

## <宮崎建設の長期優良住宅>

手刻みによる長期優良住宅

宮崎建設が推奨する家づくりの一つ

### ～長期優良住宅～

耐久・耐震・省エネ性に優れ、数世代にわたって暮らせる住宅！！

#### ●長期優良住宅の必要な条件（認定基準）

長期優良住宅の認定基準には、「劣化対策」、「耐震性」、「維持管理・更新の容易性」、「可変性」、「バリアフリー性」、「省エネルギー性」、「居住環境」、「住戸面積」、「維持保全計画」の9つの性能項目があり、それぞれの性能項目の基準を満たすように住宅の建築計画及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁の認定を受ける必要があります。

その上で、認定を受けた計画に従って建築をし、維持保全を行なっていきます。

#### ◇長期優良住宅の認定基準の概要

長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	概要	住宅性能表示等級
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。 <ul style="list-style-type: none"><li>通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</li></ul> [木造] <ul style="list-style-type: none"><li>床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</li><li>点検のため、床下空間の有効高さを330mm以上確保すること。</li></ul> [鉄筋コンクリート]	劣化対策等級（構造躯体等）3に相当

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</li> </ul>	
耐震性	<p>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化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</li> </ul> <p>[層間変形角による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ 1/100 以下(建築基準法レベルの場合は 1/75 以下)とすること。</li> </ul> <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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こと。</li> </ul> <p>[免震建築物による場合]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 住宅品確法に定める免震建築物であること。</li> </ul>	耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 以上に相当
維持管理・更新の容易性	<p>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 (清掃・点検・補修・更新) を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること。</li> <li>● 更新時の工事が軽減される措置が講じられていること。等</li> </ul>	維持管理対策等級 (専用配管) 3 に相当
可変性 ※ 1	<p>居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>[共同住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</li> </ul>	—
バリアフリー性 ※ 1	<p>将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要十分なスペースが確保されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</li> </ul>	※ 2
省エネルギー性	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネ法に規定する平成 11 年省エネルギー基準 (次世代省エネ基準) に適合すること。</li> </ul>	省エネルギー対策等級 4 に相当

居住環境	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</li> </ul>	—
住戸面積	<p>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。※4</p> <p>[一戸建ての住宅]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>75 m<sup>2</sup>以上 (2人世帯の一般型誘導居住面積水準)。※5</li> </ul> <p>[共同住宅等]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>55 m<sup>2</sup>以上 (2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)。※5</li> </ul>	—
維持保全計画	<p>建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。</li> <li>少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</li> </ul>	—

※1 : 共同住宅及び長屋のみの基準で、一戸建て住宅への適用はありません。

※2 : 将来バリアフリー改修に対応できるようなスペースが確保されていることが必要で、住宅性能表示制度の高齢者対策等級（共用部分）の1～5等級の等級3に相当します（段差の有無、手摺り設置などは除く）。共用廊下の幅・勾配、エレベーターの開口幅に必要なスペースが確保される必要があります。

※3 : 所管行政庁毎に基準が異なります。

※4 : この基準は地域の実情によって所管行政庁が引き上げや引き下げを行うことがあります。ただし、一戸建ての住宅 55 m<sup>2</sup>、共同住宅等 40 m<sup>2</sup>(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とされています。

※5 : 少なくとも1の階が階段部分を除いて 40 m<sup>2</sup>以上必要です。

●長期優良住宅のメリット

長期優良住宅は、劣化対策、耐震性、省エネルギー性などの住宅性能が高く、良質な住宅ですが、当然その分の建築コストは一般住宅より高くなる傾向があります。しかし、良質な住宅ストックを普及させ将来世代に継承するために、様々な優遇措置がはかられています。

◇税の特別措置

平成 21 年度税制改正においては、過去最大規模の住宅ローン減税が実現され、そのうち長期優良住宅については、最大控除額は 600 万円に達します。

また、ローンを利用しないで長期優良住宅を取得する人にも適用されるのが、投資型減税です。長期優良住宅にするための性能強化費用相当分の 10%相当額がその年の所得税から控除されます。ただし性能強化費用が 1000 万円を越える場合には、1000 万円が限度額でその 10%が控除額となります。

その他ローン減税以外に、長期優良住宅の認定を取得すると「登録免許税」「不動産取得税」「固定資産税」の税の負担も軽減されます。

	一般住宅					長期優良住宅							
所得 税 ※1 (ローン減税)	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額			
	H21	5000 万円	1.0%	10 年間	500 万円	H21	5000 万円	1.2%	10 年間	600 万円			
	H22	5000 万円			500 万円	H22	5000 万円			600 万円			
	H23	4000 万円			400 万円	H23	5000 万円			600 万円			
	H24	3000 万円			300 万円	H24	4000 万円	1.0%		400 万円			
	H25	2000 万円			200 万円	H25	3000 万円			300 万円			
	所得 税 ※2 (投資型減税)	無し					標準的な性能強化費用相当額 (上限 1000 万円) の 10%相当額を、その年の所得税額から控除						

登録免許税	①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000	①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 1.0/1000 ③抵当権設定登記 1.0/1000
不動産取得税	1200万円控除	1300万円控除
固定資産税	【戸建】 1～3年目 1/2 軽減 【マンション】 1～5年目 1/2 軽減	【戸建】 1～5年目 1/2 軽減 【マンション】 1～7年目 1/2 軽減

※ : 控除額が所得税額を超える場合は、一定額を、個人住民税から控除することができます（当該年分の所得税の課税総所得金額等に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）を限度）。

※ : 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除することができます。

#### ◇住宅ローンの供給支援

長期優良住宅に対して、住宅ローンの供給支援や優良住宅取得（フラット35S）の拡充などの措置が受けられます。

##### 【長期優良住宅に対して、住宅ローンの供給支援】

民間金融機関が、長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを提供できるよう、住宅金融支援機構が支援（フラット50）。

##### 【優良住宅取得（フラット35S）の拡充】

住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度（フラット35S）において、長期優良住宅に係る金利優遇の期間を20年間に延長（20年金利引下げタイプの適用）。

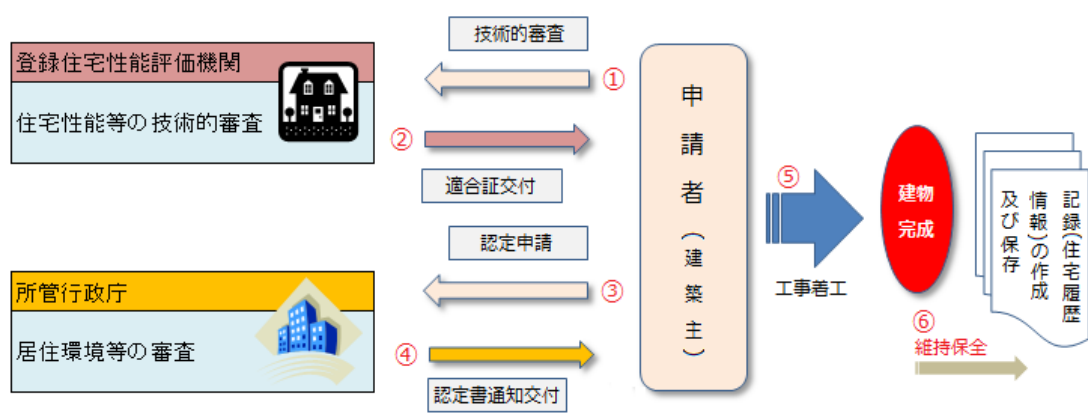
#### ●長期優良住宅の申請の流れ

長期優良住宅の認定を受けるには、住宅建築の着工前に③認定申請をして、④認定を受けた後に着工することになります。

認定申請は、所管行政庁で受け付けており、所管行政庁とは、建築基準法に基づく[建築確認申請](#)をする建築主事がおかれている地方公共団体のことを言います。

また、[住宅品確法](#)に基づく登録住宅性能評価機関であらかじめ①技術的審査を依頼することで、より効率的に手続きを進めることが可能な場合があります。登録住宅性能評価機関では、申請を受けると認定基準に適合しているかどうかを事前に審査し②適合証が発行されます。その適合証を所管行政庁に提出することで審査が効率的に進められます。

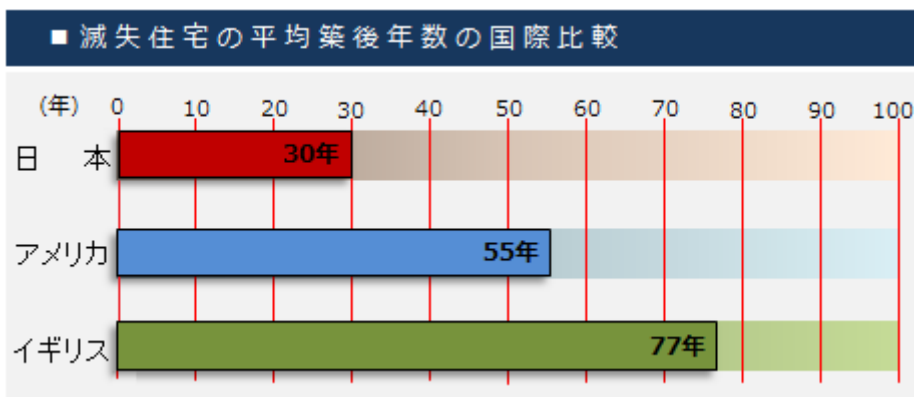
■ 長期優良住宅の申請の流れ



どうして、宮崎建設は長期優良住宅を推奨するのか??



日本の建て替え時における平均築年数は30年、アメリカは55年、イギリスは77年と、日本の住宅は欧米諸国と比べると非常に短いことで知られています。



世界的に見ても日本の家はこんなに寿命が短い

これは、高度経済成長のなか、日本では深刻な住宅不足に直面したために、次々と新たな「マイホーム」が建設されていき、こうした過程のなかで、おおよそ 30 年サイクルで建て替えられるのが一般的になっていったと言われています。

そこで、住宅の構造や設備が長く使用できる住宅が求められるようになり、平成 21 年 6 月、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」という法律が施行されました。

この法律では、長期優良住宅の普及の促進のため、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画、及び一定の維持保全計画を策定して、所管行政庁に申請し、認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなります。

尚、一定の基準を満たした認定長期優良住宅は、税制面での優遇などを受ける事ができます。

## **フラット35の金利が、更に低く**

フラット 35 は、住宅金融支援機構と民間金融機構提携の長期固定金利型の住宅ローンです。低金利かつ、金利変動がない安心感により、多くの方が利用しています。長期優良住宅なら、さらにおトク。金利 A プランでは、当初 10 年間の金利が 0.3% マイナスされます。

## **毎月返済額、総返済額の試算**

【試算例】

借入金 3000 万円、借入期間 35 年、元利均等返済、ボーナス返済なし、融資金利 年 2.03%

※ の場合

※平成 25 年 6 月において返済期間が 21 年以上 35 年以下の場合で取引金融機関が提供する最も多い金利

	【フラット35】		【フラット35】s（金利Aプラン）	
借入金利 ※	全期間 年2.03%		当初10年間 年1.73% 11年目以降 年2.03%	
毎月の返済額	全期間	99,841円	当初10年間	1,143,264円
			11年目以降	1,183,572円
総返済総額	44,070,719円		43,140,595円	
フラット35と比較して	-		▲930,124円	

支払い総額で約93万円おトク！

※平成25年4月1日から平成26年3月31日までのお申込分に適用されます。

気になる価格は??

宮崎建設(職人による手刻み) × 長期優良住宅

目安価格

宮崎建設標準仕様(夢) × 坪単価4万円UP