

みんな、愛そう。

長期優良住宅



工務店の全国組織
一般社団法人

JBN
Japan Builders Network



「作っては壊す」から、「200年の資産」へ。 長期優良住宅が、日本の家のありかたを変えていきます。



日本では、住宅の平均的な利用期間はわずか30年。
新築志向が根強く、住宅を長く使うことより
「作っては壊す」のが当たり前になっています。
でも考えてみてください。
それは、30年ローンを組んで新築の家を手に入れても、
ローンを払い終わる頃には
資産価値がほぼなくなってしまうということでもあるのです。
これからは、メンテナンスをすることで
「いい家を作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」時代。
世代を超えた資産として、
子、孫に受け継いでいける住まいが、長期優良住宅です。

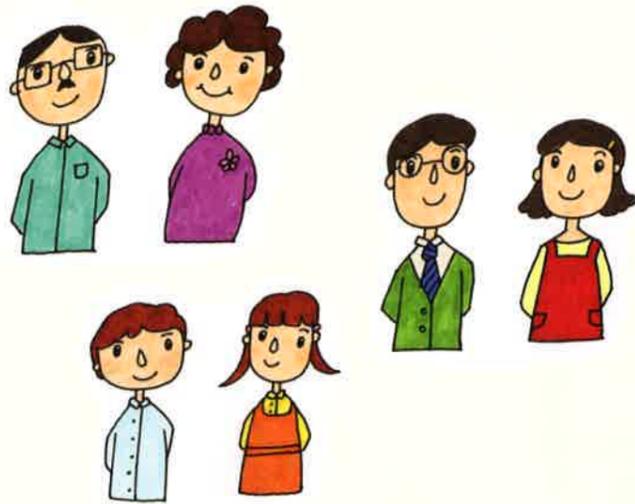
INDEX

- 03 長期優良住宅にすると、
どんなメリットがあるの？
- 05 長期優良住宅は、一般住宅に比べ
様々な優遇が受けられます。
- 07 長期優良住宅って、
どんなもの？
- 09 長期優良住宅に強いのは、
実は地域の工務店。
- 11 地域の工務店と連携し、
多角的にサポート。
- 13 未来へ向けて、
住み継いでいく家へ。



長期優良住宅にすると、どんなメリットがあるの？

一般的な住宅に比べ、
長期優良住宅には様々なメリットがあります。



長期優良住宅は、
経済的

長期優良住宅は、
**資産価値が
アップ**

日本の住宅の平均的な利用期間は30年。ということは、30年ローンの返済が終わる頃には、資産価値がゼロになっている、と言えます。長期優良住宅なら、JBNが推奨する「移住・住みかえ支援適合住宅」の認定も受けられ、住宅履歴情報に登録することにより長期にわたって資産としての価値を発揮します。



“家は一生に一度の買い物”と言われるほど、マイホームを建て、維持管理するには多くのお金が必要です。その点、長期優良住宅は世代を超えて住み継ぐことができるため、一世代あたりの住居費負担が軽減。その分のお金を、快適な生活を楽しむためのゆとり費用にあてられます。また、建てることで、多くの優遇が受けられます。(P5・P6)

長期優良住宅は、
**環境に
やさしい**

住宅を解体する際には、大量の産業廃棄物が発生します。長い期間利用できる長期優良住宅なら、廃棄物を減らし、環境負荷の低減にもつながります。また、住まい自体の省エネルギー化をはかることで、CO2排出量の削減も期待できます。





長期優良住宅は、一般住宅に比べ様々な優遇が受けられます。

国によって推奨される長期優良住宅。

だからこそ、様々な税制優遇や支援制度が用意されています。

1

住宅ローン
減税

一般的な住宅に比べ、長期優良住宅は10年間で最大300～600万円の減税が設定されています。

※入居した年が平成26年以降は、利用できない予定です。



2

所得税の
控除

長期優良住宅の場合、ローンを利用しなくても投資型減税(所得税)が適用され、性能強化費用の10%相当額の控除が受けられます。



3

各種の
税制優遇

一般的な住宅に比べ、長期優良住宅は「登録免許税」「不動産取得税」「固定資産税」も軽減されます。



4

住宅ローン
金利優遇

長期優良住宅は、フラット35Sの住宅ローンの対象となります。

フラット35S

住宅金融支援機構と民間金融機関の提携による長期固定金利型住宅ローン「フラット35」の借入金利が、当初10年間、年0.3%に引き下げられます。

5

移住・
住みかえ
支援認定

移住・住みかえ支援機構(JTI)の認定を受けた長期優良住宅は、いつでもJTIが賃貸物件として借り上げ、空き家になっている期間中も賃貸収入を保証します。

※認定を受けるには、利用条件があります。



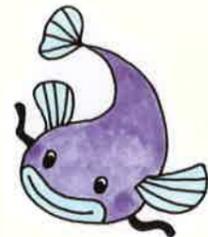
長期優良住宅って、どんなもの？

2006年、日本では「量から質へ」と政策を転換し、住生活基本法によって、長期優良住宅の普及の促進に関する法律が定められました。
長期優良住宅は、日本の家づくりの目標です。



耐震性能(地震に強い)

いつか起きるかもしれない大地震にも、倒れにくく損傷も少ない住まい。
(例：耐震等級2以上)



暮らしやすさ(住戸面積)

一定の広さがあり、暮らしやすいこと。
(例：2人世帯で75㎡以上)

耐久性能(劣化対策)

おじいちゃんから孫まで、数世代にわたって住み継いでいくには、構造躯体の耐久性が肝心。
(例：劣化対策等級3相当+床下空間に330mm以上の有効な高さを確保)



環境・家計にやさしい(省エネルギー性能)

断熱性を備えることで、環境にも家計にもうれしい省エネな住まい。
(例：省エネルギー対策等級4)

メンテナンス性(維持管理・更新の容易性)

世代ごとに好みも変化する内装や設備は、メンテナンス、リフォームが簡単にできることがポイント。
(例：維持管理対策等級3・更新対策等級3)



街並みへの配慮(居住環境)

周囲の街並みに調和した住まい。



可変性



バリアフリー

維持保全計画

建築する時から将来を見据え、定期的に点検・補修のプランを立てていること。
(例：少なくとも10年ごとに点検を実施し、30年以上計画されていること)



長期優良住宅に強いのは、実は地域の工務店。

少人数で運営している工務店は、各社の特色を生かしながらリクエストに柔軟に対応。
長期優良住宅にも、国産材を使用して多くの工務店が取り組んでいます。



地域に根付いた工務店が、 末永くケアします。

工務店は、昔から地域に密着した仕事をしています。
地域とともに活動してきた工務店だからこそ、その地域の風土・気候にあった住宅を建てることができます。
長年培ったノウハウを駆使し、地域に密着した工務店だからこそそのきめ細かな対応で、長期にわたってアフターケアします。



登録工務店での工事なら、 木材利用ポイントが使えます。

地域材を適切に利用することで、森林の保全や地球温暖化の防止、循環型社会の形成に貢献し、農山漁村地域の振興にも役立てようとスタートした「木材利用ポイント事業」。
対象の地域材を活用した木造住宅の新築や、内装・外装の木質化工事、木材製品の購入などの際にポイントが与えられ、地域の農林水産品などと交換できます。
登録工事業者に登録している工務店で工事を行うことで利用できます。
※林野庁補助事業のため、終了している場合があります。

自分だけのオリジナル マイホームを建てるなら、 やっぱり工務店がおすすめ。

工務店が建てる家には、スタッフの良いアイデアがデザインや機能・性能に反映され、注文住宅ならではのオリジナリティに溢れた家づくりが期待できます。
理想の住まいを実現するなら、工務店がおすすめです。



さらに! 地域ブランドの工務店なら、 補助金100万円が給付されます。

工務店が中心となって、木材供給、建材流通などの事業者と協力。
グループ内の共通ルール等の取り組みが良好なものを国土交通省が採択し、そこに所属する工務店がそのルールに基づいて長期優良住宅を建てる場合に、費用の一部として補助金が給付されます。
※国土交通省補助事業のため、終了している場合があります。



地域の工務店と連携し、多角的にサポート。

JBNは、「つくる仕組み」「守る仕組み」「支える仕組み」で工務店を支援しています。

JBNとは？



一般社団法人JBN(Japan Builders Network)は、「工務店による工務店のための全国組織」として2009年に設立されました。現在、全国3,000社の工務店会員がおり、技術向上や人材育成など様々な角度からサポートしています。

家を建てるだけでなく、継続して守っていくことが、地域工務店のいちばん大切な仕事。だからこそ、JBNでは、引き渡し時やリフォーム時など、家に関する記録(住宅履歴情報)を管理し、家守りの仕組みを構築して工務店を支援しています。

JBN会員 工務店なら、 火災保険料を 大幅に カットできます。

JBNが認定取得している省令準耐火構造を利用すれば、「省令準耐火建築物」となり、火災保険の構造区分で耐火建築物や準耐火建築物と同等の区分になるため、保険料を大幅に安くすることが可能です。



JBNの 住宅履歴 情報サービス 「いえもり・かるて」。

JBNでは、新築時やリフォーム時に工務店が作成した住宅履歴情報、愛称「いえもり・かるて」を登録。

工事や保守点検の記録、設計図書、保証書などを保存して、住宅の持ち主が、子・孫の代でも取り出せるサービスを提供しています。





未来へ向けて、住み継いでいく家へ。

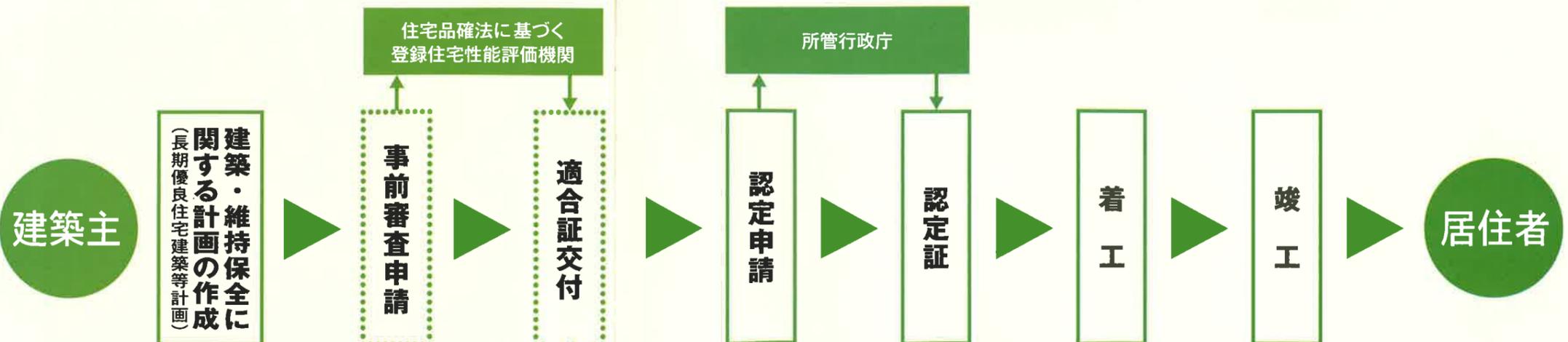
高品質な住宅を、きちんと管理して、世代を超えて受け継いでいく。
長期優良住宅は、日本の新しいライフスタイルのカタチです。

長期優良住宅の 施行

作っては壊す消費社会から、「いいものを、長く大切に使う」というストック型社会への転換を目指し、『長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅法）』が平成21年に施行されました。
これにより、一定の基準をクリアして認定を受けた長期優良住宅は、税制面での優遇などを受けられることになりました。



長期優良住宅の 認定 手続き



長期優良住宅の 対象となる 住宅

長期優良住宅の認定は、平成21年6月4日以降に新築された住宅が対象で、以下の条件が決められています。
なお、原則として、着工前に認定を受ける必要があります。

対象	床面積
一戸建ての住宅 (人の居住の用以外の用途に供する部分を有しないものに限る)	床面積の合計が75㎡以上 (住戸の少なくとも一階の床面積(階段部分の面積を除く ^{※3})が40㎡以上)
共同住宅等 (共同住宅、長屋その他の一戸建ての住宅以外の住宅)	共用部分の床面積を除く、 一戸の床面積の合計が55㎡以上

※1: 明らかに認定基準に適合する物件については、認定申請後に着工することができます。 ※2: 認定後に変更事項が発生したときや竣工時には、別途書類を提出する必要があります。
※3: 階段の下部が便所、収納、または廊下等で生活空間として利用できる場合は、床面積に算入できます。