

8%時

収入の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

10%時

収入の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超 775万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

消費税率の引き上げにともなう消費者の負担軽減策として注目されていた現金給付措置の内容が明らかになりました。「すまい給付金制度」は、引き上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合には、その増税分の負担を軽減する目的で現金を給付するものです。

# すまい給付金制度

New!

# ふれあい通信

## 秋号

平成25年 秋号

発行

(株)高橋政雄設計事務所

さいたま市緑区中尾270

電話048-873-4244

http://www.takahashi-sekkei.jp

### 主な紙面

すまい給付金制度  
住宅ローン金利 上昇歯止め  
住宅ローン 金利外競争はじまる  
建築雑誌記帳 我が家に新ルール  
工事レポート  
緑のカーテン育ちました

## 中古住宅にも適用

注目すべきは中古住宅にも適用される点です。ただし、買取再販の中古が対象。仲介物件には適用されません。もっとも仲介物件には消費税そのものがからないので増税を心配する必要がありません。

## 住宅の質の向上

すまい給付金制度には、消費者の負担軽減のほかに「良質な住宅ストックの形成をうながす」という目的もあります。このため、住宅の質についても一定の要件があり、新築、中古で内容は異なるので注意。

消費増税にともなう軽減措置は、①住宅ローン減税拡充、②住民税控除拡大、③すまい給付金の3本柱です。

みずほ総合研究所によると年収500万円の人は増税前に購入すると得。

### 結局増税前と増税後、どっちがお得なの??

年収400万円や600万円以上の人は恩恵を受けやすい増税後に購入する方が得と試算しています。ただし、この試算はある一定の条件を基にしていますので個々に試算するべきと考えます。

### イベント情報

ふれあい感謝祭  
9月29日(日) 10時~16時  
場所 (株)高橋政雄設計事務所  
耐震補強構造見学会  
10月5日(土) 10時~12時  
場所 東浦和3丁目

# 住宅ローン金利上昇歯止め

住宅ローン金利の上昇に歯止めがかかってきました。三菱東京UFJ銀行は10年固定型を据え置き。みずほ銀行も10年固定型を据え置き、

15年固定型、20年固定型を引き下げました。大手銀行は日銀による金融緩和を受けて3ヶ月連続で引き上げていました。

## 住宅ローン金利外競争はじまる

### 金利下げは限界か？

銀行の間で住宅ローンの「金利外競争」が白熱してきました。特定の病気にかかった時に借金が減額・免除される疾病保障はもはや当たり前。繰り上げ返済手数料無料が浸透し、返済先延ばしも登場しました。

銀行の間で住宅ローンの「金利外競争」が白熱してきました。特定の病気にかかった時に借金が減額・免除される疾病保障はもはや当たり前。繰り上げ返済手数料無料が浸透し、返済先延ばしも登場しました。

## 建築雑記帳

### ～我が家に新ルール～

# 男性も座って小用 45%

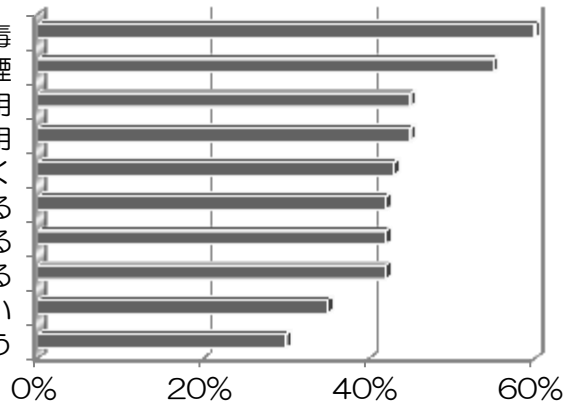
家での暮らし方についてルールを決める家族が目立ってきた様だ。キーワードは「健康と清潔」

ルールは家づくりにも影響し、玄関の横に手洗いコーナーを希望する家族も増えているよう。

子どもに手洗いを習慣づけようとする親心を感じられますね。

今年行ったリフォームで、孫に手洗いをさせたという希望で玄関から洗面室に直接入れる工事を行いました。親心ならぬ大親心ですね。


- 帰宅の際は、うがい・手洗い・手の消毒
- 来客者を含めて屋内すべて禁煙
- トイレでは男性も座って小用
- タオルは家族それぞれ自分専用
- 脱衣所に出る前に浴室で体をふく
- 常に玄関は施錠する
- 暗くなったら雨戸を閉めて施錠する
- 長時間外出の際は暖房便座の電源を切る
- 食事中は携帯電話を見ない
- バスタオルは何度か使用してから洗う



# 耐震補強工事

## ～瓦から瓦への屋根葺き替え工事～

現場レポート  
～鳥海が行く～



現在、緑区内のお宅で耐震補強工事として、屋根葺き替え工事を施工しています。既存の瓦を剥がし新しい瓦を敷いていきます。



「これって耐震補強って言えるの??」

新しく使用する瓦はとても軽いです!!従来の瓦の重量は1坪当たり約180キロありますが今回使用する瓦は約60キロしかありません。木造住宅の特徴とも言える瓦の重厚感を損なわず、さらに軽く、強くした瓦となっています。

また、既存瓦を下した際に、遮熱効果のある下地材も使用しています。夏の暑さを軽減してくれます。

大型台風にも負けずに施工中です。

2013

## 感謝祭

9月29日(日) 10時～16時  
会場：高橋政雄設計事務所

昨年に引き続き、子どもから大人まで楽しめる感謝祭を開催します!

- ・包丁研ぎ
- ・まな板削り
- ・しっくい手形
- ・建築道具体験

など

お子さんやお孫さんと思い出のひとときを一緒に過ごしませんか?

われわれ家づくりチーム一同は、皆さまのお越しを心よりお待ちしております。

佑

協力業者さんには安全に仕事に取り組んでいただけるよう、現場での安全確認の講習を聞いてもらいました。近年、現場管理者としてたくさん現場を担当させていただいております。これからも、お客様に満足いただけたら、そして、協力業者さんにも安心な仕事場を提供できるように

## 安全大会 開催



現場管理者として日々努力していきます。  
鳥海和也

## 編集後記

いつもご愛読いただき誠にありがとうございます。  
 ございます。

今夏はゴーヤを育てました。事務所南側のガラスに緑のカーテンをつくること  
 によって、省エネに努めました。

苗を植える係、水をやる係、実を収穫する係、いつの間にかスタッフで役割分担が出来ていて、それぞれに楽しみながら育てました。

食べる係もいた様ですが、美味しかったです。  
 社長 橋本健二

### 【会社案内】

●設立 昭和59年1月(30年目)

●資本金 2,000万円

●従業員数 7名

●免許

一級建築士事務所

埼玉県知事登録(6)第2809

建設業

埼玉県知事許可(般-24)第36115

宅地建物取引業

埼玉県知事許可(7)第13550

●資格

一級建築士

宅地建物取引主任者

福祉住環境コーディネーター2級

ファイナンシャルプランニング技能士3級

ハウジングライフ(住生活)プランナー

住宅省エネルギー施工技術者

防災士

甲種防火管理者

震災建築物被災度区分判定・復旧技術者

埼玉県被災建築物応急危険度判定士

埼玉県被災宅地危険度判定士

埼玉県木づかいコーディネーター

耐震診断・耐震改修技術者

さいたま市防災アドバイザー

●加入団体

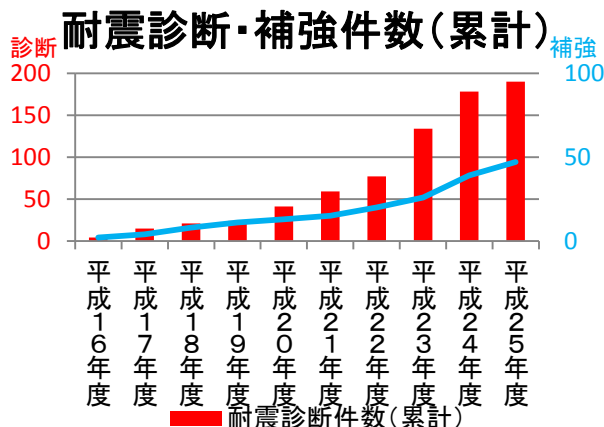
(一社)埼玉県建築士事務所協会

(一社)JBN(Japan Builders Network)

(公社)埼玉県宅地建物取引業協会

# 耐震診断件数

## 累計190件



笑顔になれる家づくり

## (株)高橋政雄設計事務所

### ☎ 873-4244

さいたま市緑区中尾270

<http://www.takahashi-sekkei.jp>

<http://www.facebook.com/takahashiARCHITECT>

定休日 木・日・祝祭



**New!**  
はすみみ  
平成25年秋拡大号

# ふれあい通信 第2部

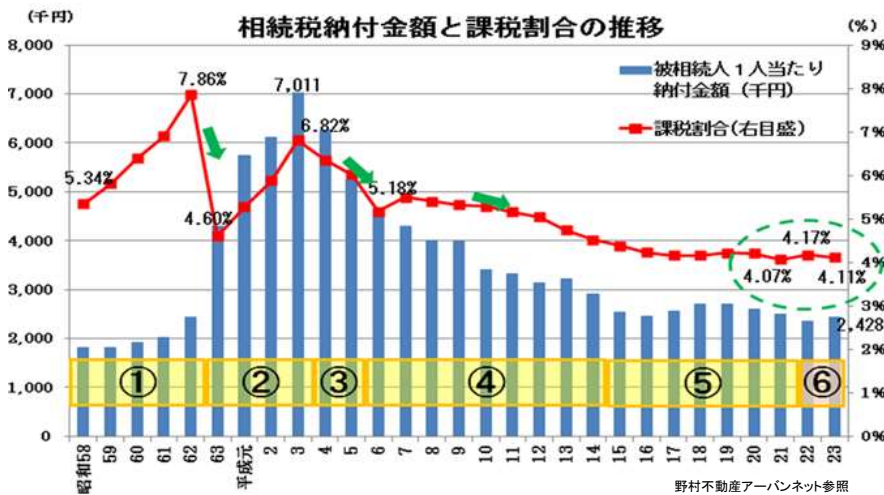
発行  
(株)高橋政雄設計事務所  
編集 蓮見健司  
さいたま市緑区中尾270  
電話048-873-4244  
http://www.takahashi-sekkei.jp

## 相続税基礎控除引き下げの影響は？

平成27年から改正となる相続税基礎控除の引き下げになります。加えて地価上昇に伴う路線価上昇予想により、相続税の増税が懸念され、資産家や大規模土地所有者以外でも相続税が課税されるのではないかと考えている人も多いと思いますので、過去の基礎控除の変遷をたどりながら、相続税改正の影響についてみていきましょう。

このグラフは昭和58年から平成23年までの被相続人一人当たりの納付金額の推移と課税割合の推移をグラフにしたものです。

グラフを見るとバブル期の路線価上昇局面において、基礎控除増額の措置により一定の緩和効果が得られていることがわかります。課税割合においても



一定の引き下げ効果があったことが見られます。そう考えるとこの内容を逆に見れば、基礎控除の額が下がってしまうと、それだけ課税割合は上昇するのではないかと考え

### 基礎控除額等の推移

①	2,000万円+400万円×法定相続人数 昭和63年12月改正前
②	4,000万円+800万円×法定相続人数 昭和63年12月改正 (昭和63年1月1日以降適用)
③	4,800万円+950万円×法定相続人数 平成4年度改正 (平成4年1月1日以降適用)
④	5,000万円+1,000万円×法定相続人数 平成6年度改正 (平成6年1月1日以降適用)
⑤	相続税精算課税制度追加平成15年度改正 (平成15年1月1日以降適用)
⑥	小規模宅地等の特例改正平成22年度改正 (平成22年4月1日以降適用)

られます。改正後の基礎控除額(3000万円+600万円×相続人)でみれば、①と②のちょうど中間となり、単純にその期間の課税割合の平均値は6.10%となります。約2%ぐらい課税割合が増えそうだと考えられます。

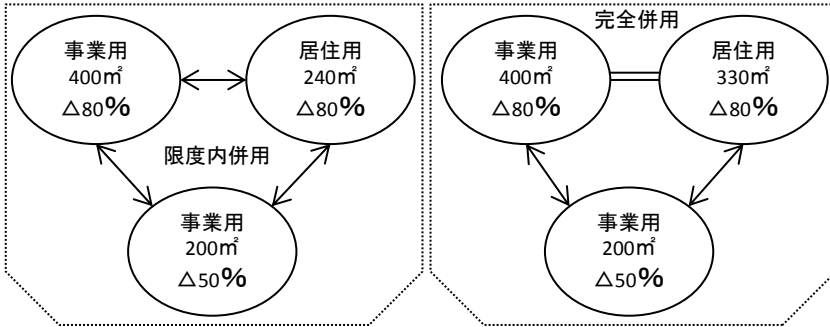
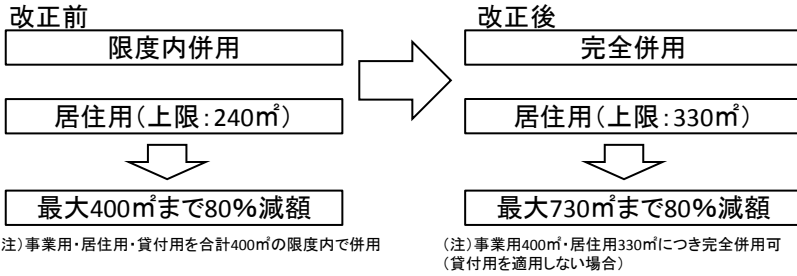
# 小規模宅地等の特例の改正とは？

まず小規模宅地等の特例とは、相続人が相続した自宅や会社の土地・建物などを相続税の支払いのために手放さないうですむように、一定の条件を満たす場合、80%減額という大幅な相続税の評価減を受けられる制度です。

税制改正により特定居住用宅地等に係る適用面積の拡充と限度面積要件の緩和が決められました。(図3)

## 適用面積の拡充と限度面積要件の緩和

(図3)



改正前は4つ要件がありました。改正後は2つの要件となりました。(図4)

## 老人ホームに入居している場合の取り扱い

図4

改正前
1. 介護が必要なために入所
2. 入所後も自宅を他人に使わせていない
3. いつ戻ってきてもいいように自宅を維持管理している
4. ホームの所有権や終身利用権を取得していない
改正後
1. 被相続人に介護が必要なため入所
2. 自宅を貸し付け等の用途に使われていないこと

二世帯住宅と老人ホーム入所についても要件の緩和

今までは同じ建物でも親子で一階と二階に分かれて住んでいて、入口が別々の場合、中でつながっていないと特例の適用を受けられなかったのですが、改正により、中でつながってなくても適用が受けられるようになります。

また同居していた被相続人が老人ホームに入っていた場合も特例の適用を受けるためには厳しい条件がつけられていましたがこれも緩和されました。