

住宅・建築物の省エネ・省CO2施策と 支援事業の動向

国土交通省 住宅局
住宅生産課 建築環境企画室



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

1. 住宅・建築物分野に係る 省エネ・省CO2政策の動向

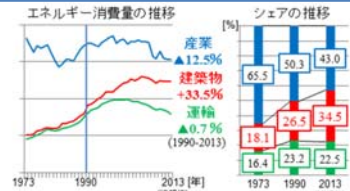
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

(平成27年法律第53号、7月8日公布)
 <施行予定日:規制措置は平成29年4月予定、誘導措置は平成28年4月1日>

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
- 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



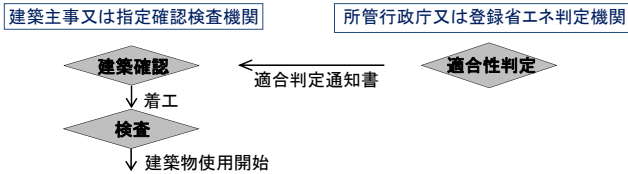
法律の概要

● 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。



その他の建築物 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

届出

- 一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
- <省エネ基準に適合しない場合>
- 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主*が新築する一戸建て住宅 *住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

- 住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導
- <住宅トップランナー基準に適合しない場合>
- 一定数(政令: 年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

誘導措置

エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例***を受けることができる。
 *省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入(10%上限)

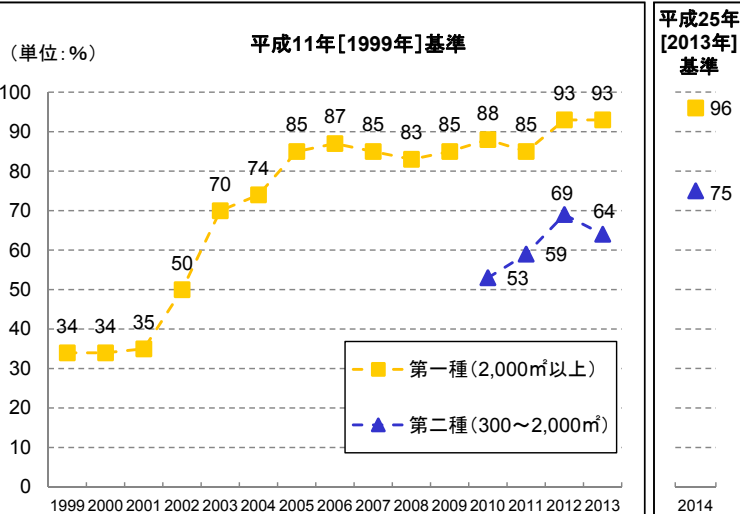


- 其他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

省エネ基準適合率の推移

- 大規模建築物(非住宅)については、これまでの規制強化により、省エネ基準適合率が約9割に達している。
- 住宅については、かつては20%未満であった省エネ基準適合率が、近年約3~5割で推移している。

新築建築物(非住宅)における省エネ判断基準適合率(推計値)*の推移

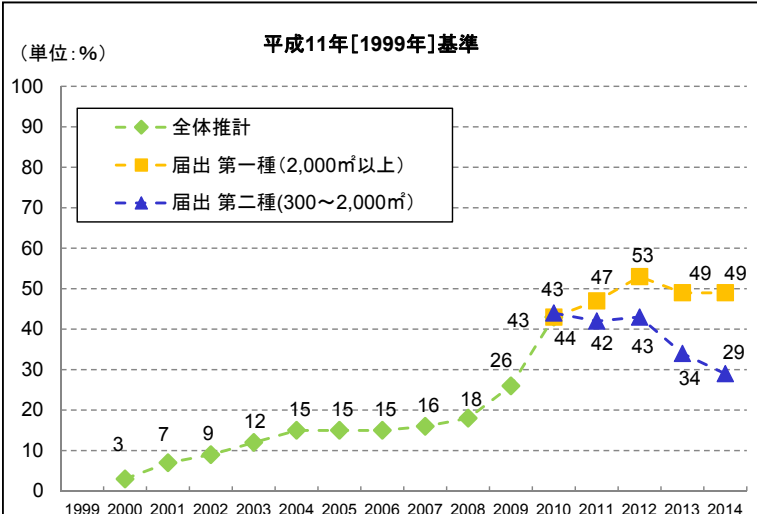


2003年4月より省エネ措置の届出を義務付け

2010年4月より省エネ措置の届出対象を拡大

* 当該年度に建築確認された建築物のうち、省エネ判断基準(平成11年基準)に適合している建築物の床面積の割合

新築住宅における省エネ判断基準適合率(推計値)*の推移



2006年4月より省エネ措置の届出を義務付け

2010年4月より省エネ措置の届出対象を拡大

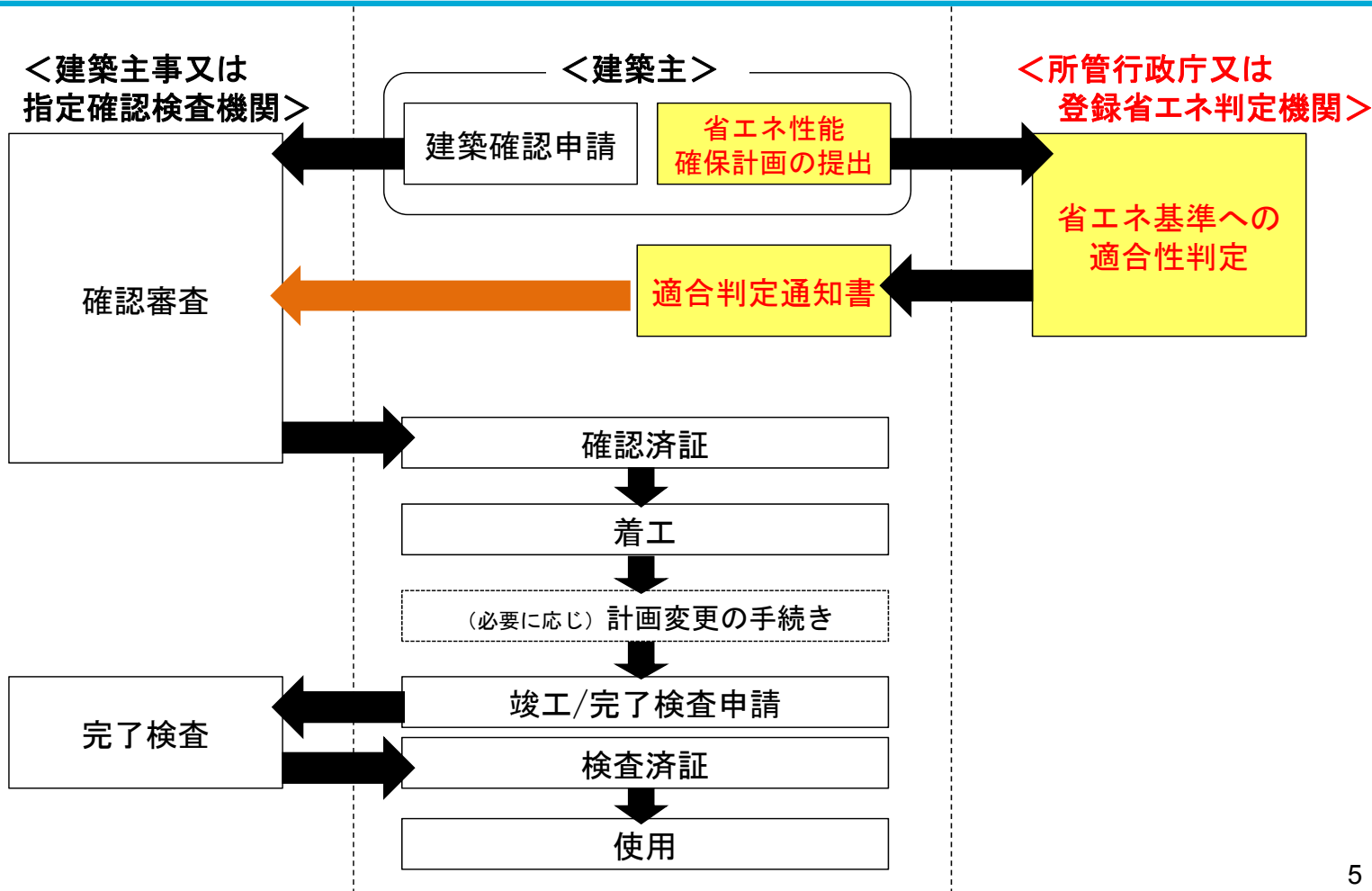
* 全体推計は住宅の断熱水準別戸数分布調査による推計値(戸数の割合)。第1種、第2種は当該年度に届出された建築物のうち、省エネ判断基準(平成11年基準)に適合している建築物の床面積の割合

省エネ法と建築物省エネ法の比較概要（新築に係る措置）

		省エネ法 エネルギーの使用の合理化等に関する法律	建築物省エネ法 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
大規模建築物 (2,000㎡以上)	非住宅	第一種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】
	住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅	第二種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、 勧告 】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、 指示・命令等 】
	住宅		
小規模建築物 (300㎡未満)	住宅事業建築主 (住宅トップランナー)	努力義務 努力義務 【必要と認める場合、 勧告・命令等 】	努力義務 努力義務 【必要と認める場合、 勧告・命令等 】

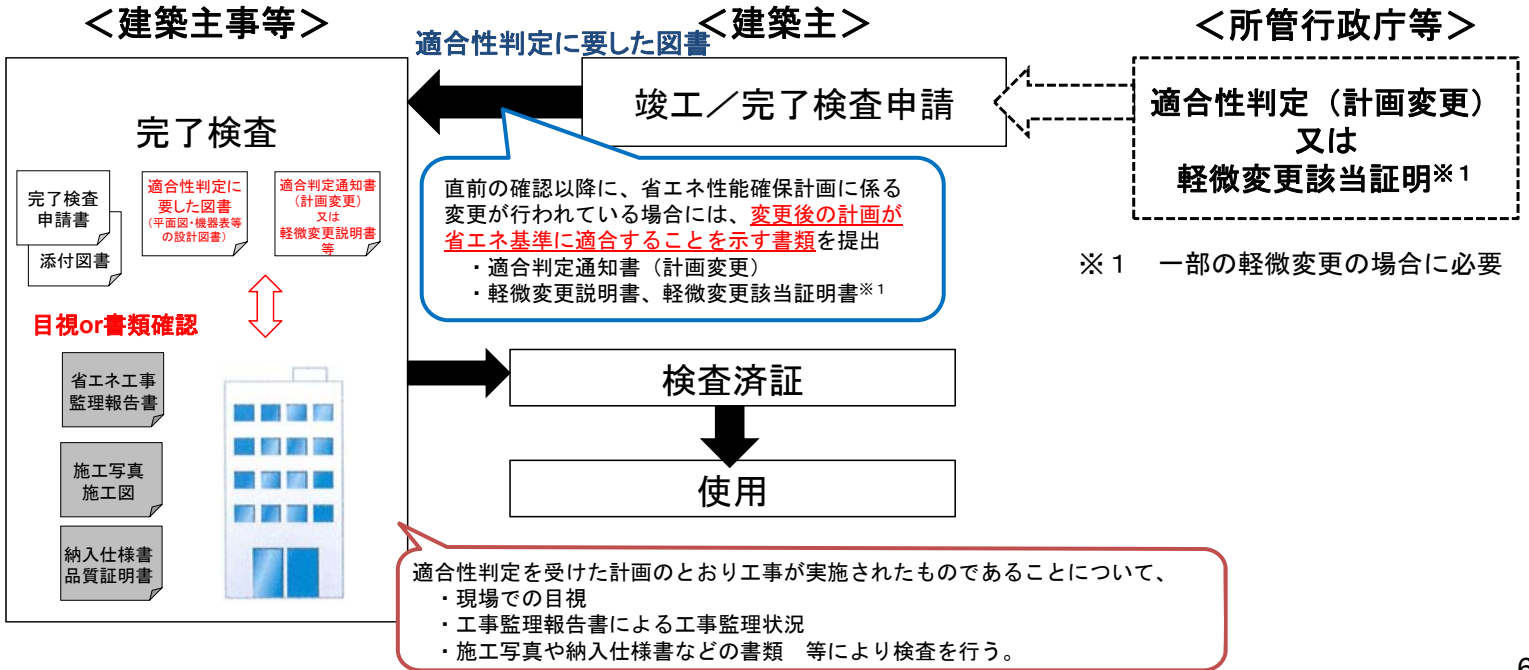
※省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年3月末をもって廃止予定。 4

省エネ適合性判定及び建築確認・検査の概略フロー



完了検査における実施事項

- 建築主事等は、従前の完了検査に加え、**適合性判定を受けた計画のとおり工事が実施されたものであることを**、**目視**や**工事監理の状況報告**、**施工時の写真・納入仕様書などの書類**により**検査**する。
- 省エネ性能確保計画に係る変更が行われている場合には、**変更後の計画が省エネ基準に適合することを示す書類**が必要。



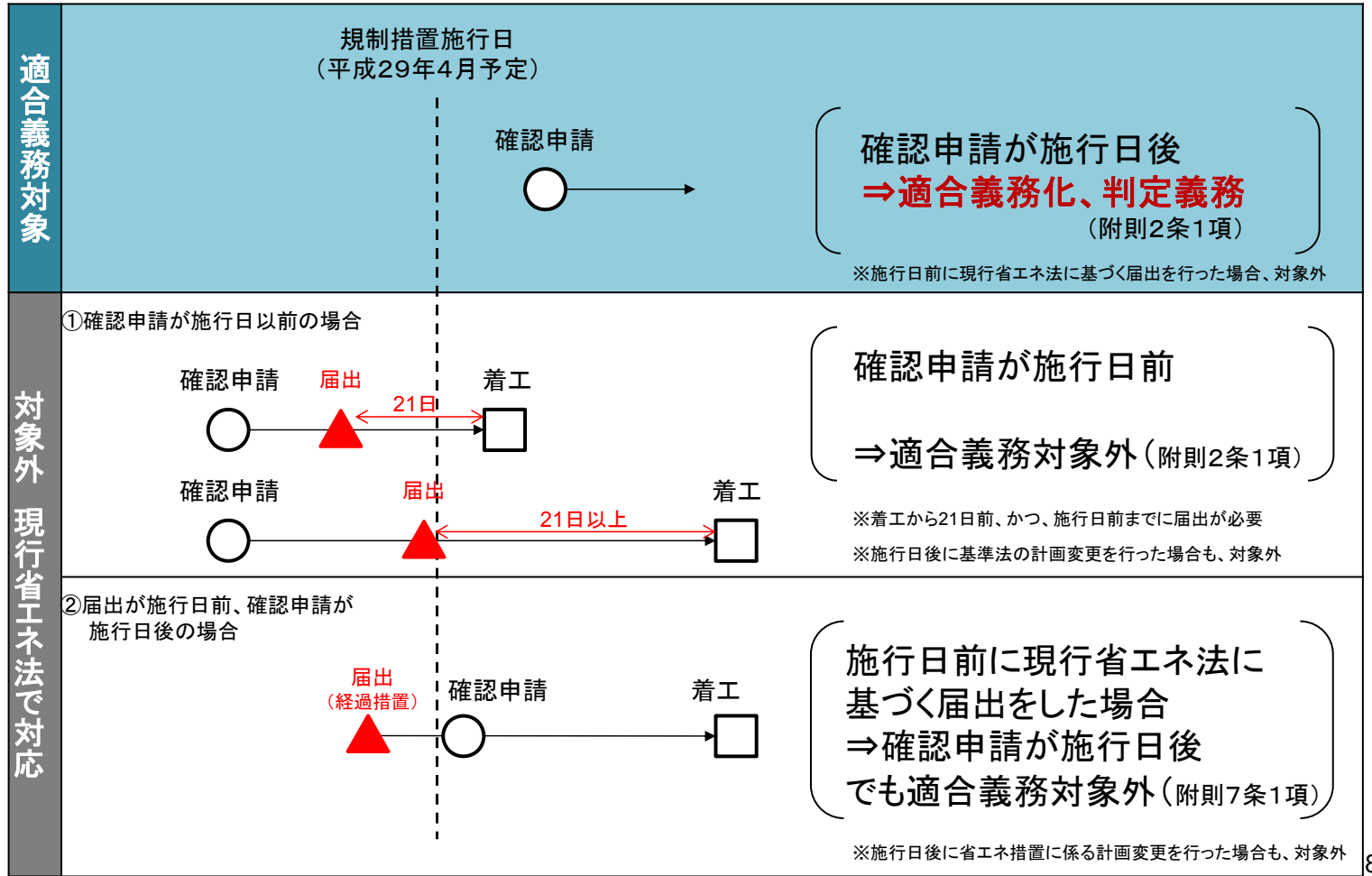
6

建築物省エネ法等の基準の施行・廃止等のスケジュール(予定)

	平成27年度				平成28年度				平成29年度				平成30年度				
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
建築物省エネ法	エネルギー消費性能基準				表示				適合義務、届出・指示								
	誘導基準				容積率特例												
	住宅事業建築主基準								報告徴収・勧告								
													※新目標値はH32年度～				
省エネ法	平成25年判断基準	届出・指示等			改正				廃止								
	住宅事業建築主基準	報告徴収・勧告							廃止								
低炭素法	低炭素認定基準	容積率特例			改正												
(参考) 品確法	評価方法基準(新築)	表示			改正												
					※形式改正												
	評価方法基準(既存)				表示,改正												

7

施行日前後の省エネ基準適合義務の適用関係(経過措置)



説明会・講習会スケジュール(予定)

	審査機関・行政庁 登録省エネ判定機関	登録省エネ評価機関	申請者
H28.7~8	「建築物省エネ法の概要説明会」全国11か所22回開催		
		登録説明会 (7/26東京、8/18大阪)	
H28.9~	判定員講習会・修了考査		
H28.10~	登録省エネ判定機関・登録省エネ評価機関の 事前登録受付開始		
H28.11.15 ~H29.2	「建築物省エネ法の詳細説明会」 全国11か所17回開催予定		「建築物省エネ法の 詳細説明会」 全国47か所150回 開催予定
H29.4	規制措置(省エネ基準適合義務・届出等)施行(予定)		

2. 住宅・建築物の省エネ・省CO2 支援事業

10

住宅・建築物に関する主要な省エネ支援施策(H28年度予算等)

	住宅	建築物
融資	<p>【(独)住宅金融支援機構のフラット35S】 新築 改修</p> <p>○耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合、当初5年間の金利を▲0.3%引き下げ</p> <p>○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅といった特に優れた住宅を取得する場合は、当初10年間の金利を▲0.3%引き下げ</p>	—
税	<p>【所得税／登録免許税／不動産取得税／固定資産税】</p> <p>○一定の省エネ改修を行った住宅について、所得税・固定資産税の特例措置 改修</p> <p>○認定長期優良住宅について、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置 新築</p> <p>○認定低炭素住宅について、所得税・登録免許税の特例措置 新築</p> <p>【贈与税】 新築 改修</p> <p>○省エネルギー性等に優れた住宅を取得等するための資金の贈与を受けた場合、贈与税の非課税限度額を500万円加算</p>	<p>【法人税／所得税】 新築 改修</p> <p>○一定の省エネ設備の取得等をし、事業の用に供した場合は、特別償却又は税額控除の特例措置を適用</p>
補助	<p>【サステナブル建築物等先導事業】 新築 改修</p> <p>○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2(補助限度額は条件による)</p> <p>【地域型住宅グリーン化事業】 新築 改修</p> <p>○中小工務店においてゼロ・エネルギー住宅等とすることによる掛かり増し費用相当額等【補助率】1/2(補助限度額は条件による)</p> <p>【長期優良住宅化リフォーム推進事業】 改修</p> <p>○既存住宅の長寿命化に資するリフォームに要する費用等 【補助率】1/3(補助限度額100万円/戸等)</p>	<p>【サステナブル建築物等先導事業】 新築 改修</p> <p>○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 【補助率】1/2(補助限度額は条件による)</p> <p>【地域型住宅グリーン化事業】 新築</p> <p>○中小工務店において認定低炭素建築物等とすることによる掛かり増し費用相当額等【補助率】1/2(補助限度額は条件による)</p> <p>【既存建築物省エネ化推進事業】 改修</p> <p>○既存建築物について躯体改修を伴い省エネ効果15%以上が見込まれるとともに、改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たす省エネ改修の費用等 【補助率】1/3(補助限度額5000万円/件等)</p>

※1 長期優良住宅：長期にわたり良好な状態で使用できる耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性、省エネ性等を備えた良質な住宅として、認定を受けた住宅
 ※2 低炭素住宅：高い省エネ性能等を備えたものとして、認定を受けた住宅・建築物

① サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型、木造先導型)

省エネ・省CO₂や木造・木質化、気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】 先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】 1/2

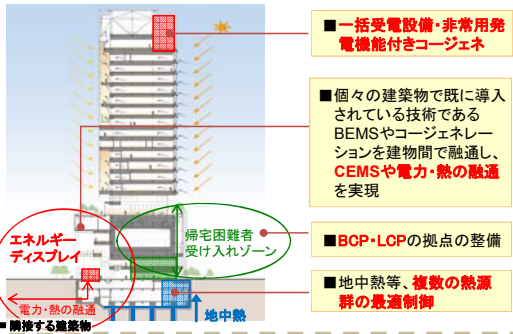
② 既存建築物省エネ化推進事業

エネルギー消費量が一定割合以上削減される建築物の省エネ改修及び併せて実施するバリアフリー改修に対する支援及び一定規模以上の既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援

【主な補助対象】 省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用(※1)、省エネ性能の診断・表示に要する費用、効果の検証等に要する費用 等 ※1 省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る

【補助率】 1/3(一部定額) 【限度額】 建築物:5,000万円/件 (省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修を行う場合は7,500万円/件)

<省CO2化のイメージ>



<木造・木質化のイメージ>



<省エネ改修のイメージ>



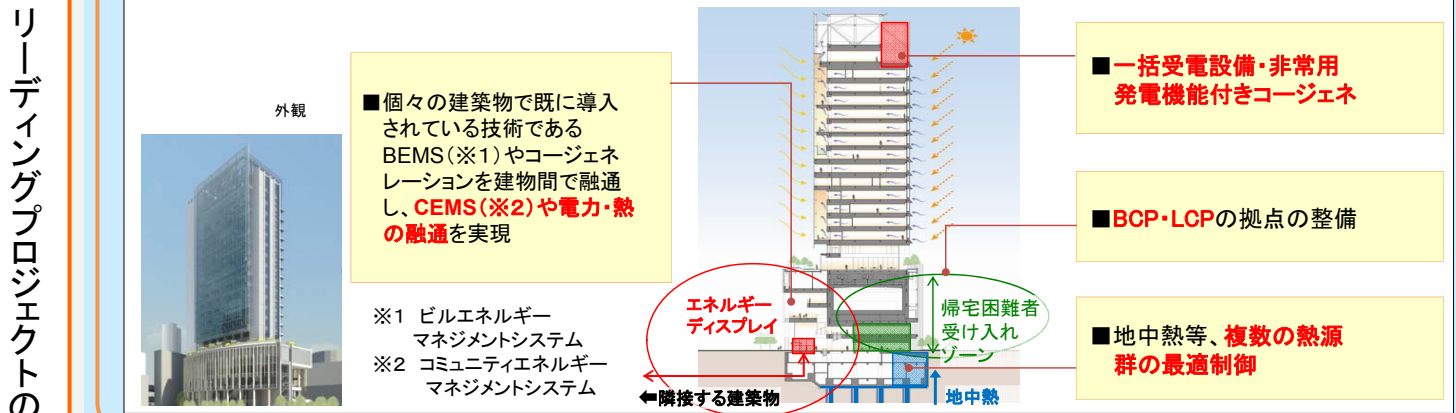
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)

平成28年度予算：環境・ストック活用推進事業 10,946百万円の内数
平成29年度概算要求額：環境・ストック活用推進事業 13,142百万円の内数

省エネ・省CO₂技術による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等に係る住宅・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。

省エネ・省CO2技術 省CO2技術の効率的な利用により、省CO2性能を向上する

省エネ・省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ



リーディングプロジェクトの実施

健康 + 少子化 + 災害時の継続性

<補助率> 1/2
<限度額> 省CO₂・省エネ化は、新築の建築物及び共同住宅のプロジェクトについて、総事業費の5%又は10億円のうち少ない金額を上限額とする。

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

過去の応募件数および採択件数(実績)

		H20		H21		H22		H23			H24		H25		H26		H27		H28		計
		①	②	①	②	①	②	①	②	③	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②	
応募件数		120	35	46	52	49	42	39	35	29	60	32	25	17	11	17	18	19	8		654
採択件数		10	10	16	20	14	14	13	12	21	15	10	11	10	7	10	9	12	6		220
採 択 内 訳	建築物	4	5	8	9	8	8	5	6	2	8	4	6	3	4	4	3	8	2		97
	戸建住宅	4	3	0	5	0	3	3	3	19	5	1	4	3	0	1	1	1	2		58
	共同住宅	0	0	2	3	3	0	1	1	0	0	1	0	2	1	2	1	1	0		18
	改修	1	1	4	1	2	1	2	0	0	1	2	1	1	1	2	1	0	1		22
	マネジメント	1	1	1	0	1	1	1	2	0	0	2	0	1	1	1	3	1	1		18
	技術の検証	0	0	1	2	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0		7

注)平成23年度第3回は東日本大震災の被災地を対象とした「特定被災区域部門」として実施

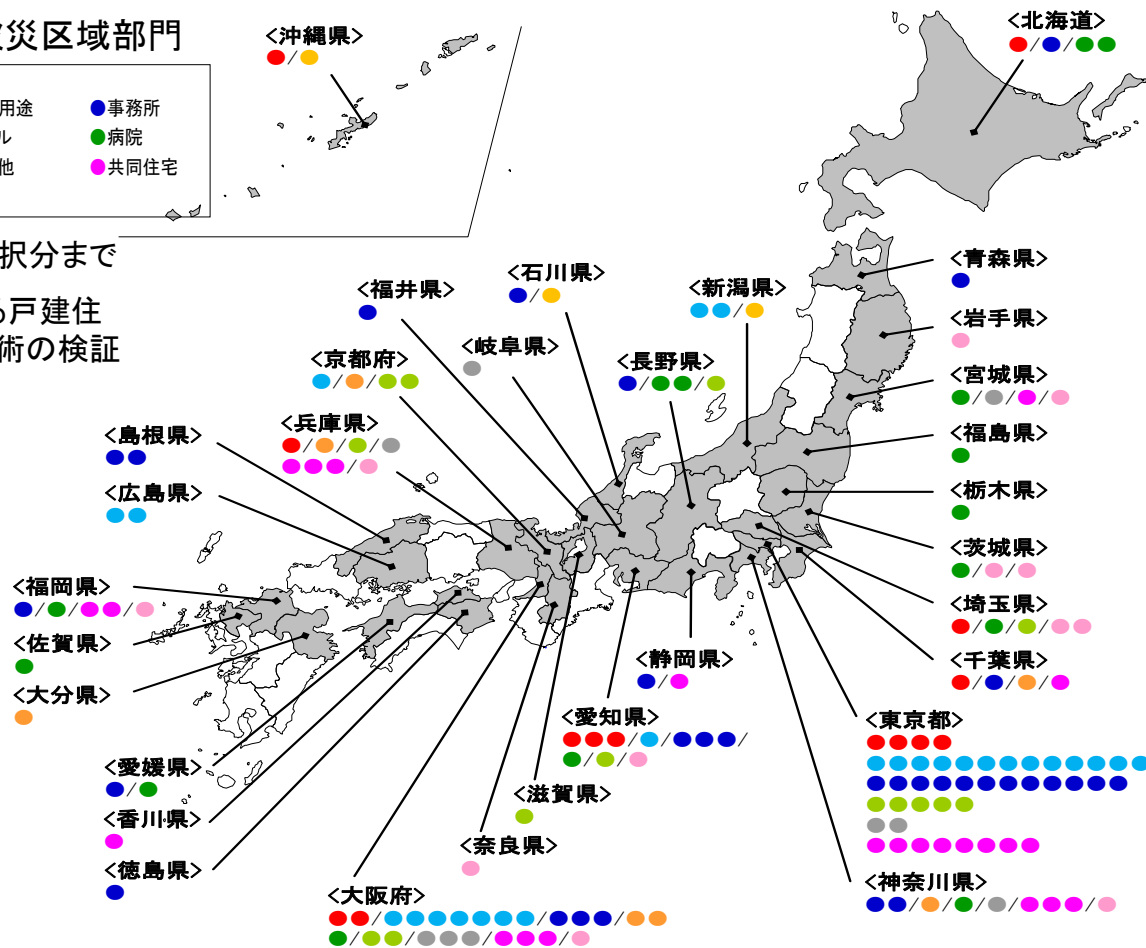
採択事業の立地場所(非住宅・共同住宅・住宅団地)

全般部門、特定被災区域部門



※H28年度第1回採択分まで

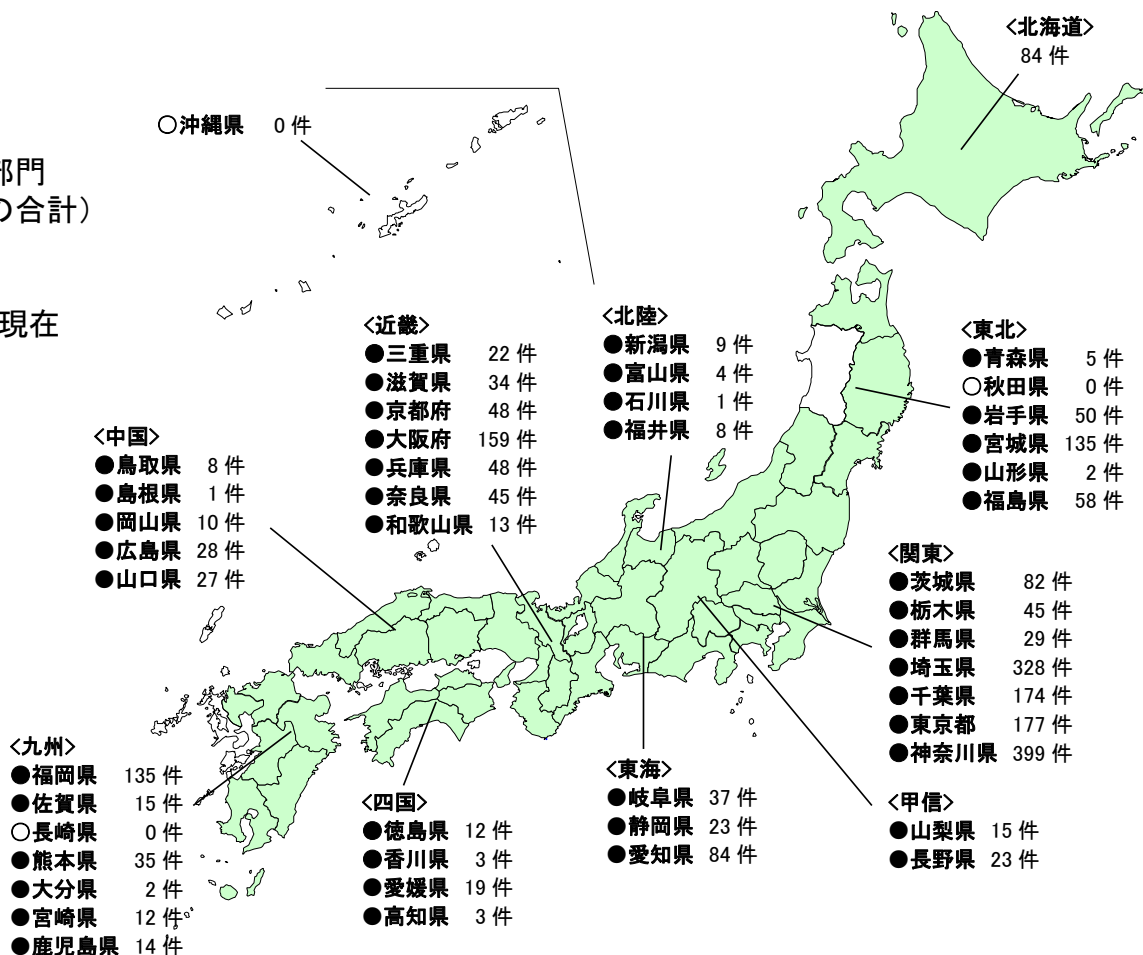
※複数場所にわたる戸建住宅、マネジメント、技術の検証等を除く



採択事業の地域分布(戸建住宅 2,465件)

- 竣工実績あり
- 竣工実績なし
- (全般部門
特定被災区域部門
戸建特定部門の合計)

※平成27年度末現在
補助金交付数



平成28年度(第2回)募集要領の一部見直し

1. 先導性について評価するポイントを「普及性、波及性」にシフト
これまで多数の先端的技術の事例が蓄積されてきており、それら技術を普及・波及する段階となってきた

➡ これまでの採択事例の類似の取組みであっても普及性の観点から評価する

募集要領1ページより

※平成28年度(第2回)募集では、全国各地の省CO₂への取り組みを加速するため、募集要領の内容を一部見直し、地方都市などへの波及性の高いプロジェクト、普及途上にある省CO₂技術を活用して省CO₂推進の波及・普及に資するプロジェクト、中小規模建築物(非住宅)における省CO₂推進の波及・普及に資するプロジェクト等についても積極的に支援します。

募集要領5ページより

住宅(一般部門)及び住宅(共同住宅、戸建住宅)では、全国各地への先導的な省CO₂技術の普及を支援する観点から、これまでに採択事例が少ない地域におけるリーディングプロジェクトとなる提案、普及途上にある省CO₂技術を活用することで波及・普及に資するリーディングプロジェクトも積極的に評価します。なお、これまでの採択事例で提案された各種の省CO₂術や類似の省CO₂技術を活用する提案についても、波及・普及の観点から積極的に評価します。

2. 中小規模建築部門の採択条件の見直し

- 応募手続きを合理化し、応募者の負担を軽減するため、採択条件の以下のように一部定量化する

➡ **採択基準: CASBEE・Sランク相当、かつBELS5つ星で、バランスのよい省エネ・省CO2対策を実施するもの**

募集要領1ページより

※平成28年度(第2回)募集では、全国各地の省CO₂への取り組みを加速するため、募集要領の内容を一部見直し、地方都市などへの波及性の高いプロジェクト、普及途上にある省CO₂技術を活用して省CO₂推進の波及・普及に資するプロジェクト、中小規模建築物(非住宅)における省CO₂推進の波及・普及に資するプロジェクト等についても積極的に支援します。

募集要領5ページより

非住宅(中小規模建築物部門)では、普及途上にある省CO₂技術等を広く普及するため、総合的な建築物の環境性能及び省エネルギー性能について、一定の性能を有するものを波及、普及に資するリーディングプロジェクトとして評価します。

18

2. 中小規模建築部門の採択条件の見直し

- 応募手続きを合理化し、応募者の負担を軽減するため、採択条件の以下のように一部定量化する

➡ **採択基準: CASBEE・Sランク相当、かつBELS5つ星で、バランスのよい省エネ・省CO2対策を実施するもの**

募集要領8ページより

○総合的な建築物の環境性能及び省エネルギー性能について、下記の全てを満足するものを、省CO₂の波及、普及に資するリーディングプロジェクトとして評価し、採択する。

- ・ 総合的な建築物の環境性能について、CASBEEのSランク又は同等以上の性能を有するもの
- ・ 省エネルギー性能について、BELS 5つ星の性能を有するもの
- ・ 総合的な建築物の環境性能及び省エネルギー性能については、第三者評価を取得するものであること
- ・ 先導的な省CO₂技術(普及途上の技術、これまでの採択事例で活用している技術及び類似技術でも可)をバランス良く導入するもの

募集要領22ページより

※ 中小規模建築物部門の提案については、原則としてヒアリング審査は実施せず、書面審査によって評価します。

19

○メディアにおける優秀案件の紹介

- 各回の募集において、優秀な案件についてはメディアを活用し、省エネ・省CO2のモデルプロジェクトとして積極的に発信する。
- 建築部門、住宅部門から各1件程度を選定する予定



日経アーキテクチャ2016. 9. 22号より

20

既存建築物省エネ化推進事業

平成28年度予算：環境・ストック活用推進事業 10,946百万円の内数
平成29年度概算要求額：環境・ストック活用推進事業 13,142百万円の内数

建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすることを要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

【事業の要件】

A 以下の要件を満たす、建築物の改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれること
- ③ 改修後に一定のものを満たすこと
- ④ 省エネ性能を表省エネ性能に関する基準示すること

B 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示

※Bについては次々頁参照(別途公募中)。

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限る)
- 4) 省エネ性能の表示に要する費用

【補助率・上限】

・補助率：1/3

定額(Bの事業で特に波及効果の高いもの)

※Bについては次々頁参照(別途公募中)。

・上限

<建築物>

5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※ バリアフリー改修を行う場合にあつては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算

(ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。)

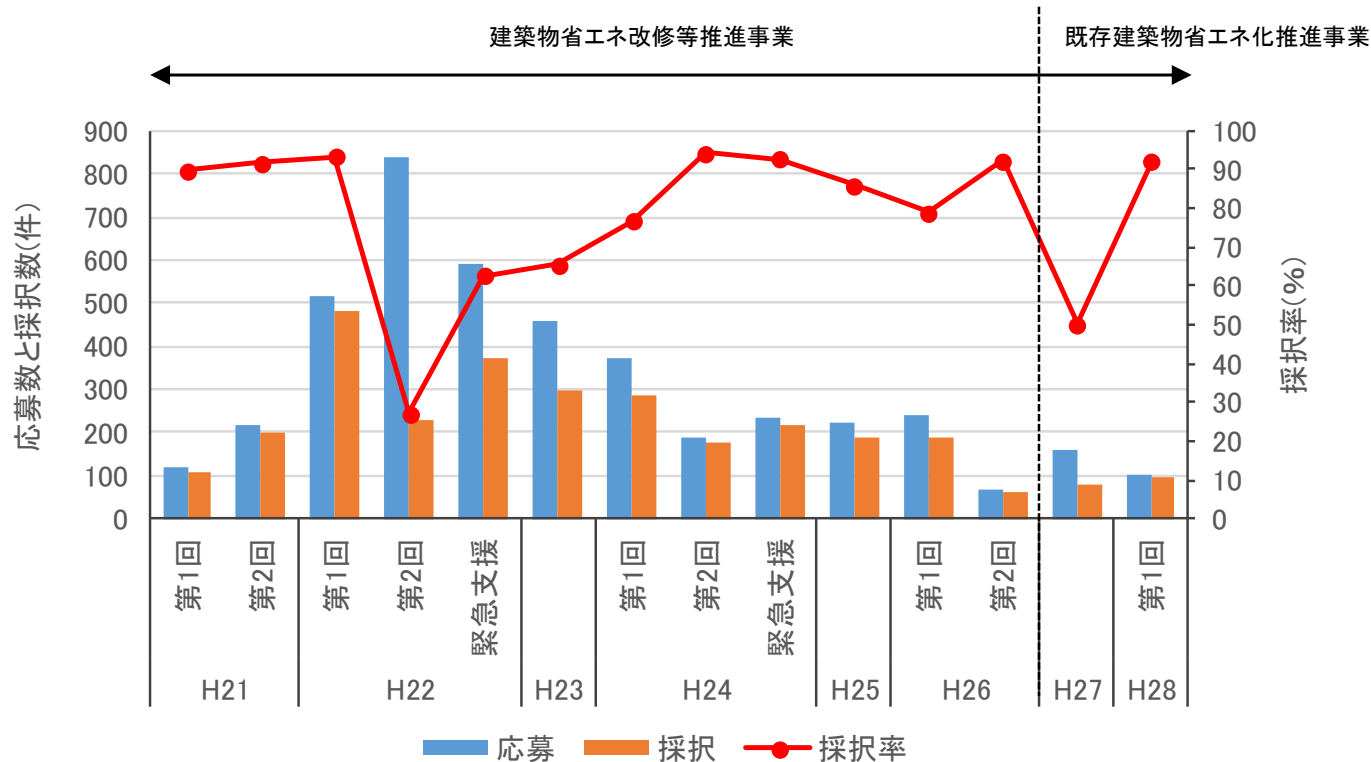
<支援対象のイメージ>

- 躯体の省エネ改修
 - ・ 天井、外壁等(断熱) ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等
- 高効率設備への改修
 - ・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
 - ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 省エネ性能の表示



21

過去の応募件数および採択件数・採択率(実績)



省エネ性能の診断・表示に対する支援(既存建築物省エネ化推進事業)<H28新規>

平成28年度当初予算から、改修を伴わない場合における既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援を行う。

【事業の要件】 **300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示**

※「省エネ性能の診断」については、エネルギー使用量の実績値の算出ではなく、設計図書等を基にした、設計一次エネルギー消費量の計算とする。

※「表示」については、建築物省エネ法に基づく第三者認証等とする。
(基準適合認定表示、BELS等)

【補助率】 **1/3(特に波及効果の高いものは定額)**

■補助対象となる費用

- ①設計一次エネルギー消費量、BEI等の**計算に要する費用**
- ②基準適合認定表示、BELS等の**第三者認証取得に必要な申請手数料**
- ③表示のプレート代など

<波及効果の高いものとして想定される取組みの例>

下記のような取組みを一体的に行う場合

- ・企業の環境行動計画への位置付け
- ・広告チラシやフロアマップに表示を掲載
- ・建物エントランスの目立つ場所にプレートを表示
- ・環境教育の取組みと連携して表示を活用
(エコストアガイドマップの作成と表示、エコストア探検ツアー等)

等

※取組みの波及効果については、専門家等の判断による。

■表示の例(広告チラシやフロアマップ)



表示の例
(エントランス)

第1回採択案件(一覧)

	法人名	事業名
1	株式会社豊建	クラウン30ビル 省エネルギー性能診断事業
2	大阪ガス株式会社	大阪ガス最新グリーンガスビルでのBELS認証・PR活動
3	一般社団法人 日本ガス協会	日本ガス協会ビル省エネルギー性能診断・表示事業
4	八紘興業 株式会社	八紘興業(株)本社ビル BELS 性能表示設置
5	大林新星和不動産株式会社	大林新星和不動産 省エネルギー性能表示事業 (I)
6	日本生命保険相互会社	日本生命所有ビルにおけるBELS診断業務
7	東京ガス株式会社	東京ガス平沼ビル、アースビル立川における省エネルギー性能の診断・表示
8	株式会社ライブ環境建築設計	minamityou HOUZ(ミナミチョウハウス)

24

第1回採択案件(事例紹介)

ショールームおよび事務所における取組

■全体概要

事業スケジュール

2016年度	2017年度
9月	10月
11月	12月
1月	2月
3月	

各施設での見学ツアーにてアデトスタッフによるBELS制度やBELS認証取得状況の紹介を実施する(2017年初めより)。見学コース内にフレット及び説明パネルを掲示して説明を行う。

■実施体制

最新グリーンガスビル

hu+g MUSEUM 所有者: 大阪ガス 都市開発

基合事務所 所有者: 大阪ガス

大阪ガス グリーンガスビル 推進活動 事務局

施設利用者
施設見学ツアー 参加者
ホームページ等 閲覧者

事務所兼住宅における取組

■全体概要

事業スケジュール

平成28年
9月
10月
11月

BELSについて 各種計算 9月
eマークについて 書類作成 10月
認定申請 10月
認定取得予定→認定取得後速やかに表示を実施
～以降期間を定めて表示を続ける

■平面プラン

取り組み方法 採用予定

表示の場所

1階 平面図
2階 平面図
3階 平面図

■実施体制

■建物単位での取り組み

提案者 (補助を受ける者)

PR対象

来訪者
地域住民
クライアント
建築関係業者
ホームページ閲覧者

第1回採択事例は、既存建築物省エネ化推進事業(省エネルギー性能の診断・表示に対する支援)HP(<http://hyoka-jimu.jp/e-hyoji/index.html>)において公開予定です。

現在、第2回の募集中(最終〆切は11月30日)です。

25

その他の支援策

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化(住宅ストック循環支援事業)

平成28年度補正予算案: 250億円

- インスペクション・瑕疵保険を活用した若年層による既存住宅の取得の取組を支援することにより、良質な既存住宅の市場流通を促進し、**若者の住居費負担の軽減及び既存住宅流通市場の拡大**を図る
- また、耐震性が確保された省エネ改修や耐震性のない住宅等の一定の省エネ性能を有する住宅への建替えを支援することにより、**耐震化率・省エネ適合率の向上等良質な住宅ストックの形成及びリフォーム市場の拡大**を図る
- **次代を担う若者の住まいの確保**や資産として次の世代に承継されていく**新たな住宅循環システムの構築**に資する取組に重点化して投資

対象となる住宅等と支援内容

1. 良質な既存住宅流通

(1)要件

- ・ 若者の自己居住用として取得する既存住宅についてインスペクションを実施すること
- ・ インスペクションで指摘された不具合をリフォームし、既存住宅売買瑕疵保険に加入すること

(2)支援内容

(補助額)

- ① インスペクション 定額:5万円/戸
- ② エコリフォーム等 定額:2.のエコリフォーム等と同じ

(補助限度額)

- ①と②を合わせて、50万円/戸
- ※ 併せて耐震改修する場合は65万円/戸

(補助対象者)

インスペクション等を実施する調査事業者等

2. 住宅のエコ化

(1)要件

- ① エコリフォーム:自己居住用の住宅について、(2)①のエコリフォームを実施し、リフォーム後に耐震性が確保されていること
- ② 耐震性のない住宅等を除却し、自己居住用の住宅として、(2)②のエコ住宅に建替えること

(2)支援内容

(補助額)

- ① エコリフォーム等 定額
 - ※ 窓、外壁、屋根・天井等の断熱化や太陽熱利用システム、高断熱浴槽等の設置等のリフォームの内容に応じて設定
- ② エコ住宅(a又はbに該当する住宅)への建替え 定額:30万円/戸
(長期優良住宅や更に省エネ性能の高い住宅は加算:10~20万円/戸)
 - a. トップランナー基準又は一次エネルギー基準等級5を満たす住宅
 - b. 断熱性等級4又は一次エネルギー基準等級4を満たす木造住宅

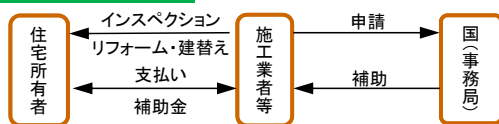
(補助限度額)

- ① エコリフォーム等 30万円/戸
- ※ 併せて耐震改修する場合は45万円/戸
- ② 建替え 50万円/戸

(補助対象者)

エコリフォーム等を実施する施工業者等

制度スキーム



既存住宅の長寿命化に資するリフォームの取組みに対して支援を行うとともに、子育てしやすい環境整備を図るため、三世帯同居の実現に資するリフォームに対する支援を行う。

事業概要

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画・履歴の作成の取組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取組み及び三世帯同居を実現するキッチン・浴室・トイレ等の増設工事に対し支援を行う。

【補助率】1/3

【限度額】 ・長寿命化に資する工事を実施する場合： 100万円/戸（認定長期優良住宅並みとする場合：200万円/戸）
・併せて、三世帯同居改修工事を実施する場合：150万円/戸（ 同上 ）：250万円/戸
※三世帯同居改修工事費については50万円/戸を上限

○インスペクションの実施

○維持保全計画・履歴の作成

○性能の向上

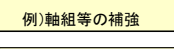
- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性等

○三世帯同居改修

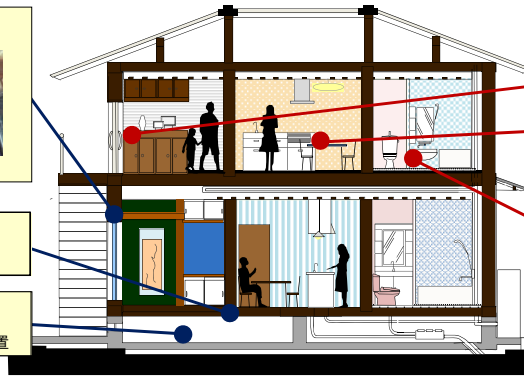
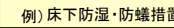
省エネルギー性



耐震性



劣化対策



三世帯同居改修工事

キッチン・浴室・トイレ・玄関の増設



※三世帯同居改修工事については、工事完了後に、キッチン・浴室・トイレ・玄関のうちいずれか2つ以上が複数か所あることが要件

効果

○ 住宅ストックの質の向上、長寿命化

○ リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

○ 三世帯同居の推進

地域型住宅グリーン化事業

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る、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援する。

グループの構築

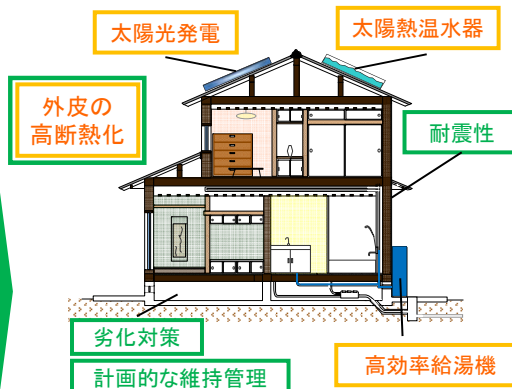


共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

・補助対象(住宅)のイメージ

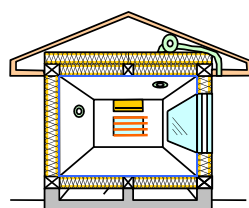


長寿命型

	補助限度額
長期優良住宅	100万円/戸
高度省エネ型	
認定低炭素住宅	100万円/戸
性能向上計画認定住宅	100万円/戸
ゼロ・エネルギー住宅	165万円/戸

※「建築物省エネ法」に基づいて省エネ性能が通常より高いと認定された住宅

・補助対象(建築物)のイメージ



- 外皮の高断熱化
- 1次エネルギー消費量が基準と比べ少ない
- その他一定の措置(選択)
- ・BEMSの導入
- ・節水対策
- ・ヒートアイランド対策等

優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物 1万円/平米(床面積)

現状・課題

○平成26年4月11日に閣議決定された新たなエネルギー基本計画において、「規制の必要性や程度、バランス等を十分に勘案しながら、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準への適合を義務化する。」とされているところ。

○このため、省エネルギー基準への適合の義務化が段階的に施行された際に、供給側及び審査側が滞りなく対応できる環境整備を図る必要がある。

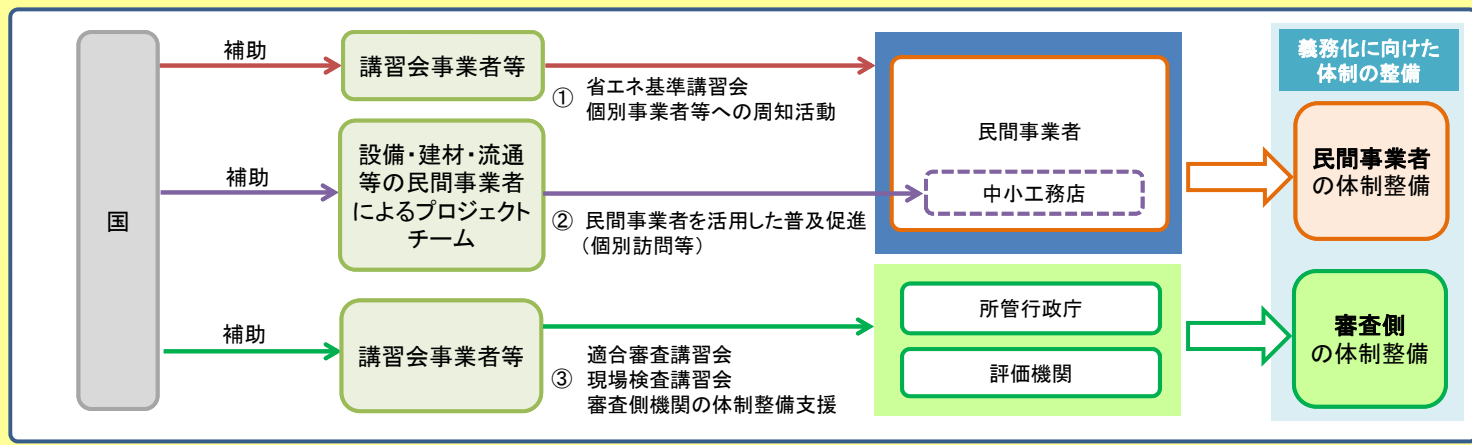
要求概要

住宅・建築物への省エネ基準の義務付けに向けて

- ①省エネ基準に関する講習会、個別事業者等への周知活動
- ②設備・建材・流通等に携わる民間事業者のネットワークを活用した普及促進
- ③省エネに関する審査体制の整備 等

に対し、支援することで、供給側及び審査側に対し、徹底的な周知を行う。

【補助率】定額



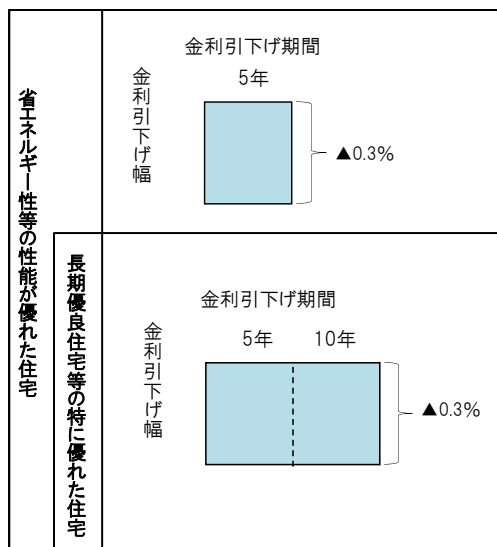
住宅金融支援機構のフラット35S

省エネルギー性や耐震性等に優れた住宅の供給促進のため、住宅ローン（フラット35S）の金利引下げを行う制度。

＜対象とする住宅＞省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

フラット35Sの金利引下げ措置の内容

- **省エネルギー性等の性能が優れた住宅**を取得する場合は、**当初5年間の金利を0.3%引き下げる。**
- **長期優良住宅等の特に優れた住宅**を取得する場合は、**当初10年間の金利を0.3%引き下げる。**



フラット35Sの金利引下げ措置の対象となる住宅の基準の概要

※ 赤字部分が平成28年度当初予算拡充箇所

省エネルギー性等の性能が優れた住宅

地球温暖化対策の推進

【省エネルギー性に優れた住宅】
居住空間を断熱材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性を実現した住宅

○断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4であること。
○性能向上計画認定住宅(既存)

耐震性の推進

【耐震性に優れた住宅】
従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む)

○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。

バリアフリー化の推進

【バリアフリー性に優れた住宅】
介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅

○高齢者等配慮対策等級3以上であること。

耐久性・可変性の推進

【耐久性・可変性に優れた住宅】
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅

○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。

長期優良住宅等の特に優れた住宅

地球温暖化対策の推進

○認定低炭素住宅
○「エネルギーの仕様の合理化に関する法律」に基づく「住宅事業建築主の判断の基準」に適合する住宅
○一次エネルギー消費量等級5であること
○性能向上計画認定住宅(新築)

耐震性の推進

○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3であること。

バリアフリー化の推進

○高齢者等配慮対策等級4以上であること。(共同住宅は共用部分のみ)

耐久性・可変性の推進

○長期優良住宅(新築・増改築)であること。

(注) 上記の他、既存住宅を対象とした省エネルギー性及びバリアフリー性の基準がある。

一般住宅・認定長期優良住宅・認定低炭素住宅(新築)に係る税制措置

	一般住宅	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅																																							
所得税 *1 (住宅ローン減税)	<table border="1"> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> <tr> <td>H25.1～H26.3</td> <td>2000万円</td> <td rowspan="2">1.0%</td> <td rowspan="2">10年間</td> <td>200万円</td> </tr> <tr> <td>H26.4～H31.6</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H25.1～H26.3	2000万円	1.0%	10年間	200万円	H26.4～H31.6	4000万円	400万円	<table border="1"> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> <tr> <td>H25.1～H26.3</td> <td>3000万円</td> <td rowspan="2">1.0%</td> <td rowspan="2">10年間</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H26.4～H31.6</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H25.1～H26.3	3000万円	1.0%	10年間	300万円	H26.4～H31.6	5000万円	500万円	<table border="1"> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> <tr> <td>H25.1～H26.3</td> <td>3000万円</td> <td rowspan="2">1.0%</td> <td rowspan="2">10年間</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H26.4～H31.6</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H25.1～H26.3	3000万円	1.0%	10年間	300万円	H26.4～H31.6	5000万円	500万円
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																						
H25.1～H26.3	2000万円	1.0%	10年間	200万円																																						
H26.4～H31.6	4000万円			400万円																																						
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																						
H25.1～H26.3	3000万円	1.0%	10年間	300万円																																						
H26.4～H31.6	5000万円			500万円																																						
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																						
H25.1～H26.3	3000万円	1.0%	10年間	300万円																																						
H26.4～H31.6	5000万円			500万円																																						
所得税 *2 (投資型減税)	—	標準的な性能強化費用相当額 (H26.3までは上限500万円、H26.4からは上限650万円) の10%相当額を、その年の所得税額から控除 *3	※H26.4から適用 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	税率の軽減 ①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 戸建て 2.0/1000 マンション 1.0/1000 ③抵当権設定登記 一般住宅と同じ	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 1.0/1000 ③抵当権設定登記 一般住宅と同じ																																							
不動産取得税	課税標準から1200万円控除	課税標準から1300万円控除	一般住宅と同じ																																							
固定資産税	【一戸建て】 1～3年目 1/2軽減 【マンション】 1～5年目 1/2軽減	【一戸建て】 1～5年目 1/2軽減 【マンション】 1～7年目 1/2軽減	いずれも一般住宅と同じ																																							

- *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 (H26.3までは最高9.75万円、H26.4からは最高13.65万円)
 *2 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
 *3 H26.4からは減税額の算定基礎となる㎡単価(かかり増し費用)を引上げ
 (注) 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係る所得税の特例は、*1と*2の選択制
 住宅取得の契約を税率引き上げ時(H26.4.1)の6ヶ月前(H25.9.30)までに締結し、H26.4.1以降に引渡しを受ける場合、H26.4.1以降の新税率及び税制特例が適用される。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長・拡充(贈与税)

住宅取得環境が悪化する中、足下の住宅着工を下支えするとともに、消費税率10%引上げ後の反動減等に対応する観点から、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を延長・拡充し、住宅取得に係る負担の軽減及び住宅投資の喚起を図る。

結果の概要

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、**適用期限を平成31年6月30日まで延長**するとともに、**以下のとおり拡充**。
 (1) 非課税限度額を以下のとおり拡充。(平成27年1月1日以後の贈与により住宅を取得等した場合に適用)

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
～平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月～28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

- (※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。
 (※2) 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。
 ・平成28年10月～29年9月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方: 質の高い住宅: 3,000万円、左記以外の住宅(一般): 2,500万円
 ・その他の期間に契約を行う方: 質の高い住宅: 1,500万円、左記以外の住宅(一般): 1,000万円
 また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。
 (※3) 平成28年9月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

- (2) 「質の高い住宅」の範囲を以下のとおり拡充。(下線部が変更点)

(現行)

- ①省エネルギー性の高い住宅(省エネルギー対策等級4)
 ②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)

のいずれかの性能を満たす住宅

(拡充後)

- ①省エネルギー性の高い住宅(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耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)
 ③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)
 のいずれかの性能を満たす住宅

- (3) 本措置の適用対象となるリフォーム工事の範囲を拡充。

(現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、省エネ、バリアフリー、給排水管等のリフォームを追加)

2. 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、**適用期限を平成31年6月30日まで延長**。

以上