

# 長期優良住宅をお薦めします！

## ○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、大きく分けて以下のような措置が講じられている住宅を指します。

- ①長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ②居住環境等への配慮を行っていること
- ③一定面積以上の住戸面積を有していること
- ④維持保全の期間、方法を定めていること

※上記①～④の全ての措置を講じ、所管行政庁（県または市）へ認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となっています。

### 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

### 耐震性（等級2以上）

- ・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

### 居住環境

- ・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

### 省エネルギー対策（等級4）

- ・断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること

### 劣化対策（等級3）

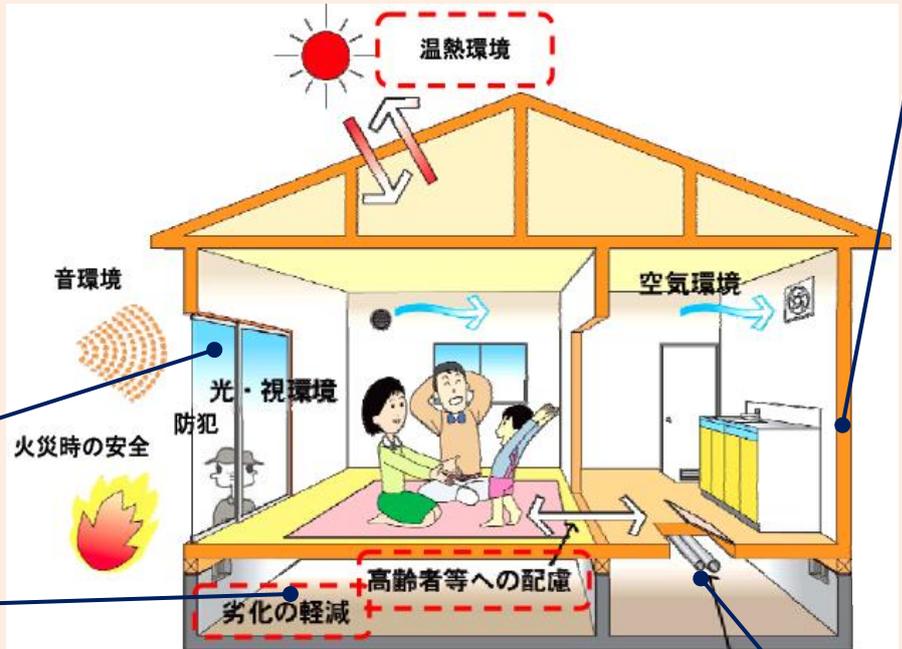
- ・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること

### 維持保全計画

- ・建築時から将来を見据えて、定期的な点検等に関する計画が策定されていること

### 維持管理・更新の容易性（等級3）

- ・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



○長期優良住宅（戸建て住宅）のイメージ

※認定を受けると次のようなメリットがあります。

- ・税の特例措置
- ・住宅ローンの供給支援 など

詳しくは裏面をご覧ください

# 認定長期優良住宅に対する税の特例措置

平成28年4月1日時点

	一般住宅	認定長期優良住宅																																																				
<b>所得税 *1</b> <b>(ローン減税)</b>	<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年</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="7">1.0%</td> <td rowspan="7">10年間</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H22年</td> <td>5000万円</td> <td>500万円</td> </tr> <tr> <td>H23年</td> <td>4000万円</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H24年</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H25年からH26年3月</td> <td>2000万円</td> <td>200万円</td> </tr> <tr> <td>H26年4月からH33年12月</td> <td>4000万円※</td> <td>400万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※4000万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用。消費税の経過措置により旧消費税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の居住開始であっても、2000万円が控除対象限度額となる。</p>	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年	5000万円	1.0%	10年間	500万円	H22年	5000万円	500万円	H23年	4000万円	400万円	H24年	3000万円	300万円	H25年からH26年3月	2000万円	200万円	H26年4月からH33年12月	4000万円※	400万円	<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年</td> <td>5000万円</td> <td rowspan="3">1.2%</td> <td rowspan="3">10年間</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H22年</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H23年</td> <td>5000万円</td> <td>600万円</td> </tr> <tr> <td>H24年</td> <td>4000万円</td> <td rowspan="4">1.0%</td> <td rowspan="4">10年間</td> <td>400万円</td> </tr> <tr> <td>H25年からH26年3月</td> <td>3000万円</td> <td>300万円</td> </tr> <tr> <td>H26年4月からH33年12月</td> <td>5000万円※</td> <td>500万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※5000万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用。消費税の経過措置により旧消費税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の居住開始であっても、3000万円が控除対象限度額となる。</p>	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年	5000万円	1.2%	10年間	600万円	H22年	5000万円	600万円	H23年	5000万円	600万円	H24年	4000万円	1.0%	10年間	400万円	H25年からH26年3月	3000万円	300万円	H26年4月からH33年12月	5000万円※	500万円
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年	5000万円	1.0%	10年間	500万円																																																		
H22年	5000万円			500万円																																																		
H23年	4000万円			400万円																																																		
H24年	3000万円			300万円																																																		
H25年からH26年3月	2000万円			200万円																																																		
H26年4月からH33年12月	4000万円※			400万円																																																		
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年	5000万円	1.2%	10年間	600万円																																																		
H22年	5000万円			600万円																																																		
H23年	5000万円			600万円																																																		
H24年	4000万円	1.0%	10年間	400万円																																																		
H25年からH26年3月	3000万円			300万円																																																		
H26年4月からH33年12月	5000万円※			500万円																																																		
<b>所得税 *2</b> <b>(投資型減税)</b>	—			標準的な性能強化費用相当額(上限:平成26年3月末までに居住を開始した場合は500万円、以降は650万円*)の10%相当額を、その年の所得税額から控除 *650万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用。消費税の経過措置により旧消費税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の居住開始であっても、500万円が控除対象限度額となる。																																																		
<b>登録免許税</b>	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 【戸建】 2.0/1000 【マンション】 1.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000																																																				
<b>不動産取得税</b>	1200万円控除	1300万円控除																																																				
<b>固定資産税</b>	【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。

個人住民税の控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等に、

- ・平成26年3月までは5% (最高 9.75万円)
  - ・平成26年4月以降は新消費税率が適用される場合に限り7% (最高 13.65万円) (旧消費税率が適用される場合は5% (最高額は9.75万円))
- を乗じて得た額となります。

\*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)。

### 【長期優良住宅の取得支援】

住宅金融支援機構のフラット35Sにおいて、認定長期優良住宅等の場合に利用できるプラン(金利Aプラン)では、金利を引き下げる(年▲0.3%)期間を通常のプラン(金利Bプラン)では当初5年間としているところ、当初10年間に設定。