

ひこうき雲

チャンス逃さないで!

優遇税制や景気刺激策の終了期限も迫り、消費税の大幅アップも視野に!

住宅ローン減税の縮小、贈与税非課税枠は今年末まで。

自民党政権の置き土産になっていた各種の住宅減税は、昨年をピークに縮小しています。住宅ローン減税は、一般住宅の場合、昨年までが最大控除額500万円でしたが、今年は400万円、来年は300万円、再来年は200万円と順次減少します。「長期優良住宅」の場合も、今年までが最大600万円、来年からは400万円、再来年は300万円と減少します。「長期優良住宅」と一般住宅との間には最大控除額200万円の差が出来るため、今年中に「長期優良住宅」に入居可能であれば、建て主にとっては、大きなメリットになります。贈与税の非課税枠も今年11月までの期限措置で、直系尊属(親・祖父母)から住宅取得資金の贈与を受けた場合、100万円まで、年間の基礎控除と合わせて1,110万円まで非課税贈与が受けられます。最も非課税金額の大きい相続時精算課税制度の場合は、65歳以上の親

からの贈与であれば、条件を満たすことで最大2,500万円まで非課税となります。この場合は、生前贈与分も含めて精算する制度になっています。今年末までの期限措置では、65歳という年齢条件がはずれているために、65歳以下の若い親からも贈与が可能です。

「長期優良住宅」の軽減措置も今年末で終了。

「長期優良住宅」に関する登録免許税の軽減措置も今年末まで、住宅エコポイントについても今年末までに新築住宅の着工が条件になっています。「フラット35(S)スペシャル」の金利の大幅引き下げ措置も今年末までの申し込みが条件になっています。このように、今まで住宅建築を牽引してきた、緊急の景気対策に伴う期限措置の主なもの、今年末までに終了してしまいます。

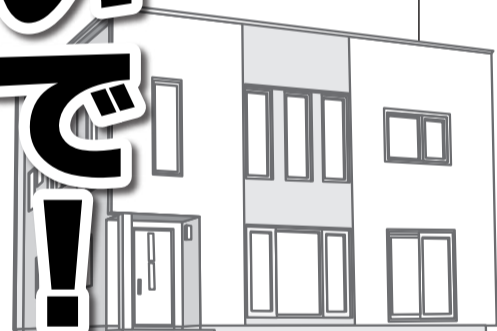
下図は、今年住宅を建てる場合と、来年に着工がずれ込んだ場合の必要経費の比較をシミュレーションしてみた図です。同じ5,000万円の予算で土地

2011年度入居と2012年度入居の必要経費の比較シミュレーション

1 土地を購入して住宅を新築する	2011年入居		2012年入居		2011年と2012年での差額	
	住宅ローン減税 10年間の控除額約 369万円 住宅エコポイント 32万ポイント (32万円相当) 贈与税非課税枠 非課税枠のため贈与税 0円 フラット35s 総返済額約 4,556万円	住宅ローン減税 10年間の控除額約 308万円 住宅エコポイント エコポイント制度が終了した場合 0ポイント 贈与税非課税枠 非課税枠がなくなった場合 贈与税 231万円 フラット35s 金利引き下げが0.3%に戻った場合 総返済額約 4,876万円	住宅ローン減税 ▲ 61万円 住宅エコポイント ▲ 32万円 贈与税非課税枠 ▲ 231万円 フラット35s ▲ 320万円 差額合計 644万円			
設定条件 土地購入・建物建築予算5,000万円(建物は長期優良住宅、太陽熱利用システム設置) 手持ち資金1,500万円(内、親からの贈与1,000万円) 借入額3,500万円(フラット35s、35年元金等・ボーナス返済なし)	設定条件 土地購入・建物建築予算5,000万円(建物は長期優良住宅、太陽熱利用システム設置) 手持ち資金1,500万円(内、親からの贈与1,000万円) 借入額3,500万円(フラット35s、35年元金等・ボーナス返済なし)					
2 所有の土地に住宅を新築	2011年入居		2012年入居		2011年と2012年での差額	
	住宅ローン減税 10年間の控除額約 211万円 住宅エコポイント 32万ポイント (32万円相当) 贈与税非課税枠 非課税枠のため贈与税 0円 フラット35s 総返済額約 2,604万円	住宅ローン減税 10年間の控除額約 176万円 住宅エコポイント エコポイント制度が終了した場合 0ポイント 贈与税非課税枠 非課税枠がなくなった場合 贈与税 53万円 フラット35s 金利引き下げが0.3%に戻った場合 総返済額約 2,786万円	住宅ローン減税 ▲ 35万円 住宅エコポイント ▲ 32万円 贈与税非課税枠 ▲ 53万円 フラット35s ▲ 182万円 差額合計 302万円			
設定条件 建物建築予算3,000万円(建物は長期優良住宅、太陽熱利用システム設置) 手持ち資金1,000万円(内、親からの贈与500万円) 借入額2,000万円(フラット35s、35年元金等・ボーナス返済なし)	設定条件 建物建築予算3,000万円(建物は長期優良住宅、太陽熱利用システム設置) 手持ち資金1,000万円(内、親からの贈与500万円) 借入額2,000万円(フラット35s、35年元金等・ボーナス返済なし)					

*フラット35sは、2011年入居が当初10年間1.15%、11年目~20年目1.85%、21年目以降2.15%、2012年入居は当初10年間1.85%、11年目以降2.15%で計算
 *住宅エコポイントは期間が延長され、2011年12月31日までに建築着工したものに最大30万ポイントが発行されるが、太陽熱利用システムを設置する場合には11年1月以降年内建築着工したものに2万ポイント発行される(1ポイント=1円相当)
 *11年入居、12年入居とも7月入居として計算

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



・建物を取得した場合①と、以前に土地は取得済みで、そこに3,000万円の住宅を建てた場合②のシミュレーションです。設定条件は、架空ですから全てが当てはまるとは限りませんが、この設定条件で今年中に住宅を取得できれば、住宅ローン減税は10年で369万円、これが来年の取得になってしまうと308万円になり、その差額は61万円。今年取得することでこれだけの差が生まれます。次の項目には、住宅エコポイントの差額、贈与税非課税枠、「フラット35」Sとその差額を示していますが、総額では、①の場合で644万円の差額が出ますが、②の場合でも302万円の大きな差額が出ます。

更に、消費税率の値上げ論議も本格化し、住宅の取得は来年以降、益々厳しくなる事と予測されます。

「長期優良住宅」基準は松下孝建設の標準性能。

今年中の住宅取得がいかに有利であるか述べて参りましたが、更に住宅を取得した後の対策も考えておかなければなりません。それは、環境税やエネルギー税というような、環境対策に対する税の創設です。

そのために必要なものは、住宅の省エネルギー性能であり、確かな温熱環境が担保できるかどうかの見極めが必要になってきます。住宅の維持管理費が莫大に大きくなる可能性もあるからです。国の方針としてはNZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)等、住宅で使用されるエネルギーを0にする方向性が明確に示されています。

ポイント

▼例年になく厳しい寒さが続いている昨今です。何年ぶりかの大雪で桜島も久しぶりの雪景色、酷暑の夏のコントラストの激しきとまどいを覚えまします。以前に、本誌で紹介しました、地球環境の寒冷化の兆候が現れてきたのかもしれない。夏の猛暑と冬の寒さという二重の温熱環境を考えると、いかに夏ばならない時代に直面しています。いついかなる場合にも、住まわれる皆様に快適性を実感して暮らして頂くためには、気候にも左右されない、暑さにも寒さにも強い住環境が求められています。松下孝建設では、怠りなく対策を立てて参りましたので安心してお住まい頂けます。



▼弊社の住宅に高効率エアコンを採用した場合は、確実に省エネルギーになることはわかっています。今後は更にワンランク上の省エネルギーに取り組んでいかねればならないと考えています。太陽光発電はもちろんのこと、太陽熱給湯などの最新技術にも着眼して、環境対策にはより一層目を向けて行きたいと考えています。松下孝建設の使命は、常に鹿児島県の環境をリードする事だと思っております。今年も松下孝建設にご期待ください。決して皆様の期待を裏切りません。

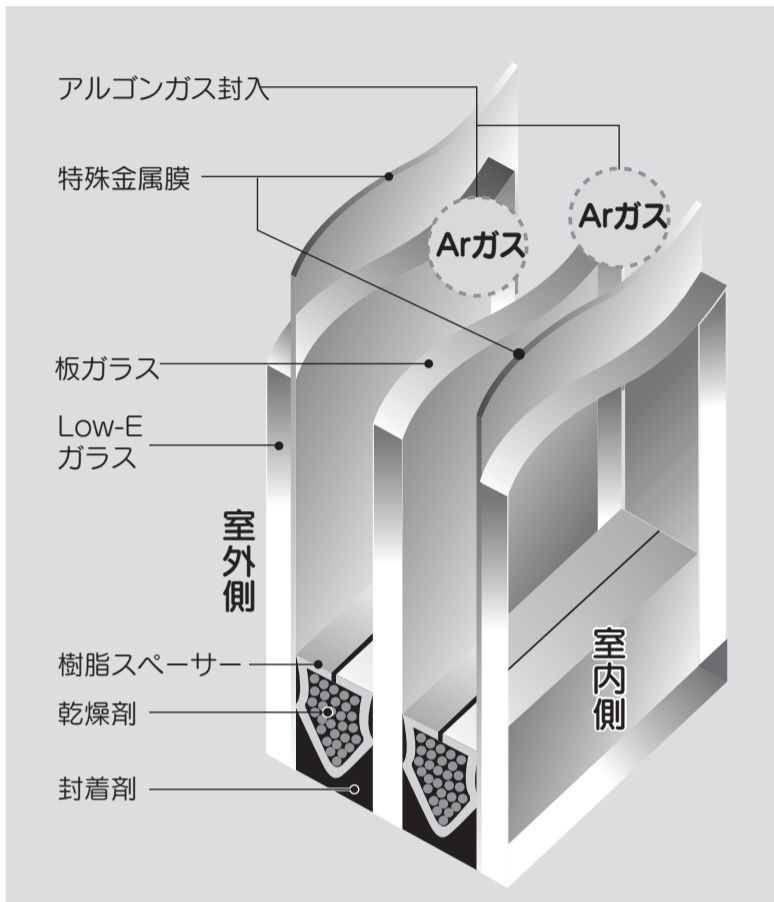
樹脂サッシと複層ガラスの性能。

シリーズ③ 高性能住宅を支える施工技術。《開口部の性能は断熱性能の要》

最高クラスのトリプルガラス樹脂サッシ

■高性能住宅の要は、断熱・気密性能に優れた開口部の性能です。

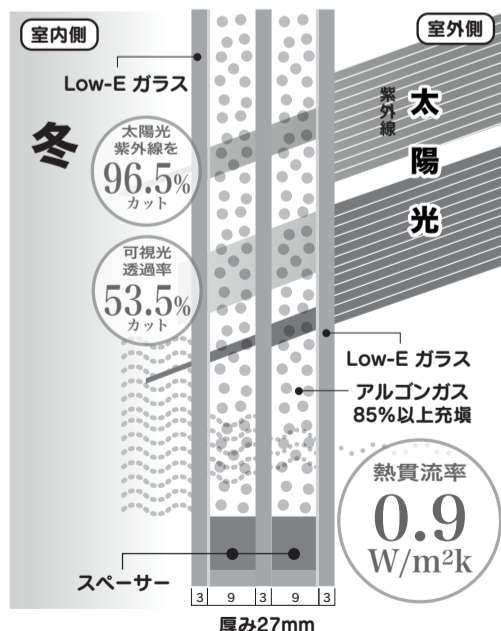
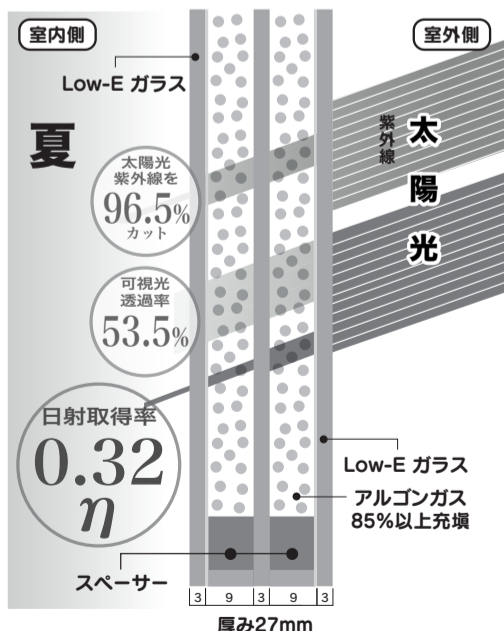
トリプルガラスは、夏の強烈な太陽光を反射し、窓ガラスを通じて冷房熱を逃がさないために開発された超高性能ガラスです。この上の高性能ガラスには、真空ガラスがあります。真空ガラスもすでに商品化されていますが、高価であるために、現実的な高性能ガラスとして、トリプルガラスを紹介します。トリプルガラスは、室外側と室外側の両方にLow-E（特殊金属皮膜）を施工し、2層の空間層には、空気よりも比重が重く対流を起こしにくいアルゴンガスを封入した日射遮蔽に大きな力を発揮するトリプルガラスです。暖房を使用している場合、昼間の日射取得のマイナス面よりも室内の暖房熱をトリプルガラスで遮断し、外部に逃がさないため暖房効率が高まります。Low-E（2層）+アルゴンガス（2層）のトリプルガラスは特注スペックの、夏涼しくて冬暖かい理想の高性能複層ガラスです。



■Low-Eガラスの紫外線遮断効果。

Low-Eは「低放射ガラス」ともい、ガラスの内部表面に特殊な金属膜をコーティングしたガラスのことです。室外側と室内側の両方向にコーティングした場合、断熱・遮熱性能が更に高まります。トリプルガラスの2層のLow-Eガラス面、紫外線遮断効果は、96.5%にもなります。これは、紫外線で劣化する美術品や図書類を守るために非常に大きな効果があります。特に医学書や美術図書等をお持ちのお医者さんや教師の皆様、蔵書家・美術愛好家の皆様には、大切な蔵書や美術品を守るためにも、トリプルガラス樹脂サッシの採用をお勧め致します。アルゴンガスの効果は、前回のシリーズ②をご覧ください。

■トリプルガラスの性能模式図。



トリプルガラス樹脂サッシの性能は、ほとんど壁性能と変わらない高性能です。今までは、メーカーでも寒冷地向けの出荷が主でしたが、寒冷地の断熱よりも日射遮蔽が重要な酷暑地域の遮熱に、効果的であることが分かって参りました。価格的に高価だったので、積極的には、お勧めできませんでしたが、今後はご希望があれば、積極的に採用したいと考えています。

ガラス構成	厚み	熱貫流率	日射熱取得率	紫外線カット率	可視光透過率
③+ [9] +3+ [9] +③	27mm	0.9W/m²k	0.32 η	96.5%	53.3%

※上記性能はシミュレーション値です。 ※アルゴンガス充填率 85%にて計算。 ※○はLow-Eガラス、スーパーグリーン色（レイボークリア色）。

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

21

「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。

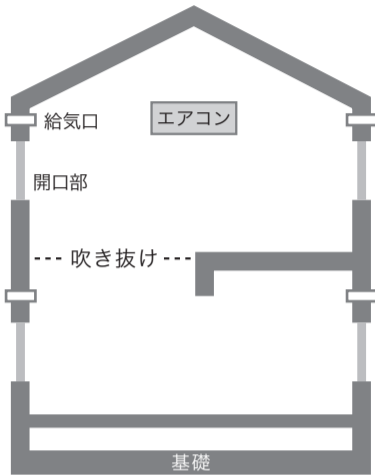
特集

効率的に暖房を行うための方法

暖房設備を考える場合は、住宅の性能・暖房方法・温感・体感温度で決まります。

今までは、主に直火を暖房に使ってきました。それは言うならば太陽光線と同じで直射式の暖房です。したがって石油ストーブや電気ストーブの表面温度は800℃以上もありました。この暖房方式は、魚を焼く場合と同じで近づきすぎれば火傷してしまいます。高性能住宅の暖房方式は、室内の空気を暖める方式に変わっています。それがエアコンや温水パネル、蓄熱式暖房等という輻射熱を利用する暖房方式です。輻射式暖房は高性能住宅が可能にする暖房方式で、壁や天井・床なども輻射熱で暖まります。暖かい空気に包まれ壁や開口部からの冷放射を感じることも少なくなります。

その1 快適暖房の5つのポイント。



- 高断熱・高气密
天井・壁・床に冷たい部分を造らない。
- 基本は全館暖房
温度差は危険なヒートショックの原因。
- 24時間適切暖房
暖房熱が持続する省エネ環境。
- 輻射熱暖房機器の選択
直接暖房ではない間接(輻射熱)暖房。
- 暖房機器の設置位置
給気口の微気流の活用。
※三種換気の場合は給気口の微気流が隅々まで暖房熱を運んでいきます。

その2 人間の温感には4つの要素で「暖かさ」を感じます。

温度
冬は20~24℃、夏は26~28℃が快適温度の目安になります。但し、性能が悪い住宅では、冬は2℃高く、夏は2℃低くなります。

湿度
冬は40~50%、夏は50~70%が湿度の目安ですが、第三种換気は冬の湿度が40%以下でも、あまり問題は有りません。*

気流
室内気流は、夏は涼しく、冬は寒さを感じさせます。冬の暖房時は、給気によって暖房熱を室内気流に乗せる事で全館に暖かさを運びます。

輻射熱
輻射暖房とは、壁などを暖めて住宅全体を輻射熱で包む暖房です。個別的な直射熱暖房の場合は、部分暖房でヒートショックの危険があります。

※一般的に湿度と言われているものは、相対湿度のことです。相対湿度とは、その温度に含まれている水分量を示しているため、外気温が低い場合、外の湿度が5℃で湿度が50%を示していても、室内温度が28℃の場合は、35%程度になってしまいます。室内湿度が35%でも外の湿度50%と同じ湿度だと言うこととなります。どうしても低湿度が気になる場合は、加湿してもかまいませんが、加湿しすぎると結露が発生しますので加湿器を使用する場合は、使用方法に注意が必要です。室内に洗濯物を干す方法も良い加湿方法です。

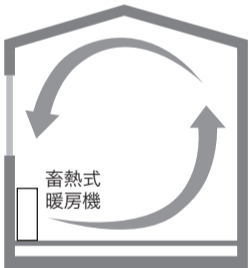
その3 暖房方法。(原則として、電気式暖房をお勧めします。)

■シーズヒーター



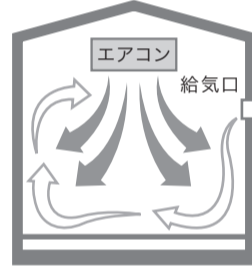
基礎の床に熱源を埋め込んで住宅全体を暖める「シーズヒーター」による暖房は、輻射暖房として実に快適ですが、使用法を誤ると深夜電力を利用して電気料金が高くなってしまいます。シーズン始めに住宅全館を暖め、暖まった後は、エアコンなどを活用して、省エネ暖房に努めて下さい。シーズヒーター暖房の場合は、基礎断熱で施工されていますから、基礎内部が暖まってしまうと、エアコンの補助暖房で十分に快適です。どうしても寒さを感じるようであれば、再度、スイッチを入れて調整する賢い使い方を心がけましょう。

■蓄熱式暖房



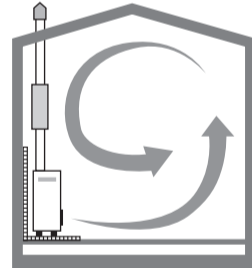
蓄熱式暖房機は深夜電力を利用して暖房する方式で、深夜電力で暖房機内部の耐火レンガを暖めて蓄熱し、日中は蓄熱した暖房熱を放出する、深夜電力で24時間暖房するシステムです。マイコンで深夜電力を利用するため、一年中電力会社からマイコン割り引きが受けられる特典もあります。電力消費量では省エネにはなりません、深夜の余分な電力を使用するためにこのような特典が設けられています。冬期間の24時間暖房には、最も適した暖房設備の一つとして普及して参りました。冬から春へ移り変わる中間期のコントロールの為にエアコンとの併用も考えて設置すると効果的です。

■エアコン暖房



断熱性能が悪い住宅では、エアコン暖房は省エネにはほど遠い暖房方式でした。しかし、現代の高性能住宅は、エアコンでも十分に省エネ暖房が可能です。近年では、ヒートポンプ式のエアコンなど、従来の6倍以上(COP6)も効率の良いエアコンが登場しています。エアコン暖房の場合、大きな気流が発生しますから、それが嫌いだという方もいますが、直射熱暖房とは異なりますから、風が直接当たらないように、吹き出し方向を工夫することで気流の流れをコントロールする事も可能です。第三种換気装置の給気口の微気流(ダウンドラフト)を利用することで、住宅全体に暖かさが運ばれて行き、エアコンでも快適な輻射暖房が可能になりました。

■ペレットストーブ



高性能住宅では、室内で直火を焚くことはタブーとされてきましたが、高断熱・高气密住宅用の特殊な機能を持つストーブが北欧などから輸入されたり、国内でも開発されています。その中でも、燃料の木材が手に入りやすい都市部に、木質材料を特殊なペレット状にして燃料とするものが、ペレットストーブと呼ばれるもので普通に木材を燃焼させる事も可能です。施工上の問題もあるので積極的に勧めは出来かねますが、石油ストーブにも室内の空気を燃焼に使用しない、高性能住宅でも使用可能なFF型ストーブがありますが、FF型ストーブと同じような排気システムを備えたペレットストーブ等も実用化されています。

その4 体感温度で分かる住宅性能。高性能住宅の輻射熱暖房では熱が体内に蓄積されていきます。

体感温度は、実際の温度とは別に、人が実際に感じている暑さや寒さのことをいいます。住宅性能が悪い場合は、室温の温度計が30℃近くを指していても、火元から離れると、外気の影響を受けた窓ガラスや壁の冷たさで、冷放射熱を感じる場合があります。逆に室温が20℃程度でも、壁や開口部が輻射熱で暖められている場合は、あまり寒さを感じません。これが、高断熱・高气密住宅と従来の住宅との違いです。住宅性能が低い場合は、暖房のそばから離れられませんが、高性能住宅では住宅内に温度差が無く、常に一定ですから自由に動き回れます。

■平均輻射の計算式【(窓+床+壁+天井温度)÷4】 ■体感温度の計算式【(室温+平均輻射)÷2】

●一般の住宅の場合。

天井22℃
室温26℃
窓5℃
壁17℃
床12℃

平均輻射温度
(5+22+12+17)÷4=14℃
体感温度
(26+14)÷2=20℃

室温が6℃も高いのに
体を感じる温度は同じ、
エネルギーのロス!

■住宅の温熱環境は、上下温度差が少ないこと。上記のような住宅では温度差が10℃もあり、足下に寒さを感じます。小さなお子様を床に寝かせた場合、床の温度が12℃ですから風邪をひかせてしまいます。

●高性能住宅の場合。

天井23℃
室温20℃
窓15℃
壁21℃
床21℃

平均輻射温度
(15+23+21+21)÷4=20℃
体感温度
(20+20)÷2=20℃

室温が6℃も低いのに
寒く感じない
これが輻射熱の効果!

■高性能住宅の特徴は、床と天井の上下温度差が2℃以下が標準、更に開口部の温度差を少なくできれば、室内温度は、20℃でも充分暖かく感じます。これが省エネルギー効果を生み出し、家族の健康を守ります。

山田展示場

鹿児島県鹿児島市山田諏訪下 5867-2

この家で暮らして頂く方を求めています。 高性能展示場を特別価格で販売致します。

絶対にお買い得です!



この展示場をご覧になったら、是非、星ヶ峯展示場もご覧下さい。

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。



- 簡単なパートナー契約で
- 本展示場を売却致します。
- 興味のある方は、
- 展示場にて
- お問い合わせ下さい。

星ヶ峯展示場

鹿児島県鹿児島市星ヶ峯 6丁目 41-2

他社の展示場と是非、比較してご覧下さい。 宜しかったら、この家にお住まい下さい。

土・日・祝日オープン!

■平日はフリーダイヤルでお申し込み下さい。ご案内申し上げます。

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。

土日も営業中
ご案内致します。



■簡単なパートナー契約で本展示場を売却致します。興味のある方は、展示場にてお問い合わせ下さい。

□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