



# 住まいのお役立ち情報



## 消費税率引き上げで、住宅価格への影響は？

1月6日に政府の社会保障と税の一体改革素案が決定した。消費税率は2014年4月に8%、2015年10月には10%まで引き上げられる税制改革が盛り込まれている。

これが実施されると住宅価格はどうなるのだろうか？

### ■消費税増で物件価格が上昇する

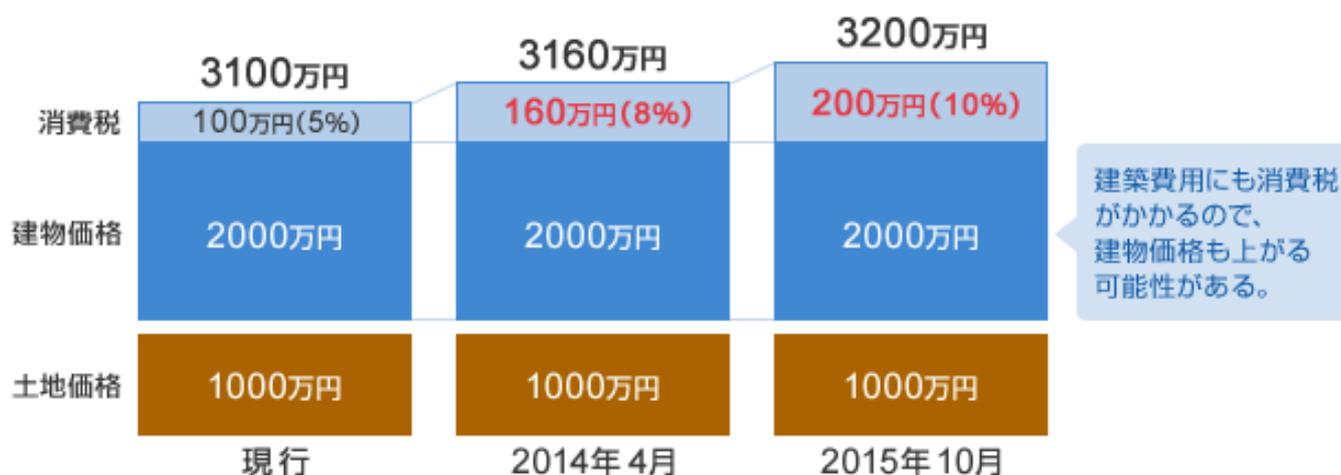
住宅購入の場合の消費税は、土地は非課税だが、原則として建物価格（※）にはかかる。土地価格が1000万円、建物価格が2000万円のマンションであれば、現行の5%で100万円、10%に引き上げられると200万円となり、住宅価格は3100万円から3200万円にアップすることになる。加えて、建物価格の基になる建築費用には消費税がかかるので、建物価格自体がアップすることもありうるだろう。

※消費税納税業者ではない個人が売り主の中古住宅の場合は、消費税がかからない

なお、住宅購入に際しては、駆け込み需要とその反動を考慮して、税負担増の影響を緩和するという方針も提示されたが、低所得者への住宅ローン控除の引き下げなどが検討されており、消費税増税分をもちにかぶる層もいそうだ。

一方、賃貸の場合、住宅の家賃は消費税の対象にならないので、家賃が上がるという影響は受けない。ただし、事業用物件や駐車場の賃料は消費税の対象となる。また、購入・賃貸ともに仲介物件の場合であれば、不動産会社に支払う仲介手数料の消費税も上がることになる。

### ■住宅価格と消費税の関係 ※（ ）内は消費税率。建物価格に課税される



### ■課税は引き渡し時なので、新築住宅の場合は注意が必要

「まだ先のことだから」とのんびり構えていると、思わぬ落とし穴にはまることもある。

というのも、課税されるのは引き渡し時だからだ。新築住宅、特にマンションの場合、着工してから竣工・引き渡しまで1~2年かかる場合もあるので、国会の審議の行方をチェックしておこう。

では、消費税率引き下げの前が購入決断のチャンスかという点、一概には言えない。注意してみたほうがいいのは住宅ローンの金利情勢である。仮に2500万円の住宅ローンを借りる場合、金利が2%から3%に上昇したら約562万円（全期間固定・元利均等・35年返済の場合）の利息が増える。金利は住宅ローン残高に対し、35年間かかってくるからだ。増税だけでなく、金利の動向や物件価格の動向を見ながら、購入のタイミングを検討する必要があるだろう。

今から積極的に頭金を貯めて、住宅ローンの借入額を抑えることで金利負担を減らすという方法も、消費税増税の防衛策になるかもしれない。

# オール電化やIHキッチンの物件が増加



オール電化やIHキッチンは以前からありましたが、最近のエコ・トレンドを受けて注目度がさらにアップしたようです。ポイントは光熱費を節約できること。IHキッチンは火を使わない安全性や調理台の掃除のしやすさなどが、高齢者や働く女性などに受けているとも言われています。



安全・エコで人気の高いIHキッチン

## みんなのコメント

●レンジまわりの汚れが落ちやすいこと、性能はよくなり鍋の選択が容易になった。

(30代 女性 既婚 子どもなし)

●賃貸情報誌に載っている物件で、IHキッチンが多かった。

(20代 女性 未婚)

●はじめはIH使用などに不安があったが、今ではコストも抑えられ満足している。

(50代 男性 既婚 子どもあり)

## 「自宅パワースポット化計画」で、毎日ご利益！

様々なご利益があるとされるパワースポット。でも、忙しかったりしてなかなか行けない人もいます。

だったら「自宅をパワスポにしちゃえばいいんじゃない?」と思いつき「まずは、悪いものの排除から始めます。

つまり、掃除です。特にパワーが入ってくる玄関と窓を、酢水を含んだ雑巾できれいに拭きます。玄関は、土間のほか足元から約15cmまでの壁もしっかりと、窓ガラスは邪念が入りやすいので、やはりこまめに拭いてください。

また、悪い気を溶かす水はたまると運気を下げるので、水回りも清潔に保ちたい場所です。こうして邪気を排除すれば、部屋の中は必然的に良い気だけになります」面倒な掃除も、「これで運気が上がる!」と思えば苦じゃなくなりそうです。

「次に、結界をつくります。玄関には、綿や麻など植物素材でできたフロアマットを敷いてください。枯れ枝のリースや木の表札など、植物性のものを飾ってもいいですね。窓には金物の風鈴を吊るします。「金切り」といって悪いものが金の音を嫌うため、良い気しか入ってこなくなります。観葉植物を飾るなら、葉がゆらゆらしたタイプではなく、サボテンのようにトゲトゲしたものや、クリスマスツリーのようにスツと縦に伸びたものがいいですね。神様は背の高い木や幹がしっかりとした木に降りるといわれているのですよ。あとは、自分の好きな色や物で部屋を飾ることです。好きなものに囲まれているだけで運気が上がるのです」特に仕事運をアップさせるにはどうしたらいいですかね? 「レプリカの“刀”を飾るといいですよ。立ちほだかる壁を切り開いて進むチカラを与えてくれます。ビジネスのラッキーカラー“緑”のものを飾ったり身につけたりするのも効果的です」

男子たるものモチ運も大いに気になると思うのですが、何をすれば?

「観葉植物に赤い鈴を1つ飾ってみてください。葉は男性、赤は女性を意味していて、女性が追ってくるようになります。

植物の根本に黒い石を置くと金運も上がりますよ」言霊(ことだま) ”という言葉のエネルギーも大事だそうで、部屋の中で汚い言葉遣いはしない方がいいとのこと。また、朝は窓を開けて、たまった空気を入れ換えるのも運気アップに効くみたいです。屋の掃除! 運気アップを信じて、部屋も自分も毎日磨くぞー!

サボテンは水やりも少なく楽チンなのに、癒されるうえに運気まで上るなんてサイコー!!

