

## 長期優良住宅では県産材は使えない？

2月19,26日の2日間、地材地建グループを対象にした「長期優良住宅研修会」が開催されました。長期優良住宅のメリットとして、減税措置（個人住民税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税）が受けられるほか、フラット35の金利優遇措置もあるそうです。他方、長期優良住宅の認定を受ける為には以下の10項目の基準を満たさなければなりません。①.劣化対策等級Ⅲ、②.耐震性等級Ⅱ以上、③.維持管理更新対策等級Ⅲ、④.可変性（戸建審査対象外）⑤.バリアフリー性（戸建審査対象外）⑥.省エネルギー対策等級Ⅳ、⑦.住戸面積、⑧.居住環境、⑨.維持保全計画、⑩.維持保全のための資金計画、となっています。この中で⑨の維持保全計画は30年間、保全管理を実施し、その記録を保管しなければなりません。（施主OR施工者OR登録機関？）また、⑩の補修資金については基準は無いようです。補修の為の資金を施主がだすのか？一定期間は施工者がだすのか？瑕疵担保履行保険のように保険制度を設けるのか良く分かりませんでした。ただ、保守管理を確実に行わない場合は税制優遇などの認定は取消されるようです。

⑥の省エネの設計には性能規定による熱損失係数によるか、仕様規定による熱貫流率によって確認するそうですが、鹿児島と北海道と同じ基準が必要なのでしょうか？住宅全体を覆う為の断熱工事費も相当なものとなるでしょう。（現地研修した38坪の住宅では断熱工事費が100万円以上増えたそうです）

②の耐震性については構造計算か壁量計算のどちらかでよいことになっていますが、横架材の検討で梁成を決める為には構造計算に基づくスパン表を使うか、構造計算によらなければなりません。鹿児島県産材にはスパン表がないため、鹿児島県産材を使う場合には構造計算によって耐震設計をしなければなりません。認証かごしま材も同じです。構造計算には40坪位の住宅でおよそ50万円掛かります。県産材の振興を進める中、鹿児島県産材は使いづらくなりますね。

今回の研修から、長期優良住宅制度は、地方の中小工務店には非常に難しい制度であると同時に、優遇措置を利用して施主様への負担はかなり増えると思われれます。大手ハウスメーカーが長期優良住宅を謳い文句にする営業を展開する中、我々は、大手メーカーの弱点である、アフターメンテナンスで、施主様との信頼関係を築き、**口コミ**による顧客獲得に頑張りましょう。

### 【情報】

#### \*地材地建グループ 県外研修が開催されます

日時	平成22年3月5(金)	8:20~19:30
場所	熊本県人吉市、熊本市	
内容	新産住宅多良木工場	自然乾燥材生産
	新産住宅熊本本社	ショールーム見学と社長講話
	エコワークス株式会社	

### 【定休日】

3月は6,7,13,14,20,21,27,28日となります  
4月は3,4,10,11,17,18,24,25日となります  
ご協力お願いします。

(お問い合わせは、お客様サービス係の東野まで)

