

ひこうき雲

リフォーム資金と 公的融資制度。

高性能住宅時代の正しいリフォームの考え方②

リフォームに必要な 予算の把握が重要。

リフォームにあたっては、大體どの位まで負担できるかの予算の目安を定めておくことが必要です。そのためには、リフォームに必要な工事費の相場を把握しておくことが重要です。工事費の相場の把握にあたっては、書籍・雑誌などの情報を参考にしたり、複数の業者に大まかな見積もりを出してもらい、事も考えられます。

「松下孝建設」では、リフォームの専門担当者のご連絡をお受けした住宅にお伺いし、綿密な調査をしながら、お見積もりを差し上げております。

公的ローンの利用や活用。

資金が足りない場合は、住宅金融支援機構の公的融資や一般リフォームローンやマンション

発行所
株式会社 **松下孝建設**
松 下 孝 行
い ま く る す た か し
編 集 人 今 久 留 主 高

■本 社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594

■川内営業所
〒895-0011
薩摩川内市天辰町89-1
TEL 0996-20-0500

共用部分リフォームローンなど、リフォーム用の融資制度が用意されています。また、厚生年金や船員保険、国民年金の被保険者、財形貯蓄をしている人も条件を満たせば、融資を受けられます。地方自治体もリフォーム向けの融資を行っていますし、一般の銀行や保険会社などでも住宅ローンや増改築専門ローンがあります。それぞれの窓口にお問い合わせ、融資の条件、返済方法、金利などを事前によく説明を受け、無理のない融資を受けましょう。

地方公共団体の リフォーム融資の利用。

地方公共団体でもリフォーム資金の融資を行っているところが増えていきます。ほとんどの場合、当該都道府県市町村に居住している方、勤務している方が融資の対象です。詳しい内容は、それぞれの都道府県市町村の住宅担当課にお問い合わせください。

民間のリフォーム 融資制度の利用。

銀行、住宅金融専門会社、生命保険会社などもリフォーム融資制度を商品化しています。一般の住宅ローンの他に増改築専門ローンなどがあります。公的融資に比べ融資額が大きいのが特徴です。「松下孝建設」でも、民間融資のご紹介を行っておりますので、御希望の方はお気軽にご相談下さい。

リフォームとそれに伴う 税金について。

リフォームで住まいの価値が上がった場合は、その分の不動産取得税がかかるようになります。不動産取得税がかかるのは、主に、住まいの所有者以外の人、例えば親の住まいの改築に子が資金を出した場合は、贈与税がかかります。しかし、資金



の所有者以外
の者が負担し
た場合の贈与
税。

所得税の住宅 ローン控除

住宅を新築・増改築したり、新築住宅や中古住宅を購入するために、金融機関などから10年以上の割賦償還方法で融資を受けた場合などは、その住宅に入居した年から一定期間にわたって、所得税額から控除が受けられます。(所得税から控除される額は、居住を開始した日より異なります。)

控除の条件(増改築の場合)

1. 自己の居住の用に供している家屋の増築、改築のための支出であること。
2. 支出金額が100万円を超えるものであること。
3. 償還期間が10年以上であること。
4. 増築・改築を行った後の住宅の床面積が50㎡以上であること。

住宅ローン税額控除を受ける には確定申告が必要です。

ただし、サラリーマンの場合は、1年目に確定申告すると2年目以降は年末調整によって控除が受けられます。申告のときは、以下の書類が必要です。
〔次ページに続きます〕

ホトシボ

▼松下孝建設では、鹿児島県でこの度最初に、国の住宅性能基準である「日本住宅性能表示基準」温熱環境・省エネルギー等級4の型式認定を取得しました。この型式認定は、地球環境の汚染に関わる二酸化炭素の削減に関するもので、省エネルギー住宅であることを国が認定した「優良住宅取得制度」に基づくものです。旧公庫融資、現在の政府系住宅融資機関である住宅金融支援機構の「フラット35」(Sスペシャル(優良住宅支援制度))によって、省エネルギーの最高等級が保証され、0.3%の優遇金利が5年間受けられます。建築会社は、高性能住宅を口にしますが、本当の高性能住宅は、国の評定や認定によって決められています。口先だけで、先だけではない、本物の高性能住宅を見極めることが重要です。

▼参議院選は自民党の惨敗に終わり、安倍内閣から福田内閣に代わりました。自民党の首班選挙でも消費税について言及されていますが、国会会後には、消費税議論が再び再燃してくるものと考えられています。新築住宅をお考えの方は、金利が安く、消費税も安い今が建て時であることを認識して頂きたいと存じます。松下孝建設には是非一度、ご相談下さい。



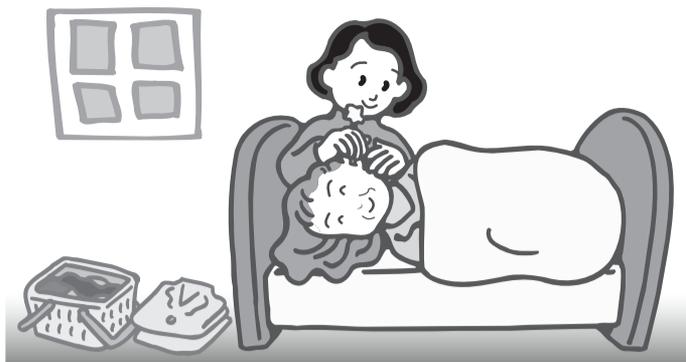
【前ページより続く】

●住宅ローン税額控除をうけるには確定申告が必要です。

1. 住民票の写し
2. 登記簿謄本(抄本)、請負契約書など取得年月日床面積等が明らかになる書類
3. 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

介護保険制度の施行

平成12年4月から施行された介護保険制度では、要介護(要支援を含む。)と認定された人に対して介護サービスが給付されます。介護サービスは、在宅介護と施設介護の2つがあり、段差の解消や手すりの設置といった住宅改修は在宅介護のひとつに位置づけられています。



介護保険による給付の支給限度。

介護保険による給付は、原則

的には在宅サービスを利用した際に利用額の1割を自己負担として支払うものですが、住宅改修の場合は、いったん工事代金を利用者(要介護者)が支払い、その後介護保険から支給対象となる工事代金の9割が支払われることとなります。介護保険における住宅改修の支給限度基準額は20万円なので、最高で18万円が介護保険から支払われます。



給付の対象となる住宅改修の範囲。

給付の対象となる住宅改修の範囲は、住宅改修の実例及び個人資産の形成につながる面があることや持ち家と借家の居住者との受益の均衡等を勘案したものとなっています。また、共通して需要が多く、かつ比較的小規模なもので、多様な居室の状況に応じて必要な改修を柔軟に組み合わせて行うことができるような工事種別を包括出来るよう、次に掲げる工事を包括して1種類としています。

1. 手すりの取り付け
2. 床段差の解消
3. 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床材の変更
4. 引き戸等への取替え
5. 洋式便器等への便器の取替え
6. その他(1)から(5)までの住宅改修に付帯して必要となる住宅改修

1. 手すりの取り付けとは。

住宅改修告示第1号に掲げる「手すりの取り付け」とは、廊下、便所、浴室、玄関、玄関から道路までの通路等に転倒予防若しくは移動又は移乗動作に資することを目的として設置するものである。手すりの形状は、二段式、縦付け、横付け等適切なものとする。なお、貸与告示第7項に掲げる「手すり」に該当するものは除かれる。



2. 段差の解消とは。

住宅改修告示第2号に掲げる「段差の解消」とは、居室、廊下、便所、浴室、玄関等の各室間の床の段差及び玄関から道路までの通路等の段差を解消するための住宅改修をいい、具体的には、敷居を低くする工事、スロープを設置する工事、浴室の床のかさ上げ等が想定されるものである。ただし、貸与告示第8項に掲げる「スロープ」又は購入告示第3項第5号に掲げる「浴室内のこ」を置くことによる段差の解消は除かれる。また、昇降機、リフト、段差解消機等動力により段差を解消する機器を設置する工事は除かれる。

段差の解消



3. 滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更。

住宅改修告示第3号に掲げる「滑りの防止及び移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更」とは、具体的には、居室においては畳敷から板製床材、ビニール系床材等への変更、浴室においては床材の滑りにくいものへの変更、通路面においては滑りにくい舗装材への変更等が想定されるものである。

4. 引き戸等への扉の取替え。

住宅改修告示第4号に掲げる「引き戸等への扉の取替え」には、開き戸を引き戸、折戸、アコーディオンカーテン等に取り替えるといった扉全体の取替えのほか、ドアノブの変更、戸車(設置等)も含まれる。ただし、引き戸等への扉の取替えにあわせて自動ドアとした場合は、これに含まれず、動力部分の費用相当額は、法に基づく保険給付の対象とならないものである。

5. 洋式便器等への便器の取替え。

住宅改修告示第5号に掲げる「洋式便器等への便器の取替え」とは、和式便器を洋式便器に取り替える場合が一般的に想定される。ただし、購入告示第1項に掲げる「腰掛便座」の設置は除かれる。また、和式便器から、暖房便座、洗浄機能等が付加されている洋式便器への取替えは含まれるが、既に洋式便器である場合のこれらの機能等の付加は含まれない。さらに、非水洗和式便器から水洗洋式便器又は簡易水洗洋式便器に取り替える場合は、当該工事のうち水洗化又は簡易水洗化の部分は含まれず、その費用相当額は法に基づく保険給付の対象とならないものである。



6. その他(1)から(5)の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修。

その他住宅改修告示第1号か

ら第5号までに掲げる住宅改修に付帯して必要となる住宅改修としては、それぞれ以下のものが考えられる。

- (1) 手すりの取付け
手すりの取付けのための壁の地下補強
- (2) 段差の解消
浴室の床の段差解消(浴室の床のかさ上げ)に伴う給排水設備工事
- (3) 床又は通路面の材料の変更
床材の変更のための下地の補修や根太の補強又は通路面の材料の変更のための路盤の整備
- (4) 扉の取替え
扉の取替えに伴う壁又は柱の改修工事
- (5) 便器の取替え
便器の取替えに伴う給排水設備工事(水洗化又は簡易水洗化に係るものを除く)便器の取替えに伴う床材の変更

以上、2回に渡って、リフォームの考え方と資金計画・リフォームに関わる税金について述べて参りました。「松下孝建設」では、新築は勿論のこと、リフォームに関して、地元(松戸市)の工務店として、真摯に対応しています。「松下孝建設」で建築した住宅でなくとも遠慮なくご相談・ご用命下さい。

【今回は、リフォーム特集が長くなりましたので工法シリーズはお休みさせて頂きました。悪しからずご了承下さい。】

お施主様ご訪問

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

お施主様ご訪問

お施主様 H 邸 (4人家族) [建設地] 鹿児島市皇徳寺台5丁目

7年前から「松下孝建設」で建てたいと念願してきました。

今回お伺いしたH邸は、ご主人と奥様、それに小学5年の男の子と1年生の女の子のかわいい二人のお子様のご家族でした。この家を建てることになったきっかけをお聞きすると、「今から7年ほど前に、住宅を建てる計画があったので各地の展示場を見学したり現場見学会に参加していたのですが、その時に、今は亡くなられたと聞きました。松下孝建設の松下専務に説明して頂き、住宅を建て

るなら松下孝建設と決めていました。が、予算の都合で鹿児島では名の通った住宅会社の中古住宅を買いました。それが今まで住んでいた住宅です。」とご主人。「買った当時は、築15年程の住宅でしたが、冬は寒くて結露もひどく二階の和室の畳の上はカビが生えてとても住める状況ではなく、物置になっていました。一階の一室に親子四人固まっていた。」と奥様。



▲H邸外観

「松下孝建設の専務さんにお会いして、建てるなら松下孝建設で決めていました。が、あの時におはなし頂いた専務さんの言葉に間違いは無かったです。残念ながら専務さんにはお会いできませんでしたが、あのような熱心な説明の姿に感動していません。今この家に巡

専務さんにお会い出来なかったのが心残りです。

「石油ストーブ一台では足りなくて、ファンヒーターの両方使ったほうが暖まる感じ。こんな生活をしていたら子供達の成長にも影響すると思って松下孝建設にお願したのです。」とご主人。

酷暑の夏も、説明通りクーラー一台で大丈夫。

実際に住んでみてどうか?という質問に奥様は、「クーラー一台で、全館大丈夫だ」という説明を受けましたが、全くその通りでこの夏は涼しく過ごしました。オール電化ですから電気料が心配でしたが、前の住宅とは比較にならないほど光熱費も安くなっています。日射を入れない窓の性能や大きな空間を利用する合理的な住宅の造り方によるということですが、まったくそんな感じがしません。」という感想でした。



▲お幸せなH邸の皆様。

「横山棟梁に建築を担当して頂き、暇があれば現場に来て見学させて頂きました。その施工の見事さには、目を見張りました。後で、専務の忘れ形見みたいなものだから、横山さんの腕を見込んで、松下社長がこの住宅を建てさせたのだろうと聞きまして、細部の施工にも気を遣って頂いたようで感謝しています。」とご主人。

今からこの冬どうなるか楽しみです。

「本当に満足しています。思い切って新築しましたが、とても満足しています。この冬がと

ても待ち遠しい感じなんです。子供達もとても満足しているようです。前の住宅よりもオープンスペースですから、家族のふれあいも増えたような感じがします。住宅の性能が良くなると、みんな優しくなるみたいですね。ストレスがなくなっています。」と奥様は優しく笑って話して下さいました。

H邸は、7年前に亡くなった松下専務との出会いで、建てられた住宅でした。担当者全員が気合いを入れて建てた住宅です。松下孝建設の住宅は、つねに鹿児島県ナンバーワンの住宅性能を目指して一棟一棟吟味して建てられています。性能基準が新しくなる度に工法を再確認し、新しい基準にそぐわない部分は改良して、時代の最高の住宅性能を目指しています。断熱工法や構造体は、残念ながら目に見えない部分ですが、住宅性能を考える場合、最も重要な部分です。ご主人は、時間があるときには常に現場に向かい下りて施工の一部始終を観察しておられました。ご自分の住宅をお建てになる場合、この位の熱心さが大切だと思えます。お忙しい皆様にも、必ずとお勧めすることは出来ませんが、構造が施工されていく手順を理解して頂ければ、住宅の性能がどの様な施工から生まれてくるものかが理解できます。時間があるときにはいつでも現場に来て、ご自分の住宅が出来上がっていく様子をご覧になって下さい。

松下孝建設からの一言



▲広々とした吹き抜けのあるリビング

特報

下記の展示場3棟を条件付で売却致します。

販売条件：1年間の内・外温湿度を測定して下さる方に、下記展示場をモニター価格でお譲りします。

川内展示場

薩摩川内市天辰町字89-1

川内展示場は常時見学可能です!

いつでも
お立ち寄り下さい。

■ご連絡頂ければ平日でも
御案内致します。

**売却
決定**

モニター価格にて
お譲りします。



リビングからキッチンを望む



リビングから和室を望む



2階居室



和室

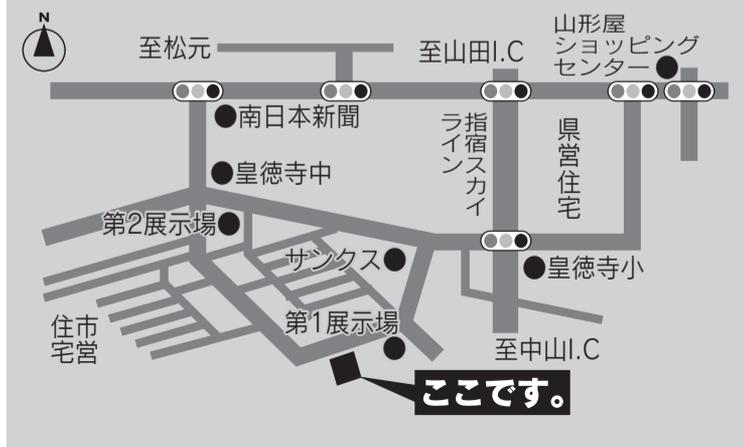


ここです。

南皇徳寺台展示場

◎モニター価格は現地で応談決定!

鹿児島市山田町字阿弥陀ヶ宇都1241-252



ここです。

星ヶ峯みなみ台展示場

◎モニター価格は現地で応談決定!

鹿児島市星ヶ峯6丁目30-6



ここです。