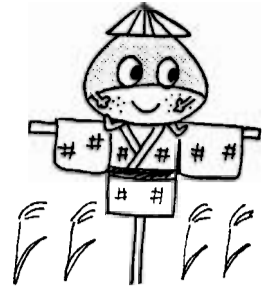


☆住まいる倶楽部☆

ひまわり会報



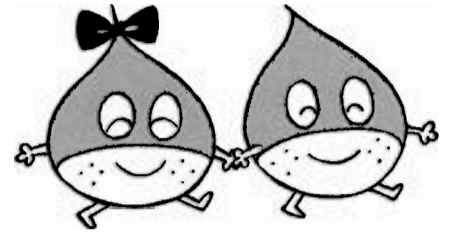
2007年
秋号

編集・発行

JRC

クリちゃんのお宅訪問！

お引渡から2年〇〇〇〇 住み心地を聞いてきました



【クリちゃんレポート】



建坪60坪の2世帯住宅
ホワイトとブルーのシンプルモダンな外装

※家造りのいきさつは？

子供の成長に伴い、そろそろマンションから戸建てにと考えていた所、古家付でしたが子供の学区内で90坪の土地が見つかったので決めました。建物の方は、JRCさんは色々建築に対して勉強している姿が伺え安心して任せられると思いお願いすることに決めました。低コストであったこともポイントですね。

※セルロースファイバー断熱材の効果はいかがですか？

期待通りの断熱効果が得られました。夏はほとんどエアコン要らずで冬も床暖房ひとつで快適なので、光熱費が節約できてます。夏の暑い時間帯でも不思議と家中蒸し暑くならないんです。又、シックハウスやアレルギーなどもなく快適に過ごせています。

※一番気に入っている部分は？

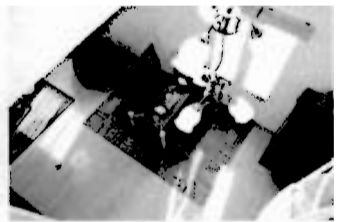
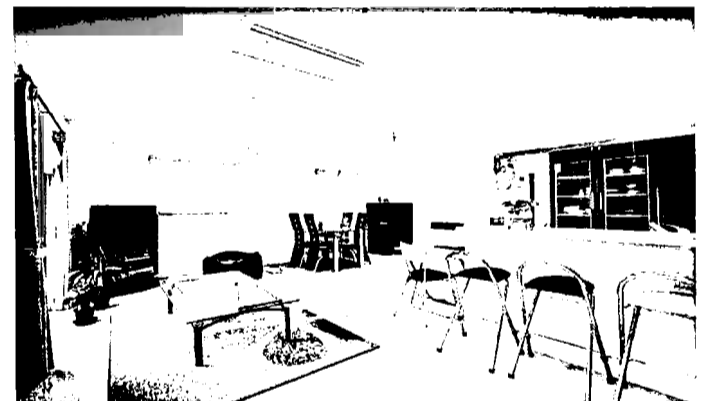
一番はらせん階段ですね。それに続くリビングは吹き抜けになっているので開放感があり明るく心地よい風が入ってきます。又浴室では12インチの大きなテレビとジェットバスでリラックスできます。収納を多く取ったので衣替えも不用品の整理も楽々出来ます。

※2年お住いになって住み心地は？

広いリビングでも冬は冷え冷えすることなくファンヒーター1個で十分に暖まります。夏は風通しが良く涼しいので快適に生活しています。IHクッキングヒーターは子供達も使用しても安心なので、一緒に調理することが増えました。今では子供が作ってくれることもあります。電気代も以前のマンションでは4人家族で電気・ガス代約23,000円だったが、今は2世帯7人家族で電気代約20,000円ガス代無しと、とても経済的です。

※子供たちにも聞きました。気に入っているところは？

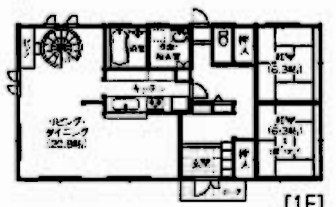
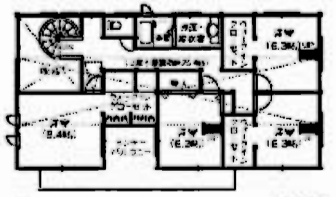
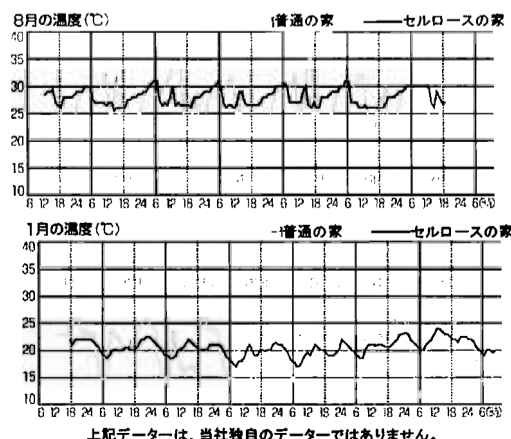
- ☆小学校からの友人に「豪邸」と言われる位自慢できる家です。(K君)
- ☆友達と部屋で遊ぶ時はほとんどロフトで遊んでいます。お話ししたりして、みんなこのロフトがお気に入りです。(Aちゃん)
- ☆暗くなるとお部屋の壁が光るのが気に入っています。(Hちゃん)



※建築を検討している方へ一言 アドバイスをお願いします

自分たちの家だから、自分たちの希望や思うことは全て担当者に伝え、打ち合わせは綿密に行いプロのアドバイスをよく聞いて納得しながら進めるといいと思います。また、資金計画が一番大事なことになるので、特に住宅ローンのことは、どこの銀行のどんな商品が自分たちに有利なのかよく聞くことが大事だと思います。最後に値段が高いとか安いとか会社の大きさで業者を選ぶのではなく安心して生涯お付き合いできる業者を選ぶことが家造りの成功のポイントだと思います。私達はとても安心して過ごしています。

セルロースファイバー断熱室内温度比較



《随想》

私の戦後六十年 ③

栗城博



金森久雄編著の「戦後経済の軌跡」(平成二年刊)には、「戦後の歴史は、昭和二〇年〜一九九年を復興期、三〇年〜四八年を高成長期、四九年〜六一年を調整期、その後を第四の発展期とするのが一般的な見方である」と書いている。私が上京し文京区駒込で生活を始めた昭和三十一年から三十二年は、復興期が終わり高成長期に入った時期にあたる。鉄鋼・石油・合成繊維・自動車・プラスチック・エレクトロニクス等の技術革新が始まり、民間の設備投資が増大し神武景気と騒がれたが、翌三三年には不況になるといふ底の浅さだった。

大学で経済学を学び実業界で成功する夢を見て上京した私だったが、高校卒業してから三年のブランクは大きく、大学入試の模擬テストにトライしてみてもこれは無理だと思った。日々の生活も食べるのに一杯一杯だったから、進学はあきらめ実社会で実業を学ぶことにした。

三才下の弟が、港区麻布の機械工具商に勤めていた。鉄を削るのに必要な機械や部品を販売している会社だった。ある日、弟の営業車に乗せてもらって、自動車部品の加工工場と船舶用タービンをつくっている工場に行った。その活気が凄く、これからの日本は工業立国だと確信し、同じ会社に就職させてもらい、会社の近くに引っ越した。

品川・目黒・世田谷・大田・川崎・横浜の京浜工業地帯を営業して廻っているうちに、この業界で独立したいと思うようになった。

この当時に台頭した企業に本田、ソニー、京セラ、アマダがあり、流通のイトヨーカ堂やお茶の伊藤園がある。いずれも小さな規模からスタートした企業であったが、この人達の才能に憧れ、ニュースな記事や雑誌を夢中になって読んでいた。

そして、三年がたった昭和三四年の春、大田区糞谷で念願の独立をした。

こう書くと格好が良いが、間口二間×奥行き一間の人様の玄関先を借りた店舗だった。机が二つ、電話一本、中古のスクーターとバイク、私と弟と総勢四人でスタートした。

少々の蓄えが運転資金のすべてだったので、独立して最初の仕事は仕入れ先の開拓であった。信用組合に当座開設ができたので、信用調査をしてくれ、掛売りにしてくれと依頼して廻った。独立したての二三才と二〇才の若造から「信用してくれ」と言われても何を信用できるだろう。今ならそう思う。

何回かお願いに上がっているうちに「真面目におやんなさい」と掛売りにしてくれる会社が一社でき、それを突破口に数社から仕入れが出来るようになり取扱商品を決めることが出来た。

発注した新品の機械が入荷する頃には、プレミア付きの価格で面白いように売れた。取引先に不要な中古機械があると買い手を見つけて売買した。在庫負担が少なくてすみ大いに助かった。そして、社員が増え、二階建ての店舗に借り換え、会社組織にするまで二年と掛からなかった。

つづく

汗と涙の大運動会

田代 陽子



～次は2年生・・よさこいダンシング～

鳴子を両手で鳴らしながら、心地よいリズムにあわせ、気持ちよく踊っている。チラチラと後ろを振り向き、私たち家族の存在を確かめながら、時には恥ずかしそうに、時には生意気な顔をして踊る僕ちゃん。そう、私の宝物、孫の『よしと』の出番です。

9月22日土曜日、秋だというのに「暑い」。ジリジリと、背中に照りつく太陽は、運動会日和を通り越して、真夏をぶり返すような海辺の日差しとなっていた。顔からの汗と、目尻から出る涙が一緒になって流れてきた。

孫の小学校2回目の運動会。会社を休んで出かけてきた。

社員には、休んで悪かったけれど、私にとって孫の成長を確かめる1日*可愛くて* *可愛くて*「ついこの間までは赤ちゃんだったのに」・・・何年経っても出る言葉は同じ、「こんなに大きくなって」・・・

うれし涙がまたも出てくる。

J・R・Cの 今月のリフォーム工事は...



大和市のF様邸です。F様は、ご主人様の『音楽鑑賞を十分に楽しみたい!』と言うご要望から従来のサッシを防音効果の高いサッシに、取替え交換工事を施工させていただきました。



また、F様のお宅は浄化槽で、サッシの工事期間中より本下水に変更すべきか...ご相談を賜っておりました。F様のお宅の前面道路には下水の本管が埋設されており、今後のことを考え排水管の切り替え工事と外構工事をお任せいただきました。

我が家の **耐震** 大丈夫?







壁量が足りない 地盤・基礎が弱い 引抜対策金物が無い

耐震補強工事で倒壊防止






仕口ダンパー(金物)を使用し、壁の補強です。 筋交いと土台や柱を金物で接合することにより、強度UP 開口部を補強することによって地震の時の逃げ道を確保 高強度、耐熱特性を併せ持っていて、鋼板の約5倍の引張強度があります。

平成7年1月17日午前5時46分に発生した阪神・淡路大震災では、6,434名もの人々が命を失いました。残念ながら、亡くなった方のうち54%が窒息死で、12%が圧死されており、いずれも建物の倒壊や家具の転倒・落下によるものとされています。つまり、この方々の命を奪ったのは地震ではなく、私たちを守るはずの「家」だったのです。

「家」を凶器にしないために、私たちは地震に強い家づくりについて、学ばなければなりません。

「我が家は大丈夫?」と思われた方、まずは耐震診断を行ってみてはいかがでしょうか。各自治体にて診断の費用を助成してくれます。診断の結果改修が必要であれば、改修費用の助成も行っています。詳しくは弊社へご連絡ください。

サブプライムローンから見る住宅ローンへの教訓

今年の7月下旬から8月にかけて、『サブプライムローン』というアメリカの住宅ローンが大きな問題になっているというニュースが報道されました。

サブプライムローンとは、所得水準が低い方、限度を超えた借入をしている方、過去にローンなどの返済の遅延があった方等々、通常の住宅ローンが借りられない方を対象とした住宅ローンです。サブプライムローンの金利は、借入当初は年5~6%と低いのですが、数年後に10%を超える高金利にアップされるケースが多いのが特徴です。

サブプライムローンを利用する人は、住宅の価格が上昇し、担保価値が上昇したことに伴い、金利が上がる前に金利の低い通常の住宅ローンに借り換え、返済が滞らないようにしてきました。住宅価格が上昇している局面では有効な住宅ローンだと思えます。

しかし、アメリカの住宅価格が停滞すると、建物の担保価値が上がらず、金利が低い通常の住宅ローンに借り換え出来ず、返済が滞るケースが続出してしまいます。

サブプライムローンの最大の課題点は、まさに日本が80年代後半のバブル期に経験したように、たとえ住宅価格が上昇し担保価値が高まる経済状態であったとしても、本人の信用力以上の住宅ローンを組んでしまった事だと考えられます。

つまり、住宅ローンを借りる事は、収入と返済額のバランスを考慮しながら、ご自身にとって最適で、無理のない住宅ローンを見つけるべきではないでしょうか。

ただし、最適な住宅ローンを見つけるには、返済額・ライフプラン等々を考慮する必要があるため、なかなか難しいと思います。

JRCでは、住宅ローンアドバイザーの有資格者が、親身になってご相談を賜っております。新規の借入を検討されている方はもとより、現在借入している住宅ローンについてお困りのことがあれば是非一度ご相談ください。お待ちしております。



大和市N様邸の工事日記!

8月17日より着工した大和市N様邸の新築工事は順調に進んでおります。



7月12日 地鎮祭
当日はあいにくの高気圧でしたが地鎮祭が始まるとピタッと雨が止み日差しも差し込んで来ました。



9月9日 上棟準備
基礎工事・前加工が終わり、上棟に向けて定機工事本日完了。いよいよ上棟です。



9月10日 上棟式
天候にも恵まれて上棟をすることができ、建物を見たN様は大変喜んでいました。夕方からはN様とN様のお友達とご一緒に上棟式を行いました。奥様が召かかっている三味線のお師匠様の演奏を聴かせて頂いたり、美味しい手料理を頂いたり、ついつい時間を忘れてしまう程とても楽しく思い出に残る上棟式となりました。



10月初旬
サイディング工事が完了し、現在は室内木工事、浴室やキッチン等の設置工事が始まりました。11月初旬には完成予定です。N様にお引渡しをさせていただく前に完成した建物を内覧いただける機会をご用意する予定です。お気軽にご参加ください。



こんな手口にご用心!! オレオレ詐欺 家賃版!?

賃貸物件の居住者に「家賃の振込み口座が変わりました。」という通知を送り、自分の口座にお金を振り込ませるオレオレ詐欺に似た犯罪が急増しています。

手口は、管理会社や大家が変更になった旨を告げ、犯人があらかじめ用意している『銀行口座』への振込を誘導する通知を賃貸マンションなどのポストに投函し、家賃を騙し取るという流れです。

家賃を振り込む口座番号等が変更になる際や管理会社や大家が変更となる場合は変更前から数回に渡って通知を行います。

もしも、そんな通知があった際には、まずは管理会社や大家さんに確認を行って下さい。

こんな偽名があなたを騙す…?

1. 架空の管理会社・不動産会社の名前を名乗るケース
 2. 実在するそのアパートの管理会社の名前を名乗るケース
 3. 大家さんの名前を勝手に名乗るケース
 4. 不明な弁護士及び司法書士を名乗るケース
 5. 公的機関・行政等と混同するような機関名を名乗るケース
- 『おかしいな…』と思ったら確認下さい!



神奈川で家を建てる 2007 冬号 10月29日発売!

『プレゼント』神奈川で家を建てる2007 冬号をご希望の方、先着30名様にお送りいたします。家造りの成功の近道は建てた人に学ぶこと。ご応募お待ちしております。



『神奈川で家を建てる』の掲載も4回目となりました。今回は茅ヶ崎市のT様邸をご紹介します。今回は茅ヶ崎市のT様邸をご紹介します。

オール電化&セルロースファイバー断熱材、屋根&外壁部分はW断熱仕様とT様のこだわり満載の建物となっております。

間取りに関しても2階リビングにすることにより、採光や風通しの良いプランが出来たと喜びの言葉をいただきました。



2階リビングの奥のキッチンにはオープンなカウンタータイプとして、広々とした印象を持たせている。



移動できるようになっている、オーダーメイドの屋根裏部屋への階段は、収納としても使えるスグレモノ

家族が増えて、4人になりました

今年7月上旬に次女が誕生しました。男の子を望んでいましたが、またしても女の子。でも、元気で生まれてきた次女を見たら、そんな気持ちはなくなりました。子供が生まれるという事はすごく嬉しい事です。

次女が誕生し、家族が4人になってからは、毎日がてんこ盛りです。まだ次女は手がかかる時期なので、必然的に長女よりも次女の方を面倒見ることが多くなります。その事に対して長女は構ってもらえない寂しさからか、次女に対してやきもちを焼きます・・・。

泣いている次女を抱き上げ慰めると、それを見て長女は嫉妬し、次女にピンタ!こんなことが毎日のように続いています。なんとかならないかなと妻と考えた結果、妻が長女を可愛がり、僕が次女を面倒見るという作戦をたてて、なんとか長女のやきもちが収まったようです。

なにはともあれ、今後も、子育てに悪戦苦闘しそうです。ただ、子供が日一日と成長しく姿は楽しく思います。

私も父親として、また社会人として多くの経験を重ね、力をつけていきたいです。

工務課 栗田 真也



土地を買って家を建てる！

今現在、お客様から一番多くご相談を戴く事は、「土地を買って家を建てる」と言うご要望です。

「土地を買って家を建てる」という事は一見、簡単な事のように思えますが、実際は難しい部分があり、多くのお客様がお悩みになっていらっしゃいます。何故「土地を買って家を建てる」ことがそんなに難しく大変なのでしょう？「不動産業者に行って土地を探し、土地を買い、その後ハウズビルダーで建築を依頼する」という手順は間違いないのですが、ここに大きな落とし穴があるのです。（私の経験談からお話させていただきます）

第一の事例はお客様が他の不動産業者で土地を購入し、JRCで建築のご注文を戴けるという事になりました。購入した土地は当初のご予算から大分オーバーして購入してこられたので、建築資金にしわ寄せが出てしまい、ご希望の設備を我慢しなければいけない状況になりました。折角のご希望でしたので、弊社も最大限努力いたしまして、ご希望の設備をお取り付けいたしましたがお客様も大変ご苦労がありました。土地・建物全体の資金計画を念入りに立てて、土地の購入時点で建物のご予算をきちんと把握する事が重要であった事例です。

第二の事例は敷地面積の有効活用を図りたいというご要望でしたが、接面道路が3mだった為、道路後退（セットバック）が在りご希望の建坪で建築する事が出来ませんでした。土地の売買契約書（重要事項説明書）にも、セットバックの事はきちんと記載されていましたが、お客様はご理解をされず契約をしてしまいました。契約をした不動産業者は「きちんと説明をした！」との一点張りでお客様に勝ち目はありませんでした。

第三の事例は古厩付き土地を買った後、古厩を壊して新築を建てる計画でしたが、建築確認の申請を出したところ、車庫部分の擁壁が今の建築基準に満たさないという事で擁壁を造り替えなければ、建築許可が出ない状況に陥りました。不動産業者も「中古住宅を買って頂いたので新築の計画は聞いていなかった。擁壁も売買の対象でした。」との事。この場合の不動産業者も物件引渡し後の擁壁については責任が無く、お客様もやむを得ず工事を行い、200万円の出費となってしまいました。

それから、土地を購入し決済する為に住宅ローンを利用する方も多いのですが、土地の住宅ローンは建築請負契約を締結していないとローンが組みにくい事を知らないお客様も多い事に驚かされます。土地を買って家を建てるという事は、実は土地選びと建物の建築の打合せを同時並行で進めていかなくては行けないのです。土地を見て、間取りプランを検討して設備なども含めて資金計画を作り、支払い条件を検討しなければいけません。勿論、パートナーとなる不動産業者、建築業者との綿密なる打ち合わせが必要ですので、お客様のホンネをぶつけられる業者を選ぶ事が重要です。

JRCでは皆様のご期待に添えるよう【土地を買って家を建てる】事を真剣に応援・お手伝いさせて頂いております。ご検討の際は是非お声掛け戴きます様お願い申し上げます。

代表取締役 栗城 健



フラット35が生まれ変わりました！！

平成19年10月1日以降にフラット35をお申込みされる場合は、収入基準と返済負担率が下記のように新しく変更になりました。

＜平成19年9月30日以前のお申込みの場合＞

年収	300万円未満	300万円以上 400万円未満	400万円以上 700万円未満	700万円以上
基準	25%	30%	35%	35%

＜平成19年10月1日
からお申込みの場合＞

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%	35%

このように平成19年10月1日以降にフラット35を申し込まれる場合は、それ以前にお申込みされた場合より、『全ての年収枠で借入が可能となる』『多くの金額を借入れ出来る』ようになりました。しかし、従来より多くの借入れが出来ると言う事は、資金計画の見通しが甘いと返済が滞る可能性が高くなったように思えます。今まで以上に厳密な資金計画が必要になってくるのではないのでしょうか。

JRCではお客様の収入、ライフプラン等を鑑みた資金計画をご提案しております。『どのような返済プランが自分達にとって有利なのか』『トータルの返済額を抑えたい』等々、資金計画でご相談がございましたらお気軽にご連絡ください。

※フラット35とは
最長35年間金利が変わらない住宅ローンです。住宅ローンの返済額が35年間変わらない事が特徴です。

住宅は『購入』VS『賃貸』

多くの方は『住宅を借りて住むのか』『購入または建築して住むのか』を選択しないと決めません。あなたならどちらを選びますか？今回は『賃貸』と『購入』のそれぞれのメリット・デメリットを検証したいと思います。

	賃貸	購入
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 生活環境の変化に応じて、引越しが気軽にできる。 地震や火災などの災害に遭い、建物が倒壊・滅失しても、契約が失効されるだけで、大きな借金を覚える可能性が少ない。 不動産価格が変動しても影響を受けにくい。 頭金のような、大きな支出がないため、余剰資産を運用することができる。 建物維持費用、固定資産税等の負担が軽い。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの支払いが終われば、月々の支出を減らすことができ、また自分の資産になる。 住宅ローン控除を受け、税金が戻ってくる。 リフォームが自由にできる。 世帯主に万が一のことがあっても、団体信用生命保険に加入していれば、住宅ローンを清算し、家族に家を残すことができる。 担保として使えるので、社会的信用度も高い。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 家賃をいくら支払っても自分の資産にならない。 自由にリフォームができない、ペットが飼えない等の制限がある。 高齢になると借りにくい。 借りている限り、家賃を支払わなければならない。 	<ul style="list-style-type: none"> 家族構成やライフスタイルが変わったりしても、住み替えが簡単にできない。 住宅設備、建物維持管理等のメンテナンス費用はすべて自己負担。 将来、土地や建物の価値が下落した場合、資産価値が下がってしまう。 地震や火災などの災害に遭い、建物が倒壊・滅失しても、住宅ローンは免除されず、払い続けなければならない。（但し、保険に加入していれば別）

『賃貸』『購入』のメリット・デメリットをしっかりと把握して、ライフスタイルや価値観などを考慮し『賃貸』にするか『購入』にするか選択するとよいと思います。

弊社では、今までに多くの方に、家探しのお手伝いをさせて頂いております。『賃貸』にするか『購入』にするかお悩みになる前に、まずはお気軽にご相談ください。お待ちしております。

～編集後記～

『暑さ寒さも彼岸まで』という諺がありますが、今年は彼岸を越えても真夏日が続く、大変厳しい天候でした。ただ9月23日の秋分の日を境に、涼しい陽気となり、ようやく秋を実感することができるようになりました。

今回のひまわり会報はいかがでしたでしょうか。今回ご紹介した『大和市N棟邸』の完成現場見学会を11月上旬の土・日に計画しております。開始日時が正式に決まりましたら、ダイレクトメールやホームページでご連絡いたします。ご興味がある方は是非ご参加ください。スタッフ一同お待ちしております。

新しい住文化を

JRC

創造し続けます

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>

e-mailアドレス yamato@jrc6101.com