MSJ GROUP

～新たな住宅取得支援策のポイントをわかりやすく解説～

いよいよスタート！
グリーン住宅ポイント制度 概要セミナー

(抜粋) リフォーム編

スケジュール　申請開始：2021年4月初旬　　申請締切：2021年10月31日まで

※ 予算消化により締切変更あり。

1．制度全体の概要
2．新築住宅
3．既存住宅
4．リフォーム工事のポイント
5．賃貸住宅

株式会社 ハウスジーメン

2021年3月16日

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

はじめに

本日は、グリーン住宅ポイント制度事務局ホームページの画像を活用して解説いたします。　https://greenpt.mlit.go.jp/

国土交通省のホームページも別途参照ください。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

４つの申請区分

新築住宅の建築・購入

- 契約時に建築1年以内、第三者が未入居の住宅
- 一定の省エネ性能を満たす
- 購入者等が自ら居住（1人1回）
- 30万～100万ポイントを発行　等

対象要件を確認する　申請方法を確認する

既存住宅の購入

- 2019年12月14日以前に建築された住宅
- 売買代金が100万円（税込）以上
- 購入者が自ら居住（1人1回）
- 申請は入居後（完了前申請不可）
- 15万～45万ポイントを発行
- 同一住宅は1回まで
  （購入前の第三者ポイント発行を含む）

等

対象要件を確認する　申請方法を確認する

リフォーム工事

- 工事の内容に応じてポイント発行
- 最低5万ポイント以上の工事
- 賃貸住宅へのリフォームも可
- 1,000万円（税込）以上は工事完了前の申請も可
- 上限内で同一住宅でも複数回の申請可

等

対象要件を確認する　申請方法を確認する

賃貸住宅の建築

- 全戸がトップランナー基準で床面積が40㎡以上
- 棟単位で申請
- 戸建住宅や店舗等の併用住宅は不可
- ポイント利用は追加工事のみ
  （2022年1月15日までの完了報告が必須）

対象要件を確認する　申請方法を確認する

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

申請方法は完了前と完了後の2種類

工事や住宅の引渡し完了前後で以下の2種類に分かれます。
完了前申請によりポイントの発行を受けた場合、引渡し後に完了報告の提出が必要です。

※ 工事代金 1000万円（税込）未満の場合は、「完了後申請」

完了前申請

工事請負契約または売買契約
▼
必要書類を揃える
▼
（完了前）ポイント発行申請
▼
ポイント発行
▼
ポイント利用
▼
工事または住宅の引渡し
▼
完了報告（期限の確認）

完了後申請

工事請負契約または売買契約
▼
工事または住宅の引渡し
▼
必要書類を揃える
▼
ポイント発行申請
▼
ポイント発行
▼
ポイント利用

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

申請区分別の申請方法

		完了前申請	完了後申請
新築住宅		○	○
リフォーム	戸別申請	工事代金が1,000万円（税込）以上のみ	○
	一括申請	○	×
既存住宅の購入		×	○
賃貸住宅の建築		○	○

※完了報告の提出を行わない場合、利用済みのポイントについて返金が必要です。
また、計画の変更等により、完了報告で報告した工事等に応じたポイントが、既に利用したポイントを下回った場合、差額について返金が必要です。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ポイントの利用方法

商品との交換に利用する（商品交換）

※詳細は準備が整い次第、公表します。

以下の政策テーマに該当する商品と交換できます。

準備中

- 「新たな日常」に資する商品
- 省エネ・環境配慮に優れた商品
- 防災関連商品
- 健康関連商品
- 家事負担軽減に資する商品
- 子育て関連商品
- 地域振興に資する商品

一定の要件に適合する追加工事との交換に利用する（追加工事交換）

以下に該当する追加工事（グレードアップ工事を含む）の代金に充当することをいいます。

追加工事交換について

- 「新たな日常」に資する追加工事
  - ・ワークスペース設置工事
  - ・音環境向上工事
  - ・空気環境向上工事
  - ・菌・ウイルス拡散防止工事
  - ・家事負担軽減に資する工事
- 防災に資する追加工事

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

リフォーム工事

リフォーム工事

- 工事の内容に応じてポイント発行
- 最低5万ポイント以上の工事
- 賃貸住宅へのリフォームも可
- 1,000万円（税込）以上は工事完了前の申請も可
- 上限内で同一住宅でも複数回の申請可

等

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

リフォーム工事のポイント

ポイント

- 工事の内容に応じてポイント発行します。
- 最低5万ポイント以上の工事が対象です。
- 賃貸住宅のリフォームも申請できます。
- 1,000万円（税込）以上は工事完了前の申請もできます。
- 上限内で同一住宅でも複数回の申請可能です。

◆対象となる者（申請者）

リフォーム戸別申請の場合	工事請負契約におけるリフォーム工事の発注者
リフォーム一括申請※の場合	

※ 一括申請とは同一建物内の複数の住戸に対してリフォーム工事を発注する方が、複数の住戸をまとめて申請する場合の申請方法です。

◆対象期間

以下の期間に契約締結されていること。なお、最初の契約（原契約）を締結した日とし、変更契約は対象になりません。

契約の種類	対象期間
工事請負契約	2020年12月15日～2021年10月31日

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

リフォーム工事の対象

対象工事等				
	i ～ iii いずれか必須			
	i	エコ住宅設備の設置	詳細	（P36～38 参照）
	ii	開口部の断熱改修	詳細	（P39～41 参照）
	iii	外壁、屋根・天井 または 床の断熱改修	詳細	（P42-43 参照）
合計発行ポイント5万ポイント以上	＋			
	i ～ iii と併せて実施した場合のみ対象			
	iv	バリアフリー改修	詳細	（P44～46 参照）
	v	耐震改修	詳細	（P47 参照）
	vi	リフォーム瑕疵保険等への加入	詳細	（P48 参照）
	vii	既存住宅購入加算 （※ 既存住宅の購入に合わせリフォーム工事をした場合）	詳細	（P49～51 参照）

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ｉ．エコ住宅設備の設置

対象設備		基準
太陽熱利用システム		強制循環式のもので、JIS A4112 に規定する「太陽集熱器」の性能と同等以上の性能を有することが確認できること。（蓄熱槽がある場合は、JIS A4113 に規定する太陽蓄熱槽と同等以上の性能を有することが確認できること。）
節水型トイレ		JIS A5207:2011に規定する「タンク式節水Ⅱ形大便器」若しくは「洗浄弁式節水Ⅱ型大便器」、JIS A5207:2014 に規定する「タンク式節水Ⅱ形大便器」若しくは「専用洗浄弁式節水Ⅱ型大便器」又は JIS A5207:2019 に規定する「タンク式Ⅱ形大便器」若しくは「専用洗浄弁式Ⅱ型大便器」と同等以上の性能を有すること。
高断熱浴槽		JIS A5532に規定する「高断熱浴槽」と同等以上の性能を有すること。
高効率給湯機	電気ヒートポンプ給湯機（エコキュート）	JIS C9220に基づく年間給湯保温効率、又は年間給湯効率が3.0 以上（ただし寒冷地仕様は 2.7 以上）であること。
	潜熱回収型ガス給湯機（エコジョーズ）	給湯部熱効率が94%以上であること。
	潜熱回収型石油給湯機（エコフィール）	連続給湯効率が94%以上であること。
	ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機（ハイブリッド給湯機）	熱源設備は電気式ヒートポンプと潜熱回収型ガス機器と併用するシステムで、貯湯タンクを持つものであり、電気ヒートポンプの効率が中間期（電気ヒートポンプの JIS 基準に定める中間期）の COPが 4.7 以上かつ、ガス機器の給湯部熱効率が 94 %以上であること。
節湯水栓		JIS B 2061 :2017 に規定する「節湯形」の水栓と同等以上の機能を有すること。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ｉ．エコ住宅設備の発行ポイント数

設備台数によらず設備の種類に応じたポイント数を発行

エコ住宅設備の種類	1戸あたりのポイント数
太陽熱利用システム	24,000ポイント
高断熱浴槽	24,000ポイント
高効率給湯機	24,000ポイント

設備の種類に応じたポイント数×設置台数の合計ポイント数を発行

エコ住宅設備の種類	ポイント数
節水型トイレ	16,000ポイント×設置台数
節湯水栓	4,000ポイント×設置台数

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ｉ．エコ住宅設備の確認方法

ポイント発行対象の製品であることについて（性能証明書等）

工事を行う住宅設備に応じて以下の書類を確認します。

申請する住宅設備ごとに1部ずつ提出してください。

★：事務局指定様式

対象設備	提出書類	発行者	ダウンロード
太陽熱利用システムの設置	性能証明書	建材メーカー	
高断熱浴槽の設置	性能証明書	建材メーカー	
高効率給湯機の設置	対象製品証明書★	工事施工者	指定様式／記入見本
	納品事業者※の納品書	販売店、流通事業者	
節水型トイレの設置	対象製品証明書★	工事施工者	指定様式／記入見本
	納品事業者※の納品書	販売店、流通事業者	
節湯水栓の設置	対象製品証明書★	工事施工者	指定様式／記入見本
	納品事業者※の納品書	販売店、流通事業者	

※「納品事業者」とは、工事施工者に対象製品を納品した事業者です。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅱ． 開口部の断熱改修

改修後の開口部の熱貫流率※1 が平成28年基準に規定する開口部の断熱性能等に関する基準※2 のうち、

＜開口部比率の区分（ろ）＞の基準値以下となるよう行う次の**イ**、**ロ**、**ハ**または**ニ**のいずれかに該当する断熱改修を対象とします。

イ	ガラス交換	既存窓を利用して、複層ガラス等に交換するものをいう。
ロ	内窓設置	既存窓の内側に、新たに窓を新設するもの、および既存の内窓を取り除き、 新たな内窓に交換するものをいう。
ハ	外窓交換	既存窓を取り除き、新たな窓に交換するもの、および新たに窓を設置するものをいう。
ニ	ドア交換	既存のドアを取り除き新たなドアに交換するもの、および新たにドアを設置するものをいう。

※1 2018年10月に更新された国立研究開発法人建築研究所が公表する「2016年（平成28年）省エネルギー基準に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報（住宅）」の「2.エネルギー消費性能の算定方法2.1 算定方法 第三章 暖冷房負荷と外皮性能 第三節 熱貫流率および線熱貫流率 5.部位の熱貫流率 5.2 開口部5.2.4 窓またはドアの熱貫流率」に基づき、開口部の熱貫流率は、JIS A 2102-1などによる方法の 他、当該窓およびドアの仕様に応じて付録Ｂ で定める熱貫流率の値によることもできます。

※2 住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準および一次エネルギー消費量に関する基準（2016年（平成28年）国土交通省告示第266号）

※ 開口部比率の区分（ろ）の基準値はこちらをご確認ください。

※ 対象となる開口部の窓・ドア等の仕様例については、こちらをご確認ください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅱ． 開口部の断熱改修の発行ポイント数

リフォーム工事

「1箇所あたりのポイント数×施工箇所数」ポイント数を発行します。

大きさの区分	ガラス交換※1		内窓設置※2・外窓交換		ドア交換	
	面積※3	1枚あたりのポイント数	面積※4	1箇所あたりのポイント数	面積※4	1箇所あたりのポイント数
大	1.4m²以上	7,000ポイント	2.8m²以上	20,000ポイント	開戸：1.8m²以上 引戸：3.0m²以上	28,000ポイント
中	0.8m²以上 1.4m²未満	5,000ポイント	1.6m²以上 2.8m²未満	15,000ポイント	―	―
小	0.1m²以上 0.8m²未満	2,000ポイント	0.2m²以上 1.6m²未満	13,000ポイント	開戸： 1.0m²以上 1.8m²未満 引戸： 1.0m²以上 3.0m²未満	24,000ポイント

※1 ガラス交換は、箇所数ではなく、交換するガラスの枚数を乗じて算出あたりにポイント発行
※2 内窓交換を含む
※3 ガラスの寸法とする
※4 内窓もしくは外窓のサッシ枠または開戸もしくは引戸の戸枠の枠外寸法とする

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅱ． 開口部の断熱改修の確認方法

ポイント発行対象の製品であることについて（性能証明書等）

対象工事に応じて以下の書類を確認します。

申請する窓、ガラス、ドアごとに1部ずつ提出してください。

対象工事	提出書類	発行者	注意事項
ガラス交換	性能証明書	建材メーカー	ガラスごとに1枚提出
内窓設置			窓ごとに1枚提出
外窓交換			窓ごとに1枚提出
ドア交換			ドアごとに1枚提出

工事が行われたことについて（工事写真）

工事写真で工事が行われたことを確認します。

開口部ごとに工事前後で2枚撮影し、工事写真台紙に貼付けて提出してください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

iii. 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修

施工部分		断熱材最低使用量（単位：㎥（立米））				一戸あたりのポイント数
	断熱材の区分※1	A-1／A-2／B／C		D／E／F		
	熱伝導率（単位：W/m·K）	0.052～0.035		0.034以下		
	住宅種別	戸建住宅	共同住宅	戸建住宅	共同住宅	
外壁		6.0	1.7	4.0	1.1	100,000ポイント
	部分断熱の場合※2	3.0※3	0.9	2.0※3	0.6	50,000ポイント
屋根・天井		6.0	4.0	3.5	2.5	32,000ポイント
	部分断熱の場合※2	3.0	2.0	1.8	1.3	16,000ポイント
床		3.0	2.5	2.0	1.5	60,000ポイント
	基礎断熱の場合	0.9	0.375	0.6	0.225	
	部分断熱の場合※2	1.5※4	1.3	1.0※4	0.8	30,000ポイント
	基礎断熱の場合	0.45	0.195	0.3	0.12	

※1 断熱材区分「A-1」～「C」と、断熱材区分「D」～「F」の双方を用いる場合は、断熱材使用量の算出にあたり、断熱材区分「D」～「F」の使用量に1.5を乗じたものを断熱材区分「A-1」～「C」の使用量に合算して計算することができる。

※2 「部分断熱」とは、上表に示す部分断熱の場合の断熱材使用量以上の断熱材を使用する場合をいう。

※3 間仕切壁を含む。

※4 最上階以外の天井を断熱化した場合は、「床」の断熱材最低使用量を適用する。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

iii. 外壁、屋根・天井又は床の確認方法

リフォーム工事

ポイント発行対象の製品であることについて（納品証明書等）

製品内容に応じて以下の書類を確認します。

申請ごとに１部提出が必要です。（工事施工者への納品が複数に分かれる場合は複数提出が必要）

★：事務局指定様式

対象工事	提出書類	発行者	ダウンロード
断熱材	納品証明書 （ボード系・マット系）★	工事施工者に納品した販売店等※5	工事施工者から入手してください
	納品証明書（畳床用）★	工事施工者に納品した販売店等※5	工事施工者から入手してください
	施工証明書 （吹込み・吹付け）★	断熱改修を実施する施工業者	工事施工者から入手してください

※5 メーカーや卸売業者も含む

納品証明書または施工証明書について

工事が行われたことについて（工事写真）

工事写真で工事が行われたことを確認します。

工事部位ごとに工事中の写真を１枚撮影し、工事写真台紙に貼付けて提出してください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅳ．バリアフリー改修

対象工事の種類	工事内容	
	概要※1	詳細※2
手すりの設置※3	便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事	転倒予防若しくは移動または移乗動作に資することを目的として手すりを取り付けるものをいい、手すりの取付けに当たって工事(ネジ等で取り付ける簡易なものを含む。)を伴わない手すりの取付けは含まれない。
段差解消※3	便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含む。）	敷居を低くしたり、廊下のかさ上げや固定式スロープの設置等を行う工事をいい、取付けに当たって工事を伴わない踏み台、段差解消板、スロープ等の据え置き等は含まれない。
廊下幅等の拡張※3	介助用の車いすで容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事	通路または出入口(以下「通路等」という。)の幅を拡張する工事であって、工事後の通路等(当該工事が行われたものに限る。)の幅が、おおむね750mm以上(浴室の出入口にあってはおおむね600mm以上)であるものをいい、通路等の幅の拡張を伴わない単なるドアの取り替えは含まない。
ホームエレベーター※4の新設	事務局に登録された製品を利用し、 戸建て住宅又は共同住宅の専有部分に新設する工事（交換は除く）	
衝撃緩和畳※4の設置	事務局に登録された製品を利用し、 衝撃緩和畳を新設又は入れ替えにより設置する工事（4.5畳以上設置する場合に限る。）	

※1 2007年（平成19年）国土交通省告示第407号より抜粋
※2 2013年（平成25年）10月1日 国住政第83号、国住生402号、国住指第2293号より抜粋
※3 原則、バリアフリー改修促進税制の取り扱いに準じます。
※4 対象となる製品の詳しい基準はこちら

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅳ．バリアフリー改修の発行ポイント数

工事の種類に応じたポイント数の合計を発行

対象工事の種類	1戸あたりのポイント数
手すりの設置	5,000ポイント
段差解消	6,000ポイント
廊下幅等の拡張	28,000ポイント
ホームエレベーターの新設	150,000ポイント
衝撃緩和畳の設置	17,000ポイント

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

ⅳ．バリアフリー改修の確認方法

ポイント発行対象の製品であることについて（性能証明書等）

対象工事に応じて以下の書類を確認します。

申請する工事箇所ごとに1部提出してください。

対象工事	提出書類	発行者	注意事項
手すりの設置	製品登録がないため、書類の提出は不要です		
段差解消			
廊下幅等の拡張			
ホームエレベーターの新設	性能証明書	建材メーカー	
衝撃緩和畳の設置	性能証明書	建材メーカー	

工事が行われたことについて（工事写真）

工事写真で工事が行われたことを確認します。

申請する工事箇所ごとに工事前後で2枚撮影し、工事写真台紙に貼付けて提出してください。

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

Ⅴ． 耐震改修

発行ポイント数

150,000ポイント／戸

工事の詳しい基準

旧耐震基準により建築された住宅とは	1981年（昭和56年）5月31日以前に着工された住宅で、現行の耐震基準に適合していない住宅。
現行の耐震基準とは	1. 建築基準法施行令第3章及び第5章の4に規定する基準 2. 耐震改修促進法に基づく「地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準」（平成18年 国土交通省告示第185号）

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

vi. リフォーム瑕疵保険等への加入

発行ポイント数

7,000ポイント／契約

確認方法

リフォーム瑕疵保険に加入したことについて（リフォーム瑕疵保険の保険証券等）

以下の書類でリフォーム瑕疵保険等に加入したことを確認します。

詳しくは住宅瑕疵担保責任保険法人にご相談ください。

提出書類	発行者	注意事項
リフォーム瑕疵保険の保険証券 または保険付保証明書	住宅瑕疵担保責任保険法人	加入者である施工者宛に発行
大規模修繕工事瑕疵保険の保険証券 または保険付保証明書	住宅瑕疵担保責任保険法人	加入者である施工者宛に発行

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

vii. 既存住宅購入加算

以下のすべてを満たす既存住宅の購入を対象とします。

- 建物の不動産登記事項証明書において、新築と記載された日付が2019年（令和元年）12月14日以前の住宅であること
- 売買契約額が100万円（税込）以上であること
- 2020年12月15日以降に売買契約を締結すること
- 売買契約締結から3か月以内にポイント発行対象となるリフォーム工事の請負契約を締結すること
- 自ら居住する住宅の購入であること

※ 既存住宅の購入とあわせて本制度の対象となるリフォームを行う場合、
リフォームまたは既存住宅の購入のいずれかのみ申請可能です。（両方を申請することはできません）
※ 法人や管理組合等が発注者（申請者）となる場合は申請できません。（自ら居住に該当しないため）

発行ポイント数

i ～ vi の各リフォーム工事等のポイント数と同数のポイントを加算

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

発行ポイントの考え方

リフォーム戸別申請の場合

- 1戸当たりの発行ポイントは対象となるリフォーム工事等に応じたポイント数の合計を発行します。
- 1申請あたりの発行ポイント数（既存住宅購入加算を除く）の合計が50,000ポイント未満の場合は申請できません。
- 発行ポイントの上限は、下表のとおりです。

世帯の属性	既存住宅購入※2の有無	1戸あたりの上限
若者・子育て世帯※1	あり	600,000ポイント
	なし	450,000ポイント
一般世帯（その他）	あり（安心R住宅※3に限る）	450,000ポイント
	なし※4	300,000ポイント

※1 若者世帯とは、2020年12月15日時点で、40歳未満の世帯。
子育て世帯とは、2020年12月15日時点で、18歳未満の子を有する世帯、またはポイント発行申請時点で18歳未満の子を有する世帯

※2 以下のすべてを満たす既存住宅の購入に限ります。
- 建物の不動産登記事項証明書において、新築と記載された日付が2019年（令和元年）12月14日以前の住宅であること
- 売買契約額が100万円（税込）以上であること
- 2020年12月15日以降に売買契約を締結すること
- 売買契約締結から3か月以内にリフォーム工事の請負契約を締結すること
- 自ら居住する住宅の購入であること

※3 「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を利用した「安心R住宅」の標章および安心R住宅調査報告書が発行されている住宅のこと

※4 安心R住宅以外の既存住宅購入を伴う場合も含む

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.

発行されたポイントの利用と注意点

リフォーム工事

発行されたポイントの範囲内でいずれかまたは両方に利用が可能です。

商品との交換に利用する（商品交換）※詳細は準備が整い次第、公表します。	準備中
一定の要件に適合する追加工事との交換に利用する（追加工事交換）	詳細

注意事項

戸別申請の場合

・同一住宅で行うリフォーム工事は、上限の範囲内で複数回申請することができます。
ただし、1申請あたりの発行ポイント数（既存住宅購入加算を除く）の合計が5万ポイント未満の場合は申請できません。

・本申請タイプの自ら居住が要件となる申請者は、新築住宅の建築・購入、既存住宅の購入および、本申請タイプにおいて自ら居住が要件となる別の住宅を指定して申請できません。

・本申請タイプで申請された住宅は、本制度の他の申請タイプにおいて重複してポイントの発行を受けることはできません。
（同様に、既に他の申請タイプにおいてポイントが発行された住宅は、本申請タイプに申請できません。）

© House G-men Co., Ltd All Rights Reserved.