及び省エネルギー対策について評価基準を満たしている場合であれば、補助対象となり得ます。

②⑦ 既存の浴室に加えてユニットバスの浴室を増設するリフォームは、三世代同居対応改修の補助対象とすることができるか

- ・既存の浴室が「c. 浴室及び脱衣室」の評価基準を満たしていれば、増設分が補助対象となりえます。なお、増設するユニットバスは、JIS規格A4416に規定するものが対象です。

②⑧ 三世代同居対応改修工事の補助額の算定方法はどうすればよいか

- ・長期優良住宅化リフォーム工事に係る補助額の算定方法と同じ方法で算定します。
評価基準型、認定長期優良住宅型どちらの場合でも、単価積上方式と補助率方式をいずれかを申請する住宅単位で選択してください。

75

■子育て世帯向け改修工事について

②⑨ 増築部分が補助対象となる場合はどのようなときか

- ・浴室の面積を確保するための拡張工事を実施するための増築等、子育て世帯向け改修工事を実施する上で必要な増築工事を補助対象とします。子育て世帯向け改修工事に関係しない増築（書斎を作るための増築工事等）、**子育て世帯向け改修工事に該当する工事であっても、増築を補助対象とすると要件にある補助対象工事に付属する場合以外は補助対象外です。**

③⑩ 補助対象となるかの相談はどこに問い合わせればよいか

- ・住宅性能に関する技術的相談と同じく、評価室事務局に問い合わせして下さい。

76

その他関連制度等について

- ・ 長期優良住宅（増改築）認定制度
- ・ 住宅履歴情報
- ・ リフォーム瑕疵保険等
- ・ 住宅リフォーム事業者登録団体制度
- ・ リフォームに関する減税制度
- ・ 補助事業を活用した施主に対するアンケートの実施

長期優良住宅認定制度の概要

長期優良住宅とは

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられ、所管行政庁によって認定された計画に基づき建築及び維持保全が行われている住宅

※新築認定は平成21年度より、増改築認定は平成28年度より、既存住宅認定は令和4年度より開始

制度の概要

認定基準

住宅の長寿命化のために必要な要件
劣化対策、耐震性、維持管理、可変性

社会的資産として求められる要件
省エネ性能、バリアフリー性能

長く使っていくために必要な要件
維持保全計画の提出

その他必要とされる要件
居住環境、自然災害への配慮、住戸面積

特例措置

- < 1. 税制 >
 - 【新 築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税 の特例措置
 - 【増改築】所得税／固定資産税 の特例措置
 - 【既 存】所得税 の特例措置
- < 2. 融資 >
 - 住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置
- < 3. 補助制度 >
 - 【新 築】中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅に対する補助
 - 【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

新 築	1,356,319戸	累計実績（H21.6～R4.3） （一戸建て：1,330,333戸、共同住宅等：25,986戸）
増改築	1,453戸	累計実績（H28.4～R4.3） （一戸建て：1,404戸、共同住宅等：49戸）

●平成28年度より既存住宅の増築・改築に係る認定制度を開始

認定基準の考え方

新築認定基準を基本として、以下の点を踏まえて設定。

- ①既存住宅としての優良性を評価する。
- ②既存住宅の特性やリフォーム実施の難易度等を踏まえ、その水準を定める。
- ③リフォームでの対応が困難又は合理的でない場合については、代替措置を設定する。

手続方法

- ・住宅の建築主または分譲事業者が、所管行政庁※に対し、既存住宅を長期優良住宅とするための建築（増改築）及び維持保全の計画について、認定を申請する。
- ・上記の認定申請は、補助事業（長期優良住宅化リフォーム推進事業）とは別に手続きが必要。

※「所管行政庁」とは、原則として、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。

※詳しくは、<https://www.hyoukakyokai.or.jp/chouki/gyosei.php>で検索が可能です。

79

認定基準

既存住宅を増改築する際の認定基準の概要 <戸建て住宅の場合>

インスペクションの実施

劣化事象等の現況を確認し、必要な補修等を実施し、維持保全計画にインスペクション結果を踏まえた点検時期・内容等を記載すること

省エネルギー性

断熱等性能等級4（既存住宅）に適合すること、又は、断熱等性能等級3（既存住宅）及び一次エネルギー消費量等級4（既存住宅）に適合すること



外壁断熱工事の例

劣化対策

劣化対策等級3（既存住宅）に適合し、かつ、構造の種類に応じた基準に適合すること

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

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

耐震性

耐震等級1（既存住宅）に適合すること又は、免震建築物であること



耐震補強工事の例

維持管理・更新の容易性

原則として、維持管理対策等級3（既存住宅）に適合すること

住戸面積

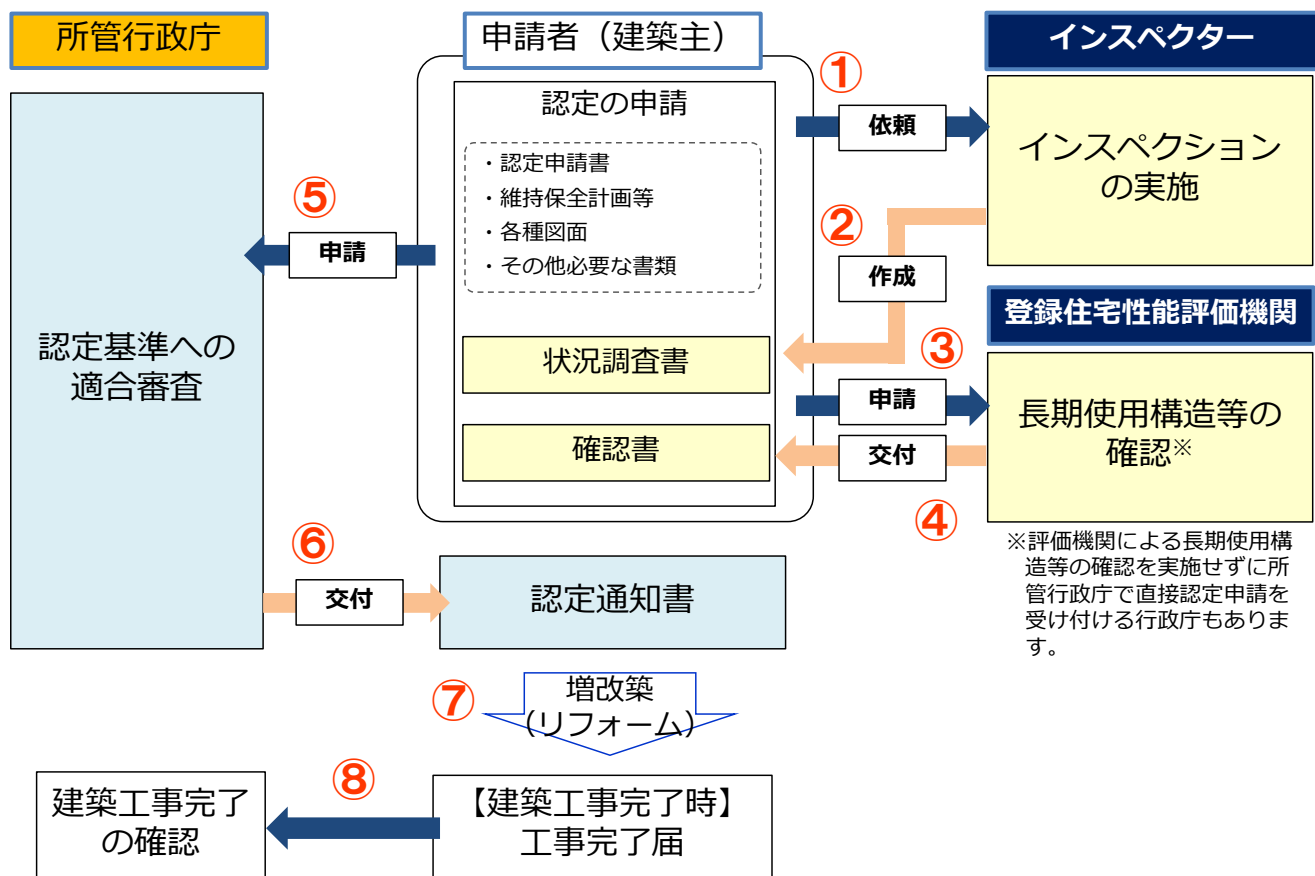
良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

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。

80

認定取得の流れ(増築・改築)



81

認定要件と補助要件(評価基準型)の主な相違点

	認定長期優良住宅型の要件	評価基準型の要件
手続き	- 評価機関の長期使用構造等であることの確認 - 行政庁への認定申請	評価室事務局の技術的審査など
面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上※ 〔共同住宅等〕 40㎡以上※ ※地域の実情に応じ、行政庁は変更可。	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上、かつ、以下に適合すること。 〔一戸建ての住宅〕 55㎡以上 〔共同住宅等〕 40㎡以上

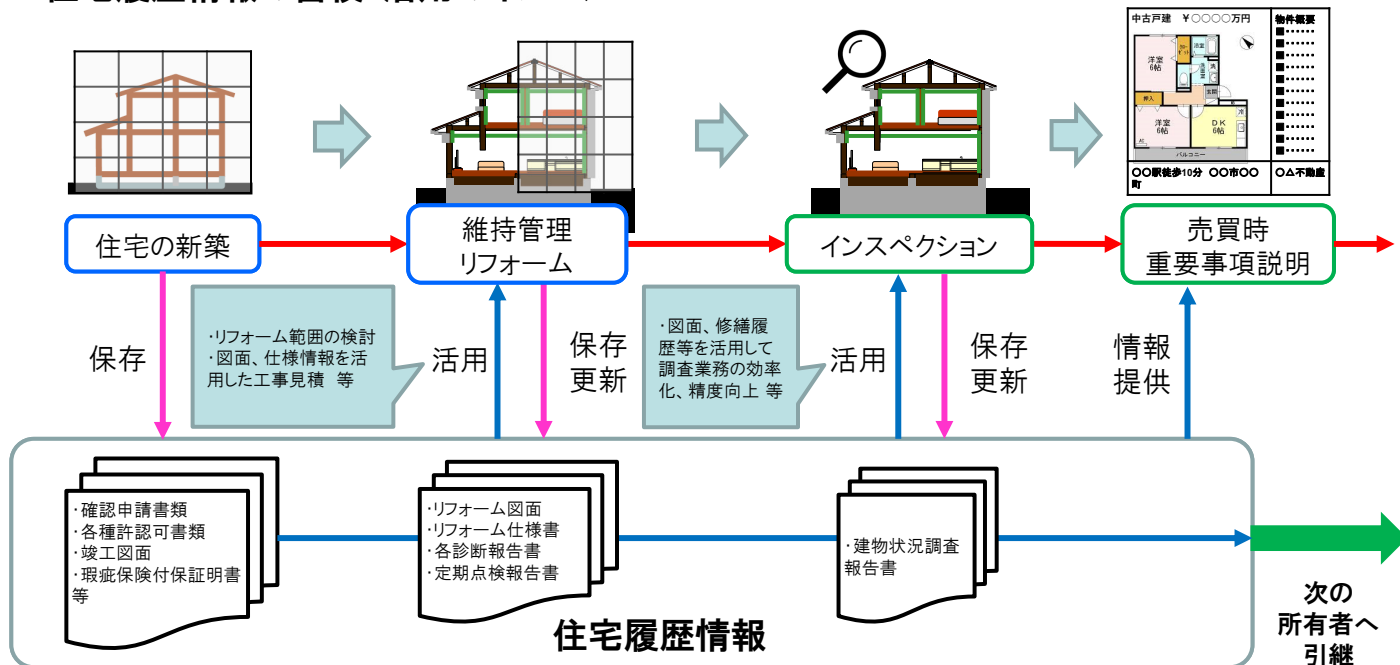
82

住宅履歴情報について

住宅履歴情報とは

住宅履歴情報とは、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報をいいます。
住宅の新築時や点検、リフォームなど維持管理時の情報を蓄積し、次の維持管理や売買の際にそれらの情報を活用するためのものです。

住宅履歴情報の蓄積・活用のイメージ



83

住宅履歴情報の保管について

住宅履歴情報を取り扱う情報サービス機関

住宅所有者の住宅履歴情報の蓄積・活用をサポートする機関です。
「いえかるて」の商標を掲げた情報サービス機関では、一定の共通ルールに基づいて住宅所有者や事業者の方より住宅履歴情報を電子化してお預かりし、保管・提供するサービスを行っています。



「いえかるて」情報サービス機関の例

機関名	所在地	機関名	所在地
一般財団法人 北海道建築指導センター	北海道	一般社団法人 JBN・全国工務店協会	東京都
INDI株式会社	北海道	住宅品質保証株式会社	埼玉県
株式会社 インテグラル	茨城県	株式会社 エー・エス・ディ	神奈川県
株式会社 構造計画研究所	東京都	プロパティオン株式会社	神奈川県
株式会社 住宅あんしん保証	東京都	株式会社 タチ基ホーム	愛知県
株式会社 フォーラム・ジェイ	東京都	一般社団法人 住宅長期支援センター	大阪府
スマイル・コミュニケーションズ株式会社	東京都	株式会社 日本戸建管理	大阪府
株式会社 エブコ	東京都	福井コンピュータアーキテクト株式会社	福井県
株式会社 ハウスジーン	東京都	株式会社 アステックペイント	福岡県
一般財団法人 中小建設業住宅センター	東京都	安心計画株式会社	福岡県
一般社団法人 全国住宅産業協会	東京都	いえとまち株式会社	福岡県
株式会社 日本住宅保証検査機構	東京都	株式会社 マイハウス	長崎県
ジャパン建材株式会社	東京都	株式会社 クロダ	長崎県
価値住宅株式会社	東京都	株式会社 LIFULL	東京都

(令和4年9月1日現在)

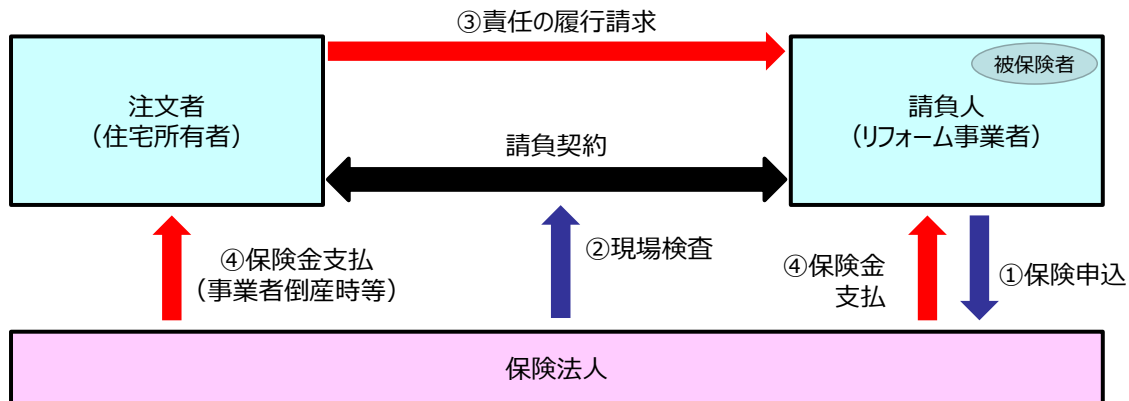
これらの情報サービス機関が構成する（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会では、今後、売買の対象となる住宅の情報の有無や保管している情報サービス機関についてのお問合せに対し、情報提供を行うこととしています。（住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会ホームページ：<https://www.iekarute.or.jp/>）

84

リフォーム瑕疵保険の概要

【概要】

- リフォーム瑕疵保険は、リフォーム工事の請負契約に関する保険。
- リフォーム工事を実施したすべての部分が保険の対象。



【保証例】

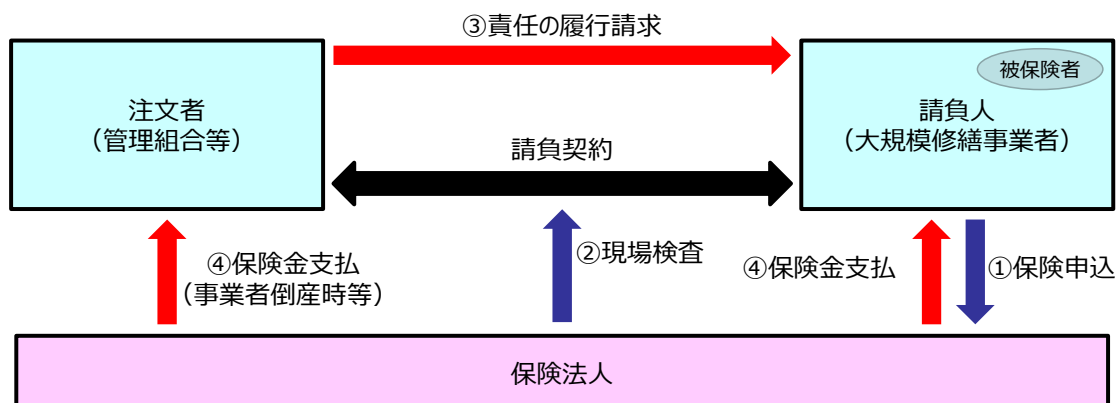
- 保険金の支払対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- ※リフォーム工事を実施した部分に係る瑕疵が発見された場合の修補費用（設備機器等そのものの瑕疵は対象外）
- 保険期間：1～10年（保険商品により異なる）
- 保険金額：100～3,000万円（請負金額等により異なる）
- 免責金額：5～10万円
- 填補率：事業者（リフォーム業者）へは80%、発注者（消費者）へは100%（事業者倒産時等）
- 保険料：個々の保険法人が設定（保険金額500万円・保険期間5年間で3万円程度）

※代表的な商品構成を概略したものであり、詳細は個々の商品ごとに異なる。

大規模修繕工事瑕疵保険の概要

【概要】

- 大規模修繕工事瑕疵保険は、共同住宅の大規模修繕工事の請負契約に関する保険。
- 構造・防水部分のほか、給排水管路や電気設備等も対象とする商品が存在。



【保証例】

- 保険金の支払対象：①修補費用※、②調査費用、③仮住居・転居費用等
- ※工事実施部分のうち、構造耐力上主要な部分、雨水浸入を防止する部分、給排水管路部分、給排水・電気設備部分、手すり等の鉄部等に係る瑕疵が発見された場合の修補費用（対象部分は保険商品により異なる）
- 保険期間：1～10年（対象部分等により異なる）
- 保険金額：1,000万円～5億円（請負金額等により異なる）
- 免責金額：10万円
- 填補率：事業者（大規模修繕工事業者）へは80%、発注者（管理組合等）へは100%（事業者倒産時等）
- 保険料：個々の保険法人が設定（請負金額等により異なる）

※代表的な商品構成を概略したものであり、詳細は個々の商品ごとに異なる。

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。



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

(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以下で、団体の定める額。

3. 登録住宅リフォーム団体

令和5年3月末現在

登録番号	名称(略称)	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)	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)	03-6280-4343	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)	0120-224-293	http://www.mokutaikeyo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノベ協)	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)	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)	03-3770-9902	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)	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)	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)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	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)	048-669-5580	http://jusuikyoku.or.jp/
12	一般社団法人住生活リフォーム	03-6222-0359	http://www.jkk-r.or.jp/
13	一般社団法人全国古民家再生協会	0570-028-790	http://www.g-cpc.org
14	一般社団法人木造住宅塗装リフォーム協会(木塗装)	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(ステキ信頼)	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)	0120-970-133	http://nichirikyo.com/

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税) ～R7.12

一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除する制度(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) ～R5.12

- ・必須工事について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。
- ・必須工事の標準的な費用相当額のうち対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームの費用(実費)についても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(※2)	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世帯同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性					500万円(600万円※1)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円※1)	62.5万円(67.5万円※1)			

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※2 最大対象工事限度額は必須工事の10%分と併せて合計1000万円が限度

固定資産税(リフォーム促進税制) ～R6.3

固定資産税の一定割合を減額。

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
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(*)

(*) 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)

- ※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。
- ※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。
- ※省エネリフォーム(所得)の工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和
- ※省エネリフォーム(固定)の工事要件のうち、築年数要件について、「H20.1.1以前から所在する住宅」を「H26.4.1以前から所在する住宅」に緩和

89

長期優良住宅化リフォーム推進事業を活用した建築主へのアンケート

1. 同居対応リフォームに関するアンケート調査

- 国土交通省では、平成28年度以降、同居対応住宅へのリフォームに関するアンケート調査を実施しております。
- 調査対象は、本事業において三世帯同居対応加算を適用したリフォーム工事の建築主です。
- 調査結果は、同居対応住宅のリフォームの実施状況を把握するものとして活用します。

2. 長期優良住宅化リフォームに関するアンケート調査

- 平成30年度以降、長期優良住宅化リフォーム事業の活用(リフォームのきっかけ、実施上の課題、効果等)に関するアンケート調査を実施しております。
- 調査対象は、本事業を適用したリフォーム工事の建築主(上記1、下記3の調査対象を除き、買取再販業者を含む)です。
- 調査結果は、今後のリフォーム施策の検討に活用します。

3. 子育て世帯向けリフォームに関するアンケート調査

- 令和元年度(補正予算)以降、子育て世帯向けリフォームに関するアンケート調査を実施しております。
- 調査対象は、本事業において子育て世帯向け改修を適用したリフォーム工事の建築主です。
- 調査結果は、子育て世帯向けリフォームの実施状況を把握するものとして活用します。
- 共通 実施支援室より、補助金の額の確定通知とあわせて直接建築主に郵送して、調査を依頼しております(補助金交付が確定した事業のみ)。

※ アンケート調査は、補助金・減税制度を受けるための条件ではありませんが、建築主にも記名押印していただいている共同事業実施規約において確認することとされている補助金交付申請等マニュアル「XI. 6. 事業後の対応」にて、アンケート調査等に協力していただくこととなっております。

90