

1 基本	2 ローン
3 設計	4 仕様 見積り
5 インテリア	6 アフター メンテナンス

増税で変わる、家づくりの事情



Weekly HABITA 068

「消費税が増税される前に、家を買わなければ」と思っている人もいるでしょう。消費税が引き上げになると、私たちにどのくらいの影響があるのでしょうか。住宅購入時には、どのくらいの差がでてくるのでしょうか。

今回は、海外の住宅取得に関する消費税事情や、過去の増税時の駆け込み建築を取り上げながら、増税が住宅購入に与える影響について考えていきます。そろそろ家づくりを、と考えている人にとっては、消費税やローンの低金利など、今年はきっかけになるお金の話しが満載です。

連載

キニナルマドリ
くらしのニュース
住まい文化の葉
住まいは巣まい
住まいのオーダーメード館403
住健住康
庭の話

消費税が増税されるかどうか…注目している人も多いでしょう。大きな買い物をする時には、消費税の負担は必ずいぶんと影響があります。将来的に住宅購入を検討している人にとっては、増税論議からは目が離せません。

政府・与党は、社会保障・税一体改革素案を決めました。2014年4月1日から8%、2015年10月1日から10%へ段階的に引き上げるとして、住宅消費税については、国土交通省や与党へも軽減措置を求める声が高まり、自民の軽減を検討することが盛り込まれました。素案には具体的な軽減策は盛り込まれていませんが、一度支払った税金を戻す方法などが検討される見通しです。しかし、消費税引き上げ措置が政局化しており、先行きは不透明なままでです。

増税の時期、上げ幅によって、住宅の駆け込み需要がどのように発生するかが変わってきます。また増税の議論が中途半端になされ、最終案が世間の納得できないものであれば、日本の財政健全化の取り組みに不信感が強まり、長期金利上昇につながるリスクも考えられます。

消費税の適用税率は原則、引渡時の税率ですが、1997年消費税が3%から5%にアップしたときは、引上げ実施の半年前までに契約を結んでいれば、増税後の引渡しでも旧税率が適用されました。この方式が、次の税率アップの際にも採用されるとすれば、まだ時間的な余裕はあります。ただ、「2~3年先には家が欲しい」と考えている方にとっては、

増税で変わる 家づくりの事情 本

いつも前倒しにできるように準備だけは進めておきましょう。

3%から5%に上がった時

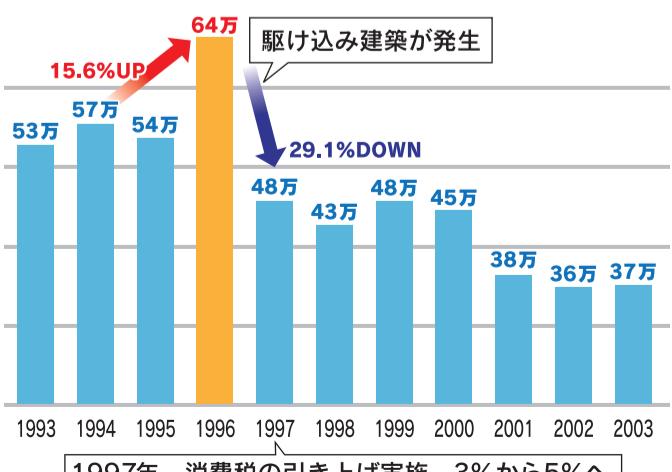
過去の増税前の駆け込み建築から学べることをみてみましょう。1997年の3%から5%に消費税が上がった時を振り返ることが今後の動向を占う1つの指針となります。

1997年4月に消費税を5%に引き上げることが決定したのは1994年9月であり、その2カ月後の11月に法案が可決されました。そして、実際に駆け込み建築が起きた

のは税率引き上げ1年前の1996年であり、着工戸数が前年比15.6%アップの64万戸になりました。

今回の増税の時期が、もっとも早くて2013年9月に第1弾の増税が起こるとするならば、前回と同じく、前年の2012年、つまり今年に駆け込み建築が発生する可能性が高いことが予想されます。

新設住宅着工戸数 (全国・持家のみ)



世界の消費税事情

世界の消費税はどのようにになっているのでしょうか。右の表は各国の一般税率と住宅取得にかかる所得税率を表しています。全体を見比べてみると、住宅取得に対して消費税(付加価値税)をかけている国は少なく、課税していても2~4%程度と低い税率です。欧米各国では住宅政策上、住宅取得の消費税の扱いに配慮がみられますが配慮されていないのは日本だけのが明確です。そのため、住宅取得にかかる消費税は現行の5%で据え置くべきであるという議論も実際に起きています。しかし、現実的には「住宅取得にかかる増税の据え置き」という可能性は低いでしょう。日本の財政健全化のために税率を上げるならば、住宅取得の増税は税率アップの大きな要因となるからです。

また、1997年の消費税率引き上げ前に住宅の駆け込み建築が起きたように短期的には景気対策につながるという側面もあるため、住宅取得にかかる消費税の増税は避けて通れません。増税の議論でまず考えるべきは、住宅取得に対する消費税も同時に引き上げられるか、それとも据え置きになるかがポイントになってきます。

増税で変わる総額

5%、8%、10%、増税されると、住宅購入時にはどのくらいの費用の変化があるのでしょうか。

金額が大きいわりに、消費税がかからないものの代表は土地です。これは、住宅などの建物は消費しても、土地は消費しないという考え方から非課

税となっています。具体的な例をあげてみましょう。2,300万円の土地を購入して、2,000万円の建物を建てるとき、このような金額になります。

**土 地 2,300万円
建 物 2,000万円
消費 税 100万円
(2,000万円×5%)
総額 4,400万円**

建物の金額にかかる消費税を見てみると、5%だと100万円の消費税が、8%になると160万円になり、10%になると、100万円の値上がりです。同じ金額の家を建てても、これほどまでに全体の金額に差が出てくるのです。

消費税アップの影響力

住宅の消費税が引き上げになると、次の3つの大きな影響が考えられます。

若い子育てファミリーのマイホームの夢が遠のく

今日の住宅市場の回復の主役は、30才代の若い世代です。増税されると、なんとか総額の費用を抑えよう

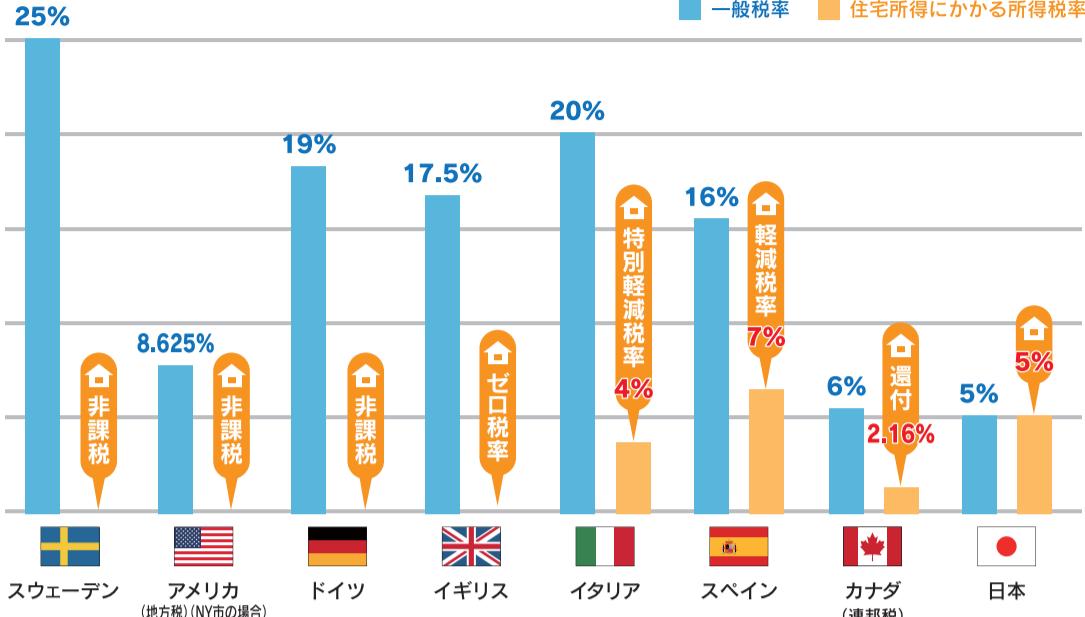
見本

消費税の課税対象となるもの	
■ 設計料	■ 司法書士への報酬
■ 住宅の建築工事代金	■ 家具の代金
■ 住宅購入代金	■ インテリアの代金
■ 土地購入時の仲介手数料	■ 家電製品の代金
■ 融資(事務)手数料	■ 引っ越し代金

非課税となるもの	
■ 土地購入代金	■ 印紙代
■ 土地賃貸代金	■ 住民票戸籍謄本手数料
■ ローン保険料	■ 住宅の家賃
■ 保険料	■ 利子

世界各国の住宅取得にかかる消費税

世界各国では住宅取得には様々な政策的配慮がなされています。



「住生活基本法」の目指す

豊かな住生活の実現が困難になる

国民の住生活水準の向上は、既存ストックのリフォーム・質的向上のみでは達成できません。水準の高い良質な住宅の供給があって、市場機能が働き、選択肢の広い豊かな住宅市場が構築されていきます。

住宅取得は、個人の生涯の中で最大の投資であり、住宅は誰もが必要不可欠な生活基盤です。住宅は明日への活力と創造の源です。ただ、諸費用が引き上げられることによって、これから住宅取得層にとっては、「前門の虎、後門の狼」ともいわれる事態になります。消費税が上がる前に買いたいと多くの人が思うでしょう。

ほんやりといつか一戸建てが欲しいと考えていた人にとっては、今年こそが本気で購入を考える良いチャンスとなります。

【フラット35】S エコ 誕生!

お得な金利引下げ内容は、平成24年10月末申込分まで

住宅ローンは公的機関である住宅金融支援機構の「フラット35」と、民間の銀行によるローンの2種類に大きく分けられます。「フラット35」の特徴は、その名通り借り入れした時の金利が最長35年間変わらないという点にあります。

「フラット35S」は、「フラット35」を申し込んだ方が、省エネルギー、耐震などの要件を満たす住宅を取得する場合に、10年以上の金利優遇を受けることができる制度です。「フラット35S」は「ベーシック」と「エコ」に分類され、金利等の優遇幅や期間などに差が設けられるようになりました。

新しく誕生した「フラット35Sエコ」は、東日本大震災からの復興・住宅の省CO₂対策を推進するため、基準に適用する住宅について金利引き下げ幅を拡大するというものです。金利引き

下げ幅は、当初5年間フラット35の借入金利より、被災地は1%、被災地以外の地域は0.7%になります。

金利のプランはA、Bと2種類あり、大きな違いは6年目以降の金利の優遇が10年目までか20年目までかということです。フラット35の総返済額※と比べると、Aは221万円、Bは157万円得をします。被災地ではさらにAは270万円、Bは206万円の得となります。しかし、基準を満たすためには、建設コストにも反映されるため一概にどちらのプランが得かはいえないものです。返済計画に合ったプランを選択される必要があります。

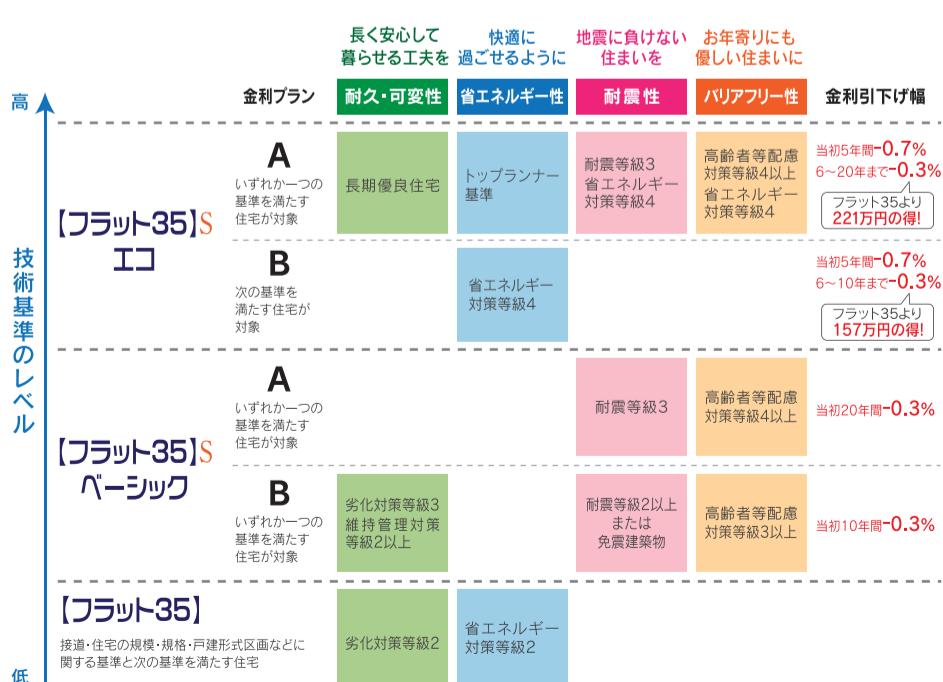
AとBの金利優遇の違いは申込み時の住宅の基準によって分けられます。たとえば、長期優良住宅の認定を受けていれば金利Aプラン、省エネルギー性(対策等級4)の基準に該当

ていれば金利Bプランです。

「フラット35Sエコ」の金利引き下げ幅拡大期間は、平成24年10月31日申し込み分までですが、「フラット35S」には予算枠があり、予算金額に達する見込みの場合はそれ以前に受け付けを終了する場合があります。

つまり、早い者勝ちというわけです。今年、家を建てる計画のある方は、建てたい住宅の仕様と、建築地(被災地かどうか)の確認をし、早めにローンの相談をすることをお勧めします。

※借入額3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、金利2.2%、被災地以外の場合。



※上記内容は、被災地以外における戸建新築住宅取得の場合です。各種条件の詳細は、フラット35サイト(www.flat35.com)でご確認ください。

キニナルマドリ

車を大切に包む家

model type : 出居民家

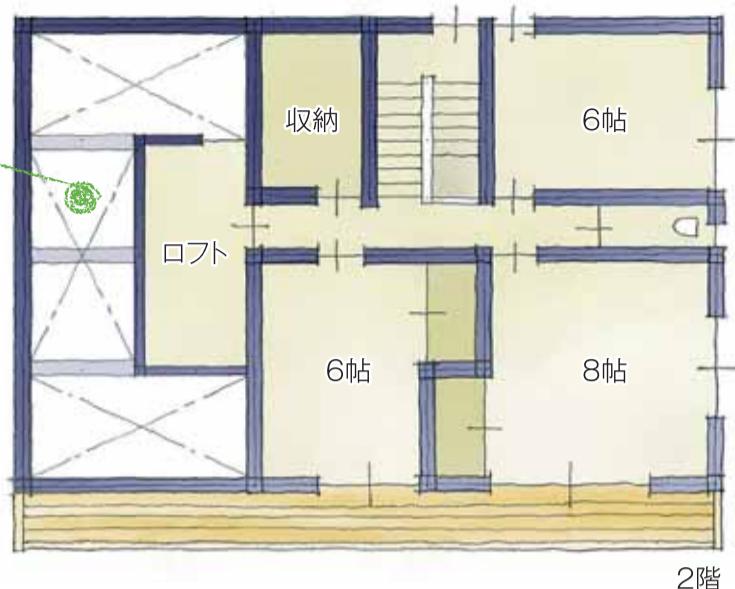


ホビースペースの
土間で、大好きな
車をお手入れ。

1階のホビースペースの真
上の空間は、はしごで繋がる
秘密基地。

5寸角の太い柱を
利用して、上手に目
隠しを考える。

南側のテッキはポーチとも
繋がり、一体感のあるデザ
インと広がりが感じられる。



2階



見本

■ 建築場所: 千葉県柏市 ■ 敷地面積: 93坪
■ 建物面積: 1階24坪 2階16坪 延40坪
■ 建設企業: HABITAクリエ

くらしの ニュース

三角屋根の家は王道デザイン

岐阜県飛騨白川地方の民家は、茅葺き・切妻の大屋根が手のひらを合わせたカタチになっていることから、合掌造りと呼ばれます。屋根は釘などを使わないので、繩や細い木でしばってつくられています。屋根をやじろべえのように支点を定めてのせてあるだけ



で、固定していないため風に対して強い作りになっています。1階は家族の住む場所で、2階以上は養蚕（蚕を飼つて絹糸をとる）の作業場として用いられました。総面積74坪ほどの広さに、家族20人が暮らしていましたといいます。長男のみがヨメトリをし、弟妹たちは通い婚で夫婦はそれぞれの生家に住み、別居して暮らしました。生まれた子どもは母の家で育てられ、この白川郷の大家族制は明治時代まで続きました。

核家族化が進む現代で、このような大家族の家から学ぶことはたくさんあります。

「職近・親近」が今年の住宅選びのキーワードだと、2012年のトレンドのひとつをリクルートが予測して発表しました。東日本大震災の教訓から、職場や親元に近くで安心できる家が好まれるとみていて、震災時、帰宅に苦労した経験から、万一の際に家族を守れる生活スタイルに注目が集まっているようです。生活スタイルから選ぶ家のトレンドは、今年このような傾向にありますが、家のかたちのトレンドとしては、どうでしょう。色々なかたちや仕様がありますが、外観のデザインのポイントはやはり屋根のかたちです。

たとえば、子どもに「おうちの絵を描いてごらん」と言うと、たいていは三角屋根に田の字の窓、庭に花が咲いている絵を描くでしょう。子どもが描く三角屋根の家の絵は、まさに家のかたちのシンボルと言つていいほど、その特徴はやはり屋根のかたちにあります。

しかし最近はフラットルーフ（陸屋根）の家も多く見かけるようになりました。本来、フラットルーフは、降雨量の少ない乾燥した地域でしか見ること



とできない稀有な屋根のかたちです。雨や雪があたりまえのように降る地域では、その地域で入手しやすい屋根素材から屋根のかたちちは決められてきました。それは、膨大な年月をかけて自然と人間が共にデザインしてきたその地域ならではの伝統的な家と屋根のかたちなのです。

いずれにしろフラットルーフは、日本の気候風土に逆らい、現代建設技術の信頼の上にこそ成り立っている屋根のかたちです。東日本大震災以降、現代科学技術への過信が反省され、エネルギー問題を抱える今、屋根のかたちや家のかたちを真剣に考え直さなければならないでしょう。

三澤 千代治の 住まい文化の栄

上足文化と和室

玄関に入ると、靴を脱いで上がる。この習慣は欧米にはないので、日本に来た外国人がまず戸惑うことの一つである。私たちは毎日当たり前のようにして行っているのだが、玄関を境にして靴を脱いで畳の上で生活することの利点は多い。畳の硬さは幼児の成長や老人の弱った足腰にとってちょうどよく、衛生的である。外を歩いてきた靴には、どんな雑菌がついていないとも限らない。清潔だからこそ自由に寝ころがれる。視線が低くなるから、畳の上や障子の汚れに注意が向かうようになり、さらに清潔さを保てる。

もともと日本の座敷には家具



がなかつた。障子から差すやわらかな光と床の間、そしてそこにかかつた書画が一切の装飾だった。これらをビルトインされたものと考えれば、新たに何も加えない、置かない空間が座敷といえる。訪問客が来て初めて座布団が出る。お客様の視線は自然に床の間の書画にいくという寸法だ。

日本人の身長を基準につくられた畳の寸法を基準にして柱や鴨居の寸法、部屋の広さが決められた。いわば畳は、日本の住宅の大きさを規定する一つの単位だったのである。この習慣は現在でも残っていて、洋間であるはずのリビングダイニングも

「12畳のLD」というように表現されている。畳を使わないのに、部屋の大きさが畳の枚数で決められる。時代がどう移ろうとも、日本人の畳への愛着は変わらないということだろう。

住まいは巢まい

子どもと「躾」

人間は本来、生まれてきたときは、「動物」なのだ。動物である赤ちゃんを一人前の人間にするためにしつけをする。しつけは漢字で「躾」であり、身を美しくすると書くわけで、その言葉からもしつけの大しさが伝わってくる。とくに、子どもの頃は「三つ子の魂百まで」といわれるほど、しつけは幼少期から始めなければならない。

人間の能力、性格は幼少期に形成されるといわれ、幼少期にどういう環境で育ったかが、一生を左右するほどの影響力を持つことになる。

映画にもこうした、いわば動物から人間へと変身していく名作がいくつもある。ジャングルの猿やライオン、象たちに育てられたターザンは人間社会に触れて“人”に目覚めていく。貧

民街に育ったオードリー・ヘップバーン扮する花売り娘イライザがレックス・ハリソン扮するヒギンズ教授に社交界にも通じる言葉づかい、礼儀などを学び、ファーストレディにしつけられていく『マイ・フェア・レディ』などもそうだろう。

たとえば、住まいの中で大きな壁に本物の良質な絵画を飾ることは、それを見て育つ子どもの芸術的な才能を開花させるために、良い影響があるといわれている。日曜大工の道具が手近なところにいつもあって、父親が休みの日には何かつくって、子どもと作業するのもいいだろう。庭には花が咲いて時季がくれば枯れて、また芽が出て蝶が飛び、虫が動いている、といった自然のサイクルに日常的に触れることからも、子どもはいろいろなことを学ぶ。大きな書棚があって、本が並んでいるという本に囲まれた空間なども大事だろう。

子どもの才能を伸ばすようなさまざまな仕組み、仕掛けを家の中に用意することがしつけのひとつといえる。



住まいの オーダーメード館

コンクリートデコレーション

コンクリートデコレーションとはコンクリートの床を特殊な技術で、石畳・タイル・レンガ・古木などでつくられたように装飾し変身させることです。なんといっても、その魅力は少ない予算で実現する

美しさでしょう!

デコボコして歩きづらいのは、嫌だが模様はつけたいという方におすすめです。

凹凸があるような景観でないながら実はフラットな床面は、アフターの考え方にもピッタリの商品と言えます。太さ、長さをきれいに整え、古木を敷きつめアンティークな感じに仕上げたティンバー。ピンコロを1つ1つ丁寧に並

べたように仕上げ、まるで中世ヨーロッパの馬車道のようなノイズ・スケールなどエントランスや駐車場をまるでテーマパークのようにできるのです。

色によって、華やかさやシックさを自由に演出できます。

住まいのオーダーメード館 403

東京都新宿区新宿1-2-1-1F

<http://order403.com/>

403

検索



スタンプ仕様、ベース色:6色
価格:お見積り
403掲載商品No.G-0288_008

住 健 住 康

じゅうけんじゅうこう

「24時間換気+冷暖房」

アメリカで「シック・ビルディング・シンドローム」いわゆるビル病が問題になってかなり経つ。近代的な省エネルギービルで入居者の目まい、吐き気、頭痛、平衡感覚の失調、眼・喉の痛み、など身体の不調を訴えるケースが続出したのだ。その原因として、換気量の低さや空気汚染が指摘された。

ところが、このビル病が住宅にも波及し、「シック・ハウジング・シンドローム」の言葉が出てきた。直訳すると「病気の家」。具体的には室内の空気が汚れている意味で「病んでいる」家のこと。

わが国の住宅は、省エネルギー化のために高気密・高断熱化を急速に進めている。その一方で、換気不足になり、結果としてカビやダニの発生を促すことになる。高

温多湿という環境条件のもとで繁殖するダニにとって、気密性の高い住宅は願つてもない住まいだ。アレルギー性の喘息、鼻炎、アトピー性皮膚炎などが増えているのも、このダニが原因と言われる。

しかし実は、家自身にそれほど大きな問題がないとしても、日常生活品や食生活などのライフスタイルが原因でシックハウス症候群になってしまう場合もある。

布団、カーペット、カーテン、食品添加物、食器洗剤、洗濯用洗剤、漂白剤、殺虫剤、化粧品、整髪料、テレビ、パソコン、電子レンジ、電磁調理器、芳香剤、おもちゃ、ぬいぐるみなど。人体に有害な化学物質が含まれている日用品は、私たちが知らないだけで、実は数多く存在している。つまり、家が病んでいなくともシックハウス症候群になってしまう可能性がある。

日用品を選ぶときには、意識して体にやさしいものを選ぶように心がけることが大切で、それはつまり家づくりにも同じことが言えるだろう。



庭づくりは街づくり

日本の場合、屋根を葺き替えたり、壁を塗り替えたり、あるいは庭に美しい花を飾り、庭木を手入れするのも、家はそこに住む人の顔という意識から、外観にこだわってのことだろう。自分が見て満足すれば、それでよく、この家を高く売ろうなんて下心はない。あるとしたら、ご近所の手前、荒れ放題ではみっともないという恥の部分が大きいにあるにちがいない。

街並みということでは、並木の存在は欠かせない。ある街では、植えられて30年以上経つ並木が一斉に切り倒されるとすることが起きてしまった。大きな葉が落ちて散らかるし、根が太くなって歩道を乗り上げ、でこぼこして歩きにくからだという。枝が茂って電線にひつかかる、

夜は暗くて外灯の光が遮られ、物騒だなどという住民の苦情も多かったからだ。

その場限りの発想をやめ、10年、20年先を見る目が欲しい。

また、それを役所任せ、あるいはデベロッパー任せにせず、植樹を選ぶ段階から住民が加わり、できれば、自ら植えて世話をするということにまで関わることが大切なかも知れない。自分で世話をすれば、そこが共有地である公園であっても歩道であっても、自分たちの庭であるという意識が芽生え、街づくりの実感も湧いてくるというのだ。

自分たちの街をつくるという考え方にはやはり建築協定、住民協定といった共通のコンセプトが大事である。

制約を受けるのは嫌だという人もいるかもしれないが、10年後、20年後の美しい街並みによる土地の価値が上昇することを考えれば納得してもらえるはずである。それに、こうした協定を結べば、近隣同士のつき合いもでき、コミュニティ意識も芽生えてくる。