



注文住宅・不動産売買・リフォーム・賃貸仲介管理・住宅ローンの相談は当社まで！

住まいる通信

住宅業界の新鮮な話題をお届けします！

《9月号》
編集・発行
JRC

建て主のホンネ！

日経ホームビルダーより、建築主の『業者に不満を言えなかった理由』が掲載されていました。

第1位 お金がらみのこと

- ・後から追加費用が発生した。(価格面での不満)
- ・造作工事で説明をされていたものと違うものが付いていた。コストを削減されたと思った。

同1位 こまごまとした不満

- ・施工後、建具や床に傷や凹みを見つけて気になったが・・・。
- ・内覧会の後に問題点を修理してもらったが、十分に直っていなかった。

第3位 後々の手抜きが怖かった

- ・クレームを言い過ぎると今後の対応が悪くなると思って我慢した。
- ・あまり言っても、反対に嫌味な態度を取られたり、手抜きをされたりするかもしれないと思った。

第4位 知り合いで言いづらかった

- ・施工者が知り合いだった為、言いづらかった。
- ・知り合いに建ててもらったから、完成後の不満が全然言えなかった。

上記から分かる事は、建築が終了した時点での建築主の本音である。建築を発注する際は、『ハウスメーカーが良い』とか『契約金額が予算に合致した』と言う理由で業者を選択しますが、建築業者が大きかった、小さかったと言う不満ではありません。又、お金に関する件は契約の際のトラブルではなく契約後の打ち合わせで発生した追加費用のトラブルです。全ての内容を吟味すると施工業者とのコミュニケーション不足と打ち合わせの不十分さが目立ちます。

私自身もハウスメーカーの営業時代はこのような不満を持たれた事も有りましたが、おかげさまでJRCではその様な事が無くなりました。これは業者サイドの時間の都合でスケジュールを決めるのではなく、お客様各自に合ったスケジュールを決めて、十分に打合せを行なっていけば、コミュニケーション不足やお金のトラブルにはならないと思います。不満順位の中に設備関係の良し悪しのクレームがなかったのは、建築を始める前のご希望と終えた後での満足度の基準が違うからでしょうか？

さあ、皆様のホンネは如何ですか？(笑)

代表取締役 栗城 健

新発刊 住まいる通信!

代表取締役 栗城 健

三ヶ月に一回お届けしている【ひまわり会報】のミニ版として、今月より【住まいる通信】を発刊させていただきます。1月・4月・7月・10月は従来通り【ひまわり会報】その他の月は【住まいる通信】をお届けいたします。

最近こそインターネットで様々な情報が入手できますが、偏った情報が目立ちます。不特定多数の方が見られるインターネットの情報ではなく、地域的な部分に視点をおき、住宅購入などのご計画がある特定の方にお届けいたします。

今回、発刊に至った経過は、弊社で主催させて戴いている【住宅セミナー】での受講者様の声が多かったからです。セミナー受講後のご相談が非常に多く、『もっと情報を送って欲しい!』『なかなか、質問しにくいので情報誌を作ってもらいたい!』『セミナーでお話しているような生の情報を!』と言うご要望が数多くありました。サイズはB4サイズですが内容を充実させ、不動産・建築に特化した情報をお届けしたいと考えております。

不動産分野では購入や売却に関する契約の問題点や注意点のお話、建築分野では新築からリフォームに至るまで細かい情報を発信いたします。

もちろん、住宅ローンについての最新情報や、家計簿に役立つお金の情報もお届けいたします。

お読みになられた後の、皆様のご意見やご感想などもお待ちしておりますので、宜しくお願い申し上げます。

【新築住宅購入法】**マネーセミナー住宅編****セミナー内容**

『資金計画の立て方』ひとつで、支払い総額が何百万も違ってきます。

あなたに最適な住宅ローンとは?家計簿の付け方、収支のバランスなどちょっとした工夫で、楽に住宅ローンを利用しながら年収の15%も貯蓄が可能です。

あなたも正しい貯蓄方法が身に付けられます。

9月セミナー開催予定

- | | |
|----------|------------|
| 9月 8日(土) | 瀬谷文化会館 |
| 9月 9日(日) | 大和生涯学習センター |
| 9月15日(土) | 海老名文化会館 |
| 9月22日(土) | プロミティーあつぎ |
| 9月23日(日) | 湘南台文化センター |
| 9月30日(日) | ハーモニーホール座間 |

開催時間: 13時30分~16時30分

※申し込み、問い合わせはメールまたは電話にてお願い致します。

以前セミナーに参加してみたけれど、もう一度詳しく聞きたい内容や各個人に合わせた個別相談をご希望の方もお気軽にお問い合わせ下さい。



■セミナー風景

すごろく

住語録 ①

発想の転換



栗城 博

先日相談に来られたAさん夫婦との会話は楽しかった。「私たち、家賃並みの支払で買えるなら買いたいと思っています」と、はっきりおっしゃる。

2000万円を30年ローンで返済した場合を想定し、変動金利2.625%で計算したら月々の返済が80,330円になった。「今、支払っておられる家賃は？」と尋ねたら、「管理費を含めて72,000円」とのこと。

変動金利型の公表金利は2.625%だが、Aさんの勤務先と年収なら1.2%引きの年利1.425%の優遇金利の借入れが可能だろう。そうならば月々の支払が68,306円で済む。

もし、1.2%の優遇が完済まで受けられると、年間で14.4万円、30年で432万円も返済金が少なくなる。この交渉は重要だ。

500万円のボーナス払いを計算してみたら102,700円である。「ボーナス時にこの位の支払いは大丈夫でしょうか」と尋ねたら、「はい、大丈夫です」とニコッとされた。

2500万円の借入れ返済に無理はない。

一通り資金計画の話が終わったので、「ちょっと発想の転換をしてみませんか。

今支払っている家賃とローンの返済額が同じなら、ボーナス払いの102,700円でマイホームが持てたことになりませんか」

と言ったら、「なるほど」とうなずかれ、「ボーナス払いを繰上げ返済して只にします」とジョークで切り返された。

計画通りマイホームを取得された愉快なご夫婦だった。

あなたの住まいは大丈夫？

小日向 昭弘

7月16日に起こった新潟中越沖地震では、1,024棟の建物が全壊、18,374棟が半壊・一部破壊する被害が出ました。建物被害が古い耐震基準で建てられた住宅に集中していることが特徴です。

建築基準法の耐震基準は地震の歴史でもあります。1978年の宮城県沖地震は都市型地震の典型と言われ、後の1981年にその教訓を踏まえ建築基準法が改正され【新耐震基準】が施行されました。その後の1995年に起こった阪神・淡路大震災によって【新耐震基準】で建てられた家の中にも倒壊、半壊した建物が少なからず見受けられたことから、2000年に【建築基準法施行例改正】がなされました。

現在、1980年以前の建物は約86%が耐震性に不安ありとされ、新耐震基準が導入された1981年～1999年の間に建てられた建物についても約62%に不安があるといった結果が出ている。耐震診断は震度6強クラスの地震に対して、『倒壊しない』ための耐震性確保を目標に据えて行われたものであり、先日の中越沖地震規模の地震が発生した場合、対岸の火事では済まされない現実が迫っています。

【結論】

まずは、耐震診断を行いましょ。お住まいの各市に相談窓口があります。耐震診断の結果をもとに、耐震補強・建て替えを検討します。1980年以前の住宅は基礎、土台、補強金物等において旧耐震基準で設計されていますので、建て替えを選択される場合が多くなります。1981年～1999年の住宅は壁量バランス、引抜金物、基礎等について改正がなされていますので、耐震補強とリフォームを一緒に検討されてはいかがでしょうか。当社では、耐震診断の手続きから建て替えリフォームのお手伝いを致します。皆様のご相談をお待ちしております。



新築分譲・注文住宅・不動産売買・リフォーム
賃貸仲介管理・住宅ローン相談は当社まで！

株式会社ジェー・アール・シー

〒242-0017 神奈川県大和市大和東3-8-6

TEL 046-261-6101 FAX 046-263-8060

ホームページ <http://www.jrc6101.com> メール yamato@jrc6101.com