

カエルBOOK

カエルの家がお届けする住宅情報誌

住宅・生活
お役立ち
情報いっぱい

2024 February
VOL.3
発行日/令和6年2月10日

生活情報!

新生活を気持ちよくスタート
春のお引っ越し特集
2024年はこう変わる!
相続登記や相続税・贈与税
住宅ローン減税
健康保険証廃止に向けて取得
マイナンバーカード

新着情報!

『新着物件情報』掲載中!
災害に強いコンクリート住宅
『ぞうの家』地震に強い家

ホームページ
はコチラ!



カエルの家



オススメのお店ご紹介

さぬきうどん・そば・旬彩料理 水車

天井が高い本格的な木造建築で、落ち着いた
雰囲気さぬきうどんのお店です。
ゆったりとくつろぎながら、シコシコツルツルのう
どんが楽しめます。



- 所在地/高槻市郡家新町43-7
- 電話番号/072-686-0035
- 営業時間/午前11:00~午後10:00(L.O.9:20)



パン工房 ラルムーズ

ティファニーブルーの扉が印象的な、かわいらし
くてお洒落なパンのお店です。
ソフト系のパンを中心に、たくさんの方がよるこ
ぶ丁寧なパン作りをされています。



- 所在地/高槻市富田町6-24-3
- 電話番号/072-668-3033
- 営業時間/7:00~18:00(売り切れ次第終了)



カエルBOOK設置店



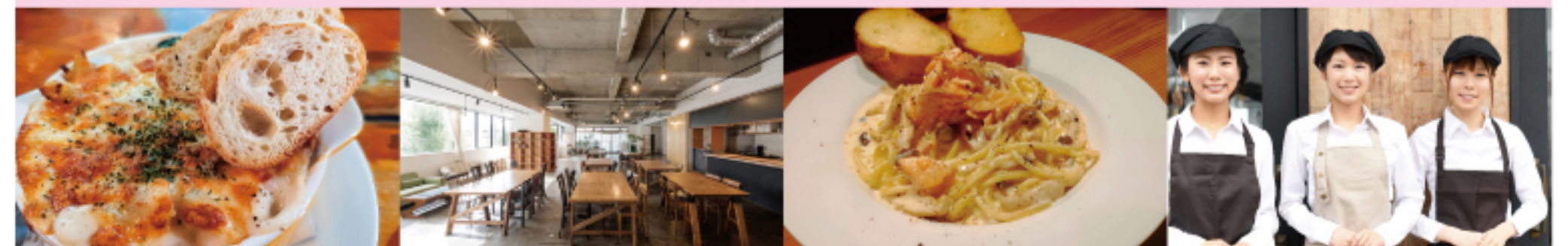
カエルBOOK

掲載店舗募集



これからもたくさんのお店をご紹介します。
掲載希望の方は、カエルの家までご連絡下さい。

ご連絡は ▶ TEL.072-693-0666 担当:小島まで



※画像はイメージです。

生活のお役立ち情報
特集①
お引っ越し

**新生活を気持ちよく
 スタートしよう!!**



新生活を始めるフレッシュな春が近づいてきました。新しい生活を始める際に必要な準備や手続きをしっかりと確認しておくことで、暮らし始めてから後悔することが少なくなります。

新生活に向けてチェックしてほしい!
新居選びのポイント10選

- 周辺環境**
近くにどんなお店・施設があるのか事前にチェックしておこう!
- 最寄り駅**
駅までの距離や通っている路線、通退勤時間の込み具合等
- 収納**
収納の場所や広さ、靴箱の大きさなど、今ある持ち物が収まるか
- 水回り**
水回りの綺麗さは妥協しないのが吉◎水压も要チェック!
- 陽当たり**
陽当たりの悪さはカビの原因にもなるので要注意!
- 壁の厚さ**
ストレスを感じないためにも入居前にしっかり確認しよう!!
- 部屋の形**
家具の配置を考え、内見時にどこに何を置けるか想像してみよう!
- 学校からの距離**
遠すぎず、近すぎず、無理なく通える範囲の距離がベスト!
- ゴミ捨て環境**
収集の曜日・時間や24時間ゴミ捨て可能など事前に確認を
- 駐車場・駐輪場**
駐車場が空いているか、駐車しやすい場所にあるか

**物件探しは引越し希望日の
 2カ月前頃がベスト!!**



物件を探し始めるタイミングは、引越しを希望している日の1カ月半～2カ月前がおすすめ。この頃から希望するエリアや家賃の中でどんな物件があるのか検索し始めると、自分が希望する物件がどのくらいあるのかなど実態がわかってきます。また、駅からの距離や立地、設備などこだわり条件の中で妥協できる部分に、実際に物件を探し始めてから気づくこともあります。

**物件探しから入居までの
 参考スケジュール**



2カ月前 次に住むエリアや物件の条件を決める

物件を探す前に、住みたいエリア・家賃・間取りなどある程度決めておきましょう。

1カ月前 内見などを済ませ、物件を契約

入居審査にかかる日数は、一般的には入居申し込みから3～10日ほどと言われています。

2～3週間前 引越し業者の手配・荷造りを行う

遅くとも2週間前から少しずつ荷造りを進めておけば、余裕を持って引越し当日を迎えられます。

新生活を快適にスタートさせるために



入居前の準備は、入居後の掃除の手間を省くだけでなく、退去時の原状回復に関するトラブルを回避するといったメリットがあります。壁や床、水回りの掃除や家全体の害虫対策を行い、きれいにおきましょう。これらの作業に役立つマスキングテープや保護シート、ワイパーなどのアイテムは100円ショップでも入手できます。また、引っ越し作業をスムーズに進めるためにも、当日までにカーテンの採寸・購入や家具家電の配置を決めておくこともお忘れなく。ちょっとした手間が、入居後の生活を快適にします。入居前の準備をしっかりと、素敵な新生活をスタートさせてください。



入居前にやるべきこと



傷があったら写真に残す

新しいお部屋が決まったら、床や壁に欠陥がないかチェックしましょう。もし、そのチェックを怠ってしまうと、退去時に入居前の欠陥が見つかった場合も、自分が責任を負うことになってしまいます。傷を見つけたら、しっかりと写真におさめておきましょう。日付け入の写真をとって、管理会社に連絡しておくことで、トラブルを未然に防ぐことができます。

ご近所への挨拶

マンション・アパートへ引越しをした際に挨拶をする範囲は、自分の部屋から見て「上下左右」の位置にあたる部屋です。一軒家に越した際の挨拶では「向こう三軒両隣」にあたるご近所さんに加えて裏のお宅にも挨拶に伺いましょう。挨拶に行く際は、500円～1,000円くらいの手土産を持っていくことが一般的です。高価な商品を手渡されるのは相手に余計な気を遣わせてしまうため、粗品程度のギフトを用意しましょう。

防犯対策もしっかりと!

防犯グッズを用意して取り付けておくのも防犯対策には効果的です。例えばダミーの防犯カメラやステッカー、センサーライトなどを玄関ドア付近に設置すると空き巣を威嚇することができます。また、低層階の部屋であれば窓に防犯フィルムを貼っておきましょう。2階以上の部屋であっても、窓から侵入されて空き巣被害に遭うケースもありますので油断は禁物です。



これで迷わない!引っ越し前後の手続きチェックリスト



役所関係

<input type="checkbox"/> 転出届の手続き	引っ越し2週間前～	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 住民税の住所変更	引っ越し2週間前～	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 印鑑登録の住所変更	引っ越し1～2週間前	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 収入証明書の発行	引っ越し後早めに	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 転入届の手続き	引っ越し後2週間以内	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 国民健康保険の手続き	引っ越し後2週間以内	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 国民年金の住所変更	引っ越し後2週間以内	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> マイナンバーの住所変更	引っ越し後2週間以内	お住まいの市町村の役所

子ども関係

<input type="checkbox"/> 幼稚園・保育園の転園手続き	できるだけ早めに	通っている幼稚園・保育園
<input type="checkbox"/> 小学校・中学校等の転校手続き	引っ越し1～2週間前	通っている小学校・中学校
<input type="checkbox"/> 児童手当の住所変更	引っ越し後早めに	お住まいの市町村の役所
<input type="checkbox"/> 母子手帳の住所変更	引っ越し後早めに	お住まいの市町村の役所

公共料金 ライフライン インターネット

<input type="checkbox"/> 新聞の住所変更	できるだけ早めに	契約している新聞会社
<input type="checkbox"/> インターネットの移転	できるだけ早めに	使用している回線の会社
<input type="checkbox"/> 固定電話の移転	引っ越し2～3週間前	使用している回線の会社
<input type="checkbox"/> 電気の住所変更	引っ越し1～2週間前	契約している電力会社
<input type="checkbox"/> ガスの住所変更	引っ越し1～2週間前	契約しているガス会社
<input type="checkbox"/> NHKの住所変更	引っ越し1～2週間前	NHK
<input type="checkbox"/> 携帯電話の住所変更	引っ越し前後早めに	使用している携帯会社
<input type="checkbox"/> 水道の住所変更	引っ越し3～4日前	管轄する水道局
<input type="checkbox"/> 郵便の住所変更	引っ越し後早めに	お近くの郵便局

保険・金融 関係

<input type="checkbox"/> 火災保険の契約変更	引っ越し1～2週間前	契約している保険会社
<input type="checkbox"/> 地震保険の契約変更	引っ越し1～2週間前	契約している保険会社
<input type="checkbox"/> クレジットカードの住所変更	引っ越し後早めに	使用しているカード会社
<input type="checkbox"/> 銀行口座の住所変更	引っ越し後早めに	口座のある銀行
<input type="checkbox"/> 介護保険の住所変更	引っ越し後14日以内	お住まいの市町村の役所

自動車・ バイク関係

<input type="checkbox"/> 駐車場の解約・新規契約	できるだけ早めに	マンションの管理会社
<input type="checkbox"/> 運転免許証の住所変更	引っ越し後早めに	警察署・運転免許センター
<input type="checkbox"/> バイクの住所変更	引っ越し後15日以内	管轄する運輸支局
<input type="checkbox"/> 自動車・車検証の住所変更	引っ越し後15日以内	管轄する運輸支局
<input type="checkbox"/> 車庫証明の住所変更	引っ越し後15日以内	管轄する警察署



引っ越しの手続きは1か月半ほど前から!

準備が
大事!



現在の住まいとは別の自治体へ引越す場合、転出届は引越しの14日前から出せるようになります。また、印鑑登録の手続き、国民健康保険に入っている方は資格喪失届の提出などをする必要があります。どの手続きも免許証など本人確認ができる書類と印鑑があれば簡単にできますが、すべての手続きが終わるまでに1～2週間程度かかる場合がありますので、時間に余裕を持って行くことをおすすめします。1週間前までに終わらせておけば、引越してからバタバタすることもありません。届出が終わったら証明書類が発行されます。これらの書類は引越し先で手続きする際に必要となりますので、大切に保管しておきましょう。一方、現在の住まいと同じ自治体内で引越す場合には、引越し後14日以内に「転居届」を役所に提出すればOKですが、何度も役所に足を運ぶ必要のないよう、国民健康保険や各種手当において住所を登録してある場合は、転居届を出す際に合わせて手続きをしてしまいましょう。



引っ越し当日にやること



01 電気・ガス・水道の停止

引っ越し当日・翌日に停止できるように、電気・ガス・水道の手続きを行っておきましょう。連絡が遅れると、余分に料金がかかってしまう場合があります。

02 旧居の明け渡しと鍵の返却

旧居の明け渡しや鍵の返却方法に関しては、貸主の立会い有無によって大きく異なります。立会いは、貸主や管理会社などが行います。



03 旧居・新居の掃除

引っ越しの際に忘れないようにしたいのが、搬出が終わった後の部屋の掃除です。あまりにも汚れていたり、破損していたりすると、貸主からクリーニング費用や修繕費を請求される場合もあるので、掃除してから住居の鍵を引き渡しましょう。



04 荷ほどき・整理整頓

荷ほどきは、荷物を整理しながら行う必要があります。想像以上に時間がかかるため、段取りよく行うことが大切です。



生活のお役立ち情報

2024年はこう変わる!



2024年4月から相続登記が義務化されます!

不動産(土地・家など)を相続した場合、亡くなった方の名義から相続した人の名義に変わるため、相続登記(所有権移転登記)が必要になります。義務化後は、この期限内に相続できない場合、10万円以内の過料に処される対象となります。遺産分割協議がまとまらないなどの理由で期限内の相続登記ができない場合には、「相続人申告登記」を行っておくことが必要です。なお、義務化前であっても、相続登記を放置しておけば、不動産の売却も活用もできず、無駄に相続人が増えるなどのリスクがあります。義務化前に相続した不動産についても義務化の対象となるため、義務化前でも早めに進めることをおすすめします。

現状~2024年3月31日(法改正前)の相続登記の期限

期限を定めた法律がないため期限はなし。
放置していても問題なし(罰則なし)。

2024年4月1日法改正で相続登記が義務化

現状~2024年3月31日(法改正前)の相続登記の期限

- ①義務化後の相続で不動産を取得した場合
・相続で所有権を取得した人: **不動産取得を知った日から「3年以内」**
または
・遺産分割協議で取得した人: **遺産分割協議の成立日から「3年以内」**
- ②義務化前の相続で不動産を取得している場合
上記または、**施行日から3年以内(2027年3月31日まで)**のどちらか早い方

1月1日より相続税・贈与税が改正!

相続時精算課税制度に2024年1月から大きな変更が加わりました。特別控除の2,500万円とは別に、年110万円までの基礎控除が認められ、年110万円までの贈与なら贈与税がかからず、相続税への足し戻しも不要になります。これまでは納めるべき贈与税の申告義務もありましたが、年間110万円以内なら申告も不要です。贈与者が亡くなった場合も同様で、贈与税も相続税もかかりません。



贈与税がかからなくなる

これまでの相続時精算課税制度では、累計で2,500万円までの特別控除に限り贈与税がかからない仕組みとなっていました。しかし、特別控除とは別の年間110万円までの基礎控除新設となったことで、特別控除を含める必要もなくなっています。年間110万円以内の財産取得であれば、累計2,500万円の特別控除を含めることもなく、贈与税がかからなくなります。

相続税を節税できる

これまでの、贈与者が亡くなった場合、受け取った財産すべてを相続財産として加算し、相続税を算出していましたが、2024年1月1日からは受け取った財産が年間110万円までであれば相続財産として加算せずに済みます。贈与者が亡くなった時に保有していた財産が、生前に受け取った贈与財産と合計しても基礎控除以内なら相続税を納める必要はありません。

2024年1月から住宅ローン減税が変わります!

2022年の税制改正により、住宅ローン減税(控除)は2025年の12月31日まで延長されました。しかし、住宅ローン減税の控除額は入居時期で変わるため、2024年以降に入居すると控除額が引き下げられます。また、省エネ基準などに適合していない一般の新築住宅については、建築確認や建築時期によっては住宅ローン減税の対象外になります。省エネ基準などに適合していない一般の新築住宅は、「2023年12月31日までに建築確認を受けている」か「2024年6月30日までに建築されたもの」の場合のみ住宅ローン減税の対象となります。減税の内容は借入限度額は3,000万円から2,000万円に引き下げられ、控除期間は3年から10年に変わります。2024年以降も10年間住宅ローン減税の対象になります。建築確認が2024年以降になる、あるいは2024年6月30日以降の建築になってしまうと、住宅ローン減税そのものが対象外になってしまいます。

控除期間:13年 控除率:0.7%	入居時期			
	2022年 (令和4年)	2023年 (令和5年)	2024年 (令和6年)	2025年 (令和7年)
住宅性能	借入限度額	最大控除額 (全期間)	借入限度額	最大控除額 (全期間)
認定住宅(長期優良等)	5,000万円	455万円	4,500万円	409万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	409万円	3,500万円	318万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円	364万円	3,000万円	273万円
その他一般住宅	3,000万円	273万円	対象外(例外有り※)	



※「その他一般住居」に該当し2024年以降の入居でも下記のいずれかの条件に当てはまる場合には借入限度額2,000万円・控除期間10年間の控除を受けることができます。
・2023年末までに建築確認を受けた場合。・2024年6月30日までに建築した場合。



マイナンバーカードが健康保険証に!

2024年12月2日から健康保険証は廃止となり、医療機関等の受診はマイナンバーカードの利用が基本となりますが、経過措置として、廃止後1年間は現行の保険証をそのまま使用できます。マイナカードを取得していない人も医療機関で保険診療を受けられるよう、健康保険組合などの保険者が資格確認書を発行します。有効期間は5年です。保険証の新規発行をやめ、マイナンバーカードと健康保険証が一体となった「マイナ保険証」へ移行されます。マイナ保険証とは、健康保険証としてマイナンバーカードを利用することです。マイナンバーカードとは、「社会保障」「税」「災害対策」の分野において、情報確認の迅速化と行政手続きの簡素化を目的として導入されたカードです。カードに直接個人情報が入力されているわけではなく、行政のシステムにより住民票などの個人情報とひも付けられる仕組みです。

趣味も仕事も充実！
理想の住まいで
自分らしく暮らす。



高槻市
タイルウッドの家
安岡寺町
5丁目

限定
1区画

DATA

- 所在地 / 大阪府高槻市安岡寺町5丁目11-10
- 交通 / JR京都線「高槻」駅までバス約11分
「松が丘」停まで徒歩約4分
- 土地面積 / 79.17㎡ (私道負担なし)
- 総区画数 / 限定1区画
- 販売価格 / 3,180万円 (税込)

物件情報はコチラ！ /
ナビ検索 /
高槻市安岡寺町5丁目11-10 ▶



外壁はメンテナンス
フリーのタイル



タイルを使用した重厚感のある外観に十津川村の無垢材を使用した内装のタイルウッドの家。室内には木の良い香りが広がります。LDKは開放感たっぷりの上部勾配天井で暖かな太陽光が降り注ぎます。



[現地写真撮影]



タイル外壁はメンテナンスフリーといわれ、耐久性が高いことから人気の外壁材です。



阪急「高槻市」駅徒歩圏内。
子育て世代にも嬉しい
環境が整っています



高槻市
クローバータウン
永楽町

限定
1区画

DATA

- 所在地 / 大阪府高槻市永楽町4-26
- 交通 / 阪急京都線「高槻市」駅まで徒歩約19分
JR京都線「高槻」駅まで徒歩約29分
- 土地面積 / 49.76㎡ (私道負担なし)
- 総区画数 / 限定1区画
- 土地価格 / 1,600万円
- 建物参考プラン価格 / 1,680万円 (税込)

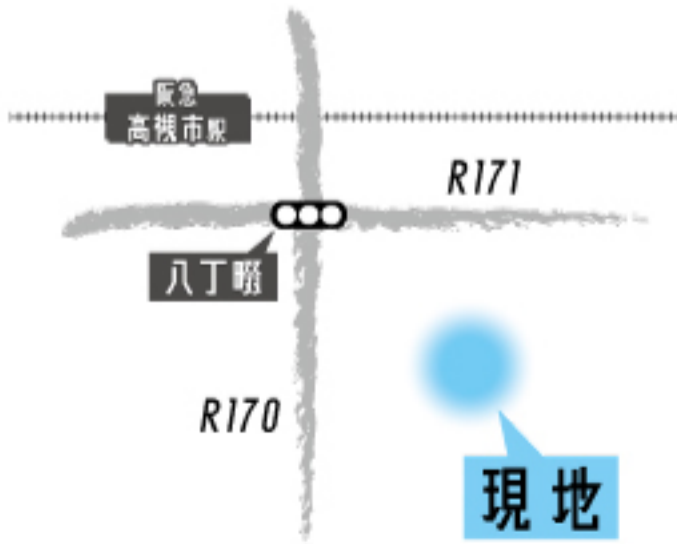
陽当り・通風も良好な
北西角地！



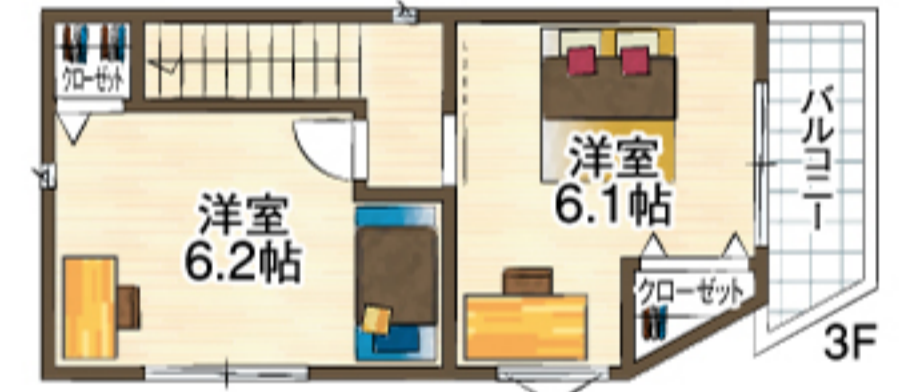
小学校や中学校などの教育施設が徒歩10分圏内で子育て世代の方にもおすすめです。閑静な住宅街の中なので静かな環境でゆったりとした時間をお過ごしいだけます。



物件情報はコチラ！ /
ナビ検索 /
高槻市永楽町4-26 ▶



現地



<プラン図に付、間取り変更可> (当社規定による)

自然あふれた環境の
子育てに最適な街！

三島郡島本町
クローバータウン
東大寺
3丁目

全3区画

DATA

- 所在地 / 大阪府三島郡島本町東大寺3丁目1番街区
- 交通 / JR京都線「島本」駅まで徒歩約13分
阪急京都線「水無瀬」駅まで徒歩約17分
- 土地面積 / 78.45㎡~100.04㎡(私道負担なし)
- 総区画数 / 全3区画
- 販売価格 / 3,580万円(税込)~



豊かな自然に
囲まれた街
全邸完成！

土地面積約23.73坪~約30.26坪のゆ
どりの敷地、JRと阪急の2WAYアクセ
スで通勤・通学も楽々！

周辺には水無瀬神宮や河川公園があり
落ち着いた雰囲気です。

物件情報は
コチラ！



ナビ検索 /
三島郡島本町東大寺
3丁目1-9付近



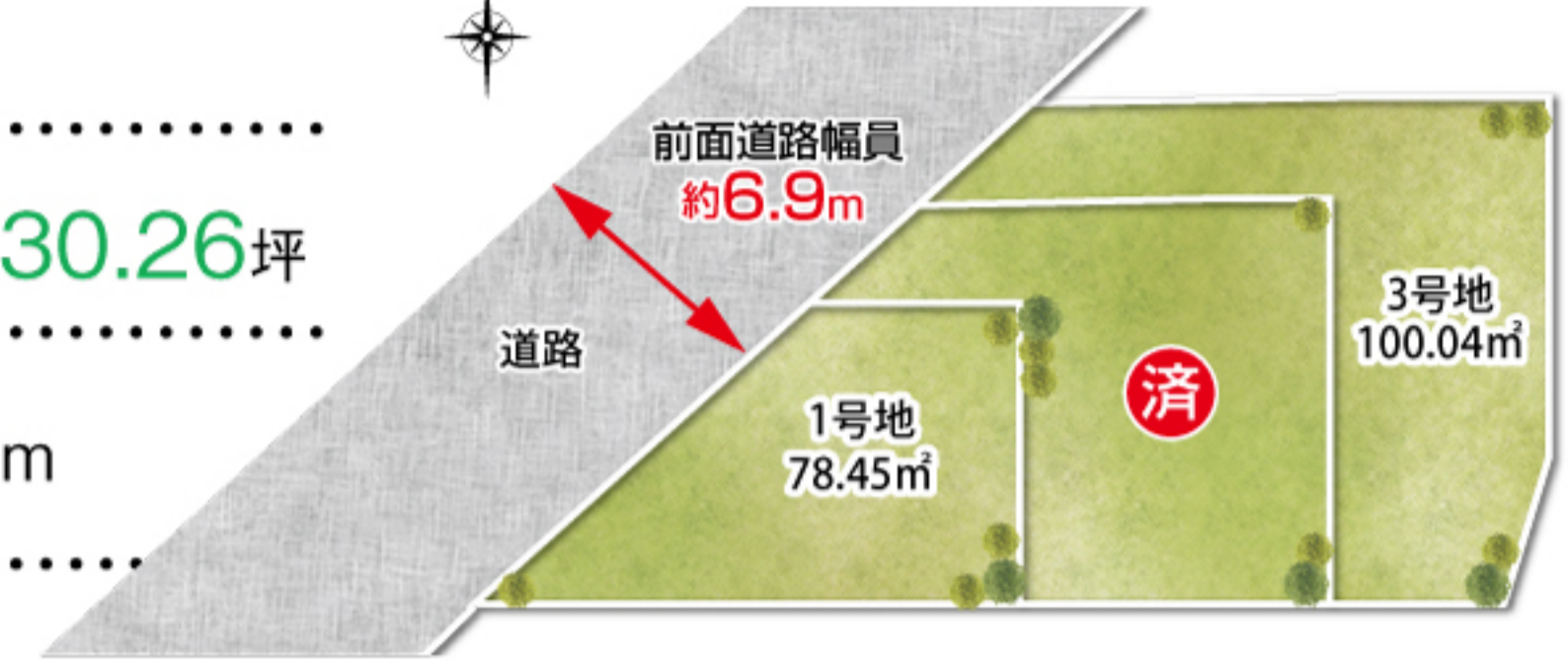
現地写真撮影

LAND PLAN

区画图

土地面積
約23.73坪・約30.26坪

前面道路幅 約6.9m



No.1



暮らしやすい
生活動線を考えた
快適な間取り

- リビングや水回りなどを結ぶ生活動線がシンプルで、家の中をスムーズに動き回れます。また、水回りへは2階からも行き来しやすく快適な間取りです。

完成済

- 土地面積 / 78.45㎡
- 建物延床面積 / 81.58㎡



No.3

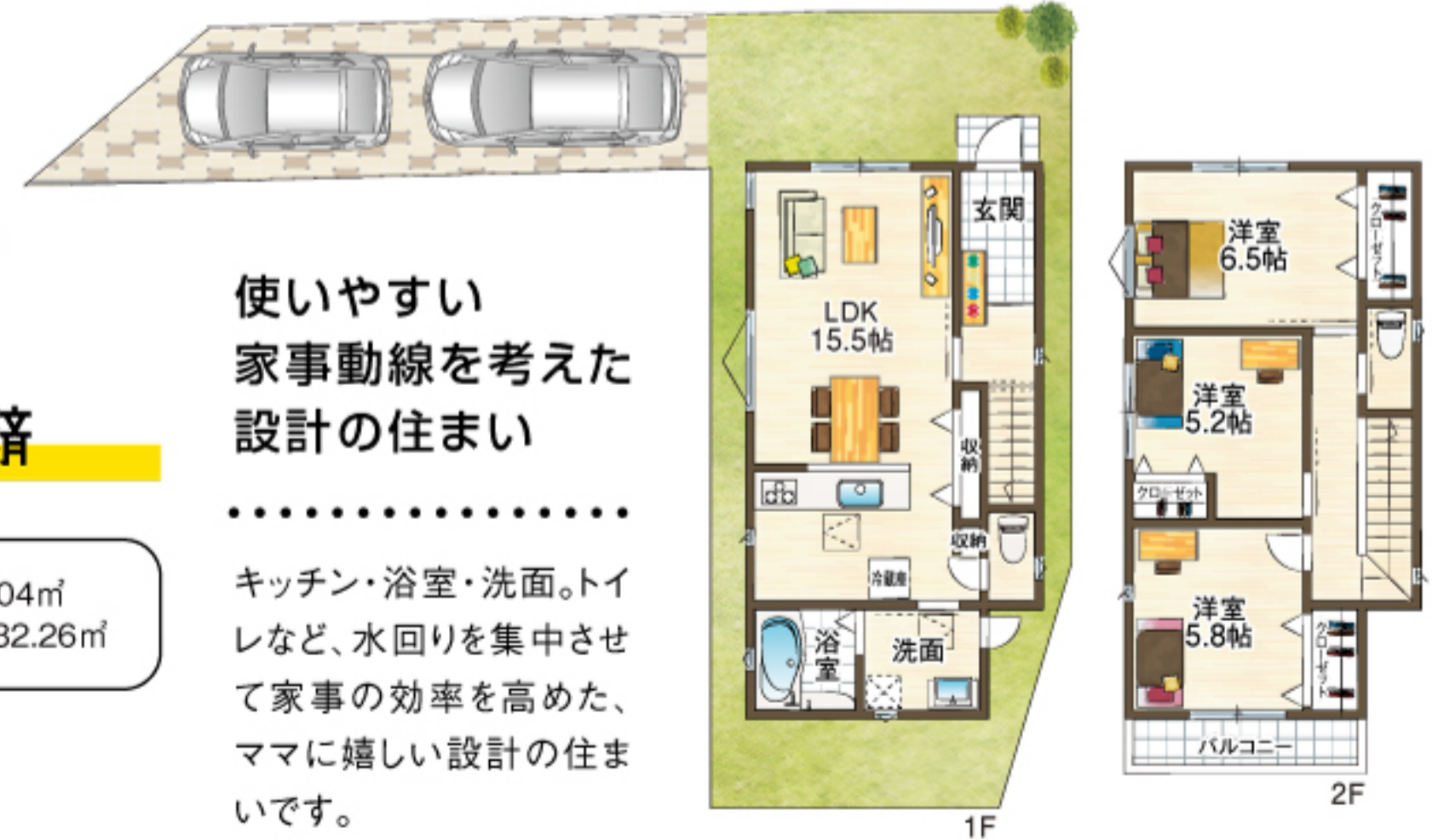


使いやすい
家事動線を考えた
設計の住まい

キッチン・浴室・洗面・トイレなど、水回りを集中させて家事の効率を高めた、ママに嬉しい設計の住まいです。

完成済

- 土地面積 / 100.04㎡
- 建物延床面積 / 82.26㎡



暮らしをスマートに
2WAYアクセスが
嬉しい



完成済!

高槻市
クローバータウン
寿町
3丁目 PART2

限定
1区画

DATA

- 所在地 / 大阪府高槻市寿町3丁目32-1
- 交通 / 阪急京都線「富田」駅まで徒歩約21分
JR京都線「摂津富田」駅まで徒歩約22分
- 土地面積 / 65.40㎡(私道負担なし)
- 総区画数 / 限定1区画
- 販売価格 / 3,280万円(税込)

物件情報はコチラ! /
ナビ検索 /
高槻市寿町3丁目32-1 ▶



[現地写真撮影]

便利で楽しい施設が
充実した周辺環境です!

阪急・JR「富田」駅が徒歩圏内で2WAYアクセス可能な便利な立地です。子育てに最適な教育環境や多彩な施設が揃っています。



地震に強い家

家族の命と幸せを
守る唯一無二の
コンクリート住宅

約90%

30年以内に
大地震が起きる確率

大地震を見据えた
「無傷」の住まい



地震大国の日本では、いつどこで地震が起きてもおかしくありません。東海地震、南海トラフ、首都直下型地震などの巨大地震は今後30年以内に約90%の確率で起きると言われています。優れたデザイン性や快適性だけではこれらの巨大地震から大切な家族と住まいを守ることはできません。



7つの性能と3つの構造で
大地震に負けない「無傷」の
住まいを実現します。

無傷の強さ3つの秘密

強さの秘密は、工場で一貫生産されるPCパネルと面で覆われた箱型の構造にあります。WPC工法により建てられた、コンクリート住宅は地震に強く、安心な価値ある住まいです。「ぞうの家」はこの3つの強さの秘密で地震に「無傷」の住まいを実現します。



世界に誇る7つの性能

コンクリート住宅「ぞうの家」の住まいは耐震性能に加え、耐久性能や断熱性能、耐火性能など7つの住宅品質を徹底的に高めています。どこにも負けない日本一の総合品質力を実現しました。



- 01 遮音性** 遮音性能数値は、木造鉄骨造のワンランク上。
- 02 耐震性** 確かな地盤対応 軟弱な地盤には確実な基礎補強
- 03 耐久性** 腐朽菌や錆と無縁のPCパネル
- 04 耐火性** 外からの火災に強く、家の中からの火災に対しても火が外に出るのを防ぎます。
- 05 耐風性** 強い甲羅のような外壁に守られ安心感があります。
- 06 断熱性** 夏涼しく冬暖かい健康な住宅です。
- 07 屋上利用** WPC工法だからできる夢の屋上庭園

地震に強い住まいを体感できる!

モデルハウスへ見学に行こう!



あ
り
が
と
う



創業40周年のご挨拶

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

おかげさまで弊社は、本年8月をもちまして、創業40周年を迎えます。

これもひとえにお客様をはじめ、

沢山の皆様に支えて頂いたおかげと心より深く感謝を申し上げます。

これからも50周年、100周年と末長く皆様に愛される会社になりますよう、

社員一丸となって社業に邁進してまいりますので、

今後とも一層のご愛顧、ご支援を賜りますよう

宜しくお願い申し上げます。



物件紹介

「カエルの家」は、機能性・快適性はもちろんお客様のライフスタイルに合わせた住まいをご提供しております。高槻市・茨木市を中心にバリエーション豊富な物件をご紹介します。

住まい探しにお困りの方、掲載物件が気になる方はお気軽にお問い合わせください。



当社施工例

「建築条件付売宅地」高槻市 栄町3丁目

暖かな日差しが心地よい南向きです。明るく開放的なLDKが実現できます。周辺施設も充実しているので快適に暮らすことができます。



売却物件募集

今なら、希望価格(高価)で売却できるチャンス!

理由

空き家・相続によるお問い合わせが増えています

相続財産の中に空き家があった場合、どのような取り扱いをすればよいのかと悩まれる方がいるのではないのでしょうか。全国的に空き家は増えており、相続の際に空き家を相続する可能性は高まっているといえます。これから相続する予定がございましたら、一度ご相談だけでもしていただければと思います。



無料

不動産に関する
お悩み・ご相談がある方

査定だけでもOKです!

- 長期の**住宅ローン返済**が苦しい!
- 今のうちに**老後資金**を準備したい!
- 年金**だけで生活できるか不安...
- 転職・転職などで**生活拠点が変わる**...
- 建物の**老朽化問題**を解決したい!
- 新しく家を買いたいけど、**今の家**を売却しないと...
- 急に転居することになり、今の自宅をすぐに**売却**したい!
- 活用していない**不動産**を**処分**したい!
- 遠方にいるため**適切な管理**ができない!
- できるだけ費用を抑え**税金対策**をしたい!

・・・などなど