

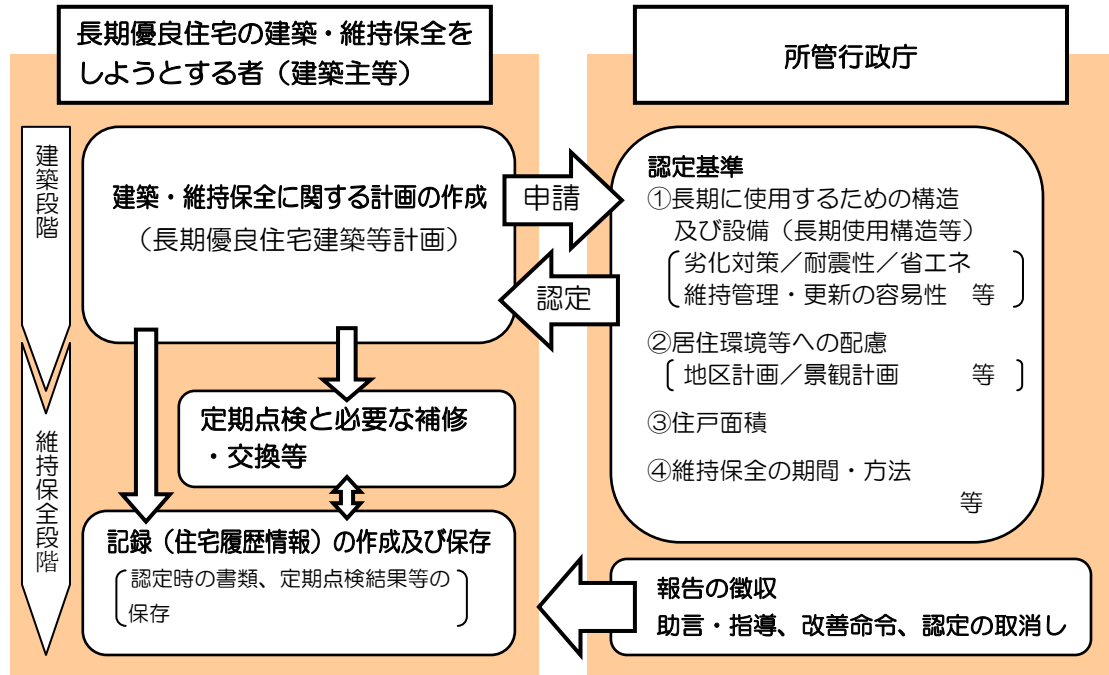
『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』

(平成 20 年法律第 87 号・平成 21 年 6 月 4 日施行)

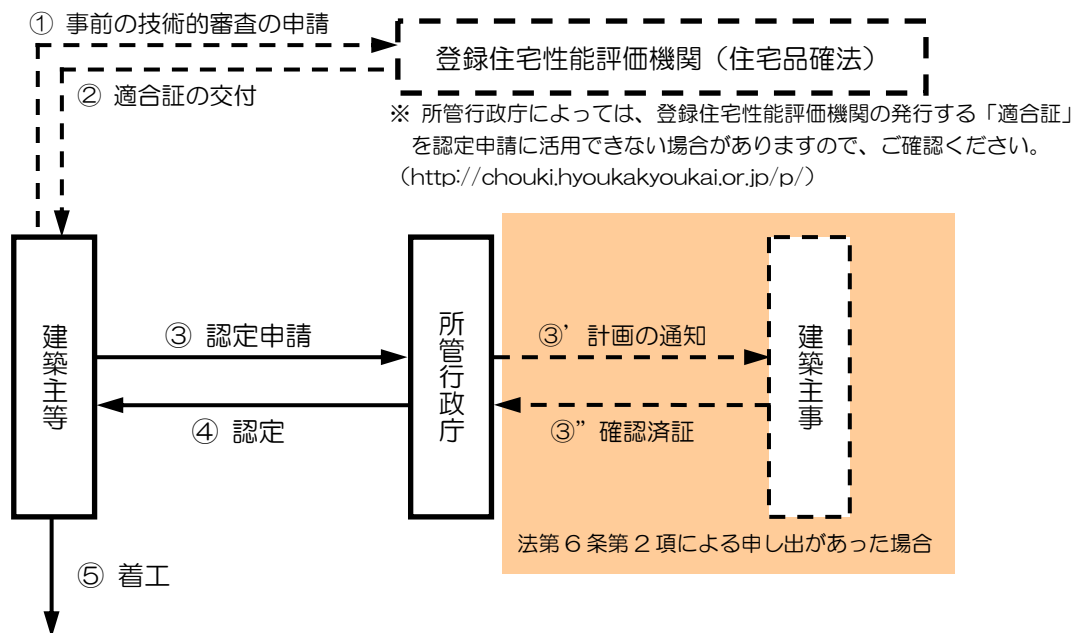
目的

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住宅（長期優良住宅）の普及を促進することで、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。

概要



認定の流れ



※詳しくは、http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html を参照してください。

認定長期優良住宅に対する税の特例措置

	一般住宅	認定長期優良住宅																																														
所得税 *1 (ローン減税)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">1.0%</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">10年間</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td>2000万円</td> <td>200万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円	H22	5000万円	500万円	H23	4000万円	400万円	H24	3000万円	300万円	H25	2000万円	200万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H21</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">1.2%</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">10年間</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H22</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H23</td> <td style="color: red;">5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H24</td> <td style="color: red;">4000万円</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">1.0%</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">10年間</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H25</td> <td style="color: red;">3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円	H22	5000万円	600万円	H23	5000万円	600万円	H24	4000万円	1.0%	10年間	400万円	H25	3000万円	300万円
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																												
H21	5000万円	1.0%	10年間	500万円																																												
H22	5000万円			500万円																																												
H23	4000万円			400万円																																												
H24	3000万円			300万円																																												
H25	2000万円			200万円																																												
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																																												
H21	5000万円	1.2%	10年間	600万円																																												
H22	5000万円			600万円																																												
H23	5000万円			600万円																																												
H24	4000万円	1.0%	10年間	400万円																																												
H25	3000万円			300万円																																												
所得税 *2 (投資型減税)	—————	標準的な性能強化費用相当額(上限 1000万円)の 10%相当額を、その年の所得税額から控除																																														
登録免許税	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000	①保存登記 1.0 /1000 ②移転登記 1.0 /1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000																																														
不動産取得税	1200万円控除	1300万円 控除																																														
固定資産税	【戸建】 1～3年目 1/2軽減 【マンション】 1～5年目 1/2軽減	【戸建】 1～ 5 年目 1/2軽減 【マンション】 1～ 7 年目 1/2軽減																																														

*1. 控除額が所得税額を超える場合は、一定額を、個人住民税から控除することができます(当該年分の所得税の課税総所得金額等に5%を乗じて得た額(最高9.75万円)を限度)。

*2. 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することができます。

認定長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援

【長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援】

民間金融機関が、認定長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が支援(フラット50)。

【優良住宅取得(フラット35S)の拡充】

住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)において、認定長期優良住宅等に係る金利優遇(0.3%金利引き下げ)の期間を当初10年間から20年間に延長。

お問合せ先

「認定」に関すること：国土交通省住宅局住宅生産課

「税制」に関すること：国土交通省住宅局住宅総合整備課

「融資」に関すること：(独)住宅金融支援機構お客様コールセンター TEL 0570-0860-35

TEL 03-5253-8111

長期優良住宅の認定基準(概要)

性能項目等	概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。 <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。 <p>[木造]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。 ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。
耐震性	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。 <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。 <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。 <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅品確法に定める免震建築物であること。
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等
可変性	<p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。

性能項目等	概要
バリアフリー性	<p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <p>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>
省エネルギー性	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <p>・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。</p>
居住環境	<p>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</p> <p>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</p>
住戸面積	<p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>〔一戸建ての住宅〕</p> <p>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>〔共同住宅等〕</p> <p>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全計画	<p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <p>・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。</p> <p>・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</p>

■具体的な内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）」をご確認下さい。