



発行所 北海道住宅新聞社 札幌市北区北29条 西4丁目2の1の201 電話(011)736-9811番(代表) 発行人 白井 丞 発行日 毎月 5、15、25日 購読料 送料共1ヵ月3、150円

次世代基準と環境技術

人と地球に優しい高断熱

人と地球の健康を最重視する時代。それが、千・世紀だ。室内の快適性と住宅の耐久性を向上させるための技術がほぼ完成し、断熱・気密化への取り組みは停滞したかに見える。しかし、不況・リストラによって企業の求心力が低下し、仕事人としてより家族の一員、地球人としてわれわれを取り巻く環境を眺めたとき、住宅づくりの方向性は自然と共存できる技術に集約される。二十・世紀の技術は、人と地球の健康を実現するために進化を続ける。

自然と共存する家

新省エネから次世代基準へ

次世代省エネルギー基準 やく次世代基準へ移行しようとしている。これまで次世代レベルが普及しなかった理由は、いくつか挙げられているが、まず、つは屋根断熱が厚いことや木部結露の断熱補強がやりにくいことなど、基準が使いにくいものだったことが挙げられる。この点については、二面以降に解説しているが、改正基準によ

繰戻還付制度など

含み損補填し住替え促進

来年度 省改正要 国土交省 国交省 度税改正要

このほど国土交通省では、平成十四年度税制改正要領事項を発表し、その中で住宅対策の推進のための税制として、「住宅買替えの際の譲渡損失に係る繰戻還付制度の創設」や、「住宅の耐震改修工事に係る特例措置の拡充」などを政府に要望した。これらは住宅の譲渡損失の負担軽減による円滑な住替えの促進や、万が一の大地震時の安全性確保

保などを目的としたもので、実現すればユーザにとって今年七月からの新住宅ローン減税に続く優遇税制措置となる。発表された要領事項のうち、「住宅の買替えの場合の譲渡損失に係る繰戻還付制度の創設」は、今後、バブル期に住宅を取得したユーザが多額の譲渡損失(平成三年新築のマンションで平均約二千七百万円)を抱えたまま、住替え時期を迎えることを考慮し、買替えの際に発生する住宅の譲渡損失の初期負担を軽減することによって円滑な住替えを促していくこととするもの。現行の繰越控除に加えて譲渡前年に納付した税額の繰戻還付も受けられるようにする内容となっているのが大きな特徴だ。具体的な例を挙げると、年収八百八十万円(給与所

つはほぼ解消された。二つ目の問題は、次世代基準へ移行しても、ユーザへの説得力がない、というもの。新省エネレベルの住宅といっても、多くは次世代基準並みの気密性能を確保しており、I地域の場合同じことから、次世代レベルとの違いは、実質的に壁の付加断熱だけということになる。

ツバイは、二四から二六への移行によって耐震得六百七十二万円、譲渡損失二千八百万円、買換借入金三千万円(年利二・一五年償還)で、配偶者と子供二人の家族がいる場合、①譲渡した年に五十万円のカッシュが還付される②繰越控除期間が実質的に一年延長されることによる、控除しきれなかった損失額につき減税額が二十万円増加③ローン減税の適用が、年早まり、減税額が二十七万円増加となり、合わせて九十七万円の税負担軽減となる。「住宅の耐震改修工事に係る特例措置の拡充」は、大地震時における国民の安

環境を守るものとなっている。また、例えば札幌でのシロアリ被害が象徴するように、自然の力は時としてわれわれの想像を超える威力を持っている。もし、被害にあった住宅が床組み木材に防霉処理を施していなかったら、どうなっていたか。昔から床組み木材には耐久性の高い樹種が使われていた。北海道でも住宅技術が発達する前の時代には、土台などにナラやタモが使われていた。防霉効果の低いエゾ・トドは使わなかったのである。新時代を開く技術開発 住宅を取り巻く経済環境は非常に厳しい。しかし、技術革新無くして商品開発はなく、需要の喚起もできないことも事実。今こそ十数年前の高断熱・高気密黎明期の姿勢に戻って、改めて新技術・環境技術を取り入れるときだ。 全確保と、住宅ストックの適切な維持を図るため、特定の耐震改修工事を新住宅ローン減税制度の適用対象に追加するというもの(最高五千万円までの借入残高に対して、%を最高十年間税額控除)。



上記記事のように、国土交通省の来年度税制改正要求では、住宅バブル期にマンションなどを取得し、その後価格の下落で含み損を抱えた人たちが対象として、買替時に一定の税金を還付する(戻す)制度を盛り込んだ。まさにこの制度の対象となる含み損を抱えた住宅関連の仕事をしている方が、以前こう言っていた。「当初は不動産の下げ幅も小さかったが、最近ではいくらか繰り上げ返済をしても下落が追いかけてきて、ついに残債より評価額が低くなつた。この悲劇は、バブル経済崩壊後に景気建て直しのために住宅政策が利用されたため、まだ土地が高止まりだったために購入金額が現在と比べ、五倍ほどしていたことで引き起こされた。」

「金融機関などの含み損には国がお金を出して救済するのには、個人に対しては何の救済策もない」その方はいらだちながら話していた。今回の税制改正が実現すれば、この問題が多少は解決する。しかし、それはあくまで次の住宅を買った場合の話だ。当時の購入者から見ればこの税制、「盗人に追銭」とも言える。 紙面案内 9月25日号は保存版特集「改正次世代省エネルギー基準と今後」です。 1 面 総括 来年度税制改正要領 2 3 面 改正次世代基準と解説 4 5 面 シロアリ被害と高断熱・高気密住宅 6 7 面 開口部の次世代レベル 8 9 面 暖房の新たな時代へ 10 11 面 換気と省電力化 12 面 新製品動向