



## 省エネ住宅でも 快適に住もう工夫

# 省エネ住宅の支援制度など

山本 久美子 Yamamoto Kumiko 住宅ジャーナリスト

(株)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の講演等を行う。「SUUMOジャーナル」「東洋経済オンライン」「Yahoo!ニュース」等で連載中

菅義偉総理大臣(当時)が、「2050年までにカーボンニュートラル(脱炭素社会)の実現」をめざすと宣言して以降、住宅の省エネ化が進んでいます。政府が描くロードマップでは、2025年4月以降、「すべての新築住宅」で現行の「省エネ基準に適合する」ことを義務づけています。さらにロードマップでは、適合すべき基準を2030年までには「ZEH水準に引き上げる」として、より高い基準へと、住宅の省エネ化を加速させているわけです。

そのため、政府は住宅の省エネ化について多くの支援制度を用意しています。その一方で、新築住宅で省エネ基準を満たしていなければ、支援制度が受けられないようにしています。

### ZEH水準に向けて加速する省エネ化

新築住宅で省エネ基準適合義務化に向けて一気に舵を切りながら、ZEH水準に適合すればより多くの支援が受けられるようにもしています。注意したいのは、「ZEH」と「ZEH水準」は、必ずしも同じではないということです。

ZEHは、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。住宅の省エネ化によって、使うエネルギーを減らし、太陽光発電などにより創り出したエネルギーで補うことで、エネルギー消費量を正味(ネット)でゼロ以下にする住宅のことです。つまり、本来ZEHでは、エネルギーを創り出す設備を設置することが前提となります。

一戸建ての場合は、屋根に太陽光発電設備を設置して発電し、自宅で使うといったことが比較的しやすいですが、マンションなどの高層の

集合住宅では、屋上などの発電設備だけでは全戸分のエネルギーを補うことは難しくなります。

そのため、ロードマップで達成すべき「ZEH水準」は、「エネルギーを創る」ことを必須とはしていません。住宅の断熱性能を高めて、エネルギー効率のよい設備を導入することで、現行の省エネ基準よりも一次エネルギー消費量を20%以上削減することが必須条件です。これを満たす住宅については、手厚い支援が用意されています。

### 省エネ住宅で利用できる減税制度

まず、支援制度のうち、減税制度を見ていきましょう。最も多く利用されるのが「住宅ローン減税」です。新築住宅(買取再販住宅含む)では、ローン残高の0.7%が13年間、所得税などから控除されます。ただし、2024・2025年入居の場合は、「省エネ基準」に適合しない住宅は対象外となります。その一方で、「ZEH水準」であれば500万円、さらに上位の「長期優良住宅・低炭素住宅(以下、認定住宅)」であれば1500万円が、「省エネ基準」適合住宅の借入限度額3000万円に上乗せされます。

中古住宅では、ローン残高の0.7%が10年間、所得税などから控除されますが、「省エネ基準」適合住宅より上位の省エネ性能であれば、対象となる借入限度額が1000万円上乗せされ、3000万円になります(表1)。

このほか、認定住宅またはZEH水準の新築住宅の場合、通常の住宅に比べて性能を強化するためにかかった費用に相当する額(性能強化費用相当額)の10%を、その年の所得税から控

表1 住宅ローン減税

除する「特別控除」があります。

なお、窓の断熱改修などの省エネリフォームを行った場合、所得税が最大62.5万円(太陽光発電設備を設置する場合は増額)控除され、固定資産税が1/3に減額される減税制度があります。

新築／ 既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間
		令和4・5年入居	令和6・7年入居	
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5000万円	4500万円	13年間
	ZEH水準省エネ住宅	4500万円	3500万円	
	省エネ基準適合住宅	4000万円	3000万円	
	その他の住宅	3000万円	0円	
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅	3000万円		10年間
	ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅			
	その他の住宅	2000万円		
	その他の住宅	2000万円		

出典：国土交通省ウェブサイト「住宅ローン減税」より

## 省エネ住宅の融資優遇制度

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、2023年4月以降は「省エネ基準」に適合している住宅であることが必須となりました。より省エネ性能が高い住宅には、その性能のレベルに応じて、当初一定期間の金利を引き下げる「フラット35S」が利用でき、「ZEH水準」以上などの場合は、より有利な「フラット35S(ZEH)」が利用できます。

また、中古住宅を購入して、合わせて一定の省エネ改修などを行った場合、当初一定期間の金利が引き下げられる「フラット35リノベ」が利用できます。

なお、「フラット35」の金利引き下げは、ポイント制になっているため、他の条件に適合してポイントが増えれば、さらに金利が引き下げられるしくみになっています。

住宅の省エネリフォームを行う場合については、住宅金融支援機構の専用ローン「グリーンリフォームローン」が利用できます。断熱改修工事、省エネ設備設置工事を行う際に、リフォーム工事費用のうち最大500万円を返済期間10年以内で借りられるものです。省エネリフォームでZEH水準に適合する場合は、金利が引き下げられる「グリーンリフォームローンS」も用意されています。

こ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。

## 年度によって変わる補助金制度

省エネ住宅に対する補助金制度は多様にはありますが、年度ごとに制度設計をするのが基本です。2023年度は募集が既に終わっているものが大半で、予算に達すると年度の途中であっても早期に打ち切られることがあります。ここでは、2023年度の補助金制度を中心に説明します。

まず「住宅省エネ2023キャンペーン」と称した、3省合同で3つの補助金制度がありました。国土交通省の「こどもエコすまい支援事業」(新築・リフォーム)、経済産業省・環境省の「先進的窓リノベ事業」(リフォーム)、経済産業省の「給湯省エネ事業」(新築・リフォーム)です。

「こどもエコすまい支援事業」は早期に予算上限に達して受付を終了しましたが、令和5年度補正予算で、その後継となる「子育てエコホーム支援事業」の実施が決まりました。新築対象の「子育てエコホーム支援事業」は、ZEH水準の住宅に80万円、長期優良住宅に100万円を補助するものですが、子育て世帯または若者夫婦世帯に限られます。リフォームの「子育てエコホーム支援事業」は、一定の省エネリフォームにその工事内容に応じた所定の補助額の合計金額を上限20万円まで還元するのが基本ですが、子育て世帯または若者夫婦世帯の場合と長期優良住宅リフォームを行う場合は、上限補助額が上乗せされる制度になっています。

「先進的窓リノベ事業」は、断熱性の高い窓に交換することで最大200万円までを補助するも

表2 ZEH住宅に対する補助金制度(2023年度)

対象	区分	対象	事業名	補助金
一戸建て	ZEH	中小工務店などによる木造のZEH	地域型住宅グリーン化事業(国土交通省)	上限140万円/戸 等
	ZEH	注文・建売住宅におけるZEH	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業(環境省)	55万円/戸 等
	ZEH+	より高性能なZEH		100万円/戸 等
	次世代ZEH+	再エネなどのさらなる自家消費の拡大をめざした次世代ZEH+	次世代ZEH+実証事業(経済産業省)	100万円/戸 等
一戸建て・集合住宅	LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅	LCCM住宅(ZEHと合わせて資材製造や建設段階もCO <sub>2</sub> 排出を削減)	LCCM住宅整備推進事業 等(国土交通省)	一戸建て:上限140万円/戸、集合住宅:上限75万円/戸 等
集合住宅	ZEH-M(ゼッチマンション)	住宅用途部分が1~3層におけるZEH-M	集合住宅の省CO <sub>2</sub> 化促進事業(環境省)	定額40万円×住棟に含まれる戸数 等
		住宅用途部分が4~5層におけるZEH-M/住宅用途部分が6~20層におけるZEH-M	集合住宅の省CO <sub>2</sub> 化促進事業(環境省)	補助対象経費の1/3以内 等
		住宅用途部分が21層以上におけるZEH-M	超高層ZEH-M実証事業(経済産業省)	補助対象経費の1/2以内

※経済産業省、国土交通省、環境省パンフレット「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの推進に向けた取り組み」を基に筆者が作成

の。「給湯省エネ事業」は、省エネ効率の高い給湯器の設置で定額(令和5年度補正予算では8万円~20万円/台)を補助するもので、令和5年度補正予算で後継事業の実施が決まっています。

「ZEH」あるいは、さらに省エネ性能の高い住宅には、さまざまな補助金制度があります。2023年度には表2のような制度が実施されました。それぞれに細かい要件があるため、消費者自身で判断するのが難しいことから、多くの補助金は登録事業者が申請から受け取りまでを一貫して行うかたちを採っています。したがって、登録事業者でないと補助金制度の対象にならないことに注意が必要です。

また、2023年度には既存の住宅の省エネルギーリフォームについても、いくつか補助金の制度がありました。「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、既存住宅を省エネ基準相当へ改修することが必要で、100万円/戸を上限に補助し、省エネ性が高いほど加算されるもの。また、「住宅エコリフォーム推進事業」は、既存住宅をZEHレベルの省エネ性能へ改修することが必要で、「省エネ診断」に費用の1/3を補助し、「省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)」には、35万円/戸を限度に補助するものです。

### 地方自治体でも省エネを推進

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。例えば、東

京都の「東京ゼロエミ住宅」は、住宅が密集する都内では住宅の省エネ化が難しいことから、国の基準よりも低い省エネ住宅でも補助金が支給される制度になっています。一方で、ZEH水準など省エネ性能の高い場合はより多くの補助金が支給され、最大で210万円/戸となります。また、太陽光発電設備や蓄電池を設置する場合は加算されるかたちになっています。

ほかにも、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があります。住んでいる自治体に確認するか、(一社)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」で調べることができます。

### 支援制度は施工事業者がカギを握る

さまざまな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。ただし、専門知識が必要になるので、施工事業者や分譲事業者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カギになります。また、多くの支援制度の中には、重複して利用できるものとできないものがあります。どの支援制度が使えるかだけでなく、どの組み合わせで使うのがよいか、スケジュールがそれぞれの支援制度にマッチするかなど、住宅の性能や支援制度の内容に詳しい事業者を選ぶことも大切です。