消費税増税が現実になる前に ゆとりあるリフォーム計画を始めましょう！

消費税が平成26年4月より 8%、
平成27年10月より10%となる増税案が国会にて可決されました。リフォームの場合、
平成26年3月31日までの引き渡しであれば現行の5%が適用されるとしても、
請負契約に関しては半年前（指定日）から増税対象となるなど、
さまざまな制約が出てくる可能性があります。リフォームのご計画はお早めに！

今ならゆとりを持って計画が進みます。さらに補助金や減税のメリットも。

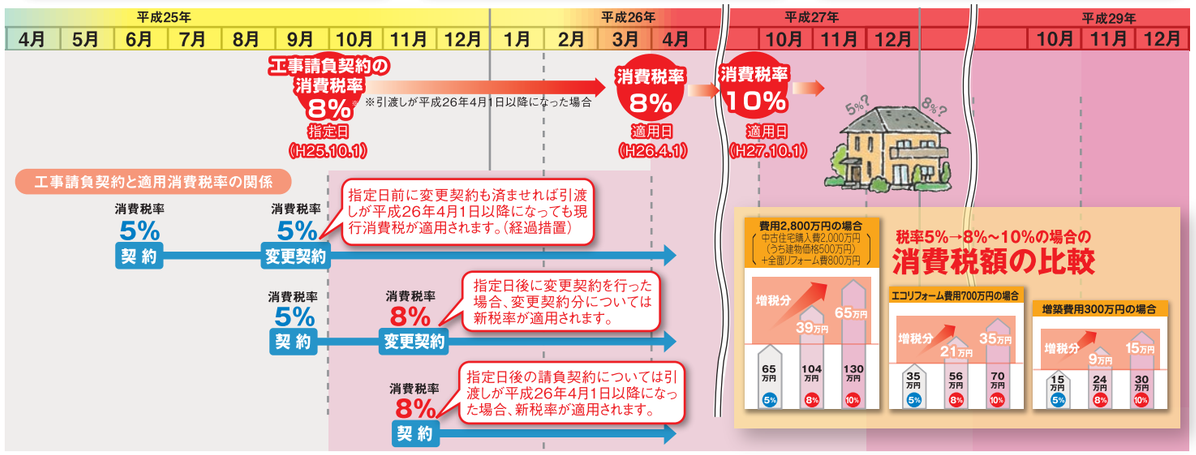
- リフォームのご計画を今からスタートすると、消費税増税の影響を受けず、プランや設備等の打ち合わせにじっくり時間をかけたゆとりあるスケジュールを組むことができます。
- さらに補助金や減税など、さまざまな優遇制度を利用することができます。

大勢の方が動き出す“駆け込み時期”。じっくりご検討されたい方は要注意です。

- 消費税増税の前年になり、駆け込みで検討される方が急増することが予想されます。3%から5%に増税した前回（平成9年）も同様の現象が発生しました。
- その結果、ゆっくりリフォームの検討ができず、契約集中の影響で工事の遅れが発生したり、リフォーム完了時期が遅れたケースなどもあったそうです。万が一を考え計画を進めましょう。

まだまだ先の話と思っている方は赤信号。ギリギリの契約は大きなリスクを伴います。

- 請負契約は消費税率アップの半年前（指定日）から増税対象となります。
- 指定日直前の契約の場合、その後の変更契約は新税率が適用されることになります。
- また、工事費だけでなく設備（空調、家具、証明、カーテン等）や建築材料費なども新税率の対象に。早い時期に検討を始めることが重要なポイントとなります。



補助金

定置用リチウムイオン蓄電池導入促進対策事業費補助金

申込期限 平成25年12月31日

蓄エネ 補助率1/3（上限100万円） 一定の基準を満たした定置用リチウムイオン蓄電池の導入を行う一般家庭や事業所等に対し、導入のための経費（蓄電システム費用、工事費用の一部）が補助されます。

エネルギー管理システム導入促進事業補助金

申込期限 平成26年1月31日

調エネ 定額100,000円 一定の基準を満たしたエネルギー管理システム（HEMS:ホーム・エネルギー・マネジメント・システム）の導入を行う一般家庭に対して、導入する設備費用の一部を補助する事業です。

税制優遇

リフォームに係る税制特例

●所得税の減税（投資型減税）

平成26年3月31日まで

			平成29年12月31日まで		
省エネ	最大控除額 20万円※1	併用 最大控除額 40万円（太陽光発電設置時：50万円）	最大控除額 25万円※2	併用 最大控除額 70万円（太陽光発電設置時：80万円）
バリアフリー	最大控除額 15万円		最大控除額 20万円	
耐震	最大控除額 20万円		最大控除額 25万円	

※1・2：併せて太陽光発電設備設置の場合、最大控除は35万円。

●所得税の減税（ローン型減税）

平成26年3月31日まで

		平成29年12月31日まで
省エネ	最大控除額 60万円	最大控除額 62.5万円
バリアフリー	最大控除額 60万円	最大控除額 62.5万円
その他	最大控除額 60万円	最大控除額 62.5万円

●贈与税の非課税制度

	平成25年3月31日まで		平成26年12月31日まで	
省エネ	非課税枠 1,200万円		省エネ	非課税枠 1,000万円
耐震	非課税枠 1,200万円	→	耐震	非課税枠 1,000万円
上記以外	非課税枠 700万円		上記以外	非課税枠 500万円

●固定資産税の減税

平成27年12月31日まで

省エネ	翌年度の税額 1/3軽減
バリアフリー	翌年度の税額 1/3軽減
耐震	翌年度の税額 1/2軽減

※年度予算枠内での補助金交付対象となるため、期間内であっても予算消化時点で終了します。
※税制優遇に関する内容については与党決定の内容であり、法律としては通常国会にて可決することで確定します。詳細はお近くのミサワホームイングへお問い合せ下さい。

※税率や納税時期、経過措置は今後の景気動向により変更になる可能性があります。

増改築 リフォーム　不動産 賃貸管理 仲介・売買

お気軽にお問い合わせ下さい。
この地域の担当は

MISAWA
ミサワホームイング
〒168-0072 東京都杉並区高井戸東2-4-5
本社フリーダイヤル まることホームイングのミサワ
TEL▶ 0120-046330
本社フリーファックス ホームイング後はハッピー
FAX▶ 0120-461958
定休日：日曜、月曜、祝祭日

エコリフォームで快適住まい ミサワホームイング チャレンジ25

ホームイングプレス
Home-ing® press
5
LDK特集
MAY/2013 VOL.352

LDKは、わが家のリゾート！

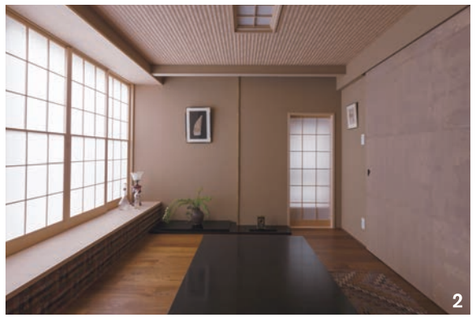
Making the Finest Resort in My House

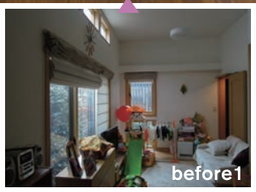
ゆったりとした、良質な時を過ごしたいとき、
遠くへ行く必要はありません。
移動時間0（ゼロ）分のリゾートは、
わが家の中にありました。

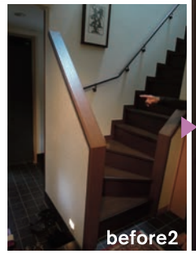
N様邸——東京都目黒区

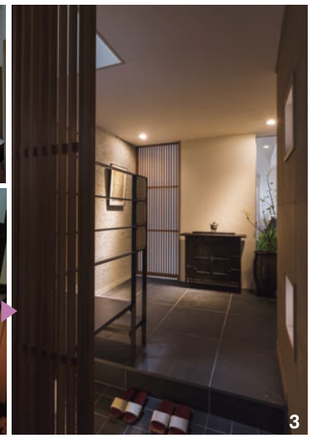
ミサワホームイング

庭の緑を引き込み楽しむ
天然素材の風合い際立つLDK









表紙撮影： 川辺明伸

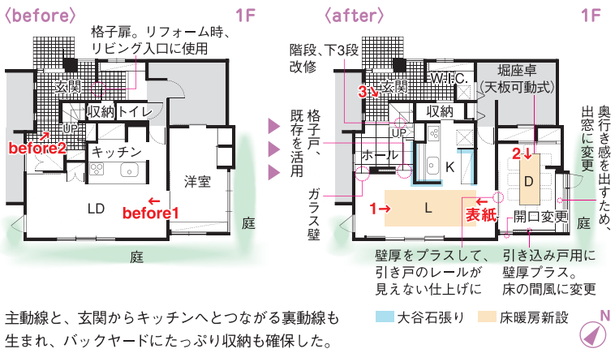
N様邸——**東京都目黒区**　木質パネル工法2階建て｜築8年
工事価格：1,570万円（玄関・LDK改修工事費）
家族構成：夫婦

ミサワホームイング 城南営業部
担当：佐渡美紀・山下 誠・佐藤大字

ココがポイント！

家族構成の変化に伴い活用方法を考えることになった1階を、ご家族が集い語らう場へとリフォームしました。こだわったのは、素材の質感です。奥様の念願だった大谷石を、玄関ホールからキッチンへと連なる壁に配し、その存在感を打ち出しました。足下には、床暖房を新設し、床暖房対応の無垢フローリングを採用。また、元洋室は、東側の庭を臨む和モダンなダイニングに。網代天井、雪見障子、さらに南東側の開口を一つ小さくし、その際、生じた壁厚を利用して床の間風にあつらえました。玄関から、キッチンへと回遊できる新たな動線も生まれ、ご夫婦2人でくつろぐ場として、また、独立されたお子さん一家との団らんの場として、迎え入れる人々の心をときほぐす、極上のおもてなし空間となっています。

1.庭の緑を取り込みながら、隣家との緩やかなパーティションとして、障子と簾を取り付けた。天井は、やや濃い色味のクロス張りとし、大谷石、無垢フローリングとの調和を図った。大谷石は、出隅に石の厚さが表れる仕上げを採用。既存の間接照明が、柔らかな光を落とす。
2.雪見障子を通した柔らかな光を楽しむダイニング。建具は、壁をふかして、すべて引き込み戸とし、レールを隠した。また、新設した掘座卓の天板は、可動式で床面とフラットに収納可能。夏場は、風の抜けるこの部屋を、寝室としても利用予定。
3.玄関ホールは、大谷石と調和する大判の玄昌石張りとし、胸高まであった階段の手摺壁は、スチールでつくり替えた。リビング入口の格子戸は、以前、玄関ホールにあったものを転用したもの。中央の壁は構造的に抜けなかったので、元LDへの入口をガラス壁として、視線の抜けを生み出した。



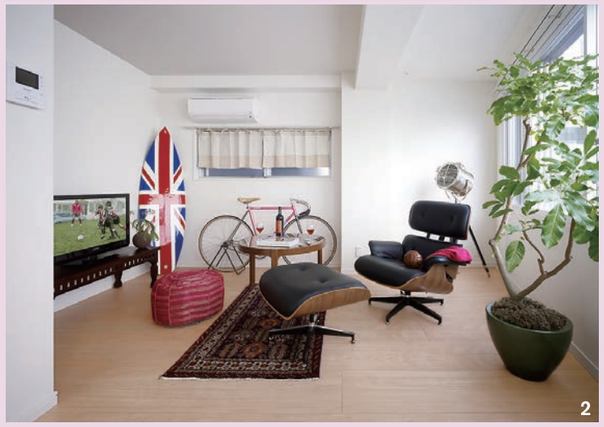
主動線と、玄関からキッチンへとつながる裏動線も生まれ、バックヤードにたっぷり収納も確保した。

貸し主・借り手の将来を見据えた賃貸マンションリフォーム

S様邸——**東京都世田谷区**
RC造マンション（賃貸物件）｜築35年
工事価格：4,200万円
（3・4階および外装改修工事費／屋根防水含む）

駅から徒歩5分という好立地に賃借マンションを所有しているS様は、空き室や建物の経年変化にお悩みでした。ミサワホームイングでは、提携会社とともに、市場調査を実施し、ターゲット像や家賃設定、さらに建物の管理や家賃回収、賃貸募集までサポート。市場調査と収支計画をもとに、定額制スケルトンリフォーム「Marm（マルム）」で、2フロア4世帯分を全面改修。老朽化設備の刷新と同時に、住まい手が望むライフスタイルに合わせたプランを生み出しました。将来を見据えて練り上げたコンセプトによって、以前と同じ平米数ながら、住まい手の心を掴む居室が完成。ハードとソフト両面の、不安が払拭され、遠方にお住まいのS様も安心してマンション経営にあたれるようになりました。

ミサワホームイング めじろ台店
担当：笠松隆司・小竹賢司



1·2.男性をターゲットにした居室。キッチンはコンパクトにまとめ、リビングを広めに確保した。また、インナーサッシをオプションで設置。以前は、バランス釜式だった浴室も、Marm標準仕様の浴室換気暖房乾燥機付ユニットバスへと一新した。

3·4.今回リフォームした4室とも、1LDKを基本にしながら、それぞれ異なる間取りを採用。こちらは女性目線でプランニングした居室。料理をしながら会話を楽しめる対面式キッチンを配し、ダイニングにゆとりをもたせた。また、幹線道路に面しているため、防音対策として、インナーサッシをオプションで設置した。
5.内装と設備をMarmで一新すると同時に、外装もリニューアルした。

www.misawa-homeing.co.jp