

ECO Eco お役立ち情報 VOL.0049

消費税増税目前! 緊急速報

消費税が上がるとどれくらい損するの?!

消費税率を**2014年4月に8%、15年10月に10%**に引き上げるといふ法案が間もなく可決されるかもしれません。
新築を建てようか悩んでおられる皆さまに、**一体どのくらい損することになるのか**知識を蓄えていただき、よりスマートなジャッジができる判断材料にしていだければ幸いです。
以下の例を参考にしてみてください。

予算が約2,200万円でシミュレーション、**378万円の損?!** MAXスマハプラン参照

建物本体の予算が約2,200万円の場で考えてみましょう。
2012年現在は消費税率が5%なので、税抜だと約2,100万円
2015年に消費税率が10%になれば、税抜2,000万円クラスの家になります。
同じ予算でも、税率が5%変わると約100万円家の価値が変わるということです。
では、2012年中、消費税率5%のうちのようなプランの家を建てたいと計画したとします。

太陽光発電 10.92kW

(税抜) 2,100万円 月々 **6.7万円**
 (税込) 2,205万円 月々 **6.7万円**
 [月々のローン+光熱費] 月々 **3.7万円**



MAXスマハ標準装備

延施工面積: 39.45坪
延べ床面積: 37.2坪




では、2015年、消費税率10%になった時はどうなるのでしょうか?
予算は2,200万円、税抜2,000万円クラスの家になります。
左同様のプランの家を建てる場合、100万円分単純に下げるには、太陽光発電を2.7kWくらいあきらめることとなります。つまり、搭載量は10.92kW-2.7kW=8.22kWとなります。
【再生可能エネルギーの固定買取制度】がこの時どのようなになっているか分かりませんが、もし同内容のままだと考えて概算してみましょう。

※【再生可能エネルギーの固定買取制度】は、10kW未満搭載の場合、売電単価42円で10年間電力会社が買い取ってくれます。しかし、発電した全ての電力ではなく、使いきれずに余った分だけの買い取りです。

【年間(月間)売電予測額(1kW当たりの発電量を1,000kWhで概算)】
[8.22kW×1,000kWh-600kWh(共働き家族の場合)]×42円=320,040円

【日中太陽光発電でまかなう年間の予測価格】
600kWh(共働き家族の場合)×30円(予測支払い単価)=18,000円

【太陽光発電8.22kW搭載により受ける年間(月間)の恩恵】
320,040円+18,000円=338,040円分(28,170円)

【月々の支払い(住宅ローン+光熱費)】
[住宅ローン]67,000円+[支払い光熱費]8,100円-[太陽光発電による儲け]28,170円=**46,930円**

【太陽光発電10.92kWと8.22kWを搭載することで変わる20年間の光熱費】
[10.92kWの場合] 361,440円×20年=7,228,800円
[8.22kWの場合] 240,840円×10年+103,680円×10年=3,445,200円
※1~10年目までは売電単価42円、11~20年目は24円で概算

[20年間の光熱費差額] 7,228,800円-3,445,200円=**3,783,600円**

2012年7月1日から【再生可能エネルギーの固定買取制度】が始まり、大容量太陽光発電を搭載すると(10kW以上の場合)売電単価42円で20年間電力会社が買い取ってくれます。しかも、**発電した全ての電力を買い取ってくれます**。上記プランは10.92kWを搭載しており、概算すると

【年間(月間)売電予測額(1kW当たりの発電量を1,000kWhで概算)】
10.92kW×1,000kWh×42円=458,640円(月々約38,220円)

【月々の支払い(住宅ローン+光熱費)】
HEIGの家は高性能なので、光熱費概算は年間約97,200円(月々約8,100円)となります。
要するに、月々の支払い全般を考えると
[住宅ローン]67,000円+[支払い光熱費]8,100円-[太陽光発電による儲け]38,220円=**36,880円!**

結果を見て分かるように、消費税が10%になってから同プランの家を建てると
・約100万円相当損をする
・太陽光発電で受ける20年間の恩恵を比較すると、約370万円相当損をする

要するに100万円損をすることで、太陽光2.7kWに投資できず**370万円相当損をすること**になります。
建てる時期をちょっとだけ見誤ると、結果損することになりますので、【再生可能エネルギーの固定買取制度】が確定している今年度中に**スマートなマイホームを取得されることをオススメ**します!



※地域により販売価格が異なる場合があります。月々の支払額は、35年返済、金利1.25%で試算。金利変動及びお借入諸条件により異なりますので、あくまでも目安としての表記です。光熱費は、専用プログラムSMASH等による当社でのシミュレーション結果を元に算出しており、あくまでも全国平均の目安です。売電予測額は、太陽光発電の固定買取制度を活用し、概算で算出しており、日照条件等地域により異なりますので必ずしも売電金額を約束するものではありません。