

アイホーム通信 2018 年 4 月～ 2019 年 3 月



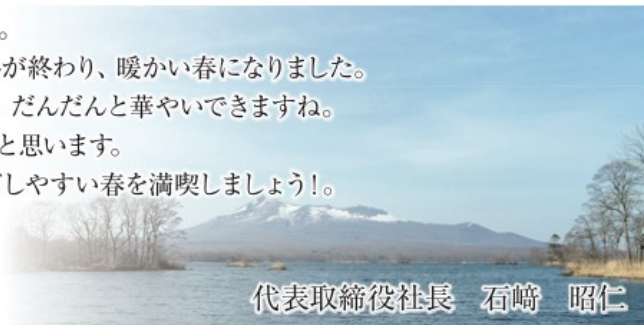
江別のみなさん、こんにちは。

4月です。北海道の長い冬が終わり、暖かい春になりました。

庭先や道端に花が咲き始め、だんだんと華やかになりますね。

外へ出る機会も増えてくる事と思います。

体調管理に気を付けて、過ごしやすい春を満喫しましょう！。



代表取締役社長 石崎 昭仁

エコジョーズ・エコフィール (高効率暖房機) のすごさを体感！。

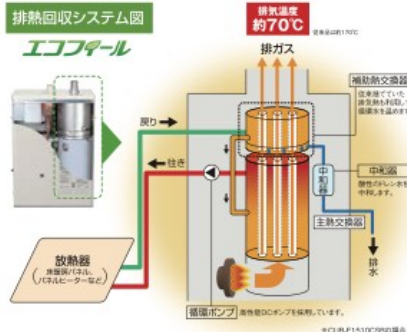
昨年の暮れに暖房用ボイラーを交換したお客様にご協力をいただき、普通ボイラーと高効率ボイラーの灯油消費量比較をしてみました。(室温は平均して 23℃～24℃を維持する設定)

期 間	エコフィール 使用量	普通ボイラー 使用量	削減量	前年比較 消費率
12月16日～1月16日	261.9ℓ	337.7ℓ	75.8ℓ	77.5%
1月17日～2月16日	259.8ℓ	318.0ℓ	58.2ℓ	81.7%
2月17日～3月2日	109.7ℓ	145.6ℓ	35.9ℓ	75.3%

約3ヶ月間の検証ですが、昨年の使用量を下回りました。

機種はパナソニックの燃焼効率 79.1%から、サンポット CUR-E2411 CSR F 燃焼効率 92%へ交換しました。エコフィールは92%の燃

焼効率で交換前と比較するとその差が約13%です。計算上は13%程度の削減ですが、実測では約20%の削



減につながりました。あくまで個人住宅での測定ですので、全てのお客様が同じ様になるとは限りませんが、高効率機種の効果がある事がわかりました。ぜひ交換の際は高効率機種の採用をおすすめいたします。

補足：気温の推移ですが、一月は昨年の方が一日の平均気温が低く、2月は今年の方が低いという感じです。ほぼ同じ条件なのではないでしょうか？

新栄台の住まいは前年比較はできません、またガスなので灯油との数量比較はできませんが 11-12月 182㎡で約20,870円、12-1月が 210㎡ 23,000円と 1-2月が 219㎡ 24,000円とほぼ灯油と同じ金額です。



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141

リフォームを検討してみませんか？



リフォーム推進協議会
資料請求サイトへ

春になりましたね！。リフォームを考える良い季節です。今年の冬に感じた“使いづらい”を、改善しましょう！！。喉元過ぎれば…のことわざがある様に、こうだったら良いのにな～と思った事も、厳しい季節を過ぎると、まあ～いいっか！になってしまいます。そしてまた来年…と、言うふうに！。リフォームでも工事内容や金額により、固定資産税や所得税控除などの恩恵を受ける事ができる事をご存じですか？。すこし内容は複雑ですが、参考の為にリフォーム推進協議会の資料の一部を掲載いたします。ぜひご参考にされてください。ご興味のある方は、右上のQRコードより資料請求サイトへ行きますので、是非資料を請求されご検討ください。

例

■ 工事内容によっては税制の恩恵を受ける事ができます。 **所得税の控除** ▶P.21～31をご覧ください



適用要件を満たすリフォームを行った場合に、所得税額の控除を受けることができます。住宅リフォームの所得税控除には、「投資型減税」、「ローン型減税」と「住宅ローン減税」があり、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。

③ 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化のそれぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

制度の種類	リフォームローン要件	控除期間	特徴	リフォームの種類					
				①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④同居対応	⑤長期優良住宅化	①～⑤以外の増改築等工事
投資型減税	ローンの有無によらない	1年	ローンを利用しない場合や、償還期間5年未満のローンの場合でも利用できる。耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム工事で優遇税制がある。	○ 平成56年5月31日以前に建築された住宅	○ 段差の解消など手すり出入口の改良	○ 窓、床、壁、の断熱改修天井太陽光高効率器具などの設置	○ キッチン・トイレなどの増設	 一定の基準に基づく工事を実施 ○	—
ローン型減税	ローンを利用5年以上の償還期間	5年	ローンの償還期間が5年以上の場合に利用できる。バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化リフォーム工事で優遇税制がある。	△ ②、③、④または⑤と併せて行う場合	 ▶P.22～23	○ ▶P.24～25	 ▶P.26～27	○ ▶P.28～29	△ ②、③、④または⑤と併せて行う場合 ▶P.22～29
住宅ローン減税	ローンを利用10年以上の償還期間	10年	ローンの償還期間が10年以上の場合に利用できる。	○ ▶P.30～31	○ ▶P.30～31	○ ▶P.30～31	△ 1号工事～3号工事に該当する場合 ▶P.30～31	△ 1号工事～4号工事、6号工事に該当する場合 ▶P.30～31	○ ▶P.30～31

いろいろな補助金、税の優遇制度などがあります。年々その補助金、優遇制度の適用となる工事内容もハードルが高くなる一方です。しかしある一定の基準をクリアする事により、控除を受ける事が可能ですので、ぜひ諦めずにトライし優遇制度の活用をおすすめしたいと思います。ご不明な点がございましたら、ぜひ弊社までお問い合わせください。（諸条件により優遇制度を受ける事ができない場合があります。ご了承ください。）



アイホーム 通信

<http://www.ishizakigumi.com>

いろいろな情報を掲載しています。

詳しくはホームページで

アイホーム石崎組

検索

Vol.74 2018年5月1日発行



江別のみなさん、こんにちは。

5月です。

庭先に色とりどりの花が咲き始め、散歩をするのが楽しくなってきました。

外で何かをする事も多くなってくるこの時期、水分不足や怪我に十分気を付けて、元気な毎日を過ごしていきましょう！。



代表取締役社長 石崎 昭仁



夏になる前に・・・点検を

寒い季節が過ぎ、これからは日に日に暖かくなって行きます。今年の夏はどうなのでしょう？。まだ5月ですが、エアコンなどは早めの手配が必須です。まだこんな季節に・・・と思うこの時期から検討し、6月あたりに工事をするとういでしょうね！。

よく量販店さんあたりでは10万円ほどで工事が可能とありますが、よく調べる必要があります。

量販店さんの価格表示は本体と、空きブレーカーなどがあった場合の最小限工事の設定です。また分電盤からエアコン本体の距離も3メートルの長さ程度と、基本的にコンセントがあってエアコン本体から2メートル程度の位置に室外機を取り付ける事ができると言う条件の様です。(販売店さん毎に設定長さが違いますのでご確認ください。)

実際の取り付け状況



とくに注意が必要なのは、コンセントです。ブレーカーに空きがあると良いのですが、ない場合は配電盤の交換など大きくコストがかさみます。当初は10万円程度と考えていても、いざ見積もりをしてみると20万円！なんて事になりかねません。予算的には少し多めにかかる事を想定して、見積依頼をするとういでしょう！！。

夏の暑さ防止のアイデア・・・グリーンカーテン

強い日差しを建物の外で遮断！！

すだれ、ルーバー等



日差しを外部のすだれ、ルーバーで遮断します。太陽光を直接室内に入れないので室温上昇を防止出来ます。

昔から夏の暑さをしのぐには、すだれが定番でした。

夏の暑さは、窓から入る日射を防ぐ事により、室内の温度上昇を防ぐ事ができます。

北海道はさほど日射が強くないですが、年々気温があがり本州化して来ているので、この様なアイデアをプラスする事によりエアコンの消費電力を抑える事ができるエコですね！。

ここでポイントなのは、窓の外にすだれ、シェード、グリーンカーテンなどの日射を遮る遮蔽物を取り入れるとうい事です。

窓の外側で太陽の日差しを遮る事が大切です。アパートなど室外に取り付ける事が難しい場合は、室内側に白い遮熱カーテンを取り付けると良いでしょう！！。ポイントは室内側では白です。



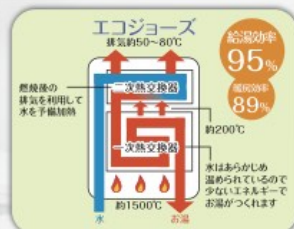
快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町 14 - 3
Tel (011) 382 - 5141

省エネ機器選択のおすすめ!

エコフィール **ECOジョーズ**

省エネ機器は、通常の機器と比べ少しお高いと思います。前回で紹介しました、エコフィールは工事費込みで約 42 万円程度（器具交換工事のみ）です。しかし普通の機種ですと、33 ～ 35 万円程度（機種により多少変動があります）約 7 万～ 9 万円程度の差が市場の価格の様です。8 万円の差として約 950 ｌ分（灯油価格 84 円 / ｌ で計算）ですが、本年の実測で前年▲ 197 ｌ / 年です。約 5 年で元が取れると言う計算です。対応年数は約 10 年と計算して、5 年分 985 ｌ お得と言う計算になります。燃料費高騰の昨今、さらに効果が発揮される事間違いなしです。



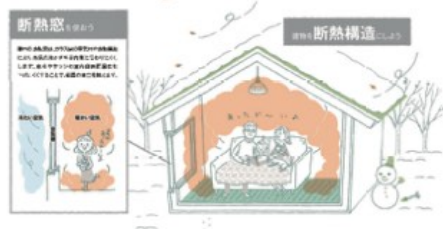
高効率器具の仕組みです。排気熱を有効に活用する仕組みです。

LED 照明器具も同様です。照明自体、電気料金に締める割合が少ないのでさほど効果は感じられませんが、対応年数 10 年が魅力です。筆者は 2006 年に自宅の白熱灯を全て LED 電球に交換し、現在まで一度も電球の交換をせずに来ました。最近、所どころチラツキが出て来ました。当時是一個 2500 円ほどでしたが、最近では 980 円で購入できるようになりました。ここも省エネに貢献できるポイントです。ダイニングのペンダントライト、洗面化粧台、浴室、トイレの電球あたりが交換効果の高い場所ですね！。そうそう玄関外の門灯も必須です。



省エネ機器をできるだけ採用する事で、ランニングコストを抑える事ができ快適な暮らしが可能となります。ご自分の住宅だと設備機器など故障した際に高効率機種に交換出来ますが、アパートなどはご自分で交換できる部分は照明器具などに限定されます。家電製品などは省エネ製品を選ぶ事により、見えないランニングコスト削減に繋がりますので、是非省エネタイプの製品に交換される事をおすすめします。

住まいの「断熱化」で結露を抑えよう

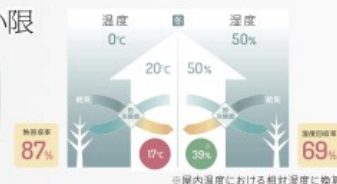


一般的に多いリフォームは水回りのリフォーム、次に断熱リフォームです。

せっかく断熱リフォームを検討されるのでしたら、換気まで目を向けてみませんか?。おすすめは熱交換型換気扇です!!。

室内の換気は思いの外、熱の損失が大きい事です。今回のご案内は皆さんご存知の熱交換型換気扇、ロスナイです。（ロスナイは三菱電気株式会社の登録商標です。）今まで換気で捨てていた暖房、冷房された熱を回収し、暖房、冷房熱の損失を最小限

に抑える、エアマイスターと言う熱交換型の壁付け換気扇です。大規模な工事を必要せず、簡単に取り付けできます。省エネ住宅には必須のアイテムです。是非ご検討ください。



厳しい冬が過ぎ北海道では一番良い季節になりました。それでもまだ朝晩が冷え込みますので健康管理には十分お気をつけください。最近よく血圧急上昇と言うタイトルのテレビ番組が目につきます。冬場に暖かい部屋から寒い外への移動などで血圧が急上昇し、ヒートショックを起こすと言う内容です。ヒートショックは色々な場面で、誰にでも起きる現象です。とくに高齢の方はちょっとそこだから・・・と何も羽織らずに出て行きます。ご家族の方は十分気を配り、注意する様に心がけてください。

ヒートショックイメージ
図は近畿大学 岩前研究室





アイホーム 通信

<http://www.ishizakigumi.com>

いろいろな情報を掲載しています。

詳しくはホームページで

アイホーム石崎組

検索

Vol.75 2018年6月1日発行



江別のみなさん、こんにちは。

6月です。

庭先に色とりどりの花が咲き始め、散歩をするのが楽しくなってきました。外で何かをする事も多くなってくるこの時期、水分不足や怪我に十分気を付けて、元気な毎日を過ごしていきましょう！



代表取締役社長 石崎 昭仁



未来を見据えた住まいの作り

ユニバーサルデザイン

UDについて

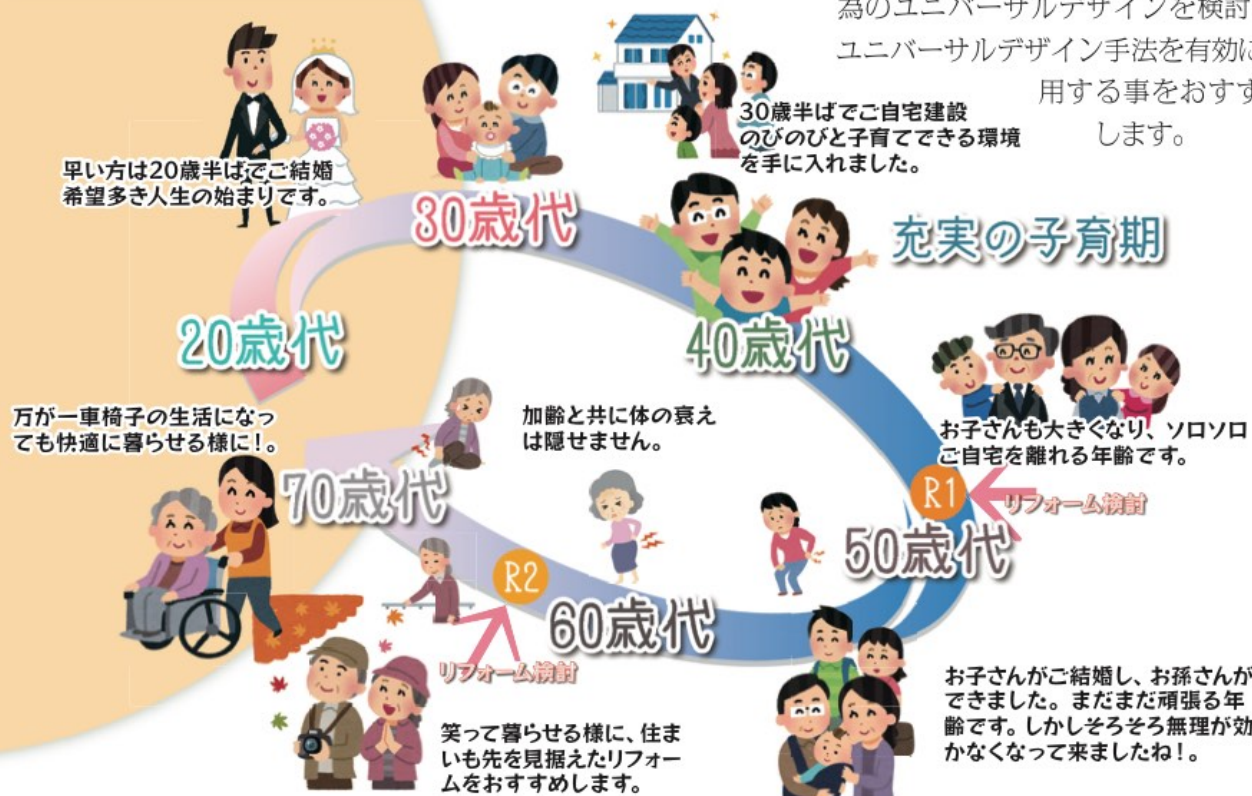
ユニバーサルデザインという言葉をお聞きになったことがあると思います。将来を見据えて住まいを作るという考えかたです。

現在健康な方、特に若い方は、ご自分の体調が変化し日常生活がうまくできなくなったり、ぎっくり腰が悪化し歩行が難しくなったりと、あまりご自分、またご家族が、将来体調の変化で不自由な生活に陥る事を想像されないと思います。30歳前半で住宅を建設すると40中～50歳代で最初のリフォームになります。そこで考慮したい事は、ユニバーサルデザインです。筆者は腰椎椎間板ヘルニア持ちで最近病状が悪化し、歩く事も困難な時があります。その際10年前に取り付けした手すりに助けられ、あの手すりをつけて本当によかったと感じています。あまりネガティブに考えてもきりはありませんが、無理が利かなくなった年齢を

考えると、現在の生活、未来の生活を快適に、QOL（生活の質）を上げる為のユニバーサルデザインを検討し、ユニバーサルデザイン手法を有効に活用する事をおすすめ

します。

考えてみましょう！ライフステージの事





快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141

住まいの共通性を探ろう!!



これから住まいを建てる方、リフォームを考えられている方、先を見据えた住まい作り、ユニバーサルデザインをご採用ください。



実は暮らしやすい
住まいには共通点
があるんです!

たとえば・・・

ご家族の年齢、人数、ご要望など一見まったく違っているようですが・・・

子育てをサポートしてくれる家、孫が遊びに来てものびのびできる家は、
実は年齢を重ねて体調が悪くなったときに支えてくれる家でもあります。
いま暮らしやすい家は、20年先も暮らしやすい家。そんな住まい作りを検討しませんか？

大いそがしの子育て期

子育ては忙しいものです。
子育てを楽に行えるように住まいの装備
を考えましょう!!。
例えば、家事では、
食洗機、未来の装
備は、ゆとりのある
サイズを選択!!



30代～

通りがスムーズ!



ベビーカーでお出かけ

スペースにゆとりがある!



子どもをお風呂に入れる

意外と長い
大人期

お子様が独り立ちして、お孫様が出来て
と、楽しい日々ですが少しずつ体力の衰
えを感じる年齢です。
体力の衰えを感じだ
したら無理をせず、
年齢に合わせたリ
フォームを検討しま
しょう!!



50・60代～

買い物カートでお買い物



孫とお風呂に入る



もしかしたら
車椅子期

いつまでも元気でいたいと思う事は、み
なさんの願いですが、もしか
したら車での生活になるか
もしれません。
しかし車椅子でも快
適に生活を送る事
ができるようにする
事も可能です



70代～

車椅子でお出かけ



介護者と2人に入る



補助金を有効に使おう

今年も江別市の住宅助成金の予算が組まれました。申し込みは7月31日までです。
詳細は左下のQRコードよりご確認ください。(予算枠を超えた場合抽選となります。)



同居・近居
住宅取得補助
基本 20 万円
親世帯と子世帯が
同居・近居の為に
住宅を取得する
最大 50 万円



同居リフォーム補助
基本 20 万円
親世帯と子世帯が
市内で同居の為に
リフォームを行う
最大 40 万円

多子世帯
住宅取得補助
基本 10 万円
住宅を取得する方
世帯に18歳未満の
子供が2人以上いる方
最大 40 万円



補助金取得には各種条件がありますのでお問い合わせください。



江別のみなさん、こんにちは。

7月です。早いもので、もう一年の半が過ぎました。

特にこれからの時期は、水分補給、日焼け対策などに気を付けなければいけませんね。

外出や庭仕事の際はもちろん、家の中でも注意が必要です。

代表取締役社長 石崎 昭仁



将来へ、安心した住まい作り

長期優良住宅

平成30年4月より新しい住まい作りが始まりました。いままでは省エネ住宅だと言えば、全てが省エネ住宅でした。しかし、平成30年4月より省エネ性についてはちゃんと計算し、北海道の断熱基準であるUA値0.46W/㎡K以下である事を証明・・・とまでは行かなくとも、0.46W/㎡K以下にする事を目標に努力する様、国土交通省よりお達しができました。(一部の建物を除く)

私たちは、ユニバーサルデザインと共に、「使い捨て住宅から資産価値の高い住まいへ」を、目標に住まい作りを行って行きます。2020年からはさらに、省エネルギーの性能を必ず確かめ建築する流れになる様です。

そして私たちは、モデル住宅を低炭素住宅で建設し、データを蓄積し、優れた省エネ性を確認しました。さらに今建築している住まいは、長期優良住宅という今後国が薦める、住宅のストック化にも対応できる仕組みの住宅です。長期優良住宅は、住宅の使い捨て時代に終止符を打ち、メンテナンスを行い、中古住宅市場で30年後も価値のあるものとして扱われる事を目標とした住まいです。(所定のメンテナンスを実施)

残念なことに日本の住宅は、使い捨てが現状です。日本の住宅の寿命は30年程度と言われています。住宅を売却しようとする、建物を解体して更地で売却・・・なんて、笑えない事が起きる可能性があります。30年後には住宅の価値がなくなり、土地の価値だけというのが現実です。

グラフ1をご覧ください。アメリカ、イギリスの住まいは寿命が非常に長く、住まいをメンテナンスし自分のライフスタイルに合わなくなった場合、売却し自分たちにあった住まいに住み替えると言う仕組みが出来上がっています。日本は空き家が社会的な問題になっています。空き家を少なくする為にも、今あるものを大切にメンテナンスして、住宅の価値を上げ売却可能とするために、長期優良住宅は有効と考えます。

弊社では、低炭素住宅、長期優良住宅、ZEH対応住宅と、多岐に渡りお客様のニーズに合わせた住まい作りを可能とします。住まい作りでお悩みの方は、ぜひ弊社までお問い合わせください。

グラフ1 平均築後年数

◇我が国の減失住宅の平均築後経過年数は、約30年と、欧米諸国に比べ低い。



※最近5年間(アメリカにあっては4年間)に減失した住宅の新築後経過年数を平均した値(右記の各国の統計調査による国土交通省推計値)。新築住宅の平均寿命(最近新築された住宅があと何年使われるかの推計値)とは異なる。

(資料)

日本:住宅・土地統計調査(1998年、2003年)

アメリカ:American Housing Survey(2001年、2005年)

イギリス:Housing and Construction Statistics(1996年、2001年)

既存住宅流通シェア 出典:国土交通省

◇平成15年における既存住宅流通シェアは約13%(欧米諸国においては7~9割程度)。



(資料)

日本:住宅・土地統計調査(平成15年)(総務省)、住宅着工統計(平成15年)(国土交通省)

アメリカ:Statistical Abstract of the U.S. 2006

イギリス:コミュニティ・地方自治省ホームページ(既存住宅流通戸数はイングランド及びウェールズのみ)

フランス:運輸・設備・観光・海洋省ホームページ



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141

住まいの基準を知ろう!!

これからの住まい UD + 長期優良住宅



耐震性能
地震に強い家

大規模な地震に対して、倒壊しにくい、損害が少なく済む一定の耐震性能が必要です。

2等級以上



耐久性

く体のしっかりした長く住める家

何世代にもわたって継ぎ住まれる家は、構造や骨組みをしっかりと作り、耐久性を持たせる必要があります。

3等級



省エネルギー性能
地球にも家計にも優しい家

断熱性能など、一定の省エネ性能が確保されている必要があります。地球に優しく、また家計に優しい省エネ住宅が条件です。

4等級以上



維持管理

メンテナンスしやすい家

耐応年数の比較的小さい内装や設備はメンテナンスやリフォームがしやすい家になければなりません。

3等級



住戸面積

暮らしやすい広さを確保した家

暮らしやすい住まいにするために必要な最低限の広さが決められています。



居住環境

地域のまちなみに配慮した家

各地域のまちなみに調和するように配慮した住まいであることが求められます。



長期優良住宅は6つの基準で建設されますが、技術的には4つの基準です。普通の住宅とは耐震性と耐久性、維持管理という部分が違います。北海道の場合は省エネルギー性は最低でも4等級は当たり前品質です。耐震性が通常(建築基準法で定めた建物の強さ)は1等級ですが、長期優良住宅になると2等級以上となります。また耐久性は防腐、防湿、通気などを必須とし、またメンテナンス性を高める様に床下、天井、小屋裏など維持管理しやすい様に設計されています。

長期的にメンテナンスをしやすくし、維持管理もしやすく、良質な住環境が維持できる住まい作りです。長期優良住宅はインシャルコスト的には通常住宅より高くなりますが、35年、いや50年という長期的なスパンで物事を考えると、必ずやお客様の利益に繋がると考えます。これからの住まい作りは長期目線がキーポイントです。

補助金を有効に使おう!!

補助金取得には各種条件がありますので、お問い合わせください。



今年も江別市の住宅助成金の予算が組まれました。申し込みは7月31日までです。詳細は右のQRコードよりご確認ください。

(予算枠を超えた場合抽選となります。)

**同居・近居
住宅取得補助**
基本 20万円
親世帯と子世帯が
同居・近居の為に
住宅を取得する
最大 50万円



同居リフォーム補助
基本 20万円
親世帯と子世帯が
市内で同居の為に
リフォームを行う
最大 40万円

**多子世帯
住宅取得補助**
基本 10万円
住宅を取得する方で
世帯に18歳未満の
子供が2人以上いる方
最大 40万円





江別のみなさん、こんにちは。

8月です。夏本番です。

北海道の夏は短い!。だからこそ有意義に過ごしたいものですね。

水分補給に気を付け、熱中症や食中毒にも十分気を付けて、

暑い夏を思いっきり楽しみましょう!



代表取締役社長 石崎 昭仁



長期優良住宅化リフォームについて!

先月号は長期優良住宅について記載いたしました。今回はリフォームのご紹介です。リフォームでも長期優良住宅化リフォームと言う仕組みがあるのをご存知ですか?。ある一定の工事を行うと、国から認定される住宅にリフォームできる仕組みです。ただ注意が必要なのは、基礎の高さ規定等です。基礎の高さは地盤面から30cm以上必要で、30cm未満ですとリフォームを行っても認定され無いのです。この様に、各種必須事項がありますので専門家にご相談ください。

インスペクション



ホームインスペクター
有資格者が外まわりから
内部まで検査します。

劣化対策



基礎の高さが
地面から30cm以上で
雨はね防止措置があるなど

耐震性



耐震基準を守り、
大地震で倒壊しない
構造になっている

省エネルギー性能



断熱性能に影響する
劣化がなく、一定水準の
熱損失対策がある

維持管理



給排水配管・ガス管の
清掃や交換が
しやすくなっている

維持保全計画の提出



30年以上にわたる
定期点検や修繕計画を
作成する

住環境への配慮



条例による計画、建築協
定などとの調和がとれる

住戸面積



一戸建ては75㎡以上
(階段を除く1フロアの
面積が40㎡以上)

■ 長期優良住宅化リフォーム 補助金はいくらもらえるの?

- 補助率: **1/3** (上記の補助対象リフォーム工事費等の合計の1/3の額が補助されます)
- 補助限度額: リフォーム後の住宅性能に応じて3つの補助限度額を設定しています。

	リフォーム後の住宅性能	補助限度額
①	長期優良住宅(増改築)認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	100万円/戸(150万円/戸)
②	長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合	200万円/戸(250万円/戸)
③	②のうち、更に省エネルギー性能を高めた場合	250万円/戸(300万円/戸)

() 内は、三世帯同居対応改修工事を実施する場合

※ 申請は平成30年12月21日までの予定している様です。しかしながら、予算の消化状況によっては早期終了する場合がありますのでご注意ください。

長期優良住宅化リフォーム事業には、国の補助金の取得が可能です。所定の手続き、審査を行い工事を行うと、工事代金の1/3、最大300万円の補助金が支給されます。細かい基準がありますので、詳細は弊社までお問い合わせください。



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



長期優良住宅化リフォームのメリット!

長期優良住宅化リフォームは普通のリフォームと違い現状を調査し、しっかりとした工事を行いますので、通常のリフォームより多少コストがかかります。そこで、何かしらのメリットと言う訳ではありませんが、税の優遇制度がありますので少しご紹介いたします。

長期優良住宅化リフォームに関わる特例措置(所得税)

所得税についての特例措置の具体的な優遇内容と主な要件は次の表の通りです。

特例	B.特定増改築をした場合の住宅借入金等特別控除(長期優良住宅化リフォーム)	D.既存住宅を特定改修した場合の税額控除(長期優良住宅化リフォーム)
適用期間	平成29年4月1日から平成33年12月31日まで	同左
控除期間	住宅ローン 5年間	現金 1年間
控除対象限度額	償還期間5年以上の一定の改修工事に係る借入金等1,000万円まで	一定の改修工事に係る標準的な工事費用相当額(限度額は工事内容によって異なる)
控除額	省エネ+耐久性向上の対象となる改修工事(限度額250万円)は2%、それ以外は1%	- 耐震又は省エネ+耐久性向上の限度額は250万円(省エネと併せて太陽光発電装置を設置する場合は350万円) - 耐震+省エネ+耐久性向上の限度額は500万円(省エネと併せて太陽光発電装置を設置する場合は600万円)の10%
※ 住宅ローンを借りた場合 借入れ期間中5年間控除が受けられます。 現金で工事をした場合は控除期間1年間です。納税する金額から控除されます。		
最大控除額	62万5,000円(5年間) (250万円×2%+750万円×1%=12万5,000円)×5年間	50万円(1年間) (500万円×10%) 最大控除額は納税している金額が最大控除額の10%の低い方です。
一定の耐久性向上改修工事の適用要件	(1)小屋裏、(2)外壁、(3)浴室、脱衣室、(4)土台、軸組等、(5)床下、(6)基礎、(7)地盤に関する劣化対策工事、(8)給排水管もしくは給湯管に関する維持管理もしくは更新を容易にするための工事で次の要件を満たすもの。 イ 増築、改築、大規模の修繕もしくは大規模の模様替えまたは一室の床もしくは壁の全部について行う修繕もしくは模様替え等であること。 ロ 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること。 ハ 改修部位の劣化対策と維持管理および更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること。	(1)小屋裏、(2)外壁、(3)浴室、脱衣室、(4)土台、軸組等、(5)床下、(6)基礎、(7)地盤に関する劣化対策工事、(8)給排水管もしくは給湯管に関する維持管理もしくは更新を容易にするための工事で次の要件を満たすもの。 イ 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること。 ロ 改修部位の劣化対策と維持管理および更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること。
補助金の内容により工事内容が変わります。工事内容・仕様は現状の住まいを調査して決まります。(インスペクションの実施)	対象工事費用は50万円以上から 工事費用要件 ・工事費用が50万円超(増改築にかかる費用から国又は地方公共団体から交付される補助金等を除いた金額)	
適用対象者所得要件	その年分の合計所得金額が3,000万円以下	同左
耐久性向上改修工事の証明書の発行	- 住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関 - 建築基準法に規定する指定確認検査機関 - 建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士 - 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人 以上の機関が発行するもの	同左

出典：国土交通省

左記の表は所得税などの控除の概要をまとめたものです。新築の場合は、一般的に住宅ローンを使用しますので住宅ローン減税を利用します。

リフォームの場合は、とすると内容によりいろいろな優遇制度があります。

長期優良住宅化リフォームと言うと、比較的大きな工事になります。住宅リフォームローンを使用した場合は、5年間の住宅ローン減税、現金の方は1年間、所得税の控除が受けられます。また通年型申請を利用すると、補助金なども受けられます。

(工事金額の1/3で最大250万円、3世帯同居対応の場合は最大300万円まで。控除を受けるには、確定申告を行う必要があります。詳細は、お近くの税務署へお問い合わせください。)

その他に、固定資産税の控除などのメリットがあります。

固定資産税の控除ですが、長期優良住宅化リフォームの特例措置があります。既存住宅の長期優良住宅化の認定を受けた場合は、改修工事が完了した翌年度分に限り、耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(現行2分の1)を3分の2に、省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の減額措置(現行3分の1)を3分の2に拡充されます。長期優良住宅

化リフォームは、現在の住まいの状態を把握でき、また長いスパンで住まいを維持して行くにはとても良い方法と思います。コストは少しかかりますが、リフォームをお考えのお客様は一度ご検討されてはいかがでしょうか？



住宅は、骨組み、維持管理という部分で耐久性、維持管理、保全性を考え(写真の③と④)、住まいが作られています。断熱性も省エネルギー等級4以上となり、優れた断熱性も魅力的です。最近地震も多発する中、耐震性は等級2以上と地震対策も十分考えられています。現在建設中の建物は地震の多いこの地域を考慮し、設計段階で耐震等級を3(写真の②)として、安心して住める住まいとしました。長期に渡り安心して住まえる住宅です。見た目ではわからない部分がしっかりとした作りになっています。



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



長期優良住宅のメリット！ 保険編

長期優良住宅についてのメリット説明は、なかなか難しいところです。住まいの快適さは冬場、それも一年過ぎて見ないとわからない。地震に強い3等級と言っても、地震が起きてみないとわからない。しかし昨今、自分の身の周りに何が起きてもおかしくない状況です。万が一の時にも生命を守る可能性の少しでも高い住まいを・・・そんな住まいをお勧めします。

では、“安心安全快適!!”の気になる地震保険について・・・

地震保険は耐震等級3ですので・・・地震保険を掛ける際、保険料の割引が適用される保険会社さんがあります。保険料の割引もある、そして地震に強い家をお勧めいたします。



地震保険の割引率について 参考！

免震建築物割引：割引率50%
耐震等級割引：耐震等級3の場合 割引率50%
耐震等級2の場合 割引率30%
耐震等級1の場合 割引率10%
耐震診断割引：割引率10%
建築年割引：割引率10%

省令準耐火の割引率について 参考！

省令準耐火建物の割引：割引率約50%
(建物の大きさ、建物金額、保険期間、保険会社のプラン等により割引率は変化します。)
例えば火災保険料ですが・・・
一般の建物は10年で約27.6万円の保険料に対し、
省令準耐火の建物は、約11.5万円と約半分の保険金額です。保険会社により保険料は変わりますが、
火災に強く、保険料が抑えられる住まいです。

※省令準耐火仕様はオプション

※長期優良住宅での保険については保険会社により割引の設定が無かったり、割引率が違ったりします。
詳細は、損害保険会社様にお問い合わせください。

長期優良住宅は住宅保険面でもメリットがあります。地震に強い家、省令準耐火仕様は、火災に強い家・・・、保険料の割引も魅力的です。その他、登記費用、租税公課などの税制優遇も受けられます。これからは、長期優良住宅も選択肢の中には是非お入れください。

TRETTIO+plus

「トレットティオ」デビュー

子育てから、生涯のライフステージを考えた空間プラン

シンプルで洗練された北欧テイストの上質なデザイン

家具や照明、カーテンまで選んでつくるオールインワン

夏涼しく、冬暖かい。快適・健康に暮らせる高性能住宅

ゼロエネ住宅にも対応

※省電のクーラー・LED照明、オール電化が標準です。

さあ、はじめよう！
30歳からの家づくり

今回建設中の住宅は
ビルダーズファミリー監修の
TRETTIO+ (トレットティオプラス)
オーナー様のご要望を取り入れた
セミオーダーな住まいです。
若い世代に高品質な住まいを
お届けします。

SUPER WALL BUILDERS FAMILY

スーパーウォールビルダーズファミリー



江別のみなさん、こんにちは。

9月6日発生胆振東部地震で被災された皆様におかれましては、心よりお見舞い申し上げます。

江別は震度5強で大変な揺れでした。地震は避けて通る事のできない自然の現象です。日頃より防災意識を持つ事が大切です！

弊社HPに非常に参考になる東京防災を掲載しています。ぜひご覧ください。

代表取締役社長 石崎 昭仁

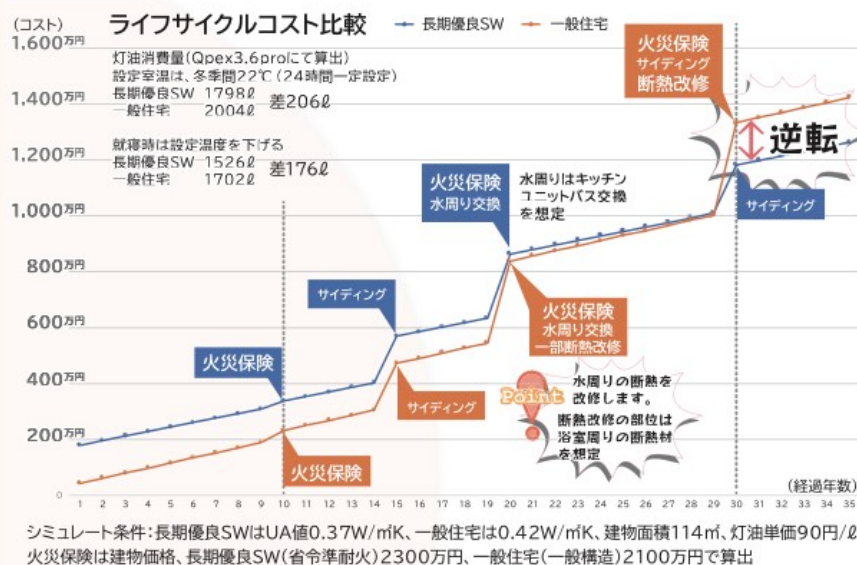


ライフサイクルコストって・・・？

長期優良住宅、長期優良住宅化リフォームなど、なが～く住む事のできる住まいのメリットは・・・、快適な住まいに住むと言う事です。考え方は丈夫な家に住み、点検・整備を行い、より資産価値を高め、温度差の少ない優れた環境を目指す住まいです。

資産価値と言っても「どのくらいで売却できる」ではなく、生涯住まいにかかるコストを低く抑えようという考え方です。下記のグラフをご覧ください。このグラフは長期優良SWと確認申請レベル

(必要最低限)の住まいを、比較した予想ライフサイクルコストグラフです。



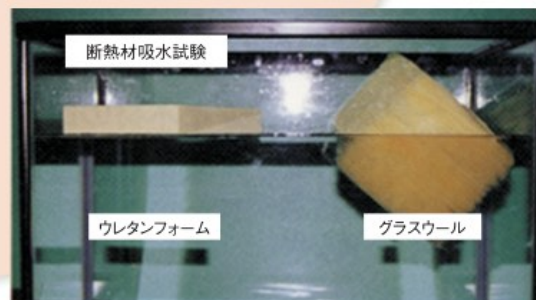
ランニングコストの想定項目は、暖房(燃料は灯油で算出)、断熱改修、水周りの設備改修、そして外周りのサイディング張替えて試算してみました。

ここでの注目は、20年目あたりの修繕です。水周り等の設備備品、キッチン、ユニットバス等の交換が予想されますね!。それに伴って躯体(骨組み)の点検を行い

ます。特にユニットバスの外壁面に接した2方向の壁の状態を確認します。今までの経験上、やはり2方向の断熱材に断熱低下が見られます。そこで、ユニットバスの交換時には全てを取り外しますので、ユニットバスの影に隠れた壁を点検し、この時期に断熱改修を行い劣化を防止する様にお勧めしています。ここで一番の違いは、長期優良SWに使用している断熱材は水(湿気)に強い断熱

材と言うところです。

左の写真をご覧ください。左側の断熱材が長期優良SWに使用している断熱材です。メーカー保証で35年断熱材無結露保証もあり、断熱低下の最大要因の壁内結露とは無関係と言っても良いでしょう!!。信頼の材料を使用し、また火災に強い省令準耐火構造、耐震等級3と合わせて火災・地震保険の費用削減に大きく貢献し、ランニングコストを削減し、生涯コストを低く抑えます。





快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141

災害に強い!! 耐震等級3

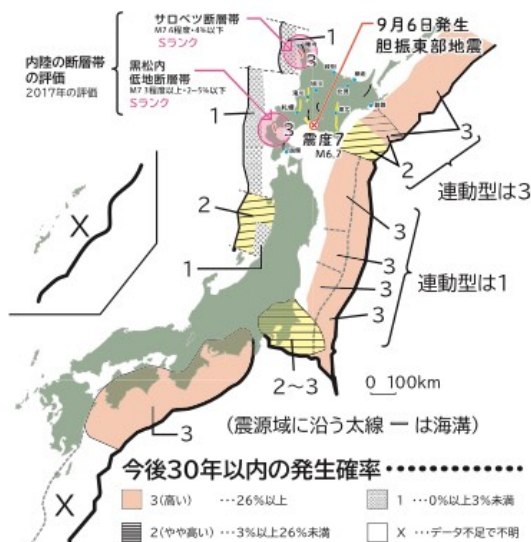
優れた断熱性を持つ長期優良住宅は、ランニングコスト面でも優位に立ちます。ランニングコスト的には、水道光熱費を低く抑えることが目に見える形で良いと思います。一般的には修繕費用までしか考慮しません。しかし被災時に掛かる修繕費用を、検討する事も必要な時代になっているのでは?・・・と思います。こんな時代だから万が一の出来事にも対応できる住まいが必要だと思います。

右下の写真と記事は少し前の話ですが、2004年の新潟県中越地震発生時の被災住宅の状況です。多くの家が全壊、半壊する中、被災はしたものの、他の住宅と比較すると損傷が少なく、地震発生後もご自宅に住まい続けられた事は大きいと思います。

私たちが提唱するランニングコストは、一生涯住まいに掛かる費用(ライフサイクルコスト)をできるだけ抑え、快適に住まい続けられる質の高い住宅作りを言います。
認定低炭素住宅、長期優良住宅などに耐震等級3と省令準耐火仕様を追加し、なが〜く快適に住まえる住まいをお届け致します。

主な海溝型地震の発生確率のランク

地震調査研究推進本部長期評価の広報資料より作成 2018年7月23日公表



上記の図は海溝型地震の発生確率を4段階に分類した図です。北海道日本海側の評価は低く発生率が低い様に見えますが、内陸の断層帯でSランクで3に相当する2ヶ所の断層があります。また江別近郊では石狩低地東縁断層帯主部・南部、当別断層帯など多くの断層帯が存在します。安易に不安を煽る気はありませんが、いつ地震が発生してもおかしくない地域です。

2004年 新潟県中越地震 出典: LIXIL

集落が壊滅的な被害を受けた中で
全半壊を逃れたスーパーウォール住宅

新潟県川口町 M様邸

新潟県川口町 S様邸

オーナー様の声

「16件の集落で15件が全壊・半壊する中で、ウチだけが少ない被害で済みました。国災者の方から、ウチの図面を見せて欲しいと言われました」

スーパーウォール住宅の被害調査

調査エリア: 震度6以上を記録した中越エリア
全・半壊: 0棟
一部損壊: 30棟(壁紙の剥離、エアコンの脱落など軽微な損傷)
被害なし: 167棟

死者23人 負傷220人超

2004年10月24日掲載のNHKより

TRETTIO
SUPER WALL
BUILDERS
FAMILY
スーパーウォールビルダースファミリー

ポイントは長期優良住宅 + 耐震等級3 + 省令準耐火仕様です。





江別のみなさん、こんにちは。

11月です。長い冬がやって来ますね！。

年々、雪が早くなっている様に感じます。

早めに、冬支度の準備を始めた方が良いかもしれませんね。

季節の変わり目は体調を崩しやすいものです。

体調管理にも気を付けましょう！。

東京防災へ



防災準備を
始めましょ
う！！

代表取締役社長 石崎 昭仁

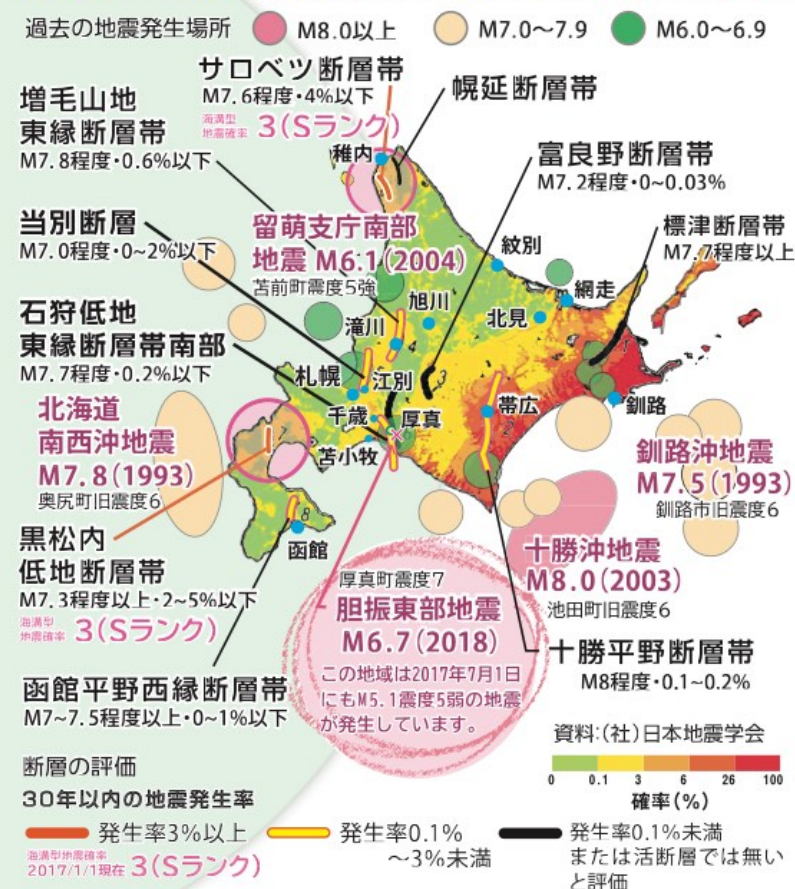


防災について・・・避けては通れない地震

日本の建築技術は世界でもトップを行き、日本の建物が地震で倒壊するなど考えたことがありませんでした。その考えを根底から覆した地震が、阪神淡路大震災1995年1月17日です。直下型の地震により想定を超える震度に対してなす術がなく、建物が倒壊。その事態を重く見た日本の建築学会は耐震強度を大きく見直し、現在の耐震基準ができました。

過去の地震発生状況と

今後30年以内に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率



現在は、数十年に一度の地震(震度5程度)に対して損傷しない、数百年に一度程度発生する地震(震度6強から7程度)に対して住宅が倒壊や崩壊しない強度を有することが基準とされています。

しかしこの基準は倒壊はしないが住み続けることが可能か？については、ある一定の構造的補修工事を想定している様です。

左の図をご覧ください。過去に起きた地震の発生と内陸部の断層帯の位置関係、地震の発生率の図です。9月6日に発生した胆振東部地震は、ここに記載された石狩低地東縁断層帯南部とは無関係な地震と専門家の意見が述べられました。専門家の意見によると、断層帯の深さが震源地付近の断層と一致しないとの事で、ここに記載されていない、まだ確認されていない断層による地震では？と仰っていました。

この様にまだ発見されていない断層帯などの影響により、多くの地震発生が予想されます。では江別の発生予想についてはどうなっているのでしょうか？。

このデータは地震調査研究推進本部事務局(文部科学省研究開発局地震・防災研究課)の承諾を受け作成しています。

『地震調査研究推進本部地震予測地図WEBサイト全国版2017年』などの評価を基に作成



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



地震の想定震度と実際の震度

JHS様ご提供の地盤サポートマップアプリです。ご自分で土地の概要を調べる事ができます。

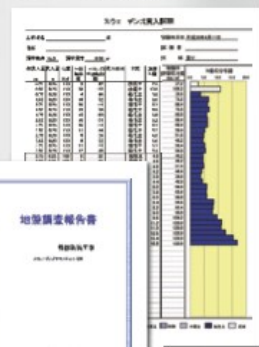


江別は野幌丘陵断層など断層帯の近くに位置する事から、江別市でも防災計画を発表しています。今回の地震は江別市が想定する震度範囲内の中に収まりました。

災害については避けて通る事が出来ません。地震発生は覚悟し、地震が発生した時にどう行動するか?、ご家族で話し合う必要があります。今回の震源地は厚真町近郊にもかかわらず、江別市でも震度5強と言う大きな揺れを観測しています。また今回の地震で札幌の清田区などで液状化による地盤の隆起、陥没、地盤自体の変化により建物に大きな損傷を与えました。

札幌東区では道路の陥没なども発生している様です。現状を踏まえると、建物の耐震性を高める事は今後の必須条件になると私たちは考えています。

地盤の調査(地耐力の調査)から杭、基礎の設計、そして躯体の設計へと十分検討します。しかし自然の力は、想像を絶する猛威を振るう時があります。私たちは地盤調査の段階でいろいろな専門家と協議し、また保証を用意し、万が一の災害時にも対応できる様な仕組みを採用しています。建物本体は耐震等級3を採用し、地震に対して現在できる最高ランクを確保しています。ただ地盤については清田地区の様に、建設地の歴史までは把握する事が難しく、そこで地盤調査、杭工事などを専門に行う施工業者様と手を組み情報の収集、調査を行い、お客様の安心、安全を確保する様にしています。地震対策において、完璧はありません。自然は私たち人間の想像を大きく超えます。その時に何ができるか?。このテーマに私たちは日々対策を検討し、皆様に安心して暮らせる住まいをご提供してまいりたいと考えています。



地盤調査報告書です。一軒一軒必ず調査し適切に基礎の設計を行います。

再確認しよう!! 災害発生時の行動は?

特にお年寄りのいるご家族は、慌てず行動する事が大切です。 出典:東京防災



POINT!

現在の電気機器は耐震装置があるので、地震時には自動で止まります。落ち着いて行動することが大切です。



江別のみなさん、こんにちは。
12月です。

今年は台風に地震と、色々と災害が多い年でした。
今年も残り1ヶ月です。長～い冬を超える準備をお忘れなき様に。
また気温も下がってきます。ヒートショックなどには十分お気を
つけください。

東京防災へ



防災準備を
始めましょ
う!!!

代表取締役社長 石崎 昭仁



防災について・・・避けては通れない地震 対策編

地震発生より約3ヶ月が経ち、そろそろ震災の事を忘れてしまう時期になりました。もう一度思い
出してください、地震発生時の事を・・・。

9月は余震も含め結構な地震を感じました。9月6日午前3時7分に最大震度7(厚真町鹿沼)、江
別市内は震度5強(王子付近)、市役所付近は5弱という大きな地震に見舞われました。

幸いな事に江別市内は大きな被害もなくホッとしました。しかし商店など小売店の方などは、棚の
商品が落ちたり、壊れたり、大変だったと思います。改めてお見舞い申し上げます。

さて先月号では今回の胆振東部地震について記載しました。地震は避けて通る事は出来ません。
だからこそ、地震が起きた時、被害を最小限に抑える事を検討しなければなりません。

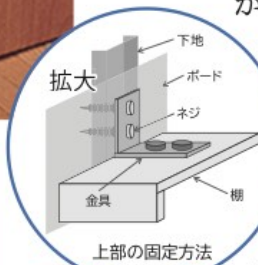
そう言ってもどうしたら良いのだろうか?と、悩んでしまいます。特にアパートなどにお住まいの方
は、タンス、本、食器棚などを壁に固定すると壁に傷が付き、退去の際に補修費用などを請求されたり、
費用的に難しい問題があります。そんな時に役立つのが、突っ張り棒と転倒防止プレートです。
この2点は簡単に取り付けが出来、実際今回の地震で役に立ちました。



家具転倒防止収縮棒



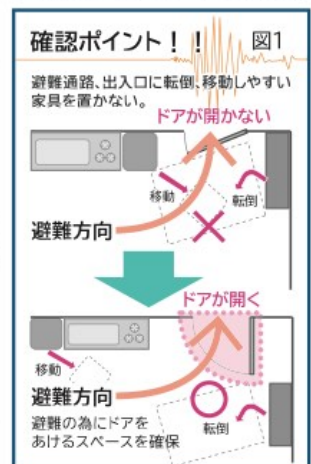
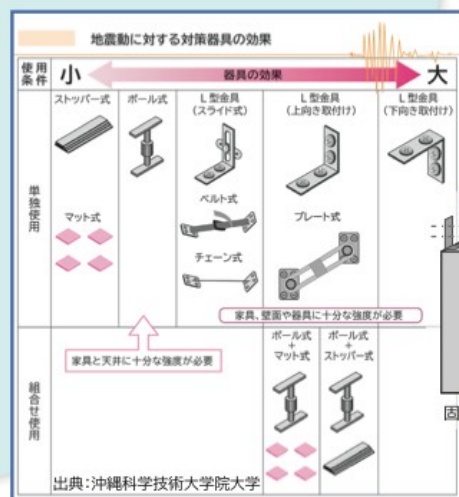
転倒防止プレート



転倒防止プレートは色々な物で代用出来ます。昔は新聞紙などを入れてタンス、本棚を少し後ろ側に倒した
ものです。結果的に南西沖地震の際に転倒防止につな
がった事を記憶しています。条件が許せば、
棚などをL金物で固定する方法が一番
安全かもしれません。

ちょっとしたアイディアで、被害を少
なくする事ができますので、皆さんも
是非試してみ
てはいかがでしょうか？

右の図1をご覧ください。
入りの近くに配置してい
る家具が地震により移動、転
倒した場合、避難経路を塞
ぐ可能性があります。使い易
さ等、レイアウト上色々ある
かとは思いますが、災害時の
避難経路確保のために配置の確認
をお勧めいたします。





快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



建物への対策と、今後のご提案!

地震保険でどこまで保証されるのでしょうか?。各社色々な特徴があると思いますが、一般的なお話を記載したいと思います。

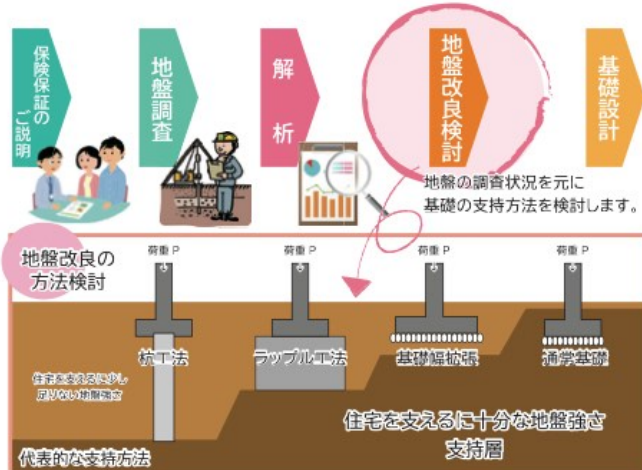
地震保険は民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険し、被災者の生活の安定を目的としている保険です。地震による地盤の液状化、主要構造部の損傷などが適用になる様です。

しかし、特に液状化に対しての損傷は不明瞭なところが多く確認が必要です。

今回の胆振東部地震で発生した清田区の液状化では、建物そのものに大きな損傷はなく、地盤の影響で建物が傾いている物件が多数見受けられました。

液状化により建物が傾いた場合、傾斜(沈下)などにより判断され、その判断基準に基づき保険金が支払われる様です。火災保険+地震保険加入は、安心の住まい作りの第一歩です。

そこで私たちは、違う側面で建物に対する安心をご提案致します。それは、地盤の調査と解析、改良+保険です。



地盤調査は新築住宅建築の場合、必須条件で必ず調査をしなければなりません。

ただ調査するのではなく、その地盤状況に応じて基礎設計を行います。基礎設計に基づき地盤の改良の必要性を検討します。

保険保証のご説明から地盤調査、そして調査結果のご説明と地盤改良の必要性などをご説明いたします。新たにオプションで液状化特約を選択できる様に導入を検討しています。色々な方法、工法などを検討しお客様にご提案いたします。

建物の強度と同じ様に、土地の診断、改良も重要です。では安心安全な場所は...?と言っても居住地の選択はお子様の学校、ご夫妻の勤務先など、いろいろと考慮しなければいけない事が沢山あります。ここが良いな~と思っても、そこが安全か?調査するまで判りません。

そこで少しお役に立つアプリをご紹介します。ジャパンホームシールド様が配布している、地盤サポートアプリです。ご自分で土地の概要を調べる事ができます。今住んでいる土地、これから購入を予定されている土地、欲しいと思っている土地の状況をスマートフォンで確認できます。是非ご活用ください。



その他+αは、家財保険(地震時を含む)です。ご自宅にあるテレビ、冷蔵庫など高額な家電製品が沢山あります。被災しない事が願いですが、万一の時に建物の保険で賄う事が出来ない部分を補填できる場合があります。アパートにお住まいの方も家財保険などに入られると良いと思います。

再確認しよう!!災害発生時の行動は?

特にお年寄りのいるご家族は、慌てず行動する事が大切です。 出典:東京防災





江別のみなさん、明けましておめでとうございます。
本年もどうぞ石崎組をよろしくお願い致します。
今年は平成最後のお正月ですね!
去年は災害が多く、改めて防災について考えさせられた一年でした。
本年は皆様にとって最高の一年になる事を願っております。

代表取締役社長 石崎 昭仁



これからの住まい作りについて・・・

地震に関する内容を3回にわたり記載して来ました。地震は避けられません。まずは身の安全を確保し、揺れが収まってから避難する様に致しましょう!!。

今回の地震で改めて感じた事は、日頃の備蓄・予備の確保です。ガスコンロはあってもガスボンベの予備が少なかったり、懐中電灯はあったが電池の予備がなかったり・・・等々。すべて万全とは行きませんが、できるだけ準備しておくといいでしょう!!。

今度、防災ハウスなんていう建物を計画してみたいと思います。ご期待を!!。

さて、快適な住まいに必要なのは?、安全な構造計画(耐震性)と断熱計画(省エネルギー性)、そして暖房計画です。弊社では構造体は耐震等級3、断熱等級は4等級を標準としました。断熱等級は北海道では4等級以上ですが、更に上を行く5等級も十分対応可能です。しかしながら、最高等級を求めるとコスト的にも価格が上がりますので、お客様のニーズに合わせ、打ち合わせを行いターゲットを決めて行きます。弊社では安心して暮らせる住まいをご提供して参ります。

今年は消費税率アップの年です。2100万円の住宅を購入した場合の差額は?、42万円です。

さて、この42万円をどう見るか?です。国は消費税率アップ前の駆け込み購入防止の為に消費税率アップ後のプレミアム予算を予定している様です。以前の例では、住宅エコポイントです。当時は30万円分のポイントでした。今回はどうでしょうか?、まずは住まい給付金の違いを見てみましょう!!。

消費税率の違いで取得できる給付金額に違いが出ます。

☆ 消費税率8%時

収入額の目安※	給付基礎額
425万円以下	30万
425万円超475万円以下	20万
475万円超510万円以下	10万

☆ 消費税率10%時

収入額の目安※	給付基礎額
450万円以下	50万
450万円超525万円以下	40万
525万円超600万円以下	30万
600万円超675万円以下	20万
675万円超775万円以下	10万

※:収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子どもなど)の場合をモデルに計算した結果です。

住まい給付金の差額は最大で20万円です。消費税率アップ分42万円の約半分が住まい給付金で補えますが、年収により取得できる金額が変わりますので注意が必要です。またこの先、住まい給付金以外の施策の発表があると思います。もう少し様子をみた方が良いでしょう。



快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141

消費税率 10% のスケジュール



前回消費税率のアップが見送られましたが、いよいよ消費税率10%の時がやってきます。

ここで注意が必要なのは、消費税率アップ前の契約でも契約する時期により、また引き渡し時期により、消費税率が変わるところです。

左の図をご覧ください。

消費税率アップの前で、かつ2019年3月31日までに契約した場合・・・引き渡しが10月1日の消費税率アップ後でも8%になるというところです。仮に平成31年4月1日に契約し、引き渡しが平成31年9月30日の場合でも、消費税率は8%です。

登記などいろいろな作業を含めると、やはり3月31日までに契約しておく方が間違いのない選択になると思います。年が明け、いよいよ消費税率8%の最後のチャンスの3ヶ月間です。是非リフォームなども含め、ご検討をお勧めします。新築住宅、リフォームなどは工事金額が大きいいため十分ご検討されますことをお勧め致します。

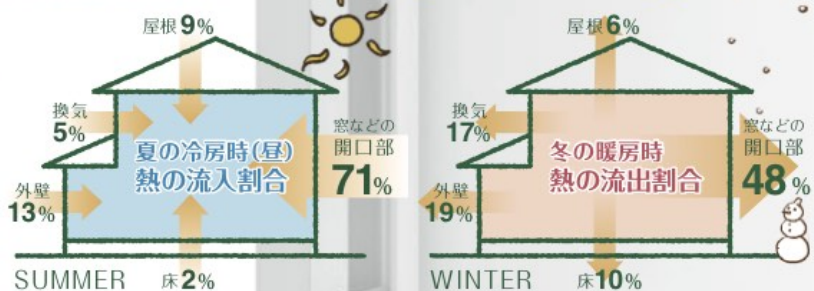
快適リフォームの定番！窓のリフォーム

窓のエコリフォームで快適な冬をどうぞ！！

＊快適エコリフォームは、窓が重要です

家の中でもっとも熱の出入りが大きいのが「窓」。つまり、窓の断熱性をアップさせることが、住まい全体の断熱性能を高める最重要ポイントです。

出典：(社)日本建材産業協会 省エネルギー建材普及センター
「21世紀の住宅には、開口部の断熱を…」より、
平成4年省エネ基準で建てた住宅モデルにおける例



窓が結露して困る。窓周りがスースーするなど、窓の周りで寒さを感じた事などはありませんか？。窓は熱が逃げやすいのです。そこで、断熱性の高い内窓を追加する、窓ガラスを交換するなど、窓の断熱性能を高める方法があります。窓周りでお困りの事がありましたら、ぜひご相談ください。お客様にあった方法をご提案致します。

現在は消費税率アップ後の予算の検討が行われている状況の様ですが、短期間で終わるリフォームは補助金が使えない場合があります。詳細が決まりましたらみなさまにご案内致します。

弊社プラン、エコ太郎での試算によると・・・。
アルミ2重窓だと年間1800Lの灯油消費量になります。同じ間取りで同じ窓の数で内窓を追加した状態で灯油の消費量を計算してみると約1600Lとなりました。年間約200Lの灯油削減につながるという結果になりました。

注) 計算結果はシミュレーションですのでお客様の環境により大きく変化します。灯油削減量をお約束する物ではありません。





江別のみなさん、こんにちは！

2月が一番寒さの厳しい時期です。

特に浴室と脱衣室の室温に気をつけましょう!!。

真冬のヒートショック。

もう聞き飽きた言葉かもしれませんが、でも本当に怖い現象です。十分お気を付けください。

代表取締役社長 石崎 昭仁



今ある不満を解消しませんか？

住まいの不満は、今ある不満です。この寒い時期に感じる不満・・・例えば、キッチンが狭い、家の中が全体的に寒い、浴室、脱衣室、トイレが寒い、窓が結露する、灯油がかさむ等々・・・。

この時期にどんな状態だったか・・・メモを取ると良いでしょう!!。

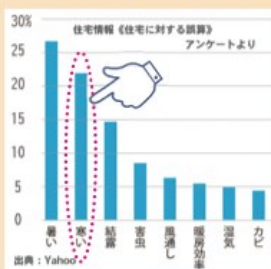
喉元過ぎれば熱さを忘れる!ではありませんが、夏になると今ある不満を”まっ!、いいか〜”と、かへく流してしまいがちです。

現在から約30年以上前に建てられた建物でも、手を加える事で十分に快適な住まいになります。

大切な住まいをリフォームで生き返らせてみませんか？

気になる消費税対策は、新築住宅等には恩恵がありますが、リフォームなどの主に現金で支払われる工事にはあまりメリットが少ないかもしれません。また目玉の住宅ローン減税は主に、新築住宅、中古住宅購入等が対象で、10年を超えるローンリフォーム等でもメリットが出る場合があります。

その他の政策は現在検討中と言う事で、国土交通省さんからは、はっきりした事を伺う事ができませんでしたが、住宅エコポイントは復活する予定との事です。楽しみですですね!。



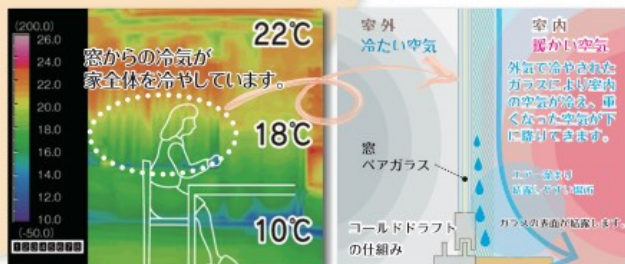
アンケートは取得目的、聞き方などにより結果は大きく変わりますので参考程度に捉える必要があります。

さて、最初にリフォームをおすすめする項目は、窓周りのリフォームです。

左のアンケートをご覧ください。住まいへの誤算というアンケートで、家を建てた後に出た不満をまとめたものです。寒いという項目が2番目に多いです。その中で一般的に皆さんが仰る、足元がス～ス～するという現象が大きな要因と考えられます。この現象は隙間風と言われてきました。

しかしここ30年の建物は、1960年代の建物と比較すると、さほど隙間はありません。なのに足元がヒヤッとするのは、どうしてでしょうか？

下の図をご覧ください。外気に触れた窓ガラスが冷やされ、冷えたガラス



は窓付近の室内空気を冷やします。窓付近の冷えた空気は下方向に流れ、コールドドラフトと言う現象を起こします。難しくてもよくわからん!!と、聞こえてきそうですが・・・。

原理は簡単です。冷えた空気は重くなり下方向に流れます。ス～ス～する程の空気の流れを感じるのか?と、思うかもしれませんが、

冷やされた空気が発生する気流は思いの外感じるものなのです。窓の高断熱化が北海道では不満解消に有効な手法ですね!、おすすめです。

窓のリフォームをお勧めします。





快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



窓の断熱化からつながる効果 ヒートショック防止

窓の断熱化で室内の温度環境が良くなります。

窓の断熱化は窓からの熱損失を少なくし、暖房効果が良くなり結果、各部屋毎の温度差を少なくし、ヒートショックの防止にもつながります。

◆ 下の間取りをご覧ください。

ピンクの部分は暖房が効いている部屋です。青い部分は非暖房室で室温が低い(10℃以下)部屋です。窓の断熱が不十分な状況です。折角温めた空気が窓で冷やされます。

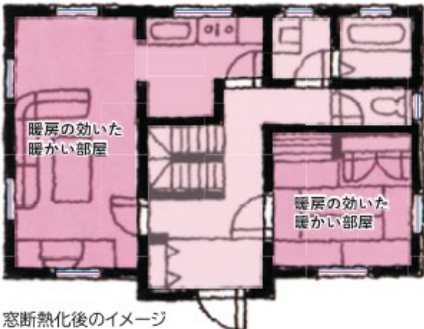


寒さだけでなく、
部屋ごとの“温度差”も
危険なのね～！

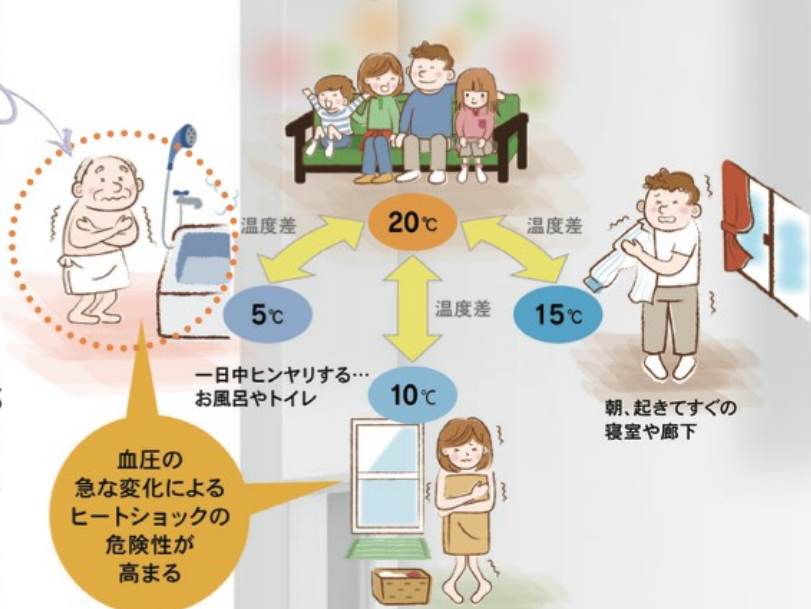


窓断熱化前のイメージ

下はほぼ理想形です。窓からのコールドドラフトも抑えられ、各部屋の温度差も少なく、ヒートショックを起こす要因が少ない状態と思われます。

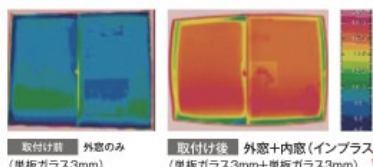


窓断熱化後のイメージ



各 部屋の温度差を少なくすることは、灯油の消費量から見るとなかなか難しい状況です。しかしヒートショックなど健康面を考えると、灯油消費量増加は決して高い選択ではないと思います。各部屋の温度差を少なくすることは、結露などの発生も抑えられる効果もありますのでお勧めです。

内窓を取り付けるリフォームはおすすめです。下の写真をご覧ください。内窓を取り付けた画像は赤く表面温度が高くなっています。この様に内窓等を取り付けると断熱効果が上がり、また暖房費の削減にもつながります。



■ 冬季における窓の室内側表面温度の比較 (LIXIL社内試験結果 室外0℃、室内20℃) 試験サンプルは、H-4等級の部材を使用

断熱性 (社内試験による)	等級	仕様
H-5等級	[引違い窓] 外窓 (単板ガラス) + 内窓インプラス (複層ガラス) 使用時	
H-4等級	[引違い窓] 外窓 (単板ガラス) + 内窓インプラス (単板ガラス) 使用時	

インプラスの設置で快適な冬を！！

CO₂年間約265kg削減

スギの木 18本分相当

灯油換算で106ℓ (LIXIL試算)



※インプラス一般複層ガラスの場合



江別のみなさん、こんにちは。

3月です。 まだまだ雪の残る北海道ですが、少しずつ陽ざしが強まり、だんだんと春らしくなっています。外出しやすい季節となり、行動範囲も広がってきます。健康に気を付けて、体調を崩さないようにしましょう。

東京防災へ



防災準備を
始めましょ
う!!

代表取締役社長 石崎 昭仁



次世代住宅ポイント制度のご案内!! リフォーム編

春も近づき、寒さ厳しき日々もあとわずか。もう少しの辛抱です。

今年の10月には消費税率のアップが予定されている事は周知の事実です。過去2回に渡り消費税率のアップが見送られて来ましたが、今回はどうも避けられないようです。消費税率アップの対策が、いよいよ具体的内容として見えてきました。

Point!! 今回の目玉施策は・・・次世代住宅ポイント制度です。

良いとこ取りでダブル獲得を考えてみました。消費税率8%でポイントを獲得するには、3月31日までに契約し10月1日以降に着工すれば、消費税率8%で次世代住宅ポイントが取得できそうです。



新築は時間もなく、厳しいスケジュールです。リフォームならまだ間に合うかもしれません。今から新築住宅で良いとこ取りをするには・・・まずプランを決め、概算で見積もりをして工事請負契約を結びます。超特急ですね!。

さて今回の次世代住宅ポイントの内容を少しご説明いたします。

バリアフリー改修



ホームエレベーター設置
二世帯などいろいろな条件に適合できます

150,000 ポイント



手すりの設置
玄関先の手すり、廊下の手すりなど生活の補助にあるととても便利です

5,000 ポイント



衝撃緩和畳の設置
小さなお子様、高齢者の転倒事故緩和に...

17,000 ポイント



段差・廊下幅拡張

廊下幅等拡張
28,000 ポイント
段差の解消
6,000 ポイント



耐震改修工事
昭和56年5月31日以前に着工の建物
※従前は現行の耐震基準に適合しない住宅を現行の耐震基準に適合させる工事

150,000 ポイント

断熱改修
内外窓・ガラス・ドア・壁・天井・床等
家事負担軽減設備
ビルトイン食器洗機・浴室乾燥機・レンジフード等

エコ住宅設備の設置



太陽熱利用システム
(除く太陽光発電)

高効率給湯器
エコフィール・エコジョーズ等
24,000 ポイント



節水型トイレ

水量が6.5リットル以下で洗浄することができる便器
16,000 ポイント



高断熱浴槽

専用フロふたなどがセットの高断熱浴槽
(湯温降下は4時間で2.5℃以内)
※湯温降下はJIS A1718の試験方法による測定
24,000 ポイント

次世代住宅ポイント制度は広範囲にわたり、いろいろな項目があります。若者・子育て世帯、共働き世帯に優しいポイント設定になっています。

出典:国土交通省(2019年1月4日・1月16日更新の資料より作成)
国の政策変更により内容に変更が出る場合があります。ご了承ください。



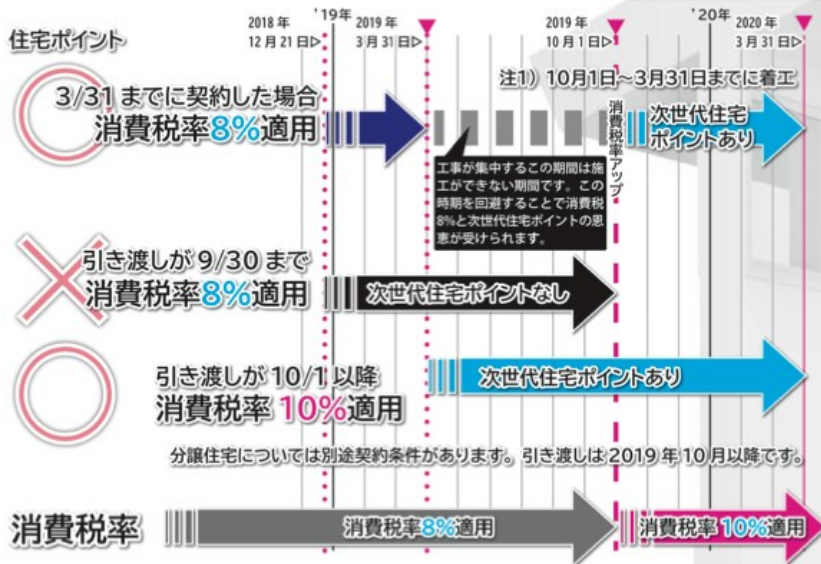
快適な住まいをデザインする
株式会社 石崎組

江別市幸町14-3
Tel (011) 382-5141



次世代住宅ポイントの概要について

今回の消費税率アップの対策では、新築住宅対象とリフォーム対象また分譲(建売)住宅で若干期間が違います。主にリフォームと新築住宅の場合について表にしてみました。



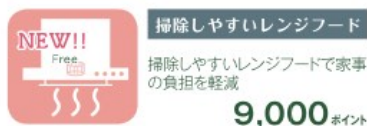
注1) 税率引上げ後の反動を抑える観点から2018年12月21日～2019年3月に請負契約を締結するものにあっても、着工が2019年10月～2020年3月となるものは特例的に対象とする。

ここでポイントになるのは3/31までに契約、そして10/1以降に着工というところです。

リフォームでも3/31までに契約し10/1に着工した場合は、消費税率8%で、次世代住宅ポイントが取得できます。10/1前に着工した場合は、消費税率が8%ですが、次世代住宅ポイントは取得できません。また4/1に契約し9/30に完了した場合も消費税率は8%ですが、次世代住宅ポイントが取得できません。

いずれにせよ、3/31までに契約し着工を10/1にすることが一番お得ということでしょうか？

家事負担軽減設備



今回の次世代住宅ポイントで新しく採用された項目は家事負担軽減設備です。子育て中の方々を中心に、奥様・旦那様の日頃の家事を軽減する機器の導入に対して次世代住宅ポイントが支給されます。

ここでご紹介した項目は一例です。いろいろな項目、例えば断熱ドアに交換する、内窓、断熱ガラス交換等々がありますので弊社HPをご覧ください。また次世代住宅ポイントの予算は1300億円です。予算が消化され次第終了となりますので早めのご検討をお勧めします。

断熱改修 最大10万ポイント
断熱材の交換



断熱改修 最大2万ポイント
ガラスの交換



断熱改修 最大2.8万ポイント
ドアの交換



NEW!!



上限特例

若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引上げ。
(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引上げ)

算定特例

既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント。
(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

注意が必要なのは、次世代住宅ポイントの適用時期と消費税率のアップは全く別物という事です。契約時期、引き渡し時期により住宅ポイントを取得できても消費税率が10%になります。ご注意ください。

