

消費税アップ前にマイホームを買った方が良い？

消費税の引き上げが決まり、「消費税が上がる前にマイホームを買ったほうがいいのでしょうか？」という質問をセミナーなどで良く受けます。

消費税は、2014年4月に8%、15年10月に10%になります。ただ、マイホームの土地部分には、消費税はかかりません。たとえば、3000万円の一戸建てで土地価格1500万円、建物価格1500万円なら、消費税が8%になると建物価格の1500万円に対して3%支払いが増え、45万円高くなるということになり。10%なら、75万円高くなります。

ただし、6ヶ月前の13年9月30日までに建築請負工事の契約が完了した場合、引渡し日が14年4月1日以降でも消費税は5%が適用されます。注文住宅をご検討の場合は見逃せない経過措置です。

住宅関連のアンケートでも『消費税増税前が住宅購入の買い時』と回答される方が多く見受けられます。今の状況を見ていると、マイホームが欲しい人は、消費税アップ前に購入をするのではないかと思います。住宅業界の仕事をしている者としては心強い限りです。

しかしながら消費税が上がるからと無理して駆け込み購入する必要はないでしょう。焦って契約をして『こんなはずでは無かった』では済まされません。ではどうすれば良いのでしょうか。

まずは、希望条件を整理してしっかりと資金計画を立てることが重要です。土地購入をご検討の方は、希望条件に合った物件を比較検討することで相場感や周辺環境を身に付けていただき、注文住宅をご検討の方は、実際の建築現場をご覧になることで生活のイメージを養うことが重要になります。

住宅ローンにつきましても、現在は史上最低の低水準金利で借りることが出来ます。

消費税増税をきっかけに2013年はマイホームを検討するチャンスです。ご興味を持っていただいた方はこの機会に是非ご相談下さいませ。

皆様のご連絡をお待ちしております。

【小日向 昭弘】

お部屋探しDIARY

お部屋を探しに来店されたお客様に『いい部屋を探すのにいい時期はいつですか？』という質問を多くいただきます。最近では1年中がシーズンのように感じますが時期によって募集物件の数に違いがありますので下記のダイアリーを参考に、納得のお部屋探しをして下さいね。



混雑状況	★★★★★
新築物件	★★★★★
単身物件	★★★★★
ファミリー物件	★★

年明けから賃貸は繁忙期と言われる時期になります。年内に大学が決った高校生や就職・転職などを控えた人々が続々と探し始めます。シングル物件を探すならこの時期がオススメですが、繁忙期だけあって賃料等の交渉をするには少し困難な時期でもあります。新築物件の募集開始も多い時期です。



混雑状況	★★★★★
新築物件	★★★★★
単身物件	★★★★★
ファミリー物件	★★★

この時期は空室物件がどんどん決っていきます。探すのにも気合が必要で不動産屋さんもかなり混雑します。自分の希望する条件を整理して、いいお部屋に巡り合った時には決断力が勝負となります。



混雑状況	★★★★★
新築物件	★★★
単身物件	★★★★
ファミリー物件	★★★★★

3月上旬は部屋探しもピークになります。新社会人の方は勤務地も決まり2月の終わりから3月の頭は引越もピークになります。後半になると物件数も激減し、特にシングル物件を探すのは難しくなるので早めに探さないと妥協することも多くなってしまいかもかもしれません。

リフォームで快適&安心生活！ (一戸建て住宅の設備&耐震リフォーム)

今回、耐震リフォーム工事を行わせて頂きましたH様邸は、築35年程経ったご邸宅です。15年程前にH様は当社を通して中古で購入され、内装のリフォーム工事にも当社に依頼をいただいた際に、仕上がりの良さがH様に気に入っていただけただけです。毎年、年末のご挨拶でお伺いしていた所、顔と名前をH様に覚えていただいております。今回の工事依頼のご指名をいただいた次第です。

H様邸は昭和56年耐震基準改正される前に建てられた建物で、その頃の建物は耐力壁と接合部の補強が少なく、無筋コンクリート等が多く使われていたため、何年か前に基礎と柱及び土台を緊結するようにホールダウン金物の補強工事を行ったそうです。今回の修繕工事に於いては主に耐震補強、システムキッチン、部屋のフローリング工事、トタン屋根の塗装、木製雨戸の交換等を希望されていて、ご希望に合わせて提案をさせていただきました。

はじめにH様邸が建てられた当時の床と天井図面(大事な図面で、参考にしました)をお預かりして、CADで図面を入力した後に建物の状況を分析し、今回の工事内容に合わせてX軸Y軸方向に耐力壁の検討して「耐震補強案」を決めました。そして、H様と打合せをさせていただいたところ、ほぼ提案通りでご承認をいただきましたので、早速、11月中旬頃からリフォーム工事の着手をしました。耐震工事についての工事期間は約1週間掛かりました。

もし、お住まいの耐震に関する心配がございましたら、お気軽にご相談下さい。お住まいの状況に合ったご提案をさせていただきます。



キッチンを壁側から対面式に変更し、耐力壁を追加しました。



設計監理課主任
木造建築士
【陳 萌】

耐震リフォーム工事を提案します。



私たちは、巨大地震の合間を縫って命をつないでおります。耐震診断士の資格を得る為の講習を受けた時に、地震の世界地図→アジア→日本という順にデータをみるといかに日本が地震国であることを思い知らされます。

地震と建物を切り離して考えることは、不可避なので、倒れない壊れない家をつくるにはどのようにすればよいかをお伝えしたいと思います。

現在主流の耐震壁は、①柱と柱の間に突っ張り棒を入れる筋交い工法と②柱と梁の側面に構造用合板を張り付け釘をたくさん打って柱が倒れないようにする壁工法の2種類あります。更に新しい考え方の耐震壁が、制震ダンパーという地震エネルギーを吸収して揺れを抑える仕組みがあります。建物の耐震性能を高めるためには「耐力」だけでなく「変形」や「ねばり」の考え方も取り入れましょうということです。

【耐震とは、壁を増やし地震の揺れに耐える】

【制震とは、地震の揺れを吸収して揺れを抑える】

とご理解いただきたいと思います。JRCに展示しております制震ダンパーは、ダンパー部分に内蔵されている特殊ゴムが地震エネルギーを瞬時に熱エネルギーに変換し地震の揺れを逃がす効果があります。

リフォームにも対応可能ですので、弊社に来られた際は、是非実物をご覧になっていただければと思います。



①H様邸で行なった筋交い工法補強。
②制震ダンパーは地震の変形を最大60%軽減します。(事務所展示品)



2級建築士
耐震診断士
【大橋 幸一】