

# 消費税アップ後の家計負担は本当に増えるの？

中西工務店  
川崎 誠

来年4月以降の入居者に対し、消費税が現行の5%から8%へのアップが決定していますが、実際の家計負担がどうなるのかははっきり見えませんので心配ですよね。ここでは各ケースでのシミュレーションを解説いたしますので、御拝読願えれば幸いです。

源泉徴収表や確定申告書をお借りし、貴方だけのシミュレーションを作る事も可能です。

## シミュレーションの共通設定条件

住宅費用4000万、内建物価格2200万、金利2%、借入期間35年、ボーナス払い無し、返済開始1月

※尚、本シミュレーションは、一定のモデル条件に当てはめて結果を表示しています。諸条件により結果は異なりますので実際の計画時には個別の条件にてシミュレーションしてください。

## ケース1

本人30才(会社員)、奥様30才(会社員)、長男5才、長女3才、世帯年収400万円

家計 年収	扶養 家族 (16才未 満の子供 は除く)	借入金額	平成26年3月ま でに入居した 場合(消費税5%)	平成26年4月～27年10月に入居した場合 (消費税5→8%、建物価格66万円アップ)			平成27年10月以降入居した場合 (消費税5→10%、建物価格110万円アップ)		
			住宅ローン控除 (10年間合計)	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→8%になっ ての実際の 負担増は？	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→10%に なつての実際 の負担増 は？
400万	0人	3,000万	¥1,829,000	¥2,256,000	¥200,000	¥33,000	¥2,256,000	¥400,000	¥273,000
	0人	3,500万	¥1,829,000	¥2,256,000	¥200,000	¥33,000	¥2,256,000	¥400,000	¥273,000
ケース1'	1人	3,000万	¥1,639,000	¥1,800,000	¥300,000	¥199,000	¥1,800,000	¥500,000	¥439,000
	1人	3,500万	¥1,639,000	¥1,800,000	¥300,000	¥199,000	¥1,800,000	¥500,000	¥439,000
	2人	3,000万	¥1,422,000	¥1,344,000	¥300,000	¥438,000	¥1,344,000	¥500,000	¥678,000
	2人	3,500万	¥1,422,000	¥1,344,000	¥300,000	¥438,000	¥1,344,000	¥500,000	¥678,000
500万	0人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥300,000	¥150,100
	0人	3,500万	¥2,000,000	¥2,924,300	¥0	¥-264,300	¥2,924,300	¥300,000	¥-124,300
	1人	3,000万	¥2,000,000	¥2,534,100	¥100,000	¥25,900	¥2,534,100	¥400,000	¥165,900

## コメント

① 16才未満のお子様の場合児童手当の対象になり、このシミュレーションでは扶養家族に入れません。奥さまも会社員ですので扶養家族は0人となります。② 平成26年4月以降の入居ですと消費税が8%に上がりますので、建物価格分として66万円の負担増になりますが、住宅ローン減税増額と住まい給付金の効果で、3月までの入居(消費税5%)に比べ僅か33,000円しか負担が増えません。③ 平成27年10月以降の入居ですと消費税が10%、建物分として110万円の負担増になりますが、実際の家計の負担増は、273,000円しか増えません。

いかがでしょうか？

家計への影響は、あまりお考えにならなくても良いようですね。

このケースでは、借入金額が3000万円と3500万円での負担額は変わりません。借入金額を2500万円にしますと、住宅ローン減税額が減り、逆に家計の負担が約9万円増加します。

ケース1'を見てみますと、扶養家族が増えると家計負担が増えると思えますが、既に16才～19才未満のお子様で一人38万円、19才～23才未満のお子様で一人63万円の扶養家族控除を受けておりますので、実際の家計への負担はもっと少ない金額になっています。

## ケース2

本人41才(会社員)、奥様38才(専業主婦)、長女17才、次女12才、世帯年収600万円

家計 年収	扶養 家族 (16才未 満の子供 は除く)	借入金額	平成26年3月ま でに入居した 場合(消費税5%)	平成26年4月～27年10月に入居した場合 (消費税5→8%、建物価格66万円アップ)			平成27年10月以降入居した場合 (消費税5→10%、建物価格110万円アップ)		
			住宅ローン控除 (10年間合計)	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→8%になっ ての実際の 負担増は？	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→10%に なったの実際 の負担増 は？
400万	0人	3,000万	¥1,829,000	¥2,256,000	¥200,000	¥33,000	¥2,256,000	¥400,000	¥273,000
	0人	3,500万	¥1,829,000	¥2,256,000	¥200,000	¥33,000	¥2,256,000	¥400,000	¥273,000
	1人	3,000万	¥1,639,000	¥1,800,000	¥300,000	¥199,000	¥1,800,000	¥500,000	¥439,000
	1人	3,500万	¥1,639,000	¥1,800,000	¥300,000	¥199,000	¥1,800,000	¥500,000	¥439,000
	2人	3,000万	¥1,422,000	¥1,344,000	¥300,000	¥438,000	¥1,344,000	¥500,000	¥678,000
	2人	3,500万	¥1,422,000	¥1,344,000	¥300,000	¥438,000	¥1,344,000	¥500,000	¥678,000
500万	0人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥300,000	¥150,100
<b>ケース2'</b>	0人	3,500万	¥2,000,000	¥2,924,300	¥0	¥-264,300	¥2,924,300	¥300,000	¥-124,300
	1人	3,000万	¥2,000,000	¥2,534,100	¥100,000	¥25,900	¥2,534,100	¥400,000	¥165,900
	1人	3,500万	¥2,000,000	¥2,590,000	¥100,000	¥-30,000	¥2,590,000	¥400,000	¥110,000
	2人	3,000万	¥1,792,000	¥2,184,000	¥200,000	¥68,000	¥2,184,000	¥500,000	¥208,000
	2人	3,500万	¥1,792,000	¥2,184,000	¥200,000	¥68,000	¥2,184,000	¥500,000	¥208,000
600万	0人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥200,000	¥250,100
<b>ケース2</b>	0人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥200,000	¥-191,600
	1人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥300,000	¥150,100
	1人	3,500万	¥2,000,000	¥3,070,700	¥0	¥-410,700	¥3,070,700	¥300,000	¥-270,700
	2人	3,000万	¥2,000,000	¥2,646,900	¥0	¥13,100	¥2,646,900	¥300,000	¥153,100
	2人	3,500万	¥2,000,000	¥2,882,300	¥0	¥-222,300	¥2,882,300	¥300,000	¥-82,300
700万	0人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥100,000	¥350,100
	0人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥100,000	¥-91,600
	1人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,949,900	¥100,000	¥50,100
	1人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥100,000	¥-91,600
	2人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,949,900	¥200,000	¥-49,900
	2人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥200,000	¥-191,600

### コメント

世帯年収600万円あたりを境に、住宅ローン控除が大きくなった恩恵を受け始めてきます。

- ① ケース2では、3000万円の借入の場合で、消費税が8%にアップしても家計負担は約1万円しか増えません。
- ② しかし3500万円の借入をしますと、消費税が増えても逆に家計負担が40万円以上減りますので、間違いなく消費税が8%になってからの入居の方がお得ですね。
- ③ 同じケースでも家計年収500万円の場合は、3000万円の借入と3500万円の借入での差は約5万円ですのであまり恩恵は受けませんね(ケース2')

このシミュレーションは、国土交通省住まい給付金かんたんシミュレーションを使用しておりますが、

- ④ 年収600万円～700万円のケースでは、ご家族構成、扶養家族数、住宅ローンの借入金額などの条件で家計への負担が大きく変更いたします。

マイホームのご計画を進める際には、源泉徴収表や確定申告書類の数字を使い、詳細なシミュレーションをお奨めいたします。

### ケース3

本人45才(会社員)、奥様41才(専業主婦)、長男22才、次男15才、世帯年収800万円

家計 年収	扶養 家族 (16才未 満の子供 は除く)	借入金額	平成26年3月ま でに入居した 場合(消費税5%)	平成26年4月～27年10月に入居した場合 (消費税5→8%、建物価格66万円アップ)			平成27年10月以降入居した場合 (消費税5→10%、建物価格110万円アップ)		
			住宅ローン控除 (10年間合計)	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→8%になっ ての実際の 負担増は？	住宅ローン控除 (10年間合計)	住まいの給 付金	5→10%に なった実際の 負担増は？
	2人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥200,000	¥-191,600
800万	0人	3,000万	¥2,000,000	¥2,649,900	¥0	¥10,100	¥2,649,900	¥0	¥450,100
	0人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥0	¥8,400
	1人	3,000万	¥2,000,000	¥2,949,900	¥0	¥-289,900	¥2,949,900	¥0	¥150,100
<b>ケース3</b>	1人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥0	¥8,400
	2人	3,000万	¥2,000,000	¥2,949,900	¥0	¥-289,900	¥2,949,900	¥100,000	¥50,100
	2人	3,500万	¥2,000,000	¥3,091,600	¥0	¥-431,600	¥3,091,600	¥100,000	¥-91,600

#### コメント

- ①世帯年収が800万円になりますと、ほとんどの場合で消費税8%の時期に入居するのが一番お得になります。消費税が10%になってからのご計画の場合、借入金額を大きくするなどの工夫が必要になりますね。
- ②このケースでは、3000万円の借入をしますと消費税が8%にアップしても約28万円の負担減、3500万円の借入の場合では、家計負担が約43万円以上減ります。又4000万円の借入では約87万円、4500万円の借入では約120万円の負担減ですので、間違いなく消費税が8%の時期の入居の方がお得です。自己資金を使わずに借入額を増やした方がお得になるケースもありそうですね。

当社では専門のファイナンシャルプランナーが、無料マイホーム相談を行っております。

ご希望の方は、お気軽にお申込ください。