2009.04.01

Contents

"不況に克つ"賢い住まいづくり
収入件を住宅
長期優良住宅に特別待遇

連載
HABITAな風景
住まいは暮まい
住まい文化の窓
住環住康
Green Earth

住まいづくりに最大のチャンス到来

住宅税制、金融、太陽発電など相次ぐ優遇策

建築費、地価下がり、ローン金利も低水準

住まいづくりを考えている人にとってかつてないビッグチャンスが訪れようとしている。政府が内需拡大による不況対策としてさまざまな住宅づくりへの支援策、優遇策を打ち出しているからだ。史上最大規模の住宅ローン減税に加えて、住宅の長寿命化を促進する長期優良住宅に対する優遇措置も講じられる。地球環境問題に対応しての太陽光発電設置への補助制度がスタートするほか、省エネルギー、バリアフリー改修への支援制度もある。各種制度を組み合わせての賢い住まいづくりが大事になっている。

一方で、気になるのが建築費や住宅ローン金利の動向だが、建築費については昨年後半の資源価格高騰による資材価格の上昇に今年に入って歯止めがかかっており、値下がり傾向にある。地価も国交省による後期動向調査（1月1日現在）で、全国での急落傾向が明らかになった。

住宅ローン金利も、都市銀行10年固定ローンをみると、08年7月に4.2%はどだったのが、09年2月段階で3.0%。住宅金融支援機構のフラット35の融資金利も返済期間21年以上の場合、08年6月に最高4%、最低3.8%だったのが、09年2月には最高3.72%、最低3.77%という状況。最も多い適用金利は3.02%だ。住宅ローン金利は、低水準で安定しているとみていい。住まいづくりには最適の環境だ。

こうした状況に加えて政府のさまざまな優遇策が、住まいづくりへのいっそうの追い風になっている。

Weekly HABITA 000

史上最大の住宅ローン減税

所得税に加え、住民税からも控除

優遇策の目玉が21年度住宅税制で、住宅ローンを組んで住宅を購入したときの減税制度の大幅な拡充と、長期優良住宅の取得をローンを組まずに自己資金でまかなう人にもメリットのある減税制度も導入。さらには省エネ性能の向上やバリアフリー化など優良な住宅にするためのリフォームにも減税が行われる。これまでになかった大規模な住宅減税といわれる理由だ。

住宅ローン減税は、09年1月1日以降13年12月末までの入居者を対象に、年末の住宅ローン残高の1%に相当する額が10年間、所得税額から控除される。08年に入居した場合は、10年間の控除額の合計が最大100万円だったが、翌税制では最大500万円になる。ただ見落としてはならないのは最大控除額は入居年によってちがうことで、500万円控除が受けられるのは08年と10年の2年間だけ。それ以前の最大控除額は400万、300万、300万円と少なくなる。やはり今年、来年がもっともトクするとみていいのだ。

先導的モデル事業には200万円補助

さらに、こんどの住宅ローン減税で見逃せないのは、所得税から控除しきれない分について新たに個人住民税から最高9.75万円という控除も可能になったこと。

また、長期優良住宅普及促進法の制定にともない、認定された長期優良住宅には一般住宅よりも住宅ローン減税額が優遇され、最大控除額600万円となるほか、さらにローンを組まなくても減税が行われるいわゆる投資型減税という新制度も設けられた。（詳細は9面）

加えて、200年住宅として国交省が公募、採択した超長期先導的モデル事業には一戸当たり200万円が補助される。同事業は09年度から5年間にわたってつづけられるので、同住宅の購入は魅力だろう。

税制以外では、住宅金融支援機構が省エネ、耐震、バリアフリー、耐久・可変性にすぐれた住宅に対して0.3%の金利を優遇する「フラット35S」について適用条件を0.5つでもクリア（従来は2つ以上）すれば適用し、金利優遇期間も5年間から10年に延長するなど優遇措置もある。

太陽光発電は7万円/kwを補助

4月以降、新年度に入ってからは地球環境問題に対応しての支援策もある。住宅用太陽光発電システムの設置導入に対する補助事業がそれで、1kw当たり70万円以下の設備に対して補助額は1kw当たり7万円。最大で10kwまでが条件。太陽光発電は低炭素社会実現へのシンボル的な存在であり、この補助制度で一挙に普及がすすみそうだ。

このほか、高効率の給湯器を導入する場合にも新年度予算でエコキュート分150億円、ガス燃料電池分100億円が用意されており、1台当たりでの定額補助が行われるのもチェックしておきたい。設備メーカーや販売店等が受付窓口になる。