

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。

<入居年>			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
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 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	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、 <u>2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】</u> (所得要件：1,000万円))				

※「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」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

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) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除の延長(所得税)

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年間延長するとともに、認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除を2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等

○ 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、40㎡以上50㎡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。

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

○ 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。

認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除

○ 以下のとおり、2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

控除額

標準的な性能強化費相当額※×10% ※45,300円×床面積(上限:650万円)

取得する住宅の要件

長期優良住宅・低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅のいずれかに該当すること。

所得要件

合計所得金額が2,000万円以下

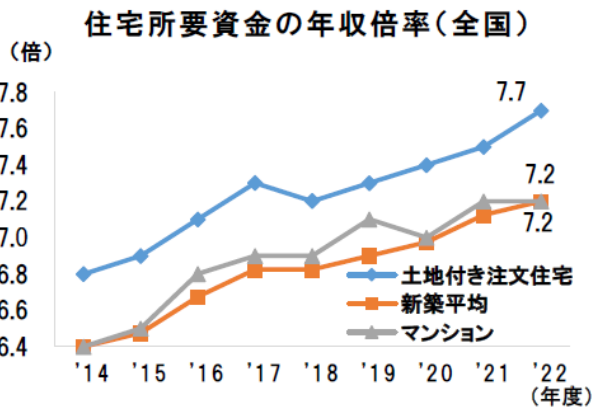
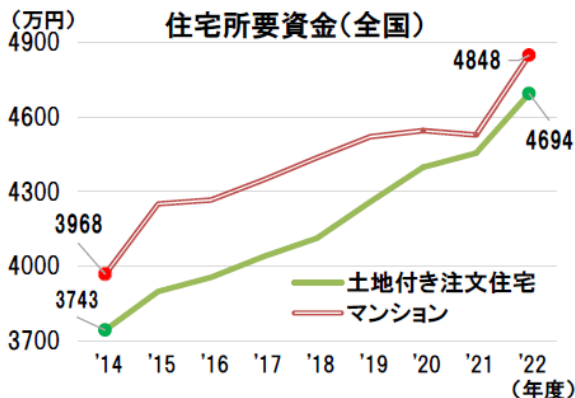
新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- ・ 住宅価格は年々上昇傾向。
- ・ 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

ストックの基礎的な質の向上の必要

- ・ 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- ・ 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸

目標(令和12年)

おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て:3年間 税額1/2を減額 ②マンション:5年間 税額1/2を減額

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合

➡ 3年間で約27万円の負担軽減効果

〔3年目までの固定資産税額(国土交通省推計)〕

・本特例がない場合:18.2万円/年

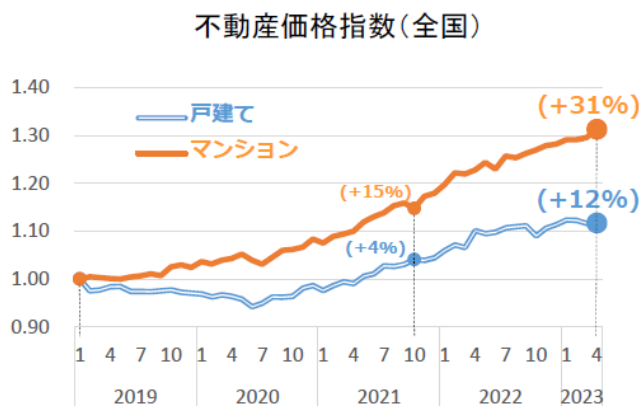
・本特例がある場合:9.1万円/年

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(登録免許税)

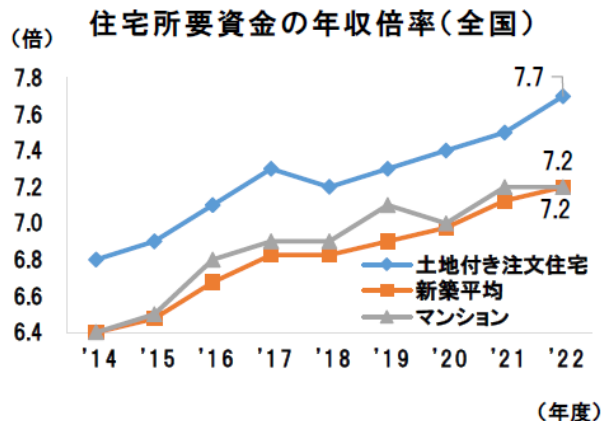
住宅取得に係る負担の軽減、良質な住宅ストックの形成・流通の促進を図るため、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置を3年間延長する。

施策の背景

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)不動産価格指数:2019年1月を1.00として表示



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

○本特例は、住宅取得の初期負担を軽減し、内需の柱である住宅投資を喚起する観点から、60年以上にわたって措置。

○住宅の取得や、子供の人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進が必要(「住生活基本計画」(令和3年3月19日閣議決定))。

○住宅の取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担軽減措置を引き続き実施する必要。

要望の結果

特例措置の内容

【登録免許税】

- 所有権の保存登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.15%)
- 所有権の移転登記について税率軽減(本則 2%→特例 0.3%)
- 抵当権の設定登記について税率軽減(本則 0.4%→特例 0.1%)

結果

- 現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

<新築住宅の場合>

- 保存登記:2.5万円軽減(4万円→1.5万円)
- 抵当権設定登記:4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

<中古住宅の場合>

- 移転登記:22.1万円軽減(26万円→3.9万円)
- 抵当権設定登記:4.5万円軽減(6万円→1.5万円)

(※)2,000万円(固定資産税評価額1,300万円、新築建物価格認定基準表額:1,000万円)の住宅を取得(借入額1,500万円)した場合を想定

省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置の延長 (登録免許税・不動産取得税・固定資産税)

省エネ性能等に優れた住宅の普及を促進するため、以下のとおり認定住宅に係る上乗せ措置について、登録免許税の特例措置を3年間延長、不動産取得税・固定資産税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 我が国では、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて2030年度に温室効果ガス46%削減(2013年度比)を目指すため、家庭部門のCO2排出量を2030年度に66%削減(2013年度比)する目標を掲げている。(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))
- 地球温暖化対策計画等も踏まえ、改正建築物省エネ法が令和4年6月17日に公布され、2025年4月(予定)からすべての新築住宅に省エネ基準の適合義務が課せられるとともに、2030年度までに新築についてZEH水準の省エネ性能の確保を目指す。
- 2022年10月に、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の認定基準がZEH水準へ引き上げられた。
- 長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない認定長期優良住宅や高度な省エネ性能を有する認定低炭素住宅の普及促進を図り、引き続き脱炭素社会に向けた良質な住宅ストックの形成を図る必要がある。

要望の結果

特例措置の内容

○認定長期優良住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記:一般住宅特例0.15%→**0.1%**
- 所有権移転登記:一般住宅特例0.3% →**マンション:0.1%、戸建て:0.2%**

【不動産取得税】

課税標準からの控除額を
一般住宅特例より増額

- 一般住宅特例1,200万円→**1,300万円**

【固定資産税】

一般住宅特例(1/2を減額)の
適用期間を延長

- 戸建て:3年間→**5年間**、マンション:5年間→**7年間**

○認定低炭素住宅に係る特例措置

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記:一般住宅特例0.15%→**0.1%**
- 所有権移転登記:一般住宅特例0.3% →**0.1%**

結果

- 登録免許税 : 現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。
- 不動産取得税・固定資産税 : 現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、ライフステージに応じた住宅を無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置を2年間延長する。

施策の背景

居住のミスマッチ

世帯人数の多い世帯と高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の広さにミスマッチがみられる。

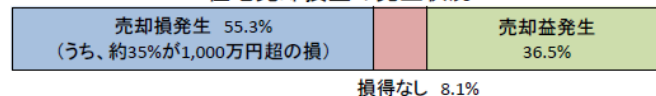


住宅売却損益の発生状況

居住用財産の譲渡のうち、約5割において売却損が発生しており、住替えの支障となっている。

また、譲渡益が発生する場合にも、多額の税負担が発生している。

住宅売却損益の発生状況



※売却時に築年数5年超の住宅

(出典):(一社)不動産流通経営協会

要望の結果

特例措置の内容

※いずれも【所得税・個人住民税】

【譲渡益が生じた場合】

- ① 住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ(※)

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

【譲渡損が生じた場合】

- ② 住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)
- ③ 住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

結果

現行の措置を2年間(令和6年1月1日~令和7年12月31日)延長する。

買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置の延長(登録免許税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るためのリフォームを行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、買主による移転登記に課される登録免許税を減額する特例措置を3年間延長する。

施策の背景

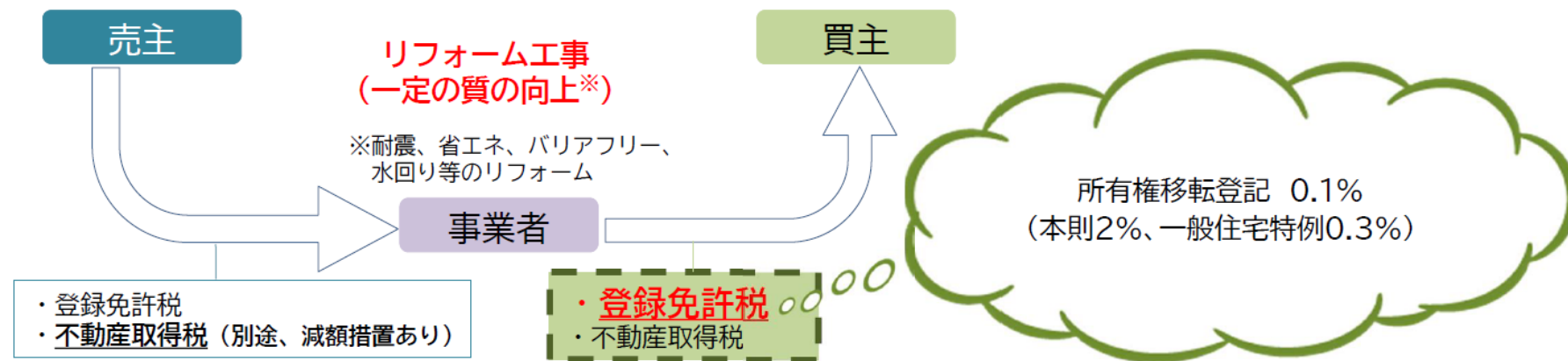
- 買取再販は、不動産の企画・販売力のある事業者が、既存住宅を一旦取得し、効率的・効果的にリフォームを行った上で、エンドユーザーに販売する事業形態。
- ノウハウのある事業者が質の向上を行っていることが、消費者に安心感を与え、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に大きく寄与。また、空き家の有効活用にも有力な手段となるため、本特例措置の延長は必要。

目標 2030年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円とする。(2018年:12兆円)[住生活基本計画(令和3年3月閣議決定)]

要望の結果

特例措置の内容

宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた既存住宅を取得する場合に、買主に課される登録免許税の税率を一般住宅特例より引下げ。



結果

現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

既存住宅の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を2年間延長するとともに、こども・子育て政策の抜本的強化に向けて、「こどもまんなかまちづくり」を推進するため、子育てに対応した住宅へのリフォームに係る所得税の特例措置を新たに講じる。

施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 子育てに対する不安や負担が大きいことが少子化の要因の一つであることを踏まえ、**住宅のハード面の性能向上により子育ての負担の軽減**を図る必要がある。
- ⇒ **子育てに対応した住宅へのリフォーム**を支援し、**子育て世帯の居住環境を改善**。

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を推進する

こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …**子育てにやさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

要望の結果

- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② **子育て世帯等^{※1}が子育てに対応した住宅へのリフォーム^{※2}を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等^{※3}を所得税から控除する。(適用期限:令和6年12月31日)**

与党大綱

R7年の措置について、R7年度税制改正にて同様の方向性で検討

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円(350万円) ^{※4}	25万円(35万円) ^{※4}
三世代同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円) ^{※4}
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円) ^{※4}
子育て [拡充]		250万円
		25万円

※1 「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」

※2 ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※3 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除 ※4 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

子育てに対応した住宅への 主なリフォームイメージ



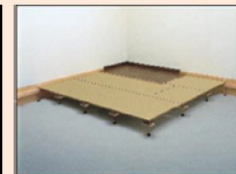
転落防止の手すりの設置



可動式間仕切り壁の設置



対面式キッチンへの交換



防音性の高い床への交換

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延長(固定資産税)

既存住宅の耐震化・バリアフリー化・省エネ化・長寿命化を進め、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・長期優良住宅化リフォーム)をした場合の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- ▶ 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
- ▶ 既存住宅活用型市場の柱である、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を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※1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を減額	R6.3.31
バリアフリー	1/3を減額	
省エネ	1/3を減額	
長期優良住宅化※2	2/3を減額	

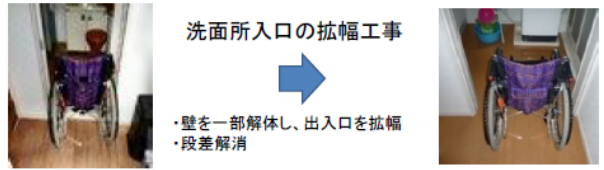
※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額

※2 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

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

バリアフリーリフォームのイメージ




洗面所入口の拡幅工事


- ・壁を一部解体し、出入口を拡幅
- ・段差解消

長期優良住宅化リフォームの認定基準

- ① 耐震性の確保
- ② 省エネルギー性の確保
(木造戸建住宅の場合)
- ③ 劣化対策
- ④ 維持管理・更新の容易性の確保
- ⑤ 災害リスクへの配慮

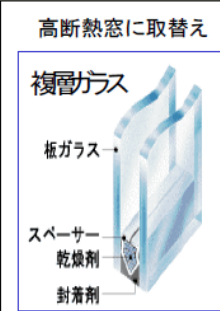


耐震リフォームのイメージ



戸建住宅
(筋交いの設置等)

省エネリフォームのイメージ



高断熱窓に取替え
複層ガラス
板ガラス
スペーサー
乾燥剤
封着剤

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	<p>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></p> <p>[借入限度額] 子育て世帯・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年入居の場合の水準(5,000万円、4,500万円、4,000万円)を維持</p> <p>[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)</p> <p>※令和7年については、令和6年と同様の方向性で検討</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
延長	<p>住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等 <再掲></p> <p>※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</p>	<p>贈与税 相続税</p>
延長	<p>認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除</p> <p>※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</p>	<p>所得税</p>
延長	<p>新築住宅に係る固定資産税の減額措置</p> <p>※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</p>	<p>固定資産税</p>
延長 拡充	<p>リフォーム促進税制</p> <p>[所得税]【拡充(下線部)・延長】 <再掲></p> <p>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・三世帯同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は<u>子育て対応リフォーム</u>)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除</p> <p>[固定資産税]【延長】</p> <p>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</p> <p>※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</p>	<p>所得税 固定資産税</p>

令和6年度住宅税制改正概要②

要望結果	特例措置	税目
延長	<p>居住用財産の買換え等に係る特例措置</p> <p>※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</p>	<p>所得税 個人住民税</p>
延長	<p>住宅用家屋に係る所有権の保存登記等に係る特例措置</p> <p>※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</p> <p>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%</p>	<p>登録免許税</p>
延長	<p>買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置</p> <p>※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%</p>	<p>登録免許税</p>
延長	<p>認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置</p> <p>※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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） 	<p>登録免許税 不動産取得税 固定資産税</p>
延長	<p>住宅の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置</p> <p>※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%</p>	<p>不動産取得税</p>

【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）

住宅金融支援機構による「フラット35子育てプラス」**拡充**

令和6年度当初予算：226.36億円
令和5年度補正予算：13.14億円

住宅金融支援機構が提供する全期間固定金利型の住宅ローンである「フラット35」においては、一定の条件を満たした住宅を対象として、「ポイント制」※1による金利引下げを実施。

今般、「子育て世帯」又は「若者夫婦世帯」の住宅取得を支援するため、全国一律で、子供の人数に応じて1人あたり「1ポイント」金利を引下げ※2。

※1：「1ポイントあたり、0.25%の金利引下げを5年間実施。」

※2：省エネルギー性、耐震性などの「性能の高い住宅」を対象としたポイント制（フラット35S）や、住宅取得に対する「自治体支援が受けられるエリア」を対象としたポイント制（フラット35地域連携型）などの金利引下げメニューの併用により、ポイントの加算が可能。

現行

住宅性能メニュー（フラット35S）

S（長期優良住宅・PV付）	■ ■ ■ ■	4p
S（長期優良住宅）	■ ■ ■	3p
S（ZEH・PV付）	■ ■ ■	3p
S（ZEH）	■ ■	2p 等

+

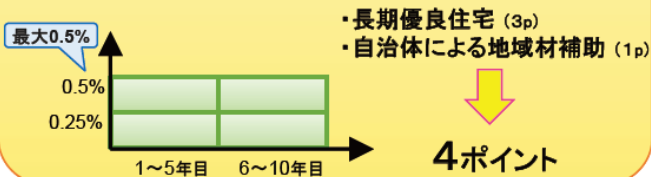
管理・修繕メニュー（フラット35維持保全型）

管理計画認定マンション ■ 1p 等

+

エリアメニュー（フラット35地域連携型）

地域連携型（地域材利用） ■ 1p
地域連携型（空き家） ■ ■ 2p 等



見直し：子育てメニューの追加

住宅性能メニュー

+

管理・修繕メニュー

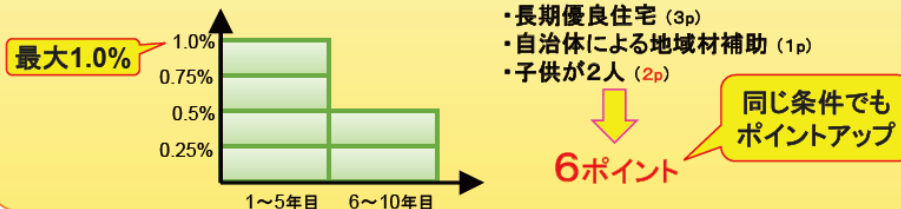
+

エリアメニュー

子育てメニュー ※令和6年2月13日より開始

従来の金利引下げに加え、**子供の人数に応じて、最大1.0%の金利引下げ**を実施。

対象	定義
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40歳未満の世帯




新しいポイント制度の仕組みを、 ケーススタディで解説します!

ここに注目!

お子さまの人数や住宅の性能等に応じて金利引下げポイントが加算されます。
1ポイントで5年間▲0.25%の金利引下げとなります。
【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間▲1.0%)が上限です。


ケーススタディ① 若年夫婦または子ども1人のご家族で ZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



ポイント	期間	金利引下げ
1P	当初5年間	年1.00%引下げ
2P	当初5年間	年1.00%引下げ
3P	当初5年間	年1.00%引下げ
4P	当初5年間	年1.00%引下げ
5P	6~10年目	年0.25%引下げ

【フラット35】の借入金利から当初5年間
【フラット35】の借入金利から6~10年目

ケーススタディ② 子ども3人のご家族で【フラット35】地域連携型(子育て支援)が利用できるエリアにZEHかつ長期優良住宅を取得する場合



ポイント	期間	金利引下げ
1P	当初5年間	年1.00%引下げ
2P	当初5年間	年1.00%引下げ
3P	当初5年間	年1.00%引下げ
4P	当初5年間	年1.00%引下げ
5P	6~10年目	年0.25%引下げ
6P	6~10年目	年0.25%引下げ
7P	6~10年目	年0.25%引下げ
8P	6~10年目	年0.25%引下げ
9P	11~15年目	年0.25%引下げ

【フラット35】の借入金利から当初5年間
【フラット35】の借入金利から11~15年目

●【フラット35】は、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する全期間固定金利の住宅ローンです。お申込みは、取扱金融機関となります。詳細はフラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●取扱金融機関または住宅金融支援機構の審査の結果によっては、お客さまのご希望にそえない場合がありますので、あらかじめご了承ください。●借入額は100万円以上8,000万円以下(1万円単位)で、建設費または購入価額(非住宅部分に係るものを除きます。)以内となります。また、審査の結果によってはご希望の借入額まで借入れできない場合があります。●融資手数料は、お客さまの負担となります。融資手数料は取扱金融機関により異なります。●借入金利は毎月見直されます。●融資率が9割を超える場合は、返済の確実性などをより慎重に審査します。●最長35年の返済が可能です。ただし、お客さまの年齢により借入期間が短くなる場合があります。●住宅金融支援機構の定める技術基準に適合していることについて、検査機関または適合証明技術者による物件検査を受ける必要があります。あわせて、新築住宅では、建築基準法に基づく検査済証が交付されていることを確認しています。物件検査手数料はお客さまの負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。●借入対象となる住宅およびその敷地に、住宅金融支援機構を抵当権とする第1順位を設定していただきます。なお、抵当権の設定費用(登録免許税、司法書士報酬など)は、お客さまの負担となります。●借入対象となる住宅については、火災保険(損害保険会社等の火災保険または法律の規定による火災共済)に加入していただきます。火災保険料は、お客さまの負担となります。●健康上の理由その他の事情で団体信用生命保険に加入されない場合も、【フラット35】はご利用いただけます。●取扱金融機関の借入金利、融資手数料、返済額の試算などの詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●説明書(パンフレットなど)は、お申込みを希望する取扱金融機関で入手できます。●【フラット35】S、子育てプラス等のご金利引下げメニューは、借換融資には利用できません。●【フラット35】S、子育てプラス等の金利引下げメニューには予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は、受付を終了させていただきます。受付終了後は、終了する約3週間前までにフラット35サイト(www.flat35.com)でお知らせします。●【フラット35】S等での金利の引下げの適用を希望される場合、一定の基準を満たす必要があります。詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。●【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

2023年12月1日現在

子育て世帯を応援する 【フラット35】 子育てプラス が新登場!

- 子どもの人数等に応じて金利引下げ
- 金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充



※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

ずっと固定金利の安心 【フラット35】

子育てを支援するため【フラット35】を拡充します!

①子どもの人数等に応じて金利を引下げ

【フラット35】子育てプラスを新設し、子育て世帯*1または若年夫婦世帯*2に対して全国一律で子どもの人数等に応じて一定期間借入金利を引き下げます(【フラット35】S等の他の金利引下げメニューとも併用できます。)

②金利引下げ幅を最大年▲1.0%に拡充

新しいポイント制度を導入し、金利引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充します。

- ※1 借入申込時に子ども(抱乳および産を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。)を有しており、借入申込年度の4月1日において当該子どもの年齢が15歳未満である世帯をいいます。
- ※2 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。
- 【フラット35】子育てプラスは、借換融資にはご利用いただけません。

【フラット35】について詳しくはこちら

フラット35 検索 <https://www.flat35.com>



お電話でのお問合せ(お客さまコールセンター)

0120-0860-35 通話無料

お気軽にお電話ください。営業時間9:00~17:00(祝日、年末年始を除き、土日も営業しています。)ご利用いただけない場合は、Tel 048-615-0420(有料)



【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的に確認しています。

家族構成と建て方に合わせた組合せで金利を引下げ! まずはメニューをチェック (下記①~④のグループごとに選択できるメニューは1つまでです。)

		新築戸建住宅	新築マンション	中古住宅	中古住宅+リノベ	
家族	① 家族構成を 確認しましょう	NEW 【フラット35】子育てプラス ■ 若年夫婦世帯 ^{※1} または子ども ^{※2} 1人 P ■ 子ども ^{※2} 2人 P P ■ 子ども ^{※2} 3人 P P P ■ 子ども ^{※2} N人 P × N				
	② 性能を 確認しましょう	【フラット35】S ■ ZEH P P P ■ 金利Aプラン P P ■ 金利Bプラン P		【フラット35】リノベ ■ 金利Aプラン P P P P ■ 金利Bプラン P P		
		③ 管理・修繕を 確認しましょう	【フラット35】維持保全型 ■ 長期優良住宅 P ■ 予備認定マンション P ■ 管理計画認定マンション P ■ 安心R住宅 P ■ インспекション実施住宅 P ■ 既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 P			
			【フラット35】リノベを選択された場合、【フラット35】維持保全型を併用いただくことはできません。			
④ エリアを 確認しましょう	【フラット35】地域連携型 【フラット35】地方移住支援型 地方公共団体の支援があるエリアの場合、下記のいずれかをチェック <input checked="" type="checkbox"/> ■ 子育て支援・空き家対策 P P ■ 地域活性化 P ■ 地方移住支援型 ^{※3} P P					

NEW チェックした項目のPの数を記入! 合計ポイントに応じて金利を引下げ!

家族構成 + 性能 + 管理・修繕 + エリア → ポイント*

※【フラット35】子育てプラスを利用されない場合は、4ポイント(当初5年間▲1.0%)が上限です。

1ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.25%
2ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.50%
3ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲0.75%
4ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00%
5ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.25%
6ポイント	当初5年間 6~10年目	年▲1.00% 年▲0.50%

※1 借入申込時に夫婦(同性パートナーを含みます。)であり、借入申込年度の4月1日において夫婦のいずれかが40歳未満である世帯をいいます。 ※2 借入申込年度の4月1日において18歳未満である子(胎児および孫を含みます。ただし、孫にあってはお客さまとの同居が必要です。)をいいます。 ※3 地方移住支援型を単独で利用する場合は、上記によらず当初5年間▲0.6%となります。

金利引下げメニューについて、詳しくはこちらをチェック!

[【フラット35】S](#)
[【フラット35】リノベ](#)
[【フラット35】維持保全型](#)

[【フラット35】地域連携型](#)
[【フラット35】地方移住支援型](#)

※【フラット35】子育てプラスおよび新しいポイント制度は、2024年2月13日以降の資金受取分から適用します。

議事(4) 情報提供 (県の令和6年度当初予算案等について)

事業の内容

- ① 木材の生産及び加工並びに建築に関わる者が連携し、建築物※へ県産材を使用した製材品を供給する取り組みに対し助成
 - ・ 構造材等 1m³あたり15,000円以内
 - ・ 内装材 1m²あたり 2,000円以内

※ 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物及びこれに類する建物をいう。「用途」は、住宅、学校、福祉施設、公共施設、工場、店舗、事務所、車庫・倉庫、その他建物から選択する。
- ② 県産材認証に要する経費として、1件あたり10,000円を限度に助成する。

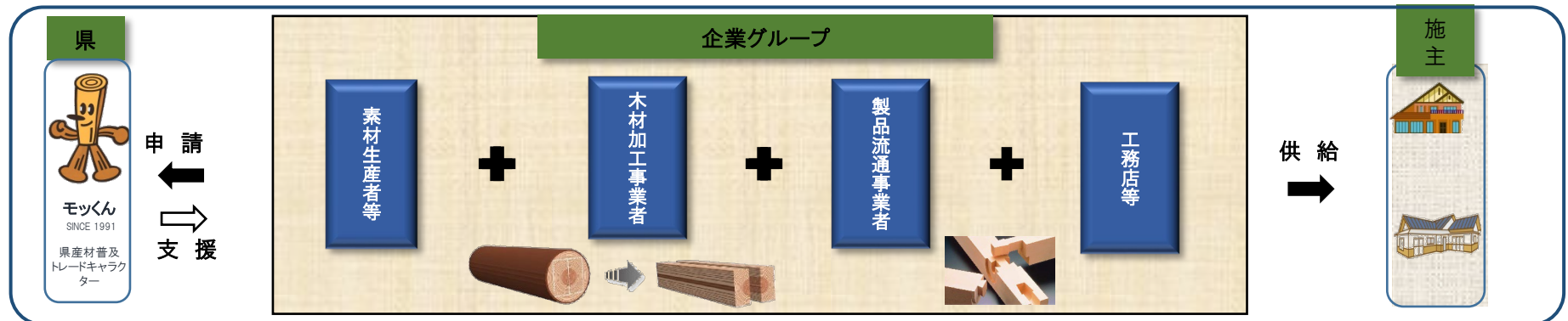
補助対象者

- ① 素材生産事業者又は原木市場、製材業者、流通販売事業者及び工務店等により構成された企業グループとする。
- ② グループ構成員は、県内に事業所を有するものとする。（工務店等は除く）
- ③ グループ構成員は、県産材を取り扱う事業者として認証する山梨県産材認証センターに登録していなければならない。（工務店等は除く）

申請書類及び添付書類

- ① 補助金交付申請書
- ② 共同事業実施規約（補助金交付事務等の手続きを代表事業者が行うことを構成員が合意していることを確認）
- ③ 事業計画書（製材品使用量計画表、県産材の供給力強化のために行う取り組み、県産材の普及のために行う取り組み）
- ④ 県産材流通体制図

県産材の流れ





▶ 光熱費の高騰に直面する家庭のエネルギーコストの削減を推進するため、太陽光発電設備等の導入に対し助成する。

【補助額】	太陽光発電設備	20,000円/kW (上限：180,000円)
	蓄電設備	200,000円/台



補助対象者	次のいずれも該当する個人 ①山梨県内に居住する者 ②県税の滞納がない者 ③山梨県暴力団排除条例に規定する暴力団員若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと
補助対象事業	補助対象設備を県内の ※既存住宅 に導入する次に掲げる事業 ①太陽光発電設備を購入により設置する事業 ②既に設置された太陽光発電設備と組み合わせて使用する蓄電池を購入により設置する事業 ③太陽光発電設備及び当該太陽光発電設備と組み合わせて使用する蓄電池を購入により設置する事業 ※既存住宅：建設工事後の日から起算して1年を経過した建築物。 (令和5年補助金を受けた方は、一部制限があります。)
補助対象設備	【太陽光発電設備】 ①未使用品であること ②停電時においても電力供給を継続する機能を有していること ③発電した電気の一部または全部を補助対象者の居住する住宅において使用すること ④発電出力が10kW未満であること 【蓄電池】 ①未使用品であること ②停電時においても電力供給を継続する機能を有していること ③太陽光発電設備と接続され、太陽光発電設備により発電される電力を充放電できるものであること ④蓄電容量が4kWh以上であること ⑤国が行う戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業の対象製品として登録のあるもの

SUSTAINABLE ENERGY	
補助対象経費等	□太陽光発電設備…1kWあたり2万円(上限18万円) □蓄電池……………1台あたり20万円(定額)
補助対象期間	交付決定日以降に補助対象設備に係る契約等を行い、令和7年2月14日までに設置を完了するもの。
補助対象設備の設置場所	補助対象者が居住する山梨県内の既存住宅。 太陽光発電設備について、当該住宅の屋根上に設置する。ただし、やむを得ない理由で当該住宅の屋根上に設置できない場合は知事の手承を得た上で、その敷地内に所在する建築物に設置することができる。
募集期間	令和6年2月1日(木) 10時～ 令和6年11月29日(金) 19時必着 ※予算に達し次第、受付を終了します。
書類提出先・提出方法	〒409-3851 昭和町河西 1232-1 HUCOM 内 郵便または持参【持ち込みの場合の受付時間 10時～19時】(日・祝日を除く)
申請書類	交付申請書※1 補助金交付要綱別表第3に記載の添付書類※2 ※申請書、添付書類は各2部提出が必要です。 ※1 ※2

補助金の問い合わせ先

やまなし再エネ補助金事務局 TEL.055-268-7702 詳細は山梨県ホームページをご覧ください。
 受付時間 10時～19時(日・祝日を除く) 各種様式や制度の詳細を掲載しています。



▶ 中古住宅の流通促進と空き家の発生抑制を図るため、インスペクション（建物状況調査）の普及促進の取り組みに対し助成する。

- 【申請先】 公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会
- 【補助対象】 インスペクション費用の1/2を助成（上限：50,000円/件）

既存住宅状況調査 (インスペクション)

既存住宅の売買をお考えの方へ

調査費用の 1/2 を助成!

先着100名 上限5万円

インスペクションとは?

- 既存住宅の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の有無を目視、計測等により調査するものです。
- 既存住宅状況調査は国の登録を受けた建築士（既存住宅状況調査技術者）が実施します。

調査を行うと… 売主・仲介業者 には、こんな メリット!

- 売買する住宅の状態を明らかにして提供できます。
- 売買後のトラブルを未然に防止できます。

調査を行うと… 買主 には、こんな メリット!

- 事前に住宅の状況などを把握できます。
- 購入前にメンテナンスの見通しが立てられます。
- 有資格者の客観的な調査のため安心できます。

調査と申請手続きの流れ

インスペクションの流れ

調査者⇔申請者（売主・買主）

- 調査依頼
- 調査実施
- 調査結果報告
- 調査費用支払

申請手続き

申請者（売主・買主）⇔申込窓口

- 交付申請兼実績報告
- 交付決定・額の確定
- 助成金の振込み

【注意】

- ※ 調査を実施する前に、必ず助成要綱をご確認ください。
- ※ 交付申請には次の書類が必要です。
- ①交付申請書兼実績報告書（様式第1号） ②口座振替申込書
- ③調査報告書の写し、④調査費領収書の写し
- ⑤調査した者の既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書の写し
- ⑥アンケート調査への協力に関する同意書 のその他必要とされる書類

助成制度の概要

R5：パンフレット

申請できる方	既存住宅状況調査を実施した売主又は買主（ただし、売主は個人（個人事業者を除く。）又は宅地建物取引業者（同年度内において2回までとする。）に限るものとし、買主は個人（個人事業者を除く。）に限る。）
助成対象となる既存住宅	既存住宅状況調査技術者による既存住宅状況調査を実施したもののうち、次のいずれにも該当するもの（ただし、宅地建物取引業者が所有するものにあつては、自ら建設したものを除く） 1. 山梨県内に所在する既存の住宅 2. 居住を目的とする売買に供する一戸建ての住宅（店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1未満のもの）を含む）
助成対象となる調査	既存住宅状況調査及び必要に応じてこれに付随して行う給排水管路の調査で、令和5年4月1日以降に行ったもの（ただし、一の既存住宅につき1回とする。） ※既存住宅状況調査とは、建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として宅地建物取引業法施行規則第15条の7各項に規定するものの状況の調査であつて、既存住宅状況調査方法基準に従い既存住宅状況調査技術者が行うもの
調査を実施する人	既存住宅状況調査技術者 （経年劣化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として、宅地建物取引業法施行規則第15条の8第1項に規定する者）
助成金額	調査費用の1/2（上限5万円）
予定戸数	100戸
申請・報告期間	令和5年7月6日～令和6年3月8日 必着 （ただし、予定戸数に達した時点で終了） ※詳しくは（公社）山梨県宅地建物取引業協会にお問い合わせください。

申込窓口

お問い合わせ

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
〒400-0853 甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館）
電話：055-243-4300
ホームページ：http://yamanashi-takken.or.jp/

公益社団法人 山梨県宅地建物取引業協会
〒400-0853 甲府市下小河原町237-5（山梨県不動産会館）
電話：055-243-4300 ホームページ：http://yamanashi-takken.or.jp/

公益社団法人 全日本不動産協会山梨県本部
〒400-0047 甲府市徳行3-13-25（岩下ビル2F）
電話：055-223-2103 ホームページ：http://yamanashi.zennichi.or.jp/



- ▶ 耐震化の促進を図るため耐震診断、耐震改修等に対する補助事業を実施する市町村に対し補助を行う。
- 【補助先】 補助事業を実施する市町村
- 【補助対象】 木造住宅の耐震診断、耐震改修、建替、耐震シェルターの設置に要する経費

令和6年度補助事業の概要（案）

- 耐震診断（変更なし）
 - ・所有者負担なし（市町村が建築士を派遣）
- 耐震改修等（拡充）

総合評点1.0未満の既存木造住宅を1.0以上に改修、又は、建替を行うもの

 - ・補助限度額 100万円 ⇒ **125万円**
 - ・補助率 8/10 ⇒ **10/10**
- 耐震シェルター設置（拡充）

総合評点0.7未満の既存木造住宅に耐震シェルターを設置するもの

 - ・補助限度額 24万円 ⇒ **36万円**
 - ・補助率 2/3 ⇒ **10/10**

木造住宅 耐震改修

事業者向け説明会

参加
無料

日程 ①令和6年**5月8日**（水） 山梨県防災新館4階 409会議室

②令和6年**5月21日**（火） 山梨県防災新館2階 201会議室

（※ 内容は両日とも同一です。）

対象 ● 県内に事業所がある耐震改修事業者等

定員 ● 両日とも40名程度（先着順）

内容 ● 木造住宅の耐震化に関する補助制度（耐震診断、耐震改修・建替え、耐震シェルター）の内容や手続きの流れについて

13:30~13:35	開催挨拶
13:35~13:55	山梨県の耐震化の現状と目標について
13:55~14:15	補助制度について
14:15~14:35	補助手続きについて
14:35~15:00	県からのお知らせ

**令和6年度からの新制度
について説明します！**

【連携市町村】

甲府市	富士吉田市	都留市	山梨市	大月市	韮崎市	南アルプス市	北杜市	富士河口湖町
甲斐市	笛吹市	上野原市	甲州市	中央市	市川三郷町	早川町	身延町	小菅村
南部町	富士川町	昭和町	道志村	西桂町	忍野村	山中湖村	鳴沢村	丹波山村

※お問い合わせ・お申込み方法は裏面をご覧ください。

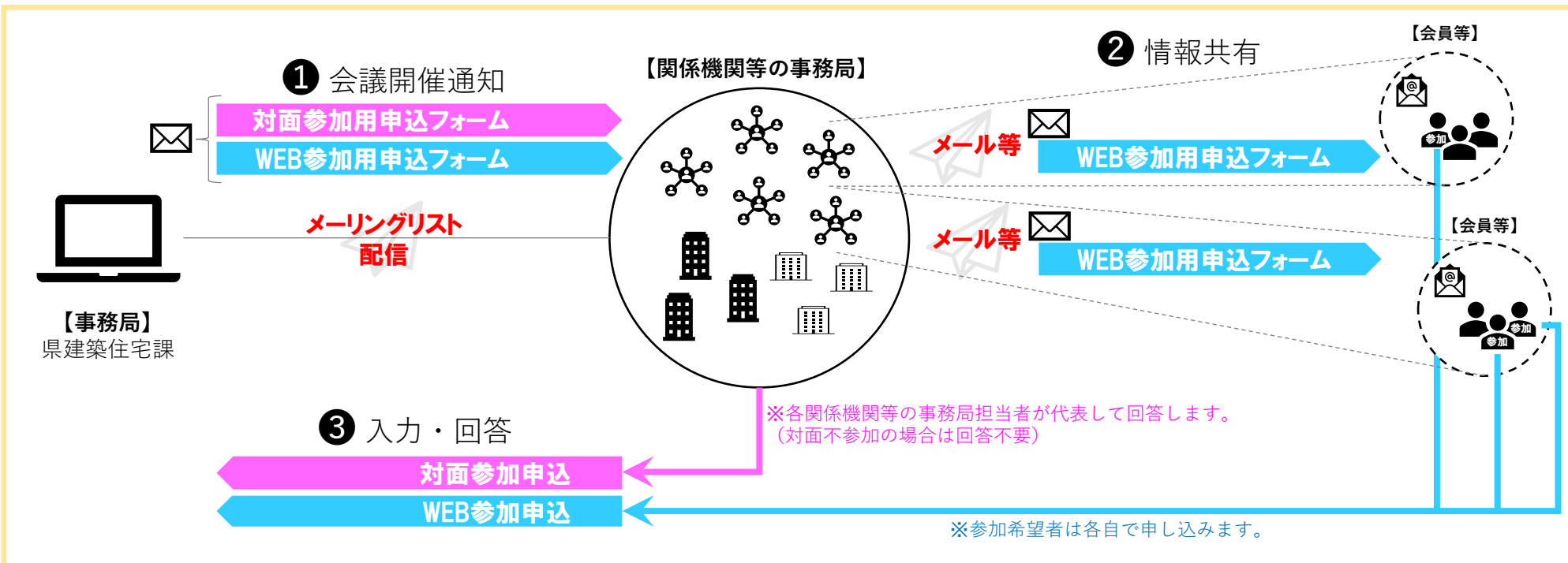
主催 山梨県

その他

会議への参加条件等

	参加制限	回答者（申込者）
対面参加	各関係機関等で1～2名程度	各関係機関等の事務局担当者
WEB参加	無制限	各関係機関等の会員等

会議への参加の流れ



会議へのWEB参加申込

申込URL又はQRコードから、「やまなしくらしねっと」にアクセスして申し込んでください。

■ 第1回山梨県建築関係施策推進協議会

【開催日時】 令和6年3月13日(水)14:00~

	申込URL	QRコード
WEB参加	https://apply.e-tumo.jp/pref-yamanashi-u/offer/offerList_detail?tempSeq=9963	

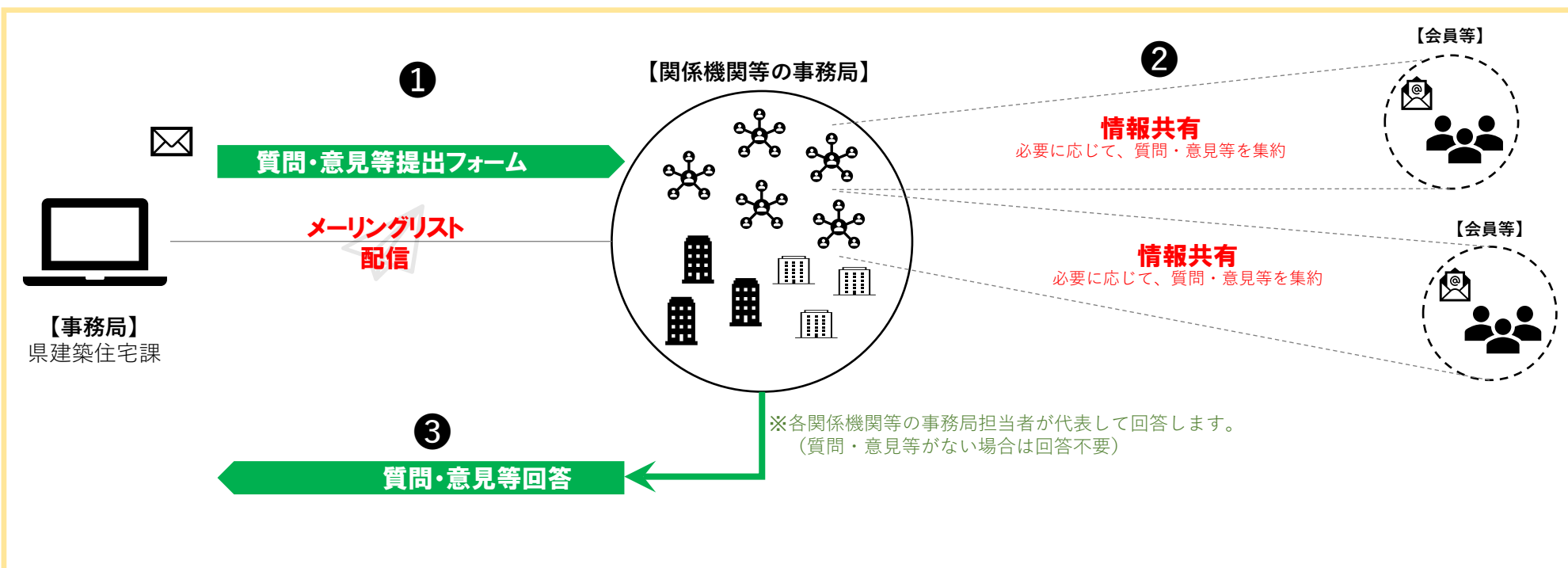
※ お申し込み時に入力いただいたメールアドレスに、後日、会議資料ダウンロード用URL及びWEB参加用URLをご案内します。

< 申込締切：令和6年3月7日（木） >

会議への意見提出等

- 会議の内容に関する質問・意見等については、後日配信する「質問・意見等提出フォーム」より回答願います。
- 各関係機関等の事務局担当者は、必要に応じて会員等の質問・意見等を集約し、代表して回答願います。
- WEB参加された会員等で質問・意見等がありましたら、各関係機関等の事務局担当者にご相談ください。

質問・意見等提出フロー



質問・意見等の提出

質問・意見等提出用URL又はQRコードから、「やまなしくらしねっと」にアクセスして提出してください。

【第1回山梨県建築関係施策推進協議会】

	申込URL	QRコード
<p>質問・意見等</p> <p>各関係機関の事務局担当者が代表して提出</p>	<p>https://apply.e-tumo.jp/pref-yamanashi-u/offer/offerList_detail?tempSeq=9964</p>	

※ 質問・意見等がない場合は提出不要です。

< 提出締切：令和6年3月21日（木） >

R6～取組開始予定

部会

やまなしKAITEKI住宅検討部会

・・・年5回程度の開催（平日16：00～17：30）



★部会員以外にも、検討テーマに応じたオブザーバーが随時参加。

- ✓ **基本は、建築関係団体、工務店等グループから部会員を募集。**
（指定確認検査機関等や金融機関、行政（市町村）については、参加を拒むものではないが、必要に応じてオブザーバーとしてスポット参加をしていただくことを想定。（個別要請予定））
- ✓ **部会参加希望の各関係機関等で最大2名程度。**
（固定の部会員は、全体で10～15名程度を想定。）
- ✓ **部会員には、一定の作業等が発生することも想定されます。**
（作業等を含め、積極的な協力を惜しまない方にご参加いただきたい。）
- ✓ **他にオブザーバーとして(株)LIXIL、YKK AP(株)の参加を想定。**

■ 新年度体制調査【4月実施予定】

- 各関係機関等の事務局担当者の更新調査
- やまなしKAITEKI住宅検討部会への参加希望調査

【やまなしKAITEKI住宅検討部会】

- 各団体で部会への参加・不参加を検討
- 参加なら誰を部会員とするかを検討