

低炭素住宅と長期優良住宅の違いって何？

光熱費を削減できるだけでなく、住宅ローン控除の優遇やフラット35Sの金利Aプランの適用などを受けられる低炭素住宅。「同じように優遇措置やフラット35Sの金利Aプランを使える長期優良住宅と何が違うのか」？

長期優良住宅とは、長期にわたって良好な状態を保てるよう講じられた優良住宅のこと。2006年6月に施行された住生活基本法を背景に、2011年6月に施行された制度です。低炭素住宅の認定制度とは登場した背景が異なりますが、税制面での優遇ではほぼ同じです。

■低炭素住宅と長期優良住宅の優遇制度

	一般住宅	低炭素住宅	長期優良住宅
住宅ローン控除の対象ローン限度額 <small>※居住年が平成24年度の場合</small>	3000万円	4000万円	
所得税控除	なし	なし	標準的な性能強化費用相当額(上限500万円)の10%相当額を控除
登録免許税	一般住宅特例 税率0.15%	税率0.1%	
登録免許税	一般住宅特例 税率0.3%	税率0.1%	税率0.2% (一戸建て)
不動産取得税	課税標準からの控除額 1200万円		課税標準からの控除額 1300万円
固定資産税	一般住宅特例(1/2減額)の適用期間 3年(一戸建て)		特例適用延長 5年(一戸建て)
フラット35	フラット35 <small>※使用によって金利AまたはBプランも可能</small>	フラット35S 金利Aプラン	

コストパフォーマンスは低炭素住宅がよい？

税の軽減措置にそれほど大きく金銭的な優遇メリットに違いはないことを考えると、短期的には低炭素住宅の方がコストパフォーマンスは高いといえるかもしれません。長期優良住宅は建築後にも定期的なメンテナンスや修繕履歴の作成や保管が求められ、手間暇が多くかかるといえます。しかし、長期的にみれば耐震性やバリアフリー化などバランスの取れている長期優良住宅は住みやすく、適切な修繕がなされることを考えれば高値売却も可能ともいえます。そもそも、金銭的なメリットだけを追求するものでもありませんし、低炭素住宅であっても耐震性や他の性能を有するものもありますので、一概に比較することはできない。総合的に住宅の質を担保する長期優良住宅の一部を切り出し、強化したものが低炭素住宅といえるかもしれません。ただ、長期優良住宅も低炭素住宅も「よい家に長く住む」という考え方は同じものといえます。

住宅のストック社会化を推し進める中で、断熱性や耐震性など目に見えない価値が今後ますます重要になっていくと思われます。