

日本の住宅は平均して 30 年で建て替えられているって知っていましたか？

なぜ 30 年で建て替えなのか？ 30 年経つと老朽化が激しく地震が怖い、お風呂・トイレなどの設備を変えたい、家を売りたいが家自体には資産価値がないため家を壊して土地だけ売る、住む家族構成が変わり間取りが対応できない、おじいちゃん・おばあちゃんが安全に住める家にしたい・・・などの年月とともに変わり行く環境に対応するために建て替えが行われてきました。そんなスクラップ&ビルドを背景に発展してきた住宅産業も温暖化・資源不足・地球環境問題への対応などが不可欠となり変わりつつあります。

そのような住宅の変動のなかで「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成 21 年 6 月 4 日に施行されました。

長期優良住宅とは、

長期にわたって使用可能な質の高い住宅を建築することで建物自体の資産価値を高めるとともに平均して 30 年で建て替えられる日本の住宅の寿命を延ばして、建築に使う建材の消費を抑制して低炭素社会への転換をはかるのが目的の住宅をさします。

【長期優良住宅は平成 20 年 12 月 5 日に長期使用構造等とするための措置として公布され、平成 21 年 2 月 24 日に政省令告示が公布されました。

長期優良住宅の認定は平成 21 年 6 月 4 日の法施行日以降に所轄行政庁（都道府県あるいは区市町村）が行うことになっています。】

長期優良住宅の技術基準（木造・戸建住宅の場合）

1. 数世代にわたり住宅の柱や梁などが使用できること（技術基準・住宅性能表示制度の**劣化等級 3**）
2. 大規模な地震のあと、柱や梁などに軽微な補修をすることにより使用を継続できること（技術基準・住宅性能表示制度の**耐震（倒壊等防止）等級 2**）
3. 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（技術基準・住宅性能表示制度の**温熱等級 4**）
4. 柱や梁などに比べて耐用年数が短いトイレ・風呂・水道などの清掃・点検・補修・更新が容易に行える措置がされている（技術基準・住宅性能表示制度の**維持管理等級 3**）

その他に

5. 建築時から定期的な点検等に関する計画がたてられている
（・区分された床下空間ごとに点検口を設ける。・区分された小屋裏空間ごとに点検口を設ける。
・床下空間の有効高さを 330mm 以上とする。）
6. 住環境への配慮（地方公共団体が行う各種の規制・誘導措置に沿っている）
7. 良好な居住水準の確保（戸建て住宅床面積の合計が 75 m²以上 かつ 少なくとも 1 の階の床面積（階段部分の面積を除く）が 40 m²以上）
8. 維持保全の方法が定められている（点検又は調査を行い、必要に応じ修繕又は改良を行うように長期優良住宅等計画に定められていること）
9. 資金計画が適切であること（①建築のための資金計画 ②建築後の維持保全に係る資金計画）

長期優良住宅の優遇措置

1. 住宅ローン減税

- 平成 21 年 6 月以降から平成 25 年中に長期優良住宅を購入・建築し、入居した場合、所得税から 10 年間で **最大 600 万円の税金が控除**されます。

控除可能額が所得税を超える場合は、住民税から年間最大 **97,500 円が控除**されます。

2. 投資減税

- 長期優良住宅を建築した際、一般的な住宅よりも割高になった建築費用のうち **10%が所得税から控除**されます。

3. その他の減税措置

・登録免許税の特別措置

| | 長期優良住宅 | 一般の住宅 |
|------|----------|----------|
| 保存登記 | 1.0/1000 | 1.5/1000 |
| 移転登記 | 1.0/1000 | 3.0/1000 |

・不動産所得税の課税標準の特例

| 長期優良住宅 | 一般の住宅 |
|-----------------------|-----------------------|
| 一戸につき 1,300 万円を価格から控除 | 一戸につき 1,200 万円を価格から控除 |

・固定資産税への減額

| | 長期優良住宅 | 一般の住宅 |
|------|--------|--------|
| 期間 | 1～5 年目 | 1～3 年目 |
| 税の減額 | 1/2 | 1/2 |

フラット35Sとあわせて、ご利用になるとさらにお得です！長持ちして高性能な家作りをめざしませんか？
当社ではお客様の長期優良住宅認定取得のサポートを行っています。