

# ひこうき雲

## 「長期優良住宅」は、国が推進する別名2000年住宅。

# 貴方が建てる、 未来に富を残せる。住宅!!

### 「長期優良住宅」で未来の家族に大きなプレゼントが可能です。

#### 住宅資金の借り入れは、 モーゲージバンクの時代に。

「長期優良住宅」という言葉も、住宅をいまお建てになろうとしている皆さんには、当たり前の言葉になりつつあるのではないのでしょうか？

先月から貸し金法が施行され、市中の金融には大きな変化が起こっています。もうご存じでしょうか？

住宅ローンは、この対象外にはなっているようですが、金融機関の対応は実にシビアになってきました。

今までは、金利の関係でほとんど見向きもされてこなかった「フラット35」などのモーゲージバンク(住宅債券化銀行)が脚光を浴びることとなりました。

地方銀行の多くがモーゲージ

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

バンクも開設しているのです。住宅金融は比較的にリスクの少ないモーゲージバンクに移されています。

モーゲージバンクは金融面での問題というよりも、住宅性能の面でも、消費者の保護が確実に出来るシステムです。

### 三種類の「フラット35」 があります。

モーゲージバンクの融資を受けるためには、それなりの住宅性能を満たす必要があります。その性能を満たした住宅だけが、その住宅性に見合った、三種のモーゲージバンクの融資の対象になります。

普通のモーゲージバンクの対象となる「フラット35」は、住宅金融支援機構のマニキュアに沿った建築方法で建てられた住宅です。

「フラット35」(S(スペシャル))  
通常タイプは、「フラット35」に省エネルギー等級4か耐震等級

2、あるいはバリアフリー等級3以上、劣化等級3、維持管理等級2以上の性能のうち、その一種類を満たした住宅が可能です。

国が求めている性能は、その上の基準で、ひとつは「長期優良住宅」です。

もうひとつは「フラット35」(S(20年金利優遇タイプ))が利用できる、住宅事業主の判断基準に適合した住宅です。この住宅は、通称「トップランナー基準」と呼ばれている住宅です。

松下孝建設でも、モーゲージバンクを利用するお施主様には、この「トップランナー基準」での施工をお勧めしています。

出来るならば、「長期優良住宅」をお勧めしたいのですが、許認可の審査時間が長くなり着工時期が大幅にずれること、設計上の制約が大きくなることからより性能を重視(住宅性能十高効率住宅設備)した「トップランナー基準」での施工をお勧め



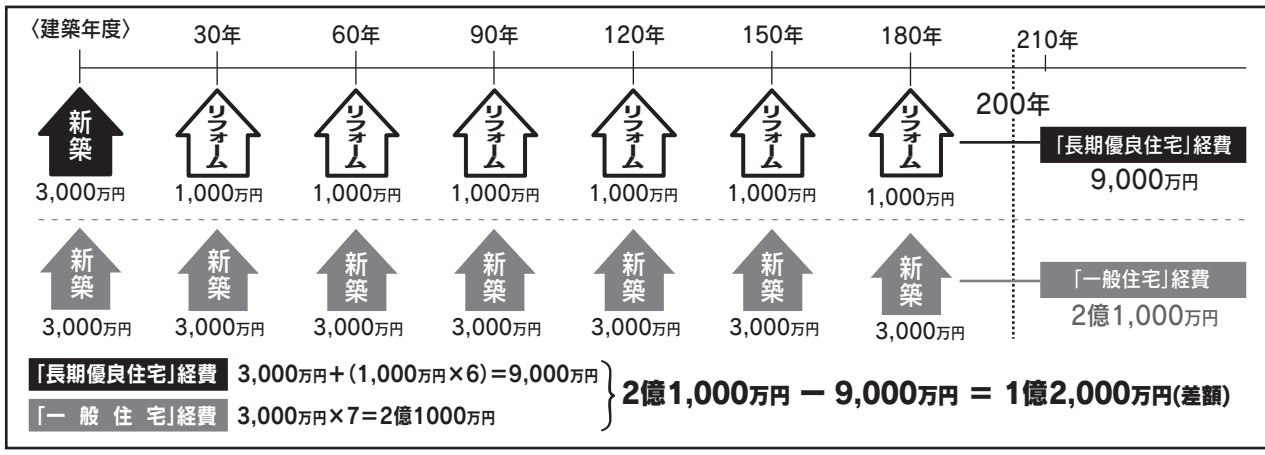
めしています。  
金利の優遇に関しては「長期優良住宅」も「トップランナー基準」も同等になります。  
更に、耐震等級3に適合する住宅やバリアフリー等級4以上の住宅でも「フラット35」(S(20年金利優遇タイプ))が利用できます。

### 2000年の寿命を持つと どの様な変化が現れるか。

下図をご覧ください。国がイメージしている「長期優良住宅」、「トップランナー基準」の住宅をシミュレーションしたものです。  
実際には、「長期優良住宅」としても、本当に2000年持つかどうかは誰にも判りません。国が求めている「長期優良住宅」の概念を、ごく単純化して説明すると、だいたいこのようになります。

もしも、仮に30年ごとに1000万円かけて定期的なりフォームにしても、30年ごとに新築するよりも1億2000万円もの差が出ます。  
このような2000年の寿命を

### 《3,000万円(土地代込み)の予算で従来の一般住宅と「長期優良住宅」を建てた場合のシミュレーション》



シミュレーション出来る高性能住宅を目標に「長期優良住宅」の認定が行われています。「長期優良住宅」の認定までは受けられないとしても、子孫のためには、「トップランナー基準」の「フラット35」(S(20年金利優遇タイプ))の住宅を建てていただきたいのです。

### 「長期優良住宅」の長寿命は、 ストック型社会の象徴。

「長期優良住宅」や「トップランナー基準」で建てられる住宅は、このように使い捨てではなく、リフォームを行って長期間使用する住宅になります。半分の100年持つ住宅であつても、その恩恵は計り知れないものがあります。  
2009年の国土交通省の発表では、ようやく我が国の住宅の平均寿命が30年になったことが公表されています。

残念ながら、まだまだこれが我が国の現状です。イギリスでは、100年、アメリカでも60年程度の平均寿命です。  
モーゲージバンクは基本的に頭金がいりません。土地と建物の合計で融資が可能です。同じ経費を使うならば、現状の一般住宅よりもせめて、一坪当たり5万円余分に予算を見て下さい。  
合計2800万円(40坪)ならばプラス200万円の予算を上乗せするという事です。  
その200万円が、「長期優良住宅」や「トップランナー基準」の予算です。それが、年数を経るに従って、皆様の子孫に対する大きなプレゼントになっていくのです。どうか、予算を活かしてお使い下さい。

# 樹脂サッシと複層ガラスの性能。

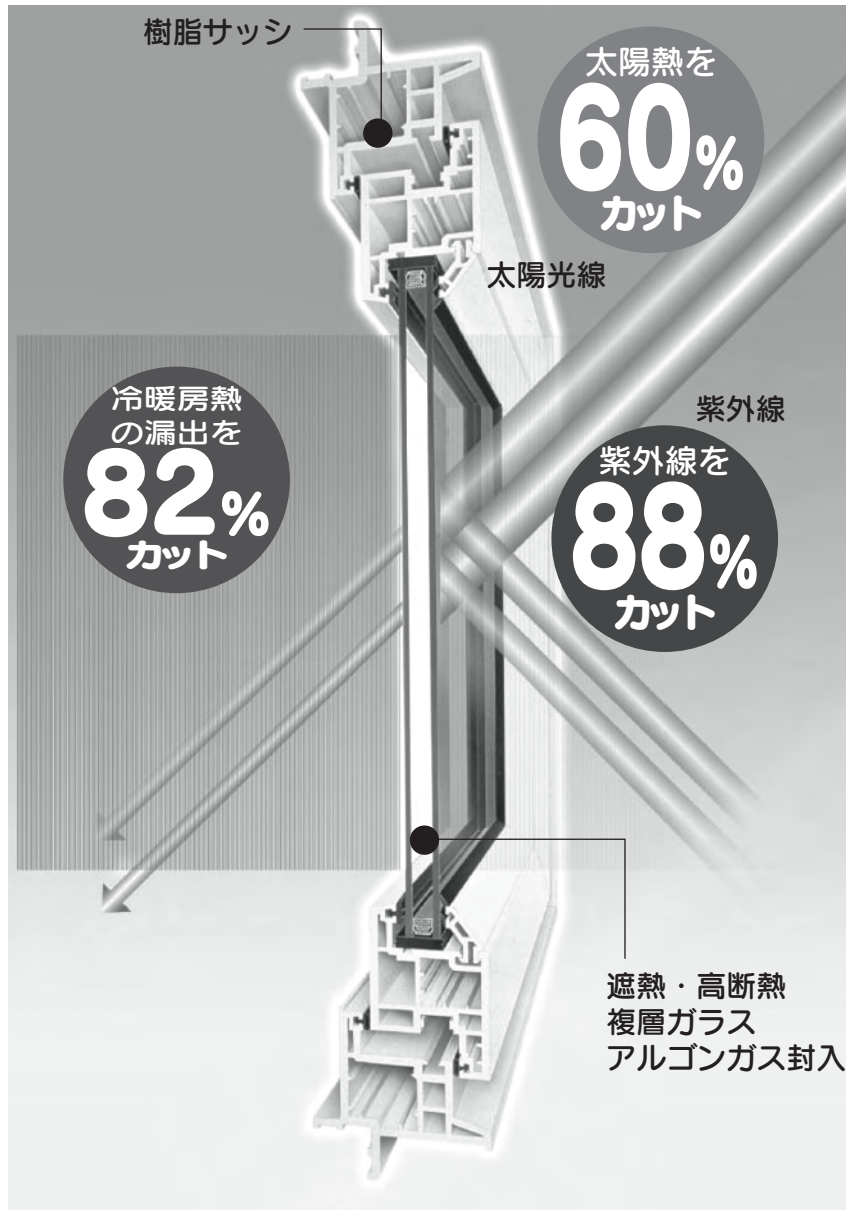
## シリーズ① 遮熱複層ガラス(Low-E)は、紫外線カットにも有効

### ■複層ガラス断熱効果と紫外線カット効率。

遮熱複層ガラスは、断熱性能に優れているばかりではなく、紫外線カットにも素晴らしい性能を発揮します。オゾン層の破壊による紫外線の被害は年々深刻になりつつあります。特に皮膚ガンなどの発ガン性が指摘されているからです。また、紫外線はメラニン色素を増やして肌を黒くする作用がありますから美容上も注意する必要があります。特に幼児など、皮膚がデリケートなうちは、紫外線の被爆から守ってあげる必要があります。窓は、温熱環境を守るばかりではなく、紫外線や騒音など自然や生活環境による様々な健康被害から、住まう人々を守る最前線の役割もあります。ただ、幼児には日光浴が欠かせません。それはビタミンDは日光浴によって造られるビタミンだからです。不足すると発育不全や、お年寄りなどは、骨粗鬆症の原因になります。このような場合に頼りになるのは、有害な紫外線を有効な紫外線にまでUVカットしてくれる遮熱・高断熱複層ガラス+アルゴンガスです。松下孝建設で採用している開口部は、このように奥様の美容と子供達の健康を守る優れた窓です。

### ■複層ガラスの性能比較

右の表は、複層ガラスの断熱性能と紫外線などの透過率を比較したものです。参考に従来、一般的に使用されてきた単板ガラスを掲載していますが、遮熱高断熱(③Low-E=3ミリガラスにLow-E皮膜を貼ったガラスという意味)ガラスの優れた特徴について理解していただけるものと思います。可視光線透過率は若干低くなりますが、日中の明るさには全く問題のない範囲です。ガラス性能は年々向上し、トリプルガラスなどは、サッシに装着した場合よりも性能的には優れています。紫外線透過率は3%と紫外線の遮蔽効果にも優れています。すでに、その上の性能を持つものとして、真空ガラス等も開発されています。Low-E皮膜とアルゴンガスについては、次回で説明することに致しましょう。



各種ペア(複層)ガラスの性能比較

ガラスの種類と構成	性能比	熱貫流率 (W/m <sup>2</sup> K)	日射熱取得率	可視光線透過率	紫外線透過率
単板ガラス(参考) 3mm		6.0	88%	90%	70%
ペアガラス 3-A12-3		2.9	78%	82%	56%
遮熱高断熱(Low-E)ペアガラス 3-A12-③ ※③はLow-Eガラス		1.6 ※(1.64)	40%	70%	12%
アルゴンガス封入 遮熱高断熱(Low-E)ペアガラス 3-A12-③		1.3 ※(1.26) ※()は計算値によるU値	40%	70%	12%
アルゴンガス封入 遮熱高断熱(Low-E2層)トリプルガラス ③+A9+3+A9+③		0.9	32%	53%	3%

本物とは、何か?  
**口先だけの高性能住宅に騙されたくないでください!**

工法シリーズ

19

「松下孝建設」の住宅性能

「松下孝建設」の「ハイブリッド・エコ・ハートQ」は常に最高水準の高性能を目指しております。それと同時に大切なのは、高性能住宅環境を守っていく住宅設備との関係です。特に、住環境で最も重要な温熱環境を維持する開口部性能については、十分に認識しておかれる必要があります。住宅の開口部になぜ、松下孝建設がこだわるのか、その意味がわかります。

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] 鹿児島県薩摩川内市

完成見学会に参加した母が、先に気に入ってこの住宅が建ちました。



地鎮祭の折の神主さんとM様邸ご家族

蓄熱式暖房機(4kw)一台で、ほぼ全館暖房。

今回お尋ねしましたM邸は、ご主人と奥様そして、小学生のお嬢様と年小組の長男の4人家族のお宅でした。 インタビューにお伺いした日は、ご主人も在宅中で、ご夫婦にお話をお伺いして参りました。 住まい心地をお尋ねすると、

「とっても快適です。こんなに快適になるとは思ってもいませんでした。特に天井の高いこの開放感が何ともいえませんね。」

小学生の子供のお友達もたまに遊びに来るんですが、第一声は、「すごいねえ。」という歓声です。この辺では、こんな大きな空間をとった住宅は珍しいと思いますので、そんな感想になるのかもしれないね。」と奥様。

ご主人の感想をお聞きすると、「一冬越してみましたが、始めは、この空間ですから寒いんじゃないかと心配でした。もしも寒かったら、仕切りもドアもほとんどないリビングですから燃料費が大変だろうということが頭に浮かびました。蓄熱式暖房機一台で大丈夫といわれたんですが、当初5kw/hの予定が収納スペースの関係で4kw/hに変更になったのですから、ますます心配の種が増えたわけですが、実際に暮らして寒さを感じたことはありませんでした。補助暖房でエアコンも設置しましたが、使用したのは、2、3回程度だったと思います。」

「本当に営業の方が説明してくれました。通ったので、かえってびっくりしました。」とご主人。

母の目の確かさに、いまでは感謝しています。

松下孝建設で住宅を建てようと思われたきっかけは、どういうことだったのでしょうか?と奥様にお尋ねすると、

「私の母が、先に松下さんの展示会を見て気に入ってしまっただけで、建てるなら松下孝建設が良いよ。」ということ、はなしが始まったんです。

始めは少し抵抗もありましたが、主人と一緒に話を聞いてみてこれは本物かも、という予感がありました。営業の方も設計の方も一生懸命接して頂きまし

たから、その熱意が伝わって、だんだんその気になっていったわけです。途中で何度も現場を見学しましたが、大工さんも非常に熱心な方で良かったと思います。母の目は本当に確かだったわけです。いうことを聞いてあげて良かったと思っています。」と奥様。

夏も、エアコン一台で充分でした。

ご主人に、ご両親の感想をお聞きすると、

「僕の実家は、実は京都の宇治なんです。新築祝いに両親が尋ねてくれましたが、感動していましたね。」

「こんな素晴らしい家は見たことがないくらいに。家を建てて親孝行が出来たのかなと思います。」とご主人。

「宇治も宇治茶の産地ですから寒暖の差が激しく、それがよいお茶を生産できる元になっているように、暑さ、寒暑、夏暑くて冬寒いという点では、この

薩摩川内の気候に似ているところがあるような気がします。天井が高いということは、素晴らしいことだと思います。寒さを感じさせない、そして夏もそんなに暑くないので、本当に良い家だと思います。」

お子様の感想をお聞きしますと、

「中2階の階段に勉強スペースがあるの、勉強しながらもリビングが見えるので安心して勉強が出来てみたいですね。」

こちらからも同じように子供が何をしているのか判るので、その点は素晴らしいアイデアだと思います。また、この住宅は、どこにも温度差がないので、寒さを感じることも無く、部屋に閉じこもる必要もなく、どこでも勉強が出来ますから、全館が同じ温度ということは素晴らしいです。」

「正直に言っても、私達は、たまたま母のおかげで松下孝建設の存在を知りましたが、はじめはとて不安でした。」

薩摩川内でもあまり名前を聞いたことのない工務店に任せて良いのか?という思いです。大手の名前の通ったビルダーなら任せても安心だという思いがあったからです。

でも、いま思うのは、地元で工務店だからこそ、こうした気候風土に即した住宅が建てられるんだということに学びました。

だから、先入観を捨てて、話を聞き、現場を見て納得することだと思えます。」とご主人。

ありがとうございます。



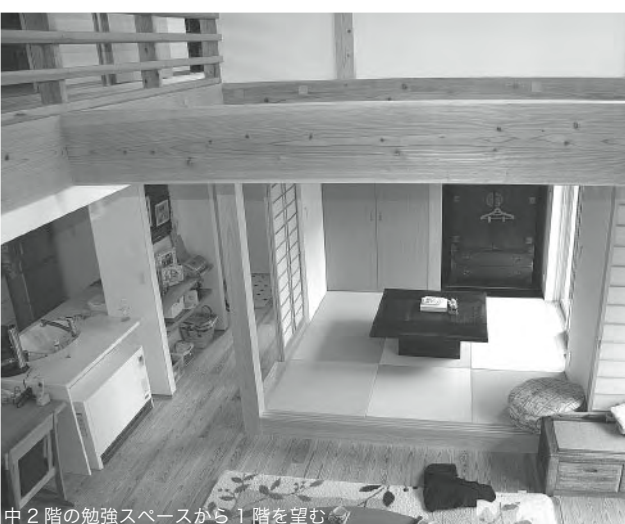
M様邸外観



車庫から続く玄関エントランス



居間・キッチン



中2階の勉強スペースから1階を望む

これから住宅を建てる方に、アドバイスは?

「正しい言っても、私達は、たまたま母のおかげで松下孝建設の存在を知りましたが、はじめはとて不安でした。薩摩川内でもあまり名前を聞いたことのない工務店に任せて良いのか?という思いです。大手の名前の通ったビルダーなら任せても安心だという思いがあったからです。でも、いま思うのは、地元で工務店だからこそ、こうした気候風土に即した住宅が建てられるんだということに学びました。だから、先入観を捨てて、話を聞き、現場を見て納得することだと思えます。」とご主人。ありがとうございます。

# 山田展示場

鹿児島県鹿児島市山田  
諏訪下 5867-2

## 現在建築中の新展示場は、いつでも 構造を見学していただけます。

いつでもご案内します。



山田展示場外観

建ててしまってからでは見られない部分をお見せ致します。

お車などの足がなく、見学に来られないお客様には、最寄り駅やご自宅までお迎えにあがります。ご遠慮なくお電話下さい。



### 知れば知るほど楽しくなる住宅工法

内断熱工法か？ 外断熱工法か？ 悩むより、ご覧いただければ一目瞭然です。

松下孝建設では、「エコ・ハートQ21」工法で住宅建築を行ってまいりましたが、現在は「ハイブリッド・エコ・ハートQ」工法に移行させています。「エコ・ハートQ21」工法で建てになったお客様からは、旧タイプの工法は、性能が劣るのではないかとご心配もいただいておりますので、ここで改めて、二つの工法の違いについて述べておきたいと思っております。

性能的な面での大きな違いはあるのですか？

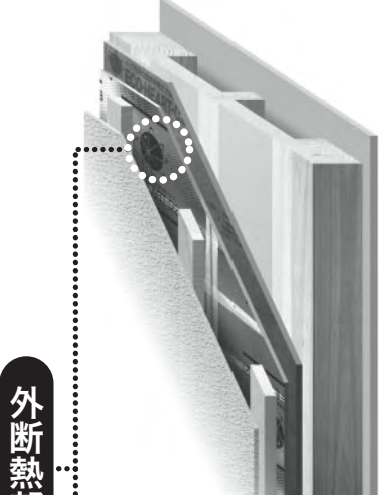
以前に工法開発でもご紹介致しましたが、性能的な面では、「エコ・ハートQ21」工法も「ハイブリッド・エコ・ハートQ」工法もあまり違いはありません。大きな違いは、遮熱・防風・透湿シート材として採用していた素材を、本格的な断熱材にしてアルミの面材を施工したこと

ハイブリッドに何を意味や目的は、なんですか？

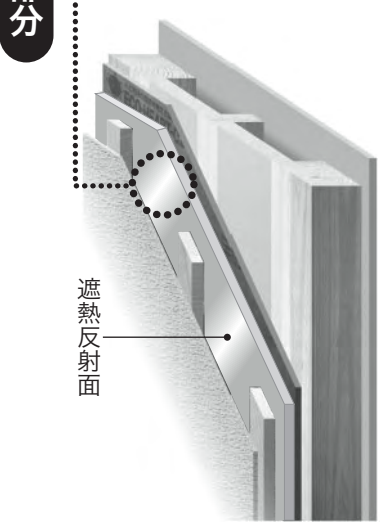
「外断熱工法でなければ、住宅ではない。」くらいに語られる場合もありますが、外断熱である、内断熱である、あまり意味のないことですが(但し、施工性がしっかりとしていれば、という付帯条件は付きまします)。実際の施工面から見ると、外断熱の方が簡単なんです。なぜあえて、スチレンを構造材の内側に施工しているかという、スチレンには圧縮強度があり、構造材の内側に施工すると片筋交いなど問題にならない

松下孝建設の断熱工法は、内断熱工法と受け取られている場合が多いのですが、実際には、旧工法の「エコ・ハートQ21」工法の場合も、外壁側に一層、遮熱断熱材を施工する工法でした。従って、実質的な工法面では、旧工法もハイブリッドでした。

程の強度が出ます。その代わりに施工するためには、柱を断熱材分切り欠くという手間がかかります。台風などには抜群の強度を示してくれるのは、このような手間暇がかかっているからです。外断熱の利点は、構造柱の外側に断熱材が施工されるので、柱分の作業空間(空気層)が出来ることですが、松下孝建設の場合も全く同じです。断熱材と柱の前には、防火性能のある火山性ガラス質の構造材を施工しています。その上にも一層遮熱断熱材を施工している構造が松下孝建設の「ハイブリッド・エコ・ハートQ」工法です。是非、このような工法の違いをご自分の目で確かめてください。工法は、知れば知れば楽しくなります。



旧エコ・ハートQ21工法



ハイブリッド・エコ・ハートQ工法

外断熱部分

遮熱反射面

□展示場見学ご希望の方は、お気軽に、右記フリーダイヤルにてご連絡下さい。また、住宅に関する資料等が欲しい方も是非、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

### 赤トンボ

▼今回の赤とんぼは、一面記事が長くなり、危うくボツになりかけて、このページまで追いやられてしまいました。

▼今年の梅雨は、異常です。そのために住宅建築も遅れに遅れて、皆様にご迷惑をお掛けしています。申し訳ございません。桜島の噴火と重なり、異常性が増して不気味な感じがますますね。

▼長期優良住宅もすっかり名前が定着してきてきたので、いかがでしょうか？

ただ問題なのは、申請してから許可がおりるのが遅いということです。

松下孝建設では、「トッププランナー基準」で温熱環境を一棟、一棟計算して施工していますから、問題はありませぬ。

但し、住宅設備も高効率のものを選択して頂くので価格に多少高くなるのが悩みの種です。しかし、電気料金や経年変化での費用を比較すれば、住宅設備のご負担分は、直ぐに元が取れます。現状の一般住宅で建てになるのなら、200万円予算を余分に見て頂ければ、省エネルギーで長寿命の高性能住宅が可能になります。

住宅をお建てになるのならば、是非、松下孝建設の現場をご覧になって下さい。

