

長持ちする住まいづくりのために

# — 長期優良住宅のしくみとメリット —

住宅を建てる場合、長く使えて、資産価値を保ち続けたいと誰しもが望んでいます。

住宅を長持ちさせ、次の世代に引き継ぐことで、建替えによる費用が不要となり、住居費の負担が軽減されます。また、住宅の解体や除去によって発生する廃棄物が削減され、環境への負荷を軽減することができます。

長持ちする住まいづくりを推進するための国の取り組みに、「長期優良住宅」があります。長期優良住宅は、「いい家をつくって きちんと手入れして 長く住まう」ことを目標にしています。

## 参考

国は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」を平成21年6月4日に施行しました。法律では、「住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えによる費用の削減によって、国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図る」ことが目的とされ、それを実現させるためのしくみが定められています。

詳しくは国土交通省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))  
をご覧ください。

## ◇ 長期優良住宅とは

「長期優良住宅」とは、長期使用に必要な①建物性能の確保をはかること、②維持保全計画の策定を行うこと、の大きく2つの認定基準を満たしている住宅です。

認定基準を満たした住宅の所有者等は、所管行政庁に申請を行うことにより、長期優良住宅としての認定を受けることができます。

### ① 建物性能の確保

住宅を建築する際に、住宅が長期間の使用に耐えるよう必要な建物性能を確保します。

一戸建ての住宅の場合、次に掲げる6つの性能項目について、認定基準が設けられています。

性能項目	概要	認定基準 <sup>※1</sup>
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。	劣化対策等級3 +追加措置 <sup>※2</sup>
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性を図るため、損傷のレベルを低減すること。	耐震等級(倒壊等防止)2 又は、免震建築物
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、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること。	維持管理対策等級3 <sup>※3</sup>
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。	省エネルギー対策等級4
居住環境	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。	各所管行政庁が定める基準
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。	75㎡以上、かつ、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上

※1 各等級は、住宅性能表示制度の性能等級等と同じです。

※2 床下・小屋裏の点検口を設置。床下空間の有効高さ33cm以上。

※3 専用配管のうち、給水管・給湯管・排水管が対象。

注) 共同住宅の場合は、上記に掲げる性能項目に加え、可変性(天井高さ)、バリアフリー性が求められます。

### ② 維持保全計画の策定

住宅を建築する際に、住宅の維持保全を行うための計画を策定します。また、居住時に、維持保全を実施し、その記録を作成します。

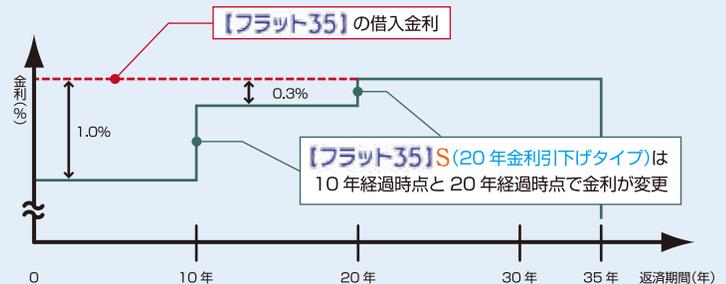
「維持保全」とは、住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分、給水又は排水の設備について、点検および補修・修繕などを行うことを言います。

## ◇ 長期優良住宅の認定を取得するメリット

長期優良住宅を建てる際のコストは一般の住宅より高くなる傾向にあります。認定を受けた長期優良住宅については、①住宅ローンの金利引下げや②税金の軽減といった国の支援策が用意されています。

### ① 住宅ローンの金利引下げ

長期固定金利住宅ローン【フラット35】を利用する場合、【フラット35】の借入金利を当初10年間年1.0%、11年目以降20年目まで年0.3%引下げる【フラット35】S(20年金利引下げタイプ)の対象となります。



<重要>【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)には、募集金額があり、募集金額に達する見込みとなった場合は、受付が終了します。受付終了日は、終了する約3週間前にフラット35サイト(www.flat35.com)に掲載されます。

注1) 上記の取扱いは、平成23年12月30日までの借入申込み分について適用となります。

注2) 金利引下げ期間は、平成24年3月までの借入申込み分について、「当初20年間」、平成24年4月以降の借入申込み分について、「当初10年間」となります。

### ② 税金の軽減

住宅ローンを利用して、住宅を新築又は購入した場合、「住宅借入金等特別控除」の適用を受けることができます。「長期優良住宅」を新築又は購入した場合は、一般の住宅と比較して所得税の控除額が大きくなります。<sup>※1</sup>

また、「住宅借入金等特別控除」の適用を受けない場合は、一般の住宅を「長期優良住宅」とするために増加した建設費の10%相当額を、100万円を上限として所得税額から控除することができます。<sup>※2</sup>

さらに、登録免許税<sup>※3</sup>、不動産取得税<sup>※4</sup>、固定資産税<sup>※4</sup>を軽減することができます。

※1 平成25年12月31日までに入居した者が対象

※2 平成23年12月31日までに入居した者が対象

※3 平成24年3月31日までに取得した者が対象

※4 平成24年3月31日までに新築された住宅が対象