

住宅はいつが買い時か

住宅双六(すごろく)の今昔

賃貸で新婚生活を始め、老後は庭付き一戸建て。そんな「住宅すごろく」が成立したのは、バブル崩壊以前のことです。かつては20～30年の住宅ローンを負っても家を買えば、十数年後には値上がりし、自然に資産形成ができることとされ、住宅の買い時は一般に30～40代とされていました。

一方世界有数の長寿国となった日本では、100歳以上の高齢者は5万人を超え、いずれ人生90年時代がやってくると予測されています。総務省の家計調査によれば、高齢の夫婦世帯では月に4万3000円の不足が生じるそうです。平均余命統計通り現在65歳の男性は84歳、女性は89歳まで生きるとすると、年金だけでは赤字になる老後25年を補う家計を考えなくてはならず、人生90年時代の生涯収入と住宅支出のバランスを考えた上での「新・住宅双六」を考える必要があります。

人生が長くなると建て替えのコストなども余計に発生します。そのため60代から終の棲家(住家)を意識した対策が欠かせません。若い時から定年間際まで賃貸を通し、定期収入が減る退職後に賃貸から手ごろな持ち家に切り替える、「買い時の後ずらし」。30～40代に購入した場合でも、子が自立したら、余った部分を賃貸活用して収入を得るような賃貸併用住宅のように、家族が多いときに購入した家の縮小・活用も考えられます。

買い替えにしる、賃貸併用住宅への建て替えにしる、なおさら住宅は「価格ではなく資産価値」が重要となります。資産価値が下がらない住宅のポイントとしては、交通機関やショッピングセンターなど便利な施設に近いことや高度な医療を受けやすいこと、付近の犯罪発生率が低いことなどをあげられます。今後は住宅こそが一般の人の最も大きな投資になるので、老後資金を左右することを意識し、住まいの計画を立てることが肝要です。

消費増税と住宅ローン減税拡大、どっちが得？

中長期の計画とは別に、短期的には税制改正を考慮すると、いつ住宅を購入した方が得でしょうか？

新築マンションや戸建て住宅の価格は、土地と建物に分かれています。消費税は、土地にはかかりませんが、建物部分のみにかけられています。建物価格が3000万円の場合、消費税が5%なら150万円、8%で240万円、増税されるのは90万円ということになります。

問題は消費税増税のタイミングです。普通のモノとサービスは来年4月1日から一斉に引き上げられますが、不動産の場合は、原則的に4月1日以降の引き渡しは8%です。しかし例外があり、今年の9月30日までに契約すれば、来年4月以降の引き渡しでも5%でOKです。だから各不動産業者も、「今(9月末までに)契約すれば消費税5%ですよ」と販促キャンペーンをしています。

ただ、消費税8%で住宅を購入すると住宅ローン減税が最大500万円まで受けられます。5%なら最大200万円。住宅ローンで新築マンションを購入した場合をシミュレーションしてみると、8000万円くらいまでのマンションなら8%で購入してローン減税を最大限利用した方が、総支払額が低く済むことになります。

さらに中古マンションを購入する場合、売り主が個人の時は消費税の課税業者ではない場合が多く、ほぼ消費税がかかりません。仲介手数料の3%+6万円や諸費用の一部に消費税がかかりますが、その増税分は購入総額から比べるとほんのわずかです。

結論として、消費税が8%に上がる前に住宅を「買った方が得」とは、あまり言えないようです。