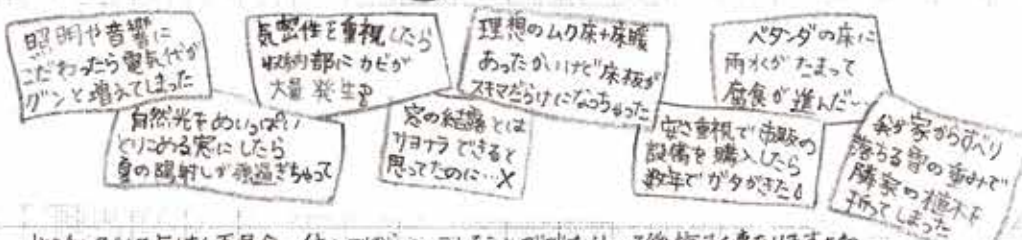


昨年はお客さんの方に支えられ満ち足りた1年となり本当にありがとうございました。
 これから先求めて下さるお客様と親に支え合いながら双和もお力添えができれば嬉しく思います。2016年もお付き合いの程 よろしくお願い致します。
 この4月には熊本・大分にて大きな地震が発生し震災の被害を受けられた方には謹んでお見舞い申し上げます。皆様の「ご安全とご健康と、1日早い復興を」代わりにお祈り致します。 次々今ココでできる事を精一杯努めて参ります。
 さて、双和通信 9号…アレ8号見てないは！って方 安心して下さい(?)
 2015年12月に「街角のまだ出会っていない家々に「番外編」な形で「配付したからなんですヨ。そんな双和通信 今回はガッツリ お金の話、しちゃいます。
 住まいのオウチや落とした? 双和のオウチのマネー事情 などなど」があげられます。そんなヒソヒソ声になりそうな「禁断のオウチの話」この双和通信に目止めたアタだけそ〜っと読んでいって下さいませ(笑)

はじめに

建てる前のマネー事情 CHECKして



～住めば者? 住まいの落とし穴～

生活してみても気付く不具合、住んでからのコトは!! 後悔する事ありますよね。
 少しでもそんな落とし穴を防ぐためには 見学会や知人の家など 体感あるのみ!
 * 実際に住んでいる方の声を聞く。
 住空間の乾燥や結露、生活臭や不快臭の感じ方、無垢の床って冷たくないってホント? など
 気になる事、住み心地、健康や家計に響いているストレス... ガッツリ伺ってみて下さい。
 建物に使われている材料や仕様によっては「体の不調が増した」ってお宅だてあるんですよ。
 いろいろな業者・積法があり、利点の捉え方も多様なため、自分達が何を重視したいのを見い出すヒントになるかもしれません。

プロの知識や誠意を意識する。
 例えば「つい見落としがちなコンセントの敷き場所」
 コンセントのコードが届かなくなるとか隠れて使えない場所だったり、プラグの数が少なくてタコ足配線(ばかり...) なアツ事に備えて家具や家電の配置におおまその見当をつけたりをこまめに配慮してあるかどうかプロを見極めるポイントが?

例えば「1x-2にいい屋根の開け方」
 双和ではプロとしての予測や事例・知識から設計の段階で「ベランダや外壁の保護、夏冬の採光、雪の落ちる場所などを考慮した上で屋根の開け方をこうしよう」と決まっております。高さや広さに関する制約ややり得ない場合やお施主様の意向(好みや状況)によっては「みだりな傷もありませんが」日光や雨風をしのぐ屋根って人間たけじゃなく住まいそのものを守る役割があるため奥が深い! 屋根の最適化&居住空間の快適さ、どちらも考慮できるプロを選びましょう。

売ってしまえば「関係ない」カ デザインを優先し、考えが及ばなかった、利益優先の結果、という精神ではなく、住まい手の気持ちになって建てるからお付き合いも長持ちする家・大切にしたい家を作るため、信念や意地もついで、双和は住んでからの出費を見据えたり、落とし穴による浪費を極力防いだきたのではないのでしょうか。

～住宅ローン～
 住宅ローンを組む時重要視するのは金利? でも見比べるには 保証料、手数料、生命保険、火災保険などなど確認すべき項目がたくさんあります。マイホームを建てる時にたくさん建築会社を見たり相談して比べるのと一緒に、ローンだって金融機関によっても様々な違いや特徴があるんです。給与の振込先に合わせてなど軽く考えず、しっかり相談していきましょう! 頭金をおおろかの方が一に備えて蓄えを貯しておこうか、インテリアやエクステリア、その他諸費用の現金ってどれ位必要なんだろう など、双和でもお客様のふにる事情に合わせてマネープランを提案させていただきます。

「おはれ話」双和ではローンの明細と比較しやすい、独自の資金計画書を作成しているんです。

住んでからのマネー事情

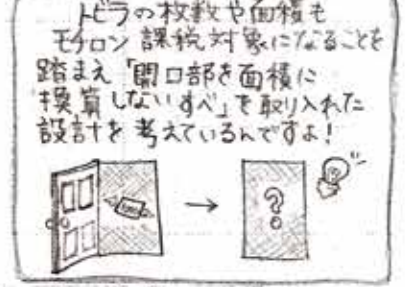
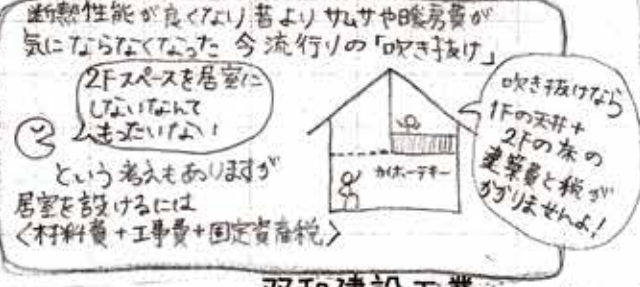
この新しい生活がスタートするワクワクの先には、馴染みのない登録免許税、不動産取得税、固定資産税、毎年かかることには都市計画税、固定資産税

～つなぎ融資～
 住宅ローンって家が完成してからスタートするって知ってましたか? 家を建てている期間のおおよそ3回の決済は「住宅」の支払いに充てるのではなく、あなたの代わりに「つなぎ融資」としてローン会社が建築業者に「工事代金」を払い込む(融資する)ことなのです。
 住み始めるまでの期間が長引くとつなぎ融資期間も延び、施主様が負担するその手数料はあなごれません! 土地+建物のローンなら「今の家賃+土地代+つなぎ融資の利息」の支払いが生じますので、住宅完成まで長期化しないよう要注意です。双和では土地の契約をしてから短期間にて引き渡しが行われるよう、土地探し+設計プランの提案、作成・提示と同時に進行しローン申し込み前までに設計・見積りまで仕上がるよう努めています。

住まいに関する費用がまだまだあります。ムズク考えろ! 固定資産税の計算法・基準をちびちび活用する事で税金対策につなげる?! 家造りの道や減税・給付金について紹介します。

～固定資産税～

住み始めてから1ヶ月前後に新築されたお家で資産税課の調査があります。この調査は建物の国家資産評価額を導き出すもので低コスト住宅でも高級住宅でもあらゆる住まいに実施されるものです。国の決めた基準値に置き換えて同じ家を造るといくらになるのか試算し、その家の評価額を基に固定資産税が定められます。資産価値をはかる為には床壁・天井などの表面積や断熱・内装・外壁などの素材や仕様などが大まかにチェックされるので、双和ではこの調査項目を見込んで設計しており、税対象のために省けるものは省き、コストも省く。しかし機能も住み心地も密閉気は損なわないよう工夫し、ワクワクする空間を造り出せるように心掛けています。



双和建設工業 **双和通信**

タカシ ワカシ... 双和建設工業 専務のヨメ。建築に携わるとは、心と体で感じる仕事。現場に、強弱、日々の双和を築き上げていく



おもてより

住人からのマネー事情 社のため

～住宅ローン減税～

住宅ローン減税(住宅ローン控除とも呼ばれます)は所得税から控除される収入が多い高所得の人程恩恵が受けられます。減税を利用するためには通常会社の年末調整で納税している人でも納めた過ぎた所得税を還付してもらう「還付申告」としてローンの支払い開始1年目だけは税務署で確定申告の手続きをする必要があります。

10年間 最大500万円 控除率1%まで

～住まいの給付金～

住宅ローン減税による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、収入額によって給付額が決まる仕組みの住まいの給付金は住宅ローン減税と併せて消費税を引き上げによる負担軽減をはかるものです。双和でも必要書類のご案内・確認・提出と、代理手続きを行っています。**安心して下さい!**
※2016年4月現在 消費税は8%ですが10%になる可能性があります。

2019年6月まで 最大50万円

双和のマネー事情 双和に和家のヒミツ

お特せいたしました。ようやくココに来て双和のオウチの費用についてヒソヒソしています。毎度文字が多くてズマメンが、キーキーしながら読んで下さいね。

まず「坪単価70万円」って数字どう感じますか? (※弊社の価格ではありません△) 定さをウリにしている会社もあるけれど「自然素材をふんだんに使うとか、健康住宅とか、安心や安全に費やすと考えれば1坪あたり70万でツツーなのかなあッパの片隅にインポートした私。一般の木造住宅の価格帯なのか工務店が家を建てた方、ハウスメーカーさん、家造りに従事している人などが口をそろえたように「70万(税込か不明)」だと言っていたんです。35坪位のオウチなら2450万円って考えると安くはない金額…(土地代も必要な場合は更に負担↑)しかし驚きの裏面が、自然素材と謳っていても薬品臭の残る中○産の木材を使用していたり珪藻土風のコンクリート材だたりという方法でコスト削減した結果が70万円との事(事実談です)双和でオウチを建てた方々や見学会で価格や素材を確認した方々からお付き合いかと思いますが塗料や素材にもこだわりシックハウス症候群とは無縁な建物で坪単価はソレ以下ではないでしょうか。(理想や好み、こだわりの部分もそれぞれ違うので一軒いくら、一坪平均いくら、と表あてなくてズマメン…)

では「本体価格〇万円」「坪単価〇万円から」って表記はどう感じますか? 消費税・付帯工事費・諸費用・オプションなどは含まずとが別途と注意書きがあると最終費用がいくら必要になるの見当がつかないですね… 電気・ガス・下水道・給水給湯の工事費はココシなの? 照明器具やカーテンは大丈夫? グレードやオプションによって坪単価ぶくれ上がらない? ソレ別費用追加なの? なんて雪ダレマのように質問が込んでいく事も。坪単価1つとっても実際住める状態の参考や目安にするのはとても難しいように感じます。あまり坪単価などに捉われないでお気に入りの建築会社を見つけて下さいね。(かし価格の壁の前に居心地や自然素材を諦めちゃったりする人がいるのも現実。とても悲しい残念な事です。今の時代はインターネットで日々の仕事内容を専務がブログとして発信しているので手軽に双和の様子が分かりますし、悩める人は諦める前に双和にも目を向けてほしいですね… 双和の家造りでは「軒すず」=ズ」に合わせて設計を行い、諸費用等明確提示したお見積りお作りしています。設計費というくくりも存在しません! そんなこだわりのオウチでもこの価格でご提供できる双和のヒミツ&ヒケツ… それはコチラ



ポイントは5つ

★設計技術がコストを抑えるカギ★

空間とは目と耳と鼻(!)で感じます。部屋や建物の面積を大きくするだけでは広さを体感できない事だつてあるのです。平面図では狭く感じたけど「実際は」広く感じられる目の錯覚を利用したテクニックを使う事で「空間は小さく感じ」その分コストを抑えます。しかし機能性やデザイン性も欠くことのない日本人特有の好みのプランをご提案していきます。

★人件費を抑える。

営業マン・設計士・現場監督。3人のエキスパートもいいますが少数の会社ゆえ双和の社員は営業・設計・現場監督・施工・メンテナンスまでを1人で担当しています。不要な人件費を省ける他、一貫する事で全ての流れを熟知し適格に迅速に対応できる事、言た言わない出来る出来ないなどのトラブルを防ぎお客様との信頼感・親近感も増す事がメリットです。またノルマ・出来高制のような成績や競争に左右される事がないため、押し売りやダレメール送付などのお客様への迷惑行為や心理的負担もありません。(社員への特別報酬の必要性もないです!) 仕事熱心で責任感が強い社員たちに恵まれ感謝感謝です。

★宣伝費を極力抑える。

土地代・建物代・管理費が重要なモデルハウスは造りません。請け負える物件数に限りがあるのが広告でのアピールもしてきませんでした… けれど広告費削減&工務店ならではの住まいづくりにふれてほしくて2011年よりチラシの手作り&手配りから始め… お施主様の住まいを実際に確かめてもらう完成見学会を試みながら、配布地域、配布枚数など経費の使い方やチラシのデザインなど「いまだ」模索中です。

★設備メーカーのお勉強お付き合い。

キッチンやお風呂、トイレなどの設備を扱うショールームの担当者さんから「いつもお客様を紹介してくれる双和さんからオマケね」と言っていたりして設備の機能やコストに差をつける。(ありがたき素直な人情、信頼と実績のタマモノでしょうか!) またお得なイベント情報も見逃しません! プレゼンや割引額UPのチャンスにオトクに設備を手に入れちゃいましょう!

★利益還元率は低く。

これは何わりにくいかもしれませんが新築物件の収益だけに頼る必要はありません。双和では企業や社社店舗、公共施設からの依頼やリフォームなど、多岐に渡る工事をさせていただいているので利益を高く設定しない分、材料費や職人の技術代を削らず「けずらず」上質な住まいを造り上げる事が可能です!

求めて下さる方がちゃんと目の前にいて、今ある状況を誠実に着実に「住まい」として「条件」として察していくのが我々の使命です。依頼主様とは長いお付き合い前提! 悩める方は本気で悩める方限定! そこトコよろしく! デスマ

おわりに

家を建てるのが直すことからバグダイマお金がかかるわりに気持ちいい便利わがりにいへん。知らない事がいっぱい! オカネの語ってなかなか表面的に見えてこなつたりします。不安な事や不明な事はできるだけ早めにプロにご相談下さい。

ショウトである私に今、言える事は…
「目先の安さだけに捉われない」
「長い目で見て自分の気持ちやプラスになるお金の使い方をしてほしいと思っています。」

家造りは楽しいものであってストレスや悲しい想いを詰め込んだココにはなりません。お金は大事ですが究極は…自分の夢や想い、住まいを楽しむ時間は「プロフェッショナル」であってそのかけがえのない大切なキモチもひくくめて「造」は成り立ってるってト忘れちゃダメですよ~!