



平成22年8月15日

Vol. 70

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

# 不動産なんでも相談

Q. 最近「長期優良住宅」や「2000年住宅」という言葉を目にするようになりましたが、長期優良住宅を購入すれば税金面やその他どのようなメリットがあるのでしょうか？また単純に考えて「長期優良住宅」や「2000年住宅」を建てようと思った場合にはかなりの費用がかかるように思うのですが、一般のサラリーマンが建てられるのでしょうか？

『「ミニ・ミニ・ミニ」と朝から大量のセミの鳴き声が、暑さで緩んだ毛穴にしみ込んできそうなの勢いです。加来家では健康や環境、そしてお財布のことも考え部屋の窓を開けなれないように「エアコン」は入れないよう心がけております。ですから生命力あふれるセミの声がとてよく聞えます。『暑い中どんな想いで鳴いているんだろっ』と考えながら聞いていると意外にも心地よく耳にひびいてきてなんとも不思議な気分になります。ぜひ一度お試しあれ(笑)。

A. 税金面では所轄行政庁の認定をうけることで「所得税」「登録免許税」「不動産取得税」「固定資産税」での税制優遇のメリットがあります。またそれ以外では「住宅エコポイント」「木のいえ整備促進事業」による補助金100万円(一定の要件あり)、「フラット35」による住宅ローン金利優遇などがあります。建築費用に関して一般のサラリーマンが建てられる金額なのかどうかについては正直なんとも言えません。(長期優良住宅後半)

## この夏早々に、黒さに磨きがかかりました♪



## 石川明人の感動体験！

毎日猛暑の厳しい日が続いておりますが、この暑い夏を堪能しに行きました。行き先は山口県角島。去年に引き続き大学時代の仲間と一緒に行きました。天気は快晴。この日の角島はいつもより透明度が高く、コバルトブルーの海が一段と綺麗でした。一番楽しみにしていました角島にかかる橋を走る最中は当然窓は全開。角島の風を浴びながら綺麗な海や島々を眺め最高の気分まで到着。早々にテントを広げ、バーベキューの支度に取り掛かり、あっという間に完成したときは汗がビッシリです。ここでもう一つの楽しみが。完成した直後に海へダッシュ&ダイブ！熱くなった体を冷たい海が迎え入れてくれるのでとても気持ち良かったです。そして、バーベキューをしながら飲むビールはとて最高！友達とは近状報告なども含め話題が尽きることはありませんでした。そして夕日が沈み始めてきたので引き上げ。帰りはいつも立ち寄り近くの露天風呂で体を癒しました。目の前には海が広がり夕日が沈んでゆく光景が見られ、なんとも言えない心地よい気分を味わえました。楽しい一日だったね、と言いつつながらの帰り道。ここで嬉しいサプライズがありました。突然目の前に花火が上がりました。田舎道に車を止め、約30分上がり続けた花火を皆で楽しみました。このサプライズは一日の終わりを見事に飾る出来事でした。最初から最後までとても充実した一日を過ごし、改めて友の大切さや自然の恵み・美しさを感じることができました。しかし失敗が一つ。背中に日焼け止めを塗り忘れ大変なことになりました。夏の日差しにはくれぐれも気をつけましょう！

## 長期優良住宅後半

今回のご相談内容を調べて行く上で私なりに考えさせられることがありましたので、税金上のメリットやそれ以外の優遇措置の細かな内容ではなく、「長期優良住宅」の考えや日本と海外(特にイギリス)との「住宅」に関する違いなどを記載させて頂こうと思います。



「長期優良住宅」や「2000年住宅」というものが目立ってきたのは、「つくっては壊す」という消費型の社会から「よいものをつくらせ、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック型社会へ推移する時代背景をもとに「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されたためです(2009年6月4日)。

これは環境問題に関することや、住宅を長持ちさせることでリフォームや点検、また中古住宅の売買などの市場を促進させる目的もあります。確かに今の日本の住宅というものは、新築を建てる際住宅ローンを利用しますが、返し終わる

頃には資産価値がない家が残っているという状況です。ですから古くなった建物であれば壊して新築を建てるというのが今の流れです。しかし調べて驚きましたが、日本の住宅の利用期間は平均30年に対してアメリカが55年、イギリスはなんと77年ということです。

また、1950年以前に建てられた住宅(築60年)が現在でも残っている割合はイギリスが全体の4割に対し日本では5%以下といった数字が出ています。日本の住宅の大半は1981年以降(築29年)に建てられた住宅が多く、全体の6割を占めています。



今後日本もイギリスを代表する諸外国の良い所を見習い住宅を長持ちさせることにより、建替えにかかる費用をおさえて、住宅の解体や除却に伴う産廃物の排出をおさえる環境にもお財布にも優しい暮らしへの転換を図る動きは必至だということが実感できます。(裏面)

しかし一概に「長期優良住宅」「2000年住宅」というもただ頑丈に建てれば良いという訳ではなく、それには必要な条件があります。具体的には「耐震性」「耐久性」「劣化対策」「維持管理・更新の容易性」「メンテナンスの容易な家」「可変性（ライフスタイルに応じて変化しやすいこと）」「省エネルギー性」「居住環境（地域全体の住環境を意識すること）」「住戸面積」「資金計画」などの項目を一定基準以上になければなりません。



そしてこれらを基に「維持保全計画」を作成すれば、所轄行政庁（北九州の場合は市長）の認定をうけることができます。ここで大事なのがこの認定を受けた住宅が最初にお答えしたような税金面やそれ以外での優遇をうけることができるというわけです。また当然、維持保全計画を立てた後は少なくとも十年ごとに点検を実施することと決められています。ですから、なかなか大変な労力が必要になるかもしれません。費用は様々優遇を受けた上で一般の住宅

コストよりも坪あたり2万円〜3万円アップするといふ話ですが、実際のところには正直何ともいえない。「遠きをはかるものは富み近くをはかるものは貧する」それ遠きをはかるものは百年のために、杉苗を植う」とはかの二宮尊徳翁の言葉です。遠くを見据えつつ今できることを考え実行していきたいと思えます。

### 地域イベント情報

★「撮影会」めかりでフォトグラファー…当日はカメラを持って集合！入賞作品には景品があるようですよ

◎日時：8月29日（日）9時〜18時

◎場所：国民宿舎「めかり山荘」に集合

◎お問合せ先：国民宿舎「めかり山荘」  
(093-321-5388)

★「コミュニケーション講座」じぶん磨きをはじめよう…コミュニケーション能力を磨けば新しい自分を発見できるかも？

◎日時：9月1日（土）13時半〜15時半

◎場所：レディスもじ（門司区下馬寄6の8）

◎お問合せ先：(093-371-4649)

年長者の方が「今の若いモンは…」なんていう言葉を思わず引っ込めてしまうような「今の若いモン」のお話。しかも今もお、年々会社を成長させている女性企業家（現在、29歳）です。学生時代、イジメにあいその反動で非行に走るものの、「このままではいけない、強くなろう」と男子柔道部へ入部。地獄のような特訓を重ね、3年生のときに全日本女子柔道ジュニアオリンピックカップ-48kg以下級で7位に入賞します。そこから一転、偏差値40だった彼女は3ヶ月間の猛勉強の末、一流大学合格。ここでも、「自分にはもっと何かしなければならぬことがあるのでは？」と発展途上国の経済成長理論を学び、途上国援助に目覚めます。選んだ国は世界最貧国、汚職度世界一のバングラデシュ。そこでジュート（麻）と出会い、発展途上国から「かわいいバッグ」を作りバッグブランドを発進することを決めます。しかし何度も何度も裏切られ、様々な障害にぶち当たりますが、「この地に希望の光を灯したい」というミッションを胸に数々の難題に涙しながらも体ごとぶつかっていく様子に圧倒されるばかりです。これを読みながら思わず「私の悩みなんてかわいいもんだ。」と感じてしまいました。しかし同じ人間なのにこも違うものかと刺激を受けつつも若干気落ちしたりもします。著者の爪の垢でも煎じて飲みたいものです。（加来）

## 先月グッときた本の紹介

『裸でも生きる』

裸でも  
生きる

山口絵理子 著 講談社

### 感動日記

【加来寛の感動体験】

今年に入ってから私の身の回りで様々なことが起こるのですが、その度に家族やスタッフばかりか妻の親族にも迷惑をかけることもあり、しかしそんな中、妻が私を励ましてくれサポートしてくれました。スタッフが冷静な意見やアドバイスを、また温かな言葉をかけてくれたり、そして私のお師匠さんは、様々な場面での確かな指示や助言や諫言をしてくれました。改めて人の温かさや強さ優しさに支えられ、私は何と幸せな人間なんだろうと身をもって感じました。

「受けた恩は返しなさい」とは生前の母の言葉です。時間をかけてでも返していきたいと思えます。

### 【井料隆彦の感動体験】

最近、自宅から会社まで歩いて出社・帰宅するようにしています。毎日ではないですが、ここ何ヶ月か、あまり体調がよくない日が続いており、それをみかねた社長が「こんな記事が載っていたらいいよ。参考にしてみたらいいんじゃない。」と、ある雑誌を見せてくれました。そこには「歩くことが脳の活性化につながる。何も考えず（無の状態）に5分以上は歩く」というような内容が書かれていました。仕事でもプライベートでも歩いたり運動したりすることは、自宅から会社までの10分かかる程度の第一歩になればと思っています。普段から色々なことを紹介かけてくれて、記事を紹介

### 【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、人生で初めての経験をさせて頂きました。それは、竹林の伐採です。今まで様々なことをしてきましたが、チェーンソーや鉋のこぎりを、使って伐採を行ったことがなく、木の切り方から手取り足取り教えてもらいながら作業しました。あれほどの大きな木や竹を切るとなると、ただ単に切れば良いのではなく倒れる方向から切り方とコツがあることを教えて頂きました。勉強になりました。やはり人生は自分で経験して見ることで、人生を楽しむ秘訣も知れませんが、貴重な体験もさせて頂いた友人の方には大変感謝しています。ちなみに今度はウッドデッキの作り方を教えてもらいます。

### 【園田博美の感動体験】

以前は、いつ頃行ったのかをまるで思い出せないくらいに御久しぶりに『歯医者』に通っており、長い年月を経て小さな虫歯がアキラコチラにあるように、今回まとめて治療します。歯医者さんも昔のイメージとは様変わりし待合室は「カフェ」のような空間で診察室も個室になっています。全部屋に壁付けのモニターがあり映画の映像が始終流れています。患者さんの緊張や不安を少しでも軽減出来れば、といった思いからでしょう。お蔭で歯医者さんの思惑通り全く緊張も不安も無く治療して頂いております。感謝！