

8%の消費税で住宅を購入しようと思う場合、期限は「2019年9月30日」となり「引渡し」を受ける必要が有ります。不動産売買契約はすでに締結している場合でも、契約か

1. 「引き渡し」のタイムリミットを間違わない?

2014年4月に消費税は、5%から8%に引き上げられました。更に、2017年4月に10%へ引き上げの予定が、景気への影響を考慮して、2019年10月まで再延期されました。今回、予定通りに10%に増税された場合、住宅購入者にはどんな影響が出てくるのか考えて置く必要があります。

住宅購入に消費税は、どの様に影響するのか?

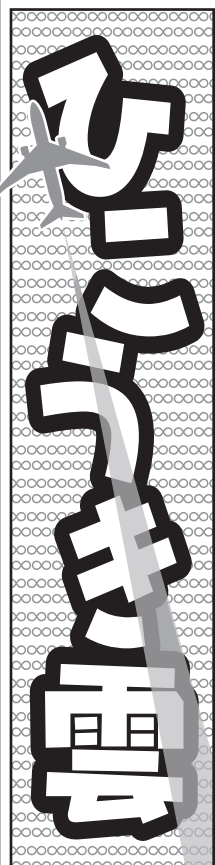
その1 売買価格
住宅を購入する場合に消費税が課税されるのは、不動産のうち「建物」の価格になります。「土地」についてはもとより消費税は課税されません。これは一戸建てでもマンションでも同じ

消費税が10%に増税された後に住宅を購入した場合の影響。

2. 経過処置の「請負契約」のタイムリミットは??
注文住宅を建てる場合は、完成時期が多少ずれ込むこともありますが、ここで、工事請負契約の締結時期が重要になります。請負契約を「2019年3月31日」までに締結すれば、引渡しは2019年10月以降になっても消費税8%が適用される経過措置が講じられます。

消費税に「引渡し」のタイムリミットを間違わない? 消費税が10%に増税された後に住宅を購入した場合の影響。

消費増税は悪い事ばかりではない、様々な景気落ち込み対策を活用しよう。消費増税は決定事項です。文句を言うばかりではなく、その活用法を考えよう。



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
FAX 0120-079-089



●税額の変化で変わる課税額 表・1
A・3000万円×消費税 8%=3240万円
B・3000万円×消費税10%=3300万円

●税額の変化で変わる課税額 表・2
C・5,000万円×3%+6万円に消費税 8%=168.48万円
D・5,000万円×3%+6万円に消費税10%=171.6万円

消費増税対策の「住宅ローン控除」は??
住宅を取得してから6ヶ月以内に入居し、その後も引き

前と後で次のように変わってきます。
上表：2の様に消費税の増税により仲介手数料が3万1千200円値上がりします。このように、消費税の増税前か後かで数万円もの価格差が生じます。これだけ見ると、住宅購入者にとって消費税増税はかなり大きな負担となりそうです。負担は、このままでは住宅購入や建築は冷えてしまいうため政府は、一定の要件のもと所得税や住民税が控除できる制度を別途設けています。したがって、悲観する必要はありません。

国交省と財務省は、住宅の改築・新築にエコポイント?
2015年の消費税改訂時には「住宅エコポイント」を実施しました。それは、一定の省エネルギー基準を満たした一戸建て住宅やマンションの購入や窓・外壁の断熱改修に対して1ポイント(1円相当)のポイントを出す仕組みで、新築購入に30万ポイント、断熱改修に30万ポイントを発行し、エコポイントは商品券やプリペイドカードに交換されましたが、国交省と財務省は、この仕組みを参考に対象となる住宅性能や改築の条件などを決めて予算化を検討す

住宅購入・建築のベストなタイミング?
消費増税前後における住宅購入の最もベストなタイミングと考えるのは、消費増税後だけと比較すれば、当然、増税前の方が有利なのは明らかです。ただ、今までの度重なる増税延期で増税前の駆け込み需要が予想以上に増える事もないと思われませんが、増えた場合は増税後の反動が大きく出る可能性もあり、一時市場に販売や新築の棟数が減る場合も予測されています。そうならば、不動産の販売価格自体が落ち着く可能性も十分考えられるため、余り極端に落胆する必要もないという予測もあります。

「住まい給付金」の拡大も候補の1つ?
一定の条件を満たす住宅購入者に一時金を渡す「住まいの給付金」の拡大も検討されており、10%への増税後、年収700万円以下の人を対象に最大50万円を支給する予定でこれを増額するが、条件緩和の検討がされているようです。

住宅ローン控除の拡大も候補の1つ?
住宅ローン控除は、収入が低く所得税が少ない人は、減税分を控除しきれない場合もあるため、中低所得者への配慮も考えられ、国交省・財務省は減税とポイントを組み合わせた支援策を用意しています。

消費増税は悪い事ばかりではない、様々な景気落ち込み対策を活用しよう。消費増税は決定事項です。文句を言うばかりではなく、その活用法を考えよう。

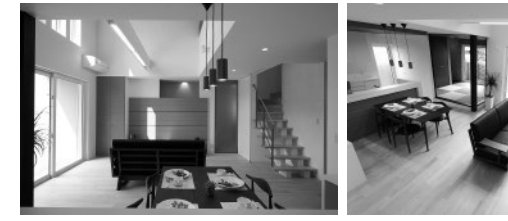
住宅購入・建築のベストなタイミング?
消費増税前後における住宅購入の最もベストなタイミングと考えるのは、消費増税後だけと比較すれば、当然、増税前の方が有利なのは明らかです。ただ、今までの度重なる増税延期で増税前の駆け込み需要が予想以上に増える事もないと思われませんが、増えた場合は増税後の反動が大きく出る可能性もあり、一時市場に販売や新築の棟数が減る場合も予測されています。そうならば、不動産の販売価格自体が落ち着く可能性も十分考えられるため、余り極端に落胆する必要もないという予測もあります。

住宅購入・建築のベストなタイミング?
消費増税前後における住宅購入の最もベストなタイミングと考えるのは、消費増税後だけと比較すれば、当然、増税前の方が有利なのは明らかです。ただ、今までの度重なる増税延期で増税前の駆け込み需要が予想以上に増える事もないと思われませんが、増えた場合は増税後の反動が大きく出る可能性もあり、一時市場に販売や新築の棟数が減る場合も予測されています。そうならば、不動産の販売価格自体が落ち着く可能性も十分考えられるため、余り極端に落胆する必要もないという予測もあります。

住宅購入・建築のベストなタイミング?
消費増税前後における住宅購入の最もベストなタイミングと考えるのは、消費増税後だけと比較すれば、当然、増税前の方が有利なのは明らかです。ただ、今までの度重なる増税延期で増税前の駆け込み需要が予想以上に増える事もないと思われませんが、増えた場合は増税後の反動が大きく出る可能性もあり、一時市場に販売や新築の棟数が減る場合も予測されています。そうならば、不動産の販売価格自体が落ち着く可能性も十分考えられるため、余り極端に落胆する必要もないという予測もあります。

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

加世田展示場 公開中!



ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

薩摩川内展示場 販売受付開始!



粹空間プロジェクト SUI
New Model House 和 WARAKU 楽
美しい『和』のシンプルさを職人の技とところを込めて丁寧仕上げた心地よい空間
11月23日(金) グランドオープン

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

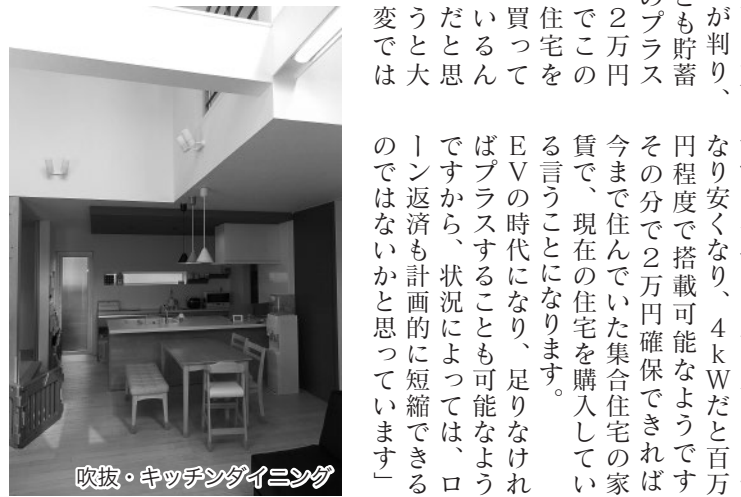


外観

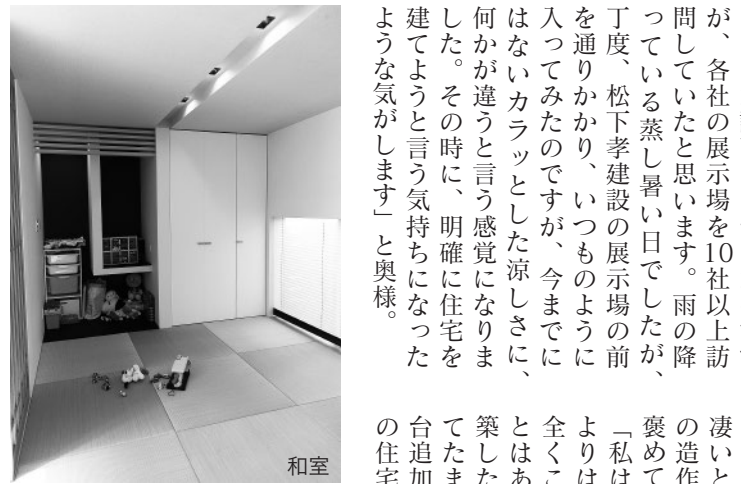
今回お伺いしたM邸は、ご夫婦と3歳、0歳のお子様2人の4人家族のとても、若々しく未来の希望に溢れた、素敵な住宅でした。



キッチン・ダイニング



吹抜・キッチン・ダイニング



和室

「住宅を建てようというハッキリとした計画はなかったのですが、各社の展示場を10社以上訪問していたと思います。雨の降っている蒸し暑い日でしたが、丁度、松下建設の展示場の前を通りかかり、いつものように入ってみたのですが、今までにはないカラッと涼しさに、何かが違うと言う感覚になりました。その時に、明確に住宅を建てようと言う気持ちになったような気がします」と奥様。

「ご感想をお聞かせ下さい。」
「今回お伺いしたM邸は、ご夫婦と3歳、0歳のお子様2人の4人家族のとても、若々しく未来の希望に溢れた、素敵な住宅でした。」

「住宅が完成したのは、昨年の9月、丁度一年経過していると言うことで、冬の寒さ、夏の暑さを体験され、どのような感じをお持ちになったのかお伺いしてみました。」

「妻が言うように集合住宅での生活は、冬は、隙間風で寒く、結露も気になりました。夏も暑くて、妻がこの環境で子育てをするのは大変だろうという思いがありました。」

「確かに住宅ローンで家賃プラス、2万円ほど出費が増えましたが、光熱費などは、集合住宅と同じくらいです。集合住宅では、子供の鳴き声などで周囲の方に迷惑をかけるでしょうし、温熱環境が子供を育てる環境ではないと思います。子供が増えて、自分達が満足できる環境に住もうと思うと家賃も高くなるでしょうし、可能であれば新築したいと考えました」と奥様。

「営業の担当者に教えて貰った話では、この住宅は4KW程度で充分にZEHが実現するような性能を持っていると言うことです。インシャルコストも、かなり安く、4KWだと百万円程度で搭載可能なようです。その分で2万円確保できれば、今まで住んでいた集合住宅の家賃で、現在の住宅を購入している言うことになりました。」

「私は熊本出身なので、鹿児島よりは比較的寒い地域ですが、全くこの住宅で寒さを感じることはありませんし、同時に新築した妻の友人達は、冬寒くたまたまというエアコンを一台追加したと聞いています。この住宅は、補助暖房でもう一台エアコンが設置されているようですが、夏も冬もほとんど使用したことはありません。住宅性能が確かだから太陽光も最低限で設置できまわす。これからは家族と暮らす住宅です」と御主人。

お施主様ご訪問

「松下孝建設」のお施主様にお聞きしました。

お施主様 M邸 (4人家族)

【建設地 薩摩川内市宮内町】

昨年9月に完成したM邸は、未来の希望に溢れる素敵な住宅でした。

「確かに住宅ローンで家賃プラス、2万円ほど出費が増えましたが、光熱費などは、集合住宅と同じくらいです。集合住宅では、子供の鳴き声などで周囲の方に迷惑をかけるでしょうし、温熱環境が子供を育てる環境ではないと思います。子供が増えて、自分達が満足できる環境に住もうと思うと家賃も高くなるでしょうし、可能であれば新築したいと考えました」と奥様。

「営業の担当者に教えて貰った話では、この住宅は4KW程度で充分にZEHが実現するような性能を持っていると言うことです。インシャルコストも、かなり安く、4KWだと百万円程度で搭載可能なようです。その分で2万円確保できれば、今まで住んでいた集合住宅の家賃で、現在の住宅を購入している言うことになりました。」



ご家族

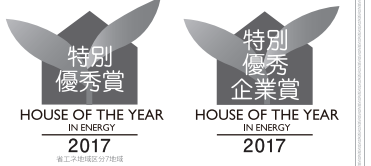
「住宅を建てようというハッキリとした計画はなかったのですが、各社の展示場を10社以上訪問していたと思います。雨の降っている蒸し暑い日でしたが、丁度、松下建設の展示場の前を通りかかり、いつものように入ってみたのですが、今までにはないカラッと涼しさに、何かが違うと言う感覚になりました。その時に、明確に住宅を建てようと言う気持ちになったような気がします」と奥様。



吹抜・リビング

HOUSE OF THE YEAR 2017 ハイブリッド・エコ・ハートQ 「特別優秀賞」・「特別優秀企業賞」W受賞!!

「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」主催(財)日本地域開発センター[主務官庁:国土交通省]において、松下孝建設のハイブリッド・エコ・ハートQが、「特別優秀賞」及び「特別優秀企業賞」を受賞しました。「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」に変更になって以来、2013年度の大賞を含め連続8期のダブル受賞となりました。

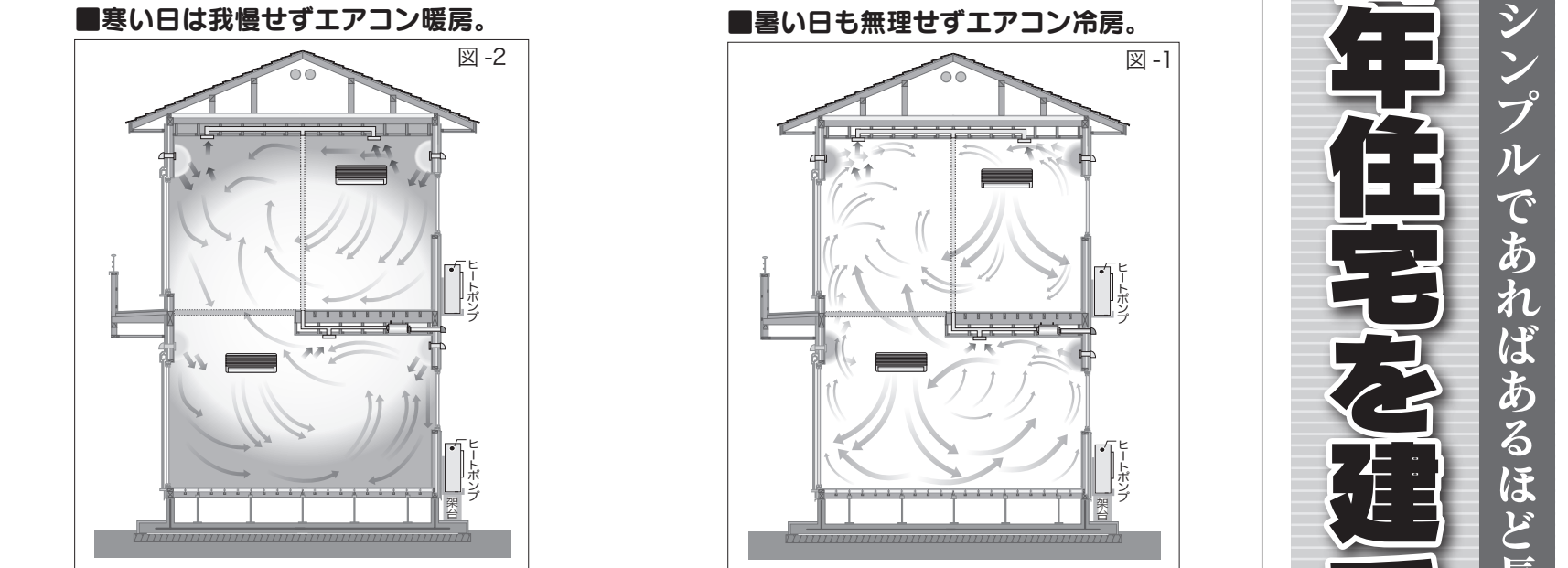


「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」は「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エレクトリック」を継承した国土交通省の外郭団体である(一般財)地域開発センターが主催する住宅のエネルギー消費削減を目指した住宅性能に関する審査会です。

住宅造りに失敗しない工法の基礎をお知らせ致します。

松下孝建設が発刊した「百年住宅を建てる知識」を紹介致します。記事内容に興味のある方は、松下孝建設のホームページや☎0120-079-089でお申し込み頂ければ進呈致します。大切な家族のための住宅ですから、より快適な住環境を求めて、様々な施工店の工法を検討されていると思いますが、中には根拠が薄弱で欠陥を引き起こす危険性がある工法など、選択しない方が無難な工法もあります。2020年にはZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)が標準化されます。この小冊子は、誰も詳しく教えてくれない工法による断熱や気密の違いや根拠、ヒートポンプによる「低温暖房システム」の基本について解説しています。皆様の住宅建築にお役に立てれば幸いです。

■エアコン1台、補助エアコン1台の2台で守れる快適環境



■「ハイブリッド・エコ・ハートQ」は、ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013年度の大賞受賞工法ですが、シンプルな施工方法に、断熱・気密施工などに、他の施工店にはない技術力も評価対象になっています。住宅は住宅性能を基本としたシンプルなシステムであれば、設備更新も簡単にでき、時代を超えた長寿命住宅になります。

松下孝建設は、上図のように床断熱工法で施工しています。他社の基礎断熱とそれから派生してきた基礎暖房方式についても、解説して参りましたが、基礎断熱を勧める施工店は、基礎断熱の有利な点を並べていますが、傾聴に値するものもあれば、根拠の薄いものも多いようです。

地熱(地温)利用にも、それなりの設備が必要であることを紹介致しました。設備で快適性を求めるとインシャルコストもランニングコストも高くなります。合理的に見える工法でも、災害時などに大変な被害になる場合もあり、費用対効果で考えなければならぬことが沢山あります。基礎内部に換気装置や暖房装置を取り付けた場合は、水害時にはすべて交換しなければならぬことも解説しました。これから住宅を建てるに際して、最も考えて欲しいのは、設備よりも住宅そのものの性能です。

「ハイブリッド・エコ・ハートQ」は、住宅そのものの性能強化を求めて生まれた工法です。基本的には断熱・気密性能が命の、エアコン2台(補助暖房を含む)とエコ・キュート、スウエーデン製第3種換気装置が主要設備のシンプルな工法です。外壁や床、天井の断熱・気密施工を動かさなければ、どんな改変も可能な工法です。

55 シンプルであればあるほど長寿命になる、住宅の基礎と構造。 百年住宅を建てる知識9!