

## 🍁 新築を建てる



すべての希望を形にできるこだわり派新築は注文住宅  
新しく作るものだから、家族それぞれの夢を形にできる新築。日々変化して強化された建築基準や生活スタイルに合わせた最新の間取りが実現しやすい。

### ここは注意！

土地探しから考える方が多く、時間がかかり、高額となりがち。  
その後の取得税や固定資産税なども考えて資金計画をたてておきたい。

## 🍁 建売住宅を買う

家は「新築派」の方は、ねらい目

各住宅メーカーがトレンドとコストの考慮を重ねてプランニングした住宅だからこそ、インテリア性も良く、部屋数や駐車台数など必須条件がかなえられていれば、お得！

### ここは注意！

4人暮らしの家族を想定した建売が多く、家族数により断念する方もおられる。お隣も同じ間取りということもあり、こだわり派には物足りない。

## 中古住宅を買う 🍁

### 狙うはS56年以降の建物

実は、人気が出つつある中古住宅+リノベーション。特に1981年以降の建物は耐震基準が変わっており、比較的軽微な補強で耐震性は向上できる。(2000年以降の住宅の方が耐震性はより高いが、販売価格も高くなる)  
リノベーションも考えた中古住宅購入を考えるなら、固定資産税も底値になった、1981年前後がねらい目！



### ここは注意！

耐久年数がある水道配管 30年以上そのままの配管は一度やり直しがおすすめ。  
電気の容量なども入居前に増設しておいたほうが◎！配管洗浄はしておいた方が安心

## 🍁 多世帯同居する

これまでの生活スタイルが違うから  
他世帯との交流とプライバシーをよく考えて

今、二世帯同居は多くなっています。家のメンテナンスを多世帯で考えていけるのはとても心強いし、子育て共働き世帯や介護世帯にとっては、安心できる理想的な住まい方。

ですが、これまで別々の生活をしてきた世帯が一緒になると気疲れやストレスも。共有スペースとプライベートスペースとの配置と、音の問題や光熱費の問題はしっかりリノベーション前に検討を！

### ここは注意！

水回りの増設や、階段の架け替えなどを伴うと、高額になりがち。  
スペースも限られるのでどうしてもコンパクトな生活が必要。  
電気や水道の引き込み、料金プランも要チェックを！

## 家がほしい家族 の選択



★ うちの家 🌙

# これからどうする？

## 🍁 私たちがご提案します 【古民家に暮らす】

是非ご見学ください。リフォームのショールーム

### 空き家で困っている親戚の家はありませんか？

古民家とは築50年以上の一戸建てを一般的に指します。

「こんな古い家どうしようもないでしょう」

そう思われがちな古民家。

思い切った全改装のリノベーションの方で、今の建築基準をクリアできる建物になる可能性は大です。

新築を建てるのと同じぐらいコストはかかりますが、広い空間のなかでの間取りの自由度も広がります。

特にトランプや和風インテリアが好きな家族にとっては趣のある空間が実現します。



古民家鑑定士1級 伝統再建士の免許を持つ  
スタッフが対応いたします

# Renovation house 梨

📍 神奈川県横浜市磯子区磯子189-3

☎ 0120-76-1146

✉ info@mori-reform.jp

🌐 https://mori-reform.jp/shiori/

OPEN | AM9:00-PM4:00

水・日曜定休



古民家リノベーション

# モリ・リフォーム



# こんなお声、 多くなっています

- 将来この家を住み継ぐ人がいない
- 衰えを感じる体力に、  
将来のここでの住まいが不安になる
- 住まいの他に空き家を持っている
- 全部屋の掃除・庭の手入れまで  
手が回らない

## を将来の 住ま族の 選択



### 家はもっと輝ける。 資産としての活用を考えてみませんか？

#### 将来を見据えたりフォームをする



転倒防止などのバリアフリー工事や、  
部屋間の温度差で起こるヒートショック  
などを防ぐ温熱環境工事。  
また、1階のみでの生活を想定したコン  
パクトに過ごせるリフォームをすること  
で、将来も自立した生活の準備をし  
ませんか？

#### 家族との住み替えを考えてみる

例えば、孫たちが大きくなって家を持ちたい、  
広い家に住みたいと思われていたら、  
「家を交換する」という考え方も。



#### 売りに出す

今ある家を売りに出し、  
車等に乗らなくても済む利便性のいい  
マンションなどへの住み替えを考  
えてはどうでしょう。

今は店舗や社宅として、  
物件を探している方も  
増えているので、郊外や田舎でも  
中古住宅の需要は意外とあるんです

#### 解体する

空気の入替えない  
建物は不朽がどんどん進みます。  
家は人が住んでこそ、  
良い環境に。

廃材の分別・石綿問題  
解体にかかる費用は  
膨らむばかり。  
「空き家でそのまま」は避け、  
次の代に負担をかけない為にも、  
今後の方向性を。

#### 小さく建て替えをする

広くて、手入れが行き届かない家であれば、  
立地条件にもよりますが、  
一度解体、土地を分筆して、  
一部にコンパクトな家を建て、  
一部は売りに出すという考えも！



福崎町が 2024年から

### 空家等活用促進特別区域

になりました

市街化調整区域での、住宅からの転用（店舗や施設など）がしやすくなったり、新築への建て替えの条件規制が緩和。  
空き家登録をしていれば、その後の改修（耐震は前提）についての補助金なども。福崎町で空き家をお持ちの方には、朗報です

### よくあるご質問

#### リフォームには住宅ローンが使えますか？

リフォームで使われるローンは、  
リフォームローンと住宅ローン2種類があります。  
住宅ローンは担保が必要となりますが、金利が低く、長期間の返済期間での資金計画ができます。住宅購入時に一緒にリフォームする際の資金計画や、新築時の住宅ローン返済後（抵当権がついていない）にはリフォームでも住宅ローンが利用できます

#### リフォームすると、 固定資産税はあがりますか？

●床面積の増減がある ●用途が変わる  
●確認申請のいるリフォーム  
これ以外のリフォームに関しては、  
固定資産税はあがりません。

#### 登記とはなんですか？

不動産登記とは、土地・建物の存在を証明するもの、所有者の権利、担保の権利を証明するものです。誤解が多いのですが、固定資産税を払っているからといって、登記ができていないわけではありません。  
昔から住み継がれていた家は登記されていない場合もありますが今後中古住宅市場を考えると、必要なものになってくると考えます

#### リフォームに関する 支援制度はありますか？

お住まいの地域や、年齢や体調によって、補助金や税制優遇など様々あります。組み合わせが可能なものもあります。お得にリフォームしていただけるように当社も日々勉強・ご提案しています。詳しくは、個別にご相談ください。

### 建築・不動産に関する法改正

2024年4月より 相続登記が義務になりました  
2025年より 4号特例が縮小されます

### 特定のリフォームを すると、所得税が減税されること ご存じですか？

バリアフリー/省エネ/子育て対応/同居対応リフォーム/  
耐震など多岐にわたります（確定申告が必要です）