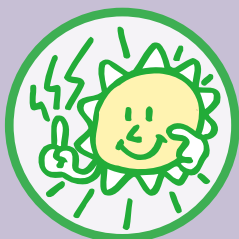


# 家づくり 優遇制度ガイド

## 2023年度版



新築のための優遇制度



リフォームのための優遇制度

被災地・被災者のための優遇制度



LIXILの優遇制度関連サポート



### LIXIL省エネ住宅 シミュレーション

建築物省エネ法に対応した住宅の  
省エネ計算がカンタンにできる「LIXIL省エネ住宅  
シミュレーション」を無料でご提供しています。

詳しくはP68を  
ご覧ください!

# 2023年度版 家づくり優遇制度ガイド

家づくり優遇制度ガイドについて	2
優遇制度の傾向と対応	3
2023年度補助金制度のスケジュール	10
税制優遇のスケジュール	12
補助金・優遇税制・優遇ローンを使いこなそう	14

## 新築のための優遇制度

税制	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	20
	相続時精算課税選択の特例	21
	住宅ローン減税(一般・認定住宅)	22
	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準住宅の特別税額控除	23
	登録免許税・不動産取得税・固定資産税・譲渡に係る特例等	24
省エネ	住宅省エネ2023キャンペーン こどもエコすまい支援事業	26
	LCCM住宅整備推進事業	27
	ZEH支援事業	28
	次世代ZEH+実証事業	30
	次世代HEMS実証事業	31
	低層ZEH-M促進事業	32
	サステナブル建築物等先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型・気候風土適応型)	33
優良ストック 高齢者	地域型住宅グリーン化事業	34
ローン	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	36
	フラット35・フラット35S等	37

## リフォームのための優遇制度

ローン・税制	フラット35リノベ・フラット35維持保全型	40
	リフォーム融資高齢者向け返済特例	41
	グリーンリフォームローン・グリーンリフォームローンS・高齢者向け返済特例	42
	住宅ローン減税(中古住宅・リフォーム)	43
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例(リフォーム)	44
省エネ	所得税・固定資産税・登録免許税に係る特例等	44
	住宅省エネ2023キャンペーン こどもエコすまい支援事業(リフォーム)	45
	既存住宅における断熱リフォーム支援事業	46
	次世代省エネ建材の実証支援事業	47
	住宅エコリフォーム推進事業	
	住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)	48
	省エネ改修減税	49

本書は2023年5月31日時点での情報を元に作成しております。各事業・制度は本書発行の後に変更になる場合もございます。  
また、掲載内容につきましては十分なチェックをしておりますが、各制度ご活用の際は、それぞれのお問い合わせ窓口まで、ご確認いただきますようお願いいたします。

## リフォームのための優遇制度

優良ストック	長期優良住宅化リフォーム推進事業	50
	長期優良住宅化リフォーム減税	52
三世代同居	同居対応改修減税	53
耐震	耐震診断・改修補助事業	54
	耐震改修促進税制	55
高齢者等	バリアフリー改修減税	56
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	57
	サービス付き高齢者向け住宅整備事業(リフォーム)	58
	介護保険住宅改修費支給	59

## 被災地・被災者のための優遇制度

被災地・被災者	住まいの復興給付金	62
	住宅ローン減税	63
	登録免許税等の免税措置	63
	住宅取得等資金の贈与税の特例	63
	災害復興住宅融資(建設)	64

## LIXILの優遇制度関連サポート

LIXILの 設計・申請・適合 サポート	LIXILの設計・申請・適合サポートメニュー	65
	SSバリュー	66
	設計住宅性能評価・長期優良住宅サポート(バリュータス)	66
	ZEH設計サポート	66
	省エネ基準適合サポート	67
	外皮計算サポート	67
	フラット35S申請サポート	67
	認定低炭素住宅適合サポート	67
住宅性能証明書サポート	67	
ご案内	省エネ住宅対応の決定版「LIXIL省エネ住宅シミュレーション」のご案内	68



# 優遇制度の 傾向と対応

「2050年までにカーボンニュートラルの実現を目指す」

という国の大きな政策に伴い、

2023年4月からフラット35の要件が省エネ基準適合となりました。

住宅ローン減税についても、来年2024年からは省エネ基準に適合しなければ適用されなくなります。

また、新築住宅の各種補助金制度の要件は

ZEH水準以上（ZEH Orientedの性能）となっています。

リフォームについては、「住宅省エネ2023キャンペーン」で

新しい補助金制度が創設されました。

住宅全体の基準適合にこだわらず、部分断熱を積極的に認め支援していくことで中古住宅の省エネ化を広く推し進めていく方針がとられます。

# ZEH水準の性能が必要不可欠に

ポイント

1

## 省エネ性能向上によりランニングコスト削減 優遇制度も最大限活用する

### 住宅価格や水道光熱費の高騰

2022年度はウッドショックや建材価格改定の影響により、住宅1戸あたりの工事費予定額が前年比103%、2,395万円となりました(建築着工統計調査 住宅着工統計より)。2023年度も引き続き住宅価格は高騰し、また、ランニングコストの光熱費も高騰している状況のため、家づくりは高い省エネ性能確保が急務です。

### 優遇制度はZEH水準を促進する方向に

国の住宅政策については、建築物省エネ法(建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律)に基づき、省エネ基準(建築物のエネルギー消費性能基準)への適合が推進されています。現在は説

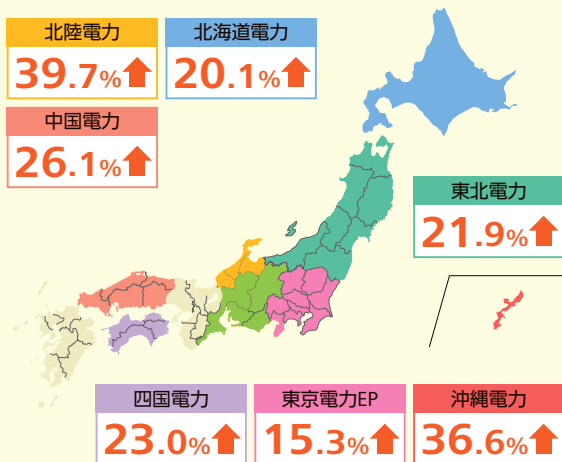
明義務・届出義務の対象となっている住宅も、2025年4月までに適合義務の対象となります。さらに2030年までには、適合義務の基準が強化され、ZEH水準になる見込みです。その地ならしとして、各種優遇制度における省エネ性能の要件の多くは省エネ基準～ZEH水準以上となっています。

### 断熱等性能等級に上位の等級6・7が追加

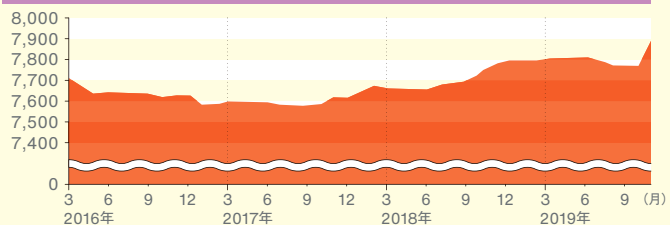
各種の優遇制度には住宅性能表示制度(品確法)の等級が利用されています。省エネルギー分野については、断熱等性能等級4・一次エネルギー消費量等級4が省エネ基準適合、断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6が

## 大手電力7社、都市ガス、プロパンガスの値上げ

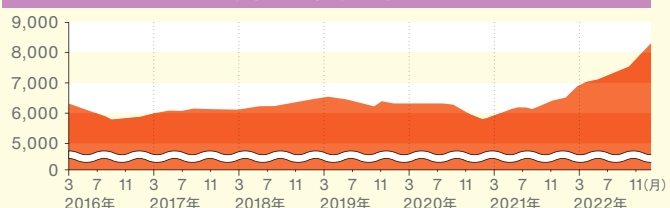
### 2023年6月からの大手電力会社の値上げ率



### プロパンガス価格の推移



### 都市ガス価格の推移



【出典】総務庁統計局小売物価統計調査

## 優遇制度のZEH水準とはZEH Orientedの性能の水準のこと

多くの優遇制度の要件となっているZEH水準とは、ZEHの定義における「ZEH Oriented」の性能の水準です\*。太陽光発電パネル等の再生設備の設置は要件ではありません。なお、ZEH水準においては、ZEH Orientedの要件である都市狭小地や多雪地域等の地域要件は適用されません

	外皮基準	一次エネルギー消費量削減率		その他要件・備考
		省エネのみ	再生エネ等含む	
〔ZEH〕	強化外皮基準	省エネ基準より20%以上削減	省エネ基準より100%以上削減	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く）する。
Nearly ZEH			省エネ基準より75%以上100%未満削減	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く）する。
ZEH Oriented			問わず	再生可能エネルギー未導入も可。 以下の対象地域に該当すること。 ・敷地面積が85㎡未満の都市部狭小地等（北側斜線制限の対象となる用途地域等。ただし、住宅が平屋建て除く） ・多雪地域（垂直積雪量が100cm以上に該当する地域）
ZEH水準				再生可能エネルギー未導入も可。

\* 一部、ZEH Orientedの性能水準と異なる要件の優遇制度もあります

ZEH水準です。2022年10月には、断熱等性能等級にZEH水準を上回る性能として等級6・7が追加されました。等級6はHEAT20 G2相当、等級7はHEAT20 G3相当という、世界水準の省エネ性能です。

2023年度は断熱等性能等級5以上の住宅に対する優遇制度が充実しているので、省エネ基準適合の等級4に留まらず、等級5への取り組みが必要です。市場での競争力を高めるには、さらに高性能な等級6・7を目指すことも検討する必要があります。

### 性能向上リフォームへの参入

省エネ対策の課題の一つに、中古住宅があります。中古住宅を省エネ基準に適合させよう

とするとお客様の負担が大きくなってしまいますので、国は厳格な省エネ基準適合は求めないものの、2050年までに中古住宅平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保する方針を立てています。2023年は、省エネリフォームを推進するため、窓や給湯器のリフォーム工事に対して新しい優遇制度が設けられました(P6)。2022年は持家の着工戸数が前年比11.3%減の約25.3万戸と大きく減少しました。2023年以降も新築は減少することが確実なので、新築は高性能化によって1棟あたりの単価を上げること、また、中古住宅の性能向上リフォームに取り組むことが不可欠です。特に性能向上リフォームは、技術力のある工務店が活躍するチャンスです。

## 等級と優遇制度の関係

	断熱等性能等級	一次エネルギー消費量等級
優遇策が充実	等級7	HEAT20 G3レベル
	等級6	HEAT20 G2レベル
	等級5	ZEH強化外皮基準
	等級4	H28年省エネ基準(現行)
	等級3	H4年省エネ基準
	等級2	S55年省エネ基準
	等級1	S55年省エネ基準未滿
		H28年省エネ基準 ▲20% (再生エネ除く)
		H28年省エネ基準 ▲10%
		H28年省エネ基準(現行)
		H28年省エネ基準未滿 [等級1]

優遇制度は、断熱等級4かつ一次エネ等級4=省エネ基準適合から活用できるものもありますが、断熱等級5かつ一次エネ等級6=ZEH水準を対象にしたものが充実しています。さらに上位の断熱等級6・7はHEAT20 G2-G3レベルに設定されています(5地域は異なります)。

HEAT20:住宅の温熱環境確保と省エネの両立を目指す活動。省エネ住宅の指標として、暖房期の室温確保と暖房エネルギー削減率を組み合わせ、G1~G3のグレードを提示しています

# 2023年度要チェックの優遇制度

## ポイント 2 住宅省エネ2023キャンペーンはぜひとも利用すべき

新築のほか省エネリフォームにも手厚い補助  
省エネ性能の高い住宅の新築・リフォームを強力に促進するため、国土交通省・経済産業省・環境省による新たな補助事業が3つ創設されました。①こどもエコすまい支援事業、②先進的窓リノベ事業、③給湯省エネ事業です。総称して「住宅省エネ2023キャンペーン」と呼

ばれます。  
住宅は戸建て住宅、共同住宅等の別を問いません。申請はお客様ではなく、ビルダー様が住宅省エネ支援事業者に登録して行う必要があります。各事業、補助金申請額が予算上限に達し次第、交付申請の受付を終了します。遅くとも2023年12月31日までです。

### 住宅省エネ2023キャンペーンの対象住宅・工事

こどもエコすまい支援事業  
予算1,500億円

子育て世帯や若者夫婦世帯を対象に、ZEH水準以上の住宅の新築・購入に定額100万円が補助されます。また、すべての世帯を対象に、省エネリフォームに最大60万円が補助されます。

先進的窓リノベ事業  
予算1,000億円

先進的な断熱性能の窓に交換するリフォームを重点的に支援するもので、最大200万円が補助されます。補助額は住宅の建て方、窓の熱貫流率、窓のサイズの3つの要素により変わります。

給湯省エネ事業  
予算300億円

高効率給湯器の設置を重点的に支援するもので、設置する給湯器の種類に応じて5万円/台または15万円/台が補助されます。

#### 新築要件

ZEHレベルの住宅

ガラス交換

エネファーム  
(15万円/台)

#### リフォーム要件

開口部の断熱改修

内窓設置

ハイブリッド給湯器  
(5万円/台)

外壁、屋根・天井、床の断熱改修

外窓交換(カバー工法)

エコキュート  
(5万円/台)

エコ住宅設備の設置

外窓交換(はつり工法)

など



## フラット35・住宅ローン減税は省エネ基準適合が必須に

### フラット35は2023年4月から

長期固定金利住宅ローンのフラット35を利用する場合、2023年4月以降の設計検査申請分から、省エネ性の要件が「断熱等性能等級(以下断熱等級)4以上かつ一次エネルギー消費量等級(以下一次エネ等級)4以上」と、省エネ基準への適合が必須となりました。以前の基準の「断熱等級2相当以上」は、外壁断熱材が30mm厚など、現在の住宅性能からかけ離れていました。より高い住宅性能が必要なフラット35Sには、ZEH・金利Aプラン・金利Bプランの3つのメニューがあります。ZEHメニューはその名のとおり『ZEH』に適用されます(P5上表のZEH水準以外のいずれか)。金利Aプランの省エネ性は「断熱等級5かつ一次エネ等級6」(ZEH水準)、金利Bプランは「断熱等級4かつ一次エネ等級6」または「断熱等級5かつ一次エネ等級4以上」です。

### 住宅ローン減税は2024年1月から

年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税から最大13年間控除する住宅ローン減税は、住宅の環境性能に応じて借入限度額が変わりません。現在は①認定長期優良住宅・認定低炭素住宅は5,000万円、②ZEH水準省エネ住宅は4,500万円、③省エネ基準適合住宅は4,000万円、④省エネ基準に適合しない住宅は3,000万円です。

ただし、2024年入居分から借入限度額が縮小され、①は4,500万円、②は3,500万円、③は3,000万円となり、④省エネ基準に適合しない住宅は減税措置の対象外となります。フラット35と住宅ローン減税は多くの方が利用する制度なので、2025年の省エネ基準適合義務化に先立ち、省エネ基準やZEH水準以上に適合する家づくりが求められます。

## 省エネ性能の要件に注意

### 省エネ住宅が対象の主な優遇制度一覧

税制	住宅ローン減税	2024年入居分から省エネ基準を満たさない住宅は対象外
	住宅資金特別控除	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅のほか、ZEH水準以上の省エネ住宅も対象
補助金	こどもエコすまいる支援事業	ZEH水準以上の住宅のみ対象
	LCCM住宅整備推進事業	『ZEH』よりさらに省CO <sub>2</sub> 化を進めた先導的な脱炭素化住宅が対象
	地域型住宅グリーン化事業	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅のほか、『ZEH』・Nearly ZEH・ZEH Orientedが対象
ローン	フラット35	2023年4月以降の設計検査申請分から省エネ基準適合が必須に
	フラット35S	2022年よりZEHメニューが追加。金利A・Bプランより金利引き下げ幅を拡大

# 省エネ性能向上のその先

## ポイント 4 2024年4月 省エネ性能表示制度スタート 2025年4月 4号特例縮小 & 構造基準見直し

### 省エネ性能表示制度

分譲受託や賃貸住宅を対象とした省エネ性能表示制度が2024年度に強化されます。これまでは努力義務でしたが、行政指導付きの努力義務となって実効性が高まり、SUUMO等の住宅情報提供サイトにエネルギー消費量が表示されるようになります。お客様の省エネ住宅への意識が高まり、注文住宅への影響も必至です。

### 4号特例縮小

2025年4月に省エネ基準が適合義務化されると、建築確認申請時に省エネ基準適合判定通知書を提出する必要があります。それに併せて4号特例が縮小され、木造戸建て住宅の建築確認手続きが見直されます。階数2以上または延べ面積200m<sup>2</sup>超の建築物(新2号建築物)は、構造種別によらず、建築確認・検査および構造審査、省エネ審査が必要になります。

### ZEH水準以上に対応する構造基準

ZEH水準以上の住宅とするには高断熱化する必要があり、また、『ZEH』やNearly ZEHとするには太陽光発電パネルの設置も必要になります。これらによる重量化に対応するため、2025年4月から、ZEH水準以上の木造住宅に対応する壁量計算の基準が追加されるなど、構造基準が見直されます。

### 省エネ性能表示制度のラベルイメージ



①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示／②断熱性能の多段階表示…断熱等性能等級1～7相当の7段階／③再エネ利用設備が設置されている場合はその旨／④第三者評価を受けている場合はその旨／⑤評価年月日

### 4号特例縮小による改正内容

階級	延べ面積 S		改正内容
	S ≤ 200m <sup>2</sup>	S > 200m <sup>2</sup>	
2以上	新2号建築物		<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認申請書・図書</li> <li>・構造関係規定等の図書が必要に</li> <li>・省エネ関連の図書が必要に</li> </ul>
1	新3号建築物		<ul style="list-style-type: none"> <li>・確認申請書・図書</li> <li>(現行と同様に一部図書省略)</li> </ul>

### ZEH水準以上の木造住宅の構造基準

壁量計算の見直し	柱の小径の見直し
軽い屋根・重い屋根に分けて行う現行の壁量計算に、新たにZEH水準以上の木造住宅に対応する基準が追加 →必要壁量が増える*1	鉛直荷重の増大によって柱が座屈しやすくなるので、新たにZEH水準以上の住宅に対応する基準が追加 →柱の小径が太くなる*2

\*1 建物の荷重の実態に応じて計算により求める精緻な方法もできる予定。  
許容応力度計算等により安全性を確認する場合は、壁量計算を省略可能  
\*2 柱の座屈検討により安全性を確認する場合は、柱の小径の確認を省略可能

## 簡易計算ルート・標準計算ルートを 自社で行える体制づくりを

### 住宅の最低基準はZEH水準と考える

繰り返しになりますが、2025年4月にすべての新築住宅に省エネ基準適合が義務付けられ、2030年までには省エネ基準がZEH水準に引き上げられる予定です。そのため、2023年度はZEH水準以上を要件とするさまざまな補助金制度や減税措置が整備されています。今、これらを活用しない手はありません。ビルダー様は、現行の省エネ基準に対応して安心するのではなく、ZEH水準以上への取り組みが求められます。まずは優遇制度を活用して、ZEH水準のメリットをお客様へ提案していきましょう。さらにHEAT20 G2・G3レベルの断熱等性能等級6・7まで取得できるようになれば、その高性能を表示することができ、ライバ

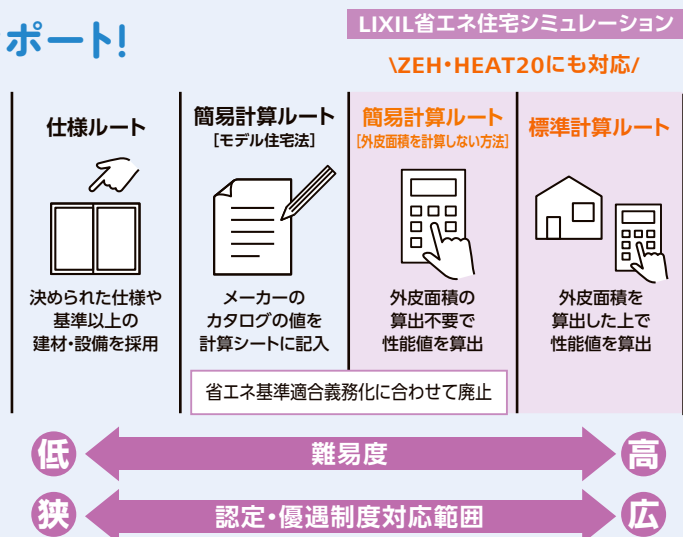
ルに差をつけることができるはずです。

### 省エネ計算に対応

ZEH水準や断熱等性能等級6・7の家づくりに対応するには、自社で省エネ計算を実施できる体制を整える必要もあります。現行の省エネ計算の方法には簡易計算ルート(モデル住宅法・外皮面積を計算しない方法)がありますが、2025年の省エネ基準適合義務化に合わせて廃止される方向になりました。仕様ルートでは断熱等性能等級6・7には対応できないので、標準計算ルートを用いる必要があります。LIXIL省エネ住宅シミュレーションを活用して、コストと性能のバランスがとれた省エネ住宅を提案していきましょう。

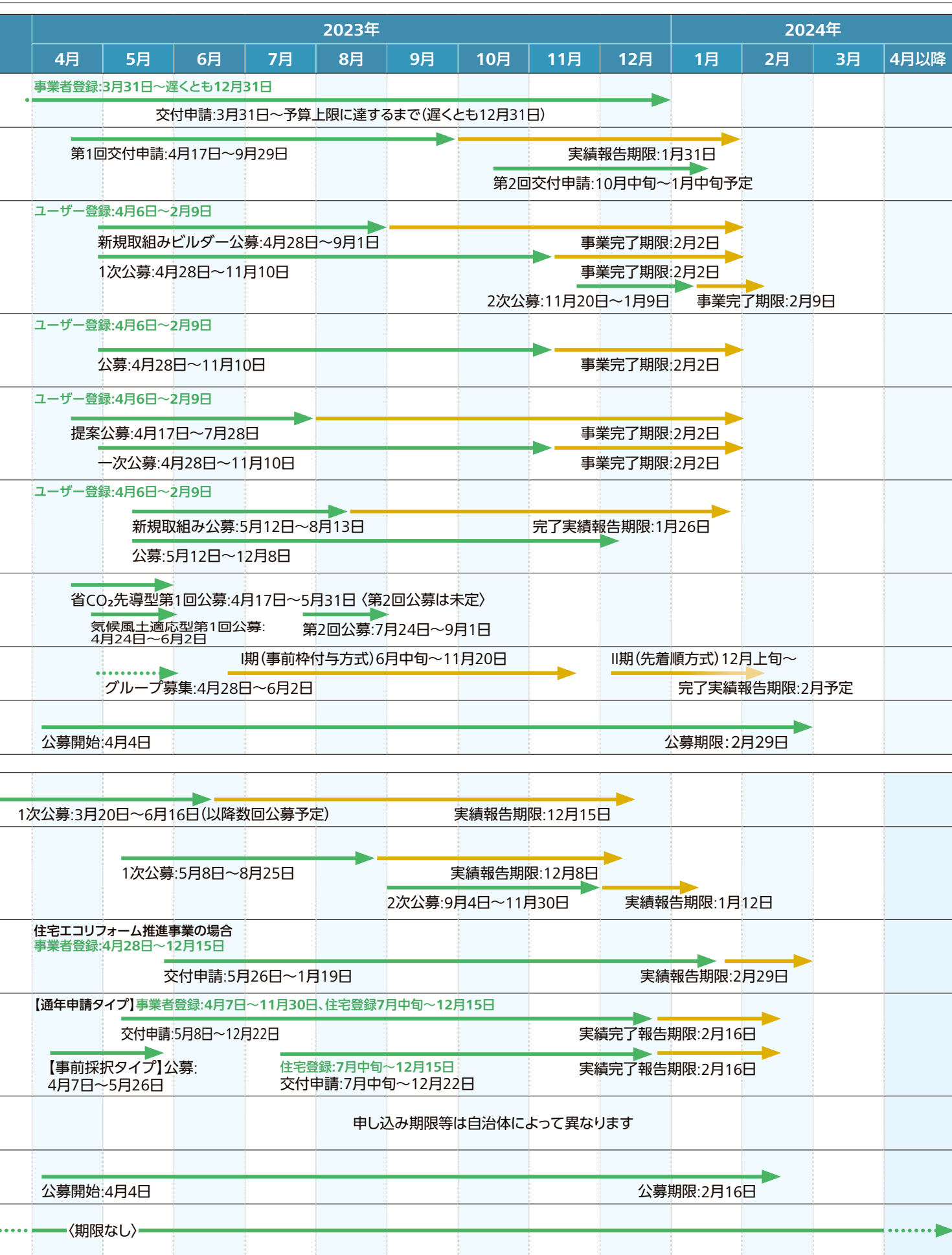
## LIXIL省エネ住宅シミュレーションなら 「標準計算ルート」をばっちりサポート!

詳しくはP68へGO!



## 2023年度補助金制度のスケジュール

新築	リフォーム	補助制度・優遇ローン	概要	頁数
●	●	こどもエコすまい支援事業	子育て世帯や若者夫婦世帯によるZEH水準以上の住宅の新築・取得に対し、 <b>100万円</b> を補助。すべての世帯による省エネリフォームに対し、 <b>上限30万円</b> を補助	26 45
●		LCCM住宅整備推進事業	ライフサイクルを通じてCO <sub>2</sub> の収支をマイナスにするLCCM住宅に対し、戸建て住宅は <b>上限140万円</b> を補助	27
●		ZEH支援事業	『ZEH』は <b>55万円</b> 、『ZEH+』は <b>100万円</b> を補助。『ZEH』、『ZEH+』ともに、対象の設備を導入する場合、補助額が加算される。一般公募のほか、予約方式で優先枠を設ける新規取組みZEHビルダー/プランナー向け公募もある	28
●		次世代ZEH+実証事業	『ZEH+』の要件を満たした住宅に、蓄電システム、V2H充電設備、燃料電池、太陽熱利用温水システム、太陽光発電システム10kW以上のいずれか1つ以上を導入した場合、 <b>100万円+対象設備導入費の一部</b> を補助	30
●		次世代HEMS実証事業	ZEH+の要件を満たした住宅に、高度エネルギーマネジメントを選択し、蓄電システムまたはV2H充電設備を導入し、AIやIoT技術等によって創エネや自家消費量を最適に制御する仕組みを備えた場合、 <b>112万円+対象設備導入費の一部</b> を補助	31
●		低層ZEH-M促進事業	所定の基準を満たす1～3層の共同住宅(分譲または賃貸)を低層ZEH-Mとして、 <b>1戸あたり40万円</b> を補助	32
●		サステナブル建築物等先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型・気候風土適応型)	省CO <sub>2</sub> 先導型は、戸建て住宅に <b>上限200万円</b> 、共同住宅に <b>上限5億円</b> 、LCCM低層共同住宅に <b>1戸あたり上限75万円</b> を補助。気候風土適応型は、 <b>上限100万円</b> を補助	33
●		地域型住宅グリーン化事業	グループに参加し、省エネ性能等に優れた木造住宅を建設した場合に、住宅タイプに応じて <b>上限70万～140万円</b> を補助	34
●	●	サービス付き高齢者向け住宅整備事業	バリアフリー化や見守りサービス等の基準を満たすサービス付き高齢者向け住宅に対し、新築は <b>上限135万円/戸</b> を、リフォームは <b>上限195万円/戸</b> を補助	36 58
	●	既存住宅における断熱リフォーム支援事業	高性能な断熱材や窓等による断熱リフォームに対し、 <b>上限120万円+対象設備導入費の一部</b> を補助。部分断熱を支援する「居間だけ断熱」部門もある	46
	●	次世代省エネ建材の実証支援事業	外張り断熱工法等による外壁すべてのリフォームに対し、1～4地域は <b>上限400万円</b> 、5～8地域は <b>上限300万円</b> を補助。断熱パネルか潜熱蓄熱建材のいずれかによる室内側からリフォームに対し、 <b>上限200万円</b> を補助。窓および玄関ドアによるすべての開口部のリフォームに対し、 <b>上限150万円</b> を補助	47
	●	住宅エコリフォーム推進事業 住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)	住宅エコリフォーム推進事業は、省エネ診断とZEH水準以上へのリフォームに対し、国から <b>上限35万円</b> が補助される(戸建て住宅・共同住宅)。住宅・建築物省エネ改修推進事業は、国と地方自治体の連携により補助されるもの	48
	●	長期優良住宅化リフォーム推進事業	性能向上リフォーム工事の費用、子育て世帯向けリフォーム工事の費用、インスペクション(建物検査)、維持保全計画・履歴作成の費用等を <b>上限100万円</b> 補助。インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成し、耐震性・劣化対策・省エネ性を確保することが条件	50
	●	耐震診断・改修補助事業	地方自治体によって補助額は変わるが、戸建て住宅の耐震リフォームに <b>83.8万～150万円</b> を補助(共同住宅対象もあり)	54
	●	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	空き家等を住宅確保要配慮者のための賃貸住宅とするために、対象のリフォーム工事を行った場合、 <b>上限200万円</b> を補助	57
	●	介護保険住宅改修費支給	要支援または要介護の認定を受けた高齢者等が居住する住宅で、対象のバリアフリーリフォーム工事を行った場合、 <b>上限18万円</b> を支給	59



# 税制優遇のスケジュール

減税制度		対象	頁	2023年	
新築の税制優遇	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	質の高い住宅	20	非課税枠1,000万円	
		一般の住宅	20	非課税枠500万円	
	相続時精算課税選択の特例	すべての住宅	21	非課税枠2,500万円	
	住宅ローン減税	認定長期優良住宅、認定低炭素住宅	22	控除期間13年間、最大控除455万円(2024年からは409.5万円)	
		ZEH水準省エネ住宅	22	控除期間13年間、最大控除409.5万円(2024年からは318.5万円)	
		省エネ基準適合住宅	22	控除期間13年間、最大控除364万円(2024年からは273万円)	
		一般の住宅	22	控除期間13年間、最大控除273万円	
	所得税特別控除	長期優良住宅、低炭素住宅、ZEH水準	23	控除対象限度額650万円(控除率10%)	
	登録免許税の軽減措置	所有権保存登記	認定長期優良住宅、認定低炭素住宅	24	本則0.4% → 0.1%
			一般の住宅	24	本則0.4% → 0.15%
		所有権移転登記	認定長期優良住宅	24	本則2% → 0.2%
			認定低炭素住宅	24	本則2% → 0.1%
		住宅ローンの抵当権設定登記	一般の住宅	24	本則2% → 0.3%
			すべての住宅	24	本則0.4% → 0.1%
	不動産取得税の軽減措置	住宅取得に係る課税標準の控除	認定長期優良住宅	24	本則全額 → 控除額1,300万円
			一般の住宅	24	本則全額 → 控除額1,200万円
		住宅取得に係る軽減税率	住宅取得	24	本則4% → 3%
		住宅用地取得に係る軽減税率	土地取得	24	本則4% → 3%
	新築住宅の固定資産税の減額	住宅用地取得に係る税額の軽減	土地取得	24	次の多い額を控除 ①45,000円、②土地1m <sup>2</sup> の評価額×1/2
		認定長期優良住宅	24	5年間1/2(戸建て)(120m <sup>2</sup> まで)	
	一般の住宅	24	3年間1/2(戸建て)(120m <sup>2</sup> まで)		
	居住用財産の買換え特例	買換え	24	譲渡益への課税を100%繰延べ	
譲渡損失繰越控除	買換え	24	譲渡損失を翌年以後3年間にわたり繰り越して控除		
その他	買取再販の登録免許税等の軽減措置	所有権移転登記	買取再販住宅	25	本則2% → 0.1%
		不動産取得税	買取再販住宅の土地	25	次の多い額を控除 ①45,000円、②土地1m <sup>2</sup> の評価額×1/2
			買取再販住宅の建物	25	課税標準額-控除額(別表P25)×税率(3%)を減額
	空き家の譲渡所得特別控除	空き家の除却後の敷地譲渡	25	譲渡所得から3,000万円を特別控除	
	低未利用土地の譲渡所得の特別控除	未利用土地譲渡	25	長期譲渡所得から100万円を控除	
印紙税の軽減措置	建築請負工事契約、不動産譲渡契約	25	本則より50%減		
リフォームの税制優遇	住宅ローン減税	認定住宅等	42	控除期間10年間、最大控除210万円	
		一般の住宅	42	控除期間10年間、最大控除140万円	
	住宅取得等資金の贈与非課税の特例	質の高い住宅	43	非課税枠1,000万円	
		一般の住宅	43	非課税枠500万円	
	相続時精算課税選択の特例	すべての住宅	21	非課税枠2,500万円	
	省エネ改修減税	自己資金、ローン利用共	49	250万円までの特定工事の10%+1,000万円までのその他	
		固定資産税の減額措置	所定の省エネリフォーム	49	翌年度分の1/3を減額(120m <sup>2</sup> まで)
	長期優良住宅化リフォーム減税	自己資金、ローン利用共	52	500万円までの特定工事(耐震+省エネ+耐久性)の10%+1,000万	
		固定資産税の減額措置	長期優良住宅(増改築)認定の取得	52	250万円までの特定工事(耐震or省エネ+耐久性)の10%+1,000万
		固定資産税の減額措置	長期優良住宅(増改築)認定の取得	52	翌年度分の2/3を減額(通行障害既存耐震不適格建築物)
		同居対応改修減税	自己資金、ローン利用共	53	250万円までの特定工事の10%+1,000万円までのその他
	耐震改修促進税制	自己資金、ローン利用共	55	250万円までの特定工事の10%+1,000万円までのその他	
固定資産税の減額措置		所定の耐震リフォーム	55	1年間1/2を減額(120m <sup>2</sup> まで)(通行障害既存耐震不適格建)	
バリアフリー改修減税	自己資金、ローン利用共	56	200万円までの特定工事の10%+1,000万円までのその他		
	固定資産税の減額措置	所定のバリアフリーリフォーム	56	翌年度分の1/3を減額(100m <sup>2</sup> まで)	
被災した方	住宅ローン減税	被災により再取得する住宅	63	控除期間13年間、最大控除585万円	
		等			
	登録免許税の軽減措置	所有権保存登記	被災による建替え、取得等	63	免除
		所有権移転登記	被災による建替え、取得等	63	免除
		ローンの抵当権設定登記	上記登記と同時に受けるもの	63	免除
		契約書に係る印紙税	不動産譲渡契約書、工事請負契約書	63	印紙不要
住宅取得等資金の贈与税の特例	省エネ性、耐震性、バリアフリー性を満たす住宅	63	非課税枠1,500万円		
	一般の住宅	63	非課税枠1,000万円		

	2024年	2025年
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
		(2025年12月31日入居まで)
		(2025年12月31日入居まで)
		(2025年12月31日入居まで)
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
×住宅の床面積の2倍×3%	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
×住宅の床面積の2倍×3%		(2025年3月31日まで)
		(2025年3月31日まで)
	(2023年12月31日まで)	
		(2025年12月31日まで)
		(2024年12月31日まで)
		(2025年12月31日入居まで)
		(2025年12月31日入居まで)
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	
工事の5%、最大62.5万円を控除	(2023年12月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
円までのその他工事の5%、最大75万円を控除	(2023年12月31日まで)	
円までのその他工事の5%、最大62.5万円を控除	(2023年12月31日まで)	
改修を行う場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額	(2024年3月31日まで)	
工事の5%、最大62.5万円を控除	(2023年12月31日まで)	
工事の5%、最大62.5万円を控除	(2023年12月31日まで)	
建築物の改修を行う場合は2年間1/2減額	(2024年3月31日まで)	
工事の5%、最大60万円を控除	(2023年12月31日まで)	
	(2024年3月31日まで)	
		(2025年12月31日入居まで)
		(2026年3月31日まで)
		(2026年3月31日まで)
		(2026年3月31日まで)
		(2026年3月31日まで)
	(2023年12月31日まで)	
	(2023年12月31日まで)	

# お客様にZEH水準以上の住宅のメリットを説明する



## 高い省エネ性能で百数十万円の優遇

これから優遇制度を活用して住宅を新築するには、ZEH水準以上の性能確保が必須です。2023年度の補助金制度は、ZEH水準以上でなければ活用できません。また、住宅ローン減税は、省エネ性能に応じた減税額が定められ、ZEH水準以上の住宅がより有利となっています。フラット35SもZEH水準以上であれば金利引き下げ幅が大きくなります。

下表に、ZEH水準以上の住宅と省エネ基準適合の住宅が受けられる優遇制度の金額を比較してまとめました。制度によっては、ZEH水準以上と省エネ基準適合に百数十万円もの差がつきます。お客様が設計・施工の依頼先を選ぶ際、ZEH水準以上の家づくりができるかどうかは重要な判断材料になるでしょう。

## コストアップとお客様への対応

省エネ性能を向上させるにはコストアップが課題となります。しかし、優遇制度を活用すれば補填できること、光熱費を削減できることがアピールポイントです。また、断熱性能向上によって住まいが快適になることをきちんと説明すれば、お客様の納得を得やすいでしょう。このように、家づくりの判断材料を丁寧に説明していれば、お客様の信頼獲得につながります。

国は2030年までにZEH水準の省エネ基準化を目指し、さらなる支援策を講じてくるはずですが、ビルダー様は、優遇制度を最大限に活用できるZEH水準を標準化したうえで、お客様の状況に合わせて提案内容を調整することが求められます。

【表】ZEH水準以上と省エネ基準の優遇内容の比較

補助金・税制優遇	住宅の性能	補助額、減税措置、金利下げ幅		最大差額
		ZEH水準以上の場合	省エネ基準適合の場合	
こどもエコすまい支援事業	ZEH水準以上	100万円	—	100万円
ZEH支援事業	『ZEH+』	100万円	—	100万円
	『ZEH』	55万円	—	55万円
地域型住宅グリーン化事業 [こどもエコ活用タイプ]	認定長期優良住宅+補助加算	125万円	—	125万円
	『ZEH』+補助加算	125万円	—	125万円
住宅ローン減税	認定住宅	455万円	364万円	91万円
	ZEH水準以上	409.5万円		45.5万円

例) ローン3,000万円/30年返済/金利1.83%、土地評価額1,700万円、建物評価額1,300万円の場合

登録免許税	所有権保存登記	長期優良住宅or低炭素住宅	0.1%	0.15%	0.65万円
	所有権移転登記	長期優良住宅	0.2%	0.3%	1.7万円
		低炭素住宅	0.1%	0.3%	3.4万円
不動産取得税 課税標準の控除	長期優良住宅	1,300万円控除	1,200万円控除	3万円	
新築住宅の固定資産税の減額	長期優良住宅	5年間1/2	3年間1/2	18.2万円	
フラット35S(ZEH)	『ZEH』+長期優良住宅	(10年間)▲0.5%	フラット35 金利引下げなし	143万円	
	『ZEH』	(当初5年間)▲0.5% (6~10年目)▲0.25%		110万円	
フラット35S(金利Aプラン)	ZEH水準以上+ 長期優良住宅の場合	(当初5年)▲0.5% (6~10年)▲0.25%		110万円	
	ZEH水準以上の場合	(10年間)▲0.25%		71万円	

※制度により求められる性能水準は異なります



住宅の新築を予定する  
Aさんご夫婦



予算 3,500万円 (内500万円は親からの贈与)  
ローン 3,000万円(30年返済)  
土地評価 1,700万円、建物評価 1,300万円  
建物価格 1,800万円  
年収 580万円(扶養家族1名)

■計画している住宅

- ①長期優良住宅(地域材を活用)
- ②フラット35Sを利用

## Aさんの新築で活用できる優遇制度

補助金

1【地域型住宅グリーン化事業】(ZEH水準)

- ・長期優良住宅の認定を取得
- ・地域材利用加算
- ・こどもエコ活用タイプ

補助金=115万円

2024年  
2月  
完了報告

地域型住宅  
グリーン化事業は

..... P34-35参照

税制

1【住宅取得等資金の贈与非課税の特例】

2023年の省エネ住宅の暦年課税は  
1,000万円まで非課税  
(通常の500万円の贈与税48万円→0円)

減税=▲約48万円

2023年  
12/31  
まで

親からの贈与資金の  
非課税の特例は

..... P20参照

1【住宅ローン減税 長期優良住宅の特例】

(入居年)2023年は借入限度額5,000万円まで  
控除率0.7%×13年

減税=▲約218万円

2023年  
12/31  
までに入居

住宅ローン減税の  
特例は

..... P22参照

1【登録免許税等の軽減措置】

登録免許税、不動産取得税の控除、  
固定資産税の特例

減税=▲約24万円

2024年  
3/31  
まで

登録免許税等の  
特例は

..... P24参照

ローン

2【フラット35S(金利Aプラン)】

当初10年間で▲0.25%  
(基準金利1.83%として)

総返済額=▲約110万円

2024年  
3/31  
までに申込

フラット35S  
(金利Aプラン)は

..... P37参照

Aさんのメリット合計は約515万円

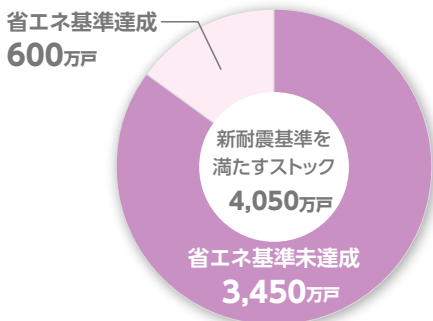
※税額控除の計算は、Aさんの給与が580万円、扶養家族1人として最大控除額を表示しています。実際は工事費から補助金分を差し引いて計算する必要があります。

# 省エネ性能向上リフォーム のお得感高まる!

リフォーム  
編

## 潜在的需要は3,450万戸

リフォーム工事では、省エネ性能向上や長寿命化、新耐震基準適合、バリアフリーといった性能向上リフォームが優遇制度の対象になります。なかでも2023年度に市場拡大が見込まれるのが、省エネ性能向上リフォームです。日本の居住世帯のある中古住宅のうち、新耐震基準を満たしているのは4,050万戸。新耐震基準を満たす中古住宅は今後も長期に渡って使用されることが見込まれますが、そのうち85%の3,450万戸は、省エネ基準を満たしていません。省エネ基準が義務化されると、これらの住宅はすべて既存不適格となる可能性があります。



潜在的省エネリフォーム市場

これまで、国の省エネ性能向上リフォームの優遇制度を活用するには、原則、住宅全体を所定の基準に適合させることが求められました。しかし、それでは大規模工事が必要となり、コストも多額となるため、需要はあっても省エネ性能向上リフォームの実現に至るお客様は限られていました。このことが中古住宅の省エネ化が進まない要因になっていました。

## 部分断熱も優遇制度の対象に

そのため、国は、なかなか進まない住宅全体の省エネリフォームの推進から、部分断熱リフォームを積極的

に認めるように方針転換を行いました。住宅省エネ2023キャンペーンの「先進的窓リノベ事業」(P45)や「既存住宅における断熱リフォーム支援事業」(P46)、「次世代省エネ建材の実証支援事業」(P47)では、部分断熱リフォームで補助を受けられます。

部分断熱リフォームはまだ確立されていない市場ですが、省エネ基準不適合の既存住宅が極めて多く、国が支援に本腰を入れ始めたことから、大きな伸びしろのある市場と言えます。優遇制度を積極的に活用しながら、省エネリフォームのトップランナーを目指してはいかがでしょうか。

## リフォーム補助金制度の併用の可否について

国の補助金どうしの併用は原則不可ですが※、国と地方自治体の補助金(国費が充当されているものを除く)は併用可能です。また、固定資産税の減額措置については、省エネ改修減税制度とバリアフリー改修減税制度のみ、併用可能です。

【表】固定資産税の減税措置の併用の可否

事業名	頁		A	B	C	D
省エネ改修の特例	49	A		×	○	×
長期優良住宅化の特例	52	B	×		×	×
バリアフリー改修の特例	56	C	○	×		×
耐震改修の特例	55	D	×	×	×	

※ 工事請負契約が別の場合、工事請負契約かつ工期が別の場合、工事に重複部分がなく完全に区分けできる場合など、併用可能なケースもある

自宅のリフォームを予定する  
Bさんご夫婦



終の棲家のために  
安全で暖かい家になりたい

予算: 580万円  
資金: 全額自己資金  
建物評価額: 400万円

### ■計画しているリフォーム工事

- ①すべての窓の改修、玄関の断熱改修
- ②耐震リフォーム
- ③その他工事(段差解消、ユニットバス交換等)

## Bさんのリフォームで活用できる優遇制度

補助金

### 1【既存住宅における断熱リフォーム支援事業】 (居間だけ断熱)

- ①外窓交換(Uw値1.3)  
施工面積 $28.71\text{m}^2 \times \text{基準単価}60,000 = 172\text{万円}$   
 $172\text{万円} \times 1/3 = 57\text{万円}$
- ②玄関ドアのリフォーム 5万円

補助金=62万円

2023年  
複数回  
公募  
(予定)

既存住宅における断熱  
リフォーム支援事業は

..... P46参照

### 2【耐震診断・改修補助事業】

- ①120 $\text{m}^2$ を耐震診断
- ②120 $\text{m}^2$ の耐震設計・耐震リフォームを総合的に実施

補助金(簡易診断)=約3万円  
補助金(設計・改修)=100万円

期限  
自治体  
による

耐震診断・  
改修補助事業は

..... P54参照

税制

### 1 3【省エネ改修減税】

- 窓と玄関の断熱改修(工事費180万円の10%)  
その他工事(工事費400万円の5%)

減税=▲38万円

2023年  
12/31  
まで

省エネ改修の減税は

..... P49参照

### 1 3【固定資産税の減額】

- 省エネとバリアフリーの減税併用で1年間2/3  
 $400\text{万円} \times 1.4\% (\text{固定資産税率}) \times 2/3 = 3.7\text{万円}$

減税=▲約3.7万円

2024年  
3/31  
まで

省エネとバリアフリーの  
固定資産税の減税は

..... P49・56参照

Bさんのメリット合計は約206万円

※上記の税額控除の計算は、Bさんのケースの最大控除額を表示しています。実際は工事費から対象となる補助金分を差し引いて計算する必要があります。

# 国と地方自治体の補助金のW活用でさらにお得

国だけでなく地方自治体でも、家づくりのための補助制度が数多く実施されています。調べてみると、耐震シェルター設置や雨水タンク設置などに対する補助など、お得で利用しやすい制度が見つかることがあります。ビルダー様の営業エリアの自治体の補助制度を調べてリスト化し、お客様に積極的に提案していきましょう。国と地方自治体の補助金は基本的に併用できますが、社会資本整備総合交付金の効果促進事業により補助の上乗せを行っている場合は、併用できない可能性があるため、地方公共団体に確認が必要です。

## 地域の補助制度は多種多様

### 防災

- ・耐震診断・改修に対する補助
- ・防火工事に対する補助
- ・火災報知器に対する補助
- ・防犯工事に対する補助

### 地域産業振興

- ・地域の木材の使用に対する補助
- ・地域の特産品の使用に対する補助(瓦、畳など)

### 環境施策

- ・太陽光発電設置に対する補助
- ・ソーラーシステム(太陽熱利用システム)に対する補助
- ・高効率給湯器に対する補助
- ・断熱リフォームに対する補助
- ・雨水利用に対する補助
- ・合併浄化槽に対する補助
- ・薪/ペレットストーブに対する補助
- ・ごみ処理設備に対する補助
- ・LED照明に対する補助

### 景観

- ・まちなみ保全に対する補助
- ・緑化/生垣に対する補助

### 若者安住

- ・子育て世帯の家づくりに対する補助
- ・Uターン、Iターンなどに対する補助

### 地域福祉

- ・高齢者/障害者向け住宅改修に対する補助
- ・低所得者の住宅改修に対する補助

住宅リフォームにおける支援制度検索サイト  
一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会  
<http://www.j-reform.com/reform-support/>



※2023年度版は2023年7月に公開が予定されています

耐震化、バリアフリー化、省エネルギー化、環境対策、防災対策、同居対応、その他の7分野について、地方自治体の支援制度を検索できます。国土交通省による中古住宅・リフォームトータルプランに基づく調査をベースとした情報提供のため、リフォームの支援制度がほぼ網羅されています。

goo住宅・不動産  
あなたにとっての“住みやすい街”が  
見つかる「暮らしデータ」  
<https://house.goo.ne.jp/chiiki/kurashi/>



全国の地方公共団体の住まいに関する補助金・助成金を見つけることができます。掲載数が多いのでとても便利。新築、中古、リフォーム、エネルギー設備関係、移住支援等ジャンルはさまざまです。

上記は自治体を実施している補助の分類です。ご参考にしてみてください。

# 新築のための 優遇制度

## 税制

P20

- |  |       |   |
|--|-------|---|
| ■ 住宅取得等資金の贈与非課税の特例                       | ★★★★★ | 税 |
| ■ 相続時精算課税選択の特例                           | ★★★★★ | 税 |
| ■ 住宅ローン減税(一般・認定住宅)                       | ★★★★★ | 税 |
| ■ 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・<br>ZEH水準省エネ住宅の特別税額控除 | ★★★★  | 税 |
| ■ 登録免許税・不動産取得税・<br>固定資産税・譲渡に係る特例等        | ★★★★★ | 税 |

## 省エネ

P26

- |  |       |    |
|--|-------|----|
| ■ 住宅省エネ2023キャンペーン<br>こどもエコすまい支援事業                  | ★★★★★ | 補助 |
| ■ LCCM住宅整備推進事業                                     | ★     | 補助 |
| ■ ZEH支援事業  | ★★★★  | 補助 |
| ■ 次世代ZEH+実証事業                                      | ★     | 補助 |
| ■ 次世代HEMS実証事業                                      | ★     | 補助 |
| ■ 低層ZEH-M促進事業                                      | ★★    | 補助 |
| ■ サステナブル建築物等先導事業<br>(省CO <sub>2</sub> 先導型・気候風土適応型) | ★     | 補助 |

## 優良ストック・高齢者

P34

- |                     |      |    |
|---------------------|------|----|
| ■ 地域型住宅グリーン化事業      | ★★★★ | 補助 |
| ■ サービス付き高齢者向け住宅整備事業 | ★★   | 補助 |

## ローン

P37

- |                   |       |     |
|-------------------|-------|-----|
| ■ フラット35・フラット35S等 | ★★★★★ | ローン |
|-------------------|-------|-----|

★の数は利用のしやすさを表しています。

▶被災地はP63参照

# 住宅取得等資金の贈与非課税の特例

(暦年課税)

親や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合に、一定額まで贈与税が非課税となる制度です。2022年1月から2023年12月までの間に、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与として、質の高い住宅は1,000万円まで、一般の住宅は500万円までが非課税となります。

★★★★

最大非課税  
(質の高い住宅)  
**1,000万円**  
(一般の住宅)  
**500万円**

'23/12/31まで

## ▶ 2023年12月31日までの贈与が対象

適用期限は2023年12月31日までです。非課税枠は一般住宅が500万円、「質の高い住宅」は1,000万円です。贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の引き渡し完了していることが条件となります。

	質の高い住宅	一般の住宅
制度の概要	20歳以上でその年の合計所得金額2,000万円以下の人が、直系尊属(親・祖父母)から新築またはリフォーム資金の贈与を受けた場合に、贈与税の非課税枠が拡大される	
非課税枠 (最大非課税額)	2022年1月～2023年12月まで…1,000万円 (いずれも基礎控除110万円を加えることができる)	2022年1月～2023年12月まで…500万円 (いずれも基礎控除110万円を加えることができる)
贈与者	直系尊属(親・祖父母)	
受贈者	<ul style="list-style-type: none"> <li>贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住すること、または同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること</li> <li>贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること</li> <li>贈与者の直系卑属(子・孫)</li> <li>贈与を受けた年の1月1日において18歳以上(2022年3月31日以前の贈与については20歳以上)</li> <li>贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下</li> </ul>	
対象となる住宅	<b>【新築または取得の場合】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>その者が主として居住の用に供する</li> <li>床面積<b>50m<sup>2</sup>以上</b>(合計所得金額が1,000万円以下の場合は<b>40m<sup>2</sup>以上</b>)、<b>240m<sup>2</sup>以下</b> (ただし東日本大震災の被災者は上限なし)</li> <li>店舗等併用住宅の場合、<b>床面積の1/2以上が居住用</b></li> <li>中古住宅の場合、新耐震基準に適合している住宅用家屋</li> </ul> <b>【増改築等の場合】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>その者が主として居住の用に供する</li> <li>増改築等後の床面積<b>50m<sup>2</sup>以上</b>(合計所得金額が1,000万円以下の場合は<b>40m<sup>2</sup>以上</b>)、<b>240m<sup>2</sup>以下</b> (ただし東日本大震災の被災者は上限なし)</li> <li>店舗等併用住宅の場合、<b>床面積の1/2以上が居住用</b></li> <li>増改築等の工事費用が<b>100万円以上</b></li> </ul>	
	次のいずれかの基準に適合し、書類により証明がされたもの ①断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物 ③高齢者等配慮等級3以上	

## ▶ 基礎控除と相続時精算課税のいずれかと併用できる

基礎控除(110万円)、または相続時精算課税(2,500万円)と併用ができます(P21)。最大限に活用すると合計3,500万円までの贈与を非課税とすることが可能になります。

### ■住宅取得等資金の贈与非課税特例の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000018.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html)

※贈与税の確定申告時に必要な「住宅性能証明書」「耐震基準適合証明書」「増改築等工事証明書」等の様式が入手できます。

国土交通省住宅局住宅政策課企画係 TEL03-5253-8111(代表)



# 相続時精算課税選択の特例

親や祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、2,500万円までの贈与分を相続時まで先送りし、相続財産と合算して課税する制度です。親・祖父母の年齢が60歳未満であっても特例として適用されます。相続税は基礎控除が大きいので大幅な節税になります。



## ▶ 2023年12月31日までは親・祖父母の年齢が60歳未満であっても適用

2023年12月31日までに住宅取得等資金の贈与を受けた場合、特例として親または祖父母の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。

要件	
制度の概要	2,500万円までの贈与を相続財産に合算して課税する制度。住宅資金の特例として贈与者が60歳未満でも適用される
最大非課税額	2,500万円(特別控除額を超える贈与に対しては一律20%課税)
贈与者	親・祖父母
受贈者	<ul style="list-style-type: none"> <li>贈与を受けた年の翌年の3月15日までに新築または取得し、同日までに居住または同日後自己が居住することが確実であると見込まれること</li> <li>贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること</li> <li>贈与者の直系卑属</li> <li>贈与を受けた年の1月1日において18歳以上(2022年3月31日以前の贈与については20歳以上)</li> </ul>
対象となる住宅	<p>【新築または取得の場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>床面積40m<sup>2</sup>以上</li> <li>店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用</li> <li>新耐震基準に適合している住宅用家屋</li> </ul> <p>【増改築等の要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>工事費用が100万円以上(居住用部分の工事費が全体の工事費の1/2以上)</li> <li>増改築等後の家屋の床面積の1/2以上が居住用</li> <li>増改築等後の床面積40m<sup>2</sup>以上</li> </ul>

## ▶ 贈与非課税の特例と相続時精算課税は併用できる

贈与非課税特例と相続時精算課税、および基礎控除(110万円)の併用の考え方は右の図のとおりです。

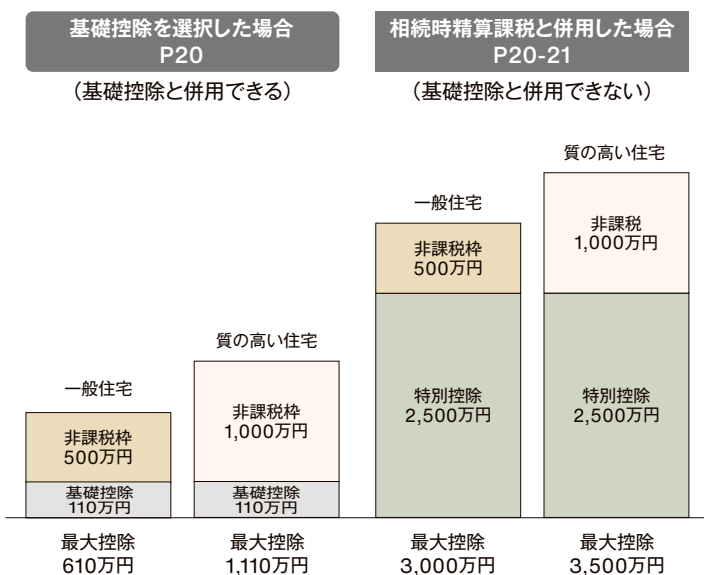
### 【相続時精算課税】とは

2,500万円までの贈与の課税を先送りして、相続のときに相続財産と贈与財産を合算して精算する課税方式です。相続税は基礎控除額が3,000万円+600万円×法定相続人の数。基礎控除の額が大きいため、贈与税の先送り分が非課税となるケースが多くなるというメリットが受けられます。

相続時精算課税を選ぶ場合に注意したいのは、一度選択すると、「暦年課税(基礎控除110万円)」に戻すことができなくなること。2,500万円の相続時精算課税枠を使い切ると、その後の贈与にはすべて20%の贈与税がかかるようになります。

### 【暦年課税】とは

所得税と同じように毎年1月1日から12月31日までを1課税期間とし、まとめて課税する課税方式。基礎控除は110万円。



### ■相続時精算課税選択特例の問い合わせ先

国税庁ホームページ <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4503.htm>

※贈与税の確定申告時に必要な「住宅性能証明書」「耐震基準適合証明書」「増改築等工事証明書」等の様式は国土交通省ホームページより入手できます([http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei\\_index2.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html))。



# 住宅ローン減税(一般・認定住宅)

住宅ローンを利用して住宅を新築した場合、最大13年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額から控除する減税制度です。所得税から控除しきれない場合は、翌年の住民税から控除できます(上限9.75万円)。最大控除額は認定住宅で455万円、一般の住宅で273万円となります。

★★★★★

最大非課税  
(認定住宅)

455万円

(一般の住宅)

273万円

'25/12/31入居分まで

## ▶ 現行制度の適用期限は2025年12月31日契約分まで

カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化を加速させるための措置として、住宅ローン減税の適用期限は2021年から2025年まで4年間延長されています。また、環境性能に応じて借入限度額が引き上げられています。借入限度額は2024年に縮小し、2025年12月31日入居分まで適用されます。

	認定住宅	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅	一般の住宅
性能要件	・認定長期優良住宅 ・認定低炭素住宅	住宅性能評価書等により、ZEH Orientedに相当することを証明	住宅性能評価書等により証明	—
借入限度額 (内は2024~2025年)	5,000万円 (4,500万円)	4,500万円 (3,500万円)	4,000万円 (3,000万円)	3,000万円 (0円※1)
最大控除額	455万円	409.5万円	364万円	273万円
控除率	0.7%			
控除期間	13年間 (「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年間)			
対象	・新築または認定住宅等で建築後使用されたことのないもの、もしくは買取再販住宅 ・床面積50m <sup>2</sup> 以上 (新築で合計所得金額が1,000万円以下の場合は40m <sup>2</sup> 以上(2023年12月31日建築確認分まで)) ・店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ・増改築等工事証明書により要件を満たしていることを証明する買取再販住宅			
所得要件	合計所得金額2,000万円以下			
契約期間	2022年1月1日~2025年12月31日			
適用期限	2025年12月31日、入居まで			

※2023年末までに建築確認を受けた新築住宅に2024・2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円まで住宅ローン減税の対象

## ▶ 環境性能によって減税額に最大182万円の差

住宅ローン減税の政策誘導効果を高めるため、環境性能によって最大控除額に大きな差が生じるようになっていきます。

### ● 認定住宅

借入金の年末残高限度額	控除率	控除期間	年間最大控除	合計最大控除	認定住宅との差額
5,000万円	0.7%	13年間	35万円	455万円	—

### ● ZEH水準省エネ住宅

借入金の年末残高限度額	控除率	控除期間	年間最大控除	合計最大控除	認定住宅との差額
4,500万円	0.7%	13年間	31.5万円	409.5万円	45.5万円

### ● 省エネ基準適合住宅

借入金の年末残高限度額	控除率	控除期間	年間最大控除	合計最大控除	認定住宅との差額
4,000万円	0.7%	13年間	28万円	364万円	91万円

### ● 一般の住宅

借入金の年末残高限度額	控除率	控除期間	年間最大控除	合計最大控除	認定住宅との差額
3,000万円	0.7%	13年間	21万円	273万円	182万円

### ■ 住宅ローン減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)

※所得税の確定申告時に必要な認定住宅の証明書、住宅省エネルギー性能証明書等の様式が入手できます。





# 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅の所得税特別控除

自己資金で住宅を建てる人が、長期優良住宅や低炭素住宅の認定を受けた住宅、またはZEH Oriented相当と住宅性能評価等で証明できる住宅を建設した場合に利用できる減税制度です。性能強化費用相当額の10%が、その年の所得税から控除されます。

★★★

最大控除  
**65万円**

'23/12/31入居分まで

## ▶ 適用期限は2023年12月31日入居分まで

所得税の特別控除は、自己資金利用と住宅ローン利用のいずれの場合でも利用できますが、住宅ローン減税と併用はできません。適用期限は2023年12月31日入居分までです。

要件			
住宅の性能	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	ZEH水準省エネ住宅
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>その者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋</li> <li>引渡しまたは工事完了から6カ月以内に居住の用に供する</li> <li>床面積50m<sup>2</sup>以上</li> <li>店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用</li> </ul>		
所得要件	合計所得金額3,000万円以下		
控除対象限度額	標準的な性能強化費用相当額(45,300円×床面積)の10%、上限650万円		
最大控除額	65万円		
控除期間	1年 (控除しきれない場合は翌年分の所得税額から控除)		
適用期限	2023年12月31日入居まで		

120m<sup>2</sup>の木造住宅  
は120×4.53万円=  
543.6万円の10%  
が控除されるのね



## ● 長期優良住宅の戸建て住宅認定基準

### 劣化対策

- 劣化対策 等級3
- 床下・小屋裏に点検口
- 床下空間の有効高さ330mm以上

### 省エネ

- 断熱等性能等級5、かつ一次エネルギー消費量等級6

### 耐震性

- 耐震等級(倒壊等防止) 等級2以上

### 維持管理・更新の容易性

- 維持管理対策等級(専用配管) 等級3

### 住戸の面積

- 75m<sup>2</sup>以上(1つの階は40m<sup>2</sup>以上)

### 居住環境

- 地区計画、街並み計画等の順守など

### 維持保全計画

- 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給排水設備の点検の時期、内容を定める

### 災害配慮

- 自然災害による被害の発生防止、または軽減に配慮

## ● 低炭素住宅の認定基準

### 必須項目

- 省エネ基準より20%以上削減
- 再生可能エネルギー利用設備の導入
- 省エネ量と創エネ量の合計が基準一次エネルギー消費量の50%以上

### 選択項目: 低炭素化に資する措置

- 以下のいずれかの措置を講じる
- 節水対策  
節水型機器の採用や雨水の利用
  - エネルギーマネジメント  
HEMSの導入
  - ヒートアイランド対策  
敷地や屋上、壁面の緑化
  - 躯体の低炭素化  
劣化の軽減措置や木造住宅
  - V2J充放電設備の設置  
建築物から電気自動車等に電気を供給、または電気自動車等から建築物に電源を供給する設備

## ● ZEH水準省エネ住宅

評価方法基準により、断熱等性能等級5以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く)、かつ一次エネルギー消費量等級6以上

### ■ 認定住宅の特別税額控除の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/09-07.html>

※所得税の確定申告時に必要な認定住宅の証明書、住宅省エネルギー性能証明書等の様式が入手できます。



# 登録免許税の軽減措置

▶被災地はP63参照

適用条件は、①床面積50m<sup>2</sup>以上、②中古住宅は新耐震基準を満たすことが証明されたもの。適用期限は2024年3月31日まで。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%	
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.2%(戸建て)	0.1%
住宅ローンの抵当権設定登記	0.4%	0.1%		

# 不動産取得税の軽減措置

適用条件は、①床面積50m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下、②中古住宅は築25年以内の耐火建築物、築20年以内の木造等、あるいは昭和57年1月1日以降に新築されたもの、あるいは耐震基準を満たすことが証明されたもの<sup>※1</sup>。また、耐震基準を満たさない住宅を取得し耐震リフォームを行った場合は、特例措置として敷地にかかる不動産取得税にも適用。適用期限は2024年3月31日まで。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅
住宅取得に係る課税標準の控除	全額	1,200万円を控除	1,300万円を控除
住宅取得に係る軽減税率	4%	3%	
住宅用地取得に係る軽減税率	4%	3%	
住宅用地取得に係る税額の軽減	次の多い額を税額から控除 ①45,000円 ②土地1m <sup>2</sup> あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200m <sup>2</sup> )×3%		

※1 中古住宅は、新築時に地方税法で規定されていた控除額を住宅価格(評価額)から控除

# 固定資産税、都市計画税の軽減措置

新築住宅に係る固定資産税の減額の適用条件は、床面積50m<sup>2</sup>以上280m<sup>2</sup>以下のもの。適用期限は2024年3月31日まで。

	本則	一般の住宅	認定長期優良住宅
新築住宅の固定資産税の減額	全額	当初3年間 120m <sup>2</sup> 相当を1/2に	当初5年間 120m <sup>2</sup> 相当を1/2に(戸建て)
住宅用地の課税標準(固定資産税)	住宅用地 : 課税標準を1/3に減額 小規模住宅用地 : 課税標準を1/6(200m <sup>2</sup> 以下の部分)		
住宅用地の課税標準(都市計画税)	住宅用地 : 課税標準を2/3に減額 小規模住宅用地 : 課税標準を1/3(200m <sup>2</sup> 以下の部分)		

# 居住用財産の買換え特例、譲渡損失繰越控除

マイホームを売って、新たに住宅を取得する場合等に適用されます。適用期限は2023年12月31日まで。諸条件については下記国土交通省ホームページを参照。

買換え特例	譲渡所得について課税の100%繰延べ <sup>※2</sup> [課税対象譲渡所得]=[譲渡価格(A)]-[取得価格(B)]-[取得費・譲渡費]×[(A-B)/A]
買換え等による譲渡損失繰越控除	買換えに伴い発生した譲渡損失を、その年の損益通算に加え、翌年以降3年間の繰越控除

※2 繰延べとは、買換え住宅を将来売却したときに発生する譲渡益との合計譲渡益が確定するまで課税を先送りすること

■各種減税措置の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000011.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html)



# 買取再販の登録免許税等の軽減措置

買取再販事業者により一定の質の向上を図るリフォーム工事が行われた中古住宅を取得する場合、登録免許税が一般住宅特例より引き下げられます(2024年3月31日まで)。また、買取再販事業者が既存住宅を取得し、一定のリフォームを行う場合(対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合)、不動産取得税が減額されます(2025年3月31日まで)。

		本則	買取再販	
所有権移転登記		2.0%	0.1%	
不動産取得税の減額	土地	次の多い額を税額から減額 ①45,000円 ②土地1m <sup>2</sup> あたり評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(上限200m <sup>2</sup> )×3%		
	建物	課税標準額-控除額(下表)×税率(3%)を減額(最大36万円)		
		築年月日	控除額	(住宅性能の一定の向上を図るためのリフォーム工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合)
		平成9年4月1日～	1,200万円	
		平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円	
		昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円	
		昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円	
		昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350万円	
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230万円			
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150万円			
昭和29年1月1日～昭和38年12月31日	100万円			

税制

省エネ

# 空き家の譲渡所得特別控除

相続で生じた空き家(1981年5月31日以前に建築されたもの)を耐震リフォームした、または除却後の敷地を譲渡した場合に適用。適用条件は、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日まで、かつ2023年12月31日までに譲渡することが必要<sup>※3</sup>。

譲渡所得の特別控除	譲渡所得から3,000万円を特別控除
-----------	--------------------

<sup>※3</sup> 相続してから譲渡するまでに、譲渡する建物や敷地を相続人が商売など事業の用に供したり、他へ貸し付けたりしていないこと

優良ストック

# 低未利用土地の譲渡所得の特別控除

譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地<sup>※4</sup>を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置。適用は2025年12月31日まで。

譲渡所得の特例措置	長期譲渡所得から100万円を控除
-----------	------------------

<sup>※4</sup> 低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る

高齢者・ローン

# 印紙税の軽減措置

▶被災地はP63参照

建設工事請負契約書および不動産譲渡契約書に係る印紙税が、契約金額に応じて軽減される。適用期間は2024年3月31日まで。

契約金額		本則	特別措置
建設工事請負工事契約書	不動産譲渡契約書		
100万円超200万円以下	10万円超50万円以下	400円	200円(50%減)
200万円超300万円以下	50万円超100万円以下	1,000円	500円(50%減)
300万円超500万円以下	100万円超500万円以下	2,000円	1,000円(50%減)
500万円超1,000万円以下		10,000円	5,000円(50%減)
1,000万円超5,000万円以下		20,000円	10,000円(50%減)
5,000万円超1億円以下		60,000円	30,000円(50%減)

# 住宅省エネ2023キャンペーン こどもエコすまい支援事業

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯によるZEH水準以上の新築住宅の取得を、定額100万円/戸という手厚い補助で支援します。省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図ります。



定額

100万円/戸

申請期限は予算上限に達するまで

## ▶ 交付申請は予算上限に達するまで、遅くとも2023年12月31日まで

2022年11月8日以降に着手した工事が対象です。交付申請は予算上限に達するまでなので、早めの申請をおすすめします。予算に対する補助金申請額の割合は、随時ホームページで公表されます。事業終了時に完了報告を行う必要があります。



## ▶ 子育て世帯や若者夫婦世帯による、ZEH水準以上の住宅の取得を補助

要件	
対象者	以下の①②を満たす方 ①子育て世帯または若者夫婦世帯 【子育て世帯】 申請時点において、2004年4月2日以降に出生した子を有する世帯 【若者夫婦世帯】 申請時点において夫婦であり、いずれかが1982年4月2日以降に生まれた世帯 ②こどもエコすまい支援事業者と工事請負契約を締結し、住宅を新築する方
対象住宅	以下の①～⑦を満たすもの ①所有者自らが居住する ②床面積50m <sup>2</sup> 以上 ③土砂災害防止法に基づく、土砂災害特別警戒区域外に立地する ④当該住宅に係る届出をした者が、立地適正化計画区域内の居住誘導区域外かつ災害レッドゾーンの一定規模以上の開発において、立地を適正なものとする市町村長の勧告に従わなかった旨が公表されていないもの ⑤未完成または完成から1年以内であり、人の居住の用に供したことがないもの ⑥証明書等により、ZEH水準以上の省エネ性能を有することが確認できる ⑦交付申請時、一定以上の出来高の工事完了が確認できる。以下のいずれかの方法で確認できる ・基礎工事(杭基礎の場合は杭工事)の完了 ・建築工事の契約金額(税込)×出来高(%)≧補助額(100万円/戸)×総戸数
ZEH水準以上の省エネ性能を有する住宅とは	強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有する住宅 (ZEH/ZEH-M/ZEH Oriented/ZEH-M Oriented/ZEH Ready/ZEH-M Ready/Nearly ZEH/Nearly ZEH-M/ZEHマークの記載がなくても、一次エネルギー消費量計算結果(住宅版)を提出し、かつ要件を満たしているもの/認定長期優良住宅/認定低炭素住宅/性能向上計画認定住宅/断熱等級5かつ一次エネルギー等級6)
補助額	100万円/戸

## ▶ 登録事業者が交付申請等のすべての手続きを代行

本事業を利用するには、建築事業者または販売事業者が、あらかじめ「こどもエコすまい支援事業者」として登録する必要があります。交付申請等のすべての手続きは、登録事業者が、事務局の提供するWEBシステム「住宅省エネポータル」上で行います。

交付申請の予約(任意)	補助金の交付が見込まれる注文住宅の新築に対して、交付申請予定額を3カ月間、確保(予約)することができます。担当者アカウントの利用者が「住宅省エネポータル」を通じて手続きを行います。交付申請の予約の期限は予算上限に達するまで、遅くとも2023年11月30日までです。
-------------	--

### ■ こどもエコすまい支援事業の問い合わせ先

住宅省エネ2023キャンペーン補助事業合同お問い合わせ窓口

<https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp>

TEL:0570-200-594 IP電話からのお問い合わせ:045-330-1340 (9:00~17:00、土・日・祝日含む)



# LCCM住宅整備推進事業

LCCMとはライフサイクル・カーボン・マイナスの略で、建設、居住、修繕、更新、解体時のライフサイクルを通じてCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにすることです。LCCM住宅を新築する場合、上限140万円/戸の補助を受けられます。



## ▶ 交付申請は第1回9月29日まで、第2回1月中旬までの予定

2回の交付申請が予定されています。事業終了時に実績報告を行う必要があります。



## ▶ 先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備を補助

戸建て住宅において省CO<sub>2</sub>に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO<sub>2</sub>排出量も含めライフサイクルを通じてCO<sub>2</sub>の収支をマイナスにします。

要件	
補助要件	<p>次の①～⑨のすべての要件を満たすこと</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①戸建て住宅の新築</li> <li>②強化外皮基準 1～8地域の省エネ基準 (<math>\eta_{AC}</math> 値、気密・防露性能の確保等の留意事項) を満たしたうえで、<math>U_A</math> 値 [<math>W/m^2K</math>] を1・2地域:0.4以下、3地域:0.5以下、4～7地域:0.6以下とする</li> <li>③再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量(「その他一次エネルギー消費量」は除く) から25%以上の一次エネルギー消費量削減するもの</li> <li>④再生可能エネルギーを導入するもの(容量不問)</li> <li>⑤再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量(「その他一次エネルギー消費量」は除く) から100%以上の一次エネルギー消費量削減するもの</li> <li>⑥以下のいずれかの方法で、LCCO<sub>2</sub>(ライフサイクルCO<sub>2</sub>)を算定し、結果が0以下となるもの ・CASBEE-戸建(新築)2018年版、2021年SDGs対応版(または2020年SDGs試行版) ・LCCM住宅部門の基本要件(LCCO<sub>2</sub>)適合判定ツール</li> <li>⑦住宅の品質について、CASBEEのB+ランクまたは同等以上の性能を有するもの(長期優良住宅認定など) 耐震性については、募集要領、交付申請等マニュアルを参照</li> <li>⑧交付決定を受けた年度に事業着手するもの</li> <li>⑨土砂災害特別警戒区域外に立地する</li> </ul>
補助対象費用・補助率	<p>以下の費用の合計額の1/2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計費</li> <li>・建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用</li> </ul>
補助上限額	140万円/戸

## ▶ 事前にjGrantsのアカウントを取得する

本事業の交付申請等の手続きは、ビルダー様が電子申請システムjGrants(ジグラント)を利用して行います。アカウント取得に時間がかかるので、事前に取得しておきましょう。

### ■ LCCM住宅整備推進事業の問い合わせ先

LCCM住宅整備推進事業実施支援室

<https://lccm-shien.jp/>

[info@lccm-shien.jp](mailto:info@lccm-shien.jp) (質問・相談は電子メール)



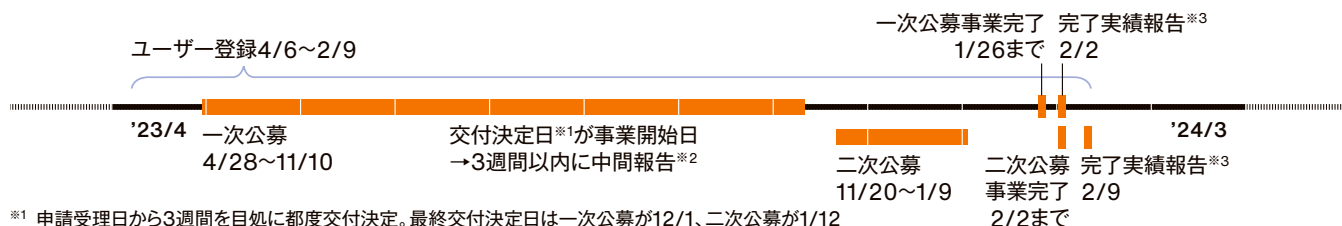
# ZEH支援事業

年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなることを目指した『ZEH』は定額55万円/戸、『ZEH+』を上回る省エネ性と再エネの自家消費拡大を目指した『ZEH+』は定額100万円/戸が補助されます。また、補助対象住宅に所定の設備を導入する場合、補助額が加算されます。



## ▶ 一般公募と新規取組み公募に分けて先着順に受け

2023年度の一般公募は二次公募まで実施されます(新規取組み公募については右ページ参照)。交付申請はSIIが提供する「ZEHポータル」を利用した電子申請で行います。



<sup>\*1</sup> 申請受理日から3週間を目処に都度交付決定。最終交付決定日は一次公募が12/1、二次公募が1/12

<sup>\*2</sup> 最終提出期限は12/15

<sup>\*3</sup> 原則、事業完了日から15日以内

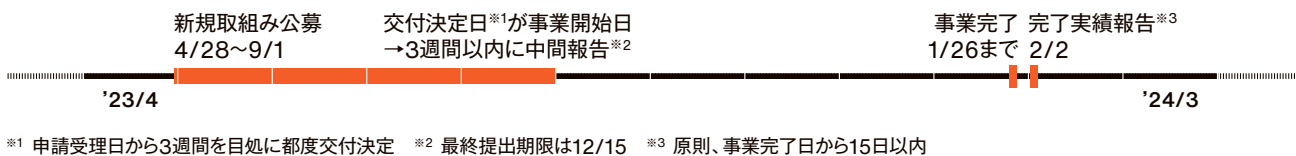
## ▶ 『ZEH』の補助金はNearly ZEH、ZEH Orientedも対象

住宅の年間の一次エネルギー消費量が正味でゼロとなる住宅『ZEH』に加え、一次エネルギー削減量が75%以上でも可とするNearly ZEH、太陽光発電システムの設置を必要としないZEH Orientedも補助対象となります。

		『ZEH』	Nearly ZEH	ZEH Oriented	
対象となる事業者(申請者)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・新築戸建て住宅の建築主</li> <li>・新築建売住宅の購入予定者となる個人</li> <li>・新築住宅の販売者となる法人</li> </ul>			
対象となる住宅		<ul style="list-style-type: none"> <li>・申請者が常時居住する専用住宅であること</li> <li>・2世帯住宅において、2世帯各々で申請する場合は区分登記が必要</li> <li>・別荘、セカンドハウス等は補助対象外</li> <li>・敷地が土砂災害特別警戒区域に掛かっていないこと</li> </ul>			
要件	設計・建築・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー			
	BELS等第三者認証の取得	必要 原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること			
	外皮基準(Ua値)	1・2地域	3地域	4・5・6・7地域	8地域
		0.4以下	0.5以下	0.6以下	基準値なし
	冷房期の平均日射熱取得率(ηAc値)	1・2・3・4地域	5地域	6地域	7地域
		基準値なし	3.0以下	2.8以下	2.7以下
	設計一次エネルギー消費量	省エネのみ	20%以上削減		
		再エネ等含む	100%以上削減	75%以上削減	—
	対象地域	全国	寒冷地(地域区分1または2)、低日射地域(日射区分A1またはA2)、多雪地域(垂直積雪量100cm以上)	北側斜線制限の対象となる用途地域で、敷地面積が85㎡未満である土地。多雪地域(垂直積雪荷重100cm以上)(平屋建ての場合を除く)	
	太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可)			不要
導入設備	一定の要件を満たすこと				
エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの				
補助額	55万円/戸				
補助対象の追加機器	右ページ参照				

## 新規取組みZEHビルダー/プランナー向け公募は2023年9月1日まで

本事業を含む2023年度以前のZEH補助金において交付決定を1件も受けていないZEHビルダー/プランナーを対象に、優先的に1件の補助枠を与える制度(約1,000件分)です。ZEHビルダー/プランナー登録を受けていない住宅会社であっても応募できますが、ZEHビルダー/プランナー登録への申請中であることが求められます。2件目以降の申請は一般公募での申請となります。



### ▶『ZEH+』では省エネ率25%以上と再エネ自家消費のための措置が必要

『ZEH+』では、『ZEH』を上回る省エネ率と、再エネ自家消費のための措置が求められます。ただし、燃料電池やV2H充電設備は補助対象になっておらず、補助を受けるにはP30の次世代ZEH+実証事業を申請する必要があります。

		『ZEH+』	Nearly ZEH+				
対象となる事業者(申請者)		同左					
対象となる住宅		同左					
住宅の要件	設計・建築・販売者	SIIに登録されたZEHビルダー/プランナー					
	BELS等第三者認証の取得	必要 原則、中間報告前に取得し、写しを中間報告時に提出できること					
	外皮基準(UA値)	1・2地域 0.4以下	3地域 0.5以下	4・5・6・7地域 0.6以下	8地域 基準値なし		
	冷房期の平均日射熱取得率(ηAC値)	1・2・3・4地域 基準値なし	5地域 3.0以下	6地域 2.8以下	7地域 2.7以下	8地域 6.7以下	
	設計一次エネルギー消費量	省エネのみ 再エネ等含む	25%以上削減			100%以上削減	
	対象地域	全国			寒冷地(地域区分1または2)、低日射地域(日射区分A1またはA2)、多雪地域(垂直積雪量100cm以上)		
	太陽光発電システム	必須(全量買取方式は不可)					
	導入設備	一定の要件を満たすこと					
	エネルギー計測装置(HEMS)	「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しており、一定の要件を満たすもの					
	選択項目	以下の①~③から2つ以上を選択(8地域は②と③の組み合わせ)すること ①住宅の外皮性能は、地域区分ごとに定められた強化外皮基準(UA値)以下であること 【1・2地域】0.30、【3・4地域】0.40、【5~7地域】0.50 ②高度エネルギーマネジメント ③電気自動車(プラグインハイブリット車含む)に充電可能な設備					
補助額	100万円/戸						

### ●『ZEH』および『ZEH+』への追加導入で補助が受けられる機器

蓄電システム	①2万円/1kWh、②補助対象経費の1/3、③補助額上限20万円のうちのいずれか低い金額
直交集成板(CLT)	定額90万円/戸
地中熱ヒートポンプ・システム	定額90万円/戸
PVTシステム	液体式(5m <sup>2</sup> 以上8m <sup>2</sup> 未満):65万円、(8m <sup>2</sup> 以上):80万円 空気式(22m <sup>2</sup> 以上):90万円
太陽熱利用システム	液体式(4m <sup>2</sup> 以上6m <sup>2</sup> 未満):12万円、(6m <sup>2</sup> 以上):15万円

#### ■ ZEH支援事業の問い合わせ先

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) ZEH事務局  
[https://sii.or.jp/moe\\_zeh05/](https://sii.or.jp/moe_zeh05/)  
 TEL:03-5565-4030 (平日10:00~17:00)



# 次世代ZEH+実証事業

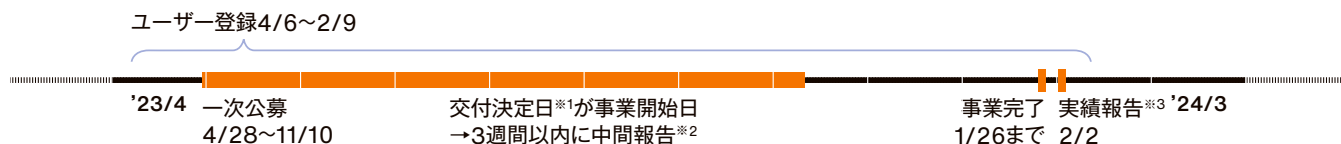
『ZEH+』からさらに再生可能エネルギーの自家消費を拡大する『次世代ZEH+』に対し、定額100万円/戸+αが補助されます。『ZEH+』の要件を満たし、蓄電システム、V2H充電設備、燃料電池、太陽熱利用温水システム、太陽光発電システム10kW以上のうち1つ以上を導入します。

★  
定額  
**100万円/戸**  
**+α**

'23/11/10公募期限

## ▶ 交付申請は11/10まで

2023年度の公募は1回です。交付申請はSIIが提供する「ZEHポータル」を利用した電子申請で行います。



\*1 申請受理日から3週間を目処に都度交付決定。最終交付決定日は12/1

\*2 最終提出期限は12/15

\*3 原則、事業完了日から15日以内

## ▶ 『ZEH+』からさらに再生可能エネルギーの自家消費拡大を図る

『ZEH+』に加え追加選択要件を1つ以上実行することによる再生可能エネルギーの自家消費の拡大が求められます。補助額は一律100万円に加えて、追加選択要件の設備に対する補助となります。

要件	
基本要件	P29の『ZEH+』、Nearly ZEH+の要件をすべて満たした注文住宅
追加選択要件	<p>再エネの自家消費拡大を目指す措置として、以下の①~⑤の要件のうち1つ以上を導入すること</p> <p>①蓄電システム ・SIIに製品登録されていること ・導入価格が、蓄電容量1kWhあたり14.1万円以下であること ・蓄電システムの「導入目的」と「接続及び運用の要件」を満たすものであること</p> <p>②V2H充電設備(充放電設備) ・「令和4年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」または「令和5年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」に登録されている機器のうち、ECHONET Lite規格の認証登録番号を取得しているもの ・据付け設置すること</p> <p>③燃料電池 ・定格出力400W以上であること</p> <p>④太陽熱利用温水システム ・強制循環方式で、太陽熱温水をバックアップ熱源給湯機に接続可能な機器に限る ・液体集熱式は集熱器の面積4m<sup>2</sup>以上、貯湯タンク容量200L以上 ・空気集熱式は集熱器の面積12m<sup>2</sup>以上、貯湯タンクの容量240L以上</p> <p>⑤太陽光発電システム10kW以上 ・新設する太陽光パネルの公称最大出力の合計、またはパワーコンディショナの定格出力のいずれか低い出力が10kW以上であること</p>
要件を満たした住宅	100万円/戸
蓄電システム	①2万円/1kWh、②補助対象経費の1/3、③補助額上限20万円のうちいずれか低い金額
V2H充電設備(充放電設備)	以下の①~③のうち、いずれか低い金額 ①見積明細により算出する補助対象経費(設備費+工事費)の1/2 ②V2H充電設備のセンター承認本体価格*と①より算出する工事費の合計の1/2 ③補助額上限75万円
燃料電池	2万円/台(種類によらず一律)
太陽熱利用システム	液体式(4m <sup>2</sup> 以上、給湯タンクの容量200L以上):17万円 空気式(12m <sup>2</sup> 以上、給湯タンクの容量240L以上):60万円

\*「令和4年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」または「令和5年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」において公表・登録されているもの

### ■ 次世代ZEH+実証事業の問い合わせ先

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) ZEH事務局  
[https://sii.or.jp/meti\\_zeh05/zeh\\_plus/public.html](https://sii.or.jp/meti_zeh05/zeh_plus/public.html)  
 TEL:03-5565-4081 (平日10:00~17:00)





# 次世代HEMS実証事業

『次世代HEMS』の実証を行う新築に対し、定額112万円/戸+αが補助されます。『ZEH+』の要件を満たしたうえで、太陽光発電の自家消費率をさらに向上させるため、AI・IoT技術等を活用し、太陽光発電システムや蓄電池等の最適制御を行います。

★  
定額  
**112万円/戸  
+α**  
'23/7/28提案公募期限

## ▶ HEMSメーカーとコンソーシアムを組んで提案応募を行う

交付申請の前に、HEMSメーカーとコンソーシアムを組んでうえで、提案応募をSIIに提出します。2022年度事業において提案応募を行い、戸数割当決定を受けたコンソーシアムは、提案内容が同一である場合に限り、所定の手続きを行ったうえで提案内容の登録を認める提案移行の申請が可能です。交付申請はSIIが提供する「ZEHポータル」を利用した電子申請で行います。

ユーザー登録4/6~2/9

提案応募4/17~7/28

提案移行申請4/17~5/31

'23/4 一次公募

4/28~11/10

交付決定日\*1が事業開始日  
→3週間以内に中間報告\*2

事業完了 実績報告\*3  
1/26まで 2/2

\*1 申請受理日から3週間を目処に都度交付決定。最終交付決定日は12/1

\*2 最終提出期限は12/15

\*3 原則、事業完了日から15日以内

## ▶ 『ZEH+』の要件に加え、HEMSによる高度エネルギーマネジメントを図る

太陽光発電システム、HEMSによる高度エネルギーマネジメントと、追加選択要件を満たします。蓄電システム、V2H充電設備、燃料電池、太陽熱利用温水システムの導入には補助額が加算されます。

要件		
提案応募の内容	①コンソーシアムを組むHEMSメーカーの企業名・本社所在地・代表者名 ②本事業の実施体制図(ZEHビルダー/プランナーとHEMSメーカーの役割) ③太陽光発電システムによる創電力を住宅内で最大活用する仕組みの概要説明 ④当該制御技術の効果測定方法の説明	
住宅の要件	基本要件	P29の『ZEH+』、Nearly ZEH+の要件をすべて満たすこと
	追加選択要件	①『ZEH+』の選択項目から高度エネルギーマネジメントを選択し、かつ、蓄電システムまたはV2H充電設備(充放電設備)を導入 ②さらに、燃料電池、太陽熱利用温水システムの設備を導入することも可 ③太陽光発電システムによる創エネルギーを最大活用し、自家消費量をさらに拡大することを目的に、AI・IoT技術等による最適制御を行う仕組みを備える
補助額	要件を満たした住宅	112万円/戸
	蓄電システム	①2万円/1kWh、②補助対象経費の1/3、③補助額上限20万円のうちいずれか低い金額
	V2H充電設備(充放電設備)	以下の①~③のうち、いずれか低い金額 ①見積明細により算出する補助対象経費(設備費+工事費)の1/2 ②V2H充電設備の「センター承認本体価格※」と①より算出する工事費の合計の1/2 ③補助額上限75万円
	燃料電池	2万円/台(種類によらず一律)
	太陽熱利用システム	液体式(4m <sup>2</sup> 以上、給湯タンクの容量200L以上):17万円 空気式(12m <sup>2</sup> 以上、給湯タンクの容量240L以上):60万円

※「令和4年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」または「令和5年度クリーンエネルギー自動車導入促進補助金」において公表・登録されているもの

### ■ 次世代HEMS実証事業の問い合わせ先

一般社団法人 環境共創イニシアチブ(SII) ZEH事務局  
[https://sii.or.jp/meti\\_zeh05/zeh\\_plus\\_hems/public.html](https://sii.or.jp/meti_zeh05/zeh_plus_hems/public.html)  
 TEL:03-5565-4081 (平日10:00~17:00)



# 低層ZEH-M促進事業

Nearly ZEH-M以上の要件を満たし、かつ高性能建材や高性能設備等を導入する3層以下の低層集合住宅の新築が補助されます。住宅用と部分が4層以上の場合は、中層・高層ZEH-M支援事業や超高層ZEH-M実証事業の対象となります。



40万円/戸

'23/12/8公募期限

## ▶ 交付申請は12/8まで。複数年度事業とすることも可能

2023年度の公募は1回です。交付申請はSIIが提供する「ZEHポータル」を利用した電子申請で行います。

ユーザー登録4/20~12/8

新規取組み公募5/12~8/13

'23/4

一次公募5/12~12/8\*

事業完了 完了実績報告

原則1/19まで 事業完了日から1カ月以内  
または1/26

\* 申請受理日から3週間を目途に都度交付決定。最終交付決定日は1/12

## ▶ 住宅用途部分が3層以下までの集合住宅が対象

要件									
対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>集合住宅のZEHの定義における住棟の評価が Nearly ZEH-M以上を達成すること</li> <li>住宅用途部分が3層以下であること。ただし、住宅用途部分の占める面積が半分未満となる階層は階数に算入しない</li> <li>住棟を構成する複数の住戸のうち、1つ以上の住戸が分譲または賃貸に供されること</li> </ul>								
申請者	<ul style="list-style-type: none"> <li>SIIに登録されたZEHデベロッパー</li> <li>ZEHデベロッパーに発注する個人、または宅建免許を有する不動産業以外の法人</li> <li>不動産業を業とする法人かつ建築主であり、過去事業を含む累積申請住戸数が25戸以下であるもの</li> </ul>								
BELS等第三者認証の取得	必要 写しを中間報告時に提出								
外皮基準 (Ua値) ηAC値はP28を参照	全住戸で強化外皮基準 (ZEH基準) を満たす <table border="1"> <thead> <tr> <th>1・2地域</th> <th>3地域</th> <th>4・5・6・7地域</th> <th>8地域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.4以下</td> <td>0.5以下</td> <td>0.6以下</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> 8地域は夏期の冷房負荷低減のため、①通風の積極利用、②効果的な日射遮蔽、③最上階の屋上断熱強化のいずれかが1つ以上を採用すること	1・2地域	3地域	4・5・6・7地域	8地域	0.4以下	0.5以下	0.6以下	—
1・2地域	3地域	4・5・6・7地域	8地域						
0.4以下	0.5以下	0.6以下	—						
設計一次エネルギー消費量	省エネのみ 20%以上削減 (共用部を含む住棟全体) 再エネ等含む 75%以上削減 (共用部を含む住棟全体)								
太陽光発電システム	必須								
導入設備	当該集合住宅のすべての住戸に次の設備 (新品) を導入すること ①高性能外皮 (断熱材・窓等)、②高効率空調設備、③高効率給湯設備、④高効率換気設備、⑤高効率照明設備								
営業広報	補助対象物件の入居者募集広告等において、BELSラベルを明示し、一般消費者に対して入居者を募集すること								
補助額	40万円/戸 (住棟あたりの上限額は3億円/年、複数年度事業の住棟上限は6億円)								
蓄電システム	①2万円/1kW、②補助対象経費の1/3、③上限20万円のうちいずれか少ない金額 水害等災害時の電源確保に配慮した蓄電システム (4kWh以上に限る) の導入は4万円/戸を加算								
直交集成板 (CLT)	10万円/1m <sup>2</sup> 、上限:1,500万円/棟								
地中熱ヒートポンプ・システム	定額90万円/戸								
PVTシステム	液体式 (5m <sup>2</sup> 以上8m <sup>2</sup> 未満):65万円、(8m <sup>2</sup> 以上):80万円 空気式 (22m <sup>2</sup> 以上):90万円								
太陽熱利用温水システム	液体式 (4m <sup>2</sup> 以上6m <sup>2</sup> 未満):12万円、(6m <sup>2</sup> 以上):15万円								
V2H充電設備 (充放電設備)	①補助対象経費の1/3、②V2H充電設備 (充放電設備) のセンター承認本体価格の1/3、③補助額上限80万円/台のうちいずれか低い金額								
EV充電設備	①補助対象経費の1/3、②EV充電設備のセンター承認本体価格の1/3、③補助額上限80万円/台のうちいずれか低い金額								

### ■ 低層ZEH-M促進事業の問い合わせ先

社団法人 環境共創イニシアチブ (SII)  
[https://sii.or.jp/moe\\_zeh\\_m05/zeh\\_ml/public.html](https://sii.or.jp/moe_zeh_m05/zeh_ml/public.html)  
 TEL: 03-5565-4533 (平日10:00~12:00、13:00~17:00)



# サステナブル建築物等先導事業 (省CO<sub>2</sub>先導型・気候風土適応型)

現行の基準で評価しきれない先進的な省エネ住宅のための技術や伝統技術を生かした省エネ住宅のための技術の評価し、支援する制度です。

★  
(省CO<sub>2</sub>先導型一般部門)  
上限**200万円/戸**  
(気候風土適応型)  
上限**100万円/戸**  
2回公募予定

## ▶ 省CO<sub>2</sub>先導型の提案要件

第2回公募の期間は5月末時点で未定です。なお、提案は評価委員会の評価を経て、国土交通省が採択プロジェクトを決定します。



省CO<sub>2</sub>先導型事業では、省エネ・省CO<sub>2</sub>に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・非住宅のリーディングプロジェクトに補助が出されます。募集は部門ごとに行われ、一般部門の戸建て住宅については、上限200万円/戸が補助されます。

部門	主な要件	補助率	補助限度額
一般部門 (非住宅、共同住宅、戸建て住宅)	①ZEH・ZEB水準の省エネルギー性能を満たす ②材料、設備、設計、運用システム等において、CO <sub>2</sub> の削減、健康、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術を導入 等	補助対象費用の1/2、建設工事費は5%	戸建て住宅は原則 <b>200万円/戸、5億円/1プロジェクト</b> (標準単価方式による場合、採択プロジェクトの総事業費の3.5%と比較していずれか少ない金額)
中小規模建築部門 (非住宅)			
LCCM低層共同住宅部門	・強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たす ・再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量を省エネ基準値から25%削減 ・ライフサイクルCO <sub>2</sub> の評価結果が0以下 等		<b>75万円/戸かつ5億円/1プロジェクト</b>
分譲住宅トップランナー事業者部門	・強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たす者 ・再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量を省エネ基準から20%削減 ・波及効果、普及効果に関して提案するもの 等		<b>30万円/戸かつ2,500万円/1プロジェクト</b>

## ▶ 気候風土適応型の提案要件

事前に事業登録が必要です。第2回の事業登録期間は5月末時点で未定です。採択は評価委員会の評価を経て、国土交通省が決定します。



地域の気候風土に応じた伝統的な建築技術を応用し、低炭素住宅または長期優良住宅と同程度に良質なモデル的住宅を実現するプロジェクト補助する事業です。補助額は、先導的な技術を導入した場合の**掛かり増し費用相当額の1/2以内、上限100万円/戸**です。採択にあたっては下記の①~⑥を満たす必要があります。

- |   |  |
|---|--|
| ①地域の気候風土に応じた伝統的な建築技術を活用していること                                 | ⑤土砂災害特別警戒区域外に立地する  |
| ②現行の省エネ基準では評価が難しい環境負荷低減対策等によりCO <sub>2</sub> の削減等に寄与する住宅であること | ⑥当該住宅に係る届出をした方が、立地適正化計画区域内の居住誘導区域外かつ災害レッドゾーンの一定規模以上の開発において、立地を適正なものとする市町村長の勧告に従わなかった旨が公表されていないもの |
| ③採択年度内に事業に着手するものであること   |  |
| ④2023年度内に事業に着手するものであること                                       |  |

### 重点的に評価されるポイント

- ・地域の気候風土に応じた伝統的な建築技術をより効果的に活用しているもの
- ・地域の気候風土に応じた伝統的な建築技術を活用した環境負荷低減対策によりCO<sub>2</sub>の削減等が低炭素住宅又は長期優良住宅と同程度のもの
- ・住宅性能表示制度における耐震性能、劣化対策、維持管理対策について長期優良住宅の性能を有するもの

### ■ サステナブル建築物等先導事業の問い合わせ先

サステナブル建築物等先導事業  
(省CO<sub>2</sub>先導型) <http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>  
(気候風土適応型) <https://www.kkj.or.jp/kikouhuudo/index.html>



# 地域型住宅グリーン化事業

ビルダー様が、地域の他のビルダー様や木材関連事業者、建材流通事業者等とグループを組み、木造の認定長期優良住宅、『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented、認定低炭素住宅を供給した場合に、最大140万円の補助が受けられます。

★★★

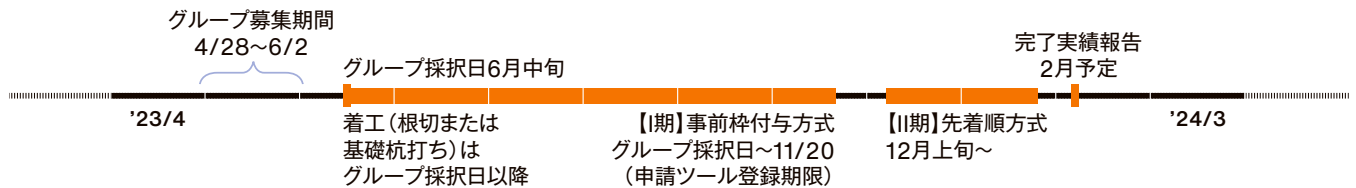
物件タイプにより  
上限

70万～140万円/戸

'23/6/2グループ募集締切

## ▶ グループ募集と交付申請の2段階の手続き

グループ募集は6月6日まで。6月中旬に採択されたら、木造住宅供給戸数の活用見込みや取組みの内容等を考慮して、補助金額が割り当てられます。その後、ビルダー様が物件ごとに交付申請を行います。I期は事前枠付与方式<sup>\*1</sup>で11月20日まで、II期は先着順方式<sup>\*2</sup>で12月上旬以降開始予定です。



<sup>\*1</sup> 採択時にグループに対して割り当てられた配分金額内で、ビルダー様が補助金額を割り当てる方式

<sup>\*2</sup> I期で失効となったグループ配分額のすべてをII期に移行し、その額の範囲内で補助金額を割り当てる方式。移行できる予算が少ない場合がある

## ▶ 長寿命型とゼロ・エネルギー住宅型の木造住宅を補助

長寿命型は認定長期優良住宅、ゼロ・エネルギー住宅型は『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented、認定低炭素住宅が該当します。2023年度は、ZEH水準未満の住宅と、ZEH水準以上であっても耐震等級1の住宅は、補助の対象外です。

要件		
住宅の性能	長寿命型 (認定長期優良住宅)	ゼロ・エネルギー住宅型 『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented、認定低炭素住宅
グループの要件	グループは原則、I～VIIIの業種から構成する I 原木供給……………1事業者以上 II 製材・集成材製造・合板製造……………1事業者以上 III 建材流通(木材を扱う事業者)……………1事業者以上 IV プレカット加工……………1事業者以上 V 設計……………1事業者以上 VI 施工……………5事業者以上 VII 木材を扱わない流通……………任意 VIII その他(畳、瓦、襖等の住宅資材の供給事業者等)……………任意	
ビルダー様の要件	・1つのビルダー様が所属できるのは1グループのみ ・構成員のビルダー様が3つ以上の地方にまたがるグループや、隣接しない2地方にまたがるグループは、原則、応募対象外 ・直近3年間の平均年間新築住宅供給戸数が54戸以下 ・上記の要件を満たすビルダー様が5事業者以上所属していれば、直近3年間の平均年間新築住宅供給戸数が300戸以下のビルダー様(中規模施工事業者)を含むことも可能。ただし、1グループに所属する中規模施工事業者は「VI. 施工」事業者数の1/3以内とし、かつ中規模施工事業者の補助対象戸数は長寿命型とゼロ・エネルギー住宅型それぞれ1戸	
補助金の上限戸数	7戸/1施工事業者	7戸/1施工事業者
要件	・主要構造部が木造のもの ・主要構造部に用いる木材は、グループが定める地域材を積極的に使用する ・設計者、施工管理者、大工技能者のいずれか1人が、住宅省エネルギー技術講習会の修了者、または別途定める講習会等の受講者等であること ・土砂災害特別警戒区域外に立地するもの ・当該住宅に係る届出をした者が、立地適正化計画区域内の居住誘導区域外かつ災害レッドゾーンの一定規模以上の開発において、立地を適正なものとする市町村長の勧告に従わなかった旨が公表されていないもの ・『ZEH』またはZEH水準以上の住宅は、断熱材や太陽光パネル等の荷重を見込んだ構造計算を行う、あるいは耐震等級3または2を確保すること。壁量計算等により構造安全性を確認したもので耐震等級2以下の場合、建築主等への説明と同意の取得が必要 ・ゼロ・エネルギー住宅型(『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented、認定低炭素住宅)は延べ面積50m <sup>2</sup> 以上(認定低炭素住宅における共同住宅等の場合は対象住戸の延べ面積50m <sup>2</sup> 以上)	

## ▶ 補助方法は【こどもエコ活用タイプ】と【通常タイプ】

2023年度は、「こどもエコすまい支援事業」(P26)を活用する【こどもエコ活用タイプ】と、従来の補助方法の【通常タイプ】があります。いずれかを物件ごとに選択します。加算措置を含めた補助上限額は下表のとおり。ゼロ・エネルギー住宅型の要件を満たし、かつ、長期優良住宅の認定を取得した場合、補助額が引き上げられます。

### 未経験枠と制限なし枠で上限額が異なる

直近8年間(2015~2022)の本事業の補助金活用実績(認定低炭素住宅は除く)に応じて、補助上限額は異なります。

- ・実績が3戸以下の場合に活用できる枠→未経験枠
- ・実績に関わらず活用できる枠→制限なし枠

### 【こどもエコ活用タイプ】の補助上限額(こどもエコすまい支援事業の定額100万円含む)

住宅の性能	補助金活用実績	a)~e)の2つ以上を利用	a)、c)、e)のいずれかを利用	b)、d)のいずれかを利用	加算の利用なし
長寿命型 (認定長期優良住宅)	未経験枠	135万円	125万円	115万円	※3
	制限なし枠	125万円	115万円	105万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・長期対応 (『ZEH』、Nearly ZEH+認定長期優良住宅)	未経験枠	140万円	130万円	120万円	
	制限なし枠	130万円	120万円	110万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・ZEH (『ZEH』、Nearly ZEH)	未経験枠	135万円	125万円	115万円	
	制限なし枠	125万円	115万円	105万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・低炭素 (ZEH Oriented、認定低炭素住宅)	未経験枠	110万円	※3	※3	
	制限なし枠	※3	※3	※3	

※3 こちらに該当する場合は、こどもエコすまい支援事業単独での活用をご検討ください

### 【通常タイプ】の補助上限額

住宅の性能	補助金活用実績	a)~e)の2つ以上を利用	a)、c)、e)のいずれかを利用	b)、d)のいずれかを利用	加算の利用なし
長寿命型 (認定長期優良住宅)	未経験枠	105万円	95万円	85万円	70万円
	制限なし枠	95万円	85万円	75万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・長期対応 (『ZEH』、Nearly ZEH+認定長期優良住宅)	未経験枠	110万円	100万円	90万円	
	制限なし枠	100万円	90万円	80万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・ZEH (『ZEH』、Nearly ZEH)	未経験枠	105万円	95万円	85万円	
	制限なし枠	95万円	80万円	75万円	
ゼロ・エネルギー住宅型・低炭素 (ZEH Oriented、認定低炭素住宅)	未経験枠	80万円	70万円	70万円	
	制限なし枠	70万円	70万円	70万円	

### 加算措置

- 地域材加算(すべて): 主要構造部のすべてに地域材を使用
- 地域材加算(過半): 主要構造部の過半に地域材を使用
- 三世同居加算: 調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2つ以上を住宅内に複数箇所設置
- 地域住文化加算: 地方公共団体が定める「地域住文化要素基準」を取り入れた共通ルールに基づく住宅を建築し、建築士が基準への適合を確認
- バリアフリー加算: 第三者機関により住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上と評価された住宅

- ・a)とb)は併用不可
- ・2023年度は、地域材加算において、柱・梁・桁・土台のすべてに地域材を使用する場合のメニューが追加されました(従来の過半に使用する場合のメニューも併存)
- ・2022年度まで実施していた「若者・子育て世帯加算」は、2023年度は休止。ただし、【こどもエコ活用タイプ】と【通常タイプ】の上限額の差で実質的に補助されます。

### ■ 地域型住宅グリーン化事業の問い合わせ先

地域型住宅グリーン化事業評価事務局(一般社団法人 木を活かす建築推進協議会内)  
<http://chiiki-grn.jp> TEL:03-3560-2886(平日11:00~16:00、12:00~13:00は除く)

申請ツールに関して TEL:070-5541-6077(平日11:00~16:00、12:00~13:00は除く)

またはsupport@chiiki-grn.jp

グループに関して 評価事務局 hyouka@chiiki-grn.jp

ゼロ・エネルギー住宅型に関して 一般社団法人環境共生住宅推進協議会内ゼロエネ評価事務局 zero@kkj.or.jp



# サービス付き高齢者向け住宅整備事業

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)とは、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、バリアフリー構造等のハードと見守りサービスを備えた賃貸住宅のこと。サ高住の新築は上限70万~162万円/戸が補助されます。また、併設する地域交流施設等は上限1,000万円/1施設が補助されます。

★ ★  
**上限**  
 1戸あたり  
**70万~162万円**  
 2024年2月29日まで

## 募集期間は2024年2月29日まで

募集期間は2023年4月4日~2024年2月29日まで。補助申請に係る事前審査の受付期間も同日程です。事前審査の受付をしている事業であっても、2024年2月29日までに交付申請(本申請)の書類提出が必要です。

募集期間 '23/4/4~'24/2/29	公布決定通知後1ヵ月以内に 事業スケジュール報告	2023年度内に支払われる ためには'24/2/2までに 完了実績報告
'23/4	事業着手は交付決定通知日以後	'24/3

## サ高住、地域交流施設等、再生可能エネルギー等設備を補助

サ高住と地域交流施設等は省エネ基準への適合が要件です。ZEH相当水準のサ高住は補助額が引き上げられます。また、再生可能エネルギー等設備の設置に対する補助枠もあります。

要件							
事業の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サ高住として10年以上登録・運営する</li> <li>・家賃が、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失ないように定められている</li> <li>・入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていない</li> <li>・市町村のまちづくり方針と整合している</li> <li>・入居者が任意の事業者による介護サービスを利用できる</li> <li>・原則、土砂災害特別警戒区域外および浸水被害防止区域外に立地する</li> <li>・家賃の限度額は、基準額16万円に公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表す数値を乗じた額とする</li> <li>・省エネ基準に適合する</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地適正化計画区域内の居住誘導区域外かつ災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域)内で建設された住宅のうち、3戸以上のもので、立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかったものに原則該当しない</li> <li>・介護サービス等の内容を情報提供システムにて公開し、適宜情報の更新を行う</li> <li>・災害時の応急仮設住宅または福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じる 等</li> </ul>			
	補助上限額	補助条件		補助率	上限/戸		車椅子使用者に必要な空間を確保 <sup>*1</sup>
			省エネ基準適合(A)	ZEH水準相当(A×1.2)			
サ高住の新築		夫婦型サ高住	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸部分の床面積が30m<sup>2</sup>以上であること</li> <li>・住戸部分に基本設備(便所、洗面、浴室、台所、収納)が全て設置されていること(入居世帯を夫婦などに限定する場合を除き、補助申請する住戸数の2割以内の戸数が上限)</li> </ul>	1/10 (ZEH相当水準)	135万円	162万円	145万円
		一般型サ高住			床面積25m <sup>2</sup> 以上の住戸	120万円	144万円
			床面積25m <sup>2</sup> 未満の住戸		70万円	84万円	80万円
高齢者生活支援施設の整備	地域交流施設等(介護関連施設等は補助対象外)		1/10	1,000万円/1施設 <sup>*2</sup>	—	—	
再生可能エネルギー等設備の設置	太陽光パネルおよび蓄電池の設置		1/10	合わせて4万円		—	
	太陽熱温水器の設置			2万円		—	—

\*1 便所および浴室のいずれにおいても、高齢者等配慮対策等級5の基準を満たすもの

\*2 交付申請要領の条件を満たす場合、上限1,200万円/戸

## サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、国は税制面でも優遇措置を設けています。

固定資産税	5年間、税額について1/2以上5/6以下の範囲内において市町村が条例で定める割合を軽減	2025年3月31日までに取得等した場合に適用
不動産取得税	(家屋)課税標準から1,200万円控除/戸	
	(土地)家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価格等を減額	

### サービス付き高齢者向け住宅整備事業の問い合わせ先

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局

<http://www.koreisha.jp/service/>

info@serkorei.jp FAX:03-5805-2978 (質問・相談については、原則として、電子メールまたはファクス)



# フラット35・フラット35S等

フラット35は、民間記入機関と住宅金融支援機構が提携して提供する、最長35年の全期間固定金利の住宅ローンです。2023年4月から省エネ基準適合が必須となりました。フラット35に申し込んだお客様が『ZEH』や長期優良住宅など質の高い住宅を取得した場合は、フラット35Sの金利引下げメニューを活用できます。



最大金利優遇  
当初10年間  
年▲0.5%

2024/3/31まで

## ▶ 全期間金利固定の住宅ローン、フラット35

要件			
住宅の性能	省エネ基準適合(断熱等性能等級4以上、かつ一次エネルギー消費量等級4以上)		
床面積	・戸建て:70m <sup>2</sup> 以上 ・マンションなど:30m <sup>2</sup> 以上		
金利引下げ内容	返済期間		
	最頻金利(金利の範囲)		
金利引下げ内容	15~20年	年1.400%(年1.400~2.660%)	全期間固定
	21~35年	年1.830%(年1.830~3.090%)	
総返済負担率	・年収400万円未満:30%以下 ・年収400万円以上:35%以下		
借入額	100万~8,000万円以下		
借入期間	フラット35	15年以上、かつ、80歳-(申込時の年齢)または35年のいずれか短い年数まで	
	フラット20	15年以上20年以下(返済途中で21年以上に変更不可)	
	フラット50	長期優良住宅の場合は最長50年に延長	
その他手続き	・団体信用生命保険、火災保険に加入。融資手数料・物件検査手数料が必要 ・保証人、保証料、繰上返済手数料は必要なし		
収入の合算	次の①~④のすべての要件に当てはまる方ひとりの収入を合算できる ①申込本人の親、子、配偶者など ②申込時の年齢が満70歳未満の方 ③申込本人と同居する方 ④連帯債務者になる方		
親子リレー返済	次の①~③のすべての要件に当てはまる方ひとりの後継者とする場合は、満70歳以上でも申し込み可能 ①申込本人の子・孫など、またはその配偶者で定期的収入のある方 ②申込時の年齢が満70歳未満の方 ③連帯債務者になる方		

## ▶ フラット35Sの金利引下げメニューは2024年3月31日申込分まで

フラット35Sは、フラット35の基準を満たしたうえで、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性のいずれかの基準を満たした場合、借入金利が一定期間引き下げられる制度です。2024年3月31日までの申込受付分に適用されます。フラット35Sには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は受付が終了します。

メニュー	省エネルギー性	耐震性	バリアフリー性	耐久性・可変性	金利引下げ内容	
フラット35S(ZEH)と長期優良住宅との併用	『ZEH』等※、かつ認定長期優良住宅	—	—	—	当初10年間	年▲0.5%
フラット35S(ZEH)	『ZEH』等	—	—	—	当初5年間 6~10年目	年▲0.5% 年▲0.25%
フラット35S(金利Aプラン) (1)~(5)のいずれか 1つ以上の基準を満たす	(1)断熱等性能等級5以上、かつ一次エネルギー消費量等級6(認定低炭素住宅、および性能向上計画認定住宅を含む)	(2)耐震等級3 (3)免震建築物	(4)高齢者等配慮対策等級4以上	(5)認定長期優良住宅	当初10年間	年▲0.25%
フラット35S(金利Bプラン) (1)~(5)のいずれか 1つ以上の基準を満たす	(1)断熱等性能等級4、かつ一次エネルギー消費量等級6 (2)断熱等性能等級5以上、かつ一次エネルギー消費量等級4または5	(3)耐震等級2以上	(4)高齢者等配慮対策等級3以上	(5)劣化対策等級3、かつ維持管理対策等級2以上	当初5年間	

※『ZEH』(地域問わず)、Nearly ZEH(寒冷地、低日射地域、多雪地域に限る)、ZEH Oriented(都市部狭小地、多雪地域に限る)

税制

省エネ

優良ストック

高齢者・ローン

## ▶ フラット35Sと併用できる金利引下げメニュー

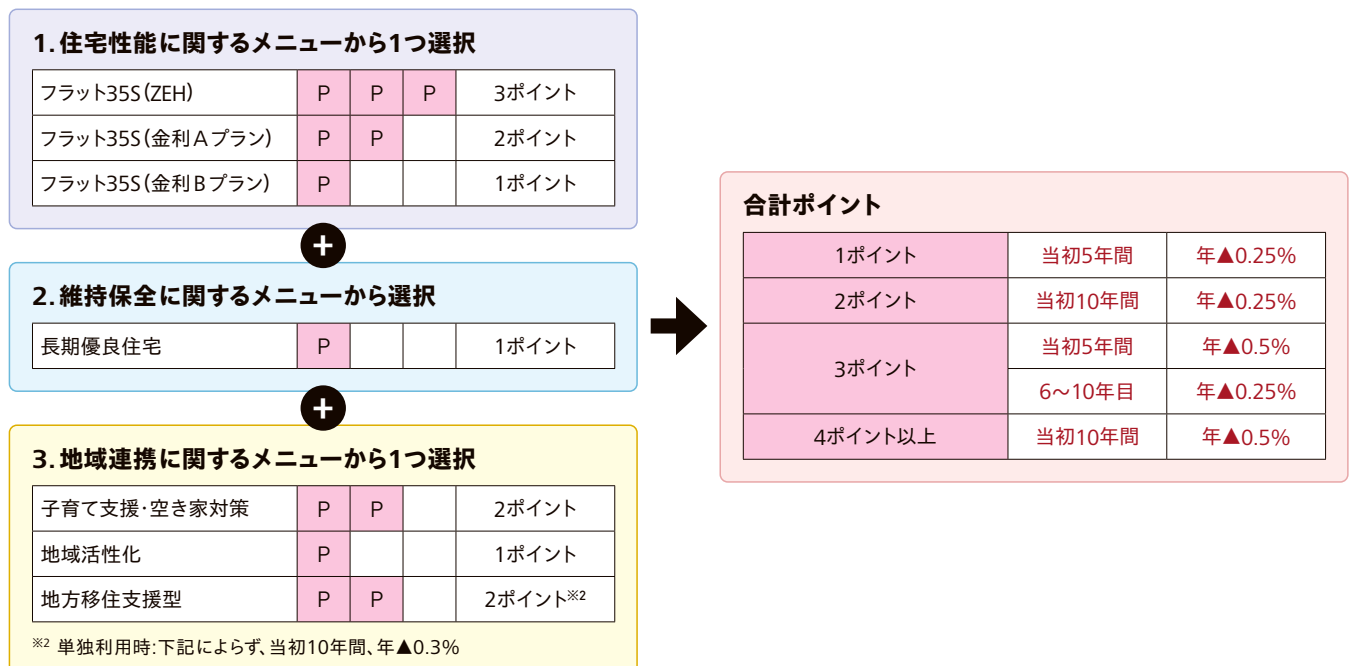
フラット35Sのほか、維持保全・維持管理に配慮した住宅(認定長期優良住宅)も借入金利が引き下げられます。また、地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、子育て世帯や地方移住者等に対する財政的支援と併せて借入金利が引き下げられる制度もあります。これらはフラット35Sと併用できます。2024年3月31日までの申込受付分に適用されます。

メニュー	要件	金利引下げ内容		
フラット35維持保全身型	新築は認定長期優良住宅(リフォームもあり)	当初5年間	年▲0.25%	
フラット35地域連携型 (子育て支援・空き家対策)	連携する地方公共団体による、子育て支援や空き家対策への財政的支援事業を活用	「フラット35地域連携型 利用対象証明書」の交付を受ける	当初10年間	年▲0.25%
フラット35地域連携型 (地域活性化)	連携する地方公共団体による、UIターン※1やコンパクトシティ形成、防災・減災対策、地域産材使用、景観形成、グリーン化(断熱等性能等級6、7相当の高断熱住宅を取得)などへの財政的支援事業を活用		当初5年間	年▲0.25%
フラット35地方移住支援型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京23区に在住、または東京圏から東京23区に通勤する者が、東京圏外へ移住し、就業やテレワーク、起業等を行う</li> <li>・移住支援金の交付決定通知書が必要</li> </ul>	当初10年間	年▲0.3%	

※1 大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態

## ▶ 金利引き下げ内容はポイント制で決まる

フラット35Sとフラット35維持保全身型、フラット35地域連携型(子育て支援・空き家対策、地域活性化)、フラット35地方移住支援型を併用する場合、メニューごとに定められたポイントの合計数に応じて金利引下げ内容が決まります。



### ■フラット35・35Sの問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構

<http://www.flat35.com/>

お客様コールセンター: 0120-0860-35 (祝日、年末年始を除く9:00~17:00)





# リフォームのための 優遇制度

## ローン・税制

P40

■ フラット35リノベ・フラット35維持保全型	★★★★★	ローン
■ リフォーム融資高齢者向け返済特例	★★★★★	ローン
■ グリーンリフォームローン・ グリーンリフォームローンS・高齢者向け返済特例	★★★★	ローン
■ 住宅ローン減税(中古住宅・リフォーム)	★★★★★	税
■ 住宅取得等資金の贈与税非課税の特例	★★★★★	税
■ 所得税・固定資産税・登録免許税・ 不動産取得税に係る特例等	★★★★★	税

## 省エネ

P45

■ 住宅省エネ2023キャンペーン こどもエコすまいる支援事業(リフォーム)	★★★★	補助
■ 既存住宅における断熱リフォーム支援事業	★★★★	補助
■ 次世代省エネ建材の実証支援事業	★★★★	補助
■ 住宅エコリフォーム推進事業 住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)	★★★★	補助
■ 省エネ改修減税	★★★★	税

## 優良ストック

P50

■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業	★★★	補助
■ 長期優良住宅化リフォーム減税	★★★	税

## 三世帯同居

P53

■ 同居対応改修減税	★★★★★	税
------------	-------	---

## 耐震

P54

■ 耐震診断・改修補助事業	★★★★	補助
■ 耐震改修促進減税	★★★★	税

## 高齢者等

P56

■ バリアフリー改修減税	★★★★★	税
■ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業	★★★★	補助
■ サービス付き高齢者向け住宅整備事業(リフォーム)	★★★	補助
■ 介護保険住宅改修費支給	★★★★★	補助

★の数は利用のしやすさを表しています。

# フラット35リノベ・ フラット35維持保全型

中古住宅を購入して基準を満たす性能向上リフォームを行う場合や、住宅事業者によって基準を満たす性能向上リフォームが行われた中古住宅を購入する場合に、フラット35の借入金利が一定期間引き下げられます。フラット35地域連携型・地方移住支援型と併用できます。



当初10年間  
(リノベ金利A)  
年▲0.5%  
(リノベ金利B)  
年▲0.25%

'24/3/31申込まで

## ▶ リフォーム工事費、住宅の要件、中古住宅の維持保全に係る措置を満たす

フラット35リノベは、リフォーム工事費が金利Aプランは300万円以上、金利Bプランは200万円以上のものが対象となります。また、フラット35の技術基準(P37参照)に加えて、下表の住宅の要件のいずれか1つ以上の基準に適合させ、中古住宅の維持保全に係る措置を行います。

メニュー	リフォーム工事費	住宅の条件	中古住宅の維持保全に係る措置	金利引下げ内容	
フラット35リノベ (金利Aプラン)	300万円以上	次の(1)~(7)のいずれか1つ以上を満たすリフォーム工事を行うこと※1・2	次の(1)~(4)のいずれかの措置 (1)インスペクションの実施 (2)瑕疵保険の付保等 (3)住宅履歴情報の保存 (4)維持保全計画の作成	当初10年間 年▲0.5%	
		省エネルギー性			(1)断熱等性能等級4、かつ一次エネルギー消費量等級6 (2)断熱等性能等級5以上、かつ一次エネルギー消費量等級4以上 (認定低炭素住宅、および性能向上計画認定住宅含む)
		耐震性			(3)耐震等級2以上 (4)免震建築物
		バリアフリー性			(5)高齢者等配慮対策等級3以上
		耐久性・可変性			(6)長期優良住宅(維持保全計画認定※3含む) (7)劣化対策等級3、かつ維持管理対策等級2以上
フラット35リノベ (金利Bプラン)	200万円以上	次のいずれかのリフォーム工事が行われた住宅	次の(1)~(4)のいずれかの措置 (1)インスペクションの実施 (2)瑕疵保険の付保等 (3)住宅履歴情報の保存 (4)維持保全計画の作成	当初10年間 年▲0.25%	
		省エネルギー性			断熱材の追加工事/断熱性の高い開口部への交換工事/ 高効率空調機、高効率給湯器、太陽光発電設備等の設置工事等
		耐震性			壁、筋かい等の設置工事等
		バリアフリー性			手すりの設置工事/通路または出入口の幅員拡張工事/ バリアフリートイレまたは浴室への交換工事等
耐久性・可変性	床材の交換工事/屋根や外壁の塗装、防水工事/天井や内壁等の壁紙等の交換工事等				

※1 (1)(2)(3)(5)(7)の技術基準は、住宅性能評価書を取得しなくても、所定の物件検査に合格すればよい

※2 リフォーム工事前にすでに住宅の要件に適合している場合でも活用できる。この場合、金利Bプランの表において、その住宅の要件の性能区分に対応したリフォーム工事を行う必要がある

※3 増改築行為を伴わない優良な既存住宅の認定

## ▶ フラット35維持保全型

フラット35維持保全型は、維持保全・維持管理に配慮した住宅や、既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に、フラット35の借入金利が一定期間引き下げられる制度です。フラット35リノベとの併用はできませんが、フラット地域連携型・地方移住支援型と併用できます。

メニュー	要件(中古住宅)	金利引下げ内容
フラット35 維持保全型	認定長期優良住宅	当初5年間 年▲0.25%
	安心R住宅	
	インスペクション実施住宅	
	既存住宅売買瑕疵保険付保住宅	

## ▶ 金利引下げ内容はポイント制で決まる

フラット35リノベまたはフラット35維持保全型と、フラット35地域連携型・地方移住支援型(P38)を併用する場合、メニューごとに定められたポイントの合計数に応じて金利引下げ内容が決まります。

フラット35リノベ	フラット35維持保全型	フラット35地域連携型・ 地方移住支援型から1つ選択可
フラット35リノベ(金利Aプラン) 4ポイント	長期優良住宅 1ポイント 安心R住宅 1ポイント インスペクション実施住宅 1ポイント 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 1ポイント	地域連携型 子育て支援・空き家対策 2ポイント 地域活性化 1ポイント 地方移住支援型 2ポイント

➡ 合計ポイントに応じて  
金利引下げ

1ポイント	2ポイント	3ポイント	4ポイント
当初5年間 年▲0.25%	当初10年間 年▲0.25%	当初5年間 年▲0.5%	6~10年目 年▲0.25% 当初10年間 年▲0.5%

### ■フラット35リノベの問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構

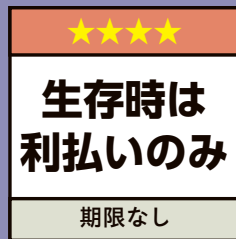
<https://www.flat35.com/loan/reno/index.html>

お客様コールセンター:0120-0860-35 (祝日、年末年始を除く9:00~17:00)



# リフォーム融資 高齢者向け返済特例

満60歳以上の高齢者を対象としたリフォームローンです。バリアフリー工事やヒートショック対策工事、耐震リフォームを行う場合に、毎月の支払いを利息のみとし、元金は申込人全員が亡くなったときに、相続人が一括返済するか、担保物件を売却して返済するものです。



## ▶ 高齢者向け返済特例制度のメリットと条件

満60歳以上の高齢者を対象に、自宅等を担保にリフォーム資金を借り、月々の支払いは利子分のみとし、元金の返済は申込本人および連帯債務者(配偶者)全員の死亡時に、建物・土地の処分等によって一括返済できるという融資制度です。バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震リフォームに利用できます。

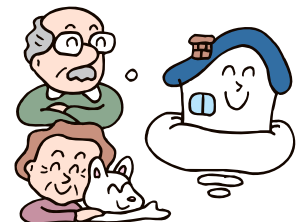
要件	
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入申込時に満60歳以上の方(上限なし)</li> <li>借入申込時に満60歳以上の同居親族(主に配偶者)は連帯債務者となることができる</li> <li>自宅をリフォームする方</li> <li>総返済負担率が次の基準以下である方               <ul style="list-style-type: none"> <li>年収400万円未満の場合 30%以下</li> <li>年収400万円以上の場合 35%以下</li> </ul> </li> </ul>
対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>本人または配偶者等が所有または共有する住宅</li> <li>申込本人の親族(配偶者を除く)が所有または共有している住宅</li> </ul>
対象となる工事	以下の(1)(2)(3)のいずれかのリフォーム工事、および併せて実施するリフォーム工事 <ol style="list-style-type: none"> <li>部分的バリアフリー工事               <ul style="list-style-type: none"> <li>床の段差解消</li> <li>廊下および居室の出入口の幅員の確保</li> <li>浴室および階段の手すり設置</li> </ul> </li> <li>耐震リフォーム工事               <ul style="list-style-type: none"> <li>都道府県や市区町村の認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事(「認定通知書」が必要)</li> <li>機構の定める耐震性に関する基準に適合させる耐震補強工事</li> </ul> </li> <li>ヒートショック対策工事               <ul style="list-style-type: none"> <li>外壁、床、屋根または天井に断熱材を設置する工事</li> <li>内窓を設置する工事または複層ガラスに取り替える工事(浴室、脱衣室、洗面所、便所、廊下における工事)</li> <li>非居室に据え付け式の暖房機または熱交換型換気設備を設置する工事</li> <li>便所に暖房便座または温水シャワー付便座を設置する工事</li> <li>浴室をユニットバスにする工事</li> </ul> </li> </ol>
融資限度額	保証ありコース:①1,500万円、②(一財)高齢者住宅財団機構が保証する限度額のいずれか低い金額 保証なしコース:①1,500万円、②機構による担保評価額(建物と土地の担保評価額の合計額)のうちいずれか低い金額
返済期間	申込本人(連帯債務者も含む)の死亡時まで
金利	全期間固定(耐震改修工事はバリアフリー工事・ヒートショック対策工事の-0.2%)
返済方法と返済額	毎月の支払は利息のみ
保証	保証ありコースは(一財)高齢者住宅財団の保証が必要(保証料および事務手数料は本人負担)、保証なしコースは不要

### 住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】

満60歳以上の人を対象※とし、生存時は利子分の支払いのみ、借入人および連帯債務者の死亡時に一括返済するリバースモーゲージ型住宅ローンです。

借入れは担保評価額の50%または60%。使い道は、①住宅の建設・購入、②住宅のリフォーム、③サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金、④住宅ローンの借換えです。詳しくは住宅金融支援機構のホームページ(<https://www.jhf.go.jp/>)まで

※50代でも利用できますが、その場合の借入は担保評価額の30%までとなります。



生活資金の拠出を抑えてリフォームができる

■リフォーム融資 高齢者向け返済特例の問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構

[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai\\_reformbf\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/saigai_reformbf_revmo/index.html)

お客様コールセンター:0120-0860-35(祝日、年末年始を除く9:00~17:00)



# グリーンリフォームローン・ グリーンリフォームローンS・高齢者向け返済特例

一定の基準を満たす省エネリフォームを行うためのリフォームローンです。ZEH水準を満たすリフォームの場合は、グリーンリフォームローンSとして、金利が引き下げられます。また、満60歳以上の高齢者向け返済特例があります。



## ▶ 高齢者向け返済特例のメリットと条件

満60歳以上の高齢者は、高齢者向け返済特例を利用できます。これは毎月の支払いを利息のみとし、元金は申込人全員が亡くなったときに、相続人が一括返済するか担保物件を売却して返済するものです。

要件										
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自ら居住する住宅、自ら利用するセカンドハウス、親族が居住する住宅の省エネリフォームを行う方</li> <li>・借入申込時の年齢が満79歳未満(60歳以上は高齢者向け返済特例を利用可)</li> <li>・総返済負担率が年収400万円未満の場合30%以下、年収400万円以上の場合35%以下</li> </ul>									
対象となる工事	<table border="1"> <tr> <td>省エネリフォーム</td> <td>必須</td> <td> <b>【グリーンリフォーム】</b>            以下のいずれかの工事            ①断熱リフォーム工事            ・省エネ基準(仕様基準)を満たす開口部の工事(一カ所以上)            ・省エネ基準(仕様基準)を満たす、または一定量以上の断熱材を施工する、天井、屋根、床のいずれかの断熱工事(部位の一部でも可)            ②省エネ設備設置            ・高効率給湯器 ・太陽光発電設備            ・太陽熱利用設備 ・高断熱浴槽            ・エネファーム  <b>【グリーンリフォームローンS】</b>            住宅内の一区画をZEH水準とする、区画内の外気に接するすべての開口部の工事、および区画内の外気に接する壁・天井・屋根・床のいずれかの断熱工事(部位の全体)         </td> </tr> <tr> <td></td> <td>任意</td> <td>必須工事以外の工事で、省エネリフォームとして融資の対象となる工事</td> </tr> <tr> <td>その他のリフォーム</td> <td>任意</td> <td>上記の工事と併せて行う工事</td> </tr> </table>	省エネリフォーム	必須	<b>【グリーンリフォーム】</b> 以下のいずれかの工事 ①断熱リフォーム工事 ・省エネ基準(仕様基準)を満たす開口部の工事(一カ所以上) ・省エネ基準(仕様基準)を満たす、または一定量以上の断熱材を施工する、天井、屋根、床のいずれかの断熱工事(部位の一部でも可) ②省エネ設備設置 ・高効率給湯器 ・太陽光発電設備 ・太陽熱利用設備 ・高断熱浴槽 ・エネファーム <b>【グリーンリフォームローンS】</b> 住宅内の一区画をZEH水準とする、区画内の外気に接するすべての開口部の工事、および区画内の外気に接する壁・天井・屋根・床のいずれかの断熱工事(部位の全体)		任意	必須工事以外の工事で、省エネリフォームとして融資の対象となる工事	その他のリフォーム	任意	上記の工事と併せて行う工事
	省エネリフォーム	必須	<b>【グリーンリフォーム】</b> 以下のいずれかの工事 ①断熱リフォーム工事 ・省エネ基準(仕様基準)を満たす開口部の工事(一カ所以上) ・省エネ基準(仕様基準)を満たす、または一定量以上の断熱材を施工する、天井、屋根、床のいずれかの断熱工事(部位の一部でも可) ②省エネ設備設置 ・高効率給湯器 ・太陽光発電設備 ・太陽熱利用設備 ・高断熱浴槽 ・エネファーム <b>【グリーンリフォームローンS】</b> 住宅内の一区画をZEH水準とする、区画内の外気に接するすべての開口部の工事、および区画内の外気に接する壁・天井・屋根・床のいずれかの断熱工事(部位の全体)							
		任意	必須工事以外の工事で、省エネリフォームとして融資の対象となる工事							
その他のリフォーム	任意	上記の工事と併せて行う工事								
融資限度額	<table border="1"> <thead> <tr> <th>グリーンリフォームローン</th> <th>高齢者向け返済特例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>次の①～③のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム費(補助金交付額をリフォーム工事費全体から差し引きます)</td> <td>次の①～④のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム工事費(補助金交付額をリフォーム工事費全体より差し引きます) ④機構による担保評価額</td> </tr> </tbody> </table>	グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例	次の①～③のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム費(補助金交付額をリフォーム工事費全体から差し引きます)	次の①～④のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム工事費(補助金交付額をリフォーム工事費全体より差し引きます) ④機構による担保評価額					
グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例									
次の①～③のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム費(補助金交付額をリフォーム工事費全体から差し引きます)	次の①～④のいずれか低い金額 ①500万円 ②省エネリフォーム工事費の2倍 ③リフォーム工事費(補助金交付額をリフォーム工事費全体より差し引きます) ④機構による担保評価額									
返済期間	<table border="1"> <thead> <tr> <th>グリーンリフォームローン</th> <th>高齢者向け返済特例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>次の①または②のいずれか短い年数の範囲内 ①10年 ②「80歳」-申込本人の申込時の年齢</td> <td>申込人(連帯債務者を含む)全員が亡くなるときまで</td> </tr> </tbody> </table>	グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例	次の①または②のいずれか短い年数の範囲内 ①10年 ②「80歳」-申込本人の申込時の年齢	申込人(連帯債務者を含む)全員が亡くなるときまで					
グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例									
次の①または②のいずれか短い年数の範囲内 ①10年 ②「80歳」-申込本人の申込時の年齢	申込人(連帯債務者を含む)全員が亡くなるときまで									
金利	<table border="1"> <thead> <tr> <th>グリーンリフォームローン</th> <th>高齢者向け返済特例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全期間固定 ・グリーンリフォームローンSは、省エネリフォームが一定の基準を満たす場合、通常のグリーンリフォームローンの金利よりも低い金利を適用 ・加入する団体信用生命保険の種類等に応じて融資金利が異なる</td> <td>全期間固定(毎月の支払いは利息のみ)</td> </tr> </tbody> </table>	グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例	全期間固定 ・グリーンリフォームローンSは、省エネリフォームが一定の基準を満たす場合、通常のグリーンリフォームローンの金利よりも低い金利を適用 ・加入する団体信用生命保険の種類等に応じて融資金利が異なる	全期間固定(毎月の支払いは利息のみ)					
グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例									
全期間固定 ・グリーンリフォームローンSは、省エネリフォームが一定の基準を満たす場合、通常のグリーンリフォームローンの金利よりも低い金利を適用 ・加入する団体信用生命保険の種類等に応じて融資金利が異なる	全期間固定(毎月の支払いは利息のみ)									
その他	<table border="1"> <thead> <tr> <th>グリーンリフォームローン</th> <th>高齢者向け返済特例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(抵当権)不要</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険不要</li> <li>・団体信用生命保険利用可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(建物および敷地に機構を第1順位とする抵当権)</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険必要</li> <li>・団体信用生命保険利用不可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(抵当権)不要</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険不要</li> <li>・団体信用生命保険利用可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(建物および敷地に機構を第1順位とする抵当権)</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険必要</li> <li>・団体信用生命保険利用不可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul>					
グリーンリフォームローン	高齢者向け返済特例									
<ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(抵当権)不要</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険不要</li> <li>・団体信用生命保険利用可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・担保(建物および敷地に機構を第1順位とする抵当権)</li> <li>・保証人不要</li> <li>・火災保険必要</li> <li>・団体信用生命保険利用不可</li> <li>・融資手数料、繰上返済手数料、返済条件変更手数料不要</li> </ul>									

### ■グリーンリフォームローンの問い合わせ先

独立行政法人住宅金融支援機構

<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/grl/index.html>

お客様コールセンター:0120-0860-35 (9:00~17:00、祝日・年末年始を除く)



# 住宅ローン減税(中古住宅・リフォーム)

住宅ローンを利用して中古住宅を購入・リフォームした場合、最大10年間、各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税額等から控除する減税制度です。住宅の環境性能に応じて借入限度額が異なり、最大控除額は認定住宅等で210万円、一般の住宅で140万円です。

★★★★★

最大控除  
(認定住宅等)  
**210万円**  
(一般の住宅)  
**140万円**

'25/12/31契約分まで

## ▶適用期限は2025年12月31日契約分まで

カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化を加速させるため、住宅ローン減税の適用期限は2025年12月31日まで延長されています。

要件		
住宅の性能	認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅	一般の住宅
借入限度額	<b>3,000万円</b>	<b>2,000万円</b>
最大控除額	<b>210万円</b>	<b>140万円</b>
控除率	0.7%	
控除期間	10年間	
対象	以下のすべてを満たすこと ・その者が主として居住の用に供する家屋 ・床面積50m <sup>2</sup> 以上(2023年末までに建築確認を受け、合計所得金額が1,000万円以下の場合は40m <sup>2</sup> ) ・合計所得金額2,000万円以下 ・住宅の引渡しまたは工事完了から6カ月以内に居住 ・店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ・借入金の償還期間が10年以上 ・取得等した家屋が既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること 1) 1982年1月1日以後に建築されたもの 2) 建築後使用され、以下のいずれかにより耐震性が証明されたもの ・耐震基準適合証明書 ・建設住宅性能評価書の写し ・既存住宅売買瑕疵保険付保証書 ・「増改築等工事証明書」により一定の増改築工事であることを証明されたもの ・増改築等の工事費用100万円超	
工事の内容	・増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕または大規模の模様替え ・マンションの場合で、床または階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕または模様替え ・居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床または壁の全部について行う修繕または模様替え ・一定の耐震リフォーム工事 ・一定のバリアフリーリフォーム工事 ・一定の省エネルギーリフォーム工事 ・給排水、排水管、雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替え(リフォーム工事瑕疵保険契約が締結されているものに限る)	
所得要件	合計所得金額2,000万円以下	
契約期間	2022年1月1日～2025年12月31日	
適用期限	2025年12月31日入居まで	

### ■住宅ローン減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)

所得税の確定申告時に必要な「耐震基準適合証明書」等の様式が入手できます。



# 住宅取得等資金の贈与非課税の特例(リフォーム)

▶被災地はP63参照

親や祖父母からリフォーム資金の贈与を受けた場合に、質の高い住宅は1,000万円、一般の住宅は500万円が非課税となります。贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の引渡し完了していることが条件です。

	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
非課税枠 (最大非課税額)	2023年12月まで…1,000万円 (基礎控除110万円を加えることができる)	2023年12月まで…500万円 (基礎控除110万円を加えることができる)
贈与者	直系尊属(親・祖父母)	
受贈者	<ul style="list-style-type: none"> <li>贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住すること、または同日後遅滞なくその家屋への居住が確実であると見込まれること</li> <li>贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること</li> <li>贈与者の直系卑属(子・孫)</li> <li>贈与を受けた年の1月1日において18歳以上(2022年3月31日以前の贈与については20歳以上)</li> <li>贈与を受けた年の合計所得金額2,000万円以下</li> </ul>	
対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>新耐震基準に適用している住宅</li> <li>増改築後の床面積50m<sup>2</sup>以上(合計所得金額が1,000万円以下の場合は40m<sup>2</sup>以上)、240m<sup>2</sup>以下(東日本大震災の被災者は上限なし)</li> <li>店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用</li> <li>増改築等の工事費用100万円以上</li> </ul>	
対象工事	増改築等工事証明書の第8号工事に該当する工事 ①断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上	増改築等工事証明書の第1号～第7号工事に該当する工事 第1号: 増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替 第2号: 主要構造部である床等の過半の修繕または模様替 第3号: 居室、調理室、浴室、便所等の一室の床または壁の全部の修繕または模様替 第4号: 現行の耐震基準に適合させる修繕または模様替 第5号: 高齢者等が自立した日常生活に必要な構造および設備の修繕または模様替 第6号: エネルギーの使用の合理化に資する修繕または模様替 第7号: 給水管、排水管または雨水の侵入を防止する修繕または模様替 (リフォーム瑕疵保険必要)

## 所得税控除および固定資産税の減額

要件を満たすリフォームを行った場合、住宅ローン減税と所得税控除と固定資産税の減額を受けられます。組み合わせは下表の通りです。

減税制度の種類	リフォームの種類					
	耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅	左記以外の増改築等工事
リフォーム促進税制 (リフォームローンの利用有無にかかわらず利用可能)	○ (P55)	○ (P56)	○ (P49)	○ (P53)	○ (P52)	—
住宅ローン減税 (償還期間10年以上のローン利用の場合)	○ (P42)	○ (P42)	○ (P42)	△ 第1号～第3号工事に該当する場合	△ 第1号～第3号工事に該当する場合	○
固定資産税の減額	○ <sup>*1</sup> (P55)	○ (P56)	○ (P49)	—	○ <sup>*2</sup> (P52)	—

\*1 自治体が指定する特に重要な避難路の沿道にある住宅の耐震リフォームは2年間1/2減額

\*2 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

## 登録免許税の軽減措置

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1% (一般住宅特例0.3%、本則2%)となります。適用期間は2024年3月31日まで。

## 不動産取得税の軽減措置

2014年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、当該住宅が要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、住宅の不動産取得税額から控除されます(例: 築年月日昭和51年1月1日～昭和56年6月30日/控除額350万円)。さらに、2018年4月1日以降に取得した当該住宅用の土地についても、要件を満たす場合は税額が軽減されます(P24)。適用期限は2024年3月31日まで。

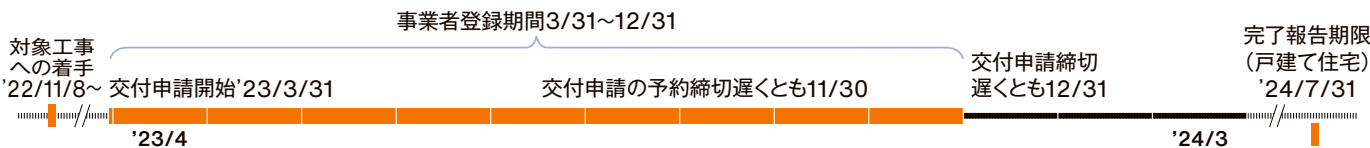
# 住宅省エネ2023キャンペーン こどもエコすまい支援事業(リフォーム)

「こどもエコすまい支援事業」は、住宅の所有者等がこどもエコすまい支援事業者と契約し、対象となるリフォーム工事をする場合、リフォーム箇所に応じた補助を受けられます。住宅省エネ2023キャンペーンでは、「先進的窓リノベ事業」や「給湯省エネ事業」による補助も受けられます。

★★★  
上限  
**30万円/戸**  
予算上限に達するまで

## ▶ 交付申請は予算上限に達するまで、遅くとも12月31日まで

建築事業者または販売事業者があらかじめ「こどもエコすまい支援事業者」として登録し、手続きはWEBシステム「住宅省エネポータル」を利用して行います。交付申請受付は予算上限に達するまでなので、早めの申請をおすすめします。予算に対する補助金申請額の割合は、随時ホームページで公表されます。



## ▶ すべての世帯を対象に、省エネリフォーム等を補助

8つのリフォーム等が対象です。申請する際には、対象工事に関する証明書等が必要になります。

要件			
対象者	以下の①②を満たす方 ①こどもエコすまい支援事業者と工事請負契約等を締結し、リフォームをする方 ②リフォームする住宅の所有者等：住宅を所有し、居住する個人またはその家族/住宅を所有し、賃貸に供する個人または法人賃借人/共同住宅等の管理組合・管理組合法人		
対象となるリフォーム	必須*1	以下のいずれかの工事 ①開口部の断熱リフォーム ②外壁、屋根・天井、床の断熱リフォーム ③エコ住宅設備の設置	
	任意*1	上記の工事と同時に行う場合のみ補助対象 ④子育て対応リフォーム ⑤防災性向上リフォーム ⑥バリアフリーリフォーム ⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置 ⑧リフォーム瑕疵保険等への加入	
補助額	上限30万円/戸。同一住宅に複数回のリフォーム工事を行う場合、申請ごとにすべての補助要件を満たすことで補助上限額の範囲内で申請できる		
補助上限の引上げ	①子育て世帯または若者夫婦世帯	該当する	補助額 上限60万円/戸
		該当しない	上限45万円/戸
	②中古住宅を購入	該当する(安心R住宅に限る)	上限45万円/戸
		該当しない	上限30万円/戸

\*1 「先進的窓リノベ事業」または「給湯省エネ事業」の交付決定を受けている場合は、①~③のいずれかに該当する工事を含んでいるものとして取り扱います  
\*2 「先進的窓リノベ事業」または「給湯省エネ事業」の交付決定を受けている場合は、合計2万円以上

## ▶ 先進的窓リノベ事業

中古住宅で対象製品を用いた窓のリフォームを行った場合、補助が受けられます。本事業と「こどもエコすまい支援事業」は併用できますが、両事業の補助対象である窓であっても、一つの窓が両事業でそれぞれ補助を受けることはできません。交付申請は**予算上限に達するまで、遅くとも2023年12月31日まで**。

工事内容		補助額
ガラス交換	補助額が5万円以上で 補助対象	上限200万円/戸
内窓設置		
外窓交換		
カバー工法		
はつり工法		

## ▶ 給湯省エネ事業

新築注文住宅、新築分譲住宅(買取再販事業者は対象外)、中古住宅に高効率給湯器を設置する場合、補助が受けられます。交付申請は**予算上限に達するまで、遅くとも2023年12月31日まで**。

設置する給湯器	補助額	補助上限
家庭用燃料電池(エネファーム)	15万円/台	戸建て住宅： いずれか2台まで/戸 共同住宅等： いずれか1台まで/戸
電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯機(ハイブリッド給湯機)	5万円/台	
ヒートポンプ給湯機(エコキュート)		

### ■住宅省エネ2023キャンペーンの問い合わせ先

住宅省エネ2023キャンペーン補助事業合同お問い合わせ窓口  
<https://jutaku-shoene2023.mlit.go.jp/>

TEL:0570-200-594 IP電話からのお問い合わせ:045-330-1340 (9:00~17:00、土・日・祝日含む)



# 既存住宅における断熱リフォーム支援事業

高性能な断熱材や窓を用いた戸建て住宅全体のリフォーム「トータル断熱」に対し、上限120万円/戸が補助されます(共同住宅対象もあります)。部分断熱を補助する「居間だけ断熱」制度もあります。また、所定の省エネ設備等を導入すると補助額が加算されます。



上限  
120万円/戸

'23は複数回公募予定

## ▶ 2023年の公募は複数回を予定

一次公募は6月16日まで。二次公募以降は順次公表されます。2022年度は公募を4回実施。



## ▶ 高性能建材導入に対し上限120万円+対象設備の補助

「トータル断熱」は北海道環境財団に登録されている製品を用い、省エネ効果が見込まれる天井・外壁・床・窓の改修率を満たす必要があります。「居間だけ断熱」は居間の窓全部のリフォームが条件です。

		トータル断熱	居間だけ断熱
主 な 要 件	申請者	個人の所有者、個人の所有予定者、賃貸住宅の所有者(個人・法人どちらでも可)	
	補助対象製品	補助対象となる製品は、以下を満たす未使用品であること	
		必須	①高性能建材(ガラス・窓・断熱材) ・北海道環境財団に登録されている製品 等
	任意	②玄関ドア:ガラス・窓・断熱材によるリフォームと同時に導入する場合のみ補助対象 ③蓄電システム ・SIIに登録されている製品 ・太陽光発電システム等の再生可能エネルギー・システムが設置してあること、または設置すること 等 ④蓄熱設備 ・自然冷媒を用いた電気ヒートポンプ式給湯機(エコキュート等) ・太陽光発電システム等の再生可能エネルギー・システムが設置してあること、または設置すること 等 ⑤熱交換型換気設備等 ・熱交換率65%以上であること ・省エネラベル星4つ以上のエアコン 等	
	改修内容に関する主な規定 <small>規定の詳細は必ず公募要領を確認すること</small>	<b>【改修する居室等と部位】</b> ①改修する部位は、「エネルギー計算結果早見表」から選択し、地域区分ごとの最低改修率の要件を満たす ②居間または主たる居室を中心に改修する ③導入する断熱材および窓・ガラスは、原則、改修する居室等の外皮部分すべてに設置・施工する ④原則、外気に接する部分のみ補助対象 <b>【断熱材】(抜粋)</b> 屋根の直下の天井、および外気に接する天井のすべてをリフォームする 等 <b>【窓・ガラスの改修】</b> 窓の改修工法は「カバー工法窓取付」「外窓交換」「内窓取付」、ガラスの改修工法は「ガラス交換」とする <b>【玄関ドアの改修】</b> 熱還流率4.7W/(m <sup>2</sup> ・K)以下	<b>【改修する居室等と部位について】</b> ①居間の窓全部を必ず改修する ②居間を改修する場合に限り、他の居室の改修も補助対象 ⑤外気に接する部分のみ補助対象 <b>【窓の改修】</b> 「カバー工法窓取付」「外窓交換」「内窓取付」とする。ガラスの改修は補助対象とならない <b>【玄関ドアの改修】</b> 熱貫流率4.7W/(m <sup>2</sup> ・K)
補 助 額	高性能建材	上限120万円/戸(補助対象経費の1/3以内) 玄関ドア5万円含む	
	蓄電システム	20万円(補助対象経費の1/3以内)	
	家庭用蓄熱設備	20万円(補助対象経費の1/3以内)	
	熱交換型換気設備等	5万円(補助対象経費の1/3以内)	

■既存住宅における住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)の問い合わせ先

公益財団法人北海道環境財団 補助事業部

<http://www.heco-hojo.jp/yR03/danref/index.html>

<トータル断熱>danref\_ask@heco-hojo.jp <居間だけ断熱>ima\_ask@heco-hojo.jp





# 次世代省エネ建材の実証支援事業

次世代省エネ建材とは、省エネルギーの推進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿建材等のこと。次世代省エネ建材の効果を実証するリフォームに対し、最大上限400万円/戸が補助されます。窓断熱のみのリフォームも対象です。

★★★  
最大上限  
400万円/戸  
'23/11/30二次公募締切

## ▶ 交付申請は一次8月25日まで、二次11月30日まで

申請は電子メールで行います。契約・発注・着工は交付決定日以降に行わなければなりません。また、本事業はリフォーム後の効果測定と定期報告アンケートが求められます。



## ▶ 「外張り断熱」「内張り断熱」「窓断熱」の3区分から選ぶ

補助対象となる断熱リフォーム方法は「外張り断熱」「内張り断熱」「窓断熱」の3区分です。

	外張り断熱	内張り断熱	窓断熱
補助対象住宅	戸建て住宅	戸建て住宅・共同住宅	戸建て住宅
補助対象製品	下記の製品で、未使用品 ①以下の製品(SIIへの登録有無は問わない) A)外壁および外気に接する天井、屋根、最下階の床、基礎等に用いる断熱材、窓・玄関ドア等の開口部材 B)高効率換気システム(顕熱交換効率65%以上のダクトレス熱交換型換気設備) ②SIIに登録されている製品(断熱パネル、潜熱蓄熱建材、調湿建材)	下記の製品で、SIIに登録された未使用品 ①断熱パネル(内側から施工するもの) ②潜熱蓄熱建材 ③任意で下記製品 A)断熱材(外気に接する床、天井のみ) B)窓(防火・防風・防犯仕様) C)防災ガラス窓(カバー工法、外窓) D)玄関ドア E)調湿建材(室内側から施工するもの)	下記の製品で、SIIに登録された未使用品 ①窓(防火・防風・防犯仕様) ②玄関ドア ③任意で下記製品 A)断熱パネル B)潜熱蓄熱建材 C)断熱材 D)調湿建材
改修内容に関する主な規定 <small>規定の詳細は必ず公募要領を確認すること</small>	【性能要件】 リフォーム後に地域区分ごとに定められた外皮平均熱貫流率(Ua値)の性能を満たす 【施工要件】(1~7地域の場合) A)以下の要件をすべて満たす ・外気に接する外壁すべてを外張り断熱工法等にてリフォームする ・原則、既存構造材を撤去せずに施工 B)A)を満たし、同時に行う以下の工事 ・屋根断熱または天井断熱、基礎断熱または床下断熱リフォーム ・窓、玄関ドア、勝手口ドア等の開口部のリフォーム ・高効率換気システムおよび、登録製品(断熱パネル、潜熱蓄熱建材、調湿建材)を室内側から導入するリフォーム	【必須製品の施工要件】 ①断熱パネルによる壁、天井、床の断熱 ・室内側から施工する ・施工範囲に居室を含む ・リフォームする居室等の床、壁、天井の少なくとも1部位について、外気に接する全面をリフォームする等 ②潜熱蓄熱建材の設置 ・施工範囲に居室を含む ・居室等の床面積あたりの蓄熱量が192kJ/m <sup>2</sup> 以上となるように施工する ・施工された製品の総厚みが25mm以内であること等	【必須製品の施工要件】 ①Sグレードの窓(防火・防風・防犯仕様) ※1・玄関ドアを用いる A)原則、すべての窓・玄関ドアをリフォームする B)300×200mm以下のガラスを用いた窓等はリフォームを要件としない C)既存窓がSIIに登録されているSグレードの窓(防火・防風・防犯仕様)である場合は、リフォームを要件としない ※1Uw値1.90W/(m <sup>2</sup> ・K)以下の窓(防火・防風・防犯仕様)
補助率・補助額	補助対象経費の1/2以内 1~4地域:上限400万円/戸 5~8地域:上限300万円/戸	補助対象経費の1/2以内 戸建て住宅:上限200万円/戸 集合住宅:上限125万円/戸	補助対象経費の1/2以内 外窓のみ:上限150万円/戸 外窓と任意製品を併用:上限200万円/戸
補助金の下限額	—	20万円/戸	—

■次世代省エネ建材の実証支援事業の問い合わせ先

一般社団法人 環境共創イニシアチブ 次世代省エネ建材の実証支援事業  
[https://sii.or.jp/meti\\_material05/](https://sii.or.jp/meti_material05/)  
 TEL:03-5565-3110 (平日10:00~17:00)



# 住宅エコリフォーム推進事業 住宅・建築物省エネ改修推進事業(交付金)

国と地方団体による、省エネリフォームへの補助制度です。住宅エコリフォーム推進事業は国による直接補助。住宅・建築物省エネ改修推進事業は国と地方公共団体が連携して補助します。

★★★

リフォームへの  
補助率  
**40%**

## ▶住宅エコリフォーム推進事業は国の直接補助

既存住宅の省エネ化を推進するため、住宅をZEH水準以上に改修する民間事業に対して国が直接補助する制度です。事業者登録は12月15日まで、交付申請は1月19日まで、完了実績報告は2月29日まで。手続きは電子申請システムjGrants(jグランツ)を利用して行います。

省エネ診断

【補助率】民間実施:国1/3

省エネ設計等・省エネ改修  
(建替えを含む)

【補助率】40%

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

1. 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
2. リフォーム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)
3. 2024年度末までに着手したものであって、リフォーム(部分改修を含む)による省エネ性能がZEH水準以上となるものに限定する
4. ZEH水準の省エネリフォームと併せて実施する構造補強工事を含む

国の直接補助限度額

35万円/戸

## ▶住宅・建築物省エネ改修推進事業は地方と国の連携補助

既存住宅の省エネ化を推進するため、省エネリフォームする民間事業に対して、「地域住宅計画」を作成する地方自治体と国が連携し補助する制度です。公募は地方自治体が窓口となり行い、自治体によっては上乘せ補助を実施する場合があります。リフォーム後の住宅もしくはその部分が、省エネ基準適合またはZEH水準以上に相当するものであることが求められます。

省エネ診断

【補助率】民間実施:国と地方で2/3

省エネ設計等

【補助率】民間実施:国と地方で2/3

省エネ改修(建替えを含む)

【補助率】民間実施:地方11.5%、国11.5%(戸建て住宅等の場合)

対象となる工事

躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事

1. 省エネリフォーム後の住宅もしくはその部分または建替え後の住宅は、省エネ基準適合またはZEH水準以上に相当するものであること
2. 省エネリフォームまたは建替え後の住宅は、地震に対して安全な構造となること(計画的な耐震化を行うものを含む)
3. 建替え後の住宅は、原則として土砂災害特別警戒区域外に存すること
4. 建替え後の住宅は、原則として省エネ基準に適合すること
5. 地方公共団体による建替え後の住宅は、原則としてZEH水準以上に適合すること
6. 設備の効率化に係る工事費については、開口部および躯体等の断熱化工事費と同額以下であること

■住宅エコリフォーム推進事業の問い合わせ先

住宅エコリフォーム推進事業実施支援室 <https://ecoreform-shien.jp/>

■住宅・建築物省エネ改修推進事業の問い合わせ先

対象となる住宅が所在する自治体までお問い合わせください。



# 省エネ改修減税

自己資金、ローン利用の  
いずれでも適用できる

★★★

最大控除  
**62.5万円**  
太陽光発電設置で  
67.5万円まで控除

'23/12/31まで

一定の省エネリフォームを行なった場合に受けられる、所得税の特別控除および固定資産税の減額措置です。所得税については2023年12月31日まで、固定資産税については2024年3月31日までが適用期限です。

## ▶ 期限は2023年12月31日居住分まで

自己資金またはローンを使って省エネリフォームを行い、2023年12月31日までに居住する住宅が対象です。最大控除額は62.5万円(併せて太陽光発電システムを導入する場合は67.5万円)です。

## ▶ 所得税特別控除および固定資産税減額措置の概要

省エネリフォームにおける標準的な工事費用相当額(標準的費用合計額/表1:限度額250万円の10%相当額)、および同時に行うその他の工事(標準的費用合計額と合わせ全体で1,000万円まで)の5%が、その年の所得税から控除されます。

		所得税の特別控除	固定資産税の減額措置
概要		以下の①②の合計を所得税額から控除 ①「標準的費用合計額」(表1/上限:250万円/太陽光発電装置を設置する場合は350万円)の10% ②「その他の一定の工事費」(1,000万円 - 「標準的費用合計額」)の5% 標準的費用合計額が控除対象限度額を超える場合は、当該控除対象限度額	2024年3月31日までに省エネリフォーム工事を行った場合、固定資産税額(120m <sup>2</sup> 相当分まで)を減額
最大控除額/減額率		62.5万円(1年間)(太陽光発電設置で67.5万円)	1/3(翌年度分) バリアフリーと併用の場合は2/3
一定の省エネ工事	必須	(2022年1月以降に居住の用に供した場合に限る) ①居室の窓のリフォーム	①窓のリフォーム
	任意	②床の断熱工事、天井の断熱工事、壁の断熱工事 ③太陽光発電設備の設置工事 ④高効率空調機の設置工事、高効率給湯器の設置工事、太陽熱利用システムの設置工事 ※①②について、リフォーム部位が省エネ基準に適合すること ※リフォーム後の住宅全体の断熱等性能等級が一段階相当以上向上し、かつ断熱等性能等級4、または一次エネルギー消費量等級4以上で断熱等性能等級3となることが住宅性能評価等により証明される工事※1	②床の断熱工事 ③天井の断熱工事 ④壁の断熱工事 ※①~④について、リフォーム部位が省エネ基準(外皮)に新たに適合すること
工事費		標準的な工事費用相当額で50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超
必要な主な書類		増改築等工事証明書、登記事項証明書	増改築等工事証明書

※1 住宅性能評価書または増改築による長期優住宅の認定通知書により、リフォーム後に一定の省エネ性能が確保されること

表1 標準的な工事費用相当額(国土交通省)

リフォーム工事の内容に応じた床面積の単位あたりの金額に、居住用に供する部分の床面積の合計を乗じます。

改修工事の内容	地域区分	単位あたりの金額(税込)	改修工事の内容	地域区分	単位あたりの金額(税込)
内窓 新設・交換	1~3 地域	11,300円/m <sup>2</sup>	天井等の断熱工事	1~8 地域	2,700円/m <sup>2</sup>
	4~7 地域	8,100円/m <sup>2</sup>	壁の断熱工事	1~8 地域	19,400円/m <sup>2</sup>
サッシおよびガラスの交換	1~4 地域	19,000円/m <sup>2</sup>	床の断熱工事	1~3 地域	5,800円/m <sup>2</sup>
	5~7 地域	15,000円/m <sup>2</sup>		4~7 地域	4,600円/m <sup>2</sup>
ガラス交換	1~8 地域	6,300円/m <sup>2</sup>	太陽光発電設備等の設備の設置		<a href="https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001477384.pdf">https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001477384.pdf</a> 参照

【計算例】 4地域で内窓の新設および床等の断熱工事をした場合(リフォームした家屋の床面積=120m<sup>2</sup>)  
(8,100円×120m<sup>2</sup>) + (4,600円×120m<sup>2</sup>) = 1,536,000円

### ■省エネ改修減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000026.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000026.html)

所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」および固定資産税の減額申告時に必要な「熱損失防止改修工事証明書」の様式が入手できます。



# 長期優良住宅化リフォーム推進事業

中古住宅の性能向上リフォームや子育てしやすい環境へのリフォーム等に対し、最大上限250万円/戸が補助されます。インスペクションの実施を実施し、維持保全計画・履歴を作成すること、リフォーム後に一定の性能を確保することが要件となります。

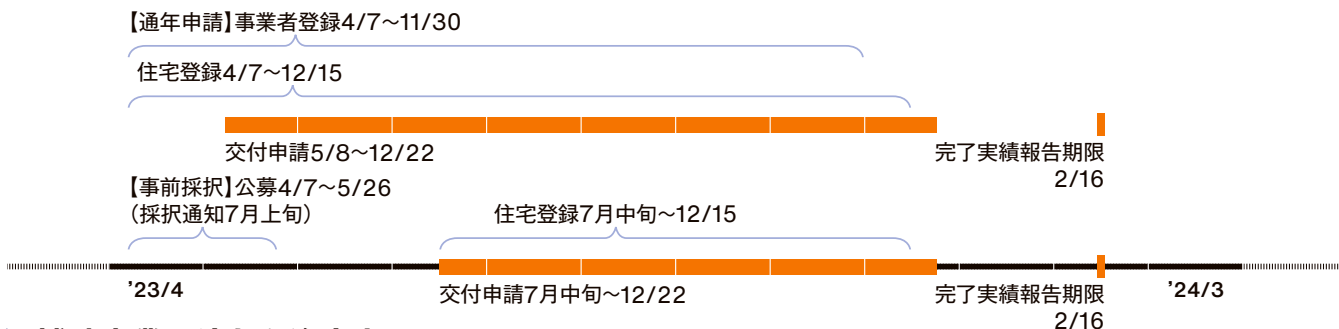
★★

最大上限  
250万円/戸

'23/12/22まで

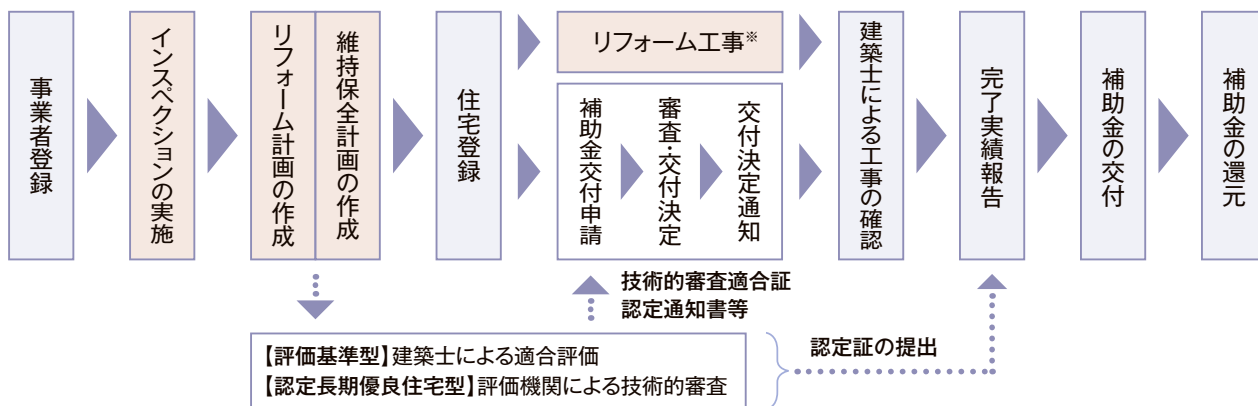
## ▶ 事業者登録と住宅登録のうえ、交付申請は12月22日まで

ビルダー様がお客様の代わりに申請します。スケジュールは通年申請タイプと事前採択タイプに分かれます。通年申請タイプは事前に事業者登録と住宅登録が必要で、交付申請は12月22日までです。



## ▶ 補助事業の流れと注意点

事業者登録が完了する前に締結した工事請負契約等、および住宅登録が完了する前に着手したリフォーム工事は補助対象外です。必ず、補助対象とする工事請負契約等は事業者登録後に締結し、リフォーム工事は住宅登録後に着手してください(2023年度より全体設計(2カ年申請)の場合も、住宅登録後にリフォーム工事に着手可となりました)。



\* 交付決定されなければ補助金に交付対象とはならないことを確認したうえで、リフォーム工事に着工可能

## ▶ 「事前採択タイプ(安心R住宅)」について

安心R住宅団体(特定既存住宅情報提供事業者団体)に加盟または登録している事業者は、団体が一定の予算枠を確保する「事前採択タイプ」を利用できます。利用方法等については下記の安心R住宅団体にお問い合わせください。

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)	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
一般社団法人リノベーション協議会	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
公益社団法人全日本不動産協会	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
一般社団法人石川県木造住宅協会	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会
一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協)
一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)	一般社団法人安心ストック住宅推進協会



## ▶ 全体設計(2カ年申請)について

戸建て住宅の場合、認定長期優良住宅型のみ、最初に「全体設計承認申請書」を提出し、全体の事業計画について国土交通省の承認を得ることで2カ年度にわたって実施することができます。各年度において交付申請および完了実績報告書を提出する必要があります。

## ▶ 補助上限額は評価基準型と認定長期優良住宅型で変わる

評価基準型は上限100万円/戸、認定長期優良住宅型は上限200万円/戸が補助されます。評価基準型とは、長期優良住宅(増改築)認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる住宅です。認定長期優良住宅型は長期優良住宅(増改築)認定を取得する住宅です(表)。三世代同居対応リフォーム工事、若者・子育て世帯が工事を実施、一次エネルギー消費量を省エネ基準より20%削減(再エネ除く)とする場合、中古住宅を購入し1年以内にリフォーム工事を実施する場合には、50万円が上限に加算されます。

		要件	
事業タイプ		評価基準型	認定長期優良住宅型
補助事業者(申請者)		リフォーム工事の施工業者または買取再販業者	
事業の要件	住宅の規模(戸建て)	55m <sup>2</sup> 以上で、少なくとも1の階の床面積40m <sup>2</sup> 以上(階段部分除く)	75m <sup>2</sup> 以上で、少なくとも1の階の床面積40m <sup>2</sup> 以上(階段部分除く)(所管行政庁が55m <sup>2</sup> を下回らない範囲で別に面積を定めている場合がある)
	居住環境	地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合、これらの内容と調和を図る	
	インスペクション	告示に基づく既存住宅状況調査技術者によるインスペクションを行う	
	リフォーム工事の履歴と維持保全計画	リフォーム工事の履歴として、工事内容を示す図面、工事写真等を作成し、保存する	
		リフォーム工事およびインスペクション等に係る補助額の合計	
		補助率:a~eの工事費用の合計の1/3	
補助額	リフォーム工事	a. 特定性能向上リフォーム工事	【必須】①構造躯体等の劣化対策 ②耐震性 ③省エネルギー対策 【任意】④維持管理・更新の容易性
		b. その他性能向上リフォーム工事	・性能向上に資するリフォーム工事であっても、リフォーム工事後の性能が評価基準に満たないもの ・インスペクションで指摘のあった箇所のリフォーム工事 ・テレワーク環境整備、バリアフリーリフォーム工事 a. 特定性能向上リフォーム工事費に係る補助金の額を超えない額とする
		c. 三世代同居対応リフォーム工事	リフォーム後に調理室、浴室、便所、玄関のうちいずれか2つ以上を複数箇所に設置
		d. 子育て世帯向けリフォーム工事	以下の分野に該当する工事 住宅内の事故防止、子どもの様子の見守り、不審者の侵入防止、災害への備え、親子がふれあえる空間づくり、子どもの成長を支える空間づくり、生活騒音への配慮、子育てに必要な収納の確保、家事負担の軽減
		e. 防災性、レジリエンス性向上リフォーム工事	以下の分野に該当する工事 防災性の向上:地震災害への備え、台風(風災害)への備え、水害への備え、火災への備え レジリエンス性の向上:電力の確保、水の確保、防災備蓄のためのスペース確保 上限15万円/戸
		補助率:1/3	
補助額	インスペクション等	インスペクション費用	上限15万円/戸
		リフォーム工事履歴作成費用	・リフォーム計画の作成費用:上限6万円/戸 ・建築士によるリフォーム計画の評価基準等への適合性確認等に係る費用:上限6万円/戸 ・長期優良住宅(増改築)認定の取得に係る費用:上限6万円/戸 ・BELS評価書の取得に係る費用:上限3万円/戸 ・建築士によるリフォーム工事結果の評価基準等への適合性確認に係る費用:上限6万円/戸
		維持保全計画作成費用	上限3万円/戸
		リフォーム瑕疵保険保険料	上限3万円/戸
補助限度額		上限100万円/戸(150万円/戸)	200万円/戸(250万円/戸)
		( )内は、三世代同居対応リフォーム工事、若者・子育て世帯が工事を実施、一次エネルギー消費量を省エネ基準より20%削減(再エネ除く)とする場合、中古住宅を購入し1年以内にリフォーム工事を実施する場合	

表 住宅性能にかかる評価基準の概要(木造戸建て住宅の場合)

	評価基準型	認定長期優良住宅型
	評価基準に適合し、評価室事務局の技術的審査を完了するもの	増改築認定基準 <sup>※</sup> の基準に適合し、長期優良住宅(増改築)の認定を受けるもの
構造躯体等の劣化対策	劣化対策等級2を概ね満たすものであって、かつ構造に応じた基準に適合すること	劣化対策等級3に適合し、かつ構造に応じた基準に適合すること
耐震性	耐震等級(倒壊等防止)等級1の基準相当であることまたは、品確法に定める免震建築物であること	
省エネルギー対策	断熱等性能等級3の基準 一次エネルギー消費量等級4および断熱等性能等級2の基準、またはこれらに準じる基準に適合すること	断熱等性能等級4の基準に適合すること または、一次エネルギー消費量等級4および断熱等性能等級3の基準に適合すること
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級2(専用配管)の一部等に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする(ガス管に係るものを除く)	維持管理対策等級3(専用配管)に適合すること。ただし、一部の基準については同等と認められる代替基準による適合を可とする(ガス管に係るものを除く)

※「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準」(平成21年国土交通省告示第209号)

### ■ 長期優良住宅化リフォーム推進事業の問い合わせ先

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局 [https://www.kenken.go.jp/chouki\\_r/](https://www.kenken.go.jp/chouki_r/)  
 【技術的相談】soudan@choki-reform.com  
 【その他質疑】qanda@choki-reform.com



# 長期優良住宅化リフォーム減税

自己資金、ローン利用の  
いずれでも適用できる

耐震リフォームや省エネリフォーム、耐久性向上リフォーム(長期優良住宅化リフォーム)を行った場合に受けられる、所得税の特別控除および固定資産税の減額措置です。所得税については2023年12月31日まで、固定資産税については2024年3月31日までが適用期限です。

★★

最大控除

75万円

太陽光発電設置で  
80万円まで控除

'23/12/31まで

## ▶ 期限は2023年12月31日居住分まで

①耐久性向上リフォーム+耐震または省エネリフォームを併せて行う工事、②耐久性向上リフォーム+耐震および省エネリフォームを併せて行う工事であり、2023年12月31日までに居住する住宅が対象です。長期優良住宅(増改築)認定が必要です。

## ▶ 所得税特別控除および固定資産税減額措置の概要

一定の耐久性向上、耐震、省エネリフォームに係る標準的費用合計額の10%相当額、および同時に行うその他の工事(標準的費用合計額と合わせ全体で1,000万円まで)の5%が、その年の所得税から控除されます。

		所得税額の特別控除	固定資産税の減税措置
概要		以下の①②の合計を所得税額から控除 ①「標準的費用合計額」の10% a) 耐久性向上+耐震+省エネリフォーム…上限500万円(600万円) b) 耐久性向上+耐震or省エネリフォーム…上限250万円(350万円) ( )内は太陽光発電設備を搭載する場合 ②「その他の一定の工事費」(1,000万円-「標準的費用合計額」)の5% 標準的費用合計額が控除対象限度額を超える場合は、当該控除対象限度額	2024年3月31日までに耐震改修または省エネリフォームを行った場合(増改築による長期優良住宅の認定を取得する場合に限る)、固定資産税額を減額
最大控除額 減額率		a) 75万円(1年間)(太陽光発電設備搭載で80万円) b) 62.5万円(1年間)(太陽光発電設備搭載で67.5万円)	2/3(翌年度分) (通行障害既存耐震不適格建築物 <sup>*1</sup> の耐震改修を行う場合は、翌々年度の固定資産税を1/2控除)
改修工事の要件	工事内容	以下の①~⑩のいずれかに該当する工事、および一定の耐震改修(P55)、一定の省エネ改修工事(P49) ①小屋裏の換気性を高める工事 ②小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取り付ける工事 ③外壁を通気構造等とする工事 ④浴室または脱衣室の防水性を高める工事 ⑤土台の防腐または防蟻のために行う工事 ⑥外壁の軸組等に防腐処理または防蟻処理をする工事 ⑦床下の防湿性を高める工事 ⑧床下の状態を確認するための点検口を床に取り付ける工事 ⑨雨どいを軒または外壁に取り付ける工事 ⑩地盤の防蟻のために行う工事 ⑪給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事	一定の耐久性向上工事、および耐震改修(P55)、省エネ改修工事(P49)の実施
	工事費	標準的な工事費用相当額 <sup>*2</sup> で50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超
主な要件		・認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること ・その者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋 ・工事完了から6カ月以内に居住の用に供する ・床面積50m <sup>2</sup> 以上 ・店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ・合計所得金額3,000万円以下	・長期優良住宅化リフォーム後の床面積50m <sup>2</sup> 以上280m <sup>2</sup> 以下 ・店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用(賃貸住宅部分は控除対象外) ・2024年3月31日までに工事を完了 ・耐震、省エネリフォーム工事費用(補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を除いた後の金額)の合計額がそれぞれ以下の金額を超えること
減税に必要な 主な書類		確定申告書、計算明細書、増改築等工事証明書、登記事項証明書等(床面積が50m <sup>2</sup> 以上であることを明らかにする書類)、長期優良住宅の認定通知書の写し 等	固定資産税減額申告書、長期優良住宅の認定通知書の写し、増改築等工事証明書 等

<sup>\*1</sup> 地震によって倒壊した場合、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物のうち耐震基準を満たしていない一定の建築物

<sup>\*2</sup> 国土交通省で定めるものは<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001487853.pdf>を参照

■長期優良住宅化リフォーム減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000128.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000128.html)

所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



## 同居対応改修減税

自己資金、ローン利用の  
いずれでも適用できる

★★★★

最大控除  
62.5万円

'23/12/31まで

一定の同居対応改修工事を含む増改築等工事を行った場合に受けられる、所得税の特別控除です。2023年12月31日までが適用期間です。

## ▶ 期限は2023年12月31日居住分まで

自己資金またはローンを使って2023年12月31日までに定められた同居対応改修工事を行い、居住の用に共するものが対象です。最大控除額は62.5万円です。

## ▶ 所得税特別控除の概要

標準的な工事費用相当額(表1/上限250万円)の10%、および同時に行うその他の工事(標準的費用合計額と合わせ全体で1,000万円まで)の5%が、その年の所得税から控除されます。合計で62.5万円まで控除できます。

		要件
概要		以下の①②の合計を所得税額から控除 ①「標準的費用合計額」(表1/上限:250万円)の10% ②「その他の一定の工事費」(1,000万円 - 「標準的費用合計額」)の5% 標準的費用合計額が控除対象限度額を超える場合は、当該控除対象限度額
最大控除額		62.5万円(1年間)
工事の要件 同居対応改修	工事内容	以下の①～④の赤に該当する工事。ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2つ以上の室がそれぞれ複数ある場合に限る ①調理室を増設する工事、②浴室を増設する工事、③便所を増設する工事、④玄関を増設する工事
	工事費	標準的な工事費用相当額で50万円超(補助金等の額を差し引く)
主な要件		・その者が主として居住の用に供する家屋 ・住宅の引渡しまたは工事完了から6カ月以内に居住の用に供すること ・床面積50m <sup>2</sup> 以上 ・店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ・合計所得金額3,000万円以下
減税に必要な主な書類		確定申告書、計算明細書、登記事項証明書等(床面積が50m <sup>2</sup> 以上であることを明らかにする書類)、増改築等工事証明書 等

表1 標準的な工事費用相当額(国土交通省)

リフォーム工事の内容に応じた床面積の単位あたりの金額に、工事箇所数を乗じます。

改修工事の内容		単位あたりの金額(税込)	改修工事の内容		単位あたりの金額(税込)
①調理室の増設	ミニキッチン以外	1,622,000円	②浴室の増設	シャワー室	584,100円
	ミニキッチン	476,100円		③便所の増設	
②浴室の増設	給湯設備の設置・取替を伴う	1,373,800円	④玄関の増設工事	地上階の場合	658,700円
	給湯設備の設置・取替を伴わない	855,400円		地上階以外の場合	1,254,100円

## 同居対応工事の事例イメージ

同居改修工事とは、三世代に未対応の住宅に設備等を『増設』し、同居できるようにする工事のこと。「キッチン」「浴室」「トイレ」「玄関」のうちいずれか2つ以上が複数箇所とする工事です。もともと複数箇所にあるトイレを改修しても減税対象にはなりません。

工事前	箇所数	工事後	箇所数	工事前	箇所数	工事後	箇所数	工事前	箇所数	工事後	箇所数
調理室	1	調理室	2	調理室	1	調理室	2	調理室	2	調理室	2(改修)
浴室	1	浴室	1	浴室	1	浴室	1	浴室	1	浴室	1
便所	1	便所	2	便所	2	便所	2	便所	2	便所	2(改修)
玄関	1	玄関	1	玄関	1	玄関	1	玄関	1	玄関	1

OK 調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため

OK 調理室の増設工事で、工事後、調理室、便所が2箇所あるため

NG 調理室、便所の増設を伴わない改修工事であるため

## ■同居対応改修減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000028.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000028.html)

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



# 耐震診断・改修補助事業

住宅・建築物安全ストック形成事業として予算化されている耐震診断・改修補助事業は、国の基本方針に則り、地方自治体が耐震改修促進計画を策定して実施されています。旧耐震基準(1981年5月31日以前の基準)の住宅が対象で、耐震診断の補助金額(率)は実施主体となる地方自治体によって異なります。



## ▶ 補助金額(率)は自治体によって異なる

住宅・建築物の耐震性等の向上に資する事業について、国が耐震改修促進計画を策定している地方自治体に助成を行い、国と地方自治体が連携して耐震診断・改修にかかる費用を支援します。地方自治体は、住宅ごとに以下の「個別支援」と「パッケージ支援」を選択して適用することができます。また、省エネ改修を併せて行う場合はP48の補助も受けられます。

### ■耐震診断

#### ●補助率

国1/3、地方自治体1/3

耐震診断費用:134,000円/戸以内  
(簡易診断の場合は30,900円/戸以内)

### ■パッケージ支援

#### ●交付額(ただし、補助対象工事費の8割を限度)

補強設計等費および耐震改修工事費(密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む)を合算した額

耐震改修の種別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	150万円
多雪区域	120万円
その他	100万円

【対象となる市区町村】

以下の取組みを行うとともに、毎年度、取組み状況について検証・見直しを行う地方公共団体

- ①戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組み
- ②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組み
- ③改修事業者等の技術力向上を図る取組み、および住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組み
- ④耐震化の必要性に係る普及・啓発

### ■個別支援

#### ●補助率(戸建て住宅の場合)

補強設計等:国1/3、地方1/3

耐震改修等:国11.5%、地方11.5%

緊急輸送道路沿道の住宅は国と地方で2/3

難路沿道の住宅は国と地方で1/3

耐震改修の補助限度額(国+地方):  
戸建て住宅:83.8万円/戸  
(多雪区域の場合:100.4万円/戸)

耐震診断補助および耐震改修補助は自治体によって制度内容が異なります。上記限度額以下に補助限度額を設定しているところや、逆に上乗せ補助を実施しているところがあります。また耐震改修促進計画を策定していない自治体では上記補助は受けられません。

## その他の災害対策補助

### ブロック塀等の安全確保事業

地方公共団体が地域防災計画または耐震改修促進計画で位置づけた避難路(通学路を含む)沿道にあるブロック塀等を補修する場合に利用できます。

#### ●補助率、補助対象費用

耐震診断 国1/3、地方1/3

除却、改修等 国1/3、地方1/3

費用の合計額80,000円/m以下(耐震診断、除却、改修等)

### 屋根の耐風診断・改修補助事業

基準風速32m/s以上の区域または地域防災計画等で地方公共団体が指定する区域で、屋根を補修する場合に利用できます。

#### ●補助率、補助対象費用

瓦屋根の耐風診断 2/3、上限2.1万円/棟

瓦屋根の耐風改修 23%、上限55.2万円/棟

上記以外にも住宅・建築物安全ストック形成事業として、「建築物土砂災害対策改修促進事業」、「住宅・建築物アスベスト改修事業」、「がけ地近接等危険住宅移転事業」、「災害危険区域等建築物防災改修等事業」があります。詳しくは各地方自治体にお問い合わせください。

### ■耐震診断・改修補助事業の問い合わせ先

対象となる住宅が所在する自治体までお問い合わせください。



# 耐震改修促進税制

自己資金、ローン利用の  
いずれでも適用できる

★★★

最大控除  
62.5万円

'23/12/31まで

旧耐震基準(1981年5月31日以前の基準)で建築された住宅を新耐震基準(1981年6月1日以降の基準)に適合させる耐震改修工事を行った場合に受けられる、所得税の特別控除および固定資産税の減額措置です。所得税については2023年12月31日まで、固定資産税については2024年3月31日までが適用期限です。

## ▶ 現行制度は2023年12月31日居住分まで

2023年12月31日までに耐震改修を行い、居住の用に供する場合は対象です。旧耐震基準により建築された住宅を、新耐震基準に適合させる必要があります。

## ▶ 所得税の特別控除および固定資産税の減額措置の概要

標準的な工事費用相当額(表1/上限250万円)の10%、および同時に行うその他の工事(標準的費用合計額と合わせ全体で1,000万円まで)の5%が、その年の所得税から控除されます。合計で62.5万円まで控除できます。

	所得税額の特別控除	固定資産税の減額措置
概要	以下の①②の合計を所得税額から控除 ①耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額(表1/上限:250万円)の10% ②「その他の一定の工事費」(1,000万円-「標準的費用合計額」)の5% 標準的費用合計額が控除対象限度額を超える場合は、当該控除対象限度額 税額控除対象額は、自治体等の耐震改修補助金等を差し引くこと	2024年3月31日までに一定の耐震改修工事を行った場合、固定資産税額(120m <sup>2</sup> 相当分まで)を減額
最大控除額/減額率	62.5万円(1年間)	1/2(翌年度分) 通行障害既存耐震不適合建築物:1/2(2年間) ※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
対象となる住宅	①その者が主として居住の用に供する家屋 ②昭和56年5月31日以前に着工されたもの ③改修工事前は現行の耐震基準に適合しないもの	①昭和57年1月1日以前から所在する住宅 ②店舗等併用住宅の場合、床面積の1/2以上が居住用 ③新耐震基準に適合する耐震改修 ④2024年3月31日までに工事を完了
工事費	—	50万円超(税込)
住宅全体の耐震性能	新耐震基準に適合	
減税に必要な主な書類	確定申告書/計算明細書/登記事項証明書/住宅耐震改修証明書または増改築等工事証明書 【増改築等工事証明書】建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに発行を依頼 【住宅耐震改修証明書】地方公共団体に発行を依頼	固定資産税減額申告書/工事請負契約書の写し/増改築等工事証明書または住宅耐震改修証明書

表1 耐震改修にかかる標準的な工事費用相当額(国土交通省)

改修工事の内容に応じた単位あたりの金額に、住宅耐震改修に係る工事を行った床面積等を乗じて計算した金額となります。

改修工事の内容		単位あたりの金額(税込)	改修工事の内容		単位あたりの金額(税込)
木造住宅	基礎	15,400円/m <sup>2</sup> (建築面積)	木造住宅 以外の住宅	壁	75,500円/m <sup>2</sup> (床面積)
	壁	22,500円/m <sup>2</sup> (床面積)		柱	267万1,100円/耐震改修の箇所数
	屋根	19,300円/m <sup>2</sup> (施工面積)		上記以外	25万9,000円/m <sup>2</sup> (床面積)
	上記以外	33,000円/m <sup>2</sup> (床面積)			

【計算例】 床面積120m<sup>2</sup>の木造住宅の壁の耐震改修工事をした場合 22,500円×120m<sup>2</sup>=2,700,000円

### ■耐震改修促進税制の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000025.html)

※所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」および固定資産税の減額申告時に必要な「住宅耐震改修証明書」の様式が入手できます。



# バリアフリー改修減税

自己資金、ローン利用の  
いずれでも適用できる

★★★★

最大控除  
60万円

'23/12/31まで

バリアフリー改修工事を含む増改築等工事を行った場合に受けられる、所得税の特別控除および固定資産税の減額措置です。所得税については2023年12月31日まで、固定資産税については2024年3月31日までが適用期限です。

## ▶ 期限は2023年12月31日居住分まで

自己資金またはローンを使って2023年12月31日までの間に定められたバリアフリー改修工事を行い、居住の用に共するものが対象です。最大控除額は60万円です。

## ▶ 所得税額の特別控除および固定資産税の減額措置の概要

所得税については標準的な工事費用相当額(表1/上限200万円)の10%、および同時に行うその他の工事(標準的費用合計額と合わせ全体で1,000万円まで)の5%が、その年の所得税から控除されます。合計で60万円まで控除できます。

	所得税額特別控除	固定資産税の減額措置
概要	以下の①②の合計を所得税額から控除 ①バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額(表1/上限:200万円)の10% ②「その他の一定の工事費」(1000万円 - 「標準的費用合計額」)の5% 標準的費用合計額が控除対象限度額を超える場合は、当該控除対象限度額	2024年3月31日までに改修工事を行った場合、 固定資産税額(100㎡相当分まで)を減額
最大控除額/ 減額率	60万円(1年間)	1/3(翌年度分) 省エネ改修工事等と併用の場合は2/3
対象	次のいずれかに該当する方 ①50歳以上の方 ②要介護または要支援の認定を受けている方 ③障害者である者 ④上記②もしくは③に該当する者または65歳以上の方のいずれかと同居している方 ⑤合計所得金額3,000万円以下	次のいずれかに該当する方が居住していること ①65歳以上の方 ②要介護または要支援の認定を受けている方 ③障害者である方 ④上記①～③のいずれかと同居している方
工事内容	①通路・出入り口の拡張工事 ②階段の設置、改良工事 ③浴室改良工事 ④便所改良工事 ⑤手すり取り付け工事 ⑥段差解消工事 ⑦出入り口改良工事 ⑧床をすべりにくくする工事	
工事費	標準的な工事費用相当額が50万円超(補助金等の額を差し引く)	50万円超
家屋の要件	床面積が50㎡以上 等	築後10年以上を経過した住宅 等
主な書類	増改築等工事証明書、登記事項証明書 等	写真や領収書 等

表1 標準的な工事費用相当額の一部抜粋(国土交通省)

改修工事の内容に応じた、右記の単位あたりの金額に、改修する家屋のうち、居住用に供する部分の床面積の合計を乗じた金額となります。

改修工事の内容		単位あたりの金額(税込)	単位
車いす移動	通路の幅拡張	166,100円	施工面積(㎡)
	出入り口の幅拡張	189,200円	箇所数
階段の設置または改良による勾配緩和		585,000円	箇所数
段差解消	玄関等段差解消工事	43,900円	箇所数
	浴室段差解消等工事	96,000円	施工面積(㎡)
	その他段差解消工事	35,100円	施工面積(㎡)
出入口改良工事	開戸の引戸・折戸への取り替え工事	149,700円	箇所数
	ドアノブの取り替え	13,800円	箇所数
	動力設置工事	447,500円	箇所数
	吊り戸工事	134,600円	箇所数
	動力設置、吊り戸工事以外のもの	26,400円	箇所数
床の材料をすべりにくいものに取り替える工事		19,800円	施工面積(㎡)

### ■バリアフリー改修減税の問い合わせ先

国土交通省 住宅税制ホームページ

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000027.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000027.html)

\* 所得税の確定申告時に必要な「増改築等工事証明書」の様式が入手できます。



# 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

低所得の高齢者世帯や子育て世帯、障がい者世帯などで住宅に困窮する世帯に対し、公営住宅の補完として、民間賃貸住宅や空き家を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給するための事業。戸建て住宅または集合住宅が対象で、最大100万円/戸が補助されます。

★★★

最大上限  
200万円/戸

'24/2/16まで

## ▶ 募集は2023年2月16日まで

応募・交付申請書の提出は2024年2月16日まで。ただし、正式な交付申請を行う前に、交付事務局へ電子メールで事前審査を受ける必要があります。

2023年度内に支払われる  
ためには'24/2/2までに  
完了完全報告\*

公募期間:4/4~2/16

'23/4

'24/3

## ▶ 住宅困窮者の専用賃貸住宅として登録することが条件

住宅に困窮する住宅確保要配慮者を対象とした住宅セーフティネットとして、アパートや空き家を活用した賃貸住宅登録制度を推進するための補助事業。地方自治体の居住支援協議会等に整備した住宅の情報を登録することが条件となります。

要件																	
住宅要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年度中に事業に着手するもの(原則として事業期間は2023年度末まで。複数年度事業は要相談)</li> <li>・住宅セーフティネット法第9条第1項第7号に定める住宅確保要配慮者専用の住宅として登録されるものであること</li> <li>・当事業による補助を受けた専用住宅として10年以上登録・運営するものであること</li> <li>・入居者の家賃が定められた額を超えないものであること</li> <li>・地方公共団体の空家等対策計画等において、有効活用等の推進が位置付けられていること</li> <li>・地方公共団体が居住支援協議会等と連携に係る取組みを行っていること</li> <li>・賃貸住宅供給促進計画を策定している地方公共団体の管内のセーフティネット登録住宅として登録予定であること</li> </ul>																
入居対象者	高齢者、障害者、子どもを養育している者、被災者、低額所得者、外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者等、DV被害者、拉致被害者、犯罪被害者等、更正施設退所者、生活困窮者、賃貸住宅供給促進計画に定める住宅確保要配慮者																
家賃	<p>入居者の家賃の額が、以下の額を超えないものであること</p> <p>家賃の上限額 = 79,000円 × 50/65 × 市町村立地係数</p> <p>(75m<sup>2</sup>以上の戸建て、長屋建ては上記の1.5倍以内の額)</p>																
補助対象となる改修工事等	<table border="0"> <tr> <td>① バリアフリー工事</td> <td>⑨ 「新たな日常」への対応工事</td> </tr> <tr> <td>② 耐震リフォーム工事</td> <td>⑩ 居住のために最低限必要なリフォーム工事</td> </tr> <tr> <td>③ 共同居住住居に用途変更</td> <td>⑪ インスペクション等の調査で認められた工事</td> </tr> <tr> <td>④ 間取り変更工事</td> <td>⑫ 居住支援協議会が必要と認めるリフォーム工事</td> </tr> <tr> <td>⑤ 子育て世帯対応リフォーム</td> <td>⑬ 上記工事に係る調査設計計画</td> </tr> <tr> <td>⑥ 防火・消火対策工事</td> <td>⑭ 居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するために必要なリフォーム工事に伴う準備費用</td> </tr> <tr> <td>⑦ 交流スペースを設置する工事</td> <td></td> </tr> <tr> <td>⑧ 省エネルギーリフォーム工事</td> <td></td> </tr> </table>	① バリアフリー工事	⑨ 「新たな日常」への対応工事	② 耐震リフォーム工事	⑩ 居住のために最低限必要なリフォーム工事	③ 共同居住住居に用途変更	⑪ インスペクション等の調査で認められた工事	④ 間取り変更工事	⑫ 居住支援協議会が必要と認めるリフォーム工事	⑤ 子育て世帯対応リフォーム	⑬ 上記工事に係る調査設計計画	⑥ 防火・消火対策工事	⑭ 居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するために必要なリフォーム工事に伴う準備費用	⑦ 交流スペースを設置する工事		⑧ 省エネルギーリフォーム工事	
① バリアフリー工事	⑨ 「新たな日常」への対応工事																
② 耐震リフォーム工事	⑩ 居住のために最低限必要なリフォーム工事																
③ 共同居住住居に用途変更	⑪ インスペクション等の調査で認められた工事																
④ 間取り変更工事	⑫ 居住支援協議会が必要と認めるリフォーム工事																
⑤ 子育て世帯対応リフォーム	⑬ 上記工事に係る調査設計計画																
⑥ 防火・消火対策工事	⑭ 居住支援法人が見守り等の居住支援を行うセーフティネット登録住宅として運営するために必要なリフォーム工事に伴う準備費用																
⑦ 交流スペースを設置する工事																	
⑧ 省エネルギーリフォーム工事																	
補助率・限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助率: 国1/3、国費上限50万円/戸</li> <li>・上記①②③④⑤⑧を実施する場合は100万円/戸</li> <li>・上記②のうちエレベーター設置工事を実施する場合は115万円/戸、車椅子使用者に必要な空間を確保したトイレや浴室等を整備するための工事を行う場合は200万円/戸</li> <li>・上記④を実施する場合で子育て支援施設併設の増設工事を実施する場合は1,000万円/施設</li> </ul>																

■住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の問い合わせ先

一般財団法人住宅保証支援機構

<https://www.how.or.jp/koufu/snj.html>

snj@how.or.jp (質問・相談については、原則として、電子メール)



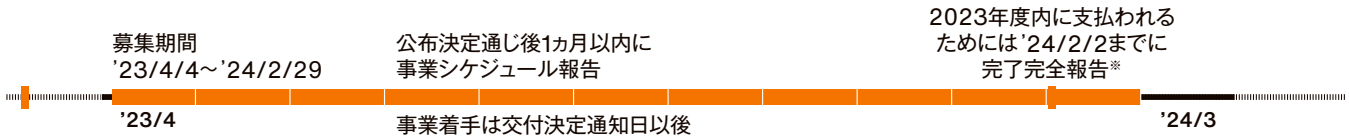
# サービス付き高齢者向け住宅 整備事業(リフォーム)

サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)とは、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らせるように、バリアフリー構造等のハードと見守りサービスを備えた賃貸住宅のこと。サ高住へのリフォームは上限70万～195万円/戸が補助されます。

★★  
上限  
1戸あたり  
**195万円**  
2024/2/29まで

## ▶ 募集期間は2024年2月29日まで

募集期間は2023年4月4日～2023年2月29日まで。補助申請に係る事前審査の受付期間も同日程です。事前審査の受付をしている事業であっても、2024年2月29日までに交付申請(本申請)の書類提出が必要です。



## ▶ サ高住へのリフォーム、地域交流施設等の整備等を補助

既存ストックの活用を促す観点から、サ高住へのリフォーム工事の補助率は1/3と新築より高くなっています。既設のサ高住のリフォームする事業を対象にした補助制度もあるので、募集要項をご確認ください。サ高住向け住宅供給促進税制(P36参照)もあります。

		要件		
事業の条件		<ul style="list-style-type: none"> <li>・サ高住として10年以上登録・運営する</li> <li>・家賃が、近傍同種の住宅の家賃と均衡を失わないように定められている</li> <li>・入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていない</li> <li>・市町村のまちづくり方針と整合している</li> <li>・交付申請時に入居者(または施設の利用者)がいる場合、リフォーム工事の実施について、入居者の同意を得ている</li> <li>・1981年6月1日以降に着工した建築物(耐震リフォーム工事を実施する場合、または地震に対する安全性に係る現行基準に適合している場合はこの限りでない)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>築1年以上の建築物</b></li> <li>・入居者が任意の事業者による介護サービスを利用できる</li> <li>・介護サービス等の内容を情報提供システムにて公開し、適宜情報の更新を行う</li> <li>・災害時の応急仮設住宅または福祉避難所としての利用について要請があったときは、協定締結等の協議に応じる</li> <li>・家賃の限度額は、基準額16万円に公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表す数値を乗じた額とする 等</li> </ul>	
補助上限額	補助条件		補助率	上限/戸
	サ高住への リフォーム工事	<b>既存ストック型サ高住</b> i 建築基準法、消防法、バリアフリー法等の法令に適合させるための工事 ii 階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置 iii 車いす使用者に必要な空間を確保した便所および浴室等を設置 iv 省エネ性能の工場のための構造、設備のリフォーム	1/3	195万円
		<b>夫婦型サ高住</b> ・住戸部分の床面積が30m <sup>2</sup> 以上であること ・住戸部分に基本設備(便所、洗面、浴室、台所、収納)が全て設置されていること (入居世帯を夫婦などに限定する場合を除き、補助申請する住戸数の2割以内の戸数が上限)	1/10	120万円
		<b>一般型サ高住</b> 床面積25m <sup>2</sup> 以上の住戸 床面積25m <sup>2</sup> 未満の住戸		70万円
	高齢者生活支援 施設の整備	地域交流施設等(介護関連施設等は補助対象外)		1,000万円/1施設
	調査設計計画等を実施(既存ストック型サ高住に限る)		1/3	リフォームに係る費用の補助額との合計に上限額を適用
	エレベーターを新たに設置		2/3	1,000万円/基
	再生可能エネルギー 等設備を新たに設置	太陽光パネルおよび蓄電池の設置	1/10	合わせて4万円
太陽熱温水器の設置		2万円		

■ サービス付き高齢者向け住宅整備事業の問い合わせ先  
 サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局  
<http://www.koreisha.jp/service/>  
[info@serkorei.jp](mailto:info@serkorei.jp) FAX:03-5805-2978 (質問・相談については、原則として、電子メールまたはファクス)



# 介護保険住宅改修費支給

介護保険で「要支援」または「要介護」の認定を受けた高齢者等が居住する住宅で行う、特定のバリアフリーリフォームに対して補助する制度です。自治体によっては介護保険に上乗せ補助をしているところや、特定高齢者にまで対象を拡大しているところもあります。

★★★★★

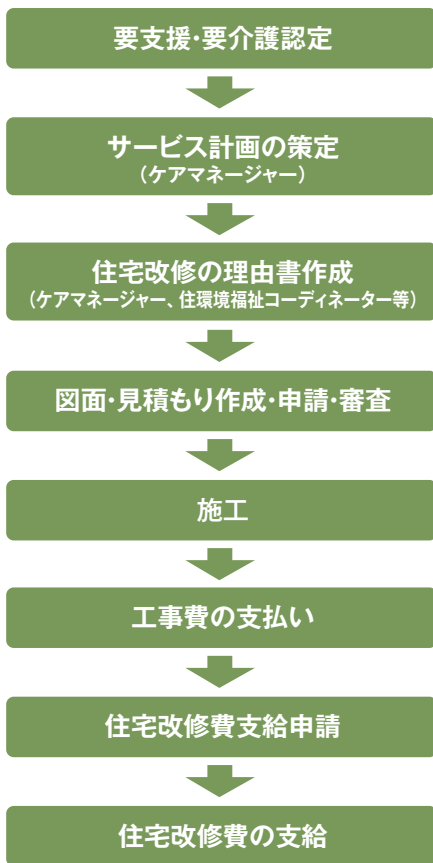
最大  
18万円

期限なし

## ▶ 介護保険による補助の利用は要支援・要介護から

介護保険による住宅改修費の支給限度基準額は20万円で、原則1割または2割が自己負担のため、上限18万円の支給が受けられます。支給を受けるには、介護保険を申請し、介護認定の「要支援1・2」「要介護1以上」と認定されることが必要です。要介護状態区分が重くなったとき(3段階上昇時)や転居した場合は、ふたたび20万円(自己負担1割)までの支給を受けることができます。原則、事前申請なので、着工前に居住地の自治体に相談しましょう。

### 介護保険によるリフォームの流れ (介護認定を受けていない場合)



ケアマネージャーと  
連携することが大事



### 介護保険が適用となる工事

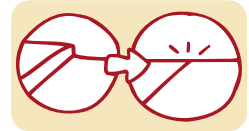
#### 1. 手摺りの取り付け

玄関・廊下・浴室・トイレや上がり框への手摺りの取り付けなど



#### 2. 床の段差解消

玄関に踏み台の取り付け、廊下等の床のかさ上げ・浴室をユニットバスへ交換するなど  
(玄関から道路までの(建物と一体ではない)屋外での工事も住宅改修の支給が可能)



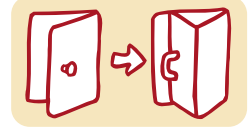
#### 3. 滑りの防止および移動の円滑化等のための床材の変更

畳やカーペットからフローリング等への変更など



#### 4. 引き戸等への扉の取替え

ドアから折り戸や引き戸への変更、戸車の取り付け、レバーハンドルへの交換など



#### 5. 洋式便器等への便器の取替え

和式便器から洋式便器への変更、和式兼用便器に腰掛便器の取り付けなど



#### 6. 1～5の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修工事



### 対応の ポイント

#### 市区町村によっては独自の上乗せ補助をしているところもある

多くの自治体で、介護保険の住宅改修費の支給に加えて、独自のバリアフリー補助を実施しています。収入要件などがありますが、数十万円～100万円程度の充実した支援をしているところもあります。地元役所の介護保険課などに確認しておきましょう。

### ■ 介護保険住宅改修費支給の問い合わせ先

対象となる住宅が所在する自治体までお問い合わせください。



# 被災地・被災者 のための 優遇制度

## 被災地・被災者

P62

■ 住まいの復興給付金	★★★★★ 補助
■ 住宅ローン減税	★★★★★ 税
■ 登録免許税等の免税措置	★★★★★ 税
■ 住宅取得等資金の贈与非課税の特例	★★★★★ 税
■ 災害復興住宅融資(建設)	★★★★★ ローン

★の数は利用のしやすさを表しています。

# 住まいの復興給付金

東日本大震災で被災した方が住宅再取得(新築・購入)や被災した住宅の補修をした場合、消費税の負担増加に対応するための措置です。住宅再取得の場所は問わず、日本国内であればどこに建てても対象となります。

★★★★★

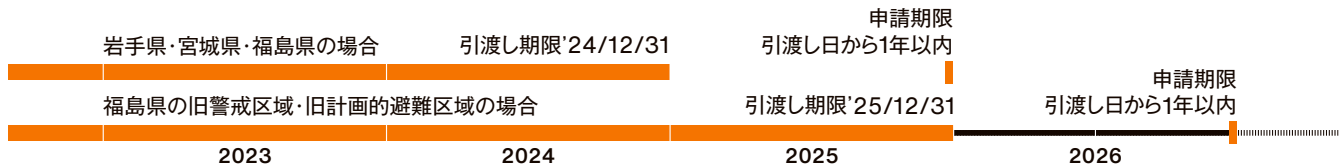
新築等・上限

149.6万円

'24/12/31入居分まで

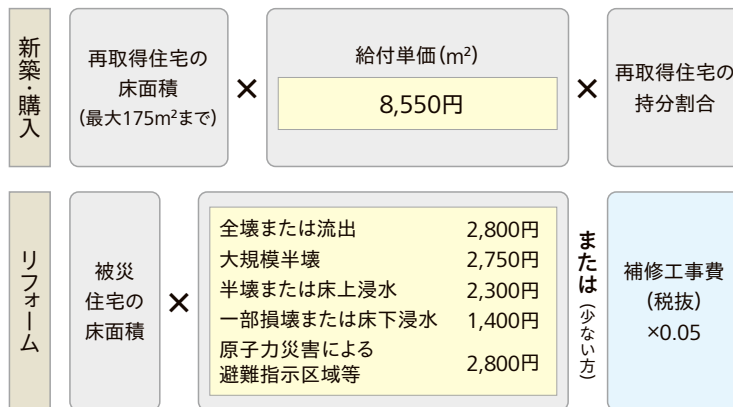
## ▶ 期限は2024年12月31日までに入居した人

被災住宅の所在地が岩手県・宮城県・福島県の場合、対象となる住宅の引渡し期限は2024年12月31日まで。被災地域が福島県の旧警戒区域・旧計画避難区域に所在する場合、2025年12月31日までです。



## ▶ 被災住宅の所有者による住宅の新築・購入・リフォームが対象

被災住宅の所有者が行う新築・購入(中古住宅購入も含む)・リフォームに対し、右記の給付金が支給されます。被災住宅の所有者と再取得住宅の所有者が異なる場合や、リフォーム工事発注者が異なる場合、または住宅の所有者が複数の場合は、所有者と発注者による「共同申請」によって給付を受けられます。また、被災住宅の所有者が死亡または行方不明の場合は、配偶者等が関係確認書等を提出すれば給付を受けられます。親の住宅を子が資金を出して再建、リフォームする場合も「親孝行住宅再建支援」として、共同申請により給付を受けられます。



	住宅の新築・購入	住宅のリフォーム
給付対象者(すべて満たす者)	(1) 被災住宅を所有していた者 <sup>※1</sup> (2) 再取得住宅を所有している者 (3) 再取得住宅に居住している者 <sup>※1</sup> 被災時点で所有していた者で持分は問わない。所有者死亡等の場合は被災住宅に居住していた者。また、新築・購入時に被災住宅を取り壊していること	(1) 被災住宅を所有している者 <sup>※2</sup> (2) 被災住宅の補修を発注した者 (3) 補修した被災住宅に居住している者 <sup>※2</sup> 被災時点で所有していた者で持分は問わない。所有者死亡等の場合は所有者変更による新所有者
対象住宅	(1) 日本国内に建てられる下記住宅の再取得住宅(新築・購入、中古住宅の購入) ① 災証明書で「全壊または流出」「大規模半壊」「半壊または床上浸水」「一部損壊または床下浸水」の認定を受けた住宅 ② 原子力災害による「避難指示区域等」内にある住宅 (2) 新築の場合:13㎡以上 購入の場合:50㎡以上(地上3階以上の共同住宅の場合は30㎡以上)	(1) 下記住宅の補修(実際に支払った補修工事費が100万円以上) ① 災証明書で「全壊または流出」「大規模半壊」「半壊または床上浸水」「一部損壊または床下浸水」の認定を受けた住宅 ② 原子力災害による「避難指示区域等」内にある住宅 (2) 東日本大震災により被害を受けた箇所の修繕(住宅と構造上一体となっていない設備、土地の造成のみを目的とした工事は、補修工事に含まれない)

### ■住まいの復興給付金の問い合わせ先

住まいの復興給付金事務局

<https://fukko-kyufu.jp/>

TEL:0120-250-460 9:00~17:00(土・日・祝日除く)(IP電話等からの利用の場合)TEL:022-745-0420





## 住宅ローン減税

★★★★★  
最大控除 585万円

「震災特例法」により、東日本大震災の被災者が住宅を新築、購入、増改築する場合、通常の住宅ローン減税の適用に代えて、下表の控除率等による住宅ローン減税の特例(住宅の再取得等に係る住宅借入金等特別控除の控除額の特例)が受けられます。なお、すでに住宅ローン減税を利用している場合であっても、重複して利用できます。その場合の控除額はそれぞれの合計になります。

要件																										
控除対象	次の借入金等(償還期間10年以上)の年末残高 ①従前住宅が東日本大震災によって居住できなくなり、再取得した新築・買取再販住宅 ②従前住宅が東日本大震災によって居住できなくなった(通常の修繕では原状回復が困難)ことを受けて行う増改築 ③従前住宅以外の住宅(新築・買取再販住宅)における増改築																									
要件	・床面積50m <sup>2</sup> 以上(2023年末までに建築確認を受け、合計所得金額が1,000万円以下の場合は40m <sup>2</sup> ) ・床面積の1/2以上が居住用であること ・増改築等工事証明書により要件を満たしていることを証明する買取再販住宅 ・中古住宅の増改築においては「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)等																									
所得要件	合計所得金額2,000万円以下																									
適用居住年、控除期間	2025年12月31日までに契約 控除期間は新築・買取再販住宅で13年間、中古住宅・増改築で10年間																									
控除額	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>居住年</th> <th>借入限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>年間最大控除額</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">新築・買取再販住宅</td> <td>2022年・2023年</td> <td>5,000万円</td> <td rowspan="2">0.9%</td> <td rowspan="2">13年</td> <td>45万円</td> <td>585万円</td> </tr> <tr> <td>2024年・2025年</td> <td>4,500万円</td> <td>40.5万円</td> <td>526.5万円</td> </tr> <tr> <td>中古住宅・増改築</td> <td>2022年～2025年</td> <td>3,000万円</td> <td></td> <td>10年</td> <td>27万円</td> <td>270万円</td> </tr> </tbody> </table>		居住年	借入限度額	控除率	控除期間	年間最大控除額	最大控除額	新築・買取再販住宅	2022年・2023年	5,000万円	0.9%	13年	45万円	585万円	2024年・2025年	4,500万円	40.5万円	526.5万円	中古住宅・増改築	2022年～2025年	3,000万円		10年	27万円	270万円
		居住年	借入限度額	控除率	控除期間	年間最大控除額	最大控除額																			
	新築・買取再販住宅	2022年・2023年	5,000万円	0.9%	13年	45万円	585万円																			
2024年・2025年		4,500万円	40.5万円			526.5万円																				
中古住宅・増改築	2022年～2025年	3,000万円		10年	27万円	270万円																				

被災地

## 登録免許税等の免税措置

★★★★★  
免税

「震災特例法」により、東日本大震災の被災者が2011年4月28日から2026年3月31日までの間に受ける下記の登記等について、登録免許税が免除されます。なお、これらの措置を受けるには「り災証明書」の交付を受ける必要があります。

	免税措置	対象	必要書類	適用期間
建物	所有権保存登記の税の免除	①支援法適用区域内…すべての建物 ②支援法適用区域外…登記簿の表題部の建物の種類が居宅、寄宿舎または共同住宅とされているもの	り災証明書	2026年3月31日まで免除
	所有権移転登記の税の免除			
土地	所有権保存登記の税の免除	被災代替建物の敷地(取得見込み、既取得を含む)で、滅失建物等の敷地面積または滅失建築物等の床面積の合計の2倍のいずれか大きい面積が限度	滅失建物等の床面積の合計や土地面積を明らかにする書類、り災証明等	
	所有権移転登記の税の免除			
ローン	ローンの抵当権設定登記の税の免除	上記建物・土地について、資産の所有権の保存または移転の登記と同時に受けるもの		
契約	契約書に係る印紙税を非課税措置	上記土地、建設についての不動産譲渡契約書、工事請負契約書	り災証明書	

## 住宅取得等資金の贈与税の特例

★★★★★  
最大非課税 1,500万円

東日本大震災で滅失した住宅(回復困難な損壊含む)に居住していた人が、2023年12月31日までの間に新築等の契約をし、親や祖父母から住宅資金の贈与を受けた場合、下記の非課税限度額まで非課税となります。

	非課税限度額	契約の締結期間	主な要件
省エネ性、耐震性、またはバリアフリー性を満たす住宅	1,500万円	2023年12月31日まで	P20・43参照 (一部異なるので詳しくは税務署まで)
上記以外の住宅	1,000万円		

※ 中古住宅の場合、新耐震基準に適合するものであること

# 災害復興住宅融資(建設)



自然災害により住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」の交付を受けた人を対象とした融資制度です。2020年10月1日以後の申し込み分から、災害復興住宅融資の融資限度額、融資区分、団信付き融資の創設など制度が見直されました。

なお、災害復興住宅融資では床面積および築年数の制限や建て方の制限はありません。また、被災住宅に居住している親(満60歳以上の父母・祖父母)のために利用する「親孝行ローン」についても下記金利が適用されます。さらに地方自治体によっては利子補給を実施している場合があります。詳しくは住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。

(金利は2023年5月31日現在)

融資	融資限度額	金利 (下段赤字は東日本大震災)			返済 期間	対象者
		新機構団信	新機構団信 (デュエット)	新3大疾病付 機構団信		
新築	土地取得あり	3,700万円	1.21%	1.39%	35年	住宅が「全壊」、「大規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」の交付をされている者(「準半壊」「一部破損」などを除く)
	土地取得なし	2,700万円	当初5年間 0.00% 6~10年目 0.91% 11年目以降 1.44%	同 0.00% 同 1.09% 同 1.62%		
購入	3,700万円					
補修	1,200万円		1.21% 当初5年間 0.00% 6~10年目 0.91% 11年目以降 1.44%	1.39% 同 0.00% 同 1.09% 同 1.62%	20年	住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」を交付されている方

申し込み受付期間は、原則として被災日から2年間。ただし災害によって下記の通り特例が定められています。

・平成11年東日本大震災に係る災害復興住宅融資については、令和8年3月31日まで

・その他の災害復興住宅融資については[https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/tetsuduki/saigai\\_yushi\\_uketsuke.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/tetsuduki/saigai_yushi_uketsuke.html)

# LIXILの優遇制度関連サポート

地震に強い設計、省エネを考慮した設計のお手伝いはもちろん、面倒な国の施策や住宅ローン減税等に対応する適合証等の取得手続きも強力にサポートします。

(以下の設計サポートは、全て新築向けです)

## LIXILの設計・申請・適合サポートメニュー

分類	商品名	内容	BELS申請対応	対象	
				木造軸組構法	2×4工法
SS加盟店向け ※1 ※2	SSバリュー	耐震等級3相当※3の設計検査 + LIXILの耐震補償		○	
	SSプレミアムバリュー	耐震等級3相当のSSバリューに制震※4をプラス(振動解析結果報告書付)		○	
	設計住宅性能評価申請サポート	住宅性能表示制度における設計住宅性能評価書の取得をサポート	オプション	○	
	長期優良住宅申請サポート	長期優良住宅認定制度における長期使用構造等確認書の取得をサポート	オプション	○	
一般ビルダー様向け	省エネ基準適合サポート	省エネ計算、お施主様への説明資料付き判定報告書の作成サポート 基準適合の仕様アドバイス	オプション	○	○
	ZEH設計サポート	ZEHの設計およびBELS・ZEH BELSの代行申請～評価書取得をサポート	○	○	○
	認定低炭素住宅適合サポート	低炭素建築物認定制度における技術的審査適合証の取得をサポート	オプション	○	○
	【フラット35】S申請サポート※2	住宅支援機構の【フラット35】Sの技術基準の適合から設計検査通知書の取得までサポート		○	※5
	住宅性能証明書取得サポート	住宅等資金に係る贈与税非課税措置の対象家屋であることを証明する住宅性能証明書の取得をサポート		○	○
	外皮計算サポート	お客様の住宅プランをもとに、外皮面積表とUA値、ηAC値、ηAH値の計算書を作成		○	○

※1 ご利用には、LIXILのSSバリュー加盟店研修と加盟登録(いずれも無料)が必要です。

※2 3階建ての場合は、通常いただく費用以外に別途、構造計算費用がかかる場合があります。

※3 耐震等級3相当とは、LIXILが建物の構造の安定性に項目を絞ってその性能を評価をしているため、住宅性能表示制度とは区別して表現したものです。

※4 制震装置はLIXILが指定した商品をお使いください。

※5 耐震性を除きます。

適合証等の申請取得まで実施するサポートは下記のフローで対応いたします。

(サポート範囲は評価機関への申請・適合証等の取得までとなります。役所等への各種申請・図面作成はビルダー様で実施していただきます)



販売価格やサポート詳細については、(株)LIXIL担当者にご相談ください。

# LIXILの設計・申請・適合サポート

耐震等級3相当 間取り自由で地震に強い家づくり

高付加価値設計サポート

## SSバリュー

GOOD DESIGN AWARD 2013

SSバリューは、耐震性能の最高等級「耐震等級3」相当を実現する設計サポートです。高い耐震性を保ちながら、自由な間取りを全棟で実現できます。耐震等級3相当の設計検査報告書の提出と、万が一の場合も耐震補償付きで安心です。年間3,000棟超、累計4万棟超の設計実績があり、近年の巨大地震による全・半壊は0棟です。

耐震  
補償付き

耐震性能の  
最高等級を  
クリア

安心の  
耐震補償付き

○取得した耐震等級判定書は地震保険料の割引適用を受ける際に必要な「設計住宅性能評価書」等の申請に利用することができます。

### オプション① 制震工法に対応

いまや住宅の高い耐震性は必然です。LIXILでは、ビルダー様がより高い付加価値の住宅をお施主様に提案いただくためにSSバリューに加え、最先端の制震工法と振動解析結果報告書をセットにしたサポートをご用意しました。もちろん安心の耐震補償付きです。

### オプション② 「耐風等級2」相当に対応

近年、地震だけでなく強風・台風などによる被害も増えてきています。建築基準法では500年に一度発生する暴風でも倒壊しない程度が規定されていますが、住宅性能表示制度では基準法の1.2倍の暴風でも倒壊しない程度として最高等級の「耐風等級2」が規定され、これに対応した設計をいたします。

住宅性能表示対応 耐震等級3相当の品質を担保するサポート(SSバリュー)

高付加価値設計サポート

長期優良住宅対応 に加え、国の目指す家づくりの制度に対応

申請・適合証等取得サポート

## 設計住宅性能評価・長期優良住宅サポート(バリュータス)

「設計住宅性能評価」や「長期優良住宅」の評価書・確認書を登録住宅性能評価機関より取得するため、申請に必要な図書作成等をサポートするとともに、評価機関への審査の申請代行から質疑指摘対応をいたします。さらに耐震等級3相当の設計検査(SSバリュー)で安心をプラスします。

耐震  
補償付き

適合する  
仕様の確認から  
取得まで  
サポート

設計住宅性能  
評価申請も  
おまかせ

○取得した以下の書類は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

- ・住宅性能表示タイプ:設計住宅性能評価書
- ・長期優良住宅対応タイプ:長期使用構造等確認書

(新築向けの対応となりますのでご注意ください)

ZEH、BELS住宅対応 ZEH仕様の作りこみから、第三者のBELS申請まで幅広く対応

高付加価値設計サポート

## ZEH設計サポート

申請・適合証等取得サポート

2030年のZEH水準義務化を見据えて、ZEHは世間一般の標準仕様になりつつあります。LIXILはZEH計算・判定を行うサポートに加え、各種補助金に使用できる公的なBELS評価書の申請取得までをサポートいたします。

【ラインナップ】

- ・ゼロエネBELS申請取得サポート
- ・ZEH設計サポート
- ・BELS申請取得サポート

面倒な  
ZEH基準判定  
仕様確定まで  
サポート

BELS取得で  
差別化、お施主  
様にアピール

省エネ住宅対応 省エネ基準適合の判定から、基準達成のためのアドバイス実施

高付加価値設計サポート

## 省エネ基準適合サポート

2025年4月より、すべての新築住宅で省エネ基準適合が義務化される予定です。また、2023年4月よりフラット35では省エネ基準適合が必須要件となっています。LIXILではビルダー様の省エネ基準に適合する住宅の標準仕様づくりをお手伝いし、お施主様への省エネ性能の説明に必要な解説資料付きの判定報告書を作成いたします。

○オプションでBELS評価書の申請取得サポートも承ります。

省エネ計算を  
サポート

説明  
義務化へ  
対応したい

省エネ住宅対応 外皮性能値の算定や省エネ基準適合の説明対応のために

高付加価値設計サポート

## 外皮計算サポート(オプション設定:一次エネルギー消費量計算)

2016年4月に施行された建築物省エネ法によって、外皮性能値と1次エネルギー消費量の算定、小規模住宅では省エネ基準の適合を建築主へ説明する事が求められてくるなど、省エネ化が進んでいます。そのために必要な外皮計算をLIXILがサポートします。省エネ性能が見える化し、計算結果の値は一次エネルギー消費量算出にもご利用できます。また、一次エネルギー消費量の計算もオプションでお届けいたします。

○省エネ基準、認定低炭素基準を達成するためのアドバイスはサポートに含まれておりませんのでご注意ください。

自社の  
省エネ性能を  
見える化したい

フラット35S対応 お施主様にオトクな家づくりを提案

申請・適合証等取得サポート

## フラット35S申請サポート

長期固定金利の住宅ローンである低金利のフラット35Sを利用するために必要な設計検査申請書の作成、および適合証明機関に申請を代行いたします。フラット35S(ZEH)および金利Aプラン・Bプランに対応できる豊富な申請サポートコースをご用意しました。

○住宅金融支援機構の制度変更により、対応プランが変更となる場合があります。

○取得した設計検査に関する通知書(耐震等級3)は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

豊富な  
サポートコース  
から選べる

住宅資金を  
より低金利で  
提案

認定低炭素住宅対応 インセンティブ活用できる適合証取得をサポート

申請・適合証等取得サポート

## 認定低炭素住宅適合サポート

2012年12月に施行された認定低炭素住宅はローン控除の割増やフラット35S等のインセンティブが用意されています。評価基準をクリアするために、仕様決めまで手戻りが多くなることが予想されます。LIXILではスムーズに基準をクリアするために的確なアドバイスを含めたサポートをご用意しています。

仕様決め  
確定まで  
サポート

専門スタッフが  
的確に  
アドバイス

住宅性能証明対応 お施主様の贈与税優遇のお手伝い

申請・適合証等取得サポート

## 住宅性能証明書サポート

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置「贈与税の非課税枠UP」を受けるため、断熱等性能等級4、または耐震等級2以上の「住宅性能証明書」の取得をサポートします。

○設計段階の申請図書基準適合通知書取得までのサポートになります。その後の現場審査等の対応はビルダー様にてお願いします。

○耐震性コースへのお申込の場合

・SSバリューと同時に依頼していただくサポートです。

・最終的に取得した住宅性能証明書は地震保険料の割引適用を受ける際に利用することができます。

住宅資金捻出の  
ご提案

地震保険割引  
適用のご提案

省エネ住宅対応の決定版!

# 省エネ基準適否の説明義務化・ 適合義務化に完全対応

## 「LIXIL省エネ住宅シミュレーション」

説明義務化対応も、ZEH・HEAT20対応もおまかせ!

外皮性能も、一次エネ消費量も、WEB上でのカンタン操作でパッと自動計算。

お施主様への省エネ性能の説明資料や提案資料、認定・優遇制度の申請時に必要な計算書も自動作成できます。  
登録料も利用料も無料でお使いいただけます。

設計現場の作業効率化、生産性向上のために、ぜひ、ご活用ください。

POINT  
01

### 外皮性能も一次エネ計算もラクラク

基本的に断熱材や開口部商品、設備を選択していただくだけのカンタン入力です。



同じサッシやドアでも、  
より有利な性能値での提案が可能に!

“自己適合宣言書”の値を活用すると、住宅を実際の実力値に近い状態で省エネ計算することができ、申請等に有利になるだけでなく、お施主様へも効果的なご提案が可能となります。



【例】TW 単体引違い窓 Low-E複層ガラス グリーン(3-Ar16-3)

建具とガラスの組み合わせ  
 $2.33\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

住宅一棟だと…

自己適合宣言書  
 $1.62\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

約30%  
性能UP

建具とガラスの組み合わせ  
 $U_A=0.63\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

自己適合宣言書  
 $U_A=0.57\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$

約10%  
性能UP

○LIXIL省エネ住宅シミュレーションによる、モデル住宅の開口部の性能値のみを変更した場合の試算

### 見積システムの活用で、開口部の入力がもっとカンタンに!

LIXILの見積システム(クラスフル・アルコオンラインシステム)で見積作成後、省エネ計算用の開口部性能データを出力できます。そのデータをLIXIL省エネ住宅シミュレーションへ瞬時に取り込むことで、開口部の入力工数を大幅に削減できます。



説明義務化・適合義務化への  
対応準備はお済みですか？

省エネ基準  
不適合

省エネ基準  
適合

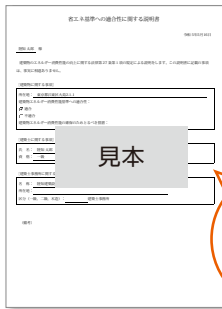


POINT  
02

## お施主様への説明・提案もラクラク

### 省エネ性能説明書も自動作成

省エネ基準への適否や、基準に適合していない場合の対応策など、説明義務に準じた書面を自動作成。



2021年  
4月より  
義務化済

### 省エネ住宅提案書も自動作成

省エネだけでなく、水道光熱費の削減効果や、健康・快適の観点からも、より性能の高い省エネ住宅をおすすめするための提案書も自動作成。



これなら  
お施主様も  
納得するな

### モデル住宅を使った初期提案書の作成もカンタン！

ご提案用のモデル住宅データが搭載されているため、さまざまな断熱材や開口部、設備機器でのご提案書がスピーディーかつカンタンに作成できます。

外皮面積は入力不要

開口部は商品シリーズを  
選択するだけ

窓やドアの商品名を  
回選ぶだけだから  
カンタンだね

POINT  
03

## 申請用の計算書作成もラクラク

ZEH補助金、長期優良住宅、フラット35、BELSなど各種申請に必要な計算書も自動でアウトプット。そのまま申請書類の一部として活用できます。

ZEH補助金

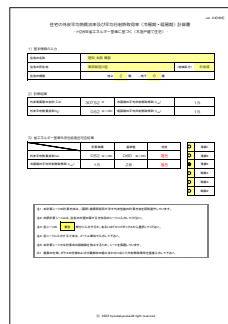
長期優良住宅

低炭素住宅

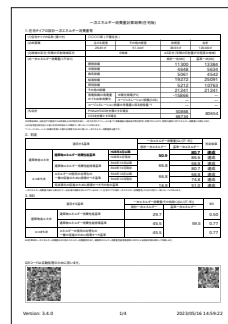
BELS

フラット35S

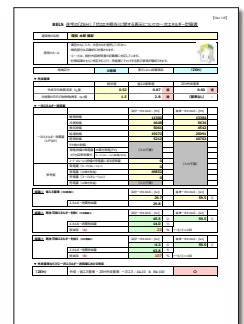
etc.



外皮性能計算書



一次エネ計算書



ZEH計算書

ユーザー登録はこちら

LIXIL 省エネ住宅シミュレーション

検索

<http://www.biz-lixil.com/service/proptool/shoene/>

株式会社 LIXIL



地球環境のためにLIXILは  
業界トップランナーとして  
先進的な取組をしています。

会社や商品についての情報のご確認は、LIXIL オフィシャルサイトまで

<http://www.lixil.co.jp/>

※ショールームの所在地、カタログの閲覧・請求、図面・CADデータなどの各種情報は、上記オフィシャルサイトから  
ご確認ください。

※本カタログは2023年5月末時点での情報を元に作成しております。

※各事業・制度は本カタログ発行の後に変更になる場合もございます。

※各制度ご活用の際は、それぞれのお問い合わせ窓口までご確認くださいませよう願いたします。

※本カタログ掲載内容および写真・図版の無断転載は固くお断りします。

XF8400	01	2023.6.20 発行
--------	----	--------------

