

広告特集

JAバンク神奈川 「エコ住宅」

企画・制作 神奈川新聞社
クロスメディア営業局

P2 住宅事例 街全体で環境に優しい「エコタウン」



コラム 住宅ローンの選び方

P3 住宅事例 三世代が笑顔の家づくり



コラム 長期優良住宅認定の税制優遇措置

エコ住宅借入資金の相談はなぜJAバンク?

昨今の新築住宅といえば、ソーラーパネルをはじめエコキュートやエネファームなど、環境に優しい設備が人気です。新築オーナーにうかがったところ「エコ住宅ならJAバンクに相談する」といよいよとの声が多く聞かれました。なぜJAに? その理由は?

再生可能エネルギーを導入した住宅や街

エコな時代です。わたしたちの身の回りの製品の多くは環境に配慮する工夫が施されています。なかでも新築住宅といえば、素材、技術、建築工程にいたるまで環境に配慮した新しい話題が日進月歩の勢いで付加されている分野。特に神奈川県では「かながわスマートエネルギー計画」の三原則、つまり①原子力に過度に依存しない②環境に配慮する③地産地消を推進するのものと再生可能エネルギー等の導入を進めていく街づくりのプロジェクトが盛んなのです。こうした流れによって、太陽光発電などの設備をそなえた単体の「エコ住宅」は、さらに高度な「スマートハウス」という概念と進化したつつあります。

スマートハウスとは、情報通信技術（ICT）を駆使して、家庭内のエネルギー需給を賢く管理・制御する次世代住宅のこと。主に、高断熱仕様や省エネ設備などによりエネルギー消費量を大幅に削減し、同時に太陽光発電や燃料電池による「創エネ」で電力エネルギーを自給し、エネルギー収支をゼロに近づけようという住宅です。つまり、環境に優しいだけでなく、日々のエネルギー費用をおさえる、暮らしに優しい住宅なのです。

エネルギー条例に 影響を与えた JAほかの陳情活動

今年4月、神奈川県でエネルギーに関す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。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、関連する産業の振興および人材の育成、エネルギー学習の推進および知識の普及啓発など、幅広く言及

しています。条例や計画の発端には、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関わる課題だと認識し、独自で再生可能エネルギーの普及活動を展開してきました。

好評だった助成金を 今年度はさらに拡充

なかでも好評だったのが、JAバンク神奈川による「太陽光発電システム助成金交付制度」です。これは主に、新築でもリフォームでも個人住宅に太陽光発電システムを設置する際に、JA住宅ローン等を利用すれば、ローンの借入金額に応じて一定額を助成しようというものです。2013（平成25）年度は約1000件の利用がありました。そこで14（同26）年度は、助成対象設備をさらに拡充した「環境配慮型住宅助成金交付制度」として実施。最大25万円の助成が受けられます。両助成金制度を利用した融資実績は14（同26）年6月末時点で約200件となっています。住宅ローン等による必要資金提供のほか、JAバンクでは、助成金交付制度を通じ、エコ住宅の普及に貢献しています。

JAグループ神奈川 陳情から条例施行までの 地道な活動

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、2013（平成25）年2月には県条例の制定を求めて、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。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11（同23）年3月に起こった東日本大震災を契機とする福島第1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。

2012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
2013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、県政連の3党派共同により、条例案を県議会議長に提出
7月2日	県議会本会議にて、全会一致で可決
2014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

太陽光発電システムを含むエコ住宅設備にはどんなものがあるのでしょうか。

- エコキュート**
正式名称は「自然冷媒ヒートポンプ給湯機」で、ヒートポンプ技術により湯を沸かす電気給湯機。冷媒には二酸化炭素を使用。メリットとしては、ランニングコストが圧倒的に安い、火を使わないから安心で安全、床暖房や浴室暖房もできる多機能型タイプもある、さらに、タンクにお湯をためるので地震などの災害時に役立つ、などがあげられます。
- エネファーム**
都市ガスやLPガスなどと水蒸気を反応させて水素ガスを取り出し、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。メリットとしてはエネルギー効率の高さ。火力発電所の電気エネルギーは、発電過程や送電途中でのロスがありエネルギー効率は半分以下だとされています。ところが

いま建てるならこのエコ設備

エネファームなら発電（設置）場所から住宅内までの距離が短く、また発電過程で生まれた排熱を使って給湯も行うのでエネルギー効率はおおよそ90%と非常に高く、二酸化炭素の排出削減にも貢献します。



電を効率的に管理します。家庭電力の「見える化」による1日当たりの省エネ効果は10%程度もあるといわれています（財団法人省エネルギーセンター調べ）。

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。万が一の災害による停電時の非常用電源としての期待も大きい設備です。

長期優良住宅
2009（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です。基本的には住宅を長期間にわたって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。

住宅例

JA相模原市

街全体で環境に優しいエコタウン 光熱費がかからないゆとりの暮らし

相模原市中央区光が丘に今年誕生した「相模原光が丘エコタウン」は、神奈川県が推進する環境政策を具現化した「創エネ省エネ蓄エネ」の街。新築の環境配慮型住宅で、3月から暮らすKさん(仮名)のエコライフをのぞいてみます。

エコも防犯も安心の街



公園や集会所など公共施設も充実している光が丘エコタウン。公園の照明ももちろん太陽光発電でまかっています

緑がやさしく色を添え、気持ちの良い景観が続く光が丘エコタウン。街路樹には、周辺の自然環境との共生を考慮し、付近の公園に集まる野鳥が好む木を選んで

いるとのこと。Kさんのお宅は2階建ての4LDK。玄関を入ると吹き抜けのエントランスが広がるゆとりとした間取りです。「省エネ、創エネはやっていかなければいけないことと思っていました。また、子どもが安全、安心な環境の中で生活できるのでほっとします」とご主人。



リアルタイムの発電量や月の電気代を表示してくれる発電モニター。赤いグラフは支出、緑のグラフは収入を表します。6月は6千円以上が収入に

元々、近くの賃貸住宅で10年間生活していたKさんは、子どもの安全と環境を考え、エコタウンへの転居を決意。小学生のお子さんを持つ、父親ならではの思いがあ



家族そろってご自宅前にて

すぐれた商品性と信頼のJAバンク

あらためてエコハウスの魅力を考えながら、「大きな買い物なので覚悟もいりましたが、この家を建ててよかった」とご主人。

「子どもたちもママに電気を消し、エコ意識が芽生えているようです。自宅で創エネ、省エネができて、精神的にもゆとりを持って生活できますよ」と語ります。



わが家の省エネ・創エネが見えるから、子どもたちにもエコな意識が育ちます

「環境面だけでなく、賃貸住宅のランニングコストを考えると、光熱費などの収支も大きいですね」こちらのお宅では、太陽光パネルを設置し、電気代をまかっています。蓄電システムで、余剰分は夜間や雨の日に使われ、そのほかに約3割の電力は非常用に蓄えられます。

「背中を押してくれたのはJAバンクさんです」と、JAバンクの存在が大きかったと明かします。



融資担当者と談笑するご主人(左)

「家は一生のもの。少しでも不安があると、後々まで心配になります。信頼できるJAバンクさんのおかげで暮らしも充実しています」と、家族でとびきりの笑顔を見せてくれました。

「身近な相談相手として本当にいつでも気軽に相談できました」JA住宅ローンの変動金利で借り入れ、「他の金融機関に比べて優れた商品性で、お得。太陽光パネルの設置などで、ローン残高に応じて支給される環境配慮型住宅の助成金もあり、エコライフを実現するのに助かりました」と、JAバンクを選択した意味は大きいようです。

「以前の光熱費は月々2万円弱。今ではガス代がからず電気代は余剰電力の売電により月々5千円〜1万円のプラスで、こんなに違うのかと驚いています」と笑顔に。



JA相模原市淵野辺支店。窓口は女性スタッフが多数いて、住宅ローンや教育ローンなど、奥様だけでもお気軽にご相談いただけます

住宅ローンの借入相談には何が必要？

「年収」や「物件」に関する書類があると金融機関に住宅ローンの借入相談ができます。

【新規で借り入れの方】

- 源泉徴収票など、年収や勤め先のわかる書類
- 購入予定物件の内容がわかる書類(物件のチラシや図面、見積書など)

【借り換えの方】

- 源泉徴収票など、年収や勤め先のわかる書類
- 現在のローンの返済予定表
- 自宅の物件の内容がわかる書類(不動産登記簿謄本や、購入当時の売買契約書・重要事項説明書など)

住宅ローンの選び方

【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。	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。	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。	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。	金利は1度変わるだけなので、比較的家計管理しやすい。	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。	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。	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。

※キャップ付き変動金利

家づくりマネーの話

住宅例

JAさがみ

古き良きものと未来をつなぐ 三世代が笑顔の家づくり

緑豊かな北鎌倉の山間に佇むTさん(仮名)宅は、三世代がゆったりと暮らす2階建て住宅。広々とした庭では、ビニールハウスまで使った家庭菜園を楽しんでいます。古き良きものと最新のエコ設備が共に活躍する家は、三世代が笑顔で暮らせる家なのです。

大家族の しあわせが詰まった家

「こんにちは。どうぞ、いらっしやい」と窓越しに気さくな笑顔で迎えてくれたのはおばあさま。「年長者は家の奥にこもりがちですが、おばあちゃんはお外で遊ぶ子どもを眺めるのが好きなので、一番手前の日当たりの良い部屋にしましたよ」とご主人のTさん。

2013年の10月に実家の古い日本家屋を建て直し、二世帯住宅を新築しました。

1階はご両親とおばあさまの生活スペース。ゆったりとした30畳のリビングダイニングの中でもひととき個性を放つのが、ケヤキの水屋箆筒。骨董品店で探して来た箆筒の上には神棚が祭られています。リビングの横には、琉球畳が敷かれた小上がりの和室。ゆったりとしたリビング。



左の写真が骨董品の水屋箆筒。職人の丁寧な仕事が光ります。一方トイレは、車いすでも使いやすい広い間口のしつらえて、最新の機能便座に、手すりも付いています

リアルタイムで電力を表示。売電中は青色のランプが光る

「キッチンが広くて使いやすい」と奥さまもお気に入り。お母さまのアイデアだけでなく、家族みんなの要望が実現できました。

「お風呂もほんの10分程度で沸くので便利ですね」と奥さま。オール電化のこちらのお宅はエコキュートも取り入れてあります。共働きで帰宅時間がまちまちだと、すぐにお風呂が沸くのは助かりますよね。

「売電で月々8千円くらい収入になるのも、ありがたい」とご主人。JAバンクの住宅ローンを利用し、太陽光パネル導入助成金(現・環境配慮型住宅助成金)も受けました。瓦型の太陽光パネルは瓦屋根にも付けられる最新型。外からみても屋根の瓦との調和が美しいですね。

誰でも使える頼もしい味方 JAバンクで大きな夢を実現

「大きな決断でしたが、金銭面でも安心して建て直すことができました」とご主人。JAバンクを選んだ理由を「いろいろと見比べてみましたが、商品性が最も優れていたのが決め手」と話します。

「他金融機関の住宅ローンと比べると、先の助成金制度がある他、「固定金利選択型」では申込時と実行時のいずれか有利な金利条件を選べるなど、利用者にとっていい商品内容でした」

また「住宅保障の面で共済保険の話などもまとめて相談でき、気軽に使えるところも良いと思



「3つに分かれた小窓もこだわりです」と笑顔



広々としたリビングは間仕切りドアで仕切ることもできます

直系尊属から 住宅取得資金の 贈与を受けた場合 の非課税特例

2012(平成24)年度の税制改正により、直系尊属から住宅取得資金の贈与を受ける場合の贈与税の非課税措置が14(同26)年12月31日まで下記に示すように継続・拡充されました。この非課税特例は住宅資金の贈与に適用されるものであり、土地建物の贈与には適用されません。

非課税限度額は、省エネルギー性や耐震性を備えた良質な住宅がそれ以外の住宅かという違いだけでなく、贈与を受けた年によっても異なります。

なお、適用される住宅の床面積は、東日本大震災の被災者を除き、50㎡以上240㎡以下です。

贈与を受けた年:2014(平成26)年

- 省エネルギー性・耐震性を備えた良質な住宅
非課税限度額…1000万円
東日本大震災の被災者…1500万円
- その他の住宅
非課税限度額…500万円
東日本大震災の被災者…1000万円

*東日本大震災により住宅が滅失した人をいいます。

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まられており、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)。

家づくりマナーの話