

**New!**  
**ふれあい通信**  
 夏号

平成25年夏号  
 発行  
 (株)高橋政雄設計事務所  
 さいたま市緑区中尾270  
 電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

**主な紙面**

住宅ローン金利上昇  
 省エネ工事補助金スタート  
 現場レポート「省エネ施工技術者」  
 平成24年度結果報告  
 3/31家づくりフェア  
 当社からのお願ひ

**イベント情報**

水まわりリフォームフェア  
 日 7月7日(日)  
 時間 10時～16時  
 場所 ヤマハシヨールーム

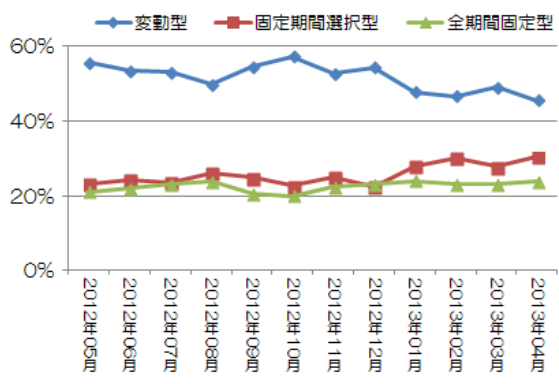
# 住宅ローン金利2カ月連続上昇

## 固定金利を選ぶ人が増加

大手銀行は、6月の住宅ローン金利を5月に続き引き上げました。歴史的にみればまだ低いですが、2011年9月以来の高い水準。上げ幅は5月の0.05%に対し、6月は0.2%と広がっています。

## 固定金利じわり増加

住宅金融支援機構の調査によると昨年末と比べ「変動型」は8.7%減少、「固定期間選択型」は7.9%増、「全期間固定型」は0.7%増加しています。



# 建築雑記帳

## 住宅ローン金利が0.1%上昇すると...

3,000万円を35年間で借り入れた場合、この0.1%の差は総返済額約60万円の増になります。

ちなみに2,000万円の住宅にかかる消費増税の負担は60万円。

つまり、「0.1%の金利上昇」と「3%の消費増税」は住宅購入者にとって同じくらいの負担となるわけです。



今、金利上昇を見込んで固定金利型を選ぶ人が多くなりました。

消費増税と金利上昇、そしてローン減税、ライフプランを考えながらの住宅購入をアドバイスできるように準備したいと思っています。

橋本健二

## 空家解体に補助金

国交省は、空き家を解体するのに最大8割の補助金を出す方針を固めた。災害時の危険を減らすためだそうです。

自己負担は最大2割で済みますので、空家解体は進むかもしれません。

また、解体して更地になると固定資産税が6倍(3倍)になる問題も将来的に見直す必要があるとみえています。

内容は昨年度とほぼ同様で、太陽光パネルや蓄電池、エネファーム、LED照明など省エネに関する工事をしたときに補助金がもらえます。また、集合住宅改修枠も新たにとられましたので、大家さんにとっても朗報ですね。

予算総額は前年比増。太陽光、エネファームは少し減額されているようです。大きく違う点は市内に本店がある事業者が工事をする場合、補助額がアップされることです。詳細は当社まで。

## 省エネ工事補助金スタート

さいたま市の新年度の省エネに関する補助金制度が発表されました。その名も「スマートホーム推進・創って減らす」機器設置補助金。

## 現場レポート

～鳥海が行く～

2020年までに新築住宅における省エネ基準適合率を100%とする目的とし、全国各地で「住宅省エネルギー施工技術者講習会」が行われています。

断熱材の施工は正しい施工方法で行わなければ十分な性能が発揮されません。そのためにも正しい施工・管理が重要なのです。

私も現場管理する者とし、しっかり勉強してきました。

講習の最後には試験がありましたが無事、修了書を頂くことができました。

鳥海和也



模型による講義中



橋本社長と私の修了書

# 平成24年度結果報告

さいたま市南部(旧浦和与野)耐震補強工事申請件数

- 1位 ○○建築設計
- 2位 (株)高橋政雄設計事務所
- 3位 新築○○さん

昨年度は大変多くの住宅を耐震化させて頂きました。市の資料によると当社は2位だそうです。

超大手不動産業者よりも多くの工事を行った事に自信を持ちながらも、まだ上がっていることを実感しました。

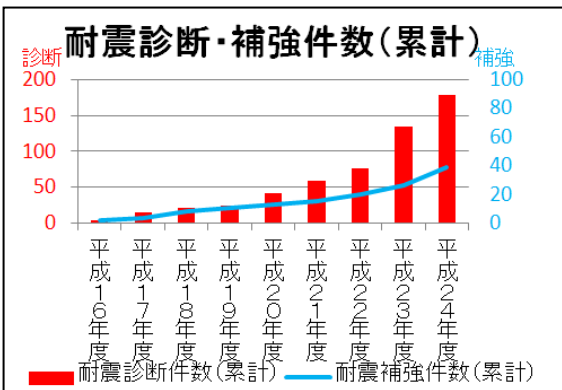
当社の施工班は多くありませんので、これ以上の棟数は難しいでしょう。だから1位は多分獲れません。

それよりも、一棟一棟心を込めて工事させて頂きたいと

さいたま市南部建築指導課資料より

- 11棟
- 9棟
- 8棟

思っております。工事を待たせてしまっている皆様、何とぞご理解ご協力をお願い致します。



## ～当社からのお願い～

消費増税の予定時期は、来年の4月1日です。いまのところ大きな混乱は見られませんが、年明けの1月から3月にかけて、リフォームの駆け込み需要が予想されます。

当社の施工班は多くありません。今でも、工事を待ってもらっている状況ですので、「楔の張替」や「畳の表替え」でも年内中に打ち合わせされることをお勧めいたします。出来るだけ多くのお客さまのご期待にこたえられるよう当社も努力いたしますが、早めのご対応をお願いいたします。

取締役社長 橋本健二



たくさんのご来場ありがとうございました。

## 3/31 家づくりフェア



雨予報と低気温にも関わらず、たくさんの方々にご来場いただきまして、社員一同深く感謝申し上げます。他社とは違う当社の新築工法はいかがでしたか？高品質の国産紀州材・地震を吸収する壁・工口で快適な高断熱材で作る家。新築や建替えをお考えの方や少しでもご興味のある方は、高橋設計までお気軽にお問い合わせください。皆さまのご期待に必ず応えます！ 高橋佑輔



## 編集後記

いつもご愛読いただき誠にありがとうございます。  
ございます。

今般、耐震改修促進法が改正され、  
「耐震診断義務化」の文字が秋ごろにマ  
スコミをにぎわすと思います。

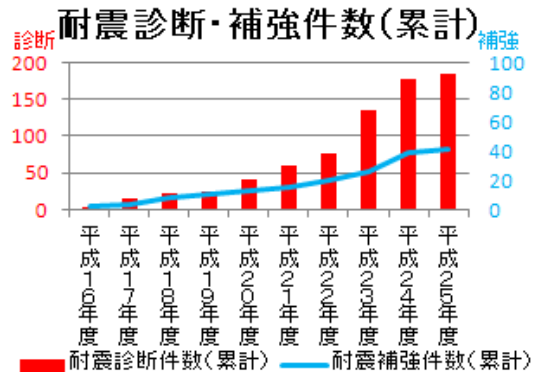
しかし、一般住宅は義務化ではなく努  
力義務です。ここのところ耐震リフォー  
ムトラブルが増えているという噂を聞き  
ます。義務化をうたう悪徳リフォーム詐  
欺に引っ掛からぬよう皆さまにはご注意  
願います。 社長 橋本健二


### 【会社案内】

- 設立 昭和59年1月(30年目)
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 7名
- 免許
  - 一級建築士事務所  
埼玉県知事登録(5)第2809
  - 建設業  
埼玉県知事許可(般-24)第36115
  - 宅地建物取引業  
埼玉県知事許可(7)第13550
- 資格
  - 一級建築士
  - 宅地建物取引主任者
  - 福祉住環境コーディネーター2級
  - ファイナンシャルプランニング技能士3級
  - ハウジングライフ(住生活)プランナー
  - 住宅省エネルギー施工技術者
  - 防災士
  - 甲種防火管理者
  - 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者
  - 埼玉県被災建築物応急危険度判定士
  - 埼玉県被災宅地危険度判定士
  - 埼玉県木づかいコーディネーター
  - 耐震診断・耐震改修技術者
  - さいたま市防災アドバイザー
- 加入団体
  - (一社)埼玉県建築士事務所協会
  - (公社)埼玉県宅地建物取引業協会
  - (一社)JBN

# 耐震診断件数

## 累計185件



 笑顔になれる家づくり

## (株)高橋政雄設計事務所

# ☎ 873-4244

さいたま市緑区中尾270

 <http://www.takahashi-sekkei.jp>

 <http://www.facebook.com/takahashiARCHITECT>

定休日 木・日・祝祭





# ふれあい通信 第2部

発行  
 (株)高橋政雄設計事務所  
 編集 蓮見健司  
 さいたま市緑区中尾270  
 電話048-873-4244  
<http://www.takahashi-sekkei.jp>

## 路線価って言葉はよく聞くけど、 実際何に使うものなの？

「路線価」が何に使われるかご存じだろうか？ 路線価は、相続税や贈与税を計算するにあたって、宅地（土地）の課税価格を評価するための基準となる価額だ。

宅地の価額がおおむね同一と認められる路線（道路）について、毎年1月1日を基準日として、地価公示価格、売買実例価額、鑑定評価額、精通者意見価格などを参考として、それぞれの路線の価額が国税庁から公表される。

一方、国土交通省が毎年3月下旬ごろ公表するのが、土地価格の指標となる「地価公示価格」だ。これは、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士が行った鑑定評価に基づき、その結果を審査し、必要な調整を行って評価するもの。路線価は地価公示価格と同様に、土地価格の指標となる。

### 路線価が上下すると 何がおこるのか？

実際に、路線価は地価公示価格の8割程度となるように評価されている。路線価が上がった場合、土地が高く売れてようになり、良いように思えるだろうが、相続税などの税金が増えるデメリットもある。逆に、路線価が下がっているときは、土地の取引価格にも相関性があるので、買い手にとっては買いやすく、相続税を払う人には税負担が少ないというメリットもある。特に今後は相続税についても課税強化されるので、路線価は単に上がれば良いというわけではないことを押さえておきたい。

	メリット	デメリット
路線価が上がった場合	土地売買代金が高くなる	税金負担が重くなる
路線価が下がった場合	税金負担が軽くなる	土地売買代金が安くなる

# 地震保険って何処まで補償されるの？

地震保険でカバーできるのは、地震や噴火、津波による損害です。保険対象になっている建物や家財が損壊や埋没、流出、火災などの被害を受けたときに保険金が支払われる。補償額は、建物には5000万円、家財には1000万円という上限がある。どんな損害で補償額が全額支払われるわけではなく、損害の大きさによって補償額は次のように3つに分けられる(表1)。

知っておきたいのは、「家に関わる場所だから」「家の中にあるものだから」といって、すべてが補償されるわけではないということ(表2)。例えば補償される「家財」には30万円を超える宝石や美術品、骨董品などの、いわゆるぜいたく品や株券や現金は含まれていない。

また、家屋の主要構造部に建物時価の3%以上の損害がなければ、敷地内の物置が全壊したとしても、塀や門扉が使えなくなっていたとしても、保険金は支払われないのだ。

地震保険では損害が3区分されている(表1)

	損害の状況		支払われる保険金 (ただし、時価が限界)
	建物	家財	
全損	主要構造部の損害額が、建物の時価の50%以上の場合 消失・流失した床面積が、建物の延べ床面積の70%以上の場合	家財の損害額が、家財の時価の80%以上	契約金額の100%
半損	主要構造部の損害額が、建物の時価の20~50%未満の場合 消失・流失した床面積が、建物の延べ床面積の20~70%未満の場合	家財の損害額が、家財の時価の30~80%未満	契約金額の50%
一部損	主要構造部の損害額が、建物の時価の3~20%未満の場合 全損・半損に至らない建物が、床下浸水または地盤面から45cmを超える浸水	家財の損害額が、家財の時価の10~30%未満	契約金額の5%

地震保険には補償されないものがある(表2)

建物に含まれないものの例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家屋に被害がない場合の塀、門、物置</li> <li>・住居から独立した専用店舗、事務所</li> </ul>
家財に含まれないものの例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30万円を超える貴金属、美術品、骨董品、書画などのぜいたく品</li> <li>・小切手や株券などの有価証券、現金</li> <li>・住居から独立した専用店舗、事務所にある動産</li> </ul>