

住宅・建築物に関する 省エネ・省CO2施策の動向

1. 税制措置
2. 建築物省エネルギー性能表示制度
3. 平成26年度 省エネ・省CO2関連予算

平成26年2月14日

1. 税制措置

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るとともに、市場規模の拡大を通じた経済の活性化に資するため、一定の質の向上が図られた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置を創設する。また、住宅ローン減税等各種特例措置の拡充を行い、中古住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合についても、各種特例措置の適用対象とする。

施策の背景

日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)

中短期工程表「立地競争力の更なる強化」、「国民の「健康寿命」の延伸」
・中古住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増【10兆円(2010年)→20兆円(2020年)】

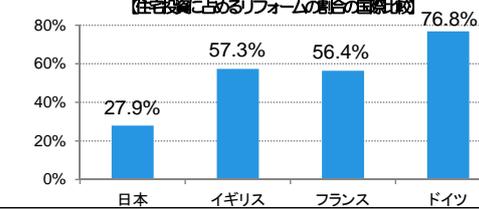
中古住宅流通の現状

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%であり、欧米諸国と比べると低い水準にある。
(万戸) 【中古住宅流通シェアの国際比較】



リフォーム市場の現状

我が国の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%で、欧米諸国と比較して小さい。



税制改正要望の結果

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設

- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が効率的・効果的に住宅ストックの質の向上を図る事業形態であり、買主は、住宅の質の安心を確保した上で入居することができるものであることから、中古住宅流通・リフォーム市場拡大の起爆剤として期待。
- 買取再販事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中古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き下げることで、消費者の負担を軽減する。

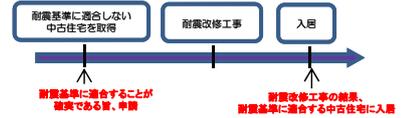
所有権移転登記: 0.1% (本則2%、一般住宅特例0.3%) (適用期間: H26.4.1~ H28.3.31)



中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用

- 現行では、耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、耐震改修工事を行った後に入居する場合に税制上の各種特例措置が受けられず、このことが中古住宅取得の支障の一因となっている。
- こうした場合であっても、耐震基準への適合が確実であることにつき証明がなされた場合には、耐震基準に適合した中古住宅を取得した際と同様に、以下の特例措置の適用を可能とする。

(参考) 左記の特例措置が適用可能となる場合のイメージ



建築物の省エネ投資促進税制(法人税・所得税等)

・平成25年10月1日閣議決定 (消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について)
・産業競争力強化法施行日
(※12/4公布、公布から3ヶ月以内)

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即時償却(特別償却)又は税額控除を可能とする。

概要

○産業競争力強化法の制定に伴い、製造業・非製造業の生産性向上を図る「生産性向上を促す設備等投資促進税制」において、建築物全体の省エネ性能に大きく影響するLED等の照明や断熱窓等の先端的な省エネ設備(※1)について、以下の特例措置を講じる。また、建築物本体の省エネ化についても、一定の利益率向上(※2)があれば、同様の措置の対象となる。なお、新築・改修のいずれの場合も対象となる。

取得等の期間	対象	償却率等
産業競争力強化法の施行日 ~H28.3.31	事業の用に供した一定の設備等	即時償却 又は 税額控除5%(建物・構築物は3%)
H28.4.1~H29.3.31		特別償却50%(建物・構築物は25%) 又は 税額控除4%(建物・構築物は2%)

※税額控除は、当期法人税額の20%が上限

(※1) 先端的设备

一定の建物(断熱材・断熱窓)、建物附属設備(照明設備、冷暖房、昇降機設備等)、器具備品等で、最新モデルかつ生産性向上要件(旧モデル比で年平均1%以上向上)を満たすもの。

(※2) 生産ラインやオペレーションの改善に資する設備

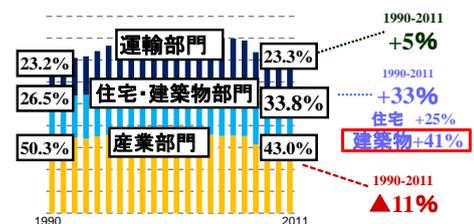
建物、建物附属設備、器具備品等で、経済産業局の確認を受けた投資計画上の投資利益率が15%以上(中小企業者等は5%以上)であるもの。

施策の背景

○近年、オフィスなどの業務部門(建築物部門)におけるエネルギー消費量は著しく増大しており、ビルの省エネ化の促進は、将来世代にわたって持続可能な社会を実現するために不可欠。

○「日本再興戦略」(平成25年6月閣議決定)において以下のとおり位置付け
・省エネの最大限の推進を図るため、ビルの省エネ改修の促進等を図る
・今後3年間で、設備投資を2012年度の約63兆円から、リーマンショック前の水準(年間約70兆円)に回復させることを目指す

【最終エネルギー消費の推移】



2. 建築物省エネルギー性能表示制度

非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013.10) 国土交通省

背景

- 省エネ性能の高い建築物が市場で評価され、省エネ改修等を促すような環境整備が必要。
- 現状、非住宅建築物については、省エネルギー性能に特化した表示の統一的な指標が無い。
※総合的な指標としては、CASBEEが活用されている。
- 今般、省エネ基準、低炭素建築物認定基準において、建築物全体の省エネルギー性能を評価可能な「一次エネルギー消費量基準」を導入(H25.1)。

対応

- 省エネ基準等と整合のとれた設計一次エネルギー消費量計算をベースとして、非住宅建築物の省エネルギー性能に係る評価・表示の考え方・留意点をまとめたガイドラインを公表[H25.10国土交通省住宅局]

<ガイドラインのポイント>

- 設計時の省エネルギー性能(一次エネルギー消費量)をベースに評価
- 既存建築物においても簡便に評価
 - ・ 図面が残っていない場合でも、デフォルト仕様を選択することにより評価可能
 - ・ 旧省エネ基準等で評価された建物も、共通指標に読み替えることにより評価可能
- 専門知識を有しない者にとっても、分かりやすい表示
- 規模・用途が異なる建築物の省エネルギー性能が比較評価できる評価・表示

評価機関等がこれを参考に、任意の評価・表示(第三者認証)を行うことを想定

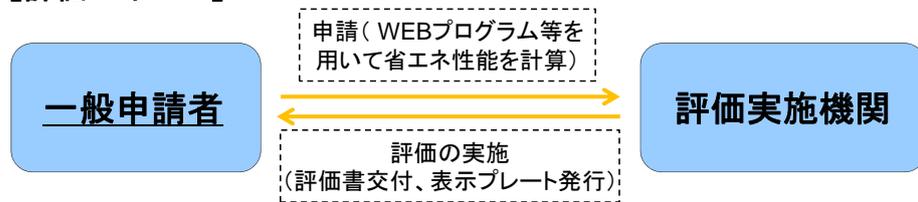
■非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013.10)に基づき(一社)住宅性能評価・表示協会において、省エネルギー性能に特化したラベリング制度を構築。

項目	概要
制度運営主体	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
対象建物	新築及び既存の非住宅建築物
評価対象	建築物全体の設計時の省エネルギー性能 ※評価手法によっては、フロア単位等も可能
評価者	評価実施機関による第三者評価 評価実施者：一級建築士等で講習を受講し修了した者
評価指標	一次エネルギー消費量及び $BEI(\text{Building Energy Index}) = \text{設計一次エネ} / \text{基準一次エネ}$



表示プレートのイメージ(案)

【評価スキーム】



BEIと☆との関係

3. 平成26年度 省エネ・省CO2関連予算

① 住宅・建築物省CO2先導事業

省CO₂技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物リーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な省CO₂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 ゼロ・エネルギー住宅推進事業

中小工務店におけるゼロ・エネルギー住宅の取組みに対する支援

【主な補助対象】ゼロ・エネルギー住宅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165万円/戸）

③ 建築物省エネ改修等推進事業

エネルギー消費量が15%以上削減される建築物の省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修

【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(※)、効果の検証等に要する費用 等

※)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

【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）

④ 長期優良住宅化リフォーム推進事業【新規：優先課題推進枠】

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組に対する支援

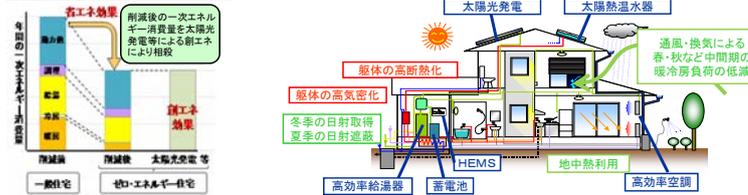
【主な補助対象】既存住宅の長寿命化に資するリフォームに要する費用 等

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

<住宅のゼロ・エネルギー化の取組みイメージ>

■ゼロ・エネルギー住宅

住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次エネルギー消費量が正味(ネット)で概ねゼロになる住宅。



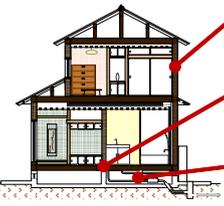
<長期優良住宅化リフォームのイメージ>

○インスペクションの実施

○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

○維持保全計画の作成



省エネルギー性

例) 外壁の断熱

耐震性

例) 軸組等の補強

劣化対策

例) 床下防湿・防蟻措置

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討

長期優良住宅の認定制度

○「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
- 認定住宅は、**税制・融資の優遇措置**や**補助制度の適用**が可能

認定基準

<1>住宅の長寿命化のために必要な条件

劣化対策、耐震性、維持管理・更新性、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

高水準の省エネルギー性能、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

維持保全計画の提出

<4>その他必要とされる要件

住環境への配慮、住戸面積



既存住宅について

現行では新築住宅の認定基準はあるが、既存住宅の増改築の認定基準がない。

⇒法律制定時、**附帯決議にて検討の実施が決議**

《日本再興戦略(H25.6.14閣議決定)》(抄)

一. 日本産業再興プラン

5. 立地競争力の更なる強化

フロー拡大からストック充実に向けての質の高い多様な住宅ストックの形成を図るため、**既存住宅のインスペクション(検査)や長期優良住宅化のための基準等の整備(今年度中)**、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)等を行うことにより、居住面の環境整備を促進する。

二. 戦略市場創造プラン

テーマ1: 国民の「健康長寿」の延伸

国民のストックを活用するため、既存住宅の建物評価に係る指針策定(今年度中)、**既存住宅・リフォームの性能評価基準等の策定(今年度中)**等による住宅価値向上や事業者間連携の強化、住み替えの円滑化等の支援

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化の基準等について、有識者や業界団体等が参加する検討会を設置し、検討中。今年度内にとりまとめを行う。(第1回(H25.8.7)、第2回(H25.10.4)、第3回(H25.11.6)、第4回(H26.1.29))

委員

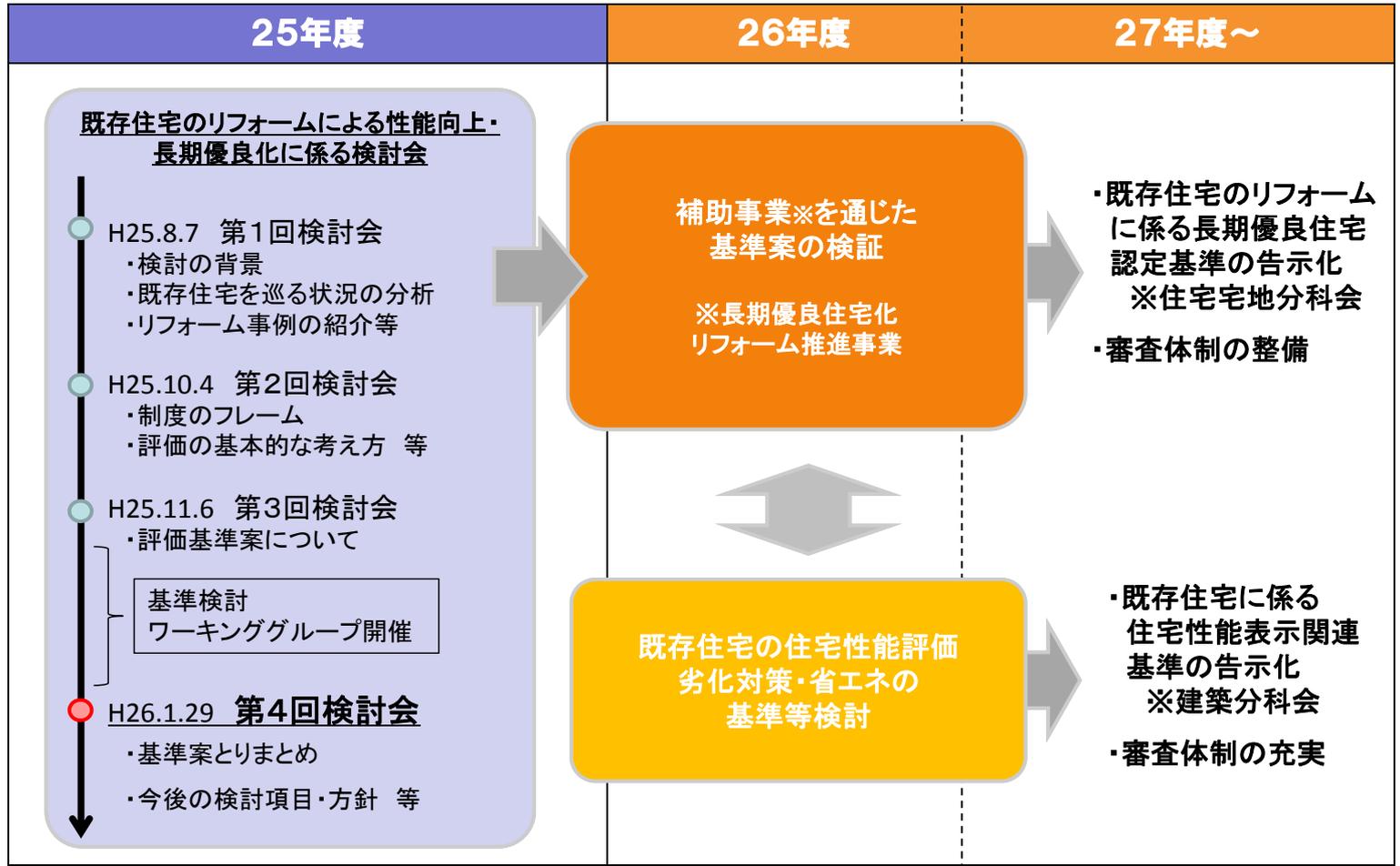
座長 深尾 精一
委員 井出 多加子
秋元 孝之
五十田 博
楠 浩一
小松 幸夫
鈴木 大隆
松村 秀一
野城 智也

(参加団体)

住宅生産団体連合会
全国中小建築工事業団体連合会
全国建設労働組合総連合
日本建築士会連合会
日本建築士事務所協会連合会
住宅リフォーム推進協議会
マンションリフォーム推進協議会

日本住宅リフォーム産業協会(ジェルト)
JBN
住宅瑕疵担保責任保険協会
不動産流通経営協会(FRK)
全国宅地建物取引業協会連合会
日本建築設備診断機構
住宅性能評価・表示協会 等

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討



長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成25年度補正予算案：2,000 百万円
 平成26年度当初予算案：3,069 百万円（優先課題推進枠）
 （環境・ストック活用推進事業：17,609百万円の内数）

「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

事業概要

【1. 事業の要件】

- ①リフォーム工事前に**インスペクション**を行うとともに、工事後に**維持保全計画**を作成すること
- ②下記の2.に示す**特定性能向上リフォーム工事**を行うこと。
- ③リフォーム工事後に少なくとも**劣化対策と耐震性(新耐震基準適合)**の基準を満たすこと。

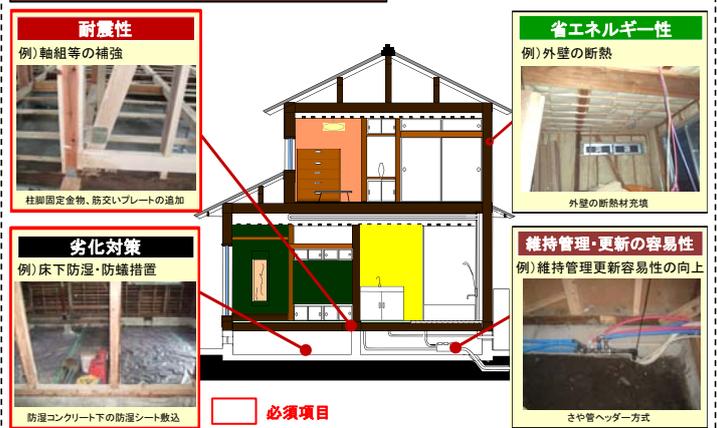
【2. 補助対象費用】

- ・以下のa.～c.に要する費用を対象とする。
- a.特定性能向上リフォーム工事**
 - ・耐震性、省エネ性能、劣化対策、維持管理・更新の容易性のいずれか又は複数に係る工事。
- b.その他性能向上リフォーム工事**
 - ・外壁改修や屋根の改修など、評価項目ではないが性能向上に資する工事。（インスペクションで指摘された不具合の改善のための工事を含む。）
 - ※b.については、a.の工事費を限度とする。
- c.インスペクションの実施、維持保全計画の作成**

【3. 事業主体】

- ・リフォーム工事の建築主（建築主の依頼を受けた施工業者を含む。）
- ・**グループによる提案も可**とする。

特定性能向上リフォーム工事例

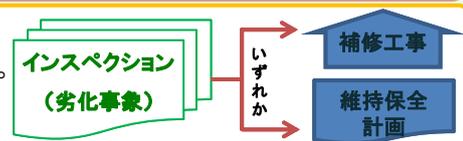


【4. 補助率・上限】

・補助率：**1/3** ・補助限度額(国費)：**100万円/戸** 等

【5. インスペクション結果の反映】

- ・インスペクションにより劣化事象等不具合が指摘された場合、以下のいずれかの措置をとること。
- ①**リフォーム工事の内容に含めること**。（その他性能向上リフォーム工事として補助対象）
- ②**維持保全計画において、今後の補修時期又は次回の点検時期を明記すること**。



※上記は現時点の案であり、詳細は公募の段階で公表する予定

長期優良住宅化リフォーム推進事業

A基準の概要／戸建住宅(木造)の場合

性能項目	A基準									
劣化対策 (必須)	劣化対策等級2に適合し、床下・小屋裏空間の点検が容易であること。 ※ 例) 外壁の軸組・土台の防腐防蟻措置、浴室ユニット、床下・地盤の防湿・防蟻措置、基礎高確保、床下・小屋裏換気措置、床下・小屋裏点検口、床ふところ確保 など ※一部の基準については同等と認められる場合、当該基準を代替可能。									
耐震性 (必須)	①～③のいずれか ①新耐震基準に適合 ②耐震等級(倒壊等防止)等級1 ③耐震改修促進法に基づく耐震診断により $I_w \geq 1.0$ を確認									
省エネルギー対策	①～③のいずれか ①右表A～Cのいずれか ②断熱等性能等級3 +複層ガラス等 ③一次エネルギー消費量等級4 +複層ガラス等	タイプ	断熱仕様				高効率化等設備			
			開口部	床	外壁	屋根(天井)	暖房	給湯	換気	その他
		A	全居室全窓	住宅全体(いずれか1種類)			—	—	—	—
		B	主たる居室全窓以上	—	—	—	いずれか1種類以上			
C	その他居室1室全窓以上	—	—	—	いずれか2種類以上					
維持管理・更新の容易性	維持管理対策等級2 ※ に適合し、漏水、腐食等の事象がないこと。 例) 専用配管がコンクリート内に埋め込まれていないこと、排水管の内面が平滑であることなど ※将来的な更新により適合させることを維持保全計画に位置づける場合、一部の基準について緩和可能。									
住戸面積 (必須)	延べ面積55㎡以上、1フロア40㎡以上									