

ひこうき雲

緊急特集! 今、住宅を建てるのは 損なのか? 得なのか?

アメリカのサブプライム問題の影響と日本の現状。

なぜ、サブプライムが 世界に影響するの?

アメリカ発の、世界恐慌にも発展するのではないかと、サブプライムローンの問題が世界中を駆けめぐり、各国の株価に大きな影響を及ぼしていきま。とりわけ、今まで金融国家として豊かさを享受して来た北欧の優等生、アイスランドやチエコスロバキア等はIMF(国際通貨基金)の支援を必要とするほど、多大な影響を受けています。特にアイスランドの場合は、住宅融資に「サムライローン」という、住宅融資を受ける場合、円建ての金融商品で融資を受けていたため、ユーロが高いた時には、恩恵を受けたものの円高の今日では、30〜50%以上もの差額を上乗せしなければならなくなり、社会問題化しているのです。サブプライムによってアメリカの国家的な信用が失墜し、世界恐慌を招くよう

住宅の証券化(モーゲージ)とは、どんなことなの?

我が国の場合は、バブル処理でアメリカのサブプライムなど、過熱する経済にコミットする余力がなかったから、被害が少なかったとも言われています。現在のところ、この影響を受けて倒産したのは、中堅保険会社一社だけでした。FX(外国為替証拠金取引)のような金融派生商品による住宅融資など、日本ではまだ馴染みの少ない金融商品による融資が何故、可能になるのか、それが住宅の証券化(モーゲージ)といわれるものです。我が国の場合も、旧公庫の住宅取得支援機構が推進している「フラット35」がモーゲージといわれる金融商品の最もわかりやすいものです。住宅の証券化とはそれ自体、決して悪いものではありません。

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝行
編集人 仁久志
■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
☎ 0120-079-089

住宅の証券化には どんな意味があるの?

ゲージバンクの大きな特徴です。今までの住宅融資は、住宅そのものにお金を貸すのではなく、お金を借りる「人」に対する信用や資産(土地)、年収に対してお金を貸します。住宅を建てることは、お金を貸し出す目的や動機であっても、住宅自体に価値を認めてお金を貸すわけにはありません。勿論、住宅は担保にはなりますが、あくまでもお金を貸す対象は、借りる「人」の資産(土地)と信用なのです。もしも建て主が住宅のために借りたお金を払うことが出来なくなつた場合、金融機関は担保の住宅と共に、担保が不足している場合は、建て主に残金を請求することになります。これが、今までの住宅金融方式だとすると、モーゲージバンクの場合は、住宅そのものの価値に対してお金を貸します。従って、建て主が返済できなくなつた場合は、その住宅をモーゲージバンクに引き渡すだけで、それ以上の債務は発生しません。モーゲージバンクの場合は、融資は住宅に対して行うのであって、人そのものに貸すわけではありません。従って住宅そのものに価値がなければ、その人にどんなに信用があつても、逆に融資はしません。それが住宅の証券化なのです。だから、インターネット関連の銀行の融資が大きくなる秘密があるのです。この銀行を利用する場合には、「日本住宅性能表示基準」により指定された住宅性能を満たすことが必要になります。もしもその場合、商品として

本物の住宅性能とは 国の基準を満たすこと。

アメリカの場合は、モーゲージバンクで住宅を建てますから、支払いが出来なくなれば住宅そのものを返還すれば債務はなくなります。テレビなどで多くのブルーシート、ホームレスが映し出される場面があります。住宅を差し出した時点で債務はなくなります。この様にモーゲージバンクのシステム自体に問題があつたのではなく、貸し方に問題があつたときかというようにありません。アメリカ経済の先行きに対する見通しの甘さもあつたと思えますが、プライム(信用)の問題も大きかつたのです。

本物の住宅性能とは 国の基準を満たすこと。

サブプライムローンの問題は、我が国の住宅には、全く影響を与えてくれるものではありません。そ

れは、先に説明したようにアメリカの金融バブルが引きおこした問題だからです。地球環境の悪化は、年々目に見えるような形で現れている現在、住宅の高性能化による省エネルギー、二酸化炭素の削減は、益々重要になります。また、太陽光発電などの自活エネルギー源や温暖化防止技術の開発が世界恐慌を防ぐ手段として、大きなパワーになるものと考えられます。

今、我々が直面している時代が、十年後、二十年後の未来から見れば、大きなエネルギー革命のまっただ中なのかもしれせん。燃料電池など様々な革新的な新エネルギーが産声を上げ、実用化段階が近づいていきます。これから住宅を建てる場合には、十年後、二十年後の未来的なエネルギー問題を充分に考えて建てなければなりません。少なくとも、新エネルギーがすぐにも取り付けられる住宅性能が重要です。住宅建築は今までのように、新築すればおしまひという時代は終わりました。建てた後にこそ夢がある住宅、それがこれからの住宅です。そして今、住宅を建てようとして計画してきた人々にとっては、ビックチャンスが訪れています。景気浮揚策として最大600万円の減税など、かつてないチャンスが訪れています。政権が代わつたとしても、この様な対策は必要です。このチャンスを見逃さず将来型の高性能住宅を建てるのが重要です。

※緊急特集のため定期連載記事「赤トンボ」の掲載は休ませて頂きました。悪しからずご了承願います。

この家は貴方の理想を実現するために生まれました。

松下孝建設
[谷山展示場]

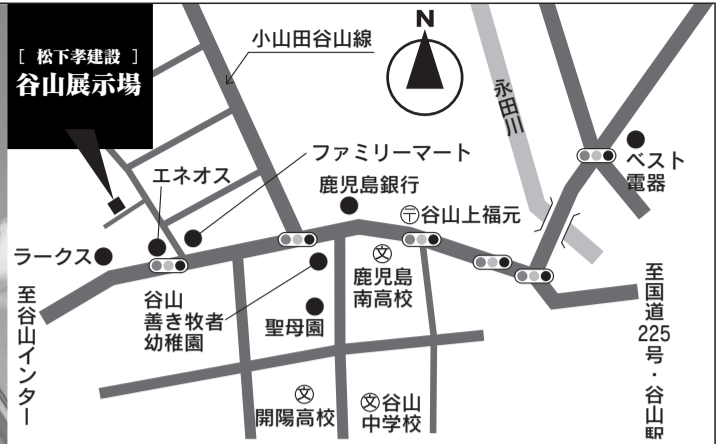
暮らしの神髄を究めると
カタチはシンプルに
たどり着く。

OPEN



粋空間
プロジェクト
SUI

平日長談~希望の方はお電話を下さい。
開場時間
午前10時
午後5時
水曜日休
いつでもご案内いたします。



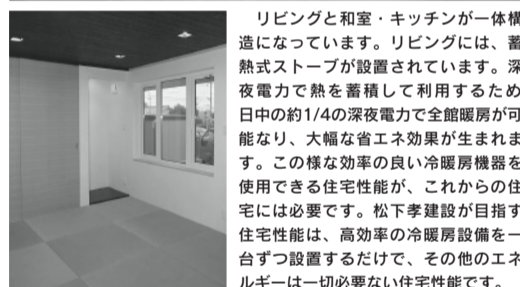
鹿児島市上福元町 5867-2



陽光が差し込むリビングは、家族が集う大切な空間です。壁一杯の大きな収納は使い勝手も良く、家族の様々な活動の用具類が納められていることでしょう。大きな吹き抜けは、家全体を一つの大きな空間として家族を包み込みます。温熱環境の素晴らしいが、家族を孤立させず連帯感を深めることになり、子供達がどこでも自由に勉強できる空間になります。



動線に配慮した自然素材のダイニングキッチン



和室スペース



玄関アプローチ



間接照明が美しい玄関

この住宅を選択すれば、貴方の生活プランは確実に変化します!

将来の為にこそ、住宅性能について考えて下さい!

高性能住宅とは省エネルギーに貢献し、住宅寿命を格段に延ばす事ができる人にも住宅にも優しい住宅です。

1・なぜ、高性能住宅は得をするのか?

これからの住宅は、オール電化住宅を基本として建てて下さい。松下孝建設の高性能仕様住宅を建てて性能をアップさせると今までの住宅経費と比較して、光熱費がトータルで約1/3で暮らすことも可能です。「温熱環境・省エネルギー対策等級4」の型式認定(鹿児島初)の住宅性能は、数値的に根拠のある国が認めた工法なのです。

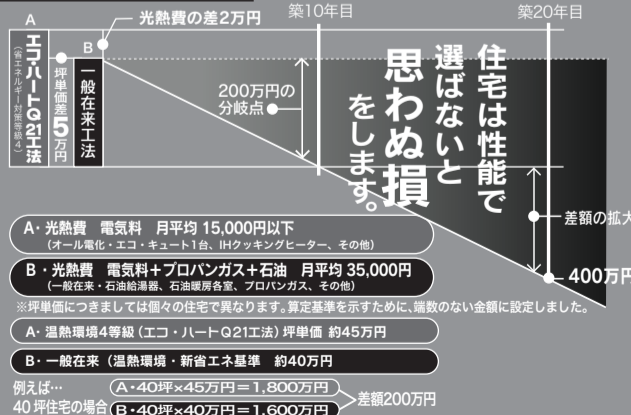
2・ローン終了の35年間で570万円の得とは?

今まで通りの住宅は、確かに初期投資で坪5万円ほど安くできます。40坪に換算すると200万円の差になります。しかし、この差は約9年で逆転してしまいます。今200万円を残しておいて9年間の光熱費で使い切るか、薄型テレビなど高額家電を我慢しても松下孝建設の高性能仕様住宅を建てて、9年後から200万円ずつ得するか、その差額の大きさをお考え下さい。35年間では、500万円もの差額が出るというシミュレーションもあります。

3・なぜ、高性能、オール電化住宅が必要なのか?

これからの住宅は、使用するエネルギーを自活する時代になります。既に太陽光発電などが取り入れられていますが、自活エネルギーだけで効率の良い生活をするためには、住宅性能がそれに見合っていないとダメです。どんなエネルギー源にもすぐに対応できるオール電化住宅が必要なのです。

40坪住宅の場合のイメージ



- A・光熱費 電気料 月平均 15,000円以下 (オール電化・エコ・キュート1台、IHクッキングヒーター、その他)
- B・光熱費 電気料+プロパンガス+石油 月平均 35,000円 (一般在来・石油給湯器、石油暖房各室、プロパンガス、その他)
- A・温熱環境4等級(エコ・ハートQ21工法) 坪単価 約45万円
- B・一般在来(温熱環境・新省エネ基準 約40万円)

性能の差は、上図のように光熱費の差で表すことが出来ます。初期投資で200万円得したとしても、9年後には0円になり、それ以降、20年後には、220万円、ローンが終了する35年では、実に770-200=570万円もの差になります。住宅性能の差でこれだけ違いが出ます。これが高性能住宅をお勧めする理由です。

公的融資金利が
[優良住宅支援制度]で
5年間0.3%も優遇。

今までは、住宅金融公庫の公庫融資が主な住宅融資でしたが公庫融資は「フラット35」に代わりました。この融資制度には優良住宅支援制度(S=スペシャル)があり、これを利用するためには、バリアフリー等級や耐震等級、劣化の軽減等級、温熱環境等の等級の内、いずれかをクリアしなければなりません。松下孝建設の「エコ・ハートQ21工法」は、日本住宅性能表示基準「温熱環境・省エネルギー対策等級4」の型式認定取得工法です。「フラット35」Sを利用する場合、国の指定機関で「性能評価」を受けることが義務づけられていますが、新たな図書を作成する必要もなく、ほぼ確実に合格できます。これによって5年間に渡って「フラット35」の金利から0.3%の優遇金利が受けられます。

お施主様へ訪問

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

まて気がすた。

お施主様 S邸 (4人家族) (建設地) 鹿児島市城西

難しい敷地にもかかわらず、素敵な住宅を建てて頂きました。



カーポートが印象的なS邸外観

今回、ご紹介するS邸は、ご主人と奥様、お嬢様お二人の4人暮らしのご家庭ですが、お嬢様お二人は、他県にお住まいで現在はパティシエ(お菓子職人)のご主人と奥様の二人暮らしです。ご主人はお仕事でお出かけだったので奥様にお話しをお伺いしました。

「この住宅は、主人の両親から受け継いだ土地を兄弟二人で分け合ったものだから、鍵の字状のとても複雑な形状の土地で、どんな住宅が建つかとても不安だったんです。でも、松下孝建設の設計士さんにとて

親身に面倒見ていただいて、こんなに立派な住宅が建ちました。見掛けだけでなく、中身の性能面でも説明を受けたとおり省エネルギーで快適、とても満足しています。」と奥様。

ご主人のご感想をお聞きすると、「主人もとても満足しているみたいですよ。お菓子を作っている時期があるので、忙しい時期があり、特にクリスマスのあるんですが、すぐにお風呂に入れるのがとても良いみたいですね。以前の住宅でしたら、冷めてしまうので、帰宅の



S邸奥様

後の食事中にお風呂を沸かしてましたからとても大変でしたが、今ではいつでもお湯が沸いていて便利です。

「便利になった分、光熱費がかさんでいるのではないですか?という質問には、「電気は高いという認識がありました。ところが、はじめオール電化を薦められて、電気料がどれくらいかかるとの心配がなくなりました。営業の方がおっしゃるには、「当社の住宅なら問題ありませんよ。」という言葉を信じてみました。今までは、キッ

チンではガス、お風呂は石油ストーブで、暖房は石油ストーブでした。それが、全に電気を使用していたのが、全に電気になるわけですから、実際は不安でいっぱいでしたね。特に電気は高いという思いがありましたから。」

省エネルギーで暮らせることを実感しています。

実際に過ごされてみてどうでしたか?という質問に、「実際に暮らしてみても感じたことは、営業の方の言葉には嘘がなかったということでしたね。本当に夏はエアコン一台で充分に過ごせます。日射を入れないようにすると、一日でエアコンを必要とする時間は、ほんの数時間だと思えます。すぐに涼しくなりますから、とても快適です。本当に鹿児島市の厳しい夏を克服するために開発された工法だということがよく分かります。」

夏の快適さは分かりましたが、冬はいかがでしょうか? 「同じですよ。エアコンで暖房する場合にも、すぐに室内が暖かくなりますので早めに入ると、日射を入れるだけで十分な感じがします。特に夜、窓廻りが冷えないのがいいですね。昔の住宅でしたら窓辺に近づいただけで身震いしたのですが、全く気になりませんね。」

「結露はどうでしょう?」それが全くしないんです。前の住宅では大変な思いをしたのに今はゼロです。本当に信じられない気持ちです。」と奥様。



清潔に整理された居間

お客様がとても感心して帰られます。

お嬢様達は帰省されたときにどんな感想を述べられますか? という質問に、「本当に快適性を感じているみたいです。都会では信じられない環境でしょうし、寝心地が音にならないので、寝心地がいいようですね。雨が降っていても雨音が聞こえませんがいいですね。」

ご家族の皆さんのこの家に対する感想は、「松下孝建設で建てて良かったね、ということに尽きますね。設計でも尽力して頂きましたし、性能的にも説明を受けたとおりでした。訪ねてきたお客様全員が「良い家ですね」と言ってくれます。松下孝建設の皆さんにはとても感謝しています。こんな家が増えれば良いと思います。」

ありがとうございます。これからもお幸せにお暮らし下さい。

松下孝建設からの一言

インタビュウの中にもありましたが、敷地が特殊だったのでどうなるかと思いましたが、設計するものにとっては、困難がやりがいに代わるようで、とても素敵な住宅に仕上がりました。奥様もパティシエの旦那様もとても気さくな方で、いつでもお客様をお連れしていいよといつて下さいます。

いつもお伺いしても、常に整理整頓が行き届いており、奥様のお人柄が室内に反映されているようです。住宅の使い方も申し分なく、この様な生活をされていると省エネルギーに暮らすことが出来るという見本のようなご家庭です。

これからご主人は、忙しい季節を迎えることになるのでしようが、お体にはくれぐれも気を付けて、頑張ってください。

松下孝建設の住宅は、オール電化が標準です。よく調理のためにガスを御希望される方もいらっしゃると思いますが、今日の電磁調理器は、ガスよりも火力が強くなっています。帝国ホテルを始め一流レストランでもガスから電磁調理器へのシフトが始まっています。裸火がないという安全性から松下孝建設では、オール電化住宅をお薦めしています。もう一つオール電化をお薦めする理由は、これから始まる自給エネルギーの時代に対応するためです。どの様なことかと言いますと自分たちが使う家庭のエネルギーを自分たちが自活して作り出すということなんです。その為に松下孝建設では、住宅性能を重視しているのです。もうすぐその時がきますので松下孝建設で高性能住宅をお建てになった方は是非お楽しみして下さい。

特報

隼人展示場新築中！是非建築現場をご覧ください。

隼人展示場 鹿児島県霧島市隼人町真孝1910-33

いつでも
お立ち寄り下さい。

建築中でも常時見学可能です！

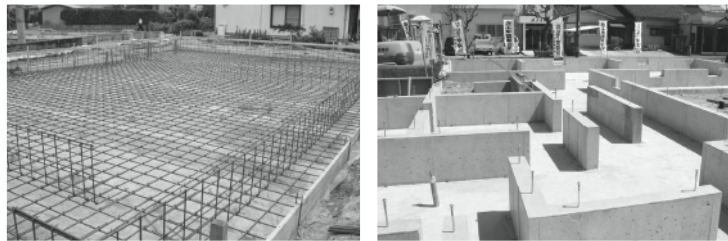


■ご連絡頂ければ平日でも御案内いたします。



松下孝建設の工事中現場をご覧になる時には下記に注目してご見学下さい！

基礎 耐圧盤布基礎構造



地震に強くシロアリにも強い最強の基礎です。

基礎は住宅にとって最も重要な部分です。松下孝建設では、基礎構造を基礎床にも配筋し、耐圧盤を造ってから布基礎を立ち上げる耐圧盤布基礎構造を採用しています。これはあらかじめ犬走りを設けておくことで、通常のベタ基礎のように布基礎と後から施工されるベタコンクリートの間に生じる亀裂を防ぐためです。これによって耐圧盤の下からシロアリが侵入することは全くなりません。シロアリが侵入するためには、犬走りの上に蟻道を造らなければならないので、すぐに発見できます。地震の時にも耐圧盤が土の上の舟のように働き、大切な住宅を守ります。

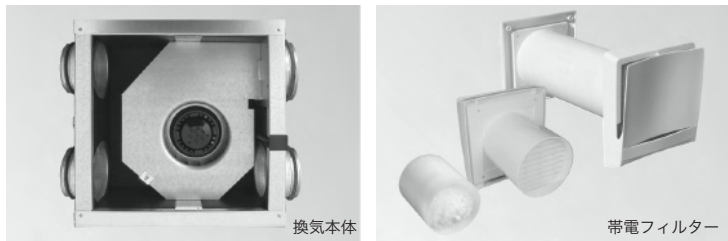
構造 鹿児島県産・九州産の杉構造材を主に使用



適材適所に県産材を使用。霧島の杉はものが違います。

鹿児島や宮崎には、屋久杉に似た種類の杉が育ちます。屋久島と同じような優れた強度があるのは、この杉が南国でありながら多湿な寒暖の差の激しい山岳地に生育しているからです。一部、梁を飛ばす吹抜け構造の場合に集成材を採用する以外、松下孝建設では、この県産材の杉を構造材として、ふんだんに採用しています。ヒノキも確かに良い木ですが、素性が分かる地産の杉だからこそ粘り強く長寿命住宅にもなります。フロアもムクの杉板をお薦めしていますが、オール地産の杉の香りに囲まれて、いつまでも健康で安心して生活して頂けます。スリッパを履くのがもったいないほど足裏の感触が違います。

換気 スウェフロー・第3種換気装置



■スウェーデン製の高性能換気装置。

松下孝建設では、住宅の空気質を非常に大切にしています。健康に暮らすためには、空気が綺麗であることが基本になるからです。スウェフロー換気装置は、北欧で最も信頼性の高い換気装置で、日本製が殆ど50パイの配管なのに対し、100パイという4倍超の口径の配管で、高性能住宅の空気質を守っています。さらに給気口には、一般給気口の他にスウェーデン製・帯電フィルターも用意しています。磁石のように有害物質を吸着させ、花粉の侵入は100%防止できます。ウイルスも50%以上吸着し室内に入れません。フィルターの寿命も3～5年と持続する高性能フィルターです。

開口部 シャノンウインド・高断熱樹脂サッシ(アルゴンガス封入)



■Low-E(低放射ガラス)+アルゴンガス封入。

樹脂サッシは価格的にアルミサッシの2倍以上ですが、松下孝建設の住宅性能を守るためには、必要不可欠なものです。松下孝建設では、樹脂サッシ+複層ガラスに金属コーティングを施し、アルゴンガスを封入したLow-Eガラスを採用しています。これによって開口部から逃げる熱の量を大幅に減らし、冬の暖房効果を高めると共に、夏も60%以上の太陽熱を遮り、冷房効果を高めます。さらに、UVカット効果で有害な紫外線を85%以上もシャットアウトしますから、奥様の肌を傷めることもなく、幼児にとっても安全な日光浴環境を作り出します。

□見学ご希望の方をお車にて建築現場までご案内のうえご説明致します。ご希望の方はお気軽に、右記フリーダイヤルにてご連絡下さい。なお、建築現場は日々、増えておりますので当社インターネットでお調べ下さい。

0120-079-089