ひこうき雲

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
0120-079-089

景気浮揚対策で住宅取得やリフォームに有利な優遇策。

いま住宅を建てると有利か不利か？

住宅建築をお考えの方は、長期優良住宅が有利です。

自民党税制の置きみやげ 過去最大の減税額。

平成21年度の税制改正で、住宅に関する大幅な優遇税制が実現しました。

これは、先の自民党政権が打ち出した住宅政策で、住宅の長寿命化を促進する住宅新法の制定を受けて実現したものです。この税制改革では、一般住宅の場合、最大控除額500万円、長期優良住宅では、最大控除額600万円というものでした。

ちなみにそれ以前の税制と比較すると平成20年末まで実施されていた制度では、10年又は15年の控除期間を設定できるものの2000万円が借入限度額で、それぞれの控除期間に応じて最大160万円が控除されるというものでしたから、現在の減税額は、実に最大4倍に近い額になっています。

この減税と長期優良住宅に対する様々な補助事業は、本年度も引き続き実施されることになりました。

長期優良住宅＋地域材の採用で120万円の補助。

年間施工棟数、50棟以下の中小工務店に対する「長期優良住宅普及促進事業」は、本年度もそのまま維持され、それをベースに「木のまち・木のいえ整備事業」が新たに盛り込まれ、木材自給率の引き上げと良質な住宅建設による市場活性化が図られることになりました。

地域材を使用した木造住宅に補助を行い、地域材の活用を促し林業の再生が図られます。

地域材に対する補助事業は、長期優良住宅のみに適用されるため、この制度の活用には、長期優良住宅で建てて頂く必要があります。長期優良住宅を建てる場合には、日本住宅性能表示基準による、公的な機関での性能表示を受けなければならないなど、建て主に対する経費負担が伴いますが、国産材の利用促進に向けた各自治体の独自の補助制度も合わせて利用できます。鹿児島県では「認証かごしま材を使用した住宅を建築する場合、住宅瑕疵（かし）担保責任保険等の付保に係わる費用を補助」する制度などがあり、ますます有利になります。先に述べたように「長期優良住宅普及促進事業」には、昨年の自民党の事業を継承した「一般型」と民主党が今回提出した地域材を活用する「地域資源活用型」の二種類の選択肢があります。

補助金は「一般型」が最大100万円で「地域資源活用型」は、20万円多い120万円が上限になります。

住宅性能も保証され、減税効果も期待できます。

「長期優良住宅」は、公的な認定機関によって認定されるために、住宅の性能が担保され、リフォームすることで200年の寿命を持つ住宅であることが認証されることになります。

住宅履歴情報によって、中古住宅市場においても立派に評価される住宅であることが証明されます。

2010年度、その他の住宅関連施策。

地球の温暖化は、毎年、異常気象として騒がれるようになって参りました。

この様な状況下、ストックホルムでCOP15が開催されましたが、先進国と発展途上国の溝は埋まらず、COP3（京都議定書）後の二酸化炭素削減に関する枠組み条約は、来年のCOP16に持ち越されてしまいました。

鳩山首相は、2050年までに我が国の二酸化炭素排出量をCOP3の基準年1990年の25％削減という、大胆な削減策を表明し、国際公約として我が国の二酸化炭素削減のとり組が開始されました。

もはや待ったなしの環境対策が始まりました。

環境・リフォーム対応の強化と補助事業。

リフォームにつきましても、前政権の「長期優良住宅先導的モデル事業」や「住宅・建築物省二酸化炭素推進事業」は廃止され、「環境・リフォーム推進事業」に統一されて、住宅の高性能化による二酸化炭素の排出抑制やエネルギー消費の削減に対する予算が大幅に増やされています。

「住宅のエコポイント制度」や「住宅省エネラベル」による住宅の性能表示も、よりわかりやすくなり、一般に浸透してくるものと考えられます。

地方においても独自の住宅政策が打ち出せるようになり、地方独自の補助制度である「社会資本総合整備交付金」制度なども創設されるようになっています。今年こそマイホームを考えられてはいかがでしょうか？

住宅ローン減税の概要

●一般住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
09年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
10年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
11年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
12年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円
13年	10年間	2,000万円	1.0%	200万円

●長期優良住宅の場合

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
09年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
10年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
11年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
12年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
13年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円

ホトンボ

▼初めに年頭のご挨拶を申し上げます。本年も昨年に引き続き松下孝建設を宜しくお願い申し上げます。昨年は、建築業界にとりましても、世間一般の経済動向と同じように、ピーク時に150万戸を誇った住宅着工戸数（マンションを含めた全戸数）がついに80万戸を切るという事態になり、マンション大手の穴吹工務店が倒産するなど、業界全体に激震が走りました。幸い、松下孝建設は、皆様の暖かいご支援に支えられ無事に乗り切ることが出来ました。今後とも引き続き、皆様のご愛顧をお願い申し上げ、年頭のご挨拶に代えさせて頂きます。

▼昨年来の桜島の異常とも思える噴火や北半球の寒波など、風雲急を告げるような様々な自然現象にさらされていますが、住宅にとっては性能が命です。

松下孝建設では、どのような自然条件でもそれに屈服することなく、共存し利用し活用できる住宅を目指して住宅工法の開発を目指して参りました。ありがたいことに、快適性と省エネルギー性能が融合し、裏切られなかったと、多くのお施主様の感想をいただいております。

本年も松下孝建設を宜しくお願い申し上げます。

新エネルギー源と高効率機器の仕組み

シリーズ③ コージェネレーションと燃料電池の仕組み？

工法シリーズ 17

【松下孝建設】の住宅性能

本物とは、何か？

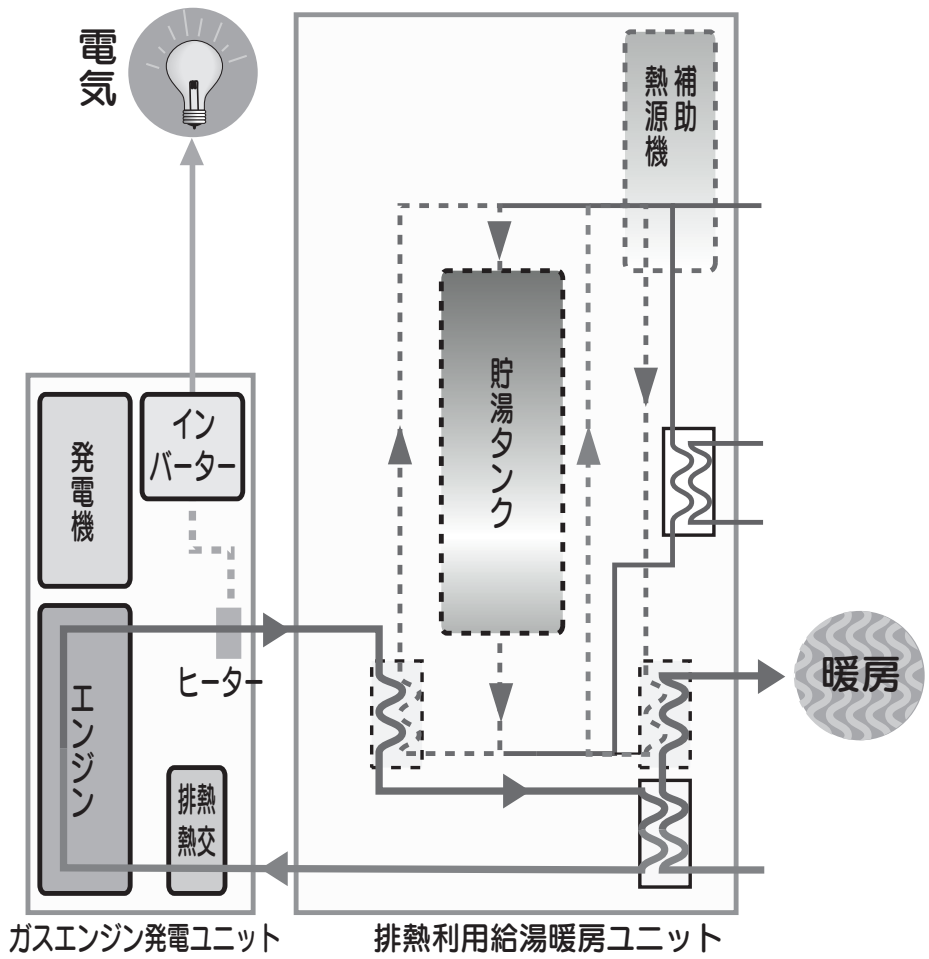
口先だけの高性能住宅に騙されないでください！

「松下孝建設」の「ハイブリッド、エコ・ハートQ」は「次世代省エネルギー基準適合住宅評定」及び、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。

住宅設備が高性能化しても、住宅そのものに断熱・気密性能が不足していると、それらの高性能設備は充分に力を発揮することができません。ますます住宅性能が重要になっています。

■コージェネレーションの仕組み

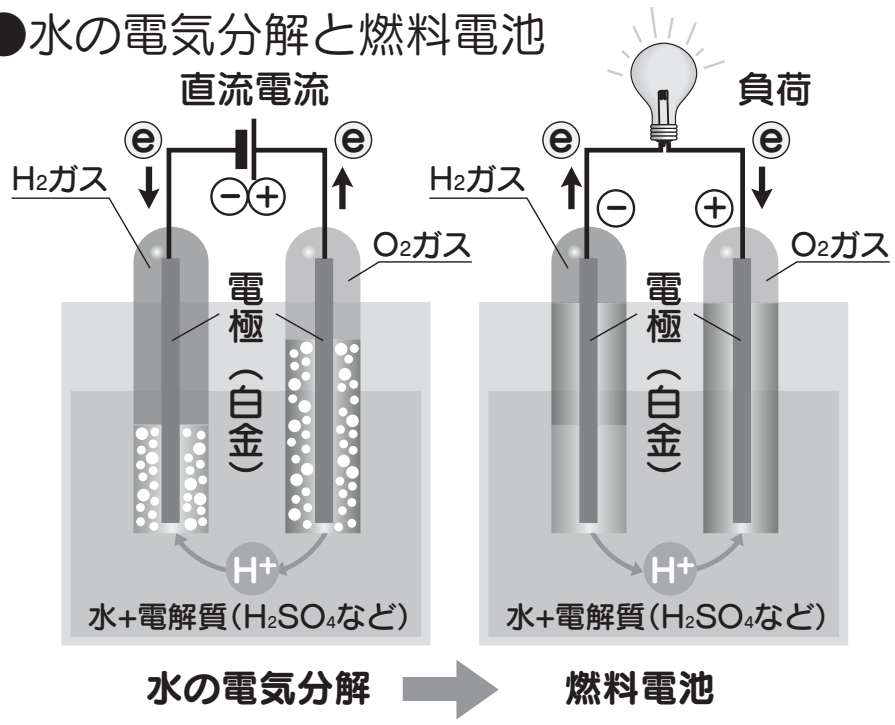
北欧などでは、火力発電所の廃熱や水蒸気を利用したコージェネレーションが、古くから一般化していました。コージェネレーションという言葉は、Co（ともに）とGeneration（発生する）の合成語で、電気と熱を同時に発生させるということから、一つのエネルギー源から「熱」と「電気」を合わせて供給するので「熱電併給」とも呼ばれています。北欧のコージェネレーションは、大規模な工場や発電所などの設備の元で発展してきました。その仕組みは、ガスエンジン、ディーゼルエンジン、ガスタービンなど、大型の発電機で電気をつくるときに発生する、冷却水や排気ガスなどの排熱を温水や蒸気の形で、民生用に利用するものです。具体的には、温水は給湯・暖房に、蒸気は冷暖房や工場の熱源などに使います。この様な大規模な設備から、近年では、都市ガスやプロパンガス、ガソリンや石油等の身近な燃料で、効率の良い小型エンジンを使って発電し、その冷却熱で給湯するという、家庭用のコージェネレーション設備が普及段階に入っています。家庭用のコージェネレーション設備の開発は、家庭で使用する電気と給湯を自給することを目的に開発されています。エンジン式のコージェネレーションから、燃料電池コージェネレーションも実用段階を迎え、近年中に太陽光発電と共に自給エネルギーの柱になり、二酸化炭素削減の切り札になるものと期待されいます。



■燃料電池の仕組み

水に電気を通すと「水の電気分解」で、水素と酸素の泡が出てきます。逆に、水素と酸素を反応させて電気を取り出すのが燃料電池の仕組みです。燃料電池という言葉から、乾電池やバッテリーのように電気を貯めておく装置を連想しますが、燃料電池とは水素と酸素の化学エネルギーを電気エネルギーに変換する「発電設備」のことです。燃料電池の発電実験が初めて成功したのは1839年のイギリス。原理は古くから分かっていたのですが、実用化には160年以上の歳月が必要だったのです。

●水の電気分解と燃料電池



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。

お元気ですか。

お施主様 M邸（4人家族）【建設地】川内市

M邸は、旧川内展示場、その住まい心地をお聞きして参りました。

本当に快適な環境を得て満足しています。

今回、お訪ねしたS邸は、旧川内展示場を購入して頂いたお客様です。

あいにくご主人はご不在のため、奥様とお嬢様からお話をお聞きして参りました。

「この住宅を求める切っ掛けになったのは、たまたま私と娘が展示場を見学に来たときに、販売する予定があるということをお聞きして、関心を持ちました。間取りも合理的で、家族構成からもちょうど良いと思ったものですから、主人に話しましたところ、主人も前々から、この展示場を気にしていたようで、早速見に来てくれて、この住宅ならいいのではないかという話になり、かなりトントン拍子で話が進みました。」と奥様。

「最終的には、主人の方が積極的になってしまいました。松下孝建設は、川内ではそんなに知られていなくて、他の建築会社で建築を考えていたのですが、デザイン的にも素晴らしく、それ以上に気に入ったのは、営業の方の『これからの住宅は、省エネルギーで経済的に暮らすことこそステータスです。』という言葉でした。それが最も重要なことだと思い、この住宅の購入を決めました。

省エネルギーが選択のキーワードになりました。

お嬢様にこの住宅についての感想をお聞きすると、

「お母さんとこの住宅を見学したときに、こんな住宅に住みたいと思いました。友達も素敵な住宅だと言ってくれます。この住宅は、木をたくさん使っていますから、すがすがしい感じがします。何処でも温度の差がなくて快適なので自分の部屋以外でも、勉強ができますし、とても気に入っています。」と、とても嬉しそうに話して頂きました。

エアコンが効かなくてパニックも経験しました。

省エネルギーで暮らせるということで、この住宅の購入をお決めになったと言うことですが、実際にお住まいになって、どのようでしたか?という質問に、

「春先に入居したので夏までは、とても快適に過ごしました。ところが夏になり、エアコンを運転したのですが、この家を展示場として見学したときとは、全く違って、エアコンを強くしても、そんなに効かないんです。はじめは、営業の方にだまされたのかとも思いましたが、主人もそんなことはないだろうということで、松下孝建設さんに電話して、来て頂きました。」

原因は何だったのかお聞きすると、

「エアコンに欠陥があったようなんです。直ぐにエアコンを交換して頂いて、運転を始めると、説明して頂いた通り、エアコン一台で全館冷房が可能になりました。

実際には、思いたくもないことでしたが、だまされたのでは、とか、失敗したのではないかという思いが少し頭をよぎりました。主人も同じだったのではないかと思います。だから、新しいエアコンが効き始めたときには感動しましたね。本当にエアコンの効果が早くて、直ぐに快適な室温になりましたから、良かったと思いました。これが本物の住宅性能だと実感できた瞬間でもありましたね。」と奥様。

この住宅を購入して本当によかったですか?

「満足していますね。本当にいい住宅です。以前の住宅に比べたら、比較にならないほど素晴らしい住宅です。子供達もこの住宅に引っ越してきてから随分変わったような気がします。

主人も帰宅が早くなったような気がしますし、いつでもお湯が沸いていることや、寒さや暑さを気にしなくてよい生活は、とても素晴らしいことだと思います。それに最も驚いたことは、こんなに快適であるにもかかわらず、光熱費がとても安くて済むということです。これが普通の住宅との大きな違いで、本当にこの住宅を選択して良かったと思う瞬間ですね。」と奥様。

お嬢様に、もう一度住宅について感想をお聞きしました。

「住宅が新しくなって、家族が仲良くなったような気がします。今までの住宅だったら、みんなが自分の部屋にこもっていたように感じますが、この住宅は、オープンなのでいつも誰かの顔が見えるような気がして、なんだか安心できるような気がします。」という感想を述べて頂きました。更に続けて、

「お母さんもお父さんも、この住宅に引っ越してから、優しくなった気がします。家族みんなが明るくなったような気がします。」それに続けてお母様の感想です。

「どんな住宅でも新築さえすれば、変わると思っていましたが、このごろ他の住宅も気になってよく見ますが、本当に違いがよく分かるようになりました。この住宅に出会えて本当に良かったと主人共々感謝しています。」と話して頂きました。

ありがとうございました。

S様邸外観

リビング

星ヶ峯展示場
鹿児島県鹿児島市
星ヶ峯6丁目49-2

星ヶ峯展示場 住宅性能計測・条件付きオーナー募集
パートナーズオーナーを募集致します！

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。

オール電化住宅の星ヶ峯展示場が完成しました。エアコン1台で全館冷暖房が可能です。この機会に是非、高性能住宅をご体験下さい。

●パートナーズオーナに有利な条件で販売致します。この住宅に興味のある方は是非、係員から概要をお聞き下さい。

星ヶ峯展示場の周辺地域では、鹿児島の主要工務店が展示場を公開中です。住宅建築をお考えならば、大型展示場の100坪を越える非日常的な住宅をご覧いただくより、各社50坪前後の土地で建てられた日常サイズの展示場を家づくりの参考にされてみてはいかがでしょうか？松下孝建設では、温暖化に対する省エネルギー性能や高耐久性能を実証し、これから家づくりを検討されている皆様にフィードバックさせていくために四季（1年間）にわたって温・湿度を計測して頂けるパートナーズオーナーを募集致しています。オーナーの特典や条件は展示場か、下記のフリーダイヤルまでご連絡下さい。

□展示場見学ご希望の方をお車にて展示場までご案内の上、ご説明申し上げますのでお気軽にお申し越しください。ご希望の方は、右記フリーダイヤルにてご連絡下さい。

0120-079-089

住宅ローンの基本・シリーズ③ ＜余裕があったら返済期間を短縮する？返済額を減らしますか？＞

繰上返済について　長期で借りて当初の支払いは少なく、余裕ができたら繰り上げ返済が賢い借り方？

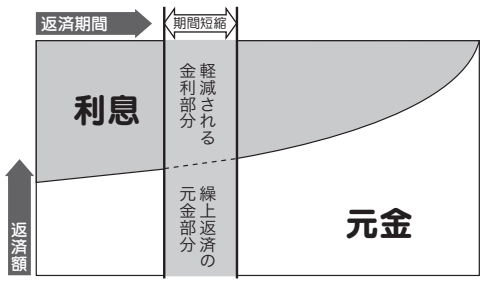
◎繰り上げ返済には、返済期間の途中で全額返済する「全額繰上返済」と残高の一部を返済する「一部繰上返済」があります。
◎「一部繰上返済」には、下記の2つの方法があります。

期間短縮型

月々の返済額は変えず、
借入期間を短縮する方法です。

○メリット
・短縮した期間について、返済が早く終わる。
・返済額軽減型と比べて支払利息の総額を減らすことが出来る。

●デメリット
・多くの金融機関では短縮した期間を再度延長することは出来ない。



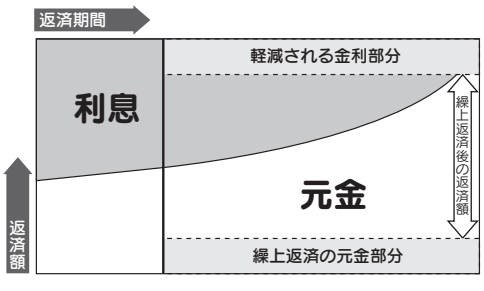
◎住宅を新築する当初は、年齢も若く収入的にも非常に厳しいものがあります。このような場合には、返済期間を長くして、当初の返済額を極力少なくするのが、借り入れのコツです。余裕が出来たら返済額金利はそのままでも、老後に負担がかからないように、払えるときに払い、返済期間を短縮するのが期間短縮型です。

返済額軽減型

借入期間は変えないで
月々の返済額を少なくする方法。

○メリット
・毎月のやりくりが厳しくなったときに、毎月の返済額を減らすことが出来る。

●デメリット
・期間短縮型と比べると支払利息の総額が多くなる。



◎資金的に余裕が出来たときには、借換えや繰上返済で金利を安く、有利にすることが考えられます。返済期間はそのままでも繰り上げ返済で返済額を少なくするというのが返済額軽減型です。資金に余裕があるときには、このように期間の短縮や、返済額を減らす様な対策で、老後の負担を軽減することが出来ます。

繰上返済の手続き

○手数料について
・手数料が必要な場合や無料の場合など金融機関によって対応が異なります。
手数料が必要な場合は、手数料を含め支払利息の低減効果を把握して下さい。

○手続きの時期・方法について
・手続きの時期（2週間から1ヶ月前までに申し出る必要がある場合など）や方法（窓口やインターネットでの申し込みなど）が遅れると希望した時期に繰上返済が出来ませんので注意しましょう。

○繰り上げ返済額について
・いくらから申込みが可能か、金融機関によって異なりますので確認しておきましょう。