

住宅の駆け込み需要は再び生じるか

発表日：2016年2月17日（水）

～年収別・負担増減額の試算から探る～

第一生命経済研究所 経済調査部
担当 エコノミスト 星野 卓也
TEL:03-5221-4547

(要旨)

○2014年4月の消費税率引き上げ前には、住宅建設の駆け込み需要が生じた。2017年4月に予定されている消費税率10%への引き上げ前にも、再び駆け込み需要の発生が予想される。

○政府は、前回8%への消費増税時に駆け込み需要と反動減が過度に大きくならないよう、購入支援制度の拡充によって需要の波を均そうとした。具体的には、住宅ローン減税の拡充、及び低所得者への定額給付金（すまい給付金）の2政策を実施したが、駆け込み需要は発生した。これは、購入支援制度の恩恵が高所得層に偏った枠組みになっており、住宅購入者の中心である中所得層の増税後の負担軽減効果が小さかったためと考えられる。

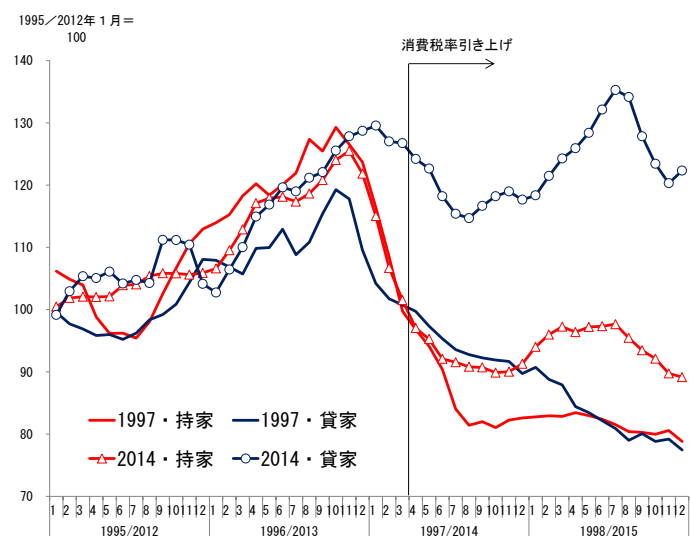
○2017年4月の消費税率引き上げ時において、住宅ローン減税は現行制度が維持され、定額給付金の拡充のみが行われる。8%引き上げ時には、増税後の方が住宅ローン減税額が大きくなり、高所得層を中心に「増税後に買った方がお得」なケースも生じていたと考えられるが、今回はそうしたケースは殆どなくなると見込まれる。しかし一方で、10%増税時の定額給付金は主要購入層の中所得者への給付が手厚くなっており、負担の増加は相当抑えられる。駆け込み需要の発生は不可避だが、一定の緩和効果は見込めそうだ。

○8%増税時の駆け込み需要と反動減を振り返る

2017年4月に消費税率の引き上げ（8→10%）を控え、住宅建設の駆け込み需要の発生が予想されている。10%増税時の駆け込み需要がどうなるか、本稿ではそれを「住宅購入支援制度の変化」という切り口を中心に考えてみたい。

まず、前回の引き上げ時（5→8%）の駆け込み需要を振り返っていこう（資料1）。持家の着工戸数を参照すると、1997年4月の消費税率引き上げ時（3→5%）と同様に駆け込み需要の発生が確認できる。8%への消費税率引き上げにあたっては、駆け込み需要と反動減を均すことを目的に家計負担の軽減策が措置されたこともあり、1997年と比較すると落ち込み幅はある程度抑えられている。しかし、それでも持家着工は駆け込み発生前から約15%低い水準での推移となっており、駆け込みと反動減が需要の大きな波を形成したことがみてとれる。

資料1. 増税前後の住宅着工戸数（季節調整値・3ヶ月移動平均）



(出所) 国土交通省「住宅着工戸数」より作成。

本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

また、この局面で特徴的であったのが貸家着工の推移である。1997年4月の税率引き上げの際には、貸家着工も持家と同様に反動減の影響で減少傾向入りしているが、2014年4月の増税後の減少幅は反動減の影響は軽微に留まり、直近時点でも駆け込み需要発生前を上回る底堅い推移となっている。本来、住宅ローン減税や定額給付金の対象とならない賃貸住宅¹の方が、持家よりも駆け込み需要の発生する道理がある。これは費率引き上げの駆け込み需要が起きなかったわけではなく、反動減が顕在化する中、それを相殺する形で相続税の基礎控除縮小（2015年1月）を見据えた節税ニーズが高まったことがあると考えられる。

○今回は「中所得者」の負担軽減が手厚い

5→8%への引き上げ時には、住宅ローン減税の拡充（税額控除上限額の引き上げ、住民税控除枠の拡大）と、低所得者への定額給付金（すまい給付金）の2つの措置がなされた。特に、ローン残高の1%が税額控除される住宅ローン減税の拡充によって、高額な物件を購入する際の恩恵が大きくなる。高所得者の場合は、「増税後に買ったほうがお得」なケースも発生しやすかったと考えられる。一定の仮定を置き、増税前後の負担増減額をみたものが資料2-1である。高額物件を購入した高所得者ほど住宅ローン減税の追加額が多くなり、増税後の方が負担が少なくなるケースも発生することがみてとれる。

資料2-1. 消費増税前後の負担額増減（5→8%時）

（単位：万円）

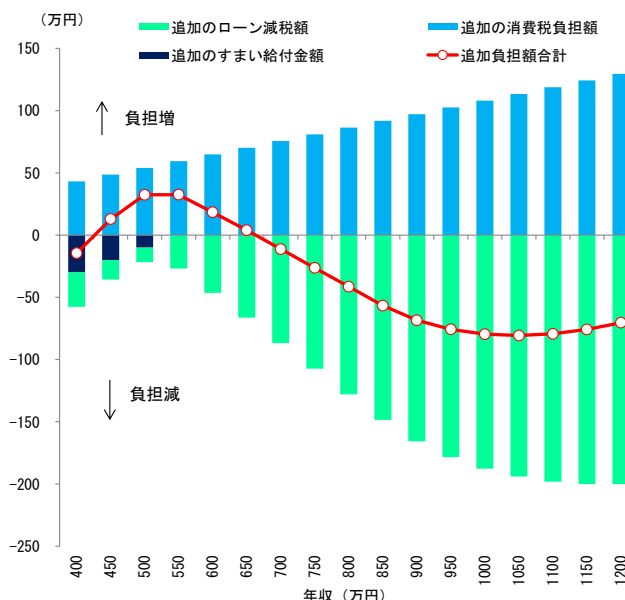
年収	住宅価格	追加のローン減税額	追加のすまい給付金額	追加の消費税負担額	追加負担額合計
400	2400	-27.7	-30.0	43.2	-14.5
450	2700	-15.7	-20.0	48.6	12.9
500	3000	-11.6	-10.0	54.0	32.4
550	3300	-26.9	0.0	59.4	32.5
600	3600	-46.5	0.0	64.8	18.3
650	3900	-66.3	0.0	70.2	3.9
700	4200	-86.8	0.0	75.6	-11.2
750	4500	-107.4	0.0	81.0	-26.4
800	4800	-127.9	0.0	86.4	-41.5
850	5100	-148.4	0.0	91.8	-56.6
900	5400	-165.7	0.0	97.2	-68.5
950	5700	-178.3	0.0	102.6	-75.7
1000	6000	-187.6	0.0	108.0	-79.6
1050	6300	-194.1	0.0	113.4	-80.7
1100	6600	-198.1	0.0	118.8	-79.3
1150	6900	-200.0	0.0	124.2	-75.8
1200	7200	-200.0	0.0	129.6	-70.4

（出所）第一生命経済研究所が試算。

（注）主要な前提は以下の通り。購入する物件は年収の6倍。消費税のかかる建物価格は物件価格の6割、残り4割は土地価格。物件価格の2割を頭金として支払う。住宅ローンの返済期間は35年。認定住宅ではない一般住宅の場合。支払い方法は元金均等払い。片働きの夫婦と16歳未満の子を持つ世帯を想定。

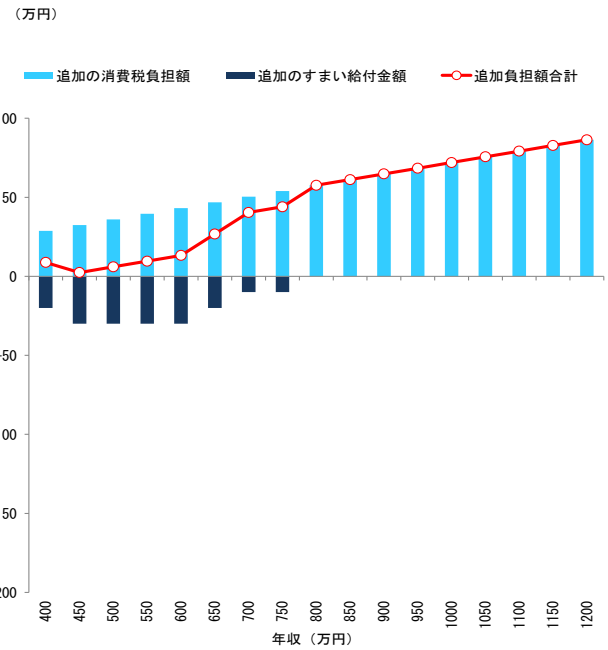
2017年の引き上げ（8→10%）の際の支援措置を確認すると、定額給付金の対象となる所得の範囲と給付額が拡充される一方で、住宅ローン減税制度の拡充は予定されていない。資料2-1と同様に8→10%への引き上げの際の負担額の変化をみたものが資料2-2だ。住宅ローン減税の拡充がない分、高所得者には増税負担がそのまま押し掛かる形となる。また試算の仮定下では、増税後の方が負担額が少なくなるケースは生じていない。

¹ ともに居住用の住宅に適用される制度。



資料 2-2. 消費増税前後の負担額増減（8→10%時）

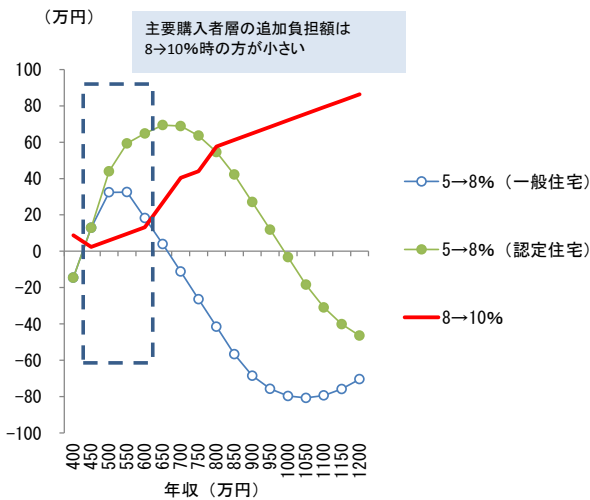
年収	住宅価格	追加のローン減税額	追加のすまい給付金額	追加の消費税負担額	追加負担額合計
400	2400	0.0	-20.0	28.8	8.8
450	2700	0.0	-30.0	32.4	2.4
500	3000	0.0	-30.0	36.0	6.0
550	3300	0.0	-30.0	39.6	9.6
600	3600	0.0	-30.0	43.2	13.2
650	3900	0.0	-20.0	46.8	26.8
700	4200	0.0	-10.0	50.4	40.4
750	4500	0.0	-10.0	54.0	44.0
800	4800	0.0	0.0	57.6	57.6
850	5100	0.0	0.0	61.2	61.2
900	5400	0.0	0.0	64.8	64.8
950	5700	0.0	0.0	68.4	68.4
1000	6000	0.0	0.0	72.0	72.0
1050	6300	0.0	0.0	75.6	75.6
1100	6600	0.0	0.0	79.2	79.2
1150	6900	0.0	0.0	82.8	82.8
1200	7200	0.0	0.0	86.4	86.4



（出所）第一生命経済研究所が試算。（注）主要な前提は資料2と同様。

こうみていくと、住宅ローン減税とすまい給付金の2本立てであった8%時のほうが駆け込み需要の緩和効果は大きいようにも思えるが、話はそう単純ではないと考えている。それは、すまい給付金の対象所得範囲が広がることもあり、住宅の主要購入層の中所得者の追加的な負担額は8→10%時の方が相当少なくなるためである。今回の試算における前提の場合、年収400~600万円までの購入層の負担増加額は10万円前後にとどまる（購入する住宅価格などによって、この値は変わる点には留意）。資料3をみてもわかるように、2014年引き上げ時は中心層である中所得者層に負担増が偏っていたため、これが駆け込み需要の発生余地を大きくしていたものと考えられる。

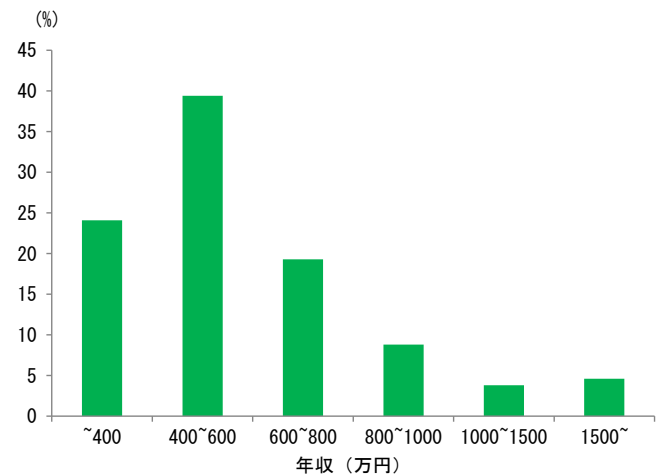
資料 3. 増税時の追加負担増減額の比較



（出所）資料3：第一生命経済研究所が試算。資料4：住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」（2014年度）

（資料3注）認定住宅は年間の新築戸建住宅の約25%を占める。一般住宅のローン控除上限額は2014年4月に20万円/年から40万円/年に、認定住宅は30万円/年から50万円/年に引き上げられた。認定住宅の方が消費税率5→8%への引き上げ時の追加的な負担額が大きくなる理由は、低価格のローンを組んだ際に控除上限額の引き上げによる負担軽減効果が無いことに起因する。例えば3000万円以下のローンを組む際の控除上限額は30万円/年で充分であり、50万円/年に引き上げても住宅ローン残高の1%にあたる控除額は変わらない。

資料 4. 住宅ローン利用者の年収分布



本資料は情報提供を目的として作成されたものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。作成時点で、第一生命経済研究所経済調査部が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任は負いません。見直しは予告なく変更されることがあります。また、記載された内容は、第一生命ないしはその関連会社の投資方針と常に整合的であるとは限りません。

○今回の定額給付金拡充で一定の駆け込み緩和効果が期待される

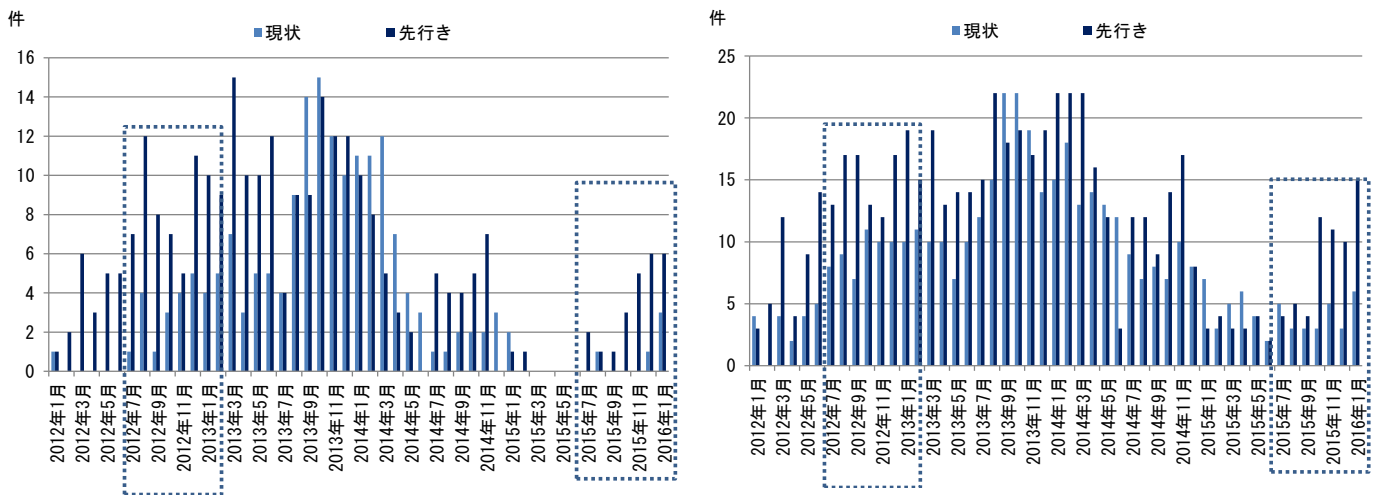
さて、10%引き上げ時の駆け込み需要はどうか。まず負担軽減措置のない賃貸住宅の駆け込み需要・反動減は発生するだろう。前回増税時には相続税増税が節税ニーズを喚起し、貸家着工の反動減をみえにくくした。しかし、今回10%への増税前後で限界的に節税需要が大きく高まる理由も見当たらず、消費税率の引き上げを境に貸家着工は一旦減少に転じる可能性が高い。

持家や分譲住宅の駆け込み需要はどうか。先にみたように、肝となるのは前述した「住宅購入支援制度」の違いだろう。前回増税時の制度拡充は高所得者を中心に増税後の方が負担が少なくなるケースも珍しくなかったとみられ、駆け込み需要の抑止に一定の効果があったと考えられる。今回は“増税後の方が得”といった状況は生じにくくなっており、駆け込み需要の発生そのものは避けられないだろう。しかし、主要購入者の中所得者の負担軽減額が大きく、この点から駆け込み需要の発生を抑止する効果は期待できると考えている。すまい給付金の制度認知が以前より進んでいるとみられることも、駆け込み需要を緩和する要因となろう²。

実際に、現時点では駆け込み需要が前回増税時ほどには生じていないことも窺える。内閣府の景気ウォッチャー調査を参照すると、住宅販売会社による「消費税」・「駆け込み」に言及したコメントは前回増税時ほどに増えていない³（資料5）。駆け込み需要（ないしはその期待）が、前回増税時ほどには高まっていないことの表れであろう。

なお、本稿は執筆時点での制度情報等を基にしている。足もと国内景気の停滞感が強まっていることもあって、春先の経済対策策定観測が高まっている。ここで住宅購入に当たっての追加の負担軽減措置が講じられる可能性もあろう。加えて、昨今の金融市場の混乱、国内景気の足踏みを受けて、市場では駆け込み需要の大前提となる「消費税率引き上げ」そのものの先送り観測が出ている点にも留意が必要だろう。実際に増税先送りが決定されれば、駆け込み需要も先送りされることになる。

資料5. 左図：“駆け込み”を含むコメント数、右図：“消費税”を含むコメント数（ともに住宅販売会社）



(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査」より第一生命経済研究所作成。

²前回の消費税率引き上げ時に導入された定額給付金制度の内容が公表されたのは、2013年の6月であった。そのため、増税前契約の期限である2013年9月末までに制度の周知が間に合わず、駆け込み需要の緩和に貢献できなかった側面もあったと考えられる。

³内閣府の景気ウォッチャー調査では、回答者の景況判断の理由に関するコメントを集めている。