

**認定低炭素住宅にすれば  
どんな特典があるのか?**

「都市の低炭素化の促進に関する法律(都市低炭素化促進法)」が昨年9月に成立し、認定制度が昨年年末からスタートしました。市街化区域に建つ新築・既築住宅が対象になります。認定低炭素住宅の優遇措置は、所得税と個人住民税で住宅ローン減税制度の控除対象借入限度額を本年度は最大4千万円、13年度は3千万円に設定されます。一般住宅よりも限度額が1千万円引き上げられています。

さらに、登録免許税が所有権の保存登記は0.05%、移転登記は0.2%引き下げられます。

下表は、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅、一般住宅との比較になっていますが、認定低炭素住宅と認定長期優良住宅を同時に取得することも可能です。その場合は、不動産取得税や固定資産税の優遇措置も受けられることとなります。

**■認定低炭素住宅と認定長期優良住宅と一般住宅の比較**

住宅取得に関わる減税	認定低炭素住宅		認定長期優良住宅		一般住宅	
	登録免許税率 移転登記税率 その他	保存登記 0.1% 移転登記 0.1% 抵当権設定登記 0.1%	登録免許税率 移転登記税率 その他	保存登記 0.1% 移転登記 0.2% 抵当権設定登記 0.1%	登録免許税率 移転登記税率 その他	保存登記 0.15% 移転登記 0.3% 抵当権設定登記 0.1%
住宅ローン減税	居住開始年 2012年 2013年 2014年	控除対象限度額 4,000万円 3,000万円 3,000万円	控除率 1% 1% 1%	控除期間 10年間 10年間 10年間	最大控除額/1年 40万円 30万円 30万円	控除対象限度額 3,000万円 2,000万円 2,000万円
贈与税の非課税限度	贈与の年 2012年 2013年 2014年	非課税限度額 1,500万円 1,200万円 1,000万円	左以外の住宅の場合 1,000万円 700万円 500万円	住宅ローンの年末残高の1%控除。対象限度額が1,000万円低い。		

# 認定低炭素住宅制度「昨年末開始！」

**高性能住宅は、省エネルギーと税制面でも優遇されています。**

**認定長期優良住宅と認定低炭素住宅の税制優遇措置。**

「エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)」で位置づけられたトップランナー基準相当の水準で認定されます。

認定基準では、外壁や開口部の断熱・気密性を高めて、建物全体の基本性能を次世代省エネルギー基準(1999年基準)の品確法で定められています。

認定長期優良住宅は、市町村が窓口になり申請するもので、必要な手続きをとれば、認定を受けることが出来ます。

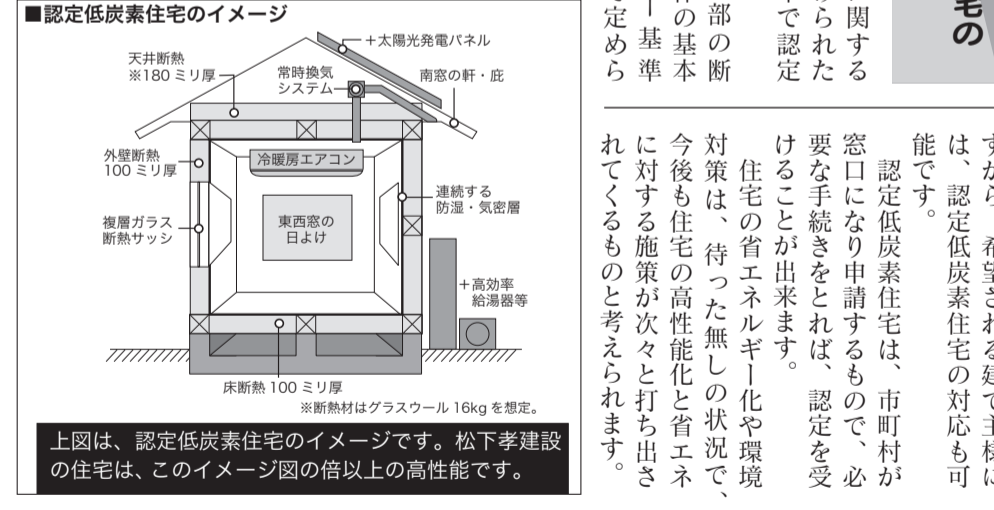
住宅の省エネルギー化や環境対策は、待った無しで状況に合わせてくるものと考えられます。

**どんな住宅が、認定低炭素住宅の対象になるのか?**

「エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)」で位置づけられたトップランナー基準相当の水準で認定されます。

認定基準では、外壁や開口部の断熱・気密性を高めて、建物全体の基本性能を次世代省エネルギー基準(1999年基準)の品確法で定められています。

2012年時点の一般的な設備機器と比べて、エネルギー消費量を10%以上削減する必要があります。さらに、HEMS(ホームエネルギーマネジメントシステム)や節水・地域木材使用・ヒートアイランド対策などの一定以上の対策を盛り込むことやCASBE(建築環境総合評価システム)等、総合的



**赤トンボ**

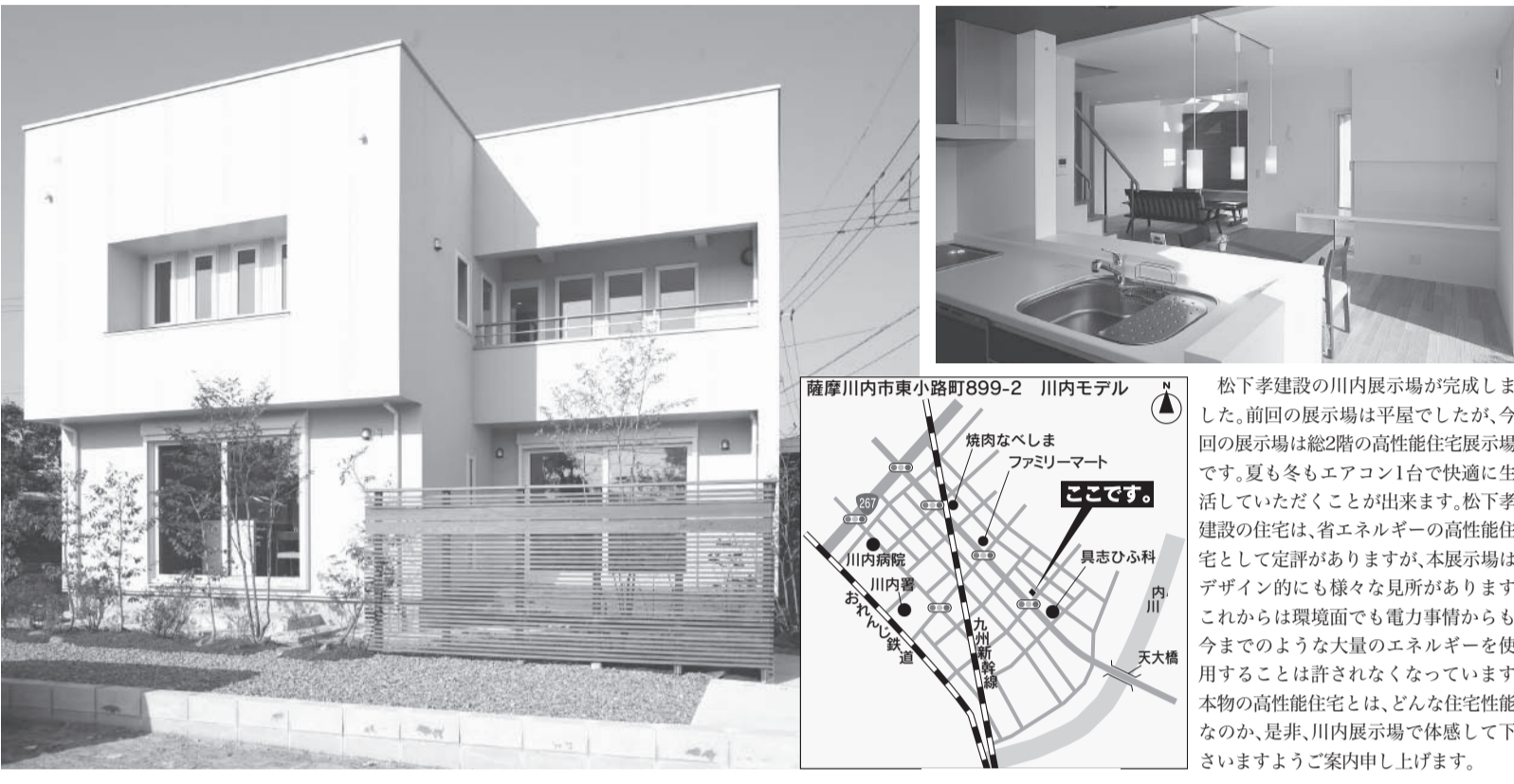
相も変わらず、桜島の噴火は続いて時折、風の大隅半島に向かうと鹿児島市内に降り注ぎ、車の屋根には、火山灰がこびりついています。夜には赤い溶岩の噴出も見られるようで、観光客には喜ばれています。うんざりする毎日が続いています。

今年もまた鍋割が渡って参りましたが、鹿児島はまだ暑さを感じませんが、シベリアはもう冬なう。北国では雪の降りも聞かれるようになってきました。

住宅の性能表示が2次エネルギー(電気・ガス等)の消費量や光熱費、また、熱損失係数Q値から、1次エネルギー(石油・天然ガス・水力)等の自然界にある原料レベルの持つエネルギー表示に変更になりました。業界によって異なるエネルギー表示を一本化して、エネルギー消費の実態をわかりやすくしようという試みです。

松下孝建設の「ゼロ・エネルギー展示場」は国土交通省の「ゼロ・エネルギー・ハウス」を遙かに超越した「プラス・エネルギー・ハウス」の性能を誇っています。まだ見学していない方は、エネルギーを生み出す住宅を是非、ご覧ください。

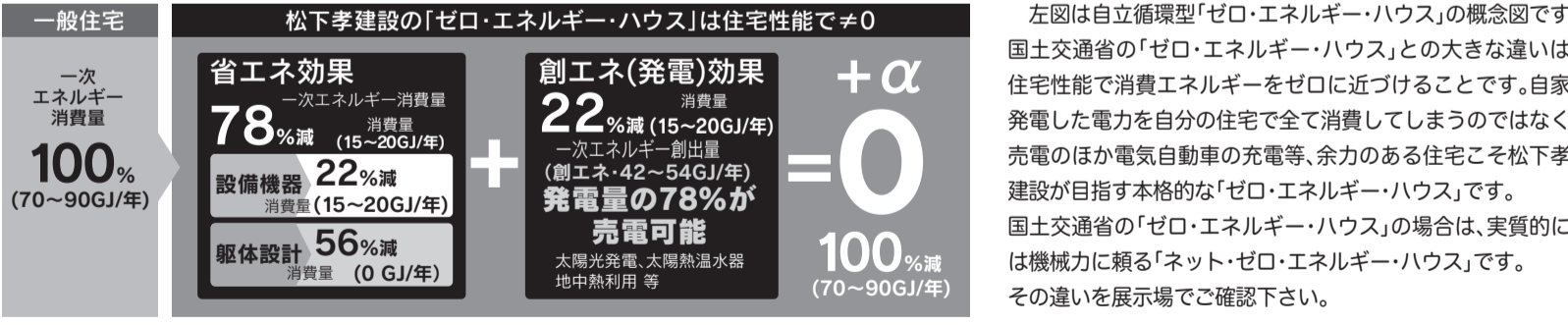
## 自立循環型「松下孝建設・高性能住宅」川内展示場公開中!



## 自立循環型「ゼロ・エネルギー・ハウス」宇宿展示場公開中!



### ■松下孝建設、自立循環型「ゼロ・エネルギー・ハウス」の概念



これが住宅性能の差 (※実測値ではありません。計算参考値です。)

他社 28~36GJ — 松下孝建設 15~20GJ = 住宅性能差 13~16GJ

※計算上ではこの分+αになります。

住宅に関する資料等も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



F邸の外観



リビングと和室

数ある住宅会社の中でどうして松下建設をお選びになったのか?とお聞きすると「子供も2人になったので住宅を建てようかということになって、様々な住宅会社の展示場や現場見学会に参加したのですが、主人が松下建設の住宅に魅入られてしまったからです。デザイン的にも

**光熱費の安さには驚きました。**

「この土地は、贈与を受けていますからその分、私たちは恵まれています。アパートの家賃は、10万円弱を支払っていましたが、現在は光熱費を入れてもそれよりも少なくて済みます。」と奥様。私達と同じように、贈与を受けたらしてお建てになる土地があるのであれば、支払いは、この住宅だけです。絶対、住宅は若い内に建てた方がお得だと思います。」と奥様。

素晴らしい家賃ですが、これは性能が大切ですが、営業の方の説明で、他の住宅会社にはない誠実さを感じたからです。実際に住宅が建つて、エアコン一台で夏も冬も十分快適です。特に光熱費の安さには驚きました。オール電化で特別な節約をしなくても冬季の間は1万円〜1万2千円弱、程度で済みます。夏は8千円程度、中間期は6千円程度で済んでいます。アパート時代は、暖房には灯油、風呂や炊事はガス、それに電気料金と3通りのエネルギーを使用してきたわけですから、比較するとトータルで2万円くらい安くかかっているのではないのでしょうか? そんなことを経験してみると、もっと早く住宅を建てればよかったと思うんです。

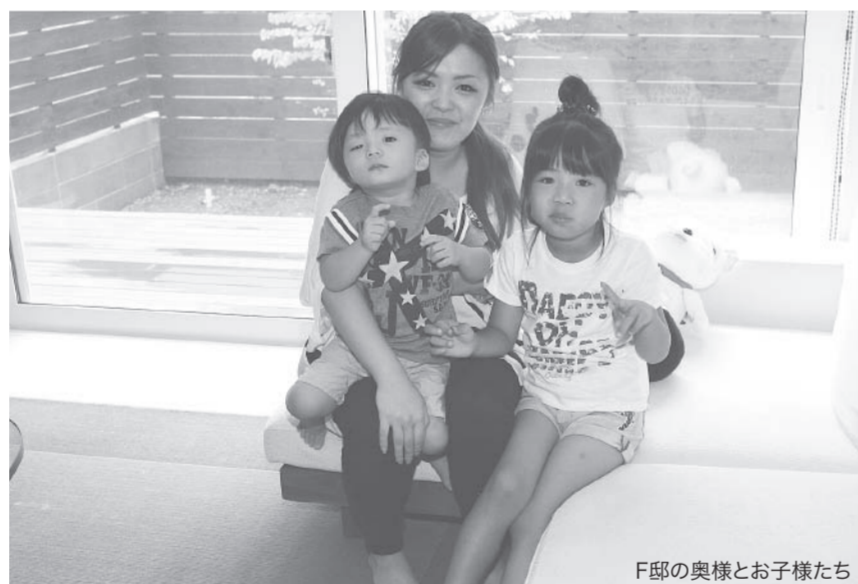
奥様にお話を伺っている最中、小学2年生のお嬢様が、年少組だという男のお子様の面倒をしっかりと見ていました。お嬢様は、子役タレントを目指して勉強中ということで、同じ年頃のお嬢様とは、どこか異なる雰囲気を持っていました。思いやりの大切さが、しっかりと身に付いています。

**将来が楽しみなお嬢様とすてきな住宅でした。**

「親が強要したわけではなく、自分からやりたいというもので、将来が楽しみですね、とお話すると、」

「親が強要したわけではなく、自分からやりたいというもので、将来が楽しみですね、とお話すると、」

「親が強要したわけではなく、自分からやりたいというもので、将来が楽しみですね、とお話すると、」



F邸の奥様とお子様たち



ダイニングキッチン

**支払いはアパートの家賃よりも少なくて済みます。**

本年の冬に入居して、冬の寒さと、夏の暑さを経験された鹿児島市星ヶ峯のF邸をおたずねしました。

F邸のご主人は、当日はお仕事でお話を伺えませんが、かわいなお子様と一緒に奥様にお話を伺うことが出来ました。「主人も私も30歳前で家を建てたといいますが、皆さん早すぎるんじゃないの?と思っているよ。むしろ、もっと早く建てれば良かったね、と話しています。新築してから生活スタイルが本当に、大きく変わってしまいましたね。」と奥様。

**アパート時代を考えれば、もっと早く建てれば良かったと思っています。**

「この土地は、贈与を受けていますからその分、私たちは恵まれています。アパートの家賃は、10万円弱を支払っていましたが、現在は光熱費を入れてもそれよりも少なくて済みます。」と奥様。

「この土地は、贈与を受けていますからその分、私たちは恵まれています。アパートの家賃は、10万円弱を支払っていましたが、現在は光熱費を入れてもそれよりも少なくて済みます。」と奥様。

「この土地は、贈与を受けていますからその分、私たちは恵まれています。アパートの家賃は、10万円弱を支払っていましたが、現在は光熱費を入れてもそれよりも少なくて済みます。」と奥様。

**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。**

**お施主様 F邸 (5人家族) (建設地 鹿児島市星ヶ峯)**

**家を建てませんでした。**



**HOUSE OF THE YEAR IN ELECTRIC 2013**



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・イヤー・イン・エレクトリック 2013 再開決定。松下孝建設にご期待ください!

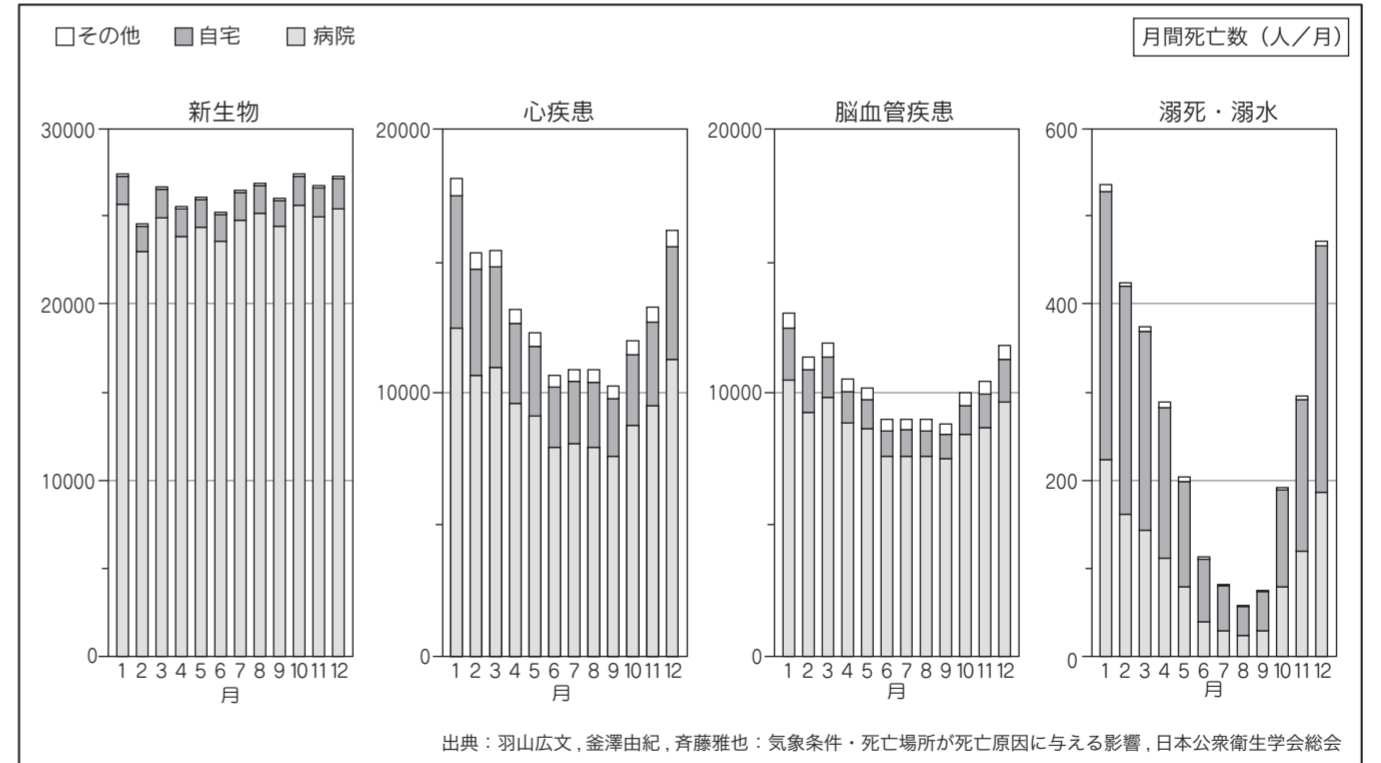
- ◆2010年:【ハイブリッド・エコ・ハートQ】特別賞・地域賞
- ◆2009年:【ハイブリッド・エコ・ハートQ】優秀賞・地域賞

「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」は、本年度再開されることになりました。松下孝建設は、本年度も参加することを決定しています。原発事故以来、電力事情も安定していませんが、このような時代だからこそ省エネルギー住宅が必要となります。これからは鹿児島一の高性能住宅を目指して参ります。

**住宅性能が変える高額医療費の現状、もう待たないの状況が続いています!**

**温熱環境と死亡原因・死亡場所の関係**

日本は現在、世界一の長寿国となりましたが、平成21年度の医療費は、36兆円弱で年々1兆円の規模で増え続けています。下の表は、日本公衆衛生学会の「気象条件・死亡場所が死亡原因に与える影響」という調査内容です。死亡原因の月別死亡数を場所別に比較すると病院医療の進歩した現在では、自宅よりも病院での死亡率が高くなっています。死亡原因の比較では、新生物(主にガン)には法則性が無く月別の変化は少ないと考えられますが、その他の心疾患、脳血管疾患、溺死・溺水は10月から増え始め1月をピークにして冬期間の死亡率が高くなります。逆に死亡率の減少は、6月〜8月の夏期に集中しています。要約しますと心疾患や脳血管疾患、溺死・溺水は、温度が低い冬期の死亡率が高くなり、温度の高い夏期に少なくなることが判ります。特に注目して頂きたいのは、溺死・溺水で、病院での死亡率よりも家庭での死亡率が圧倒的に高く、しかも冬期の死亡率が夏期とは比較にならないほど高率なことです。家庭での死亡率が高くなる原因は、



溺死や溺水の原因が入浴時の室内の温度差(ヒートショック)が原因であることが考えられるからです。入浴時に寒い脱衣所で脱衣し、風呂場に入った時点でヒートショックを起こし、風呂の中で転倒して溺死・溺水に繋がっているケースが考えられます。心疾患・脳血管疾患、溺死・溺水の死亡率を軽減させるためには、ヒートショックを起こさせない熱的快適性を持った住環境が重要になります。足を滑らせるなど、単純な原因も考えられますが、夏季と冬季の極端な死亡率から類推できる事は、暖房室と浴室・トイレ・廊下などとの極端な温度差です。以前に鹿児島は、日本で最も脳血管疾患の多い県に属するという紹介を致しましたが、溺死・溺水によって死亡しているケースもまた多いようです。温熱環境の整った住環境が求められるゆえんです。

**本物とは、何か?**

**毎年1兆円の増加、36兆円の医療費!**

**工法シリーズ 29 住宅と健康の関連について、医学と建築学からの報告!(その1)**