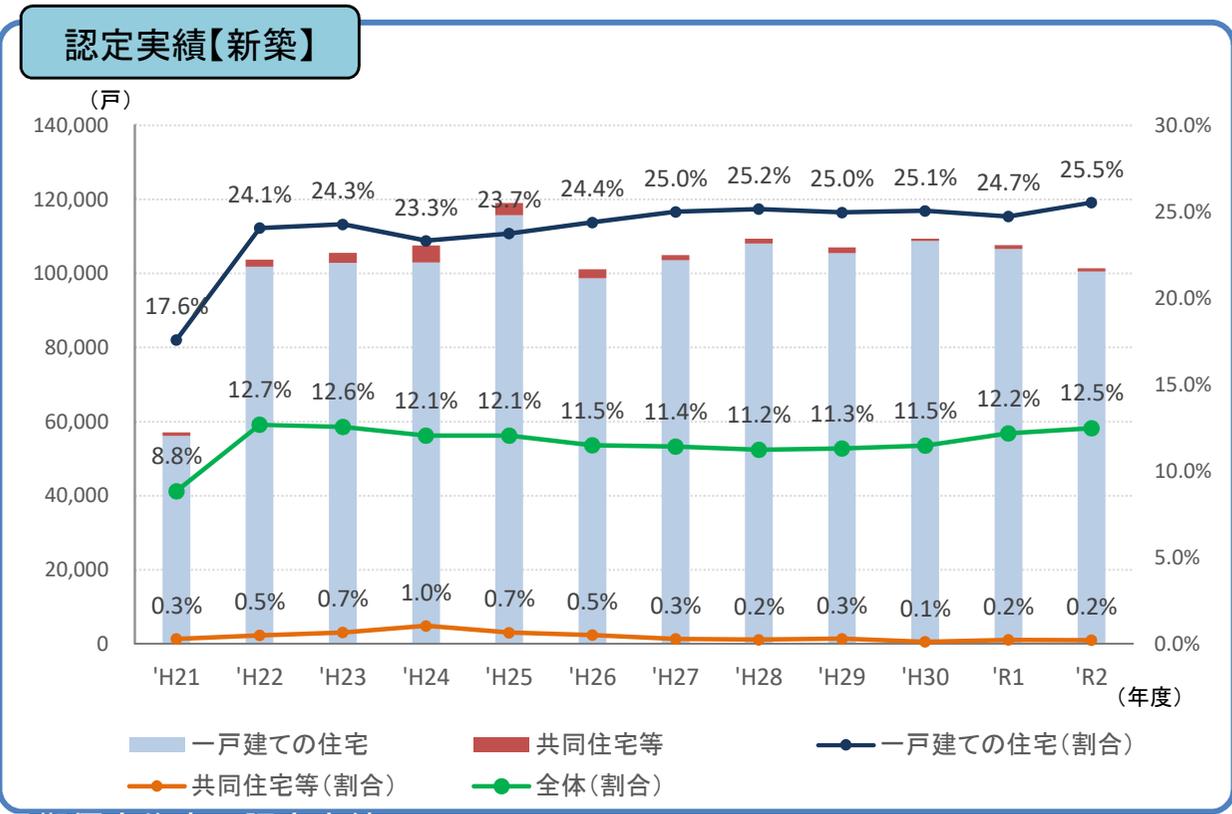


# 認定基準の見直しに係る検討の参考資料

---

# 長期優良住宅に係る認定制度の実績

- ・長期優良住宅建築等計画の認定制度は、**新築は平成21年6月4日より、増改築認定は28年4月1日より運用開始**
  - ・累計認定実績（令和3年3月末現在）
    - 【新築】 **1,234,027戸**（一戸建ての住宅 1,211,258戸、共同住宅等 22,769戸）
    - 【増改築】 **1,218戸**（一戸建ての住宅 1,171戸、共同住宅等 47戸）
  - ・令和2年度認定実績
    - 【新築】 **101,392戸**（一戸建ての住宅 100,503戸、共同住宅等 889戸）
    - 【増改築】 **238戸**（一戸建ての住宅 236戸、共同住宅等 2戸）
- 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は**12.5%**（一戸建て 25.5%、共同住宅等 0.2%）



※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

# 住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円		
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円		
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円		
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)		
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円				
		その他の住宅	2,000万円				
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円					
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))					

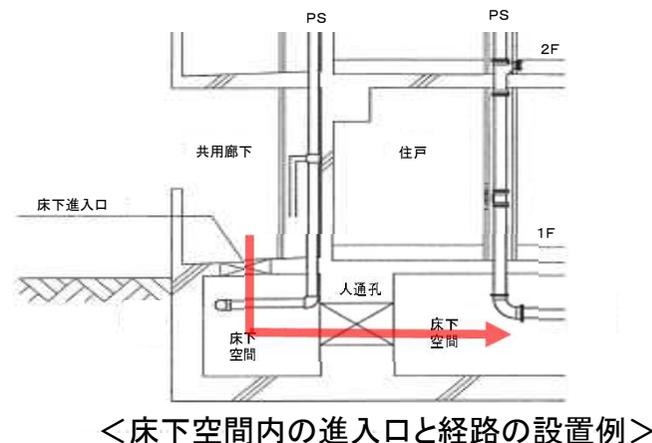
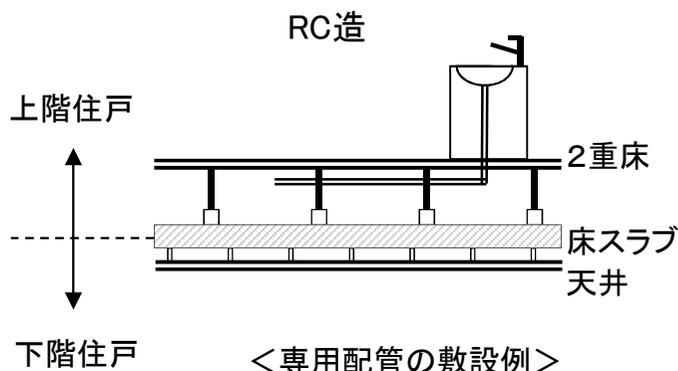
※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
- \* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
- \* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

## 【前回資料】 維持管理・更新の容易性

## 現行基準

- ・ 専用配管が他住戸等の専用部分に設置されていないこと (左図)
- ・ 横主管（共用排水管を含む）は、1階床下空間内等に設け、かつ、専用部分に立ち入らずに到達できる経路が設けられていること (右図)



## 見直しの考え方

- ・ 当該基準は、維持管理・更新をやすくするため、専用配管を自住戸内に設置し、共用部分から横主管への経路を確保することを求めているもの。
- ・ 一方、賃貸住宅のように1の所有者が建物全体を管理している場合、賃貸契約上、修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能。

## 改正案

賃貸住宅のようにワンオーナーである住宅であって、賃貸借契約書等に基づき修繕や維持管理の際に住戸内に立ち入ることが可能な場合は、以下の基準を適用しない。

- ・ 専用配管が他住戸専用部に設置されていないこと
- ・ 専用部分に立ち入らずに横主管（共用排水管を含む）に到達できる経路を設けること

## 【前回資料】 可変性

## 現行基準

- ・ 躯体天井高が2,650mm以上であること

※ 「躯体天井高」とは、住戸専用部の構造躯体等の床版等にはさまれた空間の高さをいう。

## 見直しの背景・考え方

- ・ 現行基準は、間取りの変更等を一定の範囲内で実現するため、居室の天井高を2,400mm以上確保し、かつ、配管用のスペースとして、二重床等を設けることができる高さとして設定。
- ・ 分譲共同住宅では、構造躯体等は共用部分であり、各住戸の所有者の意思で変更することができない一方、賃貸住宅のように1の所有者が建物全体を管理している場合、床や床下空間も含めて変更等することが可能。
- ・ 当該空間を含めて一定の高さが確保されていれば、可変性を有していると考えられる。

## 改正案

- ・ 躯体天井高が2,650mm以上であること

ただし、賃貸住宅のようにワンオーナーの住宅に限り、専用配管の設置が可能な床下空間等の高さを含む。

