



## 住宅ローン借り換えについて



弊社では、1月30日にお客様を対象に「住まいに関する資金トクク計画セミナー」を開催致しました。当日は税理士法人アドベ アカウンティング ファームを会場とさせて頂き、八千代銀行様のフィナンシャルプランナーの方、税理士の方から教えを頂きました。今回は、その内容を簡単にお話させていただきます。

### ①ローンの借り換えの目的は?

- ローン返済を従来より軽くする
- 変動金利や固定金利期間選択型の期間が短いタイプを借りている方が、今後の金利リスクを抑えるため、金利が低い今のうちに固定期間の長いローンに借り換える

### ②借り換えで大きな効果がでる目安は

- 現在のローンとこれから組む新しいローンの金利差が1%以上ある
- ローンが残高が1,000万以上ある
- 返済期間が10年以上ある

### ③ローン借り換えの注意点

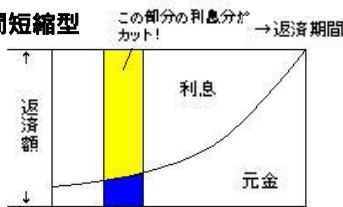
- 新たに住宅ローンの審査が必要となるが、繰上げ返済より大きな効果が期待できる
- 諸費用がかかる  
 抵当権抹消費用  
 登録免許税  
 司法書士手数料  
 保証会社保証料 等

※健康状態等によっては、借り換えできないケースもありますので、ご注意下さい。

## 繰上げ返済(元利均等返済の場合)

- 1) 期間短縮型(毎月の返済額はそのままで、住宅ローンの返済期間を短くする)    2) 返済額軽減型(返済期間はそのままで、毎月の返済額を減らす)

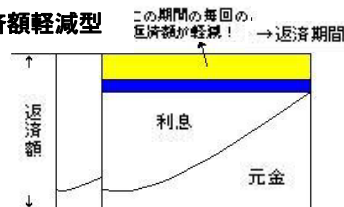
### 1) 期間短縮型



この期間が短縮!

※まとまった金額をローンの元金部分に内入れすることで、対応する利息を節約できます。

### 2) 返済額軽減型



繰上げ返済額

カットされる利息(繰上げ返済の効果)

## 住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ

フラット35 民間金融機関と住宅金融支援機構が提携している長期固定金利住宅ローン(借り換えも出来るようになりました)

フラット35S 「耐震性」「耐久性」「可変性」「バリアフリー性」「省エネルギー性」等いずれか1つ以上の基準を満たす住宅なら融資が受けられ、当初10年間金利1.0%引下げに(建築購入時のみ)

ご参考になりましたでしょうか。ご検討のお客様は各銀行へお問い合わせしてみたいかがでしょうか。

## トドのひとり言 ぶつぶつ...

～ 障害者と心のバリアフリー ～



私がバリアフリーという言葉を知ったのは、昭和が平成に年号が変わる頃です。最初は建築用語?として使われ、後に福祉用語として使われていますが、今ではユニバーサルデザインとして広く使われるようになりました。

バリアフリーにはハードとソフトがあり、ハードは建物の段差を無くしたり、手すりを付けたり、ドアを引戸にしたり、室内温度はどの部屋も一定にしたりと建築に関わる事で、ソフトは「心」の問題で「ノーマライゼーションの精神」ではないかと思います。

デンマークのB.ミッケルセンは、障害者が施設で非人間的な扱いを受けているのを見て、ナチスの様な収容所はやめさせなければならないと考え、国民的問題として、どのような障害があるうと一般の市民と同等の生活と、権利が保障されなければならないと思い、「ノーマライゼーション」としてデンマークの法律を1959年に成立させた。

我が国は、1993年(私が脳内出血で倒れた年)に「障害者基本法」や1995年に「障害者プラン・ノーマライゼーション7か年戦略」が出来、障害のある人が社会構成員として地域で共に生活を送れ、住まいや活動の場の保障や安全な暮らしの確保と自由な社会参加を可能にしようとバリアフリー精神から質の高い生活実現に向けて展開され、障害者福祉に限定される事なく福祉の思想として発展している。

日常生活に於いて、私を始め、どんな事に困っているかを、ここで書いてみます。私の身体は左半身不随ですので、封筒や袋の中に物を入れる時に片手では入れるのに苦労します。エスカレーターに乗るに杖が邪魔になり、片開きドアは杖を持った手で開けなければならないので大変です。ドアは自動か引戸がいいですね、エレベーターに乗るにも荷物を持っているが大変です。

エレベーターと言えば、正面に鏡が付いていますが何故か考えた事あるでしょうか。自力の車いすの人は乗る時は前進で乗りますが、降りる時はバックで降ります。その時にドアが開いているか、人が居ないか等確かめる為に鏡が付いています。ですから車いすの人が乗って来たら鏡の前に立たないで下さい。ネクタイや髪の毛を直す為ではありません。又、エレベーターの「開」「閉」の字が小さく、間違えた事ありませんか?何年も前からエレベーター会社に「ひらく」「とじる」で大きな字にならないかと言っていますが、何の返事もありません。

自分は日曜日出来るだけ歩くようにしていますが、歩道を走る自転車が一番恐いです。特に学生はスピードを出していますから事故が起きないのが不思議です。

又、タクシーの乗り降りの時も苦労します。私の左足は自分では上げ下げ出来ないで、ちょっと手を貸して欲しいと、自費出版した本「ありがとう」に書きましたら、あるタクシー会社の運転手からクレームをつけられました。運転手はお客様の身体に触れてはいけない規約があります、と...が、それは時と場合によるのではないですかと自分も言い返しました。皆様どうでしょうか、赤ちゃん抱いて荷物を持っているお母さん、荷物を一杯持って乗る年老いたお母さん、松葉杖を付いている人等手を貸して欲しい人は沢山います、一考をお願いします。

今回のトドのひとり言は私の愚痴を書いちゃいましたが、心のバリアフリーは、別に「お金」が掛かりません。どうか身体に障害を持った人や、年老いた人の困った様子を見たら、「何か手伝う事ありますか」と声を掛けてあげて下さい。私の様な凶々しい人間は自分からお願いしますが、ハンデを持っている人は自分からは言えません。

1月のある日、青少年健全育成委員会主催の集まりで、小山田南小学校で障害者として心のバリアフリーについて講演してきましたが、生徒も先生方も熱心に聞いて下さいました。...「ありがとう」...

# お施主様訪問記

今回は、国分寺市にお住まいの松本様邸を訪問させて頂きました。松本様は園芸業を営んでおり、広大な敷地にあるガラス温室では、四季折々のお花が栽培されています。私共が伺ったのは2月の寒い時期でしたので、これから咲くであろうハイビスカスがところどころ色を付け咲いていました。ガラス温室を通ると、オレンジ色の屋根・白い壁の大きなお宅が目に入ります。玄関は観音開きになっていて、木目調で重厚感があり家の雰囲気と調和されています。



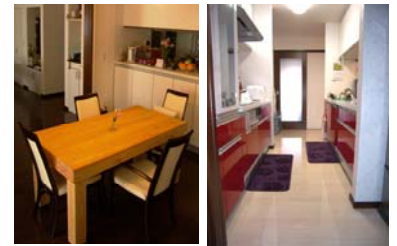
玄関を入ると目の前には中庭があり、光が入る為とても明るくキッチン・和室からも見えます。廊下を抜けリビングに入ると、ダイニングと引戸で続いていて開放感があり、ご夫婦共「ここに居る時間が一番長いよ」と一番居心地が良い場所になっているそうです。

お施主  
松本様邸  
建築地 国分寺市  
建築年度 平成22年



又、出窓に飾られたポインセチアや新品種の「プリンセチア」等のお花が、お部屋全体を明るく華やかに演出しています。SW（スーパーウォール）工法で建てられたお宅は、「今年は初めてポインセチアがこの時期までもったわ」と奥様。やはり家全体が暖かいそうです。施工途中、リビングとダイニングの天井を当初の計画より、15cm程高くしたいと希望されて無理を言ったにも関わらず、快く対応してくれて、有難かったとおっしゃって下さいました。

天井を上げる事で、通常天井裏に隠れている梁を見せ、梁の位置を揃えた事によって、遊びに来たお客様には「斬新的だね」と感心され「どこの会社で建てたの?」「大工さんはどこの方?」等と、私共建築会社にとっては、嬉しいお言葉を頂戴致しました。リビングに続いているダイニングには、以前のご自宅で作られていた柱等を再利用して、大工さんがテーブルを作り、愛着のあるテーブルで毎日お食事をされています。又、真っ赤な対面式キッチンがあり、奥様は、赤は飽きるからと迷われていましたが逆に赤がインパクトになってお客様からも「素敵だね」と言われ、今とても満足されているそうです。キッチンを出て和室へ行くと、床の間の柱に北山杉が使われ、これは、社長の案で決まったそうです。



欄間も以前住まわれていたご自宅の物を、そのまま利用され、思い出に囲まれたお部屋で毎日おやすみになられています。

最後になりましたが、松本様は三和住建設当初からお世話になっておりますお客様のご親類で以前会長・社長にお会いして、その人柄から信頼・信用出来、長くお付き合いが出来るとして頂いた事で、今回のご縁となりました。



松本園芸様は、数々の賞を受賞されていて（日本ポインセチア大賞は7回程受賞）取材当日も【文部科学大臣賞】の表彰式へお出かけになりました。

松本様、お忙しい中快くご協力頂き、本当にありがとうございました。これからも、信頼・信用される会社であり、長くお付き合いさせて頂ける様社員一同、日々努力していきたいと思っております。どうぞ宜しくお願い致します。

## 松本園芸

松本園芸様は個人販売も行っております。春にはブルーサルビア・チョコレートコスモス 夏にはハイビスカス・ブルーベリーの摘み取り等年間約10種類のお花を育てていらっしゃいます。ご興味のある方は是非一度お電話にてお問合せの上お伺い下さい。ご住所：東京都国分寺市東戸倉2-23-8 お電話番号：042-321-7865



## 編集後記

少しずつ春を感じられる季節となりました。今年は、花粉が例年の5~10倍とも言われていますが、皆様、花粉症は大丈夫でしょうか。

弊社では、町田市小山【ジェントルタウン小山 全32区画】、町田市木曾東(古淵駅徒歩13分)【ジェントルタウン木曾東3丁目 全6区画】現在販売中です。3月20日頃より町田市相原(相原駅徒歩3分)【ジェントルタウン相原駅前 全10区画】も販売開始の予定です。お知り合いの方など、ご紹介頂ければ幸いです。

### ※太陽光発電について

最近、太陽光発電設備の訪問販売等が増えております。屋根に穴をあける場合もあるので、お考えの方は弊社へ一度ご相談下さい。

太陽光設備をしているモデルハウス「り・ら・く」



人と環境にやさしい家づくり

株式会社 三和住建

<http://www.sanwajuken.com/>

東京都町田市忠生3丁目7番地15  
本社：042-794-3030  
展示場：042-793-4003