

いよいよ来月！消費増税

持続可能な社会を
考えます！

おかげさまで会社設立から28年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとり、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2014年3月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パピルス
株式会社円昭



さて、いよいよ来月より消費税が5%から8%へと引き上げになります。消費税6.3%、地方消費税1.7%の合計で8%となるのです。いま、増税前の駆け込みで様々なものが売られています。ここで、不動産や不動産取引にかかる消費税についておさらいしておきましょう。消費税法上、土地等の譲渡は非課税取引、建物の譲渡は課税取引とされています。よって、土地と建物をセットで買う場合は、購入代金は土地代金と建物代金に分けられ、建物価格にのみ消費税が課税され

（マンション敷地内の管理組合が管理する駐車場等は除く）
ただし、個人間で売買される中古住宅や中古マンションの取引は消費にはあたりませんので課税されません。土地を貸すときは、貸付け期間が2ヶ月に満たない一時的な貸付けや、フェンス・コンクリート敷きのある駐車場の使用料、建物、テニスコート等の施設の利用に伴う貸し付けは課税されません。また、賃貸住宅の家賃については非課税ですが、住宅の家賃でも1ヶ月未満の貸し付けや、別荘の家賃については課税の対象になります。なお、事務所、店舗等の貸付けについては課税の対象になります。

購入時にかかる諸経費にも課税されるものもそうで無いものがありま

次に、消費税が課税される時期と不動産の関係をみていきましょう。注文住宅等の請負契約を昨年9月までに締結した場合、引き渡しを改正後（2014年4月1日以降）であっても旧税率が適用されます。また、新築分譲住宅などは売買契約に基づきま

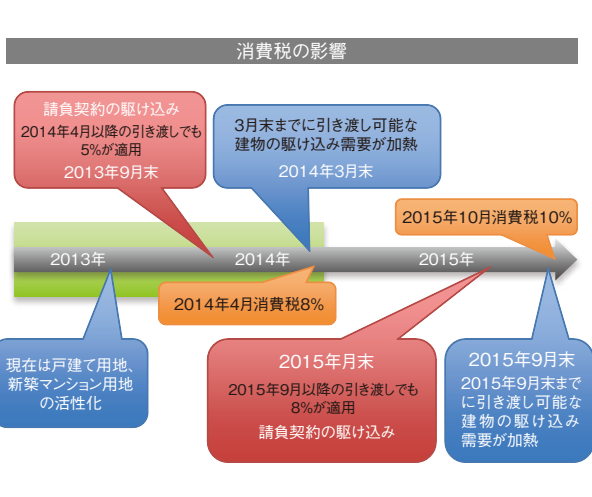
拡充も行います。住宅ローン控除の適用期限を平成29年末まで延長したうえで、平成26年4月から平成29年末までの措置として引き上げ後の消費税率が適用される場合に限り、所得税からの最大控除額が200万円から400万円に拡充されるとともに、住民税からの控除も拡充されます。（住民税からの控除上限の拡充は、住宅取得者の約5割を占める年収600万円以下の所得層の負担軽減となる）大きな買い物である住宅については、焦って住宅を判断しなくても、うまく行けば3%の上昇分を十分に

吸収できるメリットがあります。また、昨今の低金利も追い風になっています。しかし、時間がたてば、その先には10%（平成27年10月）への増税が待っています。これはまだ決まったわけではありませんが、いずれ上昇することは間違いありません。さて、住宅は急いで建てたり、買ったたり、リフォームしたりした方が良いでしょう。それとも様子を見ながらじっくり考えた方が良いでしょう。急いだほうが良いと言う考え方の背景にあるのは、建設費等の高騰があります。鋼材やコンクリートも軒並み高くなりました。東日本大震災の影響や一部の都市部の建築需要で建設業に従事する職人の人手不足も顕著になり、人件費はかなり上昇しています。建築費は駆け込み需要、建設資材・人件費の高騰により、一年前の1.2割上昇していると言われています。一方で、これらの状況が落ち着くにはしばらく時間がかかるとの見方もあります。ただ消費税が増税されるからと言って急ぐだけではなく、じっくり周りの状況や時期を考えて購入をするという考え方も間違っていないようです。今後の不動産を取り巻くマーケットは少子高齢化、都市と郊外などの二極化の影響を大きく受けま

消費税が課税されるもの	消費税が課税されないもの
建物売買代金・リフォーム代金 (個人から譲受ける建物は課税されません)	土地売買代金 契約時の印紙税
土地の造成・整地費用 登記時の司法書士への手数料 ローン事務手数料	登記時の登録免許税 火災保険・地震保険料 ローンの保証会社への保証料 団体生命保険の保険料 不動産取得税
不動産業者への仲介手数料	固定資産税・都市計画税

すので、整理してみま

消費と定義づけられるモノには消費税がかかりません。駐車場も住宅と一体となっている場合を除いては課税されま



なっているようです。

不動産の



木材利用ポイント申請期間延長 「木材の良さを知る」(林野庁)

2013年度補正予算の成立により、林野庁の「木材利用ポイント事業」の延長が決まりました。今年の9月末日までの工事着手の木造住宅の新築・増築又は購入、内装・外装木質化工事(スギ、ヒノキ、カラマツ等の対象木材を過半使用するものなど)

木材利用ポイント事業は、地域材の適切な利用により、森林の適正な整備・保全、地球温暖化防止及び循環型社会の形成に貢献し、農山漁村地域の振興に資することを目的としています。スギ、ヒノキ、カラマツ等を活用した木造住宅の新築等、内装・外装の木質化工事、木材製品及び木質ペレットストーブ・薪ストーブの購入の際に、木材利用ポイントを付与し、地域の農林水産品等と交換できる事業です。詳しくは林野庁のホームページを確認してください。

<http://mokuzai-points.jp>

☆地域木材活用の色々な魅力って？

スギやヒノキ、カラマツなどの地域材を利用した木造住宅は、一般的な鉄筋コンクリート造などに比べ、いろいろな良い影響があることが研究結果からわかっています。香りや、湿度はもちろん、暖かさや柔軟性に富んでいることなど、機能面でも優れていることがあげられます。(図参照)

☆木のぬくもりが生活を豊かに

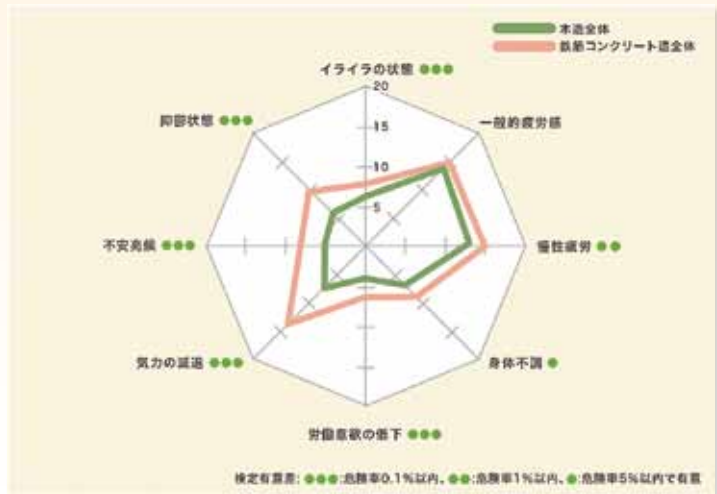
鉄筋コンクリート造の建物に比べて木造の建物は、8つの心への影響を調査した結果でいずれの項目においても優れた結果をもたらしています。長くすくすく家だからこそ、見た目の機能だけではない心理的影響も感じたいところですね。

☆木材は日本の気候にも適しています。

四季を持つ日本は、夏前の「梅雨」など「湿度が高い時期」もあれば、「冬」の太平洋側などは「乾燥する時期」もあります。木材には、周辺の湿度に応じて湿気を吸ったり吐いたりする「調湿作用」というものがあり四季を通して変化する「湿度」に柔軟に対応します。また木材は、金属に比べて「熱伝導率」が低いため、冬の季節などは室内が暖かく感じられる作用もあります。

☆カラダに優しい&リラックス効果

木材は、細かい組織が折り重なって作られている構造で柔軟性に富んでいることから、クッションのようになっています。このため木造住宅は、鉄筋コンクリート造の住宅に比べカラダへの負荷が軽減します。また、木は、心地よい香りによる「リフレッシュ効果」や「鎮静効果」をもつほか、「抗菌作用」「消臭作用」などを持っていると言われています。



(資料:財団法人日本木材総合情報センター「木造校舎が生徒の健康面に与える影響-木材利用推進マニュアル」より作成)

コラム

潜熱蓄熱材(せんねつちくねつざい)

潜熱とは、物質が変化するときに必要なとされる熱エネルギーの総量です。通常は融解に伴う融解熱と、蒸発に伴う蒸発熱、気化熱をいいます。物質が個体から液体、もしくは液体から気体に相転移するときには吸熱が起こり、逆の相転移のときには発熱が起こります。水分子が水面から大気中へと蒸発する場合、水分子は相転移して気体となりますが、この際吸熱が起こります。その結果水面に接する大気は周囲の大気よりも低温となって多くの水蒸気を含みます。水を水蒸気に変化させるためにはエネルギーが必要であるため、液体の水はそこから蒸発する水蒸気によって熱エネルギーを奪われている、つまり熱を吸収しているのです。逆に水蒸気が水や氷に変化するときには、水蒸気を持っているエネルギーが顕熱として凝縮や凝固が起きる表面で放出されます。このような化学的な作用を利用した蓄熱材を潜熱蓄熱材といい、住宅への利用が検討されています。

お勧めの一冊

君に友達はいらぬ

著者:瀧本哲史 出版社:講談社 価格:1,785円(税込)
グローバル化した市場で、世界レベルの競争が起きています。「グローバル資本主義」と言われるものです。より良いものをより安く手に入れるために経済活動は進化し続けているのです。そして、世界がひとつの市場になるベクトルにあります。著者は、この世の中を生きてゆくの何が必要なのかを解いています。表紙は黒澤明監督の七人の侍、「君に友達はいらぬ」と言うタイトルもインパクトがあります。この表紙とタイトルには深い意味があります。黒沢映画は世界的に有名な映画監督、スティーブンスピルバーグ、ジョージ・ルーカス、フランシス・コッポラ等、世界的に有名な映画監督にも大きな影響を与えました。まさに映画界の神様の存在であり、神話的作品です。では、なぜこれほど素晴らしい映画ができたのか。スクリーンで観る「七人の侍」という奇跡の映画における七人の活躍、映画を制作した裏側で映画を大成功に導く制作チームのストーリー。いかにしてチームが成功するかを分析し、チームとしての仲間がどうあるべきかを様々な事例をもって分析しています。馴れ合いの仲良しグループでは今の社会で成功することはありません。成功するチームアプローチとはどんなものか。仲間作りの方法はどうか。それらを様々な角度から検証しています。東京大学生協で売り上げナンバーワンというのも理解できる一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1 エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2 省エネ製品を選択しよう
- Challenge3 自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4 ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5 CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6 地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭
〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL:052-841-2701
FAX:052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>