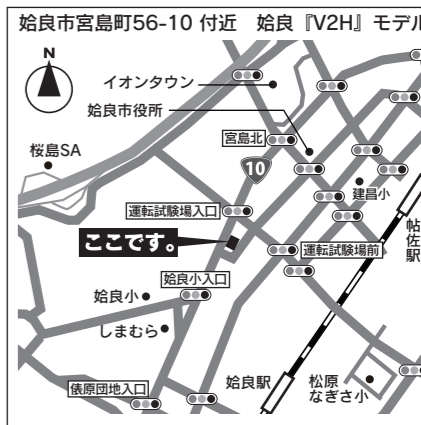


始良『H2V』展示場 5月30日(土)より公開!

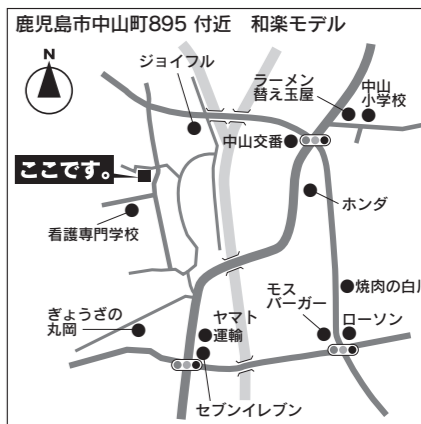
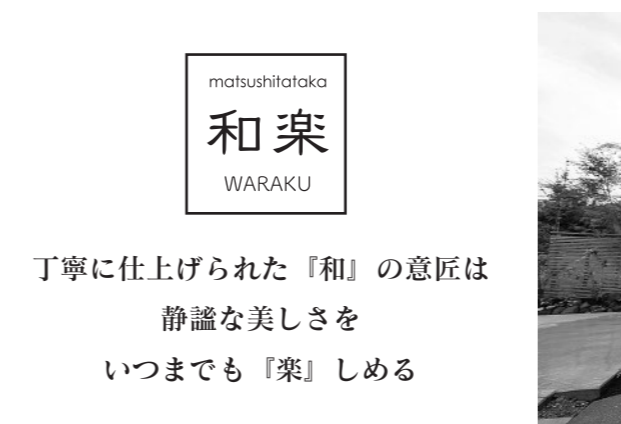


停電時、車から家へ電気を供給できる『V2H』システム搭載。感染症を提言できる循環空調システムと相乗効果のある設備。鹿児島に家族の日常と健康を守る家が完成しました。

2020年からは、自活エネルギー住宅の本格的なZEH(ゼッチ)の時代を迎えます。『V2H』住宅は、太陽光発電を軸に「自活エネルギー住宅」を実現。住宅とEV自動車、家庭用蓄電池の10倍以上の蓄電能を持つEV自動車が、停電時等の家庭用電源としても機能します。

松下建設がご提案する近未来型の自活エネルギー住宅を是非ご体感ください。

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」 和楽展示場 公開中!



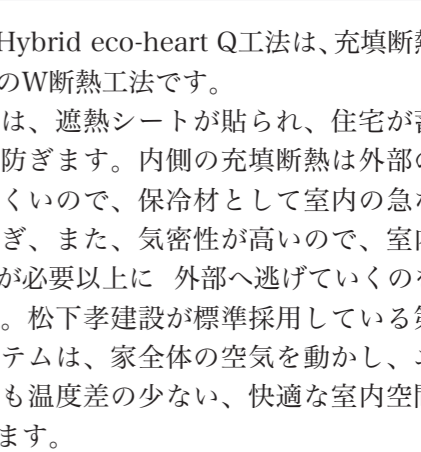
丁寧仕上げられた『和』の意匠は 静謐な美しさを いつまでも『楽』しめる

鹿児島市の気候に適した高气密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウスです。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。

高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。

ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下建設とは少し違う趣を感じてください。

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 販売受付中!



□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

ひこうき雲

消費増税特例(13年間の減税処置)がコロナウイルス拡大で、21年まで延長! 入居一年間猶予の駆け込み建築の募集に、巻き込まれないでください。

コロナ特例には、購入リスクがある!

コロナ禍による工事停滞で、入居期限の一年間の延長。

消費増税に伴う減税特例の入居期限(20年12月末)の一年間の延長で、これからプランを練っても、お得な消費増税に立脚し、お金の流れが目立つようになっていきました。この特例を活用するためには、注文住宅で本年9月末まで、分譲住宅なら本年11月末までの契約が必要で、時間的な余裕がありません。

もちろん「住宅購入の契約が既に済んでいる方や、工事が始まっている方」には十二分に、消費増税による住宅減税は、大きな恩恵があります。

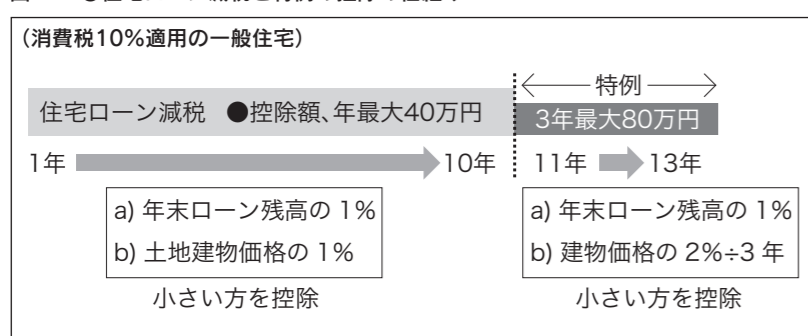
図1、住宅ローン減税は、毎年年末の支払い残高の1%等を10年間にわたって減税控除する仕組みですが、19年10月に消費増税対策として控除期間を10年から13年にばす特例期間でした。本来ならば、1年の入居期限の延期は、住宅購入希望者にと

図-1 ●消費増税のための減税特例の延長

2020年	9月末	注文住宅契約期限	対象者 ●所定期間満了契約可能者 ●コロナ禍で入居遅れ
	11月末	分譲・増改築、契約期限	
	12月末	延長前に入居期限	
延長			
2021年	12月末	新・入居期限	
2022年	3月15日	確定申告期限	

って、有利な条件になるはずですが、多くの専門家が今回の条件に対する駆け込みを危惧しているのは、図1の消費増税による13年間の控除の仕組みにも理由があるからです。

図-2 ●住宅ローン減税と特例の控除の仕組み



11〜13年目は残高の1%と「建物価格×2%÷3」を比較して低い方が控除されます。消費税が8%から10%になった事、消費税除対応が本来の目的であるため、

図-3 ●特例なしで、金利や建物価格による損益シミュレーション

[35年固定型金利で400万円を借りる場合※]

	A・特例あり	B・特例なし	C・特例なし
金利1.5%	金利1.5%	金利1.5%	金利1.3%
建物価格2500万円	建物価格2450万円	建物価格2500万円	建物価格2500万円
ローン減税総額	400万円	345万円	348万円
毎月返済額	12.2万円	12.1万円	11.9万円
実質負担総額	4744万円	4734万円	4633万円

(注)※Bは3950万円。実質負担総額は総返済額-ローン減税額。数値は概算。■は最も有利なケース。

消費増税が必要ない土地をのぞいて建物価格の2%増税分を3年間で返済する形になっていきます。残高が相当少ない人などをのぞけば、11年〜13年目は、「建物価格×2%÷3」が適用され、10

年目までより控除価格が減る人の方が多くなります。特例を得る事にこだわって住宅価格や住宅ローン金利の吟味などが甘くなるとかえって損する事の方が多くなる場合も考えられるからです。いま、シンブルに考えてみてもコロナ禍の今後の景気が、すぐに回復するとはとても考えられません。明日のことは予測できませんが、駆け込み契約の必要は、全くないように感じられます。

図3、特例が適用されて13年間の控除がある場合(A)と控除は10年のみでも建物価格が2%下落した場合(B)、同じく10年間控除で金利が0.2%低下した場合(C)を比較した場合、ローンの実質負担総額を試算すると、最も有利なのは(C)になります。その次が(B)という結果になります。特例の恩恵はないものの利息総額が少なくなる効果が大きいのです。現在の金利動向は、長期固定型を中心に一部上昇しているものもありません。景気の刺激策で、景気刺激策で最も多いのは、住宅着工の刺激策で、融資を受ける時期によって0.2%前後の金利差はさ

今回の特例を受けられる方は、資金贈与に注意。今回の特例を受けて建築される方は、親などから贈与された住宅取得資金が最大1500万円まで非課税になる特例と併用している場合、確定申告では住宅の取得価格から贈与税を引いた額を計算し、差し引き後の額とローン残高を比べて小さい額が適用になります。20年までの所定期間までに契約し、21年中に入居する方は、減税1年目にする確定申告の手続きが22年にずれ込むことになるので、契約から申告の期間が2年近くになるケースもあり、「売買契約書」や必要書類の紛失に気をつけ、必要書類を纏めて保管しておく必要があります。先に申し上げたように、景気浮揚対策として真っ先にあげられるのは、住宅の取得です。目先では、損をしたと感ずることも長期的に考えれば、かえって得になることもあり、その逆もありです。松下建設では、常にお客様の立場で、最も有利な条件をご提示できるように努力しております。住宅建築で最もお施主様に貢献できることは、高性能住宅をお建てすることです。健康面でも暖冷房経費でも、すべての負荷を最小限にするためには住宅の高性能化が不可欠です。コロナ禍の中で、最新式の「空気清浄器付循環空調」展示場が「始良市宮島町」にオープンしましたので、是非、ご見学賜りますようお願い致します。