

『心を込めてお手伝い』



ハウスマーケット

だより

House Market

4月号



暖かな春の日ざしがなにより嬉しい季節になりました。

やわらかな春風に心華やぐ季節を迎え、心身ともに新たな気持ちでスタートいたしました。寒い寒いと言っていた日々が終わり、外で過ごしやすい天候になりますね。そして、この春にご入学・ご進学される皆様、おめでとうございます。

新しい生活に慣れるまでは慌ただしい日々になるかもしれませんが、健やかなる日々をお過ごしくださいませ。

株式会社 ハウスマーケットカンパニー社員一同

～HOME PLAZA工事完成のご紹介～

O様邸新築工事



開放感広がる、光と笑顔が溢れる住まい

見晴らしの良い立地を活かし、吹き抜け天井にすることにより窓から多くの光が部屋を暖かく照らします。お子様の成長をいつでも見守れるようリビングから見えるスタディーコーナーは緑の壁でスタイリッシュに。家族みんなが居心地の良い住まいです。



家づくりはまず土地から！希望の家を建てるために 土地探しのダンドリをご紹介します

★1★大体のエリアと建たい家の希望を整理する

まずはエリアを絞ると同時に、建たい家のイメージも固めましょう。情報誌や住宅メーカーのホームページなどでいろいろな事例を見て、お気に入り家族で話しておくとい良いです。同時に実例の費用も見ながら、建築費用の感覚もつかんでおきたいですね。

★2★エリアの土地価格相場を知る

住みたいエリアがいくつか絞られてきたら、エリアごとの土地価格の相場を検索サイトや雑誌などで見ていきましょう。相場は駅からの距離や周辺環境、土地の広さや形状などによって違うので、建たい家の工事費用と合せて、家づくり全体の予算を検討しましょう。

★3★条件の優先順位を決める

理想を全て叶える土地に出合う事は至難の業。条件を変えながら、予算との相談が必要になります。大事な事は、したい暮らし方を考える事。休みは家でゆっくりしたい、アクティブに動きたいなど、希望の暮らしによって建物・土地の条件に優先順位をつけましょう。

★4★ハウスマーケットと一緒に土地を探す

建物と土地の優先順位がきまったら、ハウスマーケット社員に伝えてください。具体的な土地探しをはじめましょう！候補の土地から「希望の家が建つ土地なのか」を調査してまいります。実際の雰囲気は現地に行かなければわかりません。

そのほか、希望エリアと一緒に探してほしい・相場を知りたいなど、何でも気になる事、わからないことがございましたらいつでもご相談下さいませ。心をこめて、お手伝いさせていただきます。

【不動産情報サイト at home】

たくさんの物件情報の中から条件を絞り、あなたに合った物件を探すことができ、価格や広さなども参考にできます。



《現在、売土地・売家等の物件の情報お待ちしております》

■不動産ニュース■

2018年地価公示・住宅地10年ぶり上昇

国土交通省は27日、18年1月1日時点の全国の地価動向「地価公示」を発表した。全国・全用途平均は0.7%上昇と、リーマンショック以降初めて上昇に転じた16年から3年連続での上昇となった。用途別では、住宅地が0.3%上昇と、10年ぶりに上昇に転じた。継続する低金利環境による需要の下支えもあり、利便性の高い地域を中心に地価の回復が進んだ。商業地は1.9%上昇と3年連続の上昇。外国人観光客の増加による店舗とホテル需要の高まりや、都市中心部での再開発進展による繁華性向上、主要都市でのオフィス空室率低下による収益性向上などを背景に、不動産需要が旺盛で地価は堅調に推移した。

～日刊不動産経済

大分市で一番高い場所《大分市金池南1-11-34》

1㎡303,000円＝1坪909,000円でした。



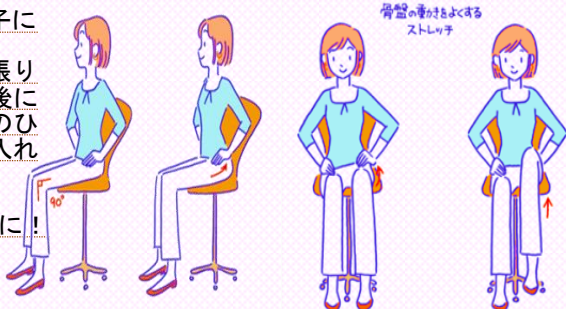
～春の季節に起こる体調変化に負けない！健康体操特集～

◆春の腰痛解消・骨盤体操◆

冬の間、外ではついでに背中を丸めて歩いたり、休日は家でゴロゴロと寝ていたり、姿勢が悪くなり、腰の痛みや骨盤の歪みなどが起こりやすくなります。春の季節は、腰の痛みや骨盤の歪みを解消するために、骨盤体操をしましょう。

骨盤を動かそう

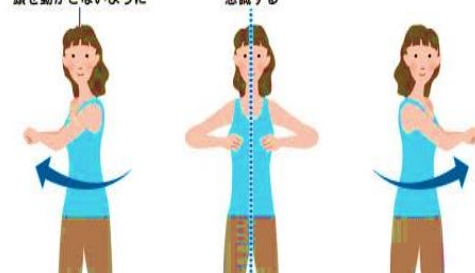
1. バランスボールや椅子に腰掛けます。
2. お尻の下の方の骨の出っ張りを手のひらに入れ、前後に骨盤を傾けながら、手のひらから骨を出したり、入れたりする運動です。
3. 前後1回で1セット
4. 1回30セットを目標に！



腕を振って後頸筋を伸ばす頭痛体操

頭を動かさないように

体の軸を意識する



その他にも！

夜に十分な睡眠を

20～30分の昼寝も有効

入浴でリラックスする

服装で寒暖差に対応

食事、睡眠は規則正しく

自宅の建替えに伴う固定資産税の特例

税務士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院ファイナンシャル・経営学専攻 井出 真

【ご相談】
「現在住んでいる自宅の建替えを検討しているお客さまから相談を受けています。今年中に現在の住宅を取り壊し新築着工しても、完成が来年になる場合、来年の固定資産税は高くなってしまうのでしょうか。教えてください」

◎住宅用地の課税標準の特例

住宅用地については、次表の課税標準の特例により税負担が軽減されています。ただし、この特例を受けるには、賦課期日（毎年1月1日）において住宅の敷地でなければなりません。従って、原則として、賦課期日において建築中の土地や建築予定地は、この特例の対象になりません。しかし、一定の要件を満たす建替え中の住宅の敷地の場合、引き続き住宅用地であったものとしてこの特例が適用され、急激に税額が高まることはありません。

表1 住宅用地の課税標準の特例

種類	定義	課税標準となるべき価格	
		固定資産税	都市計画税
A. 小規模住宅用地	住宅1戸当たり200㎡以下の部分	固定資産税評価額×1/6	固定資産税評価額×1/3
B. 一般住宅用地	A. 以外の部分	固定資産税評価額×1/3	固定資産税評価額×2/3

（例）一戸建て住宅の敷地が300㎡の場合…200㎡は小規模住宅用地、残りの100㎡は一般住宅用地として課税標準が計算されます。ただし、家屋の床面積の10倍までの土地に限られます。

◎建替え中の住宅用地の要件

- ① 建替え中に迎えた年をX年（その前の年をX-1年）とします。
- ② その土地が、X-1年度の賦課期日（1月1日）において住宅用地であったこと
- ③ X-1年度の賦課期日（1月1日）における建替え前の住宅の所有者が、建替え後の住宅の所有者となる建替であること（注1）
- ④ X年度の賦課期日（1月1日）において、住宅の新築工事に着手している

- ④ 住宅の建替えが、X-1年度の賦課期日（1月1日）における建替え前の住宅と同一敷地において行われていること
- ⑤ X年の1月31日までに、「固定資産税の住宅用地等申告書」を都税事務所に提出すること

（注1）建替え前の住宅の所有者の親族（民法第725条）が住宅を建て替える場合等は認められます。

（注2）X年度の賦課期日（1月1日）において、建築主事または指定確認検査機関が、建築確認申請書を正式に受理しており、X年の3月末日に住宅の新築工事に着手していれば認められます。

◎新築住宅に対する固定資産税の減額の特例

新築住宅については、新たに課税されることとなった年度から3年度分または5年度分、120㎡までに対する税額の2分の1が減額されます。この特例は、固定資産税のみで都市計画税にはありません。

表2 新築住宅に対する減額の要件

用途	併用住宅の場合、床面積の2分の1以上が居住用
床面積	50㎡（一戸建て以外の賃貸住宅は40㎡）以上280㎡以下

※5年度分減額されるのは、地上階数3以上の中高層耐火建築住宅です。
※この特例は、セカンドハウス（月に1日以上滞在する住宅）を対象に含みますが、別荘は対象外です。
※新築された長期優良住宅について、認定を受けて建てられたことを証する書類を添付して市町村（東京23区は都）に申告した場合には、減税期間がそれぞれ2年度分長くなり、新たに課税されることとなった年度から5年度分または7年度分となります。

なお、X年度の賦課期日（1月1日）には建替え中で、X年中に完成した場合、新築住宅に対する固定資産税は、X+1年度から課税されます。X年度は、賦課期日（1月1日）において住宅が存在しないので、住宅に対する固定資産税はかかりません。

☆店舗改装工事完了しました☆

2018年3月1日（木）より
リニューアルオープン!

「豊後牛ステーキの店そむり」様

大分県別府市北浜1-4-28 笠岡商店ビル2F

ご予約・お問い合わせはtel.0977-24-6830

営業時間ランチタイム 11:30～14:00 (O.S 13:30)

ディナータイム 17:30～22:00 (O.S 21:00)

日曜営業時間ランチタイム 11:30～14:00 (O.S 13:30)

ディナータイム 17:30～21:00 (O.S 20:00) 定休日：月曜日



「美しい・・・お肉専用のショーケース。どの肉を食べよう・・・思わず目がとまります」



「アツアツな鉄板の上に高級豊後牛！とろける食感超絶品！」



別府のみならず、県外からのお客様も多く訪れる、「豊後ステーキそむり」様。創業25年の歴史から、沢山の人の愛され続けているの是一目瞭然です。そんなそむり様より、今回改装工事のご依頼を頂き、工事完了後、3/1にリニューアルオープンされました！。店内の雰囲気は以前のそむり様の面影を残しつつ、アンティークでおしゃれな部分を活かし、厨房機器等、設備が一式新しくなりました。☆☆リニューール後、お食事に伺いました！とろける豊後牛は肉の旨みが口の奥にひろがります。肉本来の味を、存分に味わうことができ、大満足のお料理でした！ごちそうさまでした。創業時より変わらぬ味を守り続けるとともに、常に新しい味を求め、今まで培ってきた技術・知識を活かし日々料理道に精進されている「不易流行」(いつまでも変化しない本質的なものを忘れない中にも、新しく変化を重ねているものをも取り入れていくこと。)なそむり様。皆さんも是非足を運んでみてください！☆☆

★社員研修による臨時休業のお知らせ★

まことに勝手ながら、4月20日（金）・21日（土）・22日（日）は社員研修のため、お休みさせていただきます。迷惑をおかけいたしますが、何卒ご理解のほど、よろしくお願い致します。

4月23日（月）より通常通りに営業いたします。当該期間中のメニュー・お電話・ファックス等のご連絡に関しましては、確認となります。不明な点は、各担当へご連絡ください。



頭の体操タイム～「桜」クイズ

★1★桜の花がデザインされている硬貨は？



★2★「桜肉」とは何のお肉を指す？



★3★ソメイヨシノの「ソメイ」は東京都の地名（染井）。では「ヨシノ」は？

①青森県②奈良県③福岡県

～間違い探し（全部で6つ）～

～4月号は春らしくわいわい楽しそうなお花見会場から問題です～



～編集後記～

ようやく暖かい季節になり、美しい桜を見ながらの通勤はいつもより心も穏やかになりますね。新生活が始まる方は、慣れるまでバタバタと忙しい毎日が始まりますのでいつもより早め早めの行動をし、少しでも余裕を持った行動を心掛けたいものです。また、季節の変わり目は乾燥しがちですので喉やお肌のケアにも気を付けた方が良いでしょう！辺りを見渡すと、春の陽気のように可愛いらしいファッションが多く見られます。2018春夏に人気のトレンドカラーは「ラベンダーやグリーンの淡い色」なのだそうです。フレッシュな装いで、暖かな日差しを浴びながらお散歩したいですね！お出かけが楽しい季節です。たくさん緑とふれあい、癒しの時間を作ってはいかがですか？(*_*)

頭の体操タイムの答え～ ★1★(100円) ★2★(馬) ★3★(③福岡県)

編集部 廣瀬