

低炭素住宅とは

東日本大震災を契機に国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識が変化の中で、市街化区域等において住宅・建築物・交通等の低炭素化・エネルギー利用の合理化を促進することが求められています。

住宅について、これまでの省エネルギー対策は**住宅の気密性・断熱性の向上**

(床・壁・天井を断熱材ですき間なく覆い、窓も複層ガラスや二重サッシを選んで外部との熱の出入りを減らす)を基本としてきました。しかし、家庭で消費されるエネルギーは第一次オイルショック当時と比べ2倍以上増加し、その構成比は、給湯約28%、暖房約27%、キッチン約8%といわれ、機器によっては多くのエネルギーを使っています。



そのため、「断熱性能」に、「省エネ」住宅設備「創エネ」太陽光発電システムを加えて総合的に住宅の省エネ性能を判断する低炭素住宅が生まれました。

低炭素住宅の認定基準

低炭素住宅の認定では、「定量的評価項目」と「選択的項目」の2つの項目をクリアする必要があります。

1つ目の定量的評価項目では、省エネルギー法の省エネ基準に比べて

1次エネルギー消費量が10%減になることが求められます。

1次エネルギー消費量は、断熱性能と住宅設備の省エネルギー性能、創エネ設備の設置容量等から算出されます。具体的には、

- ①次世代省エネルギー基準相当の断熱性能(外皮平均熱貫流率U値、平均日射熱取得率η値)
- ②高効率住宅設備の性能値(エアコン消費効率、エコキュートJIS効率など)
- ③創エネ設備の設置内容(太陽光発電システムの容量・方位・傾斜など)が必要となります。

2つ目の選択的項目では、省エネにつながる次の①～⑧の項目の2つ以上に該当することが求められます。

- ①節水に資する機器の設置(節水トイレ、節水水栓、食器洗浄機の設置のうちいずれか1つ以上)
- ②雨水・井戸水・雑排水利用
- ③HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)の設置
- ④蓄電池の設置(発電設備と連系したもの)
- ⑤一定のヒートアイランド対策
- ⑥住宅の劣化軽減に資する措置
- ⑦木造住宅
- ⑧高炉セメント等の利用



低炭素住宅の認定による優遇制度

低炭素住宅に認定されることによる優遇制度は、3つあります(平成25年2月現在)。

まず1つ目は、減税制度です。「住宅ローン減税制度」の控除対象借入限度額が一般住宅と比較し、1000万円引き上げられます。最大控除額が100万円上乗せされる計算となります。

また、住宅の所有権を登録するときに発生する「登録免許税」についても、一般住宅と比べて、低く設定されています。

2つ目は、住宅金融支援機構が提供している、長期固定型の優遇住宅ローン「フラットS」が利用できる点です。通常の「フラット」の金利より、当初10年間の金利が▲0.3%になります。

3つ目は、容積率に算入しなくてよい部分があります。蓄電池などの低炭素に資する設備を設置する部分については該当床面積を延べ床面積から除外することが出来ます。特に容積率の厳しい地域でも無理なく設備導入が可能となります。

税制上の優遇

- ・住宅ローン控除の限度額
一般住宅に比べて、年末残高限度額1,000万円引き上げ
- ・投資型減税
標準的な性能強化費用の10%
(最大65万円)※平成26年4月より
- ・不動産登記に必要な登録免許税
保存登記 0.1%
(本則0.4%、一般住宅特例0.15%)
移転登記 0.1%
(本則2.0%、一般住宅特例0.3%)

フラット35における金利優遇

- ・フラット35S(金利Aプラン)の省エネルギー性の基準に「認定低炭素住宅」を追加
当初10年間
金利0.3%引き下げ

容積率の緩和

- ・低炭素型の設備機器などについて、通常の建築物の床面積を超える部分を容積率に算入しない