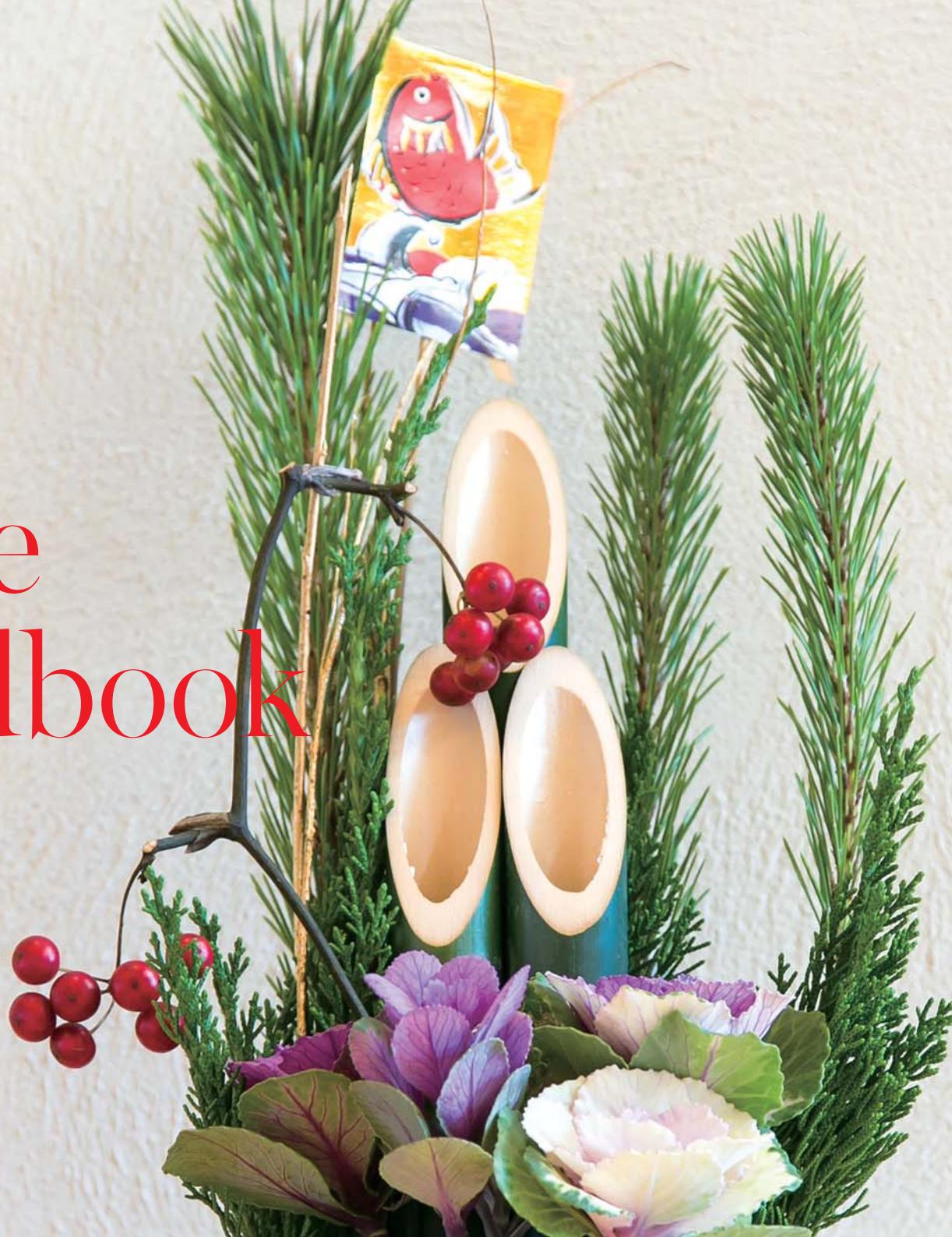


# My Home Handbook 2017



《特集》

## マイホーム ハンドブック

2017年がスタートしました。

住宅をめぐる動向はといふと、

今年4月を予定していた消費税率10%への引き上げが、

2019年10月まで延期されました。

住宅ローンの金利も、

日銀のマイナス金利導入の影響から、

低金利で推移しています。

一方建築費用は、

人件費の高騰や円安による輸入資材の上昇などから、

年々上昇傾向にあります。

また、政府はさまざまな補助金や

税制優遇措置などを用意して、

ストック社会やエコ住宅の推進を図っています。

マイホームや補修を検討されるなら、

早めの方が得策かもしれません。

新築、リフォーム、リノベーションなど、

住まいづくりの形も多様化してきました。

自分らしい暮らしを楽しむために、

住まいづくりのスケジュールや、気になるお金や制度、

知って得する情報に加え、

リノベーション最新事情をお届けします。

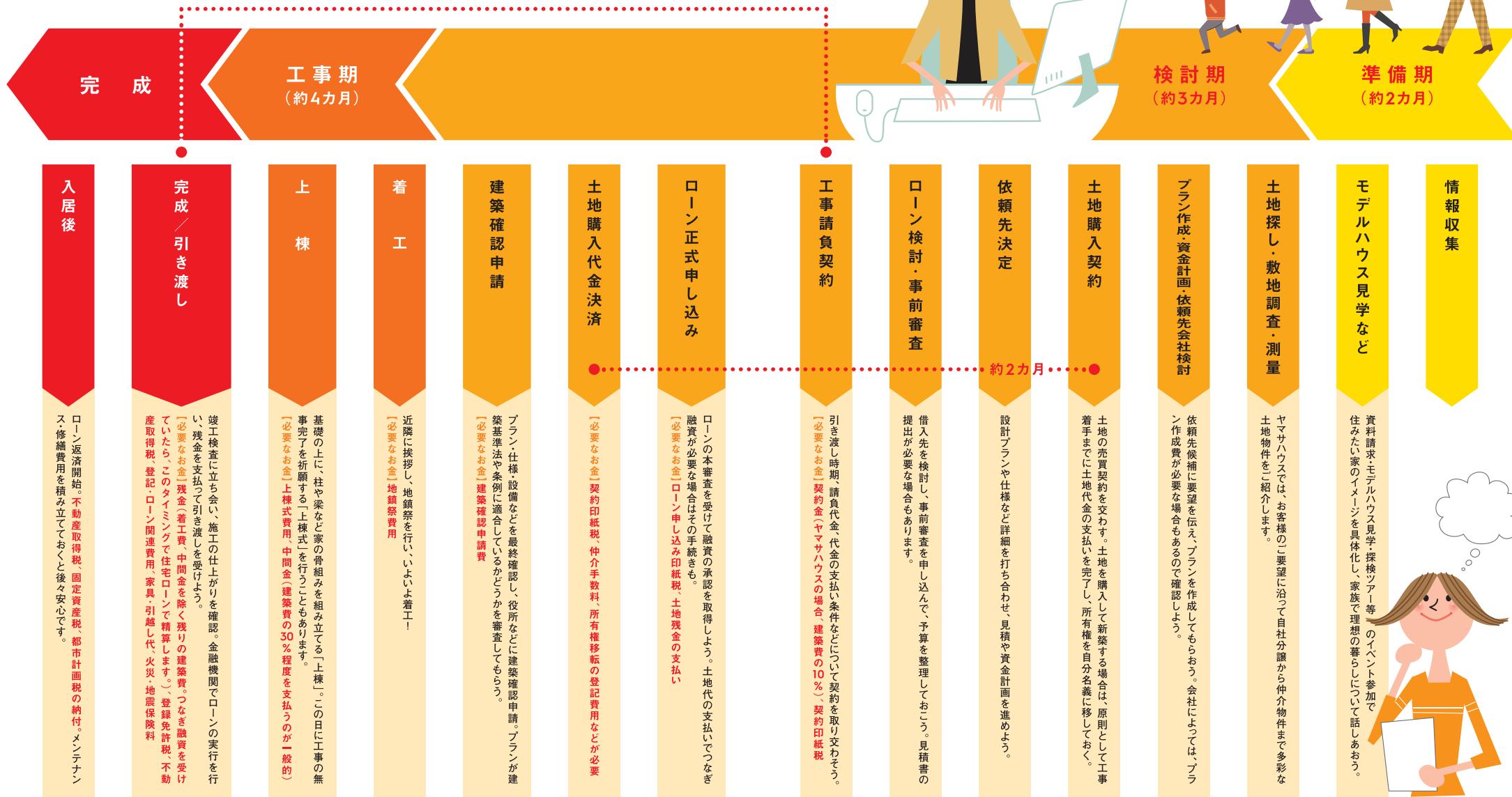
撮影＝磯畑 弘樹 Hiroki Isohata

文＝中西 理恵 Rie Nakanishi



そろそろマイホームを建てようかな?と考えた時、  
どのくらい期間がかかるのでしょうか。土地から探す場合、依頼先探しなど、  
いつ何を行うべきか、すべきことは何か、スケジュールをご紹介します。  
併せて、いつどんな費用がかかるのかもチェック。  
住宅取得には、建築費以外にもさまざまな出費が。  
それは意外と大きな金額になることもあるので、  
あらかじめ予算化しておきましょう。

ヤマサハウスでは、契約から完成まで**210日(約7ヶ月)**を標準としています。



# My Home Schedule

## 家づくりのスケジュール

※一般的な流れの一例です。諸条件により流れや期間は異なります。



**検討期  
(約3カ月)**

完 成

**工事期  
(約4ヶ月)**

入居後

完成／引き渡し

上  
棟

着工

建築研究申請

三地圖

ロン正式申し込み

100

卷之三

依賴先決定

土地購入契約

フレン作成・資金計画・依頼先会社検討

土地探し・敷地調査・測量

モデルハウス見学など

情報収集

資料請求・モデルハウス見学・探検ツアー等のイベント参加で  
住みたい家のイメージを具体化し、家族で理想の暮らしについて話しあおう。

ローン返済開始。不動産取得税、固定資産税、都市計画税の納付。メンテナンス・修繕費用を積み立てておくと後々安心です。



## ◎所得税・住民税(住宅ローン控除)

住宅ローンの残高に応じて、所得税から最長10年間控除されるのが、住宅ローン控除。2019年6月末までに入居すると最大で400万円の控除が受けられます。(認定住宅は最大500万円) 所得税から控除しきれない分は、住民税からも一部控除が受けられます。

### ●所得税

居住年	ローン残高の上限	控除期間	控除率	最大控除額
2014年4月1日～2019年6月30日まで	4000万円(5000万円)	10年	1%	400万円(500万円)

●住民税 住宅ローン控除による控除額のうち、所得税から控除しきれない額を翌年度分から控除する。  
(住民税の控除額の上限は、前年の所得税の課税総所得金額等の7%、最高13万6500円)

### ◎贈与税

2017年9月末までの住宅取得契約は、親などからの資金贈与に関して、最大700万円まで非課税となります。(性能や質の高い住宅は1200万円)また、住宅取得に関する親から子または孫への生前贈与(相続時精算課税制度)は、親の年齢制限なく2500万円まで非課税。それを超える部分については、一律20%で課税されます。

# Valuable Information

## 上手に活用しよう!

## おトクな給付金や補助金制度

エコに貢献する住まいづくりに対して、給付金や補助金などおトクな制度が用意されています。

特にエコリフォームや若者が中古住宅を取得してリノベーションする場合など、良質な住宅ストックの形成とリフォーム市場の拡大目的とした補助金制度が目白押し。上手に利用して、快適でおトクな住まいを手に入れましょう。

### ◎すまい給付金

給付額は住宅取得者の収入および持分割合により決定され、2017年は最大30万円給付されます。

●対象／新築・中古・住宅ローン利用・現金取得の、自ら居住する住宅取得者いずれも対象(現金取得の場合は追加要件あり)

●申請／入居後、引き渡しから1年(当面1年3ヵ月に延長しています。)以内に取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で申請する。

### ◎ZEH補助金

ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー住宅の略称でセッヂと読みます。「住宅で年間に使用するエネルギー量」－「住宅で年間に創るエネルギー量」=0または、創エネの方が多くなる住まいのことを言います。国は、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指しており、新築または既存住宅のZEH改修に補助金を交付しています。2016年の補助金は125万円でしたが、2017年の動向はまだ未定です。政府において検討されている模様ですので、詳細はヤマサハウスまでお問い合わせください。

### ◎エコ住宅への建替え

1981年以降の耐震基準を満たしていない住宅を解体し、エコ住宅を建築する場合に適用できる補助金です。自己居住用の住宅として、一定の省エネ性能をもつことが要件です。省エネ性能のレベルと長期優良住宅の設定有無の組み合わせにより限度額が変わります。

●補助限度額／一戸あたり 50万円

### ◎エコリフォーム

持ち家の耐震化を高め、省エネ性能を向上させるリフォーム(エコリフォーム)に対して補助金が用意されています。

●補助限度額／一戸あたり 最大30万円(耐震改修を伴う場合は最大45万円)

●対象工事期間／～2017年12月31日までに完了(予定) ●補助金交付申請期間／～2017年6月30日(予定)

※予算額に達した場合は、期限前でも補助金交付は終了となります。補助額詳細については、お問い合わせください。

### ◎良質な既存住宅の購入

中古住宅(ストック住宅)の活用は、現在政府が力を入れている事業。若い世代(40歳未満)が中古住宅を購入して自らが居住する住宅としてリノベーションを考える際に使えるのがこの補助金です。インスペクション(建物調査)を実施し、既存住宅売買瑕疵保険に加入することが要件です。

●補助限度額／一戸あたり 50万円(耐震改修を伴う場合は最大65万円)

●対象工事期間／2017年6月30までに売買契約をして申請し、2017年12月31までに引き渡しを受けること。

●交付申請期間／2017年1月18日～6月30日まで

## My Home Taxes

### 家づくりの税金

家づくりには、

建築工事費以外にも考慮しておくべき費用として、消費税や不動産取得税、印紙税などさまざまな税金があります。

住宅取得支援のために、これらにはさまざまな特例や軽減措置が設けられています。

自分で申告しなければ軽減されないものもあるので、忘れずチェックしておきましょう!

### ◎契約印紙税

土地や建物を購入した時や、建築工事の請負契約書を作成した時、契約書に記載された金額に応じた収入印紙を契約書に貼って消印を押すことで、印紙税を納税します。2018年(平成30年)3月31日までの契約は、税額の軽減が受けられます。

契約書の記載金額	本則税率	軽減後の税率
1000万円超5000万円以下	2万円	1万円
5000万円超1億円以下	6万円	3万円

### ◎登録免許税

登録免許税とは、土地や建物を購入して所有権の登記をする際に必要な税金です。住宅ローンを借りる時には担保として抵当権の登記が必要で、その際登録免許税がかかります。一定の条件を満たせば、税率が軽減されます。長期優良住宅や認定低炭素住宅の場合はさらなる軽減措置があります。

登記の種別	税率	軽減後の税率※1	適用の条件
土地(所有権移転登記)	評価額×2%	1.5%	2017年3月31日まで
新築(所有権保存登記)	評価額×0.4%	0.15%(0.1%)	床面積が50m <sup>2</sup> 以上であること 2017年3月31までに取得した自己居住用の住宅であること 新築または取得後1年内に登記すること 中古住宅の場合は、 築後25年以内(木造は20年以内)のもの又は一定の耐震基準に適合するもの
新築建売／中古(所有権移転登記)	評価額×2%	0.3%(0.1%)※2	同上
ローン借り入れ(抵当権設定登記)	評価額×0.4%	0.1%	同上

※1…長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は、2018年3月31日まで軽減されます。※2…戸建ての長期優良住宅の移転登記については2018年3月31日まで0.2%に軽減。

### ◎不動産取得税

登記の有無、有償・無償、取得の理由を問わず、不動産を取得した場合に1回だけかかります。取得から60日以内に申告すれば、土地・建物とともに軽減措置が受けられます。実際の納税は取得してから数ヵ月後です。下記の表は、2018年3月31日までに取得した土地・住宅・家屋の場合です。

	2018年3月31日までの税率	軽減措置	適用の条件
土地	固定資産評価額×1/2×3%	次の①②のうち多い額を税額から控除 ①45,000円 ②(土地1m <sup>2</sup> あたりの評価額×1/2)×(住宅の床面積×2※) ※200m <sup>2</sup> が限度	2018年3月31までに建物を新築すること
住宅	固定資産評価額×3%	評価額から1200万円を控除(認定長期優良住宅の場合1300万円)	住宅の床面積50m <sup>2</sup> 以上、240m <sup>2</sup> 以下

### ◎消費税

土地代は非課税。建物の工事費には8%の消費税がかかります。増税は2019年10月まで延期されたので、家づくりを考えているなら8%のうちがおトク。

### ◎固定資産税・都市計画税

土地や建物を所有している人は毎年納税します。土地は面積に応じて、建物は床面積が一定の条件を満たせば軽減措置が受けられます。税率は市町村によって異なり、都市計画税には軽減措置はありません。2018年3月31日までに耐震リフォームを行った場合、工事完了後3ヵ月以内に所在する市町村に申告すると軽減が受けられます。バリアフリー改修工事、省エネ改修工事で固定資産税の減額を受けると同じ年での併用はできません。

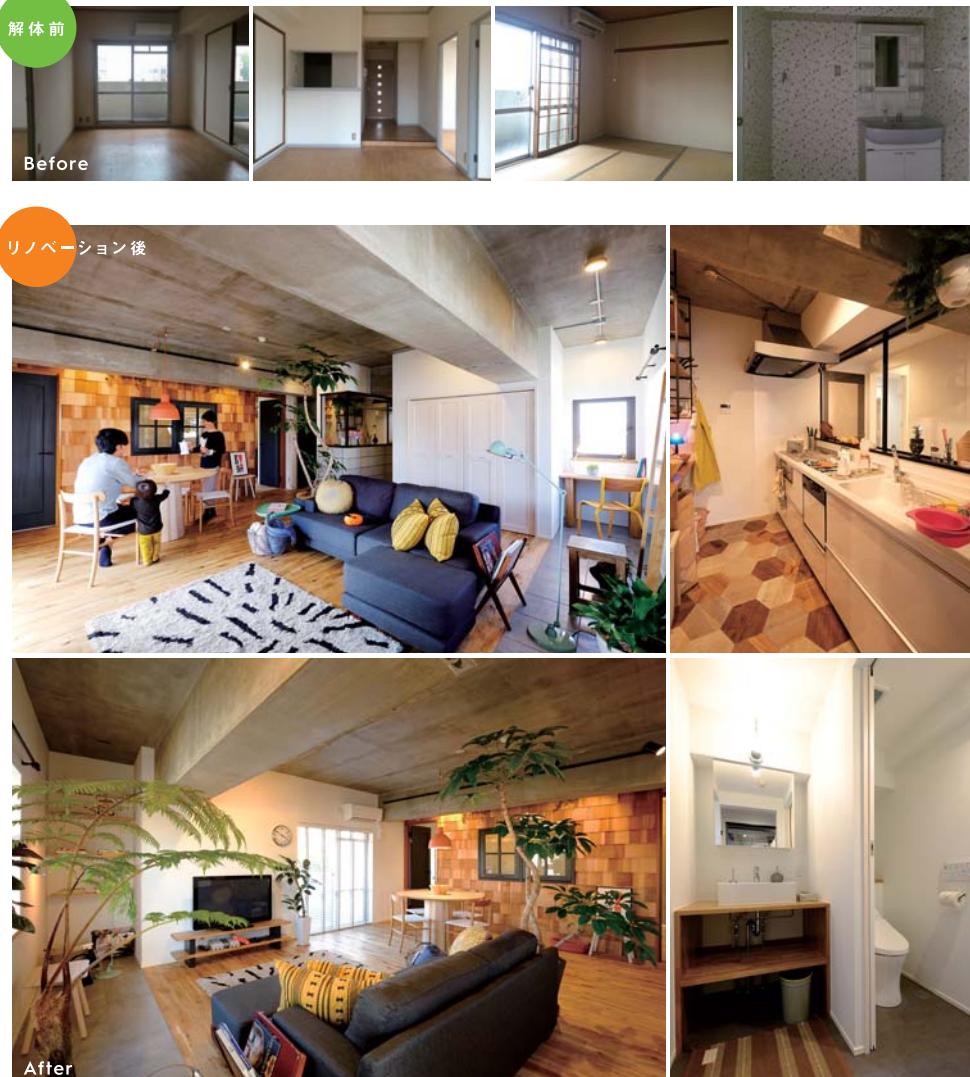
	固定資産税率	都市計画税率	軽減措置	適用の条件
土地	評価額×1.4%	評価額×0.3%(鹿児島市)	敷地面積200m <sup>2</sup> までは評価額が1/6、それを超え床面積の10倍までの部分を1/3	1月1日時点での 住宅家屋が建っている住宅用地であること
建物	評価額×1.4%	評価額×0.3%(鹿児島市)	新築後3年間の税率を1/2に軽減。※1	住宅の床面積が50m <sup>2</sup> 以上280m <sup>2</sup> 以下

※1…認定長期優良住宅、地上3階建て以上の耐火・準耐火住宅の場合は5年間。

# Case of YAMASA

## リノベーション実例

間取りの変更、断熱性の向上に伴う性能向上やデザイン性の向上も行いました。元の部屋を刷新して自分らしい暮らしをご提案します。



中古物件リノベーションは、中古でありながら家づくりの楽しみを味わえ、どこにも無い自分だけのデザインにできるのが魅力。

リノベーションという新しい住まいづくりの形で、住まい選びの選択肢を広げてみてはいかがでしょうか。

ヤマサハウスでは、リフォームもリノベーションにも対応しています。

あなたらしい暮らしを叶えるために、戸建て・マンション問わらず、物件探しからしっかりサポートしますので、まずはお気軽にご相談ください。

# Reform & Renovation

## リフォーム&リノベーション最前線

「暮らし方が変わった」とか「実家をリフォームして2世帯で住みたい」とか「我が家家の耐震性が不安」などといった理由から、リフォームやリノベーションを考えたことがある方もいらっしゃるでしょう。特にいま、若い方を中心に「中古を買ってリフォーム&リノベーション」という希望が増えています。新築ではなくか手が届かない立地の物件を買えたり、自分好みにアレンジできたりするところに大きな魅力があります。住まいの省エネ化、中古住宅（ストック住宅）の流通活性化を目指す政府の方針もあり、2017年はリフォーム・リノベーションにとってさまざまな面でも追い風。そんな状況下にあって最近よく聞くようになった「リノベーション」という言葉ですが、「リフォーム」とどう違うのでしょうか。ここでは、リフォームとリノベーションの違い、またその事例についてご紹介します。

### TOPIC

### 【フラット35】

リノベ、取り扱い開始

【フラット35】をお申し込みのお客様が、中古住宅に性能向上リフォームする際、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度です。

### リフォームとは

一般的に「リフォーム」とは、老朽化した建物を元の状態に戻すことを言います。原状回復とも言われます。なお、英語で「reform」は「悪い状態からの改良」を意味し、リフォームという言葉を使うときは、基本的に壊れていったり、汚れていたり、老朽化したりしている部分を直したり、きれいにしたり、新しくしたりすることを指します。マイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いとして使われることが多く、外装の塗り直しや設備機器の入れ替え、壁紙の張り替えなどが「リフォーム」に該当します。

### リノベーションとは

一方、「リノベーション」とは、既存の建物に大規模な工事を行うことで、性能を元の状態よりも向上させたり、価値を高めたりすることを言います。英語で「renovation」は「革新、刷新、修復」を意味し、リフォームがマイナスの状態のものをゼロの状態に戻すための機能の回復という意味合いに対して、リノベーションはプラスαで新たな機能や価値を向上させることを意味します。よりデザイン性の高いものに改良したり、住環境を自分たちのライフスタイルに合わせて間取りや内外装などを変更したりすることなどが含まれます。例えば、耐久性や耐震性を高めるための補修を行ったり、仕切りの壁を取り払って快適な広さのリビングにする、などが「リノベーション」に該当します。

### リノベーションの良さ

#### ●自由に設計できる

既存のマンションや建売住宅は、無難な内装や間取りになってしまっていることも。リノベーションは、自分好みの内装やレイアウトにすることができる、自分たちらしい暮らしが誕生します。

#### ●物件の選択肢が増える

自分が希望する居住エリアには、すでに戸建てやマンションが建っていて、土地に空きが無い。そんな場合でもリノベーション前提ならば、中古の戸建てやマンションなども選択肢に入れることができます。

#### ●新築よりコストを抑えられる

新築の戸建てやマンションの価格は、築約20年間で大きく下落し、その後は景気に応じて緩やかに上下するようになります。そのため新築よりも安い費用で理想の住空間を手に入れることがあります。

ヤマサハウスでは住宅診断（ホームインスペクション）も承っております。

### 住宅診断 ホームインスペクションとは

お住まいの一次検査（健康診断）のことです。計器を使った目視により行うものなので、壁を壊したり穴をあけるようなことはありません。

診断結果は報告書にまとめてお渡しします。その際、二次検査の実施が望ましい部分についてはその旨お伝えします。

※当社では、内閣府認証NPO法人「日本ホームインスペクター協会」公認のホームインスペクターによる中立な診断を行っています。