

# 省エネ賃貸住宅の建築で、最大 170万円/戸 の助成金



## 『東京ゼロエミ住宅』とは？

高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球にも優しい東京都独自の住宅です。断熱性能と設備の省エネ性能に応じた3つの水準があり、水準に応じて助成金を受けることができる制度です。

水準	助成金	
	戸建住宅	集合住宅
水準1 わかりやすい仕様 規定などにより国の省エネ基準より30%削減	30万円	20万円
水準2 ZEH相当の断熱性能と国基準より35%削減する高い省エネ性能	50万円	40万円
水準3 北海道相当の断熱性能と国基準より40%削減する高い省エネ性能	210万円	170万円

## 東京ゼロエミ住宅の認証の概要(「性能規定」の基準)

①に適合した上で②の各水準への適合を確認します。

- ①すべての水準  
窓・ドア・照明設備・冷暖房設備・給湯設備について一定の条件※を満たすことが必要。
- ②水準ごと  
下表の断熱、設備の省エネ性能の両方に適合することが必要。

断熱・設備の省エネ性能値	水準1	水準2	水準3
外皮平均熱貫流率 単位W/m <sup>2</sup> ・K	0.70以下	0.60以下	0.46以下
国が定める省エネ基準からの削減率 再エネ除く。( )内は木造以外の集合住宅の場合	30%(25%)以上	35%(30%)以上	40%(35%)以上

※木造住宅に限り、水準1に適合することを簡便に確認できる「仕様規定」の基準があります。詳細は東京都HPをご確認ください。

## 助成制度の概要(令和5年度)

**助成対象者** 都内に新築する住宅(床面積の合計が2,000㎡未満のもの)の建築主(個人・事業者)

### 住宅建設費への助成金

	水準1	水準2	水準3
戸建住宅	30万円/戸	50万円/戸	210万円/戸
集合住宅	20万円/戸	40万円/戸	170万円/戸

**太陽光発電設備設置費への助成金** (リース等も助成対象)

・太陽光発電設備：発電出力に応じて下表の通り助成

発電出力	助成額	上限額
太陽光発電システム(3.6kWまで)	12万円/kW	36万円/棟
太陽光発電システム(3.6kW超50kW未満)	10万円/kW	50kW以上は対象外

弊社で賃貸住宅を建築する場合のパワーコンディショナ出力は  
9.9kwのため、**990,000円**の補助金受給が適用されます。  
(売電前提)

## 不動産取得税(家屋)減免制度

2030年カーボンハーフの実現に向け、太陽光発電システムの設置を通じた再生可能エネルギーの利用促進及び断熱・省エネ性能の高い東京ゼロエミ住宅の普及を税制面から支援するため、減免の要件を満たす東京ゼロエミ住宅を新築した場合、不動産取得税の減免を受けることができます。

### 減免の要件

次の(1)及び(2)に該当する場合、東京ゼロエミ住宅(※)の新築に係る不動産取得税が減免されます。  
(※)東京ゼロエミ住宅導入促進事業助成金交付要綱の助成対象のものに限ります。

#### (1) 住宅に係る要件

- 令和4年4月1日から令和7年3月31日までの間に「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われていること
- 次の①、②のいずれかに該当すること
  - ① 発電出力50kW未満の太陽光発電システム(※1)を設置していること
  - ② **水準2又は水準3の基準(※2)**を満たしていること

(※1)東京ゼロエミ住宅指針第4の基準に適合し、東京ゼロエミ住宅認証書に記載されているものに限ります。

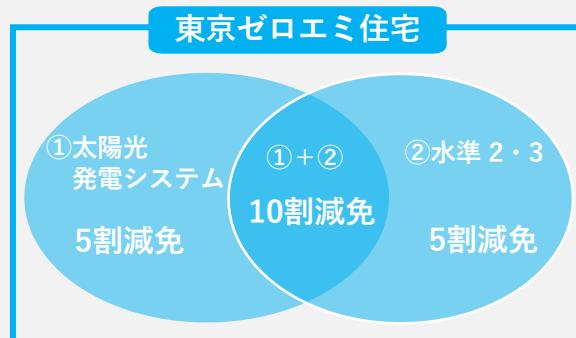
(※2)東京ゼロエミ住宅指針第3に規定する**水準2又は水準3**のことを指します。

#### (2) 取得者に係る要件

- 新築において、最初の不動産取得税の課税対象となっていること

### 減免される税額

- (1) 減免の要件の(1)①又は②の一方にのみ該当する場合  
**住宅に係る不動産取得税の5割**
- (2) 減免の要件の(1)①及び②の両方ともに該当する場合  
**住宅に係る不動産取得税の10割**



引用元：東京都主税局「東京ゼロエミ住宅の新築に対する不動産取得税の減免」より抜粋

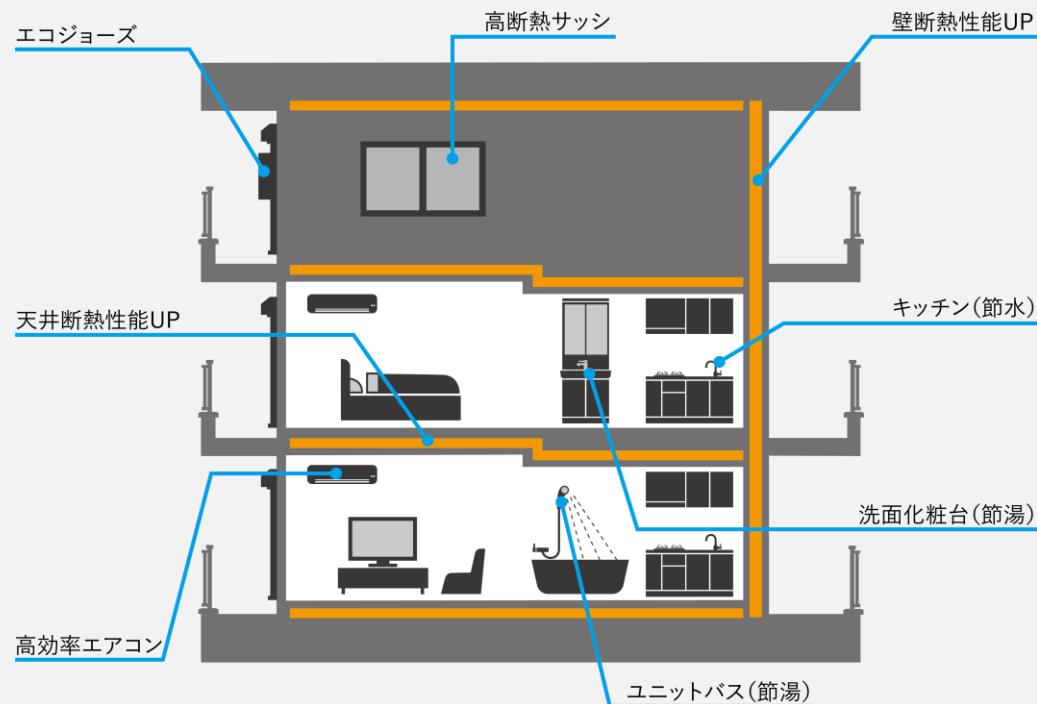
### 減免を受けるための手続き

減免を受けるためには、納税者ご本人からの申請が必要です。  
該当する方は、東京ゼロエミ住宅認証書、東京ゼロエミ住宅設計確認書等の必要書類を添えて、所管の都税事務所(都税支所)・支庁に申請してください。  
減免の手続きについては、住宅の所在地を所管する都税事務所・支庁までお問い合わせください。

## 東京ゼロエミ住宅の概要図(当社共同住宅の場合)

「東京ゼロエミ住宅」でポイントとなる、断熱と設備についてまとめた当社共同住宅の概要図です。

※実際の設備の設置箇所は変更となる場合がございます。



## 東京ゼロエミ住宅 助成金受給例

鉄骨造3階建 12世帯1Kの場合	通常の賃貸住宅	東京ゼロエミ住宅 ※助成金受給前
建築費 ※外構工事費を含む	120,000,000 円	132,000,000 円
不動産取得税	3,600,000 円	3,960,000 円
合計	123,600,000 円	135,960,000 円

- ・断熱・省エネ助成金  
1,700,000円/戸×12戸=20,400,000円
- ・太陽光助成金(9.9kw) 990,000円
- ・不動産取得税(10割減免)⇒0円

最大合計25,350,000円の助成金

合計110,610,000円に!

- ・建築費は諸経費を除く。太陽光発電設備を設置した想定。
- ・不動産取得税は家屋のみの場合、かつ水準2・3の条件を満たしている場合で計算。  
(建築主が土地を所有している場合を想定)

まずはお気軽に当社までお問い合わせください!