

長期優良住宅建築等計画の認定を受けられた方 (認定計画実施者) へ

計画（長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画）の認定を受けられた住宅について、まずは、計画に関する書類一式（認定図書副本や認定通知書等）の長期にわたる保存をお願いします。また、次のことにご注意ください。

▶ 計画を変更される場合

認定を受けられた住宅について、計画の変更をされる場合は、変更後の計画について認定を受ける必要があります（法第8条）。

計画を変更される場合は、事前にご相談をお願いします。

▶ 工事完了の報告書の提出

認定を受けられた住宅について、建築工事が完了したときは、速やかに報告書（建築または維持保全の状況報告書：神戸市要綱第4号書式）を提出してください（法第12条）。

その様式に、併せて①検査済証、②建設住宅性能評価書の写し又は工事監理報告書、③外観写真を添付し、住所（住居表示実施地区では決定後のもの）を記載して提出してください。

▶ 計画的な維持保全

認定を受けた住宅を長期にわたり良好な状態で使用するためには、維持保全に関する計画に沿って定期的な点検を行い、必要に応じて修繕等を行うことが重要です。

適切な維持保全を行うことにより、良好な居住環境が維持され、長い目で見た維持保全に係る費用の軽減や、資産価値の維持などが期待できます。

▶ 維持保全に関する記録の作成・保存

認定計画実施者は、認定を受けた長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、保存しなければなりません（法第11条）。

なお、それらの状況について神戸市より報告を求める場合があります。その際、計画に従って住宅の建築及び維持保全を行っていないと認めるときは、改善に必要な措置を命じ、その命令に違反した場合は、計画の認定を取り消す場合がありますのでご注意ください。

また、新築時に長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金等の交付を受けている場合、認定が取り消されると、補助金等の返還を求められますので、留意してください。

▶ 地位の承継について

将来、住宅を売却等により手放される場合は、それまでの維持管理等の記録を次の所有者に引き継いでいただきますようお願いします。

地位の承継の承認（法第10条）の手続きを行い、次の所有者が引き続き適切に維持管理を行うことにより、良質な住宅を引き続き維持することができます。

「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」という趣旨のもと、環境に配慮された良質な住宅ストックの形成にご協力をお願いします。

◆お問い合わせ先◆

神戸市建築住宅局 建築指導部 建築安全課 建築環境担当

TEL：078-595-6557 FAX：078-595-6663

～長期優良住宅に関する神戸市のホームページ～

神戸市 長期優良住宅 で検索



【様式第4号】

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」

建築又は維持保全の状況報告書

年 月 日

神戸市長 久元 喜造 宛

認定建築主等 住 所

氏 名

長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第6条第1項に基づき認定を受けた下記建築物について、建築等又は維持保全の状況を以下のとおり報告します。

記

認定長期優良住宅の概要					
認定番号	第	号	認定年月日	年 月 日	
敷地の地名地番					
住居表示					
建築を確認した建築士 または 実施施工者					
報告の内容（該当する番号に○印をつけてください。）					
1. 認定建築物の工事が完了したことによる建築の状況報告					
2. 神戸市長から認定建築物の建築等又は維持保全に関して特に報告を求められたことによる状況報告					
3. その他、軽微な変更（ ）					
建築等又は維持保全の状況					
項目	報告内容			備考	
※受付欄	※備考		係長	担当係長	担当

- (注意) 1. ※欄は記入しないでください。
2. 報告者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
3. 建築士については、登録番号・住所・氏名・事務所登録番号・名称・所在地を、施工者の場合は、名称・建設業の許可番号・主任技術者の氏名を記入してください。
4. 建築等又は維持保全の状況については、次により報告してください。
・建築等について記載する場合は認定申請時の内容と変更がないか。軽微な変更がある場合は、その内容を記載し説明用の図面を添付してください。また、建築主の新住所を明らかにしてください。
・維持保全について記載する場合は、点検結果の報告書類と、修繕した場合、その内容を記載してください。
5. 工事完了の場合、①検査済証、②建設住宅性能評価書の写し又は工事監理報告書、③外観写真を添付してください。

長期優良住宅の認定を受けられたみなさまへ

認定後に行っていただくこと

■ 計画どおりの建築とメンテナンスをしましょう。

認定を受けられた方は、認定を受けた計画に基づき建築をし、建築完了後は、計画に基づいてメンテナンスを行ってください。

※認定申請書の第四面の2. 建築後の住宅の維持保全の方法及び期間の欄をご確認ください。

※増改築の基準で認定された住宅で、将来的に認定基準に適合するよう更新することを維持保全計画に位置づけている場合は、計画に基づいて当該更新工事を実施する必要があります。

■ 建築やメンテナンスの記録を保存しましょう。

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況に関する記録を作成・保存してください。なお、電子データによる作成・保存も可能です。

こんなときは手続きが必要です

■ 設計を変更しようとするとき（工事完了前） 増築やリフォームをしようとするとき（工事完了後）

⇒ 計画変更の手続きが必要です。

認定を受けられた方は、認定長期優良住宅の設計変更や増築・リフォームをしようとするときは、あらかじめ所管行政庁より計画変更の認定を受ける必要があります。

※計画変更にあたっては、新築の基準で認定された計画は新築の基準に、増改築の基準で認定された計画は増改築の基準に適合させる必要があります。

※維持保全計画を変更しようとする場合も、同様の手続きが必要です。

■ 認定長期優良住宅の相続や売買をするとき

⇒ 新しい所有者による地位の承継の手続きが必要です。

相続・売買等により認定計画実施者の地位を引き継ぐ場合は、所管行政庁の承認が必要となります。認定計画実施者の地位を引き継ぐと、維持保全計画に基づくメンテナンスの実施内容も承継者に引き継がれることとなりますので、計画の内容をご確認の上、手続きを行ってください。

ご注意いただきたいこと

■ 維持保全の状況調査にご協力いただきます。

認定長期優良住宅の建築やメンテナンスの状況について、所管行政庁より、認定を受けた方を対象に調査を行うことがあります。その際は、建築やメンテナンスの状況に関する記録等を活用して報告を行ってください。

※所管行政庁から報告を求められたときに、報告をしない、又は虚偽の報告をした者は、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

■ 計画に従って建築やメンテナンスを行わない場合は、認定を行った所管行政庁から改善を求められることがあります。それに従わない場合は、認定が取り消されることがあります。

※長期優良住宅の認定取得を条件とする補助金や税の優遇措置等を受けている場合、認定が取り消されると、返還を求められることがありますのでご注意ください。

<事業者の方へ>

■ 広告等に表示をする際は、以下の事項にご留意ください。

- ・認定長期優良住宅である旨を広告等に表示する際は、当該長期優良住宅の認定の区分（新築／増改築）が混同されないよう、「長期優良住宅（新築）」、「長期優良住宅（増改築）」などと明確に区別してください。

■ 認定長期優良住宅の建築主・購入者に、以下の事項をお伝えください。

- ・当該認定長期優良住宅の認定の区分（新築／増改築）
- ・維持保全計画に基づくメンテナンスや更新工事を行い、その記録を保存する必要があること

■ 譲受人を決定したときは、以下の手続きが必要です（分譲の場合）。

- ・法第5条第3項の規定による申請に基づき認定を受けた分譲住宅の場合、譲受人を決定したときは、譲受人と共同して所管行政庁に変更の認定を申請してください。

※譲受人を決定してから3ヶ月以内に申請を行ってください。

※譲受人を決定しない、又は決定しても変更の認定申請をしていない場合は、所管行政庁に改善を求められることがあります。それに従わない場合は認定が取り消されることがあります。

■ 参考

- ・国土交通省 Web ページ
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html
- ・メンテナンスに関する参考情報
<http://yuryou.jp>

■ お問い合わせ先

神戸市建築住宅局 建築指導部 建築安全課 建築環境担当 TEL：078-595-6557

認定長期優良住宅に対する 固定資産税の減額制度について

将来にわたり良質な住宅を普及することを目的として、着工までに神戸市長が認定した「認定長期優良住宅（長期にわたって良好な状態で使用される構造等を備えた住宅）」は、固定資産税が減額されます（地方税法附則第15条の7第1項及び第2項）。

減額に必要な要件を満たす場合は、必要書類を添付の上、神戸市固定資産税課へ申告してください。

1 減額に必要な要件（次のすべての要件を満たすこと）

- (1) 神戸市の認定を受けた長期優良住宅であること。
※ 登録に関するお問い合わせ先は、神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課（TEL078-595-6557）
- (2) 令和4年3月31日までの間に新築された住宅であること。
- (3) 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の2分の1以上であること。
- (4) 居住部分の床面積が50㎡（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下であること。

2 減額が適用される期間

- ① 3階建以上の耐火構造または準耐火構造の住宅（例：マンション） 新築後7年度分
- ② ①以外の住宅（例：戸建て） 新築後5年度分

3 減額される割合

- (1) 120㎡以下の住宅
居住部分全部に対する固定資産税額の2分の1が減額されます。
- (2) 120㎡を超える住宅
120㎡相当分に対する固定資産税額の2分の1が減額されます。
* 住宅部分のみが対象で、店舗・事務所部分などは除きます。
* なお、都市計画税は減額されません。



4 申告について

新築された日から新たに固定資産税が課されることになる年度の初日の属する年の1月31日までに神戸市固定資産税課へ申告書などを提出してください。

- （例）令和2年8月新築
⇒令和3年度より課税（年度初日：令和3年4月1日）
申告期限：令和3年1月31日までに申告

5 減額を受けるために必要な提出書類（次の書類をすべて提出してください）

チェック	提出書類	備考
<input type="checkbox"/>	認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額申告書	申告書は神戸市固定資産税課・各区役所の市税の窓口に備え付けています。または、神戸市ホームページからダウンロードできます。 (http://www.city.kobe.lg.jp/life/support/tax/sinkei.html)
<input type="checkbox"/>	認定を受けて新築された住宅であることを証する書類（認定通知書の写し）	長期優良住宅として認定を受けた場合は、認定通知書が交付されます。 認定通知書の所管：神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課

6 所得税の控除について

認定長期優良住宅について、居住者が自己の居住の用に供する等の要件を満たす場合は、一般の家屋に比べて住宅ローン控除額が大きくなる制度があります。

なお、固定資産税の減額措置が適用されても、所得税の控除ができない場合もあります。詳しくは税務署までお問い合わせ下さい。

7 お問い合わせ先

○ 固定資産税の減額に関するお問い合わせ先

問合せ先	郵便番号	所在地	電話番号
神戸市 固定資産税課	〒653-8762	神戸市長田区二葉町5丁目1番32号	078-647-9400 ※1

※1 お電話後、自動音声案内が流れます。お問い合わせ内容に応じて担当部署にお繋ぎいたします。

○ 長期優良住宅の認定に関するお問い合わせ先

神戸市建築住宅局建築指導部建築安全課 TEL：078-595-6557（長期優良住宅の申請に関すること）

○ 所得税の税額控除に関するお問い合わせ先

確定申告を行う税務署へお願いいたします。

問合せ先	所在地	電話番号	管轄区域
芦屋税務署	芦屋市公光町6-2	(0797) 31-2131	東灘
灘税務署	灘区泉通2丁目1-2	861-5054	灘
神戸税務署	中央区中山手通2丁目2-20	391-7161	中央
兵庫税務署	兵庫区水木通2丁目1-4	576-5131	兵庫・北
長田税務署	長田区御船通1丁目4	691-5151	長田
須磨税務署	須磨区衣掛町5丁目2-18	731-4333	須磨・垂水
明石税務署	明石市田町1丁目12-1	921-2261	西