

九月末日まで施工可能であればハンディー可能です。

# 長期優良住宅に、百万円助成。

長期優良住宅普及促進事業には、様々な特典があります。

補助金は、最大一〇〇万円。  
先着五千戸(五億円分)。

長期優良住宅普及促進事業とは、いわゆる二百年住宅の普及促進を目的として、一定の要件を満たした住宅に対し、建築工事費の一割以内で、一戸あたり最大一〇〇万円を助成するものです。

主な目的は、長期優良住宅に関連する仕組みとして、住宅履歴情報の普及を図り、良質な住宅ストックの形成を促進するため、中小住宅生産者により供給される長期優良住宅に対して助成するものです。

申請の条件は、工務店が六月二日から八月七日までの間に、長期優良住宅事業の認定を受けた後に申請し、その後建築する住宅が、来年二月十日までに完了報告することが条件になっています。

弊社でもこのたび、長期優良住宅普及促進事業に参加し、期限内の申請、着工が可能な該当物件に関しては、積極的にエントリリーを予定しています。ただ、全国で五千戸という戸数制限があるために、申請を希望されるすべての物件に対してお応えできるものではありませんので、あらかじめ承知していただ

長期優良住宅の認定だけでも大きなメリット。

ただし、申請書類の中には、検査や調査及び図書の作成に経費負担が必要となるものも多く、その分は、建て主のご負担になります。

従って、その分は、補助金から相殺されることとなります。費用負担が必要ならば、あまりエントリリーしても意味がない様に感じられるかもしれません。が、住宅性能評価など、助成金を活用して住宅の評価が受けられることとなりますから、長期優良住宅の認定だけでも、大きなメリットがあります。

住宅金融支援機構は、本年六月四日から、長期優良住宅の認定住宅を対象に、返済期間の上限を五十年とする「フラット50」を開始しました。

住宅金融支援機構の金利は、現在の処、市中の金融機関の金利よりも割高なために利用価値があまりないように感じられるかもしれませんが、若年の内の返済額の負担を軽減させるための手段としては、非常に有効です。完済時の年齢が八十歳未満ですから、三十歳未満であれば一代で完済することも可能です。親子リレー方式を選択する

と四五歳以上でも利用が可能で、ローン期間が五〇年と長期になりますと返済方式についても、様々な組み合わせが考えられますから、家族のライフサイクルを考えて有利にローンを組むことが出来ます。

長期優良住宅の長寿命は、ストック型社会の象徴。

現在、日本の住宅寿命は三十年といわれていますが、この様な住宅の寿命では、一世代で一

戸ずつの住宅建築が必要で、長期優良住宅の目的は、二百年の寿命を持つ住宅を建設し、その建築時の図書類やデータを住宅の履歴として保存し、中古住宅の流通を促すことを目的にしています。

住宅を売らないまでも、現在の住宅が二〇〇年の長寿命を獲得したと仮定して、家族のライフサイクルと照らし合わせてみてください。

例えば、親が建てた住宅が長期優良住宅(二〇〇年住宅)であれば、都会に出て行った子供が定年退職となった時には、迷わず故郷の実家に帰ることが出来ます。

親の家に同居することで、老後の面倒を見ることが出来ますし、退職金は、親と自分たちの老後にまるまる使うことが出来ます。

長期優良住宅のメリットは、豊かさを実感することが出来る社会を造り出すことと、この様に日本の家族構成をも替える力があります。

住宅に価値があれば、高齢化して施設に入居しても、住宅の家賃で、入居費用を捻出することも出来ますし、施設の入居のために住宅を高価格で販売することも可能になります。

この様に住宅が長期的に価値を持ち続けてくれるならば、住宅がある限り老後の心配も少なくなります。これが、長期優良住宅の大きなメリットです。

## 住宅履歴情報項目

|                |   |
|----------------|---|
| 1) 建築確認関係      | 地盤調査報告書   |
|                | 確認申請書添付図書   |
|                | 確認済証  |
|                | 工事管理報告書   |
|                | 完了検査申請書及び添付図書   |
| 2) 住宅性能評価関係    | 検査済証  |
|                | 開発許可申請書及び関係図書   |
|                | 評価申請書及び添付図書<br>住宅性能評価書の写し                             |
| 3) 長期優良住宅認定関係  | 認定申請書及び添付図書   |
|                | 認定申請書   |
|                | 建築工事完了報告書<br>技術的審査適合証                                 |
| 4) 竣工段階建築工事関係  | 意匠関係図書(付近見取り図、配置図、仕様書、平面図、断面図、詳細図等)                   |
|                | 仕様関係図書(屋根、外壁、開口部、断熱仕上げ表(下地を含む))                       |
|                | 構造関係図書(仕様構造材料一覧表、接合金物リスト、各種伏図、壁量等計算書、N値計算書、許容応力度計算書等) |
| 5) 設備関係図書      | 電気配置図<br>給排水衛生設備図                                     |
| 6) 設備機器関係図書    | 設備機器リスト   |
| 7) 新築段階のその他の図書 | 工事記録書(主な工事行程ごとの施工状況が判る写真入りのもの。)                       |
|                | 重要事項説明書(宅地建物取引業法に基づくもの。)                              |
| 8) 維持管理関係図書    | 維持管理計画書(住宅の点検や修繕の時期及び内容の日安値となる情報が記載され多図書)             |

は、その図書が作成された場合のみ必要なものである。

## 認定長期優良住宅に対する税の特例措置

|                   | 一般住宅  |         |      |      |   | 認定長期優良住宅                                      |         |      |      |       |
|-------------------|---|---------|------|------|---|---|---------|------|------|-------|
|                   | 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 |
| 所得税 *1<br>(ローン減税) | H21   | 5,000万円 | 1.0% | 10年間 | 500万円   | H21   | 5,000万円 | 1.2% | 10年間 | 600万円 |
|                   | H22   | 5,000万円 |      |      | 500万円   | H22   | 5,000万円 |      |      | 600万円 |
|                   | H23   | 4,000万円 |      |      | 400万円   | H23   | 5,000万円 |      |      | 600万円 |
|                   | H24   | 3,000万円 |      |      | 300万円   | H24   | 4,000万円 |      |      | 400万円 |
|                   | H25   | 2,000万円 |      |      | 200万円   | H25   | 3,000万円 |      |      | 300万円 |
| 所得税 *2<br>(投資型減税) | —   |         |      |      |   | 標準的な性能強化費用相当額(上限1,000万円)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<br>②移転登記 3.0/1000<br>③抵当権設定登記 1.0/1000 |         | —    |      | ①保存登記 1.0/1000<br>②移転登記 1.0/1000<br>③抵当権設定登記 1.0/1000 |   | —       |      |      |       |
| 不動産取得税            | 1,200万円控除   |         |      |      |   | 1,300万円控除                                     |         |      |      |       |
| 固定資産税             | 【戸建】 1~3年目 1/2軽減<br>【マンション】 1~5年目 1/2軽減               |         |      |      |   | 【戸建】 1~5年目 1/2軽減<br>【マンション】 1~7年目 1/2軽減       |         |      |      |       |

\*1: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)。

\*2: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。