

らぶらた

2023年
9月号
vol.92

発行：株式会社ラプロス
 発行人：代表取締役 樋口 繁樹
 〒810-0001
 福岡市中央区天神1丁目12番1号
 日之出福岡ビル5階
 TEL 092-737-2211
 FAX 092-737-2212
 弊社のHPは下記URLより
 ご覧いただけます。
<http://www.lapros.co.jp/>
 編集担当：松本、大下、藤吉

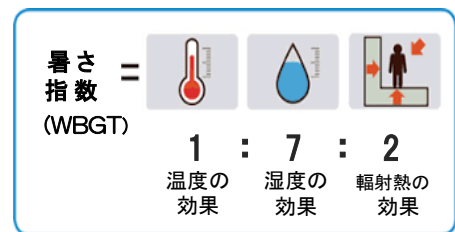


暑さ寒さも彼岸まで・・・ であってほしいのですが



この原稿がお手元に届くのは9月初旬、書いている今は7月の終わりごろですが、変わらずに『融けそうや〜』、とか『熱中症に気をつけてくださいね〜』とかまだ毎日言葉が飛び交っているのでしょうか？梅雨明けの頃の長期予報では今年は10月頃まで暑さが続きそうだと言っていたので、きっとまだ<残暑厳しい折>、というより<盛夏の候>真っ只中なのでしょうね。

今年は「暑さ指数」という言葉をニュースでよく耳にします。今まで知らなかったのですが、この「暑さ指数」とは、湿度と大いに関係していて（ここは不快指数に似ていますが・・・）、『湿度×0.7+日なたの温度×0.2+気温×0.1』、つまり湿度が7割の影響を持って示される



る体感温度、ということのようです。「暑さ指数」が高いときは、よく言う「まわりつくような、うだるような暑さ」というやつですね。ちなみに暑さ指数が

《28～31》の時は『**厳重警戒**』で（激しい運動は中止）、《31以上》の時は『**危険**』で（運動は原則中止）。そして、この暑さ指数が《33以上》と予測されたときには、2年前より環境省と気象庁から「**熱中症警戒アラート**」が発信されることになりました。ちなみにこの原稿を書いている本日の16時現在の福岡の「暑さ指数」調べてみると、夕方にさしかかっているのに《32》で全国一高い数値となっており、『**危険**』レベルに達しています。

暑さ指数		
31以上	危険	
28～31	厳重警戒	
25～28	警戒	
21～25	注意	
21未満	ほぼ安全	

どおりでお昼を買いに行く時に呼吸する息まで熱く感じたはずですね。

今や地球温暖化はもちろんのこと、日本が亜熱帯気候になった、と言われる方がメディアでも多くなってきています。職業柄、また立場上夏場も接客の時は上着を着用し、外出時は肩に上着を担いで出ているのですが、ついに今夏からは僕も出歩くときは上着を置いて出るようになりました。金融機関さんは上着を着用する方が今も多いのですが、こちらも最初から上着を着用せず「暑いでしょう、どうぞお脱ぎになって・・・」とお薦めするようにしました。まさにメディアが最近災害時や真夏に連呼する、命を守る行動を！です。



つい数年前までは身体に障るし乾燥で喉を痛めるなど夏風邪の元になるので、夜通しエアコンをつけずに寝付いたら切れるようにタイマー設定していたのですが、さすがにもう今年はずけっ放しです。ただ直接冷風は受けたくないで、我が家の場合は寝室の隣の部屋でエアコンをつけて、ドア越しに風が入ってくるように扇風機を回して送りこむ間接冷房ですね。エアコンも働き過ぎて参ってしまうと困るので、休みの日の24時間1台フル稼働は避けるため、リビングとキッチン横のエアコンを交互に稼働して偏らないようにしています。



まあ、そうは言っても防戦一方になるのも嫌なので、ここまですむと「夜一杯目のビールを飲む美味しさが際立つね〜」とか「近所の中華店の軒先の風鈴が涼しさを呼び込むね〜」とか強がって余裕を見せながら？乗り切る所存です。皆さんもどうぞ油断せず、かつ元気に乗り切りましょう！



代表取締役 **樋口 繁樹**



ラプロス流

文：アラキ

免許皆伝 MENKYOKAIDEN

その70

『アラキが家を建てたとき』の巻 その4：土地が買えた編

私アラキの戸建てへの思いをつらねるこのコーナー、今回で70号となりました。前々々号から続く「アラキが家を建てたとき」シリーズ。おかげさまでご好評をいただき（推測）、今回は『土地が買えた』編です。

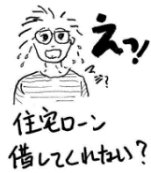
今から22年前、自分で設計して家を建てようと思ったアラキは、土地探しをはじめて半年ほど経ったとき、アラキの3つの条件にあう土地が見つかりました。家族の気配が通うワンルームのようなプランもでき、不動産業者にこの土地を買いたいと連絡。次の問題は資金です。

（前回までのおさらい）

2001年当時の住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）の住宅ローンは、基準金利2.5%→11年目以降4.0%の固定金利でした。アラキは当時の勤務先で財形貯蓄をしていたので、変動金利1.4%の財形住宅ローンを借りた



いと考えていました。しかし、財形住宅ローンは土地と建物をセットで購入しなければ借りることができないため、アラキのように先に土地だけを購入し→設計→見積→工事と進めるケースでは借りることができません。そこで銀行に行き住宅ローンを借りたいと相談したのですが、銀行でも「土地と家をセットで購入しなければ適用できません」と断られました。



自分で設計したマイホームに家族と暮らすという夢が絶たれてしまいました。

当時のアラキは設計会社で働いていたので、不動産とか住宅ローンはまったくのシロウト。そこで土地を仲介してくれた不動産業者に相談したところ、「間取り図と工事見積と工程表があれば銀行に話をつけますよ。土地代は住宅ローンのつなぎ融資でいけます。家が完成したときに財形住宅ローンに借り換えれば良いでしょう。」と力強いアドバイス。一筋の光が差してきました。

工事見積と工程表を、学生時代のアルバイト先の設計事務所の所長に工務店を紹介してもらい、作ってもらいました。不動産業者に銀行の手配をしてもらい、資料一式を提出して住宅ローンの手続きができました。土地売買契約後にローン審査が通り、土地の引渡しを受けて、めでたく42坪の土地がアラキのものとなったのでした。あー良かった。（そのときお世話になった不動産業者のI社長からは、今でも季節のお便りやカレンダーをいただいています。感謝です。）

さあ、これから詳細な設計に取り掛かって、、、、というところで仕事が忙しくなってきた、とても自宅の設計をできる状態ではなくなってしまいました。2ヶ月、3ヶ月と先延ばしにしているうち

に、ヨメさんから「まだ？」と。土地代のつなぎ融資の返済が加わり、毎月家計が火の車。クルマ好きのアラキでも火の車は嫌いです。とにかく設計を急がなければなりません。しかも、買った土地を放ったらかしにしていたので雑草がボーボーになってしまい、ご近所からなんとかしてと連絡がありました。なんでも自分でやってみるアラキは、リース業者からエンジン草刈り機を借りてお盆休みに2日間かけて草刈りしました。初めての草刈り機体験でしたが、けっこう楽しかったです。



家族会議を重ねて設計を進めていきます。最初に作ったプランは、3台分の駐車スペースを確保した2階リビングの案でした。家族が暮らす場ですので、クルマ優先ではなく生活のことも考えなければなりません。アラキの家族構成は、夫婦+娘2人（当時4歳、1歳）。この家族が5年先、



10年先、20年先、もっともっと先にどんな暮らしをしているか、どんな暮らしをしたいかを想像しながら、それをカタチにしていってあげます。

あ、ムスメが邪魔しに来た。（さらに次号へ続く。）

※「借金はいらない」というイメージがありますが、夢のマイホームはお金を借りなければ実現できません。人生設計にはとても大事なことで、ローンやお金については子どものうちに学校で学ぶべきだと思います。

住宅ローンの おはなし



文：田中

さあ、ここで家を建てるぞ！このマンションを買うぞ！となったら資金の準備をしないとイケませんね。思いだけでは家は買えません。らぶれたーを読まれている多くの皆様が経験をされている住宅ローンの話です。とても大事なことです。学校では教えてくれませんか。家と保険と貯蓄についても教えてくれたらいいのに。

①住宅ローンを借りるには？

住宅ローンを利用するには条件があります。ある地方銀行の例を紹介します。

年齢	申込み時の年齢が満20歳以上満70才以下で、完済時の年齢が満81歳以下
勤続年数 年収	<給与所得者の方> 勤続1年以上、前年度税込年収200万円以上
	<個人事業者の方> 営業2年以上、直近2年間の平均所得200万円以上 (かつ過去2年間、税金の滞納や延滞がないこと)
健康	団体信用生命保険に加入が認められる健康な方
審査	保証会社の保証が受けられる方

年齢は、50歳を超えてくると審査条件が厳しくなってきます。年収は、税金等が引かれる前の「税込み年収」になります。仮に月々20万円の支払いができるとしても、公的な書面の年収が条件を満たさない場合、審査の土台に乗りません。確定申告をし

ている方で、節税対策をして年収を下げている方は注意が必要です。

団体信用生命保険（以下「団信」）は、債務者が万が一亡くなったときに、ローンを一括返済してくれる保険です。加入することができないと銀行はローンを貸してくれません。健康は大事なのです。よく聞く話ですが、医師から「血圧を下げる薬を念のために飲みませんか？」と勧められ軽い気持ちで飲み始め、その結果審査が厳しくなり、ローンが借りられなくなることがあります。この「審査条件が厳しく」とは、否決になる・借入額が減額される・借入金利が上がる・保証料が上がるなどです。

借入の期間は最長35年が一般的ですが、昨今の経済状況もあり最近では最長40年や50年も主流になりつつあります。借入期間を延ばすと、審査が少し易しくなる（借入額を上げることができる）・月々の支払いが抑えられるなどのメリットがあります。



②どのくらい借りられるの？

借入可能額は、まず年収をもとに返済比率以内に収まるかを判定します。返済比率とは「年収に対する住宅ローンの年間返済額の割合」のことを指し、下記の様に計算します。

$$[\text{返済比率}(\%) = \text{年間返済額} \div \text{年収} \times 100]$$

各金融機関が定めている返済比率の審査基準は、概ね30%~40%程度です。年間返済額は審査金利から算出した額になります。これは借入の金利ではないことに注意してください。審査はより高い金利で行います。ある地方銀行の変動の借入金利は0.775%ですが、審査金利は3.15%です。

<簡易シミュレーション>
年収450万円の方の月々の返済上限額
(審査の場合)

年収450万円→返済比率35% (某地方銀行)
年間返済上限額=450万円×35%=157.5万円
月々の支払上限額=157.5万円÷12ヶ月=13万1250円

もし他にも返済中のローン等がある場合は、その金額も含めた月々の上限額となります。なお、実際に返済する額は実行金利が0.775%の場合月々約9万円となり、借入額は約3,330万円となります。審査金利と実行金利ではかなりの差が出ますね。

③まとめ

借入をするには信用が大切です。過去の滞納など、いわゆるブラックリストに情報があると当然審査は厳しくなります。転職歴が多すぎるのも厳しく見られます。年収が上がるステップアップ転職であっても回数が多すぎると不利になることもあります。血圧の薬や抗うつ剤なども注意してください。審査が承認されても、融資実行までの間にカーローン等を組んだり、転職等をしてはなりません。

さて、実際に借入をされる方々ですが、共働き夫婦が多いこともあり、最初から夫婦合算で借入を考えている方々も多いようです。ご両親の援助をもらう方もいらっしゃいますが、購入後に新築祝い現金でもらうのではなく、ローンを借りる前に援助



をしてほしかったという声をちらほら聴きますので、タイミングをお間違いないように。住まいは「欲しい！」と思った時が買いどき。家族で永く楽しく住む家だから。

やってみたいこと

新テーマ

「推し活」の旅

~会いに行くどこへでも~

文：藤吉

昨年9月、楽しみにしていた小田和正さんのライブが台風のため中止（2日開催のうちの1日）となり残念に思っていたところ、今年初めに追加公演がある事がわかりました。明治安田生命のCM映像とともに流れる高音の伸びやかな小田さんの歌声、ご存じの方も多と思います。

土日の日程だった山口公演のチケットを申し込み、幸運にも当選通知が。昨年の台風での中止が無ければこの計画をたてることはなかったもので、「県外の会場への遠征」が「やってみたいこと」でした。

待つこと5ヶ月…、やっと6月になり、当日の朝、新幹線で新山口駅へ。会場まではシャトルバスです。

きらら博ドームへ入場して席に着くと、小田さんまでの距離が約2mという花道の1列目です。ラッキーな席で、目が合ったらどうしようと思いつつ、開演までの時間は近くの席の方々と会話を。岡山、大阪から来られたそうで途中の道路は渋滞、駐車場は大混雑だったとか。すごい集客力です。年齢層は幅広く平均年齢が高そうですが、皆さん笑顔でハイテンションでした。



「ラ〜ラ〜ラ〜、ララ〜ラ〜」で始まる曲「言葉にできない」何度聴いても70代とはとても思えない美しい声と、シンプルでストレートな歌詞。「あなたに会えて本当によかった。うれしくてうれしくて言葉にできない。」この部分は聴く人により様々な思いがあるのでしょう。人生をともに生きる人との出会い、誕生した命に会えた喜び、もう会うことが叶わない命への感謝、

思い出など。センタービジョンに映る客席の様子には涙するひと。

終了後は新山口駅から新幹線で宿泊地広島へ。食事には遅い22時到着ですが、長屋を飲食店にリフォームした趣のある店舗が集まった「エキニシ」で、ベルギービールとおいしい料理を楽しみながら、ライブの余韻に浸りました。

翌日は予定していた酒蔵巡りです。広島駅から山陽本線で東広島市西条駅まで約36分。到着後7枚綴りの「ほろよい散歩クーポン」を購入し、試飲は1枚、持ち帰りの小瓶のお酒には2枚使用しながら次々蔵元さんへ。試飲用の小さなカップでも、数件まわると本当にほろよいです。

地下から湧き出る良質な水と酒造りに適した気候により銘醸地となったこの一帯は、現在7軒の酒造元が軒を連ねる「西条の酒造施設群」として『日本の20世紀遺産20選』

に選定され、国の登録有形文化財にも指定されているそうです。

軒先に飾られる杉玉は、蔵元であることや願掛け、枯れていく杉の葉の色の合いの変化はお酒の熟成度をあらわすなどの意味もあり、秋には新酒の完成を知らせる緑鮮やかな杉玉が下げられます。

週末の短い旅でしたが「推し活」と「酒蔵巡り（社会見学?）」により、新酒の時期にもまた西条を訪れたい、また別の都市へのライブツアー遠征もしてみたい！と「やってみたいこと」が増えてしまったのでした。やってみたいこと、行きたいところ、会いたい人…楽しみな予定を作ることは、それを待つ時間も楽しく過ごせますね。



ご紹介キャンペーン

住宅のご購入を検討されているご家族様・ご友人様をご紹介ください

5 商品券
万円分

ご紹介者さまにプレゼント！

※ご紹介者様からの紹介でご成約に至った場合

家や土地を売りたい方もぜひご相談下さい！

新築一戸建て「プロスペリテ」ホームページはこちら



新築一戸建て「プロスペリテ」Instagramはこちら



らぶれたーのご意見・ご感想をお聞かせください！

ラプロスの広報誌「らぶれたー」は2008年12月に創刊し、今号で92号となります。ここまで発行を続けることができたのも、温かく見守っていただいた皆さまのおかげです。皆さまのご意見ご感想をぜひお聞かせください！

住所：福岡市中央区天神1丁目 12-1-5F
FAX：092-737-2212
MAIL：info@lapros.co.jp
「らぶれたー係」まで

編・集・後・記

文：松本

9月に入りました。運動会を春先に行うところもありますが、私の子どもの運動会は暑さ対策のために秋に行います。お家でも踊りの練習を頑張っています。まだまだ暑いので、これからの子どもたちはさらにまた開催時期がずれていく可能性もあるのでは・・・と思いますが、とても楽しみです。秋の虫のこえを聞きながら、早く涼める日が来ると良いなと思います。

