

# 神奈川新聞 THE KANAGAWA

2014年 5/10 [土曜日] [平成26年]

## JAバンク神奈川 「エコ住宅」特集

企画・制作 神奈川新聞社 クロスメディア営業局



# 環境に優しい家づくり

「神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」が4月1日から施行された。東日本大震災以降、都道府県における同趣旨の条例制定は初めて。

### 全国初！ 再生可能エネルギー条例施行

4月1日、神奈川県で環境に関わる未来志向の条例が施行されました。それが「神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」です。

これまでエネルギー政策は国の仕事という認識が一般的でしたが、これは自治体発信によるエネルギーの安定的確保を目的とした条例。さらに平成23年3

月に起こった東日本大震災を端とする福島第一原発事故以降、都道府県における同趣旨の条例施行は初めてです。

条例の内容に目を通すと「地域における安全で安心して利用することができるエネルギーの需給の安定化を図り、もって県経済の発展及び県民の生活の安定に寄与すること」を目的としており、県と事業者と県民の3者の責務を明確にするところから、関連する産業

### JAでは独自の普及活動も

この条例施行の発端には、JAグループ神奈川などの地域事業団体による陳情活動がありました。特にJAグループ神奈川では、エネルギーを含む環境問題は健全な農業と安心な食品づくりに密接に



太陽光発電協会・太陽光発電普及拡大センターに寄せられる住宅用太陽光発電への補助金の申し込みを基にした数字では、一般住宅用の太陽光発電システムは、昨年中にも段階的に低価格化しています。特に新築に限ると、1kW当たりの平均システム価格は40万円を切りました。神奈川県は、住宅用太陽光発電への補助金の申込件数が愛知県・埼玉県に次いで3位。一戸建ての新築なら太陽光発電は必須といえるようですね。

空気中の酸素と反応させて発電するシステム。さらに発電時の排熱を給湯に利用できる一石二鳥な発電システムです。

### HEMS(ヘムス)

ホーム・エネルギー・マネジメント・システムの略称で、家庭内での電気エネルギーの発電・消費・蓄電を効率的に管理します。



### 蓄電池

電力会社から料金が割安な夜間電力を引いて蓄電したり、太陽光発電などで独自に発電した電力を蓄えたりできます。毎時5〜7キロワット程度の蓄電容量が主流。住宅用には一般的に定置型(据え付け型)が普及しています。

### 長期優良住宅

平成21年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」により定義された環境への負荷を抑制する機能を備えた住宅。基本的には住宅を長期優良な状態で使用できる工夫と管理により、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減します。

### 県産木材使用

神奈川県は県土の4割が森林地帯。この森林を保全するために必要な行程が間伐です。苗木から十数年たった若い樹木は、間引くことで太くたくましい材木になります。このとき間引いた木材を間伐材といい、間伐材を使用することは森林の保全に欠かせないのです。

## 条例施行の経緯

### JAグループ神奈川 陳情から施行まで地道に

JAグループ神奈川は、東日本大震災以降、再生可能エネルギーの普及活動に取り組み、平成25年2月には県条例の制定を求め、県議会に陳情するなど、積極的に各自自治体に働きかけてきました。



竹内前県議会議長(左)に陳情書を手渡す志村会長。陳情は、県漁業協同組合連合会、県生活協同組合連合会ほかとの連名

平成24年11月26日	県農協大会にて、再生可能エネルギー普及等を決議
平成25年2月21日	JAグループ神奈川、県生協連などは、県議会議長に対し「神奈川県省エネルギー・再生可能エネルギー促進条例(仮称)」の制定を求める陳情を実施
3月18日	JAグループ神奈川、県生協連などは、県議会環境常任委員会にて口頭陳述を実施。陳述を受け、県議会内で条例を検討するためのプロジェクトを立ち上げ
5月31日	JAグループ神奈川、県生協連などは、「条例素案に関する意見交換会」に参画
6月21日	自民党、公明党、県政会の3会派共同により、条例案を県議会議長に提出
7月2日	県議会本会議にて、全会派一致で可決
平成26年4月1日	「神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例」施行

## 木材利用ポイント

◆歌舞伎座器置の県産木材 平成25年に建て替えが完了した東京・銀座の歌舞伎座。その舞台には丹沢産の100年ヒノキが使われているのです。色、木目、しなやかさなど、高い品質が評価されました。県産木材は、神奈川という環境に合い、強度も高いことから一般住宅にも推奨されています。また、さまざまな補助が受けられることも大きな利点です。

### ◆最高70万円のポイント

県産木材などの地域材を活用した木造住宅の新築・増築、住宅の内装・外装の木質化工事、木材製品・木質ペレットストーブ等を購入すると「木材利用ポイント」が付与されます。ポイントは地域の農林水産品や

## 高品質建材をお得に



地域木材利用の家具、商品券などに交換できます。しかも最高70万円に相当するポイントが付与されます。これは見逃せません。ただし、着工期間に条件があつて、平成26年9月30日までに工事着手したものが対象となります。詳しくは林野庁木材利用ポイント事務局ホームページで。

# 住宅例

JAセレサ川崎

## 助成金交付制度で家計もますますエコに 家族の笑顔も輝く、太陽光発電です。

2014年1月に川崎市高津区に新築した、2階建て住宅を訪ね、JAセレサ川崎の住宅ローンで太陽光発電システムも設置し、ご夫婦と2人の娘さんが、のびのびとしたエコライフを過ごされています。

### 家計も助ける太陽光

「テレビのコンセントもこまめに抜くようになったんですよ」  
新築二戸建てで、新しい生活を送っているご主人のHさんは、「エコの意識も高まりました」と2人の娘さんの前で笑顔をみせます。  
川崎市出身のHさんは、今までアパートに住んでいましたが、ご実家が二戸建てだったことから「いずれはゆつたりとした一軒家に住みたい」と考え、なじみのある高津区内で物件を探していました。

た、この住宅です。屋根に設置された14枚の太陽光パネル（太陽電池モジュール）に太陽光が当たると発電、パワーコンディショナーで分電盤に接続され、電気を使えることはもちろん、自動的に余剰分の電気を売電できる仕組みになっています。  
「月々の電気代は4千円くらい。前の家よりも部屋が増えたけれど、電気代はぐっと減りました。月々8千円程度の売電収入があるので経済的にもエコですね」とご主人。

「リビングにあるソーラー発電モニターで、どのくらい電気が作られているのかがリアルタイムでわかるので、子どもたちも興味津々。天気や発電量を意識するようになり、自然とエコ生活が身につきます」と奥さまも満足げな様子。  
「3キロワットくらい発電しているときがあり、うれしくなりましてね」。例えば、そのときに家庭で消費している電力が1キロワットであれば、2キロワットが売電分にまわります。  
「自動的に売電分が振り込まれるので、手間がかからないのも良いんです。節約した分だけ、ご褒美をもらえるようで楽しみが増えました」と奥さま。

### 住宅ローンや助成金を賢く使う

このように、生活し始めてから多くのメリットを感じているHさんですが、太陽光発電システムの住宅を購入するにあたり、資金面の悩みはなかったのでしょうか。  
Hさんは、JAセレサ川崎で長期の住宅ローンを組み、購入しました。

15年前に車を購入する際にJAバンクのローンを利用したというご主人は「今回もいろいろなローンを比べてみましたが、JAバンクのローンが最も有利でした」と話し、「支店が多くあるので立ち寄るのに便利だった」と決め手を語ります。

「金利は固定と変動システムをミックスすることもでき、担当者がシミュレーションしながら丁寧にアドバイスをしてくれました。効率よく返済できる計画が立てられ、安心しました」

奥さまも「やはり、返済期間や金額のバランスが大切だと思います。JAバンクはローンの実行時と申込時、いずれか低い方の金利を選択できるので、選んで正



自慢のマイホームで笑顔のご家族

「資金面でも助かりました。補助制度があることで、環境保全にも役に立っているんだなと感じますね」  
Hさんは冷暖房器具も、リアルタイムで電気使用量がわかるものを購入し、家族みんなで楽しみながら節電に励んでいます。  
自然と身に付いたエコライフで、今日も家族の笑顔が増えています。



太陽光パネルは春や秋も高い発電量になり1年中活躍



リアルタイムの発電量だけでなく、月の電気代も表示する発電モニター



エコ意識が高まり、クーラーの使用電力も見える化に

## 住宅ローンの選び方

金融機関等が取り扱う住宅ローンの金利には、大きく分けて固定金利と変動金利があります。固定金利は全期間固定、段階金利型、固定金利選択型があり、変動金利は一般的な変動金利のほか、上限金利特約付き変動金利があります。それぞれの特徴やメリット、デメリットを理解することが重要です。

〔住宅ローン金利の種類〕

種類	固定金利		変動金利		固定金利選択型
	全期間固定	段階金利型	変動金利	上限金利特約※	
特徴	全期間適用金利が変わらない。	11年目に金利がアップするなど、段階金利型。	年2回、金利が見直されるが、5年間は返済額固定の場合が多い。	年2回、金利が見直されるが、上限金利を超えることはない。	固定期間終了後、金利状況に応じて、固定金利か変動金利か選ぶ。
メリット	適用金利が変わらないため、低金利時に借りれば、将来の金利上昇リスクをヘッジできる。 返済額が一定のため、家計管理しやすい。	途中で1度の金利上昇はあるものの、低金利時に借りれば、将来の金利上昇リスクをヘッジできる。 金利は1度変わるだけなので、比較的家計管理しやすい。	低金利期や金利下降期には低金利メリットを享受できる。	期間内は上限金利以上に金利が上がらない安心感がある。 低金利期や金利下降期には低金利メリットを享受できる。	固定期間終了後、金利状況に応じて、固定金利か変動金利か選べる自由度がある。
注意点	金利下降期に借りると、結果的に金利負担が大きくなる可能性も。金利が低下して金利差が一定以上になったら、借り替えも検討しましょう。		返済額は5年間変わらないため、急激な金利上昇期には未収利息が元金に組み込まれ、元金が増えることも。 適用金利が上がると5年ごとに返済額がアップする。	当初設定した期間ごとに返済額は変わる。適用金利が上がると返済額はアップ。 上限金利が設定されている分、変動よりもリスクは抑えめだが、その分金利は高め。	金利上昇が続くと、初めから長期の固定金利にしておいた方が有利な結果になり、金利下降が続くと、初めから変動金利にしておいた方が有利な結果になる。

※(キャップ)付変動金利

家づくりマネーの話し その1

# 住宅例

J A かながわ西湘

## 住宅ローンは、比べて決めた J A バンク。 太陽光発電のある理想の住まい。

J R 東海道線鴨宮駅から車で10分の立地にある S さん宅は、J A かながわ西湘の住宅ローンでご実家のお庭に新築したオーダーメイド住宅。住まいは太陽光と木のぬくもりに包まれて居心地抜群です。お話を伺うと、敷地の活用法やマネープランのヒントがたくさん詰まっていました。

### 太陽光を効率的に生かす

玄関の扉を開けると、目に飛び込んでくるのは、アップライトピアノとギター。1階の多目的スペースは足先に自然な木のぬくもりが伝わり、いかにもやさしい風合いです。

「床は無塗装の信州唐松を使っているんですよ」と、こだわりを語るのは、2013年10月に2階建て住宅を新築したご主人の S さん。79.2平方メートル(24坪)の敷地を生かして、理想の暮らしをデザインしました。

南向きの屋根には12枚の太陽光パネル。太陽光が最大限に生かされる方向と角度で設置されています。導入費用は120万円でした。

「子どもが遊んだり、収納スペースにもなっているので便利です。S さんは新築にあたり、J A バンクで2600万円の住宅ローンを組み、太陽光パネル導入費用の助成金、10万円を受け取りました。

「経済的に考えても、導入して良かったと実感しています。」

「この家は動線も短く、使い勝手が良いですね。キッチンカウンターや琉球畳のスペースも気に入っています。」

そのカウンターには太陽光パネルの発電量がわかるモニターがあり「電気代の伝票などをチェックするようになりました」とご主人。

「経済的に考えても、導入して良かったと実感しています。」

S さんは新築にあたり、J A バンクで2600万円の住宅ローンを組み、太陽光パネル導入費用の助成金、10万円を受け取りました。



陽あたりも良く、風通しも良い2階のカウンターは、キッチンと向かいあう、家族の憩いの空間。このカウンターに太陽光発電のモニターが置かれていて、リアルタイムの発電量などをいつでもチェックできるのです。取材にお邪魔した日は天気が良く、モニターで見る発電量も最高値を表示しています(写真右)。



融資担当と談笑するご家族

### 信頼できる窓口で安心ローン

「JA かながわ西湘本店の窓口の対応が親切で安心して融資を受けられました」とご主人。

「JA バンクに決めたのは、金利が低かったこともありですが、他の銀行と比べると融資窓口が親しみやすかったです。だから金利や返済について気軽に相談できたし、担当の方も気さくで親切で、それが一番よかった。」

J A かながわ西湘の融資窓口は優しい色合いの木製カウンターで女性担当者も多く、親しみやすい雰囲気です。

「慎重な人は自己資金を増やそうと住宅の購入が遅れるようですが、増税や家賃として支払う金額を考えると、早くローンを組んで返済にあてた方がお得だと思います」と S さん。

「それに新しい家ができて、働くモチベーションも大きく変わりますよ」とも。

日当たりと木のぬくもりに、みんなが笑顔になれる家。環境に優しい家は、住む人にも優しい家なのです。

## 長期優良住宅認定の税制優遇措置

長期優良住宅とは、長期にわたって良好な状態で使用するための措置(所管行政庁により認定)が講じられた優良な住宅のことをいいます。

良質な住宅を大切に使うことで、地球環境への負担軽減、建て替えコストの削減、住宅負担の軽減を図ることを目的としています。

認定には、所管行政庁にて認定を受けるための基準や申請手続き等について詳細が決められており、認定を取得した住宅は、さまざまな税制優遇が適用されます。

### 認定基準は大きく分けて4項目

#### 長期使用構造等

長期優良住宅として認められる建物の性能に関する基準です。一部を除き品確法性能表示制度の等級に対応しています。

#### 住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模を規定しています。

#### 居住環境

良好な景観の形成その他の地域における住居環境の維持および向上に配慮されたものであることが求められます。

#### 維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていることが求められます。

### ◎住宅履歴書の整備について

認定を取得した住宅については、建築および維持保全の状況に関する記録を作成し、住宅履歴として保存する義務が生じます。

### 認定取得でさまざまな税制優遇が適用されます

- ✓ 住宅ローン減税(所得税、住民税)の最大控除額が**500万円**に拡充!  
ローン残高の1.0%(一般住宅)を10年間、所得税から控除され、最大控除額が過去最高の水準となります(一般住宅の場合400万円)。
- ✓ 所有権移転登記、所有権保存登記など「**登録免許税**」の軽減措置が受けられます。  
所有権の保存登記および移転登記の税率が0.1%(一般住宅は0.2%)に軽減する措置を2年間延長(2016年3月31日まで)。
- ✓ 住宅取得にかかる「**不動産取得税**」の軽減措置が受けられます。  
住宅の課税標準から控除される金額が1,300万円に拡大されます。
- ✓ 新築から5年間にわたって「**固定資産税**」の軽減措置が受けられます。  
新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置(2分の1減額)を一戸建ての場合は5年間、マンションの場合は7年間にする措置を2年間延長(2016年3月31日まで)。

家づくりマネーの話 ②