



## 住宅の建て時について

師走となれば何かと気忙しくなるのは致し方のないことですが、今年の住宅業界は師走の忙しさなど吹き飛ばすほどの混乱が続いています。

消費税増税前の駆け込み、アベノミクスによる景気高揚感、継続する低金利などの要因がありますが、とにかく住宅会社は大忙しの状況です。

一時的に集中している需要で、職人さんの不足や資材の高騰が続き、住宅の建築費用も上がっている傾向があります。

建築コストのみを考えれば、新築着工数が落ち着く増税後の方が下がる可能性が予測されています。なによりも、注文住宅は着工前の打合せが重要となるので、しっかりと打合せができる環境も大切と言えます。

しかし、住宅ローンを組む場合、その時の金利がとても重要となるので、こればかりは予測し難い状況が続いています。

数年前から上がる、上がると言われた金利も僅かですが下がり、今後も景気浮揚の対策上、金利の大幅上昇はないと考えて良さそうです。

## 中古住宅の考え方

現在は、世帯数を超える住宅がすでに存在しており、余っている状況です。そんな中これだけの新築需要があるということは、まだまだストック住宅と言えるほど良質な中古住宅が少ないことと、中古住宅の評価基準が曖昧で、中古住宅を流通させる仕組みが根付いていないことが原因と考えられます。

単純に「中古は嫌だ」というご意見もありますが、資源やエネルギー環境の観点から、国としては今後中古住宅を積極的に流通させることに力を注いでいるようです。中古住宅を検討する場合、その価値が妥当であるか、住んだ後のメンテナンスを行える建築会社があるか、などの検証が必要です。

中古住宅は安いコストが魅力ですが、信頼のおける建築会社にその住宅の良し悪しを見てもらい、購入後のメンテナンスも依頼できる環境を整えてから購入することをお勧めしています。

中古住宅は、瑕疵保険のついた物件が安心感がありお勧めとなります。この瑕疵保険を付与できる中古住宅は、検査法人の要件をクリアしております。

## 賃貸が良いか、戸建が良いか

賃貸と戸建、どちらが良いかといった議論が良くされますが、地域や生活環境によるところが大きいのが現状です。

ただし、現在それなりの家賃で賃貸に住んでいて、いつか戸建を持つ意思があるのであれば、少しでも早く購入することがお得になります。

家賃を払い続けても資産になることはありませんが、住宅ローンであれば支払が完了すると自分の持ち物になります。

更に、家賃は滞納を続けると退去させられますが、フラット35などの住宅ローンであれば支払ができない原因がはっきりしている場合、支払猶予も在り得ます。一概にローンを組むことをリスクと捉えるのは早計とも言えそうです。

しかしながら新築住宅にも固定資産税などの税金や、建物の機能を維持する為のメンテナンスコストが必要になります。

外壁や屋根などの外部まわりはもちろん、換気扇や給湯器、冷暖房機器などの設備機器は期間が経てば必ずメンテナンスが必要となります。

住宅の建て時、中古住宅、賃貸、メンテナンスなどについてなど記載してきましたが、最終的にこれらの疑問や悩みに対して、親身になって一緒に考えてくれる住宅会社を選択することが、お客様にとって一番大切なことのように。

建築会社は、その全てのノウハウを習得することは難しいとしても「一緒に考える」という姿勢を持つことが重要と言えます。

(著 福地 智)

## 孝太の知恵袋

### 窓ガラスの大掃除はゴムベラで

年に一度の大掃除。窓ガラスも、普段よりいっそう綺麗にしたいもんだね。こんなときは、ゴムベラを使うと、ガラスが見違えるように綺麗になるんだよ。まずね、ガラス全体に霧吹きで水を掛けて、それからゴムベラで上から下へガラスをしごくんだよ。水が下へ流れ落ちるから、タオルや布をゴムベラのすぐ下にあてがってやるといいよ。仕上げに、乾いた布で拭いて、できあがり。

建築情報や知識は、ファース本部オフィシャルサイトで!



ファースの家

検索

