

株式会社三井開発 季刊情報誌「サ・エ・ラ」をお届けします。

# Ca·et·la

サ・エ・ラ  
2019.Winter  
Vol. 12

新年総力特集

## いつまで買い時? 2019年「家の買い時」徹底検証

①いよいよ消費税UP! その時、住宅の購入は…

②2019年3月末まで引渡し可能な物件はここ!

③住宅ローン金利、上昇警報発令?

<シーズンコラム> 社長のひとりごと



# いよいよ消費税UP!

# その時、住宅の購入は…



安倍晋三首相は2018年10月15日の臨時閣議で、19年10月より、消費税を現行の8%から10%に引き上げる方針を表明しました。これまで延期を繰り返してきた消費税アップの時期ですが、大規模な自然災害など社会的な情勢変化がない限り、19年10月の引き上げは確定したといえます。果たしてこの増税が、買い時とされる現在の住宅購入に、どのような影響をもたらすのでしょうか？



### (図1) 不動産にかかる税金

内容	消費税かかる	消費税からない
<b>土地費用</b>		●
建物費用(外構含む)	●	
登録免許税、不動産取得税などの税金		●
火災保険料などの保険料		●
ローン等の事務手数料	●	
仲介手数料(売主物件は不要)	●	
専門家への支払報酬 (司法書士・土地家屋調査士など)	●	
その他諸費用、引越し費用など	●	



様々な要素から構成されます。基本的には税金や保険料などには消費税はかかりず、物件や各種手数料などには消費税が必要となります。ただし、土地については消費税の対象ではありません。

得などにかかる税金 仲介物  
件の場合はその手数料など  
様々な要素から構成されます。  
基本的に税金や保険料など  
には消費税はかかりず、物件  
や各種手数料などには消費税  
が必要となります。ただし、  
土地については消費税の対象  
ではありません。

まずは住宅購入に関わる消

件で、土地価格が1000万円、建物が2000万円の場合は、建物分について課税されるため、消費税8%なら160万円、10%だと200万円となり、その差は40万円となります。土地に消費税がかからないことは案外知られていませんが、消費税を考える上で重要なので、ぜひ押さえておきたいポイントです。

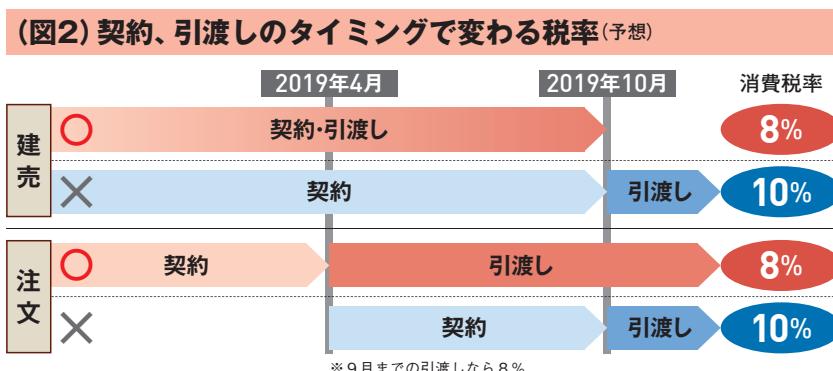
さて、この住宅購入に関わる消費税ですが、引き上げ時に、契約や引渡し時期のタイミングによって、税率が変わってくるのです。

## 新年総力特集 いつまで買い時？2019年「家の買い時」徹底検証

**土地は非課税  
建物は課税**

## スケジュールに より異なる税率

住宅を購入する際の節目ともいえるのが、契約時期と引渡し時期。今回の適用税率がアップするタイミングも、前回の5%から8%に引き上げられた時と同様に、この時期の組み合わせとスケジュールに左右されそうです。



建築条件付き売地を含む注文住宅の場合、契約時期に注意する必要があります。19年3月末までに、建築請負契約を締結していると、たとえ引き渡しが10月以降となつても、旧税率の8%となります。また契約が4月以降となつても、9月末までに引き渡されれば同じく8%です。ただプランづくりからスタートする注文住宅は、想定外に時間がかかることも多々あるため、リミットは3月末と考えた方がよいかかもしれません。

## 注文住宅は、 契約時期に注目



## 建売住宅は、 引渡し時期に注目

建売一戸建ての場合は、引渡しが19年10月以降になると新しい税率10%が適用されます。つまり税率8%で購入するためには、9月末までの引渡しが条件となります。ここで注意点は、適用のタイミングが「契約ではなく引渡し」で、契約でも完成・引渡しが10月ならば10%となるのです。契約しても完成・引渡しが10月なら10%となるのです。購入を検討されている方もこれからの方も、物件の完成時期に注意をはらう必要があります。

### [NEXT] 3月末まで 引渡し可能な物件特集



### [P06] 住宅ローン金利 上昇警報発令?

たとえ2%のアップだとしても、数十万の差となる住宅の購入。「これから住まいを」とお考えの方は、契約や引き渡しのタイミングも考えた行動をお勧めします。なお、消費税引き上げの緩和策として、すまい給付金という制度もあります。増税前後のどちらでの購入が有利か一概には判断できませんが、金利の上昇も懸念される今、時間に余裕をもつて、早めに検討を始めた方が、選択肢も広がることは間違いないさそうです。

## 早めの検討で、 広がる選択肢

## 消費税UPの緩和策『すまい給付金』

消費税率引き上げの緩和策として、国土交通省の打ち出した給付金制度。年収制限などいくつかの条件をクリアすることで、収入に応じた現金給付が受けられる制度で、給付額は消費税が8%の現在は最高30万円、10%時には最大50万円となります。同時に年収制限も510万円以下から775万円以下まで対象が広げられます。

### すまい給付金シミュレーション

#### ◆シミュレーションの 想定条件

- 会社員共働き世帯・住宅は夫単独名義・住宅ローン利用・16歳以上の子どももなし
- ※すまい給付金サイトにて算出

#### すまい給付金の額

年収	消費税8%	消費税10%
400万円	20万円	► 40万円
500万円	0円	► 30万円
600万円	0円	► 20万円
700万円	0円	► 0円

01

## N-Living蓮田

完成済み

●所在地／蓮田市見沼町3051 ●交通／JR宇都宮線「蓮田駅」徒歩11分 ●販売戸数／2戸 ●土地面積／119.34m<sup>2</sup>～128.47m<sup>2</sup> ●建物面積／98.85m<sup>2</sup>～101.02m<sup>2</sup>



価格(税込)  
2,980万円～  
3,480万円

徒歩5分圏内に  
スーパー、  
10分圏内に小学校、  
保育園あります



02

## シーズンプロムナード蓮田山ノ内 NeLife(ネイフ)

完成済み

●所在地／蓮田市山ノ内5-80,112 ●交通／JR宇都宮線「蓮田駅」徒歩14分 ●土地面積／182.22m<sup>2</sup> ●建物面積／105.76m<sup>2</sup>  
※モデルハウス(家具・エアコン・照明・カーテン付)



価格(税込)  
3,480万円

限定1棟!  
インテリア付  
販売です



検証  
Verification

2019年3月末まで

# 引渡し 可能な物件は ここ!

いよいよ平成のラストイヤー、そして新元号の始まる2019年のスタートです。そこで今回は、2019年3月末までに完成予定の一戸建て物件を特集します。消費税引き上げ前の税率8%に対応するのはもちろん、4月から小学校に入学するお子様にもぴったりの物件です。詳細は、三井開発のホームページでご確認ください。



## 05 スマイルスクエア大宮七里

完成済み

●所在地／さいたま市見沼区蓮沼700の一部他 ●交通／東武アーバンパークライン「七里」駅徒歩10分 ●販売戸数／4戸 ●土地面積／112.20m<sup>2</sup>～117.00m<sup>2</sup> ●建物面積／102.60m<sup>2</sup>～105.03m<sup>2</sup>



価格(税込)  
3,280万円～  
3,680万円

快適リビング&  
家事ラク  
【Nelifeネライフ】  
プランです!



## 06 ヴィーベル東浦和NeLife(ネライフ)

完成済み

●所在地／さいたま市緑区芝原1-6-2 ●交通／JR京浜東北線「浦和」駅よりバス25分停歩6分 ●販売戸数／5戸 ●土地面積／107.92m<sup>2</sup>～128.24m<sup>2</sup> ●建物面積／101.23m<sup>2</sup>～105.89m<sup>2</sup>

小学校・スーパー徒歩3分、  
公園は目の前です!



価格(税込)  
3,180万円～  
3,780万円



## 03 ル ルパ東大宮

2018年12月完成予定

●所在地／さいたま市見沼区春岡2-8-14 ●交通／JR宇都宮線「東大宮駅」徒歩28分 ●土地面積／108.81m<sup>2</sup> ●建物面積／104.08m<sup>2</sup>



価格(税込)  
2,780万円

グルメスポットが  
たくさんあります!

## 04 モダンステイツ岩槻

2018年12月完成予定

●所在地／さいたま市岩槻区本町6-148-14の一部 ●交通／東武アーバンパークライン「岩槻」駅徒歩14分 ●土地面積／140.55m<sup>2</sup> ●建物面積／103.92m<sup>2</sup>



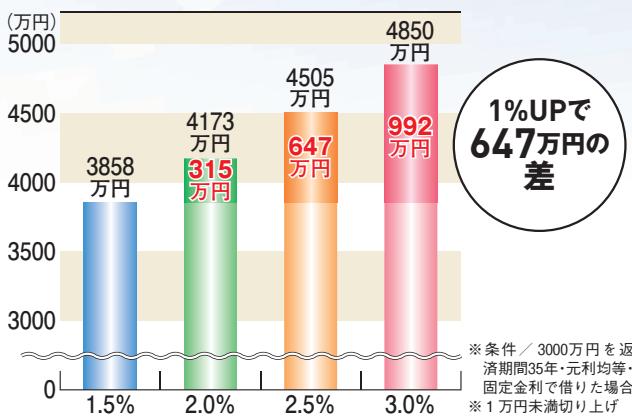
価格(税込)  
2,980万円

スーパーやドラッグストアは  
徒歩10分圏内!

# 住宅ローン金利、上昇警報発令？

日銀のゼロ金利政策などにより、長く超低金利時代が続く日本。それに伴い、住宅ローン金利も史上まれに見る低い値で推移し、購入者はそのメリットを受けてきました。しかし、ここ数ヶ月の住宅ローンの金利を見ると、気になる兆候が表れています。まずは金利が上がると、どのくらい負担が増えるのか考えてみましょう。

(図1) 金利の変動による総返済額の推移



**1%の上昇で、  
647万円の差！**

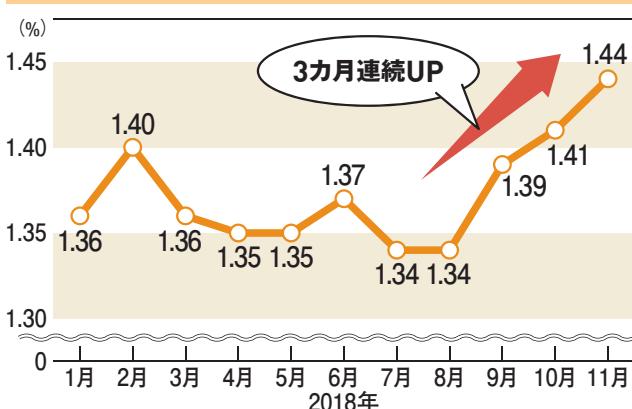
住宅ローンは、少しの金利の変動でも返済額が大きく変わります。たとえば3000万円を返済期間35年・元利均等・固定金利で借りた場合、金利1・5%であれば、総返済額は約3858万円となります。しかし、同じ条件で金利が1%上がり2・5%になると総返済額は約4505万円となり、なんと約647万円も多くのなるのです。ちなみに同じ条件で金利1・5%か

らわずか0・1%上昇しても、総返済額は78万円ほど多くなります。少しの金利の差により、支払い額に大きな差があることをお分かりいただけたかと思います。

**3ヶ月連続上昇、  
11月は今年最高値に**

さて、2018年の住宅ローン金利の推移を、フラット35の最低金利（融資率9割以下）で見てみましょう。18年1月は1・36%でスタート。2月に1・40%となりますが、

(図2) フラット35の最低金利の推移(融資率9割以下の場合)



その後は8月までの半年間、

1・34%から1・37%の間を推移し、これまでと同じよう

に低く安定した数値を示します。

ところが9月に1・39%に上がると、10月は1・41%と

今年の最高値を記録、さらに翌11月も1・44%となり最高

値を更新し、3ヶ月連続の上昇となつたのです。最低値の1・34%を記録した8月と比べると、3ヶ月で0・1%ほど上昇したことになります。

果たしてこの金利上昇は、これからも続くのでしょうか？

# 買い時の目安は、 2019年3月？

今回の金利上昇は一過性のものなのか、それとも今後も上昇していくのか？11月の、フラット35以外の住宅ローンの動きは、変動型は史上最低金利を継続しており、10年固定型はやや上昇している金融機関が多く見られました。一方、市場金利は10年国債金利が日銀の容認するライン0.2%に向けて上昇しつつあります。また国内外の金利差は

依然として大きいままです。

これらも踏まえて、今後の住宅ローン金利の動向は専門家の間でも意見が割れるところですが、以前のように多数の専門家が低金利状態の継続を予測することはなくなり、突然、大きく上向くなりリスクを指摘する専門家もいます。いずれにしても金利がこれより下がることは考えづらく、後は上がるタイミングの見極めが重要となりそうです。

増税前の消費税率で買えること、駆け込み需要などで選択肢の幅が狭くなることや、

お子様の入学時期なども考慮すると、住宅の買い時として、2019年3月までというタイミングとなりそうです。



## 二人分の住宅ローン控除が受けられます。

ローンを利用して住宅を取得した場合、年末ローン残高の1%が所得税や住民税より控除される住宅ローン控除。控除額は10年間で最大で400万円ですが、税金が戻る仕組みのため、当然ながら納めた税額を超えては戻りません。そこで共働きの場合には、ペアローンや連帯債務により、夫婦それぞれが控除を受けることで、控除額の総額をアップすることも可能です。なお年収やローンの借入額によってはさほどメリットにならないケースや、所有権登録時の持分の検討など専門的な判断が必要なこともありますので、実際にご利用される前に、担当者にご相談することをお勧めします。

### 年収別、住宅ローン控除額シミュレーション

●3000万円借入(金利1.5%／返済期間35年(返済開始1月))の場合

#### ◆シミュレーションの想定条件

●会社員共働き世帯・住宅は夫単独名義・住宅ローン利用・

16歳以上の子ども無し

※すまい給付金サイトにて算出

400万円	500万円	600万円
約225万円	約262万円	約262万円

## お客様引き渡し後のアンケートと、住宅2年点検アンケート

私ども三井開発は、ご契約を頂いたお客様から「お客様アンケート」、および「住宅2年点検アンケート」を実施しております。

一般的に「お客様アンケート」、「住宅2年点検アンケート」なるものは、形式的に行っている会社多かったかと思います。

事実、私どもも数年前までの回収率をみると、70%くらいで決して高くはありませんでした。

しかし、この二つのアンケートは、私たちの建物(作品)に関する成績表であり、将来への希望にも繋がるものです。

現在は毎月の全体会議で、先月集計された「お客様アンケート」と「住宅2年点検アンケート」を、ほぼ100%の回収率で発表して、改善に努めています。

お客様のお喜びの様子がわかるアンケートをたくさん頂いておりますが、中には社内体制の改善に繋がるものも頂いており、貴重なご意見を真摯に受け止め、お客様満足度の高い商品やサービスをご提供できるように頑張ってまいります。

どうぞ、お付き合いのほどよろしくお願ひいたします。

社長のひとりごと



三井 明  
[Akira Mitsui]

# 三井開発の家は「防火」×「耐震」×「制震」

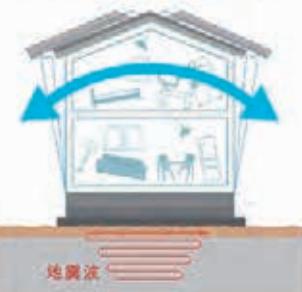
ヘーベルパワーボード 耐震等級3 ミライエ

安心安全な暮らしを支える三井開発の技術力を、今回よりシリーズでお届けします。第1回は制震ダンパー「ミライエ」の採用。耐震等級3（最高等級）基準の耐震性に加えて制震ダンパーの採用により、余震対策とともに、家の資産価値をも守ります。

## ■耐震だけでなく、「制震」という最新技術を!

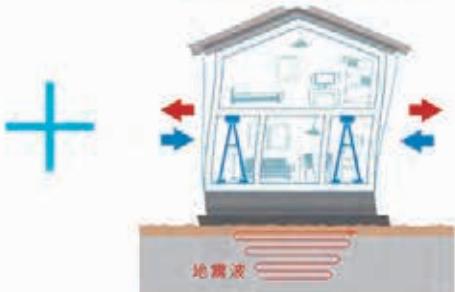
### 耐震

柱・梁・壁などの強度で地震に対抗する。  
揺れに「耐える」地震対策



### 制震 [MIRAI E]

揺れを吸収する装置で地震に対抗する。  
揺れを「制御する」地震対策



住宅用制震ユニット  
**MIRAI E**  
(ミライエ)

## 地震対策+ 家の資産価値を守る

### 揺れを吸収する「高減衰ゴム」

揺れの運動エネルギーを熱エネルギーに換えて、吸収・発散。鉄板と高減衰ゴムの間も「加硫接着」で強固に接着。揺れからしっかりと守ります。

### 基礎からしっかり

柱だけでなく、基礎から結合されたミライエは、家の振幅を抑え、補修費の経済にもつながります。

### 90年間メンテナンスフリー<sup>®</sup> で家を守る

※住友ゴム「促進劣化試験」の結果による(高減衰ゴムダンパー部分において)

ご紹介  
特典

ご成約で  
双方に**10万円**ずつご進呈

三井開発の住まいを、お友達などにご紹介ください。  
ご成約いただいた場合は、紹介者と購入者、  
どちらも現金10万円をご進呈。  
詳しくは、下記までお問い合わせください。



Web TEL 予約来場キャンペーン  
ご予約の上ご来場いただき、アンケートにご記入いただいた方  
**最大2,000円の  
Amazonギフトカードプレゼント**

Winter  
キャンペーン  
開催中  
(2/28まで)

**15万円相当 6つから選べる契約特典!**  
ご契約いただいた方に「浴室換気暖房乾燥機」「オーダーカーテン」「照明器具」「リビングエアコン」「宅配ボックス＆表札セット」「地デジアンテナ(工事付)」の中から1点、  
プレゼントいたします。詳しくは営業担当にお問い合わせください。

売主・設計・施工・販売

**Mitsui**  
街に広がる笑顔の家づくり

埼玉県知事免許(8)第12557号  
●(公社)全日本不動産協会会員 ●(一社)全国住宅産業協会会員 ●(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
株式会社三井開発  
〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮1-30-15 FAX.048-685-7842

■資料請求・来場予約は弊社HPまたは下記お電話にてお申込みください。

**TEL.048-685-7771**

ホームページで最新の社有物件をいち早く公開！

三井開発

検索

<https://www.mitsukaihatsu.co.jp/>