

「不動産コンサルティングのポイント Vol8 ～消費税増税 VS 住宅ローン減税、 不動産投資市場に与える影響とは？～」



株式会社 ZUU の富田和成です。今回は、2014 年度に上昇が見込まれる街について解説しました。今回は皆様の顧客の中で不動産投資や自宅の購入などを検討されている方には特に関心の高い消費税と不動産価格の関係性についてお伝えしたいと思います。

2014 年 4 月、日本では、約 17 年ぶりとなる消費税の増税が行われました。消費税の増税に伴い、増税前は、まさに不動産バブルとも言える好調な状態からの反動減が懸念されています。しかし、その一方で、ローン控除は消費税増税に伴い拡大予定である事が発表されており、消費税増税による、「メリット・デメリット」のどちらが大きいのか判断に迷われる人は少なくないでしょう。

○8%から 10%へと、不動産バブルはもう一度来る??

2014 年 4 月 1 日、消費税が 5%から 8%に増税されました。この増税に伴う駆け込み需要のため、不動産業界では一時的なバブルが発生しました。しかし 2015 年には、さらに 10%に引き上げられる予定で、この時にもう一度駆け込み需要に伴う「不動産バブル」が発生するのではないかとされています。

○消費税が上がると、不動産投資には不利??

そうして消費税が増税されると、高い買い物をすればするほど、消費者にとっては金銭的負担が大きくなります。1000 円の物を購入するのであれば、消費税 8%の時には 80 円、10%の時には 100 円と、その差はわずか 20 円ですが、不動産の場合では 2000 万円、3000 万円という金額が飛び交うこととなりますので、当然それにかかる消費税の差も数十万単位となってしまうのです。

こうしたことから、消費税が上がると不動産は売れにくくなる、すなわち不動産投資や購入には不利になると言われていますが、実は必ずしもそうではないようなのです。

それは、増税前の駆け込み需要により一気に不動産が売れるということもありますが、それ以外にも、不動産の売れ行きを有利にするものがあるのです。それは何か？消費税増税により予想される反動減の対策の切り札でもある「住宅ローン減税」です。

○ローン控除で、むしろ不動産が買いやすくなる？

返済期間が10年以上のローンを使って新築を建てたり、また中古マンションを購入したりすると、年末のローン残高に応じて一定期間所得税の控除を受けることができます。これが、「住宅ローン減税」と呼ばれるものです。購入した年から10年間、ローン残高の約1%の額が所得税から控除されることとなります。そして10年間の最大控除額は、一般住宅で200万円、認定住宅で300万円となります。

そして2014年4月の消費税増税に伴い、一般住宅で400万円、認定住宅で500万円にその控除金額が大きく引き上げられたのです。このため、高所得者がローンを組んだ時には、この控除金額の増額によってかなりの恩恵を受けるようになったのです。こうしたことから、消費税増税が必ずしも不動産の売れ行きを妨げるものではなく、購入者の収入によっては、また組むローンの金額や年数によっては、買いやすくなったと感じる場合もあるのです。これに加えて、消費税増税の反動減対策として、「すまい給付金」というものも実施されています。この「すまい給付金」は2014年4月から2017年12月までに物件を購入し、入居した人を対象に支払われるもので、最大で30万円給付され、もし消費税10%の時に物件を購入し入居すれば最大50万円が支払われるのです。これらの「住宅ローン減税」と「すまい給付金」を合わせて利用すれば、かなり条件が良く物件を購入することが出来るわけです。

このように、「消費税増税」この言葉だけ聞くと、それだけで不動産投資に不利に働くように思われるかもしれませんが、多くのケースで、それに対する対抗策というものも打ち出されまです。そのプラス要因とマイナス要因、各々の比較から、不動産への影響を考え、短期的なトレンドに惑わされることなく中長期的な不動産投資を考えていくことが求められるでしょう。

このような展望や解説が、皆様の顧客との会話や助言に何かしらの形で役立てば幸いです。



<著者プロフィール>

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村証券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村証券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口としたZUU onlineや不動産を切り口とした不動産onlineを運営する株式会社ZUUを設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイトZUU Advisorsを運営している。

参考：ZUU Advisors：<http://zuuadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuuonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【(株)日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488