良質な住宅・建築物の 取得・改修に関する支援制度等説明資料

令和6年3月 国土交通省 住宅局 住宅生産課

目 次

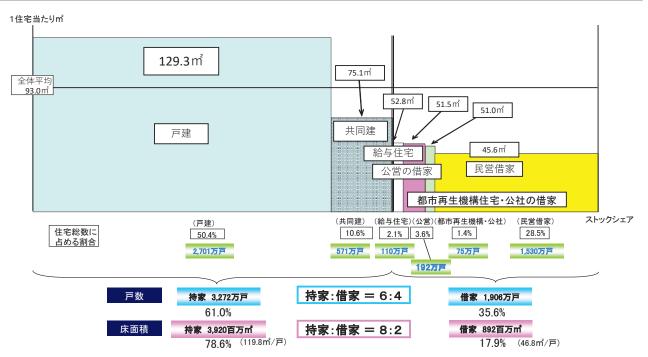
1.	住宅生産行政の取組と方向性	P. 1
2.	住宅取得に係る税制等の支援策	P. 10
	(1) 住宅取得に係る経済対策等	P. 11
	(2) 令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について	P. 19
	(3) 融資制度について····································	P. 26
3.	住宅・建築物の省エネ化の推進	P. 32
	(1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に	
	関する法律等の一部を改正する法律(令和4年6月17日交付)	P. 33
	(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み	····· P. 44
4.	良質な住宅ストックによる新たな循環システムの構築	P. 54
	(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み	P. 55
	(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み	P. 90
5.	木造住宅・建築物の振興	P. 109
	(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み	P. 110
	(2) 中規模木造建築物の供給促進に向けた取組み	····· P. 122
6.	その他	P. 129

[※]本資料のうち、令和6年度事業に関する内容については、現時点での予定であり、今後変更になる 可能性があります。

1. 住宅生産行政の取組と方向性

住宅ストックの姿

- 我が国の居住されている住宅ストックは5,362万戸あり、うち6割が持家で4割が借家となっている
- 床面積の総和の持家と借家の比率は8:2で、持家が大きく上回っている



[※]数値は居住世帯あり住宅総数を示す。なお、空き家等を含む住宅総数は6,241万戸。

[※]持家3,272万戸の内数として、「戸建」に「長屋建」分(30万戸(0.6%))が含まれている。「その他」は含まれない。

[※]持家・借家の他、不詳(175万戸(3.3%))がある。

住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・省エネの対応状況)

- O 現在、人が居住している住宅ストック(約5360万戸)は昭和55年以前に建築された耐震性能不足等の住宅が約1300 万戸あるほか、昭和56年以降に建築された住宅も、バリアフリーや省エネ性能が不十分な住宅が多数あり、このままで は将来に継承していくことができない。
- 耐震性不足等の住宅は新築・建替えによって、また、バリアフリーや省エネ性能が不十分な住宅はリフォーム等によって、 将来世代に継承できる良質な住宅の供給を推進する。
- 〇 こうした「新築・建替え」と「リフォーム」、さらに「空き家対策」を加えた3本柱の施策をバランスよく講じていく必要。



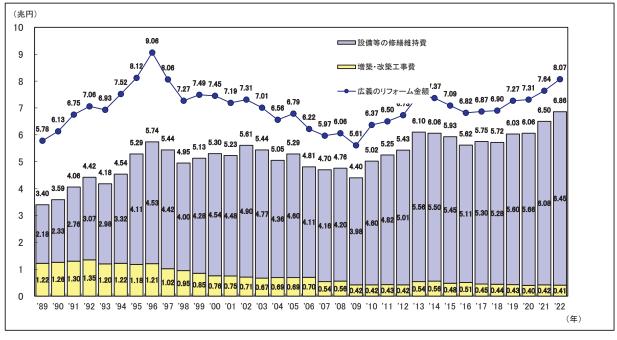
出典 : 平成30年住宅・土地統計調査 (総務省)
※ 建築時期等が不祥であるものについては按分して加算
※ 建築時期等が不祥であるものについては按分して加算
※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定
※ [バリアフリーを満たす]とは、相宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー (段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計
※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定
※ 「建築中ほか」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用している住宅等)」

3

住宅リフォーム市場の推移

○ 住宅リフォーム市場規模は約8.1兆円(2022年)と推計されている

住宅リフォームの市場規模(推計)の推移

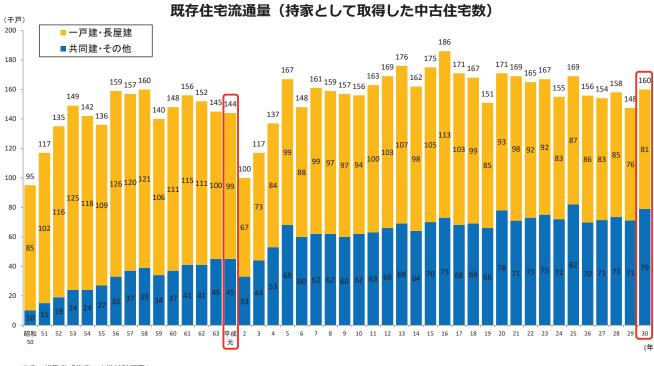


出典: (財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれない<注2> 「広義のリフォーム」は、戸数増を伴う増築・改築工事費と、リフォーム関連の家庭用耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額

既存住宅流通量の推移

- 平成元年から平成30年の間、一戸建・長屋建が9.9万戸から8.1万戸に減少(▲18%)
- 一方で、共同建は4.5万戸から7.9万戸に増加(+76%)

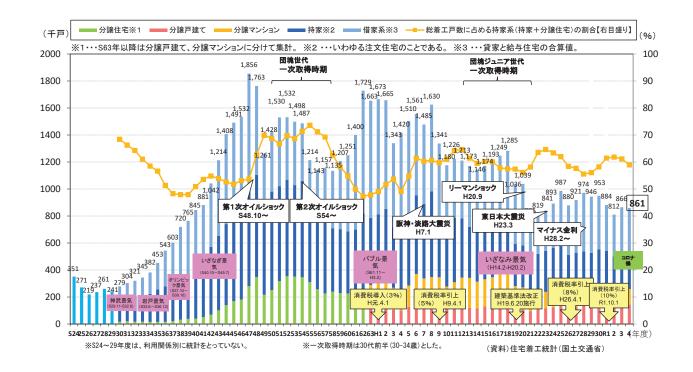


出典:総務省「住宅・土地統計調査」

新設住宅着工戸数の維移【長期】(年度)

○昭和42年度に100万戸を越えて以降、景気の影響などにより増減を繰り返しながらも、100万戸を越える水準で推移。

○リーマンショックにより大幅な減少が見られ、40年ぶりに100万戸を下回ったものの、平成21年度以降は緩やかな持ち直しの傾向が継続していた。 ○令和4年度は、令和3年度とほぼ同水準だが、2年ぶりの減少(▲0.6%)となった。



住宅・建築物分野の省エネの必要性

○ ・ 2050年カーボンニュートラルの実現に向け、我が国のエネルギー消費量の約3割を占める住宅・建築物分野の取組が必要不可欠。

我が国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標

我が国の最終エネルギー消費量の約3割は建築物分野。

<エネルギー消費の割合>(2019年度)

/→ 建築物分野:約3割

業務·家庭 30% 運輸 23% 産業 46%

日本の国際公約

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを、ここに宣言いたします。

<部門別エネルギー消費の状況>

2020年10月26日菅総理(第203回臨時国会)

2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指します。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

2021年4月10日菅総理(気候サミット)

これらを踏まえて、地球温暖化対策計画並びに国連に提出するNDC及び長期戦略を見直し。

住宅・建築物分野の目標

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ ZEB*基準の水準の省エネルギー性能が確保され ていることを目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

2030年度以降新築される住宅・建築物について、 ZEH・ZEB*基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

建築物省エネ法を改正し、<u>住宅及び小規模建築</u>物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化する。

エネルギー基本計画(R3年10月閣議決定)等

※ZEH·ZEB: Net Zero Energy House/Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビルディング)

住生活基本法と住生活基本計画

「住宅建設五箇年計画」(昭和41年度より8次にわたり策定:8次計画は平成17年度で終了)

5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標を位置付け。



新たな住宅政策への転換

住宅の「量の確保」から住生活の「質の向上」へ

社会経済情勢の著しい変化 住宅ストックの量の充足、少子高齢化、人口減少

住生活基本法の制定 (平成18年6月)

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。

(基本理念)

- ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
- ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
- ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
- ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保

「住生活基本計画(全国計画)」

住生活基本法(平成18年法律第61号)に基づき、平成18年9月に策定され、これまでに3度、おおむね5年ごとに変更。 (平成21年3月一部変更、平成23年3月全部変更、平成28年3月全部変更)

現行の住生活基本計画 (全国計画) (令和3年3月閣議決定) 計画期間:令和3年度~12年度

(ポイント1)社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載(目標1、2)

- 新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
- -安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保

(ポイント2) 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載(目標6)

- 長期優良住宅や Z E H ストックの拡充、L C C M (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅の普及を推進
- -住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制の更なる規制の強化

新たな住生活基本計画の概要(令和3年3月19日閱議決定)

住生活基本法 平成18年6月施行

住生活基本計画(全国計画) 【計画期間】 平成28年度~37年度

等

おおむね5年毎に見直し

等

筀

等

新たな住生活基本計画(全国計画) 【計画期間】令和3年度~令和12年度

① 「社会環境の変化」の視点

目標1「新たな日常」やDXの進展等に対応した 新しい住まい方の実現

- ○住宅内テレワークスペースの確保等、職住一体・近接、非 接触型の環境整備
- ○国民の新たな生活観をかなえる地方、郊外、複数地域 での居住を推進
- ○新技術を活用した住宅の「契約・取引」、「生産・管理」プロ セスのDXの推進 等

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージ における安全な住宅・住宅地の形成と 被災者の住まいの確保

- ○自治体の地域防災計画等を踏まえ、
- ・避難施設と連携した住宅改修や盛土等による浸水対 第の推進
- ・災害の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
- ・安全な立地に誘導。既存住宅の移転の誘導
- ○住宅の耐風性・耐震性、レジリエンス機能の向上
- ○危険な密集市街地の解消
- ○被災者の応急的な住まいを早急に確保

② 「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ○子育てしやすく**家事負担の軽減に資するリフォームの**
- ○若年・子育て世帯のニーズもかなえる住宅取得の推進
- ○良質で長期に使用できる民間賃貸ストックの形成

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で 安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- ○バリアフリー性能・良好な温熱環境を備えた住宅整備
- ○住宅団地の建替え等における医療福祉等の拠点整備
- ○三世代同居や近居等により、**多世代がつながり交流** するミクストコミュニティの形成

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフ ティネット機能の整備

- ○公営住宅の建替え、長寿命化等のストック改善
- ○地方公共団体と民間団体が連携したセーフティネット 登録住宅の活用
- ○多様な世帯のニーズに応じて**UR賃貸住宅を活用**
- ○**住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応**による支 援体制の確保

「住宅ストック・産業」の視点

気候変動問題について、パリ協定、IPCC報告を踏まえ、 我が国もカーボンニュートラルを宣言し、対策が急務

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの 構築と良質な住宅ストックの形成

- ○柔軟な住替えを可能とする**既存住宅流通の活性化**
- ・既存住宅の性能等の情報を購入者に分かりやすく提示
- ・既存住宅の瑕疵保険充実や紛争処理体制の拡充等
- ○適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- ○世代をこえて取引されるストックの形成
- ・CO2排出量の少ない長期優良住宅、ZEHストックの拡 充、LCCM住宅の普及、省エネ基準の義務づけ等
- ・省エネルギー対策の強化に関するロードマップの策定
- ·V2Hの普及、CLTを活用した中高層住宅の木造化 等

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却 ・利活用の一体的推進

- ○自治体と地域団体等が連携し、空き家の発生抑制、除 却等を推進
- ○中心市街地等において、**空き家・空き地の一体的な活用** 等による総合的な整備

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる 住生活産業の発展

- ○大工等の担い手の確保・育成、和の住まいの推進
- ○生産性・安全性の向上に資する新技術開発の促進

MEMO

MEMO

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

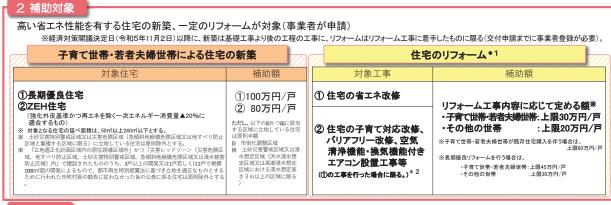
(1)住宅取得に係る経済対策等

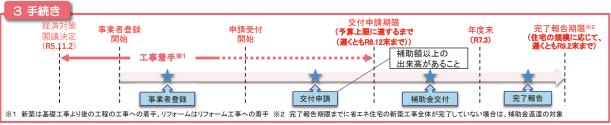
- ・子育でエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- •贈与税非課税措置
- (2)令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について
- (3)融資制度について
 - ・フラット35について
 - ・グリーンリフォームローンについて

令和5年度補正予算 2100億円 令和6年度当初予算案 400億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価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。 ※子育で世帯: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





- * 1「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器の導入を促進す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)及び「既存賃貸集合住宅 や化支援事業」(経済産業省)(*2において「3省連携事業」という。)との**ワンストップ対応**を実施
- *2 3省連携事業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

12

住宅の省エネリフォームへの支援の強化

令和5年度補正予算等 ・断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省) ・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支援事業(経済産業省) 580億円(R5補正) ・現存責貨業合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省) 185億円(R5補正) ・子育てエコホーム支援事業(国土交通省) 2100億円 400億円(新築・リフォームの合計)(R5補正 + R6当初案)

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上 に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携 により、各事業をワンストップで利用可能(併用可)とする。

1)高断熱窓の設置※1.4		L事内容 Table 1	補助対象	補助額	
			高性能の断熱窓 (熱貴流率(Uw値)1.9以下等、連材トップ ランナー制度2030年目標水準値を超え るもの等、一定の基準を満たすもの) リフォーム工事内容に 定める額(補助率1/2木 上限200万円/戸		
①省エネ	2)	高効率給湯器の設置 給湯省エネ2024事業	高効率給湯器 ((a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド 給湯機、(c)家庭用燃料電池)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円、(b)13万、(c)20万円	
改修	給湯器 ※2,4	既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2024事業	エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する 場合に限る	追焚機能無し:5万円 追焚機能有り:7万円	
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修 工事 ^{※3.4} 子音てエコホーム支援事業		開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯 :上限20万円/戸	
②その他のリフォーム工事※3.4 (①1)~3)のいずれかの工事を行った場合に限る)		· 厶工事 ※3,4	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	※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯 ※子育で世帯・若者夫婦世帯・既存住宅購入を 伴う場合は、上限60万円/戸	

- ※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)による支援(令和5年度補正予算)
- ※3 子育でエカー人支援事業(国土交通内)による支援(全和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、①2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したもの、②2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、②2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したもの。②2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したもの。②2)については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したもの。 に限る(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)

- 子育てエコホーム支援事業については、子育てエコホーム支援事業事務局のホームページにおいて、制度の内容に関する情報を掲載しております。
- 〇子育てエコホーム支援事業ホームページ

URL: https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/

〇子育てエコホーム支援事業事務局コールセンター

電話番号 0570-055-224(ナビダイヤル)

(IP電話等からのお問い合わせ 03-6625-2874)

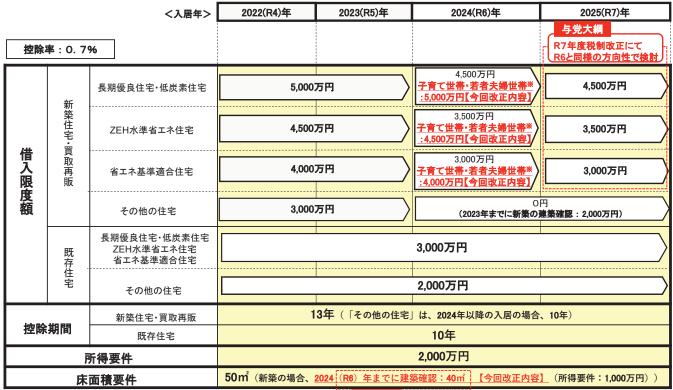
受付時間 9:00~17:00(土・日・祝含む)



14

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。





原則

2024年1月1日以降に新築住宅に入居する場合、省エネ基準適合住宅以上の住宅であることの証明書が必要

- 〇「省エネ基準適合住宅」であることの証明書として、以下のいずれかを提出する必要
- ① 建設住宅性能評価書の写し
- ② 住宅省エネルギー性能証明書
- いずれも住宅取得者単独で取得することが困難であるため、設計者、施工者等の協力が不可欠です。 ご協力の程よろしくお願いいたします。

① 建設住宅性能評価書 競技住宅性助評価書のイメージ (一戸練での住宅の場合) 2 12 性能評価 建設住宅性能評価書 下記の住宅に関して、評価力法基準(平成13年刊714日第1交通省日示集 1347号(開新改正 - われ4年3月25日第1文連省日示第378号))に基 プ意評価を行った結果について、次の道の相違ないことを証します。

詳しくはこちら



https://www.mlit.go.jp/jutakuk entiku/house/content/00159 4049.pdf

② 住宅省エネルギー性能証明書 年 月 日 特別課題出版行句節が条件は項目系統は項目がよれて場合する場合を含む。 ロートに報かするマネルのよのによった際はの合併ない前に関する場合を含む。 る原施:201 のからよての高減に適合する社会知ら改変 ・評価的複雑機(あららの5 - 1 (3) の報因(以上の事様 (結婚 する対策に関する基準を終く。) ・評価的批解機(あらの5の5 - 2 (3) の報母(以上の事様 ・ 10005-2 (3) の機能な対しの機能 に関するというのでは、1000年の対しの機能は、現立して物やする場合を含む。 は「特に」に対するとは、一つのできるでは、またして物やする場合を含む。 に対するというのでは、一つのできるでは、またしてからない。は、そう意識 があるというのがにはなっても、できる。 そうが地域があると、(3) ・その物に向くる原体場合() ・研究が発展機能のから、至(3)の開発は巨心影響 軽性性連携を指する際が出版 のの全ての高端に過ぎする作用である。 のの全ての高端に過ぎする化学の出版 ・世紀が高端等とのもの。 1(4)の間の以上の単準(採掘の機能を終止 ・するが情に対する原本等(2)。 ・世紀が高端等を5000の。 1(4)の間の以上の連準(採掘の機能を終止 ・サ化が高端等を5000の。 1(4)の間の以上の連準



https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/ jutakukentiku_house_tk2_000017.html

例外

2024年以降に省エネ基準に満たない新築住宅に入居する場合であっても、以下の場合には、住宅ローン減税の適用対象

- 2023年12月31日までに建築確認を受けたこと **確認済証** or 検査済証で確認
- 2024年6月30日までに竣工済であること ◆ 登記事項証明書で確認

※ただし、この場合の借入限度額は2,000万円、控除期間は10年

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与 税の非課税措置等を3年間延長する。

要望の結果

○ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日~令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40m以上50m未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	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以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月 30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は
#/XE 6	一次エネルギー消費量等級4以上②耐震等級2以上又は免震建築物③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

(参考)改正前(令和4·5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級 4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ·增改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級 4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

○ 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。





※子育でエコホーム支援事業について(国土交通省HP)

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house tk4 000243.html

2. 住宅取得に係る税制等の支援策

(1)住宅取得に係る経済対策等

- ・子育でエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- •贈与税非課税措置

(2) 令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について

(3)融資制度について

- •フラット35について
- ・グリーンリフォームローンについて

令和6年度住宅税制改正概要①

要望 結果	特例措置	税目
拡充	住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持 <再掲> [借入限度額] 子育で世帯・若者夫婦世帯が令和6年に新築住宅等に入居する場合には、令和4・5年年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持 [床面積要件] 合計所得金額1,000万円以下の者が新築住宅に入居する場合に限り40㎡以上に緩和する措置を延長(建築確認の期限:令和5年末→令和6年末) ※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討	所得税 個人住民税
延長	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 <再掲> ※住宅の取得等のための贈与について、500万円(質の高い住宅の場合は1,000万円)まで非課税	贈与税 相続税
延長	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除 ※認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ※住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)2分の1に減額	固定資産税
延長拡充	リフオーム促進税制 [所得税]【拡充(下線部)・延長】 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世代同居リフォーム・長期優良 住宅化リフォーム又は <u>子育で対応リフォーム</u>)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税]【延長】 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、 翌年度の固定資産税額を最大2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税

20

令和6年度住宅税制改正概要②

要望 結果	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	税目
延長	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ※住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ ※住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり 繰越控除	所得税 個人住民税
延長	住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置 ※住宅用家屋に係る登録免許税率について、以下のとおり軽減 ①所有権の保存登記:本則0.4% → 0.15% ②所有権の移転登記:本則2.0% → 0.3% ③住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記:本則0.4% → 0.1%	登録免許税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置 ※買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を取得する場合、 家屋の所有権移転登記の税率を軽減 : 一般住宅0.3% → 0.1%	登録免許税
延長	認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置 ※一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り(認定低炭素住宅は登録免許税のみ) ・登録免許税(所有権保存登記): 一般住宅0.15% → 0.1% 等 ・不動産取得税:課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) ・固定資産税:新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	登録免許税 不動産取得税 固定資産税
延長	住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置 ※住宅の取得に係る不動産取得税率について軽減:本則4% → 3%	不動産取得税

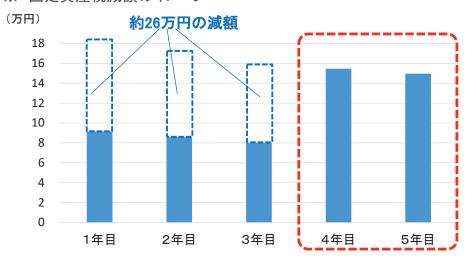
【その他】 延長 : 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税) 延長 : マンション建替事業・マンション敷地売却事業・敷地分割事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)

特例の内容

住宅を取得される方の初期負担の軽減などを図るため、<u>新築住宅の固定資産税を3年間</u>(中高層耐火建築物(マンション等)である住宅は5年間)、<u>1/2に減額</u>。

- →2000万円の戸建住宅を新築した場合、3年間で約26万円の固定資産税が減額。
- →一方で、4年目以降は特例措置が適用されず「本来の税額に戻る」ため、制度の内容を正しく理解することが必要。

※ 固定資産税減額のイメージ



本来の税額に戻る (4年目から「増税」 されるわけではない)

※住宅価格2000万円(課税標準額 1300万円と想定)の戸建住宅を 新築した場合の住宅部分にかか る固定資産税額について試算 ※試算にあたっては、経年減点補 正率を考慮

22

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置について

特例の内容

買取再販事業者により一定のリフォームが行われた既存住宅を個人が取得する場合、 $家屋の所有権移転登記の税率を軽減 : 一般住宅<math>0.3\% \rightarrow 0.1\%$

- 事業者の皆様からも、買取再販住宅に関する上記の「特例の内容」について、<u>是非ご案内をよろしくお願いします</u>。左記の通り<u>チラシを作成</u>しておりますので、<u>是非ご活用く</u>ださい。
- なお、登録免許税の特例を受けるためには、買取再販住宅の取得から1年以内に登記を行う必要があります。登記の際にはいくつか書類を提出する必要がありますので、司法書士や住宅を購入される方と連携して、タイミングを逃さないようお願いします。

<特例措置の適用実績>

 登録免許税の特例は、不動産 取得税の特例と比べて、**適用件** 数が少ない

事業者のみなさまが、買主の方から、不動産取得税の 特例の申請の際に必要な書 類(住民票等)を提供していただく際に、買主の方に本特例を説明する場面でも、ご活用いただけます!

コチラから周知用チラシを ダウンロードできます



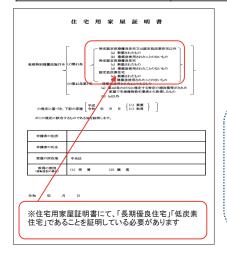
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001610400.pdf

認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)に係る登録免許税の軽減措置について

特例の内容

登録免許税の軽減措置は、住宅用家屋の所有権の保存登記、移転登記についての登録免許税の税率を住宅の種類に応じて軽減する制度です。当該住宅が認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、一般住宅特例に比べ、税率がさらに引き下げられます。

		一般住宅	長期優良住宅 特例		低炭素住宅	
軽減税率	本則	特例	戸建住宅	共同住宅	特例	
所有権の保存登記	0.4%	0.15%	0.1%	0.1%	0.1%	
所有権の移転登記	2.0%	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%	



ポイント

長期優良住宅、低炭素住宅として引き下げを受けるためには、当該住宅が、

認定住宅であることを証明した「住宅用家屋証明書」の発行が必要です。

- ※ 長期優良住宅、低炭素住宅として住宅用家屋証明書交付を受けるためには、「認定通知書」等の必要書類を添付する必要があります。
- ※ 登記申請を行う住宅が長期優良住宅もしくは低炭素住宅に該当するかは建築主(依頼主)に確認を行う必要があります。住宅用家屋証明書の申請にあたっては余裕をもった書類の確認・ご準備をよろしくお願します。

24

各制度のHPについて

〇令和6度税制改正概要 https://www.mlit.go.jp/page/content/001712685.pdf



○国土交通省HP(住宅ローン減税)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house tk2 000017.html



〇国土交通省HP(贈与税非課税措置)
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house tk2 000018.html #



○住宅に係る各税制の概要 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house fr2 000011.html



<増改築等工事証明書について> https://www.mlit.go.jp/common/001217290.pdf



住宅取得に係る税制等の支援策

(1)住宅取得に係る経済対策等

- ・子育でエコホーム支援事業の創設
- ・住宅ローン減税
- •贈与税非課税措置

(2)令和6年度住宅税制改正概要(その他項目)等について

(3)融資制度について

- ・フラット35について
- グリーンリフォームローンについて

26

「フラット35」の概要[住宅金融支援機構]

ずっと固定金利の安心【フラット35】



🠸 国土交通省

制度の概要

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間 固定金利の住宅ローン(フラット35)」の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券(MBS)によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらな い自主的な財源確保を実現(住宅ローンの証券化)。
- さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン(フラット35S)や、子育て支援や空き家活 用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン(フラット35地域連携型)については、金利の引下げを実施。

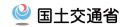


●フラット35の融資要件

資金使途	本人又は親族が居住する住宅※の建設資金(新築) 若しくは 購入資金(新築・既存) ※セカンドハウスを含む	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積: 一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 (R6.1金利:1.87%)

●フラット35S等による金利引下げ

フラット358(「省エネ性」、	「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性	フラット35地域連携	型(地方公共団体の施策と連携)	
性能が優れた住宅 (Bプラン)	性能が特に優れた住宅 (Aプラン)	性能が極めて優れた住宅 (ZEH)※省エネ性のみ	UIJターン支援、 地域産材使用 など	子育て支援、 空き家対策
当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5%	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.5%



○ 住宅金融支援機構は、国の規制に先駆けて、①2022(令和4)年10月からZEHに対する強力な支援(フラット35Sにおいて、1年目から5年目まで△0.5%、6年目から10年目まで△0.25%)や、②2022(令和4)年10月から省エネリフォームに対する融資の創設(グリーンリフォームローン)、③2023(令和5)年4月以降のフラット35を利用するすべての新築住宅に省エネ基準の融資要件化(断熱等級4以上・一次エネルギー消費量等級4以上)など、性能の高い住宅の取得を促す取組みを進めている。

住宅金融支援機構における省エネ誘導の取組み 規制に先駆け、 支援の枠組みの創設や融資要件化を実施 高効率空調 高効率給湯 フラット35S ZEHタイプ 創設 カーボンニュートラル宣言 グリーンリフォームロ-/創設 蓄電システム 省工ネ基準融資要件化 2023年度 2024年度 2022年度 2030年度 2020年度 2022年度 2050年度 建築物省工ネ法改正 省エネ基準 ZEH水準確保 ストック平均で 義務化 ZEH水準確保

❷ 国土交通省

省エネ基準適合の融資要件化[住宅金融支援機構]

国民の住宅ローンに対する多様なニーズに対応するため、証券化の仕組みを活用して、民間金融機関による全期間固定金利の住宅ローンを支援。脱炭素社会の実現に向けて、省エネ性能の底上げを図るため、フラット35を利用する新築住宅を対象とした、省エネ基準適合の融資要件化を行う。

●フラット35の融資要件

住宅の建設資金(新築)又は購入資金(新築・既存) 資金使涂 ※借換えのための貸付けを含む。 一戸建て住宅 70㎡以上 住宅の床面積が 融資対象と マンション 30ml bl F なる住宅 ・住宅の省エネ性能や防耐火性能等について、機構が 定める技術基準に適合 8 000万円 借入限度額 返済期間 15年以上 35年以内(完済時年齢は80歳未満) 金利 全期間固定

●省エネ性能に関する技術基準



●フラット35Sの概要

性能が優れた住宅 性能が特に優れた住宅 性能が極めて優れた住宅 だいである (Bブラン) (Aブラン) (ZEH) (Bブラン) (フラット35の金利を一定期間引き下げる制度。 対して は は でいます には います は でいます は になる は でいます は になる は でいます は になる はな

グリーンリフォームローンの概要 [住宅金融支援機構]【グリーンリフォームローン】 🎱 国土交通省



制度の概要

- ○「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、 既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、 個人向けのリフォーム融資制度。
- 特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。



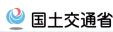
	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S		
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・ <mark>断熱等級4の「断熱改修」</mark> ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	・断熱等級5の「断熱改修」の実施		
返済方法	・通常の返済方法(元利均等返済 又は 元金均等返済)	高齢者向け返済特例		
限度額/返済期間	500万円 / 10年以内 _(高齢者向け返済特例の場合は、借入申込み人全員の死亡時まで)			
融資金利(R5. 12) 【全期間固定】	通常の返済方法: 1.66 % 高齢者向け返済特例: 3.68%			
保証人·担保	不要(高齢者向け返済特例の場合は必要)			

断熱等性能等級(外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能)



フラット35地域連携型(空き家対策)[住宅金融支援機構]







○「空き家対策」に積極的な地方公共団体の取組みを支援するため、 空き家の取得時における地方公共団体による財政的支援とあわせて 住宅金融支援機構による住宅ローン(フラット35)の金利を引き下げる制度。



誰も利用しなくなった空きる

取得時にリフォームして住宅利用 写真はイメージです。 フラット35地域連携型を利用したリフォーム事例ではありませ

●補助金とフラット35による支援イメージ(借入額などは一例)



◆地方公共団体の補助金の負担割合例 市 25% (50 元円)

国 50% (100 万円) 県 25% (50 元円)

・地方公共団体の補助金により負担を軽減

・国庫補助により負担を軽減

【フラット35】地域連携型

・金利 当初 5 年間 ▲ 0.5 %

(1,800 万円) ・月々の支払額 当初10年間 約5.4万円※2 ・金利引下げにより総返済額 約▲49万円※

「・融資により住宅取得に必要な資金調達を可能に ・金利引下げにより負担を軽減

> ・機構との連携により地方公共団体の取組を支援 ※2 借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利1.87%(R6.1時点)で試算

MEMO

3. 住宅・建築物の省エネ化の推進

3. 住宅・建築物の省エネ化の推進

- (1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 (令和4年6月17日公布)
- (2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

背景•必要性

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、 2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化



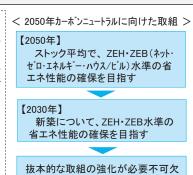


○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保 されていることを目指す。

46%

- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模 建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以 降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を 目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階 的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。
 - ※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり
- 〇「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)
- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に 基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。



目標:効果

を追

(参考) 誘導基準の強化

-hn--

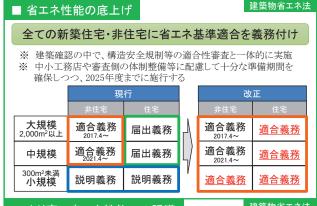
[省令·告示改正]

低炭素建築物認定,長期優良住宅認定等

一次エネルギー消費量基準等を強化

建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。 ○ 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万k上削減(2030年度)

(1)脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 省エネ対策の加速





【現行】

省エネ基準から

▲20%

省エネ基準から

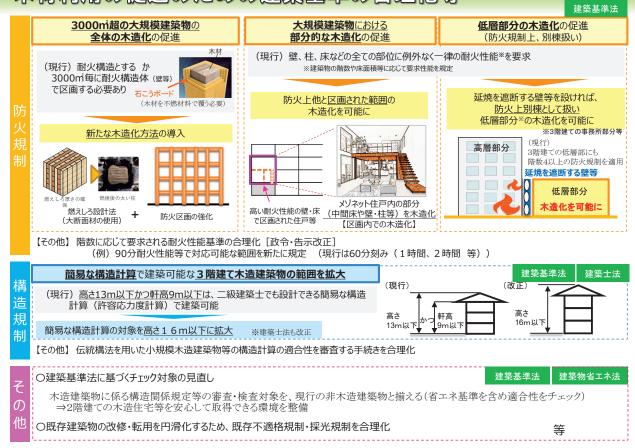
非住宅

住宅

【改正】

▲20%

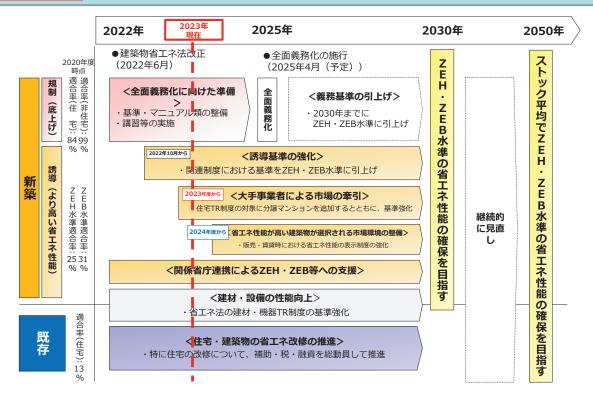




(1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 施行時期について

- (1)公布日から3月内 ※令和4年9月1日施行
 - ○住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度
- (2)公布日から1年内 ※令和5年4月1日施行
 - ○住宅トップランナー制度の拡充
 - 〇採光規制等の合理化
 - ○省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化 等
- (3)公布日から2年内 ※令和6年4月1日施行予定
 - ○建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
 - ○再エネ利用促進区域制度
 - ○防火規制の合理化 等
- (4)公布日から3年内 ※令和7年4月施行予定
 - ○原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
 - ○構造規制の合理化
 - ○建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し
 - ○建築士の業務独占範囲の見直し

- (1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 住宅。建築物分野の今後の省エネ対策
 - ・2025年度の省エネ基準適合義務付けの後、遅くとも2030年までに、省エネ基準をZEH・ZEB水準まで引上げ予定。



- (1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度 2024年4月施行
- ・2024年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の 省エネルギー性能を表示することが努力義務化されます。
- 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要です。

エネルギー消費性能表示制度

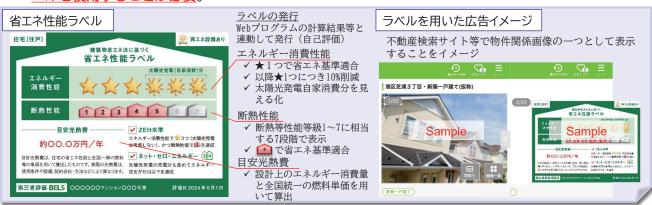
- ✓ 住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)。 ※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は勧告等の対象※。

※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定

<u>2024年4月以降に建築確認申請</u>を行うもの等は、告示に従った<u>ラ</u>ベルを使用することが必要。

表示制度をもっと知りたい!

https://www.mlit.go.jp/shoene-label/



(1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 省工ネ基準適合義務制度 ~義務付けの対象~

2025年4月(R7年4月)以降*に着工する原則全ての住宅・建築物について省エネ基準適合が義務付けられます。

※ 制度施行時期は現時点での予定です。

省エネ基準適合義務制度において新たに対象となる建築物

原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられます。

<現行制度からの変更点> 現行制度 改正(2025年4月以降) 非住宅 非住宅 住宅 住宅 大規模(2000㎡以上) 適合義務 届出義務 適合義務 適合義務 2025年 中規模 (300㎡以上) 届出義務 適合義務 適合義務 適合義務 4月以降 適合義務 適合義務 小規模(300㎡未満) 説明義務 説明義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下※の新築・増改築 ※現時点での予定。今後政令で定める予定
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物(建築基準法第85条第1項又は第2項)、仮設建築物(同法第85条第2項)、仮設興行場等(同法第85条第6項又は第7項)

空気調和設備を設ける必要がないものの例

- ✓ 自動車車庫、自転車駐車場、畜舎、 堆肥舎、公共用歩廊
- ✓ 観覧場、スケート場、水泳場、 スポーツの練習場、神社、寺院等

(例外的適用除外)

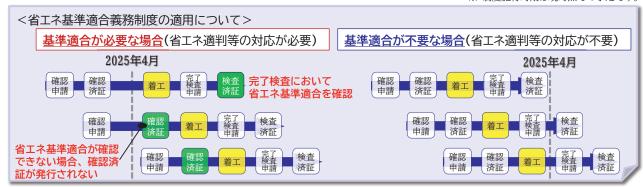
✓ 適用除外部分と一体的に設置される昇降機

40

- (1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 省工名基準適合義務制度 ~適周開始時期~
- ▶ 省エネ基準適合義務制度は2025年4月※(R7年4月※)以降に工事に着手するものから適用されます。
 ※ 制度施行時期は現時点での予定です。

基準適合義務制度の適用について

- 省エネ基準適合義務制度は2025年4月※ (R7年4月※)以降に工事に着手するものから適用されます。
- このため、2025年4月以降に工事着手が見込まれる場合は、法施行前から予め省エネ基準に適合した 設計としておくことが必要です。
 ※ 制度施行時期は現時点での予定です。



留意事項

- ✓ 確認申請から確認済証の交付までには一定の審査期間が必要です。このため、2025年4月前の着工を予定する場合は、余裕をもって建築確認申請をしてください。
- ✓ 2025年4月よりも前に工事着手予定で建築確認の確認済証を受けた場合でも、実際の工事着手が2025年4月 以降となった場合は、完了検査時に省工ネ基準への適合確認が必要です。省エネ基準への適合が確認できない場合、 検査済証が発行されませんので、一定の余裕を持って省エネ基準適合義務制度に対応してください。

(1) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律 改正建築物省エネ波オンライン講座等のご案内



検索 建築物省エネ法 オンライン講座

→「改正建築物省エネ法オンライン講座」

https://shoenehou-online.ip/

仕様基準ガイドブック(左) 断熱施工実技研修会(右)

- ・改正建築物省エネ法や省エネ計算の方法等を 動画にて説明するWEBサイトを開設。
- ・使用するテキストの他、詳細な解説図書、 Q&Aなども掲載しており、資料については全 てサイト内で閲覧・ダウンロードが可能。
- ・省エネ計算を行わずに省エネ基準・誘導基準 (ZEH水準)への適否を確認できる仕様基準 ガイドブックを作成。
- ・対面の講習会や建築大工技能者を対象とした 断熱施工実技研修会も実施する予定。





42



検索 建築物省エネ法

→「住宅:建築物省エネ法のページ - 国土交通省」

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

令和4年6月に改正した建築物省エネ法に関する制度等の 周知を図るため、

- ・消費者向けに、省エネ基準の適合義務化や省エネ住宅 のメリットなどについて解説した漫画を作成。
- ・最新情報を国交省HPにて随時発信中。建築物省エネ 法の各種制度、省エネ住宅・建築物への支援制度、省 エネ性能の評価・審査に関する資料、広報用リーフレッ ト類などを掲載。





住宅・建築物の省エネ化の推進 3.

- (2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

44

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

ZEH等の推進に向けた取組(令和6年度予算

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、関係省庁(経済産業省・国土交通省・環境省)が連携して、住宅の省エネ・省 CO2化に取り組み、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、ZEH等の普 及を制度・支援・周知により推進する。

制度

- ■省エネ基準の段階的な引き上げ 国交省 経産省 遅くとも2030年度までに省エネ基準をZEH基準の水準へ引き上げ
- ■省エネ性能表示制度 ^{国交省} 住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対してZEH等への適否も掲載可能な省エネ性能ラベルの表示を努力義務化
- ■ZEHビルダー/プランナー制度 経産省 ZEHの自立的普及拡大を図るため、要件を満たしたノウスメーカー・工務店等を登録



支援

- ■子育て世帯等によるZEH水準の住宅等の_{国交省} 購入等への補助 令和5年度補正予算 2100億円 令和6年度予算案 400億円
- ZEH、ZEH+、ZEH-M等への補助 環境省
- 令和6年度予算案 110億円の内数
- ■住宅ローン減税におけるZEH水準の住宅等を対象とした借入限度額の上乗せ 国交省
- ■フラット35におけるZEH等を対象とした金利の引下げ 国交省





※令和5年度のバンフレット

周知

- ■省エネポータルサイト
- 経産省 ■家選びの基準変わります 国交省
- ■デコ活サイト
- 環境省







省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置(1)(今和6年度予算案等)

<新築住宅を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
子育でエコホーム支援事業補助	2,100億円 (R5補正) 400億円 (R6当初予算案)	子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ 性能を有する住宅の新築	補助額:長期優良住宅 100万円/戸 ZEH住宅 80万円/戸
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先 導型) 補助	56.0億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取組む住宅の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額:5億円/プロジェクト(※) ※改修事業も対象
プラット35S 融資	226.36億円 の内数	省エネ性能に優れた住宅の新築	断熱等級4かつ一次エネ等級6又は 断熱等級5かつ一次エネ等級4: 適用金利当初5年間▲0.25%引下げ 断熱等級5かつ一次エネ等級6: 適用金利当初10年間▲0.25%引下げ ZEH住宅: 適用金利当初5年間▲0.50%、6年目~10年目 ▲0.25%引下げ

<参考資料>

地域型住宅グリーン化事業(認定長期優良 住宅、ZEH・Nearly ZEH、認定低炭素住宅、 ZEH Oriented)地域の中小工務店のグルー 行われる省エネ性能に優れが の新築	1 数定手的像目在完 110万円/0
--	--------------------

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置(2)(今和5年度予算器等)

<新築住宅を対象とする支援事業>

利木はもとバネーグの人はデオン			
支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
住宅ローン減税(所得税・個人住民税)税		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 の新築	※括弧内の金額は、子育て世帯・若者夫婦世帯がR6年中に入居した場合
投資型減税(所得税) 税		認定長期優良住宅・認定低 炭素住宅・ZEH水準省エネ 住宅の新築	控除率:標準的な性能強化費用相当額の10% 最大控除額:65万円【税額控除】
固定資産税、登録免許税、 不動産取得税の優遇措置		認定長期優良住宅・認定低 炭素住宅 の新築	固定資産税:一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長(※) 登録免許税:一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税:一般住宅に比べ、課税標準からの控除額を100万円増額(※) (※)の特例については認定長期優良住宅のみ
贈与税非課税措置税		住宅取得費用の贈与を受け て行うZEH水準省エネ住宅 の新築	一般住宅に比べ、 非課税限度額を500万円加算

<新築建築物(非住宅)を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
サステナブル建築物等先導事業(省 CO2先導型) 補助	56.0億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取 り組む建築物の新築	補助率:1/2 限度額:5億円/プロジェクト(※) ※ 改修事業も対象

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

令和6年度予算案:環境・ストック活用推進事業(55.97億円)の内数

サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)

【概要と目的】

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO2プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う

事業の成果等を広く公表することで、取組の広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待



「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

- ・学識経験者から構成される評価委員会において評価し、採択を決定
- ・「<u>ライフサイクルカーボンをより的確に算出し削減する取組</u>」等に 資するプロジェクト等も積極的に評価

<補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、 先導的と評価された部分

<補助率>1/2等

<限度額>原則5億円/プロジェクト

新築の建築物又は共同住宅について 建設工事費の5% 等

<事業期間> 採択年度を含め原則4年以内に完了

※過去の採択事例や技術の詳細、Q&A等は、建築研究所のHPに掲載しております。 https://www.kenken.go.jp/shouco2/

検索 サステナブル 省CO2

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み 地域型住宅グリーン化事業

令和5年度当初予算:

参考資料

住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(279.18億円)の内数

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅(ZEH等)の整備等に対して支援を行う。

<現行制度の概要>





(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ住宅・建築物の改修に対する主な支援措置(命和6年度予算器等)

<住宅の改修を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
長期優良住宅化リフォーム推進事業補助	447.1億円 の内数	省エネ性能等を有する住宅(省エネ基準相当)への改修 工事	補助率:1/3 限度額:80万円/戸 ※長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合は 160万円/戸
サステナブル建築物等先導事業(省 G02先導型) 補助	56.0億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取組む住宅の改修工事	補助率:1/2 限度額:5億円
住宅・建築物省エネ改修推進事業補助	社会資本整備 総合交付金等 の内数	省エネ基準適合レベル又はZEHレベルへの省エネ改修 工事(省エネ設計等を含む)	補助額(国+地方の場合): 省エネ基準適合レベル 30万円/戸(補助対象費 用の4割を限度) ZEHレベル 70万円/戸(補助対象費用の8割を限度)
子育でエコホーム支援事業補助	2,100億円 (R5補正)	住宅の省エネ改修工事等	リフォーム工事内容に応じて定める額(※) ・子育て世帯・若者夫婦世帯 上限30万円/戸 ・その他の世帯 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を 伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯 :上限30万円/戸
フラット35リノベ 融資		既存住宅購入とあわせて実施する省エネ改修工事	適用金利当初5年間▲0.5%引下げ(※) ※断熱等級4かつ一次エネ等級6又は 断熱等級5かつ一次エネ等級4の場合は、当初5 年間▲1.0%引下げ

50

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

省エネ住宅・建築物の改修に対する主な支援措置(命和6年度予算器等)

<住宅の改修を対象とする支援事業>

〜住宅の以修を対象とする文族争未/				
支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等	
省エネリフォーム税制(所得税・固定資産税) ※別途、住宅ローン減税(増改築・買取 再販)もあり		省エネ性能を有する住宅への改修工事	【所得税】控除率:標準的な工事費用相当額の1 0%等を控除 最大控除額:62.5万円/戸(※) ※太陽光発電を設置する場合は67.5万円/戸 【固定資産税】工事翌年度の固定資産税額の1/3 を減額(120㎡相当分まで)	
贈与税非課税措置税非課税措置		住宅取得等費用の贈与を受けて行う省エネ性能を有す る住宅への改修工事	一般住宅に比べ、非課税限度額を500万円加算	

<建築物の改修を対象とする支援事業>

<建築物の以下を対象と9つ支援争集>				
支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等	
既存建築物省エネ化推進事業 ※実施については未定 補助	56.0億円 の内数	20%以上の省エネ効果が見込まれる既存建築物の省 エネ改修工事等	補助率:1/3 限度額:5,000万円/プロジェクト	
サステナブル建築物等先導事業 (省CO2先導型) 補助	56.0億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取組む建築物 の改修工事	補助率:1/2 限度額:5億円/プロジェクト	
住宅・建築物省エネ改修推進事業 補助	社会資本整備 総合交付金等 の内数	省エネ基準適合レベル又はZEBレベルへの省エネ改修工事	(国+地方の場合) 補助率:23% 限度額: 省エネ基準適合レベル 5,600円/㎡ ZEBレベル 9,600円/㎡	

既存建築物省工ネ化推進事業

【概要と目的】

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物ストックの省エネ改修の促進を図るため、躯体の改修及び空調の効率化に資する換気設備の導入を行う民間等による省エネ改修工事に対して支援を行う。



【補助額等】

<補助対象> (<u>省エネ改修</u>工事・<u>併せて実施するバリアフリー改修</u> 工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用

<補助率>補助対象工事の1/3

<限 度 額> 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として

2,500万円を上記補助限度額に加算可能

<事業期間> 原則として当該年度に事業が完了

【事業の要件】

- 以下の要件を全て満たす、建築物(非住宅)の省エネ改修工事
- ①躯体(壁・天井等)の省エネ改修(高機能換気設備※を設置する 場合は、躯体又は外皮の改修)を伴うものであること ※吸気と排気の間で熱交換を行うことで、空調効率の低下を防止する換気設備
- ②改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること 「・ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上」
 - ・高機能換気設備を設置する場合は、改修に係る部分での エネルギー消費量の算定が可能
- ③改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 改修後に耐震性を有すること
- ⑤省エネ性能を表示すること
- ⑥事例集への情報提供に協力すること 等

52

(2) 住宅・建築物の省エネ化に向けた取組み

令和6年度予算案:環境・ストック活用推進事業(55.97億円)の内数

(再掲)サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)

【概要と目的】

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO2プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う

事業の成果等を広く公表することで、取組の広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待



「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価

- ・学識経験者から構成される評価委員会において評価し、採択を決定
- ・「<u>ライフサイクルカーボンをより的確に算出し削減する取組</u>」等に 資するプロジェクト等も積極的に評価
- <補助対象> 設計費、建設工事費等のうち、 先導的と評価された部分
- <補助率>1/2等
- <限度額> 原則5億円/プロジェクト 新築の建築物又は共同住宅について 建設工事費の5%等
- <事業期間> 採択年度を含め原則4年以内に完了

MEMO

4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1)良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策
- •長期優良住宅認定制度
- 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン
- ・住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業
- •住宅•建築物省工ネ改修推進事業
- •住宅•建築物耐震改修事業
- マンションストック長寿命化等モデル事業
- 子育て支援型共同住宅推進事業

(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- •住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- ·安心R住宅
- 住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- •空き家対策総合支援事業

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

適切な維持管理を実施

- 長期優良住宅認定制度の普及
- ・住宅履歴情報「いえかるて」の普及

インスペクション等により 安心して住宅を売買

- ・インスペクションの普及
- 既存住宅売買瑕疵保険の加入促進
- ·安心R住宅制度の普及



良質な新築住宅の供給

- 長期優良住宅の認定促進
- 住宅性能表示制度の普及
- •ZEH・LCCM住宅など省エネ性能の
- 高い住宅の供給促進

必要に応じて適切な リフォームを実施

- ・長期優良住宅化リフォームへの支援
- ・住宅金融支援機構等による融資
- ・リフォーム事業者団体登録制度の普及

住宅の状態に応じた 価格で売買

- ・既存住宅価格査定マニュアルの普及
- ・住宅ストックの維持向上・評価・流通・ 金融等の仕組みの開発への支援

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円(H30) ⇒ 14兆円(R12) ⇒ 20兆円(長期的目標)
- ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合 15%(R元) ⇒ 50%(R12)

住生活基本計画(全体計画) (令和3年3月19日閣議決定)

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策

	制度整備	支援措置
適切な維持管理を実施	○住宅履歴情報(いえかるて)○長期優良住宅認定制度	〇住宅履歴情報の活用促進
必要に応じて適切な リフォームを実施	〇リフォーム事業者団体登録制度 〇リフォーム瑕疵保険	○リフォーム履歴の活用促進 ○長期優良住宅化リフォームに対する補助 ○長期優良住宅化リフォームに係る税制上の特例措置(所得 税等) ○耐震改修に対する支援 ○省エネリフォームの支援 ○住宅の取得と合わせて行うリフォームに対する融資(JHF) ○耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応改修に係る税制上の 特例措置(所得税等) ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動 産取得税等) ○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保 (JHF)
インスペクション等により 安心して住宅を売買	〇「安心R住宅」制度 〇既存住宅性能表示制度 〇既存住宅状況調査技術者講習制度 〇宅建業法改正(H30.4月~) 〇既存住宅売買瑕疵保険	○瑕疵保険・インスペクションの活用促進 ○インスペクションを活用した住宅情報の利用 ○買取再販で扱われる住宅に係る税制上の特例措置(不動 産取得税等)(再掲) ○買取再販事業者に対する融資への住宅融資保険の付保 (JHF)(再掲)
住宅の状態に応じた価格 で売買	○建物評価手法の見直し	〇住宅ストックの維持向上、評価、流通、金融等の仕組みを 開発・普及等する取組みへの支援

長期優良住宅認定制度

背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の建築・維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 0 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始
 - 令和3年5月の法改正により、認定手続きの合理化や災害配慮基準の追加、既存住宅の認定制度を創設



特例措置

< 1. 税制>

【新 築】所得税/固定資産税/不動産取得税/登録免許税 の特例措置

【増改築】所得税/固定資産税 の特例措置

【既 存】所得税/固定資産税※ の特例措置 ※新築住宅における特例の期間内である住宅を取得した場合に限る

< 2. 融資>

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

<3. 補助制度>

【新 築】中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅に対する補助

【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

認定実績

【新築】累計実績 (H21.6~R5.3)

1,474,572戸(一戸建て:1,446,057戸、共同住宅等:28,515戸)

※R4年度 …118,036戸 (住宅着工全体の13.7%) 一戸建て:115,509戸 (住宅着工全体の29.3%) 共同住宅等:2,527戸 (住宅着工全体の0.5%)

【增改築】累計実績 (H28.4~R5.3)

1,586戸 (一戸建て:1,533戸、共同住宅等:53戸)

【既存】累計実績 (R4.10~R5.3)

26戸 (一戸建て:25戸、共同住宅等:1戸)

58

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

【参考】住宅性能表示制度の概要

新築住宅の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」の規定により、住宅の基本的な性能について、

- 共通のルール(国が定める日本住宅性能表示基準・評価方法基準)に基づき、
- 公正中立な第三者機関(登録住宅性能評価機関)が
- 設計図書の審査や施工現場の検査を経て等級などで評価し、
- 建設住宅性能評価書が交付された住宅については、迅速に専門的な紛争処理が受けられる

平成12年度から運用が実施された任意の制度である。

●性能評価項目のイメージ





例「様生の空中」の担合

④ 維持管理・更新への配慮

項目	等級	具体的な性能
1-1耐震等級 (構造躯体の 倒壊等防止) 【地震等に対 する倒壊のし にくさ】	等級3	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.5倍のカに対 して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級2	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力の1.25倍の力に対 して建物が倒壊、崩壊等しない程度
	等級1	極めて稀に(数百年に一回)発生する地震による力に対して建物が倒 壊、崩壊等しない程度 =建築基準法がすべての建物に求めている最低基準

●住宅性能表示制度の実績(2000年度~2022年度)



■戸建住宅 445 ■共同住宅 400 304 275 250 240 224 22330 172 167 177 2 259 232 193 132 141 136 172 200 30

※新築住宅は設計住宅性能評価書、既存住宅は建設住宅性能評価書の交付ベースで集計

■ 登録住宅性能評価機関数

登録住宅性能評価機関:125機関(2023.7.1時点) 評価員:6.009人(2023.4.1時点)

長期優良住宅認定基準等の見直しの概要

1. 改正法により新設された認定基準

(1) 災害配慮基準の創設

・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準とし て「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に 配慮されたものであること」を新たに追加

(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

・建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための 認定基準を新たに創設

・基本方針において、①原則として認定しない地域、 ②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定 めることができる地域等の考え方を例示。

【令和4年2月20日施行】

・新築後に(増改築せずに)認定を受ける場合は新 築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基 準を適用。 【令和4年10月1日施行】

2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

(1) 省エネ性能の上位等級の創設(住宅性能表示)

- ・断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量 等級は等級5が最高等級。
- ・ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

(2) 省エネ対策の強化

· 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省 エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基 準を Z E H 相当の水準に引上げ、整合させるこ とを検討。

- ・断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、 ZEH水準の等級を新たに創設。【令和4年4月1日施行】 ※断熱等性能等級5 U_A≤0.6 (6地域)等※一次エネルギー消費量等級6 BEI≤0.8 (省エネ基準▲20%)
- ・ZEH水準を上回る断熱等性能等級6・7を新たに創 【戸建住宅 : 令和4年10月1日施行】 【共同住宅等:令和5年4月1日施行】
- ・断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。 ※住宅性能表示の断熱等性能等級5 U_A≦0.6(6地域)等 一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の
- 基準を追加。

※BEI≦0.8 (省工ネ基準▲20%)

・省工ネ性能のZEH引き上げに伴い、壁量基準見直 し(等級2(現行)→等級3(見直し後))

【令和4年10月1日施行】

60

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅認定基準等の見直しの概要

3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定

・現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、 賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

(2) 耐震性に係る基準の見直し

- ・設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行える ようにする必要。
- ・近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化す る必要。

(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し

- ・小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に 即した面積基準※の合理化が必要
 - 55m以上(地域の実情を勘察して所管行政庁が40mを下回らない 範囲内で別に面積を定める場合にはその面積)

(4) その他近年の技術・知見の反映

・構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に 関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基 準に合理化が必要。

- ・維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、 区分所有住宅以外では適用しない。
- ・可変性の基準について、床下空間等の高さを含めて必 要高さを算定できるよう合理化。
- ・一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用 いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づ
- ・新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角 が1/75以下」とする。
- ・共同住宅等の面積基準について、原則を合理化(55㎡ →40㎡以上)。
- ・劣化対策: RC造のかぶり厚を1cm減じることができ る外装仕上げ材を新たに位置付け。
- ・維持管理・更新の容易性:樹脂管等を、配管の切断工 事を軽減する対策として新たに位置付け。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

【参考】共同住宅等の断熱等性能等級6、等級7の創設

断熱等性能等級の評価基準

断熱等性能等級5・一次エネルギー消費量等級6: 令和4年4月1日施行 断熱等性能等級6・7 (戸建住宅) : 令和4年10月1日施行 断熱等性能等級6・7 (共同住宅等) : 令和5年4月1日施行

(1) 外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率の基準

			地域区分									
等級		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)			
等級 7	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	_			
守政 /	ηAC	_	_	_	_	3.0	2.8	2.7	_			
等級 6	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	_			
受収 0	ηАС	_	_	_	_	3.0	2.8	2.7	5.1			
等級 5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	_			
守政コ	ηAC	_	_	_	_	3.0	2.8	2.7	6.7			
等級 4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	_			
守政年	ηAC	_	_	_	_	3.0	2.8	2.7	6.7			
等級 3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	_			
→ 秋 3	ηAC	_	_	_	_	4.0	3.8	4.0	_			
等級 2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	_			
→ → → ×	ηAC	_	_	_	_	_	_	_	_			

(2) 結露の発生を防止する対策に関する基準

	必要な措置(○:必要 -:不要)									
等級	防湿層の設置	通気層の設置	構造熱橋部の断熱補強	コンクリートへの断熱材の密 着						
等級6・7	0	0	0	0						
等級 5	0	0	0	0						
等級 4	0	0	0	0						
等級 3	Ô	-	<u> </u>	Ó						
等級 2	0	_	_	_						

一次エネルギー消費量等級の評価基準

一次エネルギー消費性能に関する基準(BEI)

等級	BEI
等級 6	0.8以下*1
等級 5	0.9以下
等級 4	1.0以下
等級3 (既存のみ)	1.1以下

設計一次エネルギー消費量^{※2} BEI = _______

基準一次エネルギー消費量※2

※1太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない ※2 事務機器等/家電等エネルギー消費量(通称:「その他一次エネルギー消費量」)は除く

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅に係る支援制度

	新築	増改築	認定を受けた既存住宅の購入
補助制度	地域型住宅グリーン化事業(認定長期優良住宅)中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅等について支援[補助限度額]140万円/戸等 市街地再開発事業等長期機良性での整備を含む事業のうち一部の費用について、補助率を引上げ(1/3 - 2/5) 子育てエコホーム支援事業子育工世帯等が取得する新築の長期機良住宅、ZEH住宅について支援[補助額]長期優良住宅:100万円/戸ZEH住宅:80万円/戸	長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に育するリフォーム等について支援 (補助事) 補助対象経費の1/3 (補助限度額) 160万円/戸 等	_
税制特例	・ 所得税 ・ 住宅ローン減税: 備入限度額:	● 所得税 標準的法工事費用相当額の10%等を控除 ● 固定資産税 2/3減額(減額期間は1年)	● 所得税 住宅ローン減税: 借入限度額: 3,000万円 投除期間: 10年間 投除率: 0.7%
融資	● 【フラット35】S (金利Aプラン)及び維持保全型 フラット35の借入金利を ・当初5年間、 0.5%引き下げ ・6年目~10年目 0.25%引き下げ ・6年目~10年目 0.25%引き下げ ・金利引継特約付き【フラット35】 住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 ■ 【フラット50】 領黒期間の上限が50年間、住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能	 【フラット35】S (金利Aプラン)及び 維持保全型 (同な) 金利引継特約付き【フラット35】 (同な) 【フラット35】リノベ (金利Aプラン)フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ 【フラット50】 (同な) ※いずれも増改薬工事を伴う住宅取得時に利用可能 	 【フラット35】S (金利Aプラン)及び維持保全型 (同左> 金利引継特約付き【フラット35】 (同左>

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン

- ○長期間の退職後の暮らしをより豊かにするためには、<u>住まいの備え</u>が不可欠。
- 〇高齢期にさしかかる前の<u>可能な限り早い段階</u>において、自らの判断に基づき、<u>高齢期</u> の住まいや住まい方を選択し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい。
- ⇒本ガイドラインは、プレシニア・アクティブシニアを主な対象として、<u>高齢期に備え</u> た既存住宅の改修に関する配慮事項を示す。
 - ・平均寿命が延び、ますますセカンドライフの期間は長くなっています。しかし、健康寿命までの間でも、身体状況は継続的に変化しています。



プレシニア (50~64歳) アクティブシニア (65~74歳)

※1)「健康寿命」は、日常生活に制限のない期間。2016年時点。 資料:厚生労働省「第 11 回健康日本 21(第二次)推進専門委員会資料」2018年3月 ※2) 資料:厚生労働省「簡易生命表」2019年7月

<ガイドラインが目指す住まいのイメージ>









64

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン : 概要



普及促進の取組 「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」

- ガイドラインのポイント等をまとめた**リーフレット・冊子を作成・公開**
- 地方公共団体等から依頼を受けて、**講師・相談員の派遣やリーフレット等の提供**を実施

冊子・リーフレットの作成・公開

- ・ガイドライン策定(2019.3)を受け、冊子・リーフレット を作成。地方公共団体や業界団体等からの依頼により、 リーフレット等を提供。(2019年10月~2023年3月)
- ・サービス付き高齢者向け住宅情報提供システムHP (https://www.satsuki-jutaku.jp/journal/article/p=984) (CT データを公開。



ユーザー向け冊子

主にセミナー等での資料と

して想定



支援策冊子 住まい方の選択肢や 時の参考資料として想定 融資や税制などの リフォーム支援策を紹介

講師・相談員の派遣

・地方公共団体等からの依頼を受け講師・相談員派遣、リーフレット等を提供 2019年度 9/28 山梨県居住支援協議会「いきいき山梨ねんりんピック」

11/16 船橋市居住支援協議会「住まいの講演会」

1/18 川崎市「高齢期の暮らしのためのリフォーム講習会」

1/25 千葉市「豊かな高齢期を迎えるための住まいづくりセミナー」

2020年度 10/15 群馬県「群馬県空き家対策セミナー」

2021年度 12/15 かながわ住まいまちづくり協会「高齢者向け住宅改造施工業者講習会 |

12/18 浦安市「住まいの講習会」

2022年度 8/7 NHK文化センターオンライン講座 「 親子で考えたいどうする自宅・実家」

8/10、10/19 刈谷市「高齢期に備える講座~住まい編~」

2023年度 8/1 沖縄建築士会「高齢期に備えた住まい ~健康寿命を延ばす~」

10/23、11/15 墨田区「令和5年度すみだ安心・安全居住セミナー」 1/26 栃木県「令和5(2023)年度高齢者向け賃貸住宅普及促進講習会」



リーフレット 主に窓口での配布を想定 制度のあらましを記載

賢い将来設計を

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税) ~R7.12

10年以上のローンを組んで一定のリフォームを行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%を10年間、所得税から控除。(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

居住開始年	借入限度額	借入限度額 控除率 控除期間				
R4~R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円		

所得税(リフォーム促進税制) ~R7.12 ※1

- 定のリフォームを行った場合、対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。 対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控除が可能。)

	必須	頁工事			その他工事	最大控除額		
(l·	対象工事 \ずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	(必須工事とその他工事合計)	
	耐震	250万円					62.5万円	
	バリアフリー	200万円					60万円	
	省エネ	250万円(350万円※4)	1	必須工事の対象工	1,000万から必須工事の		62.5万円(67.5万円※4)	
	三世代同居 250万円		10% ※ 2	事限度額超過分及 びその他のリ	対象工事限度額	5 %	62.5万円	
長期優良住	耐震+省エネ+耐久性向上	500万円 (600万円※4)]	フォーム	を引いた額※3		75万円(80万円※4)	
宅化	耐震 or 省エネ+耐久性向上	250万円(350万円※4)					62.5万円(67.5万円※4)	
子育て		250万円					62.5万円	

- 子育でリフォームの適用期間についてはR6.4.1~R6.12.31まで 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

固定資産税(リフォーム促進税制) ~R8.3

一定のリフォームを行った場合。固定資産税の一定割合を減額

ACTIVITY OF THE METERS AND ACTIVITY		
対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年 ※
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年※

※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の 沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額 (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)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。 ※耐久性向上工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

住宅の新築に係る税の特例措置

		定長期	優良伯	È宅	1	認定低炭素住宅		ZEH水準省エネ住宅			省エネ基準適合住宅				その他の住宅						
	居住開始年	対象世帯	借入限 度額	最大 控除額	居住開始年	対象世帯	借入限 度額	最大 控除額	居住開始年	対象世帯	借入限 度額	最大 控除額	居住開始年	対象世帯	借入限 度額	最大 控除額	居住開始年	借入限 度額	控除率	控除期間	最大 控除 額
所得税 *1 (住宅ローン減 税: R7.12まで)	R6	子育で世 帯以外	4,500万 円	409.5 万円	R6	子育て世 帯以外	4,500万 円	409.5 万円	R6	子育て世 帯以外	3,500万 円	318.5万 円	R6	子育で世 帯以外	3,000万 円	273 万円	·		-	-	
控除率 : 0.7 % 控除期間 : 13年間	1.0	子育て世 帯※2	5,000万 円	455 万円	1.0	子育て世 帯※2	5,000万 円	455 万円		子育て世 帯※2	4,500万 円	455 万円	1.0	子育て世 帯※2	4,000万 円	364 万円	R6	% 3	% 3	жз	-
	R7	-	4,500万 円	409.5 万円	R7	-	4,500万 円	409.5 万円	R7	-	3,500万円	318.5万 円	R7	-	3,000万 円	273 万円	R7	*3	- %3	- %3	-
所得税 *4 (投資型減税: R 7.12まで)	(上降	内な性能強 艮650万円) その年の所	の10%	相当額	(上周	(上限650万円) の10%相当額		標準的な性能強化費用相当額 (上限650万円) の10%相当額 を、その年の所得税額から控除													
登録免許税 (R9.3まで)	11	D軽減 R存登記 8転登記 戸建て マンション		<u> </u>	1	党率の軽減 ①保存登記 <u>1.0/1000</u> ②移転登記 <u>1.0/1000</u>			そのも	也の住宅と	同じ		そのfl	也の住宅と	同じ)軽減 保存登記 §転登記		. 5/100 . 0/100	
不動産取得税 (認定長期優良 住宅のみR8. 3まで)	課税	票準から <u>13</u>	800万円担	空除	そのfl	その他の住宅と同じ		その他の住宅と同じその他の		その他の住宅と同じ		その他の住宅と同じ		その他の住宅と同じ			課税机	厚準から	1200万	<u>5円</u> 控降	余
固定資産税 (R8.3まで)	1 ~	ョ建て】 ~ <u>5</u> 年目 ッション】 ~ <u>7</u> 年目			いずオ	いずれもその他の住宅と同じ い		いずれもその他の住宅と同じ		いずオ	ぃもその他	の住宅と	同じ	1~ 【マン	i建て】 ~ <u>3</u> 年目 ッション ~ <u>5</u> 年目	1					

- *1 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(所得税の課税総所得金額の5%(最高9.75万円)の範囲で控除)
- *2「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」
- *3 令和5年までに新築の建築確認を取得している住宅は、借入限度額2,000万円・控除率0.7%・控除期間10年間
- *4 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除
- (注) ZEH水準省エネ住宅、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係る所得税の特例について、住宅ローン減税と投資型減税は選択制

68

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅リフォーム事業者団体登録制度について (平成26年9月1日全命・施育)

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定 の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事 業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。



2. 制度内容

- (1)対象となる団体 ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
 - ・2都道府県以上を事業範囲(会員の主たる事業所の所在地が2都道府県以上)
 - ・概ね100者以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
 - ・設立後2年を経過(設立前の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。)

(2)団体の登録要件

- ①共通要件
 - ・団体の財務状況が健全であること(例:債務超過又は2年連続赤字でないこと)
 - ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
 - ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等
- ②構成員の要件
 - ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下表の資格等)

大肥する工事の自己に必要な知識及り及前と自すること。(赤紅)投の食品等/								
工事の内容	法人の保有資格							
マンション共用部分修繕部門	建設業許可							
構造・防水工事を含む戸建て住宅リ フォーム	建設業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士							
内装・設備工事	建設業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格 者							

※令和4年度5月より、「省エネリフォーム」の分類を設け、省エネに係る改修ができる事業者を可視化。

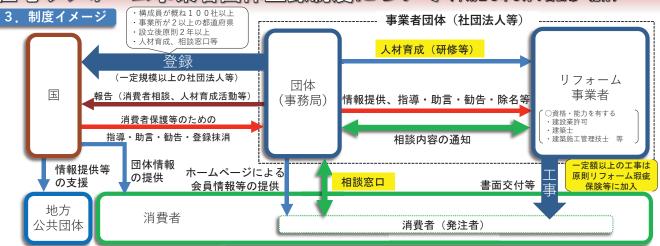
(3)構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、勧告等を行うこととしていること。

- 見積り、契約時の書面の交付
- ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。) 「一定額」 = 戸建住宅の場合:500万円以下で団体の定める額。

マンション共用部分の場合:戸数×100万円又は1億円の低い方の額で、団体の定める額。

住宅リフォーム事業者団体登録制度について (Fix2 6年9月1日公布・施育)



4. 登録住宅リフォーム事業者団体

令和5年12月末日現在

2% A3 77 C7	DIF (BDIF)	W # * # * # * * * * * * * * * * * * * *	± / ** >*= 1*1 =
登録番号	名称(略称)	消費者相談窓口	ホームページアドレス
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)	03-5777-2521	http://www.mks-as.net/
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	03-6825-6061	http://www.jerco.or.jp/
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	0120-224-293	http://www.mokutaikyo.com/
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノベ協)	03-3486-2512	http://www.renovation.or.jp/
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	03-5211-0051	http://www.blr.or.jp/
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	03-3770-9901	http://www.nittoso.or.jp/
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	0120-292-229	http://recaco.net/
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	03-3200-6270	http://www.zenrikyo.or.jp/
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	0570-001-401	http://horp.jp/
10	一般社団法人JBN•全国工務店協会(JBN)	03-6280-3375	http://www.jbn-support.jp/
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)	048-669-5580	http://jusuikyou.or.jp/
12	一般社団法人住活協リフォーム	03-6222-0359	http://www.jkk-r.or.jp/
13	一般社団法人全国古民家再生協会	0570-028-790	http://www.g-cpc.org
14	一般社団法人木塗装リフォーム協会(木塗協)	03-5637-7870	http://www.mokutokyo.jp
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	045-501-5544	http://www.anr.or.jp/
16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会(日リ協)	0120-970-133	http://www.nichirikyo.com/

70

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住まい再建事業者検索サイトについて

- 〇 自然災害等*1により被災した住宅の補修工事が円滑に進むよう、登録住宅リフォーム 事業者団体や住宅関連団体*2に所属するリフォーム事業者を一元的に検索できる「住ま い再建事業者検索サイト」を平成31年3月に開設*3
- ※1 「平成30年7月豪雨」、「令和元年8月九州北部豪雨」、「令和元年台風第15号・19号」、「令和2年7月豪雨」、「令和4年3月福島県沖地震」、「令和5年5月能登地方を震源とする地震」、「令和5年7月梅雨前線による大雨被害」、「令和6年能登半島地震」が対象 (令和6年1現在)

事業者情報掲載対象都県:青森県、秋田県、岩手県、宮城県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、新潟県、山梨県、 (随時更新) 長野県、岐阜県、静岡県、富山県、石川県、福井県、島根県、岡山県、広島県、山口県、愛媛県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、 大分県、宮崎県、鹿児島県

※2 プレバブ建築協会、日本ツーバイフォー建築協会、日本木造住宅産業協会、輸入住宅産業協会、全国住宅産業協会の5団体 (令和6年1月現在)

※3 本サイトは、(一社) 住宅リフォーム推進協議会において開設

くサイトの特徴>

・ 1 1. スマートフォンやPCで検索したい地域や工事の種類から ・ リフォーム事業者等を検索することが可能

2. リフォーム事業者等の現在の対応可否が一目でわかる

3. 事業者の所属している団体がわかる

● 住まい再建事業者検索サイト

平成30年7月前の衝災在宅において、お住まいの地域の周辺にある機体工事に対応できる事象者を使棄できるサイトです。このサイトは担土交通省で記め協力の元、作成されております。

- 事業者を属す

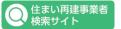
1. 制固向属

- 通知して佐払ー

- 市内司村

3. 上系の地域 - 通知して佐払ー

- 通知して佐払ー



URL : http://sumai-saiken.jp/





令和6年度事業の令和5年度事業からの主な変更点(予定)

- ○事業タイプごとの補助限度額を変更。
- ・評価基準型の補助限度額を100万円/戸から80万円/戸、認定長期優良住宅型 の補助限度額を200万円/戸から160万円/戸にそれぞれ変更。

事業 タイプ	評価基	基準型	認定長期個	憂良住宅型	
補助	変更前 (R5年度)	変更後 (R6年度)	変更前 (R5年度)	変更後 (R6年度)	
限度額	100万円/戸	80万円/戸	200万円/戸	160万円/戸	
	(150万円/戸)	(130万円/戸)	250万円/戸	(210万円/戸)	

- ※ () 内の補助限度額は「三世代同居対応改修工事を実施する」、「若者・子育 て世帯が工事を実施する」、「既存住宅購入者が工事を実施する」、又は「一次工 ネルギー消費量を省エネ基準比▲ 20%とする」場合を示す
- ※詳細は、事業開始に合わせて公表する交付申請等マニュアル等をご確認ください。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

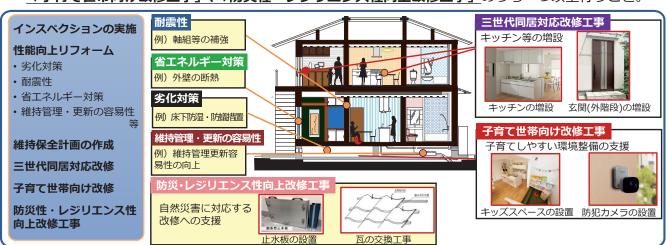
長期優良住宅化リフォーム推進事業

1. 目的

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化 や省工ネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

2. 要件

- ① リフォーム工事前にインスペクションを行うとともに、維持保全計画及びリフォームの履歴を作成すること。
- ② リフォーム工事後に次の性能基準を満たすこと。 〈必須項目〉**劣化対策、耐震性(新耐震基準適合等)、省エネルギー対策**の基準 〈任意項目〉**維持管理・更新の容易性、高齢者対策(共同住宅)、可変性(共同住宅)**の基準
- ③ 上記②の性能項目のいずれかの「性能向上に資するリフォーム工事」、「三世代同居対応改修工事」、「子育て世帯向け改修工事」、「防災性・レジリエンス性向上改修工事」のうち一つ以上行うこと。



長期優良住宅化リフォーム推進事業

3. 補助事業者

以下のいずれかの事業者

・リフォーム工事の施工業者

(発注者を共同事業者とします。発注者は 補助事業者になることはできません。)

・買取再販業者

4. インスペクション結果の反映

インスペクションで劣化事象等不具合が指摘された場合、 以下のいずれかの措置をとること。

- a. リフォーム工事の内容に含めて改修
 - ※ 評価基準に規定されている著しい劣化事象及び雨漏りが生じている 部分については補修が必要
- b. 維持保全計画に補修時期又は点検時期を明記

※1 『子育て世帯向け改修工事』として補助対象となる場合がある

5. 補助対象

1)長期優良住宅化リフォーム工事に要する費用

- 特定性能向上工事 以下の性能項目の基準を 満たすための性能向上工事
- a.劣化対策
- b.耐震性
- c.省エネルギー対策
- d.維持管理・更新の容易性
- e.高齢者等対策(共同住宅のみ)
- f.可変性 (共同住宅のみ)

※ a ~ c は必須項目

② その他性能向上工事

①以外の性能向上工事

- ·インスペクションで指摘を受けた箇所の改修工事(外壁、屋根の改修工事等)
- ・バリアフリー工事
- ・環境負荷の低い設備への改修
- ・テレワーク環境整備改修
- ・高齢期に備えた住まいへの改修 ・一定水準に達しないd~fの
- 性能向上に係る工事

※ただし、①の工事費を限度

3)子育て世帯向け改修工事に 要する費用

子育てしやすい環境整備の支援のための子育て世帯向け改修工事 ※若者世帯、子育て世帯のみ対象

4)防災・レジリエンス性向上改修 工事に要する費用

自然災害に対応するための改修工事

5)インスペクション等に要する費用

- インスペクション費用
- ・リフォーム履歴作成費用
- 維持保全計画作成費用
- リフォーム瑕疵保険の保険料

2)三世代同居対応改修工事に要する費用

キッチン・浴室・トイレ・玄関の**増設**に係る工事 **※ただし、工事完了後、いずれか2つ以上が複数か所あること**

補助対象外の工事

- ・単なる設備交換 ・間取り変更工事^{※1}
- ・内装工事^{※1}
- ・意匠上の改修工事

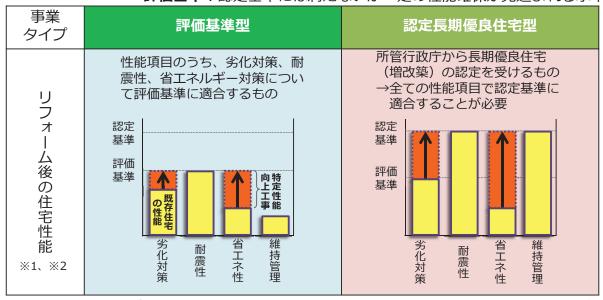
(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅化リフォーム推進事業

6. 事業タイプ・リフォーム後の性能

◆ 住宅性能の基準 認定基準:長期優良住宅(増改築)認定を取得するための基準

評価基準:認定基準には満たないが一定の性能確保が見込まれる水準



※1 リフォーム後の住宅性能のグラフは戸建住宅の場合の一例を示す。共同住宅の場合は性能項目に高齢者対策と可変性が追加される ※2 リフォーム前に基準を満たしている場合は、特定性能向上工事の実施を必須とするものではない

上記の他、評価基準や認定基準には適合しないが、**基準と同等と認められる代替措置を講じる場合は、提案型に応募**することが可能です。

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅化リフォーム推進事業

7. 補助額・補助限度額 🖝

■ 補助額の算定においては、**単価積上方式、補助率方式の** いずれかを申請する住宅単位で選択すること。

事業タイプ	評価基準型	認定長期優良住宅型			
港 助阳 麻葱	8 0 万円/戸	160万円/戸			
補助限度額	(130万円/戸)	(210万円/戸)			
補助額 (工事費分)	①単価積上方式 ②補助率方式 ⁻ (住宅単位でいず	で算出した額			

- ※ () 内の補助限度額は「三世代同居対応改修工事を実施する」、「若者・子育て世帯が工事を実施する」、「既存住宅購入者が工事を実施する」、又は「一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする」場合を示す
- ※ 共同住宅(長屋建て及び併用住宅は含まない)の共用部分を含む場合は、事業タイプによらず補助率方式による
- ※ **提案型**の補助限度額は、**原則80万円/戸**(全ての性能項目において長期優良住宅(増改築)認定基準相当以上と なるものは160万円/戸)、三世代同居対応改修工事を実施する場合は50万円/戸を上限に加算、補助額の 算出方法は**採択時に通知された方法**によること
 - (注) リフォーム事業者は、リフォーム工事の発注者に補助金を還元する必要があります。 買取再販業者は、当該住宅の購入者に対し補助金を還元する必要はありませんが、 売買契約締結前に補助金の交付を受けたことを説明する必要があります。

76

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅化リフォーム推進事業

申請タイプ		事前採択タイプ		
事業タイプ	通年申請タイプ		安心R住宅 (※1)	
評価基準型	0	×	0	
認定長期優良住宅型	0	×	0	
提案型	×	0	×	
申請タイプの概要	・交付申請前の公募・採択手続きなし ・交付申請期間内であれば、随時、住宅毎に申請可能 ・予算の執行状況に応じ、途中で締め切る、又は延長する場合がある ・リフォーム工事を実施する住宅が決まっているリフォーム工事が対象	・交付申請前の公募・採 ・一定の応募期間内に複 ・一定の予算枠の確保が期限まで) ・ただし、公募期間が必 手までに一定の期間が	数戸まとめて提案可能 可能 (当初の交付申請 要となるため、 事業着	

※1 安心R住宅について

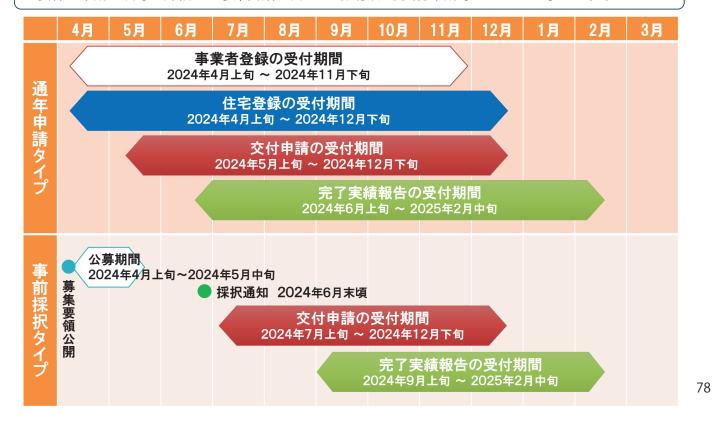
評価基準型、認定長期優良住宅型のいずれかに適合し、かつ、

安心R住宅制度の要件に適合して「安心R住宅」の標章が付与されるものについて、公募・事前採択の 対象とする

(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

長期優良住宅化リフォーム推進事業(予定スケジュール)

- ◆ 令和6年度補助事業の予定スケジュールは申請タイプに応じて以下の通り。
- ◆ 要件、申請方法等の詳細は、事業開始に合わせて公表する交付申請等マニュアル等をご確認ください。



(1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

住宅。建築物省工ネ改修推進事業

令和6年度当初予算: 社会資本整備総合交付金等の内数

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、 省エネ改修等に係る支援を行う。

住宅

省エネ診断

民間実施:国と地方で2/3

公共実施:国1/2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

- ※ 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。
- ※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
- % 改修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)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

次日二十00岁00% ·00日及此进门	トの水血でリンのロで主がいいて入る
省エネ基準適合 レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



建築物

省エネ診断

民間実施:国と地方で2/3

公共実施:国1/3

省エネ設計等 民間実施:国と地方で2/3 公共実施:国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 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 ※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事 と併せて実施するものに限る。

- ※改修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)
- ※省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分は、ZEBレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施:国と地方の合計で23% 公共実施:国11.5%

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)

令和6年度当初予算:

社会資本整備総合交付金等の内数

民間実施:国と地方で2/3

民間実施:国と地方で2/3

住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する 取組みに対して支援を行う。

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助(地方2

民間実施:国と地方で2/3

個別支援

│ 民間実施:国と地方で2/3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる住宅

耐震診断

マンションを含む全ての住宅を対象

■ 交付率

建物の種類	交付率	
マンション	国と地方で1/3	
その他	国と地方で23%	

■ その他

- 耐震改修の補助限度額(国土地方):
 - ✓ 戸建住宅:83.8万円/戸
 - (多雪区域の場合:100.4万円/戸) ✓ マンション:補助対象単価(50,200円/m²)×床面積×交付率
- ※倒壊の危険性が高いマンション:55,200円/㎡ ・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

パッケージ支援(総合支援メニュー)

■ 対象となる住宅

マンションを除く住宅 ■ **交付対象**

補強設計等費及び耐震改修工事費(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(建替えは改修工事費用相当 額に対して助成)

■ 交付額 (ただし、補助対象工事費の8割を限度)

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

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

- | 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 ②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
- ③ 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から 事業者等への接触が容易となる取組

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる建築物

補強設計等

- ○多数の者が利用する建築物
- ・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼 稚園、保育所(公立を除く)、工場等

建築物

• 1,000㎡(幼稚園、保育所又は地方公共団体等と 災害時の活用等に関する協定等を締結されてい る建築物にあっては500m[®])以上等

○避難所等

■ 交付率

建物の種類	交付率	
避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ 改修の場合、国と地方で23%	
その他	国と地方で23%	

■ その他

- 耐震改修の補助限度額(国+地方)
 - ✓ 建築物:補助対象単価(51,200円/m²*)
 - ※床面積×交付率 ※倒壊の危険性が高い建築物:56,300円/㎡
- 建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

■住宅・建築物安全ストック形成事業の住宅・建築物の耐震改修等、建替え又は除却に関する事業の特例措置について、令和7年度末まで延長する。 ・地域要件なし(老朽住宅が多い地区、既成市街地、避難地、避難路に面する区域、DID地区等→なし)

④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発

前面道路に近い等→なし)・補助率の嵩上げ(1/3→1/2) 等

耐震改修と併せて行う省エネ改修(上記に加算)

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額 ※設計費と改修費のそれぞれに補助率を乗じるこれまでの方式は、令和 度までに補助事業を創設する地方公共団体(社会資本総合整備計画に る事業期間の間に限る。)(交付金)については、引き続き適用可能

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

省エネ改修のレベル		交付額		
省エネ基準適合レベル		30万円/戸(交付対象費用の4割を限度)		
	ZEHレベル	70万円/戸(交付対象費用の8割を限度)		

耐震改修と併せて行う省エネ改修 (上記に加算) ■ 補助限度額 (国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ改修のレベル 補助限度額 省エネ基準適合レベル 5,600円/㎡ ZEBレベル 9 600円 / m²

80

マンションストック長寿命化等モデル事業

- ※令和5年末時点の内容になります。
- ※事業を実施する民間事業者等の公募等の予定が決まり次第、プレスリリースを行う
- (参考)令和5年度マンションストック長寿命化等モデル事業評価事務局の ホームページはこちら
- Thttps://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html

【問い合わせ先】

- ●マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局
- メール:info@mansion-hyouka.jpT E L:03-6801-5902 ※平日10~16 時(12~13 時を除く)
- ●(令和5年度予算関係)住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付き

電話:03-5253-8509

※現状の事務局の問い合わせ先は、令和4年度の評価室事務局になります。令和5年度の評価室事務局の 連絡先が変更になった場合は、国土交通省のホームページでお知らせいたします。



マンションの再生等を促進していくため、老朽化マンションの長寿命化等を図るモデル的な取組や管理水準 の低いマンションが管理適正化を図るモデル的な取組に対する支援を行う。

補助事業の概要

①先導的再生モデルタイプ

- ○計画支援「事業前の立ち上げ準備段階]
 - 先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調 査・検討に対して支援
- ○工事支援 [長寿命化等の工事実施段階]
 - ▶ 先導性の高い長寿命化等に向けた改修に対して支援

②管理適正化モデルタイプ

- ○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]
 - ▶ 管理水準の低いマンションが大規模修繕工事を実施するために地方 公共団体と連携して管理適正化を図るために必要な調査・検討に対 して支援
- 工事支援 [大規模修繕工事等の実施段階]
 - ▶ 大規模修繕工事等の修繕に対して支援

評価のポイント

※補助事業の採択にあたっては、モデル性について、有識 者委員会にて審査。

長寿命化改修について

- 構造躯体の長寿命化
- ライフライン(給排水、電気、ガス)の長寿命化 省エネルギー性能の向上
- ・ 高齢世帯や子育て世帯等の居住ニーズへの対応
- 防災対策
- 地域貢献機能の導入
- ・ 管理水準の適正化

など

建替えについて

- 制約が多いマンションにおける建替え
- 複合用途マンションの建替え
- 団地型マンションの再生
- 地域貢献機能の導入

など

補助事業者·補助率

○計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- ■補助事業者
 - マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- ■補助率:定額(原則上限500万/年(最大3年))

○工事支援 [長寿命化の改修工事等の実施段階]

■補助事業者

施工業者、買取再販業者 等

■補助率:1/3

82

令和5年度採択状況



- 令和5年度に実施した計2回の提案募集の応募・採択状況です。
- 採択プロジェクトについて、評価事務局ホームページで提案概要・概評を紹介しています。

提案			採択			
事業タイプ	応募件数	提案者種別		件数	数 提案者種別	
		マンション再生コンサルタント	10件		マンション再生コンサル タント	2件
先導的再生モデルタイプ	20#	設計事務所	11件	4件	設計事務所	1件
計画支援	30件	管理会社	1件	411	管理会社	O件
		管理組合 ※1	4件		管理組合 ※1	O件
		その他の団体等	4件		その他の団体等	1件
	13件	施工業者	5件		施工業者	3件
火道なエル・マックノ		マンション再生コンサル タント ※2	2件		マンション再生コンサルタント ※2	2件
先導的再生モデルタイプ 改修工事支援		設計事務所 ※2	3件	6件	設計事務所 ※2	O件
以修工爭又恢		管理会社 ※2	1件		管理会社 ※2	0件
		管理組合 ※2	1件		管理組合 ※2	O件
		事業参画者	1件		事業参画者	1件
先導的再生モデルタイプ	6件	買取再販業者	1件	2件	買取再販業者	1件
建替工事支援	017	事業参画者	5件	217	事業参画者	1件
合計	49件			12件		

単棟型:8件 【形 態】団地型:4件

数】 低層(1~2階):0件 中層(3~5階):3件 高層(6~19階):6件 【階 超高層(20階~):3件

【用 途】住宅のみ:7件 複合用途:5件

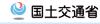
【竣工年】1960年代:2件 1970年代:5件 1980年代:3件 1990年代:1件 2000年代:1件

84

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

【参考】子育て支援型共同住宅推進事業



事業の要旨

共同住宅(分譲マンション及び賃貸住宅)を対象とした以下の取組を支援することにより、子どもと親の双方にとって健やかに子育てできる環境の整備を進める。
・<u>事故や防犯対策などの子どもの安全・安心の確保に資する住宅の新築・改修</u> / 子育て期の親同士の交流機会の創出のため、居住者間の<u>つながりや交流を生み出す施設の設置</u>

事業の概要

〇補助対象となる共同住宅

- ・賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修 ※複数棟の申請をする場合、棟単位で申請・対象条件等を満たす必要あり 〇補助内容(下表の「取り組み事項(補助対象)」参照)
- ①「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助:補助対象事業費のうち、新築1/10、改修1/3 (上限100万/戸)
- ②「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助:補助対象事業費のうち、新築1/10、改修1/3(上限500万)

子どもの安全確保に資する設備の設置

※新築は全項目実施必須/改修は<u>⑥・⑫・⑮・⑯・⑰</u>の事項の実施必

※新染は主項日美施必須/改修は <u>6・辺・辺・辺・</u> の手項の美施必				
視点	目的配慮テーマ	取り組み事項(補助対象)		
	(1)衝突による事故を防止する	① 造りつけ家具の出隅等の衝突事故防止工事(面取り加工)② ドアストッパー又はドアクローザーの設置		
	(2) 転倒による事故を防止する	③ 転倒による事故防止工事(洗面・脱衣室の床はケッション床)		
	(2) 報酬にある事成で例正する	④ 人感センサー付玄関照明設置 ⑤ 足元灯等の設置		
A	(3) 転落による事故を防止する	⑥ 転落防止の手すり等の設置		
住宅内での 事故防止	(4) ドアや窓での指つめ・指はさみ を防止する	⑦ ドアや扉へ指詰め防止工事		
	(5) 危険な場所への進入や閉じ 込みを防止する	③ 子どもの進入や閉じ込み防止のための鍵の設置 ④ チャイルドフェンス等の設置		
	(6) 感電や火傷を防止する ① 火傷防止用が	O FINE DEFINITION OF THE PROPERTY OF THE PROPE		
子どもの様子の見守り	(7) 子どもの様子を把握しやすい 間取りとする	(3) 対面形式のキッチンの設置 (4) 子供を見守れる間取りへの工事(キッチンに面したリビング)		
不審者の 侵入防止	(8)不審者の侵入を防止する	防犯性の高い玄関ドア等の設置 防犯プルム、防犯プラス、面格子等の設置 防犯フィルム、防犯プラス、面格子等の設置 防犯カメラ設置		
災害への備え	(9) 災害時の避難経路の安全を 確保する	(3) 家具の転倒防止措置のための下地処理工事 (3) 避難動線確保工事		

補助対象のイメージ

子育て支援型共同住宅推進事業

●子どもの安全確保に資する設備 浴室扉への外鍵設置や窓からの 転落防止



● <u>交流を促す</u>施設 交流場所として利用できる多目的室や





居住者等による交流を促す施設の設置

※以下のうち2項目以上を実施/新築け込須 改修け補助対象とする場合のみ

i	※以下のうち2項目以上を実施/新築は必須、改修は補助対象とする場合のる					
i	取り組み事項(補助対象)					
i	② 交流場所として利用できる多目的室 [キッズルーム・集会室] の設置					
i	② プレイロット [遊具・水遊び場・砂場] の設置					
i	② 家庭菜園の設置					
i	② 交流用ベンチの設置					

子育て支援型共同住宅推進事業の事業要件・交付申請者

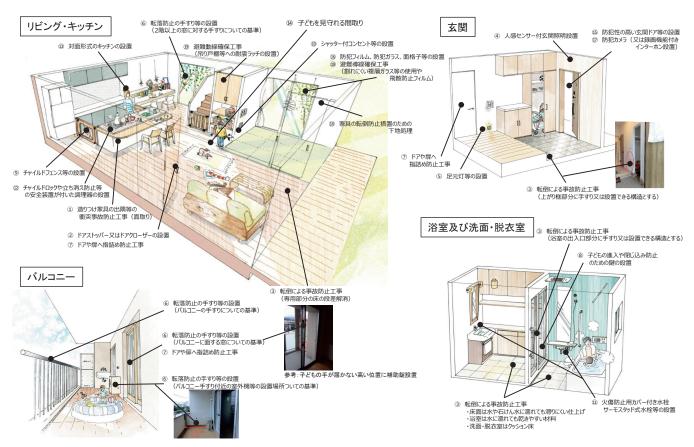
事業の	要件				
	賃貸住宅建設型		賃貸住宅改修型		マンション改修型
1	賃貸住宅の入居者(世帯)又は分譲マンシ ※1 小学生以下の子どもを養育している世 ※2 賃貸住宅においては、募集開始から3点 場合は、子育て世帯以外の者を入居さ	帯 か月間は子育て世	, ,	,	(上の間、入居者を確保できない
2		住戸の専有部分	分が40㎡以上であること。		
3		対象住戸を含む	む建物は新耐震基準に適合	していること。	
4	建物の所在地が土砂災害特別区域に該当しいこと。	<i>が</i>			
(5)	住宅が省エネ基準に適合していること。				
6	上記①~⑤の要件を満たし、かつ「子どもの安確保に資する設備の設置」を整備する住戸が棟当たり5戸以上であること。	•			
7		•		-	〜③の要件を満たし、かつ「子どもの 集を満たす住戸が1棟当たり5戸以

補助を受ける者(交付申請者)

	賃貸住宅建設型	賃貸住宅改修型	マンション改修型
交付申者	^{ヨ請} 賃貸住宅所有者(オーナー)	・賃貸住宅所有者(オーナー) ・サブリース事業者(賃貸住宅所有者から改修 の許諾を得ている場合) ・賃借人(自身が子育て世帯であり、かつ賃貸 住宅所有者から改修の許諾を得ている場合)	者)

86

「子どもの安全確保に資する設備の設置」整備イメージ





3年度事業の執行状況

●募集開始:令和4年1月20日~令和4年5月31日

●改修案件の物件の建築時期 1980年代: 2件、1990年代: 3件

4年度事業の執行状況

●応募期間:令和4年6月1日~令和5年2月28日

●改修物件の建築時期 1980年代:5件、1990年代:3件、2000年代:2件

申請案件の実例等

○賃貸住宅の新築の例

物件概要:北海道札幌市、5階建RC造40戸、1LDK若しくは1SLDK

補助額 : 4,000万

工事内容:「子どもの安全確保に資する設備」全項目+「居住者等による交流を促す施設」

(プレイロット、交流用ベンチ) の設置

○賃貸住宅の改修の例

物件概要:福岡県北九州市、築37年、6階建RC造30戸(うち2戸改修)、1LDK

補助額 : 200万(上限額)

工事内容: 転倒事故防止 (床の段差解消)、対面形式キッチンの設置など









応募事業者の声

応募事業者3社(A(賃貸改修)、B(賃貸改修)、C(賃貸新築))に対しヒアリング

- ○今回応募した理由
 - ・競合物件との差別化ができる(A、B、C)・子育て世帯への訴求力を高めるため(B)
 - ・防犯性の高い住戸としたいため(C)・新築のタイミングが今回の補助金制度の実施期間に合致したため(C)
- ○本事業をどこで知ったか
 - ・リフォーム業者からの営業(A、B)・事業事務局HP(C)

88

子育で支援型共同住宅推進事業

拡充

令和6年度当初予算:

スマートウェルネス住宅等推進事業(167.40億円)の内数

「こどもまんなかまちづくり」の取組を加速化させるため、補助対象に「宅配ボックスの設置」を追加し、子育て世帯にとって安全・安心な住まいを実現する。

補助対象

- 賃貸住宅の新築・改修
- 分譲マンションの改修

補助率

○ 新築:事業費の1/10

○ 改修:補助対象工事費の1/3



補助対象事業

○ 子どもの安全・安心、親が快適に暮らせる環境の確保に資する設備の設置

○ 于2000女主*女心、稅///	大胆に替りせる場界の唯体に負する政制の改直	
テーマ	対象工事	補助上限額
	衝突による事故の防止工事	
	転倒による事故の防止工事	
 住宅内での事故防止	転落による事故の防止工事	
住宅内での争政防止	ドアや窓での指つめ・指はさみの防止工事	
	危険な場所への進入や閉じ込みの防止工事	100万円/戸(※)
	感電や火傷の防止工事	
子どもの様子の見守り	子どもの様子を把握しやすい間取りの整備	
不審者の侵入防止	不審者の侵入の防止工事	
災害への備え	災害時の避難経路の安全の確保工事が充	
防犯安心性の確保	宅配ボックスの設置	
親が快適に暮らせる環境	親の孤独・孤立対策	500万円/棟

- ※ 宅配ボックスの設置は、子育て世帯が居住世帯の3割以上である共同住宅(賃貸住宅・分譲マンション)の改修に限る。
- ※ 宅配ボックスの設置に係る補助対象工事費は、事業費に子育て世帯の入居率を乗じた額とし、補助額は、50万円/棟を限度とするとともに、その他の費用とあわせて100万円/戸を限度とする。

4. 良質な住宅ストックによる 新たな循環システムの構築

(1)良質な住宅ストックの形成に向けた取組み

- ・既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた施策
- •長期優良住宅認定制度
- 高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン
- 住宅のリフォームに係る税の特例措置
- ・住宅の新築に係る税の特例措置
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度
- ・長期優良住宅化リフォーム推進事業
- •住宅•建築物省エネ改修推進事業
- •住宅•建築物耐震改修事業
- ・マンションストック長寿命化等モデル事業
- 子育て支援型共同住宅推進事業

(2)住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

- 住宅瑕疵担保履行制度(既存住宅瑕疵保険)
- ・建物状況調査(インスペクション)
- 安心R住宅
- •住宅履歴情報
- ・住宅ストック維持・向上促進事業
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
- 空き家対策総合支援事業

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅等に係る住宅瑕疵保険

- 住宅瑕疵保険には、新築住宅に係る保険(1号保険)のほか、既存住宅等に係る瑕疵による損害 を填補するための任意保険(2号保険)も存在する。
- 主な「2号保険」商品は、既存住宅に関する ①請負契約に伴う保険(リフォーム瑕疵保険、大規模修繕工事 瑕疵保険)、②売買契約に伴う保険(既存住宅売買瑕疵保険(宅建業・個人間))に大別される。

※ その他、新築2号保険、延長保証保険が存在している。

リフォーム瑕疵保険

請負契約タイプ

大規模修繕工事瑕疵保険

<概要>

○保険金の支払対象:

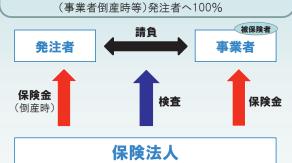
①修繕費用、②調査費用、③仮住居·転居費用等

○保険期間: 1~10年

○保険金額: 100~2,000万円(リフォーム瑕疵保険) 1,000万円~5億円(大規模修繕工事瑕疵保

険)

○填補率:事業者へ80%



既存住宅売買瑕疵保険(宅建業)

売買契約タイプ

既存住宅売買瑕疵保険(個人間)

<概要>

○保険金の支払対象:

①修繕費用、②調査費用、③仮住居・転居費用等

○保険期間: <宅建業> 2年·5年

<個人間> 1年·2年·5年

○保険金額:500万円、1,000万円ほか

○填補率: <宅建業>事業者へ80%·(事業者倒産時等)発 注者へ100%、<個人間>100%



既存住宅等に係る住宅瑕疵保険

<2号保険の主な商品>

種類	対象契約	被保険者・ 保険契約者	保険対象部分
リフォーム瑕疵保険	リフォーム工事の請負契約	リフォーム業者	リフォーム工事部分 *構造・防水も対象とする商品あり
大規模修繕工事瑕疵保険	共同住宅の大規模修繕工事の	大規模修繕	構造・防水部分
	請負契約	工事業者	*設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険	既存住宅の買取再販等の	宅建業者	構造・防水部分
(宅建業者販売)	売買契約		*設備等も対象とする商品あり
既存住宅売買瑕疵保険	既存住宅の個人間の売買契約	検査事業者	構造・防水部分
(個人間売買)		仲介事業者	*設備等も対象とする商品あり
延長保証保険	1号保険の延長保証	住宅事業者	構造・防水部分 * 設備等も対象とする商品あり

<1号保険と2号保険の主な違い>

種類	資力確保義務対応	保険期間	解約
1号保険	あり	10年	不可
2号保険	なし	1~10年	可

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

【参考】住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる相談体制について

- 住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、住宅の品質確保の促進等に関する法律(住宅品確法)に基づ き、「住宅紛争処理支援センター」として国土交通大臣の指定を受け、消費者の利益の保護や住宅紛争の 迅速な解決を図るため、電話相談(住まいるダイヤル)、専門家による対面相談、住宅紛争処理への支援 等幅広い業務を行っている。
- 令和4年10月より、リフォームや既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した既存住宅に係る紛争を、 住宅紛争処理の対象に追加した。





住宅品確法に基づき、国の登録を受けた評価機関により「建 設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅

保険付き住宅

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) に基づく、住宅瑕疵担保責任保険が付された 住宅(令和4年10月より、リフォームや既存住宅売買等に 関する瑕疵保険に加入した住宅も含む)

- ・住宅取得者や住宅事業者に向けた、住宅取得時の啓発情報や トラブル事例等をまとめた冊子を配布。
- ・住宅取得予定者向け冊子 ・住宅取得者向け冊子 ・住宅事業者向け冊子







「既存住宅状況調査」について

- 既存住宅状況調査(インスペクション)とは、既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、 既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状 況調査方法基準に従って実施する調査。
- 宅建業法においては、既存住宅の媒介契約締結時に、<u>宅建業者が既存住宅状況調査技術者</u> のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の意向等に応じてあっせんすることとされている。











クラックスケールによる 基礎のひび割れ幅の計測





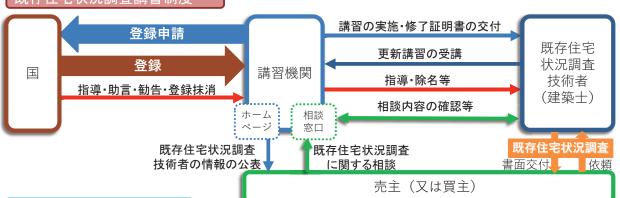
コンクリートの圧縮強度の測定

※ 調査内容の合理化(配筋調査及びコンクリート圧縮強度試験の省略)や調査手法の多様化(デジタル調査の活用)の観点から、令和5年1月に既存住 宅状況調査方法基準(告示)を改正[令和5年4月施行]

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

「既存住宅状況調査」について





既存住宅状況調査方法基準

○ 既存住宅売買瑕疵保険の現場検査と同等の調査方法等(構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部 分の調査・耐震性に関する書類の確認)を規定する。

登録講習実施機関(令和5年4月1日現在

登録番号	名 称	登録番号	名 称
1	一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会	4	一般社団法人日本木造住宅産業協会
2	公益社団法人日本建築士会連合会	5	一般社団法人日本建築士事務所協会連合会
3	一般社団法人全日本ハウスインスペクター協会	-	-

技術者数(令和5年4月1日現在)

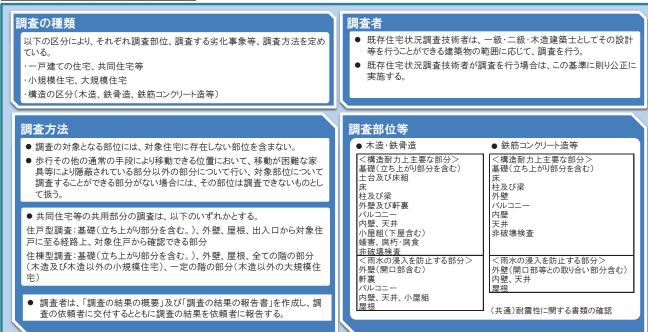
約23.000人

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅状況調査方法基準の概要

- 既存住宅状況調査の適正な実施を図るため、既存住宅状況調査の方法の基準について定めている。
- 調査方法基準は、①構造耐力上主要な部分の調査、②雨水の浸入を防止する部分の調査、③耐震性に関する 書類の確認から構成される。

既存住宅状況調査方法基準の内容

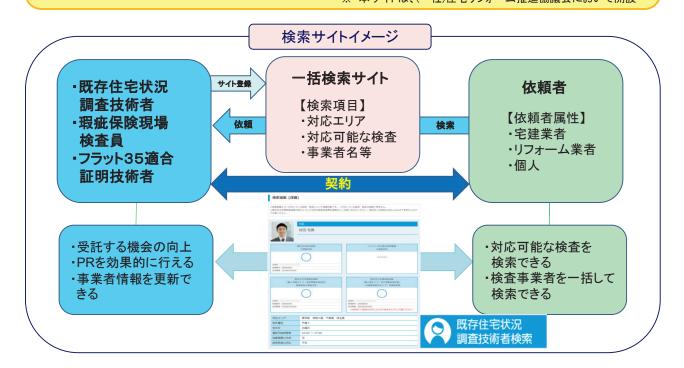


(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

既存住宅に係る各種調査技術者の一括検索サイト

- 建物状況調査、瑕疵保険現場検査、フラット35物件検査を実施できる技術者を一括して検索できるサイトを開設。※(https://kizon-inspection.jp/)
- 対応可能エリアや対応可能な検査、PRコメント等が検索でき、依頼者の目的に応じた技術者とのマッチングが可能となる。

 ※ 本サイトは、(一社)住宅リフォーム推進協議会において開設



「安心R住宅」制度

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。このため耐震性があり、専門家の検査の結果、構造上の不具合・雨漏りが認められない住宅であって、リフォーム実施済等の既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を実施。

【平成30年4月1日標章使用開始】

ロゴマーク(商標登録済) 安心R住宅

制度内容



相談できる

◇事業者団体が相談窓口を設置している

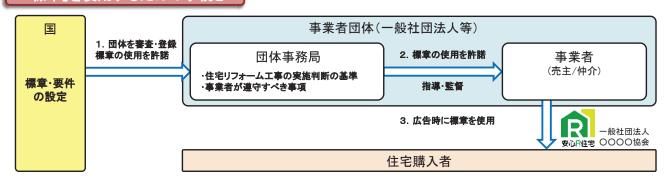
トラブルがあっても相談できる等

98

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

「安心R住宅」制度

「標章」を使用するための手続き



登録団体一覧(令和5年12月末時点)

登録日	名称(略称)	登録日	名称(略称)
平成29年12月25日	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)	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100% 実行委員会)
平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	令和2年10月18日	一般社団法人日本木造住宅産業協会(木住協)
平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)	令和3年3月30日	一般社団法人安心ストック住宅推進協会(安心ストック)

流通件数(令和5年3月末)

「安心R住宅」制度

◇『安心R住宅』の対象となる住宅の要件

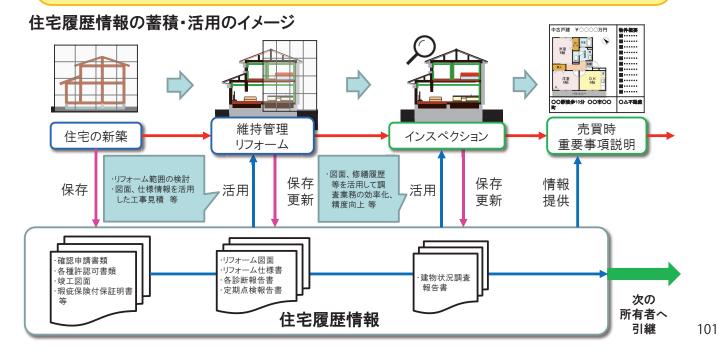
	耐震性	・現行の建築基準法の耐震基準に ※1下配のいずれかを満たす住宅 ・昭和56年6月1日以降に建築したもの ・昭和56年5月31日以前に建築したもので、耐震診断	適合するもの又はこれに準ずるもの ^{※1}
(1) 「 不安」 の払	構造上の 不具合・ 雨漏り	※2・構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場	結するための検査基準に適合したものであること ^{※2} 合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む も込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること
	共同住宅 の管理	• 管理規約及び長期修繕計画を有っ ※3 内容の開示は管理組合の承諾が得られた場合に	するとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示すること ^{※3}
(2) 「 汚い 」イメー	ージの払拭	の既存住宅の「汚い」イメージが払 リフォームを実施していない場合に に、住宅購入者の求めに応じてリ ※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要	工事の実施判断の基準」を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来 はされていること ^{※4} は、リフォームに関する提案書(費用に関する情報を含むもの)を付すととも フォーム事業者をあっせんすること 更所及び洗面設備の現況の写真等を閲覧できるようにすること
(3) 「わからない 拭	ヽ゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚		告をするときに、当該住宅に関する書類の保存状況等を記載した書面(「安 けするとともに、住宅購入者の求めに応じて情報の内容を開示
		建築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、フラット35適合証明書、竣 工段階の設計図書
		維持保全の状況に係る情報 <戸建て住宅又は共同住宅の専有部分>	維持管理計画、点検・診断の記録、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、維持修繕の実施状況の記録、住宅リフォーム工事・改修に関する書類
	有」「無」「不明」の 引示が必要な項目	保険又は保証に係る情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の書類、その他の保険・保証の書類(給排水管・設備・ リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建で住宅のみ>等)
		省エネルギーに係る情報	省エネルギー性能に関する書類、開口部(窓)の仕様に関する情報、省エネ設備に関する情報
		共用部分の管理に係る情報 <共同住宅等のみ>	修繕積立金の積立状況に関する書類、共用部分における大規模修繕の実施状況の記録
7	その他		・ 情報)を提供した機関に関する事項(機関名、問合せ先等)、登録団体毎の独自の取組(定期点検サー な共団体その他の団体から補助金等の交付を受けた実績に関する書類、建築時の販売価格に関す

100

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅履歴情報について

〇 住宅の新築、改修、修繕、点検時等において、作成される設計図書や施工内容、点検結果等の情報(「住宅履歴情報」)が蓄積され活用される仕組みの整備とその普及を推進することで、 住宅所有者の住宅の保有に関する便宜、利益を増進するとともに、円滑な既存住宅流通を促進し、さらに、適切な維持保全、改修等による住宅ストックの質の維持・向上等を図る。



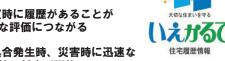
住宅履歴情報の蓄積・活用について

戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報(イメージ)

新	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認や完了 検査などの諸手続きのために作成された 書類や図面
築段階	住宅性能 評価	住宅性能評価書及び住宅性能評価を受け るために作成された書類や図面
гы	新築工事 関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録 された各種図面や書類で、竣工までの 様々な変更が反映されたもの

住宅履歴情報があることのメリット

- ・計画的な維持管理・合理的な リフォームが可能
- ・売買時に履歴があることが 適切な評価につながる



・不具合発生時、災害時に迅速な 修理等の対応が可能

戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報

維	維持管理 計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検 や修繕の時期及び内容の目安となる情報 が記載された図書や図面
持管理	点検・診断	住宅の点検や調査・診断などを行った時に 作成・提供される書類、図面、写真等
^性 段階	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成・提供される書類、図面、写真等
	改修・ リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行った時に 作成・提供される書類、図面、写真等

- ・住宅履歴情報は、住宅所有者が、民間の情報サー ビス機関等を利用して蓄積し、活用する。
- ・住宅履歴情報サービス機関(住宅性能評価機関、 工務店サポートセンターなど)により構成される 「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成2 2年5月に設立。
- ・住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員におけ る履歴の蓄積数は約342万件 [うち、共通 I Dのあるものは約15万件](令和 5年3月末時点)
- ・正会員39機関(令和5年3月末時点)が、住宅 履歴情報の蓄積・活用の指針(共通ルール)に基 づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積。

102

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

令和6年度予算:5.11億円の内数

住宅ストック維持。向上促進事業 (原質値電ストック形成のための 前場環境整備保護事業)背景

- 現在の住宅市場は、良質な住宅ストックが適正に評価されず、維持管理・リフォームを行うインセンティブ が働かない悪循環構造にある。
- 長期優良住宅、住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、履歴等を活用し、住宅ストックの維持向 流通等の仕組みを開発・普及する協議会に対して支援を行うことにより、良質な住宅ストッ クが適正に評価される市場の好循環を促す。

<良質な住宅が適正に評価される好循環> <現在の悪循環> 【市場において】 悪循環 好循環 【市場において】 良質性を評価できる 仕組みが整備されない 良質性を評価できる仕組みが整備される 【住宅所有者等が】 維持管理・ 【住宅所有者等が】 維持管理・ リフォームをしない リフォームをする 【個々の住宅の】 【個々の住宅の】 良質性が評価されない 良質性が評価される 長期使用構造 ・インスペクション ・履歴 良質性が評価される場合 ・瑕疵保険 ・インスペクション ・履歴 ・リフォーム ・インスペクション ・瑕疵保険 資産価値 良質性が評価されない場合 (建物) - 履歴 20-25年

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅ストック維持。向上促進事業(ROMER TOTAL 事業の内容

〇先導型事業

先進技術を活用しながら既存住宅をリフォームして市場に流通させる取組み等、新たな仕組みや商品を開発する取組 みや、住宅の適切な維持管理、資産価値評価、流通促進に係る普及性が高い取り組みについて支援。

〇普及型事業

長期優良住宅認定制度や安心R住宅制度、瑕疵保険制度等の施策を活用する協議会の体制構築及び普及を行う 協議会の取組みを支援。

〇二一ズ調査

① 仕組みの開発 (協議会等への支援)

補助率:定額

〇仕組みの検討

どういった住宅を対象にするか

- どんな流通・商品上のメリットを与えるか
- ・インスペクションはどの箇所を、どんな頻度でみれば効果的か 〇詳細検討
- ・実質的な資産価値をいかに評価できるか
- 対象区域をいかに設定するか
- ・どの程度商品上のメリットを付与できるか

〇仕組み開発時の試行的な工事等

② 体制整備・周知(協議会等への支援) 補助率:定額

- 〇ホームページの改修 (紹介ページの設置)
- ○紹介チラシ・パンフレットの作成
- 〇説明会・セミナーの実施 等
- ③ 性能維持向上(仕組みを利用する個々の住宅への支援)

補助率:1/3

補助率:定額

〇仕組みを利用するための

- ●新築時のグレードアップ
- ●リフォーム



- 〇適切な維持管理を行うための
- ●インスペクションの実施
- ●住宅履歴の作成
- ●瑕疵保険への加入
- ●維持管理計画の作成

上限

2,000万円 /事業

先導型

補助なし

普及型

上限1.000万円/事業

上限100万円/戸

(2) 住宅ストックの資産価値向上と流通促進に向けた取組み

住宅ストック維持・向上促進事業 (QQ (電気 トック形成のをめの) 専用Webサイト

住宅ストック維持・向上促進事業 (良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業) 専用Webサイト

https://nlir-housing-value.com

- 採択団体の事業概要を見たい場合
 - (1)トップページの下側にある「採択団体」をクリック
 - (2)令和5年採択団体を見たい場合は「令和5年度 21団体」をクリック
 - (3)協議会ごとに取組みの「詳細情報」や提案書の 「PDF」が閲覧可能。
- 試行を実施した協議会の事例集を見たい場合
 - (1)トップページの下側にある「取組事例集」をクリック
- Webサイトに関する問い合わせ
 - (1)トップページの下側にある「お問い合わせ」を クリック



住宅ストック維持・向上促進事業 (今後の予定(案))

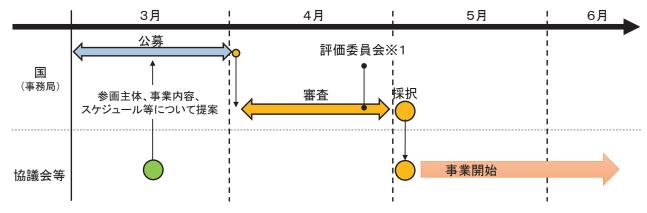
- ○公募実施時期について (予定)
 - ·公募期間: 令和6年3月上旬~令和6年3月下旬頃
 - ※①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業のほか、以下の事業についても公募を実施する予定(時期未定)
 - ②住宅ストックの相談体制整備事業 (既存住宅やリフォームに対する消費者の不安解消のため、紛争・災害対応等住宅に 係る相談体制整備等に対する支援)
 - ③住宅ストックの担い手支援事業 (住宅リフォーム事業者団体、安心R住宅登録

(住宅リフォーム事業者団体、安心R住宅登録団体、既存住宅状況調査技術者講習機関等なけばかります。

関等をはじめとする事業者団体等の人材育成や制度普及等に対する支援)

④調査・評価事業 (住宅ストックの市場における適正な評価、消費者保護等に関する調査に対する支援)

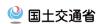
○事業実施までの流れ(「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」のイメージ)



※1 外部有識者からなる評価委員会において審査を行う。

106

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律



令和5年6月14日公布 令和5年12月13日施行

背景·必要性

〇使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。 (1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○<u>除却等のさらなる促進</u>に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の<u>有効活用</u>や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

〇所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する 努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、住宅団地、歴史的町並みの区域等

- ・ 市区町村が<mark>区域</mark>や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進 ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
- ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- 市区町村から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③)

③支援法人制度

- ・ 市区町村がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応

※事前に所有者同意

市区町村に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理 不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、 市区町村から指導・勧告
- ・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の 住宅用地特例(1/6等に減額)を解除

②所有者把握の円滑化

市区町村から電力会社等に情報提供を要請



窓が割れた管理不全空家

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

市区町村に報告徴収権(勧告等を円滑化)



緊急代執行を要する 崩落しかけた屋根

②代執行の円滑化

- 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで<mark>徴収</mark>

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家)

・ 市区町村に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応 ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標·効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数:施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数:施行後5年間で15万物件



空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空き家の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等に対して支援(事業期間: 平成28年度~令和7年度)

■空き家の除却・活用への支援(市区町村向け)

<空き家対策基本事業>

- **空き家の除却** (特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等)
- 空き家の活用(地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用)
- 空き家を除却した後の**土地の整備**
- 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ
- 空家等対策計画の策定等に必要な空き家の実態把握
- 空き家の所有者の特定

※上記6項目は空き家再生等推進事業(社会資本整備総合交付金)でも支援が可能

○ **空家等管理活用支援法人**による空き家の活用等を図るための業務 R6拡充

<空き家対策附帯事業 >

○ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための法務的手続等を行う事業 (行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等)

<空き家対策関連事業 >

- ○空き家対策基本事業とあわせて実施する事業
- <空き家対策促進事業>
- 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■モデル的な取組への支援(NPO・民間事業者等向け)

<空き家対策モデル事業 >

○調査検討等支援事業 (ソフト) (創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援)

○改修工事等支援事業 (ハード) (創意工夫を凝らしたモデル性の高い空き家の改修工事・除却工事等への支援)

※モデル事業の補助率

調査検討等: 定額 除却: 国2/5、事業者3/5 活用: 国1/3、事業者2/3

<補助率>

空き家の所有者が実施

除却

国 2/5

地方公共団体 所有: 2/5 1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5 ※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空き家の所有者が実施

活用

国地方公共団体所1/31/31

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

支援法人 による 業務 国 1/2 地方公共団体 1/2

空き家の活用





地域活性化のため、空き家を地域交流施設に活用

MEMO

5. 木造住宅・建築物の振興

5。 木造住宅・建築物の振興

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

- ・国産木材活用住宅ラベル
- ・和の住まいの推進
- · 気候風土適応住宅
- ・大工技能者等の担い手確保・育成

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

- •優良木造建築物等整備推進事業
- ·都市木造建築物設計支援事業

国産木材活用住宅ラベル

- ■国産木材を多く活用する住宅について、そ の旨を分かりやすく表示する仕組みを構築。
- ■消費者の選択を促し国産木材活用の一層の 促進を図る。
- ■本ラベルは、住宅そのものへの表示に加え、 消費者の目に留まるよう各社の住宅カタロ グやWEBページに表示されることを想定。

一主な表示項目ー

①キャッチフレーズ

国産木材・地域産木材を多く活用している住宅であ る旨を表示(一定以上使用している場合に限る)。

②国産木材活用レベル

国産材使用量に応じて3段階で表示。

★☆☆:国産木材使用割合が3割以上5割未満相当 **★★**☆: 5割以上7割未満相当 11

***: 7割以上相当 //

③スギの使用量

分かりやすいよう本数換算して表示。

※その他、住宅の炭素貯蔵量等を表示可能。

国産木材活用住宅ラベル 表示の一例

国産木材活用住宅ラベル



カーボンニュートラルや花粉症対策に貢献しています。

〇〇産材の家

国産木材活用レベル

スギの使用量



約90本分

表示年月日: 2024.〇.〇 住宅生産者名:〇〇工務店

国産木材活用住宅ラベル協議会より

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

和の住まいの推進

1. 趣旨

日本の地域の気候・風土・文化に根ざした住まいづくりや住まい方を含めた日本の住文化の良さの再発見・普及に向けた「和の住まい」を推進する。











(住まいの要素)

瓦屋根、深い軒、板壁、漆喰壁、高窓・天窓、すだれ・よ しず、格子、雨戸、襖・引戸、欄間、障子、続き間、縁側、 玄関、吹抜け、畳、板の間、土間、真壁、大黒柱、床の 間、囲炉裏、土壁、濡れ縁、坪庭、植栽、前庭・・・

卓袱台、炬燵、七輪、布団、座布団、蚊帳、行水、打ち 水、着物、羽織、袴、下駄、草履、湯たんぽ、風呂敷、 団扇・・・

2. 推進体制(和の住まい推進関係省庁連絡会議)

文化庁、農林水産省、林野庁、経済産業省、国土交通省、観光庁により構成

3. 主な活動

(1) 各界有識者の声を盛り込んだ手引き書等 のとりまとめ

- ○日本の伝統的な住まいの中にある「生活のシーン」と 「住まいの要素」別の「日本の住まいの知恵」を整理した 手引書「和の住まいのすすめ」(日本語版、英訳版) をとりまとめ。
- ○関係省庁による「和の住まい推進関連施策」をとりまとめ。
- → 国土交通省HPに公開

(2) 普及活動の展開

和の住まいに関するリレーシンポジウムの実施等により推進。(延べ63カ所)

平成25年度:新潟県、愛知県、山口県、熊本県

平成26年度:宮城県、千葉県、富山県、大阪府、岡山県、高知県、鹿児島県

平成27年度:福島県、徳島県、岐阜県

平成28年度:岩手県、鳥取県、岐阜県、京都府 平成29年度:京都府、岐阜県、長野県、石川県

平成30年度:栃木県、埼玉県、長野県、岐阜県、京都府、鳥取県、岡山県

令和元年度:宮城県、栃木県、群馬県、鳥取県、岡山県、鹿児島県 令和2年度:山形県、静岡県、京都府、鳥取県、広島県、山口県

令和3年度:北海道、秋田県、東京都、神奈川県、福井県、島根県、宮崎県 令和4年度:茨城県、山梨県、兵庫県、三重県、山口県、福岡県、長崎県、沖縄県

令和5年度:青森県、滋賀県、奈良県、広島県、愛媛県、佐賀県、大分県

111

現行の国が定める気候風土適応住宅の基準

- 地域の気候及び風土に応じた住宅(「<u>気候風土適応住宅」</u>)<u>に係る省エネ基準</u>では、<u>外皮基準が適用</u> 除外とされている。
- 気候風土適応住宅の基準は<u>国の告示で一般的な仕様*が規定</u>されているほか、<u>地域の自然的社会的条件の特殊性に応じて所管行政庁が独自基準を定めることが可能</u>。 ※ 真壁造の土塗壁や落とし込み板壁等

〈令和元年国交省告示第786号第1項第1号における仕様の例示>

- 1 次のイからハまでのいずれかに該当するものであること
 - イ 外壁の過半が両面を<u>真壁造とした土塗壁</u>であること
 - ロ 外壁が両面を<u>真壁造とした落とし込み板壁</u>であること
 - ハ 次の(1)及び(2)に該当すること
 - (1) 外壁について、次の(i)から(iii)までのいずれかに該当すること
 - (i) 片面を真壁造とした土塗壁であること
 - (ii) 片面を<u>真壁造とした落とし込み板壁</u>であること
 - (iii) 過半が両面を<u>真壁造とした落とし込み板壁</u>であること
 - (2) 屋根、床及び窓について、次の(i)から(iii)までのいずれかに該当すること
 - (i) 屋根が化粧野地天井であること
 - (ii) 床が板張りであること
 - (iii) 窓の過半が地場製作の木製建具であること









化粧野地天井

土塗壁

落とし込み板壁

地場製作の木製建具

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

気候風土適応住宅の取扱いについて①(2025年4月以降を予定)

- 気候風土適応住宅については、外皮性能基準は適用除外となります。一次エネルギー消費量基準 への適合を標準計算により評価する場合は、<u>外皮性能が省エネ基準相当</u>となります。
- 省エネ適判等の申請に活用するための<u>チェックリストを今後作成予定です</u>。

〈気候風土適応住宅の評価方法〉

2025年3月31日まで(現行)

	外皮性能	一次エネルギー消費性能
仕様基準	適用除外	仕様基準に適合すること
標準計算	適用除外	性能基準に適合すること ・設計一次エネルギー消費量 外皮: 当該住宅の外皮性能 設備: 当該住宅の設備仕様 ・基準一次エネルギー消費量 外皮: 当該住宅の外皮性能 のr 標準の外皮性能 設備: 標準の設備仕様

2025年4月1日から(予定)

	外皮性能	一次エネルギー消費性能
仕様基準	適用除外	仕様基準に適合すること
標準計算	適用除外	性能基準に適合すること ・設計一次エネルギー消費量 外皮:標準の外皮性能 設備:当該住宅の設備仕様 ・基準一次エネルギー消費量 外皮:標準の外皮性能
		設備:標準の設備仕様

〈気候風土適応住宅の申請〉

・申請時に添付するチェックリスト案

			チェック
		チェック項目(告示第1項第一号に係る基準)	(申請者又は設計 が記入)
次のイ	からニ	までのいずれかに該当するものであること	
イ	外壁の	過半が両面を真壁とした土塗壁であること	
	外壁が	両面を真壁造とした落とし込み板壁であること	
/\	屋根が	茅葺であること	
= .	次の(1) 及び(2) に該当すること	
	(1)	(i) 片面を真壁造とした土塗壁であること	
	(1)	(ii) 片面を真壁造とした落とし込み板壁であること	
		(iii) 過半が両面を真壁造とした落とし込み板壁であること	
		(i) 屋根が以下のいずれかの構造であること	
		①化粧野地天井	
	(2)	②面戸板現し	
		③せがい造り	
		(ii) 床が板張りであること	
		(iii) 窓の過半が地場製作の木製建具であること	
項みも殊に用 ※	号に基域に 別よてま いまし、当ん は、 当ん	ックリストは、告示第1項第一号に定める基準への連合の確認に活用で では、前便行政庁が、その地方の自然的社会的条件の特殊により、前 所の残壊及の集まだした任年であると認められない場合において、必要 がないる場合や、告示者と収集場合と、所等が成本が大・その地方の自然 情報を与に関する時代は、た他の必要を加速上に応じて必要の自然 健康特に目等であると認められるものを別に定めている場合は、当該手・ 項目の用語の解訟等は、一般社団法人日本サステナブル連要協会が発行。 種間の用語の解訟等は、一般社団法人日本サステナブル連要協会が発行。	号に掲げる要件の な要件を付加した 的社会的条件の場合 というリストは活
		申請者氏名(確認申請書と同一の申請者氏名)	

気候風土適応住宅の取扱いについて2(2025年4月以降を予定)

気候風土適応住宅に係る国が定める要件を追加予定です。(茅葺き屋根、面戸板現し、せがい造り、石場建て)

○気候風土適応住宅に係る国が定める要件に追加する要素(案)



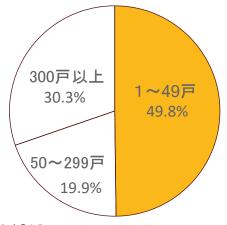
115

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

木造戸建住宅の約5割は中小の大工・工務店が供給

○ 年間受注戸数が50戸未満の大工・工務店が木造戸建住宅の約5割を供給

戸建住宅供給の大工・工務店における 年間受注戸数別シェア [平成25年度]



木造住宅供給戸数262千戸のうち 中小大工・工務店による 木造住宅供給戸数が131千戸

【参考】内訳

	1~49戸	50~299戸	300戸以上	(中小大工・工務店による木造住宅供給戸数)/(木造住宅供給戸数)
在来木造	53.3%	19.9%	26.7%	119千戸/224千戸
2×4	34.5%	23.2%	42.4%	10千戸/30千戸
プレハブ	1.4%	4.8%	93.8%	0.1千戸/7千戸
その他	67.5%	30.3%	2.2%	0.4千戸/0.6千戸

大工就業者数の減少と高齢化

○ 木造住宅の担い手である大工就業者数は、令和2年に<u>約30万人と、20年間で半減</u>。 人数の減少率と高齢化(<u>60歳以上の比率</u>)は、建設業従業者(全体)に比べて大きい。



(総務省「国勢調査」) 117

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

大工技能者等の担い手確保等に向けた取組

木造住宅の担い手である大工技能者の減少・高齢化が進む中、木造住宅の生産体制の整備を図るため、住宅 現場における働き方改革への対応や大工技能者の実態調査を踏まえた担い手確保等に向けた方策について検 討するとともに、民間団体等が行う大工技能者等の確保・育成の取組を支援する。

有識者、建築大工関係団体等により構成する「建築大工技能者等検討会」による検討。

【令和4年度の取組】

- ウェブサイト構築に向けた、コンセプトやコンテンツの検討
- ・ インボイス制度や働き方改革への対応、事業承継などについての実態調査
- ・ 教育機関、新人大工及び雇用工務店の就職に関する調査
- ・ インボイス制度周知のため、一人親方向け、元請向けのパンフレット作成

【令和5年度の取組】

- ・ 新規入職者を増やすため、業界外の求職者へのPR活動を実施することを目的としたウェブサイトを構築する。具体的には、構成団体の若手によるWGを設置し、 大工の仕事の内容や魅力等が伝わるコンテンツの作成・公開を進める。
- ・ 教育機関、新人大工及び雇用工務店へのアンケート調査を、規模を拡大して実施。
- ・地域における若年技能者等のネットワーク作りとして、交流会を開催。



芝浦工業大学建築学部建築学科 教授 蟹澤 宏剛〈座長〉 (一社)日本木造住宅産業協会 (一社)日本ツーバイフオー建築協会 (一社)と即作、全国工務店協会 (一社)全国住宅産業地域活性化協議会 全国建設労働組合総連合〈事務局〉 (一社)ブレバブ建築協会 (一社)日本ログハウス協会 (一社)愛知県建設団体連合会

オブザーバー (一社)住宅生産団体連合会 国土交通省 住宅局住宅生産課木造住宅振興室

民間団体等が実施する、大工技能者等の確保・育成の取組を支援。

【補助対象】

(1)育成

大工技能者等を対象とした木造住宅の新築・リフォーム等の技能習得に係る研修 (2)確保



令和5年度「大工技能者等の担い手確保・育成事業」実施団体における 提案概要(育成の取組内容)

15団体が行う大工技能者の技能向上のための研修活動や大工技能者が能力・経験に応じた処遇を 受けられる環境整備の取組等に対する支援を実施。

(実施予定:研修1,308回(座学668回+実技640回)、育成人数1,314人)。

No.	事業者	事業名	取組分類※1		実施地域	研修回数		育成人数
INO.	尹未行	学来 石	育成	確保	大胆也以	座学	実技	月ル八奴
1	全国建設労働組合総連合	建築大工の担い手確保・育成支援等事業	0	0	全国 (15地域)	56回	111回 (長期訓練・集中訓練) 280回 (長期訓練・分散訓練) 5~15回 (短期訓練)	135人
2		地域工務店の大工育成(プレカット型・手 刻み型)	0		全国 (17地域)	51回	196回	136人
3	(一財) 住宅産業研修財団	大工志塾	0		全国 (6地域)	390回	13泊14日×1回 (修了制作) 2泊3日×1回 (課題演習) 6泊7日×1回 (棒隅木) 6泊7日×1回 (平勾配・返し勾配)	86人
4		災害時における応急仮設木造住宅建設及び 応急修理対応のための大工育成研修	0		全国 (15地域)	9回	56回	180人
5		地域の建材店を中心とした地域の会大工担 い手育成事業	0		全国 (14地域)	112回	154回	280人
6		伝統技術を活かした大工技能者の育成プロ グラム	0	0	全国 (7地域)	14回	14回	70人
7		C L T建築物の大工技能者等の担い手育成 事業	0		全国 (2地域)	2回	2回	40人

^{※1 【}育成】…大工技能者等を対象とした木造住宅の新築・リフォーム等に係る研修 【確保】…育成に付随して実施する将来世代の確保(処遇改善等)に向けた取組 ※2 分散訓練(OJT)の日数は含めていない。

<u>小計552回</u>**2 <u>小計634回</u>

<u>小計927人</u>

119

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

令和5年度「大工技能者等の担い手確保・育成事業」実施団体における 提案概要(育成の取組内容)

No.	事業者	事業名	取組分類※1		実施地域	研修回数		育成人数
140.	子未 口	子未 石	育成	確保		座学	実技	13/2// (8/
8	(一社)北海道ビル ダーズ協会	北海道の工務店ネットワークによる大 工育成	0	0	北海道	5回	6回	146人
9	(一社)東北建設技能 協会	被災地宮城における大工技能者担い手 育成・確保		0	宮城県	1回	19回	20人
10	(一社)福島県工務店 協会	地域工務店が取組む働き方改革及び 『大工育成規矩術研修』	0	0	福島県	2回	15回	20人
11	(一社)東京大工塾	一般社団法人「東京大工塾」会員工務 店の社員大工への大工育成プログラム	0		東京都	6回	144日×10人 (分散訓練) 5回 (その他)	43人
12	(一社) にいがた木造 建築協会	新潟の大工職人、技術伝承育成事業	0		新潟県	2回	6回	20人
13	(一社)富士山木造住 宅協会	静岡大工育成PROJECT2023	0		静岡県	12回	12回	20人
14	愛知県建設団体協議会	地域ネットワークによる大工技能者確 保・育成事業	0		愛知県	5回	25回	18人
15	(一社) 全国中小建築 工匠連合会	循環型住宅に向けた匠の目と技術知識 育成事業	0		栃木県	1回	-	100人 (うちオンラ イン60人

^{※1【}育成】…大工技能者等を対象とした木造住宅の新築・リフォーム等に係る研修 【確保】…育成に付随して実施する将来世代の確保(処遇改善等)に向けた取組 ※2 分散訓練(OJT)の日数は含めていない。

令和5年度「大工技能者等の担い手確保・育成事業」実施団体における提案概要(確保の取組内容)

No	事業者	実施概要(確保の取組内容)
1	全国建設労働組合総連合	(1) 高校生等を対象にしたキャリア教育 (工業高校等で建て方等の実習及び建設業界で取り組まれている担い手確保・育成等の取組の 説明) (2) 住宅建築現場における就業履歴蓄積モデル事業 (CCUS就業履歴登録の現場運用の実施)
2	(一社) 全国古民家再生協会	(1) 若年入職者確保のための広報活動 (3Dスキャナを利用して古民家を可視化する等、伝統的工法の魅力を伝える) (2) 社員大工確保のための社内教育や待遇改善に対する支援 (これまで長きにわたり社員大工を確保してきた会員企業の協力のもと、社員大工の必要性を 学ぶ動画を制作・配信)
3	(一社) 北海道ビルダーズ協会	(1) 工務店経営者向け研修会 (入職活動周知支援「ガイドブック研修会」、職場環境改善「DXを活用した働き方改革研修会」) (2) 若手入職者向け研修会 (「職業説明会」、「社会見学研修会」) (3) 未来の担い手向けの広報 (魅力ある建築大工の動画とチラシ作成)
4	(一社) 東北建設技能協会	(1) 建築業界への就業を希望する学生に対する「建築大工技能士3級」程度の技能習得支援 (建築大工技能士3級の実技課題を指導) (2) 工務店経営者を対象とした処遇改善方法について (社労士を招いた福利厚生、処遇改善に係るセミナーや行政書士を招いたCCUSに係るセミナーを実施)
5	(一社)福島県工務店協会	(1) 若年入職者確保のための就業規則や広報活動、社員大工確保のための社内教育や待遇改善 (職場環境改善研修会の実施)

121

5。木造住宅・建築物の振興

(1) 良質な木造住宅の供給促進に向けた取組み

- ・国産木材活用住宅ラベル
- ・和の住まいの推進
- · 気候風土適応住宅
- ・大工技能者等の担い手確保・育成

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

- •優良木造建築物等整備推進事業
- •都市木造建築物設計支援事業

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

住宅・建築物における木材利用の意義

木材利用の意義

- ○住宅・建築物における木材利用には、次の3つの意義がある。
 - ①森林による二酸化炭素の吸収作用の保全と強化
 - ②二酸化炭素の排出の抑制等
 - ③山村その他の地域経済の活性化

※都市(まち)の木造化推進法(脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律)§3基本理念より

- ○その中で、上記の意義等を踏まえ、建築物の木材利用促進に係る 次の法律が近年改正。
 - ・都市(まち)の木造化推進法(R3年度改正)
 - →法律の対象が公共建築物から建築物一般に拡大。
 - ・建築物省エネ法及び建築基準法(R4年度改正)
 - →木材利用促進のために防耐火規制を合理化。

施策の方向性

- ○住生活基本計画(R3.3.18閣議決定)における基本的な施策。
 - ・炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直行集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、**まちにおける炭素の貯蔵の促進**
 - ・地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、**地域材の活用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進**
 - ・CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野に おける**木造技術の普及**とこれからを担う**設計者の育成等**



林野庁作成

住宅一戸当たりの炭素貯槽量と材料製造時のCO2排出量

	木造住宅	鉄骨ブレハブ住宅	鉄筋コンクリート住宅
炭素貯蔵量	6 炭素トン	1.5 炭素トン	1.6 炭素トン
材料製造時の 炭素放出量	5.1 炭素トン	14.7 炎素トン	21.8 炭素トン

出展: 大熊幹章(2003)地球環境保全と木材利用、全国林業改良普及協会:54、岡崎泰男、大熊幹章(1998)木材工業、Vol.53-No.4:161-163

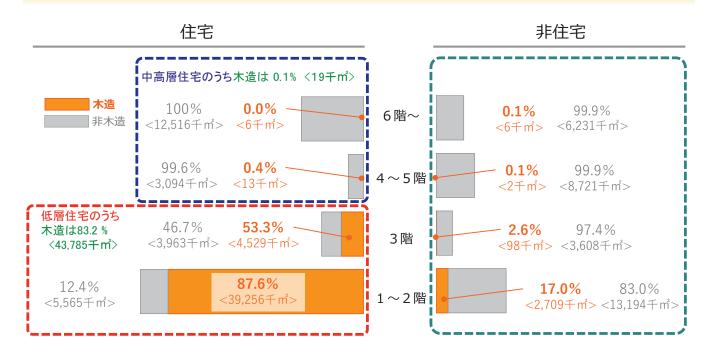
関連する目標

- ・地球温暖化対策計画(R3.10.22閣議決定):2030年度 森林吸収量目標_約3,800万t-CO2 うち伐採木材製品(HWP)による炭素固定_約680万t-CO2
- ・森林・林業基本計画(R3.6.15閣議決定):2030年度 建築用材等の木材利用量目標 26百万㎡

123

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

現在の木造化の状況



※住宅には「居住専用建築物」「居住専用準住宅」「居住産業併用建築物」を含む。

(R4年度「建築着工統計」)

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に 関する法律 概要 通称「都前(まち)の木造化推進法」

○公布日:令和3年6月18日 ○施行日:令和3年10月1日

○戦後植林された国内の森林資源が本格的な利用期を迎える中、木材需要の約4割を占める建築物における国産材の利用促進施策が重要。

- ○木造率が低く、潜在的な需要が期待できる公共建築物において、国や地方公共団体が率先して木材利用に取り組むことが重要との考えか ら、「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」を平成22年に施行。
- ○耐震性能や防耐火性能等の技術革新や、建築基準の合理化により、木材利用の可能性が拡大したことを踏まえ、制定から10年後の令和3 年に、民間建築物を含む建築物一般で木材利用を促進する法改正を施行。

※主な改正内容:目的に脱炭素社会の実現に資することの明記。国・地方公共団体と民間事業者等との間での建築物木材利用促進協定制度の導入

総則

(1) 目的 (第1条)

- ○林業及び木材産業の持続的かつ健全な発展を図る○森林の適正な整備及び木材の自給率の向上に寄与する
- ○脱炭素社会の実現に資する

(2) 基本理念

(第3条)

- ○木材利用の促進は、以下を旨として行う
- ・森林による二酸化炭素の吸収作用の保全及び強化を十分図ること
- ・二酸化炭素の排出の抑制その他の環境への負荷の低減を図ること
- ・山村その他の地域の経済の活性化に資すること

(3) 国の責務 (第4条)

○国は、**木材利用促進のために必要な措置を講じる**よう努める

建築物における木材の利用の促進に関する施策

(1) 基本方針 (第10条)

○**木材利用促進本部は**、建築物における木材の利用の促進に関する**基本方針** を定める

(2) 木造建築物の設計・施工に係る先進的技術の普及の促進等

○ **国**・地方公共団体<u>は</u>、木造建築物の設計・施工に係る<u>先進的技術の普及</u> の促進、人材の育成、建築用木材・木造建築物の安全性に関する情報提供 等の措置を講ずるよう努める

(3) 建築物木材利用促進協定 (第15条)

合計94件(国:15件、地方公共団体:79件) ※令和5年11月9日時点

- <u>国</u>・地方公共団体は、<u>情報の提供その他の支援に関する事項を定めた協定</u>
- (=建築物木材利用促進協定) を締結できる 国は、木材の利用による環境の保全への寄与の程度の評価の実施・公表、 必要な財政上の配慮その他の必要な支援を行う

木材利用促進本部

(第25条~第30条)

○農林水産省に**木材利用促進本部を設置**する

(本部長:農林水産大臣、本部員:総務大臣・文部科学大臣・経済産業大臣・国土交通大臣・環境大臣等)

○本部は、<u>基本方針の策定・実施の推進</u>、そのほか<u>木材利用の促進に関する施策の実施の推進</u>等の事務を行う

125

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

優良木造建築物等整備推進事業

令和6年度予算案:447.10億円の内数

カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる木造の中高層住宅・非住宅の普及に資する 優良なプロジェクトに対して支援を行う。カーボンニュートラルに資する事業に重点化するため要件を追加する。

※下線は令和6年度予算における見直し事項

● 補助対象事業者

民間事業者等

● 補助額

【調査設計費】木造化に関する費用の1/2以内 【建設工事費】 木造化による掛増し費用の1/3以内 (ただし算出が困難な場合は建設工事費の10%)

※補助額の上限は合計3億円

● 補助要件

下記の要件を満たす木造建築物

- ① 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ② 建築基準上、耐火構造又は準耐火構造とすることが求められるもの
- ③ 不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供する用途のもの
- ④ 多数の利用者等に対する木造建築物等の普及啓発に関する取組がなされるもの
- ⑤ 省エネ基準に適合するもの(公的主体が事業者の場合は、ZEH・ZEBの要件を満たすもの)
- ⑥ 伐採後の再造林や木材の再利用等に資する取組がなされるもの





【補助対象のイメージ】中層の木造建築物(事務所)

都市木造建築物設計支援事業

低層住宅やS造・RC造に加えて、非住宅や中高層の木造建築物(中大規模木造建築物)に取り組みたいと いう設計者の技術力向上を図るため、設計者を育成する取組を推進する。

中大規模木造建築物の設計者向け講習会

意匠設計者及び構造設計者向けに、中大規模木造建築物の設計に関するテキストを用いた講習会をWEBや対面形式 等により、全国規模で実施することで、知識・技術を習得する機会を幅広く提供。

令和5年度は、意匠及び構造(動画配信+ライブ質疑)、構造設計演習(対面、1都1府3県)の講習会を実施予定。



中大規模建築の







令和6年度予算案:447.10億円の内数

発行:(公財)日本住宅・木材技術センター

検索

127

(2) 中大規模木造建築物の供給促進に向けた取組み

â **A** A A A A A

中大規模木造建築ポータルサイト

設計技術情報

動画情報

中大規模木造建築ポータルサイト(令和3年2月17日開設)により、中大規模木造建築に関する知識・技術の習得に役立つ 情報(設計技術情報、講習会情報等)や、木造建築の実現にあたりビジネスパートナーを見つけるために役立つ情報 (担い手・サプライチェーン情報)、設計者相互の情報交流の場(相談箱)等のコンテンツを提供。



・ 登録内容の確認・変更はこちら



文字サイズ ●標準 拡大 気になるワードを検索する



以下、掲載情報の抜粋

中大規模木造建築入門ガイド

中大規模木造建築ポータルサイト

~中大規模建築を木でつくるための技術・情報集約サイト~

中大規模木浩建築の実現に必要な基礎的な情報を掲載



設計技術情報 ▶ 具体事例の設計技術情報や木造設計のためのテキストを掲載



発行:(一般社団法人)木を活かす建築推進協議会

動画情報 ▶ 設計講習や事例紹介の動画を掲載



128

発行:(一般社団法人)木を活かす建築推進協議会

6. その他

住宅生産課所管事業の公募等に係るHP

● 住宅生産課が所管する令和6年度の補助事業について、国土交通省ホームページ内の下記のページにおいて、順次、各事業の公募の開始等に係る情報を掲載する予定です。

住宅・建築物に関する補助事業の公募について

URL: https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku house fr1 000035.html



公募スケジュール(予定)

事業名	公募スケジュール(予定)
長期優良住宅化リフォーム推進事業	4月上旬 事業者登録開始
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)	5月下旬 公募開始
既存建築物省エネ化推進事業	4月中旬 公募開始
大工技能者等の担い手確保・育成支援事業	3月上旬 公募開始
住宅ストック維持・向上促進事業	3月上旬~
マンションストック長寿命化等モデル事業	第1回:4月末頃 公募開始
優良木造建築物等整備推進事業	第1回:4月上旬 公募開始 (第2回未定)
子育て支援型共同住宅推進事業	4月以降随時公募開始
空家対策モデル事業	4月頃 公募開始
(参老)地域型住宅グリーン化事業	今和5年度分 Ⅲ期3日~交付由請開始

	MEMO
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
_	

住宅・建築物の取得・改修で活用できる主な予算・税制等制度

	新築	改修	既存住宅の取得
	○住宅ストック維持・向上促進事業 【住】 ・・・p103~105	○住宅ストック維持・向上促進事業 【住】 ・・・p103~105	
		○長期優良住宅化リフォーム推進事業 【住】 ・・・p72~78	
		○マンションストック長寿命化等 モデル事業【住】 ・・・p81~83	
	〇子育て支援型共同住宅推進事業 【住】 ・・・p85~89	〇子育て支援型共同住宅推進事業 【住】 ・・・p85~89	
補助金	○サステナブル建築物等先導事業【住・建】・・・p48	○サステナブル建築物等先導事業【住・建】・・・p53	
		〇既存建築物省エネ化推進事業 【建】 ・・・p52	
	〇優良木造建築物等整備推進事業 【住·建】 ···p126		
	〇住宅·建築物耐震改修事業【住·建】 ···p80	○住宅·建築物耐震改修事業【住 ·建】 ···p80	
	○子育でエコホーム支援事業【住】 ・・・・p12~14	〇子育てエコホーム支援事業【住】 ・・・p12~14	
融資	○フラット35・フラット35S【住】 ・・・p27	○フラット35・フラット35リノベ【住】 ※既存住宅の取得が条件・・・p133 ○グリーンリフォームローン【住】	○フラット35・フラット35S【住】 ・・・p27
	 ○住宅ローン減税【住】 ・・・p15	・・・・p30 ○住宅ローン減税【住】 ・・・p67	 ○住宅ローン減税【住】・・・p15、68
税制	○住宅の新築に係る減税制度 (所得税・登録免許税・不動産取得税 ・固定資産税)【住】 ・・・・p68	〇住宅リフォームに係る減税制度 (所得税・固定資産税)【住】 ・・・p67	
	○住宅取得等資金に係る贈与税の 非課税措置【住】 ・・・p17	○住宅取得等資金に係る贈与税の 非課税措置【住】 ・・・p17	〇住宅取得等資金に係る贈与税の 非課税措置【住】 ・・・p17

各制度等に関する問合せ先

各制度に関するお問合せ先

制度名称	団体名称
住宅性能表示制度	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 TEL : 03-5229-7440 HP : https://www.hyoukakyoukai.or.jp/
長期優良住宅の認定制度	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 コールセンター TEL: 03-5229-8136
住宅瑕疵担保責任 保険制度	一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会 TEL : 03-3580-0236 HP : https://www.kashihoken.or.jp
建築物省工ネ法 (建築物のエネルギー消費性能の向上 に関する法律)	省エネサポートセンター TEL: 0120-882-177 Mail: (住宅) hsupport@ibec.or.jp (非住宅) bsupport@ibec.or.jp HP: http://www.ibec.or.jp/ee_standard/support_center.html
フラット35 (長期固定金利住宅ローン)	独立行政法人 住宅金融支援機構 TEL : 0120-0860-35 HP : https://www.flat35.com/

令和5年度事業(補助金)に関するお問合せ先(事務局等)

子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業事務局住宅省エネ 2024キャンペーン補助事業合同お問い合せ窓口

TEL: 0570-055-224

HP: https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp/

既存建築物省工ネ化推進事業

評価事務局

Mail: kaishu@hyoka-jimu.jp HP: http://hyoka-jimu.jp/kaishu/

優良木造建築物等整備推進事業

評価事務局

TEL: 03-3588-1808

HP: http://www.sendo-shien.jp/05/

子育て支援型共同住宅推進事業

サポートセンター

TEL: 03-6659-8875

HP: https://kosodate-sc.jp/

長期優良住宅化リフォーム推進事業

評価室事務局

Mail: qanda@choki-reform.com

HP: http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

地域型住宅グリーン化事業

評価事務局

TEL: 03-3560-2886 HP: http://chiiki-grn.jp/

マンションストック長寿命化等モデル事業

評価事務局

TEL: 03-6801-5902

Mail: info@mansion-hyouka.jp

サステナブル建築物等先導事業

省CO2先導型

評価事務局

Mail: shoco2@hyoka-jimu.jp

HP: http://www.kenken.go.jp/shouco2/

※令和6年度事業については、改めてご案内します。