

長期優良住宅って、何？



～ 住まいづくりの政策から、『ストック型社会』の実現と住宅の長寿命化の実現へ ～

住まいづくりの政策について

近年の主な住宅政策として

①：長期優良住宅関連

⇒『いいものをきちんと手入れして長く使う』という『ストック型社会』の実現と住宅の長寿命化の実現。

- 1 長期優良住宅普及促進法（平成21年6月4日施行）
- 2 長期優良住宅先導的モデル事業（平成20年4月～ / ウッドワンは平成21年度第1回に採択）
- 3 長期優良住宅普及促進事業（平成21年6月4日募集開始）

②：フラット35の制度拡充(メリット拡大)

⇒『経済危機対策』に基づき、『フラット35S（20年優遇タイプ）』の登場

③：改正省エネ法（平成21年4月1日施行）

⇒戸建分譲業者向けに設定。供給する住宅について、断熱性能と高効率設備の導入を誘導する目標が設定。
⇒供給戸数が150戸以上の業者には、5年後の13年度までの目標達成を義務付け

④：住宅瑕疵担保履行法（平成21年10月1日義務付け）

⇒『消費者保護』の観点から、『構造躯体の安定性』『漏水に対する措置』について保険の義務化を図る。

⑤：建築士法改正（平成21年5月～）

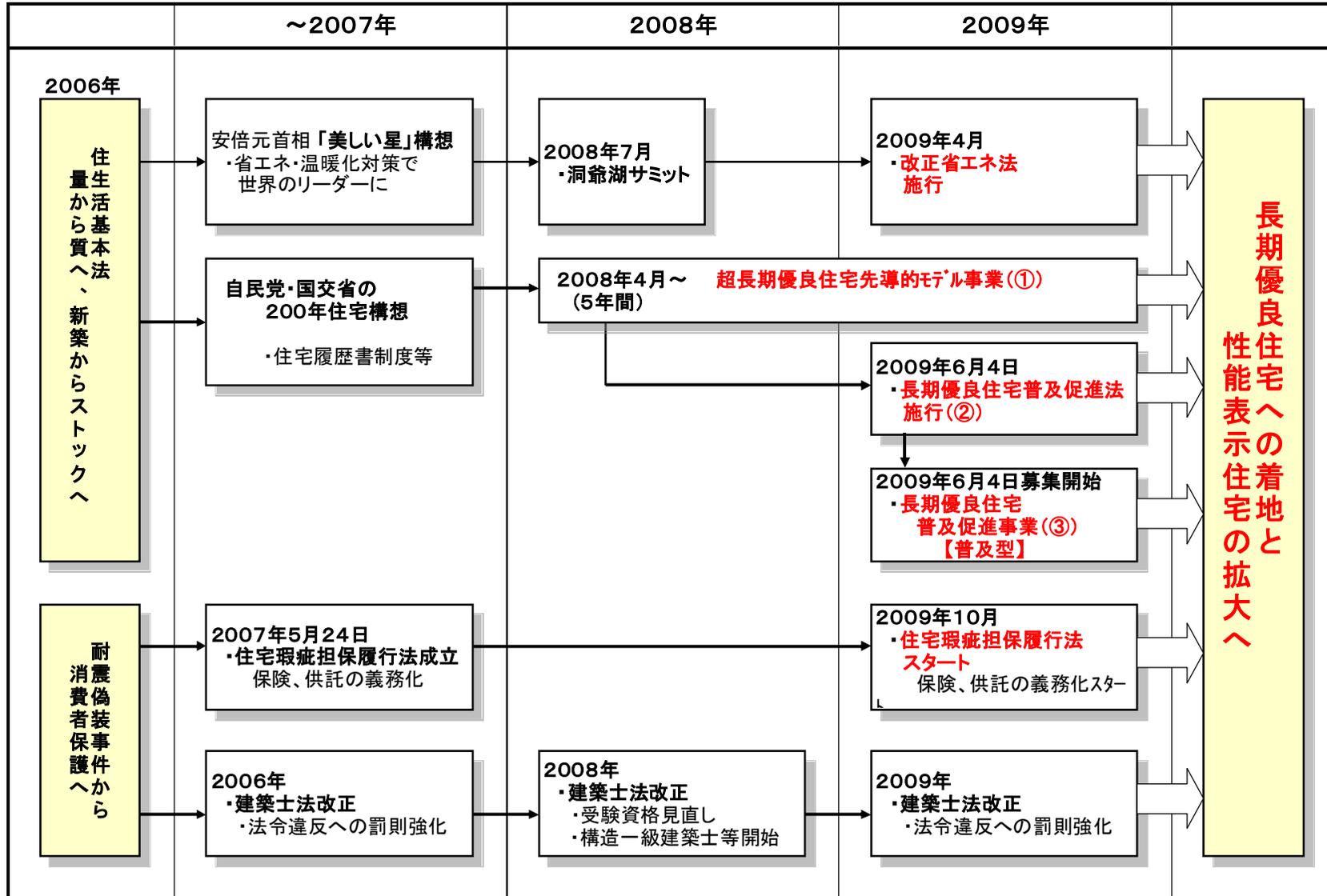
⇒1・構造計算適合性判定制度の導入（ピアチェック）、2・指針に基づく確認申請の厳格化

⑥：住宅版エコポイント（平成22年3月～）

⇒新築・リフォームにて規定の温熱仕様、断熱改修などする住宅を対象にエコポイント発行。
平成23年末までに延長。

目的は、良質な住宅ストックの形成、消費者保護、環境政策
⇒住宅政策の転換期

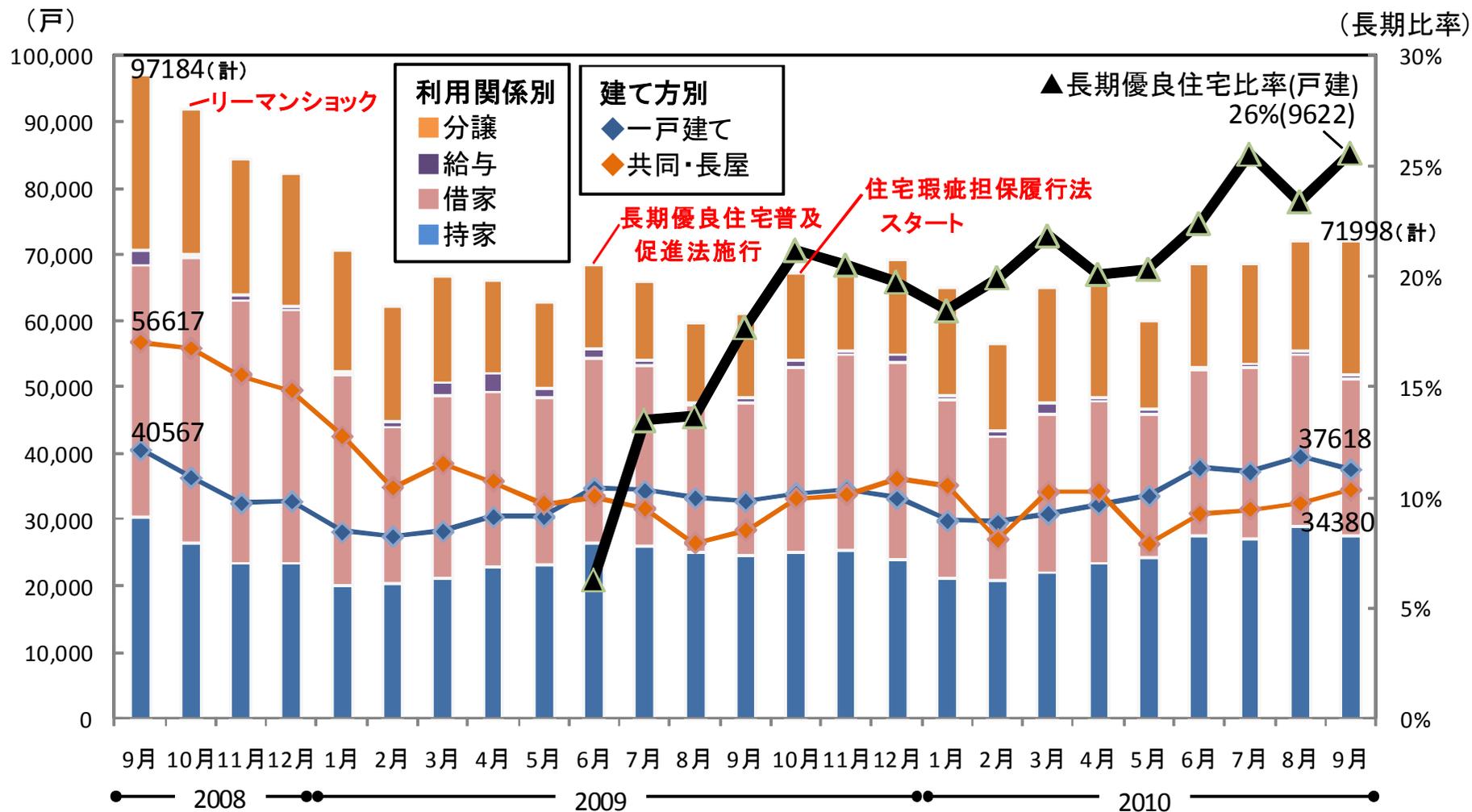
住宅業界の流れ ～ 長期優良住宅が着地点？～



住宅業界の現状から、国の住宅施策

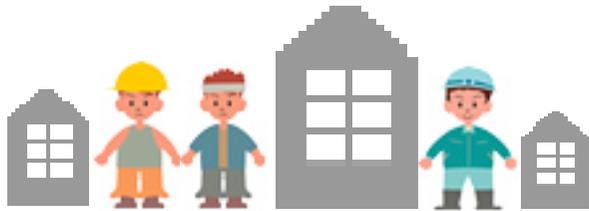
新設住宅着工数と、長期優良住宅（戸建）の認定戸数の推移

戸建の長期優良住宅の戸数(9622戸)は、新築戸建住宅(3万7618戸)の1/4(26%)に。



日本の住宅の現状_その①

《2010年度 新規住宅着工数》



約81万戸

毎年どんどん家が増え続けている。

《住宅のストック数》



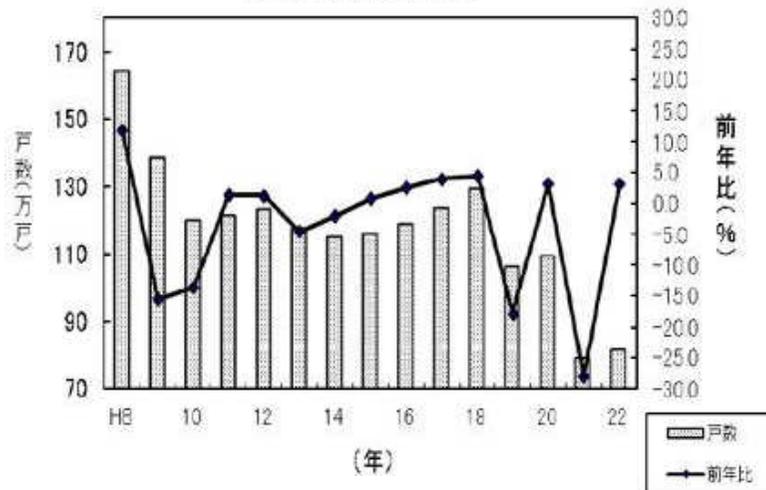
約5400万戸

《世帯数》



約4700万世帯

新設住宅(戸数・前年比)

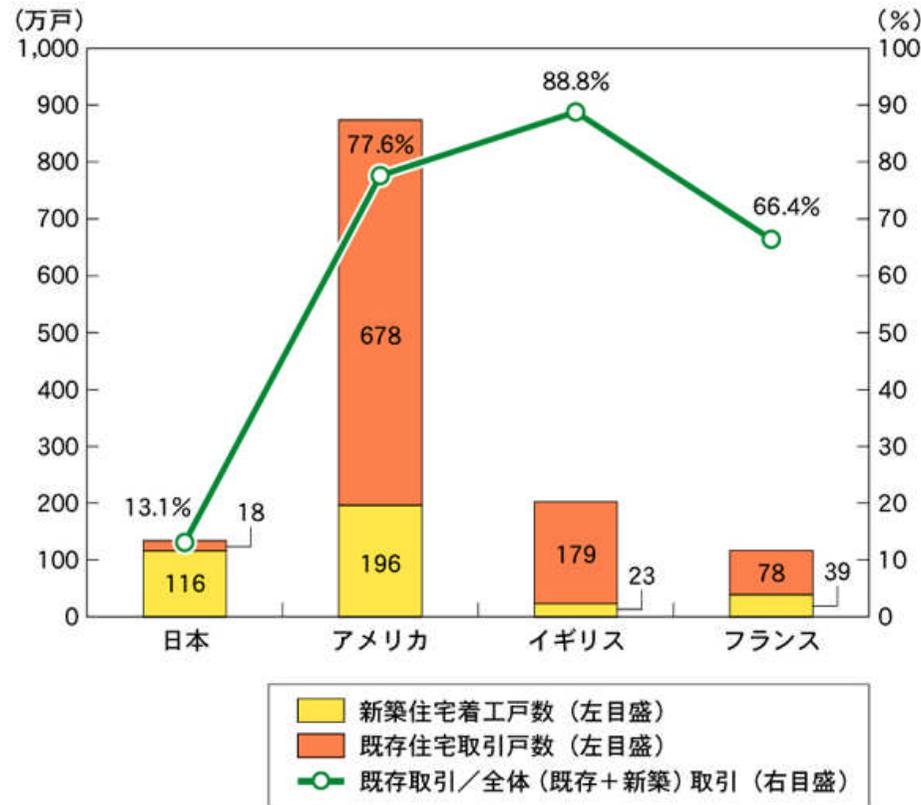


**現状、約700万戸の住宅が
余っている。**

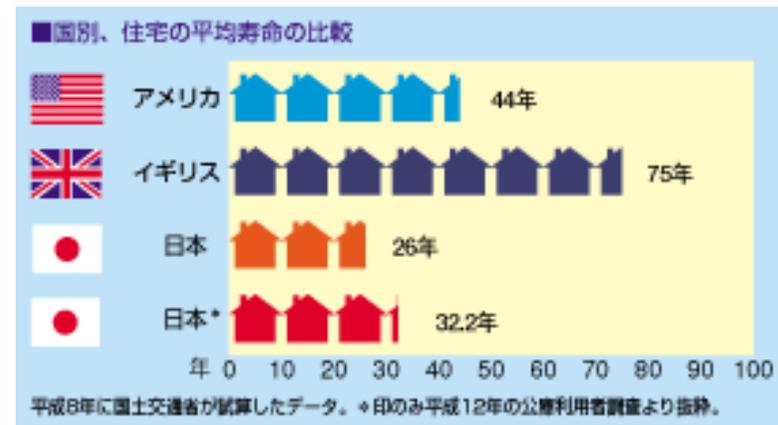
(2003年総務省 住宅・土地統計調査)

日本の住宅の現状_その②

《中古住宅の流通シェアの比較》



〔出所〕 日本：総務省「住宅・土地統計調査（平成15年）」、国土交通省「住宅着工統計」平成15年）、アメリカ：American Housing Survey 2003, Statistical Abstract of the U.S.2006、イギリス：コミュニティ・地方政府省ホームページ / (既存住宅流通戸数は、イングランドおよびウェールズのみ)、フランス：Annuaire Statistique de la France edition 2004運輸・設備・観光・海洋省ホームページ



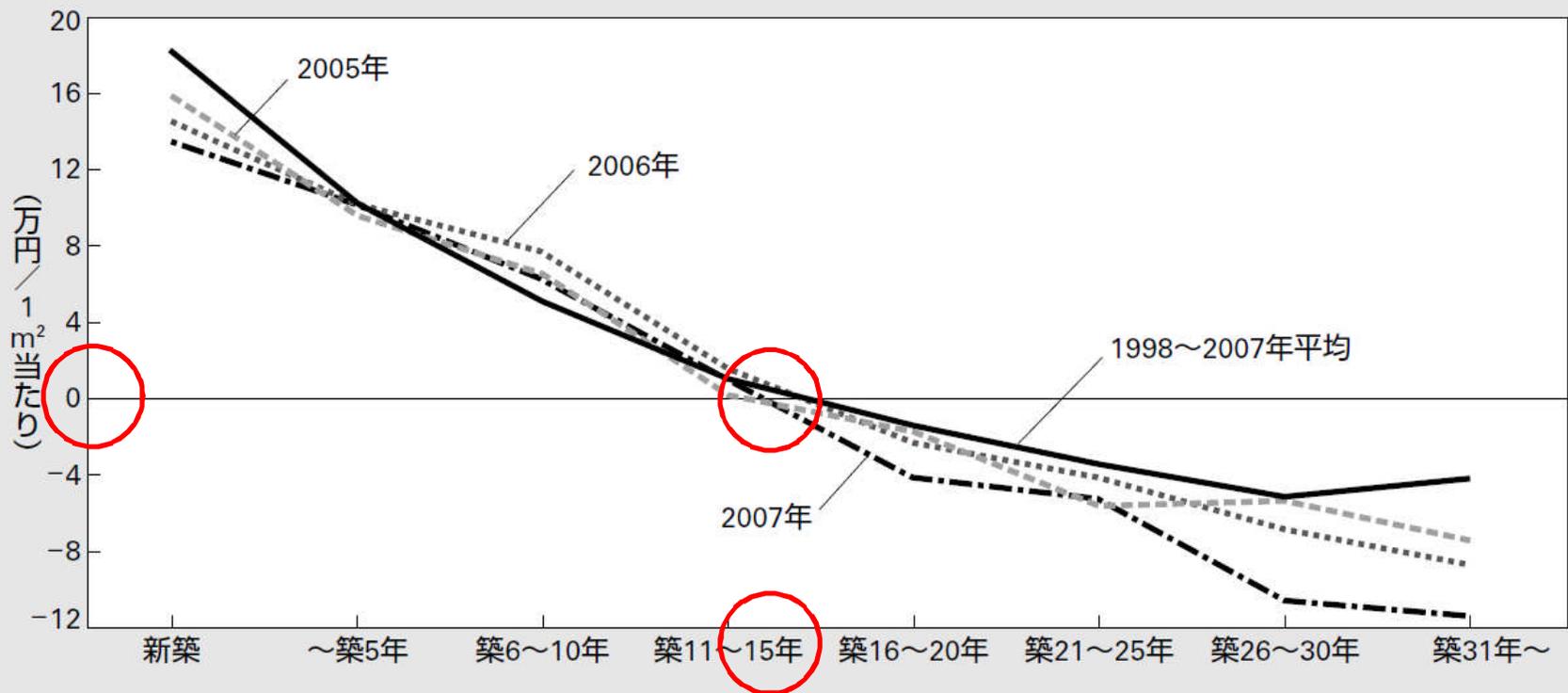
日本の住宅の平均寿命は短い！



原因の1つは、
**住宅を作っては壊す
『フロー型社会』**

日本の住宅の現状_その③

《約15年で建物の価値がなくなる日本の住宅》



注) 首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

出所) 東日本不動産流通機構「東日本レインズ年間統計集」「築年数から見た首都圏の不動産流通市場」「首都圏不動産流通市場の動向」より試算した

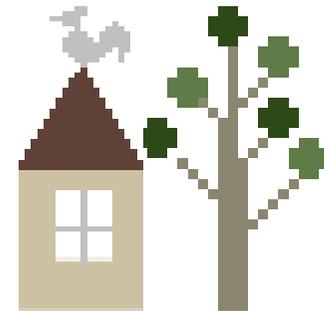
だから、長期優良住宅が必要なのです。

住宅の長寿命化が必要な理由① 『エコ社会の実現のために』

長期優良住宅普及促進法は2009年6月4日からスタートする新しい法律です。

この法律を作った背景には、「つくっては壊す」を続ける日本の家づくりの現状(フロー型)と、この現状を「いいものをつくって長く大事に使う」あり方(ストック型)へと変えていこうという狙いがあります。

フロー型の家づくりは資源とエネルギー、そしてお金を無駄使いしますし、ゴミも出します。エコの視点で見ると、「長く大事に使う」ことが一番のエコなのです。



だから、長期優良住宅が必要なのです。

住宅の長寿命化が必要な理由② 『豊かな暮らしのために』

住宅を長く大事に使うべきもう一つの理由が「暮らしの豊かさ」の実現です。

日本の所得水準は先進国でもトップクラスですが、暮らしの豊かさを実感できる一般市民は少数ではないでしょうか。

その一つの要因として、日本のように住宅を一代ごとに建てて壊していると、そのコストは生活を圧迫し、暮らしを楽しむゆとりはなくなってしまいます。住宅を長く大事に使い、子孫に住み継ぐことにより住宅にかかるコストは少なくて住みます。

その結果のゆとりを、暮らしを楽しむことに回せるのです。



だから、長期優良住宅が必要なのです。

ストック型社会へ

このように、日本の家の使い方はエコの観点から見ても、豊かさの観点から見ても非合理的です。
いい家を建てて長く大事に使うことがこの非合理性を解決する第一歩です。

『長持ちするいい家』を普及して、『ストック型社会』を実現する。

ポイント①：長期優良住宅法は『長持ちするいい家』の認定制度

ポイント②：エコの実現、暮らしの豊かさの実現のために住宅の長寿命化が必要

ポイント③：目指すのはいいものを長く大事に使う『ストック型社会』の実現

長期優良住宅の概要

長期優良住宅関連

⇒『いいものをきちんと手入れして長く使う』という『ストック型社会』の実現と住宅の長寿命化の実現。

①：長期優良住宅 先導的モデル事業

→長期優良住宅 先導事業 に改名

(平成20年4月～)

⇒2008年より5年間(年3回)、先導的な提案を国交省が募集し、特に優れたものを採択。200万円の補助。

新築は、平成22年度で終了。これからは既存住宅の改修(リフォーム)へシフト。

②：長期優良住宅 普及促進法 (平成21年6月4日施行)

⇒長期優良住宅に認定された住宅は、ローン減税・税制優遇のメリット

③：長期優良住宅 普及促進事業 (平成21年6月4日募集開始)

→長期優良住宅 木のいえ整備促進事業 に改名

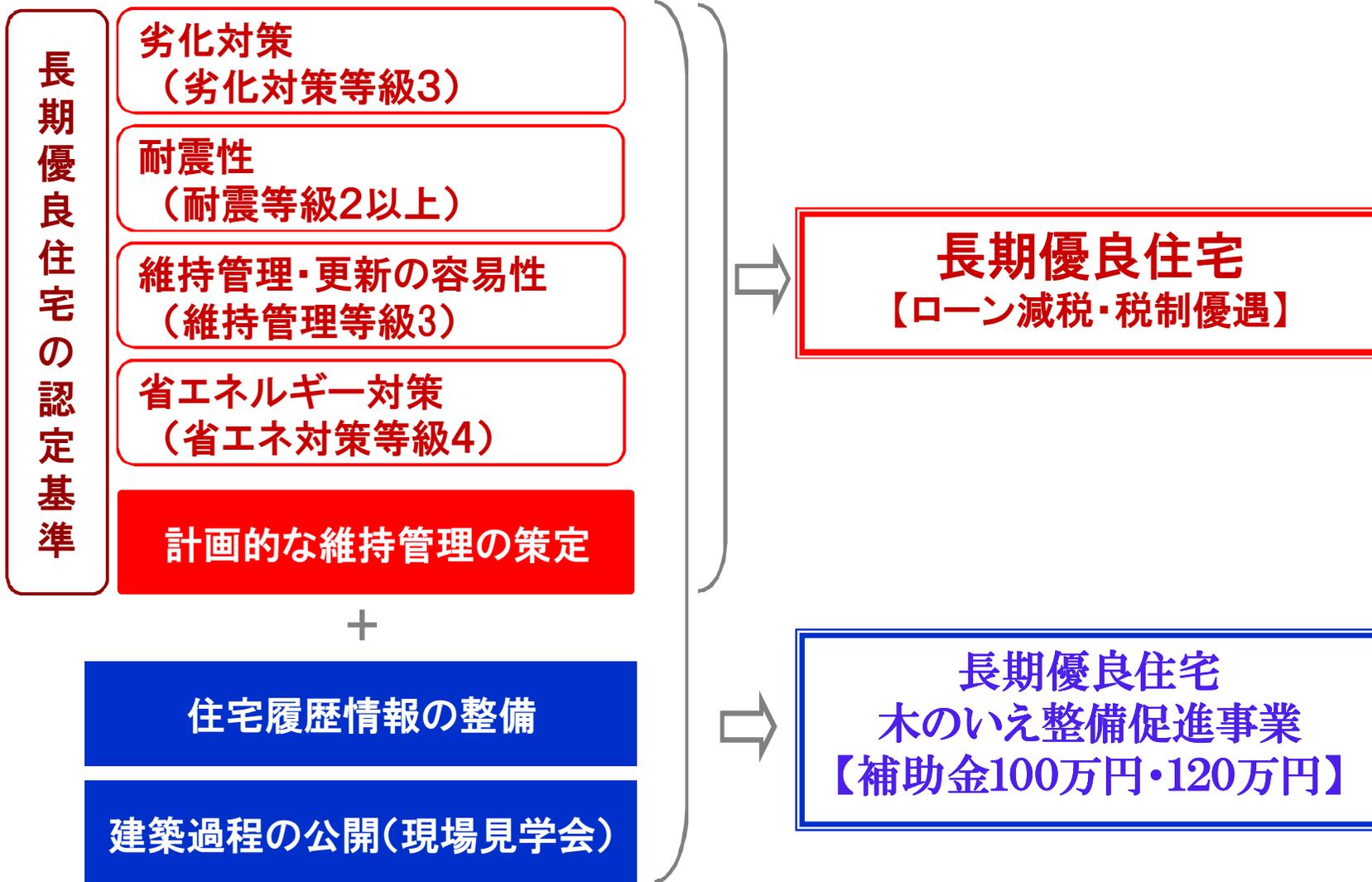
⇒50棟程度以下の工務店が建築する住宅で、認定基準を満たすものに100万円の補助。

また、産地証明がなされている地域材を使用すれば120万円の補助。

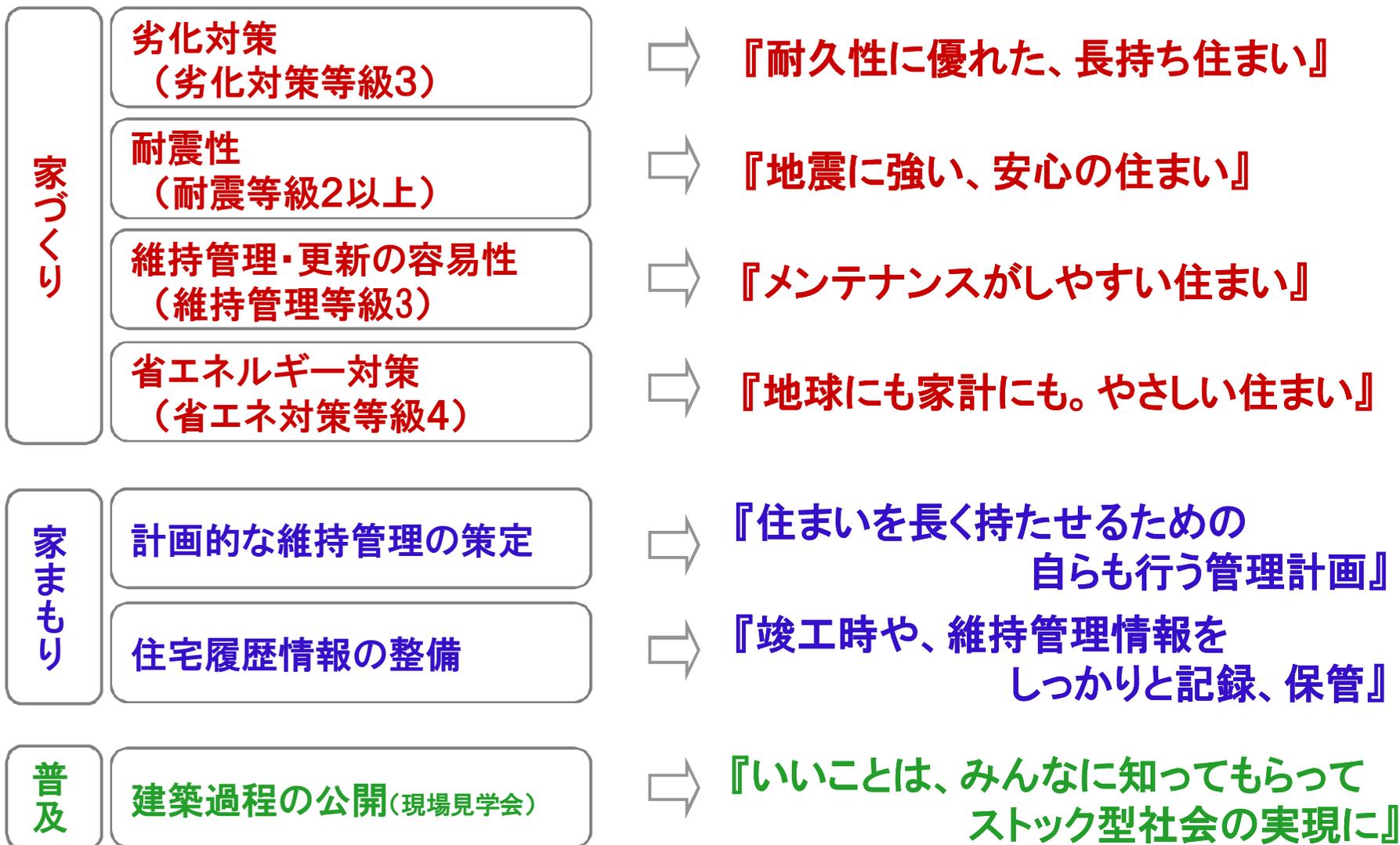
弊社使用構造材：J-WOODはFSC認証を取得しており、それに該当する。

長期優良住宅関連の区分けと、認定基準

※所管行政庁によって基準が若干異なる場合があります。



長期優良住宅の認定基準の目的



これからの日本の住まい

これからの住まい



『長期優良住宅』がスタンダードに

これからの住まいのポイント



住宅履歴情報を活かした、『家まもり』

主役は、住まい手。それを支える、プロ集団。



**長期優良住宅で、
『エコ社会』と、『豊かな暮らし』の実現。**

長期優良住宅 木のいえ整備促進事業のメリット

100万円・120万円の補助金

年間50棟程度未満の地域工務店が建てる木造の長期優良住宅に対し、100万円を上限に補助
(1社5棟まで。また、構造材に産地証明がとれたものを使用すれば、120万円の補助。弊社使用構造材:J-WOODも120万円の補助に対応。)

固定資産税の減額措置延長

3年間1/2→5年間1/2

<ローンを使う場合>

・住宅ローン減税の拡充

最大控除500万円→600万円

・フラット35S(20年優遇)利用可能

当初10年間 借入れ金利1%優遇、

(※H23年9月まで申込)

10年目～20年まで0.3%優遇

長期優良住宅 木のいえ整備促進事業によって

登録免許税の税率引下げ

所有権保存登記0.15%→0.1%等

<ローンを使わない場合>

投資型減税型の特別控除

ローンを使わない人も所得税減税

不動産取得税の控除額を増額

1200万円→1300万円