

激変する世界と日本がわかる! 厳選122テーマ

明治28年11月14日第3種郵便物認可
第6437号 2013年1月5日発行
毎週土曜日発行(12月24日発売)
ISSN0918-5755

Weekly
Toyo Keizai

週刊 東洋経済

2013
12/29-1/5
【新春合併特大号】
特別定価780円

<http://toyokeizai.net>

2013 年 大予測

& 2050年 未来予測



政権 / 欧州債務危機 / 中
新 / 景況 / 金融政
国民会議 / 企業業績 / ティネツ
就職戦線 / 金融円滑 / 小企業は? / ITP / 震災
復興 / 後の政治の枠組み / 外交安保 / 原発はゼロ
か / 再稼働 / イミグ
発送 / あるか / 製油所



住宅駆け込み需要は 新政権の政策次第

81

増税前の駆け込みはあるか

2 013年の不動産業界で最大のトピックとなりそうなのが、消費増税前の駆け込み需要が起こるかどうかだ。

消費税率が現行の5%から8%に引き上げられるのは、14年4月以降の話。それが13年の住宅販売に影響を与えそうだという、首をかしげる人もいるだろう。

ここで注意が必要なのは、住宅の場合、消費税は引き渡しの時点



失速感が強まるマンション市場。駆け込みを当て込んだ「売り惜しみ」もうわさされる

撮影：ヒダキトモコ

消費税率が3%から5%に引き上げられた1997年前後を振り返ると、95年には148万戸だった住宅着工が、翌96

で課されるという点。つまり、14年3月までに契約を済ませても、引き渡しは4月以降なら消費税率は8%になってしまう。戸建ての場合は着工から3カ月以上、マンションだと半年以上、引き渡しまでの期間を要する。14年に入ってから契約したのでは、8%の税率が課される可能性が高い。

もちろん、住宅ならではの工期が設けられる予定だ。13年9月30日までに請負工事の契約を結べば、引き渡しは14年4月以降になっても、消費税率は現行の5%が適用される。マンションでも、簡単なオプション工事を頼めば請負工事となり、経過措置の対象となる見込みだ。

年には163万戸と、1割近く増加した。今回の増税に際しても、経過措置の期限を目前に控えた13年の夏から秋にかけて、需要が盛り上がり上るとみられる。すでに賃貸住宅着工で駆け込みの兆しがある。

ただ、住宅業界内では、前回の増税時ほどの駆け込み需要は発生しない、との見方が強い。

不動産経済研究所は、12年の首都圏マンション発売戸数を当初、前年比19%増の5・3万戸と予想していた。ところが、11・10月の累計発売戸数は3・3万戸。残り2カ月で2万戸を上乗せすることは至難で、最終的には前年並みの4万戸台半ばで落ち着きそうだ。

特に、商戦期とされる秋以降の失速が顕著だ。9月、10月と2カ月連続で前年同月を下回り、10月単月では24年ぶりに3000戸を割り込んだ。こうした足元の状況もあって、マンション分譲コンサルティングのトータルブレイン・久光龍彦社長は「3%の増税のために慌てるほど、今の市場にエネルギーはない」と分析する。

また、消費税は土地の売買には課されない。一般的な5000万円円のマンションを購入した場合、建物の価格は2000万円程度。これに3%の増税分が上乗せされると、60万円負担増になる。た

だ、「負担増は購入額全体の1・2%。焦っておかしくない物件をつかむより、自分の条件に合った物件を待ったほうがいい」と、不動産コンサルティングのさくら事務所・長嶋修社長は忠告する。

だが、政策次第では状況が一変する可能性もある。国土交通省は、13年度の税制改正で二つの住宅取得促進策を盛り込むよう、要望している。一つは住宅ローン減税の延長・拡充に代表される税制措置。もう一つは給付措置および住民税からの控除額拡大だ。前者は高額所得者しかフルに恩恵を受けられないため、後者によって年収600万円未満の世帯の負担も軽減させようという考えだ。

東京カンテイの井出武・主任研究員は、「自民党は従来から住宅を政策の中心に据えてきた。住宅に対して手厚い政策を打ち出せば、駆け込み需要が発生し、首都圏のマンション供給が5万戸台のかんりの水準まで持ち直すことも考えられる」と予測する。

例年であれば12月中に取りまとめられる税制改正大綱は、衆議院の解散・総選挙に伴って、1カ月ほど後ろにずれ込む見通しだ。どのような促進策が盛り込まれ、どの程度の駆け込み需要が出てくるのか、住宅業界は気の休まらない年末年始を過ごすことになる。