これがおすすめ！
長期優良住宅＆低炭素住宅
ー高性能で快適な住宅制度の紹介 ー

地震に強い家

長持ちする家

省エネな家

メンテナンス計画がある家

兵庫県　県土整備部　住宅建築局　住宅政策課

〒650-8567　兵庫県神戸市中央区下山手通 5-10-1　TEL：078-341-7711　FAX：078-362-9458

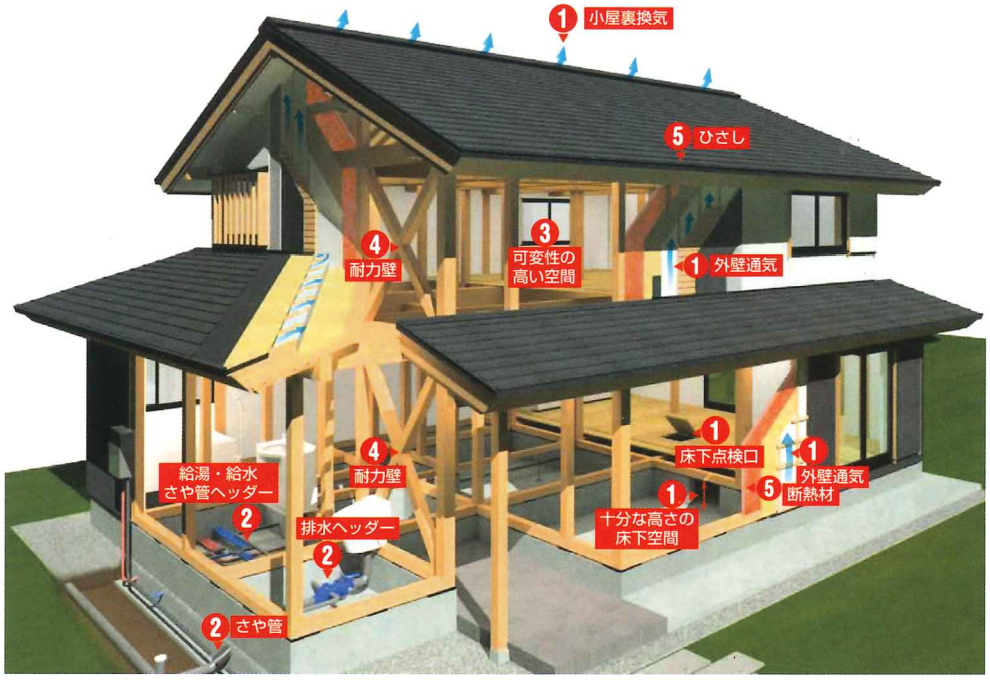
長期優良住宅って？

長期優良住宅とは、長きにわたり住宅が使えるよう、
耐久性能・耐震性能・断熱性能等を有する優れた住宅のことです。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、県又は市が認定します。

認定基準

- ●長期使用構造等・・・長期間使用できる構造・設備を有していること
- ●環境への配慮・・・・居住環境等への配慮を行っていること
- ●規模・・・・・・・・・一定規模以上の住戸面積を有していること
- ●メンテナンス計画・・維持保全（点検・補修・修繕）を行う期間（30 年以上）と方法を適切に定めていること



❶耐久性
通気・換気に適した工法の採用、点検口の設置等

❷更新が容易
設備機器等の補修・交換を容易に行う点検口の設置

❸ゆとりのある空間
容易に間取りを変更できる、適切な居住面積の確保等

❹耐震性
耐力壁の適切な配置、接合部の緊結等

❺断熱性
建物の断熱性能や日射遮蔽性能の向上等

なぜ長期優良住宅にするの？

近年の日本の住宅は寿命が短く、約 30 年で建て替えられていましたが、耐震性・断熱性等に優れた住宅を建築し、定期的にメンテナンスを行うことで住宅を良好な状態に保つことができれば、自分の子世代・孫世代でも住宅が使用可能となります。また、認定をとれば様々な優遇を受けることができます。

家族でプランニング ➡ プロと相談し設計図を作成 ➡ 長期優良住宅申請・認定 ➡ マイホーム着工 ➡ 住宅完成！認定書類保存 ➡ 入居 ➡ 定期点検補修 ➡ 定期点検結果作成・保存 ➡ 子孫へ相続又は売却

建てる ／ 暮らす ／ 継ぐ

参考ＵＲＬ：国土交通省『長期優良住宅のページ』

低炭素住宅

低炭素住宅って？

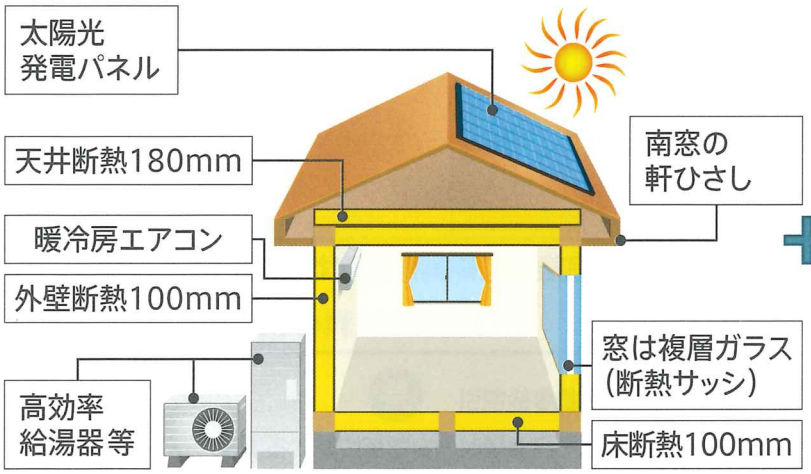
低炭素住宅とは、断熱・省エネに特化しており、
住宅全体のエネルギー消費を抑えることができる住宅です。

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、県又は市が認定します。

認定基準

定量的評価項目（必須項目）		選択的項目
●外皮の熱性能 ●一次エネルギー消費量	＋	●低炭素化に資する措置を２項目以上講じること

※その他、基本的な方針を満たすこと、資金計画が適切であることといった基準有り。



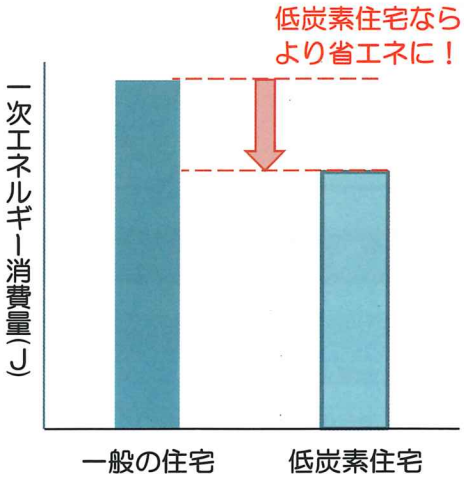
＋

選択的項目	
節水対策	節水型機器の採用や雨水の利用等
エネルギーマネジメント	HEMS の導入 蓄電池設置等
ヒートアイランド対策	敷地や屋上、壁面の緑化等
建築物(躯体)の低炭素化	木造住宅等

なぜ低炭素住宅にするの？

低炭素住宅は、住宅の一次エネルギー消費量が一定以下になるよう基準を設けています（一次エネルギー消費量は、冷暖房や換気、給湯、照明などの設備機器のエネルギーの総合計のことで、低いほど省エネ性能が優れていることを表しています）。

加えて、長期優良住宅と同等の断熱性を持つため、省エネ性能が高く、月々の光熱水費の削減効果が期待できます。



対象区域

低炭素住宅の認定は、都市部のみが対象となっています。
そのため、認定を受けることができる区域は、都市計画法の「市街化区域」、「用途地域が定められている区域」に限られています。

参考ＵＲＬ：国土交通省『低炭素建築物認定制度　関連情報』

長期優良住宅・低炭素住宅の認定取得メリット（新築）

税の特例措置

長：長期優良住宅認定の優遇　低：低炭素住宅認定の優遇

	長期優良住宅	低炭素住宅	一般住宅
所得税※ （ローン減税）	控除対象限度額 5,000 万円 （控除率 1.0%、控除期間 10 年間、最大控除額 500 万円）		控除対象限度額 4,000 万円 （控除率 1.0%、控除期間 10 年間 最大控除額 400 万円）
所得税 （投資型減税）	標準的な性能強化費用相当額（上限 650 万円）の 10% 相当額を、その年の所得税から控除 （ただし、ローン減税との併用は不可）		
登録免許税 （2020 年 3 月 31 日までに入居の場合）	①保存登記　0.1% ②移転登記 （戸建て）0.2% （ﾏﾝｼｮﾝ）0.1%	①保存登記　0.1% ②移転登記　0.1%	①保存登記　0.15% ②移転登記（戸建て）0.3% （ﾏﾝｼｮﾝ）0.3%
不動産取得税 （2020 年 3 月 31 日までに入居の場合）	控除額 ⇒ 1,300 万円	（一般住宅と同じ）	控除額 ⇒ 1,200 万円
固定資産税 （2020 年 3 月 31 日までに入居の場合）	（戸建て） 1/2 減額を 5 年間 （ﾏﾝｼｮﾝ） 1/2 減額を 7 年間	（一般住宅と同じ）	（戸建て） 1/2 減額を 3 年間 （ﾏﾝｼｮﾝ） 1/2 減額を 5 年間

※平成 31 年度税制改正に伴い、取得時期や入居時期により控除額や控除期間が変わる場合があります。

金利の引き下げ

長 低

●フラット 35S

＜金利Aプラン＞

フラット 35Sの借入金利

当初 10 年間、年 0.25%

引き下げ

補助金

長 低

●地域型住宅グリーン化事業

補助対象経費の 1 割以内の額で、住宅 1 戸当たり

110 万円（上限）の補助

注）補助対象は地域の工務店

地震保険料の割引

●耐震等級割引　長

住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づく耐震等級に応じて割引

（割引率）耐震等級 2：30%　耐震等級 3：50%

●免震建築物割引　長

品確法に基づく免震建築物であれば、保険料の割引率が 50%

申請先一覧　～下記の建設地に応じた受付窓口に申請してください～

受付窓口		建設地
阪神北県民局宝塚土木事務所 まちづくり建築課	☎0797-61-4016	猪名川町
東播磨県民局加古川土木事務所 まちづくり建築課	☎079-421-9227	稲美町、播磨町
北播磨県民局加東土木事務所 まちづくり建築課	☎0795-42-9406	西脇市、三木市、小野市、加西市、加東市、多可町
中播磨県民局姫路土木事務所 まちづくり建築 1 課 2 課	☎079-281-9313	相生市、たつの市、赤穂市、宍粟市、太子町、上郡町、佐用町、神河町、市川町、福崎町
但馬県民局豊岡土木事務所 まちづくり建築 1 課 2 課	☎0796-26-3756	豊岡市、養父市、朝来市、香美町、新温泉町
丹波県民局丹波土木事務所 まちづくり建築課	☎0795-73-3862	篠山市、丹波市
淡路県民局洲本土木事務所 まちづくり建築課	☎0799-26-3247	洲本市、南あわじ市、淡路市
各市役所の長期優良住宅受付窓口		神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市、伊丹市、宝塚市、川西市、三田市、明石市、加古川市、高砂市、姫路市

30±P2-082A4