

# 長期優良住宅のご案内

## 長期優良住宅とは

『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』は、平成20年法律第87号・平成21年6月4日施行。  
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目的で施行されました。

長期優良住宅に認定されると、住宅に対する様々な税の特例措置が受けることができます。

## 長期優良住宅は税制・金利がお得です

たとえば、今年3000万円の長期優良住宅を建てた場合 一般住宅と比べて**288.6万円もお得です**

住宅ローン減税 44.6万円 + 登録免許税等の税率優遇 36万円 + フラット35Sの金利優遇 208万円 = 合計288.6万円  
住宅ローン2500万円、建物評価額2000万円と仮定します

### ローン減税最大控除額が600万円に

長期優良住宅なら、住宅ローン減税の控除率が「1.2%」に優遇されるため、最大控除額が600万円となります。  
例えば、フラット35を利用して2,500万円を借入れた場合、10年間の合計で「267.7万円」が控除されるので、一般住宅に比べ「44.6万円」もお得です。

最大減税による計算値であり、借入額および納税額（年収、納税額）により異なります。

一般住宅					認定長期優良住宅				
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	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	5,000万円	1.0%	10年間	500万円	H21	5,000万円	1.2%	10年間	600万円
H22	5,000万円			500万円	H22	5,000万円			600万円
H23	4,000万円			400万円	H23	5,000万円			600万円
H24	3,000万円			300万円	H24	4,000万円	400万円		
H25	2,000万円			200万円	H25	3,000万円	300万円		

### 所得税額の控除 税制優遇

- 登録免許税
- 不動産取得税
- 固定資産税控除

### ローン金利優遇

更に、木のいえ整備促進事業認定にて補助金**100万円**で合計**388.6万円**もお得です

## 長期優良住宅の認定基準

性能項目等	認定基準	性能項目等	認定基準
劣化対策 ・法第2条第4項第1号イ ・規則第1条第1項	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。 ・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。 〔鉄筋コンクリート造〕 ・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厚を厚くすること。 〔木造〕 ・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。	バリアフリー性 ・法第2条第4項第4号 ・規則第1条第5項第1号	○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。 ・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。
耐震性 ・法第2条第4項第1号ロ ・規則第1条第2項	○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。 ・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。 〔層間変形角による場合〕 ・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。 〔地震に対する耐力による場合〕 ・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。 〔免震建築物による場合〕 ・住宅品確法に定める免震建築物であること。	省エネルギー性 ・法第2条第4項第4号 ・規則第1条第5項第2項	○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。 ・省エネ法に規定する省エネルギー基準(次世代省エネルギー基準)に適合すること。
維持管理・更新の容易性 ・法第2条第4項第3号 ・規則第1条第4項	○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。 ・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	居住環境 ・法律第6条第1項第3号	○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。 ・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。
可変性 ・法第2条第4項第2号 ・規則第1条第3項	○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。 〔共同住宅〕 ・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。	住戸面積 ・法第6条第1項第2号 ・規則第4条第1号	○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。 〔戸建て住宅〕 ・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準) 〔共同住宅〕 ・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準) ※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) ※戸建て住宅、共同住宅とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、戸建て住宅55㎡、共同住宅40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。
		維持保全計画 ・法第6条第1項第4号イ ・規則第5条	○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。 ・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。 ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

建築設計申請サポートの問い合わせは下記へご連絡願います。 LANDMARK1級建築士事務所/システムデスク:担当 堀・横尾  
Tel 052-725-3390 Fax 052-725-3391 Mail web@aqua.ocn.ne.jp

〒461-0040 名古屋市東区矢田1丁目9-29 栄ビル ランドマーク株式会社 (定休日木曜日・第2.4日曜日・祝日)サポート相談受付時間 AM9:30~PM6:00