

## 税理士・田中誠のつぶやき

### 消費税増税と不動産購入のタイミング

#### オリンピック開催決定

9月8日、2020年夏季オリンピックとパラリンピックの東京開催地に東京が選出されました。これを安倍首相は「第四の矢」と称し、デフレ脱却と経済成長を強力に推進すると宣言しました。

当然のことながら、オリンピック開催までのあと7年の間に、政府は、多くの観光客や選手を受け入れるための交通インフラの整備を急ぐこととなります。例えば、道路では、現在、建設が進められている環状二号線が混雑の緩和につながると期待されているようです。また、首都高の老朽化対策や、地下化なども見込まれます。このインフラ整備により、東京の不動産価格の上昇も期待されます。

#### 増税、値上がり、さらに金利上昇？

そして10月1日、消費税率が8%に来年4月1日から引き上げられることが正式に決まりました。増税の大きな影響を受けるのは不動産の購入です。

東京都内に建設中のマンションのモデルルームには、東京五輪が決まったとたんに来場客は急増したとのことです。客の多くが消費増税前(来年3月末まで)に買えることを気にしているのです。例えば500万円前半のマンションなら、土地部分に消費税はかからなくても、増税後に買えば100万円近い負担増になると見込まれるからです。

価格が上がる要因は他にもあります。円安で資材の輸入価格が上がれば今後、不動産価格は高くなるかもしれません。実際、価格は既に上昇傾向にあります。新築マンション価格は今年、首都圏で昨年比6%、近畿圏で2%上がったそうです。(平成25年8月東京カンテイ調べ)

さらに住宅ローン金利が上がれば、返済額も上がり、資金負担が重くなります。空前の低金利下だけに、住宅ローン金利が将来上昇に向かう可能性は大いにあります。

買う時期が遅ければ増税、値上がり、金利上昇のトリプルパンチをくらうと心配する向きがあり、「買うなら今でしょ!」と考える人が増えているのです。しかし実は「買うなら増税後が得?」との見方もあります。

#### 住宅取得の負担軽減策

増税後に住宅を購入した方が得となる根拠は何か? 消費増税による負担増は、2つの政府の住宅購入支援策で相殺されるからです。

一つは年末の借入残高の1%にあたる税金を還付する**住宅ローン減税**。この枠は現在、10年間で最大200万円ですが、来年4月から2倍の400万円に広がります。

二つ目は**すまい給付金**という制度が新設される予定です。これは、消費税率引き上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために、消費増税時期に合わせて導入を予定している制度です。消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円、10%に上がる時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円給付することとしています。

すまい給付金を受けられる低所得層と、住宅ローン減税の効果が大きい収入800万円以上の人では、消費税が上がってから買うほうが、資金負担が減ると試算もあります。

#### 金融緩和効果

残るのは金利上昇懸念ですが、こちらも歴史的な日銀の**金融緩和**効果が続く見通しです。住宅ローン金利の基準となる長期金利は数年後に2~4%程度になる可能性があるとする市場の見方がある一方、日銀の緩和策でこの先1~2年は低金利が続くとみられるからです。

また市場金利より他行の動向をみて競争を優先し、金利を抑える傾向があるため、銀行にも簡単に上げられない事情があるようです。

消費増税前の駆け込み重要の反動も予想されます。さらに中古物件の個人間売買なら、消費税も不要です。中古物件というと、例えば首都圏の築10年のマンション価格は平均で新築の7割程度とされています。中古物件まで視野に入れて物件を検討してはどうでしょうか。

結論として住宅購入を検討する人は、消費増税前に買い急ぐ理由はなさそうです。