



日本住を快適空間!

ダンネット通信

2009.Winter vol.63

発行：株式会社ダンネット 〒070-8045 北海道旭川市忠和5条4丁目9-17 TEL(0166)61-9151・FAX(0166)61-2044

今月のトピックス

税制優遇で住宅市場は回復へ向かう？

ローン減税で最大 600 万控除

国内住宅市場は一昨年の建築基準法改正による官製不況から立ち直りつつあったのもつかの間、米証券大手・リーマンブラザーズ破たんによる世界的な大不況によって、再び危機的状況に陥りました。そこで国は住宅ローンや長期優良住宅、省エネ・耐震改修に対する減税措置を拡充・新設。消費拡大効果が見込める住宅需要の掘り起こしを考えています。

すでにテレビや新聞でご存知の方も多いと思いますが、最も注目されているのが住宅ローン減税の延長・拡充でしょう。この減税措置は昨年12月末で打ち切りとなる予定でしたが、5年間延長し、さらに最大控除額を600万円とすることが、与党の税制改正大綱に盛り込まれました。

恩恵は高額所得者のみとの声も

具体的には10年間にわたってローン残高の1.0%を所得税から控除し、平成21～22年の入居者は最大控除額が500万円。さらに国が定めた基準を満たし、地方自治体の認定を受けた長期優良住宅(2～3面に詳細掲載)は、10年間の控除率が1.2%となり、平成21～23年入居者は最大控除額600万円となります。

いずれの場合も最大控除額まで所得税から控除できない場合、住民税からも控除されますが、500～600万円も減税されるのは高額所得者が建てる高額住宅に限られるため、住宅市場が回復するかどうかは微妙なところでは。

なお、長期優良住宅は住宅ローン減税との選択になりますが、性能強化にかかった費用の10%、最大100万円を所得税から控除することも可能。1年分の所得税から控除しきれない場合は、さらに翌年の所得税からも控除されます。

消費者に説明できるよう準備を

このほか、新たに省エネ改修とバリアフリー改修に対する減税措置の創設や、耐震改修促進税制の5年間延長も行われるなど、住宅関連の減税メニューは過去に例を見ないほど多種多様になりました。

さらに昨年実施されている超長期住宅先導的モデル事業や住宅・建築物省CO₂推進モデル事業の補助金、太陽光発電・エコキュート等に対する補助金、近い将来の消費税アップなども含めて考えると、エンドユーザーにはまたとない新築のチャンスと言えるのではないのでしょうか。

この厳しい時期を乗り切るために、まずはこれら住宅に対する優遇政策を、一通りエンドユーザーに説明できるようにしておきたいものです。

旧制度 ※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 2000万円 ●控除期間 10年と15年の選択制 ●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% ●最大控除額 160万円	平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
	平成22年	5,000万円			500万円
	平成23年	4,000万円			400万円
	平成24年	3,000万円			300万円
	平成25年	2,000万円			200万円
	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に規定する認定長期優良住宅をいう

昨年までの旧住宅ローン減税と今年から5年間実施される新住宅ローン減税との比較

特集 4月から国の住宅省エネ政策が新たなステージへ

昨年11月下旬には住宅省エネ基準と住宅性能表示制度評価方法基準の改正案および年間150戸以上の建売住宅を建設する業者を対象とした住宅事業建築主の判断の基準案(トップランナー基準案)、さらに12月下旬には長期優良住宅の普及の促進に関する関連法案と、国土交通省から相次いで今後の住宅政策に関わる基準・法案が発表されました。目的は地球温暖化など世界規模の環境問題への対応と住宅業界全体の断熱水準のボトムアップ。今回はこれらの住宅関連基準・法案について見ていきましょう。

改正省エネ基準案はQ値変わらず

11月下旬に発表されたのは①住宅省エネ基準の「建築主の判断基準」と「設計・施工の指針」の改正案、②品確法に基づく「住宅性能表示制度評価方法基準」の改正案、③新設された建売住宅業者対象の「住宅事業建築主の判断の基準案」の3つ。いずれも1月中には告示される予定で、4月1日施行となります。

①の住宅省エネ基準改正案は、これまで次世代省エネ基準や平成11年基準と呼ばれていた基準の改正案。I~VI地域とも熱損失係数(Q値)は従来通りですが、気密性能(相当隙間面積)、気密層施工、暖冷房、換気量などの基準が削除され、断熱性能と省エネ性能(暖冷房負荷)だけを規定する案となっています。これは来年4月から省エネ法で新たに省エネ措置届出の対象となる300㎡以上2000㎡未満の住宅、つまり木造・鉄骨造のアパートなど小規模集合住宅に配慮した措置と考えられ、国としてはなるべく取り組みやすい基準にしたいとの思惑があるようです。

もちろん、断熱材本来の性能を発揮させるには、壁内結露を防ぐ防湿・気密層の施工や気流止めが必要。そのため壁体内結露対策に関しては②の性能表示評価方法基準案の中の省エネルギー対策等級で新たな項目が追加・拡充されています。

一定規模の建売業者にTR基準義務化

③は年間150戸以上の建売住宅を建設する業者に義務付ける基準案で、その内容からトップランナー基準案とも呼ばれています。具体的には2013年を目標年度とし、次世代省エネ基準を満たす躯体に現時点での一般的な設備機器を設置した住宅と比べ、一次エネルギーで10%削減できる省エネ性能の達成状況を報告するよう定めています。もし、この水準に満たない場合、省エネ性能向上の勧告や業者名公表、罰則といった措置が取られることもあります。

また、このトップランナー基準は住宅版省エネラベリング制度への転用も、検討されている段階です。省エネラベリング制度は、家電製品でおなじみのもので、国が定めた省エネ目標値=トップ

ランナー基準を達成しているかどうか、達成率などのくらいかなどを表示したラベルを製品に貼付する仕組み。住宅版では任意の制度として注文住宅も含め全ての住宅会社を対象に、トップランナー基準を運用することが考えられます。

一次エネ10%削減は簡単ではない

ただ、このトップランナー基準は、そう簡単にクリアできるものではありません。一次エネルギー消費量は地域ごとに躯体の断熱性能と、暖冷房、給湯、照明、換気との組み合わせで計算されていますが、石油熱源による暖房・給湯で高効率設備を使わないとすると、Q値は熱交換換気を含まずに北海道・東北などのI・II地域で1.4W、本州・四国・九州の大部分が該当するIII~V地域は1.9Wと次世代省エネ基準を大幅に上回らないと基準をクリアできません。

断熱性能を次世代省エネ基準レベルとするなら、エコジョーズなどの潜熱回収型給湯機や、エコキュートといったヒートポンプ給湯機、熱交換換気を採用することになります。高効率設備の採用を中心に基準をクリアする住宅会社がどの程度の割合になるかはまだわかりませんが、エコジョーズやエコキュートなどの普及が加速するきっかけになることも予想されます。

また、ヒートポンプを除く電気熱源の場合は、一次エネルギー消費量が灯油やガスより多くなる

ため、熱源の選択も重要なポイントです。

長期優良住宅は履歴も作成・保管

12月下旬に発表された長期優良住宅の普及の促進に関する法案・基準案等は、2月中旬公布(予定)、6月4日に施行されます。福田前総理の肝いりで進められていた200年住宅政策の柱の一つとなるもので、長期優良住宅の認定を受ければ税制優遇措置(1面参照)を受けることが可能。

認定基準案を見ると、住戸面積、劣化対策、耐震性、省エネ性、維持管理・更新など全9項目が設定されており、木造戸建住宅であれば床面積が原則75㎡以上必要で、他の項目は住宅性能表示制度の等級で言うと、劣化対策は等級3に加えて床下・小屋裏への点検口設置、耐震性は等級2、省エネ性は等級4(現行次世代省エネ基準相当)、維持管理・更新は等級3などが条件。このほか住宅の維持・保全に関する計画や建設・維持保全状況の記録の作成・保管も義務付けられます。なお、建設する地域の地区計画や景観協定に適合しない場合は、基本的に認定されないとのこと。

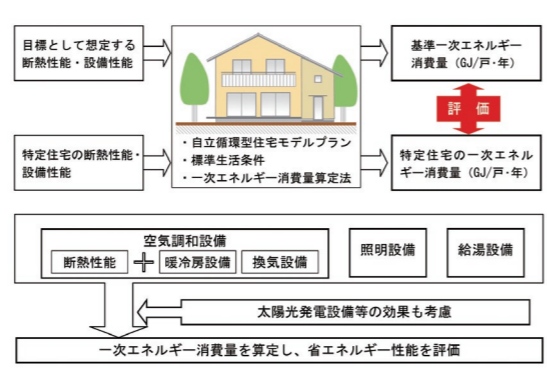
* * *

トップランナー基準を含む省エネ関連基準と長期優良住宅への対応は、大手に限らず中小の住宅会社としても差別化戦略の一環として準備しておきたいところ。正式な告示など今後の国の動きは要チェックでしょう。

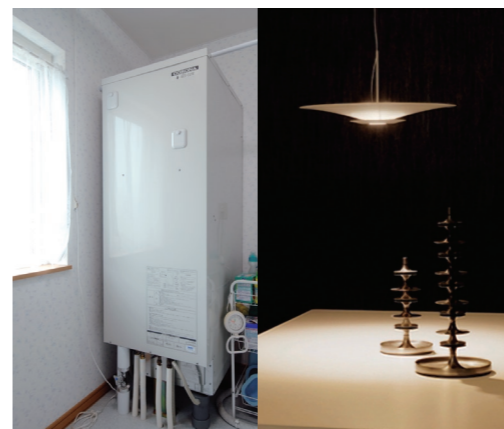
地域区分	新省エネ (平成4年)基準		次世代省エネ (平成11年)基準		次々世代? (平成21年)基準案		(参考) トップランナー基準案	
	熱損失係数(Q値)	相当隙間面積(C値)	熱損失係数(Q値)	相当隙間面積(C値)	熱損失係数(Q値)	相当隙間面積(C値)	熱損失係数(Q値)	相当隙間面積(C値)
I	1.8	5.0	1.6	2.0	1.6	—	1.4	—
II	2.7	—	1.9		1.9	—	1.4	—
III	3.3	—	2.4	5.0	2.4	—	1.9	—
IV	4.2	—	2.7		2.7	—	1.9	—
V	4.6	—	2.7		2.7	—	1.9	—
VI	8.1	—	3.7	—	3.7	—	3.7	—

※熱損失係数(Q値)の単位はW/K・㎡、相当隙間面積(C値)の単位はcm/㎡
※トップランナー基準案は暖房・給湯が灯油熱源で高効率設備を使わない場合

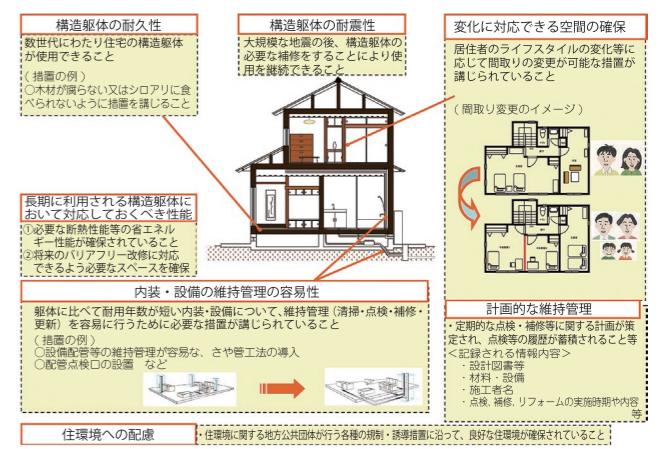
日本の住宅省エネ基準の断熱・気密性能の変遷。4月から施行となる改正省エネ基準(案)では、現行の次世代省エネ基準とQ値は変わらないが、気密性能関連の規定がなくなる



建売住宅を年間150戸以上建設する住宅事業者に義務付けられる住宅事業建築主の判断の基準案(トップランナー基準案)における一次エネルギー消費量算定の考え方



トップランナー基準をきっかけに、ヒートポンプ給湯機のエコキュート(左)やLED照明(右)など高効率省エネ設備機器の普及が加速する可能性もある



住宅ローン減税などで税制優遇が受けられる長期優良住宅(200住宅)のイメージ

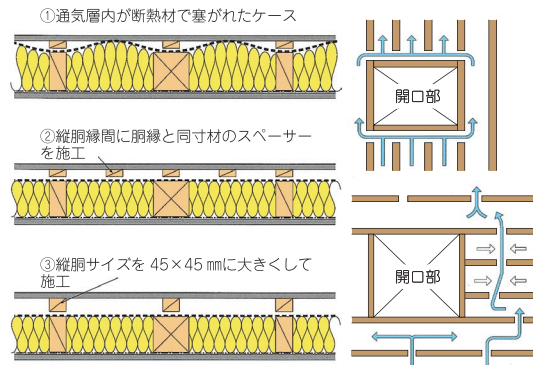


外壁通気層の確実な施工方法は？

Q…断熱材が外壁の通気層を塞いでしまう可能性があるというのですが、どんな危険性があるのでしょうか？ また、どうすれば防げるのでしょうか？

A…外壁の通気層は壁体内に入った湿気を屋外へ排出するとともに、外装材の裏側に入り込んだ雨水等を排水する2次防水の役目も果たします。ですからもし通気層が塞がってしまうと、壁体内に入った湿気が結露してしまう可能性が高くなりますし、外装材裏側に浸入した雨水等がなかなか排水されないといったことも考えられます。

断熱材が通気層を塞いでしまうケースとしては、軸間に充填した断熱材が復元力によって通気層内部まで膨らんでしまうことが大きな原因。ツーバイフォー住宅や外壁の耐力面材に構造用合板を使った在来木造住宅、外断熱工法の住宅であれば、合板や外断熱材が充填断熱材の復元力を抑えてくれますが、そうでなければ①胴縁間にスペーサーを施工する②胴縁のサイズを大きくする—などの方法を考えてください。また、ダンネツで取



シート状防風材を使った時の通気層確保のための工法的工夫(左)と開口部回りの通気層施工例(右)

り扱っているシュトラー・サーモクラシックやそとだんパネルなど、通気層不要の工法を導入すればこれらの問題を心配する必要はありません。

通気層の施工でもう一つ注意しておきたいのが開口部回りと横胴縁の扱いです。開口部回りは窓枠等に胴縁を突き付けてしまうと空気が流れないので、必ず窓枠等と胴縁は空気が流れるように間を開けておくことが大切。また縦張りサイディングなどを使う時は胴縁を横使いで施工することになりますが、この時も胴縁の所要所を一部カットして空気が流れるようにします。

●編集●後●記●

◆正月太り解消のため、スキー学校に通っています。級別バッチテストを受験しますが、生徒は小中学生ばかり。大人はほとんどおらず、ちょっと肩身が狭いのですが、子供たちに負けないよう滑っています。(佐野)

◆FFストーブで暖房しているわが家にサーキュレーターを導入したところ、これまで20℃程度が上限だったストーブの室温表示が23℃程度まで上がるように。ただ、ファンの音がちょっと耳障りなのは痛し痒しです。(水越)



株式会社ダンネツ

ホームページURL <http://www.dan-netso.co.jp/>
E-mailアドレス info@dan-netso.co.jp

「快適な住まいづくり」はお任せ下さい！

- フローリング工事各種
- 外断熱工事
- 気密工事
- ウレタン吹付工事
- 断熱建材製造販売
- 住宅性能診断

■本社	〒070-8045 旭川市忠和5条4丁目9-17	TEL(0166)61-9151 FAX(0166)61-2044
■旭川第一工場	〒071-1248 上川郡鷹栖町8線西2号	TEL(0166)87-4442 FAX(0166)87-4888
■旭川第二工場	〒070-0014 旭川市新星町514番地1	TEL(0166)21-7080 FAX(0166)21-7080
■札幌支店	〒003-0869 札幌市白石区川下2127番地4	TEL(011)875-3966 FAX(011)875-3971
■Sto事業部	〒003-0869 札幌市白石区川下2127番地4	TEL(011)875-3969 FAX(011)875-3971
■ウレタン事業部札幌事務所	〒003-0869 札幌市白石区川下2127番地4	TEL(011)875-3972 FAX(011)875-3974
■旭川支店	〒070-8045 旭川市忠和5条4丁目9-17	TEL(0166)62-7575 FAX(0166)61-1715
■帯広支店	〒080-2460 帯広市西20条北2丁目27-10	TEL(0155)41-4101 FAX(0155)41-4105
■釧路支店	〒088-0621 釧路郡釧路町桂木5丁目15	TEL(0154)36-1790 FAX(0154)36-1844
■北見支店	〒099-0878 北見市東相内町174番地16	TEL(0157)36-3557 FAX(0157)36-3433
■北関東支店	〒362-0047 埼玉県上尾市今泉1丁目27-4	TEL(048)783-1666 FAX(048)783-1667
■千葉支店	〒262-0011 千葉県千葉市花見川区三角町16番2	TEL(043)258-4065 FAX(043)258-4025
■宇都宮支店	〒321-0932 栃木県宇都宮市平松本町362-6	TEL(028)636-1266 FAX(028)636-2675
■平塚支店	〒254-0018 神奈川県平塚市東真土4丁目2-69	TEL(0463)54-6484 FAX(0463)54-2430
■水戸支店	〒311-3116 茨城県東茨城郡茨城町長岡3660-15	TEL(029)291-1822 FAX(029)291-1825
■ウレタン事業部東京支店	〒351-0002 埼玉県朝霞市下内間木301番地	TEL(048)458-1455 FAX(048)456-3877
■ダンネツ信州	〒399-0033 長野県松本市大字笹賀5130-1	TEL(0263)26-0811 FAX(0263)26-1016