ひこうき雲

消費税増税時の住宅購入、現金購入は50歳以上に給付金が濃厚。

住宅ローンは年収600万円以下、収入に応じて定額給付に落ち着く予定。

決断の時は？勿論、今でしょう！

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝行
編集責任 齋藤恭誠
■本　社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
0120-079-089

消費税5%で家が建てられるのは9月30日契約まで？

来年4月1日以降は、8%の消費税が適用されますが住宅新築・取得に対する経過措置として本年9月30日以前に契約締結済みの場合は現行の税率5%が適用される事になりました。ただし、この経過措置で融資を受ける場合は、今後の消費税8%で適用となる住宅ローン減税の控除額引き上げや消費税増税に伴う給付措置の恩恵は受けられないので選択が必要でしたが、現在の処、与党は50歳以上で現金で住宅購入の方の控除と住宅ローンの場合は年収600万円以下の方に、収入に応じた数十万円の定額給付を行うという案が有力になっています。期待していた消費税増税分の全額給付とはなりませんでした。政府の税制改正大綱では、消費税の引き上げに伴う住宅取得対策とは別の観点から、住宅の新築や取得時の負担軽減を図るため新築・取得時に不動産登記に必要な登録免許税の軽減税率適用を2015年3月までの2年間、延長することも決まっています。

消費税増税時の購入者給付措置（案）

	対象者	給付額
現金で購入	与党案「50歳以上」財務省「60歳以上」	検討中
ローンで購入	年収600万円以下で調整	収入に応じの十万円給付数定額

消費税増税に伴う軽減税率の内容。

国土交通省の試算では、新築住宅を2千5百万円で取得した場合、所有権保存登記の登録免許税は1万5千円で本来の税率4万円に比較して2万5千円の軽減効果。また、1千5百万円借り入れた場合、それに対する抵当権設定登記の為の登録免許税は1万5千円で本来の税額6万円に比較すると4万5千円の軽減効果になるということです。これらを2つ合わせると軽減効果は7万円と見込まれています。

「認定長期優良住宅」や「認定低炭素住宅」優遇。

都市の低炭素化の促進に関する法律（都市低炭素化促進法）が昨年9月に成立し認定制度がスタートしています。「認定低炭素住宅」や「認定長期優良住宅」の優遇措置もあります。低炭素建物と認定された住宅は、住宅ローン減税制度の控除額が、一般の住宅に比べて10年間で最大100万円も多くなります。来年の3月までの入居であれば一般住宅では最大200万円ですが、低炭素認定住宅では300万円です。来年4月以降の場合は、一般住宅では最大400万円に対し、認定低炭素住宅では500万円になります。来年3月までの取得であれば更に、登録免許税の軽減措置で一般住宅よりも優遇されています。

これは、前号で紹介したとおりです。前号及び**【ひこうき雲45号「認定低炭素住宅」昨年末開始！】**に詳しく解説しています。

決断の時はいつですか？勿論、今でしょう！

アベノミクス以来、長期金利が上昇に転じています。返済期間が21年以上にわたる貸付金の固定金利にも引き上げの動きが見られて来ました。長期金利はインフレ予測で上昇しますから消費税の値上げと共に、金利の上昇というダブルパンチになる恐れも出てきましたので、総返済額に対する金利差の影響は益々無視できなくなります。消費税引き上げ後の給付措置も50歳以上の方には恩恵がありそうですが、今のところ3%の値上げ分に勝る恩恵は見あたりません。これから家を建てるとしたらいつがベストですか？と問われたら「もちろん、今でしょう！」と答えます。若年で資金計画に余裕がない場合も住宅の外皮性能（断熱性能）を重視して住宅を建ててください。2020年には省エネ義務化が始まりますが新築して2～3年後に、時代遅れだったとガッカリさせられる住宅は建てないでください。躯体・構造さえ確かな住宅であれば、今後の断熱リフォームの補助金も活用出来ます。太陽光発電などの創エネシステムも高性能住宅であればいつでも取り付けられます。今決断し、9月30日まで契約できる設計・資金計画も今ならまだ間に合わせることも可能です。住宅ローンは大変ですが、現在のアパート家賃と比較してください。「フラット35」S（スペシャル）が使える松下孝建設の住宅であれば、きっと手の届く範囲内に収まるかも知れません。とにかくいくらローンが組めるか試算だけでもしてみてください。思わぬ展開が開けるかも知れません。

プラス・エネルギー・ハウスを実現させよう。

2030年には、国策として「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」が我が国の住宅の標準になります。あと17年先ですがもうその技術は実現しています。その先に来る住宅性能が「プラス・エネルギー・ハウス」です。松下孝建設の住宅は、現在すでに「プラス・エネルギー・ハウス」を実現しています。これが住宅の温熱環境を追求してきた松下孝建設の技術です。住宅性能さえ担保できていれば、住宅は必ず老後の生活を支えてくれます。老後に経費が掛からず住宅が稼いでくれる、それが松下孝建設が目指す住宅造りです。

赤トンボ

▼田んぼの中に植えられた苗が日一日と伸びています。いつの間にか水面は見えなくなっています。紫陽花の花が満開になっています。梅雨空や雨の日にこそ美しい花は紫陽花の花だけです。もうすぐ梅雨明けになるのでしょうか、ことさら紫陽花が綺麗に見える今日この頃です。

▼「ゼロ・エネルギー・ハウス」の補助金制度が始まっています。国交省分の応募期間は過ぎてしまいましたのでご案内は出来ませんが、経済産業省の「ネット・ゼロ・エネルギー！ハウス」の応募は、まだ継続中です。補助金も350万円と高額ですが、350万円の満額を補助してもらう為には、700万円の設備で性能アップを行わなければなりません。しかも、太陽光発電や燃料電池、蓄電池などの設備は補助対象からはずれるので、断熱性能の向上やHEMS（ホームマネージメントシステム）等で構成することになるのでしょうが、概ね「ネット・ゼロ・エネルギー！ハウス」にするために、このような金額を必要とするなら、なんと無駄なことをと思わざるを得ません。200棟以上のメーカーを対象とした「住宅事情主の判断基準」先導的モデル事業を踏襲したものですが、本物の住宅は設備優先ではなく、住宅優先が本道だと思っています。

自立循環型「プラス・エネルギー・ハウス」展示場公開中！

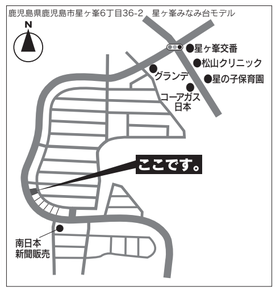
星ケ峯展示場OPEN 公開中！

外観

ダイニング・和室

ウッドデッキ

ダイニングからリビングを望む



他社の住宅と、是非比較してご覧下さい。違いが分かります！

2020年の省エネルギー義務化を前に、星ヶ峯に出店している各社とも高性能住宅を建てて競っています。この機会をお見逃し無く各社の住宅を体感し、比較してご覧になることをお勧め致します。住宅の性能は体感することで初めて分かります。これから夏を迎えますが、エアコンの効き具合や空気質の体感など、様々な部分に気づかれる事があると思います。冷たすぎず爽やかな感じのする空調であれば合格点が上げられます。是非、体感して比較してみて下さい。

住宅は躯体構造が最も大事、エアコン1台のシンプルな姿をご覧下さい。

自立循環型住宅 川内展示場公開中！

松下孝建設の川内展示場は総2階の高性能住宅展示場です。夏も冬もエアコン1台で快適に生活することが出来ます。松下孝建設の住宅は、省エネルギーの高性能住宅として定評があるだけでなく、デザイン的にも優れておりご好評を頂いておりますので様々な見どころがあります。

計算値以上の創エネ設備（太陽光発電など）を搭載することで「プラス・エネルギー・ハウス」の実現も可能になります。高性能住宅とはどんな住宅なのか是非、川内展示場で体感して下さいますようご案内申し上げます。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。
資料等をお送り致します。

0120-079-089