

## 建設コープおおさか

〒550-0012 大阪府大阪市西区立売堀 1-8-9  
http://www.kensetu-co-op.com 電話:06-6533-1675

### 住み替えのいろは。

#### 成功する住み替えの道

#### 売却から住み替えまでの流れを知る

家族構成やライフスタイルの変化にあわせて住まいを替えるには、購入物件の条件について生活環境や利便性、駅からのアプローチ、広さや間取り・設備など、何を優先するか順位をつける。その際、資金計画を立てるため今の住いを売却する相談が肝要である。スムーズに移り住むためには「自分にあった住み替えの流れを知る」ことが大切である。

#### 売却相談開始

##### 【査定】

まず、自宅の資産価値を把握するため、査定をしてもらう。

##### 【売却の依頼】

具体的に売却を始めるには、売却活動を不動産仲介会社に依頼する「媒介契約」を結ぶ。

##### 【売却活動スタート】

売却活動が始まると、依頼された不動産仲介会社は登録されている購入希望者に連絡、インターネットやチラシ等広告活動を行う。

##### 【売却契約成立後の手続き】

自宅を売却する際まだ住宅ローンを借りている場合、ローンを完済して抵当権を抹消する登記手続きをする必要がある。

##### 「売却」と「購入」どちらが先？

どちらにもメリット、デメリットがある。「売却を先行」した場合、購入に充当できる資金は確定するが、現在の住まいの引き渡しのタイミングに制約があり、「購入を先行」した場合、気に入った住み替え物件を選ぶことが出来るが、新居に引き渡し返に自宅が売却できない可能性もある。



### 夏季休暇 8月10日～15日

#### 7月の行事報告

#### 第3回理事会開催

7月26日(金) 18:30～

建設コープおおさか会議室にて

#### 【報告】

4～6月実績報告

#### 【議題】

- ・工事保険の件
- ・8%～10%の取扱いの件
- ・カード扱いの件

#### 大阪府中小企業団体中央会の

お知らせ

#### ★第61回中小企業団体大阪大会

テーマ:

「働き方改革」で大阪を元気にする!

～働き方改革関連法について～

場所: マイドームおおさか

日時: 2019年9月9日(月)

14:00～15:00

#### ★第71回中小企業団体全国大会

(鹿児島大会) ツアー

「つながる ひろげる 連携の架け橋」

日程: 2019年11月7日(木)

～8日(金)1泊2日

宿泊場所: 鹿児島産ロイヤルホテル

参加費用: 78,000円(1名様)

募集人数: 30名

お問合せ・お申込みは

大阪府中小企業団体中央会

TEL: 06-6947-4370

FAX: 06-6947-4374

## 優遇制度傾向と対応

### 消費税増税と住宅支援策への対応

#### 国の住宅取得支援策が充実

2019年10月1日に予定される消費税率10%への引上げに対し、住宅取得支援策として打ち出されたのが

##### 1. 住宅ローン減税の拡大

控除期間が3年延長((建物購入価格の消費税2%分減税(最大)

##### 2. 住い給付金の拡充

給付額が最大50万円に、対象者も拡充

##### 3. 次世代住宅ポイント制度の創設

新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当を付与するポイント制度の創設

##### 4. 住宅取得資金の贈与税枠を最大3000万円に拡大(現行最大1200万円)

住宅ローン減税⇒2020年12月31日入居分まで

すまい給付金⇒2021年12月31日入居分まで

次世代住宅ポイント⇒2020年3月31日契約・着工分まで

住宅取得資金贈与税非課税措置⇒  
2020年3月31日契約分まで

#### 【編集後記】

建設コープおおさかの上の階の商建の青木女史は、すこぶる元気で日に数回、事務所のある3階まで立ち止まることもなく、上り下りを繰り返す姿に唖然とする。

他の関係業者の方でさえ一段一段休憩しながら(私も含め)歩くのに???…まして、この暑さでも涼しげに!



#### 今年度が住宅取得のチャンス

反動減の可能性があることから、市場が活発なうちはしっかり受注活動をし、リスクに備えることが極めて重要となる。

ポイントとなるのはいかに潜在需要を掘り起こせるか。お得な住宅取得支援があっても、情報収集していない潜在顧客までなかなか届かない。

そこで、「住宅ローン減税」「すまい給付金」「次世代住宅ポイント」対象者が広範囲で分かりやすい制度が、情報として有力。

贈与税非課税枠の特例は、かなりお得で2世帯住宅を考えている一次所得者の親世代、相続税対策に関心ある方には極めて有望なタイミングと言える。



お盆期間、ご迷惑をお掛け致しますが宜しくお願い致します。