

ニーズ別 いま増えている案件はここがポイント!

# お客様からの相談にはこう対応・アドバイスしてみよう

①・④ 平井 美穂 平井FP事務所  
②・③ 金指 光伸

いま増えている相談内容に合わせた対応・アドバイス法を解説します。

## ① 「いまが購入するチャンス」と考えているお客様

コロナ下からの経済復興を目指すいま、低金利や税制優遇等さまざまな政策がとられており、住宅購入を検討している人には追い風が吹いています。ここではまず、現行の各種住宅関連制度を押さえておきましょう。

・**住宅ローン控除**  
2019年10月に消費税が10%に引き上げられた際に、住宅購入者の増税負担を和らげる目的で住宅ローン控除が拡充されました。

税還付期間が10年間から13年間に延長され、還付税額も最大400万円から最大480万円に引き上げられています(一般住宅の場合、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅は最大500万円が最大600万円に引き上げ)。

ただし、拡充されるのは消費税

が課税される新築住宅や、売主が事業者の中古再販物件等であり、消費税が課税されない売主が個人の中古住宅は、拡充前の制度が適用される点に注意が必要です。

また、拡充は期間限定の制限措置です。新築注文住宅の場合は2021年9月末までの工事請負契約が、新築分譲住宅・中古住宅等の売主が事業者の場合は、2021年11月末までの売買契約が条件となっています。新築注文住宅・新築分譲住宅・中古住宅等の売主が事業者の場合、2022年12月までの入居が条件です。

実際には借入額や本来の納税額に応じて還付される税額が異なりますが、一般の新築住宅の場合、期限やその他要件も満たせば、戻ってくる税金が最大80万円増える

場合等に、さまざまな商品や追加工事代金と交換できるポイントが付与される制度です。

新型コロナウイルスの影響に対する経済復興が目的の新制度です。2021年10月末までに契約・申請した人が対象で、予算に達した場合、途中で締切となる点や、対象住宅の要件が厳しい点に注意が必要です。例えば新築の場合、長期優良住宅や低炭素住宅、ZEH住宅等を新築すると40万ポイント(40万円相当額)がもらえます。

また、日本銀行は、物価が安定して2%の上昇を続けるまでは低金利を維持するよう大規模金融緩和策を行っていますが、新型コロナウイルス拡大によって目標達成が遠ざかり、現時点では少なくとも2022年3月までは緩和策を継続する方針です。

住宅ローンは原則、建物完成・引渡し時の金利が適用されます。かつて金利が上昇していた頃は、入居時期の金利上昇具合が予測できないリスクが伴いましたが、いま住宅の新築・購入を検討してい



と覚えておきましょう。

・**すまい給付金**  
消費税の引上げに併せて住宅ローン控除が拡充された際に、期間限定で新設された制度です。消費税が課税される住宅を購入した人が対象で、消費税が課税されない中古住宅等は対象外です。目安年収775万円以下の場合、最大50万円の現金給付があります。

適用要件は購入住宅の面積が50㎡以上であること(一定の期間内に契約した人は面積要件が40㎡以上に緩和)や、引渡し・入居日が期限内であること、一定の性能を満たした住宅であることなどです。引渡し・入居日は2021年12月末が期限ですが、住宅ローン

る人は、入居時期の金利上昇をさほど心配する必要がなく、史上最底の金利水準の中で安心して購入できるといえそうです。

面談時に説明できるように制度はひと通り把握する

増税対策や経済復興対策と、現在は住宅購入を後押しする政策が目白押しです。住宅ローンの相談時には前述の制度を説明することもあるため、ひと通りの制度は理解し、詳細については税務署や不動産会社等に、お客様自身で必ず確認するよう伝えましょう。

一方、期限内に制度適用を受けようと慌てて購入するのも禁物です。生活費や教育費、老後資金を踏まえ無理な返済計画になっていないか、今後を見据えたライフプランと慎重な判断が必要です。

住宅関連政策や低金利は後押しの材料とはなりますが、一番のきっかけとして、子の誕生や家賃補助の満了など、家庭ごとのタイミングで購入する人が多いこともアドバイスするとよいでしょう。

## こんなトークで対応・アドバイスしてみよう!



お客様

コロナ以降、いろいろな住宅購入支援制度があるようなので、早めに購入したいと考えているんですが…

おっしゃるとおり、ローン控除の拡充のほか、グリーン住宅ポイントの新設など取得を後押しする制度が充実しています。ただ、消費税が課税される新築住宅等を購入した場合が拡充の対象となっているものも多く、ご自身にはあてはまらないケースもあるので注意が必要です



担当者



お客様

なるほど、制度をよく理解する必要がありそうですね。もしもあてはまる住宅なら急いで決めたほうが得ですかね?

いえ、制度はあくまでも後押しの材料程度と捉えたいところです。実際にはご自身やご家族のタイミングで決断されるお客様が多いです。予算や間取りが今後のライフプランにマッチしているかなど、じっくり検討されたうえで購入されるのがよろしいかと思えます



担当者

控除と同じく、一定の期間内に契約をした人は2022年12月末まで延長されます。

・**グリーン住宅ポイント**

環境に優しい住宅を新築した場合や、古家付きの土地を購入し解体・建替えをした場合、あるいは環境に配慮したリフォームをした