

# ひこうき雲

本年四月二日から、建築・住宅の制度改正が行われます。

# 限りなく高性能が求められる日本の住宅！

国が求める高性能工法には、様々な特典があります。

## 改正省エネ法で、建て売り住宅の高性能化が始まる。

四月一日から施工される改正省エネ法では、年間一五〇棟以上、建て売りする業者に対して一時消費エネルギーの消費量の届け出と目標水準の達成(次世代省エネルギー基準相当)が義務づけられ、達成率を報告する義務を課しています。

住宅の高性能化が一番遅れていた、建て売り住宅の高性能化による、二酸化炭素の削減を目指すもので、他に三〇〇㎡以上二、〇〇〇㎡以下の集合住宅の省エネ措置の届け出制度もまた、四月から始まります。

今までは、この様な住宅では、ほとんどが省エネルギー基準を満たしておらず、エネルギーを垂れ流し、二酸化炭素を増やす一因になってきました。それが、改正省エネ法によって初めて規制対象になりました。この改正の意義は、今まで

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  
FAX 0120-079-089

## 長期優良住宅普及促進法の制定。

「つくっては壊す」これまでの新築偏重の住宅政策から、超長期に渡って循環利用できる「超長期住宅」をベースとするストック中心の住宅政策への転換を促す法律です。

の様なQ値、C値、μ値という数値目標から、一次消費エネルギーの消費量という、住宅が実際に使用するエネルギーを表示するもので画期的です。この様な建て売り住宅の高性能化により、注文住宅でも、この様なエネルギーの消費量で住宅の質が決まる時代になりました。その基本的な性能基準となるものが「次世代省エネルギー基準」や「日本住宅性能表示基準の温熱環境・省エネルギー対策等級4」の型式認定です。その両方とも取得済みの工務店は、鹿児島県では唯一、松下孝建設のみが取得しているものです。

長期に渡り、良好な状態で住宅に住まい続けるために必要となる、構造及び設備の高性能化を行った、優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣によって定められた基本方針について、所轄行政庁(県)による長期優良住宅建築等計画(仮称)認定制度も開始されます。

また、認定された住宅の性能表示により、流通を促進する制度の創設等の措置も講じられることになり、高性能住宅の流通が促進されます。

- 1、長期優良住宅の基本性能は、構造躯体の耐久性↓劣化対策等級3
- 2、住宅の耐震性↓耐震等級2以上
- 3、内装・設備の維持管理の容易性↓維持管理等級3
- 4、変化に対応できる空間の確保↓スケルトンインフィル
- 5、長期に利用される躯体において対応しておくべき性能省エネルギー性能の確保↓温熱環境等級4

※スケルトンインフィル：建物を構造体と内装・設備に分けて設計する考え方のこと



6、将来におけるバリアフリーへの配慮等級3以上

7、計画的な維持保全↓住宅履歴書

以上の基本性能を保証するものとして、長期優良住宅には性能評価の措置と証明が不可欠となります。予め性能評価を見据えた仕様がくりが大切になります。具体的な措置が決まり次第、松下孝建設では、長期優良住宅の認定を取得致します。

## 既築住宅の省エネルギー改修促進税制。

平成二一年四月一日〜二二月三十一日までに、一定の省エネ改修工事を含む増改築等工事を行った場合、住宅ローン残高の所得税額控除を行うことになっています。

- 1、居室の全ての窓
  - 2、天井・屋根(1と併用)
  - 3、壁
  - 4、床の一つ以上に該当する改修工事
- 改修を行う部位が現行省

エネ基準以上  
●改修後の省エネ性能が、一段階相当上がる。  
以上が条件になります。  
所得控除の内容は、次の通りです。

### 【所得税額の特別控除】

●省エネ改修工事に係わる借入金↓年末ローン残高の2%を5年間税額控除

●省エネ改修工事以外の借入金↓年末ローン残高の1%を5年間税額控除

### 【税制内容2】

固定資産税額  
住宅ローンの所得税額控除とは別に、平成二〇年四月一日〜二二年三月三十一日の間に一定(三〇万円以上)の省エネ改修工事を含む増改築等工事を行った場合、翌年度分の固定資産税額を1/3減額する。

【新しい開口部仕様の制定】  
(本税制に限る)  
プラスチック枠+低放射複層ガラス(ガス入)で、窓U値1.1〜0.9w/m<sup>2</sup>Kという基準です。改築を希望される方は、松下孝建設にご相談下さい。断熱改修、増改築も喜んでやらせて頂きます。

## 「フラット35」(優良住宅取得支援制度)その他

松下孝建設では、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」の型式認定を取得していますので、無条件で「フラット35」の優遇金利を使用することが出来ます。また、住宅の瑕疵担保履行法が、厳しく運用されることになり、建て主の権利が厚く保護されるようになっていきます。ご不明な点はお問い合わせ下さい。

## 赤いポイント

●今回は、改正省エネ法など、我が国の住宅性能の向上を目指す法律について述べてみました。建て主の皆様は直接、影響するものでありながらも、なかなか浸透していないのが現状のようです。

今回は、既築住宅にも断熱改修などを行った場合、税制の優遇措置が講じられています。冬、寒くてたまらないとか、夏暑くてたまらないと感じられている方や結露が起きている方は、一度ご相談下さい。

●松下孝建設では、住宅性能を重視した家づくりを行ってききました。特に鹿児島では夏の厳しさを克服する必要があります。現在、奄美大島にも住宅を建築中ですが、密閉型の住宅では、通風を重視したパッシブ型の住宅性能を目指しています。奄美の皆様には、機会がありましたら、是非、現場をご覧いただきたいと存じます。



▼一〇〇年に一度の不況というところで、建築業界も大変ですが、住宅を建てるには、この時期が絶好の機会です。様々な優遇措置や税制面でも非常に有利になるからです。建てるのであれば、是非、松下孝建設で高性能住宅をお建て下さい。

お施主様ご訪問

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

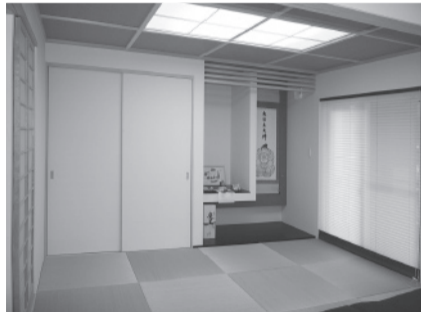
# まて元気ですが。

## お施主様 N邸 (5人家族) [建設地] いちき串木野市羽島

### 東シナ海を望む高台に、美しいフォルムでその住宅は建っていました。



▲真冬でも、N邸の皆様は元気いっぱいでした。



▲シックで落ち着きのある和室。



▲明るい日射しのダイニング、キッチン。

です。今日のように、どうしても寒いときにはエアコンも使用しますが、普通は、このストーブ一台で全館を暖房しています。二階には暖房器具がありません。とのお答え。お子様の声が聞こえますが大丈夫ですか、寒くないですか、蓄熱式ストーブは電気料、高いんじゃないですか?という質問に。

「この住宅はすごいんですよ。この蓄熱式ストーブを使用しているのは、月平均八千円くらい。ストーブを使用してからは、それでも一万二千円くらいで、電気料が済んでいます。」とのお答え。

「実家では、灯油とプロパンガス、それに電気ですから総額は、三万円を超えていると思います。私達も転勤族で、方々のアパート暮らしをしてきましたが、この時期には、三万円くらい払っていたので、この家に住んでみて、本当に驚いています。」と奥様の感想。

**蓄熱式暖房機 (5KW) 一台でほぼ、全館暖房。**

暖房はこのストーブだけでいいかと奥様にお尋ねすると、「そうです。このストーブだけ

**住宅は、子供達の故郷創りでもあるんです。**

国家公務員のご主人は、一時

間以上もかけて通勤しているというところで、その理由をお聞きすると、

「実際、通勤は大変ですが、東シナ海に沈んでいく夕日や爽やかな海風、ここは子供を育てるには最高の場所だと思います。子供達の故郷をここに創ってあげたかったんです。」とご主人。

「一時間以上かけて通勤しても、それ以上の喜びをこの家は与えてくれるんです。子供達の嬉しそうなお声と、帰宅すればいつでも入れるお風呂、それに好きな焼酎が待っていてくれる家がありますから、全く苦にはなりません。ただ、一つ困ることがあります。ただ、温かさが身体に蓄積されているのか、寒さの感覚が少し違ってくるということなんです。家を出るときには、寒くないのでバイクで充分と思っても、本当は非常に寒い日だったりするんです。出かける前には、温度計で外気温を確認して車にするかバイクにするか決めていきます。」という意外なお話も聞かせて頂きました。

**夏も、エアコン一台で充分でした。**

冬の快適さは判りましたが、夏はどうなのでしょう?

「夏は、エアコン一台で充分です。でもエアコンはほとんど使っていません。設計段階で風の通り道を造って頂いたんです。台所のドアと坪庭の窓を開けておくと、日中は海風が、日が暮れると山の方からの風が室内を通っていきます。だから、こんな暖かい土地でもあまりエアコンは使用しなくていいんです。建築士さんには、本当に感謝しています。」と奥様。

どこで、このエコハートQ21工法を知ったのですか?という質問に、意外なお答え。「全くの偶然なんです。実は、

建てるのならこの家だと勧めていきますよ。」とご主人。

**家が創る、家族の幸せと大切な家族の絆。**

「子供達もこの住宅に住んでから随分元気になりました。風邪一つひかなくなり、結露の心配もなくなりました。両親もとても喜んでくれて、主人も寂しいよりは賑やかな方が好きなので、将来は、この家でみんなと一緒に暮らしたいと思っています。」と奥様にも嬉しそうに話して頂きました。

N邸の皆様、ありがとうございました。ご家族皆様のご多幸を心から祈りしております。



▲気候に配慮した片流れの屋根と坪庭が印象的でした。

# 隼人展示場完成 松下孝建設の性能とデザイン、 先進のテクノロジーを体感して下さい!

鹿児島県霧島市  
隼人町真孝1910-33

隼人展示場は「エコ・ハートQ・ハイブリッド」工法の展示場です。室内は、5kwの蓄熱式暖房機一台で全館暖房を行っています。夜間電力(日中の1/3以下)を利用する経済的な暖房です。高性能住宅はデザイン的にも合理的な美しさを備えています。また、このモデル住宅は、松下孝建設の企画住宅にもなっていますから、非常にリーズナブルな価格設定も魅力的です。営業担当者にお確かめ下さい。



いつでもお立ち寄り下さい。  
■ご連絡頂ければ平日でも御案内いたします。



# 谷山展示場売却 現在ご覧いただいている谷山展示場を 早期売却致します!

鹿児島県鹿児島市上福元町  
字諏訪下 5867-2



販売条件は営業担当がご説明致します。  
応募多数の場合は、抽選にて決定いたします!  
お早めにご応募下さい。

谷山展示場は、オール電化で即日、入居可能です。非常に有利な条件で販売致しますので、この機会をお見逃しなく早急にご応募下さい。



□展示場見学ご希望の方をお車にて展示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。谷山展示場、ご購入希望の片も左記フリーダイヤルかメールでお申し込み下さい。

0120-079-089