

消費増税の支援策の目玉は住宅ローン減税の延長。

現行の住宅ローン減税では、購入後の10年間、年末の借入残高の1%（年最大40万円）を上限として所得税などから控除されますが、支援策では（表・1）控除期間が10年から13年間に伸びます。これは10%の消費税を支払い10月～2020年の年末までに入居する方が対象になります。

住宅ローン減税が延長となる11年～13年目には、①年末ローン残高の1%か、②建物価格の2%を3等分した金額のどちらか小さい方の金額が控除されます。住宅の土地に関しては、消費税はかかりません。これは消費税がかかる建物価格について、増税分の2%を3年間で還付する仕組みになっています。

ただ、借入金額が少ない方やローンの返済期間が短い方は、11年～13年の控除額がローン残高の1%になる可能性が高く、増税分が全額控除されるとは限りません。（表・2サイト案内）

「住まい給付金」の拡充で給付対象が広がる。

住宅購入後に受け取れる「すまい給付金」の拡充によって、給付対象者（住宅ローン利用時）の年収の目安の上限が510万円から775万円と引き上げられ、給付額の上限が30万円から50万円に上昇します。（表・2）これは、21年末まで実施される予定になっています。

これらの収入は、あくまでも目安で、厳密には「都道府県民税の所得割」で決まります。収入は同じでも配偶者や子供の数、扶養控除の対象者が何人いるかによって給付額は変わります。正確な額を知りたいときは、市区町村で入手可能な個人住民税の「課税証明書」などで確認することが出来ます。

国土交通省では、「すまい給付金」のサイトを設けていますから、ここにアクセスしてシミュレーションすることが出来ます。（表・2サイト案内）

1. 住宅ローン減税は3年間延長 (表・1)

◆年末の住宅ローン減税は3年間延長。

現行	0年～10年間 40万円上限、増税後	3年延長
----	--------------------	------

●11年目以降

- ①購入価格の2%を3等分した額
- ②10年目までの仕組みを延長

①②の金額の少ない方を採用、減税。

2. すまい給付金の金額拡充、年収要件の緩和 (表・2)

現行		消費税率10%	
年収の目安	給付基礎額	年収の目安	給付基礎額
425万円以下	[30万円]	450万円以下	[50万円]
475万円以下	[20万円]	450万円超 525万円以下	[40万円]
510万円以下	[10万円]	525万円超 600万円以下	[30万円]
		600万円超 675万円以下	[20万円]
		675万円超 775万円以下	[10万円]

※600万円超は、消費増税に伴う新設給付
※「すまいの給付金」サイト案内 [http://sumai-kyufu.jp]

3. 増税後の負担軽減額の試算 (表・3)

建物価格：2500万円(税抜き) 土地価格：3000万円
住宅ローンの借入金額：4000万円、35年返済、金利1.5%
年収：700万円、妻は専業主婦、中学生以下の子供2人。

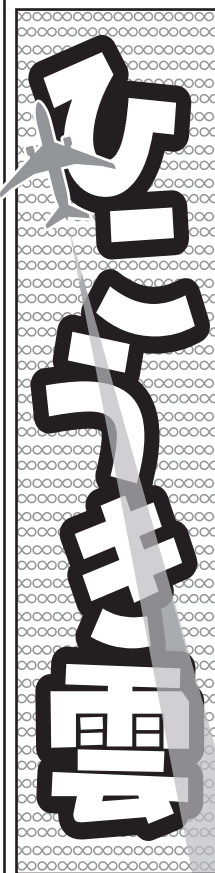
増税前	増税後	
住宅ローン控除	住宅ローン控除	消費増税 住まい給付金
10年間で約350万円	10年間で約350万円 + 3年間で約50万円	- 約50万円 + 10万円
合計350万円	合計360万円	

※増税前後で住宅価格や金利、借入額は変わらないものとして計算

りしを様を最ま設りの性のか水格期、よりの格が適正な価格の水準にあるのか、その住宅性能を見極める必要があるため、松下孝建設の「すまい給付金」を失わないように、お造り住宅をお待ちしております。

消費増税住宅購入の損得勘定をみる。

景気の下押しもささやかれ、消費税対策は、更に手厚い支援策も必要に？
具体的に見えてきた消費税対策、年収や世帯構成では増税後の購入が有利な場合も。



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
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089



これらの支援策によって、増税前の駆け込みよりも（表・3）増税後に住宅を購入する方が有利になるケースも出てきました。それは増税分の負担増が住宅ローン減税延長で相殺され、更に「すまい給付金」を受け取れる対象者が増えるからです。

は、増税前の緊急性がかなり薄れてきたと言えます。また、最近の景気動向は、不確かな統計調査の発覚以来、信頼性を欠く不安定さから、見直しが迫られており、この調査内容から消費増税を行う為には、

より一層の景気対策の必要性が生じてくるのではないかと懸念されています。

支援策には、手放して乗れない注意点もある。

減税期間が延長されて消費税が戻るといっても、それは10年も先の話で、フルに減税の恩恵を受けるためには、13年という長期間になるため、ライフサイクルの変更に、途中で所得が減って税額控除の恩恵が薄れたり、住宅を手放したりする可能性も少なくはないと言っています。更に「すまい給付金」についても、対象物件は一般人が思っているほど、限定的な物ではないかという専門家もいます。それから、中古物件にも条件があるからで、中古物件に関しては、売り主が個人の場合は、全て対象外になり、新築の場合は「一般（かし）担保保険」への加入

問題無く「すまい給付金」などの消費増税の特典を受けるためには、住宅物件の見極めが重要です。住宅性能が「瑕疵担保保険」に適合する事が最も重要なことです。

また10年程度で価値が減衰するような住宅では、もしも不慮の事故などで、住宅を手放すことになった場合、大きな負債を抱えることになりかねません。住宅の性能とは、住宅の価値を維持し続ける持続性も必要です。過去の消費増税では、前後で駆け込みとその後減によって住宅価格が乱高下した例もありますが、増税前後の短期的な損得を考えるよりも、長期的な視点で、住宅価格が適正な水準にあるのか、その住宅性能の見極めが必要があるため、松下孝建設の「すまい給付金」を失わないように、お造り住宅をお待ちしております。

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」

和楽展示場 公開中！



美しい『和』のシンプルさを職人の技と ところを込めて丁寧にした 心地よい空間



鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱をそのままに、「和」を全面にイメージしたモデルハウスです。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。

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」

加世田展示場 公開中！



加世田展示場は将来、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の為の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、ご家族の皆様でお越しください。心からお待ち申し上げております。

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」

薩摩川内展示場 販売受付中！



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いので、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 外部へ逃げていくのを防いでいます。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。

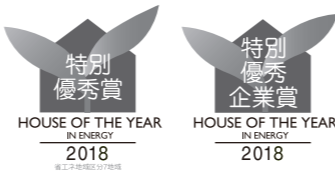
□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089

HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2018 ハイブリッド・エコ・ハートQ 『特別優秀賞』・『特別優秀企業賞』W受賞!!

2019年度(平成31年)3月25日授賞式において、連続9期 2018(平成30年)年度特別優秀賞・優秀企業賞を受賞!

「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」は「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」を継承した国土交通省の外郭団体である(一般財)地域開発センターが主催する住宅のエネルギー消費削減を目指した住宅性能に関する審査会です。



パネルディスカッションにご参加いただいた皆様。

ご協力頂きました皆様
に感謝申し上げます。

◎I K 郎 (在住年 4年)
◎I M 郎 (在住年 5年)
◎H 郎 (在住年 5年)
◎M 郎 (在住年 5年)
以上、4邸の皆様にご参加いただき、現在の住まいの状況や住まい心地について語っていただき満足されている様子を、岩



岩前教授と司会の池田俊秀



I K 郎奥様



I M 郎ご主人



H 郎ご主人



M 郎ご主人

「カーテンがカビで汚れがひどかったこと、風呂が寒くて大変だったこと、トイレが冬寒々、夏はサウナ状態だったこと、今もまだ忘れていた、思い出したくない昔の住宅の体験を思い出しました」という建て主様。「寒さも結露の心配もない、吹き抜けの窓から、冬の見事な満月が見られて感動しました。カーテンで閉じられ、今までは住宅の中からは、決して見ることもなかった窓からの冬景色、住宅を建てて感じた、思いがけない感動的なシーンと出会いました」と語っておられた建て主様もいらつやいました。

光熱費についても、半分以下になったという話など、住宅を建てなければ体験できなかった様々な思いを話して頂きました。後悔された方は、いらつやらなかつたようです。

建て主様からは、ご満足の様子に語られました。

「H E A T 20」の各地域の賛助会員になられている施工店の場合、住宅の高性能化は施工店の義務であるという認識が定着しつつあるようです。住宅を建てて販売する場合、最もよい製品を販売することは施工店の経営を支える、手段でもあると思います。

第二部 お施主様。 松下孝建設 実際に住まわられている皆様の声。

前教授も「昨年度の「H E A T 20」の松下建設の調査結果からも皆さんが感じておられる旧住まいからの改善効果、例えばアレルギー症状の改善や風邪をひきにくくなった等の症状は、

松下建設の住宅であれば、当たり前のごとく、と講評されました。ディスカッションのDVDもご覧いただけますので、建て主様の生の声をお聞きしたい方は、弊社までご連絡ください。ご参加の皆様がプライバシー保護の観点から差し上げることが出来ませんが、お貸し出し致します。

皆様おしなべて、以前の住宅との違いを、結露が全くなくなったことと答えられています。「エスデティックサロンの経営し、スチムを使うと以前は結露していたのに、その心配もなくなりました」という建て主様もいらつやいました。

「毎年苦しんでいた花粉症が軽減し、子供のアトピーや喘息も軽減しました。以前は吸入器が必要だったのに、今では全く使用していません」と答えられた建て主様。

「H E A T 20」の各地域の賛助会員になられている施工店の場合、住宅の高性能化は施工店の義務であるという認識が定着しつつあるようです。住宅を建てて販売する場合、最もよい製品を販売することは施工店の経営を支える、手段でもあると思います。

「和楽」展示場オープン記念特別講演

賢い住まいづくりセミナー2019

講師：近畿大学建築学部 学部長 教授 岩前 篤 氏
株式会社 松下孝建設



住宅の高性能化は当たり前、その先には百年後も耐えうるデザイン性が必要!

松下孝建設は昨年度、創業35周年を迎え、本年春には「和楽」展示場が完成いたしました。35周年記念には、近畿大学建築学部・学部長の岩前教授をお迎えして、記念講演会を開催いたしました。ご来場された皆様は大変ご好評をいただき、今回の「和楽」開設記念にも岩前教授を招請し、記念講演会を開催いたしました。岩前教授は松下孝建設が鹿児島県で唯一の賛助会員となっている「H E A T 20」(高断熱化技術開発委員会)運営の主要メンバーであり、長年、我が国の住宅行政にも参画しておられるN E B (ノン・エナジー・ペネフィット)住宅の省エネルギー以外の便益)研究の我が国を代表する研究者です。

岩前教授は、各県の「H E A T 20」の賛助会員が建設した住宅を自ら率先して訪問し、聞き取り調査を行うというフィールドワークで、岩前教授が調査・研究された資料は、学会・建築業界において高い評価を受けておられます。

現在、我が国の「省エネルギー基準」は、欧米諸国と比較するとあまりにも低レベルで、国土交通省は、2020年に「省エネルギー基準」の義務化を公表していましたが、現状では現行の「省エネルギー基準」での施工状況も新築棟数の半分にも満たないという調査結果から、「省エネルギー基準」の義務化は見送り、現行基準の実施率を高める方針に、方向転換してまいりました。大手ビルダーが「省エネルギー基準」最高等級4と宣伝している現状の「省エネルギー基準」は、1999年に制定された20年前の基準を踏襲しており、欧米並みの「省エネルギー基準」を求めるためには「H E A T 20」が提唱している民間基準の実施が必要とされています。

現行「省エネルギー基準」と「H E A T 20」の性能差は「和楽」で比較しますと、「和楽」の場合は「H E A T 20」G・2基準で、これは現行「省エネルギー基準」の北海道基準よりも高い断熱性能で施工されています。

岩前教授は、N E B (ノン・エナジー・ペネフィット) 研究の成果を、今回も図案を用いて

岩前教授の講演に参加できなかった方で、内容に興味を持たれた方は、松下孝建設まで、講演内容のDVDをご請求ください。また、新築現場「和楽」に興味があり、解説して欲しい方は、インターネットで、見学ご希望をお伝えください。ご希望の日時をご指定いただければ担当者が時間設定の上、特別にご案内させていただきます。

ご希望の方には講演内容のDVDを差し上げます。

岩前教授は、住宅性能の向上は、住宅施工者であれば当たり前に取り組まなければならないことで「省エネルギー基準」が高性能で標準化されれば、住宅が長期的に使い続けられる為には、建て主に支持されるデザイン性が最も重要な性能です」と言われ、岩前教授は「和楽」に対する評価は非常に高く「外観から室内の細部にわたって、細やかな気遣いと住宅の使いやすさが長期的な住まいの条件を満たしている」と評価していただきました。

皆様のご来場をお待ち致しております。

本物の住宅は百年持つデザイン性を備える。

第一部 健康な住まい「断熱住宅がもたらすもの」