



令和元年冬号

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「0%」時代到来
ブロック塀対策 9000校が未完了
ブロック塀の解体建て替えには助成金がでます
住宅の転貸 規制に新法
見沼代用水 世界かんがい遺産に

イベント情報

第6回ふれあいワークショップ
日時 11月16日(土) 10時~12時

住宅ローン「0%」時代到来

減税効果でおつりも

住宅ローンの金利が一段と低下しています。長期の固定金利型でも1%を切る例が珍しくなくなってきました。住宅ローン控除により減税を受ければ利息を払ってもなお、おつりがくる状況さえうまれています。

お金を借りるほど得をするというマイナス金利の状態が本格化しています。理由は年末のローン残高の1%相当が10年にわたって税額控除される住宅ローン減税にあります。金利1%未満でローンを組めば、支払う利息より税額控除の方が大きくなり差額は家計に入ります。一種のマイナス金利です。

これまで金利が1%を下回る例は変動型や10年固定などの商品が中心でした。将来の金利上昇リ

スクを負う代わりにマイナス金利の恩恵を受ける構図でした。しかし、住宅金融支援機構が金融機関と提携して手掛ける全期間固定型「フラット35」でも条件によって金利が1%を切る例が増えていきます。さらに省エネ性など一定の基準を満たすと最長で当初10年金利が0・25%優遇される仕組みがあります。

1%未満の固定金利ローンを利用すれば理論上は減税対象の期間中、金利上昇リスクを負わずにマイナ

ス金利の恩恵が受けられます。フラット35は一般的な変動型ローンなどに比べて金融機関による融資審査のハードルが低いとされています。これまで一部のネット銀行などは低い金利で融資する際、審査を厳しくする傾向があり

安易な借り入れには注意

減税の恩恵をすべて受け切るには13年という長い期間がかかります。その間に収入が減って課税対象所得が減れば減税の恩恵は薄れることもあります。

急病や失業によって収入が途絶えれば最悪です。共働きでペアローンを組んで共に減税を受ける場合も、出産や育児によって収入が減る可能性も頭に入れておきたいところです。実際に減収になれ

ました。これに対してフラット35の場合、金融機関が融資対象の層を広げる可能性が高いそう。ローン減税の対象期間は13年間。上手に活用すれば低金利と減税のメリットを生かせます。

毎月のローン返済が厳しくなるうえ、減税メリットが薄れるダブルパンチもあります。借り入れを少なくするために頭金を多く用意する場合は収入減や急な出費に対応できないこともあります。住宅ローンをいったん組めば、その返済負担が長期にわたり家計を縛りかねません。メリットとリスクを新調に見比べる姿勢が今まで以上に必要になっています。

ブロック塀対策 9000校が未完了

2018年6月に発生した大阪北部地震で危険性が指摘されたブロック塀について文科省は、全国の学校における安全対策の進捗を公表しました。ブロック塀がある学校の半数近くになる約9千校で撤去などの対策や安全点検が済んでいなかったことが分かりました。

大阪北部地震では小学校のブロック塀が倒れ、通学中の小学4年生が下敷きになり死亡しました。

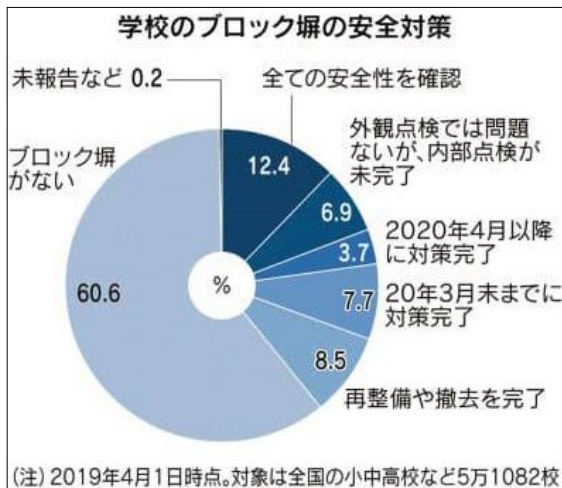
文科省はこれを受けて全国の国公立の幼稚園、小中学校、高校な

ど計5万1082校の現状を調査しました。

ブロック塀のない学校等は約6割。約4割の学校でブロック塀があり、そのうちの半数以上の1万2652校で危険なブロック塀が見つかりました。

内部点検が終わっていない学校も7%、未報告や外部点検すら未完了も79校ありました。

文科省によると、通学路沿いにはないブロック塀などで対策が後回しになっているとみられ、対策費用や工事業者の確保に時間がかかっている例もあります。



ブロック塀の解体・建て替えには助成金が出ます

さいたま市 既存ブロック塀等改善事業

地震時のブロック塀等の倒壊による被害の防止と避難経路の確保を目的に、道路等に面する危険なブロック塀等を改善するための助成制度です。

対象となるブロック塀等

道路に面し、個人が所有するもの
道路等の地盤面からの高さが80cmを超えるブロック塀等で地震時に倒壊の危険性があるもの

助成金の対象となる工事

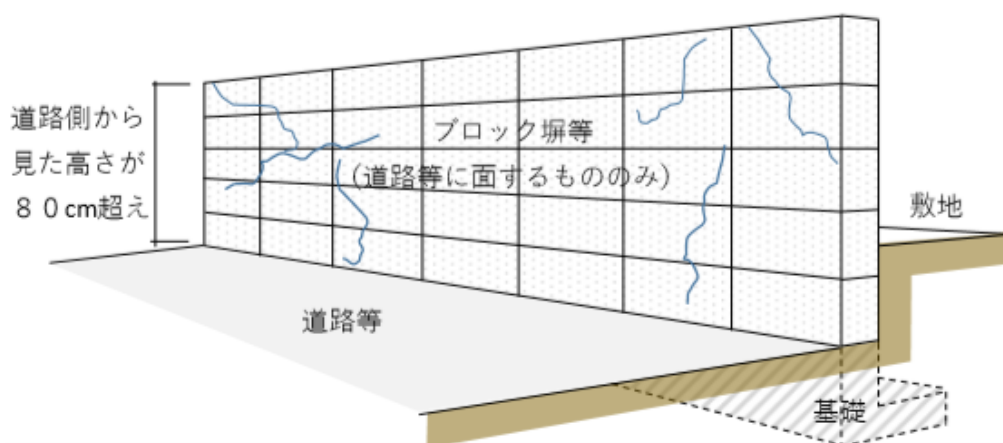
道路等の地盤面からブロック塀等の頂部までの高さを80cm以下の高さにする工事

アルミフェンス等の軽量フェンスを新設する工事（解体を含むもの）

助成金の額

費用の3分の2かつ上限30万円

※詳細は当社までお問合せください。





住宅の転貸 規制へ新法

投資トラブル受け登録制

国土交通省は賃貸住宅のサブリース事業者に法規制を導入することを検討に入った。サブリースでは約束した賃料が顧客に支払われないといったトラブルが目立ち、悪質業者の排除のため。

サブリースはアパートの所有者から建物を一括で借上げ、長期間にわたり入居者に対してまた貸しするビジネス。事業者が入居者の募集から建物の維持管理までを担う。アパートの所有者が少ない負担で収入を得られるようにするが、近年はトラブルが相次いでいる。

特に「安定した家賃収入を保証する」と勧誘され、多額の融資を受けてアパートを建設したケースで問題が多い。事業者から家賃の

減額を迫られ、借入金の返済が滞る例も見られる。サブリース式でシェアハウス「かぼちゃの馬車」を運営していた不動産会社が破綻し、この関連でスルガ銀行では多額の不正融資が発覚した。

サブリースを直接、規制する法律はなく国土交通省は登録事業者に登録義務付ける新法を検討する。現在も賃貸住宅の管理業者に登録制度があるが、登録は任意だ。全国で約3万社とされる事業者のうち登録は4千社程度にとどまる。

登録事業者には守るべきルールを設ける。将来の賃料の変動について説明や書類を交付したりすることを求め、将来、賃料が下がることで起きるトラブルを抑える。

地域ニュース

埼玉県初 見沼代用水 世界かんがい遺産に登録

江戸時代に整備され、現在も使われている歴史や技術に対する価値が認められました。

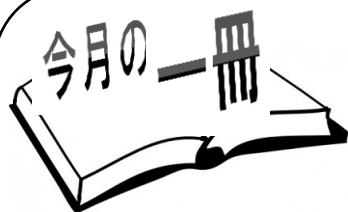
見沼代用水は水害防止とコメの



収穫向上のために1728年の着工から約半年で完成させました。明治時代以降、流域の農家が維持費用を出し合い管理を続け、現在も県内の農地の2割以上に農業用水を提供しています。

完成当時、利根川からの取水口や用水路と他の川を立体交差させるなど多くの先進的な設備が木材や石材で建設されていましたが、現在は改修されコンクリートなどで形を残しています。

2006年には疎水百選に選定されています。また、1982年には東縁用水路と西縁用水路をつなぐ「見沼通船堀」は水位差を閘門（こうもん）を使って水位調整する閘門式運河として国指定史跡に登録されています。



ぼくはイエローで ホワイトで、 ちょっとブルー

ブレイディみかこ

アイルランド人の父と日本人の母でイングランド在住の家族の話。イエロー、ホワイトそしてブルー（悲しみ）

本は子どもが中学生になった時から1年半の出来事が書き綴られています。差別などに対して子どもの考えること、それを通して大人が感じる心が1冊を通して伝わってきます。

チンキー、パキ、FGM、ハーフ、ダブル。この本を読んで初めて知った言葉がたくさん出てきました。読みながら複雑な感情になりましたが、子どもは多分それとはちがう素直な感情を抱いているような感じです。

最後には「ぼくはイエローでホワイトでちょっとグリーン（未熟）」と言った子どもにたくましさを感じました。



著者:ブレイディみかこ

発行:新潮社

価格:1,350円+税

記事:橋本健二

- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- 電話 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- HP <http://www.takahashi-sekkei.jp>
- 創業 昭和58年（創業37年）
- 設立 昭和59年2月
- 資本金 2,000万円
- 従業員数 6名
- 免許 一級建築士事務所登録
埼玉県知事登録(7)第2809号
建設業許可
埼玉県知事許可(般-29)第36115号
宅地建物取引業許可
埼玉県知事許可(8)第13550号
- 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

- 資格者
 - 一級建築士 2名
 - 二級建築施工管理技士 1名
 - 宅地建物取引士 5名
 - ブロック塀診断士 1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 1名
 - 住宅省エネルギー施工技術者 1名
 - 既存住宅状況調査技術者 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工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
 - 簿記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 2名



笑顔になれる家づくり

一般社団法人
JBN・全国工務店協会
当社は国土交通大臣登録団体の会員です

(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

