

7月2日に発表された2012年分の四国4県の路線価(1月1日時点)は、標準宅地の平均額が前年比で5.7%下落しました。路線価の下落は20年連続です。また、消費税増税が現実味を帯びてくる中、不動産やマイホームの購入時期で迷っている人も多いはず。高額なものであるため、増税前に買った方がいいのかという質問も多くなりました。

今回は、増税前にマイホームを買うべきかどうかについてご説明します。



増税後は住宅の価格が下がる？

駆け込み前に知っておきたいのが住宅の価格の推移です。増税分だけ住宅価格は値上がりをするのでしょうか？

消費税増税関連法案が成立すると、消費税率は下記のように段階的に上がることになります。

- ・2014年・・・8%
- ・2015年・・・10%

消費税増税後の価格推移を知っておけば、増税前に焦ってマイホームを購入する必要はなくなります。

下のグラフをみると、1997年4月に消費税が3%から5%に引き上げられたときの首都圏の既存マンションの価格推移が参考になります。

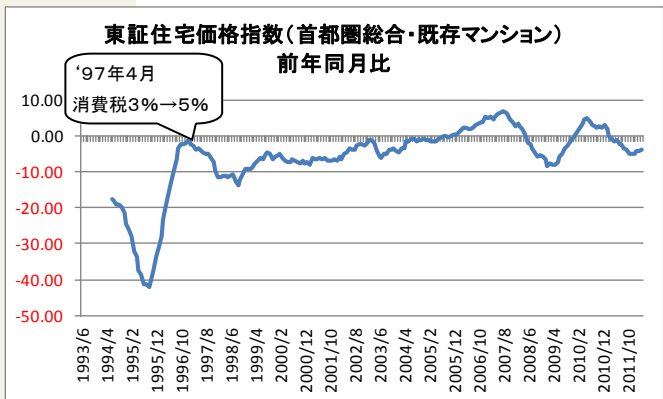
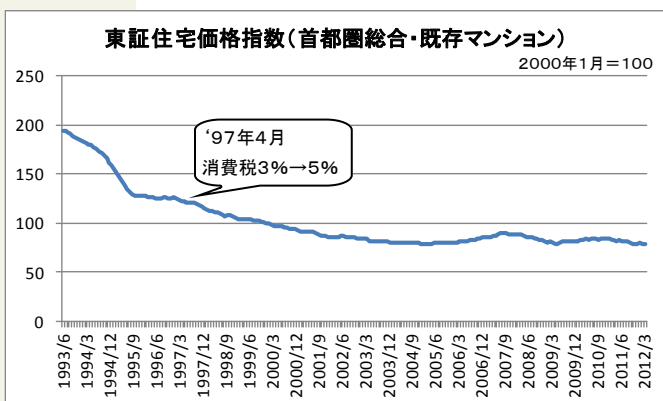
1997年4月(消費税3%→5%引き上げ)より前

- ・住宅の価格は**横ばいや上昇**

1997年4月(消費税3%→5%引き上げ)より後

- ・住宅の価格は**下落**

現在の景気の状態などを考慮すると、前回の消費税引き上げ時同様の駆け込み需要は起こらないかもしれません。消費税増税後に、不動産価格の様子を確認してから、ゆっくり吟味して購入するという選択肢もあります。



(出典:東京証券取引所)

東証住宅価格指数(2012年6月26日更新)

消費税増税で影響のあるもの、ないもの

マイホーム購入や不動産取引に際し、消費税が影響するものとしのないものがあります。

消費税がかかるもの

- ・建物(新築)の購入
- ・仲介手数料(購入・賃借)
- ・事業用不動産・駐車場の賃料

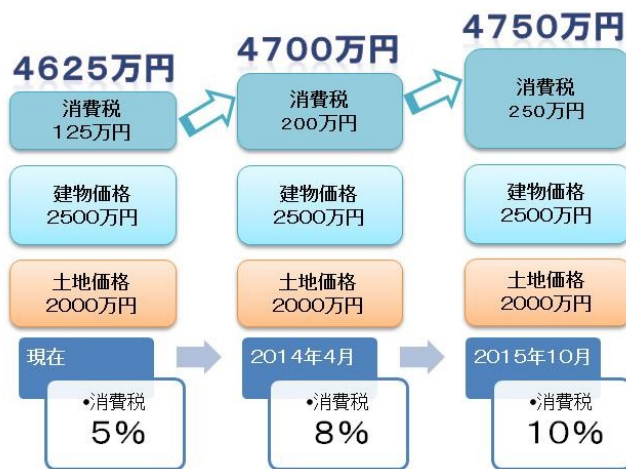
消費税がかからないもの

- ・土地の購入
- ・中古住宅(売主が個人)の購入
- ・家賃(住宅やアパートなど)



マイホーム購入時の影響

前述のとおり、マイホームを購入する際、建物部分には消費税が課税されますが、土地部分には消費税は課税されません。仮に、土地2000万円、建物2500万円のマイホームを購入する場合、消費税引き上げの影響は次の図の通りとなります。(マイホーム購入にかかる諸費用は考慮していません。)



マイホーム購入で、中古物件を個人間で取引するなど、必ずしも消費税がかかるとは限りません。また、不動産の価格が消費税増税幅よりも値下がりする可能性もあります。

それでも増税前に買いたい場合・・・

増税前にマイホームの購入が必要な場合もあります。その際には、以下の点を十分に検討することが必要です。

・購入のタイミング

ライフスタイル(子供の数や間取り)を決め、頭金を準備

・適正価格の物件をさがす

・耐震性の優れた物件

耐震性が不安な場合、中古であれば、1981年以降(新耐震基準)の物件で、なおかつ等級が2以上のものが目安になります。



株式会社みどり財産コンサルタンツ

〒760-0062 高松市塩上町3丁目1-1
TEL:087-834-0122 FAX:087-862-0988
ホームページ: <http://www.funai-t.co.jp/>
メルマガ好評配信中! <http://www.funai-t.co.jp/melmaga/index.php>

※2012年7月1日現在の法令に基づき制作しています。申告の際は最寄りの税務署等にてご確認ください。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。