

2013年2月25日 全14頁

# 2013年度税制改正大綱（住宅取得税制）

## 消費税増税と住宅ローン減税拡充の影響分析

金融調査部 研究員  
是枝 俊悟

### [要約]

- 2013年1月24日、自由民主党・公明党は「平成25年度税制改正大綱」（以下、大綱）を公表した。本稿では大綱のうち住宅取得税制について解説する。
- 大綱では、消費税率の引き上げに合わせて、住宅ローン減税の延長・拡充や、自己資金で認定住宅を取得した場合や省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修を行った場合の投資型減税などを延長・拡充するとしている。
- 本稿では、大綱に記載された通りの改正が実現することを前提として、現行と新制度の住宅ローン減税による税負担軽減額の試算を行った。また、消費税率引き上げによる負担増の額との比較分析も行った。
- その結果、平成26（2014）年4月の消費税率8%への引き上げ前の住宅取得が有利なケースと、消費税率8%への引き上げ後の住宅取得が有利なケースの両方があることがわかった。両方のケースがあることにより、消費税率8%への引き上げ前後の駆け込み需要および反動減がある程度緩和されることが期待される。
- 一方、大綱には平成27（2015）年10月に消費税率が10%に引き上げられる際の住宅ローン減税の拡充は盛り込まれていない。このままのスキームでは、消費税率が10%に引き上げられる際に駆け込み需要と反動減が生じることが懸念される。

### [目次]

1. 概要	2 ページ
2. 住宅ローン減税の改正（新築・中古住宅の取得・一般の増改築）	2 ページ
3. 住宅ローン減税の改正（省エネ改修・バリアフリー改修）	5 ページ
4. 投資型減税の改正（認定住宅の新築）	6 ページ
5. 投資型減税の改正（省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修）	7 ページ
6. 住宅ローン減税の改正の影響試算と考察	9 ページ

## 1. 概要

2013年1月24日、自由民主党・公明党は「平成25年度税制改正大綱」（以下、大綱）を公表した。

大綱では、平成25年度税制改正のテーマの1つとして、「社会保障・税一体改革の着実な実施」が掲げられている。

大綱では、「住宅投資は内需拡大の柱であり、地域経済への波及効果も大きいものである。住宅取得については取引価格が高額であること等から、平成26年4月からの消費税率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、及び緩和するとともに、良質な住宅ストックの形成を促し国民の豊かな住生活を確保するという住宅政策の方向性が損なわれないようにする観点から、住宅ローン減税の拡充をはじめとする税制上の措置を講ずる」と述べている。

具体的には、住宅ローン減税の延長・拡充や、自己資金で認定住宅を取得した場合の投資型減税などを延長・拡充するとしている。

実際に税制改正が実現するためには、税制改正法案を成立させなければならない。ただし、2013年2月22日に自由民主党・公明党・民主党の3党により税制改正法案についての合意が結ばれたため、法案は2013年3月末までに成立する見込みとなっている。

## 2. 住宅ローン減税の改正（新築・中古住宅の取得・一般の増改築）

### 現行制度の概要

住宅ローンを利用して居住用住宅を取得または増改築し、一定の要件に当てはまる場合には、所得税および住民税について税額控除を受けることができる。これを住宅ローン減税という。

控除を受けられる期間は、入居した年（増改築時は、増改築後の住宅に居住した年）から原則10年間である<sup>1</sup>。税額控除については、各適用年において、図表1の算式により計算された控除額をまず所得税から控除する。所得税額が控除額に満たず、控除額に残りがある場合は、図表2の①～④のうち最も少ない金額を住民税（所得割）からも控除することができる。なお、所得税と住民税では課税の時期が1年ずれているため、例えば、2013年分の所得税から控除し切れなかった残額は2014年度分の住民税から控除されることになる。

図表1 住宅ローン減税の控除額（現行、改正の予定なし）

$$\text{年末の住宅ローン残高（ただし「限度額」以内）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

<sup>1</sup> 1999年から2001年前半までの入居については、15年間の控除制度であった。また、2007年・2008年の入居については、10年間の控除制度か15年間の控除制度かを選択可能であった。

**図表 2 住民税からの控除額（現行）**

- 以下の①～④のうち最も少ない金額を控除できる
- ①所得税から控除できなかった控除額の残り
  - ②住民税所得割額
  - ③所得税の課税所得金額×5%
  - ④97,500円

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

「限度額」・「控除率」については入居年および住宅の種類等によって定められている（2013年入居の場合の「限度額」・「控除率」については図表3～図表5を参照）。認定長期優良住宅および認定低炭素住宅（認定住宅）を取得する場合と、東日本大震災の被災者等が住宅を取得する場合については、限度額や控除率が優遇されている。

麻生内閣時代に行われた2009年度税制改正により過去最大規模の控除額に拡大され、以後は順次縮小するものとされている。法改正が行われなければ、住宅ローン減税は2013年末までの入居者をもって期限切れとなる予定となっている。

### 大綱の改正案

大綱では、制度を4年間延長し平成29（2017）年末の入居分まで適用するものとしている。平成26（2014）年1月から3月までの入居分については、平成25（2013）年と同水準の「限度額」2,000万円（1年あたりの最大控除額は20万円、10年間累計での最大控除額は200万円）を維持するものとし、住民税からの控除についても変更しないものとしている。平成26（2014）年4月から平成29（2017）年末までの入居分については、一般住宅について「限度額」を4,000万円（1年あたりの最大控除額は40万円、10年間累計での最大控除額は400万円）に拡充するなどの拡充策を講じるものとしている（詳細は図表3～図表5参照）。

なお、平成26（2014）年4月1日以後入居する場合というのは、必ずしも消費税率が8%または10%が適用された場合とはならない。消費税率の引き上げには移行措置もあり、平成25（2013）年9月30日までに締結した契約に基づき平成26（2014）年4月1日以後に引き渡しが行われる場合には、消費税率は5%が適用される。また、中古住宅を個人間で譲渡した場合には消費税は非課税である。大綱では、平成26（2014）年4月から平成29（2017）年12月までの入居であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、控除額は引き上げないものとしている（東日本大震災の被災者等の場合を除く）。

図表3 住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」の改正案（一般住宅の場合）

入居時期	限度額	控除率	1年あたりの 最大控除額	10年累計の 最大控除額
2013年 (現行)	2,000万円	1%	20万円	200万円
2014年 1～3月	2,000万円	1%	20万円	200万円
2014年 4月～ 2017年末	4,000万円	1%	40万円	400万円

(注)2014年4月～2017年末の入居であっても、消費税率  
8%または10%が適用されていない場合は、「2014年1～  
3月」の欄を適用する。

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表4 住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」の改正案（認定住宅の新築の場合）

入居時期	限度額	控除率	1年あたりの 最大控除額	10年累計の 最大控除額
2013年 (現行)	3,000万円	1%	30万円	300万円
2014年 1～3月	3,000万円	1%	30万円	300万円
2014年 4月～ 2017年末	5,000万円	1%	50万円	500万円

(注1)ここでは、「認定住宅」とは認定長期優良住宅および  
認定低炭素住宅のことをいう。

(注2)2014年4月～2017年末の入居であっても、消費税率  
8%または10%が適用されていない場合は、「2014年1～  
3月」の欄を適用する。

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表5 住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」の改正案（東日本大震災の被災者等の場合）

入居時期	限度額	控除率	1年あたりの 最大控除額	10年累計の 最大控除額
2013年 (現行)	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
2014年 1～3月	3,000万円	1.2%	36万円	360万円
2014年 4月～ 2017年末	5,000万円	1.2%	60万円	600万円

(注)東日本大震災の被災者等については、住宅の取得の際に  
適用された消費税率によらず、入居時期のみによって判定  
する。

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

また、住民税からの控除額についても、平成 26 (2014) 年 4 月 1 日以後平成 29 (2017) 年 12 月 31 日までの入居分（東日本大震災の被災者等以外は、消費税率 8% または 10% が適用された場合に限る）について拡充するとしている（図表 6 参照）。

**図表 6 住民税からの控除額の改正案（2014 年 4 月入居分以後）**

以下の①～④のうち最も少ない金額を控除できる

①所得税から控除できなかった控除額の残り

②住民税所得割額

③所得税の課税所得金額×7%

④136,500 円

**※下線部が改正部分**

（注）東日本大震災の被災者等以外は、消費税率 8% または 10% が適用されていない場合は、現行の控除額（図表 2）を用いる。

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

#### 給付による対応

さらに、大綱には「所得税に加え個人住民税による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」と記載されている。

また、「給付措置の具体的な内容については、税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、一定の周知期間が必要であることを踏まえ、できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示すこととする」としている。

### 3. 住宅ローン減税の改正（省エネ改修・バリアフリー改修）

#### 現行制度の概要

省エネ改修またはバリアフリー改修を行った場合は、住宅ローン減税の特例を選択適用することも可能である。

特例を利用する場合は、住宅ローン減税の控除期間は 5 年間（一般の場合は 10 年間）となり住民税からの控除が行えないが、特定の省エネ改修工事またはバリアフリー改修工事の費用分については「控除率」が 2% に設定されている（一般の場合は 1%）。現行法ではこの制度の期限は平成 25 (2013) 年末までの入居分までとなっている。

#### 大綱の改正案

大綱では、省エネ改修またはバリアフリー改修を行った場合の住宅ローン減税の特例につい

て4年延長し、平成29（2017）年末の入居分まで適用することとした。平成26（2014）年1月から3月までの入居については現行通りとし、平成26（2014）年4月以後の入居より、図表7のように改正するものとしている（消費税率引き上げとの連動については一般住宅の住宅ローン減税の場合と同様である）。

図表7 住宅ローン減税の「限度額」と「控除率」の改正案（省エネ改修・バリアフリー改修）

		2013年(現行)・2014年1～3月(案) 入居の場合				2014年4月～2017年末入居の場合(案)			
		限度額	控除率	1年あたりの最大控除額	5年累計の最大控除額	限度額	控除率	1年あたりの最大控除額	5年累計の最大控除額
①	住宅ローン残高のうち特定の省エネ改修工事またはバリアフリー改修工事に相当する金額	200万円 (200万円超部分は②に)	2%	12万円	60万円	250万円 (250万円超部分は②に)	2%	12.5万円	62.5万円
②	住宅ローン残高のうち①以外の部分	①と合わせて1,000万円	1%			①と合わせて1,000万円	1%		

(注)2014年4月～2017年末までの入居であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、「2014年1～3月」の欄を適用する。

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

また、住宅ローン減税の特例を利用する場合の要件の1つに、工事費（補助金等の交付がある場合は当該補助金等の控除後）が30万円超であることがあるが、これについては平成26年4月1日以後に居住の用に供する場合について、50万円超に引き上げることとしている。

#### 4. 投資型減税の改正（認定住宅の新築）

##### 現行制度の概要

認定長期優良住宅を新築<sup>2</sup>した場合、住宅ローン減税の代わりに投資型減税を適用することも可能である。投資型減税は、住宅ローンを利用していなくても適用できる。投資型減税を適用した場合、一般の住宅と比較した標準的な性能強化費用の金額に応じて所得税の税額控除を受けられる（図表8）。

原則として入居した年の1年限りの税額控除であるが、入居した年の所得税から控除し切れない場合は残額について翌年の所得税から税額控除することが可能である。住民税からの控除はできない。

現行法ではこの制度の期限は2013年末までの入居分までとなっている。

図表8 投資型減税（認定長期優良住宅）の控除額（現行、改正の予定なし）

$$\text{標準的な性能強化費用（ただし「限度額」以内）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

(出所) 法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

<sup>2</sup> 未使用の建売住宅を取得した場合を含む、以下同じ。

## 大綱の改正案

大綱では、認定長期優良住宅の投資型減税について4年延長し、平成29（2017）年末の入居分まで適用することとした。平成26（2014）年1月から3月までの入居については現行通りとし、平成26（2014）年4月以後の入居より、対象に認定低炭素住宅を新築した場合を加えることとし<sup>3</sup>、「限度額」について図表9のように改正するものとしている（消費税率引き上げとの連動については一般住宅の住宅ローン減税の場合と同様である）。

図表9 投資型減税（認定住宅）の「限度額」と「控除率」の改正案

入居時期	対象住宅	限度額	控除率	最大控除額
2013年 （現行）	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
2014年 1～3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円
2014年4月～ 2017年末	認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅	650万円	10%	65万円

（注）2014年4月～2017年末の入居であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、「2014年1～3月」の欄を適用する。

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

## 5. 投資型減税の改正（省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修）

### 現行制度の概要

省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修を行った場合、住宅ローン減税（の特例）の代わりに投資型減税を選択適用することも可能である。投資型減税を適用した場合、工事費に応じて、所得税の税額控除を受けられる（図表10参照）。

入居した年の1年限りの税額控除である。入居した年の所得税から控除し切れない場合は、残額について翌年の所得税から税額控除することはできない。住民税からの控除もできない。

現行法では、省エネ改修・バリアフリー改修については平成24（2012）年末で既に期限切れとなっており、耐震改修については平成25（2013）年末に期限切れになるものとなっている。

図表10 投資型減税（省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修）の控除額（現行）

$$\text{工事費（実際の費用・標準的な費用・「限度額」のうち最も少ない額）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

（注）工事費について補助金等の交付がある場合は、実際の費用というのは当該補助金等の控除後とする。

（出所）法令等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

### 大綱の改正案

大綱では、省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修の投資型減税について、平成29（2017）年末までの入居分または工事完了分まで延長することとした（省エネ改修・バリアフリー改修は5年延長、耐震改修は4年延長）。平成26（2014）年1月から3月までの入居については現

<sup>3</sup> 認定低炭素住宅を新築した場合、入居時期が2014年4月以後であれば、消費税率8%または10%が適用されていない場合であっても投資型減税の適用を受けられる（ただし、限度額については図表9の「2014年1～3月」の欄となる）。

行通りとし、平成 26 (2014) 年 4 月以後の入居より、計算式を図表 11 のように改正し、「限度額」等を図表 12～図表 15 のように改正するものとしている（消費税率引き上げとの連動については一般住宅の住宅ローン減税の場合と同様である）。

**図表 11 投資型減税（省エネ改修・バリアフリー改修・耐震改修）の控除額（改正案）**

$$\text{標準的な工事費（ただし「限度額」以内）} \times \text{控除率} = \text{控除額}$$

（注）工事費について、補助金等の交付がある場合は当該補助金等の控除後とする。

（出所）大綱をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

**図表 12 投資型減税（省エネ改修）の「限度額」と「控除率」の改正案**

入居時期	① ②以外の場合			② 省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合		
	限度額	控除率	最大控除額	限度額	控除率	最大控除額
2012年 （従来制度）	200万円	10%	20万円	300万円	10%	30万円
2013年1月～ 2014年3月	200万円	10%	20万円	300万円	10%	30万円
2014年4月～ 2017年末	250万円	10%	25万円	350万円	10%	35万円

（注）2014年4月～2017年末の入居であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、「2013年1月～2014年3月」の欄を適用する。

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

**図表 13 投資型減税（バリアフリー改修）の「限度額」と「控除率」の改正案**

入居時期	限度額	控除率	最大控除額
2012年 （従来制度）	150万円	10%	15万円
2013年1月～ 2014年3月	150万円	10%	15万円
2014年4月～ 2017年末	200万円	10%	20万円

（注1）2014年4月～2017年末の入居であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、「2013年1月～2014年3月」の欄を適用する。

（注2）過去3年以内にバリアフリー改修の投資型減税を適用している場合は、適用しない。

（出所）大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表 14 投資型減税（耐震改修）の「限度額」と「控除率」の改正案

工事完了時期	限度額	控除率	最大控除額
2013年 (現行)	200万円	10%	20万円
2014年 1～3月	200万円	10%	20万円
2014年4月～ 2017年末	250万円	10%	25万円

(注)2014年4月～2017年末の工事完了であっても、消費税率8%または10%が適用されていない場合は、「2014年1～3月」の欄を適用する。

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

図表 15 同一年に複数の改修工事を行った場合の投資型減税の控除額

従来制度	「省エネ改修」と「バリアフリー改修」の控除額は、合計で20万円以内(省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合は30万円以内) 「耐震改修」の控除額は別枠である
改正案 (2014年4月以後)	「省エネ改修」・「バリアフリー改修」・「耐震改修」の控除額をすべて別枠とする(3種類の併用可とする)

(出所)大綱等をもとに大和総研金融調査部制度調査課作成

なお、省エネ改修またはバリアフリー改修の投資型減税を受けるための要件の1つとして「実際の工事費が30万円超」であることがあるが、大綱ではこれを、当該改修をした家屋を平成26(2014)年4月1日以後に居住の用に供する場合について、「標準的な工事費が50万円超」に改正することとしている。

## 6. 住宅ローン減税の改正の影響試算と考察

### 年収別の最大税負担軽減額の試算

住宅ローン減税は、所得税や住民税の税額控除であるため、実際に住宅を取得した人が受けることができる負担軽減額は、所得税額・住民税額によって異なる場合がある。

世帯別の所得税額・住民税額は世帯年収により概算が可能であるため、世帯年収によって住宅ローン減税の最大税負担軽減額を概算することができる。

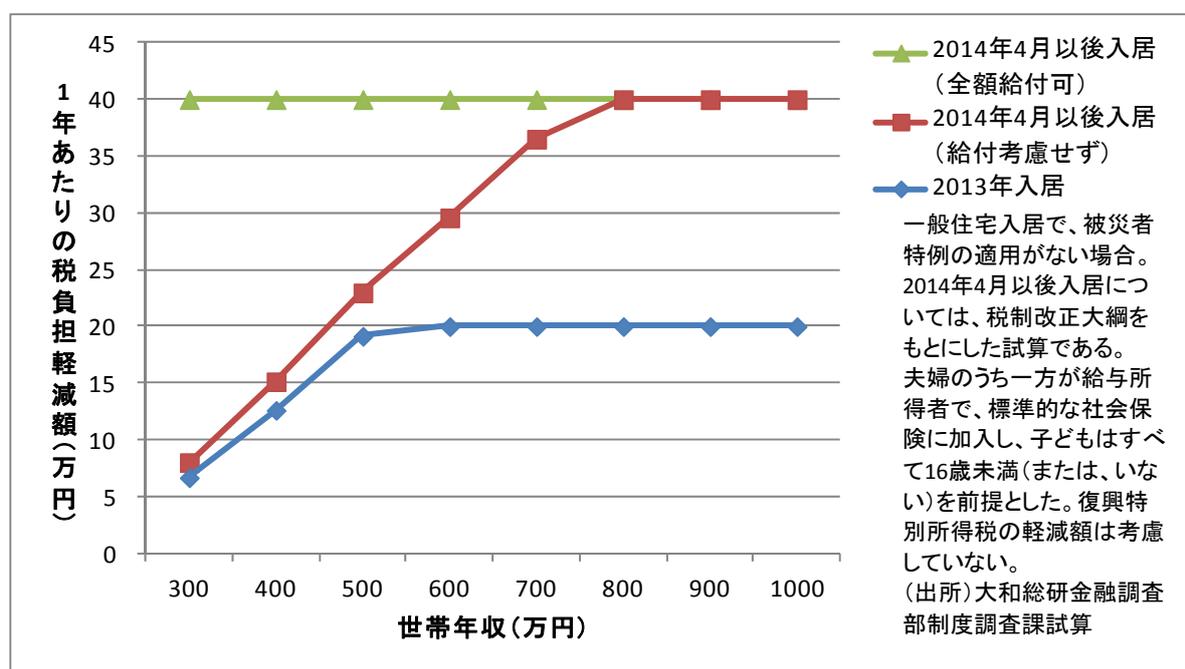
なお、ここでの「最大」の意味は住宅ローン借入額が10年間「限度額」以上である(入居から10年目の住宅ローン残高が2013年入居では2,000万円以上、2014年4月以後入居では4,000万円以上)場合に受けられる税負担軽減額のことを意味している。世帯年収によっては、最大税負担軽減額を享受できるだけの住宅ローンの借り入れを行うことが困難であることには留意

する必要がある<sup>4</sup>。

本稿では、夫婦のうち一方が給与所得者であり、子どもはすべて16歳未満（もしくは子どもがいない）である世帯をモデルケースとして、世帯年収別に現行制度および新制度の住宅ローン減税による最大税負担軽減額の試算を行った。

2014年4月以後の新制度については、税額控除額を住民税からも控除し切れない場合の給付については詳細が定まっていないため、住民税からも控除し切れなかった残額全額が給付されるケースと、住民税からも控除し切れなかった残額は切り捨てられるケースの2ケースで試算を行った。試算結果は、図表16・図表17に示される。

図表16 住宅ローン減税による1年あたりの最大税負担軽減額の試算結果（グラフ）



図表17 住宅ローン減税による1年あたりの最大税負担軽減額の試算結果（表）

	世帯年収	300	400	500	600	700	800	900	1000
2013年入居	所得税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	15.93	20.00	20.00	20.00	20.00
	住民税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	4.07	0.00	0.00	0.00	0.00
	合計の最大税負担軽減額	6.68	12.62	19.14	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2014年4月以後入居	所得税からの最大控除額	3.34	6.31	9.57	15.93	22.86	37.53	40.00	40.00
	住民税からの最大控除額	4.68	8.83	13.40	13.65	13.65	2.47	0.00	0.00
	給付を考慮しない最大税負担軽減額	8.02	15.14	22.97	29.58	36.51	40.00	40.00	40.00
	全額給付を可能とした場合の給付額	31.98	24.86	17.03	10.42	3.49	0.00	0.00	0.00
	給付を考慮した最大税負担軽減額	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

(注)単位:万円。前提条件については、図表16を参照。

(出所)大和総研金融調査部制度調査課試算

試算により、2014年4月以後の新制度では、年収800万円以上の世帯では給付による対応を考慮しなくとも、上限までの1年あたり40万円（10年間累計で400万円）の上限までの税負担

<sup>4</sup> 実際の税負担軽減額を計算するためには、住宅ローンの借入額や金利等も考慮する必要がある。これらを考慮した試算は後述する。

軽減を得ることが可能であることがわかった。

また、年収 600 万円・700 万円の世帯でも、給付による対応を考慮しなくとも、2013 年に入居した場合と比べ新制度では 1 年あたり約 10 万円以上（10 年間累計で約 100 万円以上）、最大税負担軽減額が拡充することがわかり、住宅を購入する場合はある程度の恩恵が受けられるものと言える。

年収 500 万円以下の世帯では、給付による対応を考慮しなければ、2013 年に入居した場合と新制度を比べた場合の最大税負担軽減額の拡充は 1 年あたり 5 万円以下（10 年間累計で 50 万円以下）にとどまり、給付による対応の設計次第で、新制度による恩恵が変わってくるものと言える。もし給付による対応がなければ税負担軽減額が大きくなるのは高所得者に限られる。

住民税でも控除し切れなかった残額全額が給付されると仮定した場合は、すべての年収の世帯で最大税負担軽減額は 1 年あたり 40 万円（10 年間累計で 400 万円）となる。

#### 消費税率引き上げ前が有利か、引き上げ後が有利か

消費税率の引き上げと住宅ローン減税の控除拡大を考慮し、消費税率引き上げ前が有利か、消費税率引き上げ後が有利かを考察してみる。

4,000 万円（消費税抜き）の住宅を購入する場合、世帯年収について 600 万円と 800 万円の 2 ケース、購入資金の内訳について 3 ケースの 2×3 の 6 ケースを設定し、それぞれ現行の住宅ローン減税と新制度（2014 年 4 月以後入居）の住宅ローン減税の税負担軽減額を試算した。

試算結果は図表 18 に示される。

購入資金が頭金 2,000 万円・ローン 2,000 万円である場合は、現行と新制度で住宅ローン減税による税負担軽減額は変わらない（世帯年収が 600 万円でも 800 万円でも同じである）。現行の住宅ローン減税の「限度額」が 2,000 万円とされているため、住宅ローンが 2,000 万円以下である場合は制度拡充の効果が得られないためである。

購入資金が頭金 1,000 万円・ローン 3,000 万円である場合は、現行の住宅ローン減税による税負担軽減額は 200 万円だが、新制度の住宅ローン源税では 267.58 万円と、新制度では 67.58 万円軽減額が増加する（世帯年収が 600 万円でも 800 万円でも同じである）。

購入資金がローン 4,000 万円である場合は、給付の枠組みにより税負担軽減額が異なる。住民税から控除し切れない額について全額給付が可能とするならば、新制度の住宅ローン減税の税負担軽減額は 356.77 万円になる（世帯年収が 600 万円でも 800 万円でも同じである）。しかし、給付による対応がないと仮定すると、新制度の住宅ローン減税の税負担軽減額は、世帯年収 600 万円では 295.80 万円にとどまる（世帯年収 800 万円の場合は、給付による対応がなくても税負担軽減額は 356.77 万円となる）。

図表 18 4,000 万円の住宅を取得した場合の住宅ローン減税による税負担軽減効果の試算

資金の内訳→		ローン4,000万円		頭金1,000万円 ローン3,000万円		頭金2,000万円 ローン2,000万円	
		税負担 軽減額 (10年累計)	現行との 差額	税負担 軽減額 (10年累計)	現行との 差額	税負担 軽減額 (10年累計)	現行との 差額
↓世帯年収	現行	200.00		200.00		178.38	
	新制度(給付なし)	295.80	+95.80	267.58	+67.58	178.38	0.00
	新制度(全額給付可)	356.77	+156.77	267.58	+67.58	178.38	0.00
世帯年収 600万円	現行	200.00		200.00		178.38	
	新制度(給付なし)	295.80	+95.80	267.58	+67.58	178.38	0.00
	新制度(全額給付可)	356.77	+156.77	267.58	+67.58	178.38	0.00
世帯年収 800万円	現行	200.00		200.00		178.38	
	新制度(給付なし)	295.80	+95.80	267.58	+67.58	178.38	0.00
	新制度(全額給付可)	356.77	+156.77	267.58	+67.58	178.38	0.00

(注) 単位: 万円。世帯構成の仮定は、図表16参照。住宅ローンは35年元利均等返済、年利2.5%で借り入れたものと仮定。

(出所) 大和総研金融調査部制度調査課試算

消費税は建物分の価格のみに対してかかり<sup>5</sup>、土地分の価格にはかからないため、住宅を取得した場合の消費税率引き上げによる負担増の額は、建物分の価格と土地分の価格の内訳により異なる(図表 19 は、4,000 万円の住宅を取得した場合の例)。同じ住宅価格の場合は、建物分の価格の割合が高い場合ほど、消費税率引き上げによる負担増の額が多くなる。

図表 19 4,000 万円の住宅を取得した時の消費税率引き上げによる負担増の額

建物分の 価格	4,000	3,500	3,000	2,500	2,000	1,500	1,000	500
土地分の 価格	0	500	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000	3,500
消費税負担増の額 (5%→8%)	120	105	90	75	60	45	30	15
消費税負担増の額 (5%→10%)	200	175	150	125	100	75	50	25

(注) 単位: 万円、土地のみの取得の場合は住宅ローン減税は適用できない。

(出所) 大和総研金融調査部制度調査課作成

図表 18 と図表 19 を見ることにより、消費税率 5% の時に住宅を購入して現行の住宅ローン減税を適用した方がよいか、消費税率 8% の時に住宅を購入して新制度の住宅ローン減税を適用した方がよいかを検討できる。

なお、消費税率が 8% から 10% に引き上げられる際には、現時点では住宅ローン減税の拡充は予定されていないため、消費税率が 10% に引き上げられた後に購入することが最も有利となるケースはない。

<sup>5</sup> 個人から中古住宅を取得した場合は、建物分についても消費税がかからないが、この場合は新制度の住宅ローン減税を適用できないとされているため考慮の対象外とする。

### 消費税率 8%への引き上げ後が有利なケース

例えば、世帯年収 800 万円の世帯が 4,000 万円の住宅を全額ローンで購入する場合は、建物分と土地分の内訳によらず、消費税率 8%への引き上げ後に購入することによる消費税負担増（最大 120 万円増）よりも、住宅ローン減税による税負担軽減額の拡充額（156.77 万円増）の方が大きいため、消費税率 8%への引き上げ後の購入が有利と思われる。

### 消費税率 8%への引き上げ前が有利なケース

例えば、頭金 2,000 万円・ローン 2,000 万円で 4,000 万円の住宅を購入する場合は、世帯年収が 600 万円であっても 800 万円であっても、また建物分と土地分の内訳がどうであっても、消費税率引き上げ後に購入すると消費税負担が増加する一方、住宅ローン減税による税負担軽減額は消費税増税前後（現行と新制度）で変わらないため、消費税率が 8%に引き上げられる前の購入が有利と思われる。

### 給付による対応次第で有利・不利が変わりうるケース

例えば、世帯年収 600 万円の世帯が 4,000 万円（建物分のみ 4,000 万円・土地は既に保有、もしくは、建物分 3,500 万円・土地分 500 万円）の住宅を全額ローンで新築する場合は、もし給付による対応がなければ消費税増税による負担増の方が住宅ローン減税の拡充額より大きい。しかし、住民税から控除できない金額が全額給付されるようであれば、消費税増税による負担増よりも、住宅ローン減税の拡充額の方が大きい。このケースでは、給付による対応次第で有利・不利が変わりうる。

### 消費税率引き上げによる駆け込み需要と反動減を抑えられるか？

これまでの分析により、大綱の通りに新制度が実施された場合、消費税率 8%への引き上げ前の住宅取得が有利なケースと、消費税率 8%への引き上げ後の住宅取得が有利なケースの両方があることがわかった。

その割合はわからないが、消費税率 8%への引き上げの前がよいケース、後がよいケースの両方があることにより、消費税率 8%への引き上げ前後の駆け込み需要および反動減がある程度緩和されることが期待される。

ただし、あくまでこれは消費税率 8%への引き上げに限った話であり、大綱には 2015 年 10 月に消費税率が 10%に引き上げられる際の住宅ローン減税の拡充は盛り込まれていない。このままのスキームでは、消費税率が 10%に引き上げられる際に駆け込み需要と反動減が生じることが懸念される。

また、給付による対応が現時点では不明なため、消費税率 8%への引き上げ前後の有利・不利の判断がつかないケースもあることがわかった。このようなケースは、所得税および住民税か

らの控除額だけでは、一般住宅の最大控除額である年 40 万円に達しない、年収 700 万円程度以下の世帯において生じる可能性がある<sup>6</sup>。

年収 800 万円程度以上の世帯では、消費税率引き上げ前後のどちらが有利か不利かを判断した上で住宅が購入できるのに対し、年収 700 万円程度以下の世帯では消費税率引き上げ前後のどちらが有利か不利かわからないまま住宅購入の判断をしなければならぬとすれば、不公平と言えるだろう。政府・与党は大綱の文言通り、「できるだけ早期に」給付による対応の具体的な内容を定め、周知すべきであろう。

【以上】

---

<sup>6</sup> 図表 17 参照。