



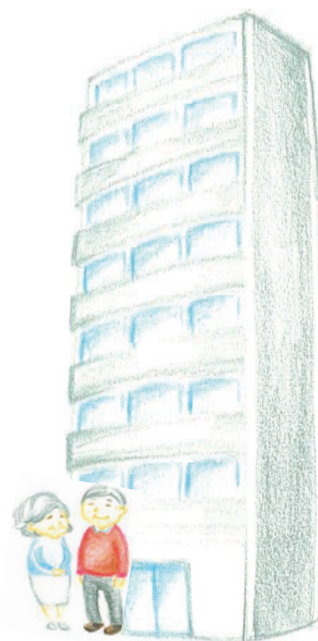
令和6年度版

より住みやすく より快適に 住まいのガイド

住宅や居住環境は市民生活の基本となるもので、住生活の向上は誰もの願いです。

広島市では豊かな住まいづくりに向けた市民意識の醸成や良質な住宅ストックの形成、良好な居住環境の形成などに取り組み、また、高齢者世帯や障害者世帯、子育て世帯等に配慮した住宅施策を進めています。

このガイドでは、市営住宅などの公的な賃貸住宅に関する情報や、補助・融資制度、税制など、住まいに関するお役立ち情報をご紹介します。



広島市

このガイドは、令和6年6月1日現在で作成しています。

内容が変更されることがありますので、それぞれの問い合わせ先にご確認ください。

住まいに関する最新の情報は、広島市のホームページ（<http://www.city.hiroshima.lg.jp/>）に掲示しています。（広島市ホームページ＞くらし・手続き＞住まい）

公的な賃貸住宅のご案内

市営住宅

広島市が運営する、住宅に困っている方が住むことのできる住宅です。公営住宅・改良住宅・特賃住宅等があり、申込みには、それぞれ月額収入が一定の基準内であることなどの条件があります。

(申込資格) (共通)

- ① 申込者本人が成人であること。
- ② 申込者本人が広島市内に住民登録があり現に居住していること、又は広島市内に勤務場所を有すること。
- ③ 申込者本人が市町村民税を滞納していないこと。
- ④ 入居しようとする家族全員が市営住宅の家賃、市営店舗及び市営住宅等附設駐車場の使用料等を滞納していないこと。
- ⑤ 入居しようとする家族全員が暴力団員でないこと。

☆詳しくは、各区役所建築課等で配布している『広島市市営住宅入居者募集案内』及び『広島市特賃住宅入居者募集案内』をご確認ください。

公営住宅・改良住宅

◆住宅に困っている低額所得の方々のために建設された住宅です。

- 収入基準（右図の月額収入金額です。）

	一般世帯	裁量階層世帯（注1）
公営住宅	158,000円以下	214,000円以下
改良住宅	114,000円以下	139,000円以下

- その他の申込資格

住宅に困っていること。原則、持ち家のある方は申込みできません。

家族（2人以上）で申込みをされる場合

現に同居し、又は同居しようとする親族がいること（原則、夫婦（内縁関係及び婚約中を含む。）、パートナー（※）又は親子を主体とした家族であること。）。

※「広島市パートナーシップ宣誓の取扱いに関する要綱」に基づく「パートナーシップ宣誓書受領証」の交付を受けた方又は本市が協定を締結している自治体からの転入者で継続使用の手続きをした方

単身（1人）で申込みをされる場合

60歳以上の方や身体障害者手帳（1級から4級まで）の交付を受けていることなどの条件に当てはまること。

- 入居者の募集方法

次のとおり定期公募を行っています（一部の住宅については、常時公募も行っています。）。

受付時期：毎年度5、8、11、2月の年4回

※募集開始は「ひろしま市民と市政」や広島市ホームページでお知らせします。

受付方法：電子申請又は申込書の郵送、持参

受付場所：【電子申請の場合】広島市ホームページ

【郵送・持参の場合】各区役所建築課

入居候補者の決定方法：複数の申込みがあった場合は抽選

※申込みをされる方が、ひとり親・高齢者・心身障害者・原爆被爆者・多子・DV被害者・犯罪被害者等・引揚者・ハンセン病療養所入所者等の世帯に該当する場合は、抽選時の持ち玉の優遇を行っています。

- 家賃について

入居世帯の収入、住宅の広さ、築年数などによって決まります。

（注1）申込者が60歳以上で、同居予定者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の方からなる世帯や、身体障害者手帳（1級から4級まで）の交付を受けている方がいる世帯などの条件に当てはまる世帯

市営住宅に関する詳細は、各区の建築課へお問い合わせください。

中区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 504-2578 FAX 243-0595	東区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 568-7744 FAX 262-0639	南区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 250-8959 FAX 252-7179	西区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 532-0949 FAX 532-0958
安佐南区	☎ 831-4954 FAX 877-2299	安佐北区	☎ 819-3937 FAX 815-3906	安芸区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 821-4928 FAX 822-8069	佐伯区 (指定管理者区役所事務所)	☎ 943-9744 FAX 923-5098

特賃住宅

◆月額収入が原則として15万8千円以上の世帯を対象とした中堅所得者向けの住宅です。

- 収入基準（右図の月額収入の金額です。）
- その他の申込み資格
 - ・現に、自ら居住するための住宅を必要としていること。
 - ・現に同居し、又は同居しようとする親族等がいること。夫婦（内縁関係及び婚約中を含む。）、パートナー若しくは親子を主体とした家族であること又は里親として委託児童を養育していること。
- 入居者の募集方法

次のとおり、常時公募を行っています。

受付方法：電子申請又は申込書の持参

受付場所：【電子申請の場合】広島市ホームページ

【持参の場合】申込希望住宅の所在する区の区役所建築課
- 家賃について（右表のとおりです（間取りは全て3LDK）。）

一般世帯
158,000円以上487,000円以下
成長階層世帯（注2）
123,000円以上487,000円以下

地区	住宅名	家賃
中区	江波沖住宅	63,300円～66,600円
	吉島東住宅	66,100円
東区	戸坂中島住宅	55,500円
	矢賀住宅	87,900円
南区	大須賀住宅	59,900円～68,900円
西区	観音新町東住宅	75,000円

（注2）入居しようとする世帯員のうち、年間総所得が最も高額である方の年齢が申込日現在40歳未満である世帯

県営住宅

広島県が運営する、住宅に困っている方が住むことのできる住宅です。入居の申込み条件・収入基準・家賃設定の方法は、市営住宅の「公営住宅」と、ほぼ同様になります。

- ★県営住宅は、広島県内在住等の住所要件はありません。
- ★問合せ先 県営住宅指定管理者 広島県ビルメンテナンス協同組合 県営住宅管理グループ
（南区稲荷町4-5 尾崎ビル3階） ☎261-7819（安佐南・安佐北）
☎261-7907（その他）

都市再生機構（UR）・広島県住宅供給公社賃貸住宅

- ★問合せ先 【独立行政法人都市再生機構（UR）賃貸住宅】
独立行政法人都市再生機構 業務受託者（㈱第一ビルサービス）
（南区稲荷町4-5 尾崎ビル4階） ☎545-1840
- 【広島県住宅供給公社賃貸住宅】
広島県住宅供給公社 住宅部住宅管理・入居促進担当
（中区大手町二丁目11-15 新大手町ビル3階） ☎248-2272

サービス付き高齢者向け住宅の登録制度

サービス付き高齢者向け住宅

国土交通省と厚生労働省が連携し、高齢者の居住の安定を確保するため、バリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」の登録制度が、平成23年10月20日に創設されました。

サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

- 各専用部分の床面積は、原則25㎡以上（ただし、居間、食堂、台所その他のほかの住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合は18㎡以上）
- 各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの（ただし、共同部分に共同して利用するための適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより十分な居住環境が確保される場合は、各戸に備えなくても可）
- バリアフリー構造（段差のない床、手すりの設置、廊下幅の確保）
- 安否確認、生活相談サービスが必須のサービス 等

★登録情報の閲覧

- ・書面：市住宅政策課、市介護保険課、区役所建築課、区役所福祉課の窓口
- ・インターネット：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム (<https://www.satsuki-jutaku.jp>)

★登録窓口・問合せ先

広島市住宅政策課 ☎504-2292

セーフティネット住宅の登録制度

セーフティネット住宅

面積や構造等の一定の基準を満たす民間賃貸住宅を、高齢者、障害者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の入居を拒まない「セーフティネット住宅」として登録する制度です。

セーフティネット住宅の登録基準

- 住戸の床面積が原則25㎡以上であること（共同居住型住宅については別途定める基準）
- 耐震性を有すること
- 台所、便所、収納、洗面、浴室等を備えていること
- 家賃が近傍同種の住宅と均衡を失しないこと 等

★登録情報の閲覧

広島市住宅政策課、セーフティネット住宅情報提供システムホームページ

★登録窓口・問合せ先

広島市住宅政策課 ☎504-2292

広島県あんしん賃貸支援事業

住宅確保要配慮者が入居できる民間賃貸住宅（あんしん賃貸住宅）の仲介を行う事業者（あんしん賃貸住宅協力店）の紹介や、入居をサポートする事業です。

- あんしん賃貸支援事業では、次の2種類の情報の登録及び提供をしています。
 - 1 協力店（あんしん賃貸住宅の仲介業務を行う事業者）
 - 2 支援団体（住宅確保要配慮者に対して居住支援を行うNPO法人、社会福祉法人等の民間団体）

★登録情報の閲覧

広島県ホームページ

広島県住宅課・各市町窓口

★支援団体の登録

広島県住宅課 ☎513-4164

★協力店の登録（所属する団体に提出）

（公社）広島県宅地建物取引業協会

☎243-0011

（公社）全日本不動産協会広島県本部

☎241-7696

（一社）不動産流通経営協会中・四国支部

☎242-3005

（公財）日本賃貸住宅管理協会広島県支部

☎554-5577

（株）良和ハウス内
賃貸管理部

※平成29年の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の改正に伴い、「あんしん賃貸住宅登録制度」は、法律で定める登録制度に一元化しました。

マイホーム借上げ制度

退職などを機に、新しい場所で子育て後の暮らしを計画されている原則50歳以上の人からマイホームを借上げ、子育て期などの戸建住宅を求める家族に転貸して家賃収入を貸主に支払う制度です。

50歳未満の方にも、海外赴任や転勤、結婚・離婚・家族や利用者の介護・支援などの家族状況の変化による住みかえ、誰も住まずに空いてしまっている家をお持ちの場合（相続を含む）などにご利用いただくことができます。

- 貸主（制度利用者）のメリット
空室時も家賃保証のある賃貸制度で、自宅を売却することなく、住み替えや老後の資金として活用することができます。
- 借主（子育て世帯など）のメリット
敷金・礼金が不要で、新耐震基準をクリアした優良な住宅を借りることができます。

《問合せ先》（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI） ☎(03)5211-0757

住宅への補助・融資等

バリアフリー改修への補助等

広島市では、高齢者や障害者がお住まいの住宅のバリアフリー化のための費用の一部を補助しています（いずれも着工前の申請が必要です。）。

介護保険の住宅改修費支給制度

対象者	支給方法	支給額	☎申込み・問合せ先
市内に居住し、介護保険法の要介護・要支援認定を受けている方で、かつ居宅で生活されている方	原則償還払い。受領委任払いを利用できる場合があります。 着工前に、各区の福祉課高齢介護係へ申請し、介護保険の給付の対象として適当であることについて、市の確認を受けている必要があります。	《支給限度基準額》 要介護（要支援）被保険者の住所地にある、実際に居住されている住宅の改修であり、身体状況、住宅の状況により、必要と認められる改修について、要介護・要支援被保険者1人につき、20万円までが対象 《給付率》 介護保険の住宅改修と認められる工事費の9割、8割又は7割（支給は18万円、16万円または14万円まで）	各区の福祉課高齢介護係 中 区 504-2478 東 区 568-7732 南 区 250-4138 西 区 294-6585 安佐南区 831-4943 安佐北区 819-0621 安 芸 区 821-2823 佐 伯 区 943-9730

高齢者等住宅改修費補助

対象者	収入要件	補助額	☎申込み・問合せ先
市内に居住し、介護保険法の要介護・要支援認定を受けているか、生活保護法の介護扶助等の受給資格を有する方	生計中心者の申請した年度（4月～6月までは前年度）の市民税所得割額が9万円以下	《補助対象額》 介護保険法に基づく住宅改修費（支給限度基準額20万円）の補完として、住宅改修費（上限60万円）に対する補助を行う。 （既に別工事で本制度の補助を受けている場合は、60万円からこの工事費を控除した額が上限） 《補助率》 生活保護を受けている世帯等：5/5 生計中心者の市民税が非課税の世帯：3/5 生計中心者の市民税所得割額（※）が9万円以下の世帯：2/5	各区の福祉課高齢介護係 中 区 504-2570 東 区 568-7730 南 区 250-4107 西 区 294-6218 安佐南区 831-4941 安佐北区 819-0585 安 芸 区 821-2808 佐 伯 区 943-9729

障害者住宅改修費補助

対象者	収入要件	補助額	☎申込み・問合せ先
市内に住所を有し、①身体障害者手帳1～4級②療育手帳④・A③精神障害者保健福祉手帳1級のいずれかをお持ちの方、④発達障害者のうち聴覚過敏により防音工事が必要と認められる方、⑤難病患者等のうち、住宅改修が必要と認められる方	生計中心者の当該年度の市民税所得割額が9万円以下	《補助対象額》 改造工事費と、80万円（障害者（児）日常生活用具給付事業の住宅改修費給付（※）を受けた場合はその住宅改修費用（上限20万円）を、介護保険の住宅改修費支給を受けた場合はその支給額に90分の100を乗じて得た額を控除した額）を比較して少ない方の額に、次の補助率を乗じた額 《補助率》 生活保護を受けている世帯等：5/5 生計中心者の市民税が非課税の世帯：3/5 その他の世帯：2/5	各区の福祉課障害福祉係 中 区 504-2588 東 区 568-7734 南 区 250-4132 西 区 294-6346 安佐南区 831-4946 安佐北区 819-0608 安 芸 区 821-2816 佐 伯 区 943-9769

※障害者（児）日常生活用具給付事業の住宅改修費支給制度（着工前に支給申請が必要です。）

- ★対象者 ①学齢児以上の年齢で、下肢、体幹機能障害又は乳幼児期以前の非進行性の脳病変による運動機能障害（移動機能障害に限る。）3級以上（特殊便器取替の場合は上肢障害2級以上）の方
- ②難病患者等で、下肢又は体幹の機能に障害があり、住宅改修が必要と認められる方
- ★支給額 住宅改修費用（上限20万円）から、利用者負担額（所得に応じた上限額の範囲内で、住宅改修費用（上限20万円）の1割）を控除した額
- ★申込み・問合せ先 上記表に記載の各区の福祉課障害福祉係

住宅団地における住み替え促進事業

住宅団地の町内会等の自治組織が、空き家を活用して子育て世帯の住み替えを促進するための取組を行う場合に、空き家のリフォーム費や入居者の家賃を一部補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

制 度	対象住宅	対象者	補助額	補助限度額
リフォーム費補助	【対象住宅】 住宅団地において町内会等の自治組織が作成する空き家活用計画書に記載された戸建住宅又は併用住宅であり、交付申請等を行う日から遡って3か月以上居住されていないもの 【対象工事】 空き家を活用するために行う修繕、模様替え、増築等で総額が20万円以上のもの	次の（１）（２）のいずれかに該当する人 （１）子育て世帯（小学生以下の子ども又は妊娠中の者がいる世帯）に賃貸しようとする当該住宅の所有者 （２）自己の居住の用に供する目的で当該住宅を取得又は賃借した子育て世帯	補助対象工事経費の1/2	50万円
家賃補助	【対象住宅】 住宅団地において町内会等の自治組織が作成する空き家活用計画書に記載された戸建住宅又は併用住宅であり、賃貸借契約日から遡って3か月以上居住されていないもの	当該住宅に居住している子育て世帯	家賃から住宅手当を控除した額の1/2	2万円/月 （最長24ヶ月）

《問合せ先》広島市住宅政策課 ☎504-2292

耐震診断・改修への補助

広島市では、昭和56年5月31日以前に着工された住宅を対象として、以下の補助制度を実施しています（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

制 度	対象住宅	対象事業	補助額	補助限度額
住宅耐震診断補助	戸建木造住宅	耐震診断 広島市の登録を受けた耐震診断資格者が一定の基準に基づいて行うもの	耐震診断費用の2/3	4万円
	分譲マンション			133万3千円
住宅耐震改修等補助	戸建木造住宅	耐震改修事業 耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満（倒壊する可能性が高い）等の条件に該当する住宅の上部構造評点を1.0以上（一応倒壊しない）にするために必要な補強工事で、建築士が設計・工事監理するもの	耐震改修事業に要する費用のうち、耐震改修工事費の80%	100万円
		現地建替え事業 耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満（倒壊する可能性が高い）又は簡易耐震診断による評点の合計が7以下、及びその他の条件に該当する住宅を取り壊し、同一の敷地に新たに住宅を建築するもの	現地建替え事業に要する費用のうち、現地建替え工事費の80%	100万円
		非現地建替え事業 耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満（倒壊する可能性が高い）又は簡易耐震診断による評点の合計が7以下、及びその他の条件に該当する住宅を取り壊し、別の敷地に新たに住宅を建築するもの	非現地建替え事業に要する費用のうち、除却工事費の23%	50万円
		除却事業 耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満（倒壊する可能性が高い）又は簡易耐震診断による評点の合計が7以下、及びその他の条件に該当する住宅を取り壊し、耐震性を有する住宅に住み替えるもの	除却工事費の23%	50万円
耐震シェルター等設置補助	戸建木造住宅	耐震シェルター等設置 高齢者や障害者等が居住する住宅のうち、耐震診断の結果、構造評点が1.0未満（倒壊する可能性がある）又は簡易耐震診断による評点の合計が7以下等の条件に該当する住宅に、耐震シェルター又は防災ベッドを設置するもの	耐震シェルター等設置費用の1/2	12万5千円
		感震ブレーカー設置 耐震シェルター等設置補助制度を利用し耐震シェルター又は防災ベッドを設置する住宅のうち、感震ブレーカーを設置するもの	感震ブレーカー設置費用の1/2	4万円

《問合せ先》広島市住宅政策課 ☎504-2292

ブロック塀の撤去への補助

地震時におけるブロック塀等の倒壊などによる被害を防止し、市民の安全を守るため、危険な民間ブロック塀等の撤去費用の一部を補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

補助対象	補助額	補助限度額
道路に面し、道路面から高さ1メートル以上のブロック塀等（コンクリートブロック、れんが、石等の塀）で、危険性を有するもの	撤去費用の2/3	15万円

※ フェンス、門柱、隣地境界沿いのブロック塀等の撤去や新たに設ける塀等の設置に要する経費などは対象外
《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

吹付けアスベストの調査・撤去への補助

アスベストによる健康被害に対する市民の不安を解消するため、市内にある民間建築物の所有者等が吹付けアスベストの除去などを行う場合に、費用の一部を補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

※ 吹付けアスベスト及び重量比0.1%を超えるアスベストを含有する吹付けロックウールをさします。
※ 成形板やボード、外壁用の吹付け仕上塗料など、上記2種類以外は補助対象ではありません。

対象事業	補助対象	補助額	補助限度額
分析調査	分析機関での分析費用（サンプリング採取経費を含む）	補助対象経費の全額	25万円
除却工事等	除却等（「除去」「囲い込み」「封じ込め」にかかる工事費及び廃アスベストの処分運搬費等）	補助対象経費の1/2	100万円

《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

土砂災害のおそれのある区域からの移転への補助

がけ崩れや土石流などの土砂災害から市民の安全を守るため、土砂災害特別警戒区域などに建てられている住宅の移転費用の一部を補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

※ 既存住宅の除却等のみでも制度の活用は可能ですが、空き家の場合は対象外となります。
※ 特殊土地地帯等は、広島市では、「特殊土地地帯（東区の一部、西区の一部、安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区）」及び「保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域」が該当します。
※ 移転先住宅の建設、購入及び改修費（借入金利子相当額）の補助を受ける際は、必ず既存住宅の除却をしなければなりません。

対象事業	補助対象	補助限度額	
補助対象住宅の除却等費	危険住宅の除却等に要する費用	除却に要する費用	算定式により算出した除却工事費を限度額とする。ただし、190万円を超える場合は、190万円を限度とする。 ※算定式：木造の場合3万2千円×延べ面積（㎡） 非木造の場合4万6千円×延べ面積（㎡）
		その他除却等に要する費用	97万5千円
移転先住宅の建設、購入及び改修費（借入金利子相当額）	移転先住宅の建設、購入及び改修をするために金融機関等から借入れた場合に、その借入金の利子（年利率8.5%を限度とする。）に相当する額	一般地域	421万円（以下内訳） ・建物：325万円 ・土地：96万円
		特殊土地地帯等	731万8千円（以下内訳） ・建物：465万円 ・土地：206万円 ・敷地造成：60万8千円

《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

土砂災害特別警戒区域内の建築物の改修工事への補助

がけ崩れや土石流などの土砂災害から市民の安全を守るため、土砂災害特別警戒区域に建っている建築物（住宅・事務所・作業場・工場など居室を有する建築物）の土砂災害対策改修費用の一部を補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

補助対象	補助額	補助限度額
次の①から③までの要件を満たすもの ① 土砂災害特別警戒区域内にあり、区域に指定される前から建てられている建築物（住宅・事務所・作業所・工場など居室を有する建築物） ② 土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないこと ③ 土砂災害対策改修の結果、土砂災害に対して安全な構造となること（建築基準法施行令第80条の3の規定に適合する構造となること）	改修工事費の23%	77万2千円

《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

周囲に著しい保安上の危険を及ぼしている老朽危険空家等の除却工事への補助

空き家の倒壊等による危険から市民の安全を確保するため、老朽化等により倒壊のおそれがあるなどの危険性を有する空き家を除却する工事の一部を補助します（補助制度の利用には事前の申請が必要です。）。

補助対象	補助額	補助限度額
次の①から③までの要件を満たすもの ① 広島市内にある戸建住宅（長屋、店舗等併用住宅を含む。）であるもの ② 腐朽または破損の程度が本市への定めた基準以上であるもの ③ 道路は近接するなど通行人へ危険が及ぶ可能性が高いもの - 平屋建てまたは2階建て…建築物から道路までの最短距離が3m未満 3階建て以上…建築物から道路までの最短距離が5m未満	除却工事費の1／3または、下記の算定式により算出した金額	50万円

※算定式：国が定める標準建設費（木造：3万2千円、非木造：4万6千円）×延べ面積（㎡）×8／10

《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

住宅の防災・減災推進事業

戸建住宅、集合住宅の一定要件を満たす擁壁の耐震改修や崖崩れ対策などの工事費用の一部を補助します。（いずれも補助の対象となる事業や工事の契約前、着手前に申請が必要です。事業や工事の実施後は対象になりません。）

制 度	申請者	補助対象地	補助率
住宅防災対策 工事補助金	営利を目的としない個人	耐震診断で耐震性がないと判断された擁壁（高さ2m超で勾配30度以上）で、被災想定家屋1戸以上	戸建住宅：工事費の23%（上限230万円） 集合住宅：工事費の3分の1（上限333万3千円）
住宅減災対策 工事補助金	営利を目的としない個人	高さ2m超で勾配30度以上の人工崖や自然崖で、被災想定家屋1戸以上	工事費の2分の1（上限100万円）

《問合せ先》 広島市下水道局河川防災課 ☎504-2377

浸水対策の推進事業

市街化区域のうち、過去に浸水被害が発生した場所、又は浸水被害が発生するおそれがある場所の建物に止水板を設置する際に要する費用の一部を補助する制度です。

制度	対象住宅	補助対象	補助額	補助限度額
止水板設置補助制度	住宅、マンション、店舗、事務所など（これらに属する駐車場を含む）の建物	止水板の購入、設置に必要な工事	補助対象額工事経費の1/2	50万円

《問合せ先》 広島市下水道局施設部計画調整課 ☎504-2413

省エネ改修・住宅取得等への補助等

家庭用スマートエネルギー設備設置補助金

広島市では、地球温暖化対策として、家庭からの温室効果ガス排出削減を図るため、家庭用燃料電池（エネファーム）、家庭用蓄電池又はV2H充放電設備設置費用の一部を補助します（募集台数に達した時点で受付を締め切ります。）。

補助対象者	補助額	募集期間	募集台数	☎申込み・問合せ先
市内に居住し、次に掲げるいずれかの個人 ◇住宅に家庭用燃料電池、家庭用蓄電池又はV2H 充放電設備を設置する個人 ◇家庭用燃料電池、家庭用蓄電池又は V2H充放電設備が設置された住宅を購入する個人	1台当たり 3万円	令和6年4月15日 ～ 令和7年1月31日	560台 （家庭用燃料電池、家庭用蓄電池及びV2H充放電設備の合計）	環境局 温暖化対策課 ☎504-2185

広島市の融資

（いずれも市内に住所を有することが申込みの条件です。申込みは随時受け付けています。）

母子父子寡婦福祉資金貸付制度

対象者	貸付対象	貸付限度額	償還期限	据置期間	利率	☎申込み・問合せ先
次のいずれかに該当する方 (1) 母子家庭の母 (2) 父子家庭の父 (3) 寡婦（※） (4) 40歳以上の配偶者のいない女子で（1）、（3）以外の方（※）	住宅資金 住宅の補修・増改築や住宅取得に必要な資金	1回につき150万円 （特別の場合及び住宅取得の場合200万円）	据置期間経過後6年以内 （特別取得7年以内）	貸付けの日から6か月間	無利子（保証人を立てない場合） 年1.0%（保証人を立てない場合） （注）据置期間中は無利子	各区の福祉課児童福祉係 中区 504-2569 東区 568-7733 南区 250-4131 西区 294-6342 安佐南区 831-4945 安佐北区 819-0605 安芸区 821-2813 佐伯区 943-9732
※（3）、（4）の方については、前年の所得の額が203万6千円以下の方のみ貸付の対象となる場合もあります。	転宅資金 借家入居の際の敷金、前家賃等の一時資金	1回につき26万円	据置期間経過後3年以内			

住宅金融支援機構の関連融資

【フラット35】（全期間固定金利の住宅ローン）

■民間金融機関と住宅金融支援機構が提携してご提供する全期間固定金利の住宅ローンです。

【フラット35】の4つのメリット

- ずっと固定金利の安心
資金の受取時に、返済終了までの借入金利と返済額が確定します。
 - 多彩なメニューで安心の住まいづくりを応援
お客さまのさまざまな住宅取得のニーズに応えるため、【フラット35】子育てプラス、【フラット35】S、【フラット35】リノベ、【フラット35】維持保全型、【フラット35】地域連携型などの多彩なメニューをご用意しております。また、第三者機関のチェック（物件検査）で住まいづくりを応援します。
※物件検査手数料はお客様の負担となります。物件検査手数料は、検査機関または適合証明技術者により異なります。
 - 保証人不要、繰上返済手数料不要
【フラット35】の借入れにあたって、保証人は必要ありません。また、返済中に繰上返済や返済方法の変更を行う場合の手数料もかかりません。
 - ご返済中も安心サポート
お客さまに万一のことがあった場合に備えて、新機構団信や新3大疾病付機構団信をご用意しています。また、多様な返済方法変更のメニューをそろえ、お客さまからの返済のお悩みに対して、事情に合った返済方法をご提案します。
※健康上の理由その他の事情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。
- （注）【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、申込ご本人またはその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に確認しています。

【フラット35】の商品概要は、【フラット35】サイト（www.flat35.com）でご確認ください。

《問合せ先》お客さまコールセンター ☎0120-0860-35

【リ・パース60】（60歳からの住宅ローン）

■住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供する満60歳以上の方向けの住宅ローンです。

【リ・パース60】の主な特徴

- (1) 毎月のお支払いは利息のみで、元金は、お客さまが亡くなられたとき（連帯債務で借入れをされた場合は、主債務者および連帯債務者がお二人とも亡くなられたとき）に、相続人の方から一括してご返済いただくか、担保物件（住宅および土地）の売却によりご返済いただきます。
- (2) ご自宅のリフォーム、戸建住宅の建設・購入、マンションの購入、住宅ローンの借換えなど、様々な住宅の資金使途に利用が可能です。

《借入に当たっての注意事項》

- (1) 【リ・パース60】の借入申込みは取扱金融機関が窓口となります。なお、金利やご利用条件等は、取扱金融機関により異なるため、商品の詳細は、取扱金融機関にお問合せください。
- (2) ご融資の限度額は、所定の融資限度額、所要金額の100%または担保評価額に担保掛目を乗じた額のうち最も低い額となり、担保評価によっては、自己資金が必要となります。
- (3) 【リ・パース60】のお借入れには、取扱金融機関および機構の審査があり、審査結果によっては、お客さまのご希望に沿えない場合がございますので、あらかじめご了承ください。
- (4) 生活資金および投資用物件の取得資金にはご利用いただけません。

【リ・パース60】の商品概要は、機構ホームページ（www.jhf.go.jp）でご確認ください。

（問合せ先）お客さまコールセンター（【リ・パース60】ダイヤル） ☎0120-9572-60

機構融資

融資の種類	概要	問合せ先 （住宅金融支援機構）
財形住宅融資	財形貯蓄を1年以上続け、申込日前2年以内に財形貯蓄の預入れを行い、かつ、申込日における貯蓄残高が50万円以上あるなどの要件を満たした方が利用できる融資です。（建設・購入・リフォーム）	お客さまコールセンター 9:00～17:00 ※祝日・年末年始を除く。 ☎0120-0860-35 ご利用いただけない場合は、 こちらの番号（☎048-615-0420）におかけください。
【グリーンリフォームローン】	断熱改修工事または省エネ設備設置工事を含むリフォームに利用できる全期間固定金利の融資です。 （融資額500万円以内、返済期間10年以内、融資手数料無料、無担保、無保証） 満60歳以上の方は高齢者向け返済特例（※）をご利用いただけます。	
リフォーム融資 （耐震改修工事）	耐震改修工事または耐震補強工事を行うために必要な資金に対する融資です。	
リフォーム融資 ＜高齢者向け返済特例（※）＞ （部分的バリアフリー工事、 ヒートショック対策工事、 耐震改修工事）	満60歳以上の方が部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を含むリフォームを行う場合の融資です。	お客さまコールセンター （災害専用ダイヤル） 9:00～17:00 ※祝日・年末年始を除く。 ☎0120-086-353 ご利用いただけない場合は、 こちらの番号（☎048-615-0420）におかけください。
災害復興住宅融資	地震等の災害で住宅が「全壊」、「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が利用できる住宅復旧のための建設資金、購入資金または補修資金に対する融資です。 また、「準半壊」または「一部損壊」等の場合は、補修資金のみご利用いただけます。 満60歳以上の方は高齢者向け返済特例（※）をご利用いただけます。	

※高齢者向け返済特例

毎月のお支払いを利息のみとし、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含みます。）全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅および敷地の売却、自己資金などにより、一括してご返済いただく融資です。

安全・安心な住宅制度

長期優良住宅

長期優良住宅とは、長期にわたり良好な状態で使用するために、その構造及び設備に工夫がされた優良な住宅です。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ことを目的としています。

この長期優良住宅の建築及び維持保全に関する計画を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成21年6月に施行されました。この法律では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体（スケルトン）の耐久性や内装・設備（インフィル）の維持管理の容易性等の性能を有し、維持保全計画が策定された住宅について認定します。

なお、既存の住宅であっても、一定の基準を満たしているものや当該基準を満たすための必要な工事を行うものであれば、長期優良住宅の認定を受けることができます。

認定を受けた長期優良住宅は、認定の区分により異なりますが、例えば新築住宅の場合、住宅ローン減税や投資型減税のほか、登録免許税、不動産取得税及び固定資産税について税負担の軽減を受けることができます。

長期優良住宅の認定基準

認定基準として、構造躯体の耐久性・耐震性、内装・設備の維持管理の容易性、バリアフリー改修など変化に対応できる可変性、省エネルギー性能など一定以上の住宅性能を有する必要があります。

認定住宅等に対する税制・融資の特例措置

P.15～17をご覧ください。

その他の税制の特例措置

以下の3税について、認定長期優良住宅の税負担額が一般住宅の負担額以下に抑制されます（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）。

	認定長期優良住宅以外の住宅	認定長期優良住宅
登録免許税 (令和9年3月31日まで)	①保存登記の税率 1.5/1000※ ②移転登記の税率 3.0/1000※ ③抵当権設定の税率 1.0/1000 ※認定低炭素住宅については、①、②が1.0/1000に軽減されます。	①保存登記の税率 1.0/1000 ②移転登記の税率 1.0/1000 ※戸建住宅は 2.0/1000 ③抵当権設定の税率 1.0/1000
不動産取得税 (令和8年3月31日まで)	取得した価格から1,200万円を控除	取得した価格から1,300万円を控除
固定資産税 (令和8年3月31日まで)	【一般の住宅】 3年度間 1/2に軽減 【3階建以上の耐火構造住宅等】 5年度間 1/2に軽減	【一般の住宅】 5年度間 1/2に軽減 【3階建以上の耐火構造住宅等】 7年度間 1/2に軽減

《問合せ先》

長期優良住宅の認定	広島市住宅政策課	☎504-2292
登録免許税の軽減	広島法務局、広島法務局可部出張所、広島法務局廿日市支局 (電話番号は P.13 に掲載しています。)	
不動産取得税の軽減	西部県税事務所不動産税課 (電話番号は P.13 に掲載しています。)	
固定資産税の軽減	各市税事務所家屋係・税務室 (電話番号は P.14 に掲載しています。)	

住宅瑕疵担保履行法（正式名称：特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律）

住宅の購入者を保護するため、住宅瑕疵担保履行法が平成19年5月30日に公布され、新築住宅の供給者である建設業者や宅地建物取引業者に資力確保措置（住宅瑕疵担保保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入）が義務付けられました。この法律は、平成21年10月1日から引き渡された新築住宅に適用されます。

●事業者の瑕疵担保責任

新築住宅を供給する事業者は、住宅の中でも特に重要な部分である、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分（右図）の瑕疵に対する10年間の瑕疵担保責任（契約の目的物に瑕疵（欠陥）があった場合に、これを補修したり、欠陥によって生じた損害を賠償したりする責任）を負っています。

なお、任意のものとしてリフォーム、既存住宅売買、共同住宅大規模修繕についても保険があります。

●保険制度と供託制度

保険制度は、保険法人との保険契約により、新築住宅に瑕疵があった場合、事業者に保険金が支払われる制度です。供託制度は事業者が法律で定められた額の保証金（現金等）をあらかじめ法務局などの供託所に預けておく制度です。

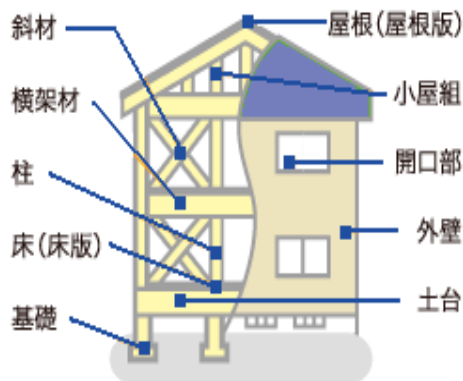
●供託金の還付請求

供託の場合は、通常事業者は自力で補修等を行います。ところが、倒産等で補修が行えない時、新築住宅の取得者は供託所に対して瑕疵の補修等に必要な金額について、供託金からの還付請求をすることができます。

●保険金の還付請求

通常は住宅事業者が保険金を受け取って、欠陥を直しますが、倒産等で住宅事業者が直せない場合には、消費者が直接受け取れます。

瑕疵担保責任の対象となる部分 【木造（在来軸組工法の戸建住宅）の例】



《問合せ先》

(株)ジェイ・イー・サポート	☎836-3300
日本E R I (株)広島支店	☎211-5500
(株)日本住宅保証検査機構中四国支店	☎261-1600
ハウスプラス中国住宅保証(株)	☎545-5607
(株)広島建築住宅センター	☎228-2220

住宅性能表示制度

住宅性能表示制度は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、住宅の性能を共通に定められた方法を用いて客観的に示し、それを第三者が確認することを通じて、安心して住宅の取得ができることを目的とした制度です。

この制度を適用することにより、住宅の性能の相互比較ができたり、性能上の要求が設計者・施工者と共通に認識され望みどおりの住宅をつくることができます。また、設計図書どおりの施工が確実になされることになります。

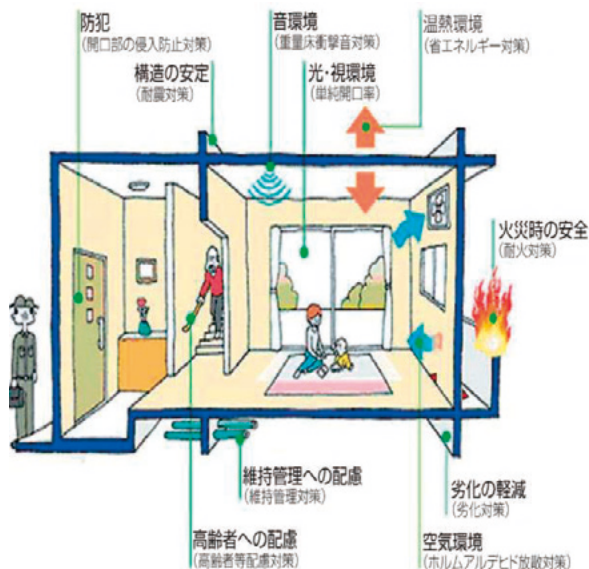
なお、既存住宅（いわゆる中古住宅）については、評価できる性能項目は限られています。

住宅性能表示のイメージ（10分野33項目）

- 各性能項目（右図）について、住まいの性能が等級や数値等で表示されます。
- 指定住宅紛争処理機関による円滑で迅速な紛争処理が受けられます。
- 評価は、次の登録住宅性能評価機関が、公正・中立な立場で行います。

《問合せ先》

(株)ジェイ・イー・サポート	☎836-3300
日本E R I (株)広島支店	☎211-5500
(株)日本住宅保証検査機構中四国支店	☎261-1600
ハウスプラス中国住宅保証(株)	☎545-5607
(株)広島建築住宅センター	☎228-2220



広島市住まいのアドバイザー派遣

循環型社会の形成に向け、「住宅を長く大切に使う」ことが求められていることや、高齢化の進展、資源・エネルギー問題の深刻化、安全・安心に対する意識の高まりなどから、住宅のバリアフリー化、省エネルギー化、耐震化などのリフォームの需要が高まっています。

このような中で、住宅のリフォームを検討する方に、中立的な立場の専門家である「アドバイザー」を派遣し、個々の居住ニーズや身体状況等に応じた適切な助言を行う「広島市住まいのアドバイザー派遣」を実施しています。

●対象となる方

広島市に居住し、次のいずれにも該当する方です。

- ・自らが居住する住宅の増改築（減築を含む）、改修などの工事を行うにあたって、専門家からの助言を希望する方
- ・現地における当該住宅や敷地の状況などを踏まえた助言が適切と判断される方

●助言の範囲

アドバイザーが自宅に訪問し、相談の内容に応じて、次のことについて助言します。

- ・バリアフリー化、省エネルギー化、耐震化など、住宅の性能を向上させるためのリフォーム
 - ・年代や世帯構成の変化等に対応するためのリフォーム
 - ・リフォームについての基本的な注意事項や支援制度等
- （注）（既に行われた工事のトラブルについては対象外です。）

●派遣するアドバイザーの資格等

自宅に派遣するアドバイザーは、広島市内の建築士事務所に所属する建築士（1級、2級又は木造）で、住宅の設計、工事に関して実務経験が10年以上ある専門家です。

建築士の資格のほか、住宅リフォームに関係する次のような資格も取得しています。

〔例〕広島市木造住宅耐震診断資格者、建築施工管理技士等

《問合せ先》 広島市住宅政策課 ☎504-2292

建築物環境配慮制度

「広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例」に基づく制度であり、建築物の床面積の合計が2000㎡以上の新築等を行うとする建築主を対象に、建築物の環境性能評価及び評価結果等を記載した「建築物環境計画書」の提出を義務付け、市でその概要を公表することにより、建築主の自主的な取組を促し、環境に配慮した建築物の普及を図ることを目的としています。

●協賛金融機関との連携による環境配慮型分譲マンションの普及促進制度

この制度は、市と協賛する金融機関が連携して、環境に配慮した分譲マンションの購入者が低金利の住宅ローン（環境配慮型住宅ローン）を利用できる制度です。

この制度の対象建築物は、「建築物環境計画書」を提出した分譲マンションのうち、CASBEE広島（広島市建築環境総合性能評価システム）による環境性能レベルが3以上であると評価された分譲マンション（環境配慮型分譲マンション）が対象となります。

なお、金利の引き下げ率や詳細な内容については、各金融機関によって異なりますので、各金融機関にご確認ください。

《問合せ先》 広島市建築指導課 ☎504-2288

子育てスマイルマンション認定制度

「子育てスマイルマンション認定制度（愛称：イクちゃんマンション）」は、マンションの住戸内・共用部などの「ハード仕様」、子育て支援サービス提供などの「ソフト支援」、便利な「立地環境」について、子育てしやすさに配慮したマンションを、広島県が認定し、情報発信する制度です。

●県と金融機関の提携ローンを利用可能

認定を受けたマンションを購入する際に、県と金融機関の提携ローンが利用可能で、各提携金融機関において金利優遇等があります。

《問合せ先》 広島県住宅課 ☎513-4164



住宅の取得等に伴う税金と特例措置

住宅の新築や取得をすると次のような税金が関係します。一定の要件を満たす場合などには、負担を軽減する特例措置があります。

税の種類	課税時期・課税対象者	税額・税率・その他	問合せ先
印紙税	建設工事の請負及び不動産の譲渡に関する契約書を作成したとき	記載された契約金額に応じて課税 (令和9年3月31日まで、建設工事の請負に関する契約金額が100万円、不動産の譲渡に関する契約金額が10万円を超える契約書に課せられる印紙税額は軽減されています。) ※ 詳細については、右記にお問い合わせください。	お近くの税務署 広島東 ☎227-1155 広島南 ☎253-3281 広島西 ☎234-3110 広島北 ☎814-2111 廿日市 ☎0829-32-1217 海田 ☎823-2131 吉田 ☎0826-42-0008 ※音声案内に従い「1 国税に関する一般的なご質問やご相談」を選択してください。
消費税及び地方消費税	住宅を取得したとき	10% ※ 中古住宅を個人間売買によって購入した場合には消費税は課されません。	
贈与税	住宅取得等資金の贈与により家屋の取得等をしたとき	父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、贈与税が非課税となる場合があります。 ※ 詳細については、右記にお問い合わせください。	
登録免許税	家屋の権利に関する登記をするとき	住宅用家屋の税率 (A) 所有権の保存 不動産価格×0.4% (0.15%) (B) 所有権の移転 不動産価格×2.0% (0.3%) (C) 抵当権の設定 債権金額×0.4% (0.1%) ※ 令和9年3月31日まで、一定の要件を満たした場合、()内の税率に軽減されます。 ※ 特定認定長期優良住宅の場合 (A) ~ (B) の税率が0.1%になります。 ただし (B) のうち戸建住宅は0.2%になります。 ※ 認定低炭素住宅の場合 (A) ~ (B) の税率が0.1%になります。 ※ 自然災害及び被災した建物の建替えの場合、一定の要件の下、免除されます。	広島法務局 ☎228-5741 広島法務局可部出張所 ☎812-2548 広島法務局廿日市支局 ☎0829-31-0164
不動産取得税	土地や家屋を取得したとき	課税標準額（不動産の価格）×3% （住宅以外の家屋は4%） ★ 宅地や宅地比準土地を令和9年3月31日までの間に取得したときは、当該土地の価格を1/2とします。 ★ 税率は令和9年3月31日までの特例措置によるものです。 ★ 軽減措置詳細については、右記にお問い合わせください。	西部県税事務所 不動産税課 ☎228-2111(代表) (内線)5382、5384、5386 ※令和6年10月15日から事務所が移転するため、電話番号が変わります。 ☎207-3256、3238 3239

税の種類	課税時期・課税対象者	税額・税率・その他	問合せ先									
固定資産税	毎年1月1日現在の土地・家屋の所有者	課税標準額×1.4％ ①一定の要件を満たす住宅を新築した場合、当該家屋に係る固定資産税額（居住部分のうち120㎡相当分までに限る。）が下記のとおり軽減されます。 〔適用期限〕 令和8年3月31日までの新築 <table><tr><td></td><td>認定長期優良住宅 以外の住宅</td><td>認定長期優良住宅 （新築された年の 翌年の1月31日ま でに申告が必要）</td></tr><tr><td>一般の住宅</td><td>3年度間 1/2に軽減</td><td>5年度間 1/2に軽減</td></tr><tr><td>3階建て以上の耐火構造住宅等</td><td>5年度間 1/2に軽減</td><td>7年度間 1/2に軽減</td></tr></table> ②一定の要件を満たすバリアフリー改修工事を行い申告（改修工事が完了した日から3ヶ月以内）をすれば、改修が完了した年の翌年度分の固定資産税額（居住部分のうち100㎡相当分までに限る。）が2/3に軽減されます。 〔適用期限〕 令和8年3月31日までの改修 ③一定の要件を満たす省エネ改修工事等を行い申告（改修工事等が完了した日から3ヶ月以内）をすれば、改修等が完了した年の翌年度分の固定資産税額（居住部分のうち120㎡相当分までに限る。）が2/3に軽減されます。 〔適用期限〕 令和8年3月31日までの改修等 なお、令和8年3月31日までに長期優良住宅の認定を受けて改修等されたものについては、改修等が完了した年の翌年度分の固定資産税額が1/3に軽減されます。 ④一定の要件を満たす耐震改修工事を行い申告（改修工事が完了した日から3ヶ月以内）をすれば、改修が完了した年の翌年度分（通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は翌年度及び翌々年度分）の固定資産税額（居住部分のうち120㎡相当分までに限る。）が1/2に軽減されます。 〔適用期限〕 令和8年3月31日までの改修 なお、令和8年3月31日までに長期優良住宅の認定を受けて改修を行ったものについては、改修が完了した年の翌年度分の固定資産税額が1/3に軽減されます。 ただし、通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は、改修が完了した翌年度分は固定資産税額が1/3に、翌々年度分は1/2に軽減されます。 ⑤一定の要件を満たすマンションの長寿命化に資する大規模修繕工事を行い申告（大規模修繕工事が完了した日から3ヶ月以内）をすれば、工事が完了した年の翌年度分の固定資産税額（居住部分のうち100㎡相当分までに限る。）が2/3に軽減されます。 〔適用期限〕 令和7年3月31日までの工事 ※詳細については、右記にお問い合わせください。		認定長期優良住宅 以外の住宅	認定長期優良住宅 （新築された年の 翌年の1月31日ま でに申告が必要）	一般の住宅	3年度間 1/2に軽減	5年度間 1/2に軽減	3階建て以上の耐火構造住宅等	5年度間 1/2に軽減	7年度間 1/2に軽減	中央市税事務所家屋係 ☎504-2566 東部市税事務所家屋係 ☎568-7721 西部市税事務所家屋係 ☎532-0944 ☎532-1015 北部市税事務所家屋係 ☎(第一)831-4936 ☎(第二)831-5023 南税務室 ☎250-8946 安芸税務室 ☎821-4913 佐伯税務室 ☎943-9716 安佐北税務室 ☎819-3913
			認定長期優良住宅 以外の住宅	認定長期優良住宅 （新築された年の 翌年の1月31日ま でに申告が必要）								
一般の住宅	3年度間 1/2に軽減	5年度間 1/2に軽減										
3階建て以上の耐火構造住宅等	5年度間 1/2に軽減	7年度間 1/2に軽減										
都市計画税	同上（市街化区域内の土地・家屋に限る。）	課税標準額×0.3％										

認定住宅等に対する税制・融資の特例措置

I 住宅借入金等特別控除（ローン型）

住宅ローン等を利用して住宅を取得し、令和6年中に居住の用に供した場合で一定の要件を満たす場合は、住宅借入金等特別控除を受けることができます。また、新築、購入した住宅が認定住宅等（注1）に該当する場合は、所得税額から控除できる控除限度額がその他の住宅に比べ多くなります。

取得区分	省エネ性能等	借入限度額	控除率	控除期間
新築・買取 再販住宅 （注2）	認定住宅（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）	4,500万円	0.7%	13年
	子育て世帯等（注4）	5,000万円		
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円		
	子育て世帯等（注4）	4,500万円		
	省エネ基準適合住宅	3,000万円		
	子育て世帯等（注4）	4,000万円		
	その他の住宅（注5）	0円 （令和5年12月末までに建築 確認等を受けた場合、借入限 度額2,000万円（注6））	- （0.7% （注6））	- （10年 （注6））
中古住宅 （注3）	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	3,000万円	0.7%	10年
	その他の住宅（注5）	2,000万円		

- （注1）「認定住宅等」は、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅のことをいいます。
- （注2）「買取再販住宅」は、既存住宅を宅地建物取引業者が一定のリフォームにより良質化した上で販売する住宅のことをいいます。
- （注3）中古住宅における築年数要件（耐火住宅25年、非耐火住宅20年）については廃止され、代わりに昭和57年以降に建築された住宅が対象になりました。
- （注4）「子育て世帯等」は、18歳以下の扶養親族を有する者又は自身もしくは配偶者のいずれかが39歳以下の者のことをいいます。
- （注5）「その他の住宅」は、省エネ基準を満たさない住宅のことをいいます。
- （注6）令和5年12月末までに建築確認を受けた場合、又は令和6年6月末までに竣工済の住宅については、省エネ基準に適合しない場合にも特例の適用がある場合があります。
- ※ 所得税額から控除しきれなかった額がある場合は、翌年度の個人住民税の所得割額から控除されます。ただし、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9,75万円）が限度額となります。

● 住宅借入金等特別控除の控除額の計算方法

住宅借入金等特別控除の控除額は、その取得した住宅の契約年月日及び省エネ性能等の有無により、適用される控除率や控除期間が異なっており、それぞれの計算方法は、次のとおりとなります。

【控除額の算出方法】

1 新築・買取再販住宅

- (1) 認定住宅（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）の場合（控除期間は13年間）

住宅ローン等の年末残高 （最高4,500万円） （子育て世帯等：最高5,000万円）	×0.7%	=	控除額
--	-------	---	-----

- (2) ZEH水準省エネ住宅の場合（控除期間は13年間）

住宅ローン等の年末残高 （最高3,500万円） （子育て世帯等：最高4,500万円）	×0.7%	=	控除額
--	-------	---	-----

- (3) 省エネ基準適合住宅の場合（控除期間は13年間）

住宅ローン等の基本残高 （最高3,000万円） （子育て世帯等：最高4,000万円）	×0.7%	=	控除額
--	-------	---	-----

2 中古住宅

- (1) 認定住宅（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の住宅借入金等特別控除を受ける場合（控除期間は10年間）

住宅ローン等の年末残高 (最高3,000万円)	×0.7%	=	控除額
----------------------------	-------	---	-----

- (2) その他の住宅の住宅借入金等特別控除を受ける場合（控除期間は10年間）

住宅ローン等の年末残高 (最高2,000万円)	×0.7%	=	控除額
----------------------------	-------	---	-----

【主な要件】

- 対象となる住宅借入金
住宅の新築、取得又は増改築のためのローン返済期間が10年以上のもの
- 所得要件
合計所得金額（繰越損失控除前）が2,000万円以下
- 新築、取得する住宅の床面積
50㎡以上（令和5年以前に建築確認を受けている場合で、合計所得金額が1,000万円以下の場合は40㎡以上）

II 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型）

個人が、認定住宅やZEH水準省エネ住宅の新築や購入をして自己の居住の用に供した場合には、その年分の所得税額から、認定基準の適合に必要な標準的ななかり増し費用の10%相当の金額を控除することができます（住宅借入金等特別控除との併用はできません。）。

なお、入居した年分の所得税から控除しても控除し切れない額がある場合には、その控除し切れない額を翌年分の所得税から控除することができます。

【控除額の算出方法】

認定基準の適合に必要な 標準的ななかり増し費用	×10%	=	控除額（最高65万円）
----------------------------	------	---	-------------

III 既存住宅の耐震改修を行った場合の所得税額の特別控除（投資型）

個人が、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限りです。）について住宅耐震改修を行った場合に、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができます（住宅借入金等特別控除との併用はできません。）。

【控除額の算出方法】

標準的な工事費用相当額	×10%	=	控除額（最高25万円）
-------------	------	---	-------------

Ⅳ 既存住宅に係る特定の改修工事を行った場合の所得税額の特別控除（投資型）

個人が、自己が所有している居住用家屋について一定の工事を行った場合において、当該家屋をその者の居住の用に供したときに、一定の要件の下で、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができます。なお、（6）は令和6年限りの措置となります。

【控除額の算出方法】

(1) バリアフリー改修工事

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高20万円）
----------	------	---	-------------

(2) 省エネ改修工事

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高25万円）
----------	------	---	-------------

※ 省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除限度額は35万円

(3) 三世代同居改修工事

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高25万円）
----------	------	---	-------------

(4) 耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高25万円）
----------	------	---	-------------

※ 省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除限度額は35万円

(5) 耐震改修工事及び省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高50万円）
----------	------	---	-------------

※ 省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の控除限度額は60万円

(6) 子育て世帯等に対する子育て対応改修工事（注1）

標準的な費用の額	×10%	=	控除額（最高25万円）
----------	------	---	-------------

※ 【子育て対応改修工事】

- ① 住宅内における子どもの事故を防止するための工事

④ 収納設備を増設する工事
- ② 対面式キッチンへの交換工事

⑤ 開口部・界壁・床の防音性を高める工事
- ③ 開口部の防犯性を高める工事

⑥ 間取り変更工事（一定のものに限る。）

（注1）リフォーム工事完了後の入居日が令和6年4月1日～令和6年12月31日の間に限ります。

上記Ⅲ又はⅣの対象工事を行い、当該家屋に令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に居住の用に供した場合（工事の日から6月以内に入居した場合に限ります。）には、一定の要件の下で、その年分の所得税額から次の金額の合計額の5％に相当する金額を控除額に加算することができます。

- (1) 上記Ⅲ又はⅣの対象工事に係る標準的な工事費用相当額（控除対象限度額を超える部分に限ります。）
- (2) 上記Ⅲ又はⅣの対象工事以外の増改築費用の実額

住宅ローン減税・投資型減税に関する問合せ・申告先は、お近くの税務署へ音声案内に従い、「1 国税に関する一般的なご質問やご相談」を選択してください。

広島東	☎227-1155	広島南	☎253-3281	広島西	☎234-3110	広島北	☎814-2111
海田	☎823-2131	廿日市	☎(0829)32-1217	吉田	☎(0826)42-0008		

マンション管理と維持保全

分譲マンションの現状

一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、建物の高経年化による管理の困難化と居住者等区分所有者の高齢化による管理体制の脆弱化が挙げられますが、この「2つの老い」による課題が解決されることなく推移した場合、管理不全の老朽化マンションが生じ、周辺環境に危害を及ぼすことが懸念されます。

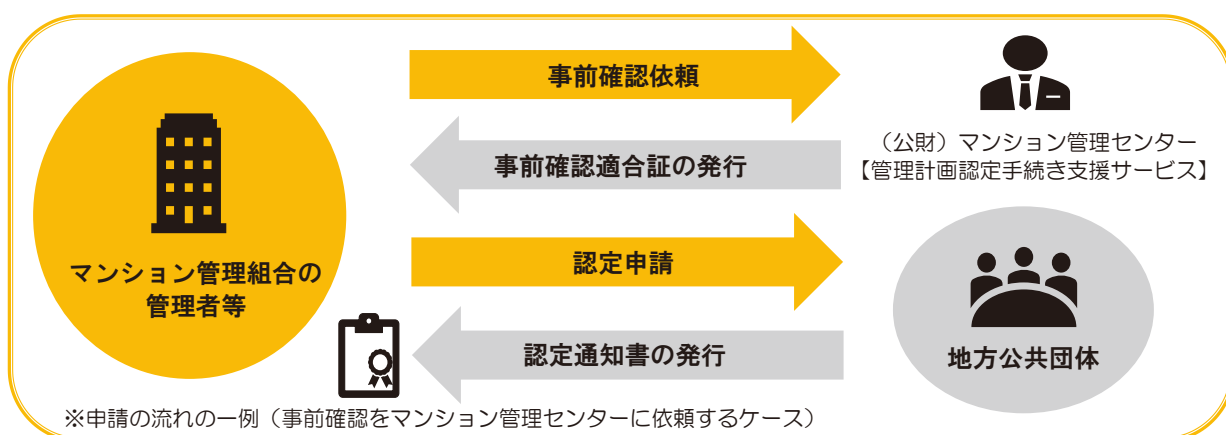
広島市では、令和5年3月に「広島市マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理不全のマンションが生じることのないよう、予防的な施策を計画的に実施することを施策の方針とし、さまざまな支援を行っています。

広島市の取組

マンション管理計画認定制度

●マンション管理計画認定制度とは

分譲マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、地方公共団体から、適切な管理計画を持つマンションとして、認定を受けることができる制度です。



●認定を受けることによるメリット

- ・区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなります。
 - ・適正に管理されているマンションとして、市場において高く評価されることが期待できます。
- ※認定を受けたマンションのうち、認定を受けた旨を公表することについて同意されたマンションは、公益財団法人マンション管理センターの「管理計画認定マンション閲覧サイト」でマンション名等が公表されます。
- ・住宅金融支援機構の「【フラット35】」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引下げや「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられます。
 - ・「マンション長寿命化促進税制」に基づき、一定の要件を満たすマンションにおいては、大規模修繕工事（屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事）を実施し申告した場合に、工事が完了した年の翌年度分に限り、固定資産税額が3分の2に軽減されます。

※ 広島市の固定資産税の軽減措置に関する情報については、P.14を御覧ください。

マンション管理組合の適切な運営への支援

広島市では、次のようなマンション管理に必要な情報提供や相談体制等の充実に努めています。

- **マンション管理セミナー**（毎年10月、住生活月間行事として開催）
マンション管理士・弁護士などがマンション管理に関する最新情報をお届けします。
- **分譲マンション管理運営講座**（毎年3回の講座を開催）
マンション管理の専門家がマンション管理の実務、維持管理、トラブル事例などをご説明します。
- **住宅相談**（毎月、原則第4木曜日）
建築士による耐震化などのご相談や弁護士による法律相談をお受けします。
- **マンション管理組合交流会**（令和6年度は3回の交流会を開催）
お住まいのマンションの課題等について、他のマンション管理組合の方と情報交換を行っていただくグループディスカッション形式の交流会です。※マンション管理士もアドバイザーとして同席。
- **マンション管理士派遣制度**
マンション管理に関する支援（現地訪問による助言等）を必要としている管理組合に対し、無料で専門家であるマンション管理士をアドバイザーとして派遣する制度です。
※ 詳しくは、広島市ホームページ内の「広島市マンション管理サイト」
(<https://www.city.hiroshima.lg.jp/site/mannsyonn/>) を御覧ください。

《問合せ先》広島市住宅政策課 ☎504-2292

住宅に関する相談窓口

行政の相談窓口（相談は全て無料です。）

相談名・相談内容		相談員	相談方法	相談日時	問合せ先	
住宅相談 ・住宅のリフォーム・耐震化 ・住宅関係の法律問題 など		・建築士 ・弁護士 ※同時相談も可能です。	●相談時間 1人30分以内 ●相談会場 広島市役所本庁舎	毎月1回 原則第4木曜日 13:30～16:30	広島市住宅政策課 ☎504-2291 ※事前に予約が必要です。	
石綿（アスベスト）について		広島市職員	●電話・窓口での相談	平日 8:30～17:15	広島市環境保全課 ☎504-2187	
悪質リフォームなど、 契約一般に関するトラブル について		消費生活 相談員	●電話・窓口・電子 メールでの相談	火曜日以外の平日 と土、日、祝日 10:00～19:00	広島市消費生活セン ター ☎225-3300	
			●電話・窓口・電子 メールでの相談	平日 9:00～17:00 毎月第一水曜日（13:00 ～16:00）には、専門家 （建築士・弁護士）による 建築・不動産相談を実施。 ※事前に予約が必要です。	広島県生活センター ☎223-6111	
市民 相談	法律相談		●市民相談センターの 民事相談員が相談を受 けた後、弁護士相談が 必要な場合に予約を行 います。 ●弁護士相談会場 水・金：市民相談 センター 土曜日：消費生活 センター	市民相談センター の相談受付 平日 8:30～17:00 弁護士相談時間 原則毎週 水・金・土曜日 13:00～16:00 相談時間 1人30分間	広島市市民相談セン ター ☎504-2120	
	◆各区役所での市民相談（13:00～16:00）					
	相談会場		連絡先	相 談 名 （相談員）		相談方法
				司法書士法律相談 （司法書士）（注1）	表示登記・境界相談 （土地家屋調査士） （注2）	
	中区	区 政 調 整 課	☎504-2543	毎月第1木曜日	毎月第1月曜日	定員6人 相談時間は 1人30分間
	東区		☎568-7703	毎月第3木曜日	毎月第2月曜日	
	南区		☎250-8933	毎月第2木曜日	毎月第3月曜日	
	西区		☎532-0925	毎月第4木曜日	毎月第4月曜日	
	安佐南区		☎831-4925	毎月第3水曜日	毎月第2金曜日	
	安佐北区		☎819-3903	毎月第2水曜日	毎月第4金曜日	
	安芸区		☎821-4903	毎月第4水曜日	毎月第1金曜日	
	佐伯区		☎943-9706	毎月第1水曜日	毎月第3金曜日	

（注1）予約は相談日当日の8時30分から電話で受付。先着順。
（注2）予約は随時受付。ただし、相談日当日の10時までに予約が必要です。

住宅関連団体の相談窓口

分野	団体名	主な相談内容・相談日時・場所 ・費用・その他	相談員	問合せ先 (相談・予約)
設計	(一社)広島県建築士事務所協会	●建築一般（設計、耐震診断に関すること。建築に関するトラブル等） ※メールでの相談はホームページ「お問い合わせ」にて受付 ●電話による相談費用/無料 ●現地調査/有料	建築士	☎221-0600 (9:00~17:00) ホームページ https://www.h-aaa.jp/
	(公社)日本建築家協会 中国支部	●建築一般（設計からトラブルまで） ●同協会中国支部 (中区八丁堀5-23 オガワビル) ●相談費用/無料/事前予約が必要	建築家	☎222-8810 (9:00~17:00) 電子メール chugk@jia.or.jp
	(公社)広島県建築士会	●電話による建築一般の相談 (建築士の業務に関すること) ●相談費用/無料	建築士	☎244-6830 (9:00~12:00) (13:00~17:00)
施工	(一社)広島県建築センター協会	●木造住宅全般（新築・リフォーム等） ●平日・同協会本部 (西区横川新町8-12) ●相談費用/無料	建築士	☎232-6286 (10:00~16:00) 電子メール kense@hiro-ken.com
住環境	NPO法人 住環境研究会ひろしま	●住まいや住まい方に関する提案 子育て、高齢期を始めライフスタイルや気候風土にあった住宅に関すること ●訪問相談は、電話等での相談の結果、 現地訪問が必要な場合のみ ●相談費用/無料	担当者	☎258-1731 ☎258-1734 (山下商事(株)広島営業所内) 電子メール gyukankyo@morinobu.jp

住宅関連団体の相談窓口

分野	団体名	主な相談内容 相談日時・場所・費用・その他	相談員	問合せ先 (相談・予約)
融資	住宅金融支援機構 中国支店	●【フラット35】/【リ・バース60】/【グリーンリフォームローン】などの機構融資、返済のご相談 ●平日・同機構中国支店 (南区松原町2-62 広島JPビルディング9階) 相談費用/無料 ●電話・窓口共に9:00~17:00	担当者	・電話相談 【フラット35】ダイヤル ☎0120-0860-35 ご返済中のお客さま専用ダイヤル ☎0120-0860-16 (祝日・年末年始を除く。) 【リ・バース60】ダイヤル ☎0120-9572-60 (土日・祝日・年末年始を除く。) ・電話・窓口相談(中国支店) ☎568-8435 (土日・祝日・年末年始を除く。) ホームページ https://www.jhf.go.jp/
	NPO法人 広島県マンション 管理組合連合会	●管理組合及び理事会運営/管理規約/委託契約/管理費滞納/大規模修繕/マンション災害対策/マンショントラブルに関する相談(来訪・電話・訪問等) ●弁護士相談(会員のみ) ●平日(必要に応じ、土日に対応)・同連合会(南区荒神町5-5 KMNビル2階) ●相談料・会員無料 一般実費	専門スタッフ (マンション 管理士・管理 業務主任者・ 一級建築士) いずれも実務 経験者	☎568-8752 (10:00~17:00) ホームページ http://www.hirokanren.org/ 電子メール postmaster@hirokanren.org
	(一社)広島県マンション 管理士会	●管理組合運営・総会・理事会の支援/第三者管理の相談/管理規約の作成・見直し/管理委託契約の見直し/大規模修繕/管理計画認定制度/マンションのトラブルに関する こと ●分譲マンション無料相談会 年10回 ※開催日時については右記まで 幟町集会所(京口門公園隣)1階にて ●「マンション管理適正化診断サービス」 随時受付・無料	マンション 管理士	☎228-6581 (10:00~16:00) ホームページ http://www.hiroshima-mankan.com/ 電子メール info@hiroshima-mankan.com
	(一社)マンション 管理業協会 中国四国支部	●マンションの管理全般に関すること ●平日・同協会中国四国支部 (中区中町9-12 中町三井ビルディング6階) ・本部 (東京都港区虎ノ門一丁目13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階) ●相談費用/無料	専門 スタッフ	【電話相談専用窓口】(本部) ☎050-3733-8982 (10:00~16:30) 【中国四国支部】 ☎247-1830 (10:00~17:00) 電子メール tyushikoku-shibu @kanrikyo.or.jp
マンション管理	(一社)広島マンション 管理支援機構	●管理組合の運営に関する支援及び助言 ●建物・設備の維持管理に関する支援及び助言(調査診断や修繕工事) ●平日・同機構(広島市中区紙屋町一丁目1-13) ●相談費用/無料(訪問費用は実費)	一級建築士 マンション管 理・修繕実務 経験者	☎082-569-5652 (10:00~17:00) ※企業名で応答する場 合があります。 ☎082-569-5653 電子メール manshonkanrishien @gmail.com

不動産取引における注意点と紛争相談窓口

●不動産取引における注意点

住宅・土地を購入・賃借する時は、まず不動産広告などで不動産情報を確認することから始まりま
す。その後、宅地建物取引業者と取引することになります。その際には次のことに留意しましょう。

- ★おとり広告や脅威広告など誇大広告には十分に注意する。
- ★取引する業者が宅地建物取引業免許を取得しているかどうか、業者の経歴や実績を確認する。
- ★宅地建物取引業者から納得がいくまで説明を求め、自分で現地調査をして確認する。
- ★契約前に、必ず重要事項説明書の交付・説明を受け、ハザードマップ等の関係資料や図面などをもらう。
- ★登記事項証明書などで、登記されている権利関係を確認する。
- ★建物を建築したり増改築する場合は、土地及び建物の利用・取引に対する様々な制限に関する法令があるの
で、物件の所在地を管轄する区の建築課へ必ず問い合わせる。
- ★契約は、契約書をよく読んで内容を十分理解、確認してから行う。

相談窓口/内容等	問合せ先
●(公社)広島県宅地建物取引業協会 ●(公社)全日本不動産協会 広島県本部	☎243-0011 ☎241-7696
・宅地建物取引に関する相談	
●広島県建築課宅建業グループ	☎513-4185
・広島県知事免許業者名簿閲覧・宅地建物取引業法に関する相談	
●国土交通省中国地方整備局建政部建設産業課 不動産業係	☎221-9231
・国土交通大臣免許業者名簿閲覧・宅地建物取引業法に関する相談	

その他の相談窓口等

相談窓口/内容等	問合せ先
●国土交通省中国地方整備局建政部建設産業課 特定転貸事業適正化係	☎221-9231
・マンション管理業者登録簿等の閲覧 ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律に関する相談 ・賃貸住宅管理業者登録簿の閲覧 ・賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律に関する相談	
●広島県建設工事紛争審査会 (事務局 広島県土木建築総務課)	☎513-3813
・建設工事の請負契約をめぐる紛争の解決のためのあっせん、調停、仲裁を行っています (事前に申請手続きが必要です。)	
●広島欠陥住宅研究会 (事務局 弁護士法人板根富規法律事務所)	☎224-2345
・弁護士、建築士により欠陥住宅被害救済に向けた定期相談会(無料)と予備調査(訪問相談と簡易調査。有料) を行っています。	
●広島弁護士会法律相談センターひろしま (場所:中区上八丁堀2-73 広島弁護士会館)	☎225-1600
・法律相談(相談料:40分以内6,600円(税込)) ・電話での予約が必要です。 ・経済的に困りの方は法テラスの民事法律扶助による無料相談(相談援助)を受けることができます。 要件がありますので詳しくはお問い合わせください。	
●住みいるダイヤル (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口の愛称)	☎0570-016-100 ☎03-3556-5147
・住宅に関する様々な相談に建築士の相談員が電話で対応します (土・日・祝休日、年末年始を除く10:00~17:00)。 ・契約前のリフォーム工事の見積書をチェックするサービスや一定の条件を満たす方への 弁護士と建築士の対面相談(専門家相談)も行っています。 ・ホームページに様々な相談事例を掲載しています(https://www.chord.or.jp)。	
●(公財)暴力追放広島県民会議	☎511-0110 ☎228-5050
・不動産取引における反社会的勢力に関する相談	

ご利用ください

広島市では、建築士・弁護士による住宅相談を行っています。
また、一般社団法人広島県マンション管理士会が、マンション無料相談を行っています。

◆令和6年10月以降の相談日◆

●住宅相談

日 時：10月24日（木）、11月28日（木）、12月26日（木）、
1月23日（木）、2月27日（木）、3月27日（木）
いずれも13：30～16：30。1人30分。

場 所：広島市役所本庁舎
広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

内 容：○建築士相談
住宅のリフォーム相談や耐震化など住まいづくりに関するご相談。
○弁護士相談
マンション管理、不動産取引など住まいの法律に関するご相談。

定 員：建築士相談、弁護士相談ともに先着6名。
電話で事前予約が必要です。

問合せ：広島市都市整備局住宅政策課
☎ 504-2291

●マンション無料相談

日 時：11月17日（日）、12月21日（土）、2月16日（日）、3月15日（土）
いずれも14：00～16：00

場 所：幟町集会所
広島市中区八丁堀3番2号

内 容：分譲マンションに居住の方を対象として、管理や生活などのマンションに関するあらゆる相談に、専門知識を持ったマンション管理士がお答えします。

問合せ：一般社団法人広島県マンション管理士会
☎ 228-6581