

長期優良住宅のすすめ

(令和6年9月25日発行版)
宮城県土木部住宅課 ☎022-211-3256

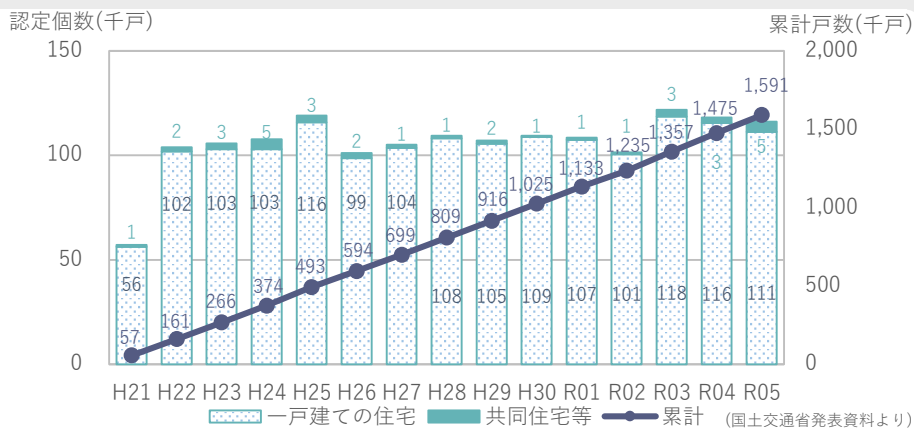
「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」

「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。

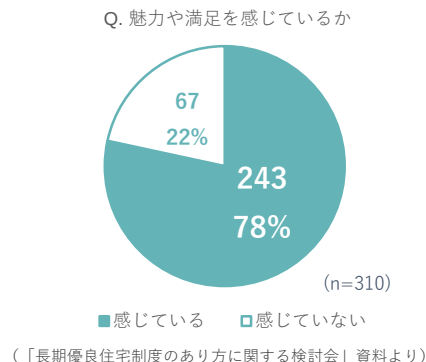
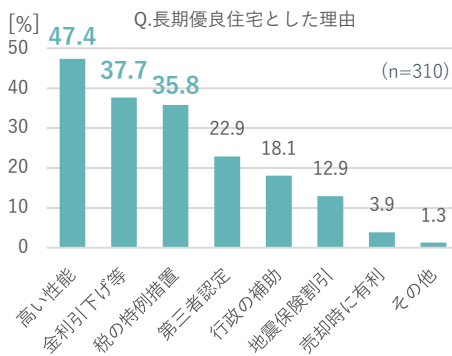
令和5年度末には認定戸数の累計が全国で150万戸を突破しました。



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。



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9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8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8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)	<所得税控除を受けられる> 最大控除額 455万円 ※1 ※令和6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 ※1 子育て世帯または若者夫婦世帯(19歳未満の子を有する世帯または夫婦のいずれかが40歳未満の世帯)の場合	年末ローン残高 × 0.7%	—
	・「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7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0.75%引下げ。 長期優良住宅の場合は、当初5年間、年1.0%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

子育てエコホーム支援事業に関するお問合せ先
住宅省エネ2024キャンペーン補助事業合同お問い合わせ窓口
☎ 0570-055-224



子育てエコホーム支援事業

住戸1戸あたり最大100万円補助

本事業はエネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図ることを目的とした事業です。

子育て世帯または若者夫婦世帯がエコホーム支援事業者と工事請負契約を締結し、長期優良住宅を新築する場合等に住戸1戸あたり最大100万円が補助される制度です。

※子育て世帯：申請時点において、2005年4月2日以降に出生した子を有する世帯

※若者夫婦世帯：申請時点において夫婦であり、いずれかが1983年4月2日以降に生まれた世帯

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。



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)	(査定結果)
■標準建築費（単価）：21.6万円/㎡	一般住宅 1702万円
■総延べ床面積：134㎡	長期優良住宅 2037万円
■新築から10年経過	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（省エネ基準を満たさない住宅）と長期優良住宅のコスト比較

