第一部

住まいづくりに関する知識

1　長期優良住宅について

◎ いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う

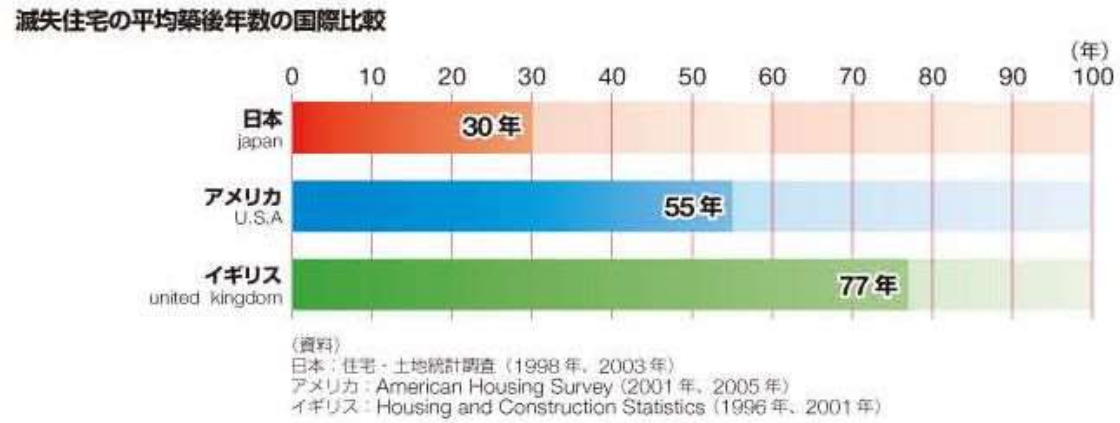
日本では、住宅をつくっては壊し、貴重な資産や資源を浪費してしまっています。しかし、人口減少や少子高齢化、地球環境問題など考えると、このようなもったいないことをしないように改める必要があります。

将来の世代に貴重な財産や資源を引き継ぎ、社会を持続可能なものへと転換していくために、いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使っていくという考え方が求められています。

○ 日本の住宅の寿命と環境への負荷

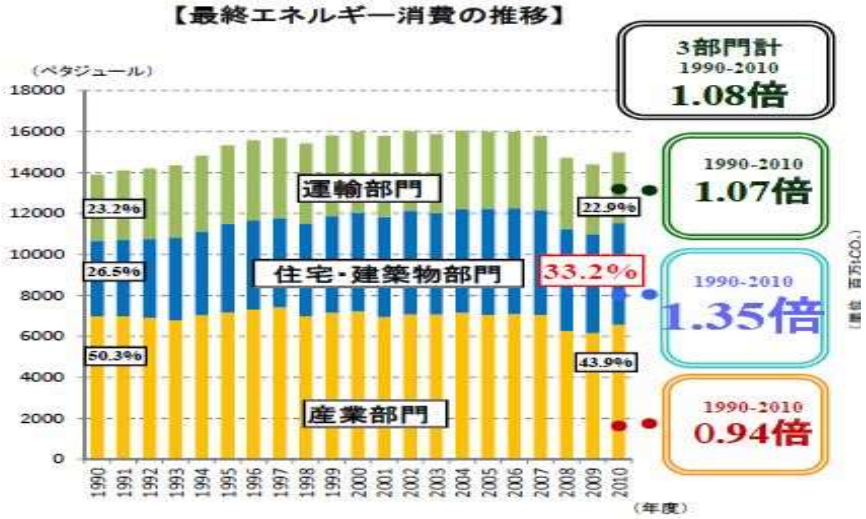
我が国では、取り壊される住宅の平均築後経過年数は約 30 年と、アメリカの約 55 年、イギリスの約 77 年に比べると短いものとなっています。

地形・気候風土、地震の発生頻度や国民性の違いなどから単純には比較できませんが、諸外国と比べて住宅が短い期間で取り壊されています。



○ 住宅・建築物に係るエネルギー消費

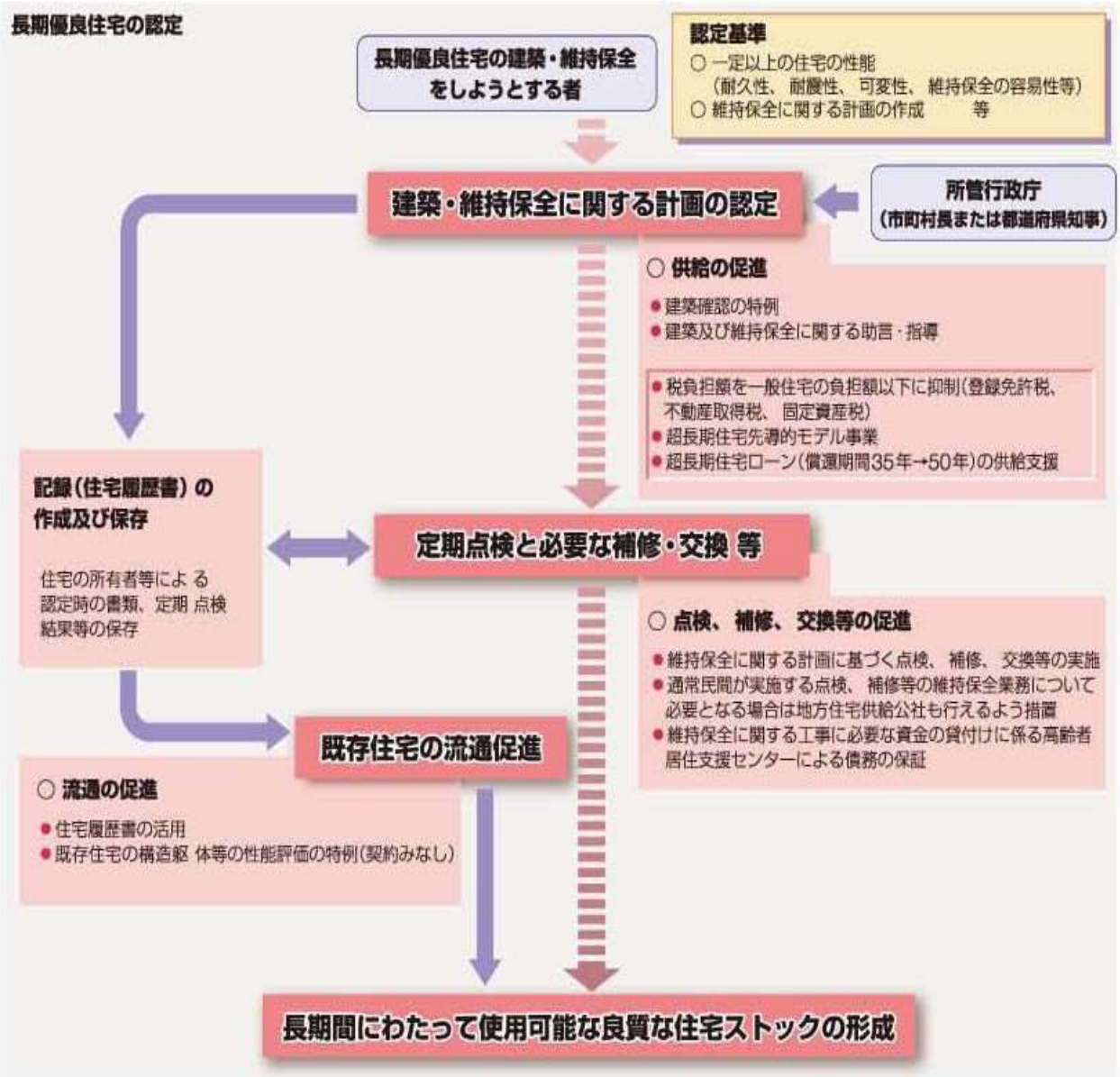
わが国において、住宅・建築物部門は全エネルギー消費の３割以上を占め、産業、運輸部門に比べて過去 20 年の増加が著しいため、省エネ対策の強化が求められています。



○ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

住宅を長持ちさせるための具体的な取組の一つとして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が平成 21 年６月４日に施行されました。

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が、その構造及び設備について講じられた優良な住宅（長期優良住宅といいます。）の普及を促進するため、所管行政庁（市町村長又は都道府県知事）による長期優良住宅建築等計画の認定制度ができました。



○ 税制の特例

長期優良住宅の認定を受けた住宅については、税制の特例があります。

（25 ページからの各種税制の特例をご覧下さい。）

○ 認定基準の概要

長期優良住宅の認定を受けるには以下の基準を満たすことが必要です。

性能項目等	概要
劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続して利用するための改修を簡単に行うため、損傷のレベル低減を図ること。
維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を簡単に行うために必要な措置がとられていること。
可変性	○居住者のライフスタイルの変化などに応じて間取りの変更ができる措置がとられていること。
バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共同廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	○断熱性能などの省エネルギー性能が確保されていること。
住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模であること。
居住環境	○良好な景観の形成、地域における居住環境の維持や向上に配慮されたものであること。
維持保全計画	○以下の部分・設備について定期的な点検・補修等に関する計画を策定 ・住宅の構造耐力上主要な部分　・住宅の雨水の浸入を防止する部分 ・住宅に設ける給水又は排水のための設備
災害配慮	○災害発生のリスクのある地域においては、そのリスクの高さに応じて、所管行政庁が定めた措置を講じる。

○ 認定を受けるには

長期優良住宅を建築しようとする方は、住宅の建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画といいます。）を作成し、所管行政庁に認定を申請する必要があります。

詳しくは、静岡県のホームページ 住まいの情報ガーデン を御覧ください。
https://www.pref.shizuoka.jp/kurashikankyo/kenchiku/garden/index.html

２　住宅の品確法について

やっと手に入れたマイホーム。
でも、欠陥が見つかったり、計画と違う家だったりしたら…。
こうした住宅に関するトラブルを未然に防ぎ、また、万一トラブルがあっても、すばやく処理できるように、様々な制度が用意されています。
建ててから後悔しないよう、こうした制度をよく知っておき、活用することが大切です。

品確法とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」のことで、平成 12 年４月から施行されました。
家を建てたり買ったりするとき、住宅関連業者と消費者とでは住宅に関する知識は雲泥の差があります。消費者はとても弱い立場で百戦錬磨の業者に立ち向かわなければなりません。
そこで、消費者保護の立場でこの法律が制定されたのです。

○　「品確法」の三本柱

みなさんが安心して、良質な住宅を取得できるように、「品確法」では３つの項目で消費者保護を図っています。

新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

新築住宅の取得における瑕疵担保責任に特例を設け、瑕疵担保期間を最低 10 年義務付けることで、住宅取得後の暮らしの安全を図る制度です。

住宅性能表示制度

住宅の性能を契約の事前に比較できるように、性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価できる第三者機関を設置し、住宅の品質の確保を図る制度です。

住宅専門の紛争処理体制

住宅性能表示制度を利用した住宅に関するトラブルに対して、裁判以外の紛争処理を行う専門機関を整備し、万一のトラブルの場合にも紛争処理の円滑化、迅速化を図る制度です。

それでは、それぞれの項目について少し詳しく見てみましょう。

○ 新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例

品確法では、新築住宅を取得する場合の契約について、売主側の瑕疵担保責任に特例を設けています。

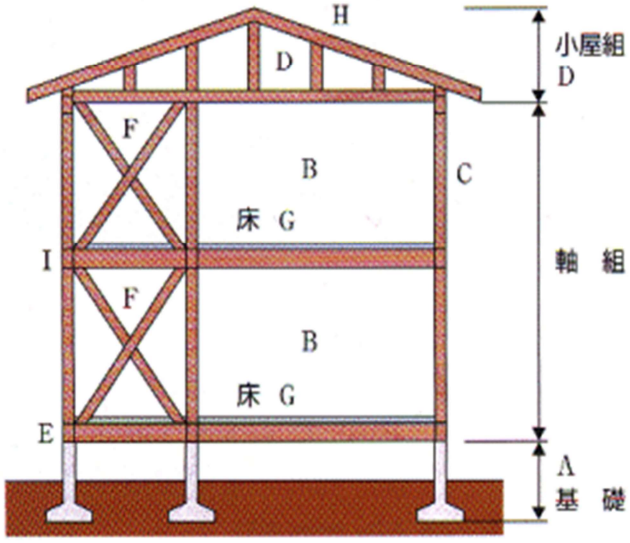
この特例は、基本構造部分（基礎、柱や梁など、住宅の構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分）について、最低 10 年間の瑕疵担保責任（修補責任等）を義務付けています。

●瑕疵担保責任の範囲は？

対象となる部分	・新築住宅の基本構造部分（基礎、柱、床、屋根など）
瑕疵担保期間	・完成引渡しから 10 年間義務 ※ 期間短縮の特約等は不可

【対象となる部分のイメージ】

構造耐力上主要な部分の例（在来軸組工法の木造住宅の場合）



基 礎	A
壁	B
柱	C
小屋組	D
土 台	E
斜 材	F
床 版	G
屋根版	H
横架材	I

＊このほか、雨水の浸入を防止する部分についても対象となります。

また、新築住宅の取得に関する契約（工事請負契約、売買契約）において、基本構造部分以外も含めた瑕疵担保責任について、特約を結ぶことで 20 年まで延長することができます。

＜参考＞売買と請負契約における 目的物に欠陥がある場合の担保責任の内容

令和２年 民法改正	売買		請負	
	改正前	改正後	改正前	改正後
修理・代替物の請求	×	○	修理については ○	○
損害賠償請求	○	○	○	○
契約解除	○	○	○（建物等については×）	○
代金減額請求	×	○	×	○

○ 住宅性能表示制度

品確法では、住宅の性能を評価し、表示するための基準や手続きを定めています。
国土交通大臣が定めた「評価方法基準」によって評価を行い、同じく国土交通大臣が定めた「日本住宅性能表示基準」に従って評価した住宅の性能を表示します。

住宅取得者には、こんなメリットが…

☆　いろんな住宅をわかりやすく比較できます。
　契約前に、いろいろな住宅の性能水準について、共通のものさしで相互比較できます。

☆　手抜き工事をチェックできます。
　表示された水準の性能が確実に実現されるよう、第三者機関によって、設計段階及び施工・完成段階でチェックしてもらえます。

☆　安全に安心して家を建てられます。
　設計段階の性能評価書の内容を契約に含めることができ、施工会社と約束している性能が明確になります。また、万一、性能が確保されていない場合は補修等を求めることができ、引渡し後にトラブルがあった場合には、紛争処理機関にトラブルの解決を依頼できます。

☆　住宅ローンや保険料がお得になることも…
　一部の金融機関では、住宅性能表示制度を利用した住宅について、住宅ローンの金利を優遇しています。
　また、地震保険料では割引制度が適用されます。

施工会社には、こんなメリットが…

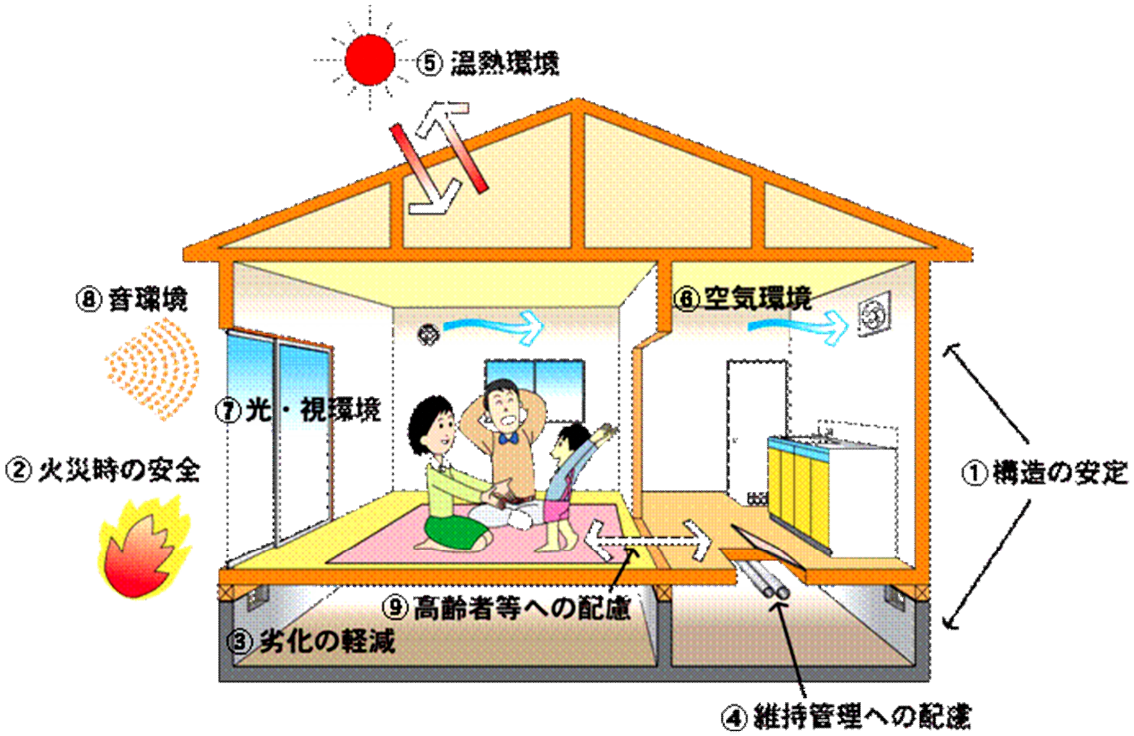
☆ 他社との差別化ができます。
　自社の住宅の性能について、客観的に施主にアピールすることができます。

☆ 顧客満足度のアップにつながります。
　住宅取得者が求めている性能水準に確実に応えることができます。
　さらに、竣工時や引渡し後のトラブルを防ぐことができます。

☆ 責任の範囲を明確にできます。
　万一、引渡し後にトラブルがあった場合には、性能に関するトラブルについては、施工者の責任の範囲が明確になっているので安心です。

＜新築住宅の場合＞

住宅に関する性能を 10 の分野でランク付けしています。



① 構造の安定：地震や風に対する強さ、基礎や地盤の状況を評価します。
② 火災時の安全：火災の感知・避難対策、耐火の度合いを評価します。
③ 劣化の軽減：構造躯体の材料の劣化対策について評価します。
④ 維持管理・更新への配慮：給排水管、ガス管のメンテナンスのしやすさを評価します。
⑤ 温熱環境・エネルギー消費量：外皮の断熱性能、一次エネルギー消費量を評価します。
⑥ 空気環境：建材の選定と換気方法について評価します。
⑦ 光・視環境：窓などの開口部の割合について評価します。
⑧ 音環境：床・壁等の遮音性（選択評価項目）を評価します。
⑨ 高齢者等への配慮：バリアフリー対策などについて評価します。
⑩ 防犯：開口部の侵入防止対策について評価します。

＜既存住宅の場合＞

住宅に関する性能を９の分野でランク付けしています。また、既存住宅のみを対象とした２項目（現況検査により認められる劣化等の状況に関すること）が設定されています。

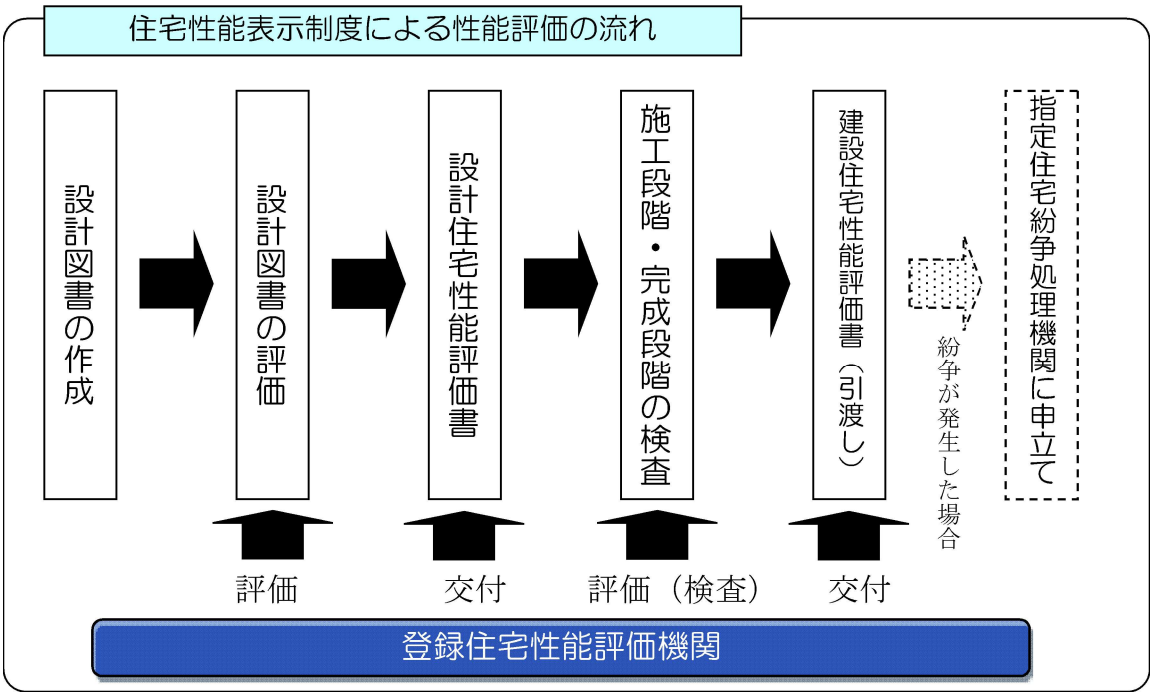
① 構造の安定：地震や風に対する強さ、基礎や地盤の状況を評価します。
② 火災時の安全：火災の感知・避難対策、耐火の度合いを評価します。
③ 劣化の軽減：構造躯体の材料の劣化対策について評価します。
④ 維持管理・更新への配慮：給排水管、ガス管のメンテナンスのしやすさを評価します。
⑤ 温熱環境・エネルギー消費量：外皮の断熱性能、一次エネルギー消費量を評価します。
⑥ 空気環境：建材の選定と換気方法について評価します。
⑦ 光・視環境：窓などの開口部の割合について評価します。
⑧ 高齢者等への配慮：バリアフリー対策などについて評価します。
⑨ 防犯：開口部の侵入防止対策について評価します。

～　あなたに適した性能を確保しましょう　～

- 住宅の性能は等級や数値で表示されます。等級は数字が大きいほど性能が高いことを表しています。
- むやみに数値が高いものを要求したりすることは合理的ではありません。等級が高い住宅はそれなりにコストがかかります。
- 住む人のライフスタイルや価値観、家を建てる場所の気候風土、資金計画などによって、住む人に最も適した性能を組み合わせることが必要です。
- 例えば、静かな住宅街で遮音性がどの程度必要なのか、広さや間取りを犠牲にして、断熱性を高めるのか、など考えることはいっぱいあります。必要十分の性能を持った住宅にできるよう、施工会社とよく相談してください。

こうした項目ごとの評価は、登録住宅性能評価機関が行い、その結果を『住宅性能評価書』としてお客様に交付します。

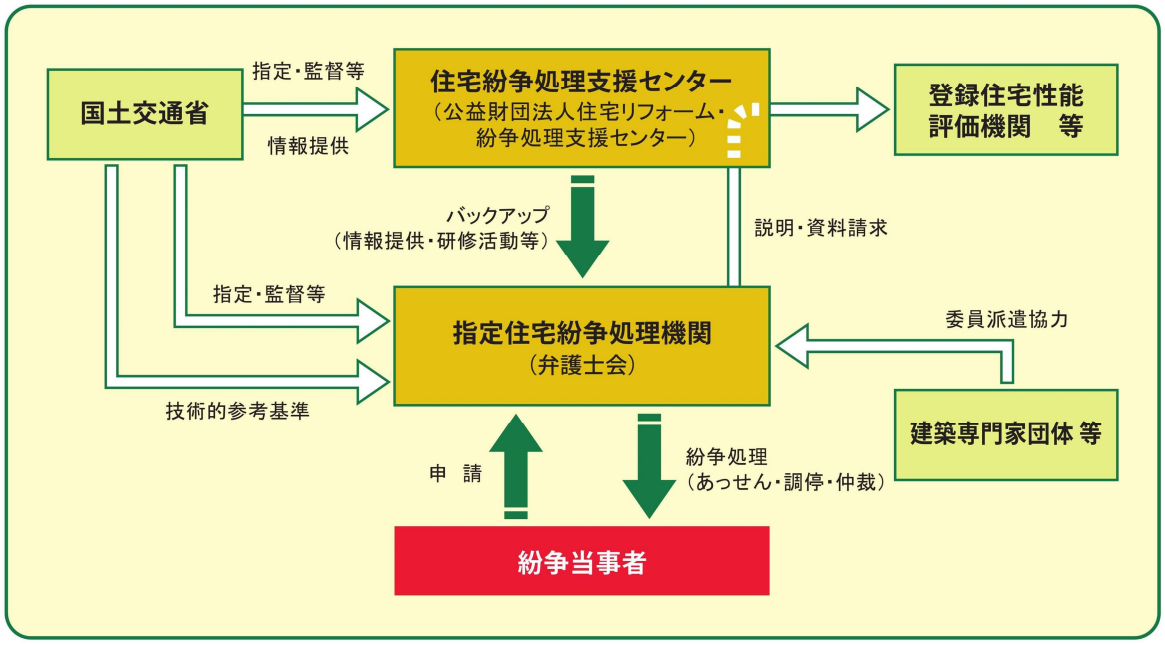
住宅性能評価書には、設計段階で評価した『設計住宅性能評価書』と施工段階と完成段階の検査で評価した『建設住宅性能評価書』の２種類があります。



○ 住宅専門の紛争処理体制

万一のトラブルの場合でも、指定住宅紛争処理機関によって、円滑、迅速で、専門的な紛争処理が受けられます。

住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ



「一般社団法人住宅性能評価・表示協会　新築住宅の住宅性能表示制度ガイド」より

３　住宅瑕疵担保履行法について

平成 17 年 11 月に、いわゆる構造計算書偽装問題が発生しました。その結果、多くのマンションについて、建替えや大規模な改修が必要となりましたが、売主が倒産してしまった場合は補償ができなくなってしまい、多くの住民が自らの負担を余儀なくされてしまいました。

そもそも、欠陥住宅に関する住宅購入者の保護対策として、先に挙げた住宅の品確法で新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例ができたのですが、今回の問題のように、業者が倒産した場合など売主に十分な資力がない場合は瑕疵の保障がされないという、まさに絵に描いた餅であることが明らかになりました。

そこで、この問題を解決するために整備されたのが「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（住宅瑕疵担保履行法）です。

この法律は、新築住宅の売主等に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険または供託のいずれかの方法による資力確保措置を義務付けるものです。

○ 保険制度

住宅瑕疵担保履行法の対象となる事業者の多くが保険制度の利用を選択しています。取得する住宅が保険に加入しているかどうか、売買契約や請負契約時に業者から説明してもらいましょう。

※ 保険加入の申込みは事業者が行います。

・保険の仕組み

保険は、以下の国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」の保険に限られます。

保険法人名　（50 音順）	TEL	URL
（株）住宅あんしん保証	03-3562-8121	https://www.j-anshin.co.jp/
住宅保証機構（株）	03-6435-8870	https://www.mamoris.jp/
（株）日本住宅保証検査機構	03-6861-9210	https://www.jio-kensa.co.jp/
（株）ハウスジーメン	03-5408-8486	https://www.house-gmen.com/
ハウスプラス住宅保証（株）	03-4531-7200	https://www.houseplus.co.jp/
（一財）住宅保証支援機構	03-6280-7241	https://www.how.or.jp/

・ **保険金支払いの対象となる部分**

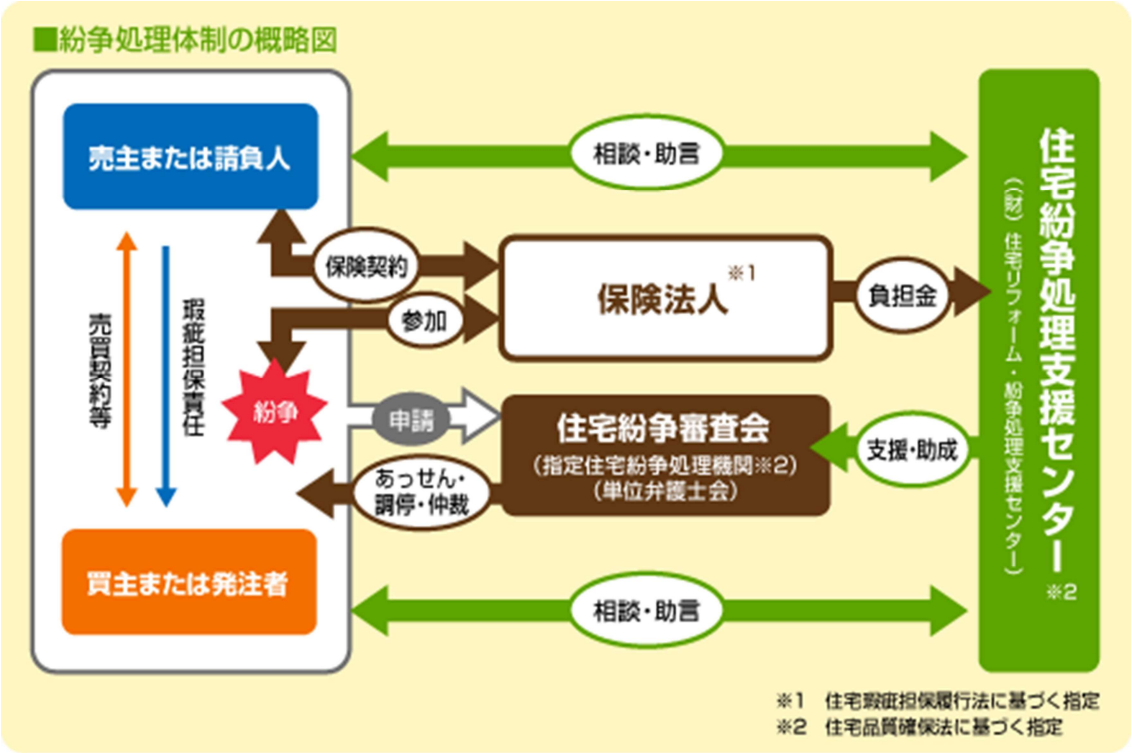
構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に対して保険金が支払われます。具体的には、柱、基礎、外壁、屋根などです（14 ページに掲載の「新築住宅の瑕疵担保責任に関する特例」の対象となる「基礎構造部分」と同じです）。

・ **保険料の請求について**

住宅に瑕疵があり、事業者が倒産している場合は、引渡し時にもらった書類に記載されている保険法人に連絡してください。瑕疵の状況を調査した上で、必要な費用が支払われます。

・ **トラブルが起きたら**

保険に加入している新築住宅において、契約当事者間で紛争が生じた場合、消費者保護の観点から住宅専門の紛争処理が受けられます。



○ 供託制度

資力確保のためのもうひとつの方法です。事業者が、法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

事業者が倒産などによって補修等が行えない場合、新築住宅を取得した人は、供託所に対して瑕疵の補修等に必要な金額について、保証金からの還付を請求することができます。

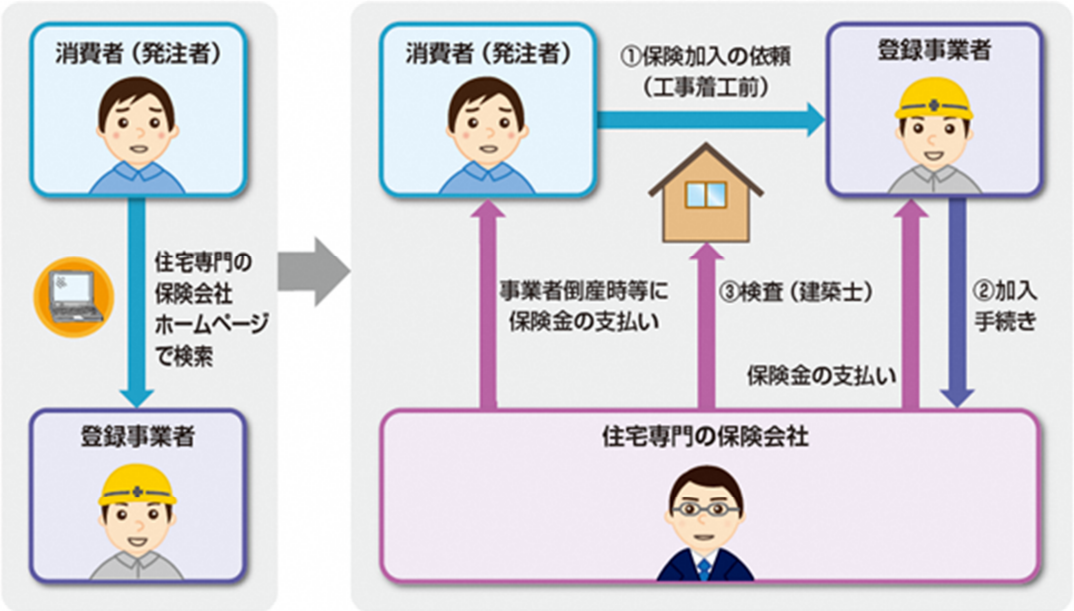
４　リフォームかし保険について

平成 22 年３月から、リフォームにも瑕疵担保保険が導入されました。リフォームかし保険は、リフォーム時の検査と補償がセットになった保険制度です。ただし、新築の場合と違って、保険への加入は義務ではありません。

保険に加入すると、後日工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者に支払われます。事業者が倒産している場合等については、消費者（発注者）に対して直接保険金が支払われます。

・　保険への加入

リフォームかし保険は、リフォーム工事を実施する事業者が加入する保険です。消費者がリフォーム工事について保険加入を希望する場合は、リフォームかし保険についても「住宅瑕疵担保責任保険法人」に登録している事業者へ注文してください。もしも依頼するリフォーム会社が事業者登録をしていない場合は、工事契約前（工事着工前）に登録してもらう必要があります。



なお、保険会社に登録している事業者は、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページの登録事業者検索システム（https://www.kashihoken.or.jp/individuals/kizon/search）で検索することができます。消費者がリフォーム会社を選ぶ際の重要な情報となります。

・　リフォームかし保険の対象

新築の瑕疵保険では保険の対象となる部分は、柱や基礎、外壁、屋根など、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分の瑕疵に限られましたが、リフォームかし保険では、リフォーム工事を実施したすべての部分に係る欠陥・不具合を包括的に対象とします（設備機器・機具そのものは除く。）。保険期間は、構造及び雨水浸入防止部分に係る工事は５年間、それ以外の工事は１年間です。

・ **トラブルが起きたら・起きる前に**

最近はリフォームに対する関心も高まってきていますが、消費者には専門的な知識があまりないこともあり、根強い不安があります。そんな不安を解消するための相談制度が用意されていますので、まずはお気軽に利用してください。

1　リフォーム見積相談制度

① 見積りの項目・形式についての相談

② 見積金額についての相談

③ 工事途中や追加費用についてのアドバイス等

2　無料専門家相談制度

弁護士や建築士との対面相談（専門家相談）

詳しくは・・・

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
住まいるダイヤル
電話番号：０５７０－０１６－１００　（ナビダイヤル）
PHS、IP 電話からは　０３－３５５６－５１４７
受付時間：１０:００ ～ １７:００
（土・日・祝日、年末年始を除く）
ＵＲＬ：http://www.chord.or.jp/consult_tel/call.html

５　その他の保険・保証制度について

○ 既存住宅販売かし保険

既存住宅（いわゆる中古住宅）を売買する際に利用できる５年間の保険制度です。この保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、第三者検査員（建築士）による検査に合格することが必要です。検査に合格した既存住宅を売買した後、万一、欠陥が見つかった場合でも、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産した場合は買主）に支払われます。

○ 住宅完成保証制度

新築一戸建住宅を対象に、住宅の着工から完成するまでに起こりうる万一の事態に備えるための保険制度です。

例えば、工事中に業者が倒産してしまい、工事が中断したら、前払い金や工事継続のために増えてしまった工事費用を保証機関が一定の限度額の範囲内で保証します。

万一、工事がストップしたら･･･？

① 増加した工事費用を保証

② 前払い金の損害を補償

③ 引継業者のあっせん（希望による）

６　住宅に関する税金について

マイホームを取得する場合、契約段階から購入後まで、それぞれの段階でいろいろな税金がかかります。
ここでは住宅に関する各種税金を見ていきましょう。

区分	税目	備考
住宅を取得するときにかかる税金	印紙税	売買契約書・工事請負契約書・住宅ローンの契約書等を交わすときに契約書にかかる税です。原則として収入印紙を契約書に貼付して印鑑を押して納税します。
	登録免許税	土地や建物を取得し、その効果を第三者に主張するためには登記が必要です。 登記をするときには登録免許税が課されます。 住宅用の土地や建物には軽減措置があります。この特例に該当するかどうか検討が必要です。
	消費税	建物の建設費や購入費、不動産会社への仲介手数料には消費税がかかります。
	不動産取得税	土地や建物を取得したり、建物を建築したときにかかる税です。 新築住宅を取得した場合、土地と建物それぞれについて、軽減措置があります。
住宅を取得してから毎年かかる税金	固定資産税	不動産の保有に対してかかる税です。 新築住宅を取得した場合、土地と建物それぞれについて、軽減措置があります。
	都市計画税	市街化区域等に所在する不動産の保有に対してかかる税です。 新築住宅を取得した場合、土地について、軽減措置があります。
その他住宅に関係がある税金	所得税 住民税	住宅を取得したり、増改築すると軽減措置があります。
	贈与税	親など個人から不動産や取得費用を贈与されたときにかかる税です。 親からの住宅取得資金の贈与については非課税枠があります。

７　税制の特例について

税金に関するお問い合わせは 304 ページ以降を御覧ください。

①　住宅を新築・購入したい方

◎ 印紙税の特例

印紙税とは、売買契約書（家を購入する契約）、工事請負契約書（家を建築する契約）、金銭消費貸借契約（ローン契約）などの契約書を作成するときにかかる税（印紙代）です。契約書の記載金額によって税額が決まります。

不動産の譲渡契約及び工事請負契約については、令和６年３月 31 日まで税の優遇措置があります。

契約書の記載金額	不動産譲渡契約書・建設工事請負契約書	
	本則	特例（平成 30 年４月１日から令和６年３月 31 日まで）
500 万円超 1,000 万円以下	10,000 円	5,000 円
1,000 万円超 5,000 万円以下	20,000 円	10,000 円
5,000 万円超１億円以下	60,000 円	30,000 円

◎ 登録免許税の特例

登録免許税とは、土地や建物の所有権の登記、ローン等に関する抵当権設定の登記を行う場合にかかる税です。一定の要件を満たす住宅として「住宅用家屋証明」を受けた住宅の保存登記（新築家屋などを登記すること）や移転登記（中古住宅などで所有権の変更を登記すること）、抵当権設定登記（住宅ローンなどの抵当権を登記すること）には優遇措置があります。

ただし、所有権移転登記では、住宅を取得した方法が売買又は競落（競売で落札すること）に限られ、相続や贈与などは優遇措置の対象となりません。

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="3">項目</th><th rowspan="3">本則</th><th colspan="2">特例</th></tr>
<tr><th>一般住宅</th><th>長期優良住宅</th></tr>
<tr><th>（令和６年３月 31 日まで）</th><th>（令和６年３月 31 日まで）</th></tr>
<tr><td colspan="3">所有権保存登記</td><td>0.4%</td><td>0.15%</td><td>0.1%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">所有権移転登記</td><td colspan="2">相続</td><td>0.4%</td><td colspan="2">特例なし</td></tr>
<tr><td colspan="2">贈与</td><td rowspan="3">2.0%</td><td colspan="2">特例なし</td></tr>
<tr><td rowspan="2">売買</td><td>建物（住宅）</td><td>0.3%</td><td>0.2%（戸建て）
0.1%（マンション）</td></tr>
<tr><td>土地</td><td colspan="2">1.5%</td></tr>
<tr><td colspan="3">抵当権設定登記</td><td>0.4%</td><td colspan="2">0.1%</td></tr>
</table>

※ 住宅用家屋証明についてはお住まいの市町の家屋証明担当窓口（305 ページ以降参照）へお問い合わせください。

※土地売買による所有権の移転登記の場合、適用期限はＲ５．３.31 まで

◎ 不動産取得税の特例

不動産取得税とは、不動産を取得したときにかかる税です。
新築住宅を取得した場合、土地と建物それぞれについて、優遇措置があります。

項目	本則	特例（令和６年３月 31 日まで）
土地	課税標準：評価額 税　　率：4.0％	課税標準：評価額×１／２ 税　　率：3.0％ 税額から①②のうち、多い額を控除する ①45,000 円 ②住宅の床面積の２倍（200 ㎡限度） ×１㎡当たりの土地の固定資産税評価額×１／２ ×3.0％
建物 ※1	課税標準：評価額 税　　率：4.0％	課税標準：評価額から 1,200 万円（1,300 万円※2）を控除 税　　率：3.0％

※1　住宅の床面積が 50 ㎡以上 240 ㎡以下であることが要件です。
※2　認定長期優良住宅の場合

◎ 固定資産税の特例

固定資産税とは、不動産の保有に対してかかる税です。
住宅用地と一定期間の新築住宅について、優遇措置があります。

項目	本則	特例（令和６年３月 31 日まで）	
土地	課税標準：評価額 税　　率：1.4％ （市町により異なります）	200 ㎡以下の住宅用地 課税標準：評価額×１／６ 200 ㎡を超え、住宅の床面積の 10 倍までの住宅用地 課税標準：評価額×１／３	
建物		戸建	新築後３年間※（認定長期優良住宅の場合は５年間）、120 ㎡までの部分の税額を１／２とする

※3 階建て以上の耐火構造・準耐火構造の住宅の場合は新築後５年間（**認定長期優良住宅の場合は７年間**）軽減されます。

◎ 都市計画税の特例

都市計画税とは、市街化区域等に所在する不動産の保有に対してかかる税です。
住宅用地には特例がありますが、建物には原則特例はありません。

項目	本則	特例
土地	課税標準：評価額 税　　率：0.3％ （市町により異なります）	200 ㎡以下の住宅用地　評価額×１／３ 一般の住宅用地（200 ㎡以上）評価額×２／３
建物		原則特例はありません

※ 都市計画税は、市町によって課税していないところもありますので、詳細はお住まいの市町の都市計画税担当窓口（305 ページ以降参照）にお問い合わせください。

◎ 所得税の住宅ローン減税

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%を所得税から最大 13 年間控除する制度です。

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※１	長期優良住宅・低炭素住宅	5000 万円	4500 万円	13 年間 ※２
	ZEH 水準省エネ住宅	4500 万円	3500 万円	
	省エネ基準適合住宅	4000 万円	3000 万円	
	その他の住宅※２	3000 万円	0 円※２	
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	3000 万円		10 年間
	その他の住宅	2000 万円		

※１宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。
※２省エネ基準を満たさない住宅。令和６年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外。

【主な要件】
①自らが居住するための住宅　　④住宅ローンの借入期間が 10 年以上
②床面積が 50 ㎡以上　　⑤引渡し又は工事完了から６か月以内に入居
③合計所得金額が 2000 万円以下　⑥昭和 57 年以降に建築又は現行の耐震基準に適合等

*令和５年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得する場合、合計所得金額 1000 万円以下に限り、床面積要件が 40 ㎡以上。

◎ 贈与税の非課税枠

贈与税とは、親など個人から不動産や取得費用を贈与されたときにかかる税です。
住宅取得資金の贈与については優遇措置があります。

特例（平成 27 年１月１日～令和５年 12 月 31 日まで）
20 歳（R4.4.1 以降の贈与は 18 歳）以上の者が、直系尊属である父母、祖父母などから住宅取得資金の贈与を受けたとき、以下の金額までの贈与が非課税。ただし、その年の合計所得金額が 2,000 万円以下であること等。

【贈与税非課税限度額】

質の高い住宅	一般住宅
1000 万円	500 万円

【主な要件】
適用期限　：令和４年１月１日から令和５年 12 月 31 日までに贈与
所得要件　：贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が 2000 万円以下
質の高い　：①断熱等性能等級４以上もしくは一次エネルギー消費量等級 4 以上
住宅の要件　②耐震等級２以上もしくは免震建築物
　　③高齢者等配慮対策等級３以上
※合計所得金額が 1000 万円以下の受贈者に限り、40 ㎡以上 50 ㎡未満の住宅についても適用
※既存住宅の築年数要件（耐火住宅 25 年以内、非耐火住宅 20 年以内）については、住宅ローン減税と同様に「昭和 57 年以降に建築された住宅」に緩和。

親からの贈与には、1 年ごとに課税される「暦年課税」と、相続時に贈与税と相続税をあわせて精算することができる「相続時精算課税」があります。この特例は両方に適用されます。

贈与税の速算表（H27.1.1～の贈与）
※直系尊属（父母や祖父母など）である贈与者から財産の贈与を受け、かつ、受贈者が贈与の年の 1 月 1 日において 20 歳（R4.4.1 日以降は 18 歳）以上である場合

一般贈与財産用			特例贈与財産用※		
課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額
～200 万円以下	10%	―	～200 万円以下	10%	―
～300 万円以下	15%	10 万円			
～400 万円以下	20%	25 万円	～400 万円以下	15%	10 万円
～600 万円以下	30%	65 万円	～600 万円以下	20%	30 万円
～1,000 万円以下	40%	125 万円	～1,000 万円以下	30%	90 万円
～1,500 万円以下	45%	175 万円	～1,500 万円以下	40%	190 万円
～3,000 万円以下	50%	250 万円	～3,000 万円以下	45%	265 万円
3,000 万円超～	55%	400 万円	～4,500 万円以下	50%	415 万円
			4,500 万円超～	55%	640 万円

相続税の速算表（H27.1.1.～の相続又は遺贈）

法定相続分に応じた各取得金額	税率	控除額
～1000 万円以下	10%	―
～3000 万円以下	15%	50 万円
～5000 万円以下	20%	200 万円
～1 億円以下	30%	700 万円
～2 億円以下	40%	1,700 万円
～3 億円以下	45%	2,700 万円
～6 億円以下	50%	4,200 万円
6 億円超～	55%	7,200 万円

②　住宅をリフォームしたい方

◎ 住宅ローン減税

リフォームしたときも新築時と同様の優遇措置が受けられます。27 ページ掲載の所得税の住宅ローン減税を御覧ください。

◎ 耐震改修に関する税制優遇

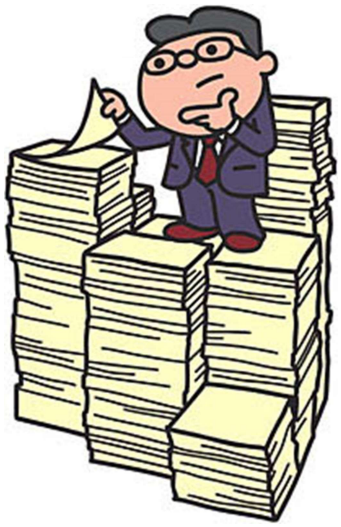
一定の基準を満たす耐震改修工事を行った場合、次の優遇措置が受けられます。

○ 所得税の投資型減税

改修時期	平成 18 年 4 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日
控除期間	1 年
控除額	標準的な工事費用相当額の 10%（控除対象限度額　250 万円） ※地方公共団体の補助金等の支給額を対象工事費用から控除
適用要件	・改修工事を行ったものが自ら居住する住宅であること ・昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準により建築された住宅であること ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行うこと

○ 固定資産税の減額

改修時期	平成 18 年 1 月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日
控除期間	1 年
控除額	耐震改修工事を行った際に、当該家屋に係る翌年分の固定資産税（120 ㎡相当分まで）を 2 分の 1 減額
適用要件	・昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅であること ・現行の耐震基準に適合する耐震改修であること ・耐震改修費用が 50 万円超であること



◎ バリアフリー改修に関する税制優遇

一定のバリアフリー改修工事を行った場合、次の優遇措置が受けられます。

○ 所得税の特別控除

<table>
<tr><td colspan="2">改修後居住開始日</td><td>平成 21 年４月 1 日～令和５年 12 月 31 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">控除期間</td><td>１年</td></tr>
<tr><td colspan="2">控 除 額</td><td>（ア）標準的な工事費用相当額の 10%
（控除対象限度額 200 万円※1）
（イ）以下①、②の合計額（合計で 1000 万円まで）
①（ア）の工事に係る標準的な工事費用相当額のうち 200 万円を超える額
②（ア）以外の一定の増改築等※2 の費用に要した額、〈（ア）と同額を限度〉の５％</td></tr>
<tr><td rowspan="2">適用要件</td><td>対象条件※3</td><td>１．次のいずれかに該当するものが自ら所有し、居住していること
①50 歳以上の方
②介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている方
③所得税法上の障害者の方
④②若しくは③に該当する者又は 65 歳以上の親族と同居を常況としている方
２．改修工事が完了した日から６か月以内に居住の用に供していること
３．床面積が登記簿表示上で 50 ㎡以上あること
４．店舗等併用住宅の場合は、床面積の１／２以上が居住用であること</td></tr>
<tr><td>対象工事</td><td>次のいずれかに該当する工事費用が、50 万円超（補助金等の額を除く）の改修工事
①通路等の拡幅　⑤手すりの取付け
②階段の勾配の緩和　⑥段差の解消
③浴室改良
④便所改良</td></tr>
</table>

※1：地方公共団体の補助金等の支給額を対象工事費用から控除

※2：住宅ローン減税（増改築）対象となる工事

※3：合計所得金額が 3,000 万円を超える場合は適用が受けられません。

○ 固定資産税の減額

改修時期		平成 19 年４月 1 日～令和６年 3 月 31 日
控除期間		１年
軽 減 額		当該住宅の翌年度分の固定資産税（100 ㎡相当分まで）の 1/3 を減額
適用要件	対象条件	１．次のいずれかに該当する者が居住していること ①65 歳以上の方 ②要介護認定又は要支援認定を受けている方 ③障害者の方 ２．賃貸住宅でないこと ３．新築された日から 10 年以上を経過した住宅であること ４．工事後の床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下であること ５．工事後の居住部分の割合が当該家屋の２分の１以上あること ６．令和６年３月３１日までに工事を完了すること
	対象工事	次のいずれかに該当する工事費用が 50 万円超（補助金等の額を除く）の改修工事 ①通路等の拡幅　⑤手すりの取付け ②階段の勾配の緩和　⑥段差の解消 ③浴室改良　⑦出入口の戸の改良 ④便所改良　⑧滑りにくい床材料への取替え

◎ 省エネ改修に関する税制優遇

一定の基準を満たす省エネ改修工事を行った場合、次の優遇措置が受けられます。

○　所得税の特別控除

改修後居住開始日	平成 21 年４月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日
控除期間	１年
控 除 額	個人が、自己の居住の用に供する家屋について一定の省エネ改修工事を含む増改築等工事を行った場合において、以下の控除額（＝（ア）及び（イ）の合計額）が所得税から控除されます。 （ア）※1一定の省エネ改修工事※2に係る標準的な工事費用相当額（上限：250 万円※3まで）：10％を控除 （イ）※1以下①、②の合計額（（ア）と合計で 1,000 万円まで） ①（ア）の工事に係る標準的な工事費用相当額のうち 250 万円※2を超える額 ②（ア）以外の一定の増改築等※4の費用に要した額：５％を控除（（ア）と同額を限度）

適用要件	・　改修工事を行ったものが自ら所有し、居住する住宅であること（賃貸住宅は除く） ・　改修工事が完了した日から６か月以内に居住の用に供していること ・　改修工事後の家屋の床面積が 50 ㎡以上であり、その２分の１以上が専ら自己の居住の用に供されるものであること ・　自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が改修工事の総額の２分の１以上であること ・　その年の合計所得金額が 3,000 万円以下であること ※１（ア）、（イ） 共に補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を控除した後の金額 ※２一定の省エネ改修工事 以下の対象工事に該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を除いた後の額が 50 万円を超えるもの a の工事又は a とあわせて行う b, c, d の改修工事 （a, b はいずれも改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。） a 窓の断熱改修（必須）　b 床・天井・壁の断熱工事 c 太陽光発電装置の設置 d 高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム設置工事 ※３太陽光発電設備設置工事を併せて行う場合は３５０万円 ※４住宅ローン減税（増改築）の対象となる工事

○ 固定資産税の減額

改修時期	平成 20 年４月 1 日～令和 6 年 3 月 31 日
控除期間	１年
軽 減 額	当該住宅の翌年度分の固定資産税（120 ㎡相当分まで）の３分の１を減額
適用要件	・賃貸住宅でないこと ・平成 26 年４月 1 日以前から所在する住宅であること ・工事後の床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下であること ・工事後の家屋の床面積の２分の１以上が専ら居住用の家屋であること ・ア～エの合計額が税込 60 万円を超えていること（ウ、エの設備設置工事を行う場合は、ア及びアと併せて行うイの工事に充てた工事費用が税込 50 万円を超え、ア～エの合計額が税込 60 万円を超えていること） ア、窓の断熱改修（必須） イ、床・天井・壁の断熱改修 ウ、太陽光発電装置の設置 エ、高効率空調機・高効率給湯器・太陽熱利用システム設置工事 ・改修部位が現行の省エネ基準（平成 28 年基準）相当に新たに適合すること ・令和 6 年 3 月 31 日までに工事を完了すること

◎三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特別措置

①投資型減税

<table>
<tr><td colspan="2">適用期限</td><td>平成 28 年 4 月 1 日～令和５年 12 月 31 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">控除期間</td><td>１年</td></tr>
<tr><td colspan="2">控 除 額</td><td>（ア）※１一定の同居対応改修工事※２に係る標準的な工事費用相当額（上限：250 万円まで）：10％を控除
（イ）※１以下①、②の合計額（（ア）と合計で 1,000 万円まで）
①（ア）の工事に係る標準的な工事費用相当額のうち 250 万円を超える額
②（ア）以外の一定の増改築等※３の費用に要した額：５％を控除（（ア）と同額を限度）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">適用要件</td><td>対象条件</td><td>・申請者が自ら所有し、居住する住宅であること（賃貸住宅は除く）
・改修工事が完了した日から 6 ヶ月以内に居住の用に供すること
・床面積が 50 ㎡以上であり、床面積の２分の１以上が専ら自己の居住の用であること
・自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が改修工事の総額の２分の１以上であること
・合計所得金額が 3,000 万円以下であること</td></tr>
<tr><td>対象工事</td><td>※１（ア）、（イ）共に補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を控除した後の金額
※２以下①～④のいずれかに該当する工事で、補助金等の額を引いた後の標準的な工事費用相当額が 50 万円を超えるものただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、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 調理室の増設（ミニキッチン（台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット（間口がおおむね 1500 ㎜以下のもの））可※改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合
② 浴室の増設（浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。）
③ 便所の増設
④ 玄関の増設</td></tr>
</table>

※３　一定の増改築等：住宅ローン減税（増改築）の対象となる工事であり、具体的には以下のいずれかに該当する工事

◎ 長期優良住宅化リフォーム

基準を満たす一定の耐震改修又は、一定の基準を満たす省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等工事を行った場合、次の優遇措置が受けられます。

○ 所得税の特例

① 投資型減税

改修後居住開始日	平成 29 年 4 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日
控除期間	1 年
控 除 額	＜耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて耐久性向上改修工事を行った場合＞ （ア）一定の耐震改修工事※１、又は一定の省エネ改修工事※２、一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額（上限：250 万円※３まで）：10%を控除 （イ）以下①、②の合計額（（ア）と合計で 1,000 万円まで） ①（ア）の工事に係る標準的な工事費用相当額のうち 250 万円※３を超える額 ②（ア）以外の一定の増改築等の費用に要した額の５％ ＜耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて耐久性向上改修工事を行った場合＞ （ア）一定の耐震改修工事※１、一定の省エネ改修工事※2 及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額（上限：500 万円※４まで）：10%を控除 （イ）※１以下①、②の合計額（（ア）と合計で 1,000 万円まで） ①（ア）の工事に係る標準的な工事費用相当額のうち 500 万円※４を超える額 ②（ア）以外の一定の増改築等の費用に要した額の５％

<table>
<tr>
<td>適用要件</td>
<td>
・ 改修工事を行ったものが自ら所有しかつ主として居住する住宅であること
・ 改修工事が完了した日から６か月以内に居住の用に供していること
・ 改修工事後の家屋の床面積が 50 ㎡以上であること、店舗等併用住宅の場合は、床面積の２分の１以上が居住の用に供されるものであること
・ その年の合計所得金額が 3,000 万円以下であること
＜一定の耐久性向上改修工事の要件＞
Ａ一定の耐震改修※１又は一定の省エネ改修工事※２と併せて行うこと
Ｂ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
Ｃ改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること（適合すべき基準の詳細については平成 29 年国土交通省告示第 279 号別表をご確認下さい。）
Ｄ工事費用（補助金等※５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５０万円を超えること
※１：一定の耐震改修
旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準）により建築された住宅に行う現行の耐震基準（昭和 56 年６月１日以降の耐震基準）に適合させるための耐震改修で、標準的な工事費用相当額から補助金等※５の額を除いた後の額が 50 万円を超えるものをいいます。
※２：一定の省エネ改修工事
以下の対象工事（１）又は（２）のいずれかに該当する工事で、標準的な工事費用相当額から補助金等※５の額を除いた後の額が 50 万円を超えるものをいいます。
表の①の改修工事又は①とあわせて行う②、③、④の改修工事（①、②はいずれも改修部位が新たに現行の省エネ基準以上の性能となるものに限る。）
<table>
<tr><td>①</td><td>窓の断熱改修工事（必須）</td></tr>
<tr><td>②</td><td>床の断熱工事
天井の断熱工事
壁の断熱工事</td></tr>
<tr><td>③</td><td>太陽光発電装置の設置工事</td></tr>
<tr><td>④</td><td>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</td></tr>
</table>
※３省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合は 350 万円
※４省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合は 600 万円
※５：「補助金等」とは、工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これに準ずるものをいいます。
</td>
</tr>
</table>

○ 固定資産税の減額

改修時期	平成 29 年４月１日～令和６年３月 31 日
控除期間	１年
軽 減 額	当該住宅の翌年度分の固定資産税（120 ㎡相当分まで）の３分の２を減額
適用要件	・工事後の床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下であること ・工事後の家屋床面積２分の１以上が専ら居住用の家屋であること ・熱損失防止改修工事と併せて行なう場合は賃貸住宅でない家屋 ・次の要件を全て満たす、工事費用が 50 万円超の改修工事 ①一定の耐震改修または一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）を行っていること ②一定の耐震改修または、一定の熱損失防止改修工事（省エネ改修工事）の工事費用から補助金を引いた額が 50 万円超（税込）であること ＊ 平成 29 年４月１日以降に契約を締結して行うリフォームの場合で、当該費用に対して補助金等（国または地方公共団体から交付される補助金、給付金等）の交付などを受ける場合には、リフォームの費用から交付金額を差し引いた金額で判定 ③増改築による長期優良住宅の認定を受けていること ④令和６年３月 31 日までに工事を完了するものであること

【所得税の控除と固定資産税の減額の併用の組合わせ】

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。減税制度によって、併用できない場合がありますので注意が必要です。

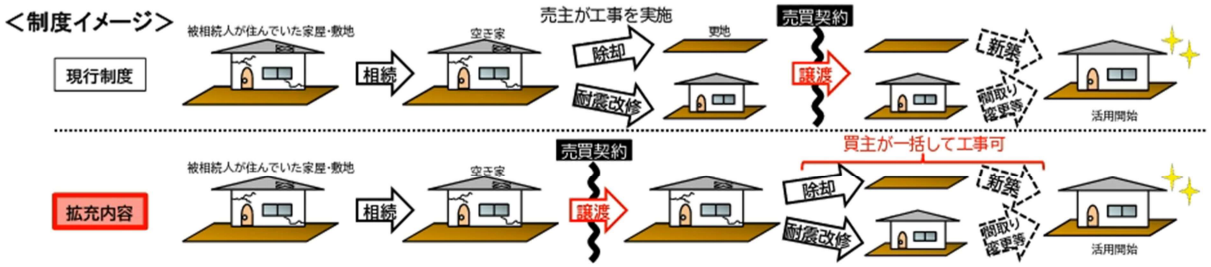
		所得税						固定資産税			
		リフォーム促進税制					住宅ローン減税				
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
所得税 リフォーム促進税制	耐震		○	○	○	×	○	○	○	○	○
	バリアフリー	○		○	○	○	×				
	省エネ	○	○		○	×	×				
	同居対応	○	○	○		○	×				
	長期優良住宅化	×	○	×	○		×				
所得税 住宅ローン減税		○	×	×	×	×					
固定資産税	耐震	○							×	×	×
	バリアフリー	○						×		○	×
	省エネ	○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

◎空き家の発生を抑制するための特別措置

譲渡期間		平成 28 年４月 1 日～令和５年 12 月 31 日
対象期間		相続以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日まで
軽 減 額		空き家の譲渡所得の 3,000 万円を特別控除する。
適用要件	対象要件	・ 相続開始の直前、被相続人の居住の用に供されていたもの ・ 相続開始直前、被相続人以外が居住していないもの ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること ・ 相続のときから譲渡のときまで、事業の用、貸付の用又は、居住の用に供されていなかったこと ・ 相続以後 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに譲渡した場合 ※被相続人が相続開始直前に老人ホーム等に入所していた場合については平成 31 年４月１日以降の譲渡が対象 ※対象となる家屋については、所在市町で証明を受ける必要がある。
	譲渡要件	・ 譲渡価格は 1 億円以下であり、家屋を譲渡するときは、現行の耐震基準に適合するものであること

※令和５年度税制改正要望の結果、令和５年 12 月 31 日までとされていた本特例措置の適用期間が令和９年 12 月 31 日までに延長されることとなり、特例の対象となる譲渡についても、これまでは当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修工事をしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合が対象でしたが、売買契約に基づき、譲渡後、譲渡の日の属する年の翌年２月 15 日までに当該建物の耐震改修工事又は取壊しを行った場合であっても、適用対象に加わることとなりました。

この拡充については令和６年１月１日以降の譲渡が対象です。



8　住宅省エネ 2023 キャンペーン

◎　こどもエコすまい支援事業

1 制度の目的

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支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による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る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯　若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和4年11月8日）以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る（交付申請までに事業者登録が必要）。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
○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%に適合するもの） ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「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又は浸水被害防止区域）内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき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旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円／戸

住宅のリフォーム＊

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円／戸※ ※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸
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等（①の工事を行った場合に限る。） ※ 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省）又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省）により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。	

3 手続き

※1　新築は基礎工事より後の工程の工事への着手、リフォームはリフォーム工事への着手　※2　完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

2. 対象住宅の要件等

補助対象事業のタイプ

新築　リフォーム

新築　＜発注者又は購入者が自ら居住する住宅が対象＞

（1）注文住宅の新築

子育て世帯※1又は若者夫婦世帯※2が、新たに発注（工事請負契約）するもの

※1　子育て世帯とは、申請時点において、子（令和4年4月1日時点で18歳未満（平成16（2004）年4月2日以降出生）（令和5年3月末までに工事着手を行うものについては、令和3年4月1日時点で18歳未満（平成15（2003）年4月2日以降出生））の子）を有する世帯。
※2　申請時点において夫婦であり、令和4年4月1日時点でいずれかが39歳以下（昭和57（1982）年4月2日以降出生）（令和5年3月末までに工事着手を行うものについては、令和3年4月1日時点でいずれかが39歳以下（昭和56（1981）年4月2日以降出生））の世帯。

（2）新築分譲住宅の購入

子育て世帯又は若者夫婦世帯が購入（売買契約）する新築住宅※3

※3　売買契約締結時点において、完成（検査済証の発出日）から1年以内であり、人の居住の用に供したことのないもの

リフォーム　＜1戸あたりの上限補助額が30万円超となる場合※4は、発注者が自ら居住する住宅が対象＞

（3）リフォーム

住宅取得者等※5が工事施工業者に工事を発注（工事請負契約）するリフォーム

※4　世帯の属性による1戸あたりの上限補助額については、P.11を参照。
※5　リフォームをする住宅の所有者（法人を含む）、居住者又は管理組合、管理組合法人を指す。

2. 対象住宅の要件等

補助対象期間

新 築　リフォーム

新 築

(1)注文住宅の新築

令和4年11月8日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手※1するもの。ただし、令和5年12月31日までに工事が一定以上の出来高に達した上で交付申請を行い、別途定める期間内に完了報告が可能なものに限る。

(2)新築分譲住宅の購入

令和4年11月8日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手するもの。ただし、令和5年12月31日までに工事が一定以上の出来高に達した上で交付申請を行い、別途定める期間内に完了報告が可能なものに限る。

リフォーム

(3)リフォーム

令和4年11月8日以降に工事に着手※1するもの。

ただし、令和5年12月31日までにすべての工事が完了した上で交付申請が可能なものに限る。

◎　先進的窓リノベ事業

1 制度の目的

既存住宅における熱損失が大きい窓の断熱性能を高めることにより、エネルギー価格高騰への対応（冷暖房費負担の軽減）や、2030年度の家庭部門からのCO2排出量約7割削減（2013年度比）への貢献、2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保への貢献を目的とします。

2 補助対象

高い断熱性能を持つ窓への改修に関する費用の1/2相当等を定額補助（上限200万円）（リフォーム事業者が申請し、住宅所有者等に全額還元）

※補正予算案閣議決定日（令和４年11月８日）以降に契約を締結し、事業者登録後（こどもみらい住宅支援事業の登録事業者は、事務局開設日（令和4年12月16日）（開設日以降に登録申請した場合は、その申請の日）以降）に着工したものに限る。

補助対象

窓のリフォーム工事

高性能な断熱窓（Uw値1.9以下等）へのリフォーム

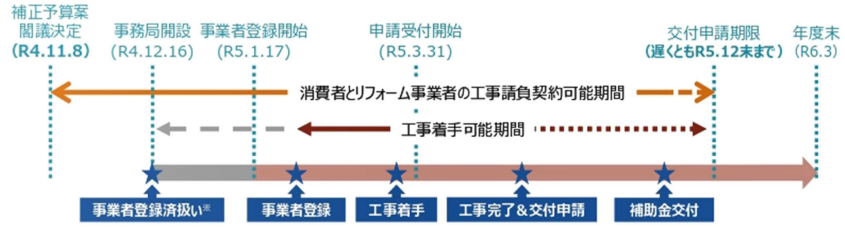
内窓設置　外窓交換　ガラス交換

補助額の例

例：戸建住宅･低層集合住宅

	グレード	大きさの区分 大（2.8㎡～）	中（1.6～2.8㎡）	小(1,6㎡未満)
内窓設置	SS	124,000	84,000	53,000
	S	84,000	57,000	36,000
	A	69,000	47,000	30,000
外窓交換	SS	183,000	136,000	91,000
	S	124,000	92,000	62,000
	A	102,000	76,000	51,000

3 手続き



詳細はこちら（先進的窓リノベ事業　事務局HP）

https://window-renovation.env.go.jp/

※ 既にこどもみらい住宅支援事業（国交省）の事業者登録をしているリフォーム事業者は、今後所定の手続きを踏むことを前提に12月16日時点で事業者登録済扱いになり、工事着工が可能です。

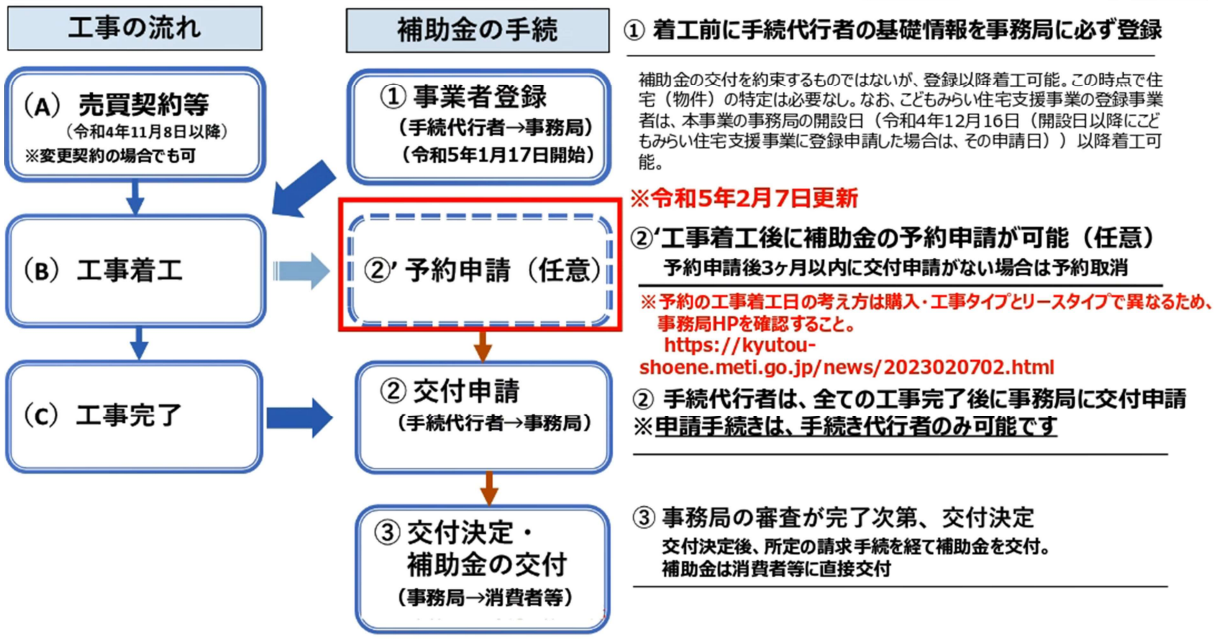
◎　給湯省エネ事業

1　制度の目的

家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、高効率給湯器の導入支援を行い、その普及拡大により、「2030 年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的とします。

補助金の対象給湯設備

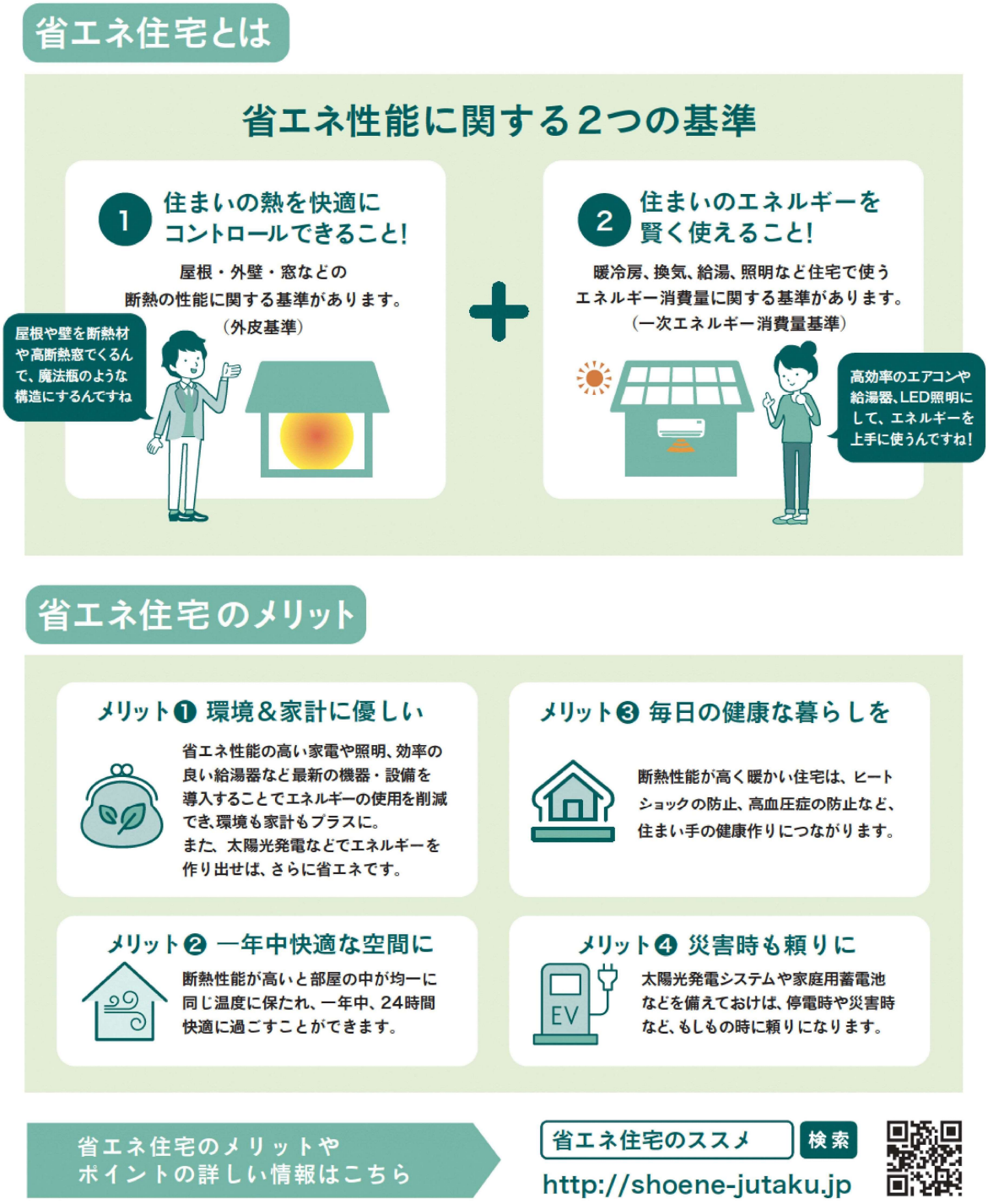
	家庭用燃料電池	ハイブリッド給湯機	ヒートポンプ給湯機
特徴	都市ガスやLPガス等から水素を作り、その水素と空気中の酸素の化学反応により発電するもの。エネルギーを燃やさずに直接利用するので高い発電効率が得られる。また、発電の際に発生する排熱を回収し、お湯をつくるため給湯に利用が可能。	ヒートポンプ給湯機とガス温水機器を組み合わせたもの。ふたつの熱源を効率的に用いることで、高効率な給湯が可能。	ヒートポンプの原理を用い、冷媒の圧縮と膨張のサイクルにより、お湯を作り、お湯を貯湯タンクに蓄えて使用するもの
補助額（予定）	15万円／台	5万円／台	5万円／台



ホームページ	https://kodomo-ecosumai.mlit.go.jp/	要件や申請方法の確認・申請窓口の検索・申請書類のダウンロード等ができます。
問合せ窓口	0570-200-594	要件や申請方法の説明等の案内が受けられます。

９　省エネ住宅について

「省エネ住宅」とは、夏の暑さや熱気、冬の寒さや冷気を入れず、少ないエネルギーで家の中の涼しさや温かさを保てる高断熱な住宅であり、効率の良い設備も備えた住宅のことです。光熱費などの経済性に加え、病気のリスクを抑えたり、自然災害などの非常時にも頼りになるなど、快適、安心な暮らしにつながります。



出典：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.html

ＺＥＨとは

ＺＥＨ（ゼッチ）（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」です。

ＬＣＣＭ住宅とは

ＬＣＣＭ（エルシーシーエム）（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅とは、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省ＣＯ２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ＣＯ２排出量を含めライフサイクルを通じてのＣＯ２収支をマイナスにする住宅です。

10　マンション管理の基礎知識について

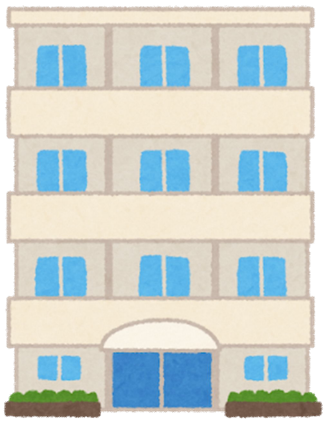
集合住宅は、戸建て住宅と比べ、一つの建物に複数の世帯が暮すことにより気を付けなければならない点がありますが、さらに分譲マンションは一つの建物を複数の所有者で管理することの難しさもあります。分譲マンション（以下、単に「マンション」といいます。）の価値や機能の維持増進を図るためには、管理が適正に行われることが不可欠です。

～マンション管理に関して知っておいていただきたいポイント～

1　マンションには、専有部分と共用部分、さらに専用使用権がある共用部分があること
2　マンションを購入すると区分所有※者となり、自動的に管理組合の組合員になること
3　組合員全員で組織する「総会」で決められた「管理規約」などに従う必要があること
4　管理規約や長期修繕計画には、国土交通省が示しているひな型があること
5　一人一人の組合員が、管理組合の運営が適正に行われるかについて関心を持って見守ることが大切なこと
6　管理組合の役員には、理事と監事があり、資格要件は通常、管理規約で定められていること、役員の選任方法には持ち回りや立候補等による方法があること
7　マンション管理の主体はあくまでも管理組合であり、管理会社は組合から委託された範囲で業務を実施するサポーターであること
8　管理組合が毎月、管理費と修繕積立金を徴収すること
9　マンションの購入にあたっては、管理規約や長期修繕計画等に目を通して、修繕積立金の積立方式を確認しておくことが大切なこと
10　専有部分のリフォームであっても、理事会の承認などが必要になる場合があること
11　いずれマンションは除却する必要があること

各ポイントの詳細については公益財団法人マンション管理センターが発行している「買う前に知っておく　マンション管理の基礎知識」に詳しく記載されています。

※区分所有：建物全体は共有ではあるが、ある区画については単独所有と同じような権利を認めるという考え方



参考資料：https://www.mankan.org/notice.html
出典：「買う前に知っておく　マンション管理の基礎知識」
公益財団法人マンション管理センター

11　マイホーム借上げ制度の活用について

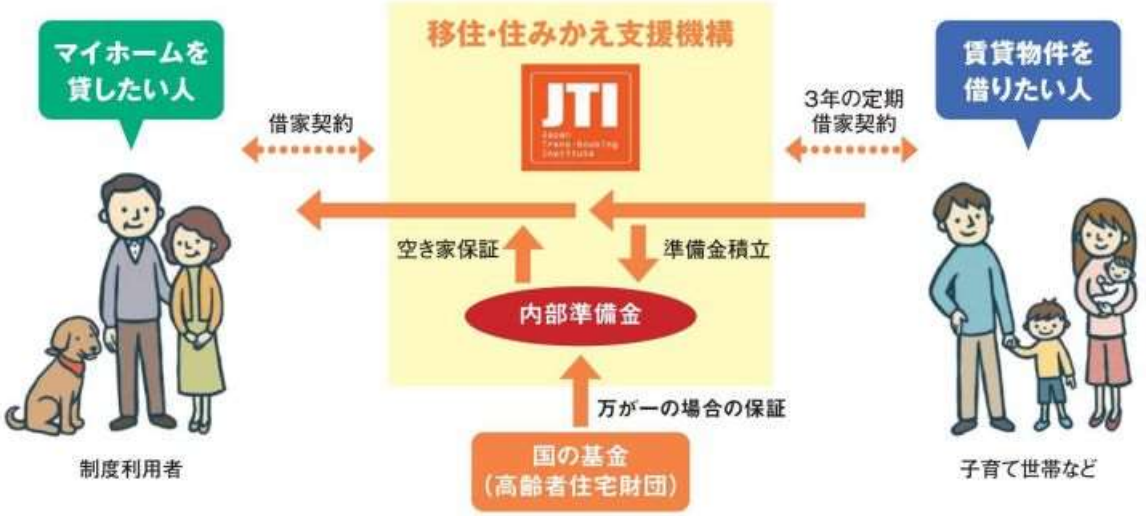
「マイホーム借上げ制度」のしくみ

ー賃料保証の安心借上げー

住宅資産を売却することなく安全に活用できます。

一般社団法人　移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」は、シニアの皆さま（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するものです。これにより自宅を売却することなく住みかえや老後の資金として活用することができます。

皆さまの家が社会の財産として活用されます



制度利用者（オーナー）のメリット

- 空室時も安定した賃料収入が見込めます
- 万一に備え、国の基金があるから安心
- 3年毎の契約見直しで、マイホームに戻ることも可能
- JTIに登録されたハウジングライフ（住生活）プランナーが、しっかりサポート

子育て世帯など家を借りる人のメリット

- 良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます
- 敷金や礼金が必要ありません（契約時の仲介手数料などは必要となります）
- 壁紙など一定の改修が可能です（オーナーの了承が必要となります）
- 3年毎の再契約は優先して再契約することができます

ご利用の条件

JTI パンフレットより転載、引用

■日本国内にある住宅をお持ちの50歳以上の方　■住宅に一定の耐震性が確保されていること

※土地や建物に抵当権などが設定されている場合、制度の利用をお断りする場合があります。

本制度に関するお問い合わせは
〇一般社団法人　移住・住みかえ支援機構（JTI）　電話 03-5211-0757
（土日祝日を除く午前９：00～午後５：００）

制度の詳細はJTIのホームページをご覧下さい　http://www.jt-i.jp