

JRCアドバイザー4人による緊急座談会開催！



木本 史晴



加藤 正明

昨年末、1年を思い返してみると住宅業界にも色々な事がありました。3月11日の東日本大震災というとても悲しい災害があり、原発事故などもまだ尾を引いている中ではありますが、住宅を購入（建築）する事に優遇されていた1年だったのも確かです。どんな1年だったかみんなで振り返ってみました。



小日向 昭弘



木村 幸美

木本： 早いもので今年も後少し。この1年間もたくさんの住宅セミナーを開催し、色々なご相談があったと思うがどんな相談や問い合わせが多かったか話あってみよう。

小日向： 色々あったけど、新商品の「戸建て賃貸住宅」の問い合わせが多かったよね。

加藤： 上草柳で初のセントマリアージュを建てたので、実際に見る事が出来るので好評だったね。

木村： アパートやマンションは多くの空き室が目立つけど、一戸建てに住みたい人は本当に多いよ。

小日向： だから戸建て賃貸住宅で資産運用することが本当に資産を有効に活用できる方法なんだよね。

木本： あと、住宅ローンの相談は今年もやっぱり多かったと思う。

木村： 住宅ローンの金利が▲1.7%も優遇してもらえるなんて実質0.775%の金利で借入できるんだもの、買い時ですね。

加藤： 住宅ローン控除で1%戻れば表面的には、支払い金利は0%だからね。私の時とは違っていい時代だよ……。

木村： 時代と言えば今年は住宅エコポイント制度の影響が大きかったですね。新築で30万ポイントだったし。

小日向： うん。一旦7月に終了したけど、12月には縮小ながらも復活したから来年も住宅購入についてはいい年になると思うよ。

木本： 確かエコ住宅の新築については、神奈川県であれば1戸当たりで15万ポイントだったよね。

加藤： そう、そしてエコリフォームについては最大30万ポイントで耐震改修は15万ポイントが加算されるようになったんだ。

小日向： ポイントの利用に関しては半分を被災地産品など被災地支援や活性化に資するものに限定する事になったんだ。

木村： 被災地のエコポイントは新築で30万ポイントでしたよね。

木本： そうそう。今年は新カリキュラムの住宅大学校を開催し、多くの方に参加頂き大好評だったね。

加藤： タイトルは「本当の住宅の引渡価格をご存知ですか？」

木村： 火災保険料を半分に節約する方法や、登記費用を安くする方法や完成保証を不要にする方法は「目からウロコ」という声が多かった。

小日向： 他にもこんな声があって、伝えた甲斐があったな。「大きな買い物なのに知らない部分が多くとても参考になった」「火災保険は全く知らなかった。保険料がこんな違うのは驚いた」「これで748万円？一般的な住宅と広さも変わらないの？」「建物だけでなく諸費用を安くする方法を知る事が出来た」

木本： 「終了後個別で相談をしたい」という方もいて、その方の聞きたい事を中心に話が出来たので、とても喜んでもらえたよ。

小日向： 都合が悪く参加できなかった方から「次はいつ開催？」という問い合わせから急遽開催した、「ミニ住宅大学校」も、聞きたい事中心の個別対応だった事から、こちらも大盛況だったね。

木村： でも忙しい時期の12月20までだったから、時期的に受講できない方もいたんじゃないかな～？……。

加藤： うん。やっぱり「師走」はなんだかんだと忙しいだろうね。

木本： じゃあ、新年も引き続き開催しようか。年明け早々は難しいから中旬くらいでどうだろう。

小日向： いいね。現場見学会も予定しているから、建物を見て貰いながらだと、より具体的に伝えられるし分かり易く参考になるよね。

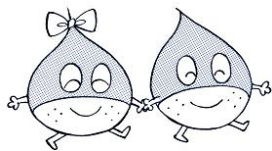
現場見学付き

という事で、

ミニ住宅大学校延長決定！

予約制 開催日：1月14日（土）～1月29日（日）
10：30～18：00までのお好きな時間帯でご予約下さい
046-261-6101 又は、<http://www.jrc6101.com>

賃貸借契約の定期借家制度をご存知ですか！



定期借家制度は不動産を貸借するオーナーさんの要望から生まれた制度です。

一般的な賃貸借契約（普通借家契約）では、一度貸借契約を締結すると、解約時や契約更新時の拒絶などを行なうには「正当事由」が必要となり、貸し手側からの契約解除は難しく、その為、「立ち退き」には多額の立ち退き料や労力が必要でした。また賃料改定や契約期間設定が弾力的に行なえず、結果的に賃貸ストックの有効利用が阻害されている経緯があります。

そこで1999年に成立した「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により誕生したのが定期借家制度です。

定期借家契約は契約期間を自由に設定でき、また「更新」という概念がない為、契約で定められた期間の満了とともに、賃貸契約は終了します。これにより、オーナー様は不良入居者を排除しやすくなるほか、契約期間や賃料設定などにも幅が出てマーケットに応じたより柔軟な賃貸住宅経営が出来る事になります。また借主も多様な「借り方」を選択することが可能となります。

この定期借家契約を上手に利用すれば、オーナー様のリスクも大きく軽減できます。今まで、「将来は子供を住ませたいが、入居者が退去してくれなかったら……」と貸したくても貸せなかった方の賃貸経営が可能になります。またこのような契約行為が可能であることを理解できれば、戸建て賃貸経営も、より安心して始めることができます。それに伴って、賃貸住宅が多くなりますので、借りたい方は多くの条件の中から選択することが出来るようになり双方にメリットがあります。

賃貸経営でご不明な点ございましたら、賃貸斡旋・管理も行なっている当社へぜひお問合せ下さい。

木本 史晴

マンションリフォーム紹介



前回号で紹介させて頂いた、大和市I様邸と海老名市F様邸のマンションリフォーム工事が完成いたしました。キッチン、ユニットバス、洗面化粧台、トイレなどの水廻りからフローリング、クロスの変更や部屋の間仕切り壁を取り払うなどの使用目的に合わせた【リノベーションリフォーム】も行なっております。

ご興味をお持ちいただいた方は是非この機会にご相談下さい。完成現場のご案内もさせていただきます。（小日向 昭弘）

大和市I様邸 リフォーム前



リフォーム後



コンクリートの状態まで建物を解体して配管工事、土台工事から行わせていただきました。タイル貼りの寒い浴槽から保温性の高いユニットバスに交換しております。キッチンは火を使わないので安全なIHクッキングヒーターを採用しました。

海老名市F様邸 リフォーム前



リフォーム後



壁付けキッチンを対面式のオープンキッチンに変更しました。フローリングも茶系からホワイトに変えて明るい室内になっております。今まで洗面化粧台がなかった間取りでしたので壁の厚みにピッタリな化粧台を新規に工事をいたしました。