

その住宅、あと一步で省エネ基準を満たすかも

当初計画をしていなかった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4,500万円では、およそ60万円にも及びます。



■住宅ローン減税制度（2022～2023年の入居）

	住宅の環境性能等	借入限度額	控除期間
新築住宅	省エネ基準適合住宅	4,000万円	13年
	その他の住宅	3,000万円	13年

■借入金額4,500万円 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（13年）	差額
省エネ基準適合住宅	280,000～214,911	3,351,938	約60万円
その他の住宅	210,000	2,730,000	

マンションでペアガラスだと、住戸の配置状況によっては省エネ基準をクリアできている場合があります。

省エネ基準の適合が証明できると、住宅ローン控除の上乗せによる経済的なメリットが大きく、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。

省エネ計算の実施は無料で行います。
基準に適合した住戸について、ご要望に応じて「住宅省エネルギー性能証明書」を発行いたします。

省エネ基準
クリア!





完成済み新築を前提とした「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3000万円となっている場合、実際のローン残高が4000万円でも3000万円×0.7% = 21万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？

新築住宅（2022-2023年入居）は、最大で91万円です。

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（買取再販住宅は3,000万円）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) 住宅省エネルギー性能証明書の発行時期に制限はあるの？

新築住宅については、原則として引渡し前に調査を行う必要がありますが、制度開始年の特例として、2023年3月までは引渡し後の調査でも有効となります。

(6) 省エネ計算をしたけど省エネ基準適合住宅ではないと判定されたのだが？

建築時の省エネ性能の計算は住棟単位で行っているため、建物全体では基準を満たしていても、住戸別の計算をすると一部の住戸が省エネ性能を満たす可能性があり、そのような再検討の計算が認められています。

(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、建築士事務所で行えるようになり、証明書発行の手続きが容易になりました。

