住宅特集

増税後の最新住宅事情

住宅ジャーナリスト
山本　久美子

元リクルート「週刊住宅情報」「都心に住む」副編集長。All Aboutガイドのほか、住宅関連メディアへの執筆や講演などを行っている。著書に「中古マンション購入&リフォーム　得する選び方・改装術」（小学館）など。

4月1日から8%に上がった消費税。増税前の駆け込み消費が話題になったのは、記憶に新しいところだ。2015年1月からは相続税の増税が、10月からは消費税率10%への引き上げが予定されている。人生で最大の買い物といわれるマイホームについては、増税の影響も大きい。一方で、増税の軽減措置があり、一概に不利とはならないのが実態だ。増税後の今は、買い時、建て時ではないのか、増税に対抗する手だてはあるのか、考えてみよう。

消費税増税分は軽減措置で相殺可能

消費税の増税で、住宅を買ったり建てたりする場合、どのくらい負担が増えるのか。住宅に関する全てが課税対象となるわけではない。具体的に負担が増えるものとしては、次のようなものがある。

①住宅の建物価格（土地は非課税）※個人が売り主となる中古住宅などは課税対象外
②土地の造成・整地などの費用
③建物の建築工事やリフォーム工事などの請負工事費用
④不動産会社に支払う仲介手数料
⑤住宅取得に必要な諸費用の一部

中でも影響が大きいのは、住宅の建物に対する増税分だ。新築住宅の購入や注文住宅の建築、住宅のリフォームなどで、負担が大きく増えることになる。

しかし、増税の影響が大きいマイホームについては、それを軽減する措置がいくつか用意されている。その代表が「住宅ローン減税」の拡充と「すまい給付金」による現金給付だ。

住宅ローン減税とは一定の条件の下、住宅ローン残高の一定割合を10年間にわたり、所得税などから控除するもの。所得税だけで引ききれない場合は、翌年の住民税から一定額が控除される。消費税率が8%または10%の場合は、この一定割合が1%から2%に引き上げられるので、所得税の最大控除額がこれまでの200万円から400万円と2倍に増える。

なお、住宅ローン減税で控除されるのは所得税などの納税額が限度になる。そのため、年収が低いなどで納税額が少ない世帯や住宅ローンの借入額が少ない世帯などでは、控除額を拡充してもその恩恵を受けられないケースが生じる。それを補完する目的で創設されたのがすまい給付金だ。

すまい給付金は一定の条件に該当すれば、年収に応じて消費税率が8%では10万―30万円、10%では10万―50万円を給付するもの。年収には制限があり、政府の目安によると8%で510万円以下、10%で775万円以下が対象。ただし、実際の基準は都道府県民税の所得割額になる点に気をつけたい。

また、すまい給付金では住宅ローン減税の条件を満たすことに加え、第三者機関の検査を受けた住宅であるというハードルが加わる。さらに、リフォームについては工事費用100万円以上などの条件を満たせば住宅ローン減税の対象となるが、すまい給付金は住宅を建築したり、購入したりしたときに限られるなども注意点だ。

一方、定年間近などの理由で住宅ローンを利用しない人も少なくない。その場合、住宅ローン減税の恩恵は受けられないが、すまい給付金の対象になって増税分を軽減できる可能性がある。

住宅ローン減税の拡充

入居年	借入限度額	控除率 控除期間	最大控除額	住民税からの 控除上限額
～2014年3月	2,000万円 （※1）	1% 10年間	200万円 （※2）	9.75万円 （前年課税所得×5%）
↓	↓		↓	↓
2014年4月～ 2017年12月（※3）	4,000万円 （※1）	1% 10年間	400万円 （※2）	13.65万円 （前年課税所得×7%）

認定長期優良住宅および認定低炭素住宅の場合は（※1）1000万円上乗せ（※2）100万円上乗せされる
（※3）5%の消費税率が適用される場合や消費税が非課税の場合は上段が適用される

すまい給付金の給付額

■消費税率 8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

■消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

※神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、所得割額が上表と異なる

すまい給付金の対象となる条件

	新築住宅	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	●床面積が50㎡以上 ●工事中の検査により品質が確認された住宅 （住宅瑕疵担保責任保険への加入住宅など）	●売り主が宅地建物取引業者である ●床面積が50㎡以上 ●売買時などの検査により品質が確認された住宅 （既存住宅売買瑕疵保険への加入住宅など）
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ●フラット35Sの基準を満たす ●50歳以上で収入額の目安が650万円以下 （都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ●50歳以上で収入額の目安が650万円以下 （都道府県民税の所得割額が13.30万円以下）

増税後でも今は買い時、建て時？

これらの軽減効果は住宅の建物にかかる費用や住宅ローンの借入額、納税額など個々の条件によって異なるが、住宅ローン減税とすまい給付金によって、増税分を相殺できるケースは多い。さらに、年収が高く（納税額が多い）、住宅ローンの借入額が多い人ほど、増税額よりも軽減額の方が大きくなり、むしろ有利になるケースが増える。

ただし、これは消費税率が8%の場合のこと。税率が10%になるとすまい給付金の対象が広がり給付額も増えるが、軽減額よりも増税額の方が大きくなるケースが多くなる。増税時期は経済状況によって判断されるが、業界団体では追加の軽減策などを要望している。

では、今は買い時、建て時なのか。実は、住宅の購入タイミングは税金だけでなく、住宅ローンの金利や住宅価格の影響が大きい。住宅金融支援機構の「平成26年度における住宅市場動向について」の調査では、一般消費者やファイナンシャルプランナー（以下FP）に「平成26年度は買い時だと思うか」を聞いている。一般消費者の75・7%は買い時だと答えているのに対し、プロであるFPは「どちらかといえば買い時」が45・5%と最多で、次いで「どちらともいえない」が43・2%だった。買い時と考える理由としては「住宅ローン金利の低水準」（96・0%）が圧倒的に多く、「金利先高感」（48・0%）「消費税率引き上げ（5%↑8%）後の対応策（住宅ローン減税など）が充実」（32・0%）が上位に挙がった。プロは金利の動向に着目していることが分かる。

一方、住宅価格の動向はどうだろう。東北復興や公共工事の増加、東京五輪などの要因で、建築資材や労務費が上昇傾向にある。前述の住宅金融支援機構の調査では、住宅事業者に建築資材価額上昇分を住宅価格に転嫁させるかについても聞いている。その回答によると「企業努力によって転嫁させないことを検討」が42・3%と最多で、次いで「転嫁させることを検討」が37・3%だった。仕入れの見直しなどによって転嫁させない努力はするが、今後は住宅の価額に転嫁する可能性も高いということがうかがえる。

これらを総合すると、今の低金利のメリットを生かし、住宅価格がまだ抑制気味で軽減措置の恩恵が大きい消費税8%の段階というのは、タイミングとして良好であると言っていいだろう。もちろん、自分たちのライフプランが買い時、建て時にあるかという問題を忘れては語れないのだが。

相続税の影響視野に子の住宅取得検討

来年から相続税の基礎控除枠が4割縮小され、相続税の課税対象者が増えると見込まれている。相続税対策としては、相続税の評価額を抑えられる賃貸併用住宅への建て替えが選択肢になる。しかし、今は世帯数より住宅数が上回る家余りの状態なので、賃貸ニーズがある場所かどうか見極めないと、空室リスクが懸念される。

それなら今のうちに、子や孫に資産を移して相続財産を減らしておくという選択肢もある。14年のうちなら、子や孫に住宅取得のための資金を贈与する場合は500万円までが非課税、かつ一定の省エネ・耐震住宅であればさらに500万円上乗せされて1000万円までが非課税となる制度が利用できる。子世帯がマイホーム適齢期であれば、この制度を利用して支援をすることも考えるとよいだろう。

また、2世帯住宅の注目度が上がっている。東日本大震災以降、万が一の時に助け合える家族が近くにいることが見直されている。これに加え、所得の伸び悩む子世帯が親の土地を活用したり、2世帯同居で日常の経済的な援助を期待したりといった理由で、2世帯住宅が再評価されている。同居する親の土地を相続すれば、節税効果がある点も見逃せない。

最近では、賃貸併用も可能な2世帯住宅にも注目が集まっている。親世帯がいなくなった場合、あるいは子世帯との同居が始まるまでの間は賃貸できるような独立型の2世帯住宅にするものだ。柔軟に賃貸化できる2世帯住宅のほかにも、太陽光発電システムなどで自宅で発電し、余剰電力を売ることで稼ぐといった「住まいが稼ぐ」ことも注目されている。

増税に対抗するには、さまざまな知恵が必要なようだ。

セキスイハイム

未来基準の家
SmartPowerStation
スマートパワーステーション
誕生

ZEH（ゼロエネルギーハウス）対応モデル ※1

「エネルギー自給自足」のステージをもう一歩先へ。

スマートハイムのフラッグシップによる
“未来の暮らし”始動。

ソーラー住宅No.1※2のセキスイハイムが、新開発の屋根により、
同じ規模の住まいでも、さらに大容量の太陽光発電システムを搭載可能にしました。
また、大容量でコンパクトな蓄電システム「e-Pocket」や、
ハイム独自のコンサルティング機能を持った
HEMS「スマートハイム・ナビ」も標準搭載し、
これから先、日本の住宅が目指す「ゼロエネルギーハウス（ZEH）」を先取りした、
人と環境にやさしい『未来の暮らし』をお届けします。

※1・国の補助金対象となる住宅要件とは一致しない部分があります。
※2・太陽光発電システム搭載住宅（リフォームを含む）のセキスイハイムグループ建設棟数142,996棟（2013年12月末日現在）は、業界1位です。（積水化学調べ）

MIRAI Project

SEKISUI 積水化学工業株式会社 住宅カンパニー
〒105-8450 東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー
www.sekisuiheim.com　0120-369-816
●資料をご請求の方は、ホームページかフリーダイヤル、はがきにてご請求ください。はがきの場合は、郵便番号・住所・氏名・年齢・電話番号・メールアドレスをご記入の上、〒105-8450 東京都港区虎ノ門2-3-17（虎ノ門2丁目タワー）「積水化学工業 住宅カンパニー企画部」へお送りください。◎セキスイハイム「スマートパワーステーション」のカタログを、お送りさせていただきます。
私たちセキスイハイムグループは、お客様情報の適正な取り扱いに努めています。右記URLをご参照くださるか、お電話にて窓口までお問い合わせください。　▶ホームページ：http://www.sekisuiheim.com　▶お問い合わせ先：0120-369-816