

令和4年9月市議会建設水道委員会資料

第104号議案

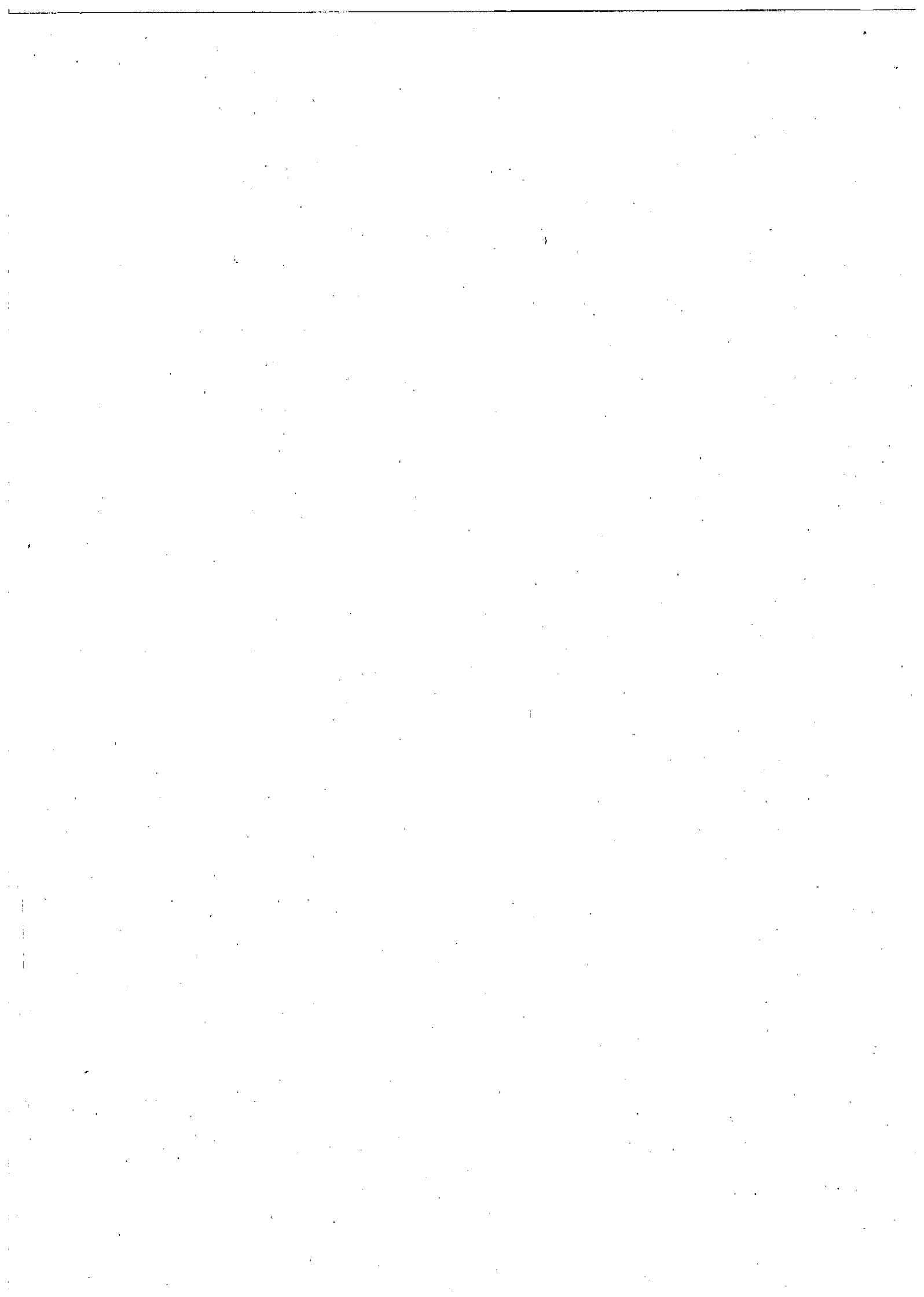
長崎市手数料条例の一部を改正する条例

目次

	ページ
1 改正の理由	1
2 改正の内容	1～4
3 施行期日	5
4 条例新旧対照表	6～35
5 参考資料	36～39

建 築 部

令和4年9月



1 改正の理由

- (1) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴い、“建築行為を伴わない既存住宅の認定制度”が新設されることにより、手数料を新たに設定したい。
- (2) 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い、建築基準法の改正に伴う、関係条文の項ずれを整理したい。

2 改正の内容

(1) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴うもの

ア これまでの経過

- ・耐震性、断熱性等に優れた良質な住宅が多世代にわたり引き継がれることや、脱炭素社会の実現に向けても貢献していくことを推進するため、令和3年5月28日（令和4年2月20日施行）に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下「法」という。）等が改正された。
- ・改正された4項目のうち、以下の①から③については、すでに手数料条例改正済みであるが、④の令和4年10月1日に施行が予定されている“建築行為*を伴わない既存住宅の認定制度”が新設されることにより、手数料を新たに設定するもの。（※建築物を新築、増築、改築、又は移転すること）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正項目（令和3年5月28日改正）	
① 容積率の特例許可の新設	令和4年2月20日施行 （令和3年12月24日 手数料条例改正済）
② 共同住宅の住棟認定の導入	
③ 認定手続きの合理化等	
④ 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の新設	令和4年10月1日施行（今回改正箇所）

■長期優良住宅とは

- ・持続可能な社会の実現に向け、良質な住宅の普及促進を行い、将来世代に継承し、長期に使用することで、解体に伴う廃棄物の搬出頻度を抑制して環境負荷の軽減を図ることを目的に、平成21年6月に始まった制度。
- ・戸建て住宅や共同住宅等で、多世代にわたり住み続けられるために耐震性や劣化対策などの認定基準を満たした住宅。
- ・認定を受けることで税や住宅ローンの優遇措置等を受けられるメリットがある。

【認定基準】

①耐震性	⑥省エネルギー性
②劣化対策	⑦バリアフリー性（共同住宅等）
③維持管理・更新の容易性	⑧可変性（共同住宅・長屋）
④住戸面積	⑨居住環境
⑤維持保全計画	⑩資金計画

■長崎市の現状

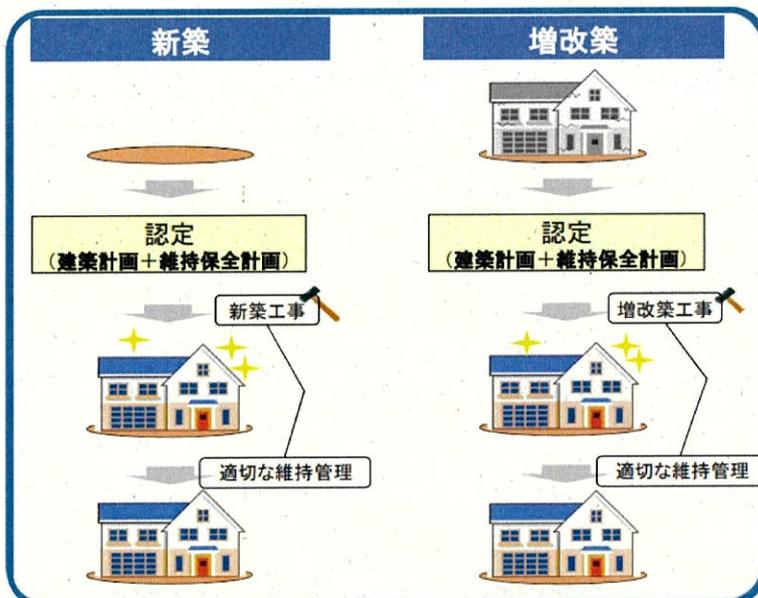
- ・長崎市の長期優良住宅（戸建て住宅）の認定実績は、直近3年間で、年間平均244件、市内新築戸建て住宅着工件数の約36%を占めている。
- ・市では良質な住宅ストックの形成を推進するため、長崎市第五次総合計画において年間261件（R7年度）の認定を目標としている。

イ 法の改正概要

(ア) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の新設

- ・これまでの認定制度は、建築行為を前提としており、建築前にあらかじめ認定を受ける仕組みとなっている。このことにより、既存住宅で一定の性能を有するものであっても、建築行為を行わない限り、認定を取得することができなかった。
- ・今回の改正により、一定の性能を有するものであれば既存住宅であっても、認定を受けられる仕組みを新たに創設したものの。
- ・認定を受けることで流通時等に差別化を図り、付加価値を高めることを想定。
- ・全国で年間約300件程度の認定が想定されている。

従来の認定対象



今回追加



【建築行為を伴わない認定の取得が想定される例】

- ・長期優良住宅制度の創設前に建築された住宅
- ・新築時、増改築時に認定申請されなかった住宅



流通時等に差別化を図り、付加価値を高めるため、認定を取得

(イ) 法の施行期日

令和4年10月1日

ウ 条例の改正内容

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅について新たに手数料を定める。
- ・ 手数料の算定に当たっては、認定審査業務に要する時間を算出し、その時間に人件費の平均額から割り出した時間単価を乗じ、物件費を加えて算出する。

(ア) 長期優良住宅建築等計画の認定申請手数料

区 分		金 額(改正前)	金 額(改正後)	
(205号オ (ア)) 品確法の規定 による確認書 又はその写し の添付がある 場合	戸建住宅		18,600	
	共同住宅等	500㎡以内		33,500
		500㎡を超え 1,000㎡以内		54,900
		1,000㎡を超え 3,000㎡以内	新設	91,200
		3,000㎡を超え 5,000㎡以内		146,000
		5,000㎡を超え 10,000㎡以内		222,600
		10,000㎡を超え 20,000㎡以内		377,800
		20,000㎡を超え 30,000㎡以内		478,400
		30,000㎡を超えるもの		543,100
戸建住宅		67,800		
(205号オ (イ)) 事前に評価機 関の技術的審 査を受けて いない場合	共同住宅等			158,900
	500㎡以内		253,900	
	500㎡を超え 1,000㎡以内		501,300	
	1,000㎡を超え 3,000㎡以内	新設	897,400	
	3,000㎡を超え 5,000㎡以内		1,542,300	
	5,000㎡を超え 10,000㎡以内		2,853,000	
	10,000㎡を超え 20,000㎡以内		4,076,200	
	20,000㎡を超え 30,000㎡以内		4,993,300	
	30,000㎡を超えるもの			

(イ) 長期優良住宅建築等計画の変更認定申請手数料

区 分		金 額(改正前)	金 額(改正後)	
(206号オ (ア)) 品確法の規定 による確認書 又はその写し の添付がある 場合	戸建住宅		9,300	
	共同住宅等	500㎡以内		33,500
		500㎡を超え 1,000㎡以内		54,900
		1,000㎡を超え 3,000㎡以内	新設	91,200
		3,000㎡を超え 5,000㎡以内		146,000
		5,000㎡を超え 10,000㎡以内		222,600
		10,000㎡を超え 20,000㎡以内		377,800
		20,000㎡を超え 30,000㎡以内		478,400
		30,000㎡を超えるもの		543,100
戸建住宅		33,900		
(206号オ (イ)) 事前に評価機 関の技術的審 査を受けて いない場合	共同住宅等			158,900
	500㎡以内		253,900	
	500㎡を超え 1,000㎡以内		501,300	
	1,000㎡を超え 3,000㎡以内	新設	897,400	
	3,000㎡を超え 5,000㎡以内		1,542,300	
	5,000㎡を超え 10,000㎡以内		2,853,000	
	10,000㎡を超え 20,000㎡以内		4,076,200	
	20,000㎡を超え 30,000㎡以内		4,993,300	
	30,000㎡を超えるもの			

(2) 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴うもの (建築基準法の改正)

ア これまでの経過

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴い、令和4年5月20日公布の改正建築基準法(以下「法」という。)により、災害対応に係る項目が追加され、条例に定めている、手数料の対象事務の根拠となる法令において、項ずれが生じたことから、関係条文の整理をする必要がある。

イ 法の改正概要

(ア) 改正内容

応急仮設建築物の存続期間の延長に係る建築許可 (法第85条、第87条の3)

従来、災害対応のために設ける、日本赤十字社による災害救助用建築物や公益上必要な建物といった、応急仮設建築物の新築や一時的な用途変更による存続期間は、最大2年3ヶ月しか認められなかったが、法の改正により、更に使用する特別の必要があり、安全上、防火上、衛生上支障がなく、公益上やむを得ないと認める場合は、応急仮設建築物の存続期間を再延長できる許可規定が新設されたもの。

		改正前	改正後	
【85条】 新築・【87条の3】 一時的な用途変更	1項	応急仮設建築物(災害救助用建築物)に係る制限緩和 [存続期間 3ヶ月以内]	1項	同 左
	2項	応急仮設建築物(公益上必要な建物)に係る制限緩和 [存続期間 3ヶ月以内]	2項	同 左
	3・4項	応急仮設建築物の存続期間の延長許可 [存続期間 2年3ヶ月以内]	3・4項	同 左
	項の追加 ➡		5項	応急仮設建築物の存続期間再延長許可 [存続期間 2年3ヶ月超]
	5項	仮設興行場等に係る設置許可 [存続期間 1年以内]	6項	同 左
	6項	特別仮設興行場等に係る設置許可 [存続期間 1年超]	7項	同 左
	7項	建築審査会の同意関係	8項	同 左

手数料
条例
対象

項
ずれ

(イ) 法の施行期日

令和4年5月31日

ウ 条例の改正内容

関係条文の整理を行うもの

手数料の種類	関係条文
(183) 1年以内の仮設興行場等建築許可申請手数料	法第85条第6項 (改正前:第5項)
(184) 1年を超える仮設興行場等建築許可申請手数料	法第85条第7項 (改正前:第6項)
(198) 既存建築物の用途を一時的に興行場等に変更する場合の許可申請手数料	法第87条の3第6項 (改正前:第5項)
(199) 既存建築物の用途を一時的に特別興行場等に変更する場合の許可申請手数料	法第87条の3第7項 (改正前:第6項)

3 施行期日

(1) 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴うもの

令和4年10月1日

(2) 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴うもの（建築基準法の改正）

公布の日

4 条例新旧対照表

長崎市手数料条例（平成12年長崎市条例第6号）の一部を改正する条例

改正後					改正前								
○長崎市手数料条例 (趣旨) 第1条 略 (手数料の種類及び額) 第2条 手数料(次項に規定するものを除く。)は、別表第1のとおりとする。 2 略 別表第一					○長崎市手数料条例 (趣旨) 第1条 略 (手数料の種類及び額) 第2条 手数料(次項に規定するものを除く。)は、別表第1のとおりとする。 2 略 別表第一								
手数料の種類	区分			単位	金額	手数料の対象事務の根拠となる法令等	手数料の種類	区分			単位	金額	手数料の対象事務の根拠となる法令等
(1)～(182)	(略)						(1)～(182)	(略)					
(183) 1年以内の仮設興行場等建築許可申請手数料				1件	円	建築基準法第85条第6項	(183) 1年以内の仮設興行場等建築許可申請手数料				1件	円	建築基準法第85条第5項

(184) 1年を超える仮設興行場等建築許可申請手数料			1件	16万3000	建築基準法 第85条 第7項
(185)～(197)	(略)				
(198) 既存建築物の用途を一時的に興行場等に変更する場合の許可申請手数料			1件	12万3000	建築基準法 第87条の3 第6項
(199) 既存建築物の用途を一時的に特別興行場等に変更する場合の許可申請手数料			1件	16万3000	建築基準法 第87条の3 第7項
(200)～(204)	(略)				

(184) 1年を超える仮設興行場等建築許可申請手数料			1件	16万3000	建築基準法 第85条 第6項
(185)～(197)	(略)				
(198) 既存建築物の用途を一時的に興行場等に変更する場合の許可申請手数料			1件	12万3000	建築基準法 第87条の3 第5項
(199) 既存建築物の用途を一時的に特別興行場等に変更する場合の許可申請手数料			1件	16万3000	建築基準法 第87条の3 第6項
(200)～(204)	(略)				

改正後							改正前						
(205)	ア～エ					長期優良住宅法第5条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項、第6項又は第7項	(205)	ア～エ					長期優良住宅法第5条第1項、第2項、第3項、第4項又は第5項
長期優良住宅建築等計画等の認定申請手数料	ア 建築行為を伴わない既存住宅であつて長期優良住宅法第6条第2項に規	(ア) a 確認書若しくは性能評価書の写し又はその添付がある場合	a 一戸建て住宅の場合	1件	円	1万8,600	長期優良住宅建築等計画の認定申請手数料	ア～エ					長期優良住宅法第5条第1項、第2項、第3項、第4項又は第5項
			b 共同住宅等の場合は、当該共同住宅等の床面積の合計に応じ、次に掲げる区分	1件	円	3万3,500		(新設)					

		(h) 3万平方メートルを超えるもの	1件	54万3,100									
	(イ)	a 一戸建て住宅	1件	6万7,800									
	(ア)	の場合											
	以外の	b 共同住宅等の											
	場合	場合は、当該共同住宅等の床面積の合計に応じ、次に掲げる区分											
		(a) 500平方メートル以内のもの	1件	15万8,900									
		(b) 500平方メートルを超え1,000平方メートル	1件	25万3,900									

			以内のもの (c) 1,000	1件	50万1,300															
			平方メートル を超え3,000 0平方メートル以内のもの																	
			(d) 3,000	1件	89万7,400															
			平方メートル を超え5,000 0平方メートル以内のもの																	
			(e) 5,000	1件	154万2,300															
			平方メートル を超え1万平方メートル以内のもの																	
			(f) 1万平方	1件	285万3,000															
			メートルを超え2万平方メ																	

		メートル以内のもの							
		(g) 2万平方メートルを超え3万平方メートル以内のもの	1件	407万6,200					
		(h) 3万平方メートルを超えるもの	1件	499万3,300					
カ 建築	(ア)	a 一戸建て住宅の場合	1件	第150号に掲げる区分による金額(建築設備の設置がある場合にあっては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に1万8,600円	(新設)				
行為を伴わない既存住宅であつて長期優良住宅法第6	確認書若しくは性能評価書、又はその写しの添付が								

条第2 項に規 定する 申出が あつた 場合	ある場 合	b 共同住宅等の 場合は、当該共 同住宅等の床 面積の合計に 応じ、オ(ア) b に掲げる区 分	1件	を加算した金額 第150号に掲 げる区分による 金額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第2 00号に掲げる 区分による金額 を加算した額)に オ(ア)bに掲げ る区分による金 額を加算した金 額							
	(イ) (ア) 以外の 場合	a 一戸建て住宅 の場合	1件	第150号に掲 げる区分による 金額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第2 00号に掲げる							

					区分による金額 を加算した額)に 6万7,800円 を加算した金額								
			b 共同住宅等の 場合は、当該共 同住宅等の床 面積の合計に 応じ、オ(イ) b に掲げる区 分	1件	第150号に掲 げる区分による 金額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第2 00号に掲げる 区分による金額 を加算した額)に オ(イ)bに掲げ る区分による金 額を加算した金 額								
(206)	ア 前号 認定を 受けた	(ア) ア又は イによ	a 一戸建て住宅 の場合	1件	円	長期優 良住宅 法第8	(206)	ア 認定を 受けた	(ア) 確認書若	a 一戸建て 住宅の場 合	1 件	円	長期優 良住宅 法第8
					6,300							6,300	

長期優良住宅建築等計画等の変更認定申請手数料	り認定を受けられた住宅で長期優良住宅法第6条第2項に規定する申出がない場合	は性能評価書又はこれらの写しの添付がある場合	b 共同住宅等の場合は、認定を受けた長期優良住宅建築等計画(以下この号において「認定建築等計画」という。)の変更に係る部分の床面積に2分の1を乗じて得た面積(床面積の増加する部分にあつては、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号ア(ア) bに掲げ	1件	前号ア(ア) bに掲げる区分による金額	条第2項において準用する同法第5条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項、第6項又は第7項	長期優良住宅建築等計画の変更認定申請手数料	ア又はイにより認定を受けられた住宅で長期優	しくは性能評価書又はこれらの写しの添付がある場合	b 共同住宅等の場合は、当該計画の変更に係る部分の床面積に2分の1を乗じて得た面積(床面積の増加する部分にあつては、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号ア(ア)	1件	前号ア(ア) bに掲げる区分による金額	条第2項において準用する同法第5条第1項、第2項、第3項、第4項又は第5項
------------------------	---------------------------------------	------------------------	--	----	---------------------	---	-----------------------	-----------------------	--------------------------	--	----	---------------------	---------------------------------------

宅法第 6条第 2項に 規定す る申出 があつ た場合	しの添 付があ る場合			を加算した額) に6,300円 を加算した金 額	に書又 よはこ りれら 認め 定の を添付 受があ けた場 合 住宅 で長 期優 良住 宅法			額を加算した 額)に6,300 円を加算した金 額
		b 共同住宅等の 場合は、 <u>認定建 築等計画</u> の変 更に係る部分 の床面積に2 分の1を乗じ て得た面積(床 面積の増加す る部分にあつ ては、当該増加 する部分の床 面積)の合計に 応じ、前号イ	1件	第150号に掲 げる区分によ る金額(建築設 備の設置があ る場合にあつ ては、第200 号に掲げる区 分による金額 を加算した額) に前号イ(ア) bに掲げる区 分による金額 を加算した金		b 共同住宅 等の場合 は、 <u>当該計 画</u> の変更 に係る部 分の床面 積に2分 の1を乗 じて得た 面積(床面 積の増加 する部分 にあつて	1件	第150号に掲げ る区分による金 額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第 200号に掲げ る区分による金 額を加算した 額)に前号イ (ア)bに掲げる 区分による金額 を加算した金額

		(ア) b に掲げる区分		額		第6条第2項に規定する(ア)以外の場合	は、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号イ(ア)bに掲げる区分	
	(イ) (ア) 以外の場合	a 一戸建て住宅の場合	1件	第150号に掲げる区分による金額(建築設備の設置がある場合にあつては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に2万2,700円を加算した金額		定(イ) a 一戸建て住宅の場合	1件	第150号に掲げる区分による金額(建築設備の設置がある場合にあつては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に2万2,700円を加算した金額

	た住宅 で長期 優良住 宅法第 6条第 2項に 規定す る申出 があつ た場合	がある 場合		ては、第200 号に掲げる区 分による金額 を加算した額) に9,300円 を加算した金 額			又 は 工 に よ り 認 定 を 受 け た 住 宅 で 長 期 優 良	その 写し の添 付が ある 場合		にあつては、第 200号に掲げ る区分による金 額を加算した 額)に9,300 円を加算した金 額
		b 共同住宅等の 場合は、 <u>認定建 築等計画</u> の変 更に係る部分 の床面積に2 分の1を乗じ て得た面積(床 面積の増加す る部分にあつ ては、当該増加 する部分の床 面積)の合計に	1件	第150号に掲 げる区分によ る金額(建築設 備の設置があ る場合にあつ ては、第200 号に掲げる区 分による金額 を加算した額) に前号ウ(ア) bに掲げる区 分による金額						b 共同住宅 等の場合 は、 <u>当該計 画</u> の変更に 係る部分 の床面積に2分 の1を乗 じて得た 面積(床面 積の増加 する部分

			応じ、前号ウ (ア) b に掲げ る区分		を加算した金 額			住 宅 法 第 6 条 第 2 項 に 規 定 す る 申 出 が あ っ っ	にあつて は、当該増 加する部 分の床面 積)の合計 に応じ、前 号ウ (ア) b に掲げ る区分		
--	--	--	----------------------------	--	-------------	--	--	--	---	--	--

			の床面積に2分の1を乗じて得た面積(床面積の増加する部分にあつては、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号ウ(イ)bに掲げる区分		る場合にあつては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に前号ウ(イ)bに掲げる区分による金額を加算した金額				に係る部分の床面積に2分の1を乗じて得た面積(床面積の増加する部分にあつては、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号ウ(イ)bに掲げる区分	にあつては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に前号ウ(イ)bに掲げる区分による金額を加算した金額
オ 前号	(ア)	a	一戸建て住宅	1件						
オ又は	確認書		の場合			円				
						9,300				
							(新設)			

<p>力によ り認定 を受け た住宅 で長期 優良住 宅法第 6条第 2項に 規定す る申出 がない 場合</p>	<p>若しく は性能 評価書 又はこ れらの 写しの 添付が ある場 合</p>	<p>b 共同住宅等の 場合は、認定を 受けた長期優 良住宅維持保 全計画(以下こ の号において 「認定維持保 全計画」とい う。)の変更に 係る部分の床 面積に2分の 1を乗じて得 た面積(床面積 の増加する部 分にあつては、 当該増加する 部分の床面積) の合計に応じ、 前号オ(ア) b</p>	<p>1件前号オ(ア) bに 掲げる区分によ る金額</p>								
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

カ 前号 (ア)	a 一戸建て住宅	1件	第150号に掲	(新 設 し				
	オ又は カによ り認定 を受け た住宅 で長期 優良住 宅法第 6条第 2項に 規定す る申出 があつ た場合	確認書 の場 合 若しく は性能 評価書 又はこ れら写 しの添 付があ る場合	1件					
	b 共同住宅等の	1件	第150号に掲					
	場合は、認定維 持保全計画の 変更に係る部 分の床面積に 2分の1を乗 じて得た面積 (床面積の増		げる区分による 金額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第2 00号に掲げる 区分による金額 を加算した額)に					

			加する部分にあつては、当該増加する部分の床面積)の合計に応じ、前号オ(ア)bに掲げる区分		前号オ(ア)bに掲げる区分による金額を加算した金額						
	(イ)	a	一戸建て住宅の場合 以外の 場合	1件	第150号に掲げる区分による金額(建築設備の設置がある場合に あつては、第200号に掲げる区分による金額を加算した額)に 3万3,900円を加算した金額						
		b	共同住宅等の場合は、認定維	1件	第150号に掲げる区分による						

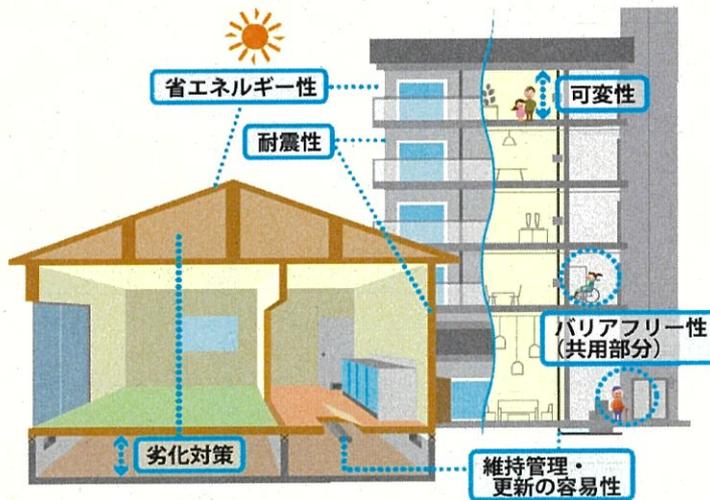
			持保全計画の 変更に係る部 分の床面積に 2分の1を乗 じて得た面積 (床面積の増 加する部分に あつては、当該 増加する部分 の床面積)の合 計に応じ、前号 オ(イ)bに掲 げる区分		金額(建築設備の 設置がある場合 にあつては、第2 00号に掲げる 区分による金額 を加算した額)に 前号オ(イ)bに 掲げる区分によ る金額を加算し た金額									
(207)	譲受人 を決定 した場 合にお ける長			1件	円 3,000	長期優 良住宅 法第9 条第1 項	(207)	譲受人 を決定 した場 合にお ける長				1 件	円 3,000	長期優 良住宅 法第9 条第1 項

期優良 住宅建 築等計 画等の 認定変 更申請 手数料								期優良 住宅建 築等計 画の認 定変更 申請手 数料						
(208) 区分所 有住宅 の管理 者等が 選任さ れた場 合にお ける長 期優良 住宅建 築等計				1件	3,000	長期優 良住宅 法第9 条第3 項		(208) 区分所 有住宅 の管理 者等が 選任さ れた場 合にお ける長 期優良 住宅建 築等計			1 件	3,000	長期優 良住宅 法第9 条第3 項	

5 参考資料

長期優良住宅について

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること
例) 通常の 1.25 倍以上の耐震性能

省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
例) 外壁・開口部の断熱性能の向上

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
例) 床下の防湿及び換気措置

バリアフリー性 (共同住宅等)

将来のバリアフリー改修に対応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

維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理 (清掃・点検・補修)・更新を容易に行うための必要な措置が講じられていること

可変性 (共同住宅・長屋)

居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
例) 躯体天井高さ 2650mm 以上

住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること
最低面積) 戸建て 75 m²以上

居住環境

良好な景観の形成その他の領域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること

維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること

資金計画

資金計画が当該住宅の建築を確実に遂行するため適切なものであること

長期優良住宅のメリットについて

<新築の場合>

(R4年度)

項目	名称	メリットの内容	条件等
住宅ローンの金利引き下げ	フラット35S	フラット35の借入金利を、 ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目 0.25%引き下げ	
	フラット35	住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能	
	フラット50	返済期間の上限が50年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能	
税の特例措置	登記に係る登録免許税の税率引き下げ	保存登記 0.4% → 0.1%	2023年3月31日 までに入居の場合
		移転登記 戸建て 2.0% → 0.2%	
		移転登記 マンション 2.0% → 0.1%	
	不動産取得税の控除額の増額	控除額 1,200万円 → 1,300万円	
	固定資産税の減税措置(1/2減額)の適用期間延長	戸建て 3年間 → 5年間	
		マンション 5年間 → 7年間	
所得税(住宅ローン減税)の限度額引き上げ	控除対象限度額 4,000万円 → 5,000万円 (控除率0.7%、控除期間13年間、最大控除額455万円)	2024年3月31日 までに入居の場合	
所得税(投資型減税)の控除	標準的な性能強化費用相当額(上限650万円)の10%を、その年分の所得税から控除	2023年12月31日 までに入居の場合	
地震保険料の引き	耐震等級引き	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(倒壊等防止)を有している建物である場合、 耐震等級2 割引率30% 耐震等級3 割引率50%	
	免震建築物引き	品確法に基づく免震建築物であること 割引率50%	
補助金	地域型住宅グリーン化事業(長寿命型)	補助対象経費の10分の1以内の額で、住宅1戸当たり最大180万円等	・地域の中小工務店等(※)が整備する木造の長期優良住宅の場合 ・地域材を積極使用した一定性能を有する木造住宅
	こどもみらい住宅支援事業	・子育て世帯・若者夫婦世帯による長期優良住宅の新築1戸当たり80万円等	・工事施工業者、住宅販売事業者が補助事業者として申請し、完了後、住宅取得者に補助金を還元

※ 国土交通省の「地域型住宅グリーン化事業」の採択を受けたグループに属する中小工務店等

項目	名称	メリットの内容	条件等
住宅ローンの金利引き下げ	フラット35S	フラット35の借入金利を、 ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目 0.25%引き下げ	
	フラット35	住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐことが可能	
	フラット35リノベ	フラット35の借入金利を、当初10年間、年0.5%引き下げ	
	フラット50	返済期間の上限が50年間。住宅売却の際に、借入金利のままで購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能	
税の特例措置	固定資産税の減税措置(一定割合を減額)	対象：長期優良住宅化リフォームを行った住宅(耐震・省エネのいずれかを行うことが必要) 減額割合 → 2/3 減額期間 → 1年間	2024年3月31日までに入居の場合
	所得税(投資型減税)：標準的な工事費用相当額の10%を、その年度の所得税額から控除	標準的な工事費用相当額の10%をその年の所得税額から控除 ①(省エネ+耐久性)(耐震+耐久性) 限度額：250万円 最大控除額：25万円 ②<その他工事(控除率5.0%)と合わせて行う場合> 限度額：1000万円 最大控除額：50万円 ③(耐震+省エネ+耐久性の場合) 限度額：500万円 最大控除額：50万円 ④<その他工事(控除率5.0%)と合わせて行う場合> 限度額：1000万円 最大控除額：75万円	2023年12月31日までに入居の場合
地震保険料の割引	耐震等級引き	住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法)または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級の評価指針」に基づく耐震等級(倒壊防止)を有している建物であること。 耐震等級1 割引率：10% 耐震等級2 割引率：30% 耐震等級3 割引率：50%	
	免震建築物引き	品確法に基づく免震建築物であること。 割引率：50%	
補助金	長期優良住宅化リフォーム推進事業	補助率：対象となる工事費の1/3 限度額：200万円/戸 (さらに既存住宅を購入し、工事を実施する場合：250万円/戸)等	既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等を行い、長期優良住宅の認定を取得する場合

<既存の場合>

(R4年度)

項目	名称	メリットの内容	条件等
住宅ローンの 金利引き下げ	フラット35S	フラット35の借入金利を、 ・当初5年間、0.5%引き下げ ・6年目～10年目 0.25%引き下げ	—
	フラット35	住宅売却の際に、借入金利のまま 購入者へ住宅ローンの返済を引き継ぐ ことが可能	
	フラット50	返済期間の上限が50年間。住宅売却 の際に、借入金利のまま購入者へ住 宅ローンを引き継ぐことが可能	
税の 特例措置	所得税(住宅 ローン減税)の 限度額引き上げ	控除対象限度額 3,000万円 → 4,000万円 (控除率0.7%、控除期間10年間)	—