

2022年01月24日

## 住宅ローン減税改正で損益分岐点シフト

ニッセイ基礎研究所は、昨年末に決まった住宅ローン減税制度の改正による住宅ローン契約者への影響についてレポートをまとめました。税制改正後の控除率0.7%で、新築住宅・買取再販の「その他の住宅」（借入限度額3000万円）の場合、控除期間13年において利息支払額と所得控除額が等しくなる借入額「ブレイクイーブン・ポイント」（損益分岐点）は6363万円と試算しました。改正前の同ポイントは1億1186万円でした。

変動金利型住宅ローンを0.4%で借り入れた場合を想定しました。所得に関しては、「最大控除額を享受できる程度に所得があるもの」と仮定しました。ブレイクイーブン・ポイントを実際の借入額が下回れば、ローン契約者は経済メリットを得られる計算になります。ブレイクイーブン・ポイントは、住宅性能に応じた借入限度額と適用金利によって異なり、借入限度額が最も大きい5000万円となる新築などの「長期優良住宅」「低炭素住宅」で金利0.4%の場合は1億605万円、金利0.3%なら1億4181万円になります。借入限度額が4500万円の「ZEH水準省エネ住宅」で金利0.4%なら9545万円、4000万円の「省エネ基準適合住宅」で金利0.4%だと8484万円と試算しました。

利息支払額の合計と所得控除額の合計の差額（経済メリット）を最大化できる借入額も試算しました。借入限度額3000万円の物件で金利0.4%の場合、実際の借入金額が3448万円だと経済メリットは約103万円になるとしました。レポートは福本勇樹・金融研究部上席研究員が作成しました。

（提供：日刊不動産経済通信）