



# 長期優良住宅とは？



2010年 住宅エコ元年



『長期優良住宅の普及の促進に関する法律』が平成21年6月4日に施行され、建築および維持保全に関する計画を認定する制度が創設されました。



## 具体的には「長期優良住宅」ってどういうこと？



長期にわたって良好な状態で循環利用できる質の高い住宅のことです。「つくっては壊す住宅」から「いいものをつくって、きちんと手入れをして、長く大切に使う住宅」への転換を目指し、耐久性、耐震性、メンテナンス性、省エネルギー性能等において一定の基準を満たした住宅をいいます。また、建てた後もきちんと手入れをすることで、資産価値を守り、長く快適に住み継いでいきます。

## 長期優良住宅に対する税の特例(抜粋)

所得税 (住宅ローン減税)	一般住宅				長期優良住宅			
	控除期間	居住年	控除対象限度額	10年 控除率 最大控除額	控除期間	居住年	控除対象限度額	10年 控除率 最大控除額
※1		H21	5000万円	500万円		H21	5000万円	600万円
		H22	5000万円	500万円		H22	5000万円	1.2% 600万円
		H23	4000万円	1% 400万円		H23	5000万円	600万円
		H24	3000万円	300万円		H24	4000万円	1% 400万円
		H25	2000万円	200万円		H25	3000万円	300万円
登録免許税		①保存登記		1.5/1000		①保存登記		1.0/1000
		②移転登記		3.0/1000		②移転登記		1.0/1000
		③抵当権設定登記		1.0/1000		③抵当権設定登記		1.0/1000
不動産取得税 ※2				1200万円控除				1300万円控除
固定資産税 ※2※3 (家屋)		戸建て		1~3年目 1/2 軽減		戸建て		1~5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。

(当該年分の所得税の課税所得金額等に5%を乗じて得た額(最高 9.5万円)を限度)

※2.平成22年3月31日まで 東京23区は一般1~5年目まで 長期は1~7年目まで

※3.床面積50~280㎡までの家屋で120㎡分まで税額の1/2 軽減

## 長期優良住宅の大きなメリット

丈夫で長持ち！  
メリットもたくさん！

- ① 補助金 100万円 (2/26 までに申請が必要)
- ② 住宅版エコポイント 約30万円 (①との併用は不可)
- ③ 各種税制優遇 得に住宅ローン減税
- ④ 『フラット35S』(20年優遇タイプ)、『フラット50』適応  
上記フラットは1%優遇にも適応予定
- ⑤ メンテナンス性に優れ、資産価値が高いため、将来の売却やリバースモーゲージにも優位



通常のフラット35を利用した場合と長期優良住宅にて『フラット35S』『フラット50』を併用した場合の優遇された各税金合計額の差異は **約100万円** にもなります。

※日本モーゲージサービス株式会社

フラット35 2010年1月金利 2.57% 3500万円借入、建物価格2500万円を想定