

# 長期優良住宅 のススメ

戸建て住宅編  
～在来軸組工法～



発行:福島県地域型復興住宅推進協議会

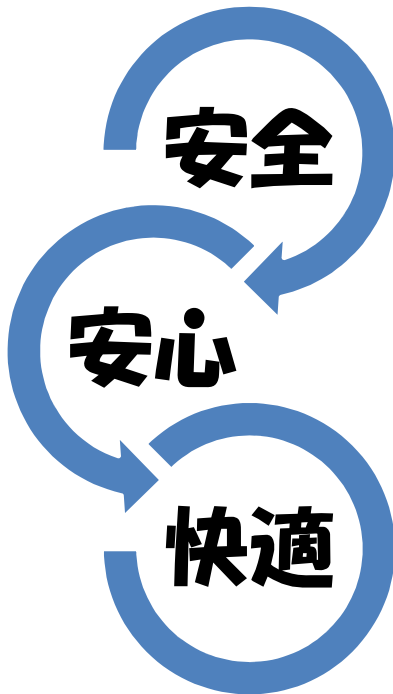
一般社団法人福島県建築士事務所協会

監修:福島県土木部建築指導課



# 1 長期優良住宅とは

安全で長持ちして、安心・快適に暮らせる住宅です！



地震に強く、丈夫で  
長持ちする住まい！

環境に優しく、  
経済性も高い住まい！

省エネ性能に優れ、  
快適に過ごせる住まい！

日本の住宅は  
約30年で建て替え  
られています。...

これからは、永く  
暮らせる住宅が  
求められます

長期優良住宅



長期優良住宅には色々なメリットがあります！

税制等  
優遇

- ・住宅ローンの金利優遇
- ・税制上の優遇（固定資産税等の控除）



費用負担  
軽減

- ・維持管理費、電気代等の軽減（省エネ化）
- ・建替費用の削減（長寿命化による負担軽減）
- ・補助制度の活用（公的な補助金の交付等）



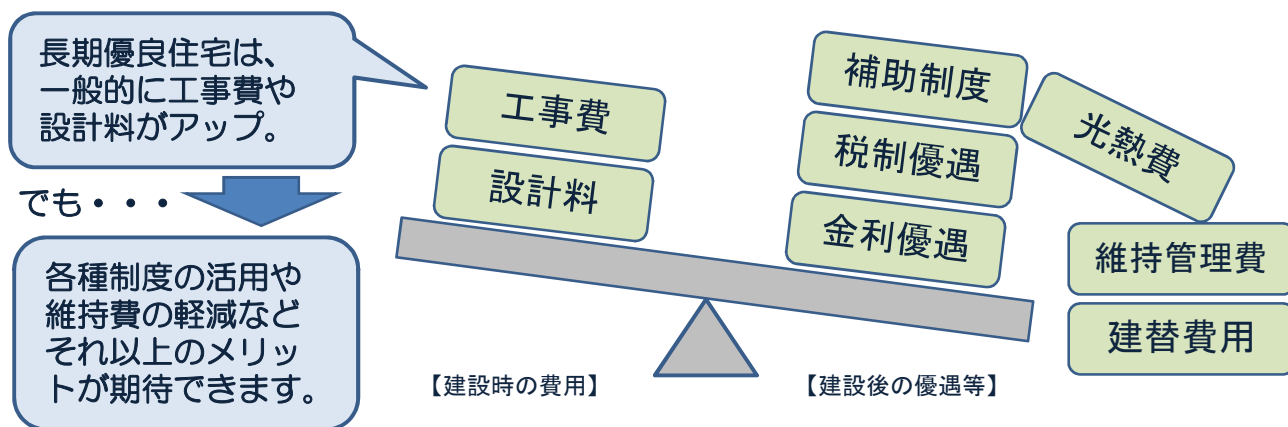
その他

- ・資産価値の向上（賃貸・売買時の評価UP）
- ・地球環境への貢献（CO<sub>2</sub>・廃棄物の削減）



## 2 長期優良住宅のメリット

長期優良住宅は、トータル的にお得な住宅です！



長寿命化 = 建替等負担の軽減は大きなメリット

※長期優良住宅で必要となる工事費や設計料は一律ではありません。建築士等に個別にご相談下さい。  
※設計料には、建築確認申請や長期優良住宅の認定申請など必要な手続きを含むことを想定しています。

### ～長期優良住宅における各種メリット～

	事項	一般住宅	長期優良住宅	メリット
金利優遇	フラット35s (住宅金融支援機構)	※条件により利用可	当初10年間 金利0.3%引下げ	◎約91万円お得
税制優遇	住宅ローン減税	◆最大控除額 400万円	◆同左 500万円	★約51万円お得
	固定資産税軽減	1/2軽減 当初3年間	同左 当初5年間	☆約20万円お得
	投資減税型特別控除 (住宅ローンのない場合)		性能強化費用相当額の10%相当額	◆最大65万円控除
	登録免許税軽減	保存登記=0.15% 移転登記=0.3%	同左=0.1% 同左=0.2%	☆約3,500円お得 ☆約7,000円お得
	不動産取得税控除	課税標準からの 控除1,200万円	同左 1,300万円	☆約21万円お得
補助制度	公的な補助金が交付される場合がある	H24-26年度の例	地域型住宅ブランド 化事業(国土交通省)	補助金交付 最大100万円
参考	年間光熱費(試算) (灯油換算)(Ⅲ地域)	全室暖房 1,254 ㊦/年	同左 654 ㊦/年	◇光熱費節約 約6万円/年はお得

※具体的な内容は適宜金融機関等に確認して下さい。

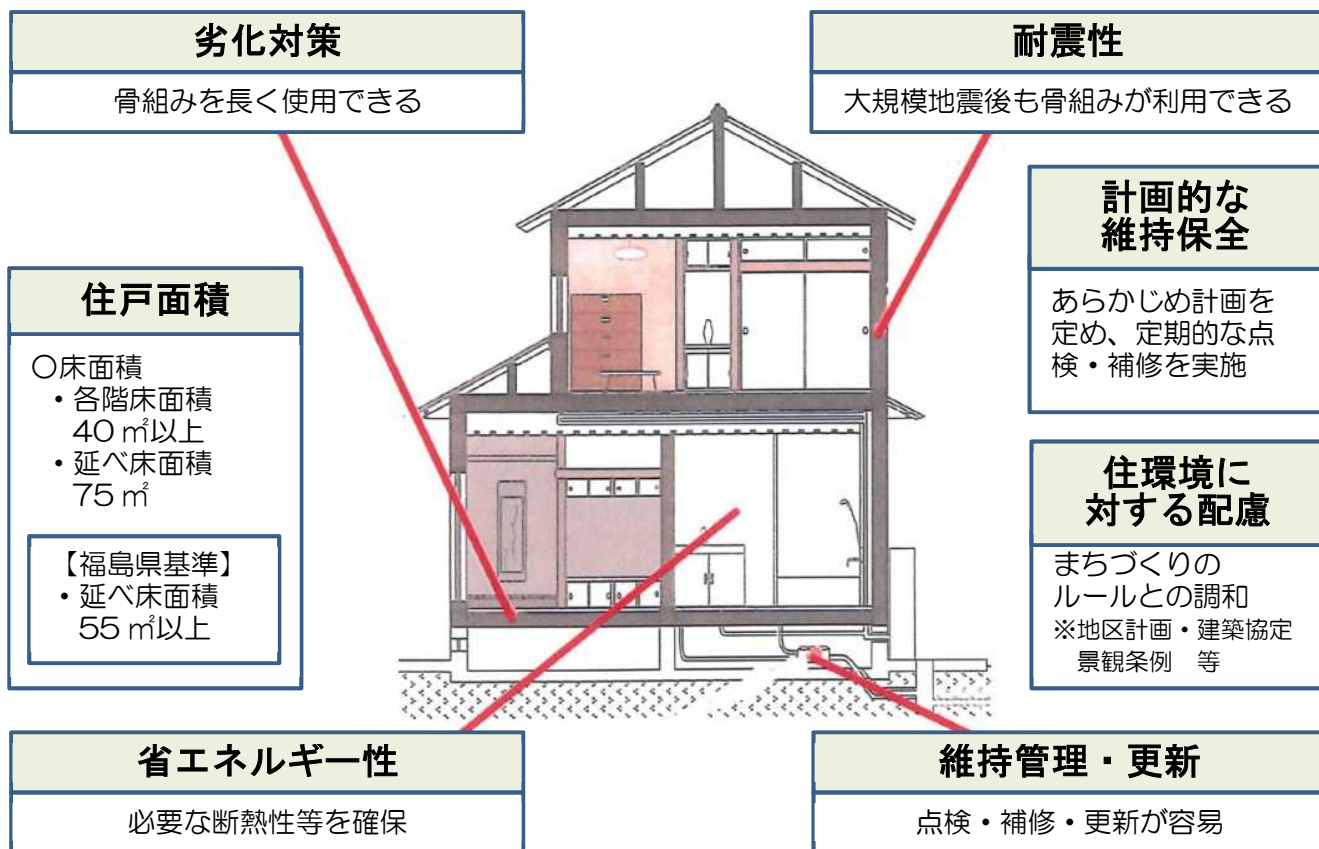
◆消費税率8%又は10%が適用の場合。 ◎借入3,000万円(35年返済)を想定。

★借入3,000万円(30年返済)、年収700万円、金利2%を想定。

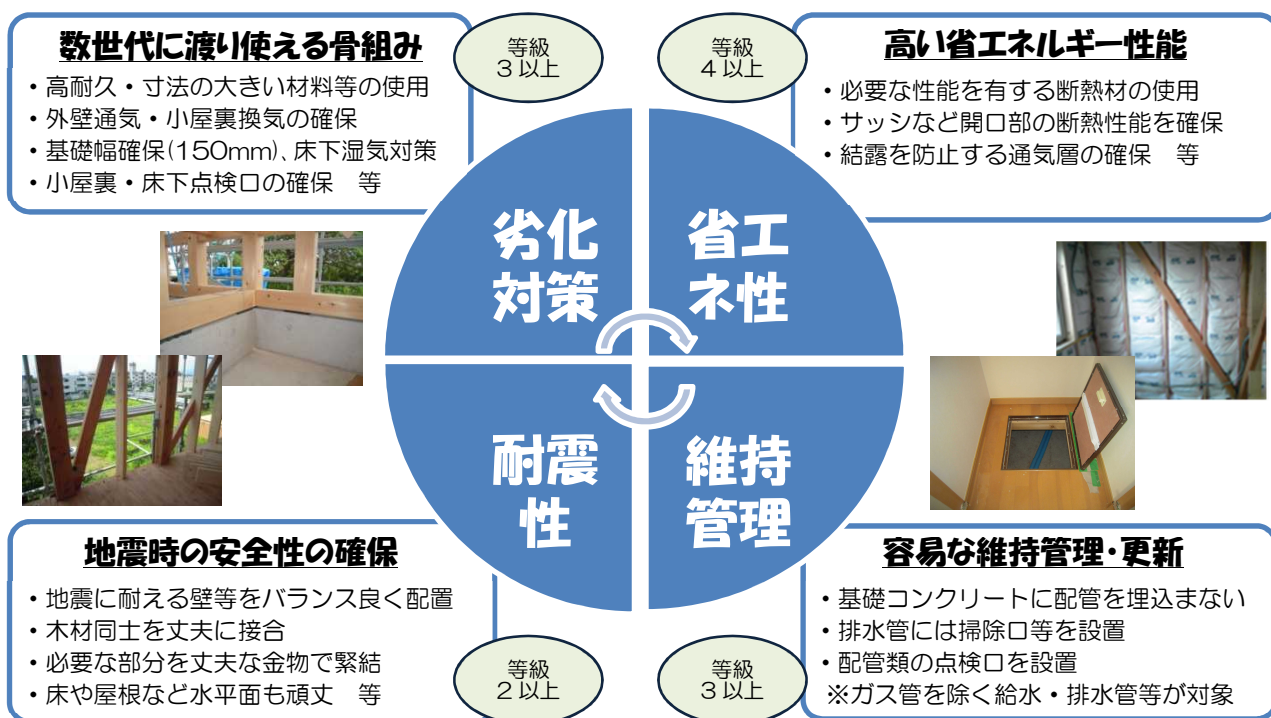
☆固定資産税評価額700万円の住宅を想定。 ◇標準的な条件を想定し年間光熱費をシミュレーション。

# 3 長期優良住宅の基準

長期優良住宅には高い性能が備わっています！

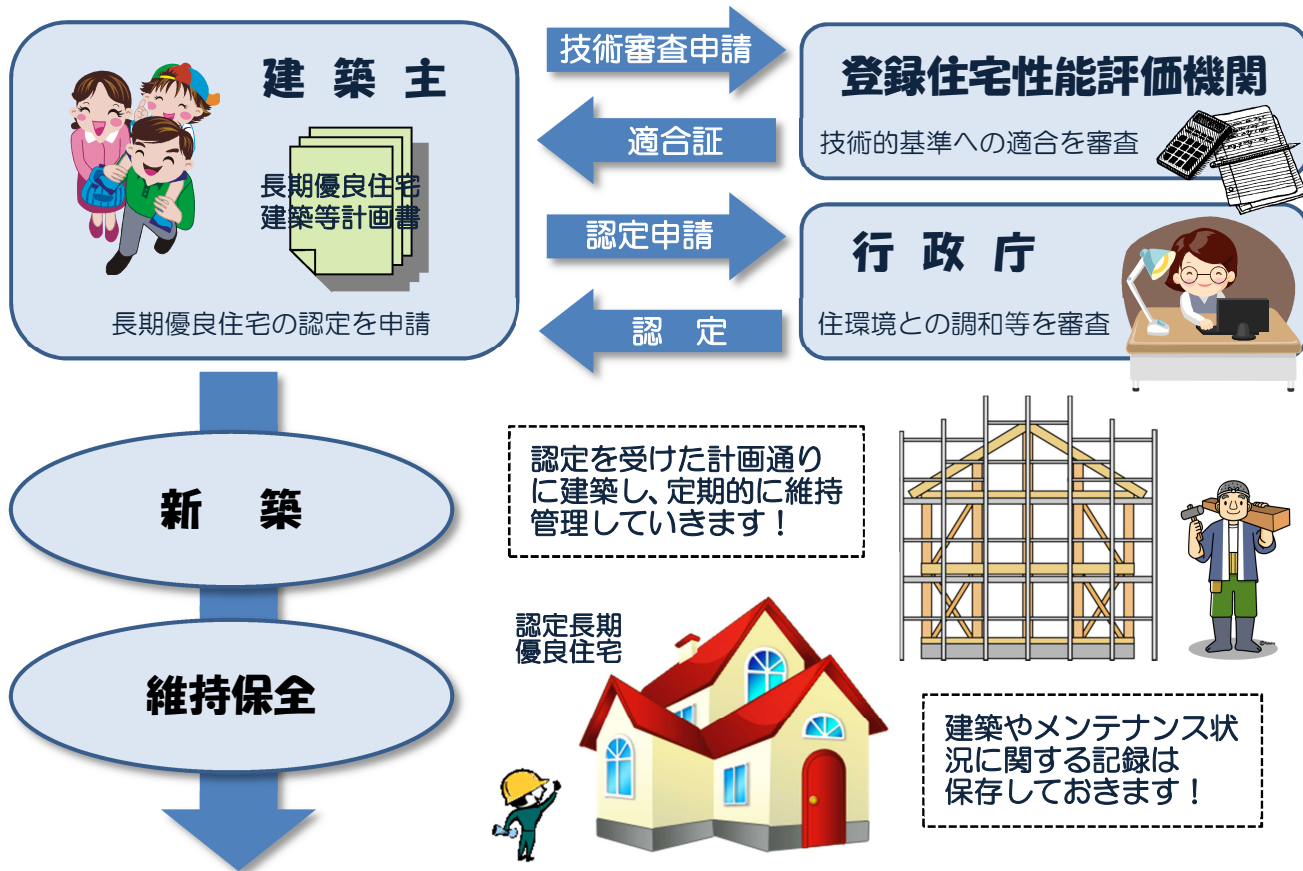


## ～高い性能を確保するための主なポイント～



# 4 長期優良住宅建設の流れ

「長期優良住宅建築等計画」に基づき建築・管理されます！



数世代に渡り、長く住み続けることができます！

# 5 長期優良住宅に関する問合せ

県内の長期優良住宅認定申請窓口（行政庁：県・市町村）

福島県建設事務所（建築住宅課）		市町村（以下市町村のみ）	
県北建設事務所	024-521-9358	福島市開発建築指導課	024-525-3764
県中建設事務所	024-935-1462	郡山市開発建築指導課	024-924-2371
県南建設事務所	0248-23-1636	いわき市建築指導課	0246-22-7516
会津若松建設事務所	0242-29-5461	会津若松市都市計画課	0242-39-1261
喜多方建設事務所	0241-24-5727	須賀川市建築住宅課	0248-88-9151
南会津建設事務所	0241-62-5337	※会津若松市・須賀川市：共同住宅は取り扱いませぬ。	
相双建設事務所	0244-26-1223	※県いわき建設事務所管内：いわき市のみ取り扱いませぬ。	

県内の登録住宅性能評価機関（一般財団法人ふくしま建築住宅センター）

県北事務所	024-573-0121	会津事務所	0242-38-3611
県中事務所	024-995-5022	いわき事務所	0246-35-1050

最後に…

# あなたの家の環境貢献度をチェックしてみませんか？

チェックシートを使って環境に対する貢献度を計算してみましょう。  
既にお住まいの住宅か、これからつくる住宅の情報を記入してみてください。

質問1 あなたの家の木材の産地を次の3つ(赤文字)から選んで下さい。

- 木造住宅建設時のCO<sub>2</sub>排出量 212[kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>] ※1
- 木材運搬時のCO<sub>2</sub>排出量は遠くなると増えます。  
次の赤文字は、運搬と建設時のCO<sub>2</sub>排出量の合計値です。  
県産材 : 4[kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>] + 212= **216 [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]**  
国産材 : 10[kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>] + 212= **223 [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]**  
輸入材合 : 24[kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>] + 212= **236 [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]** ※2

※1 ウッドマイルズ研究会:建設時における木造住宅の二酸化炭素排出量より  
※2 ウッドマイルズ研究会:木造住宅の木材輸送過程CO<sub>2</sub>排出量より

質問2 あなたの家の床面積を教えてください。

m<sup>2</sup> 坪数を3.3倍すると[m<sup>2</sup>]の値になります。

計算1 あなたの家の建設時に排出されるCO<sub>2</sub>の量を木材の産地と床面積から算出します。

$$\begin{array}{c} \text{CO}_2\text{排出量 建設時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{床面積} \\ \text{m}^2 \end{array} = \begin{array}{c} \text{建設時の排出量} \\ \text{kg-CO}_2 \end{array}$$

計算2 計算1の結果をあなたの家の耐用年数で割ります。耐用年数(赤文字)を選んで下さい。

長期優良住宅: **100 [年]** その他の住宅: **30 [年]**

$$\begin{array}{c} \text{建設時の排出量} \\ \text{kg-CO}_2 \end{array} \div \begin{array}{c} \text{耐用年数} \\ \text{年} \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間排出量 建設時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array}$$

計算3 次に暖房で排出されるCO<sub>2</sub>の量を算出します。断熱仕様と地域を選んで下さい。

長期優良住宅仕様 II地域: **20** III地域: **16** IV地域: **12** [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>]  
従来型住宅仕様 II地域: **37** III地域: **31** IV地域: **25** [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>] ※3

※3 福島県は省エネ計算のための地域区分が3つの地域に分かれています。  
地域は市町村毎に分けられてありますが、主に浜通りはIV地域、中通りはIII地域、会津地方はII地域となります。

$$\begin{array}{c} \text{CO}_2\text{排出量 暖房時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{床面積} \\ \text{m}^2 \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間排出量 暖房時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array}$$

計算4 計算2と計算3の結果を合計して年間排出量を算出します。

$$\begin{array}{c} \text{年間排出量 建設時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array} + \begin{array}{c} \text{年間排出量 暖房時} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間排出量 合計} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array}$$

計算5 標準的な仕様の住宅から1年間に排出されるCO<sub>2</sub>の量を算出します。

従来型住宅仕様 II地域: **45** III地域: **39** IV地域: **33** [kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>年]

$$\begin{array}{c} \text{CO}_2\text{排出量} \\ \text{kg-CO}_2/\text{m}^2 \end{array} \times \begin{array}{c} \text{床面積} \\ \text{m}^2 \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間排出量 標準} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array}$$

計算6 あなたの家と標準的な住宅を比較してみましょう。この値が環境貢献度です。

$$\begin{array}{c} \text{年間排出量 合計} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array} - \begin{array}{c} \text{年間排出量 標準} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間環境貢献度} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array}$$

計算7 あなたの家の環境貢献度を灯油に換算※4してみましょう。

$$\begin{array}{c} \text{環境貢献度} \\ \text{kg-CO}_2/\text{年} \end{array} \div \begin{array}{c} \text{灯油CO}_2\text{排出係数} \\ 2.52 \text{ kg-CO}_2 \end{array} = \begin{array}{c} \text{リットル} \end{array}$$

※4 CO<sub>2</sub>と一緒に暖房灯油代も削減でき、地球にも家計にもやさしい暮らしとなります。