

持続可能な社会を
考えます！

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年5月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭



未来の住宅

未来の住宅と言うと、SF映画やマンガにでてくるように、ロボットが食事を作ってくれたり、座っている椅子が目的の場所まで移動したりと、便利さを切り口に想像されます。今でも住宅設備の分野ではかなり進化しています。エアコンの制御や施錠の確認は外部からスマートフォン等を使用して簡単にできるようになりました。しかし、住宅を根本から考えますと、設備の利便性だけにとらわれのではなく、建物を構成する最も重要な要素である、柱・壁・屋根・土台等に目を配る必要があります。

そもそも、住宅とは雨風をしのぎ、暑さや寒さ、騒音や異臭から身を守り、快適安全に生活ができる空間でなくてはなりません。住宅には、二戸建てやマンションなど、様々なカタチがありますが、最低限の快適性や安全性を満たす必要があります。人が「快適」な空間は、温度や湿度が一定に保たれ、耐震性や防犯性に優れ、安全かつ省エネであることが求められるのです。また、最近では循環型社会に対応した、住宅の建設から解体までの、住宅のライフサイクル全体から総CO₂の排出量を抑えるような研究も行われています。

我が国における住宅事情は、戦後の高度成長期、人口増加により大量に供給されました。しかし、現在では少子高齢化、供給過多に対応しなければならぬ時代へと変化しています。今、住宅は快適・安全・高性能であり、使

古してもその価値が目減りしないものへと変化が求められています。今回は、そんな高性能住宅の先進国、ドイツでの取り組みをご紹介します。

ドイツと日本では気候が違いますので、同じ住宅を日本で造ってもその性能は違ってきます。しかし、自然から得られる太陽光のエネルギーや風をうまく取り入れ、効率的に利用し、室内の温熱環境を快適に保つことが基本となるところは同じです。太陽の光を利用するためには、大きな窓が必要です。しかし、これらうまくそのエネルギーを取り入れないと部屋の温度が上がりすぎてオーバーヒートになってしまいます。また、日射がなくなった途端に冷放射等で寒くなってしまう。ドイツの高性能住宅はトリプルサッシが標準で、太陽のエネルギーを室内に都合よくコントロールするためのブラインドは外に取り付けるのが一般的です。太陽エネルギーは、窓からだけではなく、太



窓の外にブラインドがつく

陽光パネル、太陽熱温水器からも獲得します。また、室内の温度を一定に保つために断熱材をしつかり使い気密性能も向上させます。しかし、ただ多くの断熱材を入れるだけでは高性能にはなりません。その地域の気候に合わせる必要があるのです。また、余分な湿度をコントロールし、カビや細菌等の発生を抑えるようにも工夫しなければなりません。ドイツの高性能木造住宅では、外壁に面した壁は厚さ30センチ以上になります。

日本ほど新築住宅の多くないドイツでは高性能住宅への改修も盛んです。窓の交換、基礎・屋根・壁断熱、窓周りの施工精度の向上、熱橋^①対策、熱交換換気^②、サーモスタット等の設備の使用等が順番に課題となってきました。ドイツでは日本より日射エネルギーを得ることが難いため、特に光の利用に気を使っているようです。日本は、夏の日射と温度のエネルギーが大きいので、冷房の使用が必要となってきました。しかし、断熱機密をしつかりと行うことは冷房のエネルギーの削減にもつながりますので、ドイツ同様、断熱気密、換気、



30cm以上ある壁の断面模型、手前が部屋の内側

日射エネルギーの利用を積極的な活用が期待されず。日本の未来の住宅は、日本の気候に合わせた日本版高性能住宅を作ることが必要です。



窓の性能の向上で開口部は広がった。

①熱橋(ヒートブリッジ)とは、外壁と内壁の間にある柱などが熱を伝える現象のこと。特に熱伝導率の高い鉄骨は、外気と室内の熱を伝えやすくなります。夏は熱がヒートブリッジを伝わり暑くなり、冬は冷気が伝わり寒くなります。このような現象が、結露の原因になります。省エネの観点からみると、冷房時の熱効率が悪くなり、光熱費も高くなります。



中央上:熱交換型換気扇
左:蓄電池(太陽光パネルで発電した電気を蓄電する)

②熱交換型換気扇とは、室内の排気熱と外気温を交換させる機能を持った換気扇であり、室内の空気を入れ替えるは、熱交換フィンによって熱を交換します。冷房時の換気の際も、外気の温度を調節して室内に取り込むため、室温が大きく変化することが無く、室温を一定に保ちます。

不動産の ゆくえ

住宅リフォームを対象とした税の 優遇措置

住宅リフォームを対象とした税の優遇措置には次の3つの制度があり、いずれもリフォームを行う消費者が適用を受けるものとなります。税の控除額や軽減額などの算出方法については、制度の種類やリフォームの内容により異なります。また、各制度には工事、住宅および居住者などに係る要件があり、それらを満たす場合でないと優遇措置の適用を受けることができませんので、それぞれの制度を正しく理解することが必要となります。

1. 所得税額の控除【表1】

所得税は、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される国税です。所得税額の控除とは、一定のリフォームに係る工事費用等の額に応じて所得税額を控除する制度であり、控除期間や控除額などが異なる3つの制度があります。所得税額控除の適用を受ける場合は、工事完了後の確定申告で要件を満たす工事を行ったことを申告することが必要となります。

2. 固定資産税の減税措置【表2】

固定資産税は、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される地方税です。固定資産税の減税措置とは、要件を満たすリフォームを行った場合に、リフォームに要した費用の額によらず一定の割合で家屋の固定資産税が軽減される制度です。固定資産税の減税措置の適用を受ける場合は、工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ要件を満たすリフォームを行ったことを申告することが必要となります。

3. 贈与税の非課税措置【表3】

贈与税とは個人がつけた現金などの贈与に応じて課税される国税です。贈与税の非課税措置とは、リフォームを行うために父母等から資金(住宅取得等資金)の贈与を受けた場合に、贈与の一定額までが非課税となる制度です。贈与税の非課税措置の適用を受ける場合は、リフォームを行った翌年の贈与税の申告期

間に、要件を満たす工事を行ったことを税務署へ申告することが必要となります。

また、耐震改修、バリアフリー改修又は省エネ改修などを組み合わせて行ったリフォームの場合は、制度を併用して適用を受けることができる場合があります。各制度の併用の可否は一般社団法人リフォーム推進協議会のホームページ、ガイドブックでご確認ください。

【表1】

概要	控除対象期間	控除額	リフォームローン要件	要件
投資型減税	1年分	工事費の10%	ローンの借り入れ有無によらない	工事の内容・費用、住宅、居住者等
ローン型減税	5年分	毎年の年末リフォームローン残高の2%または1%	5年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等
住宅ローン控除制度	10年分	毎年の年末リフォームローン残高の1%	10年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等

【表2】

概要	減額対象期間	軽減額	要件
固定資産税の減額措置	1年度分または2年度分	家屋の固定資産税の1/2または1/3	工事の内容・費用、住宅、居住者等

【表3】

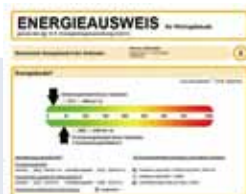
概要	非課税対象期間	非課税枠	要件
贈与税の非課税措置	1年分	平成26年 500万円(1,000万円)*	工事の内容・費用、住宅、居住者等

* ()に記載した額は一定の省エネ性又は耐震性を満たす住宅が対象となります。

コラム エネルギーパス

エネルギーパスとは、EU全土で義務化されている「家の燃費」を表示する証明書です。EUでは年間を通して快適な室内温度を保つために必要なエネルギー量が明示されています。床面積1㎡あたり○○kW時必要という形で数値化されており、誰でも簡単に家の燃費を確認することができます。例えば、30kW時/㎡の燃費性能をもつ床面積100㎡の家の場合、一年間で必要な冷暖房エネルギーは3000kW時です。この家のエネルギーを全て灯油で賄う場合は一年間で300Lの灯油が必要です。10kW時の電気は1Lの灯油と同じエネルギーとなります。

社団法人 日本エネルギーパス協会



ドイツの住宅にあるエネルギーパス

お勧めの一冊 耐震化の法律読本 法的リスクを回避するためのQ&A80

著者:匠総合法律事務所 出版社:建築技術 価格:2,484円(税込)

1:地震と建物の責任問題

Q1:地震時にビルが倒壊して、そのビルを訪れた人や通行人が死傷した場合、誰が責任を追うのですか?

A:その倒壊が地震による……

第一章大地震、起きたらどうなる?の書き出しの第一問です。

80のQ&A型式で、地震の法的リスクをいかに解決すれば良いのかが、法律の難しい内容を噛み砕き、解りやすく書かれています。それもそのはず、著者である匠総合法律事務所は、住宅・建設業界専門の弁護士集団だからです。建築用語はもちろん建築基準法にはめっぽう強いのです。建設業に携わる人が、いつ来るか分からない地震にいかに対応するかを導いてくれます。また、建物の所有者にもその建物を所有するだけでその責任を問われる(民法717条工作物責任)こともあるなど、工務店や建築設計に関する人はもちろんのこと、ビルのオーナーも読んでおきたい一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>