

現行5%適用は軽減処置の適用で9月末契約完了まで。

来月4月1日以降は、8%の消費税が適用されますが、住宅新築・取得に対する経過措置として本年9月30日以前に契約締結済みの場合は現行の税率5%が適用される事になりました。いよいよ住宅建築においても消費税対策を考えなければならぬ段階に入ってきました。

ただし、この経過措置で融資を受ける場合は、今後の消費税8%・10%で適用となる住宅ローン減税の控除額引き上げや消費税増税に伴う給付措置の恩恵は受けられないので、注意が必要で。

政府の税制改正大綱では、消費税の引き上げに伴う住宅取得対策とは別の観点から、住宅の新築や取得時の負担軽減を図るために新築・取得時に不動産登記に必要な登録免許税の軽減税率適用を2015年3月までの向こう2年間、延長することも決まっています。

消費税増税に伴う軽減税率の内容。

軽減税率の内容は、上表の通りです。国土交通省の試算では、新築住宅を2千5百万円で取得した場合、所有権保存登記の登録免許税は1万5千円、本則の税率4%で本来の税率2万5千円の軽減効果。

また、1千5百万円借り入れた場合、それに対する抵当権設定登記の登録免許税は1万5千円、本則の税率6%で本来の税率9千円の軽減効果になるといわれています。これらを2つ合わせると軽減効果は7万円と見込まれています。

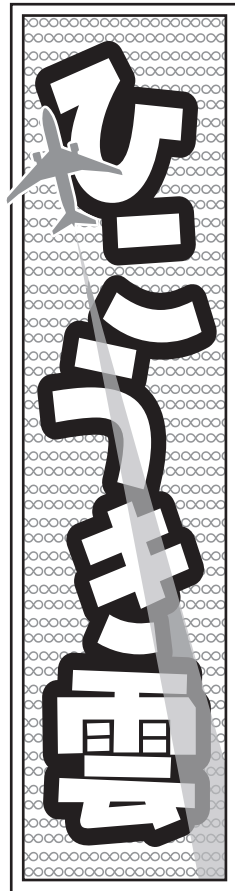
住宅の新築・取得に関しては金利差も考えに入れておく。

金利差の0.1や0.2%程度の差は月々の返済額ではあまり大したことのないように感じられますが、総返済額になってくるとその差は、かなり大きなものになります。例えば、3千万円借り入れた場合0.1%の金利差でも総返済額は、55万5千円、58万円の差になります。この差は、価格2千万円の住宅を取得した場合、消費税増税が5%から8%に引き上げられたのと同じくらいの差になってしまいます。

下表は長期固定金利型の住宅ローン(フラット35)（住宅取得支援機構）の活用を前提に一定条件の下で試算した返済額の例です。

アベノミクス以来、長期金利が上昇機運に転じてきています。返済期間が21年以上にわたる貸付金の固定金利にも引き上げの動きが見られてきました。金利の上昇というダブルパンチにな

5%の現行税率は9月30日まで。



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
 FAX 0120-079-089



■わずかな金利差でも総返済額には大きな差

借入額	1000万円		1500万円		2000万円		2500万円		3000万円	
	毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額	毎月返済額	総返済額
2.0%	3.7万円	1331万円	5.6万円	1996万円	7.4万円	2662万円	9.3万円	3327万円	11.1万円	3992万円
2.1%	3.8万円	1349万円	5.7万円	2024万円	7.5万円	2698万円	9.4万円	3372万円	11.3万円	4047万円
2.2%	3.8万円	1367万円	5.7万円	2051万円	7.6万円	2734万円	9.5万円	3418万円	11.4万円	4101万円
2.3%	3.9万円	1386万円	5.8万円	2078万円	7.7万円	2771万円	9.7万円	3464万円	11.6万円	4156万円
2.4%	3.9万円	1404万円	5.9万円	2106万円	7.8万円	2808万円	9.8万円	3510万円	11.7万円	4212万円
2.5%	4万円	1423万円	6万円	2134万円	8万円	2845万円	9.9万円	3557万円	11.9万円	4268万円
2.6%	4.1万円	1442万円	6.1万円	2162万円	8.1万円	2883万円	10.1万円	3604万円	12.1万円	4324万円
2.7%	4.1万円	1461万円	6.1万円	2191万円	8.2万円	2921万円	10.2万円	3651万円	12.2万円	4381万円
2.8%	4.2万円	1480万円	6.2万円	2219万円	8.3万円	2959万円	10.3万円	3699万円	12.4万円	4438万円
2.9%	4.2万円	1499万円	6.3万円	2248万円	8.4万円	2997万円	10.5万円	3747万円	12.5万円	4496万円

※「借入期間30年」「元利均等返済」「ボーナス返済なし」の条件で、住宅金融支援機構がホームページ上で提供する長期固定金利型の住宅ローン【フラット35】のローンシミュレーションを用いて試算(日経新聞13・2/15)

赤トンボ

中国発の大気汚染は我が国にも深刻な影響を与えています。PM2.5は自動車の排ガスに含まれるベンツピレンなどと共に花粉を悪化させています。中国では、樹木そのものが少なく杉花粉などはあまり影響しません。PM2.5の単独対応で済むのかも分かりませんが、日本の場合は杉花粉があるので今後が心配です。桜島で手一杯なのに中国の大気汚染まで付き合うのは大変なことですが、春の風が吹き抜けて、大気も日中関係も早くスッキリしてほしいものです。辛抱が大切なようです。

▼田安誘導で株価は一段と上昇しているようですが、景気は果たさずどうなんでしょうか？

▼例年になく寒い日々が続きました。梅は花も訪れを告げています。梅は花もよし実もよし、梅に鶯の名のように、花の蜜を鶯が忙しそうに集めていました。

蜜峰も羽音を立てて活動し始めたようです。

菜の花も咲き始めました。梅の後は桜の季節、もうすぐ鹿児島は春真っ盛りです。

自立循環型「松下孝建設・高性能住宅」川内展示場公開中!

薩摩川内市東小路町899-2 川内モデル

松孝建設の川内展示場が完成しました。前回の展示場は平屋でしたが、今回の展示場は総2階の高性能住宅展示場です。夏も冬もエアコン1台で快適に生活していただくことが出来ます。松孝建設の住宅は、省エネルギーの高性能住宅として定評がありますが、本展示場はデザイン的にも様々な見所があります。これからは環境面でも電力事情からも、今までのような大量のエネルギーを使用することは許されなくなっています。本物の高性能住宅とは、どんな住宅性能なのか、是非、川内展示場で体感して下さいませようご案内申し上げます。

自立循環型「プラス・エネルギー・ハウス」展示場建設現場公開中!

鹿児島県鹿児島市量ヶ峯6丁目36-2 量ヶ峯みなみ台モデル

■2020年「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の先を見据えて

■すでに何度かご紹介していますが、2020年からは省エネ義務化が始まります。更に「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の標準化も始まります。このように高性能住宅は当たり前の時代が来ようとしています。しかし現実には2020年には時代遅れになってしまうような住宅が堂々と建てられています。法的には今から7年後の2020年の性能値を実現する必要はないからです。将来的な数値を建て主様に示さず現状の性能値で建築してしまう施工店の姿勢が問題です。松孝建設には次のような一貫した姿勢があります。「将来的には、このような水準になりますから、その時に時代遅れにならない住宅を建てましょう。」ということです。

■そのためにご覧いただきたいのが展示場の施工状況です。住宅は見た目も大切ですが見えない部分が将来的に重要な部分です。「プラス・エネルギー・ハウス」は「ゼロ・エネルギー・ハウス」の先を見越した、未来型の住宅です。時代に合った創エネ設備を建て主様がプラスしていくことで住宅がエネルギーを生み出します。是非、松孝建設の施工現場で「プラス・エネルギー・ハウス」も実現可能な未来型住宅施工現場をご覧ください。

□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



U邸外観



リビングから和室を望む

「それは全く比較になりません。アパートでしたら、結露で大変でしたし、光熱費も現在の光熱費にプラス1万円ほど必要だったと思います。今思い返してみても、とゾッとしますよ。」と奥様。

「この住宅は、夏も快適ですが、光熱費はあまり掛かりませんね。とても涼しい住宅で窓を開けると風が通ります。坪庭が目隠しになっているのでとても使い勝手が良いんです。」

「この家は、5〜6千円の光熱費で済んでいると思います。多分この家は住んでみないと快適性も省エネルギー性も実感できないと思います。」

友達に話しても、「アパートに住んでいた時よりも年間の光熱費がトータルで半分以下になっているなんて、信じられないと思います。」

確かに安い買い物ではありませんが、この住宅を買ったと決断して正解だと思いました。

性能を選択して松下孝建設を選択して良かった事に感謝しています。「コンピュータ関連の仕事をしていて、ホームページなどでも検索しましたが松下孝建設の場合は全て同じ工法で住宅が造られていて、特別な事

「お施主様 U邸 (3人家族) (建設地 鹿児島市星ヶ峯)」

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

「お施主様ご訪問」

「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。」

「本当に、冬でもエアコン1台で充分でした。」

鹿児島市星ヶ峯のU邸は「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」特別賞受賞のスペックで建てられた住宅でした。

一昨年の6月に入居されたというので、すでに2シーズンを経験されているそうです。「冬は、エアコン1台で充分暖かく過ごしています。始めは信じられなかったのですが、暮らしてみても本当に大丈夫だということを実感しました。」

「それは全く比較になりません。アパートでしたら、結露で大変でしたし、光熱費も現在の光熱費にプラス1万円ほど必要だったと思います。今思い返してみても、とゾッとしますよ。」と奥様。

「この家は、夏も快適ですが、光熱費はあまり掛かりませんね。とても涼しい住宅で窓を開けると風が通ります。坪庭が目隠しになっているのでとても使い勝手が良いんです。」

「この家は、5〜6千円の光熱費で済んでいると思います。多分この家は住んでみないと快適性も省エネルギー性も実感できないと思います。」

友達に話しても、「アパートに住んでいた時よりも年間の光熱費がトータルで半分以下になっているなんて、信じられないと思います。」

確かに安い買い物ではありませんが、この住宅を買ったと決断して正解だと思いました。

性能を選択して松下孝建設を選択して良かった事に感謝しています。「コンピュータ関連の仕事をしていて、ホームページなどでも検索しましたが松下孝建設の場合は全て同じ工法で住宅が造られていて、特別な事

「それは全く比較になりません。アパートでしたら、結露で大変でしたし、光熱費も現在の光熱費にプラス1万円ほど必要だったと思います。今思い返してみても、とゾッとしますよ。」と奥様。

「この家は、夏も快適ですが、光熱費はあまり掛かりませんね。とても涼しい住宅で窓を開けると風が通ります。坪庭が目隠しになっているのでとても使い勝手が良いんです。」

「この家は、5〜6千円の光熱費で済んでいると思います。多分この家は住んでみないと快適性も省エネルギー性も実感できないと思います。」

友達に話しても、「アパートに住んでいた時よりも年間の光熱費がトータルで半分以下になっているなんて、信じられないと思います。」

確かに安い買い物ではありませんが、この住宅を買ったと決断して正解だと思いました。

性能を選択して松下孝建設を選択して良かった事に感謝しています。「コンピュータ関連の仕事をしていて、ホームページなどでも検索しましたが松下孝建設の場合は全て同じ工法で住宅が造られていて、特別な事

「それは全く比較になりません。アパートでしたら、結露で大変でしたし、光熱費も現在の光熱費にプラス1万円ほど必要だったと思います。今思い返してみても、とゾッとしますよ。」と奥様。

「この家は、夏も快適ですが、光熱費はあまり掛かりませんね。とても涼しい住宅で窓を開けると風が通ります。坪庭が目隠しになっているのでとても使い勝手が良いんです。」

「この家は、5〜6千円の光熱費で済んでいると思います。多分この家は住んでみないと快適性も省エネルギー性も実感できないと思います。」

友達に話しても、「アパートに住んでいた時よりも年間の光熱費がトータルで半分以下になっているなんて、信じられないと思います。」

確かに安い買い物ではありませんが、この住宅を買ったと決断して正解だと思いました。

性能を選択して松下孝建設を選択して良かった事に感謝しています。「コンピュータ関連の仕事をしていて、ホームページなどでも検索しましたが松下孝建設の場合は全て同じ工法で住宅が造られていて、特別な事

「それは全く比較になりません。アパートでしたら、結露で大変でしたし、光熱費も現在の光熱費にプラス1万円ほど必要だったと思います。今思い返してみても、とゾッとしますよ。」と奥様。

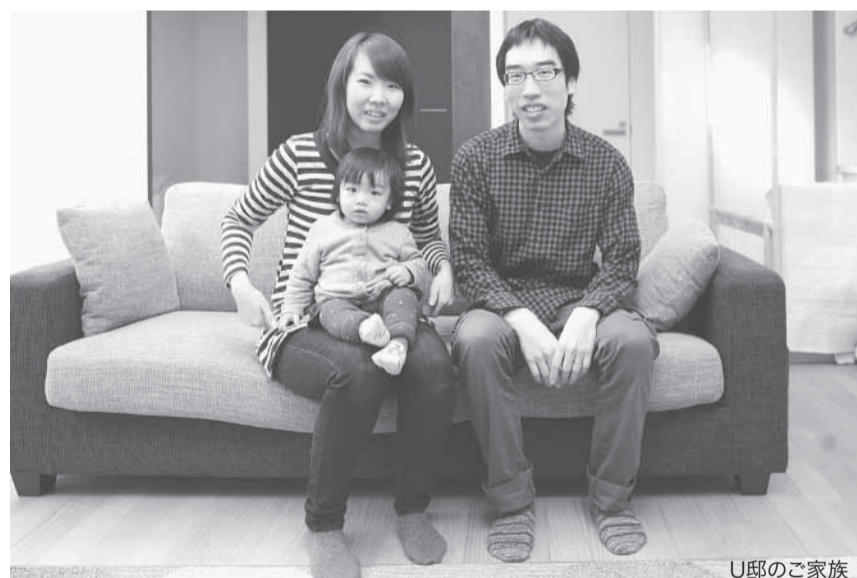
「この家は、夏も快適ですが、光熱費はあまり掛かりませんね。とても涼しい住宅で窓を開けると風が通ります。坪庭が目隠しになっているのでとても使い勝手が良いんです。」

「この家は、5〜6千円の光熱費で済んでいると思います。多分この家は住んでみないと快適性も省エネルギー性も実感できないと思います。」

友達に話しても、「アパートに住んでいた時よりも年間の光熱費がトータルで半分以下になっているなんて、信じられないと思います。」

確かに安い買い物ではありませんが、この住宅を買ったと決断して正解だと思いました。

性能を選択して松下孝建設を選択して良かった事に感謝しています。「コンピュータ関連の仕事をしていて、ホームページなどでも検索しましたが松下孝建設の場合は全て同じ工法で住宅が造られていて、特別な事



U邸のご家族



リビングからダイニングとキッチンを望む

「私達は、展示場を購入したので実際の施工を見ていないんです。そこが唯一気がかりだったので、営業の方から近くで住宅の施工が始まりますから、ご覧になったらいいかな、とお願いしています。」

実際に我々と同じ住宅がどの様に造られているのか見学するのが今から楽しみです。

家を持つ前は、そんなことを考えもしなかったのですが、自分の住宅を持つとしてみますね。デザインのにも性能的にも満足していますから、施工工程を知ることで更にこの家が好きなようになります。

「随分ウッドデッキの上にとくさんの草花の鉢があるので伺ってみると、父の趣味なんです。いつの間にか段々増えて行くんですよ。両親もこの家のことを気に入っているようです。ウッドデッキの前は、大きな掃き出し窓ですから花が咲いていると特別綺麗に見えるんですよ。」

花を口実にして孫にも会えるので一石二鳥なんだと思います。この家は、誰が来ても全く問題がないんです。

気兼ねなく訪ねてくれる住宅だと思います。お客様が訪ねてきますから、施工工程を知ることで更にこの家が好きなようになります。

「お友達にも薦めるんですが、まだ若いいうことで、あまり実感がないようなんですけど、私達は早くこの家を求めたことは、大正解だったと思っています。アパートの家賃を考えたら、それにプラスして貯蓄する感覚でこのような素敵な住宅に住めるのだから、素晴らしいと思っています。」と奥様。

「この家の空気質はとても綺麗ですし、お風呂にもいつでも入れがありませぬ。本当にこの家に出会えたことで、我々の生活スタイルも確立しました。」

子供が大きくなってもこの住宅だったらいつでも大切にしてくれるような気がします。」とご主人。

「ありがとうございます。」

「私達は、展示場を購入したので実際の施工を見ていないんです。そこが唯一気がかりだったので、営業の方から近くで住宅の施工が始まりますから、ご覧になったらいいかな、とお願いしています。」

実際に我々と同じ住宅がどの様に造られているのか見学するのが今から楽しみです。

家を持つ前は、そんなことを考えもしなかったのですが、自分の住宅を持つとしてみますね。デザインのにも性能的にも満足していますから、施工工程を知ることで更にこの家が好きなようになります。

「随分ウッドデッキの上にとくさんの草花の鉢があるので伺ってみると、父の趣味なんです。いつの間にか段々増えて行くんですよ。両親もこの家のことを気に入っているようです。ウッドデッキの前は、大きな掃き出し窓ですから花が咲いていると特別綺麗に見えるんですよ。」

花を口実にして孫にも会えるので一石二鳥なんだと思います。この家は、誰が来ても全く問題がないんです。

気兼ねなく訪ねてくれる住宅だと思います。お客様が訪ねてきますから、施工工程を知ることで更にこの家が好きなようになります。

「お友達にも薦めるんですが、まだ若いいうことで、あまり実感がないようなんですけど、私達は早くこの家を求めたことは、大正解だったと思っています。アパートの家賃を考えたら、それにプラスして貯蓄する感覚でこのような素敵な住宅に住めるのだから、素晴らしいと思っています。」と奥様。

「この家の空気質はとても綺麗ですし、お風呂にもいつでも入れがありませぬ。本当にこの家に出会えたことで、我々の生活スタイルも確立しました。」

子供が大きくなってもこの住宅だったらいつでも大切にしてくれるような気がします。」とご主人。

「ありがとうございます。」

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。これからも鹿児島一の高性能住宅を目指して参ります。

住宅性能基準と室温の関係、なぜ高性能住宅が必要なのかその理由!

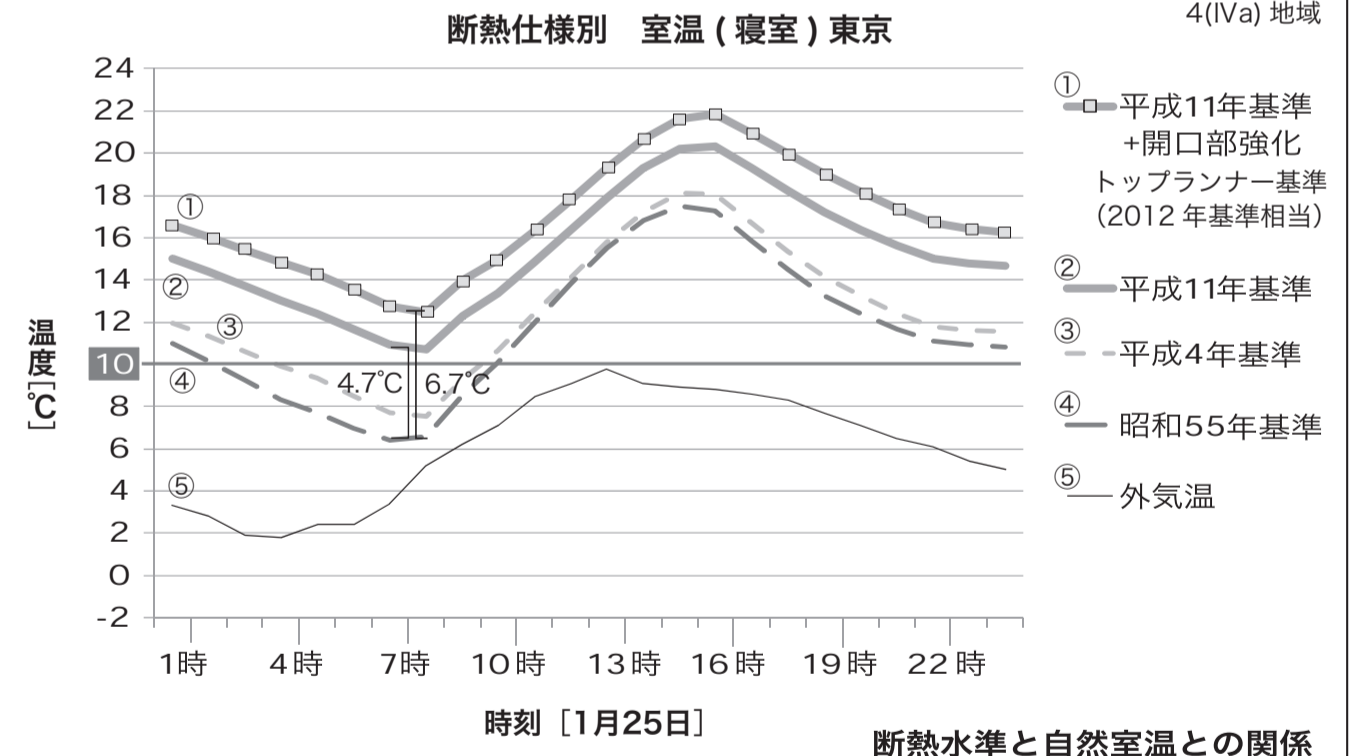
健康の目安となる室温10℃。

断熱施工が重要なのは、暖房していない部屋の温度も高める効果があることです。これは断熱性能が高いと冬の間は窓からの日射熱や人体、照明、家電からの熱が屋外に放熱されにくくなるからです。

従来の高断熱住宅は、日射遮蔽や夏場対策が不足していたために高断熱住宅は、夏暑いというマイナスイメージがありました。現在では、自立循環型住宅など夏・冬共に快適な高断熱住宅が開発されています。

下の図は、同じ住宅モデルを用いて昭和55年(1980年)・省エネ基準・等級2、平成4年(1992年)・新省エネ基準・等級3、平成11年(1999年)・次世代省エネ基準・等級4、平成11年(1999年)・次世代省エネ基準・等級4+α等級・2012年基準相当の5種類の住宅の一日中暖房していない寝室の温度を求めたものです。

最新の基準による断熱性能が高い住宅ほど、終日温度が高くなっていることが判ります。起床時間の7時の温度を比較すると1980年基準の住宅と比較して、1999年・次世代省エネ基準の住宅では4.7℃、1999年



「十開口部強化住宅・トップランナー基準では6.7℃も高くなっています。」

ヒートショックが起きる温度は、室温10℃以下から増加して行くことが判っています。従って暖房している、いないにかかわらず健康を守るための室温は10℃以上が必要と言われています。

健康を守るためには1999年基準(次世代省エネ基準・等級4)の温熱環境が最低条件であることが判ります。

しかし未だに大多数の住宅は20年以上も前の旧基準で造られています。

残念ながらこれが鹿児島県の現状です。罹患すると身体に重大な影響を残す脳血管疾患や脳溢血は住宅の温熱環境を高めることで改善できます。いつまでも時代遅れにならない最良の温熱環境の住宅を建てて致しますので新築・増改築の計画がある方は、是非、松下孝建設にご相談下さい。

工法シリーズ 30 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2)

本物とは、何か?

室温10℃が脳血管疾患等の分岐点!