

謹賀新年



成年の守護本尊は阿弥陀如来 極楽浄土に導く、滅罪や敬愛の仏様です。

阿弥陀如来の真言：オン・アマミタ・テイセイ・カラ・ウン

平成三十年 元旦

本年も万難を排し「二国一城」の主を応援致します。

新年のお喜びを申し上げます。

成年は、良縁や子宝に恵まれる、家族繁盛の年とも言われています。

近年は、住宅新築を考える方の年齢がかなり若返っています。早い方では20歳前半で新築という方もいます。動機は払い続けるアパート代が勿体ないと言う発想です。確かにアパート代は貯蓄ではありません。自分の家なら、支払う毎に自分の物になっていくような気がする、と言うお答えでした。

また、三世帯同居という考え方も多くなっているようです。親の土地に親子、孫が住む住宅を建てたい、同居ではなく、ドアを隔てた分居だそうです。

様々なご要望に添えて来ましたが、住宅を建てる方は、家族愛が強いのだということが良く分かります。人口の増加により、世界的に行き場のない難民で溢れています。我が国では人口減少が続いています。戦後の日本を支え、家族を養ってきた世代がリタイアを迎え、リタイアしても20年は生き続けなければならぬ高齢化の時代に、家族がまとまって住む家を造ろうと思うだけ、日本人は豊かになったと思います。経済的な豊かさだけでなく、日本人の心が真から家族を想えるまでに、豊かになったということだと私は思っています。

本年も「二国一城」の主を目指す皆様とご家族を心から応援させていただきます。

株式会社 松下孝建設

代表取締役 松下孝行

借金も借金も

建てるだけでは意味がない「資産」になる住宅で無ければ、販売も転居も出来ない。

住宅は、もしもの時に「お金を借りられるか、高く売れるか」が判断基準！

これから建てる住宅は「金融力」が重要になる！

住宅建築が「ゴール」の時代から「資産」として評価する時代に。

今までの住宅建築のあり方は、土地の値上がり期待した不動産取得が大きな要素になっていました。

土地を取得し、住宅を建てさえすれば、人生最大の買い物をした満足感と共に、子供達にも土地という資産を残してやれたという、達成感も得られる人生のゴールテープを切った。至福の瞬間だったのです。

ところが、高度経済成長時に建てられた、その様な住宅は、ことごとく「空き家」になってしまいい問題化しています。土地に価値があった時代には、土地があるだけで子供達は親の土地を金融資産として活用出来ましたが、現代のように人口が減少し、土地の価値がなくなってしまうと、親の住宅という資産を引き継ぐことは、マイナスの資産を引き継ぐ事になります。その地域に空き家が

土地の価値が低下したとすれば「資産価値」があるのは住宅？

私達のライフスタイルを考えた場合、就職や転職、結婚、子育て、子供の独立、親の介護、定年退職など、住宅を考えたければならない状況は実に多く、同じ住まいにも、状況に応じてここだわるよりも、状況に合ったリアルタイムで適切な住まいの選択が必要になってきます。

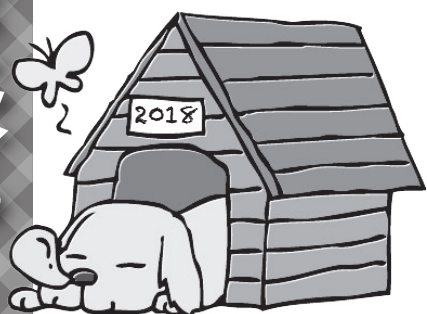
今までは、状況に機械的に対応する為、賃貸の方が有利でした。状況の変化に応じて都合の良い住宅に住み替えていくという利便性は、賃貸ならではの自由度だったからです。仕事をしている間は住宅の購入は必要無い。住宅は退職金で建てたもので、それが今までの「土地遺産が高かった時代」の一般的な考え方があったわけです。

借りるよりも、買った方が有利な条件が揃い始めた。

土地価格の値上がりが期待出来なくなってきた現在では、質の高い住宅を取得し、家をストックとして活用出来ることが重要になります。

「住宅は借りるよりも買った方が有利だ」という条件が、我が国でもようやく、揃い始めています。それは日本人の寿命が戦後以降、20年以上も伸び続け世界一の長寿国になったからです。質の高い賃貸料を支払うことになり、仮に家賃を10万円と想定した場合、便宜上、家賃は据え置きとして考えた場合も、年間120万円、10年間で2400万円の家賃を寿命が延びた分、支払わなければならぬと言いうことになり、家賃も、その前の現役時代の家賃が4年間として、平均5万円と想定しても2400万円と合計4800万円の家賃を支払う

発行所 株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝行
編集責任 齋藤恭誠
本社 千891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089



事になります。住宅を建てるという事は、建てた時点で「一生分の家賃を前払いした」と同じ事です。幾ら長生きをしても、家賃の必要もありません。住宅が手狭になって、中古住宅の買い換えや新築を検討する場合も、金融力が高い住宅なら

「金融力」が高い住宅とは「住宅性能が高い住宅」。

一般的に戸建て住宅の場合、資産価値は20年でゼロになります。この状態で35年ローン組んだ人が、20年後に住宅を売ろうとしても、土地の売却益程度にしかありません。これが左表の空き家率、所謂「放置住宅」13.5%の大きな原因です。

少なくとも住宅は、最低限の建て方として「フラット35」の建築要件を満たすレベルで建てられなければならないが、このレベルでも「金融力」が高い住宅とはいえません。

現在の「省エネルギー基準」最高等級4でも充分とはいえません。このレベルの住宅は、2020年の「省エネルギー基準」義務化になると、性能不良

「断熱性能」既存不適格を「伝えるのは弊社だけ」。

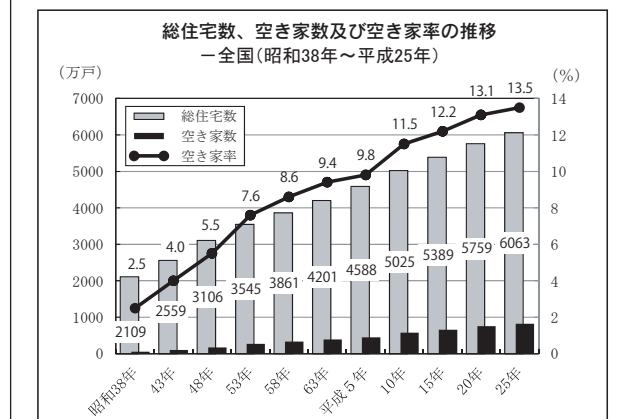
1981年に耐震基準が変更になりましたが、それ以前の住宅の扱いを耐震性において「既存不適格」と認定し、新基準住宅と差別しました。

現在でも「既存不適格」住宅の名残は「地震保険」に残っています。1981年以降に建てられた住宅は10%割引と表記されています。いま新築した住宅が新築2年後には「断熱性能の既存不適格住宅」と認定されたら、住宅の資産価値は一気に低下してしまうのではないのでしょうか？それを回避するためには、数値の裏付けのある高性能住宅を建てなければなりません。

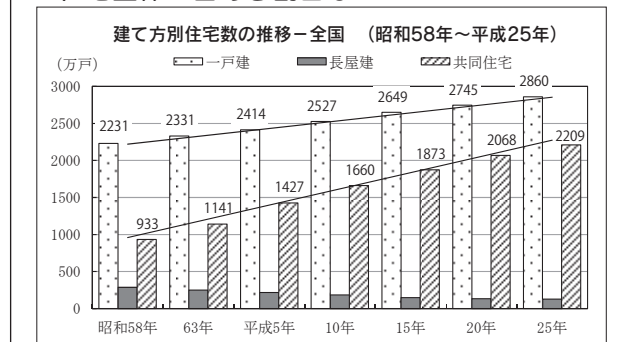
現在、住宅建築を「検討中」なら、2020年基準でも問題のない高性能住宅について、松下孝建設にお問い合わせ下さい。

平成25年住宅・土地統計調査 平成26年7月29日

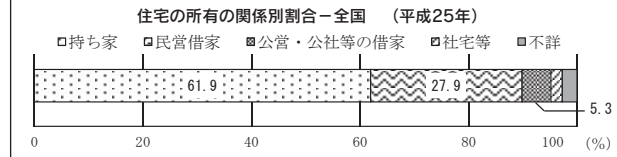
●総住宅数は6063万戸と5.3%の上昇。空き家率は13.5%と過去最高。



●共同住宅数は2209万戸で、住宅全体に占める割合は42.4%



●持ち家住宅率は61.9%





外観



共有リビング

「薩摩川内市が太陽光発電に対する補助事業を行っているものですが、それを活用しようと思っています。」

これからは、自分の住宅で使用するエネルギーは、自分の住宅で創る時代だという説明を受けました。

現在、光熱費は三世帯で最高2万5千円位でしょうが、通常は2万円位で済んでいるので、太陽光発電を10kW搭載する予定で計画しています。10kW搭載するとこの住宅の性能では、売電になりませんが、売電価格は期を待たせません。売電は電気自動車の燃料もなり、自動車の燃料も太陽光発電と蓄電池等



別棟リビング

今回お尋ねしたK邸は、二人のお嬢様世帯との三世帯住宅でした。残念ながら一世帯の夫婦はお仕事で、御夫婦とお嬢様にお話を聞きまして参りました。

「本年3月から、お住まいと言っていますが、この夏はどんな感じでしたか?」

「ここは敷地が谷間になっているので、夏はこもった熱と湿度で大変だったので、今年はリビングのエアコン一台でも快適でした。夏の雨の日も室内干しで洗濯物が乾くので、今

入居されて、どの様な感想をお持ちですか?」

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

お施主様K邸三世帯(5人家族)(建設地 薩摩川内市永利町) 隠れ里に迷い込んだような谷間の家は、幸せ一杯の住宅でした。

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

までの住宅とは雲泥の差です。本当に快適です。」と奥様

「娘達が遠方への転勤の時期が終わったので、住宅を建てたいという思いと、私達も老後のため、建て替えを考えていました。住宅をと言ったことで、この住宅を建てました。地元の仕事場など知らなかったもので、方々の展示場や現場見学会に参加し、その結果、大手2社に絞ったのですが、敷地の関係でクレイン車が入らないということで、断念したのですが、営業マンの方が

か?地元だったらこの建築会社が良いですよ。」と勧められました。それで川内の展示場を見学しましたが、営業マンの対応も押しつけがましくなくて、丁寧に話を聞いてもらい、的確に状況判断して頂いたのが、娘達にも展示場を見学してもらい、意見がまとまったのでお任せしました。正直に教えてくれた大手の営業マンの方にも心から感謝しています。」と御主人。

二階建てから、平屋を勧められて正解でした。

三世帯で住むので、2階建てを

計画していましたが、設計士さんに、敷地が広いので平屋にした方が、音などのトラブルも少なく、暮らしやすい、というアドバイスを受け、これが大正解でした。玄関は共有ですから一声掛け出掛ければ、安心ですし、何があっても、ドアを開



ご夫婦とお嬢様

「太陽光発電を計画中と、言うことですか?」

「薩摩川内市が太陽光発電に対する補助事業を行っているものですが、それを活用しようと思っています。」

これからは、自分の住宅で使用するエネルギーは、自分の住宅で創る時代だという説明を受けました。

現在、光熱費は三世帯で最高2万5千円位でしょうが、通常は2万円位で済んでいるので、太陽光発電を10kW搭載する予定で計画しています。10kW搭載するとこの住宅の性能では、売電になりませんが、売電価格は期を待たせません。売電は電気自動車の燃料もなり、自動車の燃料も太陽光発電と蓄電池等



和室

ければ、連絡が付きますから、両親も安心して生活できていると思います。何でも一緒に行動出来ますから、何だか家族のきずなが深まったような気がします。」とお嬢様。

「この辺は、周囲の平地と異なり雪が降るといつまでも残っています。とても寒いんですが、この頃、外は急に寒くなりましたが室内では全く寒さを感じません。2月の厳寒の時に、どんな感じになるのか少し楽しみにしています。」と奥様の感想でした。ありがとうございます。

で贈う時代になると説明を受けました。自動車の燃料も贈ると言うので、そのか予想も付きませんでした。と御主人。

「この辺はガソリンスタンドも少なく、最も近いスタンドでも10km位走らなければなりません。蓄電池も安くなっているようですので、将来は電気自動車やプラグイン・ハイブリッドにする

ハイブリッド・エコ・ハートQ HEAT20 実証モデル



鹿児島市中山町2341 付近 鹿児島モデル

中山展示場ⅢはHEAT20の断熱性能G2レベル5・6地域基準で建てられ、屋根形状はパラペットの四角形状で、2020年の「省エネルギー基準」の義務化に対応する高性能住宅です。現在の省エネルギー基準と比較すると約2倍以上の断熱性能があります。これから始まる住宅の高性能化時代に先鞭を付ける、画期的な展示場です。季節の移り変わりに是非、この展示場をお尋ね下さい。寒さや暑さを感じる事なく、いつでも快適で爽やかさを感じて頂けるはず。尚、展示場Ⅲ・Ⅴでは、ISO(国際基準)のPMVの測定で、快適性を測定し、本物の快適性をご来場の皆様にご体感していただく予定です。皆様のご来場を心からお待ちしております。

ハイブリッド・エコ・ハートQ HEAT20 実証モデル



鹿児島市中山町2341 付近 鹿児島モデル

中山展示場ⅤはHEAT20の断熱性能G2レベル、7地域基準で建てられていますが、現状の省エネ基準の2倍弱の性能があります。屋根形状は三角形で、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)対応型にしました。2020年までに松下孝建設が建てる住宅の半数がZEHでの建設予定です。住宅性能が高い分、太陽光発電システムの搭載を最少に出来ることと、最も電力消費の大きい、暖房コストも抑えることが出来ます。これから住宅に求められる省エネルギーとEV(電気自動車)などの燃料エネルギーを住宅が創り出す、創エネ時代の魁となる展示場です。住宅の快適性を最大限に高め、未来の生活スタイルを先取りした最先端の展示場を是非、皆様で体感して下さい。

ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」



さつま市加世田村原3丁目16-3付近 加世田モデル

加世田展示場は将来、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の為に太陽光パネルが取り付けられる様に大屋根構造になっています。また、新しく開発された新型暖冷房空調システムが取り付けられており、夏も冬も低温空調による省エネルギーで快適なシステムが稼働する予定です。平屋感覚の住宅ですが、屋根構造を活かして一室だけ2階に居室が設けられています。大きな開口部と大屋根の今までの加世田にはない全く新しいコンセプトで設計された住宅ですから是非、ご覧頂きたいと思えます。この展示場で新しい松下孝建設に出会えることと存じますので、ご家族の皆様にお越しください。心からお待ち申し上げます。

ハイブリッド・エコ・ハートQ 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」



薩摩川内市天辰町1549-3付近 薩摩川内モデル

松下孝建設のHybrid eco-heart Q工法は、充填断熱と外張り断熱のW断熱工法です。外張り断熱には、遮熱シートが貼られ、住宅が蓄熱されるのを防ぎます。内側の充填断熱は外部の影響を受けにくく、保冷材として室内の急な温度変化を防ぎ、また、気密性が高いので、室内の涼しい空気が必要以上に外部へ逃げにくいのを防いでいます。松下孝建設が標準採用している第三種換気システムは、家全体の空気を動かし、エアコン一台でも温度差の少ない、快適な室内空間を実現しています。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089