



【200年住宅】の 時代が やって来た！

【長期優良住宅】普及の 重要性

● 環境への負荷を低減

住宅を建築する（新築・増築・改築）ときには資材やエネルギーを消費、また住宅を壊すときにもエネルギーを消費し、廃棄物を出す。こうした地球環境への負荷を低減するために“スクラップ＆ビルドの消費社会”から“良いものを作り、長く使う社会”に変える。

● 国民負担を軽減

住宅取得費用は一生涯の所得の約4分の1～5分の1にまで及ぶ高価なものだが、日本では住宅ローンを完済する頃には住宅は老朽化し、建て替えやリフォームなどの費用がかさむ。長期の使用に耐えられる住宅を建てることで住宅の建設・取得・維持管理に費やす国民負担を軽減する。

● 国民資産を向上

適正な保守管理を定期的実施することで土地と同じように住宅も適正に評価される資産にすることができる。世代を超えて長く住み継ぐことができる住宅が快適な地域社会を形成し、国の富になる。

昨年春から「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（略称「長期優良住宅法」）の成立に先行する形で、住宅の長寿命化とは何かを具体的に示す「超長期住宅先導的モデル事業」によるプロジェクト募集と採択が実施され、実質的に【200年住宅】時代がスタートした。そして2008年11月28日に「長期優良住宅法」が成立、12月5日に公布された。国を挙げた「長期優良住宅」の普及を目指す基礎がよ

うやく固まった（施行は公布から6カ月以内）。この法律は、現在そして将来に国民の生活基盤となる良質な住宅が建築されることで豊かな国民生活を実現すること、同時に環境への負荷低減を進め、持続的・健全な日本経済の発展に寄与することを目的としている。厳しい環境を乗り越える新しい風になるとも期待される、本格的な【200年住宅】時代がやって来た！

【長期優良住宅】の 認定基準ができる

【長期優良住宅】の認定基準が定められる。これに基づいて認定された【認定長期優良住宅】は、税制上の優遇措置を受けることができる。認定を行うのは、所管行政庁（市町村長または都道府県知事）。認定を受けるには、長期優良住宅建築等計画を記載しなければならない。

計画の内容

- 建築しようとする住宅の位置、構造・設備、規模
- 建築後の住宅の維持保全の方法・概要、期間（30年以上）
- 住宅の建築が確実に進められ、建築後の維持保全を確実に遂行できる資金計画
- 維持保全を行う団体名・法人名・共同実施者氏名

など

● 【長期優良住宅】の基本的な性能

構造および設備が長期使用構造等で建築（新築・増築・改築）される住宅。

【性能表示制度】の「性能表示基準」をベースにした耐久性（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、省エネルギー性などに加えて、面積、住環境、計画的

な維持保全、国産材の活用、人材育成、景観形成なども盛り込まれる見込み。

- ◇ 構造躯体の耐久性：数世代にわたって住宅の構造躯体が使用できる
- ◇ 構造躯体の耐震性：大規模な地震の後、構造躯体に必要な補修をすることで使用が継続できる
- ◇ 内装・設備の維持管理の容易性：維持保全（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うのに必要な措置が講じられている
- ◇ 可変性：居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取り変更が可能な措置が講じられている
- ◇ バリアフリー性：廊下等にバリアフリー改修が必要なスペースが確保されている
- ◇ 省エネルギー性：必要な断熱性能等が確保されている
- ◇ 住環境：地方公共団体の規制・誘導措置に沿った良好な住環境が確保されている
- ◇ 計画的な維持保全：建築計画時から将来を見据えた定期点検・補修等の計画が策定され、履歴が蓄積されること

など

● 【長期優良住宅法】でいう 「維持保全」とは

〈住宅の構造耐力上必要な部分〉〈住宅の雨水の浸入を防止する部分〉〈住宅の給水・排水の設備〉の点検または調査を行い、必要に応じて修繕または改良を行うことをいう。

税制優遇で 「認定長期優良住宅」の普及を後押し

●「認定長期優良住宅」を取得した場合の 所得税額の特別控除

新築または築後使用されたことのない「認定長期優良住宅」を取得し、2009年（平成21）年～2013（平成25）年までの間に居住の用に供した場合の特例を創設（10年間の住宅借入金等の年末残高に応じて所得税から控除）。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率
2009(平成21)	10年間	5,000万円	1.2%
2010(平成22)	〃	〃	〃
2011(平成23)	〃	〃	〃
2012(平成24)	〃	4,000万円	1.0%
2013(平成25)	〃	3,000万円	〃

●「認定長期優良住宅」新築等をした場合の 所得税額の特別控除

居住者が国内で住宅の用に供する「認定長期優良住宅」を新築、または築後使用されたことのない「認定長期優良住宅」を取得し、「長期優良住宅法」施行の日から2011（平成23）年12月31日までに居住の用に供した場合（新築等の日から6カ月以内）の特例を創設。

一定の要件の下で、その「認定長期優良住宅」の新築に係る「標準的な性能強化費用相当額」（1,000万円を限度）の10%に相当する金額を、その年分の所得税額から控除（その控除をしても控除しきれない金額がある場合は、翌年分の所得税額から控除）。

※1「標準的な性能強化費用相当額」：「認定長期優良住宅」の構造の区分ごと（耐久性、耐震性、省エネ性、可変性、更新の容易性等の項目ごと）に、〈認定の基準に適合するために必要となる標準的な費用をもとに平米当たりで定められた金額〉×〈床面積〉で求める。

※2 その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用しない。

お客様の輪を広げるジャパン建材のお客様会 全国に33会中最大の規模を誇る 「東京ジャパン建材会」が総会を開催

新年恒例となっている賀詞交歓会を兼ねた「平成21年東京ジャパン建材会総会」が1月16日に都内のホテルニューオータニで開催された。『ジャパン建材会』は、全国で同業の輪を広げるお客様会。なかでも東京ジャパン建材会は、首都圏・北関東・甲信越の31支部を擁する全国でも最大規模を誇る。市場の厳しさが言われるなか、お客様間の情報交換とともに、仕入先様・資材販売店様・ジャパン建材の協力関係をより密接にし、住宅業界の明るい明日を築くという主旨にご賛同いただいている正会員・賛助会員合わせて600名を超える皆様が一堂に会しての総会となった。

今年の記念講演は、72歳になった現在もラジオやテレビで笑いの種を蒔くタレント、俳優

であり、また大学でも教鞭をとるなど幅広く、かつ元気に活躍されている毒蝮三太夫氏を講師にお迎えした。テーマは『人と人とのふれあい・心の時代』。厳しい時代だからこそ“本物が生き残る”“人と違う自分の仕事を愛することが生き残る道”“仕事は最後は人”その基本になるのは人と人とのふれあい。「嘘をつくな、人の嫌がることを言うな」。「人のお世話にならないように お世話をするように そして報いを求めぬように」〔後藤新平の言葉〕などの教訓を交えた、笑いとユーモアの大きな効能を体感した講演、総会・懇親会でお互いの交流を深めた。

「ジャパン建材会」のお問合せは、全国のジャパン建材の営業所が担当する各会事務局まで

支部の会長がそろって東京ジャパン建材会総会を開催。



乾杯で始まった懇親会。



講演会の講師は、はっきりものをいうキャラクターで親しまれている毒蝮三太夫氏。