北海道の
これからの家づくり

近年、道内で新築されている多くは良質な住宅ですが、知っておけば、
もっといい家づくりができたのに、、、ということもあるようです。

そこで！　体験談から学び、家づくりに大切なポイントを５つご紹介！

1 長寿命
・長持ちする

2 メンテナンス
・点検・補修しやすい

3 安心・安全
・災害に強い

4 快適
・夏涼しい
・冬あたたかい

5 eco
・光熱費を抑える

**５つのポイントを
性能に置き換えてみると、、、**

構造材料の腐食を防ぎ、長く使える	配管などの点検や補修のしやすさ	地震時に倒壊しない	室内の暖かさを保ち熱を逃さない	断熱性能に加え、給湯・暖房・照明など設備の省エネ性が高い
劣化対策	**維持管理対策**	**耐震性能**	**断熱性能**	**一次エネルギー消費量※1**

**家づくりに大切な性能は等級で表示することにより、
わかりやすく見える化しています♪**

性能の等級は、国で定めた「住宅性能表示制度※2」に基づき、
第三者機関※3で審査を受け、表示します。

この５つの性能は、住宅を建てる人の関心が高く、建設後に調査しにくいため、
性能表示の必須項目となっているよ。

詳しくはこちら

※１：住宅で使用する電気・灯油・都市ガスなど（二次エネルギー）を一次エネルギー（石油・石炭・天然ガスなど）に置き換え、
どのくらい消費したかを表すもの。
※２：「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度。上記５つの性能を含む10分野の性能を等級などで表わします。（H12創設）
※３：登録住宅性能評価機関として登録された機関。北海道建築指導センターも指定されています♪

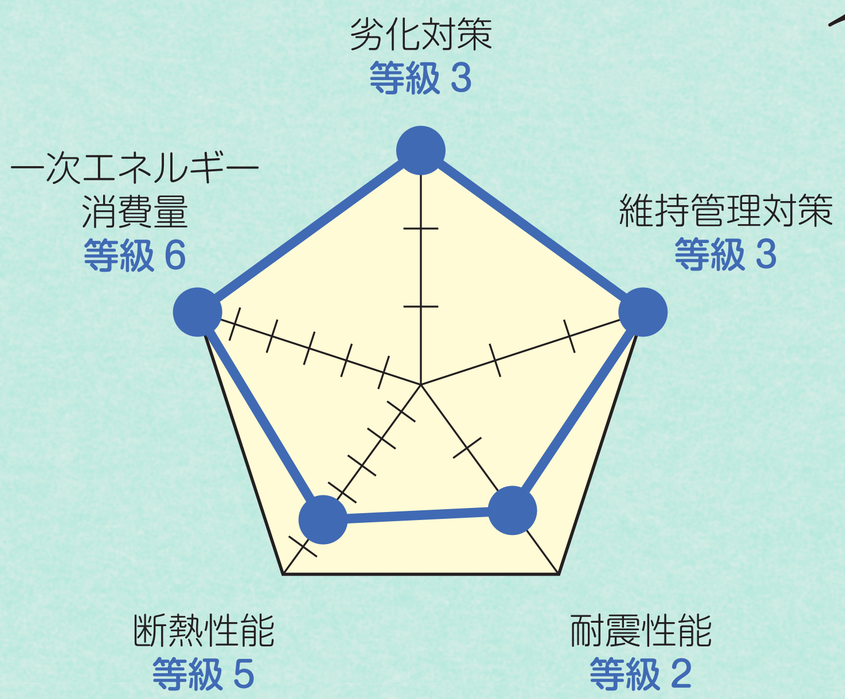
一般財団法人
北海道建築指導センター

いろんな住宅を
等級で見てみよう

北海道がおススメする北方型住宅 2020 と
国で制度化されている長期優良住宅で、この等級をチェックしてみよう！

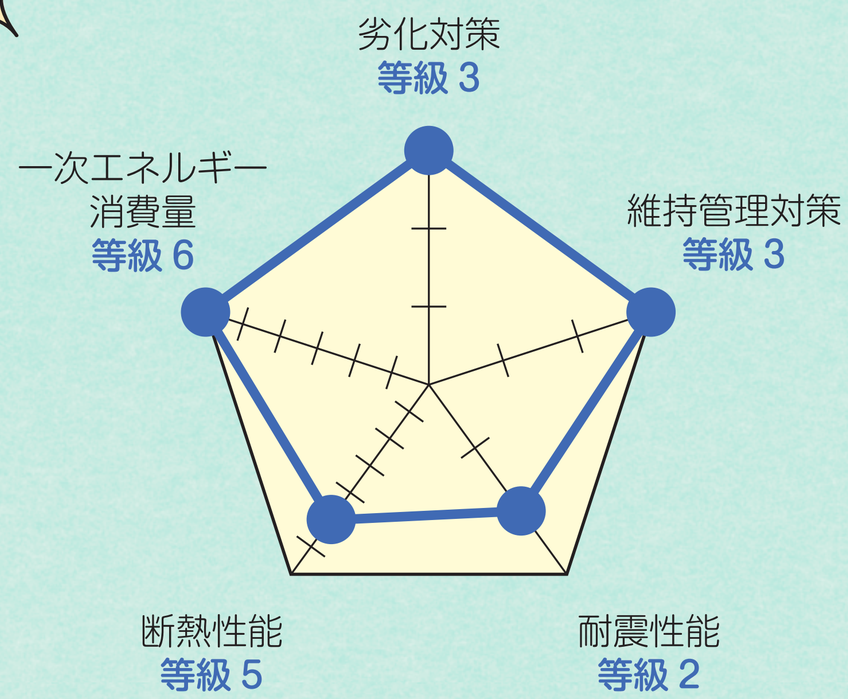
評価イメージ

北方型住宅 2020



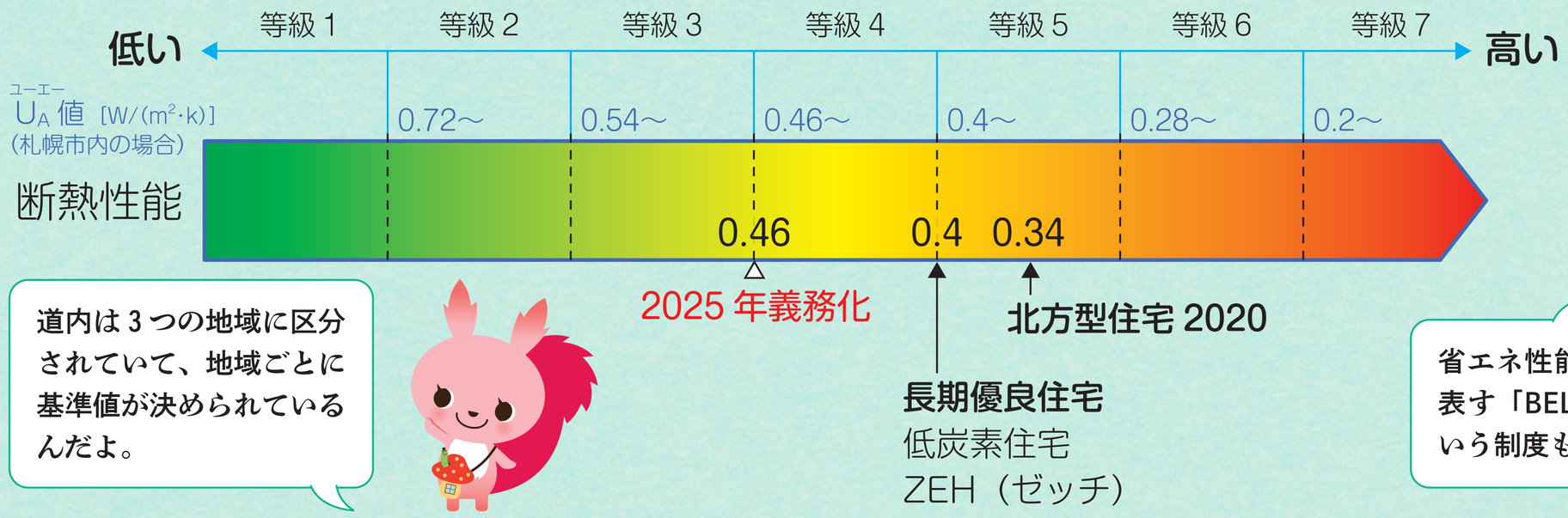
北方型住宅 2020 と長期優良住宅はほぼ同じ性能なんだね。
等級の数字が大きいと性能は高いよ♪

長期優良住宅



性能表示は、全国共通の制度なので、わかりやすく伝えやすい♪
あなたはどの性能を重視しますか？

断熱性能について、もう少し詳しく見てみよう！



道内は 3 つの地域に区分されていて、地域ごとに基準値が決められているんだよ。

省エネ性能を数値で詳しく表す「BELS（ベルス）」という制度もあるよ。

北方型住宅 2020	北海道に適した住宅として北海道が推奨する住宅。5 つの性能以外に気密性能、高齢者や景観等地域性に配慮した基準が設けられています。2020 年に新たな基準がつくられました。
長期優良住宅	「長期優良住宅の普及促進に関する法律」に基づく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優良な認定住宅。5 つの性能以外に維持管理計画など長期使用に配慮した基準が設けられています。（H21 創設）
低炭素住宅	「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく認定住宅。高効率設備の設置など二酸化炭素（CO_2）の排出を抑えるための対策をとり、環境に配慮した住宅。（H24 創設）
ZEH（ゼッチ）	「Net Zero Energy House」の略語。断熱性能や省エネ性能を向上し、さらに太陽光発電などで生活に必要なエネルギーをつくり出すことにより、年間の一次エネルギー消費量をおおむねゼロにする住宅。

一般財団法人
北海道建築指導センター

良質な住宅の
お得情報を集めよう！

性能を上げると建築費は増えてしまいますが、
補助制度があるので、調べて知って、活用しましょう♪
良質な住宅は、月々の光熱費を抑えることができ、
建築費の補助や税制優遇を受けられて、建てる時も住んでからも安心です。
どんな制度があるのかを少しご紹介します。

補助金 こどもみらい住宅支援事業（R4）

1. もらえる人

- ☑ 住宅を**新築**する人（子育て世帯または若者夫婦世帯）
- ☑ 新築住宅を**購入**する人（子育て世帯または若者夫婦世帯）

※戸建て住宅、マンションの新築及び購入

2. 住宅の主な要件

- ☑ **所有者**が**自ら居住**する住宅であること
- ☑ 一定の**省エネ性**を有する住宅で、延べ面積が **50m² 以上**あること
- ☑ 登録した事業者が施工する住宅 → 北海道では約 1100 社

3. 性能別の補助額

ZEH	認定住宅	一定の省エネ性
上限 **100** 万円/戸	上限 **80** 万円/戸	上限 **60** 万円/戸
・ZEH ・Nearly ZEH ・ZEH Ready ・ZEH Oriented	長期優良住宅 低炭素住宅 など	断熱等級 4 かつ 一次エネ等級 4 以上の住宅 R4.6 月末までに契約したもの

補助金 地域型住宅グリーン化事業（R4）

1. もらえる人

- ☑ 住宅を**新築**する人
- ☑ 新築住宅を**購入**する人

※戸建て住宅に限る。

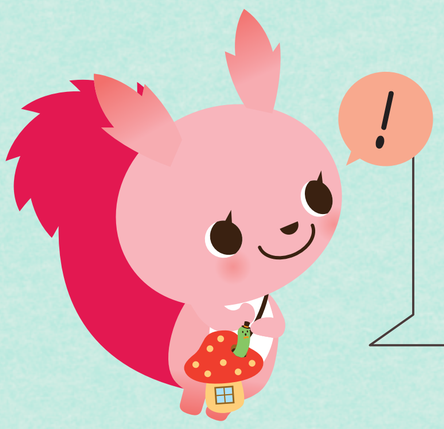
2. 住宅の主な要件

- ☑ **地域材**を積極使用した**一定性能**を有する木造住宅であること
- ☑ 国の**採択**を受けたグループの構成員である**中小住宅生産者**等により供給される住宅であること ⟶ 北海道では 18 グループ 約 300 社

3. 性能別の補助額

長期優良住宅	ZEH	低炭素住宅
上限 **140** 万円 / 戸＋α	上限 **140** 万円 / 戸＋α	上限 **90** 万円 / 戸＋α

α：三世代同居やバリアフリーなどの条件を満たした場合加算（20-30 万円）



税

さらに **住宅ローン減税** や
固定資産税軽減などの優遇を受けられます。

他にもイロイロ
詳しくは
こちら➡

補助金については、条件や期限があります。
また、**市町村でも補助**をしているところがあります。
実績があり制度に詳しい住宅事業者に確認してみましょう。

一般財団法人
北海道建築指導センター

良質な新築住宅の主な優遇情報

（令和４年１０月１日現在）

税

住宅種別	住宅ローン控除（所得税）		所得税額の特別控除	固定資産税	
認定長期優良住宅	各年末の住宅ローン残高の0.7%を所得税等から最大13年間控除 ※11年目から13年目いずれかの少ない金額 ①住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の1% ②住宅の税抜購入価額×２％÷３	年末残高の限度額 **5000万円**（2022-2023年入居） **4500万円**（2024-2025年入居）	（認定住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用※）×10% ＝ **特別控除額　最大65万円** ※床面積[㎡]×45,300円（最大650万円）	課税標準額×1.4% 120㎡以下の部分に適用 ※居住用部分の床面積が50㎡以上280㎡以下の住宅であること	**５年間　1/2に減額**
認定低炭素住宅					３年間　1/2に減額
ZEH水準省エネ住宅		年末残高の限度額 **4500万円**（2022-2023年入居） **3500万円**（2024-2025年入居）	—		
省エネ基準適合住宅		年末残高の限度額 **4000万円**（2022-2023年入居） **3000万円**（2024-2025年入居）			
その他の住宅		年末残高の限度額 3000万円（2022-2023年入居） 0円（2024-2025年入居）			
QR					

税

住宅種別	不動産取得税		登録免許税（登記費用）	贈与税
認定長期優良住宅	不動産の評価額×3% 住宅の床面積が50㎡（一戸建て以外の住宅で貸家の用に供する場合は40㎡）以上240㎡以下	**課税標準額からの控除額　1300万円**	**保存登記　0.1%、移転登記　0.2%**（一戸建て住宅の場合）	非課税限度額　**1000万円**
認定低炭素住宅		課税標準額からの控除額　1200万円	**保存登記　0.1%、移転登記　0.1%**	
ZEH水準省エネ住宅			保存登記　0.15%、移転登記　0.3%	
省エネ基準適合住宅				
その他の住宅				非課税限度額　500万円
QR				

保険

保険種別	優遇要件	優遇措置	QR
火災保険	省令準耐火構造	**保険料が約半額**(割引率は保険会社による)	
地震保険	耐震等級３	**30%割引**	
	耐震等級２	**20%割引**	
	耐震等級１	**10%割引**	

※税や補助制度は毎年改正になるためご注意ください。

詳しくはQRコード、
もしくは住宅事業者等にお問合せください。

融資

ローン商品	基準・対象	【フラット35】の借入金利からの引き下げ	QR
【フラット３５】S（ZEH）	□北方型住宅2020	当初**10年間**　年▲0.5 %	
	□『ZEH』 □Nearly　ZEH □ZEH　Oriented	当初 **5 年間**　年▲0.5 % 当初**6年目**から**10年目**　年▲0.25%	
【フラット３５】S（金利Aプラン）	□断熱性能等級５以上　かつ 一次エネルギー消費量等級６ □耐震等級３ □免震建築物 □高齢者等配慮対策等級４以上 □長期優良住宅	当初**10年間**　年▲0.25 %	
【フラット３５】S（金利Bプラン）	□断熱性能等級４　かつ 一次エネルギー消費量等級６ □断熱性能等級５以上　かつ 一次エネルギー消費量等級４または等級５ □耐震等級２以上 □高齢者等配慮対策等級３以上 □劣化対策等級３以上　かつ 維持管理対策等級２以上	当初 **5 年間**　年▲0.25 %	

◆『ZEH』と ZEH の違い ◆

『ZEH』：断熱性能や省エネ性能を向上し、さらに太陽光発電などで生活に必要なエネルギーを作り出すことにより、年間の一次エネルギー消費量をゼロにする住宅。

ZEH　：『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Orientedを含む総称

補助金

補助制度	補助対象（要件）			補助上限額	補助加算要件	加算額	QR
こどもみらい住宅支援事業（国土交通省）	子育て世帯（18歳未満の子供が同居） 若者夫婦世帯（夫婦どちらかが40歳未満） かつ 戸建て住宅の新築または 新築戸建て住宅及びマンションの購入	登録した事業者が施工する住宅であること	『ZEH』 Nearly　ZEH ZEH　Ready ZEH　Oriented	**100万円/戸**			
			認定長期優良住宅 認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅	**100万円/戸** (R4.10.1からの基準) **80万円/戸** (R4.9.30までの基準)			
			断熱等級４かつ 一次エネ等級４を満たす住宅	**60万円/戸**			
地域型住宅グリーン化事業（国土交通省）	戸建て住宅の新築または 新築戸建て住宅の購入	国の採択を受けたグループの構成員である中小住宅生産者等により供給される住宅であること	認定長期優良住宅	**140万円/戸**	□バリアフリー □地域材 □三世代同居世帯 □若者・子育て世帯	**30万円/戸** **20万円/戸** **30万円/戸** **30万円/戸**	
			ZEH+認定長期優良住宅	**150万円/戸**			
			『ZEH』 Nearly　ZEH　※1：構造計算または耐震等級２または１水準以上	**140万円/戸**	併用可能な組合せ（加算上限額　40万円/戸） 「バリアフリー」＋「地域材」 「バリアフリー」＋「三世代同居世帯」 「バリアフリー」＋「若者・子育て世帯」		
			ZEH　Oriented　※1	**90万円/戸**			
			認定低炭素住宅　ZEH水準　※1	**90万円/戸**			
LCCM住宅整備推進事業（国土交通省）	戸建て住宅の新築または 新築戸建て住宅の購入	—	『ZEH』 （一次エネルギー消費量を25%以上削減 LCCO２を算定し結果が０以下となるもの CASBEEのB＋ランクまたは同等以上の性能を有するもの）	**140万円/戸**			
次世代ZEH+（注文住宅）実証事業（経済産業省）	戸建て住宅の新築	SIIに登録されているZEHビルダー/プランナーが設計、建築または販売する住宅であること	ZEH+ Nearly　ZEH+ 以下のいずれか１つ以上を導入すること 1.蓄電システム 2.V2H充電設備（充放電設備） 3.燃料電池 4.太陽熱利用温水システム 5.太陽光発電システム10kWh以上	**100万円/戸**	□バリアフリー　蓄電システム（定置型） ※いずれか低い額 □V2H充電設備（充放電設備） ※いずれか低い額 □燃料電池 □太陽熱利用温水システム（液体式） □太陽熱利用温水システム（空気式）	**２万円/ｋWh** **20万円** **補助対象経費の1/3** **75万円** **補助対象経費の1/2** **2万円/台** **17万円/戸** **60万円/戸**	
次世代HEMS実証事業（経済産業省）	戸建て住宅の新築	SIIに登録されているZEHビルダー/プランナーが設計、建築または販売する住宅であること	ZEH+ Nearly　ZEH+ 以下のいずれか１つ以上を導入すること 1.蓄電システム 2.V2H充電設備（充放電設備） その他、太陽光発電システムによる創エネルギーを最大活用し、自家消費量を更に拡大することを目的に、AI・IoT技術等による最適制御を行る仕組みを備えていること	**112万円/戸**	□バリアフリー　蓄電システム（定置型） ※いずれか低い額 □V2H充電設備（充放電設備） ※いずれか低い額 □太陽熱利用温水システム（液体式） □太陽熱利用温水システム（空気式）	**２万円/ｋWh** **20万円** **補助対象経費の1/3** **75万円** **補助対象経費の1/2** **17万円/戸** **60万円/戸**	
戸建住宅ZEH化等支援事業（環境省）	戸建て住宅の新築または購入	SIIに登録されているZEHビルダー/プランナーが設計、建築または販売する住宅であること	ZEH+ Nearly　ZEH+ ※2：以下のいずれかの２つ以上導入すること 1.外皮性能のさらなる強化 2.高度エネルギーマネジメント 3.電気自動車（PHV車を含む）を活用した自家消費の拡大措置のための充電設備または充放電設備	**100万円/戸**	□バリアフリー　蓄電システム（定置型） ※いずれか低い額 □直交集成板（CLT） □地中ヒートポンプシステム □PVTシステム（液体式） □PVTシステム（空気式） □液体集熱式太陽熱利用温水システム	**２万円/ｋWh** **20万円** **補助対象経費の1/3** **90万円/戸** **90万円/戸** **65万円/戸又は80万円/戸** **90万円/戸** **12万円/戸又は15万円/戸**	
			『ZEH』 Nearly　ZEH ZEH　Oriented ※2	**55万円/戸**			

住宅事業者を探してみよう！

どこに聞けばよいのかわからないけど、良質な住宅を建てたい！
そんな時はまず、**「きた住まいるメンバー」**を検索してみよう！

道内各地に設計事務所や工務店など300社以上あり、お住まいの地域に絞って検索できます

きた住まいるメンバー一覧はこちら

きた住まいる
メンバー検索画面

「きた住まいるメンバー」ってなに？？

北海道が定めたルールを守り、良質な住宅を建てた実績や技術力がある、北海道がおススメする住宅事業者です。

ルール① 基本性能の確保

「長寿命」「安心・健康」「環境との共生」「地域らしさ」の４つの基本性能を確保することができます。

ルール② 専門技術者（BIS・BIS-E）による設計・工事

BIS・BIS-E は、「北方型住宅」を設計・建設するために必要な技術者の専門資格として制度化され、北海道に適した住宅の知識をもっています。

ルール③ 専用のサポートシステムで住宅履歴情報の保管

北海道が運用する「きた住まいるサポートシステム」です。
新築時の情報のみならず、点検やリフォームの履歴なども記録が可能です。

北海道の優良な住宅事業者「きた住まいるメンバー」が、「北方型住宅」を建設します。

一般財団法人
北海道建築指導センター