

平成26年度の住宅ローン減税に伴う賃貸市場の動向

平成25年の税制改正で、平成26年以降の住宅ローン減税の概要が発表されました。制度の延長・拡大となりましたが、今回の特徴は消費税引き上げが伴うという点でしょう。新規に住宅購入するのであれば、消費税引き上げ前がよいのか引き上げ後がよいのか・・・

26年に入り、当社支店のセンター南店（横浜市都筑区）では解約件数が大幅減少しております。例年であれば、30戸～50戸近い解約が3月までに入りますが、今年は四分の一程であります。これは消費税UPと26年4月より適用される、住宅ローン減税が多少なりとも影響しているのかと思っております。

所得によっては今マイホームを購入するより、4月以降で購入した方がお得になる場合もあり、新規購入率の高い港北ニュータウンエリアでは（転勤者も多いですが）4月以降の解約件数が例年以上に増加するのではと踏んでおります。賃貸市場のハイシーズンは3月までとなり、転勤のお客様に対応出来る物件も現状は少なく、更に、消費税UP前の駆け込み新築ラッシュで古物が大変厳しい立場に置かれております。築年数が経過しています物件で対応するには、室内のリフォームが重要になってまいります。



築年が経過したと言っても、賃料を下げるのではなく、設備のグレードUPにて新築に対抗するのが、一番良い方法かと思っております。

話が少しそれてしまいましたが、本題に戻ります。

一般の住宅では、年末残高の限度額が2,000万円から4,000万円に引き上げ、10年間の住宅ローン減税総額は最高200万円から400万円に引き上げられます。年の途中で制度が変わることになりますが、これは平成26年4月に消費税が8%に引き上げられる予定であるためです。消費税はその後平成27年10月に10%まで引き上げられる予定です。

●「消費税8%でも10%でも住宅ローン減税は同内容」

現在の予定では、消費税が8%に引き上げられる時に住宅ローン減税も拡大し、その後10%に上がっても変更は無いようです。消費税と住宅ローン減税の今後の流れは次の図のようになります。

【消費税と住宅ローン減税（一般住宅）】

	平成25年	平成26年4月	平成27年10月	平成28年	平成29年
消費税	5%	8%	10%	10%	10%
年間最大控除額	20万円	40万円			
最大控除額	200万円	400万円			

●「消費税のアップと住宅ローン減税の拡大を総合するとどのようになるのか」

消費税	建物消費税額	住宅ローン減税	
		年収500万円	年収700万円
5%	100万円	約119万円	約200万円
8%	160万円	約142万円	約256万円
10%	200万円		

※建物価額 2,000 万円・30 年返済・金利 2%・ボーナス返済なし・元利均等返済・住民税の控除額 所得税の課税総所得金額×7%（最高 13.65 万円）・500 万円の所得税を約 6 万円 700 万円の所得税を 16.5 万円にて算出。

参考資料：国土交通省 住宅ローン減税制度の延長及び拡充より抜粋。

上記表にて、10 年間の減税額は年収 500 万円の場合で、住宅ローン減税による約 23 万円、年収 700 万円の場合は約 56 万円増えることとなります。年収 500 万円以下の場合ですと、消費税のアップ額の方が住宅ローン減税の拡大額よりも大きいということとなります。建物価額が安ければ影響はもっと小さくなりますし、中古住宅の場合ですと売り主が個人の場合には、建物に消費税がかかりませんのでお得となります。また、消費税額がアップした分、借入額が多くなるという人も少なくないでしょうが、負担軽減の措置として、すまい給付金制度の利用も可能です。（平成 26 年 4 月から 29 年 12 月までで支給基準有）消費税 8%の時で収入が 510 万円以下の場合最大で 30 万円、10%の時は 775 万円以下で最大 50 万円給付されます。（但し、給付は 1 回のみ）所得額にもよりますが、住宅ローン減税が拡大して消費税が 8%までの期間が、恩恵が大きくなりそうです。

これまでの事を勘案して 4 月以降の賃貸市場の動向が大変気にかかるころではあります。

4 月に入り多くの解約が出て空室が一挙に増加するが、シーズンも終了しておりお客様も少ない状況の中、どう空室を決めていくか。

我々賃貸営業の努力は当たり前ですが、さらなる努力として、エリア内の物件のクロージングとお客様とのコミュニケーション。販

促活動の強化として、広角カメラを使用し、室内写真のネット掲載や物件周辺の施設の完全把握等でお客様の信頼を得られる用にし、又、ご入居者様にはご満足いただける管理サービスと、住み心地の良い物件・室内の提供もマイホームの購入を控えさせる一手ではないかと思っております。

厳しい経済状況の今日ではあります。オーナー様のご協力と当社との連携で空室数を減らし、現状を打破し乗り切りたいと思っております。

