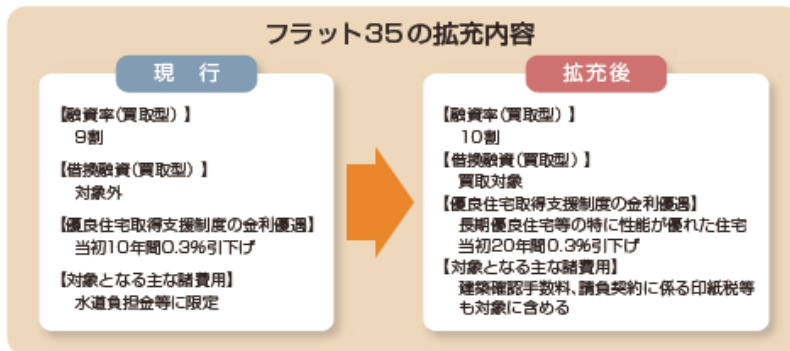


# 確認申請 ～ 大河原土木かわら版 ～

住宅取得に関する優遇策がさらに拡充へ  
長期優良住宅認定制度が始まります！

## 住宅取得に関する優遇策がさらに拡充へ

### (1) フラット35がさらに利用しやすくなります



建設費・購入価額の100%以内の利用が可能になります。

融資の対象となる諸費用の範囲を拡大します。

<新たに対象となる諸費用>

- 建築確認・中間検査・完了検査申請費用(新築の場合のみ)
- 請負(売買)契約書貼付の印紙代
- 住宅性能評価検査費用(新築の場合のみ)
- 適合証明検査費用

当初20年の金利を年0.3%優遇する【フラット35】S(20年優遇タイプ)の取扱いを開始します。

従来の「フラット35」S( )に加えて、「フラット35」S(20年優遇タイプ)を創設します。「フラット35」S(20年優遇タイプ)では、「フラット35」Sの制度をさらに拡充し、長期優良住宅等については金利引下げを当初20年間に延長します。

住宅ローンの借替えにも利用が可能になります。

( )「フラット35」Sとは・・・

住宅性能に関する基準を設け、その基準をクリアした住宅について優遇金利を適用するもの。具体的には、省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性、耐久性・可変性という4項目の住宅性能に関する基準を設けており、このうち1つ以上の基準をクリアすれば、フラット35の金利を当初10年間 0.3%引下げのもの。

各基準の詳細は、フラット35サイト([www.flat35.com](http://www.flat35.com))でご確認ください。

## (2) 500万円までの贈与税の非課税措置 21年1月1日の遡り適用へ

平成21年1月1日～平成22年12月31日までの時限措置として、20歳以上の者がその直系尊属(父母、祖父・母など)から住宅取得等に充てるための金銭の贈与を受けた場合には、当該期間を通して500万円まで贈与税が非課税とされます。

この措置については、暦年課税適用者と相続時精算課税適用者双方が利用可能です。

### ・ 暦年課税を適用する場合

住宅取得等資金 - 500万(今回の非課税措置) - 110万(基礎控除)  
= 課税対象 結果的に、計610万円まで非課税となります。

### ・ 相続時精算課税を適用する場合

住宅取得等資金 - 500万(今回の非課税措置) - 3500万(住宅取得等資金の場合の非課税枠)  
= 贈与税の課税対象 結果的に、計4000万円まで贈与税は非課税となります。  
ただし、500万円の非課税枠を越える3500万円は相続時に相続税の計算において相続財産に算入されます。

【参考: 相続時精算課税制度】

### 制度の概要

65歳以上( )の親から20歳以上の子への生前贈与について、贈与を受ける方の選択により、贈与の時に贈与財産に対する贈与税(「贈与税」)を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った「贈与税」を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる制度です。

住宅取得等資金の場合の特例: 親が65歳未満でも適用可となります。

### 税率

贈与時に支払う贈与税については、2500万円( )まで非課税、2500万円( )を超える部分につき、一律20%で課税。

( ) 住宅取得等資金の場合は、特例で3500万円となります。

- ・ 一人の方からの贈与について、同一年に暦年課税と相続時精算課税の両制度を重複して適用することができません。
- ・ 一人の方からの贈与について、暦年課税の基礎控除(110万円)を適用し、翌年の贈与については相続時精算課税を適用することは可能です。
- ・ ある方からの贈与について、一度、相続時精算課税を選択すると、翌年以降のその方からの贈与については、贈与税の暦年課税の基礎控除(110万円)の適用を受けることができなくなります。

注) 今回の拡充は、平成21年4月に策定された「経済危機対策」に基づく平成21年度補正予算案を前提とし

たものですので、補正予算成立後実施する予定です

住宅取得に関する優遇策については、こちらでご確認ください。  
(国土交通省HP: <http://www.mlit.go.jp/common/00040251.pdf>)

## 長期優良住宅認定制度が始まります！

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月5日に公布され、平成21年6月4日から施行されることになりました。  
 かわら版93号で認定基準の概要について掲載しておりましたが、さらに宮城県の取扱い等についてお知らせします。

1 開始時期 : 平成21年6月4日(木)

2 認定窓口 : 県内の所管行政庁  
 仙台市、石巻市、塩竈市、大崎市  
 上記以外の市町村は宮城県(各土木事務所建築確認担当窓口)

- ・大河原土木事務所 建築班 0224-53-3918
- ・仙台土木事務所 建築班 022-297-4347
- ・北部土木事務所 建築班 0229-91-0737
- ・北部土木事務所栗原地域事務所 建築担当 0228-22-2168
- ・東部土木事務所 建築班 0225-94-8691
- ・東部土木事務所登米地域事務所 建築担当 0220-22-2775
- ・気仙沼土木事務所 建築担当 0226-24-2538

3 認定対象 : 住宅(1戸建て、共同建て)

4 認定基準の概要 :

**(1) 法律で定められている基準**

長期優良住宅の認定には当該住宅が、下記の基準を満たしていることが必要です。

性能項目等	概要	適用範囲	
		1戸建ての住宅	共同住宅等
構造躯体等劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること		
耐震性	建築基準法の概ね1.25倍超の耐力(震度7の地震被害を受けても補修すれば居住継続可能)であること		
可変性	躯体天井高が2,650mm以上であること	-	1
維持管理・更新の容易性	構造躯体に影響を与えずに配管の交換等ができること	2	
高齢者等対策	共用部分がバリアフリー改修可能であること	-	
省エネルギー対策	次世代省エネ基準に適合していること		
規模の基準	一戸建ての住宅の床面積の合計:75m <sup>2</sup> 共同住宅等(1戸の床面積の合計):55m <sup>2</sup>		
資金計画	資金計画が当該住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること		
維持保全の方法の基準	「構造耐力上主要な部分」「雨水浸入防止部分」「給排水設備」について、少なくとも10年ごとに点検を実施する計画になっていること		
居住環境の維持及び向上への配慮	良好な景観の形成その他の地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 3		

- 1: 共同住宅、長屋に適用
- 2: 一部は適用除外
- 3: 宮城県における基準の適用

## (2) 宮城県における「居住環境の維持及び向上への配慮に関する基準」

建築をしようとする住宅が良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものとして、次の事項に適合していること。

### (1) 地区計画等の区域内における場合

地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域内において、申請建築物が当該地区計画中の建築物に関する事項(建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての制限であって、建築確認で別途審査を行う条例制定項目以外の項目に限る)に適合していること。

### (2) 景観計画の区域内における場合

景観計画の区域内において、申請建築物が当該景観計画中の建築物に関する事項(建築物の敷地、構造、建築設備、用途又は形態意匠についての制限に限る)に適合していること。

### (3) 都市計画施設等の区域内における場合

申請建築物が次の区域内に立地していないこと。ただし、当該区域内であっても、長期にわたる立地が想定されることが許可等により判明している場合はこの限りでない。

- a 都市計画法第4条第4項に規定する促進区域
- b 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設の区域
- c 都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業の区域
- d 都市計画法第4条第8項に規定する市街地開発事業等予定区域
- e 住宅地区改良法第8条第1項の告示があった日後における同法第2条第3項に規定する改良地区

## 5 計画認定手数料

- ・確認申請と併願する場合は、下記手数料に確認申請手数料(構造適判手数料を含む)を加えた額になります。
- ・その他の規模の認定手数料、計画変更認定申請の手数料については、こちらでご確認ください。

(宮城県土木部住宅課HP: <http://www.pref.miyagi.jp/jutaku/>)

住宅の区分	床面積の区分	手数料
一戸建ての住宅	-	45,000円
共同住宅等	500㎡以内のもの	106,000円
	500㎡を超え 1,000㎡以内のもの	170,000円

## 6 長期優良住宅の認定を受けるメリット

### 【認定長期優良住宅に係る税制上の特例措置】

- ・所得税の控除(住宅ローン減税の拡充---10年間で最大600万円---及び投資減税型特別控除---最大100万円---)
- ・登録免許税の軽減
- ・不動産取得税の軽減
- ・固定資産税の減額期間の延長

### 【税制優遇以外のメリット】

- ・住宅金融支援機構が提供する【フラット35】S(20年優遇タイプ)の金利優遇条件の一つとなっています。

長期優良住宅に対する税の特例の詳細については、こちらでご確認ください

(国土交通省HP: [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html))

## お知らせ

大河原土木事務所建築班のホームページをご覧ください。  
このかわら版をカラーで見ることができます。  
また、いままで発行したかわら版をはじめ各種情報を掲載しています。  
(宮城県庁 土木部 大河原土木事務所から入って下さい)