住宅は資産

「長期優良住宅」普及

価値観の転換を

税制面で特例措置

間取り変更が容易

住宅履歴書を定着

欧米の住宅は100年、200年の長きにわたって利用され、持ち主が変わるたびに設備や内装が改造され、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てきた。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増改築・改修が難しいことだ。国はその弱点を解消すべく長期優良住宅の普及を始めた。奈良県内で10月末までに約430件の認定申請があり、今後も増加が予想される。同住宅の有用性や現場の対応はどうなのか。奈良県土木部まちづくり推進監の奈良守雄住宅課長と、住居空間デザインの立場から帝塚山大学現代生活学部の北浦かほる教授、中規模の工務店としては県内で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構法を採用し、同住宅の建設に取り組んでいるエーティーエム建築の笹川晋也代表取締役に語り合っていただいた。（司会は田中篤則・奈良新聞社取締役企画部長）

〈出席者〉
奈良県土木部まちづくり推進局住宅課長　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　笹川　晋也氏

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ですか。

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の促進に関する法律」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、劣化対策、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）

―長期優良住宅のメリットは。

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うことのほか、税制面で特例措置があります。例えば所得税の住宅ローン減税の控除率が高く最大控除額が多い、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1000万円多い、固定資産税の2分の1軽減の期間が長いなどです。

―どの程度普及していますか。

奈良　10月末現在での認定実績は420件です。新築着工戸数の約1%を占めます。このうち木造在来工法の住宅が約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、講習会の開催などを行っているところです。また国では、中小事業者向けに1戸当たり100万円の補助制度が実施されています。このような支援制度を活用していただくことにより、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下げず

―長期優良住宅について、工務店の立場からはどのように考えておられますか。

笹川　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。したがってそれほどハードルが高いとは感じませんでした。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、まったくできないということはないと思います。

むしろ問題なのはコストアップすることをいかにしてユーザーに納得していただくかという点です。営業力とコストダウンの手法で努力しても、長期優良住宅ですとどうしても在来の住宅より200万円ほど高くなります。それと、設計段階から工程を管理していかなければなりません。それでも長期優良住宅は住宅の資産価値を下げないという点でメリットがあるのです。

日本と欧米住宅 価値観に違い

―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及の阻害になりませんか。

笹川　確かにコストはかかるのですが、もし補助金がなくても相応の価値はありますね。私はもともと建売会社の営業をしていて、顧客のクレームに対応してきました。それで感じたことは、建売住宅の販売会社は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は意識が薄いのではないかということです。国内では、住宅の資産価値は経年とともに目減りして、26年すると不動産の評価額もゼロに等しくなってしまいます。これまでは地価が上昇したのでその分を吸収できたのですが、現在は地価の上昇は期待できません。

そのような経験も踏まえて、私は10年前からSE構法により住宅の資産価値を下げない家づくりに取り組んできました。またその後、長期優良住宅普及促進法が施行され、結果として私が目指すところの住宅の普及が図られるようになったのです。

北浦　アメリカでは中古になっても住宅の価値が下がるとは考えられていません。かなり前になりますが、西海岸近くのオレゴンで住宅の増改築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年や100年、150年という家が結構主流を占めていました。

アメリカ人は中古住宅を購入して、住みながら家の資産価値を上げることでさらにワンランク上の大きな家に住み替えることを目指しています。もともと、開拓精神が旺盛ですから、DIY（Do it yourself）で何でも自分たちでやってしまいます。専門家に工事してもらうのではなく、家族や友達を呼んできてみんなでワイワイ楽しみながら造るという発想です。その背景には設備や工具など、簡単に扱える工業製品や規格品が、近くのホームセンターで簡単に入手できるようになっていることも大きく関係していると言えます。誰がやっても問題なく増改築できるようなシステムが整っていることが重要です。

笹川　アメリカでは住宅は貯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るという観念が定着しています。住宅ローンの金利は控除の対象になれますし、2軒目の家を買って年金代わりにするという人が多いですね。

また、ヨーロッパでは、500年前の家は普通です。古い街並みを大切にするという意識が強いので、第2次世界大戦の復興を15世紀以来の伝統的な街並みで行ったという話をよく聞きます。

北浦　石造りの外構はそのままにして、内装を現代的なインテリアに改装している場合が多いですね。

ライフスタイル変化に柔軟対応

笹川　さきほど、住宅の資産価値が26年と言いましたが、構造そのものが26年くらいしか持たないというわけではないのです。だいたい30年すると一世代が回ってライフスタイルが変わってきますね。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ったりします。そのときに間取りを変えようとしても、戦後の一般的な住宅は壁が住宅を支える構造の一部になっているので、簡単にできないのです。また、住宅の図面などがそろっていることも少ないでしょうし、建築した大工さんに頼まなければわからないことも多いのです。結果として建て替えたほうが安くすむというケースも少なくありません。その点、長期優良住宅なら私どもの住宅は可変性が容易でかつ耐震性もある、住宅履歴書がそろっているというのがこれまでと異なるところです。

奈良　その住宅履歴書があれば、大幅なリフォームの際に役立ちますし、住宅の持ち主が代わっても継続したメンテナンスができ、将来的には住宅の資産価値も担保できると考えています。奈良県でも、なら住まいるカルテを配布して、住まいを長持ちさせるために履歴情報を記録しリフォームに備えるよう取り組んできました。全国でも先進的な取り組みで、今年からは希望者に無料で配布しています。

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意がテーマになりましたが、日本でも長期優良住宅で住宅を資産にしていこうという方向性でしょうか。

北浦　良質な中古住宅をストッ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ね。そのためには、住宅が造られ増改築されてきた過程が記録され開示されていることが大きな意味をもつため、「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、長期優良住宅法の基準に基づく一定レベル以上のものをいい、今後、長期優良住宅が良質な住宅として資産活用されていくと思います。

住宅履歴書や私どもの「なら住まいるカルテ」を活用していただいて、住まいを長持ちさせていただく、またこれから住宅取得を考えておられる方は、長期優良住宅の購入も検討していただくなど、住宅価値を高め長く使用できるよう、県としましても今後とも努力していきたいと思います。

―本日はどうもありがとうございました。

帝塚山大学現代生活学部教授
北浦　かほる氏

奈良県土木部まちづくり推進局住宅課長
奈良　守雄氏

エーティーエム建築代表取締役
笹川　晋也氏

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
構造耐力上必要な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平方㍍以上、共同住宅55平方㍍以上）

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の策定