

ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

え、間に合わない!?

これはハウスメーカーの住宅営業の方とお話した時に思わず言ってしまった言葉です。何が間に合わないかという住宅ローン控除を今年の年末残高から適用したい場合に、いつ建物の請負契約をするのが最終期限かを確認したときに「6月早々にも契約をしないと間に合いませんよ」といわれ、思わず言ってしまいました。皆様は建築が着工してから竣工するまで、どのくらいの期間がかかると思いますか?この業界に入って12年になる私でさえ、どんなに長くても4ヶ月もあれば出来ると思っていました。確かに着工後4ヶ月あれば完成するそうです。それなら8月に着工すれば間に合います。では、なぜ6月早々に契約をしないと間に合わないのでしょうか。それは、ハウスメーカーの場合、契約後着工するまでの間に、ほとんどの建築打ち合わせを済ませ、それから着工するからです。これは、工業化が進んだことで着工前にほとんどの仕様を決め発注することが必要になります。この発注は、当然お客様のご注文に応じてします。契約をして詳細打ち合わせをして建築確認申請を出して発注する。これに2ヶ月はかかります。それを逆算しますと、6月早々にも契約をしないと間に合わないってことになります。さあここで皆様ならどうしますか?まだ十分に検討も出来てないうちから、ハウスメーカーを決めて契約をしますか?そんなことは出来ません。してはいけません。確かに今年からローン控除を受けられるのと来年から受けるのでは、単純に4年間控除期間が減りますから、もし一年あたりの控除額が平均して20万とした場合、80万円の違いになります。80万もあれば、家族4人が海外旅行に2回は行けます。しかし、住まい選びは一生にかかわることです。その時の税制やちょっとしたキャンペーンで、ハウスメーカーを選ばれることに賛成できません。もし、充分検討しメーカーも決まっているのなら、せっかくのローン控除ですから、フルに使うことをお勧めします。でも、まだ決まっていない、はっきり希望もまとまっていない、そんなうちに決めると後悔します。何千万もする買物です。住宅営業の方がこれを読んだら怒るかもしれません。せっかくローン控除で焦らせて契約をしてもらおうと思っているのに邪魔してと。皆様も一度、源泉徴収表を眺めてみて下さい。4年間でどのくらい控除が違うか計算してみましょう。あまりにも金額が大きい場合は、考えてみましょう。今、決断するのか、それともじっくり考えて決めるのか。

もし控除額が大きいけど、検討しきれてないから諦めるという方は、国を恨んでください。一生の買物に駆け込みで決めさせるような税制を作ったことに。一生を左右することを景気対策に使うことを。(公務員の方が居たら、謝ります)では、このように焦って決めることがないようにするには、どうすればいいのでしょうか。それは、早い段階からの準備です。土地探しをする場合も同じですが、事前に準備をしているのとしていないのでは、結果が大きく変わります。もし、早い段階からハウスメーカーを選定しプランや予算を計画できていれば、今回のローン控除をフルに活用できたかもしれません。土地探しの場合も、皆さんが良いと思う土地は、他の人も良いと思います。でも、土地に同じものはありません。誰かひとりしか買うことは出来ません。普通、土地を探して決める時、そこにどんな建物が配置されどのくらいの大きさの建物が建つか、それに土地とあわせて総額でいったいいくらかかるのかが分からないと決めることはできません。(全て現金で買うようなお金をお持ちの方は別ですが)良い土地が見つかったから、ハウスメーカーを探しては遅いのです。そうこうしている間に、良い土地は売れてしまいます。それこそ早いときは、その日の決断が必要になる場合もあります。税制などの有効に活用することや良い土地を購入するために、早めにハウスメーカーを充分検討し、いざという時にすぐ頼めるように、早めに準備をしましょう。そんな先の長い話は、ハウスメーカーが受けてくれないのではとお思いの方が居ましたら、住宅営業の方に聞いてみて下さい。聞いたら、そんな出来ないともし言われたら、ご相談下さい。事前準備からきちんとお付き合いできる各ハウスメーカーの住宅営業の方をご紹介します。さて、ここまでお読み頂いたお礼に、ちょっと業界にいる立場からの裏話をお話します。これは推測なので、もし外れても何も保証しませんけど、聞いて下さい。ローン控除が間に合わない段階になったら、業界はどうなるでしょうか?お客さんが減って、営業は厳しくなります。では、どうするか、今よりもサービスして契約を取ろうとします。土地も控除目当てで駆け込み購入する人が減るとまた買い手市場になります。建物がお得に出来て、良い土地も買いやすくなる。案外、ローン控除を逃した方が良い結果になるかもしれません。初めてのニュースレターから生意気なことを書いてすいません。4月に準独立?してから2ヶ月経ってようやくここまでできました。これから今までのことなども書いていきたいとおもいますので、お付き合い下さい。 柴田 誠