



インフレ時代の住宅取得の考え方

コロナ禍以後世界的に物価が上昇しており、各国政府が利上げを実施してもなかなか歯止めがかからない状況になっております。日本は賃金が 30 年間上がりず蚊帳の外でしたが、ウクライナ戦争や円安の影響による輸入物資の上昇、加えて「さすがにこれ以上日本だけ賃金が増えないのはまずい」という日本政府の政策により、**日本も少しずつ物価が上昇し始め、基本的にはこの流れは変わらない**と思います。

そして広島県の不動産事情に目を向けますと、広島県全体の平均では地価は横ばい程度です。人口の転出超過が 1 位とも言われている中で仕方がないところではありますが、広島市の中区、南区、西区、安佐南区あたりではここ数年で地価が 10%以上上昇しているところもあります。また物資や賃金の上昇に伴い建物の建築価格も上昇しており、コロナ禍以後 2~3 割上昇したとも言われています。

そのため住宅価格も上昇したり、同じ金額でも延床面積が狭くなったりしていますが、今後もすぐに価格が下落することは考えにくいので、**自宅を購入する際は住宅ローンはもちろん、自己資金を両親から援助してもらおう、というケースも増えてくる**と思います。

まず住宅資金贈与の特例ですが、これは父母や祖父母から住宅資金贈与を受けた場合に、申告をすることにより一定額の贈与が非課税になる制度です。現行**省エネ等住宅の取得資金は 1,000 万円、それ以外の住宅は 500 万円までが非課税になり、令和 8 年 12 月 31 日まで**この特例が延長されています。

次に住宅ローン控除ですが、こちらは毎年金額や要件が少しずつ変更されるため複雑になっています。**令和 6 年は、新築の省エネ住宅等は借入残高×0.7%が 13 年間税額控除されるのは同じ**ですが、その借入限度額が令和 5 年と比較して認定長期優良住宅等 5,000 万円 4,500 万円、ZEH 水準省エネ住宅 4,500 万円 3,500 万円、省エネ基準適合住宅 4,000 万円 3,000 万円、と減少しています。ただし令和 6 年に限り子育て世帯（自分か配偶者が 40 歳未満か、扶養親族が 19 歳未満）は令和 5 年限度額を据え置くことになっています。ややこしいですね。

大きいのは、**令和 6 年以降省エネ基準を満たさない新築住宅を購入しても住宅ローン控除は全く受けられない**ことになりました。いざ確定申告しようとしたら対象外だった、というトラブルが結構起こると考えられますので、ご注意ください。中古住宅については省エネ住宅等が限度額 3,000 万円、それ以外の住宅でも 2,000 万円、10 年間税額控除があります。

住宅には消耗材（住むための消耗品）という考え方と、資産価値という 2 つの側面があると思います。資産価値が維持、上昇していく不動産というのはある程度中心地に限られていきます。日本の人口は基本的に減少しますので、便利なところには人は集まりますが、そうでない地域では過疎化の加速は止まらないでしょう。しかし「田舎の両親の近くに家を買って住みたい」場合は消耗材としての価値を重視する必要があります。この 2 つの側面を混同せず、将来を見据えた住まい探しをすることが大切だと思います。