

ひこうき雲

住宅版エコポイントは、本年7月末日で繰り上げ終了致します。

住宅関連の減税・住宅ローン補助制度は、本年度で見直しに。

震災復興の 大増税時代が?

消費税の増税は、
ほぼ確実に始まる?

長期間の財政赤字から、消費税の増税は、時間の問題といわれてきました。4年間は絶対に消費税を上げないという民主党政府の公約は、震災復興の名の下で破られようとしています。既に、住宅版エコポイントは、本年12月までの期間が、予定金額の満了に伴い、延長されることなく7月末日の着工までで終了することになりました。震災前の景気動向では、ほぼ確実に延長が期待されましたが、震災により確実に終了することになりました。景気対策の必要上から新たな減税策が考えられるのではという期待も、このたびの震災と共になくなりました。

住宅の所得税ローン減税は
年々、少なくなります。

所得税に対する住宅ローン減税は、平成25年まで、続きます

●平成23年度中に居住する場合の年収別減税額例

住宅ローン 2000万円	住宅ローン 3000万円	住宅ローン 4000万円
30歳、年収500万円、 専業主婦、子供1人	40歳、年収600万円、 専業主婦、子供1人	45歳、年収800万円、 専業主婦、子供2人
減税額 約 163 万円	減税額 約 232 万円	減税額 約 348 万円

※上記金額は、一般住宅の場合の計算例で、住宅ローン金利は2.5%・35年固定の場合の計算例。

◆住宅ローン減税(所得税)

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成23年	4000万円	10年間	1.0%	400万円
平成24年	3000万円			300万円
平成25年	2000万円			200万円

◆「長期優良住宅」の住宅ローン減税(所得税)

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成23年	5000万円	10年間	1.2%	400万円
平成24年	4000万円		1.0%	300万円
平成25年	3000万円		200万円	

が、控除対象借入限度額は年々減少し、平成25年で終了予定です。本年までは4千万円まで減税対象になりますが、平成24年には、3千万円、平成25年には、2千万円と縮小されて終了します。

「長期優良住宅」の優遇税制は、住宅ローンの利用は勿論、ローンを組まない場合のいわゆる投資型減税においても減税対象になっていますが、住宅ローン減税が投資型減税のいずれかの選択式になっています。所得税から控除しきれない金額は、個人住民税からも、上限9万7500万円まで減税されます。上記の表でもご理解できるように控除対象金額は1千万円ずつ減額されていきます。所得税の投資型減税は、投資減税型特別控除で、その内容は標準的な性能強化費用相当額(木造の場合床面積一平米あたり3万3千円、上限1千万円)の10%相当額を、その年の所得税額から控除されます。

その他の減税や優遇税制は
どの様になっているのか?

◆相続時精算課税制度の場合

合計 3,500万円 非課税	合計 3,000万円 非課税
住宅資金 1,000万円	住宅資金 500万円
非課税枠 (一般枠) 2,500万円	非課税枠 (一般枠) 2,500万円
平成23年	通常年

◆暦年課税の場合

合計 1,110万円 非課税	合計 610万円 非課税
住宅資金 1,000万円	住宅資金 500万円
基礎控除 110万円	基礎控除 110万円
平成23年	通常年

◆「長期優良住宅」の住宅ローン減税(所得税)

居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成23年	5000万円	10年間	1.2%	400万円
平成24年	4000万円		1.0%	300万円
平成25年	3000万円		200万円	

◆登録免許税(所得税)

	本則	長期優良住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%
所有権移転登記	2.0%	0.3%

◆不動産取得税控除額

一般住宅特別控除額	1,200万円
長期優良住宅特別控除額	1,300万円

◆固定資産税控除額

一般住宅特別控除額	3年間1/2
長期優良住宅特別控除額	5年間1/2

「長期優良住宅」では、登記にかかる税率も一般住宅特例よりも更に引き下げられています。登録免許税の減税は、平成23年12月31日までの入居が条件になっています。その他にも、不動産取得税や固定資産税の特例も本年度末日までの新居・入居で終了してしまいます。更に、贈与税の非課税枠も終了してしまいます。贈与税には、暦年課税と相続時精算課税制度があります。

当額を、その年の所得税額から控除されます。

平成23年12月31日までの 長期優良住宅特別減税。

今ならば、まだ十分に間に合います。太陽光発電システムの補助金制度などもありますから、是非、地元の松下建設の話を聞いて下さい。お電話を頂ければお伺い致します。

◆【フラット35】S・20年金利優遇金利と借入れ条件

当初10年間	【フラット35】の金利より年1.0%引き下げ。
11年～20年目まで	【フラット35】の金利より年0.3%引き下げ。
21年目～	【フラット35】の借入金利。

◆借入れ条件(以下のいずれかを満たしたものの)

1. 耐震等級3以上
2. 長期優良住宅認定
3. バリアフリー等級4以上
4. 省エネ・トップランナー基準

4,000万円の借入れで普通【フラット35】よりも
※条件があります。

約501万円お得!

◆【フラット35】S・一般型の優遇金利と借入れ条件

当初10年間	【フラット35】の金利より年1.0%引き下げ。
11年目以降	【フラット35】の借入金利。

◆借入れ条件(以下のいずれかを満たしたものの)

1. 耐震等級2以上
2. 劣化等級3、維持管理対策等級2以上
3. バリアフリー等級3以上
4. 省エネルギー対策等級4

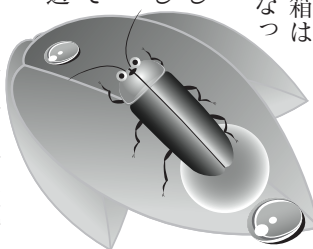
2,000万円の借入れで普通【フラット35】よりも
※条件があります。

約207万円お得!

▼毎朝のニュースは、震災復興と福島原発が始まります。未だに、復興のめども立っていません。遅々として進まない災害復興の遅さに、皆様イライラの毎日ではないでしょうか。これまで降り続いていた長雨に新燃岳の土石流の発生が心配されていますが、一つの災害が引き起こす副次的な二次災害、三次災害と長い間つき合っていくか、なければならぬ被災地の窮状は、どんな災害でも同じです。

▼松下建設でも東日本大震災に対し、いち早く社内募金を始めましたが、メーカーの皆さんや関連会社の皆さん、大工さんを始めとする、職人さんも快く募金して頂き、募金箱は満腹状態になっています。皆様の優しさに感動しています。

▼震災で先行き不透明な景気に、水を差すような消費税増税の攻勢が始まっています。景気を浮揚させて増税を増やすか、増税で赤字を埋めるのが先なのか、選択は難しいと思いますが、住宅建築にとっては、大変な時代になる予感がします。今回の一面の記事内容は、近年中に住宅を建てたいと思っている方に、本年度までで終了してしまう住宅特例、いわゆる景気対策が終了してしまうことをお知らせする必要があります。是非、松下建設にご相談下さい。最新情報をお知らせ致します。



松下の性能と国の性能基準値

ご家族に高齢者や幼児がいる家庭では、夏も冬も温度差に注意が必要。

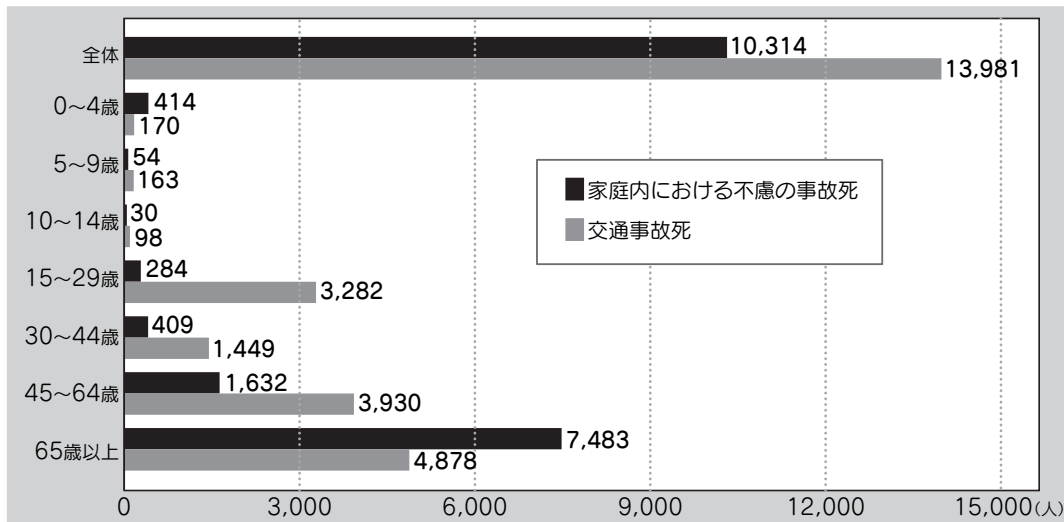
温度差が大きな原因

■国立衛生研究院と環境庁が合同で行った調査

気温と死亡率の関係では、日中の最高気温が8℃を下回る場合と、33℃を上回る場合に死亡率が高まる事が確認されています。特にその傾向は65歳以上の高齢者にとりわけ顕著であり、脳卒中や狭心症、心臓弁膜症など循環器系の障害による病死が多くなっています。温度差は、50歳を過ぎて血管系に不安のある人にとっては、たいへん危険であり、特に足元の冷気は、関節の炎症、リウマチ、胃腸障害等を引き起こしやすく、とくに冷え性の人にとっては耐えがたいストレスとなって病気のきっかけとなるのです。

住まいの事故死と交通事故死数

厚生省の「人口動態統計」によれば、家庭内での不慮の事故による死亡者は年間1万人を超え、乳幼児や高齢者においては、交通事故死より多いほどです。年齢層別に見ると、0歳児では「誤えん※による窒息」の割合が76%と高く、65~79歳、80歳以上では「溺死・溺水」が30%を超えています。

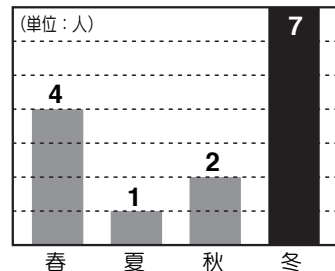


※誤えん……飲み込むときに誤って気管にはいること。

高齢化に伴う家庭内事故

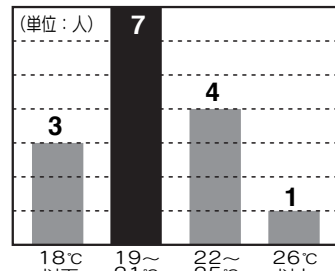
家庭内事故の被害者は全体的に「軽症」が多いものの、加齢とともに症状が重くなり、65歳以上の高齢者ではその割合が高くなっています。階段、浴槽・風呂場、畳・床などの家庭内設備による住宅関連事故は、家庭内事故の3割を占めています。なかでも階段の事故が最も多く、ほとんどが転落・転倒です。ケガの程度も重く、特に骨折などの事故では、暖房設備の不備などによって寒い冬場に寝たきりの状態になる高齢者が多いようです。

●寝たきりになった時期(不明1人)



寒い冬場に寝たきりになっている場合が多い。

●冬期間の室内温度の状態



室内温度が21℃以下だと、活動が低下する。(動きたくなくなる)

加齢に伴う身体の変化

若いときには簡単にできていたことも加齢による肉体的な変化で、できなくなっていることもあります。その様な認識がない状態で、お年寄りが若い頃と同じことをしようとしてケガをすることもあります。東京消防庁のお年寄りのケガの実態調査においては、自らの加齢による衰えを認識していないために発生する事故の多いことが報告されています。本物のバリアフリー住宅を建築する為には、お年寄りのどの様なところに注意してあげなければならないのか、それを設計に反映させるためにも、お年寄りの衰えの目立つ部分を認識しておかれる必要があります。

- 視力が低下します。黄色が見えにくくなります。若い人の2~3倍の明るさが必要になります。
- においの感覚がにぶります。
- 温熱の感覚がにぶります。
- 腕や指の力が衰え、物がうまくつかめなかつたり、把手が使いづらくなります。
- 便所に行く回数が増えるので、便所が遠いと大変です。
- 平衡感覚がにぶる、不安定な姿勢が維持できなくなります。
- 外出がめんどうになり、家にいる時間が長くなります。
- 全体的に背が縮み、高いところに手がとどかなくなります。
- 耳が遠くなり、まわりの状況がわかりにくくなります。
- 新しい物の対応に時間がかかります。
- 足腰が弱くなり、ちょっとしたことで、つまずいたり、ころんだりします。
- 全体的に体が弱くなり、ちょっとしたことでケガをすることがあります。
- 足を上げる力が弱くなり、物をまたぎにくくなります。

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

23

【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、十分に認識しておく必要があります。開口部の性能が住宅性能を大きく左右してまいります。

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。

まに元気ですが。

お施主様 A邸 (4人家族) [建設地 鹿児島市中山]

A邸は、桜島が美しい高台の住宅地にある瀟洒な住宅でした。

今回お尋ね致しました鹿児島市山田町のA邸は、小高い丘の上であり、窓からは中山の町並みが見渡せ、遙か彼方の山の上には、桜島がちよつとだけ頭を出し、噴煙が上がるのが見えるという、見晴らしがとても良い住宅でした。

ご両親と育ち盛りの2人のお子様がいるご家庭で、奥様は、子育て奮闘中のご様子でした。ご主人も在宅中で、皆様からお話を聞くことができました。

どうして松下孝建設を選んだのですか？

「方々の住宅見学会や展示場を見て歩きましたが、主人が松下孝建設の高性能に興味を持ち、それで松下さんにお願いしました。」と奥様。

「こんなところが気に入ったのですか？とご主人にお尋ねすると、

「これからは、石油やガスなどの燃料も枯渇してきますから、無駄なエネルギーを消費する住宅はいくら姿や形が良くても止めようと思っていました。松下孝建設の展示場を見て営業の方から説明



外観

「前の住宅は、借家でしたが、冬はやはり結露で大変でした。今まで冬の結露は、当たり前だと思っていましたが、この住宅に住居してからは、結露は、欠陥住宅の証なんだということが改めて実感できました」と奥様。

を受けたときに、私が求めている住宅は、こんな住宅だという漠然としたインスピレーションが湧いてきました。

特に、なぜ、松下孝建設が高性能住宅を標榜していったのかという話を聞き、またその時に様々な資料を頂いて、この建設会社なら間違いなかも知れないと思いました。」とご主人。

「窓の性能が全く違いました。方々の展示場や見学会にも参加しましたが、樹脂サッシの複層ガラスを採用して、しかも標準仕様という会社は松下孝建設だけでした。そんなことから、断熱材や様々な住宅素材について

奥様はどんな感想をお持ちなのでしょう？

「住宅の性能については、主人に任せていましたが、キッチンやユニットバス、トイレなども標準装備でも全く問題のない設備を提案しているのので、安心して任せることができました。

子供はまだ小さく、下の子がおなかの中にいましたから、新築特有の建材の匂いがあるシックハウスだったら困るなど思っていました。問題のあるような素材は、全く使用しないという営業の方の説明をお聞きして安心しました。初めて入居した時も、全く大丈夫でした。」と奥様。

結果はどうでしたか、とお聞きすると、

「営業の方が言っていた通りでした。全く匂いもしないし、子供達もとても元気です。元氣すぎるくらいに。」と奥様。

「前の住宅は、借家でしたが、冬はやはり結露で大変でした。今まで冬の結露は、当たり前だと思っていましたが、この住宅に住居してからは、結露は、欠陥住宅の証なんだということが改めて実感できました」と奥様。



ご家族の皆さん

オール電化住宅にして経費的にはどうですか？

オール電化住宅にしましたが、省エネ効果は、実感できましたか？とご主人にお聞きすると、

「全く驚くほどの効果です。光熱費が1・2月は、来客も多かったので一万円を超えました。が、その他の月は、一万円を超えたことはありません。中間期には、6千円程度で済んでいます。これは、妻の協力が大きいのですが、我慢しているわけではなく、冬でも室温が18℃もあれば結構快適だということも分かりました。カーディガンやセーターを着ていれば、何の問題もなく生活できることを実感しました。初めてのお客様は、多少寒く感じるかも知れませんが



和室



リビング

なれてしまえば、全く寒さを感じることはありません。真冬でも夜、暖房するだけで十分ですね。職業柄、夜中に帰宅すること多いのですが、家の玄関を開けると、ほつとする暖かさに包まれます。太陽光発電の設置も考えていたんですが、これだけ大丈夫だと思っています。別にケチって省エネをしているわけではないのですが、妻の協力があってこそ、省エネは実現できるものだと感謝していますよ。お陰様で、子供達も風邪一つひきませんね。」とご主人。

これから住宅を建てる方に何かアドバイスを？

「地球環境とか大それた事を考

えているわけではありませんが、子供達の将来のためには、綺麗な環境は残してあげたいと思います。そのためには、省エネという、誰にでも簡単にできることを実行していくことだと思います。基本的には、建物そのものが省エネでなければいけないと思っています。だから、これから住宅をお建てになるのであれば、絶対に本物の省エネルギー住宅を建てるべきです。現場をよくご覧になって自分で実感し、納得することだと思います。」とご主人。

「我慢しなくてもなれば、省エネになるように、身体が動いています。省エネって、実際にやってみれば、とても楽しいんですよ。松下孝建設の住宅なら大丈夫です。」と奥様。ありがとうございます。



HOUSE OF THE YEAR IN ELECTRIC 2010



国土交通省外郭団体(財)日本地域開発センター主催 ハウス・オブ・ザ・イヤ・イン・エレクトリック 2010

- ◆2010年: [ハイブリッド・エコ・ハートQ] 優秀賞・地域賞
- ◆2009年: [ハイブリッド・エコ・ハートQ] 特別賞・地域賞

「ハウス・オブ・ザ・イヤ・イン・エレクトリック」主催(財)日本地域開発センター[主務官庁:国土交通省]において、松下孝建設の「ハイブリッド・エコ・ハートQ」が、昨年度に引き続き、特別賞・地域賞をW受賞、特別賞は大賞に次ぐものとして受賞しました。偏にお施主様のご協力の賜と衷心より深く感謝申し上げます。

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。



※太陽光発電の設置も可能です。

**快適な暮らしをお約束します。
絶対にお買い得の価格です!**

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げます。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。

星ヶ峯展示場は、お陰様で販売終了致しました。せっかくおいで頂いて、購買希望をお持ちのお客様には、大変申し分なく存じております。皆様のご希望を形にして、さらなるオリジナル高性能住宅を開発して参りますので、住宅をお建てになるご希望がございましたら、是非、松下孝建設にご相談下さい。皆様のご家族にあった、高性能住宅を建てさせていただきます。



□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