

第5章

助成制度(減税・助成・融資制度)

5-1 【フラット35】(住宅金融支援機構融資)

- 1) 【フラット35】の4つのメリット
- 2) 手続きの流れ
- 3) 借入れの申込み
- 4) 物件検査
- 5) 金利引下げメニュー

5-2 長期優良住宅

- 1) 法律の背景
- 2) 認定申請の流れ
- 3) 認定後の維持保全等
- 4) 既存住宅に係る認定(増築・改築認定、建築行為なし認定)

5-3 低炭素建築物

- 1) 法律の背景
- 2) 概要

5-4 住宅に係る税制特例について

- 1) 住宅ローン減税(所得税・個人住民税)
- 2) 既存住宅のリフォームに係る特例措置(所得税・固定資産税)

5-5 災害復興住宅融資(住宅金融支援機構融資)

5-6 【グリーンリフォームローン】(住宅金融支援機構融資)

5-7 その他の制度

5-1 【フラット35】(住宅金融支援機構融資)

※令和6年2月13日現在

1) 【フラット35】の4つのメリット

1. ずっと固定金利の安心

借入時の金利が返済終了までずっと変わらない全期間固定金利型の住宅ローンです。

2. 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援

それぞれのニーズに合わせた金利引下げメニューをご用意しています。

3. 保証人不要、繰上返済手数料不要

お借入れの際に保証人は不要です。さらに繰上返済時の手数料もかかりません。

4. ご返済中も安心サポート

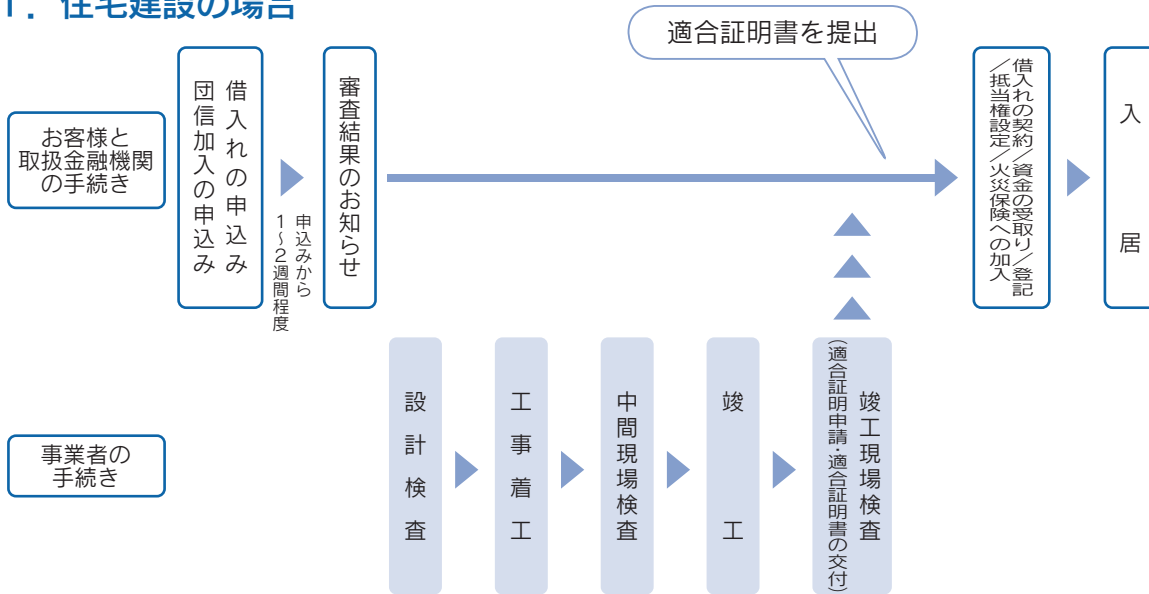
万一の場合に備えて団体信用生命保険をご用意。また、多様な返済方法変更メニューでサポート。

△ご注意

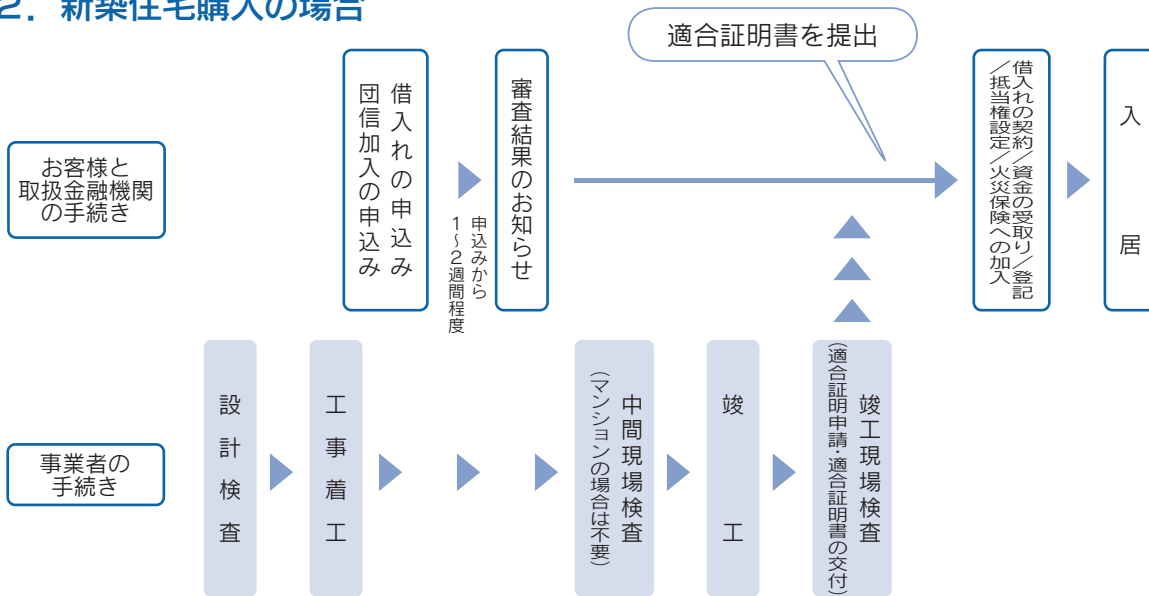
- ・【フラット35】は第三者に賃貸する目的の物件などの投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。
機構では、申込ご本人またはご親族の方が実際にお住まいになっていることを定期的を確認しています。
- ・外国籍の方が【フラット35】をお申込みになる場合は、通常の申込要件に加えて、「永住者」または「特別永住者」の資格が必要です。

2) 手続きの流れ

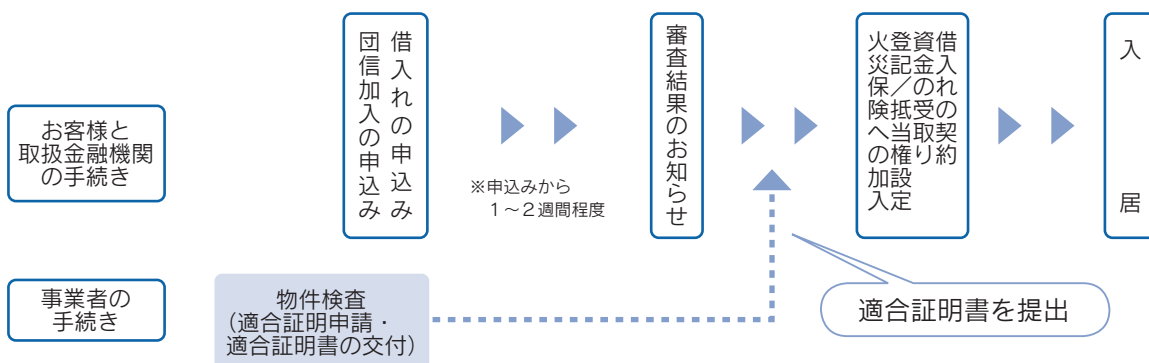
1. 住宅建設の場合



2. 新築住宅購入の場合



3. 中古住宅購入の場合



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

3) 借入れの申込み

【フラット 35】の取扱金融機関^{*}へお申込みください。

^{*}フラット 35 サイト (www.flat35.com) で取扱金融機関を検索できます。

申込書は各取扱金融機関で用意しています。お申込みの際に必要な書類や借入金利、融資手数料などは、取扱金融機関により異なります。詳しくは、取扱金融機関にお問合せください。また、申込後、審査上の理由で、住民税納税証明書、直近時における給与明細の写しや給与振込通帳の写しなどの追加の書類提出をお願いする場合がありますので、ご了承ください。

借入れのお申込みにあわせて【フラット 35】の団体信用生命保険をお申込みください。

^{*}健康上の理由などで団体信用生命保険に加入されない場合も【フラット 35】をご利用いただけます。

4) 物件検査

お客さまが建設・購入される住宅が、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の確認のため、適合証明検査機関^{*1} (中古住宅の場合は適合証明技術者^{*2}による検査も可) による物件検査を受けていただきます。物件検査合格後に交付される「適合証明書」を、お申込みの取扱金融機関にご提出ください。なお、物件検査手数料はお客さまのご負担となります。

住宅性能表示制度を利用した住宅、住宅瑕疵担保保険を利用した住宅、長期優良住宅などで一定の要件を満たす場合は、物件検査の手続きを一部省略できます。詳しくはフラット 35 サイトの「住宅事業者の方はこちら」のページ (<https://www.flat35.com/business/index.html>) でご確認ください。

※適合証明とは、住宅金融支援機構の定める物件検査方法により確認した範囲において、融資条件である技術基準の適合の可否を判断するためのものであり、住宅の施工上の瑕疵がないことや、住宅の性能を保証するものではありません。

新築住宅 (建設・購入) の物件検査の種類	物件検査の申請先
設計検査 中間現場検査 (マンションの場合を除く) 竣工現場検査	適合証明検査機関 ^{*1}
中古住宅の物件検査の種類	物件検査の申請先
書類審査 現地調査	適合証明検査機関 ^{*1} または 適合証明技術者 ^{*2}

※1 住宅金融支援機構と協定を締結している指定確認検査機関または登録住宅性能評価機関です。

※2 住宅金融支援機構と協定を締結している (一社) 日本建築士事務所協会連合会および (公社) 日本建築士会連合会に適合証明業務を行うものとして登録した建築士です。

【フラット 35】技術基準の概要

新築住宅または中古住宅については、それぞれ次表左欄に○印が付いた基準に適合することが必要です。

新築住宅	中古住宅	基準項目	一戸建て住宅等	マンション
○	○	接道	原則として一般の道に2m以上接すること	
○	○	住宅の規模	70㎡以上 (中古住宅の共同建ては 30㎡以上)	30㎡以上
○	○	住宅の規格	原則として2以上の居住室 (家具等で仕切れる場合でも可)、炊事室、便所及び浴室の設置	

新築住宅	中古住宅	基準項目	一戸建て住宅等	マンション
○	○	併用住宅の床面積	併用住宅の住宅部分の床面積は全体の2分の1以上	
○	○	戸建型式等	木造の住宅は一戸建てまたは連続建てのみ	
○	○	住宅の構造	耐火構造、準耐火構造であること、または耐久性基準に適合すること	
○	-	断熱構造	断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上の住宅または建築物エネルギー消費性能基準を満たす住宅（令和5年4月以降設計検査申請分）	
○	-	配管設備の点検	点検口等の設置	共用配管を構造耐力上主要な壁の内部に設置しないこと
○	-	区画	住宅相互間などを1時間準耐火構造等の界床・界壁で区画	
○	-	床の遮音構造	-	界床の厚さ15cm以上（RC造の場合）
○	○	維持管理 基準	管理規約	管理規約が定められていること
○	○		長期修繕計画	計画期間20年以上であること
-	○	住宅の耐震性	建築確認日が昭和56年6月1日以後であること （建築確認日が昭和56年5月31日以前の場合は、耐震評価基準等に適合すること）	
-	○	劣化状況	土台、床組等に腐朽や蟻害がないこと 等	外壁、柱などに鉄筋の露出がないこと 等

適合証明検査機関及び適合証明技術者が取り扱う業務区域、お問い合わせ先等は、フラット35サイト（www.flat35.com）でご案内しています。

なお、フラット35サイトから申請関係書類を入手することもできます。

新築住宅のお借入れの申込期限は、竣工日（建築基準法における検査済証の交付年月日）から2年間です。適合証明書の交付年月日からではありませんので、ご注意ください。

5) 金利引下げメニュー

次のメニューに該当する場合、【フラット35】の金利の引下げの対象となります。なお、金利引下げメニューは組み合わせることが可能です。

金利の引下げについては、令和6年2月より新しいポイント制度を導入し、金利の引下げ幅を従来の最大年▲0.5%から最大年▲1.0%に拡充しました。詳しくはフラット35サイト（https://www.flat35.com/topics/topics_20231110.html）をご覧ください。

家族構成に関するメニュー	維持保全に関するメニュー
【フラット35】子育てプラス	【フラット35】維持保全型
住宅性能に関するメニュー	地域連携に関するメニュー
【フラット35】S 【フラット35】リノベ	【フラット35】地域連携型

1. 【フラット35】子育てプラス

【フラット35】子育てプラスとは、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る制度です。（【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。）

※1 借入申込時に子ども（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18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。

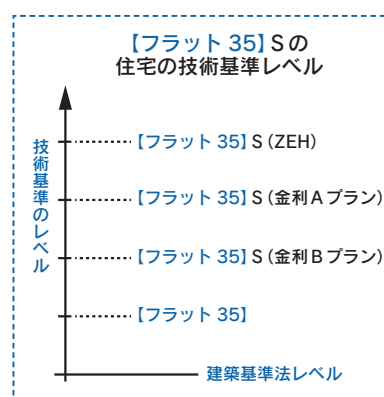
2. 【フラット35】S

【フラット35】Sとは、【フラット35】をお申込みのお客さまが、省エネルギー性・耐震性などを備えた質の高い住宅を取得する場合に、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】Sには以下の金利引下げメニューがあり、該当する住宅の技術基準レベルが高いほど、金利引下げ幅が大きくなります。

※【フラット35】Sをご利用いただくためには、【フラット35】の技術基準に加えて、【フラット35】Sの技術基準に適合する必要があります。

金利引下げメニュー
【フラット35】S (ZEH)
【フラット35】S (金利Aプラン)
【フラット35】S (金利Bプラン)



3. 【フラット35】リノベ

【フラット35】リノベとは、中古住宅の購入とあわせて、一定の要件を満たすリフォームを実施することで、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。「中古住宅を購入後に自らリフォームを行う場合（リフォーム一体タイプ^{*1}）」と「住宅事業者がリフォームを行った中古住宅を購入する場合（買取再販タイプ^{*2}）」があります。

※1 リフォーム一体タイプをご利用いただく場合は、【フラット35】リノベ（リフォーム一体タイプ）の取扱金融機関にお申込みください。

※2 買取再販タイプをご利用いただく場合は、すべての【フラット35】の取扱金融機関でお申込みいただけます。

●【フラット35】リノベの金利引下げプランに適合しない（リフォーム工事費の要件、住宅の要件または中古住宅の維持保全に係る措置に該当しない）場合でも、中古住宅の取得に併せてリフォーム工事を実施するときには、金利引下げのない【フラット35】リノベをご利用いただけます。

4. 【フラット35】維持保全型

【フラット35】維持保全型とは、維持保全・維持管理に配慮した住宅や既存住宅の流通に資する住宅を取得する場合に【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】維持保全型は、以下の①～⑥のいずれかに該当する住宅が対象となります。

- | | |
|--------------|---------------------------|
| ①管理計画認定マンション | ④インスペクション実施住宅（劣化事象等がないこと） |
| ②予備認定マンション | ⑤既存住宅売買瑕疵保険付保住宅 |
| ③長期優良住宅 | ⑥安心R住宅 |

【フラット35】地域連携型

【フラット35】地域連携型とは、子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取組を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

この制度について、住宅金融支援機構と連携する茨城県内の地方公共団体は以下のとおりです。

茨城県内で連携する地方公共団体（令和6年1月現在）

地方公共団体名	地方公共団体の補助金等	利用できるプラン			お問い合わせ先
		子育て支援	空き家対策	地域活性化	
水戸市	水戸市子育てまちなか住宅取得補助金	●			住宅政策課 029-232-9222
日立市	ひたちマイホーム取得助成事業	●			住政策推進課 0294-22-3111
	山側住宅団地住み替え促進マイホーム取得助成事業	●			
土浦市	土浦市まちなか定住促進事業	●			都市整備課 029-826-1111
古河市	古河市若者・子育て世帯定住促進奨励事業	●			シティプロモーション課 0280-92-3111
常総市	常総市空家等バンク活用支援補助金		●		都市計画課 0297-30-6202
	常総市結婚新生活支援補助金	●			
高萩市	たかはぎ住マイル支援補助金	●	●	●	環境市民協働課 0293-23-7031
笠間市	笠間市空家活用支援補助金		●		企業誘致・移住推進課 0296-77-1101
取手市	取手市住宅取得補助事業	●			都市計画課 0297-74-2141
	取手市住宅リノベーション補助事業	●			
つくば市	つくば市空家活用補助金		●		住宅政策課 029-883-1111
常陸大宮市	常陸大宮市空き家改修費補助金		●		都市計画課 0295-52-1111
石岡市	石岡市子育て世帯新生活支援補助金	●			政策企画課 0299-23-7277
	石岡市新婚世帯新生活支援補助金	●			
	石岡市木の住まい助成事業補助金	●		●	
	石岡市住まいづくり推進事業補助金			●	
筑西市	筑西市若者・子育て世代住宅取得奨励金	●			地方創生課 0296-22-0500
稲敷市	稲敷市空き家バンク活用促進助成金		●		まちづくり推進課 029-892-2000
	稲敷市若年夫婦及び三世帯同居マイホーム取得支援助成金	●		●	
かすみがうら市	かすみがうら市移住促進住宅取得支援事業	●		●	地域コミュニティ課 029-886-3301
神栖市	神栖市かみす子育て住まいる給付金	●			住宅政策課 0299-95-6595
	神栖市空家利活用促進事業補助金		●		
鉾田市	鉾田市移住定住促進助成金	●	●	●	まちづくり推進課 0291-36-7154
大洗町	大洗町定住促進奨励金	●			まちづくり推進課 029-267-5109
境町	境町子育て世帯等定住促進奨励金	●			地方創生課 0280-81-1309
利根町	利根町新築マイホーム取得助成金	●			政策企画課 0297-68-2211
	利根町結婚新生活支援事業補助金	●			
	利根町空き家バンク助成金等交付事業	●	●		生活環境課 0297-68-2211

※ 地方公共団体において、予算金額に達する等により利用申請書の受付が締め切られた場合、【フラット 35】地域連携型はご利用いただけません。詳しくは、地方公共団体にお問い合わせください。

【フラット 35】に関するお問い合わせ先

住宅金融支援機構お客さまコールセンター 0120-0860-35（通話無料）

※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。）

1-1
1-2
1-3
1-4
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6
2-7
3-1
3-2
3-3
4-1
4-2
4-3
5-1
5-2
5-3
5-4
5-5
5-6
5-7
6-1
6-2
7-1
8-1
9-1
9-2
9-3
10

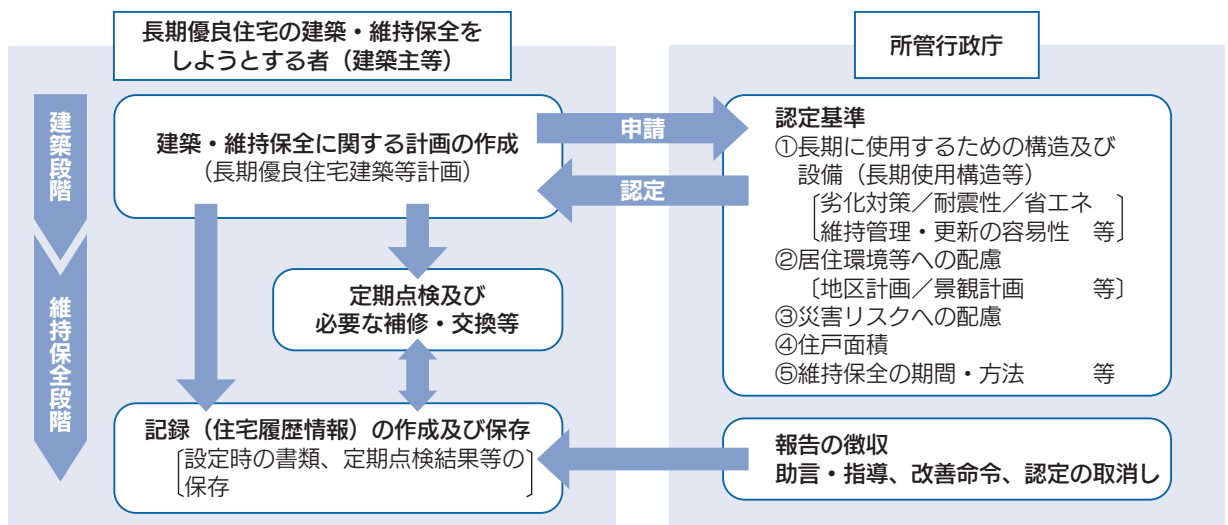
5-2 長期優良住宅

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律・平成20年法律第87号・平成21年6月4日施行)

1) 法律の背景

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

2) 認定申請の流れ



※所管行政庁：茨城県 水戸市 日立市 土浦市 古河市 高萩市 北茨城市 取手市 つくば市 ひたちなか市

3) 認定後の維持保全等

1. 住宅の維持保全

認定を受けた方は、建築完了後、認定を受けた維持保全計画に基づいて住宅のメンテナンスを行わなければなりません。

維持保全計画基準

- 以下の住宅の部分について、仕様に応じた点検項目および点検時期が指定されたものであること。
 - ・ 構造耐力上主要な部分(基礎、土台、壁、柱、小屋組、梁、すじかい等)
 - ・ 雨水の浸入を防止する部分(屋根、外壁及びそれらに設ける開口部)
 - ・ 給水設備・排水設備(給水又は排水の配管設備)
- 上記の点検の時期がそれぞれ工事の完了又は直近の点検や修繕等から10年をこえないこと。
- 点検の結果、必要な修繕等を行うこととされていること。
- 地震時および台風時の臨時点検を実施することとされていること。
- 住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法について見直しを行うこととされていること。
- 計画に変更があった場合に必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること。

2. 認定を受けた計画の変更、住宅の相続・売買など

これらの場合には、所管行政庁に申請を行って認定又は承認を受ける必要があります。

3. 所管行政庁への報告

所管行政庁から、住まいの工事内容や維持保全の状況について報告を求められた場合は、報告をする必要があります。所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした場合は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

4. 建築や維持保全の記録の保存

法律により認定長期優良住宅の建築や維持保全の状況などに関する記録を作成し、保存しなければならないことになっています。

4) 既存住宅に係る認定(増築・改築認定、建築行為なし認定)

1. 認定申請対象について

①増築・改築に係る認定

平成28年4月1日より開始された制度で、既存住宅を増改築して長期使用構造等とする場合にも長期優良住宅の認定が可能になりました。(認定を取得することにより、長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助限度額が増額されます。)

認定を受けるためには、長期使用構造等^{*}とするための増築・改築工事を実施することが要件となります。

^{*}「長期使用構造等」とは、「劣化対策」「耐震性」「省エネルギー性」「維持管理・更新の容易性」「可変性」「バリアフリー性」の6つの性能項目です。

②既存住宅に係る認定

令和4年10月1日より開始された制度で、良質な既存住宅を長期優良住宅として認定することを目的として、建築行為を伴わない場合にも認定が可能になりました。

認定を受けるためには、長期使用構造等基準等を満たすことが必要です。

なお、増改築の有無や、建築時期により満たすべき基準が異なります。

認定基準の詳しい内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準(平成21年2月24日国土交通省告示第209号)」をご覧ください。また、認定基準は住宅性能表示制度の評価方法基準を引用しているため、そちらもあわせてご覧ください。

2. 認定申請の流れ

「5-2, 2) 認定申請の流れ」を参照してください。ただし、既存住宅に係る認定の場合、申請前にインスペクター(原則として建築士のうちインスペクションに係る能力を有する者)による現況検査の実施及び状況調査書の作成を行い申請時に添付が必要です。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

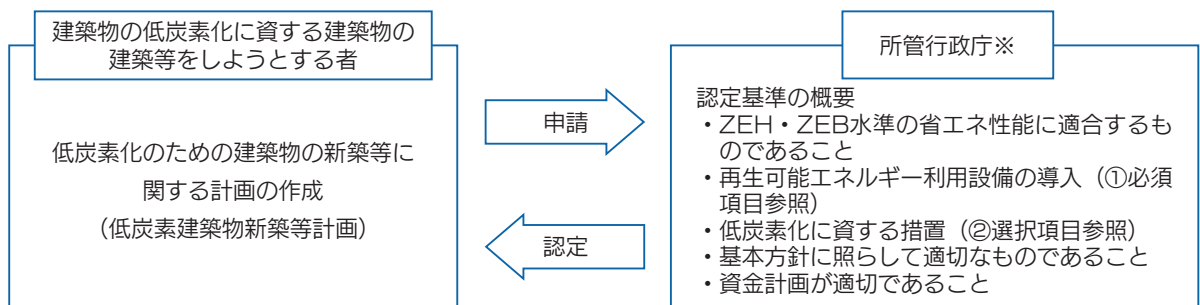
5-3 低炭素建築物

(都市の低炭素化の促進に関する法律・平成24年法律第84号・平成24年12月4日施行)

1) 法律の背景

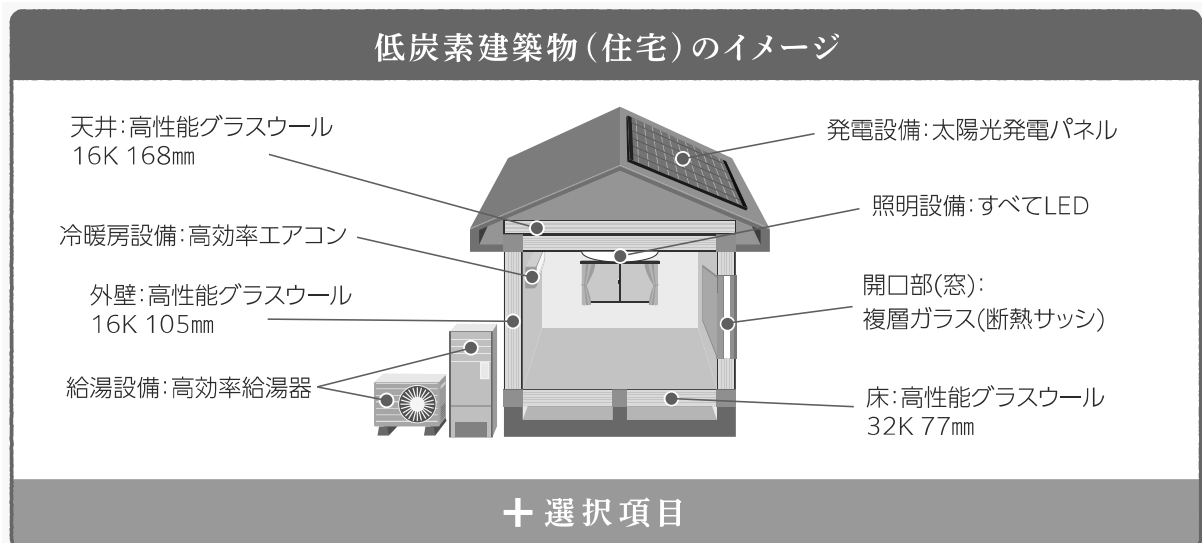
社会経済活動その他の活動に伴って発生する二酸化炭素の相当部分が都市において発生しているものであることに鑑み、都市の低炭素化の促進に関する基本的方針の策定、市町村による低炭素まちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のための措置を講ずる。

2) 概要



※所管行政庁：茨城県 水戸市 日立市 土浦市 古河市 高萩市 北茨城市 取手市 つくば市 ひたちなか市
 ◎対象区域：市街化区域及び区域区分非設定で用途地域が定められた区域
 ◎対象建築物：全ての建築物

①必須項目 (次のいずれかの再生可能エネルギー利用設備を導入)	②選択項目 (次のいずれかを措置)
<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備 ・太陽熱・地中熱を利用する設備 ・風力・水力・バイオマス等を利用する発電設備 ・河川水熱等を利用する設備 ・薪・ペレットストーブ等 	<ul style="list-style-type: none"> ・節水対策 ・エネルギーマネジメント ・ヒートアイランド対策 ・建築物(躯体)の低炭素化 ・V2H充放電設備の設置



+ 選択項目

国土交通省「エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要」より抜粋

5-4 住宅に係る税制特例について

住宅については、取得やリフォームなど様々な場面ごとに利用可能な税制特例があります。

1) 住宅ローン減税（所得税・個人住民税）

- ① 2024年1月以降に建築確認を受けた新築住宅について住宅ローン減税を受けるには、省エネ基準に適合する必要があります。
- ② 省エネ性能に応じて住宅ローン控除の借入れ限度額が異なります。

		<入居年>			
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
		控除率：0.7%			
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	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	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	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、2024(R6)年までに建築確認：40㎡（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」

2) 既存住宅のリフォームに係る特例措置（所得税・固定資産税）

【所得税】

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・三世同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム）を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除

【固定資産税】

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

（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）

他にも様々な税制特例があります。

詳細については国土交通省ホームページをご覧ください。

国土交通省 住宅税制のページへ

(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000017.html)



1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

5-5 災害復興住宅融資（住宅金融支援機構融資）

地震・台風・大雨等の自然災害により被害が生じた住宅の所有者または居住者で、地方公共団体から「り災証明書」を交付されている方を対象とした低利の融資制度です。主な条件は次のとおりです。

詳しくは、住宅金融支援機構サイト（<https://www.jhf.go.jp>）または住宅金融支援機構災害専用ダイヤル 0120-086-353 までお問い合わせください。

お申込みができる方	災害により被害が生じた住宅の所有者または居住者で、地方公共団体から「り災証明書」を交付されている方	【建設・購入】 ●住宅が「全壊」した旨の「り災証明書」※ ¹ 【補修】 ●住宅に被害が生じた旨の「り災証明書」				
	ご自分またはり災した親等が居住するための住宅を建設、購入または補修する方					
	年収に占める全てのお借入れ※ ² の年間合計返済額の割合（＝総返済負担率）が右の基準を満たす方	年収 400 万円未満：総返済負担率 30% 以下 年収 400 万円以上：総返済負担率 35% 以下				
	日本国籍の方または永住許可等を受けている外国人の方					
融資を受けることができる住宅	<table border="1"> <tr> <td>建設 購入</td> <td> ・築年数に関する制限はありません。 ・共同建て又は重ね建ての場合は、耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）の住宅であることが必要です。 ・中古住宅※購入の場合は、購入する住宅の築年数に応じ、機構の定める耐震性や劣化状況の基準に適合する住宅であることが必要です。 </td> </tr> <tr> <td>補修</td> <td>築年数に関する制限はありません。</td> </tr> </table>		建設 購入	・築年数に関する制限はありません。 ・共同建て又は重ね建ての場合は、耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）の住宅であることが必要です。 ・中古住宅※購入の場合は、購入する住宅の築年数に応じ、機構の定める耐震性や劣化状況の基準に適合する住宅であることが必要です。	補修	築年数に関する制限はありません。
建設 購入	・築年数に関する制限はありません。 ・共同建て又は重ね建ての場合は、耐火構造又は準耐火構造（省令準耐火構造を含みます。）の住宅であることが必要です。 ・中古住宅※購入の場合は、購入する住宅の築年数に応じ、機構の定める耐震性や劣化状況の基準に適合する住宅であることが必要です。					
補修	築年数に関する制限はありません。					
	※申込日において竣工日（建築基準法における検査済証の交付年月日）から2年を超えている住宅又は既に人が住んだことがある住宅					
	・融資を受ける住宅には、居住室、台所及びトイレが備えられていることが必要です。 ・床面積の制限はありません。ただし、店舗併用住宅等の場合は、住宅部分の床面積が全体の約2分の1以上必要です。 ・このほか、機構の定める技術基準に適合していることが必要です。技術基準への適合については、「災害復興住宅融資等に関する確認書」をご提出いただくことにより、お客さまからお申し出いただきます。					
担保 ※抵当権の設定費用はお客様のご負担になります。	原則として、融資の対象となる建物及び土地に機構のための第一順位の抵当権を設定（補修の場合は後順位の設定でかまいません）。ただし、融資額が300万円以下の場合は、抵当権の設定は不要。					
火災保険	・返済終了までの間、建物に火災保険を付けていただきます。 ※火災保険料はお客様のご負担となります。					

※1 住宅が「大規模半壊」、「中規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている方は、当該り災証明書（写）の提出に加えて、被災住宅の修理が不能又は困難である旨を借入申込書に記入することにより申し出いただいた場合に限り、お申し込み可能です。（「準半壊」、「一部損壊」等は対象になりません。）

※2 全てのお借入れとは、災害復興住宅融資による借入れのほか、災害復興住宅融資以外の住宅ローン、自動車ローン、教育ローン、カードローン（クレジットカードによるキャッシングや商品の分割払いによる購入を含みます。）などの借入れをいいます。

5-6 【グリーンリフォームローン】(住宅金融支援機構融資)

一定の基準を満たす省エネリフォーム工事（「断熱性を高める工事」または「省エネ設備を導入する工事」）を行うためのリフォーム資金に対する融資です。主な条件は次のとおりです。

詳しくは、住宅金融支援機構サイト（<https://www.jhf.go.jp>）をご確認いただくか、または住宅金融支援機構お客様コールセンター 0120-0860-35 までお問い合わせください。

お申込みいただける方	<ol style="list-style-type: none"> 次の住宅に機構が定める省エネリフォーム工事を行う方 <ol style="list-style-type: none"> 自ら居住する住宅 週末等に自ら利用する住宅（セカンドハウス） 親族が居住する住宅 借入申込時の年齢が満 79 歳未満の方 <p>※借入申込時の年齢が満 79 歳以上の方でも、親子リレー返済を利用される方はお申込みいただけます。</p> 年収に占める全てのお借入れの年間合計返済額の割合（総返済負担率）が次の基準を満たす方 <ol style="list-style-type: none"> 年収が 400 万円未満の場合 30%以下 年収が 400 万円以上の場合 35%以下 日本国籍の方または永住許可などを受けている外国人の方
融資を受けることができる住宅	<ol style="list-style-type: none"> 自ら居住する住宅または週末等に自ら利用する住宅（セカンドハウス）について省エネリフォーム工事をする場合 次のいずれかの方が所有または共有している住宅 <ul style="list-style-type: none"> 申込本人 申込本人の配偶者等（配偶者、内縁関係にある方、婚約関係にある方または同性パートナーの方をいいます。） 申込本人の親族 申込本人の配偶者の親族 親族が居住する住宅について省エネリフォーム工事をする場合 次のいずれかの方が所有または共有している住宅 <ul style="list-style-type: none"> リフォーム後の住宅に入居する「親」または「子」 リフォーム後の住宅に入居する「親」または「子」の配偶者 申込本人またはその配偶者 上記に該当する方の親族 <p>※すでにリフォーム工事を終えている住宅や住宅部分がない建物は融資対象になりません。</p>
融資の対象となる工事	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネリフォーム工事 <ul style="list-style-type: none"> 要件工事（融資を受けるために必須となる工事） 次の（1）または（2）の工事を実施する必要があります。 （1）【グリーンリフォームローン】の対象となる工事 次の①または②の工事 <ol style="list-style-type: none"> 断熱改修工事 省エネ設備設置（交換）工事 （2）【グリーンリフォームローン】Sの対象となる工事 住宅内の一の区画を ZEH 水準とする断熱改修工事 要件工事以外の工事（任意） 要件工事以外の工事で、省エネリフォーム工事として融資の対象となる工事 ○その他のリフォーム工事（任意） 上記の工事と併せて行う工事

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

第5章 助成制度(減税・助成・融資制度)

1-1	融資限度額	次の1から3までのいずれか低い金額(10万円以上1万円単位) 1. 500万円 2. 省エネルギーリフォーム工事費の2倍 3. リフォーム工事費(補助金交付額をリフォーム工事費全体から差し引きます。) ※省エネルギーリフォーム工事以外のその他のリフォーム工事の融資額の限度額は、省エネルギーリフォームに係る工事費の金額までです。 ※印紙代、物件検査手数料等は融資対象の諸費用に含めることができます。 ※非住宅部分の工事は対象外です。
1-2		
1-3		
1-4		
2-1	担保	抵当権の設定は不要です。 ※高齢者向け返済特例の場合は、抵当権の設定が必要です。
2-2		
2-3		
2-4		
2-5	火災保険	必要ありません。 ※高齢者向け返済特例の場合は、返済終了までの間、融資住宅に火災保険を付けていただきます。
2-6		
2-7		
3-1		
3-2		
3-3		
4-1		
4-2		
4-3		
5-1		
5-2		
5-3		
5-4		
5-5		
5-6		
5-7		
6-1		
6-2		
7-1		
8-1		
9-1		
9-2		
9-3		
10		

5-7 | その他の制度

1. 茨城県内の地方公共団体の住宅関連助成制度

各市町村では、住宅関連の各種助成制度を実施しています。

◇茨城県内の地方公共団体(市町村)の住宅関連助成区分一覧(令和5年度)R5年4月1日時点

- ・市町村によって担当課・受付期間等が異なりますので、制度の詳細については市町村総合窓口、または、市町村担当課にお問い合わせ下さい。また、その他市町村独自の助成制度がある場合がありますので、併せてお問い合わせ下さい。
- ・市町村における住宅関連助成制度等一覧(別表)にて市町村が行う事業の概要と担当課窓口をご確認頂けます。

市町村名	木 造 住 宅	住 宅 取 得	若 者 ・ 子 育 て	住 宅 家 賃	同 居 ・ 近 居	空き家				既 存 住 宅 状 況 調 査 (イ ン ス ペ ク シ ョ ン)	リ フ ォ ー ム	太 陽 光	給 湯 機 等	耐 震 機 断	耐 震 改 修	ブ ロ ッ ク 堀	狭 い	生 垣	下 水 道 接 続	合 併 浄 化 槽	定 住 促 進	そ の 他
						バ ン ク	リ フ ォ ー ム	除 却	そ の 他													
水戸市	●	●				●	●				●	●	●	●	●							雨水貯留施設等設置補助制度
日立市	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●	●					●	●	雨水貯留槽設置補助金 浸水対策事業費補助金 防犯対策事業補助金
土浦市	●	●	●			●	●				●		●	●	●			●	●	●	●	農業集落排水処理施設接続工事費補助金交付事業
古河市	●	●	●	●	●	●	●					●	●	●	●	●			●	●	●	自立・分散型エネルギー設備導入促進事業費補助金
石岡市	●		●	●	●	●	●				●		●	●	●	●			●	●	●	
結城市							●				●		●	●	●				●	●		耐震シェルター等設置費補助金
龍ヶ崎市	●	●				●	●	●					●	●	●	●			●	●	●	自立・分散型エネルギー設備導入促進事業費補助金
下妻市	●					●					●	●	●	●	●				●	●		
常総市	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●					●	●	●	
常陸太田市	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●	●						●	●	●	
高萩市	●					●		●			●		●	●	●	●				●	●	
北茨城市						●					●	●	●	●	●					●		
笠間市	●	●	●			●	●	●	●		●	●	●	●					●	●	●	笠間市地場産材活用促進補助金
取手市											●	●	●	●					●	●	●	
牛久市						●							●						●			牛久市住宅用環境配慮型設備設置事業補助金
つくば市	●		●	●	●	●	●	●			●		●	●	●	●	●	●	●	●	●	
ひたちなか市			●	●	●	●	●						●	●	●	●	●		●	●		
鹿嶋市			●			●	●	●					●	●	●				●	●		鹿島神宮周辺地区地区計画景観整備補助
潮来市					●	●					●		●	●					●	●	●	
守谷市					●													●				
常陸大宮市	●	●		●	●	●					●		●	●	●				●	●		自立・分散型エネルギー設備導入促進事業費補助金
那珂市	●	●	●	●	●	●	●						●	●	●				●	●		
筑西市	●	●	●			●	●				●	●	●						●	●	●	
坂東市	●	●									●	●	●	●					●			
稲敷市	●	●	●	●	●	●	●				●		●	●	●				●	●	●	
かすみがうら市	●					●	●	●			●	●			●				●	●	●	
桜川市	●					●		●	●		●								●	●	●	桜川市農業集落排水事業接続工事費補助金
神栖市	●	●				●	●	●			●	●	●	●					●	●	●	神栖市水道事業に伴う給水工事奨励金
行方市	●	●				●		●					●	●					●	●	●	百里飛行場航空機騒音対策事業費補助
鉾田市	●	●			●	●	●	●					●	●	●				●	●		

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4
- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6
- 2-7
- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 4-1
- 4-2
- 4-3
- 5-1
- 5-2
- 5-3
- 5-4
- 5-5
- 5-6
- 5-7
- 6-1
- 6-2
- 7-1
- 8-1
- 9-1
- 9-2
- 9-3
- 10

第5章 助成制度(減税・助成・融資制度)

市町村名	木造住宅取得住宅	若者・子育て	住宅家賃	同居・近居	空き家				既存住宅状況調査(インスペクション)	リフォーム	太陽光	給湯機等	耐震診断	耐震改修	ブロック塀	狭あい	生垣	下水道接続	合併浄化槽	定住促進	その他
					バンク	リフォーム	除却	その他													
つくばみらい市	●	●	●		●	●	●	●				●	●	●				●	●	●	
小美玉市					●	●	●	●		●		●	●	●				●	●	●	百里飛行場航空機騒音対策事業費補助
茨城町					●	●				●		●	●	●				●	●	●	百里飛行場航空機騒音対策事業費補助
大洗町			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●	●	
城里町	●	●	●		●	●	●			●		●	●	●					●	●	
東海村			●		●	●	●	●		●		●	●	●			●	●	●	●	雨水貯留施設等設置補助制度
大子町	●	●			●	●		●		●		●	●	●				●			大子町個人住宅給水管設置助成金
美浦村			●		●		●			●	●	●	●					●	●	●	美浦村農業集落排水接続工事費補助事業
阿見町					●					●		●	●	●		●	●	●	●		
河内町					●			●				●	●	●				●	●	●	
八千代町	●	●	●		●		●					●	●					●	●	●	
五霞町					●		●					●									
境町		●	●			●	●			●		●	●					●	●	●	
利根町	●	●			●	●	●			●								●	●		

【助成区分】

◇木造住宅……住宅建設費助成制度

林業の振興と地域産業の活性化を目的として、地域材を活用した木造住宅等を建設する場合に、その経費の一部を助成する制度

◇住宅取得……新たに住宅の建設や取得した者に対して住宅取得経費の一部や奨励金を助成する制度

◇若者・子育て……若者・子育て世帯が住宅取得やリフォーム等を行った場合に補助する制度や賃貸住宅への転居等を行った場合にその経費の一部や奨励金を助成する制度

◇住宅家賃……賃貸住宅に入居した者に対して家賃の補助を行う制度

◇同居・近居……多世帯の同居・近居を目的とした住宅の建築、増築、リフォーム等に係る経費の一部や奨励金を助成する制度

◇空き家……空き家バンクの実施やリフォーム、除却、その他(成約奨励金や家財処分等)に関する助成制度

◇既存住宅状況調査(インスペクション)……建物の構造耐力上主要な部分(壁、柱等)に生じているひび割れや雨漏り等の劣化事象の調査に関する助成制度

◇リフォーム……住環境の改善と市町村内の商工業等の振興を目的に、市町村内の工事施工業者による住宅のリフォーム工事を行う場合に、その経費の一部を助成する制度

◇太陽光……太陽光発電設備設置に関する助成制度

◇給湯機等……家庭用発電システム(エコキュート、エコウィル、エコジョーズ、エネファーム、太陽熱給湯器等々)に関する助成制度

◇耐震診断・耐震改修

S56以前の耐震基準(旧耐震基準)に基づき建てられた木造住宅を耐震診断・改修するための経費の一部を助成する制度。耐震診断については、木造住宅耐震診断士派遣事業を含む。

◇ブロック塀……危険ブロック塀の撤去等に関する助成制度

◇狭あい……道路後退に係る測量や撤去費等に関する制度

◇生垣……生垣等の設置に関する助成制度

◇下水道接続……下水道区域内の水洗化(下水道接続工事)に要する経費の一部を助成、または、資金の貸付、利子補給、保証料補給等を行う制度

◇合併浄化槽……合併浄化槽設置に関する助成制度

◇定住促進……定住促進に関する助成制度

定住促進を目的として、市町村内、市町村外から市町村内、または、市町村内外を問わず特定の区域内において住宅の新築・改修・賃貸住宅への転居等を行った場合にその経費の一部や奨励金を助成する制度

各種制度の詳細については、各担当窓口にお問い合わせください。

(各市町村の連絡先は P152 を参照)

2. 住宅省エネ 2024 キャンペーン補助事業

本事業は、2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入等の住宅省エネ化を支援する4つの補助事業の総称です。

①子育てエコホーム支援事業

本事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

対象者

- ・新築（注文・分譲）子育て世帯又は若者夫婦世帯
- ・リフォーム 世帯を問わず対象のリフォーム等をした方
 - ◆子育て世帯とは、申請時点において、平成17年（2005年）4月2日以降出生の子を有する世帯
 - ◆若者夫婦世帯とは、申請時点において夫婦であり、令和5年4月1日時点でいずれかが39歳以下である世帯

補助額

- ・注文住宅の新築 新築分譲住宅の購入
長期優良住宅 1住戸につき100万円
ZEH住宅 1住戸につき80万円
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額をそれぞれ半額（長期優良住宅50万円/戸、ZEH住宅40万円/戸）
 - ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。）
- ・リフォーム 工事内容や属性に応じて 限度額20～60万円

補助金の還元方法

補助金の申請手続きや受け取りと一般消費者への還元は、補助対象者に代わり、本事業の手続きを行う補助事業者（建築事業者や販売事業者または工事施工業者）として予め事務局に事業者登録を行ったものが行います。補助対象者である一般消費者が直接申請をすることはできません。

子育てエコホーム支援事業ホームページ

<https://kosodate-ecohome.mlit.go.jp>



②先進的窓リノベ 2024 事業

本事業は、断熱窓への改修を促進し既存住宅の省エネ化を促すことで、エネルギー費用負担の軽減、健康で快適な暮らしの実現及び家庭からのCO₂排出削減に貢献するとともに、断熱窓の生産効率向上による関連産業の競争力強化と成長を実現させることを目的とする事業です。

補助対象

- ・住宅を行う開口部（窓）の断熱改修（リフォーム）

補助額

- ・補助対象工事の内容に応じて 5万～最大200万円

補助金の申請手続きや受け取りと一般消費者への還元は、登録事業者※が行います。

※補助対象者に代わり交付申請等の手続きを行い、補助金の交付を受け、交付された補助金を補助対象者に還元するものとして事務局に登録された者を言います。

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

先進的窓リノベ事業ホームページ

<https://window-renovation2024.env.go.jp>



③給湯省エネ 2024 事業

本事業は、家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、高効率給湯器の導入支援を行い、その普及拡大により、「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的とする事業です。

補助対象

- ・戸建、共同住宅等によらず、新築住宅及び既存住宅に、高効率給湯器を設置する事業（いずれの場合もリースの利用を含む）

補助額

- ・導入する高効率給湯器に応じて定額

交付申請等の手続きは、原則、契約を取り交わす補助事業者（事前登録が必要）が行います。

給湯省エネ事業ホームページ

<https://kyutou-shoene2024.meti.go.jp>



④賃貸集合給湯省エネ 2024 事業

本事業は、家庭のエネルギー消費で大きな割合を占める給湯分野について、特に賃貸集合住宅に対する小型の省エネ型給湯器の導入支援を行うことによりその普及拡大を図り、「2030年度におけるエネルギー需給の見通し」の達成に寄与することを目的とする事業です。

補助対象

- ・既存賃貸集合住宅の1棟あたり賃貸住戸2戸以上（賃貸住戸数が10戸未満の賃貸集合住宅は1戸以上）の住戸について、従来給湯器を、補助対象である小型の省エネ型給湯器に交換する事業（リースの利用を含む）

補助額

- ・導入する小型の省エネ型給湯器に応じ定額

交付申請等の手続きは、原則、契約を取り交わす補助事業者（事前登録が必要）が行います。

賃貸集合給湯省エネ 2024 事業ホームページ

<https://chintai-shoene2024.meti.go.jp>



申請にあたっては、一定の要件があります。

これらの事業のご検討、詳しい要件等については、各事業ホームページをご覧ください。住宅省エネ 2024 キャンペーン補助事業合同お問合せ窓口までお問合せください。

ナビダイヤル 0570-055-224

(IP 電話等からのお問合せ 03-6625-2874)

3. 住宅リフォームに関する減税・補助制度

リフォームに関する減税制度については、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するサイト「リフォネット」でご覧になれます。

また、国土交通省では、既存住宅についてインスペクションを行い、一定の性能を満たすリフォーム工事について補助をする「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を実施しています。

「長期優良住宅化リフォーム推進事業」は、質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図り、既存住宅の長寿命化や三世代同居など複数世帯の同居に資するリフォーム等を推進するため、

- ①工事前のインスペクションの実施^{*1}
- ②一定の性能を満たすリフォーム工事又は三世代同居改修工事等
- ③リフォーム履歴と維持保全計画の作成

を行う事業の申請を受付^{*2}し、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。

※1) インスペクションを実施する者の要件は、原則、「既存住宅状況調査技術者」としています。

※2) 実際の申請受付等は国土交通省の指定する事務事業者が行います。

リフォーム減税制度については「リフォネット 減税制度」で検索
https://www.refonet.jp/csm/info/fund/tax_reduction/index.html



長期優良住宅化リフォーム推進事業の詳細については、
「長期優良住宅化リフォーム推進事業」で検索
または

https://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html
長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局 03-5805-0522
平日 10:00～16:00 (12:00～13:00 を除く)



※お問い合わせ受付時間は変更する場合があります

4. 住宅金融支援機構の融資制度

住宅金融支援機構では、このガイドブックに掲載している制度のほかにも、「高齢者向け返済特例制度」や満60歳以上のお客様向けの住宅ローン「リ・バース60」など、様々な制度を実施しています。

制度の詳細については、
住宅金融支援機構ホームページ <https://www.jhf.go.jp>
または



お客さまコールセンター 0120-0860-35(通話料無料) 営業時間9:00～17:00(祝日・年末年始除く)
リ・バース60については 0120-9572-60(通話料無料) 営業時間9:00～17:00(土日、祝日・年末年始除く)

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

1-1

1-2

1-3

1-4

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

2-7

3-1

3-2

3-3

4-1

4-2

4-3

5-1

5-2

5-3

5-4

5-5

5-6

5-7

6-1

6-2

7-1

8-1

9-1

9-2

9-3

10

5. 生活福祉資金貸付制度

茨城県社会福祉協議会では、低所得者世帯・障害者世帯及び高齢者世帯（65歳以上）などの方が、安心して生活が営めるよう生活福祉資金の貸付を行っています。

・対象区域：県内全域

・貸付内容

◆住宅の増改築、補修等及び公営住宅の譲り受けに必要な経費の場合：250万円

◆貸付利率：連帯保証人を立てる場合 無利子

連帯保証人を立てない場合 1.5%

お問い合わせ先

ご利用にあたっては、いくつかの要件を満たす必要がありますので、詳しくはお近くの民生委員
またはお住まいの市町村社会福祉協議会まで
(茨城県社会福祉協議会 TEL：029-241-1133)

6. 地域型住宅グリーン化事業

地域型住宅グリーン化事業は、流通事業者、建築士事務所、中小工務店等が連携(グループを構成)して、省エネルギー性能や耐久性能等に優れた木造住宅・建築物の整備や、これと併せて行う三世帯同居への対応等に対して、国がグループに補助する事業です。

これらにより、地域における木造住宅の生産体制の強化や、環境負荷の低減等を図り、良質な木造住宅・建築物の供給を促進しようとするものです。

この事業による補助金相当額は建築主(買主)に還元されることになります。

お問い合わせ先

制度の詳細については、
地域型住宅グリーン化事業評価事務局ホームページへ

