

払った税金を取り戻せる 住宅ローン減税

3,000万円以上お借入の方は今年中がお得!

住宅を新築したり、新築または中古住宅の購入、現住居の増改築をした時に銀行等金融機関より返済期間10年以上の融資を受けて住宅の取得等をした場合には所定の手続きを取れば、その年の年末のローン残高によって一定の金額が所得税から差し引かれます。控除期間は10年なので、今年(2012年)の年末までに入居した方の控除額は最大300万円(長期優良住宅は400万円)となります。所得税から控除できない場合は住民税より控除可能です。

来年(2013年)では控除額が200万円(長期優良住宅は300万円)へと100万円も減少します。是非今年中のご入居をご検討ください!

入居した年	控除対象ローン上限額	最大控除額(10年間)
平成24年	3,000万円(4,000万円)	300万円(400万円)
平成25年	2,000万円(3,000万円)	200万円(300万円)
※()内は長期優良住宅の場合		

平成26年以降の住宅ローン減税がどうなるのかまだ未定です。延長されるか代わりの控除制度が出来る可能性はありますがまだわかりません。

今ある制度を最大限に活かす為、『家を持つ始めの一步』を踏み出すチャンスです!

住宅ローン控除の条件は!

1. 住宅を取得した日から6か月以内に入居し、引き続き居住する。
2. 控除を受ける年の所得の合計金額が3,000万円以下である。
3. 入居の年と前後2年以内、通算で5年間に、譲渡所得の課税の特例、買換え特例などを受けていないこと。
4. 中古住宅の場合は木造等は新築後20年以内、耐火建築物は25年以内が対象となります。
5. 住宅の床面積が50㎡以上(登記面積)



ここがポイント!

平成21年(2009年)の税制改正によって、住宅ローン減税による控除額のうち所得税から控除しきれない額は住民税から控除されるようになりました。

控除の上限金額は年間9万7500円と少ないものの、10年続けばかなりの負担軽減になるはず。平成26年以降は廃止の可能性もありますので、今年中の検討をお勧めいたします。

リフォームで快適生活



先日、東京都内にてT様邸のマンションリフォームを行わせていただきました。

【工事内容】

- ・食洗機付キッチン交換工事
- ・ガス→IHクッキングヒーターに交換
- ・断熱内窓工事
- ・カーペット→フローリングに交換工事



↑キッチン解体後
食洗機付に変更



断熱内窓工事→

お住まいになりながらの工事ですので、短期間で終わることを考え【4日間の工期】にてリフォーム工事を終わることが出来ました。

リフォームは時間がかかると思われ、敬遠されていらっしゃる方も多いと思いますがこの機会にご検討下さいませ。

断熱内窓工事で省エネ&エコポイント



既存の窓の内側に樹脂内窓を追加取り付けして『二重窓』にすることにより、冬に窓から逃げ出す熱の70%を断熱。暖房時20%の節電が出来ます。

夏にも窓から入る日射熱を58%防ぐので、冷房時6%の節電になります。さらに『二重窓』にすることによって室外から入る音と室内から出る音を大幅にカットして遮音性がUPします。

光熱費がお得!

エコポイントを利用して上手にリフォーム

今がチャンス!

- ①窓の断熱改修(内窓の設置・窓の交換・ガラスの交換)②外壁、屋根、天井または床の断熱材の施工③バリアフリー改修④省エネ住宅設備⑤リフォーム瑕疵保険加入⑥耐震改修工事を組み合わせて行うことにより一戸あたり最大30万ポイント(1ポイント=1円)の取得が可能です。
(平成23年11月21日~平成24年10月31日に工事着手したものが対象です)

アパート・貸家ローンで賢く賃貸経営しませんか?

最近、賃貸経営に関するご相談が増えており、お手伝いさせていただくことが多くなりました。

大切なお金を銀行に預けていても利息を期待することはできないのが現状ですし、今後もどうなるかわかりません。

不動産経営も住宅と同じく大事なのが資金調達(計画)なので金融機関から有利な条件で資金調達ができれば賃貸経営も安定します。そのためには金融機関を納得させられる事業計画の企画が大切です。

賃貸経営は長期にわたる事業です。ローンの返済も10年~30年の期間を要します。その間には金利の変動、様々な環境の変化、また将来の建物リフォーム・メンテナンスなどの費用の発生が想定されます。

このような要因を考慮し、事前にシュミレーションをしてその内容を検討することは、とても重要です。

JRCでは賃貸経営をご検討の方にアパートローン及び経営計画のシュミレーションをご提案しています。特にお勧めしたいのは「ひまわり会報」でもご紹介しております【戸建賃貸住宅】です。昨年から今年にかけて大和・綾瀬・泉区・鎌倉等で建築いただきました。

戸建賃貸住宅は集合住宅にお住まいの方で1~2割位高い賃料でも入居したいという方が7割もいらっしゃいます。

また、昨年お手伝いさせていただきました上記のお建物は建築中に入居者様が決定し、オーナー様だけでなく、借主様にも好評をいただいております。

『賃貸経営相談』予約受付中!

賃貸経営はお手持ちの資金が少なくても始められますので、資金調達と事業計画をしっかりと整理して取り組むことが重要です。

賃貸経営にご興味のある方や相続対策に頭を悩ませている方など、お気軽にお声をお掛けください。

加藤 正明

2重ローンを回避する方法



震災から1年が経過しました。家族や仕事、住まい、財産、そして健康など、私たちの大切なものを一気に奪ってしまう地震。その発生は予測できずそして、現在日本が地震の活動期にあるということは、すでに常識であり、こうしたなか私たちは自分たちの身を守るために、可能な限りの準備をすることが求められています。

地震による被害でとくに深刻な事態に陥りがちなのは、住宅ローン返済中の世帯です。地震によって住む家を失っても、住宅ローンの返済はなくなりません。それでも住まいがなければ、新たな住まいを確保するための出費も必要になります。

こうして住居費の二重負担が発生すれば、今までの生活設計は成り立たず、これからの生活においても、大きな軌道修正が必要になってしまいうでしょう。このように、地震により多くを奪われ、自己破産が視野に入るほどに家計が追い詰められた時こそ、大きな力となるのが「地震保険」なのです。

そもそも公的支援である「被災者生活再建支援制度」でも、住宅全壊世帯の支援金は最大300万円、大規模半壊は最大250万円、半壊以下に支援金はありません。

現時点で十分な貯蓄があり、被災後もそれで生活再建費用を十分に賄えるのであれば保険はいらなくてもいいかもしれません。しかし、住宅取得をしたばかりで住宅ローンがまだたくさん残っている世帯は、同時に貯蓄が少なくなっている世帯でもあります。こうした世帯こそ失った家の住宅ローン返済が残るリスクを回避するために地震保険の契約が必要です。

保険と言うと、とかく「ソン・トク」などで語られがちですが、保険の意味は本来『貯蓄等で対応不可能な将来の不測の事態に対して、家計が被る壊滅的なダメージを回避するためのもの』。手元の貯蓄でカバーできる程度のダメージであれば、保険料を支払ってまで、わざわざ加入する意味はありません。

地震保険は、まさに地震による被害による家計の破たんリスクを回避するためのもの。地震保険は必要保険だと思います。

木本 史晴