



平成28年春号
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

三世代同居特集
どうなる？マイナス金利
住宅ローン借り換え増
現場レポート「築32年の家賃を1万円アップ」
注目ニュース「トイレ汚れの新技術」

イベント情報

第6回ふれあい感謝祭
日時 3月27日(日) 10時~15時
場所 (株)高橋政雄設計事務所 駐車場
システムキッチンリフォームフェア
日時 5月28日(土) 10時~16時
場所 トクラス埼玉ショールーム

三世代同居に優遇

再び「集まってくる時代」へ

三世代同居住宅（二世帯住宅）が注目されています。きっかけは補助金や減税など国策によるものだが、経済的、社会的にも潜在需要が高まっています。

世帯年収の中央値は415万円、平均値は528万円。平均以下の世帯が約6割を占める一方で、世帯年収800万以上も2割存在している二極化が見えます。世帯年収自体も20年前と比べて135万円減少していて一般家庭の家計は苦しく、住宅予算の低下につながっています。

世帯年収を上げるには共働きに、家計を楽にするには光熱費などを引き下げることが有効で、三世代

同居（二世帯住宅）は有力な選択肢です。

そもそも核家族化が加速したのは高度経済成長以降です。低成長に戻った日本が、近居を超えて再び三世代同居（＋共働き）を選択していくのは自然な変化だといえるでしょう。

背景には価値観の変化があります。娘と親の結びつきが強くなり、妻の両親との同居を受け入れる夫も増えています。この傾向は「シェア」を当たり前とする若年

層世代が住宅取得期に入ったと言えるでしょう。

三世代同居率は全国平均で10・

6%。共働き率が高いほど同居率

も高く、共働き率が6割近い山形

三世代同居とは？

三世代同居に対応していると認められる要件は、キッチン、浴室、トイレ、玄関のうちいずれか二つ以上を複数箇所を住宅内に設置することです。つまりトイレ二箇所、キッチン二箇所があれば三世代同居住宅と見なされ、補助・減税の対象となります。

補助・減税は？

新築の場合は、「地域型住宅グリーン化事業」に併設して三世代同居に対応すれば30万円補助、ゼ

県・福井県では三世代同居率は2割を超えています。
内閣府の調べでは親との同居を望む人が20%存在しています。

ゼロエネルギー住宅と組み合わせれば最大215万円の補助が受けられます。

リフォームの場合は、三世代同居に対応させる為の工事が対象となります。今までの減税は、耐震、バリアフリー、省エネのみでしたが、ここに三世代同居が加わり、最大25万円の所得税控除ができるようになります。

また、長期優良リフォームと同時三世代対応させることによって、最大50万円の補助金を受けることも可能です。

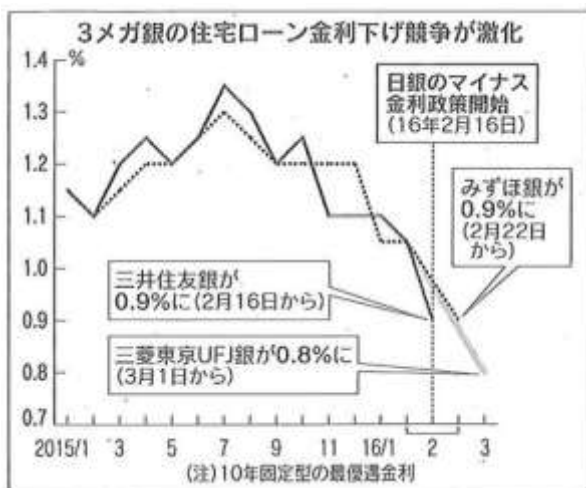
ぞくぞくになる？マイナス金利

日銀のマイナス金利政策を受け、銀行による住宅ローン金利引き下げ競争が激しくなってきました。三菱東京UFJ銀行は3メガバンクで最低の0.8%にします。家計には金融緩和の恩恵が広がります。

3メガバンクの三井住友銀行は0.8%、三菱東京UFJ銀行も0.8%、みずほ銀行は0.9%になることで金利引き下げ競争になるのは必至です。地方銀行では、静岡銀行が0.85%、武蔵野銀行が0.9%になります。

住宅ローン市場では近年、インターネット専業銀行などが大手銀よりも低い金利をアピールしていましたが、大手銀が低金利帯に乗り出してきたことで、銀行間の顧客獲得競争は一段と激しくなりました。

今後の焦点は、引き下げが変動型にも波及するかどうかです。住宅金融支援機構の調査では新規借り入れの5割が変動型を選んでい



ます。変動型の金利変更は既存ローン契約者にも反映される為、銀行にとって影響が大きいのです。三菱東京UFJ銀やみずほ銀行は変動金利を0.625%としたばかりで、さらなる引き下げには慎重になっています。

住宅ローン借り換え増える



日銀のマイナス金利を受け、住宅ローンの借り換えが急増しています。主要8銀行の2月の借り換え申込件数は前年同月比2.5倍に増え、1月と比べても4倍に増えています。

借り換えにともない保証料などの諸費用が必要になる為、単に金利が下がったからといって借り換えて得をするとは限りません。一般的に50万から70万円かかる諸費用を考えるとメリットがあるのは「ローン残高が1000万円以上」「返済期間が残り10年以上」「今借りているローンとの金利差が1.0%以上」に当てはまる場合とされています。借り換えると月1万~2万程度負担が減ることもあります。

借り換えて得をするのは...

- ①住宅ローン残高が1000万円以上
- ②返済期間が残り10年以上
- ③今借りているローンとの金利差が1.0%以上

借入残高の1%が10年間控除される住宅ローン減税。11年目からは減税がなくなるのでこの機会に借り換えを検討されるのもいいかも知れません。

3月27日(日)

ふれあい感謝祭にて

「住宅ローン借り換え相談会」

主催:(株)高橋政雄設計事務所

協力:埼玉県信用金庫(さいしん)



築32年の家賃を1万円アップ ↑

マンションやアパートは年々賃料は下がっていきます。また、賃料を下げたにも関わらず入居者が入らないこともあります。

通常、入居者が退室する際は新しく募集するために内装・クリーニングなどの工事をします。その費用に掛かる金額を一部金として工事することにより賃料のアップ・空室の改善ができます。

東浦和リノベーション工事

築32年のマンションの1室内を工事しました。工事内容は2DKから1LDKへの間取り変更の他、水回りの交換も行いました。

工事後の室内は築32年とは思えない、新築のような空間となりました。

ビフォー

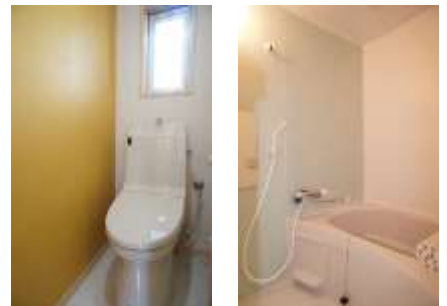


アフター



間取り変更 新規内装

設備機器交換



1月30日(土)に弊社主催の「日帰り耐震バスツアー」を開催しました。今回で4回目のバスツアーとなりましたが、お陰様で沢山のお客様にご参加頂き、大変賑わいのある素敵なツアーになりました。スタッフ一同、感謝申し上げます。

第4回 日帰りバスツアー お礼

ご参加の皆様におかれましては、浅草寺のお参りから始まり、東京ビッグサイトの耐震博覧会、築地場外市場のお買い物など盛り沢山の内容で、ご満足頂けたかと思っております。

弊社は、今後もOBや新規のお客様と触れ合える貴重な機会を通して、皆様の住まいづくりのお手伝いをさせて頂ければと思っておりますので、今後ともどうぞ宜しくお願い申し上げます。
高橋佑輔

リクシルは、トイレ汚れの4大原因(キズ汚れ、細菌汚れ、汚物汚れ、水アカ汚れ)をすべて解消できる衛生陶器技術「アクアセラミック」を開発したと発表しました。便器に採用した場合、便鉢の流水面に関しては、ほぼ掃除がいらなくなると思います。4月からトイレを皮切りに洗面台にも展開

していきます。防汚の働きを担う特殊な物質をやきものの釉薬と一体化させることに成功。新技術はその課題を解決している。「キレイが100年つづく」としています。リクシル副社長は「トイレの4大汚れをシャットアウトできる世界初の衛生陶器」と話しています。

注目ニュース

トイレ汚れの4大原因を解決する新技術





おいしい♡まんぷく♡
ご近所のおすすめランチ

ポレポレ

Cafe「PolePole」さん



今回ご紹介するお店は、女性が大好きなカフェです♡
「ポレポレ」さんのおすすめランチは、週替わりランチです!

毎週違うメニューで、お野菜などをたっぷり使った、優しくて…ほっこり美味しいお食事を提供してくれるんです♡
ちなみに、この週のメニューは雛祭りでしたので、ちらし寿司・小鉢3品・かきたま汁(●^u^●)

食後には本格コーヒーか紅茶も付いて1080円♡和室個室もあるのでお子様連れにも人気みたい☆
是非ポレポレさんのランチ食べに行きましょう♡♡

酒井菜美絵



PolePole さいたま市緑区中尾2109-1

電話:048-874-2819

定休日:月・火・水

【会社案内】

●設立 昭和59年2月

●資本金 2,000万円

●従業員数 8名

●免許

一級建築士事務所登録

埼玉県知事登録(6)第2809号

建設業許可

埼玉県知事許可(般-24)第36115号

宅地建物取引業許可

埼玉県知事許可(7)第13550号

●資格

一級建築士

2名

宅地建物取引士

5名

福祉住環境コーディネーター2級

1名

住宅省エネルギー設計技術者

2名

住宅省エネルギー施工技術者

2名

既存住宅現況検査技術者

1名

震災建築物被災度区分判定・復旧技術者

1名

埼玉県被災建築物応急危険度判定士

2名

埼玉県被災宅地危険度判定士

1名

埼玉県木づかいコーディネーター

1名

埼玉県木づかい耐震エコリフォーム相談員

1名

耐震診断・耐震改修技術者

1名

さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)

2名

防災士

1名

甲種防火管理者

2名

さいたま市防災アドバイザー

1名

秘書検定2級

1名

簿記2級

1名

整理収納アドバイザー2級

1名

ファイナンシャルプランニング技能士3級

1名

少額短期保険募集人

1名

●加入団体

一般社団法人埼玉県建築士事務所協会

一般社団法人JBN(全国工務店協会)

埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)

埼玉木造建築協会

公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会



フェイスブックにてイベント情報などを発信しています。
FBだけのお得な情報もありますよ。



高橋政雄設計事務所 FB



笑顔になれる家づくり

(株)高橋政雄設計事務所
たかはしリフォーム工房

☎873-4244

www.takahashi-sekkei.jp

さいたま市緑区中尾270

定休日 木・日・祝祭

