

特集

ライフプランにおける 不動産あれこれ

住宅の取得から相続までFPアドバイスのポイント



平成26年度
押さえておきたい
不動産トレンド

住宅ローンアドバイザー 山下利之

消費増税の影響は どうなるのか

ローン減税拡充などで 増税後の負担増を相殺

0万円（同5000万円）に引き上げられた。控除率1%、控除期間10年は改正前と変わらないので、10年間の最大控除額は200万円から400万円に倍増したことになる。

今年4月、消費増税の税率が5%から8%に引き上げられた。これを与える不動産取引への影響が大きいのはいうまでもない。しかし、住宅は住宅ローン減税の控除額拡充、すまい給付金制度が実施され、消費増税による負担増加分をほぼ相殺できるようになっている。

住宅ローン減税については、控除対象となる住宅ローン残高の上限額が従来の2000万円（認定住宅は3000万円）から400

この恩恵を大きく受けるのが、借入額3000万円以上のケースである。図表1にあるように、借入額3000万円だと、控除額は200万円から267・8万円、4000万円だと356・9万円に増える。これは多くの場合、消費増税による負担増加分を上回り、増税によってむしろ得するケースが多い。

しかし、1000万円〜2000万円といったように借入額が少なく、住宅ローン減税拡充の恩

恵を享受できない。そのため、図

表2にあるすまい給付金制度が創設された。税率8%時には最大30万円、税率10%時には最大50万円が給付され、消費増税による負担増加分をほぼ相殺できる仕組み

になっている。

住宅市場は比較的早く 回復軌道に入るといふ見方も

このため、借入額が多くなる高額マンションを中心にマンション

市場は好調が続いている。

ただ、注文住宅については、昨年9月までに建築請負契約を結べば、引渡しは今年4月以降になっても税率5%が適用される経過措置が実施され、9月末までにか

りの駆け込み需要があった。その反動から、受注件数がなかなか回復しないのである。

この注文住宅も、夏以降徐々に回復し、今年の年末からは再び増加に転じるのではないかと期待されている。消費増税が来年10月から10%に引き上げられることになっているためだ。この場合、前回同様に来年3月までに建築請負契約を結んでおけば、引渡しは10月以降にずれこんでも、税率8%で済むという経過措置が適用される。そのため、再び駆け込み需要が増加するとみられているのだ。

図表3をご覧くださいとわかるが、新設住宅着工戸数についてみると、2013年度は90万戸台後半で、2014年度は80万戸台後半という見方が強く、その後もほぼその水準で推移するのではないかとみられている。

人口の減少、少子高齢化が進行している現状では、リーマン・ショック以前の年間100万戸を回復するのは難しく、80万戸台後半

図表1 住宅ローン減税制度の新旧比較シート

	～2014年3月	2014年4月～2017年12月
対象となる借入額	2,000万円 (3,000万円)	4,000万円 (5,000万円)
控除率	年末ローン残高×1%	
控除期間	10年間	
年間控除額の上限	20万円 (30万円)	40万円 (50万円)
10年間の最大控除額	200万円 (300万円)	400万円 (500万円)
住民税からの控除上限額	9万7,500円/年	13万6,500円/年
借入額別の 10年間の 控除額の例	1,000万円	89.4万円 (89.4万円)
	2,000万円	178.6万円 (178.6万円)
	3,000万円	200万円 (267.8万円)
	4,000万円	200万円 (300万円)
	5,000万円	200万円 (300万円)

※カッコ内は長期優良住宅、低炭素住宅の認定を受けた場合
※10年間の控除額の例は金利2%、35年返済の場合
(資料：国土交通省「すまい給付金」ホームページ)

図表2 すまい給付金の概要

1. 消費税率が8%の場合

収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円

2. 消費税率が10%の場合

収入額の目安	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	10万円

(資料：国土交通省「すまい給付金」ホームページ)

図表3 シンクタンク13機関の新設住宅着工戸数の見通し

	2013年度	2014年度	2015年度
平均	98.9万戸	86.0万戸	86.3万戸
最大	102.0万戸	93.0万戸	91.0万戸
最小	96.4万戸	74.4万戸	81.0万戸

(資料：住宅金融支援機構「平成26年度における住宅市場動向について」)