

欧米の住宅は100年、200年の長きつたつ利用され、持ち主が変わるたびに設備や内装が改修され、古い住宅の資産価値が高められている。しかし、高度経済成長期以降の日本の住宅は平均30年程度で建て替えられたり、その理由の多くは住宅規模が小さいことや設備の更新など、ライフスタイルの変化に合わせた建築・改修が難しいことだ。国産住宅の弱点を解消すべく、長期優良住宅の普及が求められた。奈良県内では10月末までに約400件の申請があり、今後増加が予想される。同住宅の有用性を現場の対応はどのようなか。奈良県土木部まちづくり推進の奈良守雄氏と、住居空間デザイン士の立場から帝塚山大学現代生活学部の北浦かほる氏、中規模の工務店としては県内いち早く国土交通省の長期優良住宅先導的モデル事業で採択された溝川晋也氏と、同住宅の建設に取り組んでいるエーティーエム建築の代表取締役兼副社長に語り合っている。〈前編〉(前田中剛司・奈良新聞取材編集)企画部長)

価値観の転換を

耐震・省エネなど「9項目」で認定

―まず長期優良住宅とはどのようなものか―

奈良 平成20年12月5日に公布、同21年6月4日に施行された「長期優良住宅の普及と促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅のことを長期優良住宅といっています。この法律の施行により奈良県、奈良市、橿原市、生駒市で長期優良住宅建築等計画の認定を行う制度がスタートしています。認定基準は、維持管理・耐震性、可変性、維持管理・更新の容易性、バリアフリー性、省エネルギー性、居住環境、住戸面積、維持保全計画の9項目についてそれぞれ定められています。(長期優良住宅の認定基準―参照)

奈良 長期間の使用に耐える住宅であり、適切なメンテナンスにより住宅の資産価値が向上するといったほか、税制面での特典措置があります。例えば所得税の住宅ローン減税の除外率が最高で最大控除額が多い住宅ローンを組まない場合でも標準的な性能強化費相当額の10%相当額をその年の所得税額から

控除する。登録免許税の税率が低い、不動産取得税の控除が20%から多い、固定資産税の2分の1軽減の期間が長いといった程度の普及とされています。

奈良 10月末現在で認定実績は約400件です。新築工戸数の約15%を占めます。このうち不在率法の住宅約80戸であり、県では、木造在来工法による長期優良住宅が普及するよう長期優良住宅仕様の木造展示住宅の整備に対する補助や、講習会開催などを行っています。また、国産住宅、中小事業者向けに戸建で100万円の補助が実施されています。このような奨励制度を活用していったことが、長期優良住宅の普及が図られることを期待しています。

長期優良住宅は資産価値低下せず

―長期優良住宅について、工務店の立場からどのように考えておられますか―

溝川 エーティーエム建築では、長期優良住宅のレベル以上の設計・施工に以前から取り組んでいました。したがってそれ

税制面で特例措置



奈良県土木部まちづくり推進局長 木部ま ちづくり 守雄氏

はハードルが高いと感じるかもしれません。ただ、在来工法で施工しておられる工務店にとってはかなり努力を要すると思います。しかしやる気があれば、まったく不可能なことではないと思います。

北浦 アメリカでは中古になつても住宅の価値が下がるとは考えられていません。かなり前になりましたが、西海沿岸のオランダで住宅の調査をしたことがあります。その頃でも築20、30年の家はあまり見られず、70、80年という150年という家が結構主流を占めていました。

北浦 石造りの外構はそのままにして、内装を現代的なものにしたり、改築している場合が多いですね。

住まいるカルテ活用して長持ち

―住宅に対する価値観の創設がテーマになりましたが、日本でも長期優良住宅で住宅資産価値を上げていく方向性についてどうお考えですか―

北浦 良質な中古住宅をトクとして社会的に活用していくシステムを構築することが重要だと思います。そのためには、住宅が造られれば売れていくことが大きな意味をもちたい。「住宅履歴書」を社会的に定着させていくことが今後の課題と言えます。

奈良 これまでの日本の住宅は、建築物の最低限の基準を定めた建築基準法で建てられてきました。これに対して、長期優良住宅は、長期優良住宅の基準に基づき、一定レベル以上のものをいいます。今後、長期優良住宅が良質な住宅として資産価値が向上していくと見えています。

住宅履歴書や私どもの「住居履歴書」を活用して、住まいを長持ちさせていく。また、これが住宅取得を考慮してあるならば、長期優良住宅を購入も検討したい。ただ、今後は努力して、住まいの質を上げていく。住まいの質を上げていく。住まいの質を上げていく。

住宅は資産

「長期優良住宅」普及

―建築が海いのではないという事です。因には、住宅の資産価値は格とともにも上昇して、26年と不動産の平均価値もゼロ近くまでなっています。これは地価が上昇したためです。現任は地価の上昇は期待できません。

私自身も建築会社の営業をしていて、顧客のクレーム対応に当たっています。それを感じたのは、建売住宅の販売社が土地を売っているのと同じような感覚で、建物の価値に対して

日本と欧米住宅価値観の違い

―今は補助金があるものの従来の住宅よりコストがかかるのは普通でしょうか―

溝川 確かにコストはかかるのですが、補助金があるのも相対的な価値になります。

北浦 アメリカでは住宅は簡単に手に入るものではないです。その点、長期優良住宅は、金以上に利回りが良い資産であり、ライフスタイルの中で投資

で、あてという観念が定着しています。住宅ローンの金利は歴史的に低く、住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。

溝川 さきほ、住宅の資産価値が26年と言いましたが、建築基準法で建てられてきた住宅は、26年というわけではないです。だいたい30年と1世代が回ってライフスタイルが変わってきます。例えば、子どもが独立したり、年をとって階段の上り下りがつらくなるといったことが起こります。そのときに間取りを変えたい。あるいは、後の世代の住宅に引き継ぎたい。住宅履歴書が活用して、住まいを長持ちさせていく。また、これが住宅取得を考慮してあるならば、長期優良住宅を購入も検討したい。ただ、今後は努力して、住まいの質を上げていく。住まいの質を上げていく。

間取り変更が容易



エーティーエム建築代表取締役 溝川 晋也氏

北浦 石造りの外構はそのままにして、内装を現代的なものにしたり、改築している場合が多いですね。

住まいるカルテ活用して長持ち

―住宅に対する価値観の創設がテーマになりましたが、日本でも長期優良住宅で住宅資産価値を上げていく方向性についてどうお考えですか―

北浦 良質な中古住宅をトクとして社会的に活用していくシステムを構築することが重要だと思います。そのためには、住宅が造られれば売れていくことが大きな意味をもちたい。「住宅履歴書」を社会的に定着させていくことが今後の課題と言えます。

奈良 これまでの日本の住宅は、建築物の最低限の基準を定めた建築基準法で建てられてきました。これに対して、長期優良住宅は、長期優良住宅の基準に基づき、一定レベル以上のものをいいます。今後、長期優良住宅が良質な住宅として資産価値が向上していくと見えています。

長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅の認定基準は、次の構造および設備が長期使用構造等であること。

- ①劣化対策 構造耐力上主要な部分等に対する腐食等の防止措置(構造躯体等の使用継続期間が100年程度)
- ②耐震性 構造耐力上必要部分の地震に対する安全性の確保措置(建築基準法レベルの1.25倍以上)
- ③可変性 住宅の利用状況の変化に対応した間取り・設備の変更を容易にするための措置
- ④維持管理・更新の容易性 給排水設備の点検・修繕など維持保全を容易にするための措置(構造躯体等に影響せず配管の維持管理ができる)
- ⑤バリアフリー性 将来のバリアフリー改修に対応するための措置(共用廊下の幅員、エレベーターの開口幅の必要なスペース確保)
- ⑥省エネルギー性 住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置(平成11年省エネ法基準に適合)
- ⑦居住環境 居住環境への配慮(地区計画、建築協定等)
- ⑧住戸面積 住宅の規模(1戸建て75平方メートル以上、共同住宅55平方メートル以上)
- ⑨維持保全計画 建築時から定期的な点検・補修等に関する計画が策定

北浦 アメリカでは住宅は簡単に手に入るものではないです。その点、長期優良住宅は、金以上に利回りが良い資産であり、ライフスタイルの中で投資

で、あてという観念が定着しています。住宅ローンの金利は歴史的に低く、住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。

溝川 さきほ、住宅の資産価値が26年と言いましたが、建築基準法で建てられてきた住宅は、26年というわけではないです。だいたい30年と1世代が回ってライフスタイルが変わってきます。例えば、子どもが独立したり、年をとって階段の上り下りがつらくなるといったことが起こります。そのときに間取りを変えたい。あるいは、後の世代の住宅に引き継ぎたい。住宅履歴書が活用して、住まいを長持ちさせていく。また、これが住宅取得を考慮してあるならば、長期優良住宅を購入も検討したい。ただ、今後は努力して、住まいの質を上げていく。住まいの質を上げていく。

奈良 これまでの日本の住宅は、建築物の最低限の基準を定めた建築基準法で建てられてきました。これに対して、長期優良住宅は、長期優良住宅の基準に基づき、一定レベル以上のものをいいます。今後、長期優良住宅が良質な住宅として資産価値が向上していくと見えています。



帝塚山大学現代生活学部教授 北浦 かほる氏

住宅履歴書を定着

―建築が海いのではないという事です。因には、住宅の資産価値は格とともにも上昇して、26年と不動産の平均価値もゼロ近くまでなっています。これは地価が上昇したためです。現任は地価の上昇は期待できません。

私自身も建築会社の営業をしていて、顧客のクレーム対応に当たっています。それを感じたのは、建売住宅の販売社が土地を売っているのと同じような感覚で、建物の価値に対して

日本と欧米住宅価値観の違い

―今は補助金があるものの従来の住宅よりコストがかかるのは普通でしょうか―

北浦 アメリカでは住宅は簡単に手に入るものではないです。その点、長期優良住宅は、金以上に利回りが良い資産であり、ライフスタイルの中で投資

で、あてという観念が定着しています。住宅ローンの金利は歴史的に低く、住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。住宅の価値は上がっています。

溝川 さきほ、住宅の資産価値が26年と言いましたが、建築基準法で建てられてきた住宅は、26年というわけではないです。だいたい30年と1世代が回ってライフスタイルが変わってきます。例えば、子どもが独立したり、年をとって階段の上り下りがつらくなるといったことが起こります。そのときに間取りを変えたい。あるいは、後の世代の住宅に引き継ぎたい。住宅履歴書が活用して、住まいを長持ちさせていく。また、これが住宅取得を考慮してあるならば、長期優良住宅を購入も検討したい。ただ、今後は努力して、住まいの質を上げていく。住まいの質を上げていく。

〈出席者〉
奈良県土木部まちづくり推進局長 木部ま ちづくり
奈良 守雄氏
帝塚山大学現代生活学部教授 北浦 かほる氏
エーティーエム建築代表取締役 溝川 晋也氏