

長期優良住宅と低炭素建築物の違いについて（概要）

		長期優良住宅	低炭素建築物
認定基準	特徴 →	長期間にわたり住みやすさを保つことを主眼に置いた認定基準となっており、省エネ性能だけでなく、耐震性や耐久性といった長寿命化に必要な事項も認定基準に含まれています。また、認定を受ける住宅に対する維持保全計画の策定も必要です。	CO2排出量の削減を重視する認定基準となっており、エネルギー消費量を抑えるための基準だけでなく、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入も認定に必要な事項に含まれます。
	省エネ性能等	長期使用構造等として、住宅の品質確保の促進等に関する法律で規定される住宅性能表示制度の「評価方法基準」の等級において、以下のとおりその等級を満たす必要があります。（戸建ての住宅・新築の場合） <ul style="list-style-type: none"> ・劣化対策：劣化対策等級3＋追加措置 ・耐震性：耐震（倒壊等防止）等級3 ・維持管理・更新の容易性：維持管理対策等級（専用配管）等級3 ・省エネルギー性：断熱性能等級5＋一次エネルギー消費量等級6 	「① ZEH・ZEB水準の省エネ性能」及び「② その他講ずべき措置」を満たす必要があります。 ① ZEH・ZEB水準の省エネ性能 外皮性能（誘導基準）及び一次エネルギー消費性能（誘導基準）を満たす必要があります。 ② その他講ずべき措置 <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の導入 ・省エネ量と再生可能エネルギー利用設備で得られる創エネ量の合計が基準一次エネルギー消費量の50%以上であること（戸建て住宅の場合のみ） ・低炭素化に資する措置（9項目のうち1つの措置を選択し講じる）
維持保全に関する計画		認定時に維持保全計画（資金計画も含めた30年以上の計画）を提出し、認定後も工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。	無し
減税措置	所得税	(1) 住宅ローン減税（令和7年12月31日までに入居した者が対象） 居住年が令和6年から令和7年までである新築住宅の場合 借入限度額：4,500万円、控除期間：13年、 控除率：0.7%、最大控除額：409.5万円 (2) 投資型減税（令和5年12月31日までに入居した者が対象） 標準的な性能強化費用相当額（上限：650万円）の10%相当額を、その年分の所得税額から控除 ただし、住宅ローン減税との併用は不可	同左
	登録免許税	登録免許税の税率の引き下げ（令和6年3月31日までに入居した者が対象） ① 保存登記 0.15%→0.1% ② 移転登記 戸建て 0.3%→0.2% マンション 0.3%→0.1%	登録免許税の税率の引き下げ（令和6年3月31日までに入居した者が対象） ① 保存登記 0.15%→0.1% ② 移転登記 0.3%→0.1%
	不動産取得税	課税標準からの控除額の増額（令和6年3月31日までに新築された住宅が対象） 一般住宅：1,200万円→1,300万円	無し
	固定資産税	新築住宅に係る固定資産税の減額措置適用期間の延長（令和6年3月31日までに新築された住宅が対象） 戸建て 3年間→5年間 マンション 5年間→7年間	無し
住宅ローンの金利優遇	【フラット35】S（金利Aプラン）と【フラット35】維持保全型を併用できます。 当初5年間：借入金利を年0.5%引き下げ 6年目～10年目：借入金利を年0.25%引き下げ	【フラット35】S（金利Aプラン）が適用できます。 当初10年間：借入金利を年0.25%引き下げ	

※ 上記の事項は令和5年12月時点の情報を基にまとめたものです。