

## 別添 2 耐震診断・耐震改修等に係る支援制度

注：ここに示した制度は平成 26 年 7 月 1 日現在のものである。最新の情報については、各機関に問い合わせる必要がある。

(参考) [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000054.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000054.html)

### 1. 補助制度

#### (1) 住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震関連抜粋）

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上を図る事業に対する補助制度である。

##### ■補助対象費用（マンション）

・耐震診断 2/3（国 1/3、地方 1/3）

・耐震改修 23%（国 11.5%、地方 11.5%）

※ただし、緊急輸送道路沿道又は避難路沿道等（密集市街地、津波浸水により被害を受ける区域に係るもの等防災上重要なものに限る）の場合 2/3（国 1/3、地方 1/3）

##### ■交付対象限度額（耐震改修）

48,700円/㎡（共同住宅）

免震工法等による場合：82,300円/㎡

#### (2) 耐震対策緊急促進事業（平成 28 年 3 月 31 日まで）

災害時の機能確保が必要な避難路沿道建築物等の耐震診断や耐震改修、建替え等について、社会資本整備総合交付金等による支援に加えて、国単独で補助を実施する。

補助率

・耐震診断

要安全確認計画記載建築物 A/4（上限 1/6）

・耐震改修

要安全確認計画記載建築物 A/10（上限 1/15）

ここで、「A」は地方公共団体の補助率

## 2. 融資制度等

### (1) 独立行政法人住宅金融支援機構による耐震改修工事に対する共用部分リフォーム融資 (<http://www.jhf.go.jp/>)

融資対象者		管理組合申込み			区分所有者申込み
保証 ※1		(公財)マンション管理センター保証	(公社)全国市街地再開発協会保証	左記以外の者による保証(連帯保証人)	原則として保証人不要(金利内在) ※2
融資限度額 ※3		500万円/戸	1,000万円/戸 (融資額500万円以下/戸は再開発協会保証対象外)	1,000万円/戸	
融資金利 ※4	期間	1～10年	1.07%		1.34%
		11～20年	1.21%		1.48%
	金利決定時期		借入申込時		
返済期間		10年以内	20年以内		
返済方法		元利均等または元金均等の毎月償還			
担保		担保不要		区分所有者全員の所有する土地・建物に抵当権設定	借入者の所有する土地・建物に抵当権設定
火災保険		不要		必要 ※5	

※1：債務保証制度の詳細については、「3. 債務保証制度」参照。管理組合申込みについては、上記以外に住宅金融支援機構が保証能力があるとして適当と認められた者を保証人とできる場合(表中「左記以外の者による保証(連帯保証人)」欄)があり、この場合の担保は区分所有者全員の専有部分に抵当権を設定する。

※2：高齢者向け返済特例制度を利用する場合は高齢者居住支援センター((公財)高齢者住宅財団)の保証が必要となる。詳細は、住宅金融支援機構ホームページ(URL：<http://www.jhf.go.jp/>)を参照。

※3：対象となる工事費(区分所有者申込みの場合は区分所有者が負担する一時金)の80%が上限となる。ただし、区分所有者が高齢者向け返済特例制度を利用する場合は一時金の100%が上限となる。また、非住宅部分の専有面積が全体面積(住宅部分と非住宅部分の専有面積の合計)の1/4以内の場合は、非住宅部分の共用部分の工事費も融資対象になる。

※4：金利は平成26年7月1日現在

※5：抵当権を設定した建物には、特約火災保険又は選択対象火災保険の付保及び住宅金融支援機構を第1順位とする質権の設定が必要となる。火災保険料は各自の負担となる。

## 3. 債務保証制度

注：次の(1)(公財)マンション管理センターによる債務保証、(2)(公社)全国市街地再開発協会による債務保証(民間再開発促進基金)は、併用することが可能である。

### (1) (公財)マンション管理センターによる債務保証 (<http://www.mankan.or.jp/>)

#### ① 保証対象

管理組合が実施するマンションの耐震改修等の共用部分のリフォームに係る独立行政法人住宅金融支援機構からの借入れ

#### ② 保証金額

次のいずれか低い額。

- ・工事費の 80%
- ・500 万円×住宅戸数

③ 保証期間

10 年以内

④ 担保・連帯保証人

不要

⑤ 保証料（保証額 10 万円当たり）

（単位：円）

保証期間	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年	8 年	9 年	10 年
一般管理組合	507	792	1,076	1,356	1,634	1,910	2,183	2,453	2,721	2,986

\*マンションみらいネット登録管理組合など一定の管理組合について保証料引き下げ措置あり

⑥ 保証料支払い方法

一括払い

(2) (公社) 全国市街地再開発協会による債務保証（民間再開発促進基金）

(<http://www.uraja.or.jp/>)

① 保証対象

管理組合が実施する避難路沿道等マンション\*について、次に掲げる費用に係る借入れ

- ア) 調査設計計画費（初動期資金）
  - イ) 耐震改修資金（耐震改修費用）（費用が 150 万円×住宅戸数を超える事業に限る）
- \*住宅・建築物耐震改修等事業のうち避難路沿道等マンションの補助対象要件を満たすもの

② 保証金額

- ア) 調査設計計画費（初動期資金）  
1 億円/件
- イ) 耐震改修資金（耐震改修費用）  
総借入額の 80%以内（「中心市街地の活性化に関する法律」に基づく基本計画区域内で行われる事業については 90%以内）

③ 保証期間

20 年以内

④ 担保・連帯保証人

不要（担保または連帯保証人をつけることも可）

⑤ 保証料

借入期首残高に対し年 0.3%（連帯保証人又は担保のいずれかがある場合は年 0.2%）

⑥ 保証料支払い方法

年払い

⑦ その他

耐震改修資金については、地方公共団体が保証料の1／2相当額の助成を行うことが条件

#### 4. 税制

##### (1) 住宅に係る耐震改修促進税制

###### ■所得税額の特別控除

個人が平成 26 年 4 月 1 日以降、平成 29 年 12 月 31 日までの間に、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準）により建築された住宅の耐震改修を行った場合には、その耐震改修に要した費用と標準的な工事費用相当額（注）（上限：工事に課税される消費税率が新税率（8%又は 10%）の場合に限り、250 万円。消費税の経過措置により旧消費税（5%）が適用される場合は平成 26 年 4 月以降の入居であれば 200 万円。）の 10%相当額を所得税額から控除することができる。

なお、本特例は、耐震改修工事に係る住宅ローン減税（(2) を参照）との重複適用が可能である。

###### ・主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものであること
- ③現行の耐震診断基準に適合しないものであること

（注）標準的な工事費相当額とは、以下の表に左欄の項目に応じ、中欄の金額に右欄の数字を乗じたものの金額とする

改修工事の内容	単位当たりの金額	単位
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	78,000 円	当該家屋の床面積（単位 m <sup>2</sup> ）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修	2,552,000 円	当該耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの以外の耐震改修	267,600 円	当該家屋の床面積（単位 m <sup>2</sup> ）

## ■固定資産税額の減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税(120 m<sup>2</sup>相当部分まで)の税額が以下の通り減額される。

耐震改修工事の完了時期	減額措置の内容	
平成 25 年～平成 27 年	1 年間	左記の期間、固定資産税額を 2 分の 1 に減額

### ・主な要件

<既存住宅の要件>

①昭和 57 年 1 月 1 日から所在する住宅であること

<耐震改修の要件>

②現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること

③耐震改修に係る費用が 50 万円超であること

<その他>

④耐震改修工事完了後 3 ヶ月以内に、市町村へ固定資産税減額証明書等の必要書類を添付して申告すること

なお、当該住宅が当該耐震改修の完了前に通行障害既存耐震不適格建築物（建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律で措置）であった場合には、翌年度から 2 年度分の固定資産税額を 2 分の 1 に減額します。

## (2) 住宅ローン減税

住宅の耐震改修工事等をした場合、一定期間住宅ローン等の年末残高の一定割合を所得税額から控除する（控除率と控除期間は下記①又は②のいずれかの選択制）。

一般の住宅					
入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H26. 4～ H29. 12	4000 万円	1.0%	10 年間	400 万円	13.65 万円

長期優良住宅・低炭素住宅					
入居時期	借入 限度額	控除率	控除 期間	最大 控除額	住民税からの 控除上限額
H26. 4～ H29. 12	5000 万円	1.0%	10 年間	500 万円	13.65 万円

・主な要件

- ①申請者の居住の用に供する住宅であること
- ②工事後の家屋の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上であること
- ③耐震改修を含めた一定の増改築等で工事に要した費用が 100 万円超であること

【参考】中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用について

平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に以下の特例措置の適用が可能となった。

- ・住宅ローン減税
- ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等
- ・既存住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置