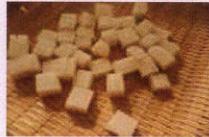


つぼや 流

1 お餅を小さく切って、風通しのいいところに1日～2日干します。



2 餅にひびが入るくらい乾いたら、180度の油できつね色になるまで揚げます。あげたらすぐに塩をふります。



3 ホワイトチョコレートを耐熱容器に入れ、電子レンジ600wで1分加熱します。溶かしたチョコレートにきな粉を混ぜます。



4 抹茶チョコレートも同様にレンジで加熱し、溶けたら抹茶を混ぜ合わせます。



5 2の半分をきな粉チョコレートに、残りを抹茶チョコレートに入れて全体に絡まるように混ぜ合わせます。



6 それぞれパットに広げて、チョコレートが固まったら完成。



癒しの家ギャラリー みんなで作ろうプロの味！ 手作りケーキ教室

2月 26日(水)13時30分～

ケーキ・ハーブティー代: 1,000円

定員: 5名様(残りわずか！！お早目にお申し込み下さい)

2月17日(月)までにご予約をお願いします。

※当日参加される方は、エプロンと三角巾をご持参下さい。

詳細は先月号つぼや流vol.42の裏面に記載しています。



安らぎと時の流れを楽しむ癒しの空間



弊社1階ギャラリーにモダンダイニングがオープンしました。

家族で過ごす一時を大切に、より充実した日々を想像した空間です。

毎日の生活に潤いを与え、ゆったり、のんびりした日々を過ごしてみませんか。

ぜひ一度、お気軽にお立ち寄りください。

2/22(土)23(日)にイベントを開催! 詳しくは別紙案内をご覧下さい。

○お問い合わせは

弊社モダンダイニングルーム OPEN



先日のモダンダイニングのイベントでカワハギの皮から剥がしてさばき、お鍋にして食べました♪ 子供さんも上手に出来ていましたよ☆

〒767-0001 香川県三豊市高瀬町上高瀬4-1

Tel 0875-74-3881 FAX 0875-74-3882

<http://www.tsuboya.jp/>



一級建築士事務所香川県知事登録第1325号
香川県知事許可(特-25)第1181号

木曾・東濃檜造りの家

壺谷建設株式会社

きな粉と抹茶のチョコおかき

おかきにチョコレートをコーティングして、塩味とチョコレートの甘さがちょうどいい大人スイーツ。
バレンタインにもぴったりです。

材料 (2人分)

もち3個

揚げ油適量

塩小さじ1/4

明治ホワイトチョコレート20g

きな粉小さじ1

明治ホワイトチョコレート20g

抹茶パウダー小さじ1



余った
お餅を
アレンジ☆

消費税が上がる前に 買うべきか?

今年の
住宅市場を
知ろう!

2014年4月からいよいよ消費税が8%にアップします。税率が上がると住宅価格にどんな影響が出るのか。
上がる前に家を買うべきなのか。住宅を買う前に知っておきたい、消費税を取り巻く状況を整理してみましょう。

新築と中古で違うの?

条件により消費税がかかるもの

建物代	新築住宅	中古住宅	
	個人が売り主	企業が売り主	
○	×	○	
○	○	○	
○	○	○	

※仲介会社を通して買う場合はかかる

建物価格に消費税がかかるのは、売り主が不動産会社の場合だ。新築住宅は課税されるが、中古住宅の多くを占める個人売り主の物件は建物にも課税されない。つまり中古住宅の多くは、4月以降も税負担がほぼ変わらないのだ。

新築の物件数は増えるの?

2008年度	103万9214戸
2009年度	77万5277戸
2010年度	81万9020戸
2011年度	84万1246戸
2012年度	89万3002戸
2013年度	92万8800戸
2014年度	89万7000戸

住宅着工戸数の推移 ※国土交通省調べ (2013・2014年度は建設経済研究所の予測)

住宅着工戸数はリーマン・ショック後の2009年度に80万戸を割ったあと、徐々に回復。2013年度は消費税増税前の駆け込み需要もあり、5年ぶりに90万戸を超える見込みだが、2014年度は反動でやや減少との見方もある。

課税されない中古を
選ぶ人が増えそう?

中古住宅は売り主が個人のケースが多く、その場合は住宅価格に消費税がかからない。4月以降も負担が変わらないため、人が買うときに中古住宅を選ぶ人が増えるとの見方もある。また4月以降は住宅の売れ行きが落ち、逆に価格が下がるという予測もある。ただし、どうなるかはよくわからない。たしかに、4月以降も負担が変わらないため、人が買うときに中古住宅を選ぶ人が増えるとの見方もある。また4月以降は住宅の売れ行きが落ち、逆に価格が下がるとい

うの予測もある。ただしそうなら、2014年は住宅価格を押し上げる要因も少なくないのだ。次ページで詳しく見てみよう。

大型減税と給付金で負担が軽くなるケースも

新築住宅の価格には建物分の消費税が含まれているため、税率引き上げで価格が上がるのではなく、金額が大きいので、影響も小さくなさそうだ。

だが、4月から8%の消費税が適用された住宅は、住宅ローン控除の最大控除額が2倍の400万円に拡充される。戻ってくる税金が増えるケースが多くなるだろう。加えて年収によつては「すまい給付金」がもらえる場合があるので、トータルの負担はむしろ下がるケースもあるのだ。

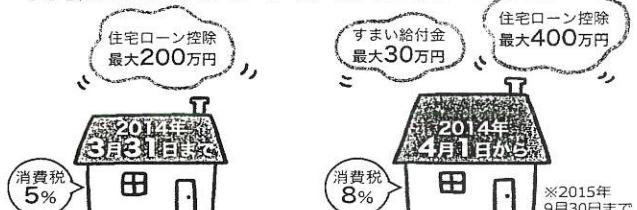
消費税は何にかかるの?

たとえば、2000万円の建物の場合



新築住宅の価格のうち、土地分には消費税がかからないが、建物分には課税される。仮に税抜きの建物価格が2000万円とすると、税率5%なら税込価格は2100万円だが、8%では60万円アップして2160万円となる。

増税後は高くなるだけ?



新築住宅の価格には消費税が含まれるから、税率がアップすると住宅価格もアップすると考えられる。だが、同時に大型減税である住宅ローン控除の最大控除額が増え、すまい給付金で現金がもらえるケースもある。

結局、負担は増える?減る?

年収
400万円
のケース

土地価格1000万円、建物税抜き価格1800万円の家を建てるケース
試算条件:自己資金300万円、借入金利2.0% (固定型)、返済期間35年
借入額2590万円 (消費税率5%時)、2644万円 (8%時)

	消費税5%	消費税8%	差し引き負担増
消費税額(建物分)	90万円	144万円	54万円
住宅ローン控除額※	▲135万円	▲162万円	▲27万円
すまい給付金	0円	▲30万円	▲30万円
トータル負担額	▲45万円	▲48万円	▲3万円

年収
600万円
のケース

土地価格1300万円、建物税抜き価格2000万円の家を建てるケース
試算条件:自己資金600万円、借入金利2.0% (固定型)、返済期間35年
借入額2800万円 (消費税率5%時)、2860万円 (8%時)

	消費税5%	消費税8%	差し引き負担増
消費税額(建物分)	100万円	160万円	60万円
住宅ローン控除額※	▲200万円	▲254万円	▲54万円
すまい給付金	0円	0円	0万円
トータル負担額	▲100万円	▲94万円	6万円

年収
800万円
のケース

土地価格1500万円、建物税抜き価格2500万円の家を建てるケース
試算条件:自己資金700万円、借入金利2.0% (固定型)、返済期間35年
借入額3425万円 (消費税率5%時)、3500万円 (8%時)

	消費税5%	消費税8%	差し引き負担増
消費税額(建物分)	125万円	200万円	75万円
住宅ローン控除額※	▲200万円	▲311万円	▲111万円
すまい給付金	0円	0円	0万円
トータル負担額	▲75万円	▲111万円	▲36万円

結局、4月から負担は増えるのか、減るのか。年収別に試算したのが上の表だ。年収400万円では住宅ローン控除の増額に加えてすまい給付金がもらえるので、消費税増税との差し引きでわずかに負担が減る。年収600万円では給付金の対象外となり、若干の負担増だ。だが、年収800万円では住宅ローン控除の増加分が大きく、負担も大きく軽減される。もちろん、この試算はあくまで一例であり、実際には借りる額や所得税の納税額などによって左右される。詳しく知りたい人はすまい給付金のホームページ (<http://sumai-kyufu.jp>) に公開されているシミュレーションサイトなどで試算してみよう。

※この記事は、日本経済新聞新春2014住宅広告特集より抜粋したものです。
※つばや流が必要ない方は、お手数ですが弊社までご連絡下さい。