



を活用した「賢い家づくり」は

今がチャンス!

NEWS

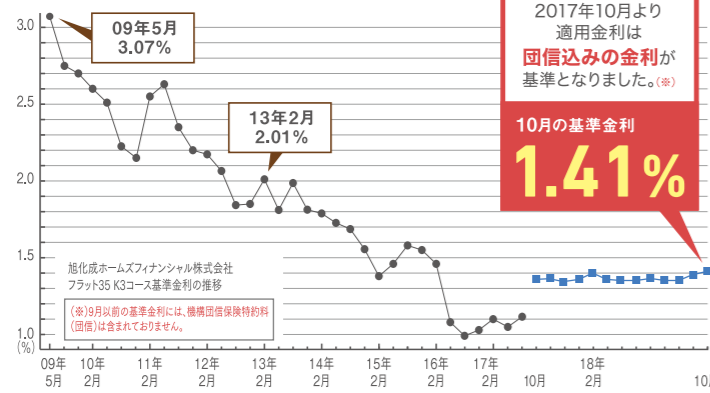
消費税10%への増税
「2019年10月予定通り」※

安倍晋三首相は10月15日午後の臨時閣議において、2019年10月に消費税率を予定通り8%から10%へ引き上げると表明しました。過去2回延期されてきた10%への増税ですが、来年10月には予定通り実施される見込みが強まりました。



まだまだ低金利も、日銀の政策修正で… 今後は金利上昇!?

金融政策決定会合で日銀の黒田総裁は、現在0%程度に誘導している長期金利の上限を0.2%程度まで容認する考えを表明。8月1日、10年物長期金利の指標となる新発10年物国債利回りは0.120%と約1年半ぶりの高水準まで上昇。その後も、0.1%程度で推移しており、今後の住宅ローン金利への影響が懸念されます。



金利の低い今こそがチャンス!

例えば 住宅ローンシミュレーション!

住宅ローン金利は、あなたの住まいづくりや、毎月の返済額(=毎日の暮らし)に、大きな影響をあたえます。

視点① 毎月の返済額が同じ(例えば10万円)だとすると…
→借入可能な金額に大きな差が!

	月々の返済	借入可能額
10月適用金利【1.41%だと】	100,000円	3,313万円
金利1%上昇だと【2.41%なら】 <small>※35年返済</small>	100,000円	2,835万円

将来金利上昇で **478万円**の差

視点② 借入額が同じ(例えば3,000万円)だとすると…
→毎月の返済額に大きな差が!

	月々の返済	総返済額
10月適用金利【1.41%だと】	90,600円	約3,803万円
金利1%上昇だと【2.41%なら】 <small>※35年返済</small>	105,900円	約4,444万円

総返済額で **約641万円**の差



すまい給付金 ※

住宅ローン減税の恩恵が十分に受けられない方には、すまい給付金が用意されています。

年収目安	消費税8%適用時給付金
425万円以下 (所得割額/6.89万円以下)	30万円
425万円超~475万円以下 (所得割額/6.89万円超~8.39万円以下)	20万円
475万円超~510万円以下 (所得割額/8.39万円超~9.38万円以下)	10万円

※詳しくは営業担当にお問い合わせください。



住宅資金贈与の非課税枠 ※

親・祖父母からの「住宅資金に係る贈与税の非課税枠」が拡充しています。

住宅資金に係る贈与税の非課税枠 **1,200万円**



住宅ローン残高に応じて受けられる住宅ローン減税が大幅拡充 ※

年末のローン残高の1%が10年間に渡り所得税から控除される住宅ローン減税。消費税8%時では、最大500万円まで控除されます。 ※長期優良住宅の場合

消費税 5%時	消費税 8%時
最大 300万円	最大 500万円 (年間最大50万円×10年間)
さらに 所得税で控除しきれない場合は、住民税からも一部控除されます。	住民税からの控除 最大 130万円 (年間最大136,000円×10年間)

POINT 長期優良住宅の場合、最大500万円(一般住宅は400万円)と、控除額が大きくなっています。



消費税10%への増税は、2019年10月ではなく、**2019年4月から!** ※

消費税10%への増税は、2019年10月からですが、住宅の建築請負契約の場合は半年前の4月1日が指定日となるため、消費税8%の適用は2019年3月31日までとなります。

例えば 建築費3,500万円なら…

消費税 8%	280万円
消費税 10%	350万円

増税はまだまだ先だと思っていると、気が付いた時にはすでに10%になっていることも考えられます。

+70万円の差

POINT 今から検討開始することで、ご契約、変更契約、家具、家電の購入まで8%で実現可能です。



住宅投資型減税 ※

住宅ローンを利用せず、自己資金のみで住宅(長期優良住宅又は低炭素住宅)を建築した場合に、所得税の特別控除が受けられます。

入居年	2019年6月まで	控除対象限度額	650万円
対象	長期優良住宅/低炭素住宅	控除率	10%
		最大控除額	65万円



今後は建築費 上昇!?

H形鋼の流通価格は8月上旬現在、6月末と比べ2%高く、また需要は堅調に推移しています。2018年度前半期に土木工事が活発になると、供給減になり、流通価格はまた上がる可能性があります。(2018/9/18 日本経済新聞 電子版)

詳しくは、営業担当までお問い合わせください。

得する家づくり オススメスケジュール

	2018年11月	12月	2019年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2020年1月	2月	3月	4月	5月	
消費税																				
住宅ローン金利																				
住宅ローン減税																				
すまい給付金																				
住宅資金贈与の非課税枠																				
建築費(資材・労務費)																				

契約 → 内装・設備 打合せ → 変更契約 → 工事 → 完成

消費税 10% (建築請負契約の場合) → 10% 消費税

【平成30年税制改正】小規模宅地等の特例の見直し

今年度より、相続税における小規模宅地等の特例について要件が見直されることとなりました。これにより、別居していた子が相続を受ける際の要件が厳しくなります。

これまでの特例 土地評価額 **8割減** → 特例要件見直しにより 利用できなくなることも!

特例要件・税制改正の内容については、詳しくは係員へお問い合わせください。

注意 建築費用の高止まりはしばらく続く!? ●円安や公共工事の需要増による労務費上昇 ●東京オリンピックのインフラ整備や東日本大震災・熊本地震からの本格復興

※消費税10%時には「住まい給付金」の上限額の増額や贈与税非課税枠の引き上げ等も予定されています。

考えよう。答はある。
ハーベルハウス