

暮らしと環境を育む住まいのあり方をご提案

KENTO NEWS

建都住宅販売株式会社【社報】2013年秋号

建都住宅販売株式会社 〒604-8216京都市中京区四条通西洞院上ル池須町423-8 TEL/075-221-0700 URL/http://www.kento.co.jp E-mail/staff@kento.co.jp

固定金利選択型

一定期間、金利・返済額が固定

3年、5年、10年など一定期間の金利を固定する仕組み。固定期間終了後は、変動金利が再度固定金利か選択します。一定期間、金利上昇のリスクを避け、低金利の恩恵を生かして返済できます。

変動金利型

金利を半年ごとに見直し

利率は低いのですが、半年単位で市場金利に応じて見直され、5年に一度、返済額が見直されます。返済総額が途中で上がるリスクがありますが、現在はまだ低い金利で推移しています。

「初歩の初歩から、わかりやすく説明してあげたい」とそんな気持ちをお伝えして、税金金利をはじめ、知っておきたい家づくりのポイントをシリーズでご紹介していきます。

みんなの不動産 **早わかり** 講座 第1回

新築やリフォームなど、住まいへの投資は金額が大きくなると、さまざまな疑問や不安が湧いてきます。「難しい」と敬遠してしまいがちです。

住宅ローン金利が上がる前にご検討ください

金利が上がるとこんなに返済額が変わります

※借入金額/3000万円 借入期間/30年 ボーナス返済無しの場合

金利	毎月返済額	総返済額
年 1%	96,491円	34,736,760円
年 1.5%	103,536円	37,272,960円
年 2%	110,885円	39,918,600円
年 2.5%	118,536円	42,672,960円

790万円 近くの差が

1 住宅ローンの金利

今、適用される金利は？

住宅ローンの金利は原則的に「融資実行日の金利」が適用されます。注文住宅の場合、建築請負契約を結んでから「着工・完成・引き渡し・融資が下りるまで」のタイムラグが生じます。新築マンションも同じことが言えます。

国の政策として、今後「脱デフレ」「景気回復」のため2年後に物価上昇率2%の目標をあげています。物価が上昇すれば金利も上がるのが普通です。住宅ローンもほぼそれに近い幅で上昇すると考えられます。しかし現在の金利は、過去の水準からみればまだに低いと言え、マイホームを手に入れるチャンスとみて間違いないでしょう。

避けて通れない!? **住宅ローン**

住宅ローン金利は2013年夏以降、株式市場が安定し、国債の金利も落ち着いて推移したことから金利据え置きや一部引き下げに動きました。今後は景気回復を背景にして、金利はゆるやかに上昇することも考慮に入れます。購入後の返済にどの程度影響してくるのかを検討し、納得できるベストの選択をしましょう。

ここに注意!!

減税分は、すでに納めた税金から戻すかたちです。納税金額以上の還付はありません。納税額から控除しきれない場合は翌年の住民税から戻すことになります。

他にもあります **その他の優遇処置**

フラット35S

全期間固定金利住宅ローン「フラット35」を申込み、省エネ性や耐震性に優れた住宅を取得する場合、金利が一定期間引き下げられます。

認定住宅

(長期優良住宅・低炭素住宅)取得の場合、年間最大控除額が50万円に拡大(一般住宅は最大40万円)

2 税制のメリット

4年延長

2013年末に期限切れとなる「住宅ローン減税」が4年間延長されます。対象となるのは、住宅の購入や新築、増改築などをして、平成29年12月31日までに入居した人です。

ご相談は **どんなことでもお気軽にお近くの建都へどうぞ。**

現しましよ。

住宅ローンにおいて金利は最重要課題であり、何よりもそれぞれのご家庭の家族構成やライフスタイル、将来の設計もとても大切です。家づくりは生涯における大事な事。たくさん情報を集めてしっかり交際整理しながら、家族みんなの夢が育つマイホームを実現しましょう。

3 1つ買うのがベスト?

気になる消費増税と購入のタイミング

住宅購入時の消費税は「新築物件」の場合、土地にはかかりませんが、建物工事費、付帯工事費、諸費用が対象となります。来年4月以降は、金額の大きなこれらの費用が8%となり、増税後の負担をやらねばなりません。しかし、増税後の負担をやらねばならない住宅ローン減税の増額、給付金が確保されます。これらの増税緩和措置を念頭においたうえで、年取と住宅ローン以外の支出や条件(子どもの学費、親の介護、頭金の準備など)を把握して返済計画を検討します。

2020年のオリンピック開催が東京に決まり、経済の波及効果が期待され物価や金利の上昇が予想されます。住宅購入のタイミングは、「住宅金利がまだに低い今」と言えます。

建都の賃貸管理で資産価値を最大に引き上げます。

安心で収益性の高い賃貸事業のために行き届いた管理サービスを提供しております。



建都管理物件の一例

ハイライズ西院202 [2階/8階建て] の場合

阪急電鉄西院駅 徒歩15分/京都市東西線太秦天神川駅 徒歩11分

- 家賃 45,000円
- 共益費 5,000円
- 契約形態 普通借家契約
- 保険 2年16,000円
- 間取

安 定した収益が見込め、空いている土地や家屋を活用することの出来る賃貸事業。しかし、もしこれをオーナー様が自分だけでやろうと思えば大変です。

建都は、賃貸事業を成功に導く綿密な企画・準備作業から事業開始、そして賃貸管理に至るまで、お客様の条件とご希望に沿って専門的かつ行き届いたサービスを提供します。

今、マンションや二戸建住宅の賃貸管理は、個人のオーナー様も多くなっています。最近では「相続」も含んだご相談をお受けするケースもよくあります。今ある資産を有効に生かしながら、家族みんなが納得できるかたちで次の世代に渡すことができるか、創業から30年。京都の歴史・文化的資産ともつくりの伝統を生かした住宅建設販売、リフォーム等で皆様から信頼を頂いており、また、京都の地を知りぬいた建都が間違いない安心できる管理を行ってまいります。もちろん「借りたい」場合も、たくさんある中から、お客様にぴったりの物件をご紹介させていただきます。

「貸したい、借りたい」皆様の安心できる橋渡し役は建都に「用命ください」。

ぜひ建都をご紹介ください

高いご紹介率とリピーター率は建都の信頼の証です。

売主様が建都を仲介に選んだきっかけ

ご紹介率+リピーター率 **76%**

不動産でお悩みの方がお近くにいらっしゃったら、ぜひ建都をご紹介ください。

住み替え応援致します
賃貸物件から持家まで

空家・空地売却致します
有効利用から相続まで

買主様が建都を仲介に選んだきっかけ

ご紹介率+リピーター率 **30%**

4人に3人

3人に1人

家の住み替え、売却など住まいに関することなら何でもご相談ください。地域に広がるネットワーク。

建都住宅販売株式会社

本社 TEL 075-221-0700 〒604-8216 京都市中京区四条通西洞院上ル池須町423-8 URL http://www.kento.co.jp E-mail staff@kento.co.jp

取り扱い業務 売買・賃貸・管理・新築・リフォーム・ケアリフォーム リノベーション・新築マンション・土地有効活用

不動産コンサルティング技能登録者、一級建築士、宅地建物取引主任、ホームインスペクター、ファイナンシャルプランナー、福祉環境コーディネーターなど有資格者を多く要するプロ集団です。宅建免許・国土交通大臣(特2)5298号 建築業免許・京(特22)23918号

左京店 ●TEL 075-711-5149	河原町今出川店 ●TEL 075-257-1126	京都府職員互助会指定店
北店 ●TEL 075-493-2766	河原町今出川店(貸) ●TEL 075-257-1110	全国住宅産業協会会員
御所西店 ●TEL 075-415-0002	賃貸管理部 ●TEL 075-257-1123	京都中小企業家同友会会員
四条店 ●TEL 075-252-3901	建築部 ●TEL 075-711-5420	相続相談センター会員
右京店 ●TEL 075-861-8355	開発部 ●TEL 075-711-6166	京都府不動産コンサルティング協会会員
桂店 ●TEL 075-391-6865	設計部 ●TEL 075-711-6162	京山々木の家づくりの会会員
滋賀瀬田店 ●TEL 077-548-3455	インターネット課 ●TEL 075-711-5149	日本賃貸住宅管理協会会員

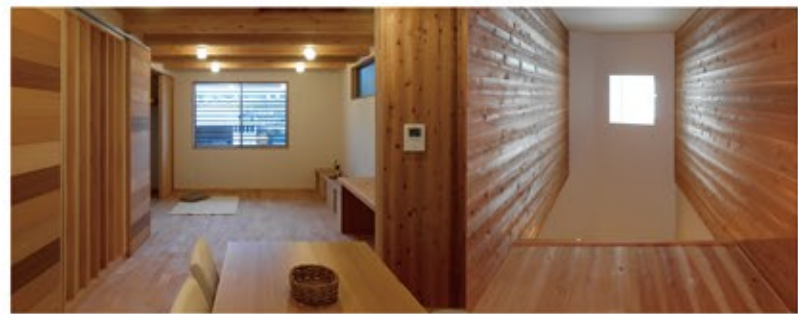


聚楽第ゆかりの地に
新たな手法で木の良さを
引き出した家が完成

木のぬくもり 三番町京山々らいと

地産地消 京の木の家づくり

「京」山々・木の家づくりの会」は、多くの
方に支えられて、京都の地域材を使
った家づくりを行っています。そのなかで「建
売住宅」にもその良さを生かしてほしいとい
う声を頂くようになりました。そこで、木の味わ
いを生かし、コストを建売と同等にした家づく
りの手法を開発しました。柿洗で木の良さを
引き出し、外観には木格子を採用しました。
「京山々らいと」は「京山々の家のライト版」と
いう意味です。限られた条件のなかでも、夢が
かなう家づくりは可能です。建都は100人
100様の家づくりを一緒に実現します。



◎木をふんだんに使った2階キッチンからリビングルーム ◎リビングの吹抜け天窓は採光と開放感

「京山々
木の家づくり会」
工務店、不動産業者、設計事務所が
連携して、持続可能なゆとり社会
(ストック型の社会)を旨とし、様々な
取り組みを行っています。建都は、景
観や環境に配慮し、地元産材を使った
家づくりを積極的に進めています。



比叡山を眺め、四季折々の自然とともに暮らす日々が始まります。 「景観と住まいの快適さ」が両立する建都の家づくり。

【岩倉三宅町】平成の京町屋



予想ベースにつき、実際と異なります。
全体を見届けるために、省略している壁・建具があります。

自然豊かなのんびりゆったりとした住宅
街です。西側にある小さな用水路沿い
には、季節の野の花が咲いています。



伝統的な京町家の知恵と現代的な技
術を融合させた「平成の京町家」が
岩倉の地に誕生します。モデルプランは、四
季折々の木々や花が心をなごませてくれる
水路沿いの緑樹帯を借景として取り込み、
リビングダイニングは「昔の茶の間風」にする
など、随所に計画地の自然景観との調和、そ
して家族の歴史を刻むマイホームの住みやす
さを統合させる工夫がなされています。
最寄駅は、叡山電鉄「八幡前」です。「かん
の虫封じ」で知られる「三宅八幡宮」は今も
変わらず子ども達の守り神です。朝な夕な
に比叡山を眺め、四季の変化を実感する暮
らしここにあります。

モデル
ハウス
販売

唐崎 建築条件付売地 販売価格 1,330万円

駅近生活できます！

- 送迎東大津市唐崎4丁目
- 更地
- 宅地:120.00㎡
- 建ぺい率:60%
- 第一種住居専用地域
- 容積率:200%

参考プラン 建物価格1,400万円
建延:96.39㎡

JF湖西線唐崎駅 徒歩4分

左京店 TEL075-711-5149

岩倉中町 新築一戸建 販売価格 4,280万円

南から陽光がたっぷりふりそそぐ、明るく堂々としたお家!!

- 京都市左京区岩倉中町
- 宅地:159.43㎡ (私道23.00㎡別途)
- 建延:91.98㎡
- 平成25年11月末完予

京福電鉄岩倉駅 徒歩7分 / 京都市バス長谷町駅 徒歩5分

左京店 TEL075-711-5149

葛野小 建築条件付売地 販売価格 2,000万円

葛野小北側区画の整った住宅地。全5区画近日分譲予定

- 京都市右京区西院西田町
- 宅地
- 土地5号地84.6㎡
- 更地
- 建ぺい率:60%
- 第一種住居専用地域
- 容積率:200%
- 隣電・都市ガス・公共上下水道
- 前道:6m

参考プラン [5号地]

- 6
- 6
- 7.5
- 4.5
- 16

阪急京都線西京極駅 徒歩11分

右京店 TEL075-861-8355

太秦辻ヶ本 新築一戸建 販売価格 2,580万円

2WAYアクセス・天取+ロフト付の明るいお家です。

- 京都市右京区太秦辻ヶ本町
- 建延:77.96㎡
- H25年10月完済
- 宅地:70.63㎡

京福電鉄西ノ社駅 徒歩5分
地下鉄東西線太秦天神川駅 徒歩6分

右京店 TEL075-861-8355

大宮 建築条件付売地 販売価格 1,720万円

南向きの立地をいかし
玄関前をお花で飾りましょう

- 京都市北区大宮一ノ井町
- 更地
- 宅地:109.41㎡(1号地)
- 建ぺい率:50%
- 110.72㎡(2号地)
- 容積率:80%
- 第一種低層住居専用地域

参考プラン

- 5.5
- 5
- 7.2
- 14.5
- 4.5

建物価格 1,508万円
建延 86.27㎡ (1・2号地共通)

市バス玄塚下車徒歩6分

北店 TEL075-493-2766

西向日 新築一戸建 販売価格 2,580万円

建都は価格でも勝負します!!建物のグレードはそのままこの価格!!

- 向日市鶴冠井町沢ノ東
- 宅地:59.28㎡
- 建延:98.56㎡
- H26年1月完予

京阪西向日駅 徒歩10分

桂店 TEL075-391-6865

京都の文化を壊さずに、高齢の家族と一緒に住めるリフォームを



【玄関】スロープをとるスペースがない玄関も「段差解消機」を設置し、上がりまちの段差を解消。段差解消機は高価ですが介護保険レンタル対象です。

【トイレ】入り口は3枚引き戸。はねあげ式とし字型の手すり。車椅子から便器への移乗をスムーズに。ウォシュレットのリモコンは便器洗浄機能付き。

【キッチン】おくどさんの吹き抜けから差し込む光。車椅子のまま使える下部オープンタイプのシステムキッチン。IHキッチンヒーター採用で火の元も安心。

【階段】段差解消機

【下部オープンタイプ】



古いものを生かし 生活の質を高める

福祉住環境コーディネーターの
専門性を生かして京町家再生