

〈特集〉

## マイホームハンドブック

2019年は、関東を中心に、豪雨や台風による洪水、長期停電といった災害が発生しました。  
また、「100年に1度の」とか「経験したことのない」などと形容されるニュースの多い年でした。

これらの影響により、いま改めて災害に強い住まいへの関心が高まっています。

私たちの住む鹿児島は特に、地震や豪雨、台風、猛暑などといった災害に見舞われるリスクが高い地域です。

住まいは、家族が健康で安全に生活ができるだけでなく、

万が一の災害の際はできるだけ被害を受けずに済み、もし被害にあっても素早く回復させたいもの。

このような外部から受ける力や影響に対する「しぶとさ、強靭さ、回復力」のことをレジリエンスといいます。

2020年の家づくりのキーワードは「レジリエンス」。

ヤマサハウスは自然災害に対して「そなえ」「まもり」「ささえ」の3つを柱に、

鹿児島の気候風土に合ったひとつ上の安全基準を備えた防災住宅をご提案します。

今回の特集では、いま考えておきたい災害に強い住まいづくりのほか、知っておきたいお得情報などを紹介します。

撮影= 堅山 哲 Satoshi Tateyama

文= 中西 理恵 Rie Nakanishi

# My home handbook 2020

そなえ



まもり



ささえ



だるまスウィングカップ / 大 ¥4,300、中 ¥3,800、小 ¥3,500  
(インテリア ライフ鹿児島店 / すべて税別)

【そなえ】

水滴が落ちてきて困る。だけではない雨漏りの被害。水分が染み込んだ木材は耐久性が著しく低下します。また、ダニやカビによる健康被害や、漏電による火災の危険もあります。雨漏りの原因になりやすい窓やバルコニーまわりは、防水シートの上に更に専用の防水部材を用いて丁寧に施工を行うことで、水の浸入を防ぎます。また、これまでのノウハウを集約した独自の施工基準を設け、大工さん向けに勉強会や個別指導を行うことで高品質な防水施工を実現しています。



ストレッチ性の高い専用の防水部材

豪雨

水の侵入を許さない防水施工



【まもり】

基礎を固める際に小さな隙間ができると、そこから雨水やシロアリが浸入する恐れがあります。そのため、底板と立ち上がり間にガルバリウム鋼板の止水板を入れていきます。基礎を固める際に外周に隙間なく止水板を入れることで、雨水やシロアリの浸入を防ぎます。



【そなえ】

「温度のバリアフリー」を実現するため、高気密・高断熱+遮熱の住まいづくりを行っています。エアコン1台でも十分に快適な空間をつくるのが可能ですが、万一エアコンが故障して困らないように、エアコンを1階と2階のフロア・空間ごとに1台ずつ設置する「ツインパワー良空調」を提案しています。



猛暑

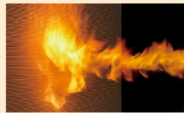
外気温に影響されず室内の温度差が少ない「温度のバリアフリー」

【まもり】

鹿児島島の強い日差しへの対策として、遮熱性能に優れた「透湿防水遮熱シート」と呼ばれる特殊なシートを屋根と壁に使用しています。これは、透湿・防水の機能を備えたシートにアルミを吸着させたもので、アルミの力を利用して熱を跳ね返すため、夏場でも小屋裏や壁内に熱を溜め込みません。これにより「夏は涼しく、冬は暖かい」快適な住まいとなり、省エネルギーで耐久性の高い住まいづくりが可能となります。

【そなえ】

ヤマサハウスでは、国土交通大臣が認定している燃えにくく、火災の被害を最小限に抑える外壁を使用しています。また、住宅性能表示制度では、火熱を遮る時間の長さを評価した「火災時の安全」に関する耐火等級が定められています。この等級において、ヤマサハウスの外壁材は45分相当以上の火熱を遮る、等級3に対応しています。



火災

被害を最小限に抑える耐火性



【まもり】

万一の火災に備えるとともに、一般の木造住宅と比べて1/3程度になるなど、家族の命を守るだけでなく家計にも優しい「省準耐火火」をご提案します。(推奨オプション)



【そなえ】

階段は家庭内事故の発生が多い場所。ヤマサハウスでは、高齢者や小さなお子様に配慮し階段勾配を緩くしています。また、滑りにくくするためのステップ溝や危険な場所をなくすために連続手すりするなど、万一が、転落してもケガの重症化を抑える安心安全な工夫が施されています。



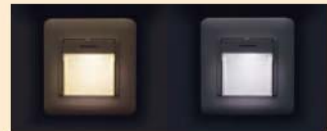
家庭内事故

実は交通事故より多い家庭内事故



【まもり】

普段はナイトライトとして、オレンジ色の「電球色」、停電時になると明るく「白色」で自動点灯します。非常時にはコンセントから取り外し携帯電灯としても利用でき、手動で入・切の切り替えも可能なうえ、約20時間以上連続点灯する優れものです。



平常時の暮らしも、災害時も快適な住まいを。

ヤマサハウス創業以来70年、鹿児島は集中豪雨や台風などの多くの災害に見舞われ、その度にさまざまな教訓を得てきました。

そして、鹿児島における住まいのあり方を追求し、技術開発を続けてまいりました。

災害に強い家づくりは、家族の命を守る重要な備えとなります。

また、防災を意識した住まいは、普段の暮らしの快適性にもつながります。

平常時は、安心して居心地が良い住まい。もしもの時も、安全で生活の質を変えずに済む住まい。

ヤマサハウスの、「そなえ・まもり・ささえ」の3つの柱が、ひとつ上の安全基準を備えた快適な防災住宅をご提案いたします。

災害発生時から災害直後、家族の命を守り二次被害を防ぐための「そなえ」と「まもり」

【そなえ】

約1200年以上前に建てられた法隆寺や清水寺と同じ「木造軸組工法」で造られています。また、木材は高温多湿に加え、台風など鹿児島島の厳しい環境下でたくましく育った「認証かごしま材」を使用。木材は乾燥させることで、繊維が収縮して強度が増すことや反りが少なくなる性質があるため、含水率20%以下の木材を使用しています。さらに、柱や梁、土台に使う木材は、通常の3.5寸より太い4寸(12cm)の乾燥した骨太構造材にすることで、台風や地震に対しても強靱で耐久性のある住まいを実現します。



【まもり】

地震

家の倒壊やゆがみを抑える強靱な構造体と基礎

住まいは構造体だけを強くしても、構造を支える基礎が強くないと意味がありません。ヤマサハウスでは、基礎の立ち上がり部分のコンクリートに、ひび割れを抑えるナイロン繊維のニュークリートを混合しています。ねばりの機能性に優れたコンクリート強化で構造を支える強い基礎の施工を行っています。



【そなえ】

鹿児島は台風の多い地域。台風で心配なのは瓦が飛ばされる被害です。そのため、全ての瓦を瓦棧にビスで1枚1枚留めています。また、瓦同士を防災フックで連結することで、屋根全体を一体化させています。さらに、風圧の影響を受けやすい軒先部分には、軒先クリップの金具で留めつけることによって、軒先のめくれ上りを防ぎます。



【まもり】

台風

暴風に耐え破損しにくい設計

窓の破損の多くは、暴風によるものではなく、飛来物によるもの。防犯ガラスなら、飛来物で破損しても飛び散らず、すぐに後処理が出来ない場合でも雨風を防ぐことができるので、防犯性を高めるだけでなく自然災害にも強い、安心で安全なガラスです。



# 災害への備えとしても 頼れるZEHの住まい。

$$\text{消費エネルギー} - (\text{創エネ} + \text{調エネ} + \text{省エネ}) = 0 \text{ 1年間の消費エネルギー以下}$$

つかうエネルギー ≤ つくるエネルギー

## ヤマサハウスは ZEHビルダー登録企業

以下の目標を掲げ、ZEH普及に取り組んでいます。おかげさまで、2018年度は「目標40%」に対して5%近く高い実績を達成しました。2020年度の「目標60%」達成に向けて、尽力してまいります。

	ZEH普及目標	ZEH普及実績
2016年	20%	30%
2017年	30%	39%
2018年	40%	45%
2019年	50%	—
2020年	60%	—

## ヤマサハウスは全棟でZEH対応可能

高気密・高断熱+進熱でエネルギーロスを最小限に抑え、少ないエネルギー量で快適に過ごせるヤマサハウスの家。さらに太陽光発電などでエネルギーを創ることで、年間の一次消費エネルギー量の収支(ネット)0にする住宅をZEH(ゼッチ)といいます。太陽光発電やエネファームによって電力を自家発電し、蓄電池システムに蓄えて有効に活用する。さらに、エコキュートで約370~460リットルのお湯を溜めておくことができるので、災害時への備えとしても安心です。



## 太陽光発電システムと蓄電池って今後どうなるの？

2009年より始まった太陽光発電の固定価格買取制度。太陽光発電の普及のために、余った電力は高値で売電でき、太陽光発電設備の導入費用を早く回収できる仕組みとなっています。それから10年が経過し、2019年11月以降順次、買取期間満了を迎える家庭が出てきています。

買取期間満了後は、

- ① 引き続き、電力会社や小売電気事業者に売電する。(但し、売電価格は大幅に下がる)
- ② 蓄電池や電気自動車などと組み合わせて自家消費を拡大することとなります。

これからは売って得する時代から、貯めて賢く使う時代へ。

昼間に発電した電気が売らずに、使用しつづけた電力を蓄電池に貯め、太陽光の発電していない夜間や朝の時間帯に貯めた電気を使います。足りなくなった場合は、深夜電力の安い電気を使用するので、月々の電気代削減につながります。また、万が一の停電時にも、蓄電池に貯めた電気が使えるので災害時の大きな安心となります。



## ライフラインを確保して生活の質を確保! 災害発生後も住み続けられるための「ささえ」

### 非常用電源に役立つ 「蓄電池」(推奨オプション)

太陽光発電で創られた電気を蓄えておき、夜間でも利用できます。停電が起きても非常用電源として活躍し、最低限の生活を確保できます。



### 国の最高基準値を超える 「耐震等級」

国が定めた基準値の最高ランク・耐震等級3(震度7の地震が起きても家が倒壊しないレベル)の、更に1.25倍の強度を全棟標準仕様としており、強い地震にも耐えられます。また、地震保険料も2分の1になるので、家計にも優しい住まいです。



### 生活用水を確保する 「給湯器給水」

空気中にある熱エネルギーを利用してヒートポンプでお湯を沸かす「エコキュート」。停電時でも給湯機タンクにお湯が残っていれば、シャワーや蛇口でお湯が使用できます。また、断水時はタンク内の水を非常用の生活用水として利用できるよう非常用取水栓を標準装備しています。



### 国の最高基準値を超える 「断熱等級」

国が定めた基準値の最高ランク・断熱等級4の1.75倍の断熱性能。鹿児島県の気候風土を考え、屋根・壁・基礎それぞれに独自の施工を行っています。



上/屋根断熱  
中/壁断熱  
下/基礎断熱

### 断水時でも安心の 「雨水タンク」(推奨オプション)

屋根に降った雨を貯めておき、断水時には非常用の生活用水として利用することが可能です。平常時には植物の水やりや打ち水にも利用でき、節水にもつながります。



### 停電時でも使える「太陽光発電」

停電が起きても太陽光発電の自立運転モードの使用で自家発電が可能です。平常時は創った電気を自家消費することで、電気代を抑えられます。



#### ④次世代住宅ポイント制度が新設

ヤマサハウスの場合、分譲モデル購入の方に限りまだ間に合う可能性があります!!

省エネ性、耐震性、バリアフリーなど一定の性能を持つ住宅や、家事負担の軽減に役立つ設備を設置する住宅の新築やリフォームに対して、さまざまな商品と交換できるポイントが発行されます。新築の場合は最大35万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントが受け取れます。ポイントは新生活に役立つ省エネ家電や子育て関連商品などさまざまな商品と交換できます。ポイント発行申請期限は**2020年3月末**までです。申請期限前であっても、予算額に達し次第終了します。

付与されたポイントは1ポイントあたり1円相当の様々な下記等の商品と交換できます。  
※商品券や即時交換(追加的に実施する工事費への充当)はありません。

- 省エネ・環境配慮に優れた商品
- 防災関連商品
- 健康関連商品
- 家事負担軽減に資する商品
- 子育て関連商品
- 地域振興に資する商品

家電や食品などいろいろな商品がいっぱい!



ポイント発行申請は、原則、対象住宅の所有者となる方が行います。  
(建築工事の請負事業者や分譲事業者が代理で行うことも可能)

新築で最大  
**35万円**相当

リフォームで最大  
**30万円**相当

## 家づくりのスケジュールを確認しよう!

家づくりに焦りは禁物!ですが、前述したような4つの支援策には、いずれも期限が決まっています。

大体のスケジュールを確認しておきましょう。

### 1 情報収集・ハウスメーカー探し

資料請求やモデルハウス見学、情報誌等で住みたい家のイメージを具体化し、家族で理想の暮らしについて話し合いましょう。

### 2 土地探し・敷地調査・測量

不動産会社や各社に土地を紹介してもらうなどして、検討・調査していきましょう。

### 3 プラン作成

依頼先候補に要望を伝え、プランを作成してもらいましょう。会社によっては、プラン作成費が必要な場合もあるので確認しましょう。

### 4 土地購入契約

土地を購入して新築する場合は、原則として工事着手までに土地代金の支払いを完了し、所有権を自分名義に移しておきましょう。**契約金(土地代の10%支払うのが一般的)、契約印紙税**

### 5 依頼先決定・住宅ローン事前審査

具体的なプランが出来たら、金融機関に融資を申し込み、予算を整理しておきましょう。

### 6 工事請負契約

引き渡し時期、請負代金、代金の支払い条件などについて契約を取り交わしましょう。**契約金(建築費の10%程度支払うのが一般的)、契約印紙税**

### 7 住宅ローン本申込み

ローンの本審査を受けて融資の承諾を取得しましょう。土地代の支払いでつなぎ融資が必要な場合はその手続きも必要です。

### 8 内装・外装・設備打ち合わせ

キッチンやバス、トイレといった設備やインテリア、外観のイメージを決めていきましょう。

### 9 土地購入代金決済

土地代金支払い、仲介手数料、所有権移転の登記費用など

### 10 建築確認申請

プラン・仕様・設備などを最終確認し、役所などで建築基準法や条例に適合しているかどうかを審査してもらいます。**建築確認申請費**

### 11 地鎮祭・着工

近隣に挨拶し、地鎮祭を行い、いよいよ着工!  
**地鎮祭費用、着工金(建築費の30%程度を支払うのが一般的)**

### 12 上棟

基礎の上に、柱や梁など家の骨組みを組み立てる。この日に工事の無事完了を祈願する「上棟式」を行うこともあります。**上棟式費用、中間金(建築費の30%程度を支払うのが一般的)**

### 13 竣工/引き渡し

竣工検査に立ち会い、施工の仕上がりを確認後、引き渡しを受けましょう。**残金(着工費、中間金を除く残りの建築費)、登録免許税、登記・ローン関連費用、家具・引越し代、火災・地震保険料**

### 14 新生活スタート!

すまい給付金やローン減税は、施主自身による申請が基本。うっかり忘れなように! 将来のメンテナンス・修繕費用も積み立てておくと後々安心です。**不動産取得税、固定資産税、都市計画税の納付**

ヤマサハウスでは、240日(約8カ月)を標準としています。

## 増税後のいま、住宅購入ってどうなの?

チェックしておこう!  
4つの支援策

2019年10月に消費税が10%に引き上げられました。費用の増大が心配...という方も多いのでは? 実はいま、政府より増税後の住宅購入促進を支援するためのさまざまな公的補助が打ち出されています。期限が迫るものもありますので、**着工状況によっては対応できない可能性もあります。** 知っておきたい、お得な優遇制度をご紹介します。

### ①最大50万円もらえる「すまい給付金」

すまい給付金は、収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円を給付するものです。年収に応じて初年に1回だけ給付金が支払われます。夫と妻がそれぞれ持分割合を決めて住宅所有者になっている場合は、夫も妻も受け取れます。対象者は、新築・中古住宅の取得で、**2021年12月末までに引き渡しを受け入居できる方**。住宅ローン利用、現金取得のいずれの場合も対象です。

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

すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、**確認書類を添付して申請する必要があります。**

※収入額の目安は、夫婦(妻は収入なし)及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入の目安です。

### ②贈与を受けられる人は、2020年がベストタイミング

家を作るにあたり、実家から援助を受ける人も多いでしょう。両親や祖父母など直系尊属からの資金援助は、「住宅取得等資金贈与の非課税」という制度が適用され、ヤマサハウスで**2020年3月末**までに契約を締結した場合、最大3,000万円まで税金がかかりません。

住宅用家屋の取得等に係る契約締結期間	消費税率10%が適用される方	
	買の高い住宅※(ヤマサハウス)	左記以外の住宅(一般)
2019年4月~2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月~2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月~2021年12月	1,200万円	700万円

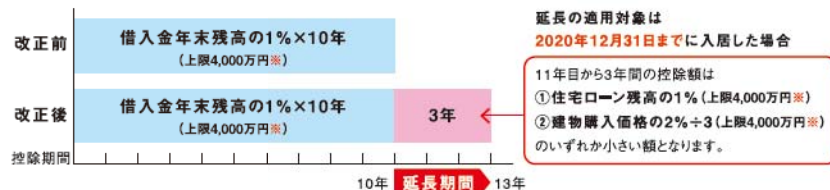


※「買の高い住宅」とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上相当)②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物)③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅です。

### ③増税にともない控除期間が3年延長!!「住宅ローン減税」

住宅ローンを借り入れて住宅の新築・取得または増改築などを行った場合、年末のローン残高の1%を所得税(一部、翌年の住民税)から控除する制度です。これまで10年間でしたが、13年に延長されました。ただし、「**2020年12月31日までに入居した場合**」に限るので注意しましょう。

【住宅ローン最大控除額】※ヤマサハウス(長期優良住宅・低炭素住宅)の場合は上限5,000万円



住宅ローン減税は、新築住宅だけでなく中古住宅も対象となります。また、増築や一定規模以上の修繕・模様替え、省エネ・バリアフリー改修なども100万円以上の工事費の場合は、住宅ローン減税の対象となります。ただし、省エネやバリアフリーの場合は、別のリフォーム減税(特定増改築等住宅借入金等特別控除)の方が有利な場合がありますので、よくご確認ください。(リフォーム減税との重複利用はできません。)