

今住宅建築を考えている貴方の判断は正しいの？

前回の「ひこうき雲」93号(インターネット版)で、今住宅建築を考えることの世間的な評価をお伝えしましたが、国土交通省が本年2月28日に発表した「建築着工統計調査」の詳しい内容が新聞記事などに掲載されていますので多少93号と重複した内容になりますが注目に値するで紹介しておきます。

住宅ローン返済期間が長いために、金利情勢の変化で返済額に大きな影響が出ます。日銀の国債大量購入によるインフレ目標2%の達成は現在の状況では中々実現の可能性が低いと見られていますが、トランプ政権の誕生で米国の金利は引き上げ基調にあり、EU(欧州連合)も量的金融緩和と政策を見直しつつあります。現在は世界的な傾向として金融上昇圧力が高まっていると考えなければなりません。

「建築着工統計調査」の具体的な内容

1月の新築着工棟数は7ヶ月連続の増加と成っていますが、家が15ヶ月連続で増えたとはいえず、2ヶ月ぶりの減少に転じていることが報告されています。

「平成28年度下期は住宅の買時が(2)支援機構調査」

この意味するところは消費税引上げに対する新築住宅の駆け込み需要が一服して、低金利を享受した住宅事業者の貸家への受注・販売に需要が移っていることが考えられます。

一般消費者は「買時」58.6%、「どちらとも言えない」32.8%、「買時ではない」8.6%と回答。ファイナンシャルプランナーは「買時」69.0%、「どちらとも言えない」26.2%、「買時ではない」4.8%と回答しています。

一般消費者が「買時」と回答した理由は、「一般消費者の68.9%が「消費税率の再延長」を挙げ、62.6%が「マイナス金利政策後の住宅ローンの低下」さらに、「今後住宅ローンが上がると思うから」20.5%となっています。

ファイナンシャルプランナーが「買時」としたのは金利低下が93.1%で、「すまい給付金」

ひこうき雲

今だから注目したい「建築着工統計調査」の内容。

金利動向が注目される中、いま住宅建築することは得なのか損なのか？

国土交通省が本年2月28日に発表した「建築着工統計調査」の内容。

この様な変動が予測される金融環境の場合に最も安心できるのは「全期間固定金利ローン」ですが、「住宅金融支援機構」(フラット35)の場合も民間金融機関と提携して提供されている「全期間固定金利ローン」でも最も安心して利用出来るものではないかと考えられます。

金利は上昇傾向ですが建て主のライフサイクルもありませんから、資金計画については慎重に計画する必要があります。一人で考えるよりも、こんな時こそ松下山建設のホームアドバイザーを活用してください。松下山建設ならではの金融機関活用方法もお伝えさせていただきます。

贈与税非課税措置、住宅ローン減税、41.4%とプロならでの回答が寄せられています。

一般消費者の「建物の性能で重視する事項」については「高耐久性能」67%と最も多く、「耐震性」45.6%、「省エネルギー」4.4%でした。

住宅事業者が「建物の性能で重視する事項」については「高耐久性能」90.8%、「省エネルギー性能」68.1%が「耐震性」で「高耐久性能」の44.2%が最後に挙げられています。

一般消費者と住宅事業者の省エネに対する感覚の違い。

右側の囲み野「建物の性能で重視する事項」に注目すると、一般消費者の場合は「高耐久」に最も関心があり「省エネルギー性能」が最後ですが、住宅の「省エネ性能」は90%以上が「省エネルギー性能」を挙げています。逆に「高耐久」は最も低くなっています。これはどういうことでしょうか？

住宅事業者が「高耐久性能」を重視していないのは、高耐久性能は「建築基準法」で性能が定められており「日本住宅性能基準」の「耐久等級1」の最低等級でも「関東大震災」や「阪神淡路大震災」並の地震に耐えても住宅が倒壊しない「耐久性能」が求められています。かなりいい加減なメーカーの施工でも充分な「耐久性能」があることが解っているから、住宅の省エネ性能を重視するのは住宅性能が良ければ「省エネルギー性能」を確保できません。熊本地震でも運悪く断層の間近でもない限り、平成26年改正建築法以降に建てられている住宅はほとんど、壊滅的な被害を受けていないのが現状です。高耐久性能や耐震性能も重要ですが、住宅の省エネ性能を重視して欲しい。

住宅事業者が「高耐久性能」を重視していないのは、高耐久性能は「建築基準法」で性能が定められており「日本住宅性能基準」の「耐久等級1」の最低等級でも「関東大震災」や「阪神淡路大震災」並の地震に耐えても住宅が倒壊しない「耐久性能」が求められています。かなりいい加減なメーカーの施工でも充分な「耐久性能」があることが解っているから、住宅の省エネ性能を重視するのは住宅性能が良ければ「省エネルギー性能」を確保できません。熊本地震でも運悪く断層の間近でもない限り、平成26年改正建築法以降に建てられている住宅はほとんど、壊滅的な被害を受けていないのが現状です。高耐久性能や耐震性能も重要ですが、住宅の省エネ性能を重視して欲しい。

2017年度【フラット35】S		
2018年3月31日までに申し込み受け付け分に適用		
金利引き下げプラン	期間	引き下げ幅
【フラット35】S (金利Aプラン)	当初10年間	2017年9月30日以前の申し込み受付分 年-0.3%
【フラット35】S (金利Bプラン)	当初5年間	2017年10月1日以降の申し込み受付分 年-0.25%

注：上記は2017年度予算案が国会の議決で正式に成立した場合の内容です。予算案が成立し、予算案に準ずる見込みとなった場合は、受け付け終了となります。
注：他に「フラット35」リノベがあります。新築主体のため省略。

来年10月からは消費税が10%に引き上げられます。今後は確実に実施されますから、最後の最後に後悔することなく、決断する必要があります。高額の家賃を支払っているならなおさらです。今ならはれませんか？

「フラット35」リノベも開始されています。住宅の事で是非、この機会に松下山建設のホームアドバイザーと話し合いをしてください。世界が変わるかも知れません。

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 公開中!

加世田展示場は、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、新しく開発された新型暖冷房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する予定です。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から是非、ご覧頂きたいと思えます。この展示場で新しい松下山建設に出会えることと存じますので、ご家族の皆様でお出かけください。心からお待ちしております。

松下山建設の最新空調システム 「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」 中山展示場II 公開中!

新展示場は、「ゼロ・エネルギー・ハウス」対応のモデルハウスです。松下山建設の「ハイブリッド・エコ・ハートQ」工法は、エネルギー消費が少なく、多くのお施主様が現状のオール電化・電気料金と太陽光発電の設備費用を比較した場合、現状での設備設置を望まれないため、いつでも設置可能なように屋根も太陽光発電対応にしています。発電設備は太陽光発電ばかりではなく「エネファーム」などに選択肢が広がっている他、蓄電池も設置可能なまでに安くなり、「プラグイン・ハイブリッド自動車」での蓄電も可能です。最良の設備が現れるまで、設備の搭載をお待ちいただく事も選択肢のひとつと位置づけ、新展示場は発電設備の搭載を見送っています。

ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013大賞仕様住宅 川内展示場 公開中!

本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】大賞受賞工法の展示場です。エアコン一台程度で冬も夏も快適な暖冷房を可能とした省エネルギー、超高性能住宅です。本展示場は無事売却の運びとなりました。多数のご応募頂き有難うございました。現在、展示公開は継続しておりますので、是非ご覧ください。お待ちしております。

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」 始良展示場 公開中!

本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】の大賞受賞を始めた優秀・優秀企業賞を連続受賞を続けている松下山建設ならではの快適性と理想的な温熱環境を実現し、デザイン性にも優れた住宅です。本展示場は無事売却の運びとなりました。多数のご応募頂き有難うございました。現在、展示公開は継続しておりますので、是非ご覧ください。お待ちしております。

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