

企画・制作: 読売新聞社広告局

消費増税前 住宅購入の 知恵

家計の知恵 広告特集

情報ボックス

全住戸が公園向き
上質の住まい

セントラルパーク
香椎照葉

積水ハウスが九電不動産、西日本鉄道、西部ガスリビングの地元大手3社との共同事業として開発した分譲マンション。すべての住戸が公園向きで、リビングからは広大な緑が眼前に広がる。また、積水ハウスのマンションブランド「グランドメゾン」のコンセプトを活かした、ゆとりある上質な住まいが特徴。中庭の景色を取り込んだ開放感あるラウンジなど集合住宅ならではの魅力も備えている。現在、消費税5%適用住戸を販売中。問い合わせは、アイランドシティ・照葉パビリオン(福岡市東区香椎照葉1丁目、フリーダイヤル0120・601・006、水曜定休)。施工は清水・西鉄・照葉建設共同企業体。

「住んで満足」の声多く

アイランドシティ

現在5%の消費税率は4月から8%にアップする。大きな買い物の住宅購入への影響は大きい。3月末までに引き渡しが完了すれば消費税は5%のままでよい。先進的モデル都市を目指して街づくりが進む福岡市東区のアイランドシティを訪ね、消費増税前の住宅購入の知恵をまとめた。

住宅引き渡し

3月末まで税率5%
住宅の消費税率は、建物代にのみかかり、適用されるのは建物完成して入居者がカギを受け取る「引き渡し日」の税率だ。引き渡し日が4月以降なら8%、さらに来年10月には10%になる。
増税による負担は、3000万円(仮に販売価格が3000万円)の分譲マンションで、建物部分(区分所有)が2000万円とすると、現在は本体価格・905万円に消費税(5%)・95万円という構成。引き渡し日が4月以降になると、本体価格は同じでも消費税負担は152万円に増え、土地・建物合計価格は1057万円になる。

消費増税負担増

消費税率は、新居に必要な家具や家電製品、カーテン、照明器具などにかかる。住宅金融支援機構の調査によると、住宅取得時の耐久消費財購入の平均額(2012年度)は、一口建て(新築)155.1万円、新築分譲マンションでは86.0万円にのぼる。引越越し代や住宅取得時の手続き費用、現在の住まいが賃貸ならその駐車場代なども消費税の負担は増える。

家賃や家電などでも

一方、消費増税の負担緩和策が打ち出され、その一つは住宅ローン減税の拡充。ローンの年末残高の1%が、入居後10年間にわたって払い戻され、現在は上限2000万円の対象ローン残高が、増税後は4000万円になる。年取が500万円以下の世帯を対象に「すまい給付金」も導入され、最大額で4月以降30万円(来年10月以降50万円)が

消費増税まであと2か月 住宅購入 検討する好機



消費増税をにらみ、購入を決断する人が増えている(福岡市東区の「セントラルパーク香椎照葉」で)

増税後の緩和策
ローン額で恩恵に差
増税による負担増と緩和策「買い時はいつか」と気になるが、ローンの残高(借入額)や世帯収入などによって増税額と補助額のお得感には変わり、高額ローンを組む場合は恩恵が大きいが、借入額2000万~3000万円なら消費増税前が有利という見方もある。さらに現在低金利の住宅ローンの先高値、円安や震災復興、東京五輪による資材や人件費増に伴う住宅価格の高値変動も予想され、それぞれのマネープランやライフプランにあわせて総合的に検討するのが賢明のようだ。

博多湾東部の豊かな自然を活かして安全・安心に造成した「アイランドシティ」。住宅地は2005年度から入居が始まり、環境に配慮した省エネ住宅や健康・医療・福祉施設、先進的な教育施設などが立ち並び、現在約1740世帯、5280人(昨年12月末現在)が快適に暮らし、訪れるとその姿ほほに目を見張る。
個性ある暮らしの演出
多様な世代が支持
将来計画人口は約1万8000人。各エリアで新築の住宅供給が続き、積水ハウスの「セントラルパーク香椎照葉」もその一つ。14階建て4棟計315戸の計画のうち、2棟161戸を販売中で、いずれも3月中に引き渡しができる。

住宅ローン金利の動向に注意

消費増税に「あわてないで」という見方がありますが、住宅については前年(1997年)税率が3%から5%になった際、駆け込み需要の反動で価格が下がったことなどから言われます。今回は、負担緩和策がとられ、その内容や景気動向、ローン金利の先高値など総合的に状況が異なり、増税前の取得を後悔するケースは少ないと思えます。中でも注目したいのは金利です。仮に長期固定金利住宅ローンで、3000万円を35年返済(金利は当初1.85%、11年目以降2.15%)で借り入れた場合、金利が0.5%上がるると返済額は4180万円が4512万円になります。月々の返済額も、総額は何百万円と大きく、今後金利が上向き予想の中で重視すべき点です。
住宅は、学校が近いとか、日々を健康的に過ごせるかなど、それぞれの価値観に応じて取得します。住みたいと思う場所に気になる物件があれば、増税前に検討する意義があります。それぞれのマネープランや人生設計で差が出てきますので、厳密なシミュレーション、不動産会社やファイナンシャルプランナーなどに相談するのも一つの方法です。多くの人が、生計で最も大きい買い物に、悔いの残らない選択をしてください。

このマンションの南側には、広さ15・6ヘクタールもあるアイランドシティ中央公園がある。水鳥が遊ぶ大きな湖を囲むように公園施設が配置され、海岸沿いには外周緑地が整備されている。対岸の東区香椎ヶ丘と結ぶ海上散歩道「あいたか橋」(全長430メートル)も、一帯の親水空間は、都心部の大濠公園と並んで散策やジョギングが楽しめる福岡の新しい憩いの場になっている。
海の中道海浜公園やゴルフ場、海洋レジャーのスポットなども近くにある。入居者は「Active&Resort」(アクティブ&リゾート)のライフスタイルをそれぞれの価値観で表現できそうだ。「みんなで良い街にしよう」という地域の結束も固く、健康志向の若い夫婦や子育て世代、さらにセミリタイア世代まで、住んでみて満足したという多くの声があるのに納得

将来の生活を考え
増税前に一見の価値
マンションと見通しのよい道路を隔てて隣り合う「照葉小中学校」にも注目。福岡市立初の施設一体型小中連携教育校で、現在小、中学生1000人程が一緒に学校生活を送っており、9年間を連続・発展的に学ぶ。隣接して保育園や幼稚園もあり、近い将来を念頭に子育て世代にも魅力的な立地だ。安全・快適な暮らしのため、九州初の24時間有人管理「タウンセキュリティ」が導入され、警備員が住宅や公園などを常時見守っているのも心強い。
消費増税まであと2か月余り。増税後も税率が5%のままでも済む経過措置は2013年9月に終わり、その後の検討を見送った人はいない。さいわいアイランドシティには、増税前に引き渡し可能な完成物件があり、現在、そして将来の生活を考える上で好条件といえる。新しい土地での住宅購入、住み替えなどを検討中なら、現地を一度訪ねて周辺環境とともに建物を一見する価値がありそうだ。

「住んで満足」の声多く
アイランドシティ
将来の生活を考え
増税前に一見の価値
マンションと見通しのよい道路を隔てて隣り合う「照葉小中学校」にも注目。福岡市立初の施設一体型小中連携教育校で、現在小、中学生1000人程が一緒に学校生活を送っており、9年間を連続・発展的に学ぶ。隣接して保育園や幼稚園もあり、近い将来を念頭に子育て世代にも魅力的な立地だ。安全・快適な暮らしのため、九州初の24時間有人管理「タウンセキュリティ」が導入され、警備員が住宅や公園などを常時見守っているのも心強い。
消費増税まであと2か月余り。増税後も税率が5%のままでも済む経過措置は2013年9月に終わり、その後の検討を見送った人はいない。さいわいアイランドシティには、増税前に引き渡し可能な完成物件があり、現在、そして将来の生活を考える上で好条件といえる。新しい土地での住宅購入、住み替えなどを検討中なら、現地を一度訪ねて周辺環境とともに建物を一見する価値がありそうだ。

produced by GRANDE MAISON

日常がアクティブに変わる。 日常がリゾートを感じ始める

Active & Resort

「セントラルパーク香椎照葉」モデルルーム公開中
□ 3月下旬完成予定 □ 販売価格 3LDK(83.75㎡)/2,300万円(税込)・4LDK(93.20㎡)/2,560万円(税込)

積水ハウス株式会社 九電不動産株式会社 Nishitetsu 西日本鉄道株式会社 &and 西部ガスリビング株式会社

お問合せ先 アイランドシティ・照葉パビリオン(水曜定休)
〒813-0017 福岡市東区香椎照葉1丁目-11 ☎0120-601-006 グランドメゾン 福岡

