

ソーラー住宅がますます身近に

太陽光発電に公的補助!

環境に対する意識が高まる中、2005年度で打ち切られていた住宅用太陽光発電システム設置への国の補助金制度が復活。各自治体も、独自の補助金制度を上乗せし、すでに走り出しています。これを受けて住宅メーカーも割引制度を導入と、まさにソーラー住宅実現のチャンス到来!太陽光発電の余剰電力を、電力会社が高額で買い取る計画が進められています。

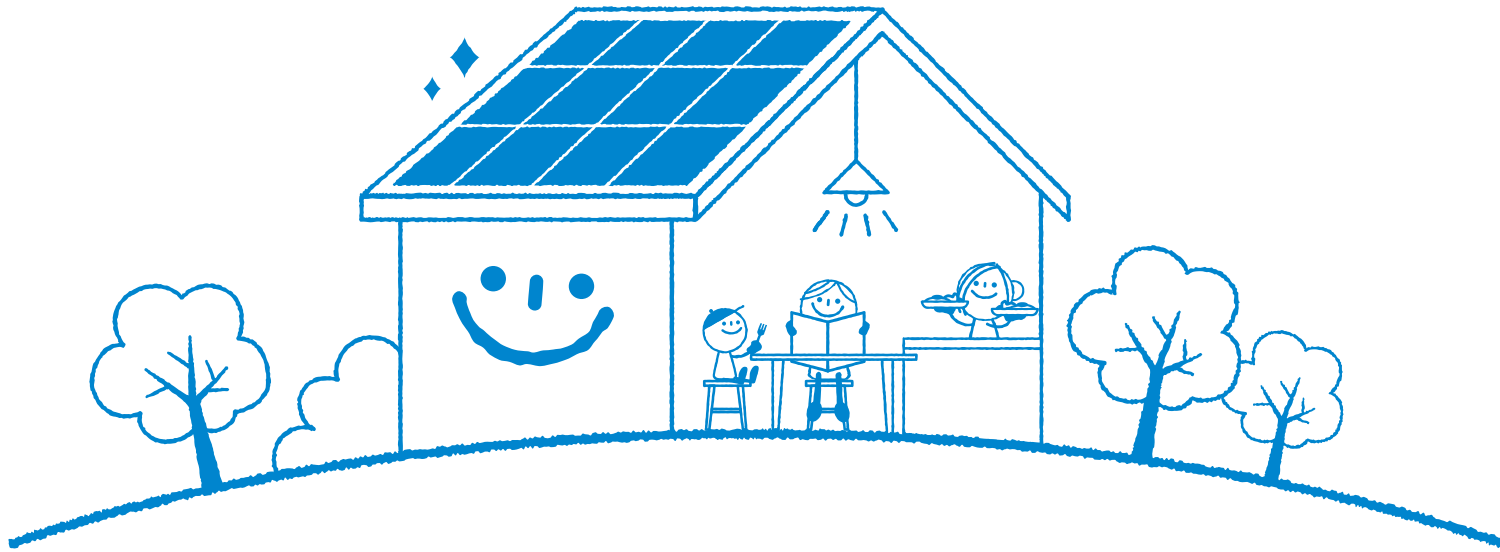
マイホーム購入の大きなはずみに

大幅拡充! 新・住宅ローン減税スタート!

「過去最大規模」と話題の住宅ローン減税がいよいよスタート!年々縮小傾向にあった住宅ローン減税が、数年ぶりの大幅拡充となりました。所得税だけでなく、住民税からも控除されるといううれしい要素も盛り込まれ、幅広い層が恩恵にあずかれそう。年収や借入額に応じて変わるメリットをよく考えた上で、よりベターな選択をしましょう。



地球と家計を守る「ソーラー住宅」に熱い視線!



ソーラー住宅は、光熱費ゼロへの第一歩

太陽光発電+高性能断熱+オール電化のトリプル削減

毎日の暮らしのために、家計からはずせない光熱費。この費用を限りなくゼロへ近づけるといふ夢が、現実になりつつあります。主役はもちろん太陽光発電システム。これに電力会社による割安なオール電化プランや、空気の熱から効率よくお湯を作るエコキュートを組み合わせることで、大幅な光熱費カットが期待できます。例えば4kW以上の太陽光発電システムを導入し、エコキュート&オール電化を併用した場合、光熱費は何と年間約80%も削減!CO₂も、平均的な4人家族で約30%も減らすことができ、「チーム-6%」の目標も余裕で

クリアできることとなります。

さらに来年度から予定されている高額売電制度がスタートすれば、太陽光発電で余った電力を従来の2倍の値段で電力会社に買い取ってもらえることに。高断熱な住まいづくりを基本に、省エネ家電への買い替えや、待機電源のこまめなオフやエアコン運転時の適正室温に気を配るといったエコライフの実践も合わせて行えば、夢の光熱費ゼロライフはもう目の前。家計の負担を減らすことが、環境の負荷を減らすことにつながるのうれしい限りです。

※1.2 三洋電機試算より

50年後、100年後のエネルギー供給は大丈夫?

今後も気になる、光熱費高騰のリスク。

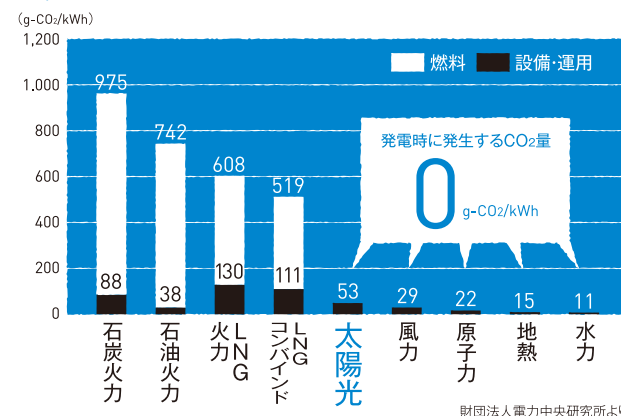
昨年、日本中を騒がせた石油価格の高騰。日々の暮らしに直結するガソリンや灯油が値上がりし、とりわけ寒冷地では、高い灯油代が暖房費を押し上げ、家計を直撃したのは記憶に新しいところです。この騒動は一段落しましたが、石油を

はじめとする化石燃料に限られた資源であることには変わりありません。将来も安心して家計を守るために、光熱費リスクを最低限に抑える新しい暮らし方、新しいエネルギー活用へのシフトが必要です。

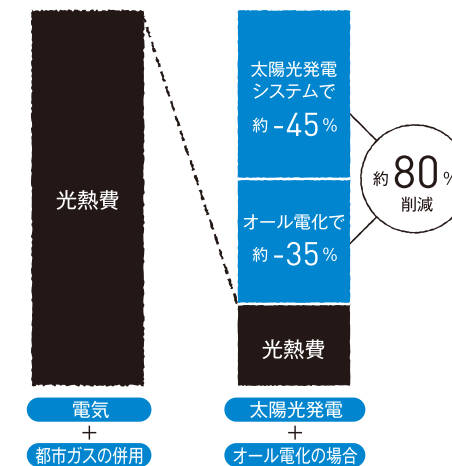
CO₂排出ゼロ。降り注ぐ「太陽エネルギー」を有効活用。

現在、国内の発電量の約60%を占める火力発電。発電時に石油や石炭を燃やすことで、大量のCO₂が発生してしまい、地球温暖化への悪影響が心配されています。これに対し、今、脚光を浴びているのが、風力や太陽光などのクリーンで無限な「自然エネルギー」。なかでも各住戸に設置できる太陽光発電の場合、無限に降り注ぐ太陽エネルギーを利用でき、CO₂も発生せず、家1軒分で年間約930ℓもの石油消費を削減できると言われています。快適な生活を営みながら環境への負荷を低減できる「持続可能」なエコ熱源に、世界中の期待がますます高まっています。

発電方式別CO₂排出量比較 (2001年)

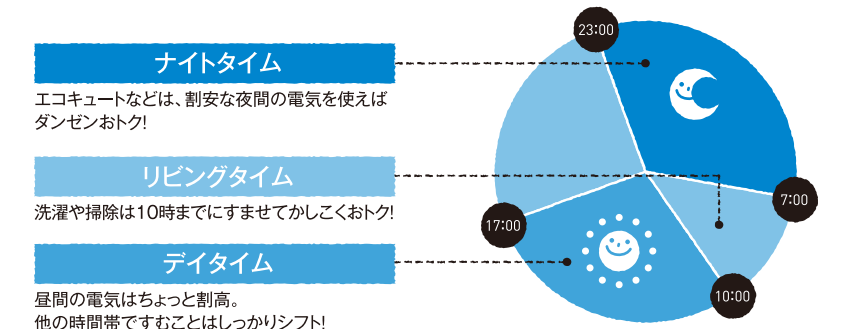


光熱費の比較イメージ



オール電化契約の時間帯

オール電化契約にすると、時間帯によって電気料金の単価が変わるおトクな料金メニューに。料金が割高なデイトタイムは太陽光で発電した電気でもかない、料金が通常の約3分の1になるナイトタイムは電力会社の割安な電気を使うなど、時間帯差をかしこく利用すればとっても経済的です。

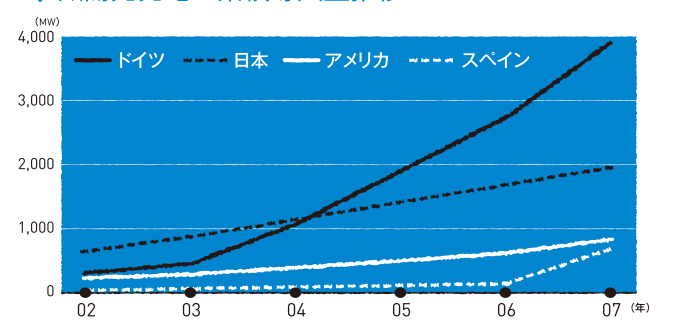


※詳しくは契約電力会社にお問い合わせ下さい。

海外でも光熱費ゼロ住宅への動き

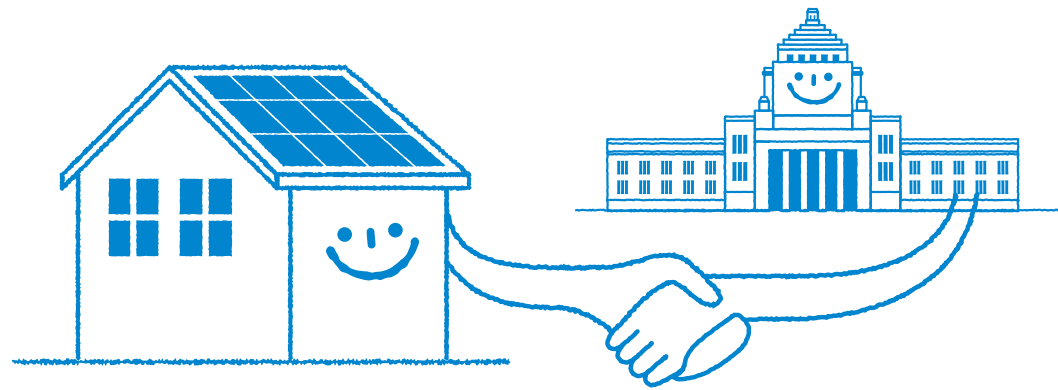
お財布にも環境にもやさしい「光熱費ゼロ住宅」へ向けての取り組みは、日本だけではなくありません。環境先進国ドイツは2020年、暖房を使うことなく太陽エネルギーや高断熱構造などで室温を維持できる省エネ住宅を義務化する予定。またカナダでは、2030年までにすべての新築住宅に光熱費ゼロを適合させるプログラムが進行中。今後も世界中で、住まいとエネルギーとの関係を見直す動きがより活発化していくと考えられます。

太陽光発電の累積導入量推移



※3 年間の暖房に必要なエネルギーが15kWh以下/㎡以下

初期投資の回収期間を大幅に短縮



政府・自治体の補助金制度が再開

さて、気になる太陽光発電設置への補助金制度とはどのようなものなのでしょうか?これは、一般家庭が新たに太陽光発電システムを導入する際、出力1kWあたり7万円を政府が補助するというもの。一般的な住宅では、平均3~4kWの太陽光パネルが設置されることが多いため、補助額は20万円台と考えられます。募集期間は平成21年4月1日から平成22年1月29日まで。予算総額270億円が計上されています。また4月からは、各自治体による補助金制度もスタート。東京都は1kWあたり10万円、大阪市なら5万円が支給され、導入時の負担を軽減す

るのに一役買っています。さらに来年度からは、太陽光発電で余った電気を電力会社が買い取る価格が、従来の2倍に引き上げられる予定。200万円前後かかる太陽光発電システムは、もとを取るのに20年程度かかると言われてきましたが、これなら10年あまりへと大きく短縮される見通しになりそうです。

政府補助金	最大出力1kW当たり7万円 (最大出力が10kW未満で、且つシステム価格が70万円(税抜) / 1kW以下であること)
自治体補助金	自治体により補助金制度が異なる (詳しくは、太陽光発電普及拡大センターへ)

大阪府堺市で家庭用太陽光発電システム(出力4kW,年間発電量4000kW/h)を設置した場合

ケース	設置費用および収入	投資回収年数(A/B)
ケース1 補助金なし	A: 初期費用 240万円 B: 売電による年間収入 9.6万円 (4000kW/h×24円)	約 25年
ケース2 補助金をフル活用 合計56万円 (国:28万円、市:28万円)	A: 実質初期費用 184万円 (240万円-56万円) B: 売電による年間収入 9.6万円 (4000kW/h×24円)	約 19.5年
ケース3 補助金と新買い取り制度を活用 1kW/h当たり48円	A: 実質初期費用 184万円 (240万円-56万円) B: 売電による年間収入 19.2万円 (4000kW/h×48円)	約 9.5年

※簡略化のため太陽光による発電量をすべて電力会社に売電する前提で試算。初期費用(設備費、工事費)は業界の相場価格。現行買い取り価格の24円は関西電力の購入単位を参考。高額買い取りの対象は余剰電力に限られるため、ケース3の実際の投資回収年数は9.5年より長くなる。

メーカーによる割引戦略が後押し

この太陽光発電普及の波を受けて、独自に割引制度を実施するメーカーも登場、割安感を打ち出しています。実際、公的補助と合わせると半額程度になるケースも。しかもこれらの普及効果により、システム自体の価格も2007年度平均

の1kWあたり70万円から2008年度末には早くも約60万円に値下がり。環境にやさしい電気を、自宅で作ってまかなえる。低炭素社会実現に向けた「新・三種の神器」、ソーラー住宅が手の届くものになってきました。

ソーラー住宅を応援する「グリーン電力証書」制度

グリーン電力証書とは?

グリーン電力とは太陽光や風力、バイオマス(生物資源)など、再生可能な自然のエネルギーによって作られる電力のこと。従来型の石油や石炭といったCO2を排出する化石燃料とは異なり、地球にやさしい持続可能なクリーンエネルギーです。このグリーン電力の持つCO2排出ゼロや省エネといった

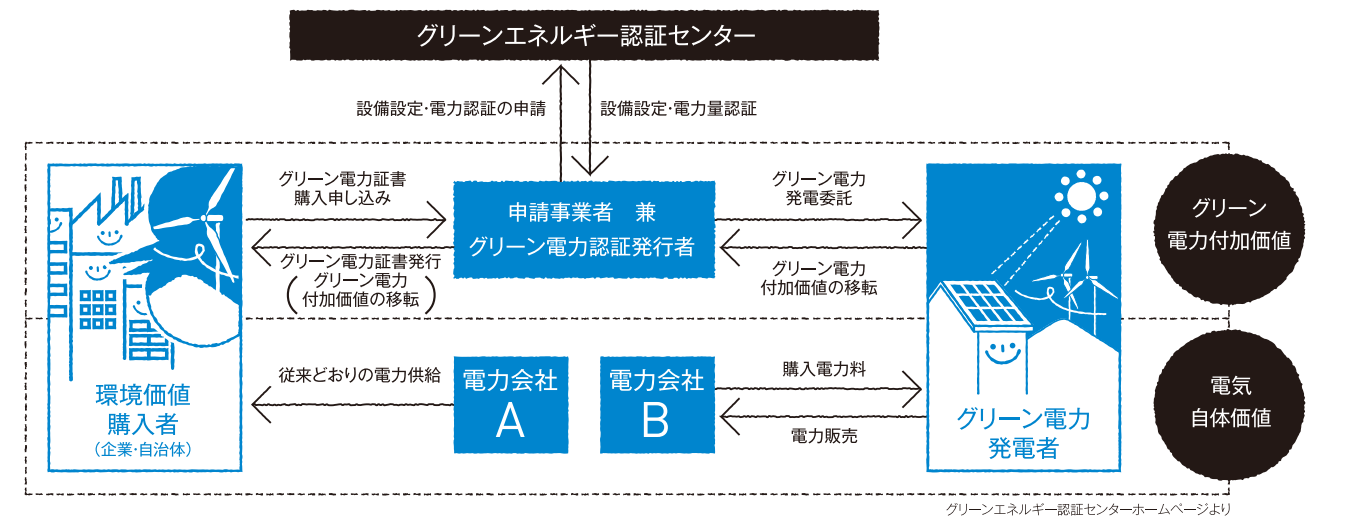
「エコ価値」を、電気そのものの価値とは切り離して第三者機関が評価し、証書として取引するのが「グリーン電力証書」のしくみ。この証書を購入し、通常使用している電力にエコ価値を組み合わせることで、環境にやさしいグリーン電力を使用したものとみなされます。

ソーラー住宅にもグリーン電力証書を認定

このほど、グリーン電力証書の取引を認定されたソーラー住宅が登場しました。第一号となった三洋ホームズでは、売却したグリーン電力証書の代金から、太陽光で発電した価値として、居住者に年間1万円が支払われます。このように証書を購入

した企業や自治体が、太陽光発電システムの普及や維持・管理を間接的に後押しし、サポートに一役買うことになるグリーン電力証書。今後の広がりが注目を集めています。

グリーン電力証書のしくみ



幅広い購入層が減税でオトクに



ローン減税の基本的しくみ

一定の要件を満たす住宅ローンを利用して、マイホームの購入や増改築を行った場合、所得税の一定額が控除される制度が、「住宅ローン減税」。マイホーム購入に対する税制面からのバックアップといえます。控除を受けるには、入居時期、床面積、所得制限、ローンの借入れ先や返済期間についてなど、様々な要件がありますが、一般的なマイホーム

を通常のローンを組んで購入する場合にはおおむねあてはまることが多いようです。ただし、この制度の適用を受けるためには、初年度に確定申告が必要です。サラリーマンの場合、初年度に確定申告を行えば2年目以降は年末調整で適用を受けることができます。

新しい住宅ローン減税ってどんな制度?

最高控除500万円に拡大

新しい税制は、2009年から2013年末までの5年間にマイホームに入居した場合に適用されます。中でも2009年、2010年に入居した場合、対象となる住宅ローンの年末残高は、2008年度の2,000万円から一気に5,000万円まで引き上げ。控除率もアップし、年末ローン残

高の1%に相当する額が10年間に渡って毎年控除されます。これは、昨年度の最高控除額160万円に比べると最大控除額で何と3倍以上にも達する金額。ただし誰もが最大控除を受けられるわけではないので、注意が必要です。

長期優良住宅への優遇措置が登場

今回新たに設けられたのが、長期優良住宅への減税。通常の住宅に比べ、優遇措置が受けられます。これにあてはまる住宅を2011年末までに新築し入居すると、

対象となるローンの年末残高は5,000万円、控除率は1.2%に上乗せ。通算の最高控除額が600万円と、過去最大規模になりました。

新旧住宅ローン減税の比較

いままでの住宅ローン減税を最大に適用

現行制度	
居住年	2008年
控除対象 年末残高	2,000 万円
控除期間	10年
控除率	1~6年目 1.0%
	7~10年目 0.5%
通算最高 控除額	160万円

2009年からの改正案では...

新しい住宅ローン減税を最大に適用

居住年	一般住宅				長期優良住宅		
	2009年~ 2010年	2011年	2012年	2013年	2009年~ 2011年	2012年	2013年
控除対象 年末残高	5,000 万円	4,000 万円	3,000 万円	2,000 万円	5,000 万円	4,000 万円	3,000 万円
控除期間	10年				10年		
控除率	1.0%				1.2%	1.0%	1.0%
	1.0%				1.2%	1.0%	1.0%
通算最高 控除額	500万円	400万円	300万円	200万円	600万円	400万円	300万円

さまざまな住宅購入者にメリット

住民税からの控除が可能に!

税改正のうたい文句「500万円の最大控除」ですが、計算によると、実際この最大恩恵を受けられるのは、10年間毎年1,000万円超の収入があり、年末のローン残高は5,000万円というケースのみ。ではさまざまな購入者にもメリットはあるのでしょうか?そのカギが、住民税からの控除。これまでは所得税からの減税に限られていましたが、今年からはまず所得税から控除し、控除しきれない分があれば翌年度の住民税からも引かれることが可能になりました。給与収入500万円のサラリーマンAさんのケースを見てみましょう(下表)。2008年入居の

場合、15年の控除期間を選択したとすると減税額は12万円(2,000万円×0.6%)ですが、支払った所得税の5.95万円が限度でした。今年からは所得税と合わせて、個人住民税からも5.95万円(課税所得119万円×5%)を差し引くことができます。同様に、より年収の高い世帯、Bさんのケースでは、2008年入居なら初年度は最大でも20万円の控除にとどまっていたが、今年はローン残高の拡大と住民税からの減税で、合わせて35万円もの減税に。このように、収入や借入れに応じて、幅広い層が恩恵を受けることができるようになりました。

AさんとBさんの2008年、2009年入居の単年度比較 (控除期間15年)

		2008年入居の場合	2009年入居の場合(一般住宅の場合)
Aさん	給与収入500万円 (課税所得119万円) 住宅ローンの年末残高 2,000万円	控除額 59,500円 (所得税から59,500円)	控除額 119,000円 (所得税から59,500円 住民税から59,500円)
	Bさん	給与収入800万円 (課税所得343万円) 住宅ローンの年末残高 3,500万円	控除額 200,000円 (所得税から200,000円)

住宅ローン減税の全期間計算例

(控除期間10年/2009年入居の場合)2009年5月29日付毎日新聞より

		所得税からの 減税額	住民税からの 減税額	合計
年収 500万円 ローン 2,000万円	一般住宅	59.5万円	59.5万円	119万円
	長期優良住宅	59.5万円	59.5万円	119万円
年収 600万円 ローン 2,500万円	一般住宅	94.5万円	94.5万円	189万円
	長期優良住宅	94.5万円	94.5万円	189万円
年収 700万円 ローン 3,000万円	一般住宅	165.5万円	90.7万円	256.2万円
	長期優良住宅	165.5万円	97.5万円	263万円
年収 800万円 ローン 4,000万円	一般住宅	258.5万円	86万円	344.5万円
	長期優良住宅	258.5万円	97.5万円	356万円
年収 1000万円 ローン 6,000万円	一般住宅	495.2万円	0万円	495.2万円
	長期優良住宅	567.8万円	26.4万円	594.2万円

※住宅生産団体連合会の試算より作成。夫婦と子ども2人の世帯、ローンは年利3%(元利均等払い・30年固定)、収入は10年間固定

ローンを使わない

「住まいの高品質化」 にも減税措置

また、住宅の長寿化を図るリフォーム減税もお目見え。住宅ローンを使わない住宅投資にも適用されます。これは、長く住み継げる高品質で長寿命の住まいづくりを促すことに重点がおかれたもので、長期優良住宅の新築・購入のほか、バリアフリー化、省エネ化、耐震化といった改修を行うと、住宅性能の強化に必要な工事費の10%を所得税から控除されると

いうもの。対象となる工事費は1,000万円まで認められるので、住宅ローンを組まない場合でも、最大100万円の控除を受けることが可能になります。また初年度に控除しきれない場合には、翌年の所得税額からも控除することも可能。ただし、住宅ローン減税と併用することはできず、いずれかを選択することになります。

住宅の高品質化投資への減税措置

長期優良住宅の建設促進



長期優良住宅を新築又は取得した場合に、標準的な性能強化費用相当額（上限1,000万円）の10%に相当する額を、所得税額から控除。
（適用期限：長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行日2009年6月4日～2011年12月31日）

住宅に係わる各種改修の促進



一定の省エネ改修・バリアフリー改修工事を行った場合、工事に要した費用と標準的な工事費用額の少ない方の金額（上限は原則200万円）の10%に相当する額を、その年の所得税額から控除。
（適用期限：2009年4月1日～2010年12月31日）



無理のない住宅資金計画を

このように、住宅取得を検討している方にとって、新税制はかなりメリットのあるものとなっています。少しでも早い住宅購入を、と気持ちもはやりがちですが、マイホームの資金計画では「無理をしないこと」が最大のポイント。自分の借入額や年収に応じて、減税の恩恵がどれくらいのものになるのか。戻ってくるものを見込んで住宅ローンを借りすぎようとしてはいないか。もとより、住宅価格や金利の今後の動向はどうなのか。こういったことをしっかりと考え合わせた上で、メリットを上手に活用しながら、自分たちのライフプランに合った資金計画とマイホーム購入をめざしましょう。