

基礎研 レポート

消費増税及び相続税強化による 住宅市場への影響

～ 市場に多大な影響を及ぼさない課税のあり方を模索すべき ～

社会研究部 上席研究員 篠原 二三夫
(03)3512-1791 fshino@nli-research.co.jp

1—はじめに

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法等の一部を改正する等の法律」が2012年8月10日に成立し、2014年4月1日から消費税率は5%から8%に上げられた（国税分6.3%、地方税分1.7%）。同時に、2015年10月1日から消費税率を8%から10%に引き上げることが定められた（国税分7.8%、地方税分2.2%）。

消費税のみならず、安定財源の確保の一環として、2015年1月1日から相続税の基礎控除の引下げ及び相続税の税率構造の見直しも実施されることとなった⁽¹⁾。

同法の附則には、消費増税は、経済状況を好転させることを条件として実施するため、実質経済成長率が2%程度（2011年度～2020年度の平均）を目指した総合的な施策や必要な措置を講ずるとされ、併せて、引き上げに際しては名目及び実質経済成長率、物価動向等、種々の経済指標を確認し、経済状況等を総合的に勘案した上で、その施行の停止を含め所要の措置を講ずることが掲げられた。

税制に関する「抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置」関係として、消費税率の引上げを踏まえて、「住宅の取得については、取引価額が高額であること等から、消費税率の引上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得に係る必要な措置について財源も含め総合的に検討する」ことが明記された。

以上の消費増税と相続税強化の実施は、後述のように、その後の住宅市場に明らかな影響を及ぼしている。消費増税については、駆け込みと反動を平準化し緩和するために、平成25年度税制改正大綱の閣議決定（2013年1月29日）により住宅ローン減税の拡充が行われた。それでは十分な負担軽減が得られない世帯への配慮として、2013年10月1日に「消費税率及び地方消費税率の引上げとそれに伴う対応について」が閣議決定され、「すまい給付金制度」が設けられた。

(1) バブル期に適用した「5,000万円+1,000万円×法定相続人数」という基礎控除条件を「3,000万円+600万円×法定相続人数」に戻す。税率構造は10%、15%、20%、30%、40%、50%の6段階から、45%と最高税率として55%を加えた8段階に改正。小規模宅地等の特例における限度面積が拡大されたものの、基礎控除の圧縮幅は大きく、市場への影響は多大である。

1997年増税時の対応に比べれば、今回の措置は一定の効果があつたと判断される。しかし、住宅ローン減税の効果は、その限度がいくら拡大されても、減税を受けるために必要な所得税を納めておらず、高額な物件は購入できない世帯にとっては従来から限定的であつた。しかも、これを補完するために設けられた「すまい給付金制度」の導入は2013年10月まで遅れた経緯がある。

駆け込み需要は、消費増税分によって頭金制約が生じた世帯や住宅ローン金利の上昇懸念を持った世帯、何らかの理由で負担軽減策を活用できなかった世帯などによって生じたものと考えられる。この状況に、2015年から実施される相続税強化による影響が加わり、賃貸住宅市場も今後課題を残す大きな影響を受けている。

本論では、1997年及び今回の増税前後の状況を簡便な方法で試算・分析することによって、駆け込み需要と反動減を中心に住宅着工への影響の重大さを示し、今後予期されるさらなる増税時に向けて、市場への影響を極力緩和する方策などについて整理した。

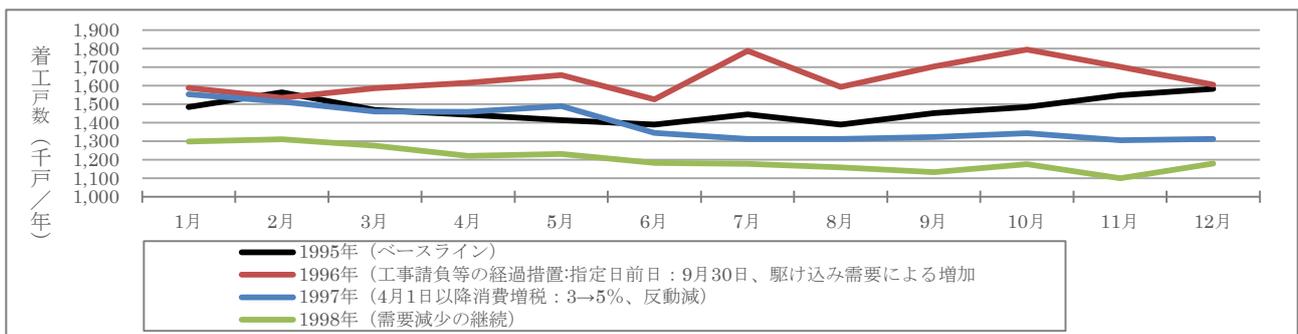
2—1997年増税前後の住宅市場

(1) 住宅着工総戸数の推移と社会経済情勢

最初に新設住宅着工総戸数の推移を1995年から98年まで年次毎に月単位で比較してみた(図表1)。

新設住宅着工を季調済・年換算(月単位)⁽²⁾でみると、95年時点で概ね140~150万戸前後の水準にあつたが(図1黒線)、同年10月から着工戸数は増え始め、96年になると、旧税率が適用される建設請負契約の期限である9月30日に向かって徐々に着工水準は上昇し、10月には季調済・年換算で170万戸を超える勢いを見せた⁽³⁾。これは駆け込み需要によるものである(赤線)。しかし、それ以降、97年を通じて着工戸数は減少を続け、6月からは95年5月の水準を下回った(青線)。その後も経済環境の悪化により、98年に入っても着工水準はさらに減少を続けた(薄緑線)。

図1 住宅着工総戸数の年次別推移比較(1995年~98年) (季調済年換算、給与住宅を除く)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より作成。

この間、95年1月には阪神淡路大震災、3月には地下鉄サリン事件があつた。7月には円ドル為替レートが初めて79円台になったかと思えば、96年10月には120円弱まで急落し、金融市場では不安定な状況が続いた。バブル崩壊後の金融機関の不良債権問題が顕在化し、95年12月には住専7社

(2) この年次別月単位の比較では特に季調済みデータは必要ないと考えられるが、月データを12倍した年換算値によって着工の月別趨勢を比較する目的から季調済データを採用した。

(3) 請負契約日が9月30日までであれば旧税率が適用されたが、実際の着工は契約後1ヶ月程度の遅れを伴うのが一般的なので、実際の着工戸数のピークは10月となっている。

の不良債権処理のため 6,850 億円の財政資金投入が閣議決定された（96 年 8 月に 7 社は解散）。株価と地価は下落を続け、資産デフレの懸念が経済全般に現れてきた時期である。このような状況にも関わらず、1996 年 6 月には閣議決定が行われ、税制改革 3 法及び地方税法一部改正（94 年 11 月公布）による消費増税（3%→5%）が 97 年 4 月 1 日から施行された。

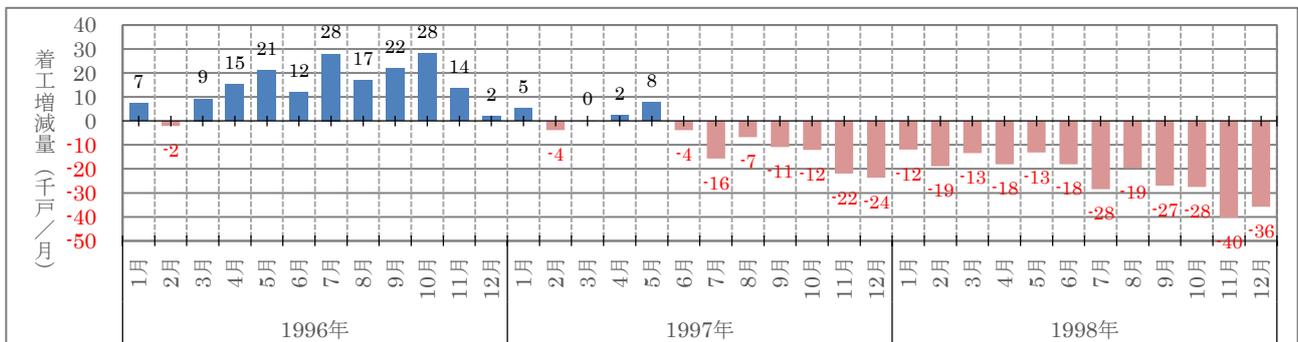
その後、1997 年 7 月にはアジア危機が勃発した。9 月には山一証券が破綻し、11 月には三洋証券がデフォルトを起こしたほか、北海道拓殖銀行が都銀で最初に経営破綻した。不良債権の拡大懸念を反映した金融市場の混乱によって、経済環境は一層悪化した。

消費増税に先立ち、住宅取得促進税制の拡充（1997 年最高 180 万円、以降 10 万円ずつ減額され 2000 年と 2001 年は 150 万円まで）や登録免許税の税率引き下げや不動産取得税の課税標準控除の引き上げ（1,000 万円→1,200 万円）が実施されたが、支援水準からしても十分ではなく、駆け込みと反動、需要減少は多大であった。

(2) 駆け込みと反動減の把握

一般に駆け込みと反動は、その他の経済条件を一定とすれば総量的には同じ規模で生じる。図 2 は、消費増税の影響がまだ住宅着工には十分出していない 95 年をベースラインとした場合の 96 年（96 年－95 年）、97 年（97 年－95 年）、98 年（98 年－95 年）の月別総着工増減戸数をグラフに示すことによって、駆け込みと反動、その後の需要減少のパターンを表したものである。季節変動は月別の比較により調整されるため、季調済ではなく、毎月（年換算ではない）の着工戸数の実数を用いている。

図2 新設住宅着工の駆け込みと反動減のパターン(1995 年ベースライン、1996 年～98 年)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より作成。

これに基づき、95 年から 96 年の月毎の駆け込み戸数を合計すると 17.3 万戸となる。1997 年の反動減の程度は 8.5 万戸、98 年の減少戸数は 27.1 万戸となる。ただし、駆け込み増＝反動減とすると、96 年の 17.3 万戸から 97 年の 8.5 万戸を差し引いた 8.8 万戸の反動が 98 年に生じたと考えられるので、98 年のそれ以外の 18.3 万戸は駆け込みによる反動減ではなく、消費増税による価格上昇要因に経済環境の悪化が加わり、資金負担が高額な住宅需要が大きく減少したためと判断される⁽⁴⁾。

(4) 当時の長期的な需要見通しでは、人口・世帯あるいは核家族の減少が進み、住宅着工は次第に減少するとの見解が大勢を占めていた。しかし、1998 年の段階で需要減少が続く要因としては、この人口・世帯による長期的需要減少要因はほとんどないと筆者はみている。実際に 2010 年の国勢調査結果までは人口や世帯数は増えていたし、核家族世帯数も増えていたからである（拙著「最新世帯推計からみると、住宅需要はまだ増える？」ニッセイ基礎研－研究員の眼 2013-04-03 参照）。また、住宅ストックが充足しているという長期的な需給要因は一部に影響を及ぼしているが、経済・制度要因による短期的影響が 1998 年時点でははるかに強かったと考えられる。

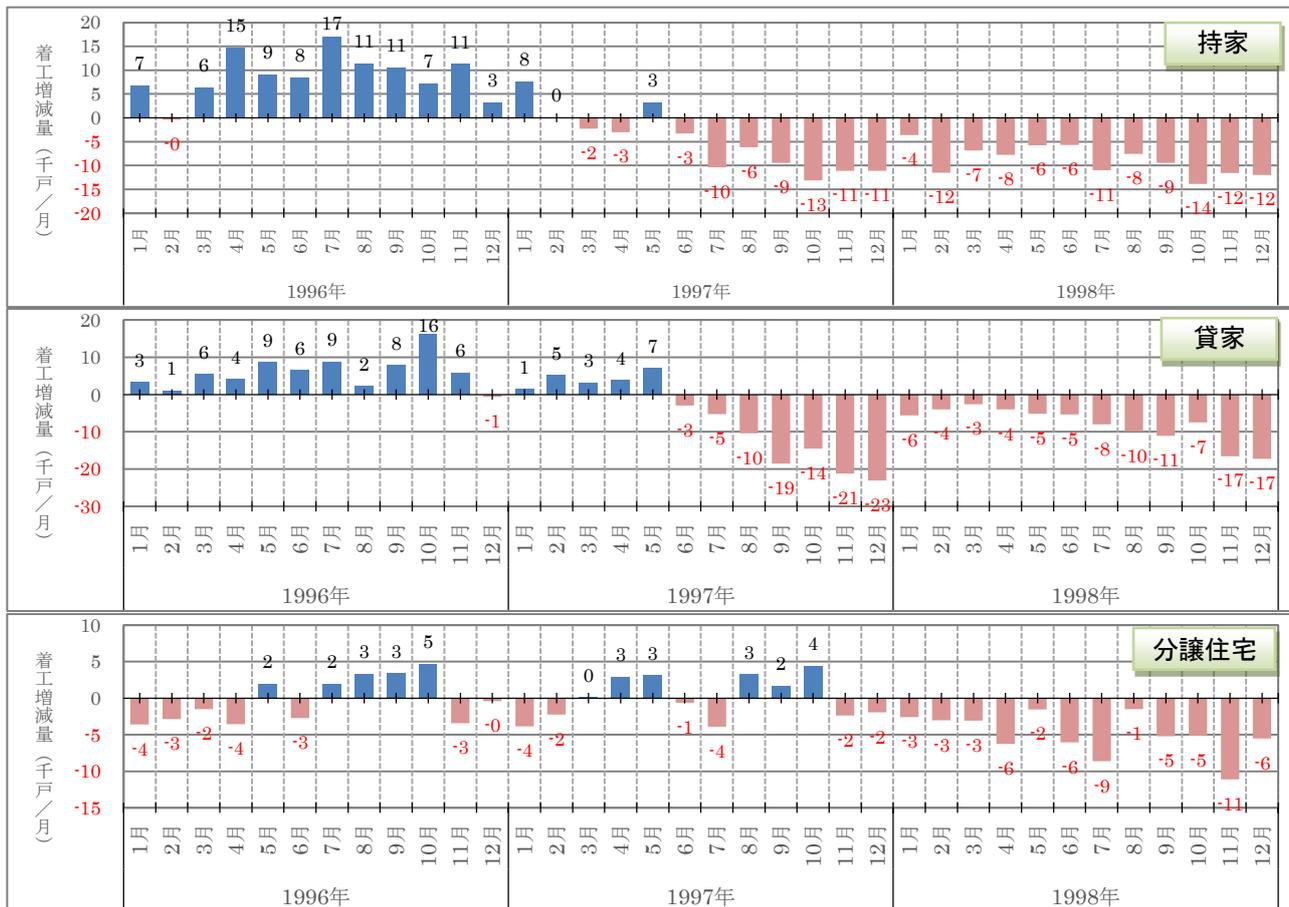
(3) 持家・貸家・分譲住宅における駆け込みと反動減(1996年～98年)

今回の増税時との比較のため、同じ方法を用いて、持家及び貸家、分譲住宅といった利用関係別に、1997年増税時における駆け込みと反動減、その後の状況を把握しておこう(図3)。

持家については概ね96年内に駆け込みが生じ、97年から反動減に転じたが、反動減自体は98年前半にはほぼ収束している。1998年中頃以降の着工量の減少は、その後の景気悪化によるものと考えられる(図3上段)。貸家についても同様のことが言えよう(図3中段)。

しかし、分譲住宅は、持家や貸家とは異なる展開を見せている(図3下段)。分譲住宅は事業者が採算予定に基づき土地を仕入れ、開発認可を得た上で建設工事にとりかかるため、土地所有者が建設工事主である持家や貸家とは異なる判断に基づいて建設工事を発注する。当時は90年以降のバブル崩壊を予測できずに土地を高値で仕入れた結果、下落する売値のため開発を中断せざるを得ない事業者がいる一方、新規計画によって土地を安値で仕入れて開発できた事業者が入り混じっていた。事業を中断した事業者は将来の回復期待に委ね、建設時期をずらしたものの、その後も長期にわたる市況低迷のため、さらに安値で処分したり、事業自体が破綻したりする者も多かった。

図3 利用関係別住宅着工の駆け込みと反動減等のパターン(1995年ベースライン、1996年～98年)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より作成。

このように分譲住宅の供給メカニズムの不確実性から、持家や貸家のように駆け込みと反動減は均一ではないが、土地の仕入れ目途がたった物件や建設工事の仕掛け物件の場合は、竣工を急がせた物件もあり、これらが96年や97年に駆け込み需要を形成している。

地価下落に伴い94年頃からマンション需要の都心回帰が一段と進み、分譲住宅の需要拡大が95年のベースラインの着工水準を高めたことも、この簡便法では結果が掴みにくい要因と考えられる。

分譲住宅着工戸数は、93年から94年にかけて急激に増え、94年8～9月には年換算で40万戸の水準を超える勢いを見せた。その後は概ね35万戸を超える水準で推移し、97年4～5月をピークとする駆け込みが発生したのち、98年11月の25万戸まで低迷している（図4）。

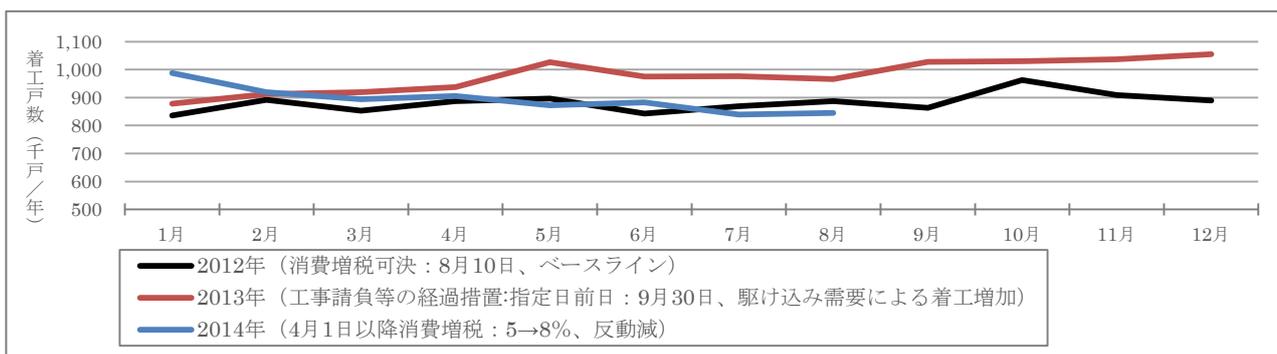
3—2014年増税前後の住宅市場

(1)住宅着工総数の推移

次に今回の増税前後の住宅市場の状況をみてみよう。

新設住宅着工総戸数は、季調済年換算（月単位）でみると、2012年時点で概ね80～90万戸前後の水準にあったが（図4黒線）、2013年になると、旧税率が適用される建設請負契約の期限である9月30日に向かって着工水準は上昇し、12月には季調済年換算で105万戸を超える勢いを見せた⁽⁵⁾。これは駆け込み需要によるものである（図4赤線）。しかし、2014年に入ると着工戸数は減少に転じ、ほぼ2012年の水準に戻り、足下の8月にはそれをやや下回った状況にある（図4青線）。

図4 住宅着工総戸数の年次別推移比較(2012年～2014年) (季調済年換算、給与住宅を除く)



(資料) 国土交通省「住宅着工統計」より作成。

(2)持家・貸家・分譲住宅における駆け込みと反動減(2013年～2014年)

1997年の増税時の場合と同様に、2012年の月別着工戸数の推移をベースラインとし、駆け込みと反動減のパターンを利用関係別に見てみよう（図5）。

持家と貸家、分譲住宅を一覧して分かることは、持家と異なり、貸家についてはほとんど反動減が生じていないことである。また、持家と比べると、分譲住宅は駆け込みと反動減の波が分かりにくい。

なお、駆け込みによる反動減は、2012年の水準と一致した時点で解消されたとみるのが分析の原則であるが、市場関係者は対前年同月比等のデータを見ながら、着工が落ち込んでいるなどと評価する事が多い。この点を考慮し、足下の実感と対応させるために、ここでは2014年のグラフ部分に、2012年をベースラインとした着工増減量（濃い桃色）に加え、前年の2013年をベースラインとした着工増減量（薄い桃色）を追記した。前年に駆け込みがあった場合、対前年比で今年度の着工水準が低下するのは当然である。税の影響をみる場合には、税の影響が少ない時期をベースライン

(5) 先の脚注(3)と同様に契約後の着工のために、着工のピークは10月以降となったが、今回は後述のように、相続税強化による貸家の駆け込み需要が生じているため、着工戸数のピークは12月となっている。

影響に加え、相続税の影響が重なったためと考えるのが妥当だろう⁽⁶⁾。

消費税による駆け込みと反動減については、過去の導入時と増税時の影響分析がマクロ・ミクロ経済の両面で多数行われているが⁽⁷⁾、相続税の強化が及ぼす賃貸住宅市場への影響を分析した既存研究は少ない⁽⁸⁾。しかも、今回の貸家着工のように、消費増税と相続税の強化が重なった場合に、駆け込みと反動がどのような規模とパターンで生じるかについての既存研究はまだ行われていないようである。この点については、今後の経過を観察し、適切なデータを取得した上での課題としたい。

いずれにしても、今回の高水準の貸家着工の状況がアベノミクス等による経済環境の好転と持続とを期待した自然な動きとは考えにくく、近いうちに減少に転じるものと判断される⁽⁹⁾。

問題は、2008年の住宅・土地統計調査から2013年の同調査までの5年間に、借家住まい世帯が約68万世帯しか増えていないのに、2012年対比で2013年は約45万戸（季調済年換算）、2014年は8月までで同じく40万戸に相当する大量の貸家着工需要が相続税強化と消費増税によって生じたことである。この結果、これまで以上に、土地利用の混乱や空き家問題が顕在化し、市場に大きな歪みが生じることが懸念される。

分譲住宅着工（図5下段）については、1997年の増税時と同様に、駆け込みと反動減のパターンが明確ではないが、持家と同様に試算すると、2013年には1.6万戸の駆け込みがあり、2014年8月までに一部の駆け込み分と相殺し、6千戸の反動が生じたこととなる。この結果、まだ1万戸程度の反動減が予想される。2014年2～5月における2～3千戸／月のペースの反動減が続くとすれば、この1万戸の反動減は数ヶ月内に収束する可能性が高い。

以上から、今回の増税時における駆け込みと反動減の規模について97年増税時と比較してみよう。貸家については相続税強化による影響分を除く必要があるが、前述のように明確な区分は現時点ではできない。そこで、2013年分を消費増税の駆け込み分と仮定すると、貸家分の今回の増税による駆け込みは3.8万戸相当となる。これに持家の4.3万戸と分譲住宅の1.6万戸を合計すると9.7万戸相当と試算される。これは97年増税時の17.3万戸の約56%程度である。

ただし、当時の総着工戸数は140～150万戸の水準であったのに対し、今回は80～90万戸の水準であることから、今回の駆け込み規模は、ほぼ97年当時に見合った水準と言えよう。

留意すべきは、今回の増税幅が3%と前回の2%幅の1.5倍であったことや、当時と現在の経済状況の違いである。厳密には経済状況や負担軽減措置の節税効果などを考慮した計量分析が必要であるが、増税幅が前回よりも大きいにもかかわらず駆け込み規模がほぼ同様であったことは、当時よりも良好な経済状況に支えられたことに加え、住宅ローン減税などの負担軽減措置が一定の効果をもたらしたという見方もできる。

(6) この点はハウスメーカーや流通業者等からのヒアリングでも明らかである。大都市圏の賃貸需要が伸びていることやバブル期に急増したアパート等の更新時期が到来していることに加え、地方では節税策や将来の土地資産の承継のために、賃貸需要が乏しく空き家リスクが懸念されるにもかかわらず、大手事業者が提供する長期家賃保証を前提にローンを組み、賃貸投資を行う事例がかなり増えているという。

(7) 斎藤太郎「消費増税後の景気動向を読み解く」ニッセイ基礎研究所 2014-07-11、内閣府「住宅建設における消費税引き上げの影響」2014-01-19、全国宅地建物取引業協会連合会「住宅流通市場の成長に向けた住宅税制のあり方～居住環境の改善と地方経済の再生に向けて」2013-03 など。

(8) 斎藤周「相続税法改正と貸家着工」みずほレポート 2014-06-09、行武憲史「住宅市場の計量経済学的分析」一橋大学経済研究科など。

(9) 貸家の着工需要はかなり景気と東京など大都市圏への人口集中に影響されるため、アベノミクス政策が功を奏すれば地域的な需要が継続するだろう。加えて、2015年から相続税強化の施行を前にした心理的な駆け込みだけでなく、相続税対策の貸家着工需要は建替需要を含めて、今後も続く可能性がある。しかし、貸家及び住宅ストックの過剰は顕著であり、節税効果を越える損失が経営者に見えてくれば、バブル崩壊期のように貸家着工需要は維持できなくなる。当然、度を越せば制度的な対応策がとられるだろう。

4—むすびにかえて

(1) 今回の増税による住宅着工の駆け込みと反動

今回の増税時においても、住宅着工には無視できない規模の駆け込みと反動減が生じた。ただし、1997年当時よりは手厚い対応策が講じられたことや経済条件の改善によって、3%という増税幅にもかかわらず、駆け込みと反動減の規模は1997年当時の水準に収まっている。さらに前回の学習効果によって、ハウスメーカーや事業者が消費者に対し駆け込みを煽るような営業は慎んだと聞いており、こうした市場関係者の冷静な対応も功を奏したと考えられる。

ただし、同時に行われた相続税の強化は貸家の駆け込み需要を助長していることから、貸家着工における反動がどのような規模とパターンで生じるかについては、今後も継続的なデータの分析が必要である。

持家と分譲住宅の反動減は、駆け込みの状況と反動減の出方からみて、数ヶ月程度で解消できるものと判断される。

(2) 2015年10月1日の増税について

今回の増税は実質経済成長率2%を目指した成長期待の中で行われたこともあり、現時点では1997年増税後に見られたような深刻な需要減少に陥る懸念は少ない。しかし、来年10月にはさらに10%に向けた増税が行われるため、これに対応した経済成長の確保が必須である。

消費税に限ってみると、高額な住宅を購入・建設する消費者は、いつの時点で駆け込むのかという論点があった。つまり、2段階増税の期間が短いことから、食料品や日用雑貨とは異なり、消費者は来年の10月に実施される税率10%までの増税を見越して一気に駆け込んだという見方と、2回の駆け込みと反動減が別々に生じるという見方である。前者であれば反動減はここでの見通しよりも長引くかもしれない。一方、後者の場合、来年の増税時に向けて、既にローン減税やすまい給付金などの負担軽減措置が明らかになっているため、消費者は自らの事情に基づいてベストな選択を行い、増税前に慌てて駆け込むような行動はとらないという見方になる。今の所、筆者は後者の可能性に期待している。

(3) 今後の増税に際して

近い将来に10%を超え、15%への増税が進められる可能性は高い。そもそも5%から10%への増税がこれほど短期間に行われることは世界でも珍しい。イギリスやドイツでは付加価値税の導入後、各々20%と19%の現行税率に達するまで40年以上をかけている。こうした状況に加え、イギリスでは元々住宅には販売税などは課しておらず、付加価値税導入後もゼロ税率を維持し続けているし、住宅の建て売り分譲がほとんどのドイツでは、住宅取引は非課税となっている。このためこの2カ国では付加価値税増税による駆け込みと反動は発生したことがないと言われる。

フランスは元々新築住宅も対象となる16.6%の標準税率から付加価値税を導入したが、当時の住宅に対する流通税も同水準であったため、消費者の負担感は40年以上前の付加価値税導入時点からな

い⁽¹⁰⁾。イタリアでは住宅は国民にとって重要な財として位置づけ、長期にわたって軽減税率の対象としている。カナダでは住宅建設や取引にかかる付加価値税率 13%（首都のオタワがあるオンタリオ州の場合一連邦税分込み）のうち最大 7.8%部分が付加価値税収から直接還付される仕組みを採用している（実効税率 5.2%）⁽¹¹⁾。

わが国の場合、9~10%の増税に 40 年をかけた英独に比べると、逼迫した財政立て直しのための時間的余裕はなく、より短い期間に増税を進める必要があるものと考えられ、果たしてそれを補うだけの実質経済成長率を達成できるかは極めて重要な国民の関心事である。それだけに、広く経済に波及する住宅建設やリフォーム工事などが 10%以上の税率で課税される可能性が出てきた場合は、特別な対応が望まれる。高額な住宅に対して急激かつ高税率による増税が行われた場合、家計や市場に従来には経験したことのない大きな負担や影響を与えることは間違いないからである。

住宅に対する消費課税は、本来、毎期の住宅サービス（帰属家賃相当）の消費に対して行われるべきにも関わらず、徴税の難しさから取引時の一括課税になっており、事実上の資産課税となっている。このため、今後の消費増税にあたっては、固定資産税や流通税などの負担感を併せて考慮し、総合的に負担軽減措置が検討される必要がある。

今後、食料品などの必需品から課税対象別に軽減税率の導入の可否を含めた取り扱いがより具体的に議論されることとなろう。その際には、今後の増税の必要性を見越し、住宅建設や取引に対する課税のあり方についても徹底的かつ適切な負担軽減措置の導入に関する議論が行われることを願う。特に駆け込みや反動減など、市場の需給関係に大きな変化を及ぼす可能性がある増税の場合は、変動を極力回避できる効率的な方策をビルトインする必要がある。不動産業界はこのために軽減税率や給付制度の導入を要望してきた経緯があるが、単一税率を維持することの意義は非常に大きいことから、住宅への課税においては、EU 等の付加価値税を徹底的に研究した結果として、上述の住宅給付金制度（Housing Rebate）を導入したカナダの方向性に習うべきと考える。

今回は消費増税のみならず、相続税の強化によっても賃貸市場の乱れが生じている。これは相続税評価において金融資産と不動産の中立性が保たれていないことに起因している。相続税や遺産税自体がないか廃止した国もあり⁽¹²⁾、相続課税のあり方も中長期的には抜本的に見直すべきだろう。いずれにしても、市場に多大な混乱を与えるような課税制度のあり方は問題である。税制改正にあたっては、税の三原則である公平・中立・簡素のうち、いまだ確立にはほど遠い「中立」に重点を置いた租税制度の再構築を模索すべきである。

(10) フランスでは、2014 年 7 月 1 日時点で、新築住宅に対しては 20.0%の標準税率が課せられるが、ヒアリングでも消費者は負担感を感じていない。むしろ中古住宅取引の方が税負担を感じるという。これは、かつて付加価値税が課せられた住宅に、さらに流通税がかけられたという感覚があるためである（新築取引の際には二重課税防止の観点から、流通税は徴税費用だけとなり負担にならない）。また、日本の公営から公団住宅までの公共的住宅を包含する社会住宅の建設には 5.5%、新築時から 2 年以上結果した中古住宅のリフォーム工事には 10%の軽減税率が適用されている（EC “VAT Rates Applied in the Member States of the European Union, Situation at 1st July 2014”による）。やや古いが各国の住宅付加価値税については、拙著「[消費税増税に伴う住宅への課税方式について～欧米諸国にみられる様々な配慮～](#)」ニッセイ基礎研レポート 2012 年 3 月号をご参照いただきたい。

(11) 2012 年 12 月末時点。

(12) 中国、香港、シンガポール、オーストラリア、ニュージーランド、スウェーデン、カナダなど。米国はブッシュ政権時に課税控除枠を徐々に引き上げ遺産税を時限的に廃止し、その後復活した経緯がある。ただし、2014 年度の最高税率は 40%、基礎控除は 534 万ドル。