

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとげ、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2013年6月発行
発行:前田由紀夫
編集:(株)パピルス
株式会社円昭HP



マイホーム取得への道のり

アベノミクスの効果か不動産市場も上向きの指標が多くなってきました。都心ではマンションは多少割高でも契約される状況であり、不動産投資信託J-REITも軒並み高い指標を示しています。さて、このように不動産市況が活発なときだからこそ、マイホームを検討しようと思案される方も多いと思います。そこで、今回はマイホームを買うときの注意点について考えていきたいと思います。

一般的に、マイホームを購入するにはお金の問題である予算、住みたい地域の環境、建物の性能面等を考えます。お金の問題では、頭金にいくら必要で、月々の返済はいくらになるのか。また、住宅ローン減税とはどのような仕組みなのか。環境面ではどんな地域が家族の生活に望ましいのか、都市計画はどうなっているのか。また、建物はどのような工法が良いのか、どのような設備を付けたらよいのか等を考えなくてはなりません。

初めに、マイホームの予算ですが、分譲マンションや建売住宅を購入する場合、購入予算は年収の5倍以内、毎月の返済額は年収の20%以内、頭金は物件価格の20%程度あるのが理想だと言われています。つまり、年収600万の方であれば3,000万の物件、頭金は600万、月々の返済は10万円となります。これであればそれほど将来に苦勞する事はありません。

月々の返済は、金利が1%変わってくるだけで、トータルでの支払額は大きく変わってきます。次に、住宅ローン減税の仕組みですが、住宅ローンを利用してマイホームを購入した場合、ローンの金額の定割合分の所得税・住民税が控除される制度です。年末時の借入金金の1%が10年間減税されます。住宅ローンの残高が1,000万円であれば、その1%の10万円の税金が控除されます。ただ、限度額が決まっております。2013年に物件を取得した場合は、ローン残高の2,000万円分、税控除額20万円までしか対象になりません。実際にどれだけ税金が控除されるかは、ローン残高や、年収によつて変わってきます。中古住宅も住宅ローンの対象となりますが、限度額や対象物件の条件が新築とは異なります。省エネ住宅等は限度額が拡大します。

環境面では、都市計画に注意が必要です。市街化区域なのかそうでないのか、また建物が適法に建てられるか等は土地だけを見ては解りません。最寄りの役場や役所に問い合わせる必要があります。もつとも、不動産業者に聞けばおおよその内容は理解できるはずですが、この環境面で特に重要となるのが用途地域です。これは、都市計画法と建築基準法に基づき用途が決められた地域の事をいいます。第一種低層住居専用地域、工業専用地域まで12種類に

区分され、建物の用途の制限について細かく定められています。つまり、どのような建物がその地域に建つ可能性があるかがわかります。また、用途地域に応じ、容積率、敷地面積に対する延べ床面積の比や、建ぺい率、敷地面積に対する建築面積の比、建物の高さに対する規制がかかってきます。住宅地域の場合は、建物による近隣の日陰の影響を抑制する規制もあります。しかし、商業地域や工業地域では規制が緩く、高層ビルが建ち日陰が問題を起こす場合もあります。

建物の工法は、二戸建てでは木造が圧倒的に多く、マンションは鉄筋コンクリートの建物が多く建てられます。工法にはそれぞれ特徴がありますが、最近では「長期優良住宅」に認定されるものが主流になってきています。また、設備面では、省エネを考え、太陽光パネルを設置したり、コンピュータで電気使用料が解るシステムを採用したりするケースが増えています。しかし、どんなに良い建物を購入や新築しても問題が起る事はあります。そこで将来の問題箇所に対する責任をどうするかを考える必要があります。マイホームを購入した後、その建物等に重大な欠陥(「瑕疵」)が見つかった場合は、売り主に対して損害賠償請求や修理の請求をすることが出来ます。これを瑕疵担保責任といいます。不動産会社が売り主の場合は

2年の間に瑕疵が見つかるとその責任を追う事が義務づけられています。また、新築物件の場合には10年間に主要構造部分に瑕疵があった場合にその責任を追わなくてはなりません。不動産業者や工務店が倒産したため、瑕疵担保が保証されないケースが社会問題となったため、2009年から、新築物件に対する瑕疵担保保険制度が始まりました。

簡単に以上の点を頭に入れる必要があります。また、一般的なマイホーム取得での契約までの流れは、不動産業者に申し込みをして、平行して住宅ローンの支払い能力の審査を行います。問題なければ、売買契約へと進みます。物件に関する重要事項説明を受け、売買契約を締結し、同時に手付金を納めます。物件の引き渡しまでに住宅ローンの正式審査を経て、金銭消費貸借契約を締結します。この契約は引き渡しの数日までに完了させておく必要があります。引き渡し時に手付金を差し引いた残代金を支払い引き渡し、登記、抵当権(対金融機関)が設定されマイホームを手に入れます。

急ぎ足でマイホーム購入への道を考えましたが、高額な買い物だけに、いろいろな問題をクリアする必要がある事が解って頂けたでしょうか。一生に二度の買い物となる方も多いと思います。慎重かつスピーディーな判断で納得の行くマイホームを手に入れて頂きたいと思ひます。



木材利用ポイント

「木材利用ポイント事業の内容」

(1) 事業目的

地域材の適切な利用を確保することは、我が国における森林の適正な整備・保全、地球温暖化防止及び循環型社会の形成に貢献し、農山漁村地域の振興に大きく資するものです。このため、関係者による地域材の需要拡大の取組を促進し、地域材需要を大きく喚起する対策として、地域材の利用に対してポイントを付与し、第一次産業をはじめとした地域産業、ひいては農山漁村地域経済全体への波及効果を及ぼす取組への支援を行います。

(2) 木材利用ポイントの付与対象

地域材の利用拡大に取り組む登録工事業者等により工事又は製造された以下のものに木材利用ポイントを付与します。

① 木造住宅の新築、増築又は購入

「対象工法(※1)」によるものであり、主要構造材等において、過半に相当する量以上の対象地域材(※2)を使用するもの
使用する対象地域材の産地及び樹種を看板等により広く表示するもの

※1 対象工法: 樹種又は地域を示して定める以下の工法のほか、事業目的に照らし適切と認められるもの(対象地域材の十分な活用、住宅の施工や材の調達・加工等を通じ地

域の雇用、経済に対して大きな波及効果があることが明らかなもの)

スギ、ヒノキ、カラマツ、トドマツ、アカマツ、クロマツ、リュウキュウマツ又はアスナロを主要構造材等として過半使用する木造軸組工法
スギ、ヒノキ、カラマツ、トドマツを主要構造材等として過半使用する丸太組構法
スギ、ヒノキ、カラマツ、トドマツを主要構造材等として過半使用する枠組壁工法

※2 対象地域材: 1) 及び 2) のいずれも満たすもの
1) 以下のア～ウのいずれかの木材(産地等が証明される木材)

ア 都道府県等により産地が証明されるもの
イ 民間の第三者機関により認証された森林から産出されるもの

ウ 「木材・木材製品の合法性、持続可能性の証明のためのガイドライン」(林野庁)に基づき合法性が証明されるもの

2) 資源量が増加しているものとして、あらかじめ定める樹種又は事業目的に照らし適切と認められる樹種であること(対象地域材が使用されることを通じ、地域の雇用、経済に対して大きな波及効果があることが明らかなもの。) スギ、ヒノキ、カラマツ、トドマツ、アカマツ、クロマツ、リュウキュウマツ及びアスナロ

② 内装・外装木質化工事(住宅の床、内壁及び外壁)

対象地域材が過半を占める建築材料を使用する一定面積以上(床及び内壁では9㎡

以上、外壁では10㎡以上)の工事

③ 木材製品、木質ベレットストーブ等の購入
対象製品、木材利用ポイントの付与数等については、現在検討中

(3) 木材利用ポイントの付与数

① 木造住宅の新築、増築又は購入
1棟当たり30万ポイント。

② 内装・外装木質化工事(住宅の床、内壁及び外壁)
木質化工事の行われた床及び内壁については、1棟当たりの面積がそれぞれ9㎡以上、木質化工事の行われた外壁については、1棟当たりの面積が10㎡以上のものについて、以下の区分で木材利用ポイントを付与。

【床】

新築	9㎡ 2.1万ポイント 以降3㎡増えるごとに7千ポイントを加算
リフォーム	9㎡ 3万ポイント 以降3㎡増えるごとに1万ポイントを加算

【内装】

新築	9㎡ 1.5万ポイント 以降3㎡増えるごとに5千ポイントを加算
リフォーム	9㎡ 2.1万ポイント 以降3㎡増えるごとに7千ポイントを加算

【内装】

新築／ リフォーム	10㎡ 1.5万ポイント 以降10㎡増えるごとに1.5万ポイントを加算
--------------	----------------------------------------

内装及び外装木質化工事の合計ポイント付与数の上限は30万ポイント。

(林野庁)

コラム

木材利用促進法(林野庁)

第174回通常国会において「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」(平成22年法律第36号)が成立し、平成22年5月26日公布され、同年10月1日施行されました。我が国では、戦後、造林された人工林が資源として利用可能な時期を迎える一方、木材価格の下落等の影響などにより森林の手入れが十分に行われず、国土保全など森林の多面的機能の低下が大いに懸念される事態となっています。このような厳しい状況を克服するためには、木を使うことにより、森を育て、林業の再生を図ることが急務となっています。本法律は、こうした状況を踏まえ、現在、木造率が低く(平成20年度7.5%床面積ベース)今後の需要が期待できる公共建築物にターゲットを絞って、国が率先して木材利用に取り組むとともに、地方公共団体や民間事業者にも国の方針に即して主体的な取組を促し、住宅など一般建築物への波及効果を含め、木材全体の需要を拡大することをねらいとしています。

お勧めの一冊

海賊とよばれた男 上下巻

著者: 百田 尚樹

出版社: 講談社 価格: 上下巻共¥1,680-(税込)

タイトルにある、海賊とはなんぞであるのか。期待に胸を躍らせページを捲っていきと解ってきます。

これは、出光興産の創業者、出光佐三をモデルに書かれた自伝的な小説です。時代は第二次世界大戦を挟んで展開していきます。石油をめぐる「日章丸事件」は有名ですが、戦前、戦後の時代背景と、出来事が時系列順に詳細に描かれています。また、小さな商店から始まった会社(国岡商店=出光興産)は、タイムカードなし、歳首なし、定年なしという民族会社に徹し、大手石油会社や銀行、役人などの天下りも一切受け入れないという徹底した経営方針です。しかし、人生は苦難に次ぐ苦難、全財産をなくしたら乞食にでもなるといふ決意や従業員を家族と考え付き合っていく姿は素晴らしいものがあります。周りから強烈な圧力をかけられるのにも屈しない、こんな会社が生き残ってきたと思うと爽快な気分さえあります。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>