

住宅建築は、人生初の大仕事、決して失敗はしないで下さい。
どの程度の自己資金が必要か、足りない場合はどうすればいいか？

消費増税を逆にチャンスとしてとらえる。

自己資金の確保と親からの援助も検討

住宅建築において自己資金が多い場合は、住宅ローンの選択肢も多くなります。また逆に頭金がない場合でも住宅の購入は出来ます。その場合は住宅金融支援機構などの公的な住宅ローンを使うことになりますが、最も身近なものは「フラット35」です。30代で住宅を建てる場合、たいていの場合自己資金が潤沢ということは、少ないと思います。「フラット35」は、35年間の均等払いですから、アパート代を支払うなら、早めに家を建てた方が得だと合理的な考え方をすることも増えています。特に金余り時代といわれる今日では、様々な金融機関が住宅ローンを扱っており、競争も激しく、頭金がほとんど準備できなくても住宅ローンだけで、住宅の購入ができるケースも増えています。住宅のグレードや購入できる価格などを考えてしまうと、購入金額が大きくなってしまい、将来の返済に支障を来すことにもなりかねません。子供の成長と共に学資などが必要になってくるからです。アパートにお住まいならば、住宅ローンは家賃+α程度で済めば理想的です。しかし頭金があれば、借入金額は当然少なくて済む訳ですから、頭金があるに越したことはありません。ごく普通に考えると、物件価格の2割程度の金額を目安に頭金を用意したいところです。もしも親や祖父母に相談できるのであれば、消費税増税に伴う相続税の優遇措置は絶好のチャンスです。

実際に住宅を購入した人の用意している頭金の例。

住宅金融支援機構の「フラット35」利用者調査（2018年度）では、注文住宅を建築した人の建築費の全国平均は約3,390万円でこのうち頭金は、約637万円となっています。親や祖父母に援助するだけの資力がある場合には、援助をお願いしてみるのも一つの方法です。「フラット35」の場合は、返済期間が最長35年と長くなりますが、30代で住宅を建て、物価上昇などを考えると支払金額が変わらないという事が大きなメリットになります。自分達だけで考えるよりも親や家を建てた友人に相談し、意見を聞くのもよいでしょうし、展示場で専門家の意見を聞いてください。豊富な経験の中から最も適切なアドバイスを差し上げたいと存じております。

■購入できる物件価格の目安



■父母や祖父母から非課税で受けられる贈与額

	契約日	省エネ等住宅	左記以外
消費税 10%	2020年3月31日まで	3,000万円	2,500万円
	2020年4月1日～2021年3月31日まで	1,500万円	1,000万円
	2021年4月1日～2021年12月31日まで	1,200万円	700万円

父母や祖父母から住宅資金を援助してもらった場合は、一定金額まで贈与税が非課税に成ります。自己資金だけで準備が難しい場合は、親に援助を相談してみるのも良いでしょう。

将来の同居を考えているなら、積極的に親と話し合ってください。

我が国は、史上まれな高齢化と少子化を迎えています。こうした中で親世代との将来的な同居を考えているなら、住宅新築に際して親世代と将来について話し合うことをお勧めします。共働きが一般化している現代では、幼稚園や保育園が公営化されても中々、希望の処には入れて貰えないという問題があります。上手く幼稚園や保育園に入れても、行き帰りや日常的に子供達の面倒を見てくれる人はいません。昔のように親との同居世帯が年々多くなっているのは、こうした状況を反映しています。昔のように嫁と姑が一緒の家に24時間いる時代では内ので、同居が逆に親子の絆を深めることもあります。

二世帯同居が理想的な親子関係かも知れません。

親子といえども他人の集まりです。気の合わない方もいるでしょうし、様々な問題も当然出てきますが、年齢の異なる3世代が同居することで様々な情報が飛び交い、問題も解決もスムーズに行く場合もあります。昔の大家族は、現在の核家族よりも家族同士が尊敬し合い仲良しだったのです。子供達も両親だけに育てられるよりも祖父母や叔父、叔母の間で育った方が情感も豊かになります。昔のような大家族は無理でも子供達に祖父母のいる家を実感させてやる事は非常に有意義なことです。

住宅寿命の長い本物の高性能住宅を建ててください。

これからの住宅は、100年住宅でなければなりません。昔の住宅は、ローン期間が終了すると共に新築が必要な住宅でした。この様な住宅は昔の住宅だけではありません。現在の住宅でも、半分以上がこの様な住宅です。住宅は新築しても性能が良いとは限りません。見かけだけが良くても断熱・気密性能が悪ければ昔の劣悪な住宅戸少しも変わりません。折角お建てになる住宅ですから本物の住宅をお建てください。草原住宅は、最高の住環境を皆様にお届けします。是非、一度ご相談ください。



「知って得する住宅の科学」④太陽光発電編

草原住宅では、左写真の「知って得する住宅の科学」④「太陽光発電編」の他、住宅に関連する環境について、4分冊の小冊子を発刊しております。住宅建築は、単に住宅を建てればよいというわけではなく、断熱性能などさまざまな数値によって性能管理が行われています。住宅の性能には、明確な基準があり、素材の採用痩せ工方法にも明確な根拠があります。それを項目毎にまとめたのが上記の小冊子です。これから順次、抜粋してご紹介致しますが、本冊子に興味のある方は、電話・インターネットの（お問い合わせ）からお申し込み頂ければ進呈致します。

再生可能エネルギーのグリッドパリティとは？

■国の目標はグリッドパリティ！

国が補助金などを使って、普及を促すのはグリッドパリティ（Grid parity）を達成させるためです。グリッドパリティのGridは英語で「電力網」を表し、「parity」は「同等」を意味します。太陽光発電等再生可能エネルギーの発電コストが、通常の系統（電力会社）のコストと同等になることをグリッドパリティの達成と言います。達成により、コスト的なデメリットが解消されて普及が加速するため、グリッドパリティを達成するまでは、各国とも補助金などを使って、導入コストの削減を計かり、導入を拡大させます。

■普及の手段は、手っ取り早い補助金！

ヨーロッパでは、ドイツが日本の1.5倍の高額の買い取り価格で、太陽光発電を普及させました。スペインも同じ方法で太陽光発電を普及させましたが、両国とも現在は補助金を出していません。政策変更によるものと誤解している方も多いようですが、グリッドパリティに達したからで、現在は、補助金を出さなくても、適正な設置費用で普及する環境が整ったと言うことを意味しています。他のEU諸国も、再生可能エネルギーに力を入れており、後発のイギリスでも2018年から新築住宅全棟に「ZEH」を義務づけるまでになり、太陽光発電の設備価格も順調に低下しています。

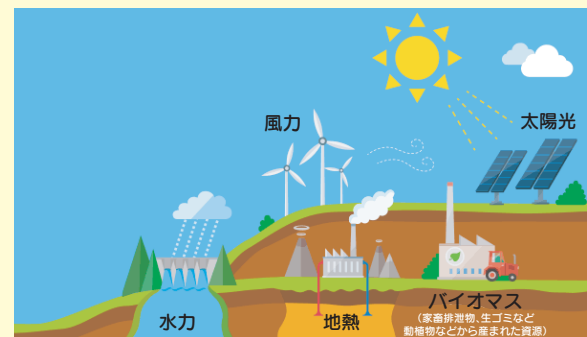
現在の太陽光発電10kWの設備費
20万円×10kW=200万円（補助金なし）

現在の太陽光発電4kWの設備費
20万円×4kW=80万円（最安値）

売電は出来なくても自宅使用の太陽光発電を選択しました。EVの時代になったら1kW増設しようと思っています！



●環境先進国ドイツの現状



ドイツ国民の93%が賛成している脱原子力、脱石炭火力は、ドイツ国民の未来への投資といわれます。2050年までに再生可能エネルギーの発電比率を80%に引き上げることを目標に、連邦・州政府、市民が一丸となってまい進しています。日本の目標は、2015年12.6%、2030年に24%が目標となっています。（2015自然エネルギー白書）

ドイツでは、2015年、再生可能エネルギーの割合が初めて3割を突破し、「100%再生可能エネルギー地域」に認定されている自治体は90カ所もありました。福島原発事故後も原子力を捨てきれない日本と、ドイツ政府のスタンスの違いが浮き彫りになっています。

現在も支給されている、地方自治体の補助金はボーナス？

■NEDOのグリッドパリティ！

我が国の NEDO（新エネルギー・産業技術総合開発機構）は、家庭用電力並み（23 円 /kWh）を第 1 段階グリッドパリティ、業務用電力並（14 円 /kWh）を第 2 段階グリッドパリティ、汎用電源並（7 円 /kWh）になることを第 3 段階グリッドパリティと位置づけています。ちなみに米国の基準は「太陽電池モジュール価格＝1 ドル /W」の設定です。

我が国の現状は、家庭用の小売り電力については、第 1 段階のグリッドパリティに到達していると見られ、今後もコスト削減が続く見通しです。2010 年の発電コストは 40 円 /kWh でしたが、2016 年には 18 円 /kWh と半額以下に削減されており、現在は業務用電力並（14 円 /kWh）の第 2 段階グリッドパリティに到達したと分析しているようです。

■地方自治体の補助金は丸々得？

国と地方自治体の補助金を連動させて、決めてきた売電金額は、既に補助金を中止した地方自治体も増えてきたので、地方自治体の補助金分の売電価格は、国と連動させて下げないことになり、地方自治体から補助金が支給される場合は、その分が丸々お得になります。現在も補助金が支給される地域の皆様は、非常にラッキーな状況が続いていることになります。

●グリッドパリティスケジュール。

第1段階 家庭用電力並み(23円/kWh)

第2段階 業務用電力並(14円/kWh)

第3段階 汎用電源並(7円/kWh)

一般家庭の「太陽光発電」もグリッドパティ―の実現で普及が進んでいることが判りますが、これは、買い取り価格の減少も示しています。第 3 段階になると売電の対象にはなりません。が、この段階に到達すると自家消費の太陽光発電を搭載するのが当たり前になる段階です。



●地方自治体の補助金に間に合いました！



地方自治体の補助金を確認して下さい。環境に関心を持っている地方自治体には、補助金を出している市町村も多いんですよ。

