

こんな不安を持つお客様に いま実践したいアドバイス

住宅ローンアドバイザー 山下和之

ここでは、よく聞かれるお客様の悩みに対応するアドバイスのポイントを解説します。

相談 1 いま買うべきか悩むお客様

住宅ローン金利が最低というけれど、いま購入するのが本当に得なの？



各

種の住宅ローン金利が超低金利水準にあるのは間違いありません。2015年5月現在、例えば、フラット35の返済期間15年〜20年の金利は、2月につけた過去最低の1・1%から1・2%↓1・31%↓1・23%と、過去最低水準に近いレベルで推移しています（返済期間21年〜35年も同様に2月に1・37%という過去最低となり、5月まで1・47%↓1・54%↓1・46%と推移）。民間ローンでも、メガバンクの変動金利型は0・775%から利用でき、ネット銀行では0・5%

台を提示しているところもあります。ほぼ史上最

低といつてよいレベルです。から、これより下がる余地は乏しく、反面、長い目で見れば上昇の可能性が高いといわざるを得ません。現在の経済状況では、すぐに上昇する可能性は低いですが、2年〜3年の間には住宅ローン金利は上昇に向かうことになるのではないのでしょうか。

金利以外の動向にも着目しよう

もちろん、金利がすべてではありません。購入環境を判断するに

●住宅取得支援策の概要と時期の判断

	概要	時期の判断
消費税	2017年4月以降の引渡しから10%に引上げの予定	2016年9月末までの建築請負契約なら2017年4月以降引渡しでも8%ですむ
住宅ローン減税	一般の住宅は10年間で最高400万円の税額控除	2019年6月まで現行制度の予定
すまい給付金	消費税8%時は最大30万円、10%時には最大50万円に拡充	2019年6月で終了の予定
住宅取得等資金贈与の特例	2015年贈与なら最高1500万円まで非課税	2016年1月から1200万円に減少するものの、10月からは3000万円に拡大
省エネ住宅ポイント	新築住宅は1戸当たり30万円相当のポイント付与	「遅くとも、2015年11月末まで」に終了見込み
フラット35S金利大幅引下げ	当初5年〜10年間の金利を0.6%引き下げる	2016年1月29日までの予定
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス	省エネ性能の高い住宅について1戸当たり130万円の補助金	2015年8月上旬でいったん終了

は、住宅価格の動向や税制などの住宅取得支援策も考慮する必要があります。まず、価格動向ですが、こちらはしばらく上昇傾向が続くような見込みです。分譲住宅の価格は土地の取得費、建築費、それに分譲

会社の経費を加えて算出されます。いずれも上昇傾向ですから、住宅価格は当分強含みで推移することになるでしょう。

特に、大都市部の中心ほどその傾向が強まります。反対に、郊外の物件や地方都市では地価が下がっているところもあり、そうしたエリアではさほど値上がりの懸念はないでしょう。

いまなら住宅取得の支援策などが充実

税制などの住宅取得支援策はどのようでしょうか。

税金で何より気になるのが消費税ですが、現在のところ17年4月引渡し以降は10%が適用される予定です。ただし、建築請負契約については、16年9月末までに契約を締結すれば、引渡し後17年4月以降になっても消費税は8%で済みます。

ですから、16年9月までに契約を終えるのが得策ですが、前回の8%への引上げ時にも経過措置期限内には駆け込み需要が発生していることができない状態が続きま

備を始めたほうがよいでしょう。

というのも、いまなら住宅取得のための各種の支援策が目白押しなのです。図表にあるように、例えば、省エネ住宅ポイントやフラット35Sの金利大幅引下げ、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業などが挙げられます。

住宅取得等資金の贈与の特例も今年の贈与なら最高1500万円まで非課税なのが、16年1月から9月までは1200万円に減少します（省エネ等住宅の場合）。親から1000万円を超える援助を期待できるのなら、今年中に実行

するのが得策でしょう。

一方で、この贈与税の非課税枠は16年10月から3000万円に増額されます。消費税の経過措置の期限が切れて、住宅需要に反動減が発生するのを防ぐため、非課税枠が大幅に増えるわけです。

ですから、2000万円、3000万円といった高額の贈与が期待できる人なら、消費税が10%になるのを覚悟しても、16年10月以降にしたほうがよいかもしれません。お客様の事情をしっかりと聞いて、適切にアドバイスできるようにしておきましょう。

▼このようにアドバイスしよう

住宅ローン金利が最低水準なのは分かったが、いま住宅を購入するのが本当に最も得なのかな？

そうですね

実は今は金利以外の面でも購入環境が整っているといえます

金利以外でも？

例えばこのとおり省エネ住宅ポイント等の各種の住宅取得支援策も充実しているんです

へえ

こんなにあるのか

贈与税の非課税制度等もありますのでお客様に最適なタイミングを一緒に検討しましょう

なるほどね