

リフォームに、新築に、
住まいづくりのほっとな話題をお届け！

おうちのはなし

2022.6月号₂₄₉



わが家は
『健康一番家』

< 発行人 >
株式会社 大成建託
☎0280-87-6177
✉info@fp-taisei.co.jp
〒306-0405 茨城県猿島郡境町塚崎2542-1




検証:長期優良住宅

一制度改正から見える
長期優良住宅の実態

- ・良いものを長く使うこと
- ・メリットと適合基準
- ・長期優良住宅の実態

NEWS

確認しましょう！ ハザードマップ

先日のニュースで、内陸でも高潮によって川の水位が上昇するなどして重大な浸水被害が予想されると気象庁により発表されました。

利根川や渡良瀬遊水地に面する私たちの地域では、河川の氾濫に対する警戒意識は特に高いと思いますが、これから梅雨そして台風のシーズンとなります。また、ゲリラ豪雨などによる道路の冠水なども多発します。

今一度、避難先や経路など、各自治体のハザードマップを確認しておきましょう。



笑う門には 福来たる

健康だいすき！ 壮年Diary ～とある、ひとこま～

入梅とは、「雑節」という節分や八十八夜などの季節の移り変わりの目安になる特別な日の一つに当たり、梅雨の季節に入ることを指します。芒種(ぼうしゅ)から数えて6日目頃の、最初の「壬(みずのえ)」の日を入梅としています。

壬(みずのえ)とは、陰陽五行説における水性の陽にあたり、水に縁が深いということからこの日を入梅の目安として選んだと言われています。だいたい毎年6月11日頃になり、今年の入梅は6月11日になります。

つまり、気象庁が発表する、データに基づく実際の梅雨入りとは意味が異なり、あくまでも



もうすぐ「入梅」！ 「梅雨入り」と意味違う？

社長コラム

「入梅」とは暦の上での梅雨入りの目安の日となっているのです。

そして入梅から30日間が、暦の上で梅雨の期間にあたります。

なぜ、実際の梅雨入りとは違うのに、入梅の日というものが決められているのでしょうか。

それは昔は田植えの日を決める上で梅雨の期間を知ることは大切なことだったからです。

しかし、地域により梅雨に入る時期も異なったり、さらに現在では気象データから梅雨入りの時期も予想できたりするので、今では気象庁が発表する梅雨入り(田植えの日を決めるうえでの目安)となっているようです。

良いものを長く使うこと

「長期優良住宅」を端的に書けば「良いものを建てて長く使おう」ということです。「良いもの」として住宅の「性能」の基準を定め、「長く使う」ために維持管理計画を立て、履歴情報を残しておくことが求められます。

主に次の4つの条件があります。

- ◆一定の面積以上の住戸面積を有していること
- ◆居住環境等への配慮を行っていること
- ◆長期に使用するための構造及び設備を有していること
- ◆維持保全の期間、方法を定めていること

例えば、一戸建ての住戸面積は75㎡以上とし、主要となる階の床面積は階段部分を除いて40㎡以上必要です。ただし、土地の狭い都市部など、行政庁が別に定める場合もあります。

居住環境は、地区計画や条例などによる建築協定や景観の保護などの協定を守り、まちなみ等との調和を図ることです。条件を達成すると、長期優良住宅として認定され、税金や保険料、金利優遇などのメリットがあります。

例えば、対象期間中に長期優良住宅を建てて入居した場合には、次のような税金の特例措置があります。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(長期優良住宅認定制度)が、2022年2月20日に改正されました。同制度は、国民の大事な財産である住宅を、資産として有効に活用するために2009年に施行され、10年間の認定実績をもとに一部改正されました。改正にあたり発表された資料から、長期優良住宅の実情をまとめてみました。



検証:長期優良住宅 制度改正から見える長期優良住宅の実態

- 税金の特例措置
 - ・登録免許税：税率引き下げ
保存登記 0.15%→0.1%
移転登記 0.3%→0.2%
 - ・不動産取得税：
課税標準控除額の増額
控除額 1200万円→1300万円
 - ・固定資産税：
減税適用期間の延長
減税適用期間1～3年→1～5年
(2024年3月31日までに入居した場合)
 - ・住宅ローン減税：
限度額の引き上げ
控除対象限度額
3000万円→5000万円
(控除率0.7%、控除期間最大13年間、
最大控除額455万円)
 - ・住宅投資型減税：
限度額の引き上げ
性能強化費用相当額
(上限650万円)の10%控除
(2023年12月31日までに入居した場合)

- 補助金等
経済対策として国が実施している補助金等も、長期優良住宅であることが条件になっている場合があります。地域型住宅グリーン化事業では、事業の採択を受けたグループに属する中小工務店による長期優良住宅の建築には、住宅1戸当たり最大110万円の補助があります。さらに省エネ性能を高めると補助額は140万円まで増えます。

- 住宅ローン金利の引下げ他
住宅金融支援機構の住宅ローンでも「フラット35」が利用でき、金利Aプランでは、当初5年間に0.5%、6年目以降10年まで0.25%の金利が引き下げられます。この引下げにより、1000万円あたりの借入れで、返済総額で35万円ほど少なくなります。

また、父母や祖父母からの住宅資金贈与でも非課税措置があつて、非課税枠が増額になり自己資金に充てることもできます。

優良住宅として性能を高め、維持管理を続けるためには、それだけのコストもかかります。こうしたメリットを提示して、国は長期優良住宅を推進してきました。そして2020年の認定状況も公表されています。

[2020年認定実績]

- ・一戸建住宅:100,503戸
(新築の割合:25.5%)
- ・共同住宅等:889戸
(新築の割合:0.2%)

戸建住宅では毎年10万戸前後で、4戸に1戸が長期優良住宅の認定実績がありますが、着工戸数も変わらないマンションやアパートなどの共同住宅の数を見ると、決して普及しているようにも見えません。施行から10年を経て、長期優良住宅の実態はどうなのでしょう。



長期と優良の適合基準

長期優良住宅としての要件の基本は、「良いもの」としての耐震等級・省エネルギー等級と、「長く使うもの」としての劣化対策等級・維持管理対策等級が求められています。ただし、性能表示が義務づけられているわけではありません。

●耐震性能

優良住宅としては、耐震等級2以上を確保しなければなりません。数百年に一度起きる地震に対しての耐震性を等級1として、1.25倍の強度を持つと等級2、1.5倍の強度で最高の等級3とします。優良住宅は耐震等級2が求められます。

建物の耐震性は、地震力に抵抗する壁の強さと量で計算されますので、より強い壁を配置するか、耐力壁の量を増やすことで耐震性を高めることができます。耐震等級2は、決して高い目標ではありません。

●省エネルギー性能

住宅の省エネルギー性能については、脱炭素社会の実現を目指して、断熱等性能等級(最高等級5)や一次エネルギー消費等級(最高等級6)など、近年でも重ねて高い基準が設定されてきています。その中で、長期優良住宅では断熱等性能等級4を達成しなければなりません。

断熱等性能等級では、住宅の屋根・床・壁・窓の外皮から熱が逃げださないように断熱性能を高めた住宅を目指します。同時に日射によるエネルギー取得も抑えて、居住空間のエネルギーを保持する家を実現しようとするものです。

断熱等性能等級4も、決して高い目標ではなく、規定値以上の断熱性能を発揮する、仕様部材を使えば達成できるものです。

●劣化対策等級

劣化対策等級は最高等級3が求められます。75～90年にわたり使用できるように、特に腐りやすいところへの対処として防湿層や通気層などの基準が細かく規定されています。さらに長期



制度改正から見える長期優良住宅の実態

検証:長期優良住宅

長期優良住宅認定改正

長期優良住宅制度が施行されてから、10年、2022年2月に一部改正が行われました。近年の頻発する豪雨災害などでは、どんなに立派な長期優良住宅を建てても被災してしまえば元も子もありません。次の要件が加えられます。

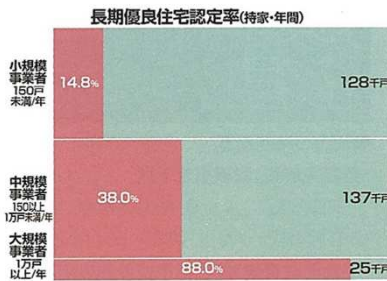
◆自然災害への配慮を行っていること

災害の危険性が高いと行政が判断した区域では、長期優良住宅の認定はできません。一部では、相応の浸水対策などの措置が認められてはじめて認定を得ることができます。長期優良住宅を得ようとするのであれば、自然災害への配慮をした土地選びから考えなくてはなりません。もっとも災害に遭うことを望む人がいるとも思えませんので、当然のことかも知れません。

また、改正にあたっては、実績調査も行われています。

例えば、長期優良住宅を手掛けている住宅事業者や行政庁の中でも、消費者が長期優良住宅を意識していると実感している事業者は20%ほどしかいません。まだまだ消費者への浸透は不足しているようです。

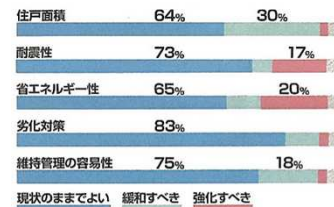
また現実に認定を受けている割合を、事業者規模別に分析しても多くの現実がみえてきます。



年間1万戸以上を手掛ける大規模事業者は9割近く認定されているに対し、年間150戸未満の小規模事業者では15%の認定割合となっています。

1万戸以上手掛けている大規模事業者は2社しかありません。その上で大手住宅メーカーと呼ばれている多くの企業が、この区分では中規模事業者ということになります。本当の長期優良住宅の普及には中小規模事業者の働きが欠かせません。

調査の中では、中小規模事業者である工務店からの長期優良住宅の見直し要望は次のようにあげられています。



ほとんどの項目は現状のままが良いとして、決して技術的にハードルが高いとは考えていません。むしろ大手メーカーの方が、緩和と要望が多いほどです。また、耐震性や省エネルギー性においては強化すべきという意見も多く見られるほどです。それは性能的には、大手メーカーも工務店も変わらないということの証でもあります。

結局、長期優良住宅認定の申請手続きや設計図書資料等の作成に手間とコストがかかり、その負担がボトルネックになっているようです。2022年の長期優良住宅制度の改正では、認定手続きの合理化も進められています。前述の長期優良住宅のメリットと比較して、工務店への申請手間が安ければ消費者にとって得する話になるはずですが。

すまい文化の栞

リモデルしやすい家



建築資材の高騰が続くと、いよいよ既存住宅の活用をしっかりと考えないといけない時代になります。日本は欧米に比べて、新築住宅が多く、既存住宅の流通量が圧倒的に少ないのが現状です。

既存住宅の活用には、改修が必要となります。住宅の性能はもちろんのこと、時代が変われば生活様式も変わります。設備や仕上げを新しくするリフォームではなく、暮らし方や間取りまで一新するリノベーションや

リモデリングが必要になります。

意外なことに、築100年以上を超える古民家の方が、築30～40年程の既存住宅よりも適していることがあります。古い住宅ほど、古い伝統技術が使われていますが、それだけに基本的な建て方徹底されているのです。高度成長の住宅の変換期の家は、逆に、無理して建てられている家がたくさんあります。

昔の家は「間面記法」で建てられました。複雑な技術がない時代には、しっかり基盤の目状に

柱を立て、平面図的には「田」の字となるような単純な構造の家です。その中心にある大黒柱を除けば、壁や障子は自由に移動することができます。

一方、注文住宅として複雑に設計して建てられた家は、間取りの変更をしようと思っても、外すことのできない柱が各所に残されることになってしまいます。当然のことながら、補強を含めたコストも余分にかかる可能性があります。

こうした家を見抜くのに、大きく2つのポイントがあります。1つは屋根の形がシンプルなら、構造躯体もシンプルなはず。複雑な屋根を支えるには、複雑な柱の配置となります。

もう一つは、広縁があるような家です。「間面記法」の「面」とは広縁などの底部を指す言葉です。このポイントは、新築を考えるのにも長期に使える家のポイントになるかもしれません。

Health & Sustainability

200年住宅

脱炭素の時代を考えると、これまでのように住宅もスクラップ&ビルドを繰り返してゆくわけにもいきません。貴重な資源を大量に使って建てている以上、できる限り長期に渡って使用することを考えなければならないのです。

それだけに、住宅に使われている木材も長期に堪えられるものでなければなりません。日本だけではなく世界の古民家を

見ても、十分に木材は長持ちしています。木材が腐るのも、あるいはシロアリの被害にあうのも、湿気があるからであり、十分に乾燥された環境を保てば、百年を超えて使用することが実証されています。

考えてみれば、木材として使用されるまで樹木が生育するには、相応の年数を必要としています。一般的な柱材として使えるようになるのに、樹木が空気中の炭素を集める期間として30～40年が必要です。この生育期間よりも住宅として使用する期間が短くては、環境を破壊しているといわれても仕方のないことです。

さらに日本では、戦後に植林されたスギやヒノキが70年生として育っています。それを考えれば、さらに長く活用しなければなりません。

ところが、大きな樹木として生長した本体をすべて活用しているわけではありません。残念ながら住宅の木材として利用できるのは、全体の30%ほどしかないのです。



樹木の枝葉や先端、あるいは切り落とされた端部も、同じ年数をかけて空気中の炭素を集めてきたものです。廃棄され燃やされて、短期の内に大気中に戻されてしまいます。木材の乾燥等のエネルギーとして使用はされていますが…。

使用されている30%分で、30年間分の樹木の生長を労うためには、100年使わなければならないこととなります。70年材となればさらに長く、200年です。建てた世代から数世代も経てようやく回収できる計算です。木材の耐性よりも、人の使い方の工夫の方が問われることになりそうです。

～編集後記～

6月といえば梅雨ですが、今年の梅雨は平年に比べて早い梅雨明けが予想されています。また、夏は酷暑そしてゲリラ豪雨も多発する予想されています。今から暑さ対策をするとともに、道路冠水などに備え、各自治体のハザードマップ等を確認しておくといいですね。

<https://www.fp-taisei.co.jp/archives/1030>
本格的な夏に向け、対策はお早めに！



天然石風の壁面タイル

ダイニングとリンクさせた、ブルーグレイページのファブリックに、天然石風の壁面タイルが高級感を感じさせつつ違和感なく溶け込みます。



たいしんしんだん 耐震 診断

**30年以内に巨大地震が起こる確率は70%以上。
巨大地震は、いつ起きてもおかしくはありません。**

※このような方は、耐震診断をご検討ください。

- 昭和56年以前に建てられた住宅に住んでいる方
- リフォームを考えている方
- リフォームや改修は10年以上したことがない方
- 過去に増改築された住宅に住んでいる方

有資格者による
耐震診断承ります

まず「家の弱点」を知ることが重要です。当社は耐震診断のプロ「耐震診断士」による現地調査・診断を実施しています。

～住まいは命を守るもの～

「地震に強い家」は、
「健康一番家」の最大の特徴です。



わが家は
「健康一番家」
株式会社大成建託
〒306-0405
茨城県猿島郡境町塚崎2542-1

☎0280-87-6177
健康いちばんや



株式会社 大成建託 ☎ 0280-87-6177



「おうちのはなし」バックナンバーは弊社ホームページでご覧いただけます。

健康いちばんや

ホームページ <https://www.fp-taisei.co.jp>



旬を 食べよう！ ししとう餃子

<作り方>

- ① 玉ねぎ、青じそ、しょうがはみじん切り、ししとうはへたを落として1cm幅の小口切りにする。
- ② ボウルに、豚ひき肉、①、Aを入れてよく混ぜ合わせる。
- ③ 餃子の皮の縁にぐるりと水をつけ、真ん中に②のをせて包むように半分に折り、ひだを寄せながらピッチリと閉じる。
- ④ フライパンに③を6〜7個並べて強火にかける。上からサラダ油 小さじ1 を流し入れ、水70ccを加えて蓋をして蒸し焼きにする。水分が無くなってきたら、ごま油適宜を回しかけ、裏面にしっかり焼き目をつける。
- ⑤ 焼き目を上にして皿に取り出す。残りも同様に焼く。酢、しょうゆ、ラー油を添えて、出来上がり。

- ～ 材料（2〜3人分） ～
- ・豚ひき肉・・・250g
 - ・玉ねぎ・・・1/4個
 - ・青じそ・・・5枚
 - ・ししとう・・・6本
 - ・しょうが・・・1片分
 - ・オイスターソース・・・大さじ1
 - ・酒・・・小さじ2
 - ・片栗粉、ごま油、砂糖・・・各小さじ1
 - ・塩・・・小さじ1/2
 - ・餃子の皮（大判）・・・20枚
 - ・水・・・適宜
 - ・サラダ油、ごま油・・・各適宜
 - ・酢、しょうゆ、ラー油・・・各適宜

<ポイント>
餃子の皮をフライパンで 焼くことで、バリバリの食感に仕上がります。

餃子の皮が余ったら…

<作り方>

餃子の皮ピザ

- 材料：4個分
餃子の皮(大判):4枚/
ソーセージ:1本/
ピーマン:1/2個/
玉ねぎ:10g/
ケチャップ、ピザ用チーズ:各適宜
- ①フライパンに餃子の皮を並べて両面をこんがり焼く。
 - ②ソーセージは5mm厚さの輪切り、ピーマンは横5mm厚さに、玉ねぎは縦薄切りに切る。
 - ③オーブントースターの天板に①を並べ、②のをせ、ケチャップをかけ、ピザ用チーズを散らす。4〜5分程こんがり焼く。

おがすりのめいちゃん 家事編



家づくり 庭づくり

葉菜・花菜を上手に育てよう！

人気の家庭菜園を進めるためのQ&A、今回は葉菜・花菜類をまとめてみました。

Q：葉菜・花菜類とは？

A：葉や花蕾の部分を食べる野菜のこと

葉菜類とは主に葉の部分を食べる野菜のことで、キャベツや白菜など葉が内側に球状に重なる結球性のもととハウレンソウなどの非結球性のもとがあります。花菜類とは、花や蕾を食べる野菜で、代表的なものにブロッコリーなどがあります。



Q：苗づくりのポイントは？

A：早めに間引きをしてしっかりした苗に。

葉菜・花菜類の野菜は、種から育てられるものが多く、丈夫な苗をつくるのが何より大切です。品種によって春まき、秋まきがあるので、種まき適期を確認してください。発芽後、こまめに間引きをして、しっかりした苗に仕上がります。乾燥を防ぐために、育苗ハウスの利用もおすすめします。あるいは市販の苗で手軽に育てることもできます。

Q：育て方のポイントは？

A：株を根づかせる土寄せをします。

野菜の株元に土をかき寄せることを「土寄せ」といいます。土寄せをすることで、根がしっかりと張り、株が倒れるのを防ぎます。土寄せは追肥の時にを行います。寒冷紗でトンネルがけをしている場合は、追肥と土寄せの時だけ寒冷紗を外します。

Q：おすすめの資材は？

A：害虫対策に寒冷紗を使いましょう。

キャベツやブロッコリーなどのアブラナ科の野菜は、アオムシ、コナガ、ヨトウムシなどの好物。種まきや苗の植え付け後、すぐに寒冷紗でトンネルをつくりましょう。害虫発生前にトンネルがけすることがポイント。すでに卵が産みつけられていることもあります。よく観察し、被害が大きくなる前に駆除しましょう。



住まいづくりで「空気」について考えたことはありますか？

キレイな空気で暮らす家

～毎日ふれる空気だから、いちばんこだわりたい。～

集塵効率98.5%! PM2.5や花粉、ハウスダストから家族を守る、ビルトイン空気清浄器付きのお家です。

●詳しくはー



株式会社大成建託
〒306-0405
茨城県猿島郡境町塚崎2542-1

☎0280-87-6177

健康いちばんや

