

# 基礎研 レポート

## 住宅取得に対する消費税率引き 上げの影響

2013、2014 年における戸建注文住宅の動向

社会研究部 准主任研究員 塩澤 誠一郎  
(03)3512-1814 shiozawa@nli-research.co.jp

### 1—はじめに

「戸建注文住宅の顧客実態調査」は2000年から毎年、主として一般社団法人住宅生産団体連合会法人会員企業や関連団体を対象に、各企業において前年に成約した新築戸建注文住宅物件を無作為抽出し、営業担当者が調査票に記入する方法で実施している<sup>1</sup>。

ここでは、調査結果から、まず2013、2014年における戸建注文住宅取得層の特徴を捉え、次に、その特徴の背景を、取得費や取得資金等の動向から読み取る。その上で、消費税率の引き上げが、住宅取得にどのような影響を与えたのかを分析する。最後に、消費税率引き上げに伴う負担軽減措置としての「住宅ローン減税」と「すまい給付金」の効果を確認する。

### 2—2013、2014年の戸建注文住宅取得層の特徴とその背景

#### 1 | 2013、2014年における戸建注文住宅取得層の特徴

はじめに、調査結果から2013、2014年に戸建注文住宅を新築した世帯（以下、取得層）の平均像を捉えて、その特徴を示す。図表1-2-1は主な調査項目の結果を示したものである。

##### ①世帯主の平均年齢は横ばい、世帯年収は増加

平均世帯主年齢は、2012年が42.1歳に対し、2013年が42.3歳、2014年が42歳でほぼ横ばいである。これに対し、平均世帯年収は2012年の810万円から、2013年が843万円、2014年が851万円と増加している。

##### ②従前の住宅は、賃貸住宅が増加

従前の住宅種類では、2012年の「持家戸建」の割合35.5%に対し、2013年は34.6%、2014年は32.7%と低下している。反対に「賃貸住宅」は、2012年の43.7%から、2013年が44.9%、2014年

1 調査実施年度の前年1～12月に成約した物件が対象。増改築は除く。対象エリアは、東京圏(埼玉、千葉、東京、神奈川)、名古屋圏(岐阜、愛知、三重)、大阪圏(京都、大阪、兵庫、奈良、滋賀)、地方都市圏(札幌、仙台、静岡、広島、福岡)である。

が45.8%と増加している。

### ③建て替えは減少、土地購入・新築が増加

新築の方法では、2012年の「建て替え」<sup>2</sup>の割合32.9%に対し、2013年が32.7%でほぼ横ばいであるが、2014年は29.6%と前年よりマイナス3.1ポイントの低下となっている。

一方、「新たに土地を購入して、新築（以下、土地購入・新築）」<sup>3</sup>は、2012年が46.1%、2013年が46.8%、2014年が50.1%と増加している。

初めて持家を取得した一次取得層の割合は、2012年が49.3%、2013年が50.1%、2014年が52.6%と増加しており、特に2014年が前年より2.5ポイントも増加している。（以上図表1-2-1）

したがって、従前住宅で「賃貸住宅」の増加や、「土地購入・新築」が増加したのは、一次取得層が増えたためだと考えられる。

図表 1-2-1 2013、2014年の戸建注文住宅新築世帯の基礎統計

調査項目				対前年増加率
	2012年度	2013年度	2014年度	
有効サンプル数	4,502件	4,343件	4,345件	0.0%
世帯主年齢	42.1歳	42.3歳	42.0歳	-0.7%
（一次取得層）	(36.0歳)	(36.3歳)	(36.2歳)	
世帯年収	810万円	843万円	851万円	0.9%
（一次取得層）	(762万円)	(768万円)	(793万円)	
世帯人員	3.53人	3.50人	3.48人	-0.6%
従前住宅				
持家戸建の割合	35.5%	34.6%	32.7%	-1.9%
賃貸住宅の割合	43.7%	44.9%	45.8%	0.9%
新築方法				
建て替えの割合	32.9%	32.7%	29.6%	-3.1%
土地購入・新築の割合	46.1%	46.8%	50.1%	3.3%
一次取得層の割合	49.3%	50.1%	52.6%	2.5%

(注1)世帯主年齢、世帯年収、世帯人員は全体平均値。本調査は住団連会員企業を対象にしたものであり、必ずしもこの結果が全国全ての戸建注文住宅新築世帯の平均像を示したものではない点に留意されたい。

(注2)新築方法には、「新たに購入した土地に新築(土地購入・新築)」、「従前居住地の古屋を解体して新築(建て替え)」の他、「従前住宅や土地を売却して、新たに土地を購入し新築(買い替え)」、「新たに借地して新築(新たに借地・新築)」、「親の土地あるいは相続した土地に新築(親の土地/相続・新築)」、「その他」の категорияがあるがここでは除いている。

(注3)一次取得層は、従前住宅が賃貸住宅、社宅・官舎、その他で、かつ土地購入・新築と「新たに借地して新築」、「親の土地あるいは相続した土地に新築」の合計。

(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査/一般社団法人住宅生産団体連合会」を基にニッセイ基礎研究所作成。以下特段の記載が無い限り同様である。

一次取得層は低年齢層が多くを占め、比較的年収が低い層が多いことから、一次取得層が増えれば、平均世帯主年齢は下がり、平均世帯年収も下がるものと考えられる。しかし、世帯主年齢は変わらず、世帯年収は高くなっている。そこで次に世帯主年齢別の構成比と世帯年収の推移を確認したい。

## 2 | 戸建注文住宅取得層の年齢別、年収別構成

図表 1-2-2 は世帯主年齢5歳階級別の構成比を、2012、2013、2014年で比較したものである。調査年によって若干の違いがあるものの、累積度数を見れば分かるとおり、全体の構成はほとんど変わらな

2 「建て替え」は、従前に居住していた住宅を解体して新たに住宅を新築する形式。

3 「新たに土地を購入して、新築(土地購入・新築)」は、住宅建築のための土地購入が初めてとなるケースを指す。従前の住宅・土地を売却し新たに取得した土地に新築する、買い替えとは別である。

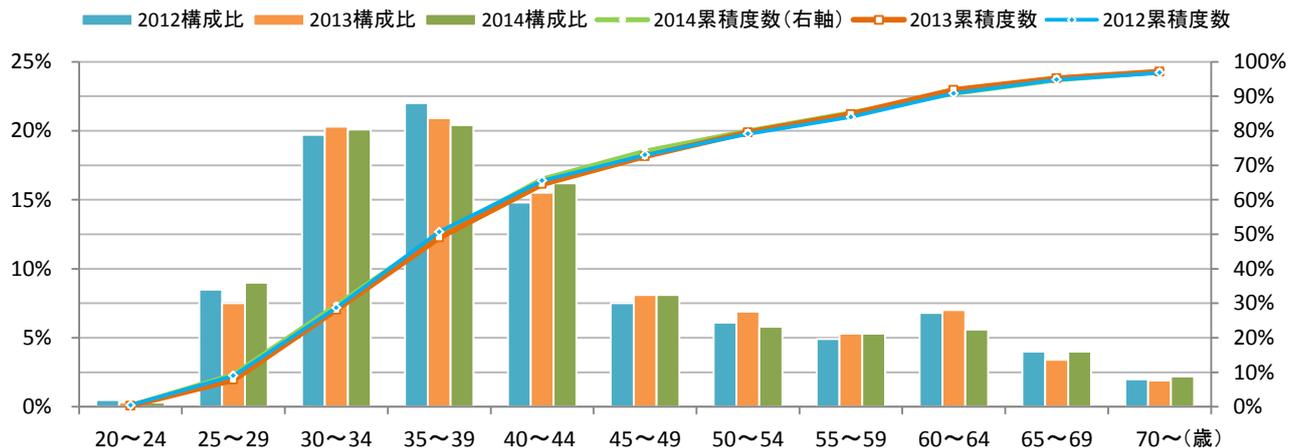
い。30代の割合が最も高く、例年概ね40歳未満が取得層全体の半数を占めている。

また、40歳未満の平均世帯主年齢は、2012年が33.3歳、2013年が33.3歳、2014年が33.1歳とほとんど変化がない。(図表1-2-3)

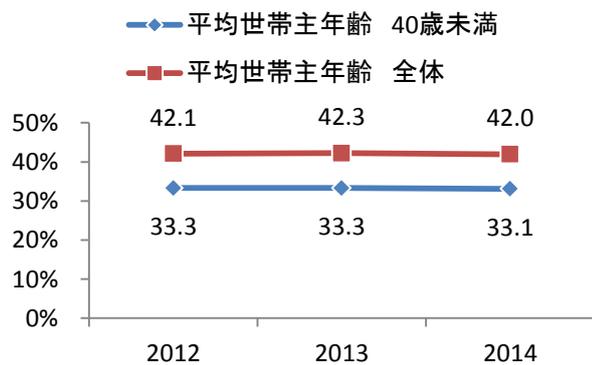
一方、平均世帯年収の推移をみると、2012年が707万円、2013年が716万円、2014年が755万円と増加しており、特に2014年は5.5%もの増加である。(図表1-2-4)

そこで以降は、取得層の半数を占める40歳未満に着目して、この層の世帯年収が上昇した背景を中心に分析する。

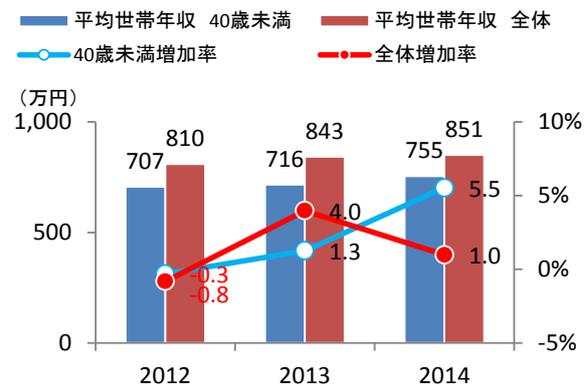
図表1-2-2 世帯主年齢5歳階級別構成比



図表1-2-3 世帯主年齢平均の推移



図表1-2-4 平均世帯年収の推移



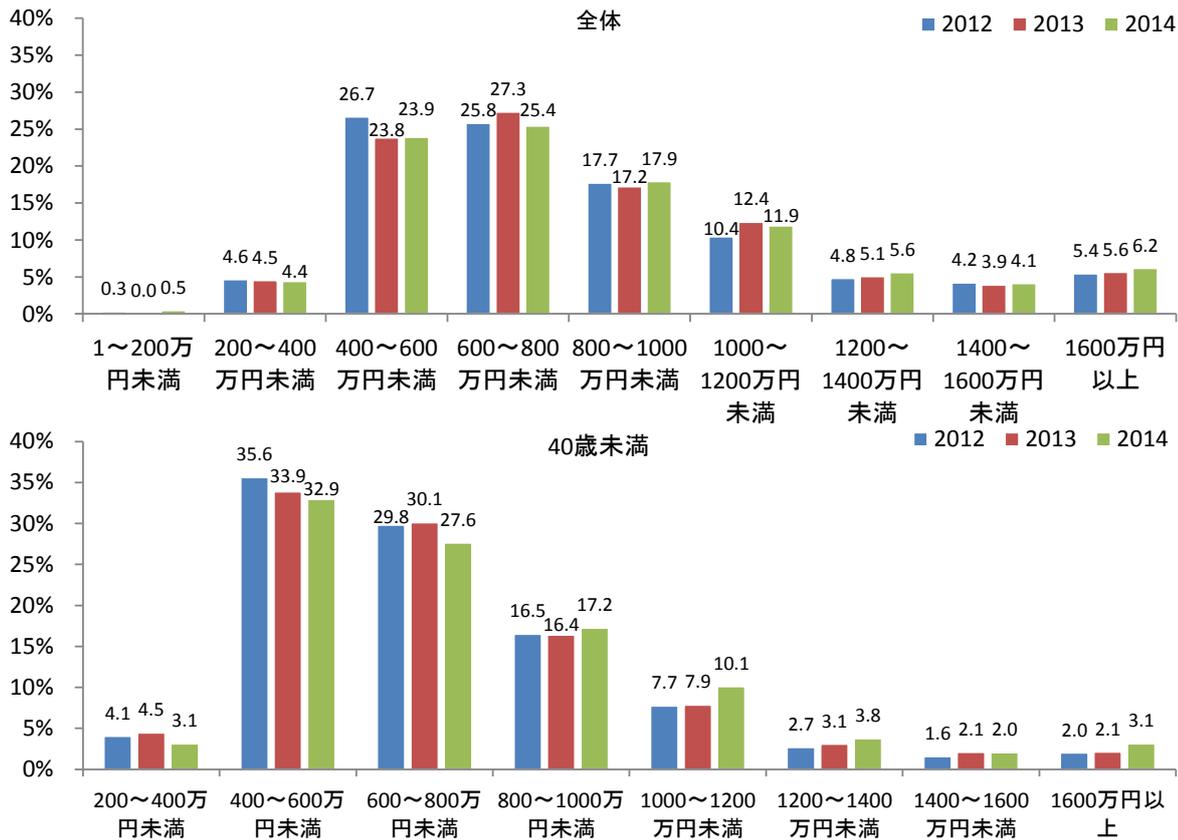
### 3 | 40歳未満において低年収層が減少、高年収層が増加

図表1-2-5は、全体と40歳未満の世帯年収別分布を2012~2014年で比較したものである。一見して40歳未満は、全体に比べ800万円未満の割合が高いことが分かる。

また、2013年に対し2014年を比較すると、特に40歳未満において、800万円未満では2014年の割合が低く、反対に800万円以上では、1,400~1,600万円を除き、2014年の割合が高くなっている。

このように、40歳未満の世帯年収が増加したのは、高年収層の割合が高くなり、低年収層の割合が低くなったためであることがわかる。必ずしも若い取得層全体の世帯年収が上がったわけではないのである。ではなぜ2014年はこのような状況になったのか、次に取得費と取得資金に着目してその背景を探りたい。

図表 1-2-5 世帯年収別分布



4 | 建築費は2012年以降一貫して増加

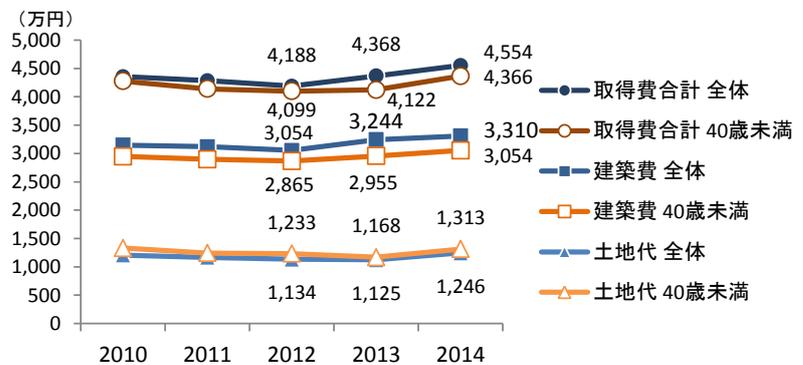
まず住宅取得費の推移を見よう。住宅取得者全体の建築費と土地代を合わせた住宅取得費合計の平均値は、2012年の4,188万円から、2013年に4,368万円、2014年に4,554万円と2カ年にわたり増加している。

土地代は2012年の1,134万円から、2013年は1,125万円に低下し、2014年は1,246万円と増加してい

る。40歳未満は2012年の1,233万円から、2013年に1,168万円に低下し、2014年は1,313万円に増加している。2013年の住宅取得費合計の増加は主に建築費の増加に伴うもので、2014年は建築費に加えて土地代の増加によるものと読み取れる。(図表 1-2-6)

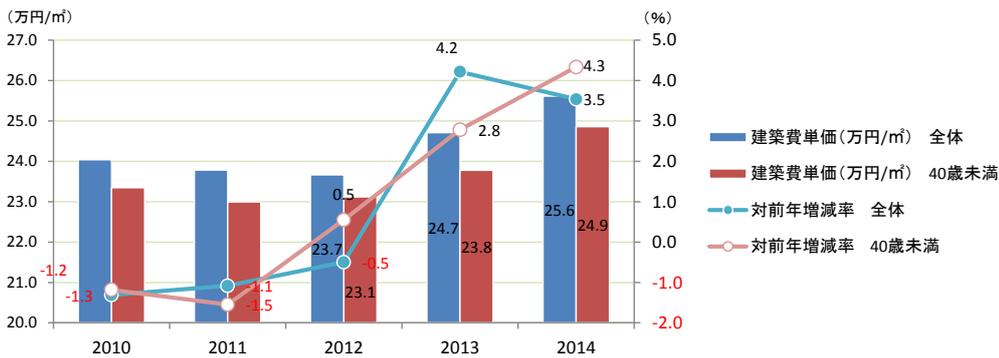
建築費の増加を、図表 1-2-7 の建築費単価でさらに詳しくみると、2012~2014年の全体の伸び率が、-0.5、4.2、3.5ポイントと、2013年の伸びが大きく、2014年は落ちている。これに対し40歳未満は、0.5、2.8、4.3ポイントと直線的に伸びており、特に2014年の伸びが大きくなっている。

図表 1-2-6 住宅取得費の推移



このように、40歳未満の建築費は全体に比べ低いものの、高騰の影響が大きいのである。(図表 1-2-7)

図表 1-2-7 建築費単価の推移

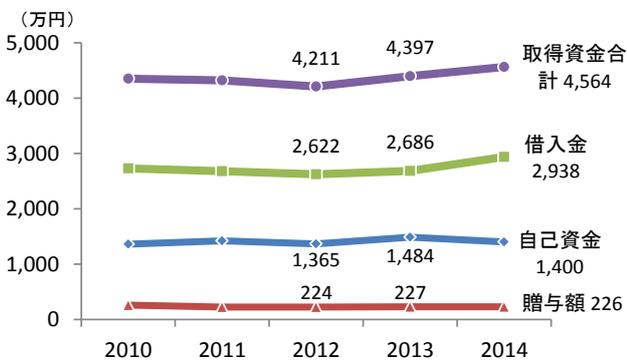


### 5 | 住宅取得費の増加に対し、自己資金と借入金を増やすことで対応

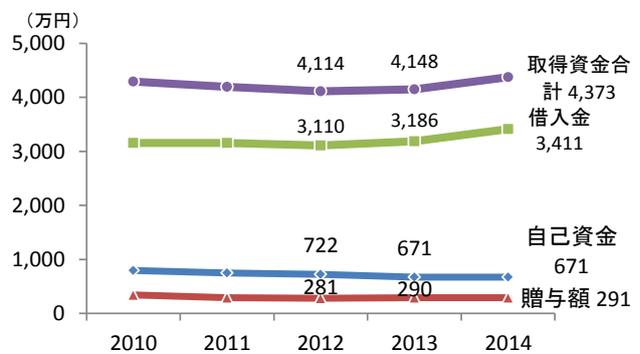
次に住宅取得資金であるが、住宅取得資金合計は、全体、40歳未満ともに、2012年から2014年にかけて増加しており、2012年から2013年は、全体が186万円、40歳未満が34万円の増加、2013年から2014年は、全体が167万円、40歳未満が225万円の増加である。

2014年の内訳では、全体の借入金が252万円の増加、自己資金は84万円減少、贈与額は増減ほぼなしである。40歳未満では、借入金が225万円の増加、自己資金は増減なしで、贈与額は1万円増加と、ほぼ横ばいとなっている。取得者は、取得費の増加に対し、借入金を増やすことで対応してきたことが分かる。(図表 1-2-8、1-2-9)

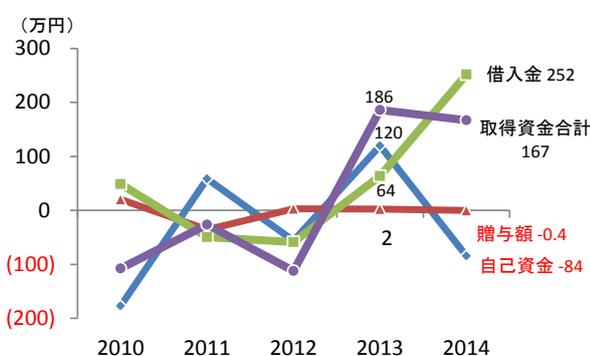
図表 1-2-8 平均住宅取得資金の推移(全体)



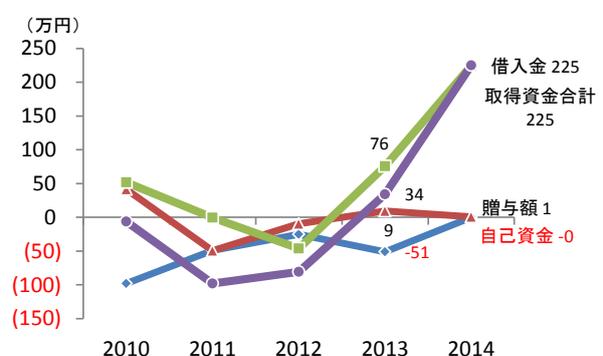
(40歳未満)



図表 1-2-9 対前年増減額の推移(全体)



(40歳未満)

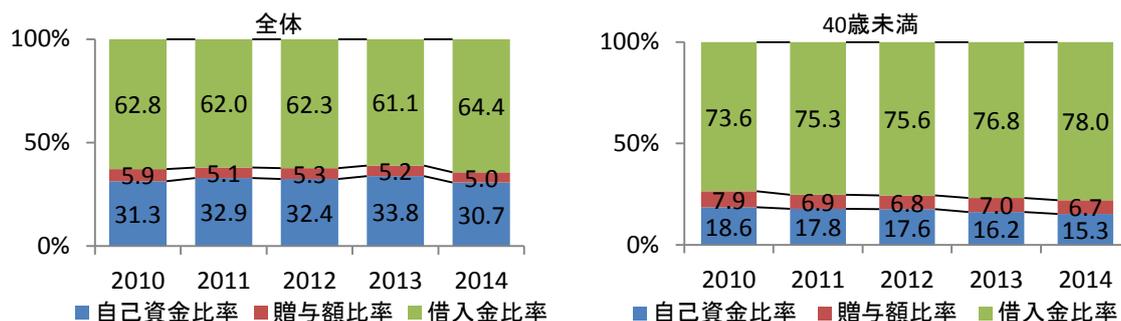


## 6 | 自己資金比率の低下

自己資金比率についても確認しよう。自己資金比率とは、取得資金合計に対する自己資金の割合で、これが高いほど借入返済の負担が軽くなる。2014年における全体の自己資金比率は30.7%、これに対し40歳未満は15.3%と半分程度である。

40歳未満の推移をみると、過去5年間低下し続けていて、明らかに全体の傾向と異なる。贈与額も加えた割合も同様である。つまり、40歳未満の取得者は、取得費の増加に対し、自己資金や贈与を増やすことができず、借りに頼っているのである。(図表 1-2-10)

図表 1-2-10 自己資金比率、自己資金+贈与額比率の推移



以上のことから、40歳未満においては、取得費の増加により借りに限界が生じて、戸建て注文住宅の取得を手控えざるを得ない層が一定程度いたのではないかと推察される。したがって、2014年に40歳未満において高年収層の割合が高まり、低年収層の割合が低くなったのは、取得資金が用意できない低年収層が減り、その一方で、取得費の増加に応じた資金を用意できる高年収層が増えたためとみることができる。

消費税率の引き上げも、こうした状況をもたらした要因であることが予想される。そこで、次に消費税の影響を分析したい。

## 3—消費税の影響

### 1 | 消費税率引き上げの動き

消費税の増税は、住宅取得に大きく影響を与える要因だと考えられてきた。先に見たように建築費が高騰していた状況下での消費税の5%から8%への引き上げが、実際にどのような影響を与えたのかを調査結果から見てみたい。

まず、この間の消費税率引き上げの動きを図表 1-3-1 で確認しておきたい。2012年6月26日に当時の民主党野田内閣において、「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案」(税制抜本改革法)が国会に提出され、8月10日に成立した。これにより、2014年4月1日より5%から8%へ、2015年10月1日より10%への引き上げが決定され、次の安倍内閣の下で、2014年4月1日より8%への引き上げが実施された。

その後、2014年11月に安倍首相が、経済状況等を総合的に勘案した結果として、消費税率10%へ

の引き上げを、2017年4月1日に延長すると表明し、その後の解散総選挙を経て、2015年3月31日の平成27年度税制改正で、引き上げ時期の延長を決定した。

消費税率の引き上げに対する対策として、住宅税制では、平成25年度税制改正で、「住宅ローン減税」を拡充し、適用期限を2017年12月まで延長した。また、2013年10月1日の閣議決定で、住宅取得に係る給付措置を行うことが明記され、2014年4月1日より「すまい給付金」として実施された。これらは平成27年度税制改正において、消費税率10%への引き上げの延長に対応して、適用期間が2019年6月まで延長された。(図表1-3-1)

図表 1-3-1 消費税率引き上げの動き

内閣	消費税増税の動き	経過措置	関連する土地・住宅税制の動き	戸建注文住宅の顧客実態調査
野田佳彦 2011年9月2日～2012年12月26日	2012年6月26日 「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案」国会提出			2012年度 2012年1～12月
	2012年8月10日 法律案 成立 2014年4月1日より8%へ、 2015年10月1日より10%へ 引き上げが決定（経済条項あり）。			2013年度 2013年1～12月
安倍晋三 2012年12月26日～		消費税率5%適用要件 2013年9月30日までに請負契約を締結 2014年3月31日までに引き渡しを完了	2013年4月1日 平成25年度税制改正 住宅ローン減税の拡充、延長（2014年1月～2017年12月まで）  2013年10月1日 「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」閣議決定 一般の住宅取得に係る給付措置 総額約3,100億円の給付措置を行う。	2014年度 2014年1～12月
	2014年4月1日 平成26年度税制改正 消費税率8%への引上げ	消費税率8%適用要件 2016年9月30日までに請負契約を締結 2017年3月31日までに引き渡しを完了	2014年4月1日 「すまい給付金」申請受付を開始。  2014年12月30日 平成27年度税制改正大綱 住宅ローン減税、すまい給付金の適用期限を2019年6月31日まで延長	2015年度 2015年1～12月
	2014年11月18日 安倍首相、消費再増税延期と衆院解散を表明		2015年2月27日 「住宅取得等に係る給付措置について」閣議決定 消費税率（国・地方）の8%から10%への引上げ時期が平成27年10月1日から平成29年4月1日に変更されることに伴い、対象期間について、平成31年6月まで一年半延長	
	2015年3月31日 平成27年度税制改正 消費税率10%への引上げ時期の延期（2015年10月1日→2017年4月1日）の決定（経済条項は削除）		2015年3月31日 「直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」について、2016年10月1日以降消費税率10%が適用される住宅取得について、贈与税の非課税限度額を拡充	

(資料) ニッセイ基礎研究所

2013年度の戸建注文住宅の顧客実態調査（2013年1月1日～12月31日）は、消費税引き上げが決定し、翌年の引き上げを控えた期間の取得を対象にしている。2014年度調査（2014年1月1日～12月31日）は、8%への引き上げ直前から、引き上げ後、10%への引き上げを控えた期間の取得を対象にしている。

したがって、2013年度調査では引き上げを前にした駆け込み取得の状況、2014年度はその反動と2015年度以降の10%への引き上げ前の取得の状況が読み取れると予想される。

## 2 | 消費税率の引き上げを動機とする取得層が急激に増加

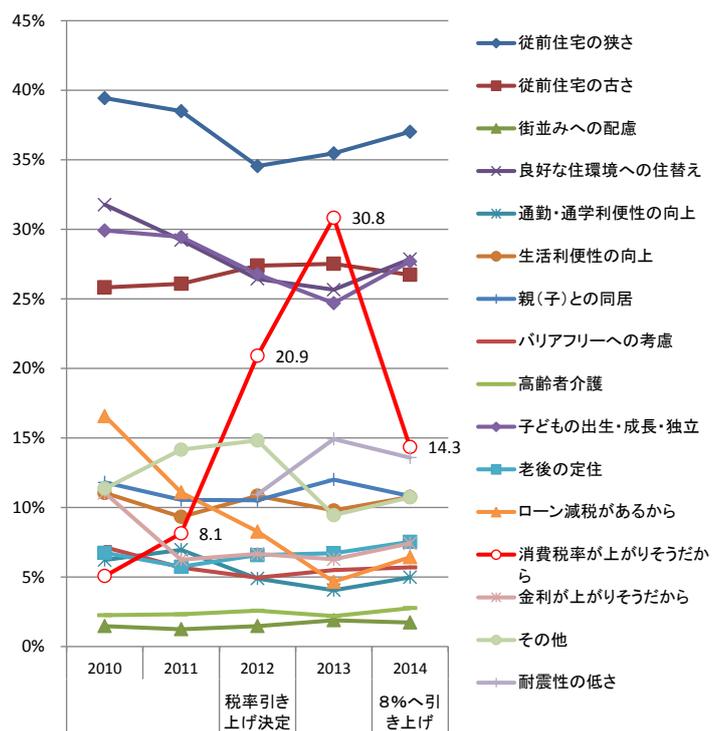
まず、建築動機について見ると、全体の「消費税が上がりそうだから」の割合が2012年に20.9%、2013年に30.8%と、急激に高くなっている。

2013年は、「従前住宅の古さ」、「良好な住環境への住み替え」、「子どもの出生・成長・独立」などをしのぎ、例年最も割合の高い「従前住宅の狭さ」に続いて高くなっている。消費税率8%への引き上げは、駆け込みでの取得を大きく促したことがわかる。（図表1-3-2）

「消費税が上がりそうだから」の割合を全体と40歳未満で比較すると、常に40歳未満の割合が高くなっており、2012年、2013年では、その開きが約5～6ポイントと大きくなっている。消費税率の引き上げが、特に低年齢層に駆け込みを促す結果となっていたことがわかる。

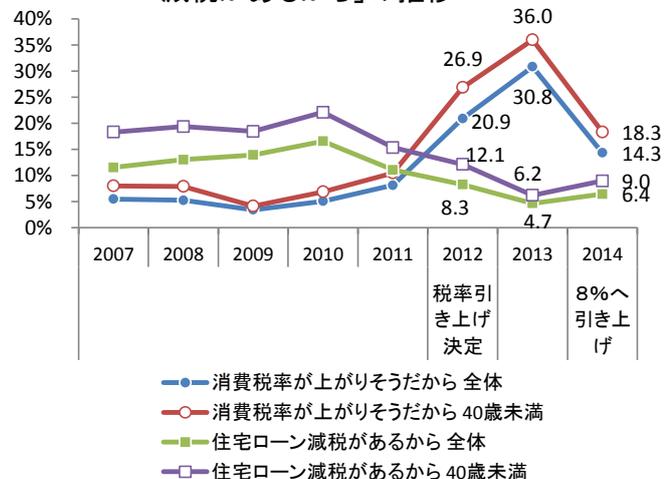
一方、「住宅ローン減税があるから」という動機は、消費税とは反比例した動きとなっており、2010年以降の低下傾向は、拡充が決定された2013年まで続いてきた。この時点では、消費税率引き上げの圧力に比べ、住宅ローン減税の拡充効果は限定的であったことが読み取れる。ただし、40歳未満の割合は常に全体より高く、低年齢層への効果が比較的高かったと言える。（図表1-3-3）

図表 1-3-2 建築動機回答結果推移(全体)



(注) 選択肢から該当するものすべてを選択する設問

図表 1-3-3 「消費税率が上がりそうだから」、「住宅ローン減税があるから」の推移

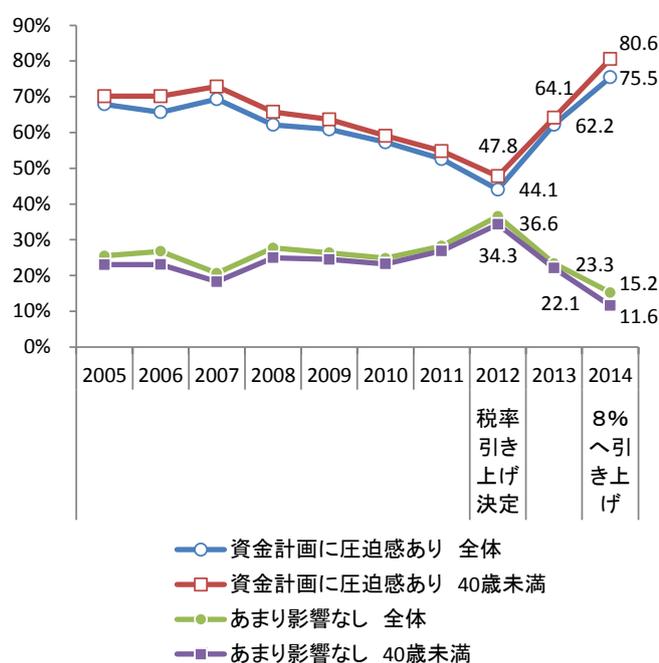


### 3 | 消費税率の引き上げは、取得層の資金計画への圧迫感を大きく高めた

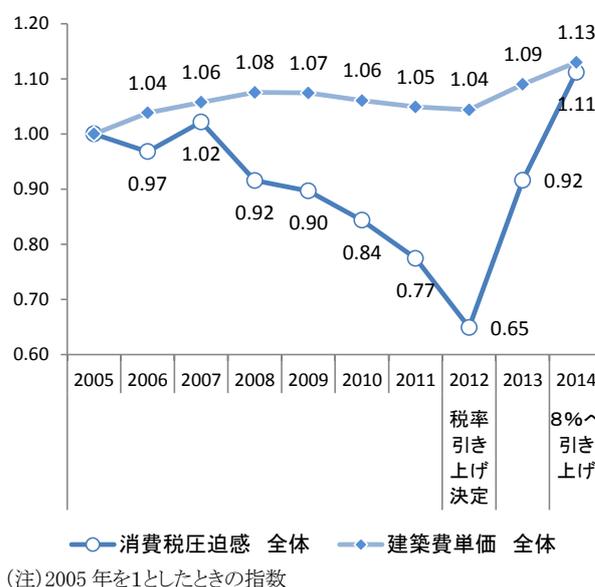
消費税の資金計画への影響を見ると、「資金計画にかなり圧迫感があった」、「資金計画に少し圧迫感があった」の合計である「圧迫感あり」の割合は2007年以降年々低下し続け、2012年にはついに半数を下回った。しかし、2013年に反転し、消費税率が引き上げられた2014年は、全体で75.5%となっている。40歳未満の割合はさらに高く8割を超えており、やはり低年齢層の資金計画への影響がより高いことがわかる。(図表 1-3-4)

この圧迫感、ある程度建築費と関連しており、2008年以降建築費が低下するとともに、圧迫感ありの割合も低くなっている。したがって2013年の増加は、建築費の高騰による影響が高いと思われる。2014年は建築費の高騰に加え、実際に消費税率が8%に引き上げられたことで、取得層により高い圧迫感を与えたものと考えられる。(図表 1-3-5)

図表 1-3-4 消費税の資金計画への影響推移



図表 1-3-5 消費税圧迫感ありの割合と建築費単価比較



### 4 | 2013年に消費税率引き上げを考慮して取得を早めた取得層は75%以上

消費税増税の影響への対応に関する設問では(図表 1-3-6)、2013年全体の「今後のアップを考慮して取得を早めた」の割合は75.2%に及び、2014年も66.6%と高くなっている。

40歳未満では、2013年が76.5%、2014年が69.5%と、全体をさらに上回っており、ここでも駆け込み需要の大きさがわかる。

経過措置により、2013年9月30日までに請負契約が成立していれば消費税率5%が適用された。したがって、9月の契約までは8%への引き上げに対する駆け込み取得が考えられ、10月以降の成約サンプルには、10%への引き上げを見越した取得が含まれているものと考えられる。

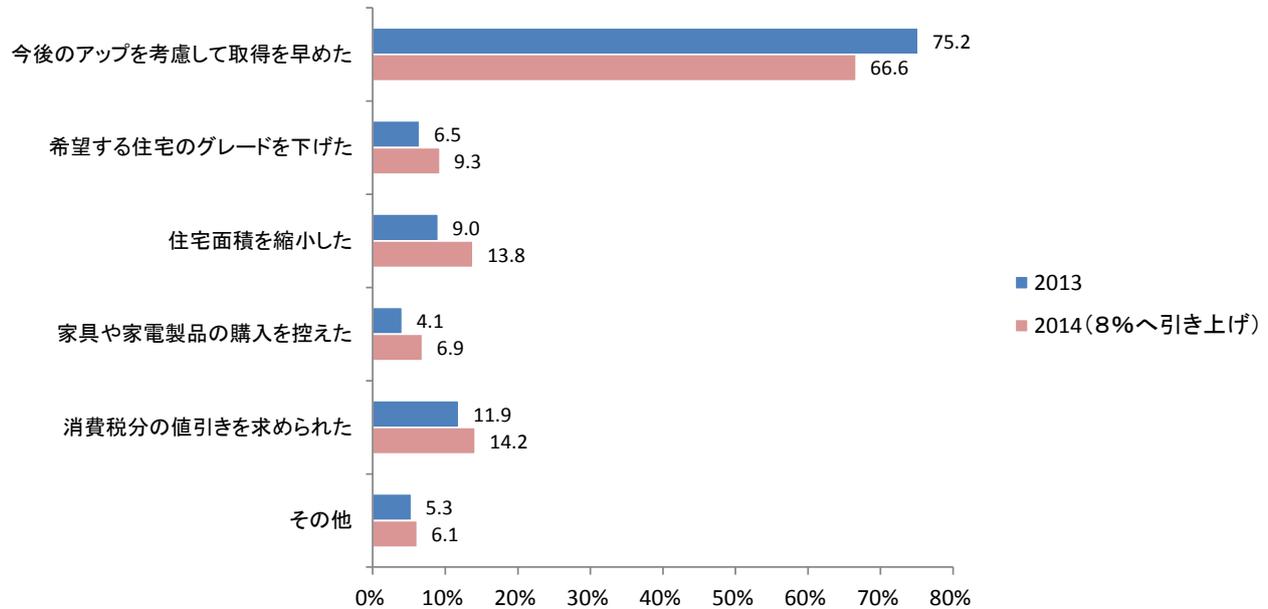
また、全体の「住宅面積を縮小した」は、2013年の9.0%から2014年の13.8%に、「希望する住宅の

グレードを下げた」の割合が、2013年の6.5%から2014年には9.3%と、前年より高くなっており、消費税増税が、住宅の質に影響を与えた状況も読み取れる。

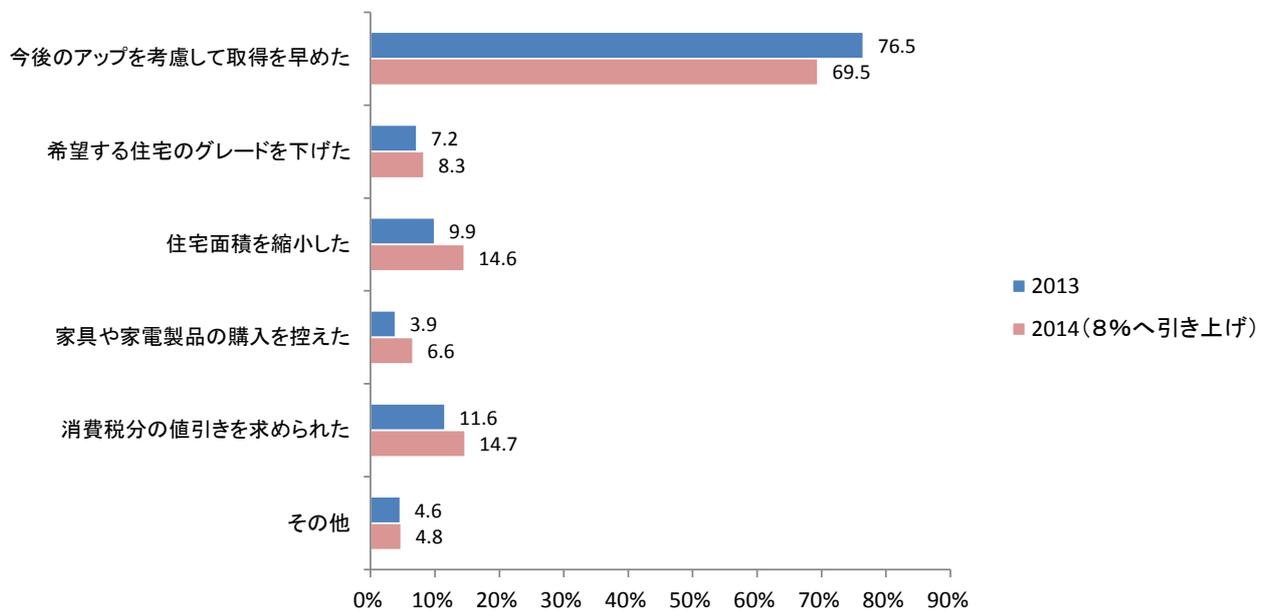
40歳未満では、2014年の「希望する住宅のグレードを下げた」の割合は8.3%と、全体より低いものの、「住宅面積を縮小した」の割合が14.6%と全体より高くなっている。(図表 1-3-6)

消費税率の引き上げが駆け込み取得を促し、質を低下させるということが、年収が低い低年齢層に、より強かったことが分かる。

図表 1-3-6 消費税への対応回答比率の推移 (全体)



(40歳未満)



(注) 選択肢から該当するものすべてを選択する設問

## 5 | 消費税の引き上げは、資金力の乏しい低年齢層の住宅の質を下げた

消費税引き上げの質への影響が、実際にどの程度のものか平均延べ床面積の推移で見てみたい。全体では、税率引き上げ前の2013年の131.3㎡から、引き上げが行われた2014年は129.2㎡に低下している。ただしその水準は税率引き上げが決定した2012年と同程度である。

世帯人員一人当たり床面積でも、2013年の37.5㎡/人から、2014年が37.2㎡/人と低下しているが、2012年の36.6㎡に比べるとさほどの落ち込みではない。(図表1-3-7)

これを、年代別に見ると、やや異なる傾向がある。延べ床面積は、おおむね50代までは年齢が上がるほど広くなることに気づく。これは、資金力の違いによるものと考えられる。

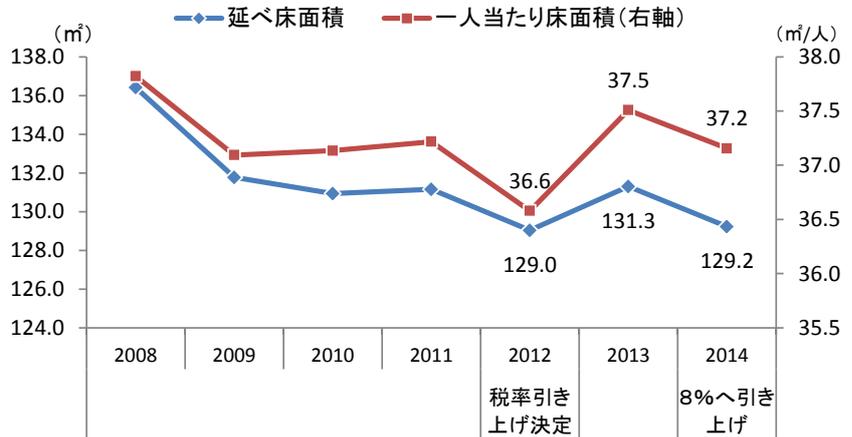
特に2012年以降の推移をみると、平均延べ床面積が最も小さい20代は、2012年度から直線的に低下しており、30代は20代よりゆるやかではあるが同様に低下している。これに対し、

40代は2012年度の133.2㎡から2013年度は134.1㎡とやや上昇し、2014年は反転して、2012年を下回る131.5㎡となっている。一方50代は、2012年の138.3㎡から、2013年が142.4㎡、2014年が144.3㎡と直線的に上昇している。(図表1-3-8)

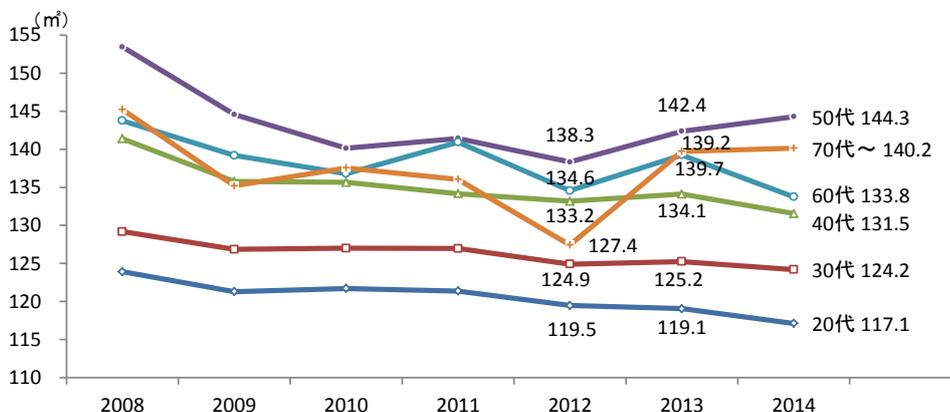
このように、2013年に全体の平均延べ床面積が上昇したのは、主に高年齢層が平均延べ床面積を拡大させたことによる。2014年が2012年ほど落ち込んでいないのも、50代、70代以上が拡大させたことに起因する。

資金力のある高年齢層は、建築費の高騰、消費税増税という状況下においても延べ床面積を縮小させることなく、そうではない低年齢層は延べ床面積を縮小させることによって、資金的負担を調整していたと読み取れる。

図表 1-3-7 平均延べ床面積の推移(全体)



図表 1-3-8 世帯主年代別平均延べ床面積の推移

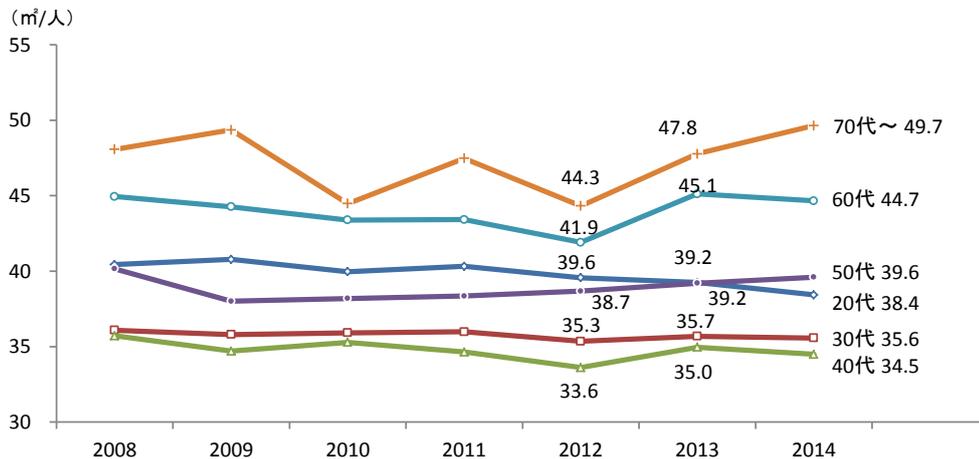


(資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査」一般社団法人住宅生産団体連合会を基に、ニッセイ基礎研究所作成

ちなみに 60 代以上の平均延べ床面積は、50 代より低い値で推移しているが、一人あたり床面積で見ると、最も高くなっている。2014 年で見ると、最も低いのは 40 代の 34.5 m<sup>2</sup>/人である。次いで 30 代が 35.6 m<sup>2</sup>、20 代が 38.4 m<sup>2</sup>となっている。30 代、40 代は、20 代や 70 代以上より資金力があるものの、世帯人員が多いことから一人あたり床面積が小さくなると思われる。

建築費の高騰や消費税増税は、質の面でも、住宅取得の主流層である 30、40 代に最も影響を与えているのである。(図表 1-3-9)

図表 1-3-9 世帯主年代別世帯人員4人世帯の一人当たり床面積



#### 4—消費税率引き上げに伴う負担軽減措置の効果

##### 1 | 住宅ローン減税は、特に低年齢層に効果があった

「住宅ローン減税」は、住宅を取得した場合に、その住宅に居住した年から 10 年間、年末の住宅ローン残高に応じて毎年一定額を所得税から控除し、控除しきれない分は翌年の住民税から控除する制度である。

消費税率の引き上げに対応して、平成 25 年度税制改正で適用期間が延長されるとともに、最大控除額が 200 万円から 400 万円に倍増され、住民税からの控除上限額も引き上げられるなど、大幅に拡充された。(図表 1-4-1)

図表 1-4-1 住宅ローン減税の改正内容

平成25年度税制改正

入居年	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除上限額
2014年3月まで	1.0%	10年	200万円	9.75万円
2014年4月～ 2019年6月まで	1.0%	10年	400万円	13.65万円

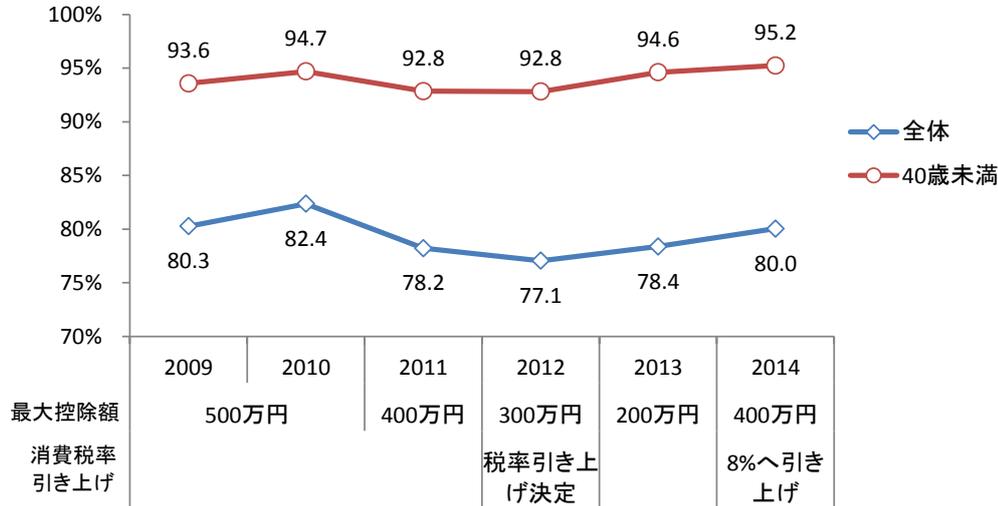
(注) 最大控除額 400 万円が 10 年間なので、毎年の控除限度額は 40 万円となり、年末ローン残高の 1% (控除率) から 40 万円のいずれか少ない額が適用される。長期優良住宅、低炭素住宅は、最大控除額が 300 万円から、500 万円に拡充されている。住民税からの控除上限額は年間の上限額である。

図表 1-4-2 は、「住宅ローン減税」を利用した人の割合 (適用率) の推移を示している。これをみると全体では、2013 年の 78.4% から、2014 年は 80% と 1.6 ポイントの増加、40 歳未満では、2013 年の 94.6% から、2014 年が 95.2% と 0.6 ポイントの増加であり、消費税率の引き上げに伴う取得資金の負担増に対し、「住宅ローン減税」拡充による、負担軽減の効果が認められる。(図表 1-4-2)

平成 21 年度税制改正で、2009 年に最大控除額を 500 万円とする大幅拡充が行われたが、2011 年以降最大控除額を段階的に引き下げていく措置が取られた。適用率はそれに呼応するように、全体、40 歳未満共に、2010 年から 2012 年に掛けて低下している。

しかし、80%前後で推移する全体に比べ、40 歳未満は常に 92%以上で推移している。住宅ローン減税が、最大控除額の違いにかかわらず、比較的年収の低い 40 歳未満の住宅取得を支える上で重要な役割を果たしていることが分かる。

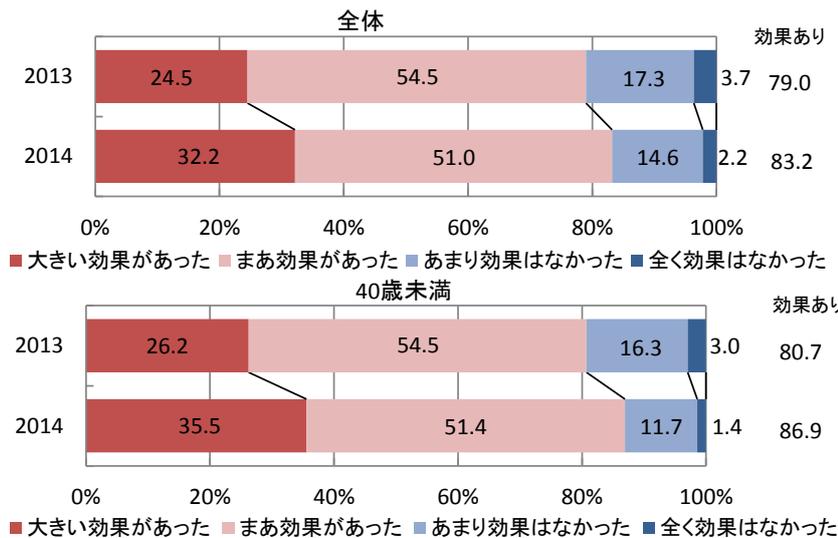
図表 1-4-2 住宅ローン減税適用率の推移



(注)適用率は、長期優良住宅、低炭素住宅の適用は除外している。投資型減税の適用は除外している。  
 (資料)「戸建注文住宅の顧客実態調査」一般社団法人住宅生産団体連合会を基に、ニッセイ基礎研究所作成

「住宅ローン減税」が、住宅取得に効果があったかどうかを問う設問では、全体の「大きい効果があった」が 2013 年の 24.5%から、2014 年に 32.2%と、7.7 ポイント増加しており、「まあ効果があった」との合計「効果あり」は 2013 年が 79%、2014 年 83.2%で、4.2 ポイントの増加である。

図表 1-4-3 住宅ローン減税の効果



40 歳未満では、「大きい効果があった」は 2013 年の 26.2%に対し、2014 年は 35.5%で、9.3 ポイントの増加、「効果あり」は、2013 年 80.7%、2014 年 86.9%で、6.2 ポイントの増加である。ここでも、全体に比べ、40 歳未満に効果が高い結果となっている。  
 (図表 1-4-3)

## 2 | すまい給付金も低年齢層に効果的

「すまい給付金」は、「住宅ローン減税」の効果が及びにくい低収入層に対し、住宅ローン減税とあわせて、消費税率引き上げによる負担の軽減を図るために導入された制度である。したがって、収入が一定以下の住宅取得者を対象としており、収入額の目安が消費税8%の場合510万円以下、10%の場合775万円以下となっていて、収入に応じた額が現金で給付される。収入は都道府県民税の所得割額から確認し、それに応じて給付基礎額が決まっており、これに取得した住宅の持分割合を乗じた額が給付額となる。

例えば、消費税8%の現在では、収入が425万円以下で、持分割合が1/2であれば、30万円×50%で、15万円が給付される。(図表1-4-4)

このように、給付対象が限られているため、すまい給付金の適用率は、2013年が17.2%、2014年が19.1%と全体の2割未満である。

40歳未満では、2013年が22.4%、2014年が23%と、各年全体を上回っている。

40歳未満は、全体に比べ収入の低い層が多いことから当然ではあるが、低年齢層により効果が高い。(図表1-4-5)

すまい給付金が、住宅取得に効果があったかどうかを問う設問を見ても、2014年全体の「大きい効果があった」が15%、「まあ効果があった」が33.9%であるのに対し、40歳未満では、「大きい効果があった」が16.2%、「まあ効果があった」は37.6%と高くなっている。(図表1-4-6)

このように、「住宅ローン減税」、「すまい給付金」は、消費税増税に伴う負担軽減措置として導入さ

図表 1-4-4 すまい給付金給付額の算定方法

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合

給付基礎額 | 消費税8%の場合

給与収入の目安	都道府県民税の所得割額	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

給付基礎額 | 消費税10%の場合

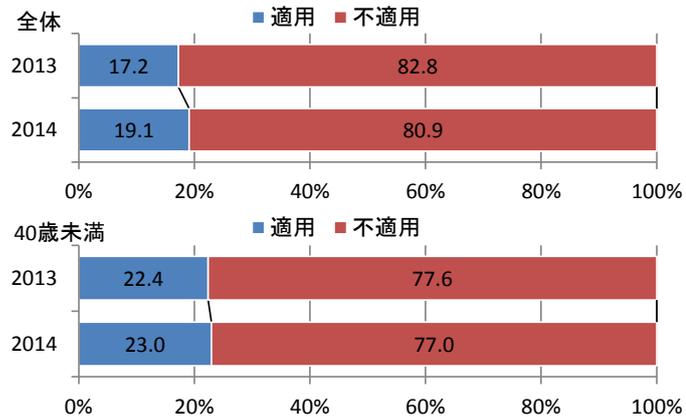
給与収入の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

(注) 神奈川県民税の所得割額はこれとは異なる。

(資料) 国土交通省すまい給付金ウェブサイトより転載

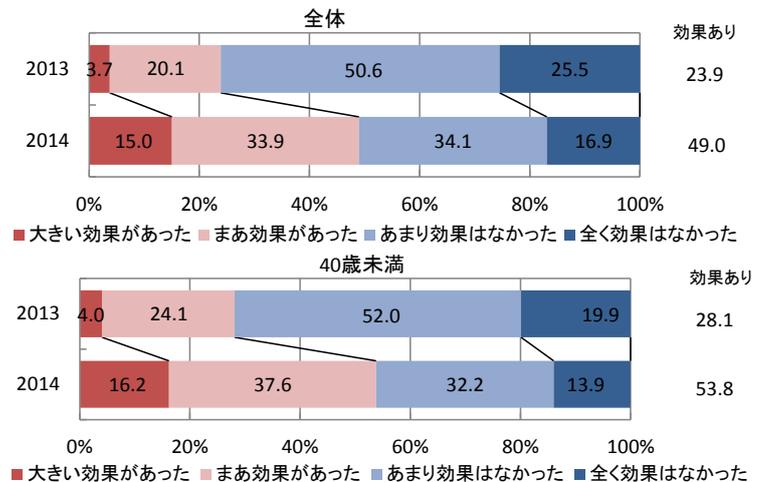
<http://sumai-kyufu.jp/outline/sumaikyufu/kyufu.html>

図表 1-4-5 すまい給付金の適用率



(注) 消費税8%適用分のみ。無回答除く

図表 1-4-6 すまい給付金の効果



れたが、特に比較的年収の低い低年齢層に、より効果が高かったことがわかる結果となっている。

## 5—おわりに

以上の分析結果を要約すると、次のようにまとめることができる。

- 2013、2014年は、取得費の増加と消費税率引き上げの2つが住宅取得に大きく影響を与えた。
- 取得費の増加と消費税率の引き上げは、自己資金が乏しく、取得資金の多くを借入金に頼る低年齢層に、住宅取得を手控えさせた可能性がある。
- 消費税率の引き上げは、低年齢層に駆け込み取得を促すと同時に、資金計画に圧迫感を与え、住宅の質を低下させた。
- 消費税率の引き上げによる負担増に対し、「住宅ローン減税」の拡充や「すまい給付金」は、比較的収入が低い低年齢層に、より効果が高かった。

2017年4月1日より、消費税率を10%に引き上げることが予定されている。消費税率8%への引上げが、建築費高騰と相まって、住宅を取得できる年収の下限額を引き上げ、年収の低い低年齢層の住宅取得にブレーキを掛けたという結果を見ると、10%への引上げは、特に、年収の低い低年齢層の住宅取得に、間違いなく、大きな影響を与えると予想される。建築費の高騰がこのまま続けば、取得資金負担がさらに高まって、取得を手控える層も増える可能性が高くなり、住宅の質のさらなる低下も懸念されるのである。

低年齢層には、子どもの出生や成長を動機に住宅取得を検討する人も多い。住宅取得を手控える人が増えたり、取得できても、住宅の質が低下したりするならば、将来の日本を支えるために必要不可欠な少子化対策、次世代育成等に対しても、多大なマイナスの影響を及ぼすと考えられる。「住生活の基盤である良質な住宅の供給」という住生活基本法の基本理念から遠ざかる状況にならないよう、現行の負担軽減策が十分かどうか、2015年以降の住宅取得の動向を見ながら、十分検証する必要があるだろう。

また、与党の平成27年度税制改正大綱に、消費税率10%への引上げ時に軽減税率を導入することが明記されて以降、与党間で、対象品目や経理方式、財源等に関する協議が続けられているが、対象品目については、現在のところもっぱら飲食料品に限定されている。しかし、消費税率引き上げの資金計画への圧迫感が8割にも達するという調査結果を見ると、住宅取得を望む収入の低い低年齢層を中心に、住宅も生活必需品として対象品目にすることが大いに期待されていると考えられる。期待感の高い住宅取得という観点だけでなく、少子化対策、次世代育成等への影響という観点からも、年収の低い低年齢層に対する最も効果的な負担軽減策が検討・策定されることを是非とも期待したい。

[謝辞] 本レポートは、一般社団法人住宅生産団体連合会(住団連)の委託により、ニッセイ基礎研究所が実施した調査研究に基づいている。本稿執筆を了承いただいた一般社団法人住宅生産団体連合会に深謝申し上げます。