

長期優良住宅についてのポイント

◎ 戸建住宅の長期優良住宅認定基準の概要

項目	概要	ポイント
1、劣化対策	数世代に亘り住宅の構造躯体が使用できる	床下・小屋裏の点検口設置 床下空間の有効高さを330mm以上 高耐久の木材の使用 等
2、耐震性	数百年に一度発生する地震に対し、少しの改修で住み続けられるよう損傷の軽減を図る	建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しない
3、維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べ耐用年数が短い内装・設備の維持管理を容易に行う措置	給排水管などの点検・補修・更新がし易い (専用配管等)
4、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	省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準(等級4)に適合する
5、その他		
・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の計画が策定されている	少なくとも10年毎の点検実施 30年以上の維持保全計画 等
・住宅履歴の保存	居住者は住宅の建築と維持保全の記録を作成、保存する	長期優良住宅等計画書・認定書・変更・所轄行政庁からの通知・設計図書 等
・住戸面積	75㎡以上(戸建住宅)	

※ 国が定める長期優良住宅に係る「標準的な性能強化費用」・・・投資型減税額算定基準
木造住宅の場合：33,000円/床面積㎡ (30坪100㎡の場合約330万円の建築費用増加)

◎ 長期優良住宅のメリット

減税

- ・★所得税 ◎住宅ローン減税(所得税 10年間で最大600万円の税額控除)
◎投資型減税 (自己資金で建てた場合でも最大100万円の税額控除)
- ・★登録免許税★不動産取得税★固定資産税も平成24年3月31日までは減額措置があります。

- 2、金利優遇 通常のフラット35S 新築から10年間1%金利優遇
フラット35S(20年優遇タイプ) 10年間1%、11年～20年は0.3%金利優遇
- 3、住宅版エコポイントの発行対象となります(他に国からの補助金を受けていない場合、30万ポイント)
- 4、住宅の維持管理性能の向上により、補修等に必要な費用や工事工程が軽減されます。
- 5、省エネ性能の向上により、冷暖房費等が軽減され、ランニングコストの削減が見込まれます。
※昭和55年基準の建物の年間冷暖房費:約92,000円に対し現行基準の場合約52,000円と約40%強の省エネ効果が期待されます。
- 6、住宅の性能・材料・補修履歴が保存更新される事により、再販売などの際の住宅評価が高まる事が期待されます。買い手も安心して住宅の価値を評価する事ができます。

◎ 長期優良住宅の普及を阻害する要因

- 1、長期優良住宅認定の為の申請費用等が発生します。
- 2、認定申請に時間がかかり、着工が遅れる可能性があります。
- 3、求められる性能基準を満たす為、設計変更と建築費用負担が必要となる場合があります。
特に、耐震性能の向上・省エネ等級4の取得に詳細な設計手間、コスト増が見込まれます。

◎ 長期優良住宅普及促進事業 ～木のいえ整備促進～(平成22年度政府補助金)の活用 地域の中小住宅生産者により供給される木造住宅(下記の要件を満たす長期優良住宅)の助成 ・長期優良住宅の認定 ・所定の住宅履歴情報の整備 ・建築課程の公開

⇒ 1戸当たり建築費の1割以内かつ100万円を限度に補助。(1事業者あたり5戸まで)

⇒ 構造材の過半に都道府県の認証制度などにより産地証明がなされた木材を使用すると+20万円