

消費増税前

空前の低金利

今が買い時!



住宅購入は人生の三大出費のひとつ。買おうと決めるまでには、迷いや不安は尽きないものです。消費税の再増税について議論が高まるなか、金利は史上最低水準に。買い時といわれる今だからこそ、しっかり情報を確認して、人生計画のなかで我が家の買い時を見極めましょう。

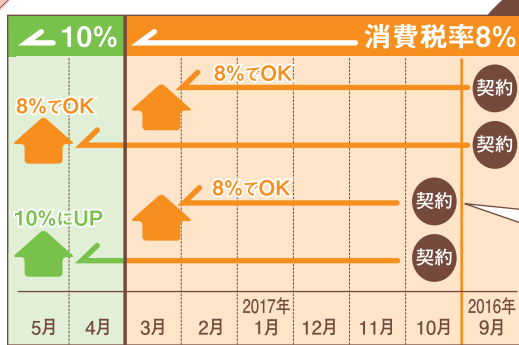
取材協力/東京ファイナンシャルプランナーズ高松 FP 岡本 朱美さん



家の住宅購入プラン

新築物件購入の場合
消費増税は?

来 年4月に予定されている消費税10%。現在、時期を見直すなどの声も上がっていますが、このまま実行された場合には、来年4月以降の住宅購入においては消費税はプラス2%となります。1年後というところでまだ時間があると考えられる人もいるかもしれませんが、家づくりは検討から竣工まで時間がかかるもの。実は今年9月までに契約を結んでおくことが確実に8%で購入できるポイントとなります。しっかりと把握しておきましょう。



金利による【総返済額の違い】

[35年返済(元利均等)の場合]

金利	総返済額
現在 1.25%	4,940万円
5年前 2.54%	6,041万円

※金額は千円以下切り捨て

マ イナス金利の影響を受けて、メガバンクの普通預金金利が0.001%へと軒並み引き下げになりました。一方で、金利の引き下げは、お金を借りるときにはメリットになります。全期間固定型の住宅ローン(フラット35)の金利が史上最低金利を更新しているほか、銀行の住宅

長期ローンの固定金利は
史上最低水準に

消費増税で変わる【負担額】

消費税率	負担額
10%	180万円
8%	144万円

住宅価格の消費税 (建物価格1800万円の場合)

※住宅価格は「建物価格」と「土地価格」の合算ですが、「土地価格」には消費税が課税されません

消費税率	負担額
10%	20万円
8%	16万円

家電・家具など消費税 (家電・照明器具・家具・インテリア 外構・エクステリア設備などの費用が200万円の場合)

消 費税がかかるのは建物価格だけではない。時期がずれて何十万円かプラスになるのは避けたいもの。施工が2017年4月以降にずれ込んでしまっても消費税は8%のままという経過措置を利用し、今年9月までに契約を交わしておくのが安心です。

また、消費税があるのと、家電や家具の購入費や外構費用などにも影響があります。入居後に購入・設置することを考えると早めの判断が吉。増税まで1年あるこの時期は、ライフプランをふまえたうえで住宅購入を考えるチャンスです。

増税の影響を避けるなら
早めの購入計画がカギ



その前に!
「わが家の買い時」はいつ?

まずはライフイベントを書きだしてみよう!

人生の3大資金といわれる「教育資金」「老後資金」「住宅資金」のなかでも、住宅は最大の買い物です。将来起こりうるライフイベントを考え、どれくらいかかるかを明確にするためにも、住宅ローンを支払う予定の年月分のライフイベント表を作成してみましょう。特にチェックしたいのは、「今後の世帯年収の推移」と「訪れるライフイベントと、かけるべき費用」「貯蓄のうち、住宅に回せそうな額」。これらを把握できれば、住宅にはどれくらいかけられるかが明確になっていきます。

住宅購入を決定づける3つのポイント

条件的には住宅購入に適した時期といえるこの時期。しかし例えば教育費が上昇するタイミング、リタイアまでの年数など、それぞれの家庭によって買うべき時は違うものです。また、頭金を準備できているかどうかでも買い時を見極めるポイントとなります。「金利や住宅ローン控除などのメリット」と「ライフプランから見ての最適なタイミング」「頭金の準備ができること」。この3つのポイントをしっかりと把握しておくことが、わが家の買い時を決める際には必要です。

【ライフイベント表の作成例】

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
年齢	夫 35	妻 36	長男 4	長女 0		
ライフイベント	住宅購入 (頭金500万円)	長男公立小学校入学 (20万円)	長女私立幼稚園入園 (60万円)	車買い替え (230万円)		

- 子どもがいる家庭の場合、教育方針を決めることで「いつから、どれくらい教育費が必要になるか」が把握できる
- 自動車の買い替えや大きな家族旅行の計画を立てることで、貯蓄の見通しが立てやすくなる
- 学費や介護費用を確保するための貯蓄計画が立てられる
- 定年退職など、収入が減るタイミングがいつなのかがわかる

返済可能金額から「買える額」を把握しよう

住宅ローンは数年間で終わるものではなく何十年もかけて返済していくもの。そのため、「借りられる額」ではなく「返せる額」であることが必須です。収入とライフイベントを考えながら、毎月この程度なら返せるという額を検討してみましょう。収入から住宅費以外の支出や教育費など将来に向けての貯蓄をひいてみると、住宅ローンを返せる額がわかります。住宅ローン以外に、住宅を購入したあとの税金や修繕費など考えておくのも大切です。

住宅ローン減税

10年間で最大400万の控除！
住宅購入で減税が可能に

住宅ローン減税とは、正式には「住宅借入金等特別控除」といい、年末時点の住宅ローン残高または住宅の取得対価のうちいずれか少ない額の1%を10年間にわたって所得税と住民税の一部から控除する制度です。2019年6月までに住宅を取得した場合には、年間最高40万円、10年間で最高400万円の控除が可能。まず、所得税から控除され、控除しきれない場合には住民税からも一部が控除されます。控除額はその人の所得税額と住民税額によって変わりますので、わが家の額はどれくらいになるかは事前にチェックしておきましょう。

【住宅ローン減税の内容】

入居時期	2014年4月～2019年6月 ※消費税率が8%または10%の場合
年末ローン残高上限	4000万円 (5000万円)
控除率	1%
各年の控除額上限	40万円 (50万円)
10年間の最大控除額	400万円 (500万円)

※()内は認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合※所得税が控除額よりも少なく、控除額全額を引ききれなかった場合は住民税から控除される。ただし、住民税からの控除限度額は消費税率が8%の場合13万6500円

住宅に関する 優遇制度

消費税増税を控えたこの時期は、控除や給付、贈与の特例など、住宅購入を考える層にとっては、プラスになることもたくさん。住宅購入で「得する」情報もしっかり把握したうえで、検討していきましょう。



FPの見極め Point **税金を控除されるのが「減税」。払っている以上は戻ってきません**

住宅ローン減税は、払うべき税金から控除額を差し引くという制度のため、所得税や住民税の額によって戻ってくる金額が変わります。また、住宅ローンの年末残高を基準にしているため、繰上げ返済などでローン残高を減らすと、当初予定していたよりも控除額が減る場合があります。

すまい給付金

消費税8%時は最大30万円給付
住宅購入による負担が軽減

すまい給付金は、消費税引き上げによる負担を緩和するための制度。消費税が5%から8%にあがる際の負担解消策としてできたもので、10%になったあとも2019年6月までは引き続き利用ができます。住宅ローンにより住宅を購入した人のうち収入が一定以下の人が対象で、消費税8%

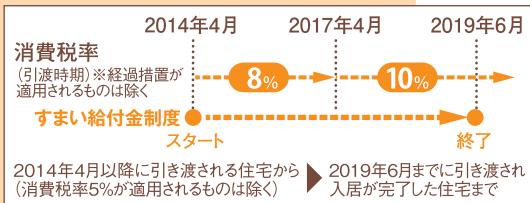
時には収入額510万円以下(目安)の人を対象に最大30万円が、消費税率10%時には収入額775万円以下(目安)の人を対象として最大50万円の給付があります。消費税引き上げによる負担の層ほど給付額が大きくなるため、わが家の場合はいつ取得するといくら給付されるのか確認を。

【給付額】

	収入額の目安	最大給付額
消費税8%	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
消費税10%	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

※すまい給付金ホームページの「すまい給付金シミュレーション」で確認してみましょう。http://sumai-kyufu.jp/simulation/

【実施期間】



FPの見極め Point **負担が大きくなる層ほど給付額が大きいのが特徴**

すまい給付金は、消費税引き上げによって負担の大きくなる層にその負担分を給付しようと生まれた制度。収入額によって給付される額は異なり、消費税8%の期間と消費税10%の期間でも異なります。10%になったあとはさらに給付金額は大きくなりますが、8%のうちに購入するほうが総額の負担は少なめ。注意して確認しましょう。

贈与税

父母・祖父母からの援助を
考えるなら贈与の特例を確認

さまざまな面で検討し、今年のうちに住宅購入するのがベスト。でも頭金が不足気味で…という人に知ってほしいのが「住宅取得等資金贈与の非課税特例」。住宅資金として、父母、または祖父母から子や孫への贈与をした場合、要件を満たせば一定額まで非課税になるという特例です。契約時期や注文住宅の場合の工事請負契約締結の時期(注文住宅等で半年前までに契約していた場合には、引き渡し税率改正後であっても旧税率が適用されます)、建物引き渡しの時期、贈与の時期などで、非課税限度額が細かく変わりますので、住宅購入を考え始めたら、早めに相談してみましょう。

FPの見極め Point **将来の相続対策にもなる特例制度は注目ポイント**

2015年の税制改正で、相続税の基礎控除額が引き下げられたことにより、それまでは相続税の対象でなかった人でも相続税を支払わなければならないという例が増えてきました。非課税の特例を使って贈与しておくことは将来の相続税対策にもなります。住宅購入を検討するにあたって相談してみるのもいいでしょう。

【贈与税非課税枠の限度額】

契約年	消費税8%で取得した場合		消費税10%で取得した場合	
	質の高い住宅	一般の住宅	質の高い住宅	一般の住宅
2016年1月～9月	1200万円	700万円	—	—
2016年10月～2017年9月	1200万円	700万円	3000万円	2500万円
2017年10月～2018年9月	1000万円	500万円	1500万円	1000万円
2018年10月～2019年6月	800万円	300万円	1200万円	700万円

「住宅取得等資金の贈与税の非課税措置」とは…
父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合、贈与を受けた年の翌年の3月15日までに「その住宅取得等資金を自己の居住のための家屋の新築または取得、増改築の対価として新築・取得・増改築をし、その家屋を同日までに居住したとき、またはその後遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合」には、一定金額まで贈与税非課税となります。

買おうと思ったら
必ずチェック!

ありがたう
ございます

FPの見極め Point **ライフイベントをふまえてしっかり買い時を検討するのが大切です!**

どんなに市場が買い時であっても、わが家にとって最適かどうかはそれぞれの状況で異なります。が、ライフイベントを書きだしたことで必要額がわかれば、対策を立てることが可能になります。収入については妻の働き方などで変わる場合もありますし、教育費についても国公立と私立では必要額が異なります。また贈与の特例を利用するのも手。前向きに検討していくために現状をしっかりと把握することが大切なのです。