

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：認定省エネ住宅制度って？

本格的な復興と景気対策のための第三次補正予算(総額約12兆円)が成立した。住宅分野では、災害復興住宅融資関連に1507億円、再開住宅エコポイント制度に1446億円、フラット35S金利優遇策に159億円となっている。また、平成24年度税制改正政府税調一次査定において「認定省エネ住宅制度」が認定された。今回は、これらの住宅施策について整理した。

1. 再開した復興支援・住宅エコポイント制度

昨年の3月から始まった住宅エコポイント制度は、平成23年7月末(工事着手期限)で一旦終了した。開始から10月末時点で新築リフォームを併せて110万戸、ポイント発行は1,900億(円)ポイントにのぼり一定の需要創出に効果があった。今回、第三次補正予算の成立のより、再開が決定している。

主な変更点は、

エコ住宅新築は復興支援の意味から被災地は上限30万ポイント、被災地以外は15万ポイント

エコリフォームは上限30万ポイント(従来と変更なし)

耐震改修工事には別途15万ポイント上乗せ(エコリフォームと合算して上限45万ポイント)

リフォーム瑕疵保険加入には1万ポイント

工事着手期間

エコ住宅新築	平成23年10月21日～平成24年10月31日
エコリフォーム	平成23年11月21日～平成24年10月31日

注意：平成23年8月1日から上記期間の開始日までに着工したものは住宅エコポイントの対象にならない。

ポイント発行申請期限

エコ住宅新築	戸建住宅 平成25年4月30日
	共同住宅 平成25年10月31日階数11階以上は平成26年10月31日
エコリフォーム	平成25年1月31日
	共同住宅で耐震改修を行うものは別途

尚、エコ住宅新築の工事内容の条件として、エコポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する書類が必要になる。

一戸建て木造の住宅の場合は以下のいずれか

1. 設計住宅性能評価書(省エネルギー対策等級4に適合しているもの)【省エネ基準】
2. 建設住宅性能評価書(省エネルギー対策等級4に適合しているもの)【省エネ基準】
3. 長期優良住宅 認定通知書【省エネ基準】
4. 長期優良住宅 技術的審査 適合証【省エネ基準】
5. フラット35S(省エネルギー性を選択)の適合証明書【省エネ基準】
6. フラット35S 20年金利引き下げタイプ(省エネルギー性を選択)の適合証明書【住宅事業建築主基準】
7. 住宅事業建築主基準(住宅省エネラベル)に係る適合証【住宅事業建築主基準】
8. エコポイント対象住宅証明書【省エネ基準】・【住宅事業建築主基準】

2. フラット 35S にエコプラン創設

住宅金融支援機構の優良住宅支援制度(フラット 35S)においても、被災地復興住宅の省エネ化促進を図るために、省エネ性能の高い住宅を対象に金利引き下げ幅を拡大したフラット 35S エコタイプが創設された。

エコタイプは、金利引き下げ期間によってAプラン(20年間引き下げ) Bプラン(10年間引き下げ)に区分され、Aプランは、省エネルギー性、耐久性、耐震性、バリアフリー性など、より質の高い基本性能を持った住宅が条件となっている。

エコプランAタイプは、5年間0.7%引き下げの場合(被災地以外)フラット 35 に比べて総返済額 220 万円以上の減額になる。(借り入れ 3000 万円期間 35 年、金利 2.2%で試算)

対象期間

平成 23 年 10 月 1 日以降の申し込みのうち、平成 23 年 12 月 1 日以降の融資実行から適用。

申し込み期限は、平成 24 年 10 月 31 日。但し、予算枠に達する見込みになり次第、受付終了。

		プランの名称	金利引下げ幅
被災地	エコ	金利Aプラン(金利引き下げ期間 20 年)	当初 5 年間 年 1.0% 6 年目以降 20 年目まで 年 0.3%
		金利Bプラン(金利引き下げ期間 10 年)	当初 5 年間 年 1.0% 6 年目以降 10 年目まで 年 0.3%
	ベーシック	金利Aプラン(金利引き下げ期間 20 年)	当初 20 年間 年 0.3%
		金利Bプラン(金利引き下げ期間 10 年)	当初 10 年間 年 0.3%
被災地以外	エコ	金利Aプラン(金利引き下げ期間 20 年)	当初 5 年間 年 0.7% 6 年目以降 20 年目まで 年 0.3%
		金利Bプラン(金利引き下げ期間 10 年)	当初 5 年間 年 0.7% 6 年目以降 10 年目まで 年 0.3%
	ベーシック	金利Aプラン(金利引き下げ期間 20 年)	当初 20 年間 年 0.3%
		金利Bプラン(金利引き下げ期間 10 年)	当初 10 年間 年 0.3%

適用基準

区分	適用基準 (いずれか 1 つ以上の基準を満たす)	
エコ	金利Aプラン	1. 省エネルギー性 トップランナー基準に適合する住宅 2. 耐久性・可変性 長期優良住宅の認定住宅 3. 省エネルギー性 + 耐震性 省エネ対策「等級4」かつ耐震「等級3」 4. 省エネルギー性 + バリアフリー性 省エネ対策「等級4」かつ高齢者配慮対策「等級4または5」
	金利Bプラン	1. 省エネルギー性 省エネルギー対策「等級4」
ベーシック	金利Aプラン	1. 耐震性 耐震等級3 2. バリアフリー性 高齢者配慮対策「等級4または5」
	金利Bプラン	1. 耐震性 耐震「等級2」または「等級3」 免震建築物 2. バリアフリー性 高齢者配慮対策「等級3.4または5」 3. 耐久性・可変性 劣化対策「等級3」かつ維持管理対策「等級2または3」

住宅金融支援機構ホームページより

3. 平成 24 年度税制改正に「認定省エネ住宅制度」

政府税制調査会は 25 日の会合で、2012 年度税制改正の省庁要望の 1 次査定結果を公表した。来年度から始まる認定省エネ住宅(仮称)制度向けの住宅ローン減税など、国税・地方税で 460 項目の減税要望のうち条件付きを含め 144 項目を認めた。

認定省エネ住宅制度は、従来の省エネ基準より高い環境性能を満たす住宅に適用され、建築主などが建築物の建築・維持保全の計画を作成し、自治体などに申請するもの。新築だけでなく、リフォームも対象となる。平成 24 年度後半の創設を目指している。より高い省エネ性能への誘導を目的としており、認定基準は現行の省エネ基準よりも高いレベルを検討。長期優良住宅の認定制度と同じような手続きを想定しており、省エネ法の改正で制度化していく方針。

要望事項に示された減税項目

国土交通省は詳細を公表していないが、「通常の住宅ローン減税は、平成 24 年に新築した場合で所得税額から 10 年間で最大 300 万円を控除できるが、認定省エネ住宅はこの上限を 400 万円に引き上げる。登録免許税や地方税の固定資産税も軽減する。」と、報道されている。(日経新聞 11 月 25 日)

具体的には、現状の住宅ローン減税制度の長期優良住宅に対する特例措置(平成 25 年末期限)や長期優良住宅特別税額控除(平成 23 年末期限)を実質的に引き継ぐものと考えられる。

今後、認定省エネ住宅が、どのような制度になるのか、注目していきたい。

さまざまな基準や表示の一元化が必要

これまで、長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度、エコポイント対象住宅認定証、省エネラベル表示、など高性能な住宅に係わるさまざまな認定基準が設けられており、更に、新たな基準を設けるのは、制度を煩雑にし、活用が進まない危惧もある。

特に、地域工務店にとっては、質の高い住宅を作る技術はあっても、第三者評価機関等で評価を受けなければならないなど、認定取得手続きの煩雑さとそのためのコストの負担が大きい。

流れは、省エネ基準適合の義務化へ

国は、「住宅・建築物の省エネ基準適合義務化」に向け、検討会を設け、論点整理を行っており、「認定省エネ住宅制度」も義務化実施に向けた伏線となっている。基準設定にあたっては、規制を受ける国民の痛みにも配慮し、公平で中立な議論や手続きを経た上で、客観性が高く、かつ、実現可能なレベルで設定するとともに、地域性を考慮し、気候風土に応じた多様な取り組みを評価できるよう検討していくとしている。いずれにしても、平成 24 年度に省エネ住宅認定制度を導入し、平成 32 年(2020 年)までに全ての新築・建築物に省エネ基準適合義務を課す方向にある。

地域工務店の課題

工務店の経営環境は厳しさが増すことになる。今後の取り組むべき課題としては、

まず、短期的には、同業者や取引業者などとの協力連携を図り、新しい施工技術、製品の知識を習得する勉強会などを開催し、施工品質の向上を図る。

中・長期的には、自社の商品や営業、施工体制などを、すべての面で見直し、目に見えないコストの増加に耐えうる収益性の高い経営体質を構築する。そのために必要なことを各自明確にすること。

そしてまた、成長を継続維持していくために、新しい分野への取り組み、例えば新築主体からリフォーム分野への展開、持家注文建築主体から土地活用や介護サービス施設などへの取り組みなどにも自社の特性に応じた「新たな挑戦」が求められる。

キタケイの提供するプライベートブランド

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラックスingウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www.relaxssingwood.com

それは、自然の創ったけがれなき繊巧美。

ウイスキーオーク	フローリング・パネル	ウォームソリッド	ピュアレックス

ウイスキーオークとは

森で100年。樽で50年～70年、役目を終えた樽は解体され、蒸してまっすぐな板に戻されます。これがウイスキーオーク。サントリーの樽材は、すべて高級家具材にも用いられるオークの柾目板。その柾目板で生まれたウイスキーオークは、家具材として優れた特性を持ち、木作家にも注目されている次世代の新しい家具材です。

フローリング



Specification

タイプ	カラー	有効サイズ (厚み×幅×高さ)	梱包入数 (ケース)	品番	価格/束
4P-FJL	山崎	15×150×1820	1.638㎡(6枚)	W01N-4PYZ5506	12,600円
4P-FJL	ミディアム	15×150×1820	1.638㎡(6枚)	W01N-4PMD5506	12,600円
6P-FJL	セルティオーク	15×150×1820	1.638㎡(6枚)	W01N-6PSO5506	12,600円
3P-FJL	山崎	15×90×1820	1.638㎡(10枚)	W01N-3PYZ5306	12,600円
3P-FJL	ミディアム	15×90×1820	1.638㎡(10枚)	W01N-3PMD5306	12,600円