

長期優良住宅の各種優遇制度

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

日本の住政策が、スクラップ・アンド・ビルドの高度成長期的な政策から、高品質の住宅を長期にわたって使用する、という新しい価値観に変わってきました。この価値観が明示された法律が、2009年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」です。これを受けて、折からの不況による住宅市場の活性化政策と相まみえ、税制上の優遇や、住宅版エコポイントの期間延長、フラット35Sの期間延長要求、など政府の優良住宅取得促進策が進んでいます。

では、政府が促進する「長期優良住宅」とはどんな住宅なのでしょう？

耐久性能（劣化対策）	数世代にわたって構造躯体が使える家
耐震性	大規模地震でも耐えられる構造、躯体を持つ家
維持管理、更新の容易な家	メンテナンスが容易な家
可変性	ライフスタイルの変化に応じた間取りの変更が可能な家
バリアフリー性	バリアフリー改修に対応できる家
省エネルギー性	必要な断熱性能など
居住環境	居住環境の維持管理の向上に配慮された家
住戸面積	一戸建て75㎡、共同住宅55㎡以上など
維持保全管理、住宅履歴情報の整備	定期的な維持・補修の計画 住まいの履歴書付きの家

国交省HP認定基準の概要より <http://www.mlit.go.jp/common/000041843.pdf>

上記の基準を満たす「長期優良住宅」は、ローンの金利、エコポイント、住宅税制などで優遇を受けることができます。安心安全な家で、たくさんの優遇を受けられ、とてもいい制度ではありますが、建築コストは高くなります。国交省が公表している「長期優良住宅に関わる標準的な性能強化費用」によるとおおよそ2割増しの建築コストがかかるようです。

ここでは、以下の条件で、一般住宅と長期優良住宅のコストを比較してみましょう。

前提条件：年収800万円（10年間この年収を維持）年齢：40歳 延床面積100㎡
家族構成：一般の控除対象の妻と子供2人
所得税：約24万円 住民税：約33万円とする
一般住宅：建築費用2000万円、
フラット35で借入額2000万円30年返済
金利：9月最多金利2.31%
長期優良住宅：建築費用2400万円、
フラット35S（20年金利引き下げタイプ）で借入額2400万円、
30年返済、

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2010 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

	一般の住宅	長期優良住宅	差額
建築費用	2000万円	2400万円	400万円
固定資産税評価額 (住宅価格の60%と仮定)	1200万円	1440万円	—
不動産取得税	0円 控除額1200万円	4.2万円 控除額1300万円	4.2万円
保存登記	1.8万円 税率0.15%	1.44万円 税率0.1%	▲0.36万円
固定資産税(5年間の合計)	58.8万円 評価額1/2 3年間	50.4万円 評価額1/2 5年間	▲8.4万円
ローン控除(10年間の合計)	172.3万円 年末ローン残高の1%	242.8万円 年末ローン残高の1.2%	▲70.5万円
エコポイント	0円	30万円分	▲30万円
フラット35の利息+団信+登録 免許税(抵当権設定費用)	896.1万円	793.2万円	▲102.9万円
合計			192.04万円

ローンの金利や、税制の優遇を差し引いても、約190万円のコストアップ。住宅性能をロングライフ化させるための建築コストを相殺するには至りません。

それ以外にも、申請時の手数料(おおむね10~15万円)、定期的な点検や補修に関する計画書の策定と住宅履歴情報の保存が義務付けられており、維持管理の費用が発生することになります。要するに、初期費用としての建築費、申請手数料、ランニングコストとして定期的な維持管理費用という、二重の費用負担がかかるわけです。

しかも、初期費用の目安は何とかがつきますが、メンテナンス費用については、まだまだ未知の世界。

これから長期優良住宅を普及させるに当たっては、メンテナンス費用まで含めた住宅メーカーをはじめとする住宅供給側のシステムづくりや、保障制度なども必要になってくるかもしれません。

ただ、こういったコスト面のデメリットを考慮しても、長く大事に住める家、というのはこのエコの時代魅力的です。国交省の試算によると今までの日本の住宅平均寿命は26年。(アメリカ44年、イギリス75年!)もし、長期優良住宅が本当に200年間住める家だとすれば、その間に一般住宅は7回建て替えることになります。定期的な維持管理費用と何度も建て替える費用。住宅建築も従来のように初期費用の損得だけでなく、入居してからのメンテナンス費用と、住宅の寿命がきて取り壊すまでの費用をトータルして考える時代になってきたようです。