

長期優良住宅に対するインセンティブについて

検討会等でいただいたご意見

(建設時のインセンティブ)

- 中小工務店について、1度申請を行えば、あとは続けて取り組むことができるということはある。まずは一歩目を踏み出せるような仕組みがあるとよい。
- 一般工務店の取組み推進のため、認定申請書の作成（外注）費の助成等があると取組み易い（設計事務所、建材納材店、プレカット工場等による図書作成費用の補助）
- 長期優良住宅のインセンティブが、共同住宅に合っていない。

(維持保全の実施に対するインセンティブ)

- 維持保全計画に則して行われる維持保全工事に要する費用の一部を所得税から控除する制度などを創設できないか。
- 車検と同じように家検制度があり、その費用に対して税制優遇を設けてほしい。
- 流通時のインセンティブだけでなく、「自分のマンションをよくする」という考え方の住民にとってのインセンティブも必要。
- 共同住宅の維持管理のための投資に対する管理組合の合意形成を促す上で、何らかのインセンティブが必要ではないか。
- 大規模修繕に対するインセンティブとして、大規模修繕の積立時点での減税策等があり得るのではないか。

(流通時のインセンティブ)

- 長期優良住宅を流通に乗せることにインセンティブがあると良い。



以下の視点も踏まえつつ、引き続き検討

- 既存のインセンティブは、高性能な住宅を建設することに伴う掛かり増し費用に着目
- 私有財産の維持管理は所有者の当然の責務という考え方もある

	新築	増改築
補助	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域型住宅グリーン化事業(長寿命型) 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円/戸 等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長期優良住宅化リフォーム推進事業 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】補助対象経費の1/3 【補助限度額】200万円/戸 等
税	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税(住宅ローン減税、投資型減税) ● 登録免許税 ● 不動産取得税 ● 固定資産税 	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税(ローン型減税、投資型減税) ● 固定資産税
融資	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ ● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 【フラット35】S(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ ● 【フラット35】(アシューマブル) 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 ● 【フラット35】リノベ(金利Aプラン) フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ ● 【フラット50】 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能。 <p>※いずれも認定を受けた住宅を取得する場合又は認定を受けていない住宅を取得し、リフォームを実施して認定を受ける場合に利用可能</p>

金融機関へのヒアリング調査概要

調査対象 住宅金融支援機構（JHF）、民間金融機関一行

調査期間 平成31年3月4日、平成31年3月8日

- 民間金融機関の長期優良住宅の既存住宅への融資についてはどのような姿勢か。
 - ➡ 一般的には申込人の信用力が全てであり、長期優良住宅など住宅の性能を審査等加味することを聞いたことはない。
- リバース60において、長期優良住宅の場合の担保掛目が5%アップしている根拠は何か。
 - ➡ JHFにおいて、過去に住宅ローンでデフォルトした長期優良住宅の債権回収データから推計した結果をもとに決定している。