



わくわく だより

何気ない景色の中にも春の気配が感じられるようにしてみました。
 先日、東京へ行って参りました。ちょうどお天気も良く、お散歩日和の
 陽気でした。たまにまた出かけた先が北の丸公園のすぐ近くで、
 ほんの少し時間があったので、行って見ました。実は、私、東京に
 15年近くも住んでいたのに、皇居へ行きたことがありませんでした。
 お城の石垣は、当時の技術を考えると、とてもミラビユスなもので、
 今回は、時間がなくて、ゆっくり散歩することができませんでした。
 次回は、ぜひ、ゆっくり見に行きたいと思っています。帰ってきました。



誕生!! 日本レジデンシャル・セールスプランナー



この度、当社総括部長の佐藤浩次が、日本レジデンシャル・
 セールスプランナーの資格を取得致しました。
 不動産を購入する際の皆様の疑問等について、分かりやすく
 お答え致しますので、お気軽にご相談下さい。

◆『レジデンシャル・セールスプランナー』とは？

1. お客様の立場で見て、考え、行動します。

不動産の購入は、一生のうちに度々経験するものではありませんので、お客様の
 立場に立った業務を心がけ、幅広い情報を正確に分かりやすく提供してまい
 ります。

2. 常に学び、研鑽し、向上していきます。

不動産実務者の為の資格であり、資格取得後も引き続き「学習する」ことを
 前提としております。

3. お客様へ高品質のサービスを提供します。

不動産流通業務における「高品質のサービス」とは、不動産実務者の豊富で
 正確な専門知識、そして、それらを分かりやすく伝えることです。

また、常に学び、研鑽し、知識の習得、コミュニケーション能力、プレゼンテ
 ーション能力の向上に努め、お客様にとって「有益なパートナー」であり続け
 ます。

『不動産関連ニュース』

税制改正

住宅ローン減税

中古市場活性化のため、築年制限を緩和

2005年度の税制改正で、住宅ローン減税の対象範囲が拡
 大される。現行で対象となるのはマンションで築後25年
 以内、木造住宅で築後20年以内。築年数がこれらを超
 える物件は性能的に問題がなくとも、流通が停滞し、資産価
 値が下がるという事態が起きていた。中古市場活性化のため
 にも住宅ローン減税の条件緩和が求められているため、築後
 25年超のマンション、同20年超の木造住宅にも、国が定
 めた耐震基準を満たせば、住宅ローン減税が認められること
 となった。

耐震基準は1981年に定められたもので、震度6程度の地
 震でも倒壊しない程度の強度が必要だ。住宅ローン減税を受
 けるには建築士が内部構造物の厚さなどを点検した上で発行
 する証明書が必要となる。

2005年度入居の場合、1年目から8年目はローン残高の
 1%、9、10年目は0.5%が所得税から控除される。年間の
 最大控除額は1～8年で最大40万円、9、10年で同20万円
 となる。ただし、入居が翌年以降になると、控除額は年度ご
 とに少なくなっていく。最大控除額を比べると、2005年入
 居と2008年入居では200万円もの差が生じる。

国土交通省

住宅耐震改修減税

81年以前の建築物に適用、最大26万円程度

新潟中越地震では約2,500棟の住宅が全壊し、「国民の生
 命を守る耐震改修を促進する税制を創設すべき」との声が高
 まっている。

国土交通省は、老朽化した住宅の耐震改修工事を税制面で
 支援する制度を導入する方針を立てた。

1981年に導入した耐震基準を満たしていない一戸建て住
 宅やマンションの共有部分に耐震改修工事（壁や筋交いの増
 設、柱の補強など）を行う際、改修費の13%を所得税・個
 人住民税（所得税10%・個人住民税3%）から控除する。改
 修工事費の上限は200万円程度とするので、最大で26万円
 の負担が軽減されることになる。

マンションの場合は、居住者がまとめて共有部分を改修
 する場合が対象となる。1平方メートル当たりの基準単価を
 設定して、それに工事面積を掛けて総工事費の上限を決める。
 上限を戸数で割ることで1戸当たりの工事費を算出して減税
 する。

従来の住宅ローン減税と異なり、自己資金による改修でも
 減税の対象となる。耐震工事を機に、リフォームを行う住宅
 も多いと見込まれる。

築後経過年数要件の撤廃

※日政連ニュースより

現行

中古住宅に係る築後経過年数
 ・耐火建築物：築後25年以内
 ・耐火建築物以外：築後20年以内

拡充後

・築後経過年数の撤廃
 ・新耐震基準への適合を要件化
 （耐火建築物は25年以内、非耐火建築物
 は20年以内に建築されたものを除く）

非耐火建築物

築20年以内

築20年超

耐火建築物

築25年以内

築25年超

現行特例対象

特例対象に追加
 （新耐震基準に適合してい
 るものに限る）