

経済レビュー

住宅ローン減税の拡充と消費税率引き上げが住宅着工に与える影響について

【要旨】

- ◇ 2014 年 4 月に予定される消費税率引き上げの最終決定が、いよいよ 10 月の初旬に迫ってきた。消費税率引き上げは、その前後に発生する駆け込み需要と反動減により家計の住宅需要を大きく変動させて景気のかく乱要因となるほか、税率引き上げ後の実質所得減少を通じて中期的に住宅需要を押し下げる要因にもなり得る。本稿では、消費税率が引き上げられた場合に住宅市場で想定されるマイナス影響に対して、住宅ローン減税の拡充がどの程度の緩和効果を持つのか、住宅着工戸数に着目して分析した。
- ◇ まず、住宅ローン減税拡充が税率引き上げに伴う住宅取得時の負担をどの程度軽減するのか、一定の仮定を置いたうえで試算してみると、高所得世帯ほど減税拡充のメリットが大きくなることがわかる。高所得世帯では税率が 8%に引き上げられた後に住宅を取得した方が有利となる場合もある。
- ◇ 一方、住宅取得世帯の 4 割前後を占める年収 600 万円未満の世帯では、税額控除の対象となる所得税・個人住民税の納税額が少ないことなどで、住宅ローン減税拡充による負担軽減効果は相対的に小さくなる。ただし、現在検討されている給付措置が実施された場合は、減税拡充の効果が限定的な世帯層の負担も相応に軽減されることになる。
- ◇ 住宅ローン減税の拡充により、駆け込み需要と反動減による着工戸数の変動は平準化される見込みだ。税率引き上げと減税拡充がなかった場合からの乖離率でみた駆け込み需要の影響は、1 回目の税率引き上げ前で合計 +13%程度、2 回目の税率引き上げ前は合計 +17%程度と試算され、住宅ローン減税が拡充される 1 回目の税率引き上げ時の変動幅のほうが小さくなる。
- ◇ また、税率引き上げに伴う住宅価格の上昇により二段階の税率引き上げ後には着工水準が約 7.3%低下すると想定されるが、住宅ローン減税拡充による負担の軽減効果を勘案すると低下幅は約 5.1%に縮小すると考えられる。

1. 住宅ローン減税の改正内容

日本経済の回復基調が強まる中、安倍政権は10月初旬に、2014年4月の消費税率引き上げを予定通り実施することを決定する見通しである。その場合には、住宅取得時の税負担が増加する影響を平準化、緩和することを目的に、住宅ローン減税が拡充されることが決まっている。

住宅ローン減税は、住宅ローンを利用して住宅の新築、取得または増改築等（以下、取得等）をした場合に一定の要件を満たせば、その取得等にかかる住宅ローンの年末残高を基に計算した金額を、各年の所得税額から控除できる制度である（第1、2表）。仮に、所得税額から控除しきれない金額がある場合は、翌年度の個人住民税額から限度額内で控除できる。住宅ローン減税が適用される期間は居住年から10年間である。

第1表：住宅ローン減税の主な利用条件

		条件
合計所得金額		3,000万円以下
対象住宅等	住宅の新築または新築住宅を取得、増改築等の場合	床面積50平方メートル以上
	既存住宅を取得する場合	①床面積50平方メートル以上 ②築後20年以内であること等

(注)一般住宅の場合。

(資料)財務省資料等より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第2表：住宅ローン減税の控除額の計算の仕組み

○各年の税額控除額 借入金等の年末残高(借入限度額以内)×控除率
○実際の控除額 (1)各年の所得税額 ≥ 各年の税額控除額 の場合 税額控除額を所得税額から控除 (2)各年の所得税額 < 各年の税額控除額 の場合 税額控除額を所得税額から控除し、所得税額から控除しきれない金額を、翌年度の個人住民税額から限度額内で控除

(注)2013年の一般住宅の場合、『借入限度額』は2,000万円、『控除率』は1.0%、『翌年度の個人住民税額』からの控除限度額は前年の課税総所得金額等の5%(上限額9.75万円)。

(資料)各種資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

3月29日の関連法案成立により、今年の12月末で終了する予定であった住宅ローン減税は、2017年12月末まで4年間延長されるとともに、2014年4月からは10年間の最大控除額が一般住宅の場合で200万円から400万円に増額されることとなった（第3表）。あわせて、所得税の納税額が少ない所得層も恩恵を受けやすくするため、個人住民税からの控除限度額を引き上げることも決定している。さらに、住宅ローン減税の拡充後も負担の軽減効果が限定的な所得層には、追加策として給付措置^(注1)の実施が検討されており、6月には住宅取得者の収入を基準として現金を給付する「すまい給付金」制度について、与党の合意内容が公表されている。

(注1)与党の平成25年度税制改正大綱では、「住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和する」ものとされている。

第3表：住宅ローン減税の改正内容

	入居時期	借入限度額	控除率	控除期間	10年間の最大控除額	各年の控除限度額	個人住民税からの控除限度額
現行	2013年末まで	2,000万円	1.0%	10年	200万円	20万円	所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円)
拡充後	2014年1月～3月	2,000万円	1.0%	10年	200万円	20万円	所得税の課税総所得金額等×5% (最高9.75万円)
	2014年4月～2017年12月	4,000万円	1.0%	10年	400万円	40万円	所得税の課税総所得金額等×7% (最高13.65万円)

(注)一般住宅の場合。

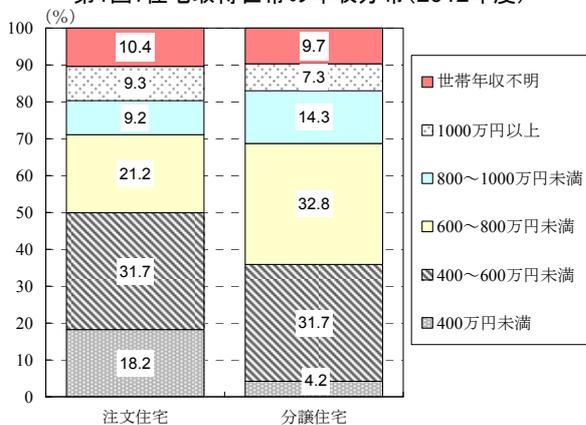
(資料)国土交通省資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

2. 住宅取得世帯の特徴と住宅ローンの利用状況

住宅ローン減税の拡充による負担の軽減効果は、住宅取得者の所得や住宅の取得条件等によって異なる。ここでは、どのような世帯が住宅を取得しているのか、また住宅取得世帯はどのようにして資金を手当てしているのか、改めて確認しておく。

国土交通省の調査（2012年度時点）によると、住宅取得世帯のうち年収600万円未満の世帯が注文住宅で約50%、分譲住宅で約35%と、大きな割合を占めていることがわかる（第1図）。また、住宅取得世帯は住宅購入資金のうち60%程度を住宅ローンによって手当てしており、年収に対する返済負担率は20%弱である（第4表）。このことから、期間35年で固定金利2~3%の住宅ローンを元利均等返済で借りの場合を考えると、年収の4~5倍程度の金額について住宅ローンを利用するケースが多いと推察される。

第1図：住宅取得世帯の年収分布（2012年度）



(資料)国土交通省資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第4表：住宅ローンの利用状況（2012年度）

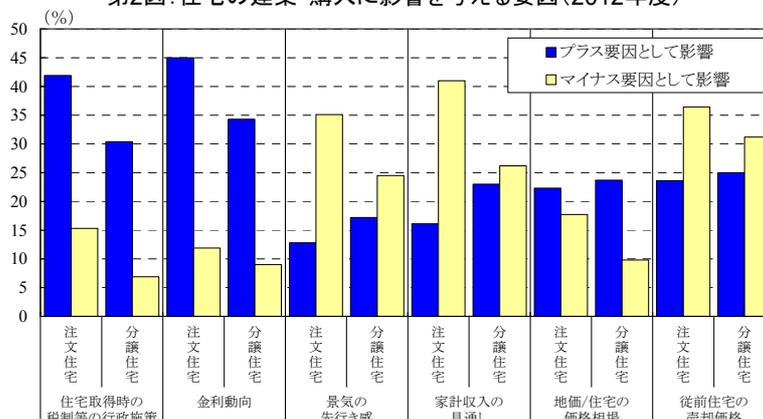
	住宅購入資金 (万円)	うち住宅ローン (万円)	住宅ローンの 利用率 (%)	住宅ローンの 返済負担率 (年収比、%)
注文住宅	3,614	2,025	56.0	19.1
分譲住宅	3,597	2,400	66.7	17.3

(注)『住宅ローン』は、民間金融機関と住宅金融支援機構、その他公的機関、勤務先からの借入の合計。

(資料)国土交通省資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

同調査では、住宅の取得判断に影響する要因についてもアンケートが行われているが、現状、住宅ローン減税等の「住宅取得時の税制等の行政施策」と並んで大きなプラス要因となっているようだ（第2図）。住宅ローン減税の拡充は、住宅取得を検討している世帯の意思決定に相応のプラス影響を与えられらる。

第2図：住宅の建築・購入に影響を与える要因（2012年度）



(資料)国土交通省資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

3. 住宅ローン減税の拡充は消費税率引き上げに伴う負担をどの程度軽減するのか

続いて、住宅ローン減税の拡充が消費税率引き上げに伴う住宅取得時の負担をどの程度軽減するのか、住宅取得世帯における住宅ローンの利用状況等を基に、一定の前提を置いたうえで試算を行ってみた。

試算結果からは、住宅取得世帯の年収等に関わらず住宅ローン減税の拡充は消費税率引き上げに伴う税負担を軽減するが、その効果は高所得世帯ほど大きくなりやすいといえる（第5表）。これは、高所得世帯ほど所得税・個人住民税の納税額や住宅ローンの借入額が大きい場合が多く、住宅ローン減税の拡充による追加の控除額も大きくなるためである。例えば、年収800万円の世帯では、消費税率8%時に住宅を取得する場合の負担軽減額は10年間の合計で127万円にのぼり、消費税率引き上げに伴う負担増加額である95万円を32万円上回る計算となる。こうした場合には、消費税率引き上げ後に住宅を購入した方が有利となる。

一方、住宅取得世帯のうち4割前後を占める年収600万円未満の世帯では、住宅ローン減税拡充後も消費税率引き上げの影響を相殺できないことに加え、税額控除額を所得税額と個人住民税額から控除しきれなかった金額として計算した未控除額が残る場合もある。例えば、年収300万円の世帯では、住宅ローン減税の拡充による負担軽減額が10年間の合計で13万円にとどまる一方、未控除額は同じく10年間で42万円に達し、減税拡充の効果が十分に及ばない形となる。

第5表：住宅の取得時期別にみた税負担額の試算

(1)消費税率8%時に住宅を取得する場合								
(万円)								
年収	300	400	500	600	700	800	900	1,000
消費税率5%時と比較した負担額の増減(①+②)	22	23	43	26	▲3	▲32	▲60	▲73
①消費税率引き上げ(+3%ポイント分)による影響	36	47	59	71	83	95	107	119
②住宅ローン減税の拡充による影響	▲13	▲24	▲17	▲45	▲86	▲127	▲167	▲192
未控除額	42	14	0	0	0	0	0	0

(2)消費税率10%時に住宅を取得する場合								
(万円)								
年収	300	400	500	600	700	800	900	1,000
消費税率5%時と比較した負担の増減(①'+②')	46	55	80	71	49	28	7	4
①'消費税率引き上げ(+5%ポイント分)による影響	59	79	99	119	138	158	178	198
②'住宅ローン減税の拡充による影響	▲13	▲25	▲19	▲48	▲89	▲130	▲171	▲194
未控除額	44	16	0	0	0	0	0	0

- (注)1.『住宅ローン減税の拡充による影響』は、10年間の合計。
 2.『未控除額』は、税額控除額を所得税と個人住民税から控除しきれなかった金額の10年間の合計。
 3. 試算の前提は、以下の通り。
 (1)世帯モデル
 ・世帯収入は給与所得のみとし、将来の所得増加は考慮しない。
 ・給与取得者は一人のみ(夫婦のうち一人は配偶者控除の対象)であり、扶養控除の対象となる子供はいない。
 ・所得控除は、給与所得控除、基礎控除、配偶者控除、社会保険料控除を勘案。
 (2)住宅取得条件
 ・住宅と土地を住宅ローン65%、自己資金35%で購入する。
 ・住宅取得費用の内訳は、消費税率5%時点で住宅60%、土地40%。但し、消費税率引き上げ後は税率引き上げ分だけ住宅価格が上昇し、住宅取得費用の内訳も変化する。
 ・住宅ローンは、消費税率5%時点で、年収の4.5倍の金額を組成。但し、消費税率引き上げ後は税率引き上げ分だけ住宅価格が上昇し、住宅ローンの組成額は給与所得の4.5倍を上回る。
 ・住宅ローンの条件は、期間35年元利均等返済、年利2.5%。
 (資料)国土交通省資料等より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

住宅ローン減税の拡充後も負担軽減の効果が限定的な所得層に対しては、給付措置の実施が検討されており、与党合意に基づく「すまい給付金」制度は住宅取得者の収入を基準として現金を給付する内容になっている（第6表）。消費税率引き上げと住宅ローン減税拡充の影響に、「すまい給付金」制度が与党合意の内容で実施された場合を勘案すると、減税拡充後も負担軽減効果が限定的であった年収層のうち、年収400万円以下の世帯では税率引き上げに伴う負担がほぼ相殺されることになる（第3図）。一方、年収500万円～800万円の世帯では、「すまい給付金」制度の実施を勘案しても負担増加の影響が残る傾向にあり、相対的に税率引き上げの影響を受けやすい年収層であるといえる。

第6表：与党合意に基づく「すまい給付金」制度の概要

(1)消費税率8%時に住宅を取得する場合

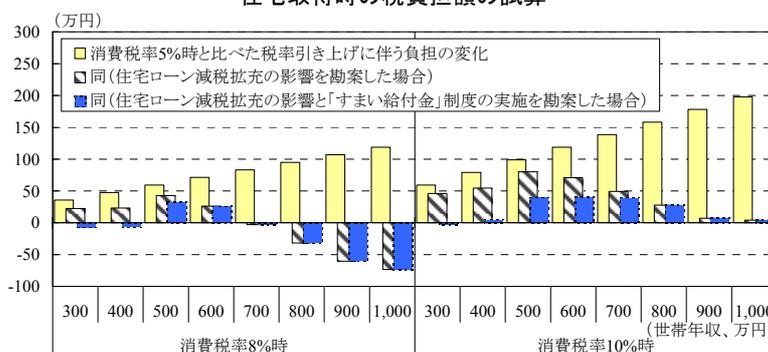
収入額の目安	都道府県税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超～475万円	6.89万円超～8.39万円	20万円
475万円超～510万円	8.39万円超～9.38万円	10万円

(2)消費税率10%時に住宅を取得する場合

収入額の目安	都道府県税の所得割額	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超～525万円	7.60万円超～9.79万円	40万円
525万円超～600万円	9.79万円超～11.90万円	30万円
600万円超～675万円	11.90万円超～14.06万円	20万円
675万円超～775万円	14.06万円超～17.26万円	10万円

(注)1.『収入額の目安』は、夫婦(妻は収入なし)および中学生以下の子供が2人の世帯において住宅を取得する場合の夫の収入額の目安。
 2. 実際の給付額は、『給付基礎額』に不動産登記上の持分割合を乗じた金額。
 3. 住宅ローン等を利用しない場合は、50歳以上で『収入額の目安』が650万円以下のものに限られる。
 (資料)国土交通省資料より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第3図：世帯年収別にみた消費税率引き上げに伴う住宅取得時の税負担額の試算



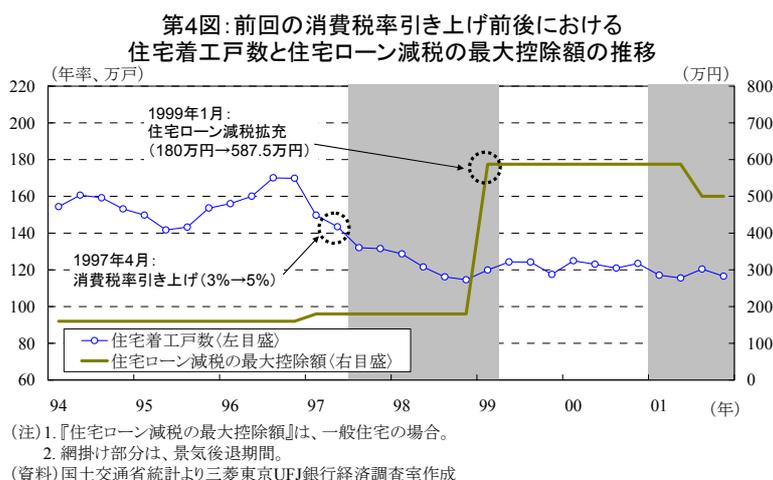
(注)1.『住宅ローン減税拡充の影響』は、10年間の合計。
 2. 試算の前提は、第5表中の注釈を参照。
 (資料)国土交通省資料等より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

4. 消費税率引き上げ時の住宅需要はどうか

最後に、消費税率の引き上げと住宅ローン減税の拡充によって、住宅需要がどのように変化すると考えられるのか、住宅着工戸数に着目して概観したい。ポイントは、駆け込み需要と反動減の影響により消費税率引き上げ前後の着工戸数がどの程度変動するのか、税率引き上げ後の着工水準がどうなるかである。

まず、前回の消費税率引き上げ時の状況を振り返ると、税率引き上げの影響を緩和

するため、当時も住宅ローン減税は拡充された（第4図）。ただ、最大控除額の引き上げ額は20万円（各年の控除限度額が1～2年目：30万円、3～6年目：25万円の合計160万円→1～3年目：35万円、4～6年目：25万円の合計180万円）と小幅であったため、駆け込み需要と反動減の影響を平準化する効果はみられず、税率引き上げ後の住宅需要の落ち込みを抑える効果も限定的だった。税率引き上げ後には、景気後退の影響も加わって着工戸数は減少傾向で推移し、1999年1月に住宅ローン減税の最大控除額が合計587.5万円（各年の控除限度額が1～6年目：50万円、7～11年目：37.5万円、12～15年目：25万円）まで一気に引き上げられたことなどで漸く底打ちした。



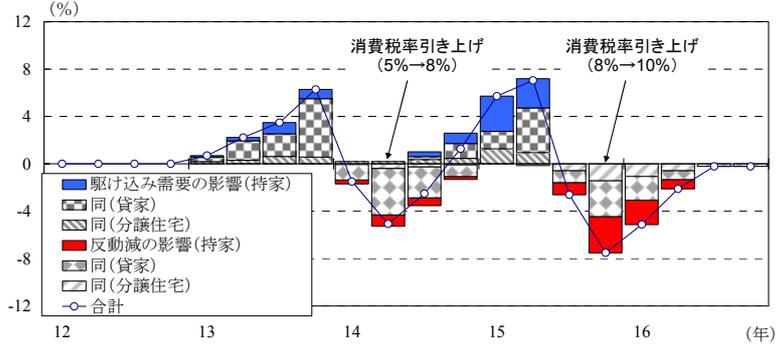
2014年4月の消費税率引き上げ時には、住宅ローン減税の最大控除額は200万円から400万円へと大きく拡充される予定である。前述の通り、年収や住宅ローン利用額など住宅取得時の諸条件によっては、税率引き上げ後に購入した方が有利となる場合もある^(注2)。一方、2015年10月の税率引き上げ時には、住宅ローン減税の更なる拡充は今のところ予定されておらず、住宅購入者は消費税率引き上げ(+2%ポイント)分の負担がほぼそのまま増加することになる。また、住宅の用途分類のうち貸家については、個人事業主が建築する場合、原則として住宅ローン減税の対象とはならないため、二段階の税率引き上げ分の負担がそのまま増加すると考えられる^(注3)。

(注2) 消費税の課税は物件の引き渡し時が原則となる。ただし、住宅取得者が建築工事の請負契約を締結する場合、経過措置として消費税率引き上げの半年前（2014年4月の5%から8%への引き上げ時は2013年9月末、2015年10月の8%から10%への引き上げ時は2015年3月末）までに契約が完了していれば、物件の引き渡しが税率引き上げ後となっても引き上げ前の税率が適用される。また、拡充後の住宅ローン減税は消費税率8%または10%が適用される住宅が対象となる。

(注3) 2012年の貸家の新設着工戸数のうち建築主が個人であった割合は約68%と大部分を占めている。

こうした住宅ローン減税拡充の効果や前回の消費税率引き上げ時の動向を基に、今回の税率引き上げが住宅着工戸数に与える影響について試算を行った。まず、税率引き上げ前後に発生する駆け込み需要と反動減の影響を用途分類別にみていくと、住宅ローン減税の拡充が実施される1回目の税率引き上げ時は、駆け込み需要が抑制されることで、持家や分譲住宅の着工増加も小規模に止まると考えられる（第5図）。

第5図: 今回の消費税率引き上げ時に想定される
駆け込み需要と反動減の住宅着工戸数への影響試算

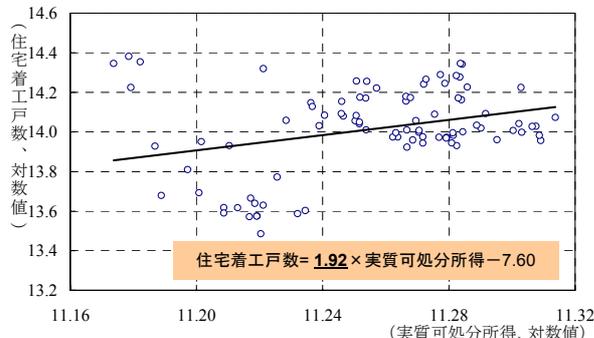


(注)1.『消費税率引き上げ』がなかったとした場合に比べての乖離率。
2.住宅ローン減税が予定通り拡充された場合を想定。給付措置の実施は勘案せず。
(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

一方、前述の通り、原則として住宅ローン減税の対象とならない貸家については、1回目の税率引き上げ時にも駆け込み需要による着工増加が相応の規模で発生するとみられる。着工戸数全体では、税率引き上げと減税拡充がなかった場合からの乖離率としてみた駆け込み需要の影響は、1回目の税率引き上げ前で合計+13%程度、2回目の税率引き上げ前には合計で+17%程度と見込まれ、税率引き上げ後には反動減により、それぞれの駆け込み需要の影響と同規模の着工減少が生じると想定される。

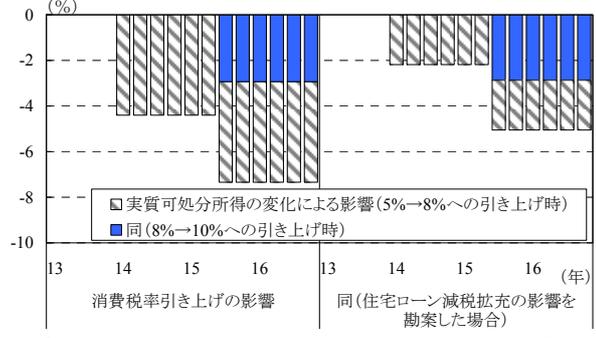
次に、消費税率引き上げが住宅着工戸数の水準に与える影響を検討する。税率引き上げに伴う住宅価格の上昇は、実質所得の減少を通じて住宅需要の押し下げ要因になると考えられる。住宅着工戸数と、住宅価格（住宅投資デフレーター）により実質化した可処分所得の関係を調べると、実質可処分所得1%の増減に対して着工戸数は約1.9%増減するとの結果になった（第6図）。この結果を基に、消費税率引き上げに伴う住宅価格の上昇が着工水準に与える影響を試算すると、着工水準は1回目の税率引き上げ後に約4.4%、2回目の税率引き上げ後に約2.9%、合わせて約7.3%低下することになる。ここに、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果を加味すると、1回目の税率引き上げ後の押し下げ幅は約2.2%まで縮小する。2回目の税率引き上げによる押し下げ幅である約2.9%と合わせると、着工水準の低下は約5.1%となる（第7図）。

第6図: 住宅着工戸数と実質可処分所得の関係
(1990年1-3月期～2012年1-3月期)



(注)『実質可処分所得』は、当室にて季節調整した「名目可処分所得」を「住宅投資デフレーター」で除したもの。
(資料)内閣府、国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

第7図: 今回の消費税率引き上げ時に想定される
実質所得の減少による住宅着工戸数への影響試算



(注)『住宅ローン減税拡充の影響』は、消費税率引き上げ後に想定される住宅価格の上昇から、住宅ローン減税の拡充による負担軽減分を控除して試算。住宅着工戸数への影響は、消費税率引き上げの1四半期前から現れるものとした。
(資料)国土交通省統計より三菱東京UFJ銀行経済調査室作成

既に確認したように、与党合意による「すまい給付金」制度がそのまま実施されると、持家や分譲住宅を取得する世帯での負担軽減効果はかなり大きくなる。この場合、駆け込み需要の影響による着工増加は、1回目の税率引き上げ前で合計+9%程度、2回目の税率引き上げ前で合計+13%程度まで縮小し、着工戸数の変動を平準化する効果はより大きくなる。また、着工水準の低下も1回目の税率引き上げ後で約1.5%、2回目の税率引き上げ後で約2.0%、合計約3.5%まで縮小すると考えられる。

以 上

(H25.9.20 鶴田 零 rei_tsuruta@mufg.jp
坂東 輝昭 teruaki_bandou@mufg.jp)

発行：株式会社 三菱東京UFJ銀行 経済調査室
〒100-8388 東京都千代田区丸の内 2-7-1

当資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、金融商品の売買や投資など何らかの行動を勧誘するものではありません。ご利用に関しては、すべてお客様御自身でご判断下さいますよう、宜しくお申し上げます。当資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成されていますが、当室はその正確性を保証するものではありません。内容は予告なしに変更することがありますので、予めご了承下さい。また、当資料は著作物であり、著作権法により保護されております。全文または一部を転載する場合は出所を明記してください。