

2022年度

<基準関係>

4月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の創設

10月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級6、7の創設 ※戸建住宅

建築物省エネ法の誘導基準、低炭素建築物の認定基準、長期優良住宅の認定基準の引上げ ※詳細資料は後日国交省HPに掲載予定

秋頃 建築物省エネ法の仕様基準の簡素化・合理化、誘導仕様基準の設定、共同住宅の外皮性能の評価方法見直し

2023年度

<改正法関係(公布後1年以内)>

- 住宅トップランナー制度の拡充(分譲マンションの追加)

<基準関係>

4月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級6、7の創設 ※共同住宅

春頃 分譲マンションのトップランナー基準の設定

2024年度

<改正法関係(公布後2年以内)>

- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
- 再生可能エネルギー利用促進区域制度

<基準関係>

春頃 大規模非住宅の省エネ基準の引上げ

2025年度

<改正法関係(公布後3年以内)>

- 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

建築物エネルギー消費性能誘導基準・低炭素建築物の認定基準の見直しについて

- 建築物省エネ法に基づく建築物エネルギー消費性能誘導基準及びエコマチ法に基づく低炭素建築物の認定基準では、現在、省エネ基準を超える水準の省エネ性能を求めているが、ZEH・ZEB水準には満たないものとなっている。
- 本年10月（予定）に、**求める省エネ性能をZEH・ZEB水準に引き上げる**とともに、低炭素建築物の認定基準については、**再生可能エネルギーの導入を要件化**。

<現行>

	住宅	建築物
省エネ性能に係る要件	省エネ基準を超える水準 (省エネ基準外皮、BEI \leq 0.9)	省エネ基準を超える水準 (BEI \leq 0.8 (誘導基準) / 0.9 (低炭素基準))
その他の要件 ^{※2} (低炭素基準のみ)	低炭素化に資する措置 (8つの措置 ^{※1} のうち2項目以上)	低炭素化に資する措置 (8つの措置 ^{※1} のうち2項目以上)

※1：①節水に資する機器（便器、水栓など）の設置、②雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置、③HEMS又はBEMSの設置、④再生可能エネルギーと連携した蓄電池の設置、⑤一定のヒートアイランド対策（屋上・壁面緑化等）の実施、⑥住宅の劣化の軽減に資する措置、⑦木造住宅又は木造建築物である、⑧高炉セメント又はフライアッシュセメントの使用

※2：建築物の総合的な環境影響評価に基づき、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物として、エコマチ法第53条第1項に規定する所管行政庁が認めるものは、その他の要件に適合。

<令和4年10月（予定）～>

	住宅	建築物
省エネ性能に係る要件	ZEH水準 (強化外皮、BEI \leq 0.8)	ZEB水準 (用途に応じてBEI \leq 0.6~0.7 ^{※3})
その他の要件 ^{※2} (低炭素基準のみ)	再生可能エネルギーの導入 (戸建：一定以上 ^{※4} 、共同：導入容量問わない) 低炭素化に資する措置 (9つの措置 ^{※5} のうち1項目以上)	再生可能エネルギーの導入 (導入容量問わない) 低炭素化に資する措置 (9つの措置 ^{※5} のうち1項目以上)

※3：外皮性能に関する基準は現行と同じ。

※4：省エネ量と創エネ量の合計が基準一次エネ消費量の1/2以上となること

※5：V2Hのための充放電設備の設置を追加

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
- 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

認定基準

本年10月に、
・適用する省エネ基準をZEH水準(断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量性能等級6)に引上げ
・適用する壁量基準を暫定的に現行の耐震等級3に引上げ

<1>住宅の長寿命化のために必要な要件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性 (共同住宅のみ)

<2>社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能 (共同住宅のみ)

<3>長く使っていくために必要な要件

- ⑦ 維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 自然災害への配慮
- ⑩ 住戸面積

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~R4.3)
1,356,319戸 (一戸建て: 1,330,333戸、共同住宅等: 25,986戸)
〔※R3年度 …121,502戸 (住宅着工全体の14.0%)
一戸建て: 118,289戸 (住宅着工全体の27.7%)
共同住宅等: 3,213戸 (住宅着工全体の0.7%)〕

【増改築】累計実績 (H28.4~R4.3)
1,453戸 (一戸建て: 1,404戸、共同住宅等: 49戸)

こどもみらい住宅支援事業の概要

令和3年度補正予算：542億円
令和4年度予備費等：600億円

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、**子育て世帯や若者夫婦世帯※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**に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。
※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(年齢はいずれも令和3年4月1日時点)

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3年11月26日)以降に契約を締結し、事業者登録(令和4年1月11日受付開始)後に着工したものに限り。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

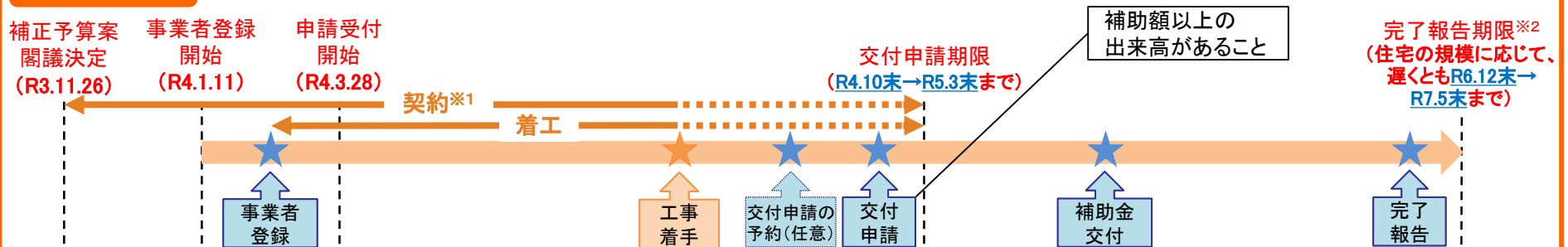
対象住宅※	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)	80万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅) *令和4年6月末までに契約を締結したものに限り。	60万円/戸

※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。

住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①(必須)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※
②(任意)住宅の子育て対応改修、耐震改修、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	※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

3 手続き



※1 注文:工事請負契約、分譲:売買契約 ※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

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エ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して支援を行う。

下線部は令和4年度予算における見直し事項

事業概要

【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸
- 以下のいずれかの場合、上記の限度額に、50万円/戸を加算
 - ・三世帯同居改修工事を併せて行う場合
 - ・若者・子育て世帯が工事を実施する場合
 - ・既存住宅を購入し工事を実施する場合
 - ・一次エネルギー消費量を省エネ基準比▲20%とする場合

※ 従来の高度省エネルギー型(250万円/戸)は廃止 **見直し**

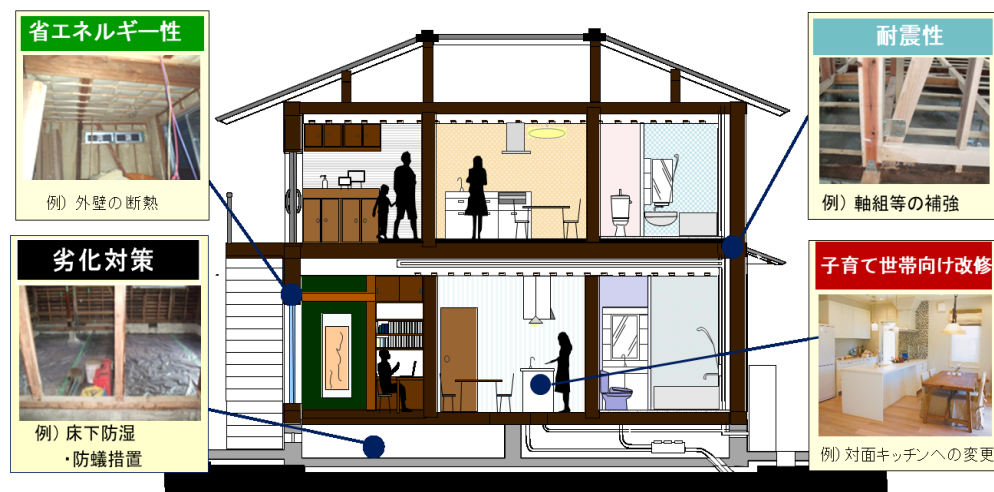
○インスペクションの実施 ○維持保全計画・履歴の作成

○性能向上等

・耐震性	・劣化対策	・省エネルギー性
・維持管理・更新の容易性	・バリアフリー性	・可変性

○子育て世帯向け改修 ○三世帯同居改修

○防災性・レジリエンス性向上改修



カーボンニュートラルの実現に向け、住宅ストックの省エネ化を推進するため、住宅をZEHレベルの高い省エネ性能へ改修する取組に対して、期限を区切って国が直接支援を行う。

省エネ診断

【補助率】民間実施：国 1 / 3 公共実施：国 1 / 2

省エネ設計等

【補助率】民間実施：国 1 / 3 公共実施：国 1 / 2

省エネ改修（建替えを含む）

【補助率】民間実施：国 戸建住宅等 11.5%、マンション 1 / 6
公共実施：国 11.5%

■ 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

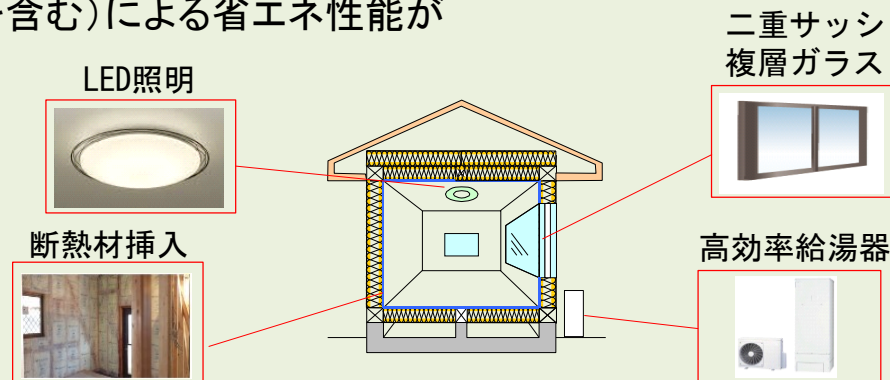
※設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。

※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）。

※令和6年度末までに着手したものであって、改修（部分改修を含む）による省エネ性能がZEHレベルとなるものに限定する。

■ 補助限度額（国の補助額（補助率11.5%の場合））

建物の種類	ZEHレベル
戸建住宅	512,700円/戸
共同住宅	2,500円/m ²



【既存住宅の省エネ改修のイメージ】

スケジュール

令和4年8月下旬：事業者登録・申請受付開始（予定）
（詳細は別途リリース等でお知らせします）

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備に対して支援を行う。

LCCM住宅について

○ LCCM住宅(使用段階のCO2排出量に加え資材製造や建設段階等のCO2排出量の削減、長寿命化により、ライフサイクル全体(建築から解体・再利用等まで)を通じたCO2排出量をマイナスにする住宅)は、最高レベルの脱炭素化住宅である。

事業概要

○ LCCM住宅(戸建住宅に限る)の新築について支援を行う。

【補助対象費用・補助率】

- 以下の費用の合計額の1/2
 - 設計費
 - 建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用

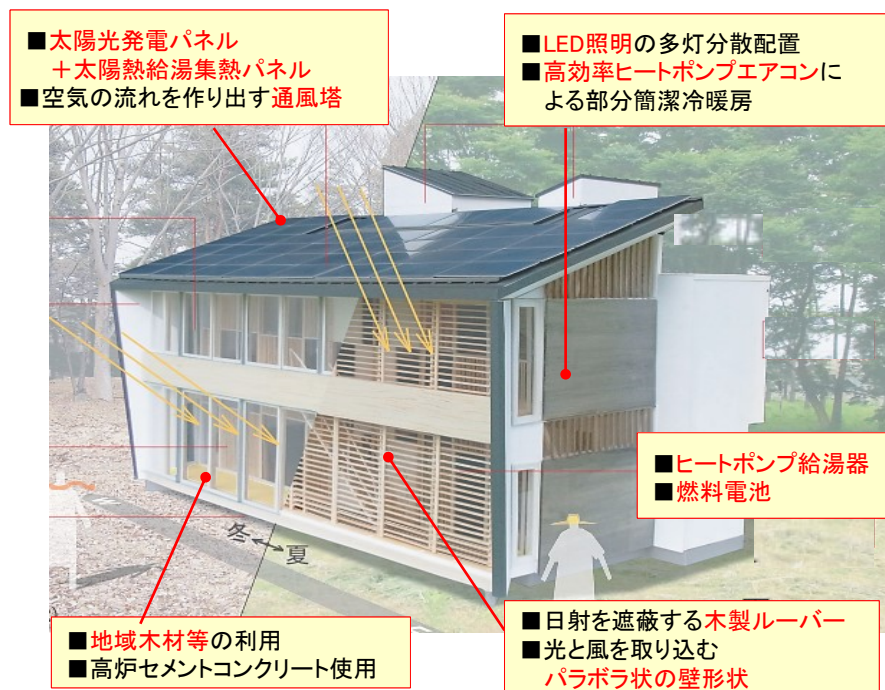
【補助要件】

- ZEHの要件を満たすこと
- 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
- ライフサイクル全体のCO2排出量を算定※し、その結果が0以下となること

※建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO2排出量が、太陽光発電によるCO2削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価

【補助限度額】 140万円/戸

LCCM住宅の例



※ライフサイクルカーボンマイナス住宅・研究開発委員会

カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物ストックの省エネ化を推進するため、地方公共団体の取組と連携して既存の住宅・建築物の省エネ改修を効果的に促進する。

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

省エネ設計等 民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

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・躯体等の断熱化工事と同額以下。
 ※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）。

■ 交付率

民間実施：国と地方で、戸建住宅等 23%、マンション 1/3
 公共実施：国 11.5%

■ 補助限度額（国+地方の補助額（交付率23%の場合））

建物の種類	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,600円/戸	1,025,400円/戸
共同住宅	3,800円/㎡	5,000円/㎡

※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

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。

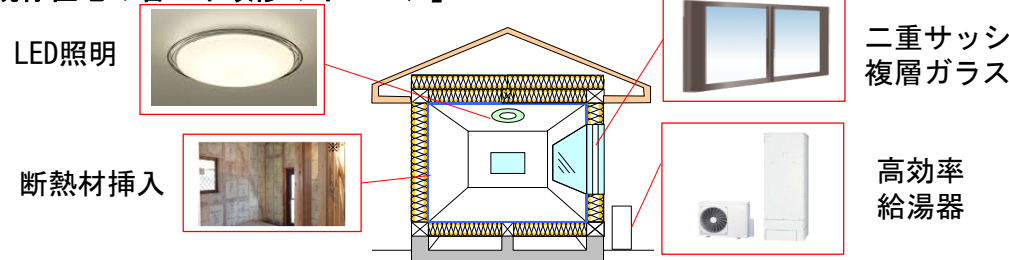
■ 交付率

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+地方の補助額（交付率23%の場合））

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



住宅・建築物安全ストック形成事業(住宅・建築物耐震改修事業) 拡充

令和4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。(地域防災拠点建築物整備緊急促進事業(建築物耐震対策緊急促進事業)でも、同様に耐震改修と併せて行う省エネ改修への支援を実施。)

下線部は令和4年度予算における拡充事項

住宅

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

個別支援

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる住宅

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	民間実施：国と地方で1/3 公共実施：国1/6
その他	民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/5

■ その他

○耐震改修の補助限度額

- 戸建住宅：83.8万円/戸(国+地方)
(多雪区域：100.4万円/戸(国+地方))
- ※公共実施の場合、補助限度額は上記の1/2
- 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/m²

○耐震改修と併せて行う省エネ改修の補助限度額(国+地方の補助額(交付率23%の場合))

拡充

建物の種類	補助限度額(民間実施)※	
	省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
戸建住宅	766,600円/戸	1,025,400円/戸
共同住宅	3,800円/m ²	5,000円/m ²

○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)

※パッケージ支援で耐震改修と併せて省エネ改修を行う場合、省エネ改修は個別支援にて支援。

拡充

■ 交付額(ただし、補助対象工事費の8割を限度)

耐震改修の種類別	交付額(民間実施)※(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

※公共実施の場合、交付額は上記の1/2

■ 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。

- ① 戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組
- 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
- ④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発

建築物

耐震診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3等

補強設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

耐震改修等、建替え又は除却

拡充

■ 対象となる建築物

- 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
 - ・延床面積が1,000m²(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500m²)以上

○避難所等

■ 交付率

階数要件(原則3階以上)を撤廃し、事業要件を緩和

建物の種類	交付率
避難所等	民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修 民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/5
その他	民間実施：国と地方で2/3 公共実施：国1/5

■ その他

○耐震改修の補助限度額：

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/m²

○耐震改修と併せて行う省エネ改修の補助限度額(国+地方の補助額(交付率23%の場合))：

省エネ基準適合レベル	ZEBレベル
5,600円/m ²	9,600円/m ²

○建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

拡充 耐震改修と併せて省エネ改修を実施する場合は、補助対象工事費等に省エネ改修工事費等を追加し、補助限度額に省エネ改修分等を加算

サステナブル建築物等先導事業（木造先導型）

令和4年度予算額：
環境・ストック活用推進事業66.3億円の内数

木造化に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

令和4年度事業 募集期間：第Ⅰ期 4/22～6/10、第Ⅱ期 7/1～8/26

（１）多様な用途の先導的木造建築物への支援

先導的な設計・施工技術が導入される実用的で多様な用途の木造建築物等の整備に対し、国が費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費】

先導的な木造化に関する費用の1/2以内

【建設工事費】

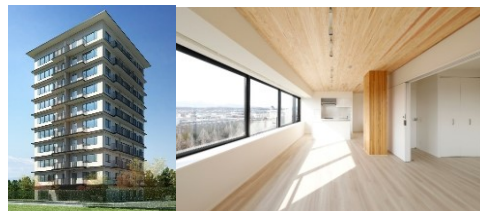
木造化による掛増し費用の1/2以内
(ただし算出が困難な場合は建設工事費の15%)

※ 補助額の上限は原則合計5億円

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造建築物
(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 構造・防火面で先導的な設計・施工技術の導入されるもの
- ② 使用する材料や工法の工夫により整備コストを低減させるなどの、木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの
- ③ 主要構造部に木材を一定以上使用するもの
- ④ 建築基準上、構造・防耐火面の特段の措置を要する一定規模以上のもの
- ⑤ 先導的な技術について、内容を検証し取りまとめて公表するもの
- ⑥ 建築物及びその情報が、竣工後に多数の者の目に触れると認められるもの
- ⑦ 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）



CLTを用いた10階建て共同住宅



木質耐火部材を用いた大規模庁舎

（２）実験棟整備への支援と性能の検証

CLT等新たな木質建築材料を用いた工法等について、建築実証と居住性等の実験を担う実験棟の整備費用の一部を支援。

● 補助対象事業者

民間事業者、地方公共団体等

● 補助額

【調査設計費及び建設工事費】

定額（上限30百万円）



CLT（直交集成板）パネル



CLT工法による実験棟

● 対象プロジェクト

下記の要件を満たす木造の実験棟
(公募し、有識者委員会により選定)

- ① 木材利用に関する建築生産システム等の先導性を有するもの
- ② 国の制度基準に関する実験・検証を行うもの
- ③ 公的主体と共同または協力を得た研究の実施
- ④ 実験・検証の内容の公表
- ⑤ 実験・検証の一般公開等による普及啓発等

《実績》 合計115件（H22～26年度までの前身事業の実績を含む。取下げ分を除く）

（近年の年度別） H27:5件、H28:20件、H29:9件、H30:11件、R1:8件、R2:12件、R3:11件

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・非住宅建築物について、優良なプロジェクトに対して支援を行う。

令和4年度事業 募集期間：第Ⅰ期 4/22~6/10、第Ⅱ期 7/1~8/26

事業概要

【補助要件】

次の①～⑤を満たすもの

①主要構造部に木材を一定以上使用する木造の建築物等
（木造と他の構造との併用を含む）

②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もの

（劇場、病院、ホテル、共同住宅、学校、児童福祉施設、美術館、
百貨店、商業施設、展示場、事務所等）

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）

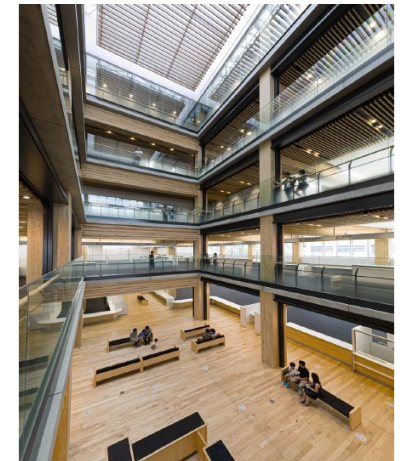
【補助事業者】 民間事業者等

【補助対象費用】

- ・調査設計計画費のうち木造化に係る費用
- ・建設工事費のうち木造化による掛かり増し費用相当額

【補助率・上限額】 1/3等（上限300百万円）

＜補助対象となる建築物イメージ＞



中層の木造の建築物（事務所）のイメージ

令和4年度税制改正概要(住宅ローン減税等の住宅取得促進策)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7%	<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅		5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅		4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅		4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅		3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅		3,000万円			
		その他の住宅		2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)					
	既存住宅	10年					
所得要件		2,000万円					
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))					

※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、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
 - * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
 - * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化 リフォームに係る特例措置の拡充・延長(所得税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、一部要件の緩和等を実施する。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
 - 既存住宅流通の活性化に資する、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状。
- リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要



【住生活基本計画における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点で踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」

「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」

(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

要望の結果

○ローン型と投資型を整理統合し、以下の内容のように整理。

- ・必須工事について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。
- ・必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

特例措置の内容

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(※2)	5%	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※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世代同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円※1)				75万円(80万円※1)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円※1)				62.5万円(67.5万円※1)

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※2 最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1000万円が限度

結果

①現行の措置を上記のとおり見直した上で2年間(令和4年1月1日～令和5年12月31日)延長する。

②省エネリフォームの工事要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」を「窓の断熱改修工事」に緩和する。

既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る特例措置の拡充・延長(固定資産税)

既存住宅のリフォームを促進することにより、住宅ストックの性能向上を図るため、住宅リフォーム(耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化)をした場合の特例措置を2年間延長するとともに、省エネリフォームの築年数要件を見直す。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅流通の活性化が重要。
- 既存住宅流通の活性化に資する、住宅リフォーム市場規模は伸び悩んでいる現状。
- ➡ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要

【住生活基本計画における目標】

令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大

「既存住宅の改修・建替の支援、省エネルギー性能に優れたリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。」

「既存住宅の省エネ改修を促進するための税、補助、融資による支援」
(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))

住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- バリアフリー性能やヒートショック対策等の観点で踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

要望の結果

特例措置の内容

■ 工事翌年度(*)の固定資産税の一定割合を減額

	減額割合	適用期限
耐震	1/2減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3減額	
省エネ	1/3減額	
長期優良住宅化*	2/3減額	

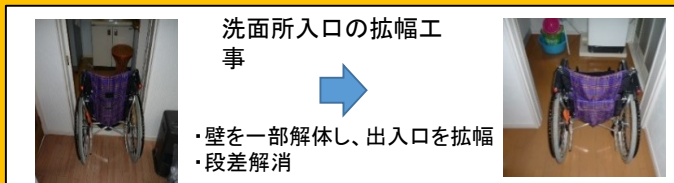
※ 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(*) 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について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額

結果

- ① 現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。
- ② 省エネリフォームの築年数要件を見直す。(【現行】H20.1.1以前から所在する住宅⇒【見直し】H26.4.1以前から所在する住宅)

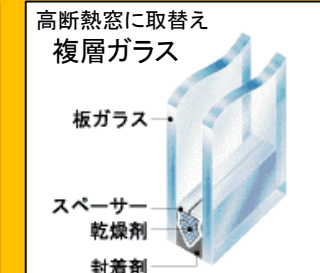
バリアフリーリフォームのイメージ



耐震リフォームのイメージ



省エネリフォームのイメージ



長期優良住宅化リフォームのイメージ



省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う。

新築住宅の場合(令和4年10月以後) ※4つの性能のいずれかが優れた住宅が対象		見直し(基準引上げ) 省エネルギー性		下線部は令和4年度予算における拡充・見直し事項					
拡充(創設) ZEH (性能が極めて優れた住宅)		OZEH*		耐震性		バリアフリー性		耐久性・変異性	
金利引下げ幅 ▲0.5% (当初5年間▲0.5%、 6~10年目▲0.25%)	金利引下げ期間 5年 10年	※ ①断熱性能等を向上させるとともに ②省エネルギーを実現した上で、③再生可能エネルギー等を導入することにより、エネルギー収支がゼロとすることを旨とした住宅	①断熱性能等 ②設備等の高効率化 ③創エネルギー	○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3* 又は ○免震建築物 見直し ※数百年に一度程度で発生する地震の1.5倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能	○高齢者等配慮対策等級4*以上(共同住宅の専用部分については等級3) ※玄関・脱衣室に手すり設置、等級3より緩やかな階段勾配、等級3より広い寝室・便所・浴室等	○長期使用構造等* (具体的な基準例) ・劣化対策等級3+α ・原則維持管理対策等級3等 ※維持保全等において別途金利引下げ			
金利引下げ幅 ▲0.25% (当初10年間▲0.25%)	金利引下げ期間 5年 10年	○断熱等性能等級5以上かつ 二次エネルギー消費量等級6 (認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む)	○断熱等性能等級5以上かつ 二次エネルギー消費量等級6	○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2*以上 ※数百年に一度程度で発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能	○高齢者等配慮対策等級3以上	○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること			
金利引下げ幅 ▲0.25% (当初5年間▲0.25%)	金利引下げ期間 5年	○断熱等性能等級4以上かつ 二次エネルギー消費量等級6 又は ○断熱等性能等級5以上かつ 二次エネルギー消費量等級4以上	○断熱等性能等級4以上かつ 二次エネルギー消費量等級6 又は ○断熱等性能等級5以上かつ 二次エネルギー消費量等級4以上	○断熱等級(構造躯体の倒壊等防止)2*以上 ※数百年に一度程度で発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能	○高齢者等配慮対策等級3以上	○劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること			
※土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内の新築住宅は対象外 ※既存住宅の場合(令和4年10月以後) 見直し ○ZEH: 当初5年間▲0.5%、6~10年目▲0.25% ○Aプラン: 当初10年間▲0.25% 新築住宅Bプランと同等の基準 ○Bプラン: 当初5年間▲0.25% <省エネルギー性> 開口部断熱又は断熱等性能等級2相当以上 <バリアフリー性> 高齢者等配慮対策等級2以上		高い水準の断熱性などを実現した住宅		強い揺れに対して倒壊、崩壊などをしない程度の性能を確保した住宅		高齢者の日常生活を行いやすとした住宅		耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅	

- 5,000万戸を超える既存住宅の省エネリフォームを推進するため、個人向け住宅の省エネ・再エネに資するリフォームに利用可能な低利融資制度を創設

制度概要・融資対象

- 自ら居住する住宅、セカンドハウス又は親族が居住するための住宅について、所定の省エネリフォームを含む工事が対象
- 省エネ性能を著しく向上させる(ZEH水準を満たす)リフォームの場合は、金利を引き下げ
- 満60歳以上の方は「高齢者向け返済特例(ノンリコース型)」の利用が可能※1

◆ グリーンリフォームローン

- 「断熱改修」して省エネ基準を満たすリフォーム
- 「省エネ設備」を設置するリフォーム

◆ グリーンリフォームローンS

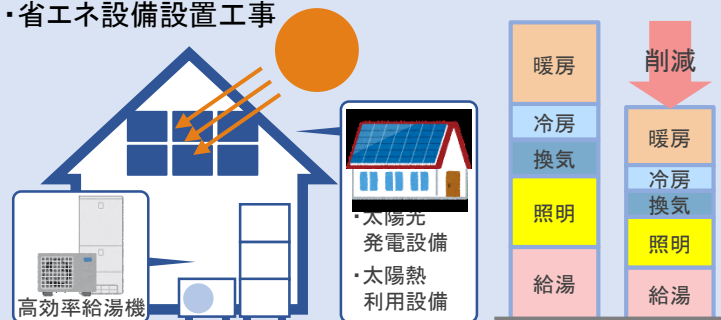
- 「断熱改修」してZEH水準を満たすリフォーム

省エネ・再エネに資するリフォーム工事(イメージ)

・断熱改修工事



・省エネ設備設置工事



融資額	最大500万円※2
返済期間	10年以内
金利タイプ	全期間固定金利
担保・保証	不要※1
団信	利用可能※1
物件検査	適合証明検査機関による現場検査(第三者検査)

詳細は住宅金融支援機構のHPで公表予定(R4年9月上旬目処)

※1 高齢者向け返済特例を利用する場合、担保が必要になり、団体信用生命保険は加入できません。
 ※2 省エネリフォームと併せて行うその他のリフォーム(キッチン等水廻りの改修、外壁塗装、間取り変更等)も対象となります。ただし、その他のリフォームの融資額の上限は、省エネリフォームに係る工事費の金額までとなります。