

「長期優良住宅」の住まいを
自由設計×自由仕様でご提案

「奥さま思い」の家づくり
マップハウス

「長期優良住宅」とは・・・？

Point

長期にわたり良好な状態で
使用するための措置が講じられた住宅のことを言います。

長期優良住宅は、

- 耐震性能
- 次世代省エネルギー性能(断熱性能)
- 構造躯体の劣化対策への配慮
- 計画的な維持管理への配慮
- 維持管理の容易性

など、長期にわたる優れた性能を維持する為の配慮を

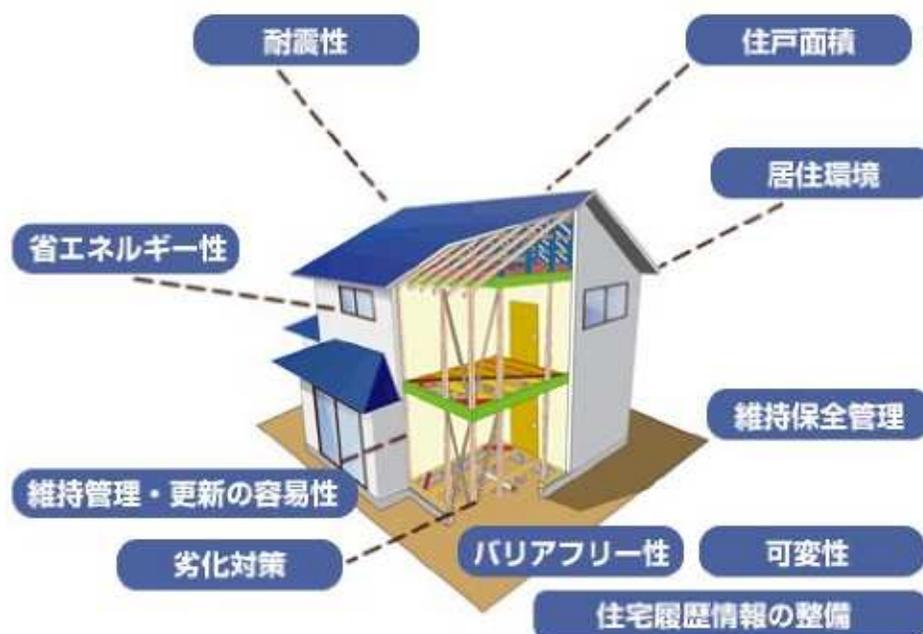
所管行政庁から認定された住宅の事です。



「長期優良住宅」認定基準のイメージ

Point

長期にわたり良好な状態で
使用するための措置が講じられた住宅



特に、

「耐震性」、「省エネルギー性」

については、厳しい基準を設けています。



「長期優良住宅」認定基準のイメージ



■耐震性

極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

①耐震等級2以上とする

チェック項目:性能表示壁量、壁の配置、床倍率、接合部、横架材、基礎

②大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の 高さに対する割合をそれぞれ1/40以下とする

(層間変形角を確認)

③免震建築物とする

構造計算判定をした上での建築が必要となります。



■省エネルギー性

必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
省エネ法に規定する省エネルギー基準

(次世代省エネルギー基準)に適合すること。

＝省エネルギー対策等級4

イ)性能規定(Q値、μ値、結露対策)

ロ)仕様規定(U値)

最高等級の高気密高断熱性能を必要とします。

「長期優良住宅」認定基準のイメージ



劣化対策等級3相当
床下空間330mm以上確保

■劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

劣化対策等級3に加えて、

- ・床下及び小屋裏の点検口の設置
- ・床下空間に330mm以上の有効高さを確保

**構造躯体が3世代(75~90年)
維持できる程度の対策が必要となります。**



維持管理対策等級3相当

■維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて耐用年数の短い内装・設備について、
維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

- ・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができる
- ・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること

**将来のメンテナンスへの配慮を
必要とします。**



住宅履歴情報の適切な整備及び蓄積

■維持保全管理

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

- ・維持保全計画に記載すべき下記項目について、点検の時期・内容を定めること。
①構造耐力上必要な部分 ②雨水の侵入を防止する部分 ③給水・排水の設備
- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。
- ・地震時及び台風時に臨時点検を実施すること。

「耐震性能」への取り組み

木造住宅、耐震維新。

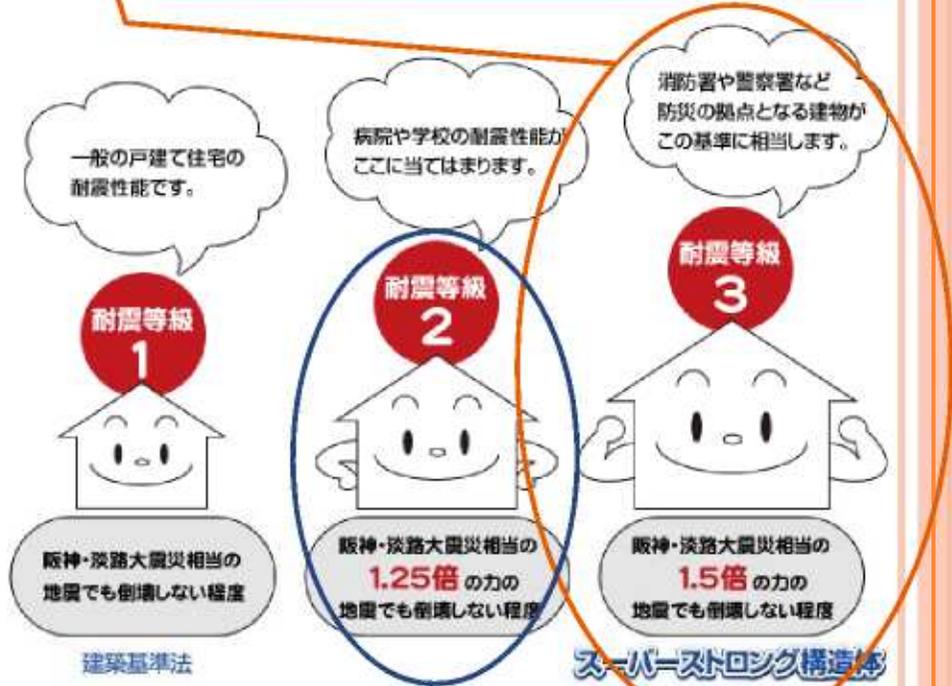


構造計算書を添付

「耐震等級3」の住まい設計を
 専門の検査機関に構造判定依頼。
 「耐震補償」をお付けいたします。

耐震等級
 建築基準法では、極めて稀に(百年に一度程度)発生する地震力が定められており、性能表示制度ではこれに耐えられるものを「等級1」としています。

更に上をいく
 最高等級3の住まいを
 ご提案。



長期優良住宅の認定基準

より安心です

◎ 耐久性は住宅寿命をおよそ75年～90年に想定した「劣化軽減等級3」相当



「次世代省エネ性能」への取り組み

■高気密×高断熱の快適住まい空間 ～次世代省エネ等級4を超える性能を実現～

高性能気密グラスウールで家まるごと断熱



R2.8の 高い断熱性能を発揮

ハウスロンEQSは、R値が大きく高い断熱性能を発揮する高性能グラスウールを採用。従来の数倍の静止空気を保有し、熱が伝わりにくく高い断熱性能を発揮します。

●熱抵抗値の比較
(値が大きいほど熱を伝えにくい)

ハウスロンEQS 16KHG 105mm	2.8
従来のグラスウール 16K 100mm	2.2
10K 100mm	2.0

単位:K/W

アルミ樹脂高断熱サッシ×断熱ガラス



高断熱複層ガラス



マップハウスでご提案する住まいは
「長期優良住宅」に標準対応。

確かなプランニング
確かな品質
確かな耐久性

マップハウスは、
自由設計×自由仕様にてご提案いたします。

では、そんな

「長期優良住宅」



認定を受けることで

具体的に

どのようなメリットがあるのか？



「長期優良住宅」の認定を受けるメリットは・・・？

Point

特定行政庁が定める「長期にわたる維持保全計画」の認定を受けた確かな住まい

ポイント①

認定住宅は、**税制上の優遇措置**を受けることができます。
(住宅ローン控除の拡大・固定資産税の減税延長・登記費用の減税など)

ポイント②

認定住宅は、**資産価値を上げる**ことができます。

ポイント③

マップハウスでご提供する認定住宅は、最高レベルの耐震等級3にてご建築
万が一の大震災にも安心の**耐震補償**をお付けいたします。



「長期優良住宅」の認定を受けるメリットは・・・？

Point

税制上の優遇措置 その①

～住宅ローン控除～

【所得税】

○住宅ローン減税制度の適用期限が5年延長され、以下の通り拡充されます。

現行制度※1	一般の住宅				
	居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
○控除対象借入限度額 2,000万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
○控除期間 10年と15年の選択制	平成22年	5,000万円			500万円
	平成23年	4,000万円			400万円
○控除率 ・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.6% 11-15年目 0.4%	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
○最大控除額 160万円					
	長期優良住宅※2				
	居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
	平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
	平成22年	5,000万円			600万円
	平成23年	5,000万円			600万円
	平成24年	4,000万円			400万円
	平成25年	3,000万円			300万円

※1 平成20年入居の場合

※2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅をいう。

【個人住民税】

- 住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない方については、所得税から控除しきれない額について、翌年度分の個人住民税から控除されるようになります。
- 個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額（最高9.75万円）が上限となります。

例えば・・・

初年度借入残高が2,000万円
だった場合、

一般住宅の場合、
2,000万円 × 1.0% = **20万円**
が控除額

長期優良住宅の場合、
2,000万円 × 1.2% = **24万円**
が控除額

つまり・・・

初年度だけで、**4万円の差額！**
以降**10年間**受けることができます！

※所得税から控除しきれなかった場合、今年から住民税から控除されることとなりました。
詳しくは、担当スタッフまでお尋ねください。

「長期優良住宅」の認定を受けるメリットは・・・？

Point

税制上の優遇措置 その②

～住宅取得に関わるその他の減税措置～

	一般住宅					認定長期優良住宅				
所得税 *1 (ローン減税)	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
	H21	500万円	1.0%	10年間	500万円	H21	500万円	1.2%	10年間	600万円
	H22	500万円			500万円	H22	500万円			600万円
	H23	400万円			400万円	H23	500万円			600万円
	H24	300万円			300万円	H24	400万円	400万円		
	H25	200万円			200万円	H25	300万円	300万円		
所得税 *2 (投資型減税)	—					標準的な性能強化費用相当額(上限 1000万円)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	①保存登記				1.0/1000
	②移転登記				3.0/1000	②移転登記				1.0/1000
	③抵当権設定登記				1.0/1000	③抵当権設定登記				1.0/1000
不動産取得税	1200万円控除					1300万円控除				
固定資産税	【戸建】	1～3年目			1/2軽減	【戸建】	1～5年目			1/2軽減
	【マンション】	1～5年目			1/2軽減	【マンション】	1～7年目			1/2軽減

計算例
建物本体価格： 2,000万円
建物評価額： 70%

	一般住宅	長期優良住宅	減額
登録免許税 所有権保存登記	3万円	2万円	1万円
登録免許税 所有権移転登記	6万円	2万円	4万円
不動産取得税	24万円	21万円	3万円
固定資産税 戸建	3年間 10万円	5年間 10万円	2年間 20万円
合計			▲28万円

特に、住宅にかかる固定資産税の減額延長の効果は大きい！！

*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。

あとかき

「長期優良住宅」の認定を受けるには、
相応の建築コストを要します。

また、認定を受けるための申請手数料(35万円)が必要となります。

しかしながら

さまざま税制上の優遇措置の恩恵
耐震補償付きの高耐震高耐久住宅
国が認める長期にわたる安心と性能



あとかき

後世に継ぐことのできる安心の住まい

「長期優良住宅」

< 大切なものを大切に末長く引き継いでいく >

ぜひ、そういった観点で
家族の帰る居場所
を検討していただきたい。



あとかき

「奥さま思い」の家づくり
マップハウス

僭越ではございますが、
そんな思いで家づくりをお施主様と
一緒に進めていく
地場ビルダーでございます。



あとかき

自分たちの思いを込めた住まいづくり

ぜひ私たちマップハウスへ
その思いをお聞かせください。

ご清聴大変ありがとうございました。

マップハウス(株)
代表取締役 難波 勝



ご案内

郡山市八山田エリアに誕生！



「街角モデルハウス」で
マップハウスの標準仕様をご確認いただけます。



ポイント

1

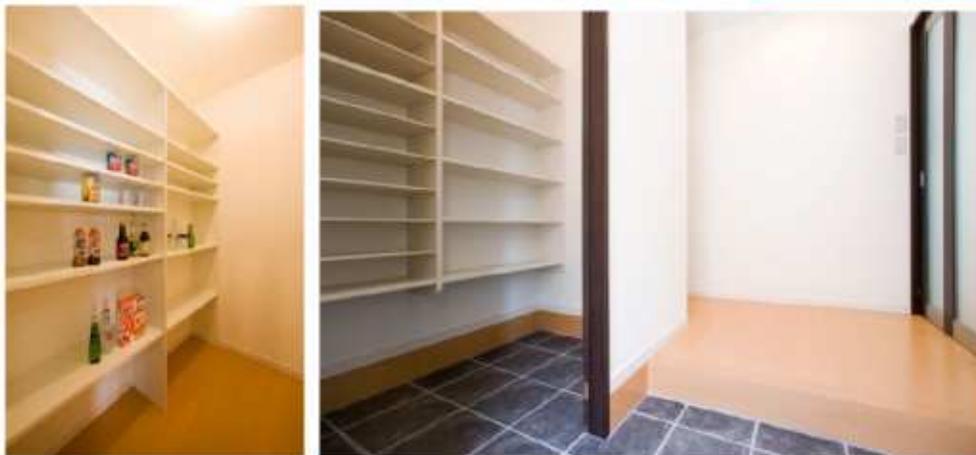
家事動線に沿った水周り・収納アイデア
これまでに手掛けさせていただいた奥さまから
頂いた“なるほど”のアイデア満載！

ポイント

2

ほとんどが表示価格に含まれる標準仕様
過度のオプション住宅ではなく
マップハウスの標準仕様を再現！

実際の建築コストまですべて公開しています!!



「奥さま思い」の家づくり
マップハウス

お問い合わせ:

郡山市桑野五丁目4-20

Tel.024-927-0855

Fax.024-927-0856

Mail: info@map-house.net

