

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

これからの増税を見て

こんにちは！プレシークの柴田です。前回の総選挙圧勝だけが理由ではないでしょうが、総選挙が4年間ないのを良い機会と、**税制改正（増税）議論**が活発になってきました。今、取り上げられている内容を、住まいの購入とどう繋がるのか、思いっつくままに書いてみました。

◇定率減税廃止

来年の半減に続き、再来年の撤廃が決まりそうです。年収700万円の標準世帯で、年82,000円の増税。→住まいの購入そのものには影響がないものの、**じわりじわりと家計を直撃**。これと同じ結果になるものとして、酒税や環境税など。

◇消費税増税

どの程度の税率になるかは分かりませんが、1%でも上げれば、不動産市場に大きな影響を与えます。

土地や個人が売主の中古住宅などは、非課税ですので、直接価格に転嫁されませんが、土地購入後の**住宅建築やリフォームは、消費税の対象**になり、そのしわ寄せが土地・中古住宅にくるのは必至。消費税率UP前に駆け込み需要で、不動産市場は上がり、その後の**反動で下がる**という感じでしょうか。（3%→5%の時と同じ）

市場価格がどれだけ変動するかは見えづらく、消費税率のアップによる**コスト増と市場の価格増減**から、トータルでどちらがコストが少なくなるのか難しい判断です。

私個人は、不動産市場は感情的なところがあり、消費税増税後、ミクロ的には、税率アップ分程度の下落は簡単に起きると思っています。

それよりも気になるのが、この下落をきっかけに不動産下落の流れが始まり、**長期的に大きな下落**になるかどうか。

現在の不動産価格でも、少し高いかなと感じているので、多少下がってもいいかもしれませんが、バブル期に買った人が買い替えが出来なくて苦しんでいるのと同じようになってしまっても、それはそれで困ったことです。

◇期間限定の税制

ニュースなどで話題になるのは、上記ふたつの税金についてですが、今年度までの**期間限定になっている税制**が住宅関連でたくさんあります。これがどうなるかで、購入動機と資金計画に影響を与えます。

主な期間限定は、**印紙税（平成19年3月31日）、登録免許税（平成18年3月31日）、不動産取得税（平成18年3月31日と平成17年12月31日）、贈与税（平成17年12月31日）、固定資産税（平成18年3月31日）**など。

これがそのまま国民に気づかれないよう静かに打ち切られていくのか、どうか、このままなくなると、かなり**購入に関わる税額は増加**します。あと、確定しているもので、住宅ローン減税は年々対象が少なくなり、平成20年内の入居を持って打ち切られます。

◇最後に

財政が破綻している中、税制の話で良い話（減税）を期待することが出来ません。みなさまもある程度の覚悟はされているので、やはり、増税してもいいが、その前に**支出を減らし、責任を追及**して欲しいものです。

民間企業の方は、社宅を廃止され、福利厚生は減らされ、長時間の労働や休日出勤を強いられとも頑張っています。（これがマンションブームにも繋がりました）それなのに何かを毅然としない思いの方も多いのではないのでしょうか。

《家計見直し講座♪》

こんにちはTです。10月25日に行われましたNPO法人FPコンサルタント普及協会柏FPオフィス主催の家計見直し講座に出席して参りましたので、内容を少しご紹介します。

＜家計を見直すポイント＞

①年間で収入と支出をざっくり把握する。一年に一度はフタコ整理をする。

収入（源泉徴収表・確定申告）－貯蓄（通帳・証券口座残高）＝支出

②余ったお金を貯蓄するのではなく、**貯金は給与から先取り**する！

理想は収入の1割程度貯金、財形や自動積立を活用！

③保険や住宅ローンを見直し支出を減らす。

★保険の見直し★

現在、生命保険の保障額は全期間一定のものが多いが、実際の必要保障額は、結婚や出産などのライフイベントで上昇し、住宅購入や子供の独立などで、減っていきます。その**ラインに沿った保険**が望ましく、また、遺族年金や高度療養費制度などを考えて無駄な保険を見直そう。

★住宅ローン★

・繰上げ返済は元利均等法の場合、返済額の中で利息の割合の多い早い時期に繰上げ返済を行うと効果的！

・借り換えを行う場合、数十万の諸費用がかかるので、**メリットの目安としては、残高が1000万以上、残り期間が10年以上、金利差1%以上**であること。

以上が講義の大体の内容でした。講師の神田先生も、柏市在住の2児の母でいらっしゃるのことで、主婦の疑問や相談にも親身に分かりやすく、教えていただきました。次回講座内容：11月29日（火）「しっかりミセスのやさしい資産運用講座」

《揺れやすさマップ》

最近、茨城県沖を震源とした地震が多くあり、私が住んでいる船橋市でも、かなりの揺れを感じました。この地震を予見したように、国では先日、地震発生時の各地の揺れやすさを七色に分類した地図を公表しました。

マップの説明文によると、地震による地表でのゆれの強さは、マグニチュードが大きいほど、また、震源から近いほど地震によるゆれは大きくなります。しかし、マグニチュードや震源からの距離が同じであっても、**表層地盤の違いによってゆれの強さは大きく異なり**、表層地盤がやわらかな場所（平野など）では、かたい場所（山間部など）に比べてゆれは大きくなります。

今回の地図で、揺れやすい地域に住んで居る方やこれから購入する方は、耐震診断や耐震補強などを特に意識する必要があります。

《つがる漬》

こんにちはNです。10月も残りわずか・・・我家のカレンダーは残り一枚になります・・・この時期になると頭を悩ませるのがお歳暮です。我社の社長お勧めの『つがる漬』はいかがでしょうか・・・数の子と大根の歯ごたえと特製醤油の風味が、温かいご飯にはもちろんの事、酒肴にもなる逸品です。（津軽では、納豆や卵の代わりにご飯にかけます）

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

住宅ローンの選定

住宅ローンを決めるにあたって、金利の低さを取るか、長期安定を取るか、どなたも頭を悩ませるところです。下の実例を基に、自分達にとってのベストな選択を選んで下さい。

【相談】今年12月に引渡しの新築マンション3980万を購入契約いたしました。親より援助もありローン借入れ金額は1000万、25年返済を予定しています。

ローンの借入れ先を、色々調べれば調べるほど迷っています。某銀行の当初3年もしくは5年固定の優遇金利（1.5%もしくは2.0%）を利用するのか、フラット35（2.65%）で安定した金利を選ぶか・・・

私としてはフラット35は、例えば3000万35年借入れのようにびっちり借りの方が有利に思えて、今の低金利のメリットを最大限に生かすなら、期間に短い私達にとっては最初の3～5年の低金利を利用したほうがいいのかと思っています。

でも主人はこの低金利の今こそ通年2.65%なんて金利があるわけで、もう5年もしたら確実に金利があがるぞ、というわけです。

確実な金利の動向はわからないと思いますが、金利予測も含め、どちらのローンがメリットがあるとお考えになりますか？ちなみに夫婦とも32歳、子供2歳半と4ヶ月の2人です。

【回答】奥様のお考えである、期間や金額を考えたら、低金利の方が自分達に合っているというのは正しいと思います。

しかし、ご主人のお考えである、現在の低金利は最低水準で数年後には金利が上がるのが考えられ、低金利のうちに長期固定を選ぶ方が良いというのも正しいと思います。

奥様は世帯から、ご主人は社会から、見たそれぞれの見解で、どちらも正しく、この選択は難しいものがあります。どちらを選ぶかは、ご収入が鍵を握るのではないのでしょうか。

返済比率（返済金額とご収入のバランス）が低ければ、金利が上昇しても、さほど無理な返済額にならず、家計が破綻するようなことはないのでは。

また逆に返済比率が高ければ、金利上昇時に、返済額が家計を圧迫する恐れがあります。

まず、ご収入に占める住宅ローンの返済額の割合（バランス）をお考えになって、金利上昇時の家計状況を推察して下さい。もし、家計が苦しそうなら、長期固定になります。

また、借入金額が1,000万円ですので、繰上返済などを利用して返済期間が短くなることも推察されますが、返済期間はどの程度の期間になるのでしょうか。

25年間まるまる借りるなら、やはり全期間固定になるかもしれません。逆に期間が短縮されるなら、残高が多い時期が低金利になり、金利が上昇した時は残高が少なくなる方が、返済総額が少なくなることも予想されます。

繰上返済できるかどうか、収入との関係になりますので、このあたりがどうなのかが、ポイントでしょうか。

追伸：もし私なら、短期固定を選ぶと思います。借入金額が1,000万円ということもあり、多少の金利上昇は、何とか耐えられることと、個人的には積極的な返済（攻め）が好きなので。アドバイスはリスクが少ない守りですが

【PR】「住宅ローン相談」不動産実務に強いファイナンシャルプランナーがベストの資金計画をアドバイスします。

《子供の学習費》

日本経済新聞に、お茶の水女子大学教授耳塚寛明氏による、文部科学省の子供の学習費調査（教育費）から見た学校の考察が掲載されました。

これによると、私立中学に進んだ場合の学習費総額は、3年間で約370万円と公立中学の約3倍。さらに、私立中学への学校外教育費も全国値で約1万円、大都市圏ならさらに何倍にもなる。

この高額教育投資は、学力面に限れば見返りが大きい。算数の学力テストでは、90点以上（平均点は43点）の高得点者の8割が受験塾に通う児童で占められる。この大半は高学歴ホワイトカラー層。

ここで耳塚寛明教授は、教育費投資を増やしても私立に行かせたくなるような公立学校教育に警笛をならしている。高校まで公立の場合の教育費総額は500万円強、中学から私立へ転じると950万円になり、この差額が公立学校の抱える負債であると。

また、同紙同面に、ベネッセ教育研究開発センターによる幼児教育のアンケート結果が掲載されており、各年齢別で教育費が増加し、英会話などの語学の教室が5年前から9.2%増加して人気上昇していることを伝えています。

住まいを探すにしても、教育や学校のことを意識している世帯が多く、特に人気の学校がある場所では地価にも影響を与えている。仮定の話ですが、人気の学校に通学できるエリア→高額所得層が集まる→地価上昇→高額所得層の割合が増える→学校への意識が強くなる→高額所得層が集まる→地価上昇・・・というような流れになるのかもしれない。この学校をIT企業を例え直せば、同じような現象が都心でも起きています。

《防災プロフェッショナルからのアドバイス》

こんにちは、新人“夜中に地震があると動悸がしてして暫く寝付けな”Aです。

新聞に掲載されていた防災プロフェッショナルからのアドバイスを借りて載せてみたいと思います♪

「防災で大切なのは、まず生き残ること！地震の備えをしていますか？とたずねると大抵の人は食料の備蓄をしています。と答えますが阪神・淡路大震災で、水や食料がなくて死んだ人は居ません。約87%の人は家が崩れたり家具や電化製品の下の敷きになって亡くなりました。であればまず、優先すべきは建物の耐震性の強化や家具の固定のはずです。（中略）

まず、避難経路を確保しておき、グラっときたら建物から離れて広い場所に避難。小さな揺れだと思っても、自身の経過を見せずに毎回避難訓練のつもりで避難を実行してください。」

《千葉銀行・住宅ローン》

千葉銀行では、「ちばぎん長期固定金利型住宅ローン（フラット35）」の金利を優遇するキャンペーンを始めました。（平成18年3月31日申込分まで）

キャンペーンの対象になる条件としては、借入総額の50%以上を千葉銀行の住宅ローン（ベストチョイス）を利用することです。9月実行分の場合、通常2.75%が2.45%になります。

各筆者への連絡は <http://blog.preseek.net/>