

市場心理が変わった！ 円安・株高をチャンスに

Weekly
Toyo Keizai

週刊東洋経済

<http://toyokeizai.net>

明治28年11月14日 第3種郵便各認可
第6448号 2013年2月23日発行
毎週土曜日発行（2月18日発売）
ISSN0918-5752

2013
2/23
定価690円

投資の 新常識

銀行預金だけで“大丈夫？”

衰退市場でも
ヒットを飛ばせる

第2特集

PART 4

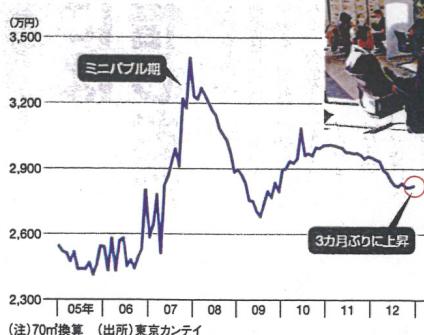
マイホームを 買く買う

住

宅は「人生最大の買い物」と、よくいわれる。数千万円もする物件を購入するのにいつがベストか。多くの人を悩ませてきた問題だが、もしかしたら、好機が訪れたのかもしれない——今年に入り、そんな気配が広がり始めている。2月最初の週末、千葉市稲毛区で

- ① 物件価格は中古が先導して底打ちの兆しが強まる
- ② 歴史的な低金利を享受するなら、早めの購入をお勧め
- ③ 資産価値だけでなく、資金計画や人生設計も重要

■マンション価格に下げ止まりの兆し —首都圏の中古マンション価格の推移—



三井のリハウスの仲介店舗では、20~30代の1次取得者世帯に加え、年明けからは40代以上の買い替え希望客も増えているという

ローン金利は超低水準 即入居可なら恩恵大

こうした物件価格の真への予兆もあり、「資金がある人は早めに買つた。今回も同様に、税率が8%に引き上げられる半年前、つまり、今年9月末が経過措置の期限となる見込みだ(右図)。国土交通省による、大和総研の試算によると、年収500万円の世帯が300万円(建物代1200万円を含む)の住宅を取得する場合、消費増税前の駆け込み需要と反動減を抑えるため、税率引き上げ後には住宅ローン減税の拡充も予定されている。大和総研の試算によると、年収500万円の世帯が300万円(建物代1200万円を含む)の住宅を取得する場合、消費増税の負担分はローン減税の拡充でほぼ相殺される。

しかし、東京都心部などの高額物件は購入費用の絶対額が大きいため、増税負担が上回る可能性が高い。さらに、こうした物件は富裕層の実

需に加え、賃貸用物件として投資家からのニーズも強い。したがって、経過措置期限が近づくと、実需者が引き渡す時点で課されるた

だ、住宅建築には長期間を要するため、前回の消費税率引き上げ時に税率がアップする半年前までに、税率がアップする半年前までに請負工事の契約を結んでいれば、引き渡しが税率アップ後でも旧税率を適用するという経過措置が取られ

た。

今回も同様に、税率が8%に引き上げられる半年前、つまり、今年9月末が経過措置の期限となる見込みだ(右図)。国土交通省による、大和総研の試算によると、年収500万円の世帯が300万円(建物代1200万円を含む)の住宅を取得する場合、消費増税前の駆け込み需要と反動減を抑えるため、税率引き上げ後には住宅ローン減税の拡充も予定されている。大和総研の試算によると、年収500万円の世帯が300万円(建物代1200万円を含む)の住宅を取得する場合、消費増税の負担分はローン減税の拡充でほぼ相殺される。

しかし、東京都心部などの高額物件は購入費用の絶対額が大きいため、増税負担が上回る可能性が高い。さらに、こうした物件は富裕層の実

ておいたほうがいい」という声があり、これまで慎重だった専門家からも盛んに聞かれるようになった。

彼らが購入を勧める理由は、ほかにもある。住宅ローン金利の歴史的な低さだ(69参照)。

なごみFP事務所の竹下さくら氏の試算では、借入額3000万円の場合、金利が0・2%上がれば、返済総額は100万円以上膨らむ。住宅ローンには引き渡し時点の金利が適用されるが、新築の大規模マンションの場合、契約から引き渡しまでの2年近くかかることがある。「2年後だと、金利が上がる可能性もある。完成済みの新築や中古物件など、すぐに引き渡し可能な物件を固定金利で購入すれば、足元の低金利が将来の負担を固定する。もしも金利が上昇すれば、足元の低金利で将来の負担を固定する。そもそも消費税課税の対象外。住宅ローン減税の拡充は消費税率引き上げと抱き合せになっており、消費税がかかる

ことはできないが、その一方で、政府は複数の中古物件の流通促進策を4月以降に打ち出す予定である。具体的には、耐震や省エネなどのリフォームに対し、これまで最大40万円の所得税を控除していたが、上限額を70万円まで拡大する。リフォーム工事をした住宅の固定資産税減額措置も延長される。さくら事務所の長嶋修会長は「今年は中古を買ってリフォームする動きが本格化しそうだ」と分析する。

一方で、今住宅を買ってはいけない人もいる。たとえば、十分な額の自己資金が用意できていない場合

だ。一般的に、新築マンションを購入してから1年経てば、資産価値は当初の8割まで低下する。もしも購入の1年後に物件を手放す必要に迫られた場合、物件価格の2割を頭金として入金しないと、ローン残高が売却価格を上回りかねない。

資産価値の上昇ばかりに気を取り、希に購入する条件と懸け離れた物件を購入するのも本末転倒。

「住まいとして気に入った物件を見つけてから、その物件の資産性を確かめる、という手順が望ましい」(東京カンティの中山氏)。周囲の雰囲気にあおられず、最悪のシナリオも想定しながら、自分に合った物件を選別する姿勢が重要だ。

政策は中古物件に追い風 資金あれば早めの購入が賢明

建設が進む大規模マンション、ウェ

リス稻毛のモデルルームは大勢の検

討客でごたつ返していた。929戸

の分譲戸数に対し、1月末までの6

週間で2500人が来場。資料請求

数は年明け以降、昨年12月の2倍ま

で増加しているといふ。

活況を呈しているのは、新築物件

の販売現場だけではない。東京・府

中市にある三井のリハウスの仲介店

舗では、1月の購入希望者の数が前

年同月比1・5倍に膨らんだ。北村

雅人店長は「2月に入つて、さらに

勢いが増している印象。こんなに市

場の潮目が急変したのは初めての経験」と、目を丸くする。

双方の現場で多く聞かれたのは

「景気がよくなれば、不動産の価格

や金利が上がりそうだから」という

客の声だ。こうした思惑を織り込ん

で、すでに主要な不動産会社の株価

や東証REIT指数は昨秋以降、ほ

ぼ一本調子で上昇してきた。

景気動向以外の要素でも、住宅価

格に底打ちの兆しが見られる。その

一例が建築費の上昇だ。東北復興が

徐々に本格化する中で、ほかの地域

の住宅建築に充当できる資材や職人

の数が不足し始めた。分譲マンション

コンサルティング会社、トータル

ブレインの杉原禎之常務は「郊外の

ファミリー・タイプの場合は、1台当た

りの建築費は、昨秋に比べて一割前

後上昇している」と語る。

東京カンティのまとめによれば、

市場の先行指標とされる中古マンシ

ョン価格は、昨年12月、3カ月ぶり

に上昇に転じた(左図)。仲介現

場でも、「買い手の相場観は据え置

かれたままだが、売り主側は年明け

以降、売却希望価格を引き上げる傾

向にある」(三井不動産リアルティの黒川伸吾・事業推進部長)という。

■高額物件は経過措置期間に要注意 —契約と引き渡しの時期によって税率が変わる—

