



## 消費税10%時代へ突入？ 増税と 住宅購入を考える

来年10月に10%に引き上げ予定の消費税。  
住宅購入を検討中の家庭では、  
今後の資金計画にどのくらい影響があるか気になるところです。  
そこで今回は、住宅購入時の増税の影響を、  
増税前と増税後で比較してみましょう。

### 消費増税の対象は 契約のタイミングで異なる

消費税引き上げ予定の来年10月まで残すところ、あと1年を切りました。一般の商品購入と違い、住宅の場合、契約から引き渡しまで長い期間があるため、消費税が8%のうちに住宅を購入することを考えると、残された時間はそれほど長くありません。消費税額は原則として引き渡し時点の税率により決定されますが、税率引き上げの半年前までに契約された住宅は、消費税引き上げ前の税率で課税する特例が適用される見込みです。つまり、19年3月末までに建築請負契約を結んでおけば、引き渡しが増税予定の19年10月以降になっても、消費税率は8%の

ままですむということですが、

住宅を購入する場合、土地と建物を同時に取得するケースが多いですが、その場合、消費税が課税されるのは建物のみで、土地は消費するものではないため消費税は課税されません。

### 消費増税前後で変わる 納税額と優遇制度

それでは、住宅購入が消費税8%と10%では、どのくらいの違いがあるか、建物の購入価格が3,000万円の場合をモデルケースとして比較してみましょう。

3,000万円 + 消費税8% = 3,240万円

3,000万円 + 消費税10% = 3,300万円

このように、消費税が2%UPで60万円も

の差額が発生します。さらに、建物価格が高額になれば、その差はどんどん大きくなります。このほか、建物以外にも、不動産会社への仲介手数料や司法書士・土地家屋調査士に支払う報酬、土地の造成費用、住宅ローンなどの事務手数料、引越し費用、家具や家電などの購入費にも消費増税の影響があります。

消費増税の負担を軽減するため、政府では、増税後の住宅購入に関する優遇制度を設けています。主なものとして「すまい給付金」があります。消費税が5%から8%に引き上げられた際に増税の負担を軽減するために創設された制度で、今回の増税で、給付額や対象者がさらに拡充されます。例えば、年収500万円の家庭が一定の条件において住宅を購入する場合、今までの給付額が10万円だったのに対し、増税後では40万円に引き上げられて30万円UPとなります。そのほか、優遇制度として、省エネルギー基準に適合した住宅の新築、窓や外壁の断熱改修などを対象にポイントを発行し、商品などと交換できる「住宅エコポイント」を復活させるための検討に入ったようです。

このように、消費税増税の前後では、購入する住宅の価格や年収などの諸条件により、増税の影響が異なるため、しっかりとした下調べと準備が必要です。



## 住まいるの知恵袋

### 容積率



$$\text{容積率} = \frac{\text{延べ床面積}}{\text{敷地面積}}$$

建築基準法では、都市計画区域および準都市計画区域内において、用途地域の種別や建築物の構造に応じて、容積率の限度を定めています(建築基準法第52条)。ここで言う「容積率」とは、建物の各階の床面積の合計(延べ床面積)の敷地面積に対する割合を表したものを指します。(容積率=延べ床面積÷敷地面積)なお、敷地面積とは単純に家を建てる土地の面積のことです。この法律を簡単に説明すると「その土地にどれくらいの延べ床面積の建物を建てられるか」を定めたものと言い換えることができます。例えば、容積率が100%の土地の場合、敷地面積が100㎡であれば、各階の床面積の合計が100㎡までの建物を建てることのできるという具合です。

## できた! かんたんDIY

### ワインコルクで鍋敷き

ワインを飲んだ後に残ったコルクを使って、かんたんDIYにチャレンジ。今回はこれからの寒い季節に活躍しそうな「鍋敷き」を作ってみましょう。

用意するのはワインのコルク18個とグルーガンのみ。まずは、コルクを横にして2個、グルーガンでしっかりとつなぎ合わせます。この要領で他のコルクも同様に2つずつつなぎ合わせていきます。次に、つなぎ合わせたコルク同士を互い違いにグルーガンで繋いでいき、正方形ができたら完成です。手持ちのコルクが少なければ、コルクを縦に半分に切ってもOK。この他、いろいろな組み合わせでオリジナルな模様を作って楽しんでみてください。コルクを輪切りにして繋いでも、カワイく仕上がりますよ。



## お金の豆知識

### 固定資産税

その年の1月1日に家や土地などの資産を所有している人は固定資産税を納税する義務があります。固定資産税評価額と標準税率(1.4%)を掛けあわせた額で金額が決まりますが、固定資産税評価額がわからないときは、家の購入金額の7割を目安にすると大体の固定資産税を把握することができます。



## 暮らしの7ツポイント



ボージョレ・ヌーボーの美味しい飲み方  
ワイン好きが毎年、楽しみにしている今年のボージョレ・ヌーボーの解禁日は11月15日。フレッシュなおいしさを楽しむボージョレ・ヌーボーは、通常の赤ワインとは異なり、少し冷やしたほうがフレッシュさを引き立てられるので、飲む1時間くらい前に、冷蔵庫に入れて冷やしてから飲むのがおすすめです。

## 教えて! Dr. 住まいる

### 雨どいのお掃除

雨どいの詰まりを放置しておくと雨漏りの原因にもなるので、清掃は定期的に行いましょう。まずは、落ち葉やゴミをホウキやトンゴで取り除き、その後、ホースの水で勢いよく洗い流してください。高所作業になるため「2人以上で作業する」「屋根に上って作業はしない」などの安全対策は必須です。

