

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 建物の維持管理

こんにちは、プレシークの柴田です。先日の台風は、凄い雨が降りました。皆様のお宅では不具合などはございませんか。私の自宅は、今年始めに雨漏りと屋根外壁の修理をしておりまして、大丈夫でした。今までかなりの期間ほったらかしておいて、昔の漫画みたいに大雨の時は部屋の中にバケツを置いておくような生活をしていましたが、やはりしっかり直しておいた方がいいですね。マンションでは、管理会社がしっかり商売してくれまますので、建物メンテナンスを日常で意識しなくても、しっかり維持されますが、一戸建てではそうはいきません。よく、マンションと一戸建ての対比で、**マンションには管理費がある(高い)から一戸建てがいい**という方がいらっしゃいます。そこでちょっと比較をしてみましょう。マンションの場合、管理費を払うことにより、日常の清掃管理から建物維持管理まで自分でしなくてもいいというメリット、一戸建てでは自分で全て行わなくてはなりません。しかし、マンションは強制的に有無を言わず費用が掛かり、**一戸建てでは自分の意思で行える自由**があります。外壁塗装をする時、どんな色に塗り替えようか、いつ塗り替えようか、一戸建てなら自由です。究極の比較は、建て替えですね。建物維持管理にお金を掛けるなら、いっそのこと、一気に建て替えたいと思っても、マンションは出来ませんが一戸建てなら出来ます。だからと言って一戸建てが良いとは限りません。それぞれの特徴があり、それを踏まえて住宅を考えましょうということです。ちょっと不精な人で、お金を払っても維持管理を任せておきたいという方はマンション、まめで計画的な性格で建物維持管理をしっかり自分で出来る方は一戸建てとなります。逆な言い方をしますと、マンションはいくら自分でやりたくても自由にやれない、一戸建てを望む方は、**まめに計画的にメンテナンスをしていかなければならない**ということです。ここで一戸建てをご検討の方の中で、自分は性格的に向かないよと思った方も、まだ諦めないで下さい。一戸建てでも維持管理を任せる方法もあります。このニュースレターをお読みの方の半数の方はもうお気づきでしょう。もし分からない方はお尋ね下さい。そして、もっと大切なことは、住宅を購入する時には、購入することだけを考えるのではなく、その後生活をしていくことまで考えなければならぬということです。不動産を選ぶときでも、住宅ローンを選ぶときでも、目先の安さだけで選ぶのではなく、**先々のなが~い視点で考えていく**ことです。最初は安かったけど、後々費用が掛かってかえって高くなったなんてことがないようにして下さい。自戒の意味を込めて「安物買いの銭失い」「注意一秒怪我一生」ちょっと違うかな。柴田 誠

ホームページにて、東葛エリアで現在販売されている土地を単価別販売数でまとめた各沿線駅別・地域別の**土地販売状況レポート**を公開しました。このレポートを見ると、各駅ごとに、いくらぐらいの土地がどのくらい売り出されているのか、住所(たとえば酒井根とか)ごとに、いくらぐらいの土地がどのくらい売り出されているのかが分かります。さらに詳しい地域特性と相場がお知りになりたい方はお尋ね下さい。

《ミニニュース》・来年度税制改正案で、住宅減税措置で、**築年数の制限が撤廃**され、耐震性能を満たせば、全ての中古住宅が対象になる予定。現在、木造で築20年内、耐火建築で築25年内でない軽減が受けられなかったが、この改正により、中古住宅が売れやすくなる。主な減税措置は、住宅ローン減税・相続税の特例・贈与税の特例・登録免許税の軽減・不動産取得税の軽減。国土交通省の考えとして推測されるのは、中古住宅の取引が近年増えて来ているものの、諸外国と比べ、まだまだ低く、今回の改正により、質の良い中古住宅の流通を促進させる狙いかと思われます。「**もうスクラップアンドビルドの時代じゃないよ、住宅の量から質へ、耐久性を重視し建物の価値を見直そう**」というメッセージかもしれません。しかし、実際の不動産流通では、いくら軽減措置があっても、質の良いものは評価されるが、質が劣るものは価格競争力で苦戦を強いられると思われます。中古住宅市場が大きくなるということは、それだけ市場も整備され、購入者の目も厳しくなります。中古住宅についてのニュースですが、これから**新築をする方にも大切な**ニュースになりますので、ご検討の際は、この改正点もお考え下さい。

・皆様が住宅ローンを検討するときが一番頭を悩ませるのは、数ある金利タイプでどれを選べばいいのかということだと思います。国土交通省の2003年民間住宅ローン利用実態調査報告によると、一番利用されたのが、3年固定で、二番目が変動金利です。また、金利の先高感を反映して、前年より10年固定や全期間固定などの**長期固定型の利用者が増えて**おります。また、同調査では金融機関が融資審査をする際に考慮する項目も発表されました。内容は、1.借入年齢と完済年齢 2.返済負担率と年収 3.勤続年数と雇用形態 4.担保評価 5.他の債務 6.取引状況 7.勤務先内容 8.所有資産などとなっております。

《イベントお知らせ》10月16日(土)に柏・船橋にて「**土地の選び方セミナー**」が開催されます。不動産屋さんでは教えてくれない、土地の価格の妥当性や失敗しない土地の選び方などを具体的な事例をもとに、ご説明します。船橋午前10時より、柏は午後1時30分より行います。お問い合わせは、旭化成ホームズ船橋営業所0120-252810、柏営業所0120-626243まで