

# 年の初めに家族みんなです 住まいの理想を考えよう

10月に予定される消費税率の引き上げは、住まいの購入を計画している人にとっては気がかりな問題。しかしさまざまな緩和措置が用意された今回は、その影響はさほど大きくないだろうと、ファイナンシャルプランナーの佐藤益弘さんは言います。住まいの夢をかなえる暮らしとお金の考え方について、佐藤さんに聞きました。

## すまい給付金は拡充 贈与税非課税枠も拡大

住まいの取得を検討している人にとって、今年最大の関心事は、やはり10月からの消費税率引き上げでしょう。不動産は大きな買い物です。税率が2%上がれば支払い総額ではかなりの差が出るからです。ただし前回の8%への増税時に景気の減速を招いた反省から、国では今回、増税の影響を緩和するさまざまな措置を用意しています。

その柱となるのは、大きく分けて三つ。住宅ローン減税は一定の条件を満たした場合に年末時点の住宅ローン残高の1%、最大40万円の税

額控除が10年にわたって受けられる仕組みで（一般住宅の場合）、現在はこれをさらに3年間延長する方向で検討が進んでいます。11年目以降の減税額は算出法が異なるようですが、いずれにしても住宅購入を後押ししてくれる制度であることは間違いありません。

すまい給付金は、対象となる人の収入基準と給付額がともに引き上げられ、制度としてかなり拡充されています。また、さらに影響が大きいと思われるのが、贈与税非課税枠の拡大です。住宅の購入や新築、増改築などに充てる資金を直系尊属（親や祖父など）から贈与される場合、今年4月からは最大で3千万円が非課税となりま

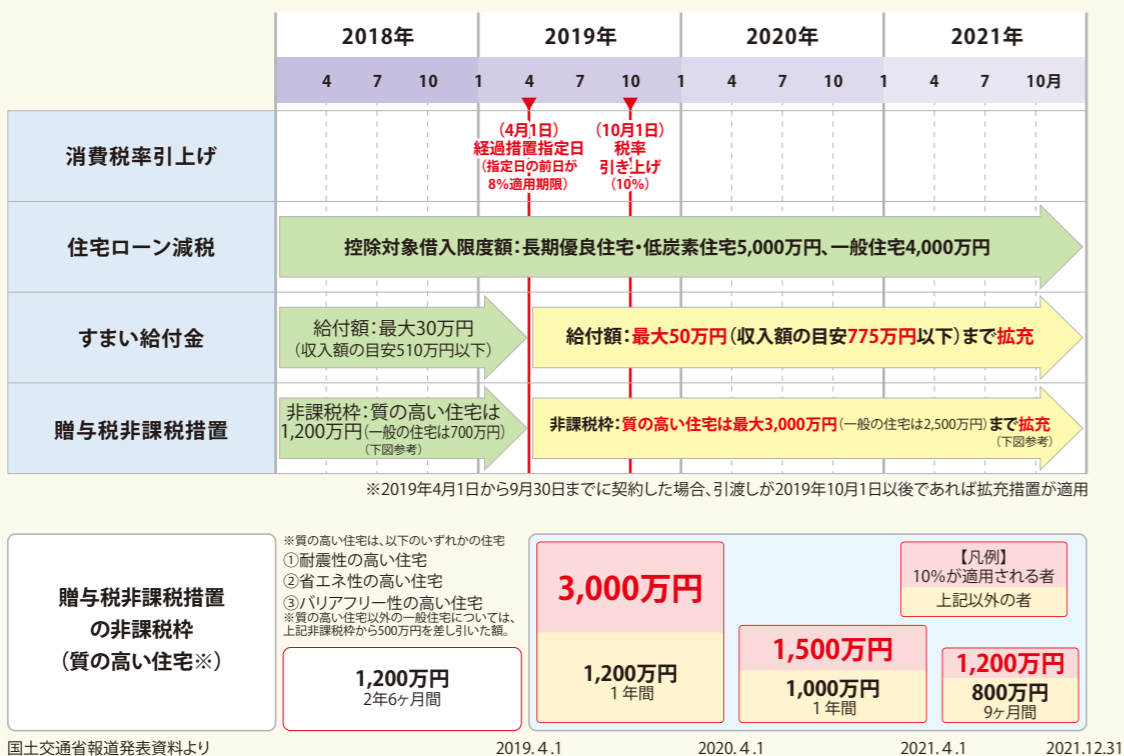


株式会社 優益FPオフィス 代表取締役  
ライフプランFP®

## 佐藤益弘さん

さとう・よしひろ / 1970年生まれ、日本大学法学部卒業。CFP®資格認定者、宅地建物取引士、住宅ローンアドバイザー（一財住宅金融普及協会）、日本学生支援機構認定スカラシップ・アドバイザー（平成29年9月認定）。

## 消費税率引き上げに係る住宅対策について



す。子ども世代へのスムーズな資産移転を検討している人にとっては、こうした制度も見逃せません。消費税は、その名の通り原則として「消費物」にかかる税ですので、建物は課税されますが土地にはかかりません。また保険料は非課税ですが、事業者の手数料は課税されるなど一般の人にはわかりにくい部分もあります。現在具体的に検討中の物件があるなら、増税前後で支払額がどれだけ変わるか、専門家に試算してもらうことをおすすめします。

## 「良い家」の指標は 家族の数だけある

10%の消費税がかかるのは、「建物の引き渡し」が今年10月1日以降の場合です。契約の締結日ではなく、引き渡しの期日が基準となることに注意してください。ただし3月末日までに工事の請負契約が完了していれば、引き渡しは10月以降になっても増税前の税率8%が適用される特例もあります。加えて先ほど紹介したさまざまな緩和措置もありますので、やみくもに焦る必要はありません。

ただ、近い将来新築やリフォーム等を考えているのなら、年の初めに住まいの価値観を家族で共有し、住宅そのもののことだけでなく教育や老後、実家の不動産なども含めたライ

フプランを考えてみましょう。なぜなら住まいの取得はその場所でも「すかけがえのない「時間」と「生活環境」を手に入れることでもあるからです。物件の品質だけでなく、毎日の買い物の便や近隣の物価、教育環境、医療環境、親家族の状況などを踏まえ、自分が暮らす将来的な姿もイメージしてみてください。モデルハウスや住宅ローンのシミュレーションを見ているだけでは気づかないものが見えてくるのではないのでしょうか。

一方、経済的な判断基準として、私がお薦めしているのが「時間単価」で考えることです。仮に3千万円の家に30年間住み続けた場合、年間100万円の住居費が掛かったことになり、しかし、それより条件の良い6千万円の家に30年間住み続けた場合、3千万円の資産価値が残ったとすれば、時間単価としては同じです。決して6千万円の家がぜいたくな買い物だったとはいえません。

私がお伝えしたいのは、自分たちにとつての「良い家」の指標は一つではなく、家族の数だけあるということです。

多くの人にとってマイホームは人生最大の買い物です。先行き不透明な世の中、しっかりとしたライフプランを考え、住まいにかけられる経済力を確認しましょう。そしてご自身の住まいへの価値観とのバランスを意識し、悔いのない理想の住まい選びをして欲しいと思います。

(談)