

長く住み続けられる住宅

長期優良住宅認定制度

埼玉県マスコット
「コバトン」



県・市・町では長く住み続けられるための要件を満たす住宅を「長期優良住宅」として認定しています。新築住宅の他、増改築工事を行う既存住宅も対象となります。



彩の国
埼玉県

長期優良住宅とは



長期優良住宅の特徴

1 高い性能を備えた住宅

住宅の長寿命化のために必要な性能、省エネルギー性など高い性能を備えた住宅です。

2 長く住み続けられる住宅

外壁の塗り替え、内装の張り替え、設備機器の交換など手入れをしながら、長く住み続けられる住宅です。

3 環境にやさしい住宅

住宅を長持ちさせ、次の世代に引き継ぐことで、建設廃棄物が削減され、環境への負荷を軽減することができます。

長期優良住宅の要件

長期優良住宅とは、次のような要件を備え、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下、「法律」という）に基づく認定を受けた住宅を指します。

- ① 長期に使用するための構造と設備がある（①劣化対策 ②耐震性 ③維持管理・更新の容易性 ④可変性 ⑤バリアフリー性 ⑥省エネ性）
- ② 居住環境等へ配慮されている（市町村の地区計画、景観計画などに適合）（⑦住環境への配慮）
- ③ 一定面積以上の住戸面積がある（埼玉県の認定基準では戸建て住宅75㎡以上、共同住宅等55㎡以上 県以外の認定については、各行政庁にご確認ください）（⑧住戸面積）
- ④ 維持保全の期間と方法を定めている（⑨維持保全計画の作成）

劣化対策

3世代（おおむね75～90年）以上にわたり、住宅の梁や柱などの構造躯体が使用できる。
（例）木材の腐朽やシロアリの被害を軽減するための対策など

耐震性

極めて稀に（数百年に一度程度）発生する地震に対し、住み続けるための改修を容易にできるように、損傷を軽くする対策が講じられている。
（例）バランスのよい壁配置など

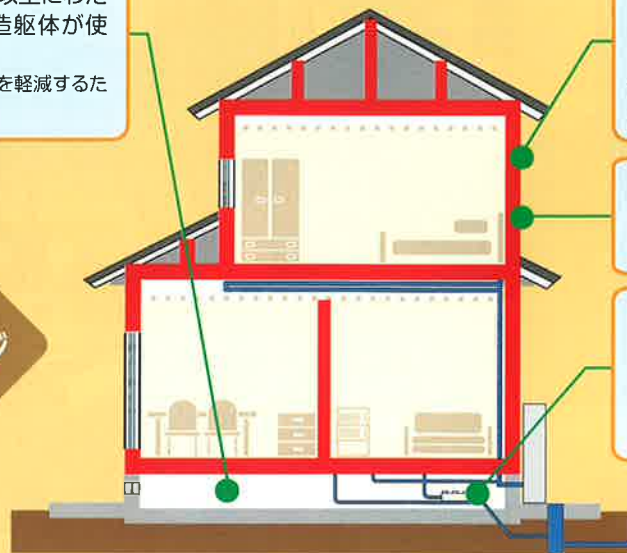
省エネルギー性

省エネルギー対策として、床や壁の断熱などの対策が講じられている。

維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べ耐用期間の短い給排水管について、点検や補修等がしやすくなるよう措置されている。
（例）点検のための開口や掃除口の設置など

長期優良住宅
認定基準のイメージ
（木造戸建住宅）



住環境への配慮

地域で決められた景観などのルールにのっとり、街並みに調和していること。
（例）地区計画、景観計画など

住戸面積（一戸あたり）

良好な居住のため、必要な面積を有すること。
（例）戸建て住宅75㎡以上など

維持保全計画の作成

構造躯体や屋根、給排水設備などについて、建築後の定期的な点検、補修などの計画を定めていること。

共同住宅の場合には、上記の基準に、可変性とバリアフリー性が加わります。

可変性（共同住宅及び長屋のみ）

居住者のライフスタイルの変化に応じて、間取りの変更が可能になっていること。

バリアフリー性（共同住宅等のみ）

将来、バリアフリー改修を行うことができるよう、共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

長期優良住宅の手入れと記録



①住宅の手入れ（メンテナンス）

長期優良住宅に長く住み続け、その価値を維持していくためには、お住まいの方が、住宅を建てた工務店やハウスメーカー等の信頼できる専門家と相談しながら、定期的な点検と補修を実施することが重要です。

②記録の保存

維持保全計画どおりにメンテナンスをすることはもちろん、建築時や点検等の記録を保存していくことも重要であり、法律でも義務付けられています。認定した長期優良住宅の維持保全の状況については報告等を求める場合がありますので、認定通知書、建築時の図面や使用建材等のリスト（仕様書）、各種設備の取扱説明書、点検結果、修繕工事の記録などを工務店等からきちんと受け取り、大切に保存してください。

長期優良住宅のメリット



①税制の優遇措置

長期優良住宅の認定を受けた住宅で、一定の条件を満たす場合には、次の税制の優遇措置を受けることができます。これらの措置を受けるためには、各税の担当窓口へ別途手続を行っていただく必要があります。詳細は、各窓口へご確認ください。 ※税制の変更に御注意ください。

ア 新築	一般住宅	認定長期優良住宅	税の担当窓口																				
所得税 (ローン減税) 平成31年6月30日までに入居した方	<table border="1"> <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> <tr> <td>H 26.4 ～ H 31.6</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年</td> <td>400万円</td> </tr> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H 26.4 ～ H 31.6	4000万円	1.0%	10年	400万円	<table border="1"> <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> <tr> <td>H 26.4 ～ H 31.6</td> <td>5000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年</td> <td>500万円</td> </tr> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H 26.4 ～ H 31.6	5000万円	1.0%	10年	500万円	税務署
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																			
H 26.4 ～ H 31.6	4000万円	1.0%	10年	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																			
H 26.4 ～ H 31.6	5000万円	1.0%	10年	500万円																			
所得税 (投資型減税) 平成31年6月30日までに入居した方	—	標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除																					
登録免許税	平成32年3月31日までに取得した方 ①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000	平成30年3月31日までに取得した方 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 戸建の場合 2.0/1000 マンションの場合 1.0/1000	法務局																				
不動産取得税	1200万円控除	平成30年3月31日までに新築・取得された住宅 1300万円控除	県税事務所																				
固定資産税 平成30年3月31日までに新築された住宅	【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	市区役所 町村役場																				

イ 既存住宅の増改築

耐震改修・省エネ改修に加え、耐久性向上改修を行って既存住宅の長期優良住宅認定を受けた場合、所得税が税額控除（自己資金の場合最大50万円、ローン利用の場合最大62万5千円。平成33年12月31日まで。）及び固定資産税が減額（現行1/3又は1/2が、2/3へ拡充。平成30年3月31日まで。）されます。

②住宅ローンの金利引下げ

住宅金融支援機構の長期固定金利住宅ローン（【フラット35】）を利用する場合、一定の金利引下げの適用を受けることができます。詳細は、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。

長期優良住宅の認定



長期優良住宅認定制度とは、法律に基づき、長期使用構造等の性能や良好な景観形成に配慮した居住環境、一定面積を有する住宅の建築計画と維持保全計画を建築主等が策定し、その計画を所管行政庁が認定する制度です。（全ての基準を満たしている必要があります）

埼玉県では、建築基準法に定める特定行政庁又は限定特定行政庁の建築物の審査区分に応じ、県（建築安全センター）及び一部市町で申請を受け付けています。（申請する住宅の建設地、規模、構造等により所管行政庁が異なります。申請の際は、事前によくご確認ください。）

県の申請窓口は管轄の市町村別に
各建築安全センターと秩父駐在に分かれています。

- センター
- ▲ 駐在

- 白抜き** 特定行政庁：全て市で認定
- 薄い色** 限定特定行政庁：一部県で認定
(木造2階以下等のものは市町で認定)
- 濃い色** その他町村：全て県で認定



認定の手続き



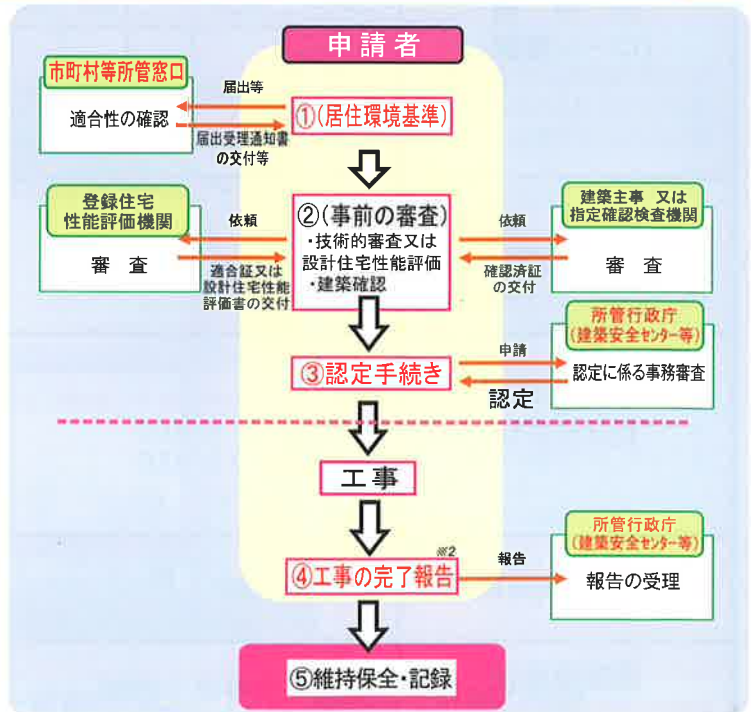
認定の申請は、**着工前に行う必要があります**。申請書に必要な書類（図面、計算書、事前審査で交付された技術的審査の適合証、確認済証※1など。詳細は、県HPをご覧ください）を添えて、各所管行政庁へ提出してください。

全ての基準を満たしている計画について、所管行政庁は認定通知書を交付します。

平成28年度から、既存住宅を増改築する際に長期優良住宅認定を申請できるようになりました。

※1 埼玉県では、事前に登録住宅性能評価機関が行う技術的審査（認定基準に適合しているかどうかの審査）又は設計住宅性能評価と、建築主事又は指定確認検査機関が行う建築確認の手続きを行っていただくようお願いしています。

※2 認定を受けた住宅の工事が完了しましたら、工事完了報告書を提出していただきます。



埼玉県マスコット「さいたまっち」

◆長期優良住宅に関する問合せ、埼玉県の認定申請窓口◆

- 住宅課（問合せのみ）……………048-830-5573
- 川越建築安全センター……………049-243-2102
- 熊谷建築安全センター……………048-533-8776
- 熊谷建築安全センター秩父駐在……………0494-22-3777
- 越谷建築安全センター……………048-964-5294