

長期優良住宅のすすめ

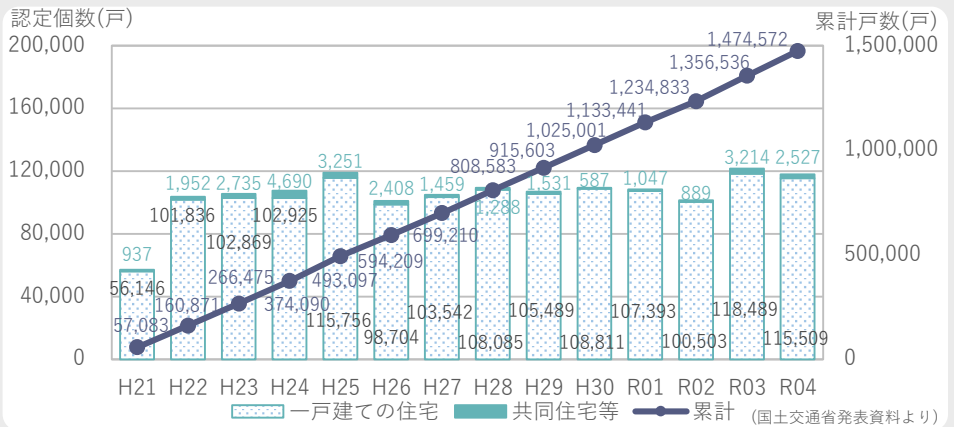
(令和5年9月21日発行版)
宮城県土木部住宅課 ☎022-211-3256

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」

「質」の高い住宅で、将来世代まで安心・快適に暮らせる住宅を
補助制度を活用して、より豊かな生活を

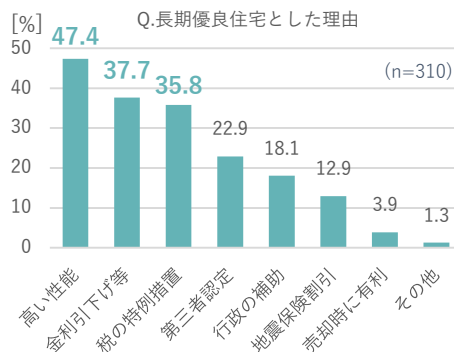
長期優良住宅とは

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが重要となっています。こうした背景から、平成21年6月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行されました。令和4年度末には認定戸数の累計が全国で140万戸を突破しました。

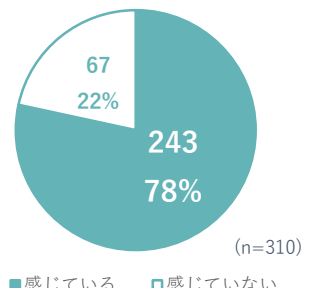


長期優良住宅の魅力

住まいを長期優良住宅とした理由について、戸建住宅の場合、利用者からは「高い性能」が最も多く挙げられており、次いで「金利引き下げ等」「税の特例措置」が多くなっています。また、一般的な住宅に比べて、全体的に満足している方が多くなっています。



Q. 魅力や満足を感じているか



(「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」資料より)

長期優良住宅の高い性能

地震に強い

極めて稀(数百年に1回程度)に発生する地震による力の1.25倍の力に対して倒壊・崩壊等しない程度の耐震性能

【耐震等級2】等

劣化対策が施されている

構造躯体の材料の交換等、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を長くするため必要な対策が講じられている

【劣化対策等級3】等

省エネルギー性能に優れている

外壁・窓等の断熱性能、冷房期に日射を遮蔽する対策等、住宅の省エネ性能が確保されている

【断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6】

メンテナンスがしやすい

掃除口および点検口が設けられている等、維持管理を容易にする措置が講じられている

【維持管理対策等級3(専用配管)】

「金利引き下げ」「税の特例措置」等のお金に関するメリットは次のページから ▶

長期優良住宅のお金に関するメリット

マイホームにかかる税金の軽減

	概要	計算式	(例) 不動産の価格(課税標準額)を 2000万円とした場合
登録免許税	<税率の軽減> ▽所有権保存登記 0.15% ⇒ 0.10% ▽所有権移転登記 [戸建住宅] 0.30% ⇒ 0.20% [共同住宅] 0.30% ⇒ 0.10% ※令和6年3月31日までに取得した者が対象	不動産の価格 × 左表の税率	<所有権保存登記> 一般住宅 : 30,000円 長期優良住宅 : 20,000円
不動産取得税	<控除額を100万円拡大> 控除額 1200万円 ⇒ 1300万円 ※令和6年3月31日までに新築された住宅が対象	(不動産の価格 - 控除額) × 3.0%	一般住宅 : 24万円 長期優良住宅 : 21万円
固定資産税	<減税(半額)期間を2年延長> [戸建住宅] 3年 ⇒ 5年 [共同住宅] 5年 ⇒ 7年 ※令和6年3月31日までに新築された住宅が対象	<減税期間中> (課税標準額 × 1.4%) ÷ 2	<戸建住宅の5年間の課税総額> 一般住宅 : 98万円 長期優良住宅 : 70万円 ※土地の固定資産税を含まない
住宅ローン減税 (所得税控除)	<最大控除額を182万円拡大> 最大控除額 273万円 ⇒ 455万円 ※令和7年12月31日までに入居した者が対象 ※控除期間は最大13年間	年末ローン残高 × 0.7%	P.4のシミュレーション参照
	・「投資型減税」との併用は不可。 ・所得税から控除しきれない場合には、住民税からも一部控除(最大控除額9.75万円/年)。		
投資型減税 (所得税控除)	最大控除額 65万円 ※令和5年12月31日までに入居した者が対象	45,300円/(㎡) × 床面積(㎡) × 10%	<延床面積が120㎡の場合> 543,600円控除
	・「住宅ローン減税」との併用は不可。 ・所得税から控除しきれない場合には、翌年度の所得税から控除。		

※不動産の価格(課税標準額)：市町村で管理している固定資産税評価台帳に登録されている価格。台帳は住宅のある市町村の窓口で閲覧可能。

住宅ローン金利などの優遇

フラット35に関するお問合せ先
 独立行政法人 住宅金融支援機構
 ☎ 0120-0860-35



独立行政法人住宅金融支援機構が提供する住宅ローン金利引き下げ等を受けることができます。

フラット35S (ZEH)	フラット35の借入金利を当初5年間、年0.5%引下げ。6~10年目まで年0.25%引き下げ。長期優良住宅の場合は、当初10年間、年0.5%引下げ。
金利引継特約付き フラット35	フラット35の返済中に長期優良住宅を売却する際、購入者へ住宅ローンを引き継ぐ事が可能。
フラット50	償還期間の上限が50年間。また、住宅売却の際に購入者へ住宅ローンを引き継ぐ事が可能。

地震保険料の割引

長期優良住宅では、認定基準に定める耐震性が求められます。所定の確認資料を提出することで、住宅の耐震性に応じた保険料の割引を受けることができます。

<例> 耐震等級3の住宅で地震保険料40,000円/年の場合 ⇒ 20,000円/年

免震建築物	50%引き
耐震等級3	50%引き
耐震等級2	30%引き

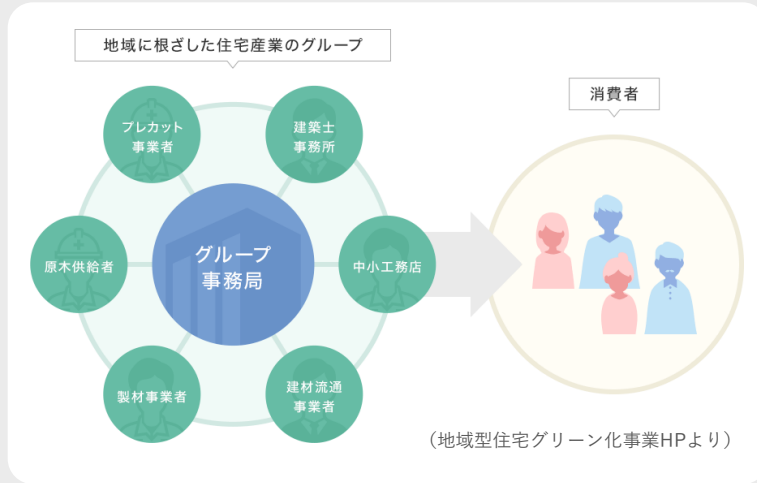
補助事業

地域型グリーン化事業に関するお問合せ先
 地域型住宅グリーン化事業評価事務局
 ☎ 03-3560-2886



地域型住宅グリーン化事業

住戸1戸あたり最大140万円補助



国土交通省の採択を受けた地域の中小工務店等のグループが建築する長期優良住宅に対し、補助対象経費の1割以内の額かつ住戸1戸あたり140万円を上限として補助金が交付される制度です。

「当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施工業者に依頼する必要があります。当事業は事業者へ補助されるため、消費者にどの程度還元されているか確認する場合は、事業者に直接ご確認ください。」

地域型住宅グリーン化事業HP

「地域型住宅グリーン化事業 採択グループ一覧」

<http://chiiki-grn.jp/home/tabid/309/index.php>



賃貸化による賃料収入が見込める

マイホーム借り上げ制度に関するお問合せ先
 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構
 ☎ 03-5211-0757



マイホーム借り上げ制度

国土交通省が支援する一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)による、自宅を借り上げて転貸し、賃料収入が得られる制度です。マイホームから離れてしまう場合等に、売却することなく第三者に貸すことで賃料収入を得ることができます。制度を申し込み後、1人目の入居者が決定以降は、空室が発生しても規定の賃料が保証されます。



かせるストック

JTIが認めた外部の耐久・耐震性基準を満たし、長期にわたるメンテナンス体制を備えた新築住宅を「かせるストック」として認定しています。新築購入時にJTIから「かせるストック」の認定を受けた住宅なら、通常の利用条件である50歳を待たずに「マイホーム借上げ制度」が利用できます。長期優良住宅であれば、耐久・耐震性基準が認められます。



(一般社団法人移住・住みかえ支援機構HPより)

市場価格

価格査定マニュアルに関するお問合せ先
 公益財団法人 不動産流通推進センター
 ☎ 050-8881-1357



不動産流通センターが編集・発行している「価格査定マニュアル」により評価する場合、基礎・躯体のグレードが標準の住宅に比べて高く設定されており、また、リフォームを実施することで建物の残存価格が高まり、その結果、一般的な住宅よりも相対的に高く評価されます。

「価格査定マニュアル」とは？

不動産流通センターが編集・発行している査定方法で、新築時の単価をもとに建物の規模や耐震性等を考慮して残存価格を算出します。

<例> 「価格査定マニュアル」で査定した場合（※実際の価格とは異なります）

(モデル)

- 標準建築費(単価) : 21.6万円/㎡
- 総延べ床面積 : 134㎡
- 新築から10年経過

(査定結果)

一般住宅	1702万円
長期優良住宅	2037万円
差額	335万円

(「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」資料より)

一般住宅と長期優良住宅のコスト比較

ランニングコスト

約400万円のコストダウン

+省エネによる光熱費の節約



モデル例

■ 家族構成(※Ⅰ)

4人家族(子供2人)

■ 世帯主年収(※Ⅰ)

8,010,000円

■ 戸建住宅の価格(※Ⅰ,Ⅱ)

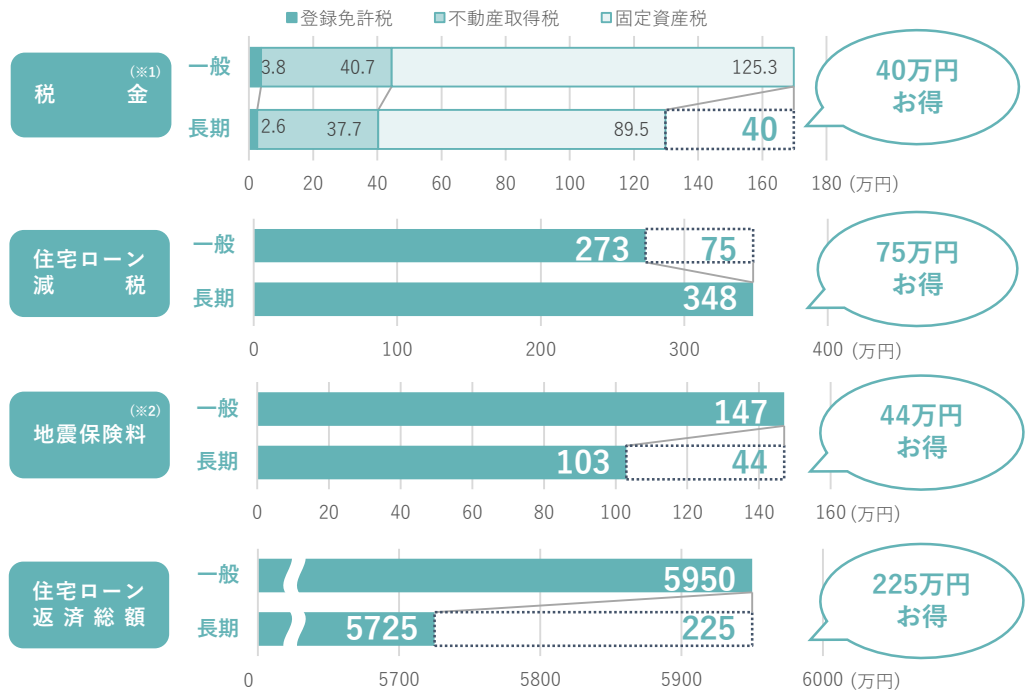
土地：11,412,600円
建物：39,350,000円 / 125.9㎡
(不動産の価格 2,257万円)

■ 住宅ローン借入額(※Ⅲ)

46,266,600円(手持金449.6万円)
- 固定金利：【フラット35】S(ZEH)
1.00%(1~10年目)
1.50%(11年目以降)
- 元利均等：35年(420回)
- ボーナス返済なし
- 初年度12ヶ月分支払い

[参考資料]

※Ⅰ R4住宅市場動向調査
※Ⅱ R4宮城県地価調査
※Ⅲ 2022年度フラット35利用者調査



この他、高い省エネルギー性能によって光熱費の節約や住環境の快適性の向上が見込めます。

※ご利用方法等によって光熱費の節約効果は異なります。無理のない範囲で省エネ・節電を心がけましょう。

その他の諸費用の目安

	一般住宅	長期優良住宅
長期優良住宅の認定に係る費用		
確認書等の取得		42,000円～
長期優良住宅の認定申請手数料	-	10,800円(※3)
維持保全記録保管の費用		約25,000円/10年
点検費用(※4)		約100,000円/回
維持保全に係る費用		
屋根補修		約100,000円～
外壁補修		約200,000円～
修繕費用(※5)		
ベランダ・床補修		約20,000円～
構造躯体(白蟻消毒)		約150,000円～

※ここに示す試算例は優遇措置やランニングコストが分かりやすいように設定したもので、実際の費用とは異なります。/ ※一般住宅と長期優良住宅の土地部分の固定資産税および都市計画税は同じであるため、試算に含めていません。/ ※1 固定資産税は戸建住宅における当初5年間の合計額。/ ※2 耐震等級2の場合、30年間における総額を比較したものです。/ ※3 一戸建ての新築住宅において、登録住宅性能評価機関が発行する確認書等(確認書、住宅性能評価書)を所持している場合の手数料。/ ※4 1回の点検で10万円を想定。/ ※5 愛知県発行「長期優良住宅維持保全マニュアル」参照。

申請窓口・問い合わせ先

※仙台市、石巻市、塩竈市、大崎市の住宅については、市の窓口にお問い合わせください。

申請窓口・問い合わせ先 (TEL)	申請住宅の所在地
大河原土木事務所 建築班 0224-53-3918	白石市、角田市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町
仙台土木事務所 建築第2班 022-297-4348	名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、亶理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、大衡村
北部土木事務所 建築班 0229-91-0737	栗原市、色麻町、加美町、涌谷町、美里町
東部土木事務所 建築班 0225-94-8691	登米市、東松島市、女川町
気仙沼土木事務所 建築班 0226-24-2538	気仙沼市、南三陸町



宮城県土木部住宅課 (TEL: 022-211-3256)



(県HP)