

《住宅版エコポイント》制度を拡充



「住宅版エコポイント制度」は、省エネ型住宅の新築やリフォームを行った場合に、商品やサービスと交換できるポイントが付与される制度で、新築住宅には一律30万ポイント（30万円相当）、リフォームには工事内容に応じて最大30万ポイントが発行され、2010年3月8日より申請が開始されました。9月には、経済対策として本制度の1年延長が決定され、2011年12月31日までに工事着工（着手）したもののまでが対象となりました。

そして2010年12月1日政府は、2010年度補正予算の成立を受け、「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策」に位置付けられた住宅エコポイントの対象拡充について発表しました。拡充により、省エネ型リフォームにあわせて設置する太陽熱利用システム（ソーラーシステム）、節水型トイレ、高断熱浴槽の住宅設備についてもポイント発行の対象となります。これらの住宅設備については2011年1月以降に工事着手するものが対象で、2011年1月11日から申請受付を開始する予定となっています。

○太陽熱利用システムとは？

太陽の熱エネルギーを、熱のまま利用して、お風呂やお台所の給湯などに利用するシステム。太陽熱を集熱するシステムにポンプなどの動力を用いるものに限る。一定の集熱性能等が確認された強制循環型のもので、住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象。太陽光を電気に変える太陽光発電設備は対象外。

○節水型トイレとは？

少ない水量で洗浄できる便器をいい、一定の洗浄性能等が確認されたもので住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象。

○高断熱浴槽とは？

浴槽まわりを断熱する等、断熱性能を向上させるための工夫がされており、かつ専用の風呂ふたなどがセットになった浴槽をいう。一定の保温性能等が確認されたもので住宅エコポイント事務局に登録されたものが対象。

文面にあるように「事務局に登録」されたものが対象ですので、後で対象外の製品だったなどとならない様、十分確認する事が大切です。当社でもエコポイント対象リフォームを施工しておりますのでお問い合わせ下さい。
木本 史晴

土地探しからのマイホーム計画

新年の目標の中で”今年マイホームを持ちたい”とお考えの方もたくさんいらっしゃるかと思います。今回は土地探しの際に物件の資料、チラシ広告を見る時の注意点を話したいと思います。

今まで多くの土地をお探しのお客様とお会いしてきた中で土地の所在・面積・価格・最寄駅・交通の便などは細かくチェックしていますが「物件概要」はあまり細かくチェックしていないように感じます。それは専門用語が多く使われていることもあるかもしれません。

例えば建ぺい率・容積率・道路幅員はチェックされていますが用途地域による北側斜線、道路斜線等は充分理解されずに契約に至るケースが圧倒的に多く見受けられます。

実際に土地を契約して建物のご相談にご来社され、結果的にご希望の建物が建てられないケースも多々ありました。当たり前のことですが、土地を契約する前に必ず自分の希望の建物が予算を含めて建てられるかどうか確認することは大切です。

道路については現地を見た感じで判断してしまうケースがほとんどです。幅員4メートル、アスファルト舗装でも「道路」ではないケースがたくさんあります。

建築できる土地の要件は『4メートル以上の道路に2メートル以上接している』ことです。またここでいう「道路」とは建築基準法上の道路です。

詳細は割愛しますが道路の性質によって建築が可能か否か、可能な場合でも権利関係の問題等が絡むケースがありますので検討しようとする土地の道路が公道でない場合は不動産業者に納得のいくまで説明を受けていただくことはとても重要です。

設備では特に上水道は大切です。物件概要に前面道路、宅地内なしの表記の場合引込の費用を確認することが重要です。

実際に前面道路に水道管が埋設されていてもその管が細いため容量オーバーのため引込ができないケースもあります。

土地探しをする上で地盤の良し悪しも大切なポイントです。地盤調査の結果、軟弱な地盤の場合は改良工事費用も数十万単位で発生します。工事費が100万円を超えるケースもしばしばです。

地盤については土地購入の際には必ず不動産業者に質問してください。そして資金計画の際には予算計上することも忘れずに！

まだまだ注意すべき点はたくさんあります。物件によっても注意点は違います。念には念を入れて注意し過ぎるくらいが良いと思います。

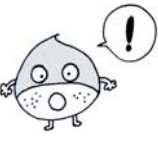
ご自分には無理という方は信頼できる不動産業者に任せることもよろしいかと思えます。

JRCではいつでも不動産・建築・相続などに関するご相談を承っております。どんな事でもご相談ください。



【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)

金利引き下げ幅拡大中 **延長**



【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）とは【フラット35】をお申し込みのお客様が、耐震性・省エネルギー性などに優れた住宅を取得される場合に【フラット35】のお借入金利を一定期間引き下げる制度です。

【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）には、【フラット35】S【フラット35】S（中古タイプ）【フラット35】S（20年金利引き下げタイプ）の3つの種類があります。

平成22年9月に閣議決定された「新成長戦略実現に向けた3段階の経済対策」に基づき、【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）の金利引き下げ幅拡大の適用期間が延長されます。

~~平成22年12月30日までのお申込分について適用~~



平成23年12月30日までのお申込分について適用

金利引き下げ幅：【フラット35】のお借入金利から

当初10年間 → 当初10年間
年利▲0.3% → 年利▲1.0%

※金利の引下げを受ける為には、機構が定める住宅の条件を満たす必要があります

【フラット35】S（優良住宅取得支援制度）には募集金額があります。募集期間中であっても、予定募集金額に達する見込みとなった場合は受付は終了となりますので、既にご検討されている方は、お急ぎ下さい。詳しくお知りになりたい方はお問合せ下さい。

賃貸物件 理想のお部屋を探すための3つのポイント

毎年2月頃から賃貸物件を探し始める方が多くなります。限られた時間で満足のいくお部屋が探せるかどうか、不安に思っている方も多いのではないでしょうか？お部屋探しは整理整頓と決断力がキーポイントとなります。これからご紹介するポイントを踏まえてお部屋探しをしていただければ、短期間でお気に入りのお部屋にめぐり合えると思います。

POINT 1 ★自分の希望条件を整理しておくこと

不動産会社へ行く前に、エリア、予算、広さ、引っ越し時期や設備などの希望条件を決めてから行くと相談もスムーズになります。また、最近はインターネットを活用される方も多くいるので、その場合は「希望条件」を元に物件を検索、その中から「希望条件」の優先順位が高い項目を満たしている物件に絞り込む、という方法が効率的です。

また、あまり予算がないようであれば、礼金・敷金が少なく済む物件をメインに探すという手があります。優先順位の高い項目に合う物件が出なければ、少し予算を上げる、エリアを広げてみる等、条件を緩和してみましょう。

POINT 2 ★内覧は、1日3件まで

物件資料をじっくり検討するだけでなく、不動産会社の担当者に物件や周辺環境などについて質問、意見を聞くなどして、内覧はベストと思える物件に絞り込むことが大切です。

1日3物件位を目安とします。似たような物件を駆け足で数多く見るよりも、条件に合致した物件をきっちり内覧するほうが満足度は高くなります。

また、内覧で満足いく部屋に出会えたら、入居のお申込をして、審査が通りましたら契約となります。内覧時に必要書類、契約予定日などを確認しておく、段取りよく準備が進められます。

POINT 3 ★転居に必要な準備を進める

物件を選び、入居のお申込をしたと同時にやっておきたいことがあります。それは転居にともなって行う諸手続や引っ越し手配です。

転出届けなど、引っ越し先が確定するまでできないこともありますが、不動産会社の担当者に相談しながら並行して進めることは進めておきましょう。

※インターネットの普及により内覧をしないで契約をする方が増え、トラブルも急増しています。時間が無くても必ず内覧することをお勧めします。