連載④

変わる、住宅の省エネ基準

実務視点の傾向と対策

フォワードハウジングソリューションズ
代表取締役社長　井上　賢治

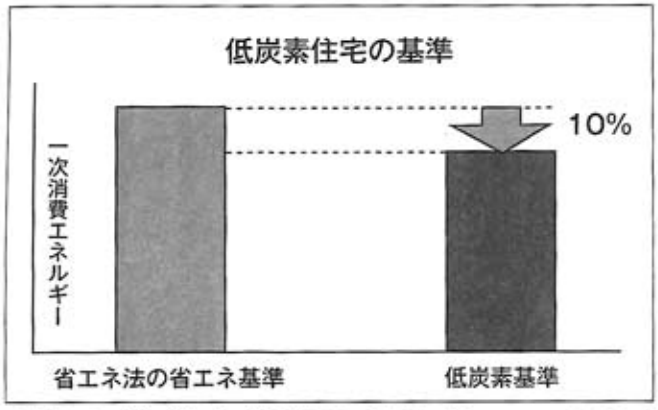
「低炭素住宅」のメリット

電気代、新省エネより毎月25％減

狭小住宅でも、長期優良なみの優遇

昨年末より、低炭素住宅の認定制度が始まっている。

これは低炭素化社会を目指す中で、住宅部門での一次エネルギー消費量を抑えようとするものだ。



認定基準は「2020年義務基準（次世代省エネ基準相当）に対して10％程度の一次消費エネルギー削減」プラス「一定の低炭素化処置（木造・節水対策・HEMS・ヒートアイランド対策のうち2項目もしくはCASBEEを用いた所管行政庁の一定評価）」なので、ハードルは低く、対応は簡単だ。当社のシミュレーションでは、初期投資費用も一般的な住宅（新省エネ基準相当）と比べて約坪1万円程度のアップで対応できることが分かっている。

「低炭素住宅」は、行政庁から認定を受けて優遇措置を受けることができる。住宅ローン控除は一般住宅よりも1000万円高く、3000万円までが対象となる。これにより、3000万円以上借り入れた場合、各年最大10万円（1％）の差となり、10年間で税金が最大300万円軽減される。このほか登録免許税が軽減、金融支援機構のフラット35S住宅ローンの金利も10年間0・3％割引される。

経済面でのメリットは税制、金利優遇のほかにもある。住宅の断熱化や省エネ機器導入で、家庭のエネルギー消費量が少なくなるためだ。わかりやすいのは月々の電気代だろう。当社のシミュレーションでは、認定低炭素住宅は、電気代が一般の住宅（最も一般に多い新省エネ基準の住宅）よりも25％程度割安になる。住宅は数十年にわたって使い続けるので、ひと月に数千円の違いを積み上げると数百万単位の金額差になる。

また、長期優良住宅と比べると、固定資産税の優遇が3年（長期優良住宅は5年間）と縮まるものの、ほぼ同様の税制、金利優遇が受けられる。

長期優良住宅では、居住面積75平方メートル以上、基準階部分の40平方メートル以上、床下の高さ330ミリメートル以上―などの面積・高さの要件が課せられるが、低炭素住宅にはこの要件がないのもポイント。耐震、劣化対策、維持管理の要件も無く、長期優良住宅で取り組みにくかった、都心の狭小住宅、2×4住宅等で取り組みやすい省エネ住宅普及促進制度になっている。

■低炭素建築物と長期優良住宅の認定基準比較

	長期優良住宅	低炭素建築物
耐震等級2以上	●	－
劣化対策等級3	●	－
維持管理対策等級3	●	－
省エネルギー	●（等級4）	●（省エネ新基準より10％削減）
低炭素化に資する措置	－	●
区域の制限	住環境に関する地方公共団体が行う各種の規制・誘導規制に沿って優良な住環境が確保されていること	●（市街化区域のみ可）
住戸面積	●	－
居住環境	●	－
維持保全計画	●	－
資金計画	●	●
その他	居住面積75㎡以上、基準階部分40㎡以上、床下の高さ330㎜以上	プレカット伏図などの待ち時間が無い。着工前に設備を決定すること