

# 第六章 認定制度等について

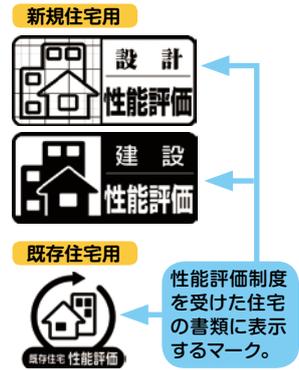
## 6-1 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度とは

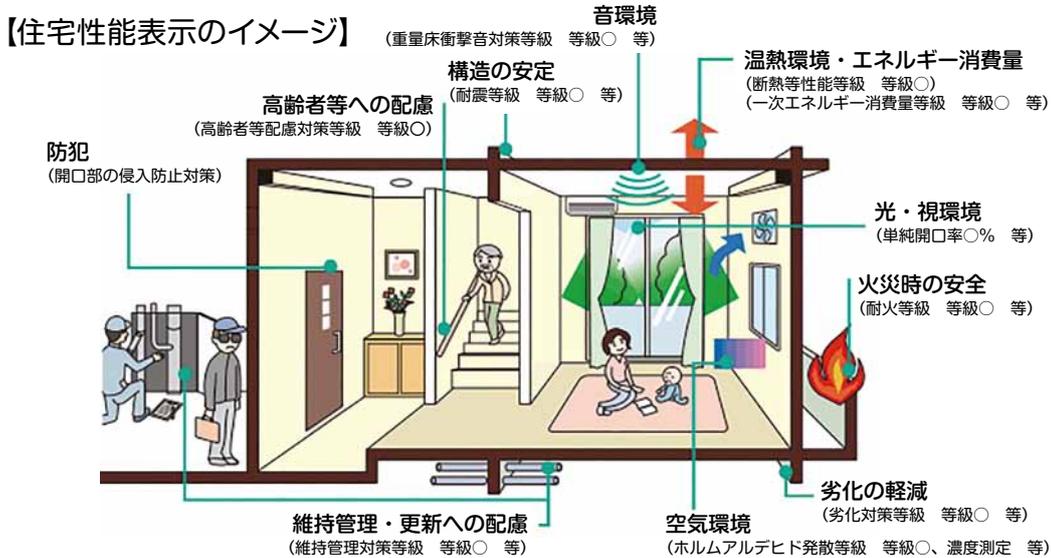
住宅性能表示制度とは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（以下「品確法」という。）」に基づく制度です。品確法は、以下の3本柱で構成されています。

- ・新築住宅の基本構造部分の瑕疵担保責任期間を「10年間義務化」すること
- ・様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」を制定すること
- ・トラブルを迅速に解決するための「指定住宅紛争処理機関」を整備すること

住宅性能表示制度は、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度となっています。



### ■10分野のモノサシで住まいの性能が等級や数値で表示



・住宅ローンの優遇や保険料の割引もあります。また、既存住宅の住宅性能表示制度もあります。

## 6-2 長期優良住宅の認定制度

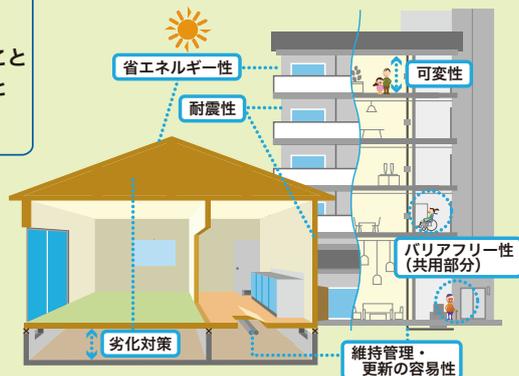
長期優良住宅認定制度とは

長期優良住宅認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するため、優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定するものです。大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。(国土交通省)

- 長期に使用するための構造及び設備を有していること
- 居住環境等への配慮を行っていること
- 一定面積以上の住戸面積を有していること
- 維持保全の期間、方法を定めていること
- 自然災害への配慮を行っていること

### 【長期優良住宅の主な「認定基準」】

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請することが必要です。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。



- ・長期優良住宅（新築、増築・改築）の認定を受けた住宅は、補助金、住宅ローン金利引き下げ、税の特例や地震保険料の割引等を受けることができます。条件等最新の情報を入手ください。
- ・認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しています。

## 6-3 低炭素建築物認定制度

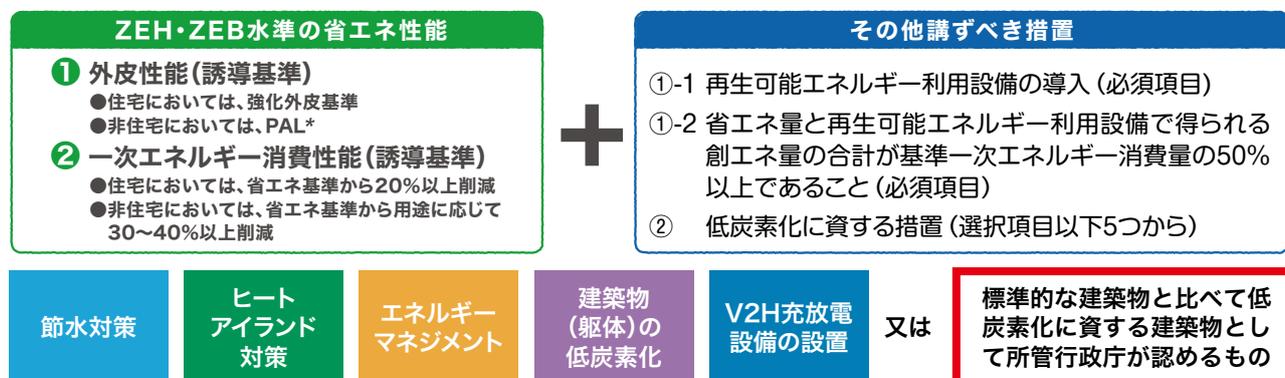
低炭素建築物とは

エコまち法で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている市街化区域等内に建築される建築物を指します。

### ■低炭素建築物認定制度基準

- ①省エネ基準を超える省エネ性能を持ち、かつ低炭素化に資する措置を講じていること
- ②都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
- ③資金計画が適切なものであること

※上記①～③のすべてを満たす建築物について、所管行政庁（都道府県、市）に認定申請を行うことにより低炭素建築物としての認定を受けることができます。



### ■認定を受けた建築物の優遇処置

認定を受けた建築物については、低炭素化に資する措置を行うことで床面積が増えることとなる一定の床面積について容積率算定の基礎となる床面積に算入しない。また、認定を受けた新築住宅については、税制・融資の優遇措置の対象となります。

## 6-4 BELS

ベルス  
『BELS』 Building-Housing Energy-efficiency Labeling System

BELS とは、建築物の『省エネルギー性能』を認定し、評価する制度のことで、住宅の省エネ性能を示す目安となります。(個別認定)

また、建物外壁や開口部の断熱・遮熱性能、及びエネルギーの消費量を算出し、省エネ性能を5段階のランクに分け評価し、星の数で表示されます。ZEHの場合は左下に『ZEH』マークが表示されます。



セッチ  
《参考》『ZEHマーク』 Net Zero Energy House マーク

『ZEHマーク』は、住宅のBELS評価においてZEHの基準を満たし、太陽光発電などでエネルギーを創ることで年間エネルギー収支をおおむねゼロにした住宅(ZEH)や、可能な限りゼロに近づけた住宅(Nearly ZEH)などにつけられる標章の事。その他、ZEHを建設する認定事業者にはZEHビルダーマーク、認定プランナーにはZEHプランナーマークがあります。



## 6-5 住宅の支援制度

国や地方公共団体ではさまざまな支援制度を用意しています。補助金や融資、減税などの支援制度をうまく利用して、快適で安全、将来につながる新築・リフォームなどの家づくりを実現しましょう。ただし、補助制度は、各省の予算状況に応じて制限があります。各制度の詳細内容や条件については最新情報をHP等で確認してください。(以下の情報は2023年2月現在)

### I. 補助制度

#### ■こどもエコすまい支援事業(国土交通省)

子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して、子育て世帯(18歳未満の子)・若者夫婦世帯等(夫婦のいずれかが39歳以下)による省エネ投資に対する支援事業です。

- 1) 子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築(事業者が申請) 補助額100万円/戸
  - ・ZEH住宅: 強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量20%減に適合するもの
- 2) 住宅のリフォーム(事業者が申請) 補助額上限30万円/戸(条件により増額上限有り)
  - ①住宅の省エネ改修
  - ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、  
空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事(①の工事を行った場合に限る)

#### ■住宅の省エネリフォームへの支援の強化(経済産業省、国土交通省及び環境省)

経済産業省、国土交通省及び環境省は、窓の断熱改修や高効率給湯器の設置、エコ住宅設備(高断熱浴槽等)の設置といった省エネリフォーム工事等への支援を実施します。3省の連携により各省の事業がワンストップで利用可能です。

- 1) 省エネ改修
  - ①高断熱窓の設置 補助額 上限あ200万円/戸(補助率1/2相当)
  - ②高効率給湯器の設置 補助額 15万円又は5万円(定額)
  - ③開口部・躯体等の省エネ改修工事 補助額 上限30万円/戸(条件により増額上限有り)
- 2) その他のリフォーム工事 補助額 上限30万円/戸(条件により増額上限有り)
 

※子供エコすまい支援事業による支援・1)の①~③いずれかの工事を行った場合

**その他、補助制度** 各補助制度についての詳しい情報は、各省等のHPにて確認ください。

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業(国土交通省)
- 住宅・建築物省エネ改修推進事業(国土交通省・地方公共団体)
- 住宅・建築物安全ストック形成事業(国土交通省) 詳しくは、お住まいの市町村へ
- 次世代省エネ建材の実証支援事業【次世代建材】(国土交通省)
- 既存住宅における断熱リフォーム支援事業(環境省)
- 地方公共団体における住宅リフォームに係る支援制度 県・市町村のHPで検索
- 介護保険法にもとづく住宅改修費の支給(厚生労働省) 詳しくは、お住まいの市町村へ

### II. 減税制度

#### (1) 所得税の控除

住宅を確保するため、住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得又は増改築等をした場合、年末のローン残高の0.7%を所得税(一部、翌年の住民税)から最大13年間控除する制度です。

##### 新築の場合の住宅ローン減税

新築/既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年間
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円	
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円	
	その他の住宅	3,000万円	0円	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間
	その他の住宅	2,000万円		

リフォームを行った場合の **1** リフォーム促進税制と **2** 住宅ローン減税

減税制度	概要	リフォームローン要件	控除期間	控除額
<b>1</b> リフォーム促進税制		ローンの有無によらない	1年	性能向上リフォームの標準的な工事費用相当額の10%、及び性能向上リフォーム限度額超過分とその他の増改築等工事の費用の額の5% 工事内容や要件により控除額が異なります。
<b>2</b> 住宅ローン減税		10年以上の償還期間	10年	対象工事費用相当分の年末ローン残高の0.7%

(2) **固定資産税の減額** 減税期間：1年間（工事完了年の翌年度分）、申告期間：工事完了後3ヶ月以内

新築の場合の固定資産税の減税

	軽減額	認定長期優良住宅	一般住宅
戸建て住宅	固定資産税額の <b>1/2</b>	当初5年	当初3年
マンション		当初7年	当初5年
備考	家屋面積の120㎡相当分まで		

リフォームの場合の固定資産税の減税

リフォームの種類	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
軽減額	固定資産税額の <b>1/2</b>	固定資産税額の <b>1/3</b>	固定資産税額の <b>1/3</b>	固定資産税額の <b>2/3</b>
備考	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積100㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで	家屋面積120㎡相当分まで

補助制度と減税制度は両方使えるの？

夏冬も快適な室内にして、冷暖房費を節約するために省エネリフォームを計画中。補助制度と減税制度の両方を利用できると良いのですが…



減税制度の併用の可否は以下のとおりです。

		所得税						固定資産税			
		リフォーム促進税制					住宅ローン減税	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化					
所得税	リフォーム促進税制	耐震	○	○	○	×	○	○	○	○	○
	バリアフリー	○	○	○	○	×	×				
	省エネ	○	○	○	○	×	×				
	同居対応	○	○	○	○	×	×				
	長期優良住宅化	×	○	×	○	×	×				
	住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×				
固定資産税	耐震	○					×	×	×		
	バリアフリー	○					×	○	×		
	省エネ	○					×	○	×		
	長期優良住宅化	○					×	×	×		

補助制度と減税制度の併用は可能です。

●例えば……補助制度を利用して省エネリフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。

(3) **贈与税の非課税措置** 制度期間 令和5年12月31日まで

(4) **登録免許税の特例措置** 制度期間 令和6年3月31日まで

(5) **不動産取得税の軽減措置**

Ⅲ. **融資制度（リフォーム）**

■ **【フラット35】リノベ** 中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで住宅ローンの金利引下げ

■ **【リ・バース60】** 住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する60歳以上のお客さま向けの住宅ローン（ノンリコース型、リコース型あり）

■ **住宅金融支援機構 リフォーム融資**

- ・リフォーム融資 耐震改修工事
  - ・リフォーム融資 高齢者向け返済特例（部分的バリアフリー・ヒートショック対策・耐震改修工事）
- その他、各種認定制度に対応した建物は、住宅ローン金利引き下げ対象となります。

”第6章において、掲載した図・イラスト等は関連する省庁のHPから引用”