

『失敗しない住まいづくり』 セミナー

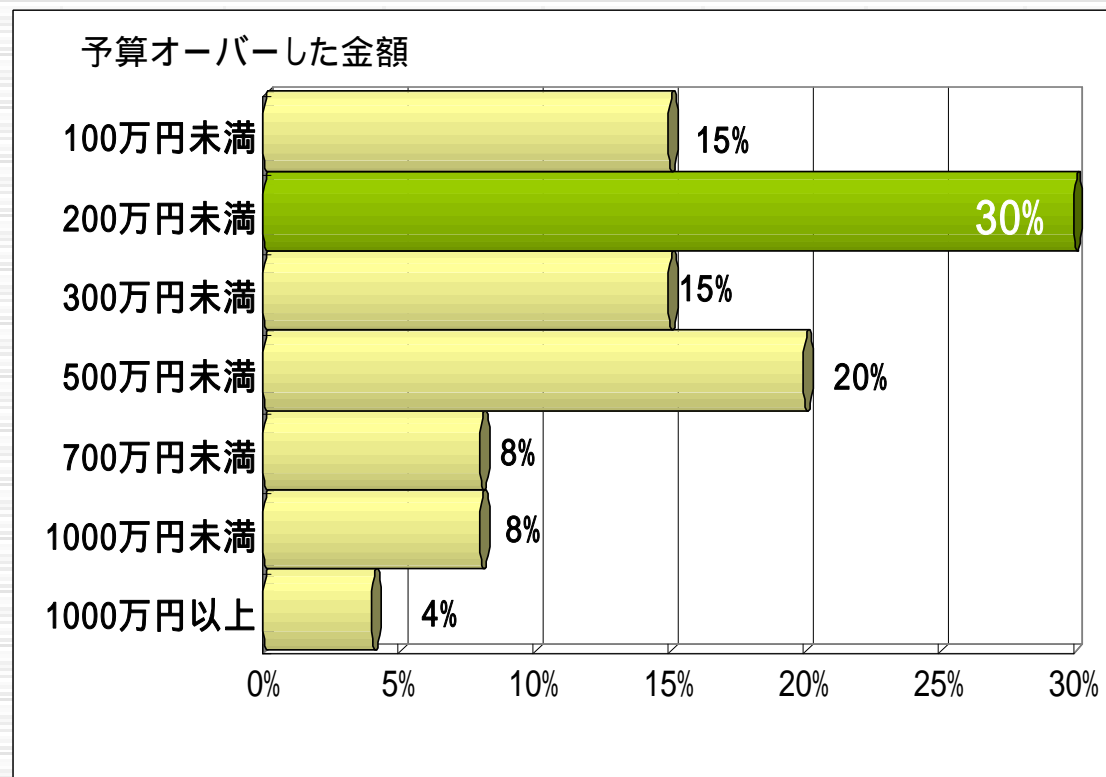
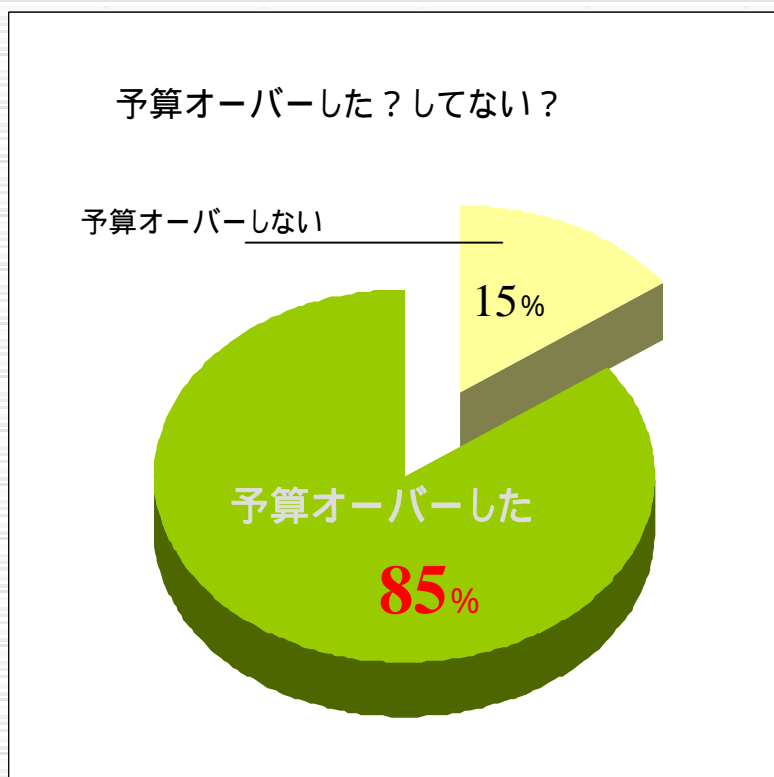


失敗しない住まいづくりのポイント

- 【1】 思わぬ出費の原因ってどんなもの？ 『付帯工事の注意点』
- 【2】 長期優良住宅とは？ 『一般住宅との違い』
- 【3】 住宅ローン減税及び補助金！ 『過去最大の減税』

【1】 思わぬ出費の原因ってどんなもの？

建築費、予算オーバーの実態



理由は色々ありますが、**附带工事費用の見込み違いで
予想外の出費につながる可能性があります！**

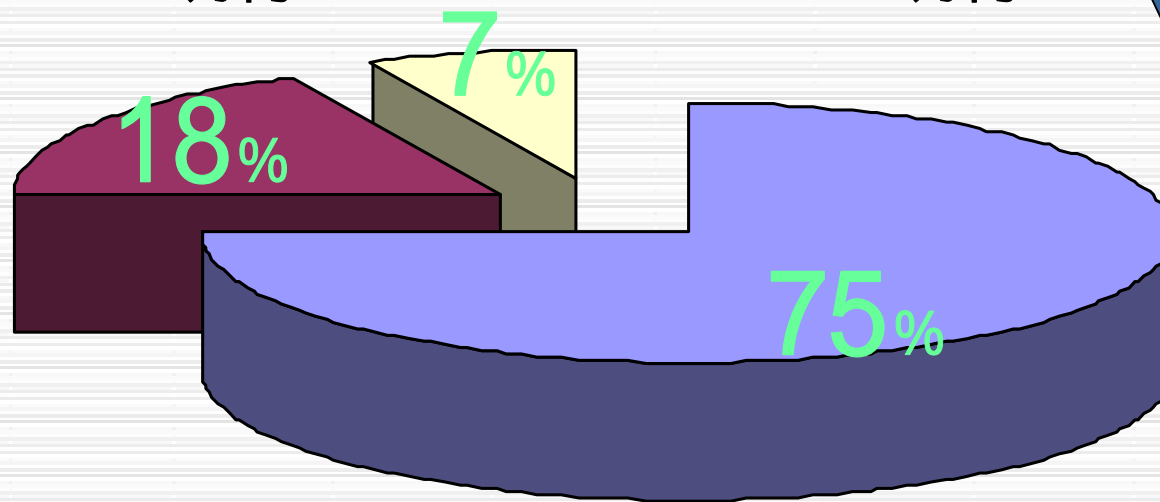
ところで建築総予算をご存知ですか？

一般的に…

総予算 2500 万円の場合の内訳

B. 附帯工事
450 万円

C. 諸費用・他
175 万円



外構工事
解体工事
上下水道
ガス工事
空調工事
照明器具
カーテン
家具工事
など…

確認申請費
火災保険
融資手数料
登記費用
引越費用
仮住まい
アンテナ
祭事費用
など…

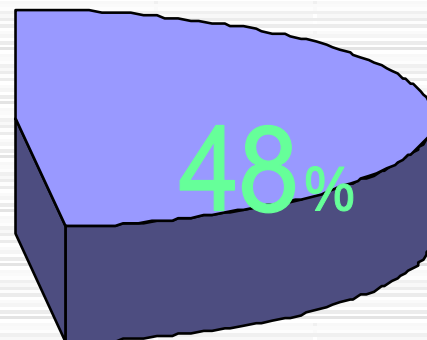
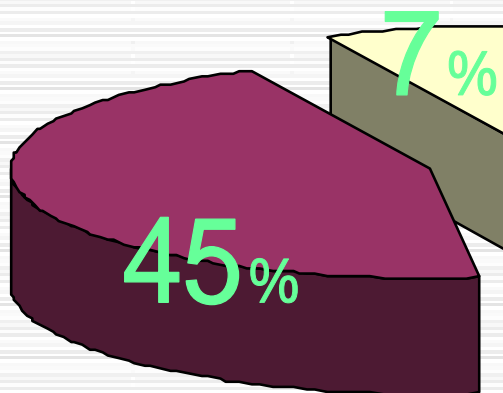
A. 本体工事 1875 万円

付帯工事費用は敷地状況により大きく変わります

こんなケースも・・・

3. 諸費用・他

2. 付帯工事



1. 本体工事

えっ！こんなに付帯工事費がかかる土地だったの！？

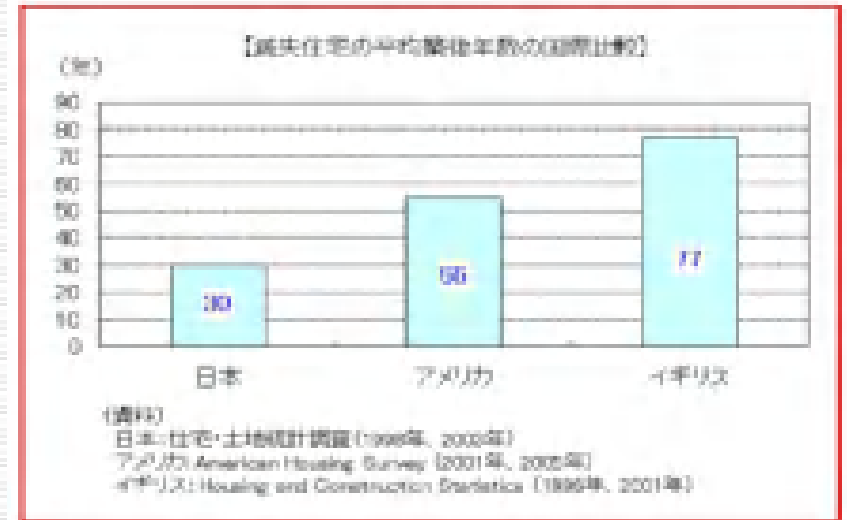


予算は決まってるし・・・これじゃあ、建物の費用を削らなきゃ・・・

それでは具体的にどのような費用がかかったのでしょうか？

住まいの現状

- 日本の住宅は寿命が短い。(約30年)
- それなのに日本人の平均寿命世界一(女性85歳、男性79歳)
- 住宅取得費及びメンテナンス費(=住宅のライフサイクルコスト)が生涯の所得に占める割合が大きすぎる。
- 中古住宅の流通性が悪い。通常の木造は約20年で価値がなくなる。
- 資源の有効利用になっていない。



(出所) 国土交通省資料

『品確法』の『住宅性能表示制度』

『住宅の品質確保に促進等に関する法律』

The infographic is divided into three main sections:

- I 瑕疵保証制度** (Defect Warranty System): Explains the 10-year warranty for structural defects and the 5-year warranty for other defects.
- II 住宅性能表示制度 (任意で有料)** (Residential Performance Labeling System): States that this system is optional and for-fee, aiming to provide objective information on building performance to help consumers make informed choices.
- III 住宅専門の紛争処理制度** (Specialized Residential Dispute Resolution System): Describes a system for resolving disputes between consumers and builders through mediation and arbitration.

住宅の品質確保と消費者保護のため
2000年4月より施行

『住宅性能表示制度』

- 1 構造の安定
- 2 火災時の安全
- 3 断熱の性能
- 4 維持管理・更新への配慮
- 5 通風環境
- 6 空気環境
- 7 光環境
- 8 音環境への配慮
- 9 省エネルギー
- 10 防災

10項目を等級表示



■(1) 地震に対する性能は、等級(3.2.1)で表示する(※等級はAからDまであり、Aが最も優れている。)

■等級1 目安は、数十年に一度発生する地震の1.5倍の地震力に対して耐震、崩壊しないこと。また、数十年に一度発生する地震の1.5倍の地震力に対して住宅が崩壊しない程度の損傷を要します。

■等級2 目安は、数十年に一度発生する地震の1.25倍の地震力に対して耐震、崩壊しないこと。また、数十年に一度発生する地震の1.25倍の地震力に対して住宅が崩壊しない程度の損傷を要します。

■等級3 建築基準法を満たしたレベルを表示します。

長期優良住宅の基準は住宅性能表示制度の等級が評価基準になっています

長期優良住宅の減税

長期優良住宅とは？ その内容

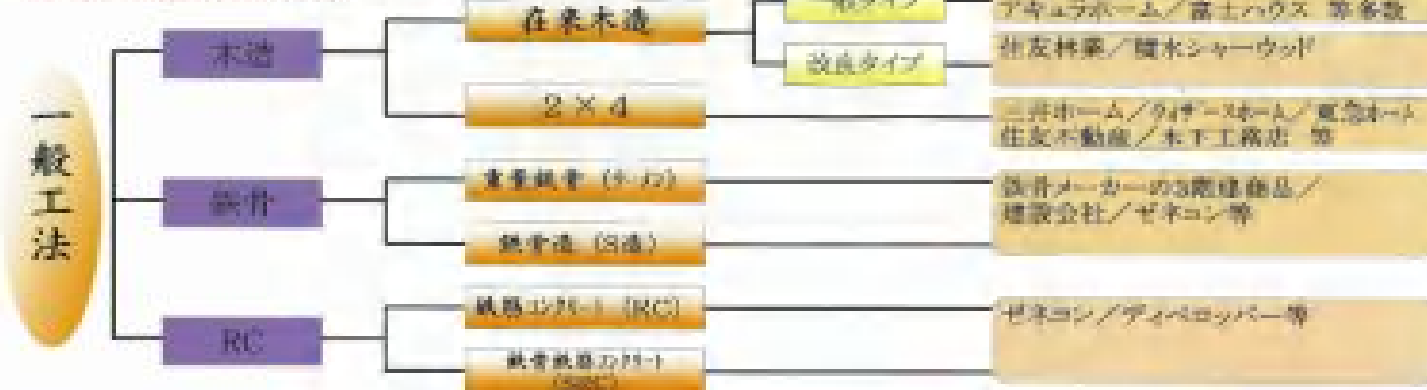
- つくっては壊すフロー型社会から、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」ストック重視の住宅。
- 建築時から超長期にわたり、容易に行える^{維持管理等級3}維持管理の仕組みがある。また計画的にメンテナンスを行う。(住宅履歴書の作成・保存)
- 構造躯体(スケルトン)は耐震性・耐久性が確保されている。
耐震等級2 劣化対策等級3
- 内装や設備(インフィル)は可変性が確保されている。
- 将来を見据えた住宅の質、省エネルギー、バリアフリー性能を確保
温熱環境 等級4 高齢者への配慮等級3
- メンテナンスを含めたライフサイクルコスト削減ができる。

工法によって対応が様々

ところで工法の違いご存知ですか？

【登録業者は誰でも建築可能】

※全国に建築会社は16万社



一般工法は
長期優良住宅に
対応すると
コストアップ？

【国土交通省認定、工業化住宅】

※厳しい基準をクリアした構造のみ



プレハブ工法は
そのまま
長期優良住宅に
対応し易い

長期優良住宅の減税メリット

	一般住宅	長期優良住宅
住宅ローン減税	控除率 1.0%	控除率 1.2%
登録免許税	保存登記 0.15% 移転登記 0.3%	保存登記 0.1% 移転登記 0.1%
不動産取得税	控除額 1200万円	控除額 1300万円
固定資産税 (新築住宅減額特例)	3年間 1/2 (120㎡相当分まで)	5年間 1/2 (120㎡相当分まで)

また、住宅ローンをご利用されない方にも減税が決定されました。

【長期優良住宅向け投資減税の創設】

認定を受けた長期優良住宅を購入・新築する場合、標準的な建築費の増額部分(最大1000万円)の10%相当額をその年分の所得税額から控除する。(控除しきれない額は翌年分からも控除)

1. 新住宅ローン減税

住宅ローン減税って何？

- 住宅ローンを利用して新築又は中古住宅を購入すると所得税および住民税の一部が控除される制度です。
- この制度は2008年12月末で一旦終了いたしましたが、さらに内容を過去最大規模で拡充し継続する法案が3月27日に成立しました。
- 新法案では、一般住宅は年最高50万円、長期優良住宅は年最高60万円が、支払った税金から控除される予定です。
- 控除額は年末ローン残高といくら税金を払っているかで決まります。
- 所得税分は年末調整戻ってきます。住民税分は翌年の住民税から控除されます。(住民税からの控除額は最高9.75万円)

新住宅ローン減税

住宅ローン減税概要

< 一般住宅の場合 >

10年間に渡り年末残高の1.0%が控除されます。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除額
2008年	10年又は15年の選 択制	2,000万円	・10年の場合 1-6年目 1% 7-10年目 0.5% ・15年の場合 1-10年目 0.5% 11-15年目 0.4%	160万円
2009年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
2010年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
2011年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
2012年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円
2013年	10年間	2,000万円	1.0%	200万円

対象額が最大5000万円になりましたが、ご入居年により年々少なくなっていくます。

住宅ローン減税概要

< 長期優良住宅の場合 >

10年間に渡り年末残高の1.2%が控除されます。

居住年	控除期間	住宅借入金等の 年末残高の限度額	控除率	最大控除額
2009年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
2010年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
2011年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
2012年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
2013年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円

長期優良住宅で3年以内にご入居されると控除率が1.2%となります。

メモ:
