

創業後1963年から分譲住宅を建築し続けているシマダグループだからこそ、世代を超えて住み継いでいく上質な住まいを【長期優良住宅】という形にしました。

1. 長期優良住宅とは？

長期に渡り良好な状態で住み続けられるための措置が講じられた住宅。
2009年に施行された『長期優良住宅の普及を促進に関する法律』に伴い国が質の高い住宅を【長期優良住宅】と認定しました。優れた住まいの流通を活性化させ、建替時の環境負荷の低減も図っています。

2. 長期優良住宅は何が優れているの？

下記の高い基準に適合した住宅だけが【長期優良住宅】として認定されます。

<p>劣化対策</p> <p>数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる。 住宅性能表示制度の劣化軽減(等級3)以上 ※通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p>	<p>耐震性</p> <p>建築基準法レベルの1.25倍の地震にも倒壊しない。 住宅性能表示制度の耐震(等級2)以上 ※免震住宅物による場合住宅品確法に定める免震建築物であること。</p>	<p>維持管理・更新の容易性</p> <p>構造躯体に比べ耐用年数が短い設備の維持管理が容易 住宅性能表示制度の維持管理対策(等級3)</p>
<p>居住環境</p> <p>良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</p>	<p>省エネルギー性</p> <p>次世代省エネルギー基準に対応している 住宅性能表示制度の温熱環境(等級4)</p>	<p>住戸面積 ※2</p> <p>良好な居住水準を確保するために必要な規模(戸建て75㎡以上)を有すること。</p>
<p>変異性 ※1</p> <p>居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p>	<p>バリアフリー性 ※1</p> <p>将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要スペースが確保されていること。</p>	<p>維持保全計画</p> <p>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想定 ※少なくとも10年ごとに定期点検する。</p>

※1 共同住宅のみ対応。 ※2 地域によって異なる場合があります。

3. 長期優良住宅はどんなメリットがあるの？

メリット1 税の特例措置

■住宅ローン減税：住宅ローンを利用して住宅を購入した方に対して税額控除することができる仕組みです。

●一般住宅					●長期優良住宅				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額	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24年	3,000万円	10年間	1.0%	300万円	平成24年	4,000万円	10年間	1.0%	400万円
平成25年	2,000万円			200万円	平成25年	3,000万円			300万円

●所得税から控除しきれない額は、個人住民税からも上限9.75万円まで減税されます。

■登録免許税(平成24年3月31日までの取得が対象)

登記にかかる税率が、一般住宅特例よりもさらに引き下げられます。

	本則	一般住宅特例	長期優良住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%
所有権移転登記	2.0%	0.3%	0.1%

■不動産取得税

(平成24年3月31日までの取得が対象)

一般住宅特例よりも増額減税されます。

一般住宅特例控除額 1,200万円	<	長期優良住宅控除額 1,300万円
----------------------	---	----------------------

■固定資産税

(平成24年3月31日までの取得が対象)

一般住宅特例よりも減税適応期間がさらに延長されます。

一般住宅特例 3年間1/2	<	長期優良住宅 5年間1/2
------------------	---	------------------

メリット2 住宅ローンの供給支援

- 長期優良住宅に対応した住宅ローンの供給支援
民間金融機関が、認定長期優良住宅について最長50年の住宅ローンを供給できるよう、住宅金融支援機構が支援(フラット50)。
- 『フラット35Sエコ』が利用可能
住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)において、当初5年間0.7%(6年目以降20年目まで年0.3%)の「フラット35Sエコ」が利用可能。現状利用可能なフラット35制度の中で最も優遇の大きいものです。

メリット3 より良い住み心地

- お子様の独立等による世帯人数の変化などのライフスタイルに合わせて、間取り変更が簡単にでき、バリアフリーのため高齢になっても住みやすく、世代を超えて住み続けることが可能です。
- 次世代省エネ性能基準のため、夏は涼しく、冬は暖かい快適な環境で、光熱費の節約にもなります。
- 地震などの震災にも強く、ご家族の安心できる住まいです。

メリット4 高い資産価値

- 住まいのメンテナンスの計画があり、定期的な点検も行うため、維持管理を適切に行うことが容易で、長期間にわたり高い資産価値を維持します。
- メンテナンス・補修・点検など住まいに関する履歴情報を記録に残すので、売却の際にも有効な資料として活用できます。
- 長期優良住宅制度の認定基準に該当しているという客観的な性能評価があるため、売却時の査定価格に有利な影響を与える可能性があります。