

どんな制度なの？

どんなメリットがあるの？

「長期優良住宅」について

皆さんは長期優良住宅という言葉を知っていますか。
これから家を建てようという方には関心が高い言葉かもしれません。
「長期優良住宅」に関する法律や、メリットなどを木造一戸建て住宅
の場合についてまとめてみました。

1 長期優良住宅のポイント

理解のためのポイントを手短かにまとめました

2 木造住宅と長期優良住宅

木の家と長期優良住宅の関係を考えます

3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」とは？

ストック型社会への転換を目指して作られた法律の内容を見て行きます

4 法律制定の背景と目的

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」制定の背景と目的について

5 7つの認定基準

9つの認定基準のうち一戸建て住宅に求められる7項目の概略です

6 減税

長期優良住宅の認定を受けると、税制面で様々なメリットがあります

7 住宅ローンの優遇など

住宅ローンの優遇や住宅エコポイントの発行が受けられます

1 長期優良住宅のポイント

理解のためのポイントを手短かにまとめました

❖ 長期優良住宅とは

一定の基準を満たした住宅を所管行政庁（都道府県知事又は市区町村長）が認定

❖ 認定の基準は？

認定の基準は木造一戸建ての場合、劣化対策や省エネルギー性など7つの項目で基準を満たすことが必要
→7つの項目を見る

❖ 認定を受けると

- ・ローン減税（控除率 1%→1.2%など）
- ・その他の税制優遇措置
- ・ローンの優遇措置（フラット 35S）

長期優良住宅に関する補助金についてはこちらをご覧ください。

■平成 23 年度 木のいえ整備促進事業

http://www.cyj-shien23.jp/01_hojoseido/index.html

木造一戸建ての場合

基準は7つ



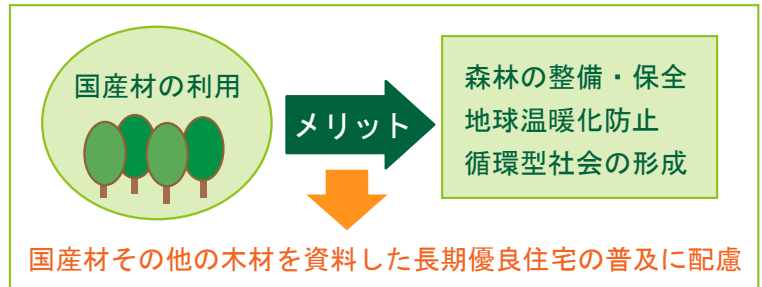
2 木造住宅と長期優良住宅

木の家と長期優良住宅の関係を考えます

住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的に平成21年6月に施行されたのが「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」です。

■国産材を中心とした木造長期優良住宅の普及

同法の基本方針には、国産材利用のメリットおよび、木材を利用した長期優良住宅の普及がはかれるよう配慮することについて明記されています。※1



■地域材と大工さん

持続可能な社会を実現するためには、地域の木で家をつくって森林環境を整備する必要があります。

つくった家を長く守っていくためには大工さんなど技能者が必要です。長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針では、地域材の使用、技能者の育成など「伝統的な技術の継承および向上に配慮する」とされています。※2

木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上



■地域材利用で補助金の上乗せも

平成22年度木のまち・木のいえ整備促進事業※3においては中小住宅生産者が建てた木造の長期優良住宅に100万円を上限とした補助金が支給されますが、地域材の使用で上限金額が20万円上乗せされ120万円になります。(交付申請は平成23年1月31日まで※4)

※1
国土交通大臣は、国産材の適切な利用が確保されることにより我が国における森林の適正な整備及び保全が図られ、地球温暖化の防止及び循環型社会の形成に資することにかんがみ、国産材その他の木材を使用した長期優良住宅の普及がはかれるよう配慮するものとする。

(「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第二章 基本方針より)

※2
長期優良住宅の普及の促進のための施策を講ずるに当たっては、住生活基本法の趣旨を踏まえ、地域材の利用、技能者の育成など、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上に配慮する。
(国土交通省告示第二百八号 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針より)

※3
住宅供給の主要な担い手である中小住宅生産者による長期優良住宅への取組を促進する補助事業です。

※4
平成22年8月3日現在。申請の状況により、受付締め切りよりも前に受付を停止することがあります。

3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」とは？

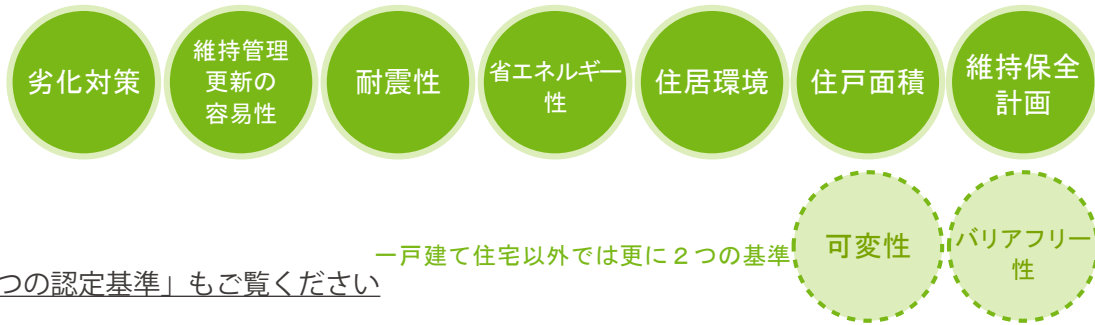
ストック型社会への転換を目指して作られた法律の内容を見て行きます

■どんな法律？

一定の基準を満たした住宅を長期優良住宅として、所管行政庁（都道府県知事又は市区町村長）が認定し、税制面での優遇などを受けられるというものです。

■長期優良住宅の7つの基準（新築木造一戸建て）

新築木造一戸建て住宅の場合には、長期優良住宅の認定には次の7つの基準があります。



長期優良住宅の認定基準には、この他に「可変性」「バリアフリー性」がありますが、共同住宅に適用されますので、木造一戸建て住宅の場合には除外されます。

それぞれの項目に、より詳細な基準があります。
詳しくはこちらをご覧ください。

■国土交通省 長期優良住宅の認定基準（概要）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000041843.pdf>

■国土交通省 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 国土交通省告示第 209 号）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000033673.pdf>

■国土交通省 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成 21 年国土交通省令第 3 号）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000033645.pdf>

■国土交通省 認定長期優良住宅における記録の作成と保存について【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000039819.pdf>

■国土交通省ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/>

■住宅履歴情報

認定を受けた住宅については、その建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し保存しなければなりません。

必要事項が記載されている書類の例

- ・長期優良住宅建築等計画
- ・認定通知書
- ・設計図書
- ・維持保全を委託した場合、契約書、実施報告書等

※この他にも多くの書類を記録保存することが求められています。

※電子データ等による作成・保存も認められています。

※住宅履歴情報に関する情報サービスも始まっています。

詳しくは住宅履歴情報整備検討委員会のホームページをご覧ください。

<http://www.jutaku-rireki.jp/>

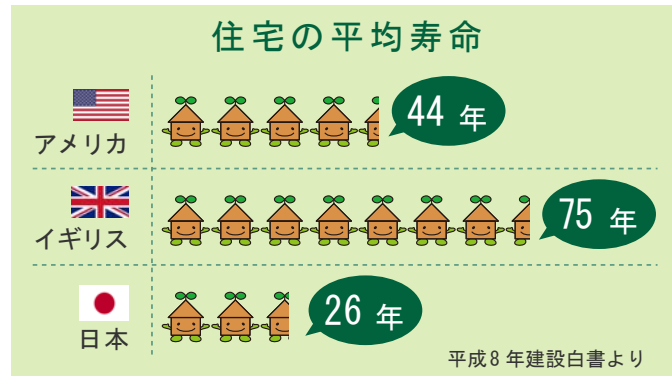
4 法律制定の背景と目的

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」制定の背景と目的について

■法律の背景

平成18年6月「住生活基本法」の制定により、これまでの「住宅の量の確保」から、「住宅の質の向上」へ政策の転換を図ることが明確になりました。つくって壊すフロー消費型社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック型社会への転換の流れの中で、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定されました。

日本の住宅は欧米に比べて非常に短い期間で建て替えられてきました。それを、いい家を建てて長く住み継いで行く社会に変えて行くことによって、様々なメリットが生じます。



■住宅を長く使うメリット

環境負荷の低減 家を壊さないことで、直接的な産業廃棄物が少なくなります。

**地球温暖化の防止
循環型社会の形成** 木造住宅では、木がCO2を吸収して固定化しているため、国産材を使った家を建てて長く住んで行くことは、地球温暖化防止に役に立ちます。

国民負担の軽減 住宅の建て替えには、費用がかかります。1回建てたら、きちんとメンテナンスをして数世代に渡って使い続けることで、建設、取得、維持保全全体の費用は圧縮できると考えられます。

国民資産の向上 今は土地に資産価値が集中していますが、建物の資産価値を上げることで、より豊かな社会となることを狙っています。

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し、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図るのがこの法律の目的です。

5 7つの認定基準

長期優良住宅の9つの認定基準のうち木造一戸建て住宅に求められる7項目の概略です

1 劣化対策

「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（建物の骨組み）の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置が必要です。点検やメンテナンスのために、次の2点が求められています。

- ・床下と小屋裏（屋根と天井の間の空間）の点検口を設置
- ・点検等のため床下空間に一定以上の高さを確保（木造の場合には330mm以上）

2 維持管理・更新の容易性

「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」

建物を長期に使用すると、途中で取り替えなければならない部分が出てきます。それを骨組みに影響を与えずに行なわなくてはなりません。水道やガス管、下水管などの取替えを、骨組みに影響を与えずに行えるようにすることが求められています。

3 耐震性

「極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修を容易にするため、損傷レベルの低減を図ること」
建築基準法の基準の1.25倍の地震に耐えることが求められます。

4 省エネルギー性

「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平成11年省エネルギー基準（次世代省エネ基準）に適合することが求められます。屋根、床、壁、天井、開口部の断熱性能を高くすることが求められます。

5 居住環境

「良好な景観の形成その他の地域における住居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れることが求められており、所管行政庁により、詳細な基準があります。都市計画道路などの予定地では認定が得られないなどの制限があります。

長期優良住宅建築等計画の認定を行う所管行政庁の検索はこちら
（一般社団法人住宅性能評価・表示協会のサイト内）
<http://chouki.hyoukakyokai.or.jp/p/index.php/>

6 住戸面積

「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」

住みやすさの点から、住宅に一定の広さが要求されます。木造一戸建ての場合、少なくとも一の階の床面積が40m²以上（階段部分を除く面積）、床面積の合計が75m²以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）であることが必要です。ただし、55m²（1人世帯の誘導居住面積水準）を下限として、所管行政庁により、引上げ・引下げられることがあります。

7 維持保全計画

「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」

(1) 構造耐力上主要な部分 (2) 雨水の侵入を防止する部分 (3) 給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定め、「維持保全計画」（認定に必要）に記載しなければなりません。少なくとも10年ごとに点検を実施することが求められ、最低30年間の実施が義務付けられています。

それぞれの項目に、より詳細な基準があります。詳しくはこちらをご覧ください。

■国土交通省 長期優良住宅の認定基準（概要）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000041843.pdf>

■国土交通省 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国土交通省告示第209号）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000033673.pdf>

■国土交通省 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）【PDF】

<http://www.mlit.go.jp/common/000033645.pdf>

■国土交通省ホームページ

<http://www.mlit.go.jp/>

6 減税

長期優良住宅の認定を受けると、税制面で様々なメリットがあります

住宅ローン減税

一般住宅では 500 万円の最大控除額が、長期優良住宅の場合は、最大 600 万円となります。（平成 22 年居住開始の場合）

認定長期優良住宅に対する税の特例措置
所得税（住宅ローン減税の拡充）

| 居住開始年 | 控除対象限度額 | 控除率 | 控除期間 | 最大控除額 |
|---------|-------------------|---------|------|-------------|
| 平成 21 年 | 5,000 万円 | 1%→1.2% | 10年間 | 500万円→600万円 |
| 平成 22 年 | 5,000 万円 | 1%→1.2% | | 500万円→600万円 |
| 平成 23 年 | 4,000 万円→5,000 万円 | 1%→1.2% | | 400万円→600万円 |
| 平成 24 年 | 3,000 万円→4,000 万円 | 1% | | 300万円→400万円 |
| 平成 25 年 | 2,000 万円→3,000 万円 | 1% | | 200万円→300万円 |

これまでは所得税だけを対象にした住宅ローン減税でしたが、住民税も控除を受けられます。所得税から控除しきれない場合には、翌年度の住民税から一定額の控除を受けることができます。（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）

◆主な要件

- (1) その者が主として居住の用に供する家屋であること
- (2) 住宅の引渡し又は工事完了から 6 ヶ月以内に居住の用に供すること
- (3) 床面積が 50m² 以上あること
- (4) 店舗等併用住宅の場合は、床面積の 1/2 以上が居住用であること
- (5) 借入金の償還期間が 10 年以上あること
- (6) 合計総所得金額が 3,000 万円以下であること

投資型減税

ローンを利用しないで長期優良住宅を取得する場合に適用されます。標準的な性能強化費用相当額（上限 1000 万円）の 10% 相当額が、その年の所得税額から控除されます。

木造住宅の場合、標準的な性能強化費用は床面積 1 平方メートルあたり 3.3 万円とみなされ、例えば、床面積 100 平方メートルの家の場合、相当額を 330 万円とし、その 10% の 33 万円が所得税から控除されます。

（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）

◆主な要件

- (1) その者が主として居住の用に供する家屋であること
- (2) 住宅の引渡し又は工事完了から 6 ヶ月以内に居住の用に供すること
- (3) 床面積が 50m² 以上あること
- (4) 店舗等併用住宅の場合は、床面積の 1/2 以上が居住用であること
- (5) 合計総所得金額が 3,000 万円以下であること

その他の減税

登録免許税の減額、不動産取得税の課税標準からの控除額の増額、固定資産税の軽減期間の延長など、優遇措置が受けられます。

| | 一般住宅 | 認定長期優良住宅 |
|--------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 登録免許税 | ① 保存登記 1.5/1000 ② 移転登記 3.5/1000 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 |
| 不動産所得税 | 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 |

詳しくはこちらをご覧ください。

■国土交通省「長期優良住宅に対する税の特例」【PDF】<http://www.mlit.go.jp/common/000111980.pdf>

■国土交通省「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」【PDF】<http://www.mlit.go.jp/common/000041414.pdf>

7 住宅ローンの優遇など

住宅ローンの優遇などが受けられます

■住宅ローンの優遇

住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して供給する、長期固定金利の住宅ローン【フラット 35】では、対象となる住宅の質について、支援機構の独自の技術基準が定められています。【フラット 35】の金利が一定期間引き下げられる【フラット 35】S では、この技術基準のレベルはさらに上がります。

しかし、長期優良住宅なら、この基準を満たしていますので【フラット 35】S の利用が可能です。【フラット 35】の金利が当初 10 年間、年 1%引き下げられます。

※【フラット 35】S の当初 10 年間年率 1.0% の金利引下げ幅は、平成 23 年 9 月 30 日までの申込み分について適用となります。

詳しくはこちらをご覧ください。

<http://www.flat35.com/loan/flat35s/>

【フラット 35】S 対象住宅の要件と長期優良住宅の認定基準（住宅性能表示等級）

| 【フラット 35】S 対象住宅の要件 | | 長期優良住宅の認定基準（木造新築一戸建て） |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 技術基準 | 省エネルギー性 | 省エネルギー対策等級 4 |
| | 耐震性 | 耐震等級 2 または 3 または免震建築物 |
| | バリアフリー性 | 高齢者等配慮対策等級 3・4 または 5 (一戸建ては除外) |
| | 耐久性・可変性 | 劣化対策等級 3 かつ維持管理対策等級 2 または 3 劣化対策等級 3 + α 維持管理対策等級 3 |
| | (上記 4 項目のどれかひとつを満たしていれば良い) | (上記項目全てを満たす必要がある) |
| 住戸面積 | 70 平方メートル以上 | 75 平方メートル以上 |

さらに 10 年目以降も 20 年目まで 0.3%引き下げられる【フラット 35】S (20 年金利引き下げタイプ) の利用が可能です。また、最長 50 年の融資が受けられる【フラット 50】では、長期優良住宅であることが要件のひとつとなっています。

※【フラット 35】S の金利引下げ期間は、平成 24 年 3 月 31 日までの申し込み分について「当初 10 年間」、平成 24 年 4 月 1 日以後のお申し込み分については「当初 5 年間」となります。

※【フラット 35】S (20 年金利引き下げタイプ) の金利引下げ期間は、平成 24 年 3 月 31 日までの申し込み分について「当初 20 年間」、平成 24 年 4 月 1 日以後のお申し込み分については「当初 10 年間」となります。詳しくはこちらをご覧ください。

<http://www.flat35.com/loan/flat35s/>

詳しくはこちらをご覧ください。

■住宅金融支援機構 【フラット 35】S とは？

<http://www.flat35.com/loan/flat35s/about.html>

■住宅金融支援機構 【フラット 50】

<http://www.flat35.com/loan/flat50/index.html>

■住宅エコポイント

※ポイントが発行される工事の着工・着手期限は平成 23 年 7 月 1 日で終了しました。

長期優良住宅は、住宅エコポイントの発行基準「省エネ基準(平成 11 年基準)を満たす木造住宅」を満たしていますので、「エコ住宅の新築」として 30 万ポイントの発行が受けられます。

ただし、木のいえ推進事業の補助と同時には利用できません。

詳しくはこちらをご覧ください。

■住宅エコポイント公式ホームページ

<http://jutaku.eco-points.jp/>