

ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー 2013・スペックの展示場

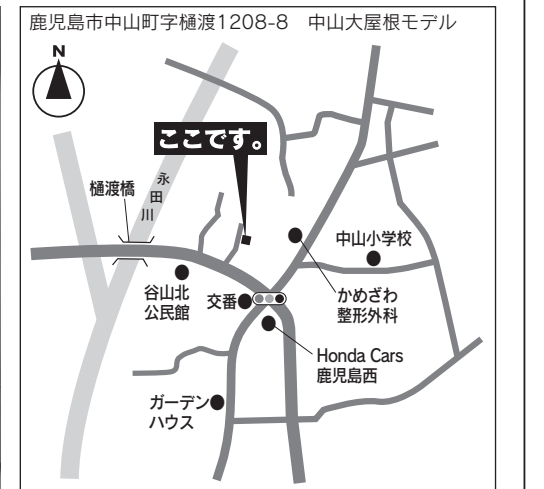
新 川内新展示場7月19日オープン!!



いよいよ川内新展示場がオープンの運びとなりました。本展示場は【ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー2013】大賞受賞のスペック通りに造った展示場です。エアコン一台程度で冬も夏も快適な暖冷房を可能とした省エネルギー、超高性能住宅です。夏は爽やかな風を冬は太陽光を活用するパッシブハウスの条件を取り入れた、鹿児島県に相応しい期間蒸暑地域対応型住宅として、全国的に評価された工法です。みなさまの感覚でこの住宅のシンプルな高性能を体感して下さい。

平屋感覚の中山展示場 公開中!

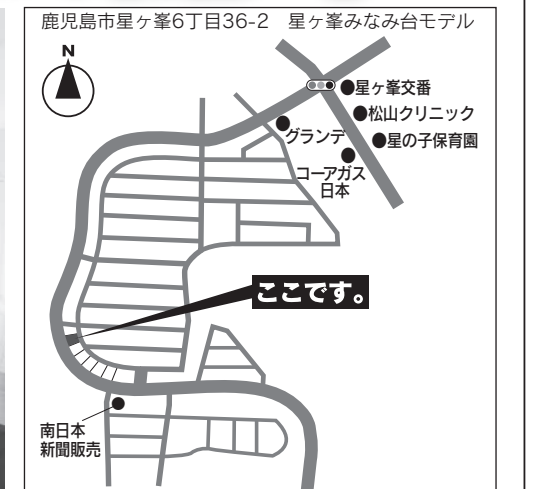
鹿児島における家づくりへのこだわりから生まれた住まい。



自立循環型「プラス・エネルギー・ハウス」展示場公開中!

【展示終了に伴い・星ヶ峯展示場を特別価格で販売致します。ご購入ご希望の方はご連絡下さい。】

星ヶ峯展示場 公開中!



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!

□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

待ったなしの環境問題から、もう一度住宅性能を問い直す時代に。消費税の10%へのアップと共に相続税が来年1月1日から大幅アップ!

市街化地域や商業地域なら「併用住宅」がお勧め。

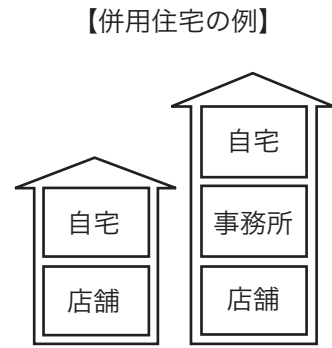
もしも現在の住宅が商業地域や市街化地域等の立地条件の良い場所に有る場合は「併用住宅」も選択肢に入れて下さい。

併用住宅とは、住居部分と業務部分が併存し、ハッキリと区分されていない住宅のことです。ご自分の事業の為に店舗や事務所として活用したり、店舗や家賃収入の収益分を住宅ローン返済に充てる事が出来、新居と共に新たな収益源を確保することも可能になります。

この様に、いま収益を生み出す資産として住宅の取得を検討する方が増えています。例えば3階建て住宅を建て、最上階を自分の住宅とし1・2階部分は店舗や事務所として貸して収益を得、将来はこの部分のリフォームを行って、二世帯との二世帯住宅にすることを視野に置いて「併用住宅」を建て

子世帯との同居には、まだ時間がある場合、その間に立地を利用し建築資金を回収してしまおうという合理的な考え方もあります。

住宅や宅地は固定資産税や都市計画税など継続的にコストが掛かりますが「併用住宅」の場合は、固定資産税や相続税などの軽減措置があるなど税制面でもメリットがあります。また、併用部分に関するローン利息や建物・設備の減価償却費、賃貸の募集などにかかる経費などが計上でき税務上でも有利になります。



二世帯住宅なら「小規模宅地等の特例」の活用。

2015年1月1日からの相続税の増税対策として、都市部を中心に土地の評価額が高くなる場合も「二世帯住宅」の建築が有利になります。二世帯住宅を建てて親と同居している場合、一定の条件を満たせば相続時の不動産資産の評価額を8割まで圧縮することが可能です。

昨年度の税制改正で自宅土地の評価額が8割減額できる対象面積の上限が「240平米まで」から「330平米まで」に大幅に引き上げられます。この「小規模宅地等の特例」は、相続人と被相続人の同居が前提で、改正によって親子の居

但し「併用住宅」にする場合は、立地の条件を見極めたり、店舗や事務所として賃貸できるかどうか、リスクの見極めが必要ですが、計画性と目的を明確にすることが重要で借り手が無ければ計画倒れに成ります。

住スペースが建物内で繋がっている必要が無く、多様な二世帯住宅が造りやすくなっています。但しこの特例は、相続開始前3年以内の贈与により取得した住宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した住宅地等については適用を受けることは出来ません。「小規模宅地」等の特例については、重要な問題です。詳しくは、重要な問題だと思えます。今回は相続税対策としてこの様な特例が有ることを認識しておいて下さい。

低炭素住宅とは、二酸化炭素の排出量の少ない住宅で断熱・気密性に優れ、結露を発生させない防露性と空調や照明、給湯設備にも効率的な利用の配慮がなされた住宅です。基準が認められた「認定低炭素住宅」は税制・融資に関する特別措置が受けられます。住宅ローン減税では10年間の最大控除額が一般住宅に比較す



【認定低炭素住宅】条件とメリット

必須条件	●外皮平均熱貫流率 ≤ 基準値	●平均日射熱取得率 ≤ 基準値	●1次エネルギー消費量 ≤ 基準値
【税制優遇】	●住宅ローン減税最大控除引き上げ	●フラット35 S金利 Aプラン適用	●【融資優遇】
居住時期	最大控除額(10年間)	2014年4月～17年12月	500万円 (一般400万円)
●登録免許税率引き上げ	●【容積率緩和】	●低炭素化設備の床面積不参入	

ると100万円以上乗せられます。登録免許税の税率も引き下げられ、「フラット35」S(金利Aプラン)の適用となるので借り入れ当初の10年間は、金利が「フラット35」よりも0.3%も引き下げられます。

暮らしの価値を高める「スマート・ハウス」

新築するならば価値のある住宅を建てるべきです。太陽光発電や家庭用燃料電池(エネファーム)、蓄電池等の創エネ設備や家庭の電力使用を管理するシステムで管理し、電力会社からの電力のみならず、災害にも強い住宅を「スマート・ハウス」といいます。

将来的には地域のエネルギーマネージメントシステムと結合し新しいエネルギー社会が構築されます。この場合、最も重要なのは現状の設備の搭載ではなく、その時に求められる設備を受け入れる柔軟な拡張性です。松下建設の住宅は全てこの設備機器を受け入れる柔軟性を備えた、住宅そのものが高性能な省エネルギー住宅です。

赤トシボ

▼まだ梅雨の明け切らない憂鬱な気候が続いていますが、季節は確実に真夏の暑さです。心配された大型台風も鹿児島にはさしたる被害を与えず通り過ぎていきました。仙巖園では毎年恒例の「変わり咲き朝顔展」が7月12日～27日まで開催されています。珍しい変わり咲き朝顔を含む56種類、約千鉢の朝顔が迎えてくれます。

朝顔の花言葉は「愛情」。

「愛情・愛情」の絆・愛情の絆・結実の絆・明日もさやかに・はかない恋・というものです。

朝顔は、古典園芸植物の代表格で遣唐使が中国から葉と持ってきたものが栽培され、江戸時代に盛んに育種、改良されて我が国で独自の発展を遂げた古典園芸植物です。

▼今回は「併用住宅」と「小規模宅地等の特例」(認定低炭素住宅)についての税制と融資の優遇についてお知らせ致しました。「小規模宅地等の特例」については、紙面の都合で改めてお知らせしますが、将来の相続問題を解消する方法として、親との二世帯住宅や親の事業の継承で、相続税評価額が大幅に変わります。面積上限も240平米から330平米に変わります。市街化地域や商業地域で「最大面積で評価額1億の場合2182万円」の差、という大きな差になります。詳しくは松下建設にお気軽にご相談ください。お待ちしております。

