

その住宅、あと一步で省エネ基準を満たすかも

既存住宅だからといって、省エネ基準をあきらめていませんか。

省エネ基準適合かどうかによるローン控除額の差は、借入金額が4,000万円を超えると、およそ70万円にも及びます。(買取再販以外)



■住宅ローン減税制度

	住宅の 環境性能等	借入限度額	控除期間
買取再販以外 の既存住宅	省エネ基準適合住宅	3,000万円	10年
	その他の住宅	2,000万円	10年

■借入金額4,000万円 金利1.0% 償還期間35年の場合の試算

	年間ローン 控除額	ローン控除額 合計 (10年)	差額
省エネ基準適合住宅	210,000	2,100,000	70万円
その他の住宅	140,000	1,400,000	

既存住宅は、ほとんど省エネ基準に適合しませんが、内窓の設置（およそ30万円程度の工事）などで、省エネ基準をクリアできる場合があります。

そうすると、夏涼しく冬暖かい快適な住まいとなるうえ、さらにローン控除や光熱費などの経済的なメリットも生まれるという、たいへん買主様におトクな仕組みです。

ぜひ、販売中のマンションについて、計算に必要な書類をご準備ください。省エネ基準クリアの条件について、ご提案させていただきます。





既存住宅を前提とした「住宅省エネルギー性能証明書」を理解するためのQ&A

(1) ローン減税改定で何が変わったの？

住宅の環境性能による区分について「省エネ基準適合住宅」などが加わりました。
なお「省エネ基準適合住宅」と「その他の住宅」の借入限度額は1,000万円の差があります。

※ 借入限度額とは、住宅ローン減税の対象となるローンの年末残高の上限のこと。例えば、借入限度額が2000万円となっている場合、実際のローン残高が3000万円でも2000万円×0.7% = 14万円がローン控除額となります。
※ 「その他の住宅」は、省エネ基準適合住宅の省エネ基準を満たさない住宅を指します。

(2) 省エネ基準とは？ 確定申告の際に必要な書類は？

省エネ基準適合住宅は、日本住宅性能表示基準における断熱等性能等級 4 以上かつ一次エネルギー消費量等級 4 以上の性能を有する住宅が該当します。
省エネ基準適合住宅である場合の証明書類は、各基準への適合を証する建設住宅性能評価書の写し又は住宅省エネルギー性能証明書のどちらかとなります。

(3) 省エネ基準を満たすと、「その他」住宅に比べてどのくらい優遇されるの？

既存住宅（2022-2025年入居）は、最大で70万円です。
ただし、借入額が少なくなるとこの差額は減少し、「その他」の控除額以下（既存住宅は2,000万円）以下であれば、差額は生じません。

(4) どのようなマンションの住戸だと省エネ性能が高いの？

比較的築年数の浅い住宅は、省エネ性能が高い可能性があります。
また、周囲が隣接する住戸に囲まれているマンションの中住戸について省エネ性能を計算をしてみると、そこそこの性能である場合があります。

(5) 省エネ性能の向上には何が効果的か？

夏の冷房時に外から入ってくる熱は、開口部からが73%。冬の暖房時に外に出ていく熱は、開口部からが58%との報告があります。これらより、既存の窓の内側にさらに窓を設置し二重窓とすることが、手取り早く断熱性を高める手段です。

(6) 内窓を設置するのにいくらくらいかかる？

サッシメーカーの参考価格によると、標準的な掃き出し窓（高さ2m×幅1.9mくらいまで）であれば、11～18万円とあります。

(7) 親から住宅取得のための資金を援助してもらったのだが？

贈与税の非課税措置における、最大1,000万円の非課税枠を利用したい場合、この「住宅省エネルギー性能証明書」を活用することができます。
なお従来は、性能評価機関等による住宅性能証明書が必要でしたが、建築士事務所で発行できるようになり、証明書発行の手続きが容易になりました。

