

～家造りレポート～

お日様サンサン降り注ぐ家



家づくりのいきさつは？

木本) ではまず、家づくりのいきさつを教えてください。
 H様) 最初は漠然と考えていただけだったけど奥さんの実家が建て替える話が出て、それならば隣同士に土地を買って2世帯住宅のようなご近所さんみたいにしたらいいよねって土地探しがスタートしました。
 木本) 皆で土地探しているときは楽しかったですよね～。
 H様) 本当に楽しかったですね～。結果的には僕たちだけ土地を購入、お父さん達は建て替えになってしまいましたけど。
 木本) でもご実家にも近い土地を購入出来ましたね。さて、土地の事はこの位にして、建物についてお聞きしていきたいと思います。



こだわった所は？

木本) では家づくりでこだわったところを教えてください。
 H様) 一番は玄関のシューズクロークです。
 奥様) 私のブーツや将来増えらるう娘の靴も一杯収納出来ます。
 木本) ご主人の靴は・・・？
 H様) ……。
 木本) ……と、他にはどうですか。
 H様) パルコニーもそうですね。
 奥様) 壁の状態だと外側は拭けないからいつでもきれいに布団が干せる様に格子状にした事です。
 木本) 他にも毎日のお手入れがしやすい様に様々な事を検証していましたね。
 H様) 生活しやすいプランニングもこだわりどころで、収納が多く取れたのは良かったです。



家を建てる絶対条件だったことは？

○お掃除しやすい家 ○日当たりが良い家 ○LDKと繋がる和室
 ○固定階段で上る小屋裏収納 ○シューズクローク
 ○トイレの収納 ○何より家族みんなで楽しく過ごせる家かな～。



これから考える方たちへ

木本) これから考える方へアドバイスをお願いします。
 H様) そうですね。まずは家族の中で条件を出し合うことが大切ですね。そしてお互いに本当に必要な事を洗い出して行くことだと思います。
 木本) 確かにお二人でよくお話しされていましたよね。取捨選択もはっきりされていた印象です。
 奥様) 小さいお子様がいらっしゃるなら、シューズクロークは絶対お勧めです。ベビーカーもおけるし、外で使うおもちゃやボールも収納できますしね。
 H様) 本当。棚も付けてもらったから収納もしやすいね。
 木本) 確かに今、希望する方が増えてきています。
 H様) あとは、お願いする会社さんが建てている所や、完成した家を何件も見ると良いですね。そうすると今のはやりなんかもわかるし、うちもこれを取り入れたいなんてことが出てきます。
 木本) 言えてますね。貴重な意見ありがとうございます。



JRCに決めた理由

木本) 最後に、今回私共にご付託頂けた理由をお願いします。
 H様) JRCさんは知人の方に紹介いただいたことがきっかけでしたが、話をしていくと土地探しでも出来ないとか、無理と言われたことが無く、どうしてもできないときには代替え案を提案してくださり、僕たちが求めていることを的確に提案してくれたことが決定要因でした。



家族構成
 ご主人(31歳)
 奥様(27歳)
 ゆずちゃん(3歳)

住宅ローン 変動VS固定 実証してみました

3,000万円を35年間で借り入れた場合

金利種別	適用金利	毎月支払額	年間支払額
変動金利	0.725%	80,895円	970,740円
35年間固定金利 (銀行長期固定)	2.900%	113,787円	1,365,444円
35年間固定金利 (フラット35)	2.250%	103,270円	1,239,240円

変動金利は店頭金利より-1.75%優遇 フラット35はSではない状態で試算

銀行長期金利VSフラット35固定金利

銀行の総支払額 1,365,444円×35年=47,790,540円
 フラット総支払額 1,239,240円×35年=43,373,400円

・フラット35は銀行で必要になる保証料約60万円が不要な為、銀行の総支払額に算入
 ・フラット35は銀行では銀行負担で加入できる団体信用生命保険制度が無く、保険に加入する場合自己負担の為保険料約216万円をフラットの総支払額に算入

結果 銀行長期固定の総返済額は**48,590,540円** フラットフラット35の総返済額は**45,533,400円**で**35の勝利**

フラット35固定金利VS変動金利

総支払額 変動金利 970,740円×35年= **33,975,900円**
 上記は金利の変動を考慮していない為5年に1度0.5%ずつ上昇したとして試算

1～5年	0.725%	4,853,700円	21～25年	2.725%	6,654,000円
6～10年	1.225%	5,272,020円	26～30年	3.225%	7,155,240円
11～15年	1.725%	5,711,820円	31～35年	3.725%	7,675,740円
16～20年	2.225%	6,172,620円	総支払額		43,495,140円

上記金利は店頭金利から1.75%優遇後の金利で表示しています

結果 31年目の店頭金利は、なんと**5.475%**にも**変動金利**なっている計算ですが、それでも**43,495,140円**での勝利!

上記の試算では、元金の減少分を考慮していない為、実際の総返済額はもっと低くなりますが、それでもフラット35とは約200万円の支払い差額になります。低金利の中、銀行では最大1.75%も優遇してくれる今、変動金利で住宅購入(建築)もお勧めします。

《木本 史晴》



困った問題! 空家について考える。

空き家対策特別措置法案が可決され、対策を必要とする空家は2013年度で820万件にも上り、これから更に増えるとの事です。

私の自宅周辺にも空家が目立ち、お手入れが行き届いていないお宅を多く目にします。

また、我が伯母も昨年より施設に入所し、自宅が空家となっております。当初、伯母は売却するつもりでいたのですが、いざ話を進めようとしたところでやっぱり「・・・」と言ってそのままに・・・

伯母の家は私の実家から車で約1時間ほどで、定期的に両親が手入れを行っています。

草むしりや植木のお手入れ、ゴミなど庭に投げ込まれていないか、換気をしたり、掃除をしたりと、ご近所の方に迷惑を掛けないようにしています。

今は両親ともに元気なので問題はありませんが、数年先はどうなるのかわかりません。『空き家対策特別措置法』が可決されたことをきっかけに、伯母をはじめ両親と再度話をし、皆が元気なうちに方向性だけは決めておきたいと思っています。



空き家対策特別措置法とは...?

- ①固定資産税の納税情報を利用して、空き家の所有者を把握しやすくする。
市町村長では所有者等を把握するために固定資産税の課税のための個人情報より空き家等に関するデータベースを整備して、所有者に空き家の活用を促進することを求めていきます。
- ②自治体による立ち入り調査や解体撤去の行政代執行が可能になる
市町村長では法律で規定する限度において空き家への立ち入り調査ができるようになります。
- ③危険な空き家の撤去や修繕を所有者に命令できる
必要に応じて、除去、修繕、立木や竹の伐採等の措置指導や助言、勧告、命令することができ、強制執行や過料の罰則も設けられました。

※空き家を空き家のまま維持していこうとすると、適正な管理に対して費用をかけなければならない時代に、間違いなく突入しているのです。ご相談ください。 《木村 幸美》