

消費増税時の住宅購入補助の効果 年収別にみた負担変化の試算

経済調査部エコノミスト

大和香織

03-3591-1284

kaori.yamato@mizuho-ri.co.jp

- 住宅ローン減税拡充と「すまい給付金」の効果により、消費税率8%時には年収800万円以上及び400万円世帯では増税後に住宅を購入した方が有利になる
- 住宅購入世帯のうち消費税率8%時には約6割、10%時には約3割の世帯で増税後の購入の方が有利になると試算され、持家を中心に駆け込み需要がある程度抑制されるとみられる
- もっとも、すまい給付金の導入・告知が遅く、駆け込みの抑制効果は十分発揮されず。また貸家についても駆け込みを抑制する措置を検討する余地があった

1. はじめに

与党は6月、消費増税に伴う住宅購入の負担増緩和策として「すまい給付金（以下、給付金）」を創設することで合意した。2014年4月から2017年12月までの間、消費税率8%時には年間の額面収入（目安）510万円以下、10%時には775万円以下の住宅購入世帯に現金給付するという内容である（図表1）。2013年度税制改正には増税後の住宅ローン減税拡充が盛り込まれているが（住宅ローン減税の変遷は脚注参照）¹、それだけでは元々の所得税・住民税の納税額が少ない低所得層は十分に恩恵を受けられ

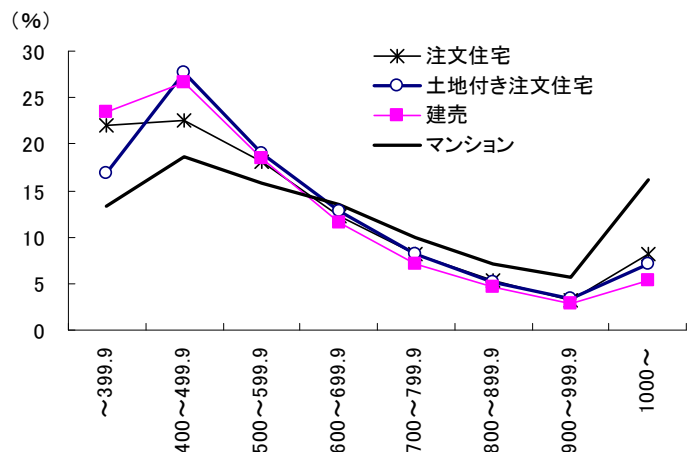
図表1 「すまい給付金」の概要

収入額の目安(額面年収)	都道府県民税の所得割額	給付額
<消費税率8%時>		
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円
<消費税率10%時>		
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

(注)現金購入の場合は省エネ住宅を取得する、50歳以上かつ650万円(所得割額13.30万円)以下の収入額の者に限る。

(資料)国土交通省

図表2 住宅購入世帯の世帯収入分布



(資料)住宅金融支援機構「平成24年度フラット35利用者調査」

ない。そこで給付金によって低所得層の負担軽減にも配慮したようだ。「フラット35利用者調査」の住宅購入世帯の世帯収入分布に従えば、消費税率8%時にはおよそ4割、10%時には8割程度の世帯が給付対象となり、低所得層を中心に恩恵は小さくないと推察される²。みずほ総合研究所では、2013年1月31日に刊行したレポートで既に住宅ローン減税の拡充による家計への影響を検討した³。今回新たに給付金に加わる見通しとなったことから、住宅ローン減税の拡充及び給付金を考慮した場合に、消費増税の前後で家計の住宅購入負担がどう変化するのかについて改めて試算を行う。

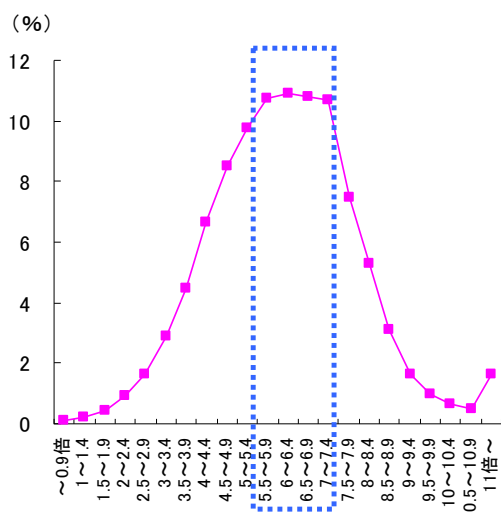
2. 住宅購入補助の効果試算

(1) 「すまい給付金」創設により低所得層でも増税後の購入が有利に

住宅ローン減税額に関する試算の前提は、基本的に前回レポートと同様に「フラット35利用者調査」の住宅購入世帯の平均像を用いることとする。具体的には、住宅価格の世帯年収倍率は5.5～7.4倍（平均6.2倍）に集中しているため（図表3）、本試算では6倍とした。また、資金調達に占める手持金（頭金）比率は過去3年間の平均が16%程度であることから、1/6を頭金、残り5/6を住宅ローン利用⁴とした。消費税が課税される建物部分の比率については、住宅と土地の内訳が調査されている土地付き注文住宅の平均値（64%）を用いた。そのほか、所得控除額の算出に影響する家族構成は、夫婦のみ、または子がいる場合は扶養控除の適用外となる16歳未満の子のみとした。

以上の前提に基づいて年収別に消費税率引き上げによる増税額と、住宅購入補助額（住宅ローン減税拡充分+給付額）を試算した結果が図表4である。消費税率8%時をみると、年収400万円と800万円

図表3 住宅価格の年収倍率



(資料) 住宅金融支援機構「平成24年度フラット35利用者調査」

図表4 住宅購入補助の効果（住宅価格は年収の6倍）

	(万円)				
年収	400	500	600	800	1000
住宅取得価格	2,400	3000	3600	4800	6000
うち建物価格 ①	1,530	1,913	2,295	3,060	3,825
住宅ローン利用額	2,000	2,500	3,000	4,000	5,000
住宅ローン減税(拡充分)	25	19	58	144	195
給付措置(8%時)	30	10	0	0	0
給付措置(10%時)	50	40	30	0	0
●消費税率8%時					
増税額 ② =①×3%	46	57	69	92	115
住宅購入補助額 (追加減税+給付措置) ③	55	29	58	144	195
増税後負担額 ④ =②-③	▲ 9	+28	+11	▲ 52	▲ 80
●消費税率10%時					
増税額 ⑤ =①×5%	77	96	115	153	191
住宅購入補助額 (追加減税+給付措置) ⑥	75	59	88	144	195
増税後負担額 ⑦ =⑤-⑥	+2	+37	+27	+9	▲ 4

(注) 住宅取得価格は年収の6倍、そのうち1/6を自己資金、5/6は住宅ローン利用と仮定。

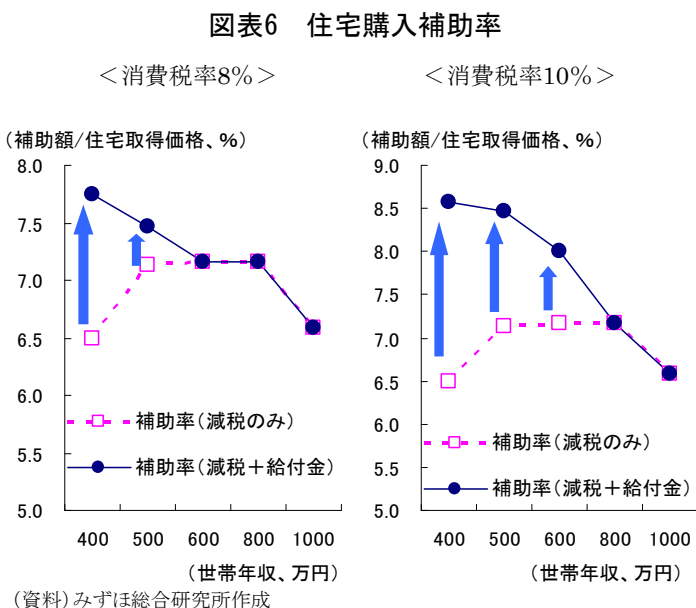
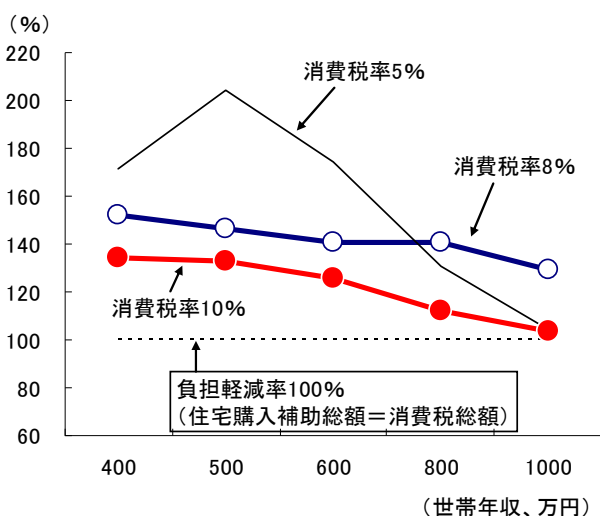
(資料) みずほ総合研究所試算

以上の世帯で増税額（図表4の②）より補助額（同③）が大きくなるため（②<③）、増税前に購入するよりも負担額が減少する。住宅ローン減税の拡充だけでは年収800万円以上の世帯のみが負担減となるが、給付金が加わったことで400万円世帯も負担が減る形となった。一方、年収500万円及び600万円世帯では増税後の方が負担は増加する（②>③）。消費税率10%時には、年収1000万円世帯を除いてすべて負担増（消費税率5%時と比較）となる。

本試算に基づくと、消費税率8%時も10%時も、年収500万円世帯で最も負担額が増加している。これは、消費増税に備えた住宅ローン減税の拡充及び給付金による低所得層への配慮が、500万円世帯で手薄になってしまうことによるとみられる。住宅ローン減税は所得税からの税額控除であるため、所得税納税額が多いほど、また住宅ローン利用額が大きいほど追加減税額が増える。従って今回の減税拡充で対象ローン残高が引き上げられた（年末ローン残高2000万円までの1%分税額控除→残高4000万円までの1%分税額控除）ことは、基本的に高所得者に恩恵をもたらす。一方、低所得層への対応として、所得税額が低く減税分（年末ローン残高×1%）をすべて税額控除しきれない場合、2009年以降は住民税からも一定程度税額控除できるようになった。今回の減税拡充ではさらに、この住民税からの税額控除枠を拡大する措置もとられた。年収400万円、500万円世帯ではともに減税対象ローン残高が引き上げられる影響はゼロだが、住民税からの控除拡大措置による追加減税額が400万円世帯の方が500万円世帯より大きいため、500万円世帯で増税後の負担感が強まる結果となった。400万円世帯ではさらに給付金の額が500万円世帯よりも手厚いことも影響した。

（2）住宅ローン減税拡充前の減税分を含めれば、全ての所得層で住宅は実質非課税

消費増税後の住宅購入補助策の効果試算を見る限りでは、中程度の所得層への配慮不足という印象がある。ただし、住宅ローン減税は当然ながら拡充前の（現状の）減税分もある。前節の試算を用い



て、拡充前を含めた住宅ローン減税総額と給付金を合わせた住宅購入補助総額の消費税負担総額に対する比率（負担軽減率＝補助総額/消費税総額）をみると、概ね年収が低いほど軽減率が高くなっている（前頁図表5）。また、住宅価格に対する住宅購入補助総額の比率（補助率）は、減税に給付金が加わったことで低所得層ほど補助率が高くなる形に修正されたことがわかる（前頁図表6）。つまり、増税後に新たに措置される部分だけではなく住宅購入補助総額ベースでみると、中所得層で不利益が生じているわけではなく、低所得層により配慮した内容になっていると評価できる。

なお、ここで注目されるのは、減税総額を用いた負担軽減率は、消費税率8%でも10%でも、すべての年収で100%を超えていることである。つまり、消費税総額より住宅購入補助総額の方が常に大きくなっており、ローンを組む平均的なケースでは実質的には非課税扱いに等しい。減税総額を用いた負担軽減率をみる限り、来年以降の消費増税によってほぼ全ての世帯で政策による恩恵が目減り（消費税率5%時よりも負担軽減率が低下）するものの、税負担が増大するわけではないことになる。

（3）増税後の購入が有利となる世帯は、消費税率8%段階でおおよそ6割

もっとも、消費税額が政策的に全てカバーされるとしても、消費増税を契機に住宅購入コスト（税込み住宅価格－購入補助額）が変化することには変わりはない。従って増税後にコスト増となる世帯には駆け込み購入する誘引が生じ、コスト減となる世帯はむしろ増税後まで購入を先延ばしする可能性

図表7 消費増税後の負担変化（増税額－（減税拡充分＋すまい給付金））

●消費税率8%時

（単位：万円）

		世帯年収													
		350	450	550	650	750	850	950	1050	1150	1250	1350	1450	1550	
都市部	手持金あり	注文住宅	▲10	7	5	▲26	▲55	▲72	▲72	▲61	▲48	▲34	▲20	▲6	7
		建売	▲13	21	29	▲7	▲42	▲63	▲60	▲43	▲26	▲8	10	27	45
		マンション	▲3	23	52	23	▲15	▲52	▲66	▲60	▲44	▲28	▲12	4	20
	手持金なし	注文住宅	▲10	1	▲18	▲70	▲99	▲89	▲75	▲61	▲48	▲34	▲20	▲6	7
		建売	▲18	▲1	▲18	▲70	▲96	▲78	▲61	▲43	▲26	▲8	10	27	45
		マンション	▲12	9	▲5	▲59	▲97	▲92	▲76	▲60	▲44	▲28	▲12	4	20
地方	手持金あり	注文住宅	▲13	8	11	▲19	▲48	▲72	▲78	▲73	▲61	▲49	▲37	▲24	▲12
		建売	▲9	24	41	19	▲7	▲33	▲59	▲80	▲90	▲92	▲88	▲81	▲73
		マンション	▲6	25	50	53	53	49	42	32	22	11	1	▲10	▲21
	手持金なし	注文住宅	▲13	▲1	▲15	▲62	▲95	▲97	▲86	▲74	▲61	▲49	▲37	▲24	▲12
		建売	▲11	2	8	▲17	▲42	▲67	▲87	▲97	▲99	▲95	▲88	▲81	▲73
		マンション	▲11	6	26	13	▲2	▲17	▲32	▲46	▲61	▲76	▲86	▲94	▲97

●消費税率10%時

（単位：万円）

		世帯年収													
		350	450	550	650	750	850	950	1050	1150	1250	1350	1450	1550	
都市部	手持金あり	注文住宅	▲1	14	22	10	▲0	3	12	31	54	77	100	123	145
		建売	▲11	25	44	31	17	18	33	61	91	120	149	179	208
		マンション	▲5	22	62	53	36	20	16	33	60	86	113	140	167
	手持金なし	注文住宅	▲1	8	▲1	▲34	▲44	▲14	8	31	54	77	100	123	145
		建売	▲16	3	▲2	▲33	▲37	3	32	61	91	120	149	179	208
		マンション	▲14	8	4	▲29	▲46	▲21	6	33	60	86	113	140	167
地方	手持金あり	注文住宅	▲6	13	24	13	1	▲4	▲3	11	31	52	72	93	113
		建売	▲2	26	48	41	30	18	▲3	▲20	▲25	▲22	▲13	▲1	11
		マンション	2	25	53	69	82	91	86	79	72	64	56	49	41
	手持金なし	注文住宅	▲6	4	▲2	▲31	▲46	▲30	▲10	10	31	52	72	93	113
		建売	▲4	4	14	4	▲6	▲16	▲31	▲36	▲33	▲25	▲13	▲1	11
		マンション	▲4	6	29	29	27	25	13	1	▲11	▲23	▲31	▲35	▲36

（注）網掛けは増税後負担減となる場合。

（資料）みずほ総合研究所作成

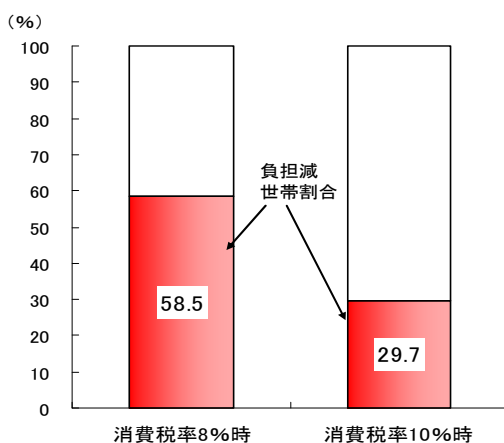
がある。ここでは、今回の住宅購入補助によって、住宅購入コストが増税前に比べて減少する世帯がどの程度生じるのかを試算した。

具体的には、①まず、都市部と地方別に、年収（13分類）、住宅種別（3分類）、手持金（頭金）有無毎にモデル住宅ローン金額（住宅価格）を計 156 パターン設定した⁵。②次に、その各パターンについて、増税額（消費税率 5%時からの増加分）から、住宅ローン減税の拡充による追加減税額と給付金額を合わせた住宅購入補助額を差し引いた増税後負担額を算出した（前頁図表 7）。③最後に、2012 年度の住宅購入世帯構成比等を参考に 156 パターンのウェイトを設定し、増税後負担額が減少する世帯ウェイトを集計した。その結果、消費税率 8%時には住宅購入世帯の約 6 割、10%時には 3 割程度の世帯で、増税前に購入するより負担が減少する（増税額<減税拡充分+給付金）と試算された⁶（図表 8）。この試算結果に基づけば、消費税率 8%を見据えた場合、住宅を駆け込み購入するよりも先送りする世帯の方が多くなる可能性がある。

3. 住宅着工の駆け込みは持家を中心に 1997 年増税時よりやや抑制される見込み

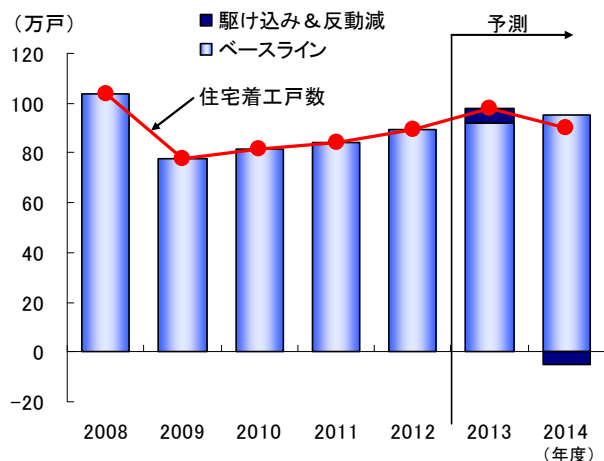
では、今回の住宅購入補助策は住宅着工や実質 GDP にどの程度の影響を及ぼすのだろうか。住宅購入補助の導入は、家計負担軽減のほか、消費増税に伴う駆け込み需要と反動を均すことで景気への悪影響を抑えることを目的の一つとしている。みずほ総合研究所では 2012 年 9 月 28 日に刊行したレポートで、1997 年増税時の住宅投資（着工）への影響を考察し、今後の増税時にも 1997 年時と同程度の駆け込み需要と反動が発生すると結論した⁷。しかし、今回の試算どおり消費税率 8%時に住宅購入世帯の 6 割程度で負担減となれば、持家を中心に住宅着工の駆け込みと反動がその分抑制されるとみられる。こうした抑制効果を勘案すると、消費増税によって住宅着工は 2013 年度にベースライン比+6%と増加し、2014 年度に▲5%程度と減少すると見込まれる⁸（1997 年時の駆け込み需要はベー

図表8 増税後に負担減となる世帯割合



(資料)みずほ総合研究所作成

図表9 住宅着工戸数の見通し



(資料)国土交通省「建築着工統計」などよりみずほ総合研究所作成

スライン比+8.1%)。ベースライン需要は緩やかな回復が続くとみられ、全体として 2013 年度の住宅着工は 97.8 万戸 (前年比+9.5%) となり、2014 年度は 90.2 万戸 (同▲7.8%) と落ち込むものの、2012 年度水準 (89.3 万戸) はやや上回る見通しである (前頁図表 9)。もっとも、住宅投資が実質 GDP に占めるウェイトは 3% 程度と小さいため、住宅購入補助の導入による成長率への影響はほぼゼロとみなせる。

4. おわりに

成長率への影響が小さくとも、住宅購入を考える世帯にとって消費税率 8% 時に 6 割程度の世帯が負担減となる意味は小さくない。消費増税後の住宅購入補助は中所得層で不利益が生じるようにみえたものの、住宅ローン減税拡充前の減税分を含めた補助総額ベースでは所得が低いほど負担軽減率が高く、所得に応じた配慮がされる形となっていた。さらに、補助総額は消費税率が 8% でも 10% でも消費税負担を上回っており、ローンを組んで住宅を購入する家計にとっては実質的に非課税扱いに等しい。

ただし、住宅取得に関する手厚い支援は家計にとって朗報であるとはいえ、①告知タイミングが遅過ぎたとみられること、また②持家取得にのみ支援が偏っていることによって、効果が幾分減じられているという問題点も指摘できる。

すまい給付金の導入が与党合意されたのは 6 月 26 日であるが、国土交通省による給付金に関する説明会が始められたのは業者向けが 8 月上旬から、一般向けが 8 月下旬からである。また、未だ政府決定には至っていない。2014 年度の入居 (引渡し) でも消費税率 5% が適用されるのは 2013 年 9 月契約分までであり、すまい給付金の存在を知らずにすでに駆け込み購入した世帯も少なくないだろう。住宅投資の駆け込みと反動を抑えることを目的の一つとするのであれば、もう少し早くから周知すべきであった。

また、住宅購入に手厚い補助が導入されるのに対して、貸家への増税後の負担増緩和策は特に用意されていない。そのため足元では増税前の駆け込みとみられる貸家着工が急増しており (2013 年 4~6 月期前期比+14.0%、持家は同+7.2%、分譲は同+8.6%)、10 月以降は反動減が予想される。住宅着工戸数の 4 割近く (床面積ベースでは 2 割程度) を占める貸家の駆け込みと反動を抑制するためには、エコポイントなど増税後のコスト増を緩和する措置も検討すべきであったと思われる。

以上

1 住宅ローン減税の変遷は以下の通り。

入居時期	対象ローン残高	控除率	合計最高控除額	住民税からの控除限度額
1986年	～2000万円	1～3年目 1%	60万円	-
1987～1989年	～2000万円	1～5年目 1%	100万円	-
1990年	～2000万円	1～6年目 1%	120万円	-
1991～1992年	～3000万円	1～6年目 0.5%	150万円	-
	～2000万円	1～6年目 1%		-
1993～1996年	～3000万円	1～6年目 0.50%	160万円	-
	～2000万円	1～6年目 1%		-
	～1000万円	1～2年目 4～6年目 1.5% 1%		-
1997～1998年	～3000万円	1～6年目 0.50%	180万円	-
	～2000万円	1～6年目 1%		-
	～1000万円	1～3年目 4～6年目 2% 1%		-
1999年～2001年6月	～5000万円	1～6年目 7～11年目 12～15年目 1% 0.75% 0.50%	587.5万円	-
2001年7月～2004年	～5000万円	1～10年目 1%	500万円	-
2005年	～4000万円	1～8年目 9～10年目 1% 0.50%	360万円	-
2006年	～3000万円	1～7年目 8～10年目 1% 0.50%	255万円	-
2007年	～2500万円	1～6年目 7～10年目 1% 0.50%	200万円	-
2008年	～2000万円	1～6年目 7～10年目 1% 0.50%	160万円	-
2009～2010年	～5000万円	1～10年目 1%	500万円	所得税の課税所得金額×5% (最高9.75万円)
2011年	～4000万円	1～10年目 1%	400万円	同上
2012年	～3000万円	1～10年目 1%	300万円	同上
2013年～2014年3月	～2000万円	1～10年目 1%	200万円	同上
2014年4月～2017年12月	～4000万円	1～10年目 1%	400万円	所得税の課税所得金額×7% (最高13.65万円)

(注) 1.2007～2008年は控除期間15年(控除率は1～6年目0.6%、7～15年目0.4%に引下げ)も選択可。

2.2009年以降は「認定長期優良住宅」の場合、控除率・最高控除額を上乗せ。

(資料)財務省、国土交通省資料よりみずほ総合研究所作成

2 「平成 24 年度フラット 35 利用者調査」によれば、注文住宅、土地付き注文住宅、建売住宅、マンションを合わせた総購入世帯数に占める世帯年収 499.9 万円以下の割合は 43%、799.9 万円以下の割合は 82%である。

3 市川雄介「住宅ローン減税の拡充は駆け込みと反動を抑えられるか」(2013 年 1 月 31 日発行みずほインサイト)

<http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/insight/jp130131.pdf>

4 住宅ローンは 30 年元利均等返済、金利は 2.2%固定とした。

5 借入金額の算出方法は、以下の通り。

①都道府県別データ(「平成 24 年度フラット 35 利用者調査」)を用い、都市部・地方別に、住宅種別(3 種)×手持金有無毎に下記式を最小二乗法にて推計。

借入金額(手持金なしの場合は住宅価格) = $\alpha \times$ 世帯年収 + 定数項

②手持金(頭金)なしの場合は借入金額 = 住宅価格とし、各推計結果を用いて年収別の借入金額を算出。

6 同試算では住宅購入世帯の全てが住宅ローンを利用する(かつ住宅ローン減税を受ける)ことを前提としているが、実際には現金のみの購入者も存在する。国土交通省「住宅市場動向調査」(2012 年度)によれば、住宅購入世帯のうち住宅ローンがない世帯割合は注文住宅で 21.9%、分譲住宅で 8.7%であった。仮に注文住宅の 2 割、建売及びマンションの 1 割が現金購入であるとして増税後負担減となる世帯割合を再試算すると、消費税率 8%時には 49%、10%時には 25%と、それぞれ全ての世帯が住宅ローンを利用するとした場合よりも低下する。

7 千野珠衣「消費税率引き上げと住宅投資～消費税増税や負担緩和策の影響を考える」(2012 年 9 月 28 日発行みずほインサイト)

<http://www.mizuho-ri.co.jp/publication/research/pdf/insight/jp120928.pdf>

8 本来駆け込み需要と反動減の大きさは同程度であるが、2014 年度は 2015 年度消費増税前の駆け込み需要を考慮している。

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。