

我が家の家計簿診断

ズバツ!

Q 『消費増税延期は住宅購入のタイミング?』

「将来、住宅を購入したいなあ」と考えている中、先日「10%の消費増税が延期へ」のニュースを見ました。

増税延期は住宅購入を考える良いタイミングでしょうか?

住宅情報誌などを見ていると、消費税が上がってもあまり関係ないように書いてある記事もありますが、実際はどうでしょうか?

A 目に見えづらい影響があります。その点を考慮すればタイミングかも。

ご存じのとおり、今年の6月1日、消費税率10%への引き上げ及び軽減税率制度の導入時期を、約2年半後の平成31年10月とすることが発表されました。これに合わせ、Yさんのように自宅購入に関する相談が日ごとに増えています。

住宅を取得する場合、通常、土地と建物を購入することになります。その中で消費税が課税されるのは建物部分のみであり、土地にはかかりません。

【図表】 3,000万円の新築物件(土地・建物)購入時の消費税負担

税率	土地価格	建物価格	消費税	税込価格
8%	1,500万円	1,389万円	111万円	3,000万円
10%	1,500万円	1,389万円	139万円	3,028万円

よって消費税率が現在の8%から10%へと2%上がった場合、例として土地・建物合わせて3,000万円の物件を購入した場合(図表参照)、3,000万円の2%で60万円高くなるのではなく、実際にはその半分程度の28万円にとどまります。しかし、支払う消費税は約1.25倍になってしまいます。

また政府はこれまで消費税が増税になるにつれ、住宅ローンの金利負担を軽減するため、年末のローン残高の1%を所得税から控除する「住宅ローン減税制度」や、住宅取得者の負担を緩和するために「すまい給付金」など、増税の前と後で大きな差が出ないよう住宅購入に関するいろいろな制度を供給してきました。

確かにこれだけを見ると、将来住宅購入を考えている人は、今あわてて購入を考える必要はないように思いますが、実は住宅購入以外に増税の影響を受ける部分がかつたか潜んでいます。

まず仲介手数料や融資手数料・登記手数料、引っ越しなどの諸費といわれる費用。次に外構やカーテン、照明や家具・家電などの建物以外に住宅を色付けしてゆかための費用などです。この部分は原則、住宅ローンに含めることができません。よって預貯金などでの対応となり、増税分、お手元の資金が減っていくこととなります。

銀行ローンでは加入が条件となっている団体信用生命保険の保険料も、借入金に応じて保険料が上がりますから、増税分の保険料が高くなり、全体の返済額も多くなります。

さらに消費増税が2年半も先の話と言っても、住宅は契約(注文)から引渡しまで半年から1年弱と長い期間を要する 경우가多く、現時点で、土地から探すとなると結構期間がかかります。消費税は引渡し時

マイホーム購入を検討中

八幡西区在住 Yさん家族
夫36歳(会社員)、妻31歳(パート)、長女3歳

月間収入

夫(手取り)	270,000円
妻(手取り)	100,000円
長女(児童手当)	10,000円
計	380,000円

年間収入

【賞与】

夫(年2回合計)	200,000円
計	200,000円

月間支出

家賃	59,500円
駐車場	6,000円
食費	28,000円
外食費	12,000円
光熱費(電気/ガス/水道)	18,000円
電話代(携帯×2)	14,000円
通信費(インターネット)	5,000円
ガソリン代	15,000円
日用品代	10,000円
衣料費	12,000円
医療費	5,000円
お小遣い(夫)	30,000円
お小遣い(妻)	20,000円
学資保険	10,000円
生命保険(夫)	18,000円
生命保険(妻)	10,000円
保育料	20,000円
自動車ローン(普)	15,000円
貯金	20,000円
車検代(普)積立	10,000円
車検代(軽)積立	10,000円
計	347,500円



【現在の貯蓄】

普通預金	500,000円
定期預金	1,400,000円
計	1,900,000円

年間支出

自動車税(普)	34,500円
自動車保険(普)年払い	100,000円
自動車税(軽)	7,700円
自動車保険(軽)年払い	25,000円
年支出合計	167,200円

点の税率により決定しますので、引渡しが遅れた場合、増税のタイミングにかかってしまうことも考えられます。

このように、昔から「ちりも積もれば山となる」といい、ひとつの項目がわずかに思われる金額が、まとまれば大きな金額に代わっていきます。

Yさんの家計簿を拝見していると、車検代の積立や将来に向けての貯蓄をきちんとなされているので、現在の家賃相当の支払い(月6万円もしくは年72万円)であれば、現状の生活を維持しつつ購入が可能だと思われます。

住宅ローン金利も低くなっていますし、3年後にはお子様が小学校に入学されることとなりますので、ちょうど良いタイミングだと思われます。

お休みの日などご家族で、この冊子に載っている色々な住宅を見学し、イメージを膨らませてから、具体的な計画に移されてはいかがでしょうか。

素敵な住宅と出会い、笑顔あふれる将来をおくられますように応援しています!

プロフィール

1973年1月10日生まれ AB型
郵便局にて、貯金・保険・運用等の業務を10年間携わる。その後、外資系保険会社にスカウトされ、ユニットマネージャーとして6年勤務の後、「お客様からの相談に幅広く対応したい」との思いから、総合保険代理店へ移籍。相続診断士の資格も有し、お客様からの幅広い相談に答えている。



甲斐 忠浩

kai tadahiro

総合保険代理店
(株)インシュアランスバンク
TEL:093-382-0081
メールアドレス: info@i-bank.jp

お悩みの方、朗報です。

あなたの
家計簿

無料診断
いたします!



お電話で「マイリビングを見た」とお伝えください!

TEL093-382-0081

株式会社 インシュアランスバンク