

今なら、まだ間に合います！9月30日迄の契約で来年度も消費税5%で家が建ちます。

「ゼロ・エネルギー・ハウス」を超えた 究極の「プラス・エネルギー・ハウス」



大手なら決して見せたくない住宅構造を大公開、住宅性能の重要箇所の全てをご説明致します。
家造りに失敗しないためにも是非、ご見学の上、これからの家造りの参考にしてください。

「プラス・エネルギー・ハウス」とは、売電で住宅資金を稼ぎ出してくれる究極の高性能住宅です。

【ハイブリッド・エコ・ハートQ】の家 構造現場見学会

■日時：
7月 **6日** (土) AM10:00
~PM5:00

■場所：熊本市東区水源2丁目104番地

10月に 完成見学会を予定しています。

6月にお引き渡しした「プラス・エネルギー・ハウス」



太陽光発電 24kW搭載 (売電専用)



見学会会場

当日はのぼりを目印にお越し下さい

特定建設業・一級建築士事務所 建設業許可 熊本県知事(特-23)第8903号

シコウホーム  株式会社 **史幸工務店**

〒861-8401 熊本市東区戸島7丁目25-2 FAX:096-389-1207

お問い合わせ **TEL 096-389-1200**

ウェブサイト <http://www.shikou-k.co.jp>

Eメール info@shikou-k.co.jp

消費税5%で住宅が建てられるのは9月30日契約まで!

住宅に関する税金は、印紙税、不動産取得税、固定資産税、登録免許税、そして消費税がありますが、印紙税と消費税を除いて「認定低炭素住宅」と「認定長期優良住宅」に対して特別控除や軽減措置が設けられています。史幸工務店はそのどちらにも対応が可能です。

これから家を建てるならいつがベストですか? 「もちろん、今でしょう!」

■現行5%適用は軽減措置の適用で9月末契約完了まで適用可能。

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%・10%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す。現在の処、与党は50歳以上で現金で住宅購入の方の控除、住宅ローンの場合、年収600万円以下の方に、消費税増税分の全額ではなく収入に応じた数十万円の定額給付となっています。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。

登録免許税の特例税率の2年延長

所有権の保存登記 本則0.4%⇒軽減税率0.15%

抵当権の設定登記 本則0.4%⇒軽減税率0.10%

■「認定低炭素住宅」「認定長期優良住宅」の税制優遇。

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」の優遇措置も有ります。シコウホームでは、いずれの場合も対応が可能ですから住宅建築をお考えの方は、税制面で優遇される高性能住宅をお建ていただくようお勧め致します。

■家を建てるなら消費税5%適用の範囲で建てるのがベスト!

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。若年で借入額に余裕がない場合も住宅の外皮性能（断熱性能）と耐震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。

■住宅の新築・取得に関しては金利差も考えに入れておく。

下表は長期固定金利型の住宅ローン【フラット35】（住宅金融支援機構）の活用を前提に一定条件の下で試算した返済額の例です。金利差の0.1%や0.2%程度の差は月々の返済額ではあまり大したことはないように感じられますが、総返済額になるとその差は、かなり大きなものになります。例えば3千万円借り入れた場合0.1%の金利差でも総返済額では、55万~58万円の差になります。この差は、価格2千万円の住宅を取得した場合、消費税額が5%から8%に引き上げられたのと同じくらいの差になってしまいます。

無理だと諦める前にもう一度考えてみてください。若いからこそ出来る選択もあります!

■わずかな金利差でも総返済額には大きな差。

現在のアパート代+αで20~30代でも立派な家が建ちます。全額借り入れも可能です、是非ご相談下さい。更に住宅性能による優遇もありますから、資金がないと諦める前に是非、シコウホームにご相談ください。

| 借入額 借入金利 | 1000万円 | | 1500万円 | | 2000万円 | | 2500万円 | | 3000万円 | |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 毎月返済額 | 総返済額 |
| 2.0% | 3.7万円 | 1331万円 | 5.6万円 | 1996万円 | 7.4万円 | 2662万円 | 9.3万円 | 3327万円 | 11.1万円 | 3992万円 |
| 2.1% | 3.8万円 | 1349万円 | 5.7万円 | 2024万円 | 7.5万円 | 2698万円 | 9.4万円 | 3372万円 | 11.3万円 | 4047万円 |
| 2.2% | 3.8万円 | 1367万円 | 5.7万円 | 2051万円 | 7.6万円 | 2734万円 | 9.5万円 | 3418万円 | 11.4万円 | 4101万円 |
| 2.3% | 3.9万円 | 1386万円 | 5.8万円 | 2078万円 | 7.7万円 | 2771万円 | 9.7万円 | 3464万円 | 11.6万円 | 4156万円 |
| 2.4% | 3.9万円 | 1404万円 | 5.9万円 | 2106万円 | 7.8万円 | 2808万円 | 9.8万円 | 3510万円 | 11.7万円 | 4212万円 |
| 2.5% | 4万円 | 1423万円 | 6万円 | 2134万円 | 8万円 | 2845万円 | 9.9万円 | 3557万円 | 11.9万円 | 4268万円 |
| 2.6% | 4.1万円 | 1442万円 | 6.1万円 | 2162万円 | 8.1万円 | 2883万円 | 10.1万円 | 3604万円 | 12.1万円 | 4324万円 |
| 2.7% | 4.1万円 | 1461万円 | 6.1万円 | 2191万円 | 8.2万円 | 2921万円 | 10.2万円 | 3651万円 | 12.2万円 | 4381万円 |
| 2.8% | 4.2万円 | 1480万円 | 6.2万円 | 2219万円 | 8.3万円 | 2959万円 | 10.3万円 | 3699万円 | 12.4万円 | 4438万円 |
| 2.9% | 4.2万円 | 1499万円 | 6.3万円 | 2248万円 | 8.4万円 | 2997万円 | 10.5万円 | 3747万円 | 12.5万円 | 4496万円 |

*「借入期間30年」「元利均等返済」「ボーナス返済なし」の条件で、住宅金融支援機構がホームページ上で提供する長期固定金利型の住宅ローン【フラット35】のローンシミュレーションを用いて試算(日経新聞13・2/15)【フラット35】の現在の貸し出し金利についてはシコウホームにお問い合わせください。住宅性能によっても金利が大きく異なります。

リフォームも承っております。土地情報もおたずね下さい。

- ◎外壁の張替・塗装
- ◎屋根の葺替え・塗替え
- ◎水廻りの改装
- ◎クロスの張替
- ◎畳の表替え
- ◎カーポート
- ◎増改築
- ◎手すり取付 etc



■住まいの事なら何でもシコウホームにご相談下さい。

診断・お見積もりは無料です!