

住宅ローンの最新事情

資金計画 みに知識 ¥ ¥ ¥ その2 ¥ ¥ ¥  
土地を買うときに払う税金がアップします！！



資金計画の中で、意外と分かりにくい費用として税金があります。家づくりにはさまざまな税金がかかっています。どんなものがあるか、簡単にまとめてみました。

|        |  |
|--------|--|
| 印紙税    | 工事請負契約やローン契約、土地の売買契約に対する課税<br>* 2007年4月1日以降 特例措置廃止     |
| 不動産取得税 | 土地や建物などの不動産の取得に対する課税<br>* 2009年3月31日まで軽減措置延長           |
| 消費税    | 建物の建築費用、土地購入の際の仲介手数料に課税<br>(土地代金には課税されない) * 消費税引き上げを検討 |
| 登録免許税  | 建物の所有権保存登記やローンの借入で行う抵当権設定登記などに課税                       |
| 固定資産税  | 毎年1月1日時点で土地や建物を所有している人に対して課税                           |
| 贈与税    | 両親などから援助を受ける場合で110万円を超える分                              |

マークの税制は、近年中に納税額が増えるか、もしくは控除が縮小・廃止されるものです。たとえば、登録免許税の改正があった場合のシミュレーションは、改正前の1%から改正後2%に上がったときの税額の計算です。課税価格の大きな土地の場合は、税率が2倍になれば必要な諸費用の金額に影響してきますので、ちょっと気をつけておく必要がありますね。

土地を2000万円で購入した場合で、課税対象となる固定資産税評価額を時価の60%として計算  
 $2000万円 \times 60\% = 1200万円$

2008年3月31日までに登記する

$1200万円 \times 1\% = 12万円$

12万円の差

2008年4月1日以降に登記する

$1200万円 \times 2\% = 24万円$

今回は、2007年2008年に増税改正となる、住宅税制のお話です。

社長のコラム 竹沢彰規 一級建築士

竣工引渡し

これまで住宅建築をさせてもらっていただき、竣工引渡しの日こそ、最大のまた最良の嬉しく、目出度い日となります。お施主様とは計画段階を含め、もう1年近くいえ、それ以上のお付き合いが続いてきたことになるので、すからお互いにもう気心も分かり信頼関係も出来、お会いするのが楽しく、嬉しい関係になっています。



私が常に社員に言っている事でお客様には感謝の気持ちを忘れずにいるのは当然ですがそれとは別に建築のプロの視点で遠慮なく建設的なご提案を進め、施主様と一緒に建てるんだという意識を忘れるなというものです。従って担当の建築士が決まると計画から工事竣工まで数十時間に渡る打合せが続くこととなります。どこかの融通の利かないメーカーのように標準パックやセットになっていて打合せは出来るかぎり簡単に終え、早く次ぎの営業に走らなくて良いわけです。

また竣工引渡しの日からこそ、長く新しいお付き合いが始まる事を認識しなければなりません。これからが大切なお付き合いです。

近頃気になる 耐震診断・耐震補強って？ PART1.

日本木造住宅耐震補強事業者共同組合 (<http://www.mokutaikyoo.com/>) 加盟店

耐震診断とは？

「この家、地震で大丈夫かな？」「震度いくらまで耐えられるんだろう？」など誰でも少なからず不安があると思います。しかし、実物を壊れるまで揺らすことはできませんよね。そこで、ある程度計算によって、家がどのくらい今の基準を満たしているかを判断するのが耐震診断です。今の基準は昔よりも高強度を要求していますから、当時法律どおりに建築されていたとしても今の基準では厳しい結果になることがあります。当時手抜き工事だったということは関係ありません。今の基準は、概ね震度6強程度まで耐えられること。これは継続使用はできないが、生命に関わる倒壊まではしないような強度が基準になっています。

どう診断するのか？

まず何を見るのかと言いますと、

1. 建物が図面通りに建っているか？
2. 腐ったりしていないか？
3. どのように材料が組まれているか？
4. 土台と柱、柱と梁、筋交いの接合の仕方は？
5. 基礎の強度は？
6. 傾いたりしてない？  
などなど.....



次に、実際に診断に入るまえにご準備いただきたいのは、家の図面、1階床下収納の整理(床下に潜ります！)、2階屋根裏に登ることができる箇所の整理(小屋裏にも上がります！)です。一人の大工さんが建てたなら右側と左側で違う仕様の仕事をするとということはありませんから、見える範囲を丁寧にみる事ができれば、どんな仕事をされた家なのかおおよそ判断できます。

ここからパソコンとにらめっこです。家の図面から、今の基準で「これだけの強度は確保してください！」という『必要耐力』を算出し、今その家が「こんくらいは耐えられませ！」という『保有耐力』を求めます。そして、『保有耐力』÷『必要耐力』の値を『上部構造評点』と言います。

この『上部構造評点』の数値が  
1.5以上.....倒壊しない  
1.0以上1.5未満.....一応倒壊しない  
0.7以上1.0未満.....倒壊の危険あり  
0.7未満.....倒壊の危険性が高い  
という評価になります。

今回は実際の診断作業をご説明します。(林)

日頃のご愛顧に感謝して

さつまいも苗植え感謝祭開催！

自分で植えたさつまいも苗で(名札を付けます！)、秋にmyさつまいもを収穫しませんか？ご家族そろってご参加ください！！ご希望の方はご予約承りますので、フリーダイヤル、メール、どちらでも結構です。お待ちしております。



社員手作りの畝が完成しました

フリーダイヤル 0120-525-526 E-mail/user@egg-jp.com

場所：茨木市島4丁目/竹沢建設モデル住宅建設予定地(中華そば幸楽苑様裏)

日時：6月11日(日)

AM10:00~

(苗は300本準備しています)

\*当日は、冷たい飲み物もご用意しております。小さなお子様も一緒に、ご家族でご参加ください。近くにきれいな公園もあります。

\*モノレール沢良宜駅から徒歩約15分  
\*お車で越えしいたいても大丈夫です

