

特集  
3

# 今知っておくべき、 省エネ住宅の支援制度

山本 久美子 Yamamoto Kumiko 住宅ジャーナリスト

リクルートにて住宅情報誌の編集マネージャーを経て現職。メディアへの執筆やセミナー等の講演にて活躍中。[SUUMOジャーナル]「All About」「東洋経済オンライン」等のサイトで連載中。日本不動産ジャーナリスト会議員。



地球規模の環境問題への意識の高まりを受けて、省エネ住宅が注目されています。行政側も省エネ住宅の普及に力を入れており、主に減税、融資、補助金の領域でさまざまな支援制度を設けています。支援制度を上手に活用すれば、住宅取得の負担を軽減できます。それには、どういった制度があるか、どのような条件を満たせば利用できるのかを知っておく必要があります。ここでは、主な支援制度と利用する際の注意点について説明していきましょう。

支援制度は、省エネ住宅を建築したり購入したりする場合(以下、新築)、所有する住宅を省エネ住宅にリフォームする場合(中古住宅の購入と一体で行う場合も含む)で、それぞれ支援制度が用意されています。ただし、支援制度ごとに、求める省エネ性の基準が異なること、省エネ性の基準自体が専門的な知識がないと判断できないことなどが、支援制度を分かりづらくしている要因になっています。

## 省エネ住宅で利用できる減税制度

まず、減税制度について見ていきましょう\*1。

新築については、省エネ住宅の中でも「低炭素住宅」の認定を受けた場合に、減税制度が設けられています。まず、「住宅ローン控除」(ローン残高の1%を10年にわたり所得税などから控除する制度)の対象となる上限額が上乗せされます。その結果、10年間の最大控除額が400万円から500万円に引き上げられます。

また、住宅ローンを借りずに自己資金から支払った場合は、省エネ性能を高めるためにかかった費用(上限650万円)の10%をその年の所得税などから控除します。ほかにも、登録免許税の税率の引き下げ、親・祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠の上乗せなどが受けられます。

次に、リフォームの減税制度\*2を紹介しましょう。省エネリフォームでは、住宅ローンを利用した場合、自己資金で支払った場合で、それぞれ減税が受けられます。住宅ローンを利用した場合は5年間で最大62.5万円、自己資金の場合はその年に最大25万円(太陽光発電設備設置で加算あり)、所得税から控除されます。この場合の省エネリフォームは、窓の断熱性能を向上させるリフォームが要件として必須となります。ほかにも、省エネリフォームで固定資産税の減額(3分の1)などが受けられます。

また、条件を満たせば「住宅ローン控除」の適用も可能ですし、親・祖父母から住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠の上乗せも受けられます。

## 省エネ住宅の融資面の優遇制度

融資については、住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する住宅ローン「フラット35」を借りる場合に、金利引き下げの優遇が受けられます。

省エネ住宅を新築する場合や省エネ性能を満

\*1 [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr2\\_000011.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html)

\*2 <http://www.j-reform.com/zeisei/>

たす中古住宅を購入する場合、当初一定期間、金利を引き下げる「フラット35S」が利用できません。省エネ住宅(住宅性能表示制度の断熱等性能等級4相当)で5年間、低炭素住宅相当で10年間にわたり、適用される金利が0.25%(2020年3月末まで受付<sup>\*3</sup>)引き下げられます。

リフォームだけで「フラット35」を利用することはできませんが、中古住宅の購入とリフォームを一体で行う場合に利用できる「フラット35(リフォーム一体型)」<sup>\*4</sup>があります。その場合(リフォーム一体型を利用できる場合)で省エネリフォームをして、それぞれの条件を満たせば、「フラット35S」または「フラット35リノベ」による金利引き下げの優遇を受けることができます。

そのほかにも民間金融機関の住宅ローンの中には、省エネ住宅や環境配慮型の住宅で、金利を優遇する場合がありますので、個別に確認するとよいでしょう。

### 予算枠の縛りがある補助金制度

最後に補助金制度ですが、これは実に多様にあります。うれしい半面探すのが難しい、個性が高いといった難点があります。さらに、多くの場合は年度ごとに予算を確保して実行されるため、年度ごとで補助制度が変わる、補助額が予算枠に達すると終了する、といった大きな注意点があります。今回紹介する補助制度も、既に募集が終わっているものが多いことに留意してください。

まずは、国が実施している省エネ住宅に関する補助金制度について紹介しましょう。

最初に、「次世代住宅ポイント制度」<sup>\*5</sup>を挙げます。次世代住宅の定義に、省エネ住宅の新築も対象になり、省エネ住宅(住宅性能表示制度の断熱等性能等級4相当等)であれば30万

ポイント、低炭素住宅やZEH<sup>ゼッチ</sup><sup>\*6</sup>なら35万ポイントが発行され、商品などに交換できるしくみです。省エネリフォームも対象になり、工事内容ごとに定められたポイントを加算していく方式で、上限は30万ポイントですが、いくつかの条件によって上限が引き上げられるしくみです。

次に、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して実施する「ZEH補助金」について説明します。政府はZEHの普及を目的に、ZEHを供給するハウスメーカーや工務店、建売事業者などを増やしたいと考えているので、補助金はZEHを新築(建築・購入)・リフォームした個人が対象となるものと、事業者が対象になるものがあります。

ここでは、個人が対象となる戸建て住宅について説明します。性能の違いに応じて、「ZEH」、「ZEH+」(ZEHよりエネルギー消費が少ないもの)、<sup>プラス</sup>「ZEH+R」(ZEH+に加えて蓄電システム<sup>プラスアル</sup>等を持ち、停電時の対応機能を備えたもの)についてそれぞれ、一戸当たり70万円、115万円、125万円(ZEH+Rではさらに加算される場合がある)補助金を支払うものです。ただし、事前に公募期間に応募して審査を受ける必要があり、2019年度については既に公募が終了しています。

ほかにも、新築については「サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)のLCCM住宅<sup>\*7</sup>(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)」や「地域型住宅グリーン化事業(高度省エネ型)」、リフォームについては「地域型グリーン化事業(省エネ改修型)」「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)」「次世代省エネ建材支援事業」などの補助金制度もあります。2019年度については募集が終わっているものがほとんどですが、来年度も引き続き募集がないか、早めに情報収集するとよいでしょう。

\*3 予算金額に達する見込みとなれば終了。 \*4 <https://www.flat35.com/loan/reform/index.html>

\*5 <https://www.jisedai-points.jp/> \*6 [https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/general/housing/index03.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html)

\*7 住宅の建設・運用・解体・廃棄のライフサイクルを通してCO<sub>2</sub>をできるだけ削減し太陽光発電などによる再生可能エネルギーも利用して、トータルCO<sub>2</sub>収支がマイナスになる住宅。

表 省エネ住宅に関する主な支援制度

| 支援の種類 | 制度の名称                           | 対象とする住宅 |        |
|-------|---------------------------------|---------|--------|
| 減税    | 認定低炭素住宅の所得税・登録免許税の特例措置          | 新築      |        |
|       | 省エネ改修の所得税・固定資産税の特例措置            |         | リフォーム  |
|       | 直系尊属から住宅取得資金等の贈与を受けた場合の非課税枠の上乗せ | 新築      | リフォーム  |
| 融資    | 「フラット35S」                       | 新築      | リフォーム※ |
|       | 「フラット35リノベ」                     |         | リフォーム※ |
| 補助金   | 「次世代住宅ポイント制度」                   | 新築      | リフォーム  |
|       | 「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)支援事業」     | 新築      | リフォーム  |
|       | 「サステナブル建築物等先導事業」※LCCM住宅         | 新築      | リフォーム  |
|       | 「地域型住宅グリーン化事業」                  | 新築      | リフォーム  |
|       | 「高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)」 |         | リフォーム  |
|       | 「次世代省エネ建材支援事業」                  |         | リフォーム  |
|       | 地方自治体ごとの省エネ住宅に関する補助金制度          | 新築      | リフォーム  |

※中古住宅の購入と一体で行う場合

## 地方自治体でも省エネを推進

「次世代住宅ポイント」は消費税増税後の景気浮揚対策なので、比較的利用しやすいものですが、国の補助金制度は、住宅の省エネ性能をかなり高くすることが求められます。一方、地方自治体でも各行政課題に応じて、さまざまな補助金制度を用意しています。

なかでも最近注目されているのが、東京都の「東京ゼロエミ住宅」\*<sup>8</sup>です。東京都は住宅が密集しており、住宅の省エネ化が難しいことから設けられたものです。複雑なエネルギー消費量の計算をしなくても、窓や断熱材などの仕様基準を満たし、全室LEDや高断熱浴槽、高効率給湯器などを設置した新築住宅に対して、戸建て住宅では70万円の補助金を出すものです。

このように、自治体ごとに独自の補助金制度が用意されています。特定の省エネ設備・システムの設置や緑化対策などで補助金を出す自治体もあります。住んでいる自治体に問い合わせるか、住宅リフォーム推進協議会の「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」\*<sup>9</sup>でも調べることができます。ただし、年度ごとの予算枠に達し次第終了するの

で、こちらも早めの情報収集が必要でしょう。

## 施工会社への事前の相談と早く正確な情報収集を

支援制度を活用するには、どういった省エネ基準を満たす必要があるか理解することが大切です。専門知識が求められるため、施工会社や分譲会社などにあらかじめ相談して、条件を詳しく確認することが鍵になります。また、組み合わせる利用できないものもあるので、どちらを選択するのが有利か判断しなければならないこともあります。

また、補助金では、計画段階で申請して承認を得てからようやく着工できるものが多く、減税についても工事中でないと集められない提出資料などもあります。省エネ住宅の新築やリフォームを思い立ったら、早く情報を集めて、利用できるかどうかを判断しておくことがとても重要です。

さらに、支援制度について詳しく把握している施工会社などが少ないのも実態です。任せていても有利な支援制度を教えてくれるとは限らないので、自ら調べて相談するようにしましょう。

\* 8 [https://www.tokyo-co2down.jp/individual/subsidy/tokyo\\_zero\\_emission\\_house/index.html](https://www.tokyo-co2down.jp/individual/subsidy/tokyo_zero_emission_house/index.html)

\* 9 <http://www.j-reform.com/reform-support/>