

# タスキ

紙上  
アカデミー  
ライフプラン  
編

～未来へつなぐメッセージ～

## 消費税増税を控えた住宅購入 検討の際のポイントとは？

グローバルビジネスで、伝統の世界で、独自の価値を創出するニッポン。それはさまざまな分野で、次代へと受け継がれていきます。リレー走者のタスキのように、未来へつなぐメッセージ。今回は、人生最大の買い物であるマイホームをテーマに、買い時の見極めをどのように判断すればいいか、住宅ローン分野のスペシャリストにアドバイスをもらいました。



**予定通りなら  
来年4月から消費税が  
8%にアップ！**

消費税が平成26年に8%、翌27年には10%に増税されます。住宅を購入する場合も、土地を除く建物、家具・家電などの買い替え、引越など諸費用すべてに8%の消費税を適用。住宅購入を考えている方にとって、増税前の今が住宅購入のひとつの買い時といえます。

### 大切なのはライフプラン

一方で消費税増税にはかり目を奪われ、焦って購入を決めるのは考えものです。住宅購入は、ライフプランに添って考えるのが大前提だからです。両親の介護や子どもの成長、将来にわたる収入と支出の変化など先々を見据えたうえで、頭金など準備資金もあり、本当に住みたいと思う物件が



あつてはじめて購入に踏み切る環境が整ったといえます。その時は消費税だけでなく、他の要因も考慮して最適な買い時を見極めましょう。くれぐれも消費税増税ありきの衝動買いは慎んでください。

### 「価格」「金利」「税制」で買い時を見極めよう。

### 3つの税制と金利にも注目

消費税増税以外に気を付けたい税制上のポイントに「住宅ローン減税」と「住宅取得等資金の贈与税の非課税枠」があります。前者は住宅ローンの年末残高の1%、最大20万円まで所得税や住民税から10年間控除されていたのが、消費税増税後は最大40万円に。住宅ローンの借入額と所得によって、消費税増税後の購入の方が得になります。また、親などから資金援助を受ける場合にかかる贈与税の非課税枠も、平成24年度から段階的に縮小され、平成26年にはこの非課税特例も終了することになっているので注意が必要です。消費税も含めたこれらの税制は、住宅の買い時を見極める際に必ずチェックしてください。

一方、税制とともに重要なのが金利の動向です。仮に3000万円を35年ローン・2%の固定金利で借りた場合、0.1%金利が上がるとだけで約65万円、0.3%上がればなんと約196万円も返済額が増えるからです。

### 複数の専門家に相談しよう

住宅の買い時は、税制や金利によって大きく変わり、自己資金、親の援助、納税額、土地の有無など個人の状況でも異なります。個人で情報を収集し買い時を見極めるのは至難の業。まずは住宅ローンの専門家であるMP<sup>※1</sup>やお金全般の専門家であるFP<sup>※2</sup>に相談することをお勧めします。住宅見学会が開催されるローン相談会なども利用しながら、複数の専門家の意見を聞いたうえで、自分の環境に合った最適な購入プランを見つけてください。

**Profile**

エフピーエイト  
(ライフプラン向上委員会)  
代表  
**春田 孝二 氏**

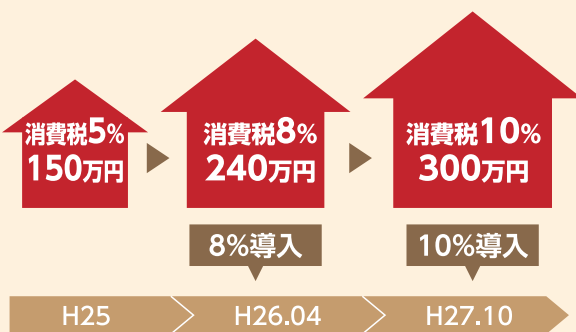
上級モーゲージプランナー  
(CMP)  
上級ファイナンシャル  
プランナー(CFP)  
宅地建物取引主任者

☎ <http://fp-8.com/> ☎ 052-932-1071

※1 MP：モーゲージプランナー ※2 FP：ファイナンシャルプランナー

### 3000万円の住宅購入の場合の消費税は？

消費税は平成26年4月1日から8%に、平成27年10月1日から10%にと段階的に引き上げられます。



※請負工事については、経過措置として税率引き上げ日の6ヵ月前までの契約について旧税率を適用するという特例が設けられています。  
※税制度の内容は2013年4月現在の情報であり、変更になる場合があります。

### 住まいの建て替え・リフォームも、 今が見極めどきです。

現在の持ち家を、子どもとの同居を機に二世帯住宅に建て替える。あるいは子どもが巣立って広くなりすぎた家を平屋に建て替えたいなど、歳を経るうちに変わるライフスタイルに合わせ、住まいのカタチも変える必要が生じてきます。

現在、住まいの建て替え・リフォームを検討中の方は、消費税の増税が建て替え時を決める契機となります。この場合も、請負工事は税率引き上げ日の6ヵ月前までの契約については旧税率を適用する特例が設けられています。