

まったなしの長期優良住宅と 住宅に関わる法改正の影響について

第一部

省エネ義務化に備えた長期優良への取り組みについて



住宅の新築や取得時には、さまざまな減税措置や税制優遇、補助金の制度があります。

これらを利用するための要件の1つが「長期優良住宅」です！

長期優良住宅では、税金や住宅ローンの金利、補助金など、

さまざまな優遇措置を利用することが出来ます。



長期優良住宅認定制度は平成21年6月4日より施行され、令和3年度末で累計135万戸以上が認定を受けています。

(実績数は新築と増築・改築の合計)

認定戸数は、年間10万戸程度で推移しており、新築される一戸建て住宅の約4戸に1戸は長期優良住宅の認定を取得しています。



第一部では、

- 長期優良住宅で利用できる特典やメリット・デメリット**
- 長期優良住宅で受けられる減税や優遇制度**
- 長期優良住宅認定までの流れや注意点**

を紹介します。

長期優良住宅の特徴を知っていただき、皆さんの挑戦のきっかけになれば幸いです。



| 1. 長期優良住宅は国の基準を満たした良質な住宅

長期優良住宅とは、国が定めた認定基準を満たし、長期にわたり良好に使用可能なことが認められた住宅のこと。

長期優良住宅には、以下のような特徴があります。

○地震に強く、家族の命と財産を守ります

○省エネで環境に優しい

○家族全員が居心地よく過ごせます

○世帯ごとに家を建てる必要がなくなり、経済的にも余裕が生まれる



“長期優良住宅” は、

従来の「つくっては壊す」スクラップ&ビルド型の社会に決別し、

「いいものをつくって、メンテナンスしながら永く大切に使う」

というストック活用型の社会への転換を目的とし、地球環境にも優しく、

SDGs（エスディージーズ）の考え方にもマッチしています。



長期優良住宅の戸建て住宅の場合、以下の項目が評価基準となります。

- 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**
- 2. 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の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図る**
- 3. 省エネルギー対策：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**
- 4. 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**



5. 居住環境への配慮：良好な景観の形成、居住環境の維持及び向上に配慮されている
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
7. 維持保全計画：定期的な点検・補修等の計画が策定されている
8. 災害配慮：災害発生リスクのある地域においては、所管行政庁が定めた措置を

講じる



2. 長期優良住宅のメリット

長期優良住宅を建てることで以下のメリットがあります。

- 2-1. 様々な税制の控除・減税を受けられる
- 2-2. 住宅ローンの金利優遇を受けられる
- 2-3. 地震保険料が割引される
- 2-4. 補助金を受けられる
- 2-5. 快適な家に長く住み続けられる
- 2-6. 付加価値によって資産性が高くなる



	新築	増改築	認定を受けた既存住宅の購入
補助制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域型住宅グリーン化事業(認定長期優良住宅) 中小工務店等が整備する木造の認定長期優良住宅について支援【補助限度額】140万円/戸等 ● 市街地再開発事業等 長期優良住宅の整備を含む事業について、補助率を引上げ (1/3 → 2/5) ● こどもみらい住宅支援事業 子育て世帯等が取得する新築の認定長期優良住宅について支援【補助額】80万円/戸 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援【補助率】補助対象経費の1/3【補助限度額】200万円/戸等 	—
税制特例	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 ・住宅ローン減税：R4年及びR5年については、借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より2,000万円引き上げ(控除期間13年間、控除率0.7%) ・投資型減税：標準的な性能強化標準費用相当額の10%を控除(上限650万円) ● 登録免許税 一般住宅より税率を軽減(保存登記：1.5/1000→1.0/1000等) ● 不動産取得税 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乗せ ● 固定資産税 1/2減額する期間を一般住宅より2年延長(戸建て5年、マンション7年) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 標準的な工事費用相当額の10%等を控除 ● 固定資産税 2/3減額(減額期間は1年) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 所得税 住宅ローン減税：借入限度額を省エネ基準に適合しない住宅より1,000万円引き上げ(控除期間10年間、控除率0.7%)
融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 フラット35の借入金利を ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目、0.25%引き下げ ● 金利引継特約付き【フラット35】 住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間、住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ ● 【フラット50】 <同左> <p>※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン)及び維持保全型 <同左> ● 金利引継特約付き【フラット35】 <同左> ● 【フラット50】 <同左>



2-1. 様々な税制の控除・減税を受けられる

長期優良住宅では以下のような税制の控除・減税を受けられます。

いずれも期間や要件があるため、利用する際には内容を確認しましょう。

- 住宅ローン控除：控除限度額の拡大
- 不動産取得税：控除額の拡大
- 登録免許税：税率の引き下げ
- 固定資産税：減税期間の延長
- 投資型減税：費用の一部を所得税から控除
- 贈与税：非課税限度額の拡大



○住宅ローン控除

住宅ローン控除とは、年末時点の住宅ローン残高の0.7%（2022年度から2023年までに入居の場合）で最高額35万円を、最大で13年間所得税から控除できる制度です。

なお、所得税から控除しきれなかった分は翌年の住民税から控除されます。

住宅ローン控除が適用されると、どれくらいの税金が軽減できるのでしょうか。

次のページで、具体的な控除額を見ていきましょう。



住宅の種類		居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	
						年間	合計
新築住宅	長期優良住宅	2022年～2023年	5,000万円	0.70%	13年	35万円	455万円
		2024年～2025年	4,500万円			31.5万円	409.5万円
	その他の住宅	2022年～2023年	3,000万円			21万円	273万円
		2024年～2025年	住宅ローン控除は適用されません				

住宅ローン控除（減税）の控除額上限（年間） ※：2022～2023年

長期優良住宅・・・35万円、 一般住宅・・・21万円

年末のローン残高の0.7%もしくは35万円という設定があるため、一般住宅の控除限度額は273万円です。しかし、長期優良住宅の場合は控除限度額が455万円まで拡大されます。つまり、一般住宅と比べ年間でおよそ15万円の差が出ます。



○不動産取得税

不動産取得税とは、不動産を新たに取得したときに課される税金のことで、原則として以下の式で計算されます。

$$\text{不動産取得税（建物）} = \text{（固定資産税評価額} - 1,200\text{万円）} \times 3\%$$

一般住宅の控除額は1,200万円ですが、長期優良住宅の控除額は1,300万円に拡大されます。

建物の評価額を2,500万円として計算してみましょう。

$$\text{一般住宅} : \text{（}2,500\text{万円} - 1,200\text{万円）} \times 3\% = 390,000\text{円}$$

$$\text{長期優良住宅} : \text{（}2,500\text{万円} - 1,300\text{万円）} \times 3\% = 360,000\text{円}$$

数万円の差ではありますが、長期優良住宅にすることで不動産取得税は節税できます。



○登録免許税

登録免許税とは、不動産の登記をする際に法務局（国）に支払う税金のことです。

長期優良住宅では以下の税率が適用されます。

【一定の要件を満たす住宅の建物登録免許税の税率】

住宅の種類	保存登記	移転登記
一般の住宅	0.15%	0.30%
長期優良住宅	0.10%	戸建て：0.2%
		マンション：0.1%



住宅の評価額を4,000万円として計算してみましょう。

一般住宅（保存登記）：4,000万円×0.15%=60,000円

一般住宅（移転登記）：4,000万円×0.3%=120,000円

合計額：180,000円

長期優良住宅（保存登記）：4,000万円×0.1%=40,000円

長期優良住宅（移転登記）：4,000万円×0.2%=80,000円

合計額：120,000円

上記のように、評価額4,000万円の住宅の場合、合計60,000円の減税効果があります。



○固定資産税

固定資産税は、1月1日時点の不動産の所有者に課される市区町村税です。

住宅を新築で取得した際には、固定資産税は3年間のあいだ、1 / 2に軽減されますが、長期優良住宅であれば、軽減期間が5年に延長されます。

【一定の要件を満たす住宅の減額措置の適用期間】

住宅種類	戸建て
一般の住宅	3年間
長期優良住宅	5年間

【軽減措置を受けられる新築住宅の要件】

- ・住宅として使用する部分の床面積が全体の床面積の2分の1以上であること
- ・居住用部分の床面積が50㎡以上280㎡以下であること



新築住宅購入時の固定資産税の計算式は以下のとおりです。

固定資産税（建物）：評価額×1.4%×1/2

評価額が3,000万円の場合「3,000万円×1.4%×1/2=210,000円」ですが、3年後には1/2の軽減措置がなくなり、固定資産税が増えてしまいます。

長期優良住宅であれば、軽減期間が5年あるため、その分の金額を抑えられます。



○投資型減税

投資型減税は住宅ローンを使わずに現金で購入した際に利用できる制度です。

住宅ローンを利用して購入した場合には利用できないため注意しましょう。

制度の内容は、長期優良住宅を建てるためにかかった「掛かり増し費用（性能強化に必要となった費用）」の10%を所得税から控除できる仕組みです。

控除限度額は650万円であるため、最大で65万円を所得税から控除できます。

なお、住宅ローン控除とは異なり、控除は1回しか利用できません。



○贈与税

住宅取得等資金贈与の非課税特例は、住宅の取得のための贈与であれば一定額まで受贈者（お金をもらう子供）に贈与税を課さない制度のことです。

非課税限度額の範囲は、下表のように定められています。

【住宅取得等資金贈与の非課税限度額】 ※贈与の時期は2021/04/01～2021/12/31

贈与時期	一般の住宅	長期優良住宅
2022/01/01～2023/12/31	500万円	1,000万円

長期優良住宅のほうが非課税限度額は高いため、親から多くの贈与を受けやすくなっています。



2-2. 住宅ローンの金利優遇を受けられる

長期優良住宅では、住宅ローンの金利が安くなるというメリットもあります。

フラット35を利用する場合、長期優良住宅は「フラット35S」というサービスを利用することができます。

フラット35Sの金利Aプランにおいては、当初10年間の金利が年▲0.25%低くなります。

■金利引下げメニュー (2023年3月31日までの申込受付分に適用)

金利引下げメニュー	金利引下げ期間	金利引下げ幅
【フラット35】S(ZEH)	当初5年間	年▲0.5%
	6年目から10年目まで	年▲0.25%
【フラット35】S(金利Aプラン)	当初10年間	年▲0.25%
【フラット35】S(金利Bプラン)	当初5年間	年▲0.25%

引用：住宅金融支援機構HP



2-3. 地震保険料が割引される

日本は世界的に見ても地震が非常に多い、地震大国です。

地震はいつ発生するか分からないため、事前に備えておくことが重要です。

地震による損害を補償してくれる地震保険に加入するのも1つの手段でしょう。

長期優良住宅の場合、保険料の割引を受けられるメリットがあります。

割引制度	保険料の割引率	
耐震等級割引	耐震等級3	50%
	耐震等級2	30%
	耐震等級1	10%



2-4. 補助金を受けられる

地域型住宅グリーン化事業

地域型住宅グリーン化事業とは、国土交通省の採択を受けたグループが建てる、省エネルギー性や耐久性などに優れた新築・中古の木造住宅に対して補助金が交付される制度です。地域型住宅グリーン化事業をご活用いただくにあたっては、国土交通省の採択を受けたグループに所属する必要があります。

長期優良住宅は地域型グリーン化事業の補助金を最大で140万円受けられます。



2-4. 補助金を受けられる

こどもエコすまい支援事業

子育て世帯または若者夫婦世帯が、こどもみらい住宅事業者と契約し、高い省エネ性能を有する新築住宅を建築または購入する場合、住宅の省エネ性能等に応じた補助金が交付されます。

長期優良住宅は、こどもエコすまい支援事業における補助額100万円の対象として取り扱われます。



| 2-5. 快適な家に長く住み続けられる

長期優良住宅にすることで建物は高性能になり、普通の家よりも夏は涼しく、冬は温かく快適に暮らすことができます。省エネ住宅は、夏や冬でも室内環境が快適なだけでなく、建物自体にも負荷がかかりにくい特徴があります。

また、長期優良住宅は、躯体の耐久性能を保ち、長く住める住宅仕様を定めた劣化対策を満足しているため、数世代にわたって、長い間家族と安心・安全に暮らすことができます。



2-6. 付加価値によって資産性が高くなる

長期優良住宅は資産価値が高いです。もし将来住宅を売却することになったとしても「長期優良住宅であること」がアピールポイントになります。耐震性能など一定の要件を満たしている長期優良住宅は買い手の安心材料になり、買い手の安心感に繋がるためです。



3. 長期優良住宅のデメリット

長期優良住宅は多くのメリットがある一方でデメリットもあります。

- | 3-1. 申請費用・手間がかかる
- | 3-2. 建築費用の増加や工期の長期化が懸念される
- | 3-3. 建てた後に維持費・定期的なメンテナンスが必要になる



| 3-1. 申請費用・手間がかかる

長期優良住宅は一般住宅を建築するよりも申請費用と手間がかかります。

設計図書類の作成費用や、認定手数料、手続きの代行手数料などを含めると、30万円ほどの費用がかかります。



| 3-2. 建築費用の増加や工期の長期化が懸念される

一般住宅よりも性能の高い住宅を建てることになるため、建築費用が増えます。

**割高な建築費の負担を抑えるために、各種税金の軽減措置や補助金などの制度がある
と考えてください。**

**また、基準に適合しているかのチェックなどに時間がかかるため、通常の住宅よりも
着工が開始されるまで1ヶ月程の遅れが出るケースがあります。**



| 3-3. 建てた後に維持費・定期的なメンテナンスが必要になる

長期優良住宅は、建てた後にも維持費や定期的なメンテナンスが必要です。メンテナンスを怠ることで認定から外されてしまうリスクもあります。

次世代を含め長い期間住むことが前提になるため、住宅の性能が落ちないようにするためにも、しっかりと維持管理が必要です。



4. 長期優良住宅認定までの流れ

ここからは長期優良住宅について以下の内容を解説します。

- 4-1. 認定までの流れ
- 4-2. 必要書類・申請費用

住宅が完成するまでに手間のかかる長期優良住宅ですが、流れを把握し、やるべきことを明確にしておきましょう。



4-1. 認定までの流れ



引用：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会HP

基準に適合しているかのチェックなどに時間がかかるため、通常の住宅よりも着工が開始されるまで1ヶ月程掛かります。



4-2. 必要書類・申請費用

申請時に必要な主な書類は以下のとおりです。

- 長期使用構造等の確認申請書
- 認定申請書
- 各種図面
- 各種計算書（構造計算書、外皮計算書など）

長期使用構造等の確認申請にかかる費用は、審査機関によって異なりますが5万～6万円程です。また、認定申請にかかる費用は、自治体によって異なりますが1万～5万円程です。



| 5. 長期優良住宅を建てる際の注意点

長期優良住宅は手続きなどが多く、注意しなければならないことがあります。具体的には以下の2つに注意しましょう。

| 5-1. 工事着工前に申請が必要

| 5-2. 補助金の利用は複合的に検討する



5-1. 工事着工前に申請が必要

長期優良住宅は着工前に申請が必要です。工事着工前に申請するのを忘れていた、申請漏れがあったとなつては、建物が出来上がったとしても認定を受けられません。



5-2. 補助金の利用は複合的に検討する

前述のとおり、新築住宅を建てる際には様々な補助金や税制優遇制度があります。各種制度の中には併用して使えるものと使えないものがあるため注意しましょう。

○住宅ローン控除

○地域型住宅グリーン化事業

○こどもエコすまい支援事業

例えば、上記の中で長期優良住宅は「地域型住宅グリーン化事業」と「こどもエコすまい支援事業」の併用はできません。



6. まとめ

長期優良住宅は、長期間にわたり住み続けられる良質な住宅を建てるための政策です。一般的な住宅を建てるよりも、申請手続きの手間や建築コストがかかるデメリットはありますが、施主は快適な住環境が手に入るだけでなく、税制の控除や優遇、割引など金銭的なメリットが豊富です。

長期優良住宅への対応は大きな負担かもしれませんが、他社との差別化や競争力を強化する大きなチャンスとなります。



