

令和5年度版

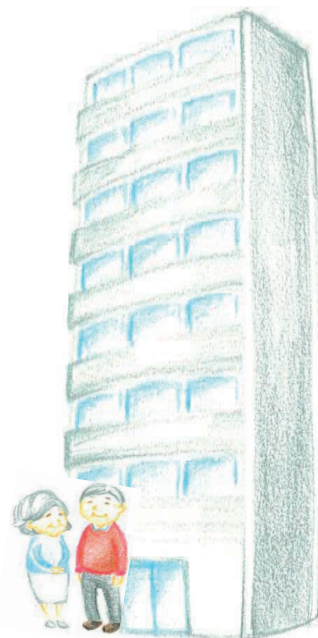
より住みやすく より快適に 住まいのガイド



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5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>暮らし・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)

- 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：申込書の郵送又は電子申請

受付場所：【郵送の場合】各区役所建築課

【電子申請の場合】広島市ホームページ

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、母子・父子・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 232-9783
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。）

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

●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：申込書の持参 受付場所：申込住宅の所在する区役所の建築課

●家賃について（右表のとおりです（間取りは全て3LDK）。）

＜家賃助成制度＞

- 次の要件をすべて満たす場合は、月額収入に応じて家賃の助成（減額）制度があります。※助成期間は最長6年間
- ・平成22年4月1日以降の入居世帯
- ・子育て世帯（同居者に中学校修了前の者がいる世帯、入居後に子どもが生まれた世帯）
- ・月額収入が21万4千円（江波沖住宅は18万6千円）以下の世帯

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（株）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

高齢者向けの民間賃貸住宅

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

規模・設備

- 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)

サービス

- 安否確認、生活相談サービスが必須のサービス(ケアの専門家が少なくとも日中建物等に常駐し、これらのサービスを提供)
- ケアの専門家とは、社会福祉法人・医療法人・指定居宅サービス事業者等の職員、医師、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、介護職員初任者研修課程修了者
- これらのサービスの他に、介護・医療・生活支援サービスが提供・併設されている場合があります。こういったサービスが利用可能なのか、入居前に事業者の方からの説明を聞き、比較検討することが大切です。



契約関係

- 書面または電子契約等により契約を締結します。
- 専用部分が明示された契約でなければなりません。
- 賃貸借方式の契約と利用権方式の契約(基本的には賃貸借契約)がありますが、いずれの場合も、長期入院などを理由に事業者から一方的に解約できないことになっている等、居住の安定が図られた契約内容になっていなければなりません。
- 受領することができる金銭は敷金、家賃・サービスの対価のみです。権利金やその他の金銭を受領することはできません。
- 前払金を受領する場合は、必要な保全措置等が講じられていなければなりません。
- サービス付き高齢者向け住宅の工事完了前に、前払金を受領することはできません。

★入居者の要件

- 60歳以上の者又は要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の者で、次のいずれかに該当する者
 - ①同居する者がいない者
 - ②同居する者が配偶者、60歳以上の親族、要介護認定若しくは要支援認定を受けている60歳未満の親族又は入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者と同居させることが必要であると認められる者

★新築のサービス付き高齢者向け住宅には、固定資産税の減額があります。

★登録情報の閲覧

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、サービス付き高齢者向け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 ☎504-2291

※高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅(適合高齢者専用賃貸住宅)、高齢者向け優良賃貸住宅の各制度は、平成23年10月20日の高齢者住まい法の改正に伴い廃止されました。

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

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

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50歳以上の人からマイホームを借上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を貸主に支払う制度です。

- 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ことが必要です。	《支給限度基準額》 要介護（要支援）被保険者の住所地に、実際に居住されている住宅の改修であり、身体の状態、住宅の状況により、必要と認められている改修について、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

※地方税法及び航空機燃料課税と税法の一部を改正する法律（平成29年法律第2号）第1条による改正前の地方税法に規定する市町村市民税所得割の標準税率（6%）により算定された所得割額をいいます。

障害者住宅改造費補助

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、住宅改造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（上限80万円）から障害者（児）日常生活用具給付事業の住宅改修費給付額（※）、又は介護保険の居宅介護（介護予防）住宅改修費支給対象額を控除した額）に次の補助率を乗じた額の範囲内 《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賃借又は購入した子育て世帯	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 ☎082-504-2292

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）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 ☎082-504-2292

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）又は家庭用蓄電池の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又は家庭用蓄電池を設置する個人 ◇家庭用燃料電池又は家庭用蓄電池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5年4月17日 ～ 令和6年1月31日	520台 (家庭用燃料電池及び家庭用蓄電池の合計)	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 (保証人を立てる場合) 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があります。	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
住宅金融支援機構が定める技術基準に基づく物件検査を実施します。また、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】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。
- 保証人不要、繰上返済手数料不要
住宅ローン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。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。

(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・バース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60歳以上の方向けの住宅ローンです。

【リ・バース60】の主な特長

- (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）の売却により一括で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、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。

《借入れにあたっての注意事項》

- (1) 【リ・バース60】の借入申込みは取扱金融機関に対して行います。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わせください。
- (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・バース60】のお借入れには、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・バース60】の商品概要は、機構ホームページでご確認ください。

(問合せ先) お客さまコールセンター（【リ・バース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	返済の開始から終了までの全期間、5年ごとに適用金利を見直す5年固定金利制です。	
【グリーンリフォームローン】	断熱改修工事や省エネ設備設置工事を行う場合に利用できる全期間固定金利のリフォームローンです。 (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)	お客さまコールセンター 9:00~17:00 ※祝日・年末年始は除く ☎0120-0860-35
リフォーム融資 (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)	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行う場合にご利用いただけます (高齢者向け返済特例制度(※)をご利用いただけます。)	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	この融資は、地震等の災害で住宅が「全壊」、「大規模半壊」又は「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、購入資金又は補修資金に対する融資です。 また、「一部損壊」の場合は、補修資金のみご利用いただけます。	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・年末年始は除く ☎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。

※高齢者向け返済特例制度

毎月のお支払を利息のみとし、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、融資住宅及び敷地の売却、自己資金などにより、一括してご返済いただく制度です。

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.14～16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6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6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6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.12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.12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.13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。

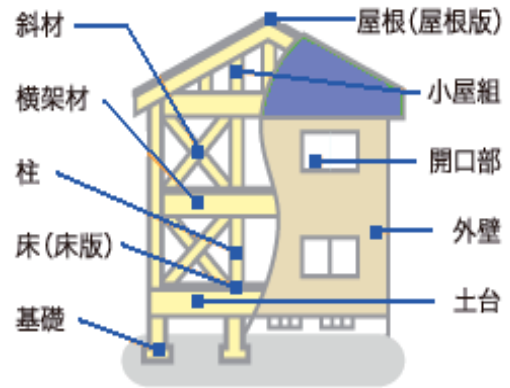
●供託金の還付請求

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ER 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

安全・安心な住宅制度

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となります。

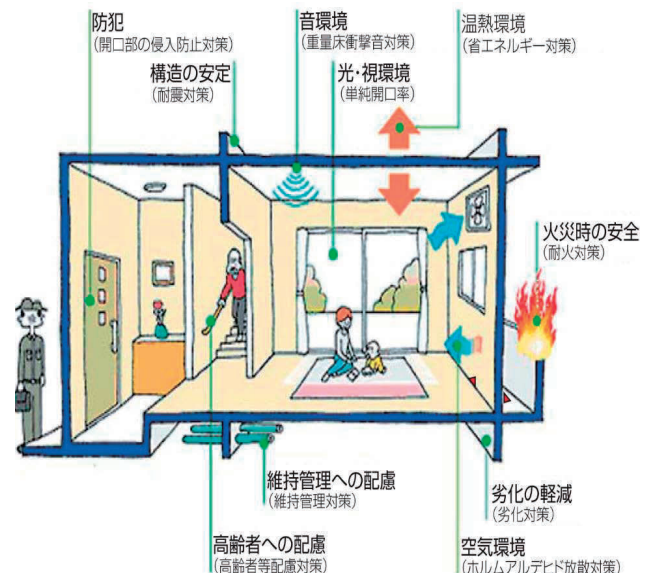
なお、既存住宅（いわゆる中古住宅）については、評価できる性能項目は限られています。

- 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ER 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

住宅性能表示のイメージ（10分野33項目）



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》 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㎡以上の新築等をしよ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》 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6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
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。	※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。
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6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6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6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

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	<p>課税標準額×1.4%</p> <p>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6年3月31日までの新築</p> <table border="1" data-bbox="523 412 1114 788"> <thead> <tr> <th></th> <th>認定長期優良住宅 以外の住宅</th> <th>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）</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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6年3月31日までの改修</p> <p>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、当該家屋に係る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6年3月31日までの改修等</p> <p>なお、令和6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。</p> <p>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に減額されます。 〔適用期限〕 令和6年3月31日までの改修</p> <p>なお、令和6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。 ※詳細については、右記にお問い合わせください。</p>		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	<p>中央市税事務所家屋係 ☎504-2566</p> <p>東部市税事務所家屋係 ☎568-7721</p> <p>西部市税事務所家屋係 ☎532-0944 ☎532-1015</p> <p>北部市税事務所家屋係 ☎(第一)831-4936 ☎(第二)831-5023</p> <p>南税務室 ☎250-8946</p> <p>安芸税務室 ☎821-4913</p> <p>佐伯税務室 ☎943-9716</p> <p>安佐北税務室 ☎819-3913</p>
	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5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）	5,000万円	0.7%	13年
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		
	省エネ基準適合住宅	4,000万円		
	その他の住宅（注4）	3,000万円		
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4）	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）「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。

※ 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）

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高5,000万円)} \end{array}} \times 0.7\% = \boxed{\text{控除額}}$$

(2) ZEH水準省エネ住宅の場合（控除期間は13年間）

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高4,500万円)} \end{array}} \times 0.7\% = \boxed{\text{控除額}}$$

(3) 省エネ基準適合住宅の場合（控除期間は13年間）

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の基本残高} \\ \text{(最高4,000万円)} \end{array}} \times 0.7\% = \boxed{\text{控除額}}$$

(4) 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13年間）

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{住宅ローン等の年末残高} \\ \text{(最高3,000万円)} \end{array}} \times 0.7\% = \boxed{\text{控除額}}$$

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かかり増し費用の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 標準的なかかり増し費用	×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。）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。

【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) 三世帯同居改修工事

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

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5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、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、維持管理を行っていく上で戸建住宅とは異なる多様な課題を有しています。

【維持管理上の課題例】

- ・駐車場・駐輪場、ペット飼育、騒音などの**居住者間のトラブル**
- ・管理費等の滞納・役員のみならず不足などの**管理組合の問題**
- ・長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施などの**維持管理面の問題**

これらは、専門的な知識を要する事項が多く、区分所有者による管理が十分には機能していない状況が見られます。

これら多岐にわたる課題に対応していくためには、何よりも管理組合が主体となった適正な管理が必要であり、そのためには、区分所有者等が管理組合の一員としての役割を認識し、管理組合運営に関心を持ち、積極的に参加することが重要です。

また、必要により、マンション管理士やその他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりするなど、専門家を有効に活用し、主体性をもって適切に対応することが重要となっています。

適正な管理と維持保全のポイント

●管理組合による計画的な管理等の推進

マンションにおいては、区分所有者が管理組合を構成し管理等を行うために、「管理規約」を適切に定め、集会を開き、管理に関する意思決定を適切に行っていくとともに、居住者間及び地域とのコミュニケーション形成にも努めることが重要です。

また、将来の大規模修繕等に備えて、長期修繕計画を適切に作成し、これに基づき修繕積立金を計画的に積み立て、適時適切な維持修繕を行うなど管理組合による計画的な管理等を推進していく必要があります。

●建替えの進め方

このように適切に維持管理を行っていても、相当の年数が経過すると修繕・改修に要するコストが過大になったり、修繕・改修を行っても安全性や快適な居住環境を回復するのが困難になり、また、機能向上ニーズにも応えられなくなります。

そうなった場合は建替えを検討することになりますが、以前は、区分所有法に区分所有建物の建替えの決議に関する規定があるのみで、建替決議後の実際に工事を実施する段階に関する規定は設けていませんでした。

そこで、平成14年に「マンション建替え円滑化法」が制定され、それまで不明確だった、建替えを行う団体の法的な位置付けや、建替え後の権利の移転等について、制度が整備されました。

加えて、区分所有法に基づく建替え決議がされた場合には、法人格を有するマンション建替組合を設立できるようになり、また、関係権利者の同意を得て、権利変換計画を作成できるようになり、建替え後のマンションに建替え前のマンションの権利を移行させることが容易になりました。

広島市の取組

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、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。

※上記のほか、マンション管理計画認定制度（管理組合作成のマンション管理計画が一定の基準を満たす場合、広島市から、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）なども行っています。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。

マンション関連法令のあらまし

区分所有法

(正式名称：建物の区分所有等に関する法律)

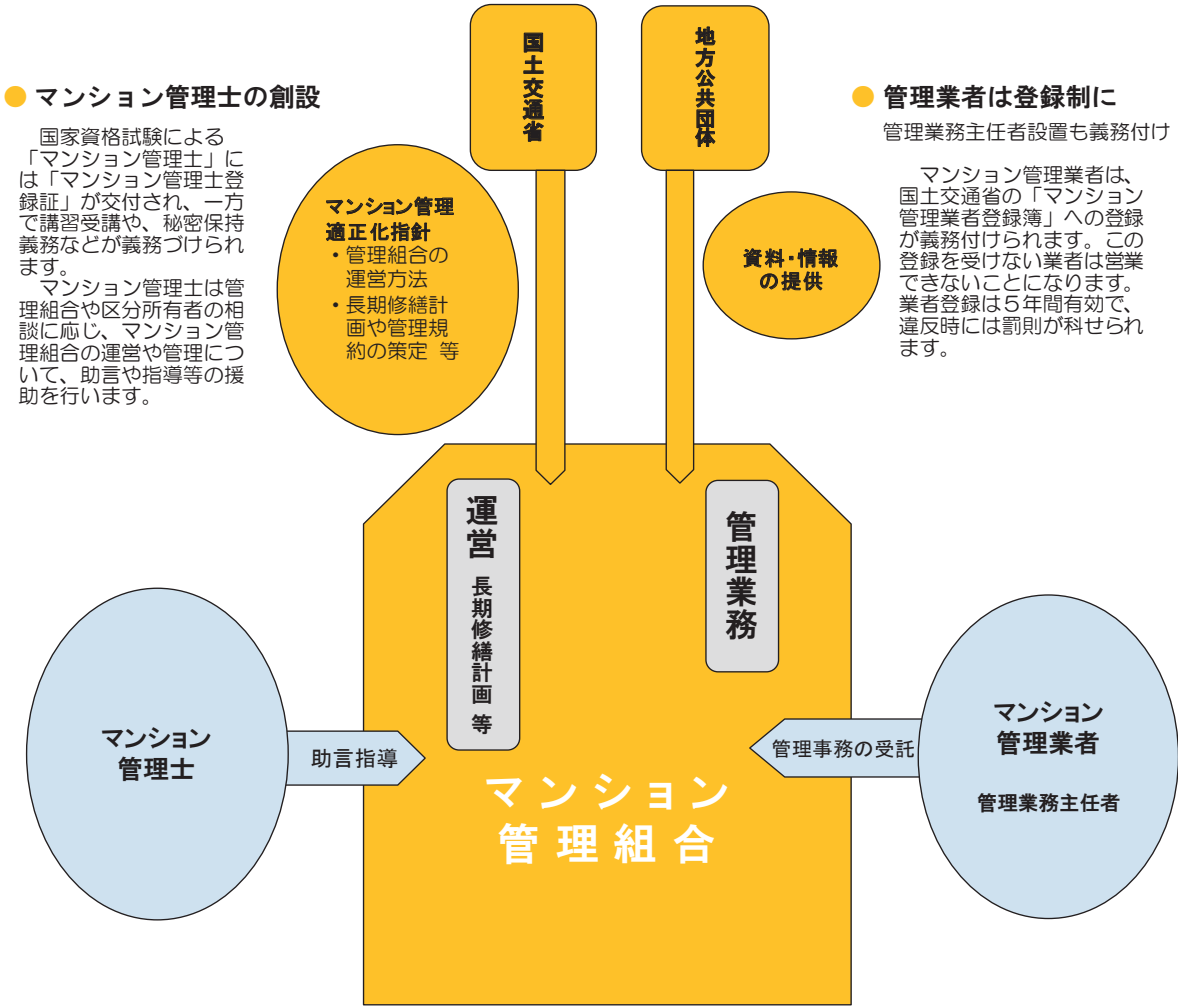
一棟の建物を区分してその各部分を所有権の目的とする場合の所有関係、その建物及び敷地等の共同管理の方法について定めた法律です。一団の土地に複数の建物が建てられている場合、いわゆる団地の権利関係についても定められています。

マンション管理適正化法

(正式名称：マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

マンションの適正な管理を推進するため、「マンション管理業者の登録制度」や「マンション管理士」の資格を定め、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることを目的にこの法律が制定されました。

国は、「マンションの管理の適正化に関する指針」を定め、マンション管理組合は、この指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう努めなければならないこととされました。また、国や地方公共団体は、管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供に努めなければならないこととされました。



マンション管理と維持保全

マンション建替え円滑化法

(正式名称：マンションの建替え等の円滑化に関する法律)

区分所有法による「建替え決議」がなされた後、マンションの建替えを円滑に進めるための様々な手続きや方法が定められた法律です。老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生（建替えや売却等）の更なる円滑化のため、法改正（令和2年6月24日公布）がなされました。

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 <small>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。</small>	広島県生活センター ☎223-6111	
法律相談	弁護士	●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 13:00~16:30 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)					
市民 相談	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
	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	
定員6人 相談時間は 1人30分間					

(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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<p>☎221-0600 (9:00~17:00)</p> <p>ホームページ https://www.h-aaa.jp/</p>
	(公社)日本建築家協会 中国支部	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<p>☎222-8810 (9:00~17:00)</p> <p>電子メール chugk@jia.or.jp</p>
	(公社)広島県建築士会	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<p>☎244-6830 (9:00~17:00)</p>
施工	(一社)広島県建築センター協会	<ul style="list-style-type: none"> ●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) ※令和5年秋頃まで、会館建替えのため仮事務所（西区草津東1-7-32）へ移転しています。 (☎、電子メールは変更ありません。) ●相談費用/無料 	建築士	<p>☎232-6286 (10:00~16:00)</p> <p>電子メール kense@hiro-ken.com</p>
住環境	NPO法人 住環境研究会ひろしま	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<p>☎258-1731 ☎258-1734 (山下商事(株)広島営業所内)</p> <p>電子メール jyukankyo@morinobu.jp</p>

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	<ul style="list-style-type: none"> ●【フラット35】/【リ・バース60】/マンション共用部分リフォーム融資などの機構融資、返済のご相談 ●平日・同機構中国支店（中区基町8-3）相談費用/無料 ●電話・窓口共に9:00~17:00 	担当者	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※ご利用いただけない場合は ☎(048)615-0420 (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〉 ☎221-8654 (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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ☎568-8752 (10:00~17:00) ホームページ http://www.hirokanren.org/ 電子メール postmaster@hirokanren.org
マンション管理	(一社)広島県マンション 管理士会	<ul style="list-style-type: none"> ●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 職町集会所（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	<ul style="list-style-type: none"> ☎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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ☎247-1830 (10:00~17:00) 【本部専用相談窓口】 ☎050-3733-8982 (10:00~16:00) ☎03-3500-2722 電子メール tyushikoku-shibu@kanrikyo.or.jp
	(一社)広島マンション 管理支援機構	<ul style="list-style-type: none"> ●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（土・日・祝日希望者対応可）・同機構（西区天越町11-8 横川ハイタウン1階） ●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	<ul style="list-style-type: none"> ☎・☎238-1282 (10:00~17:00) 電子メール mansionsupport@nifty.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・土地を購入する時は、まず不動産広告を見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が、その際には次のことに留意しましょう。

- ★誇大広告には十分に注意する。
- ★相手の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、図面などをもらう。
- ★登記された権利関係を登記簿で調べる。
- ★建物を建築する場合は、法令に基づく制度があるので、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
<ul style="list-style-type: none"> ●(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 <ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引に関する相談 	<ul style="list-style-type: none"> ☎243-0011 ☎241-7696
<ul style="list-style-type: none"> ●広島県建築課宅建業グループ <ul style="list-style-type: none"> ・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 	☎513-4185
<ul style="list-style-type: none"> ●国土交通省中国地方整備局建政部計画・建設産業課 不動産業係 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	☎221-9231

その他の相談窓口等

相談窓口/内容等	問合せ先
<ul style="list-style-type: none"> ●国土交通省中国地方整備局建政部計画・建設産業課 特定転貸事業適正化係 <ul style="list-style-type: none"> ・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 	☎221-9231
<ul style="list-style-type: none"> ●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) <ul style="list-style-type: none"> ・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。) 	☎513-3813
<ul style="list-style-type: none"> ●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) <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	☎224-2345
<ul style="list-style-type: none"> ●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) <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	☎225-1600
<ul style="list-style-type: none"> ●住まいるダイヤル (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) <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に関する様々な相談に一級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)。 	☎0570-016-100 ☎03-3556-5147
<ul style="list-style-type: none"> ●(公財)暴力追放広島県民会議 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引における反社会的勢力に関する相談 	☎511-0110 ☎228-5050

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5年10月以降の相談日◆

●住宅相談

日 時：10月26日（木）、11月22日（水）、12月21日（木）、
1月25日（木）、2月22日（木）、3月28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19日（日）、12月19日（火）、2月18日（日）、3月19日（火）
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