

30歳台での住宅建築は早すぎるのではないかな?

親の世代までは、住宅建築は定年退職後に退職金で建てられた住宅が多かったのですが、現在では、二十歳台の後半で住宅建築を希望する方が多くなっています。

それは「フラット35」等、国の支援制度が整ってきたのと、若年層の金融感覚が新しくなってきたからです。

二十歳台で結婚した場合、アパートでの子育てが一般的ですが、近所への騒音の心配やアパートが結露やカビ、寒さ暑さなど、子育て環境に適していない場合が多いからです。

また、アパートの家賃と住宅を建てた場合のローン支払いが金利の今日では、家賃+アルファで充分賄える場合もあるからです。

「フラット35」の場合は、最初の金利が最長35年間、変更しない均等払いです。ライフサイクルが考えやすいというこ

ともありませんし、子育て環境を考えるとアパートを選択した場合、家賃は上がる可能性があります。そして家賃は、いくら払っても貯蓄のようにたまりませんが、住宅ローンの場合は、貯蓄と同じような利息は付きませんが、最後に、住宅が手元に残ります。この差を考えた場合、若年で住宅を建てた方が有利という考えが浮かぶようになります。

長い人生で病気をしたり、失業した場合、住宅ローンはどうなるだろうという心配も「フラット35」の場合は、モゲージバンクです。住宅を返納することと借入金と相殺できます。

昔のように住宅を手放しても借入金だけが残るといったことはありません。

住宅が手狭になった場合は、高性能住宅であれば、住宅価格が高くなりますから、中古住宅として販売して、新しい住宅の購入資金にすることも可能です。

この様に30歳台での住宅建築は、全く早すぎるといえることはなく、むしろ若年化しています。

住宅を購入する場合の基礎知識!

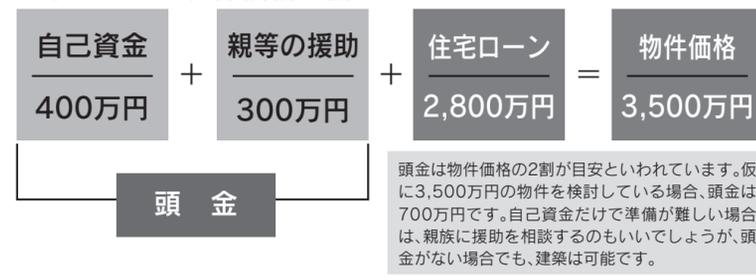
30代 フラット35等を活用すれば、頭金なしでも住宅建築は可能です。親からの援助も検討し、自己資金を早めに確保することを考える!

子育ても貯蓄も

発行所 松本建設 発行人 松本孝行 編集責任 齋藤恭誠

■本社 千891-0108 鹿児島市中山1丁目14-29 TEL 099-267-7594 FAX 0120-079-089

■購入できる物件価格の目安 図・1



■父母や祖父母などから非課税で受けられる贈与額 図・2

契約日	省エネ等住宅	左記以外
2019年~2020年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020年4月1日~2021年3月31日	1,500万円	1,000万円
2021年4月1日~2021年12月31日	1,200万円	700万円

父母や祖父母から住宅取得資金を援助して貰った場合は、一定金額まで贈与税が非課税に成ります。消費税率が10%になり限度額が引き上げられているので今がチャンスです。

自己資金の確保と頭金の目安は物件価格の2割?

これから住宅を購入する方にとって関心があるのは、自分の資力で建てられる物件は、どの程度になるのかということになります。先に政府系の住宅金融について、住宅金融支援機構の「フラット35」を紹介しましたが、最近では、金融自由化で、ネット銀行や様々な金融機関が独自の住宅ローンを取り扱っています。

この様なローンを活用すると頭金をほとんど準備しなくても住宅ローンだけで、住宅を購入できるケースも増えていきます。

購入後の返済負担を甘く考え、その後、家計を圧迫して返済困難に陥ることもなきにしもあらずですから、計画はきちんと立てる必要があります。

まず、未来を予測して困難に直面しにくい計画の第一歩は、頭金を用意することです。

大方の金融機関は、物件価格の2割程度の金額を目安として頭金の用意を推奨しているように、この数字は実際に住宅を購入

住宅を建てるならば価値を失わない住宅を建てる。

これからの住宅は、普通に住めるだけの住宅では駄目です。ZEH(ゼロエネルギー)は、当然、更に求められたいクリイオンな居住空間を実現する住宅です。松下建設は「循環空調」等、優れた高性能住宅を開発し常に最新の技術革新を行っています。

新築をお考えならば是非、松下建設にご相談ください。

父母や祖父母に資産がある場合は、相続対策?

消費税増税で、来年3月31日までに、父母や曾祖父から援助が受けられる場合は、省エネ住宅で3000万円の贈与税が非課税になります。

図・2の様に2020年度には、1500万円、2021年度には、1200万円と減少しますので、早期に贈与が可能であれば、相続対策としてもご家族で考えてみる価値があります。

注文住宅を建築した人の建築費の全国平均は約3390万円です。このうち頭金(手持ち資金)は、約637万円となっています。

以上のように考えると、一昔前(10年ほど)とは、住宅建築に対する考え方が大きく変化してきていることが判ります。高度経済成長時代とは異なり、経済の低成長時代には、堅実な若年層の老後対策が見取れます。それは、早期の住宅建築でアパート等の家賃の支払いが早期に脱却し、将来を見越した建設的なローンの活用という新たな考え方です。

低金利時代も昨今のニュースを見ていると終わりに近づいている様です。これ以上、低金利を続けていくとメリットが失われつつあるからです。銀行は疲弊し、海外に投資した製造工場からのリターンが円安で逆にデメリットになっています。

和楽展示場 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

和楽
WARAKU

丁寧仕上げられた「和」の意匠は
静謐な美しさを
いつまでも「楽」しめる




鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウスです。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防止、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。

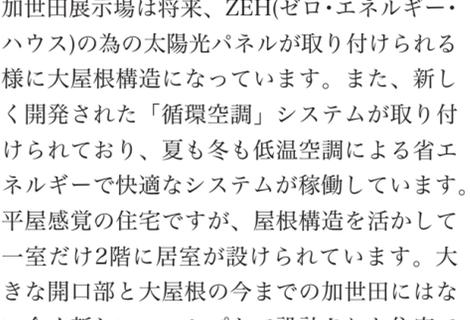
ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下建設とは少し違う趣を感じてください。

加世田展示場 公開中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

加世田展示場は将来、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の為に太陽光パネルが取り付けられる様に大屋根構造になっています。また、新しく開発された「循環空調」システムが取り付けられており、夏も冬も低温空調による省エネルギーで快適なシステムが稼働しています。平屋感覚の住宅ですが、屋根構造を活かして一室だけ2階に居室が設けられています。大きな開口部と大屋根の今までの加世田にはない全く新しいコンセプトで設計された住宅です。是非、ご覧頂きたいと思えます。この展示場で新しい松下建設に出会えることと存じますので、ご家族の皆様でお越しください。心からお待ち申し上げております。





薩摩川内展示場 販売受付中!

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

松下建設のHybrid eco-heart Q工法は、充填断熱と外張り断熱のW断熱工法です。外張り断熱には、遮熱シートが貼られ、住宅が蓄熱されるのを防ぎます。内側の充填断熱は外部の影響を受けにくいので、保冷材として室内の急な温度変化を防止、また、気密性が高いので、室内の涼しい空気が必要以上に外部へ逃げていくのを防いでいます。松下建設が標準採用している第三種換気システムは、家全体の空気を動かし、エアコン一台でも温度差の少ない、快適な室内空間を実現しています。




□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



外観

お尋ねした日は、残念ながら奥様とお子様は不在で、御主人にお話しを伺って参りました。「この住宅は、2009年の4月に完成し、本年度で丁度10年になります。教師をしていましたので離島暮らしが長く、私自身は3年前によく、この家に落ち着くことが出来ました」と御主人。



リビングとダイニング

「長男も次男も家を出て就職して、同僚や友達を連れてきます。鹿児島は、普通はホテル泊めて、案内するんですけど、この家が代わりになってくれます。」と御主人。



リビング



和室

「断熱材の施工も柱材を切り欠いて、断熱材を柱間に施工すること、経年変化まで考えて施工していること、ここまでするのかと驚きました。それとホームページの施工現場がウソ偽りなく、全てを見せていることに、この会社は、正直な会社だということが判りました。実際に施工中の現場も見学しましたが、基本的には一人の責任者が大工仕事の全てに責任を持つて施工しているということ、大工さんの優れた技術にも感心しました。松下社長と面談した時、良いものを造って、いけば、お客様は必ず評価してくれまう。という言葉が現場で実践され

「長い間の転勤生活で、方々で生活してきましたが、どこでも冬の結露には閉口しました。パスタオルが絞れるくらいに結露しているのが普通でしたが、この住宅は、全く結露しません。それと空気が綺麗なんです。ファンが見える昔からの換気扇とは違い、スウェーデン製の第3種換気装置の威力は凄いですね。フィルターも「帯電フェルト」に換えて頂きましたが、すぐに筒の中が真っ黒になりました。新鮮なはずの外の空気がこんなに汚れているのかと、愕然としてしまいました。私の場合

「展示場の説明に矛盾がないが、施工現場を見学し、どういった思想で住宅を建てているのか、真摯な態度で、担当者の話をよく聞くことです。高額な設備も、構造躯体の性能に力を入れている会社を選択する事も重要なポイントです」と御主人。

お施主様Y邸(3人家族)

【建設地 鹿児島市武】

二人のお子様は既に成人し、現在はご夫婦と末のお子様の3人暮らし。

この住宅に住まれた感想をお聞かせ下さい。

「決める前には、方々の展示場や、見学会にも参加しましたが、松下孝さんの施工現場で見た施工の丁寧さと、担当者の合理的な説明が決め手になったと思います。今でもこの辺ではアルミサッシでの施工しか見ませんが、樹脂サッシと複層ガラス。木材が集成材ではなく、霧島杉の4寸角。構造用材も普通杉の合板ではなく、火山性のガラス繊維板で強度ばかりでなく、火災にも強いなど、自分に理解出来る範囲で調べて、かなり計算して住宅を造っていることが判りましたね。」

「長い間の転勤生活で、方々で生活してきましたが、どこでも冬の結露には閉口しました。パスタオルが絞れるくらいに結露しているのが普通でしたが、この住宅は、全く結露しません。それと空気が綺麗なんです。ファンが見える昔からの換気扇とは違い、スウェーデン製の第3種換気装置の威力は凄いですね。フィルターも「帯電フェルト」に換えて頂きましたが、すぐに筒の中が真っ黒になりました。新鮮なはずの外の空気がこんなに汚れているのかと、愕然としてしまいました。私の場合

「展示場の説明に矛盾がないが、施工現場を見学し、どういった思想で住宅を建てているのか、真摯な態度で、担当者の話をよく聞くことです。高額な設備も、構造躯体の性能に力を入れている会社を選択する事も重要なポイントです」と御主人。

「展示場の説明に矛盾がないが、施工現場を見学し、どういった思想で住宅を建てているのか、真摯な態度で、担当者の話をよく聞くことです。高額な設備も、構造躯体の性能に力を入れている会社を選択する事も重要なポイントです」と御主人。

「展示場の説明に矛盾がないが、施工現場を見学し、どういった思想で住宅を建てているのか、真摯な態度で、担当者の話をよく聞くことです。高額な設備も、構造躯体の性能に力を入れている会社を選択する事も重要なポイントです」と御主人。

HOUSE OF THE YEAR IN ENERGY 2018 ハイブリッド・エコ・ハートQ 『特別優秀賞』・『特別優秀企業賞』W受賞!!

2019年度(平成31年)3月25日授賞式において、連続9期2018(平成30年)年度特別優秀賞・優秀企業賞を受賞!



「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」は「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」を継承した国土交通省の外郭団体である(一般財)地域開発センターが主催する住宅のエネルギー消費削減を目指した住宅性能に関する審査会です。



「知って得する住宅の科学」①温熱環境編

松下孝建設では、左写真の「知って得する住宅の科学」①温熱環境の他、住宅に関連する環境について、4分冊の小冊子を発行しております。住宅建築は、単に住宅を建てればよいというわけではなく、断熱性能などさまざまな数値によって性能管理が行われています。住宅の性能には、明確な基準があり、素材の採用や施工方法にも明確な根拠があります。それを項目毎にまとめたのが上記の小冊子です。これから順次、抜粋してご紹介致しますが、本冊子に興味のある方は、電話・インターネット等でお申し込み頂ければ差し上げます。

熱の種類と多様な変化の仕方

◎融解熱と凝固熱とは

融解熱(ゆうかいねつ)は一定の量の物質が固体から液体に相転移(物質が気体(気相)から液体(液相)や固体(固相)へ、あるいはその逆などに相を変えることを相転移と呼ぶ)する時に必要な熱量(潜熱)で、凝固熱(ぎようこねつ)に等しく単位はJ/gまたはJ/mol。ちなみに氷の融解熱は333.5J/gです。

●例えば「水0℃10gを0℃の氷にするときに放出される熱量は?」

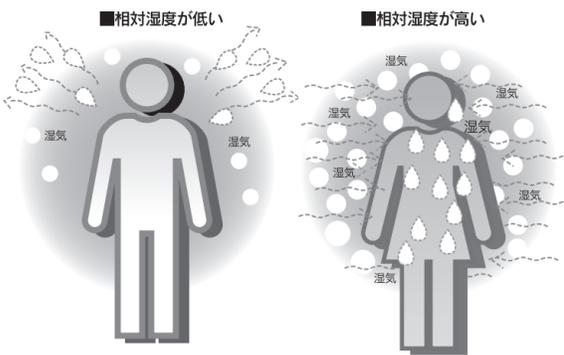
(水の比熱*は4.87[kJ/(kg・K)]、氷の凝固熱は333.5J/g)この場合、比熱は温度上昇が0℃なので関係ありません。氷の凝固熱は333.5J/gということは、水1gが氷になるとき、333.5J/gの熱を放出します。

(※比熱:1gあたりの物質の温度を1K(1℃)あげるのに必要な熱量。物質によって異なる)

●計算式は【10g×333.5J/g=3335J=3.335kJ】となります。

◎除湿するとなぜ涼しく感じるのか

除湿すると涼しく感じる理由もまた、この顕熱と潜熱の関係で説明することができます。人間は、体温を調整するために熱を発散させますが、このとき相対湿度が低ければ温度が高くても汗として熱の発散(蒸発)が対流や輻射でスムーズに行われ、不快な感じがしません。これが除湿による効果です。一方、湿度は同じであつても相対湿度が高い場合には、潜熱により熱の発散が鈍くなり、汗の発散(蒸発)がスムーズに出来ないのが不快な感じになります。



◎減湿と快適冷房

空気中に含まれる水分を除去し、低湿度にすることを減湿または除湿と言います。夏期の冷房時には、高温多湿の空気が空気冷却器(エアコン)で急冷却される時に結露し、空気中の水分が水滴として分離され、空気冷却器からドレン管により室外に排除されます。つまり空気冷却器が減湿器の役目も果たしているのです。エアコンで除湿すると涼しく感じるのは、除湿によって水蒸気に含まれる潜熱が排除されるために温度は変わらなくても涼しく感じられるのです。

■高性能住宅に適した全館冷房器具の種類と特徴。

◇エアコン★湿気発生なし

暖房利用とは逆に、室内の熱をくみあげて屋外へ出す。冷房として使用する場合には、同時に除湿も行われる。

本物とは、何か?

百年住宅を建てる知識12!

工法シリーズ

58

温熱環境とは、住宅の暖冷房を断熱材や気密施工でコントロール。