

2020年12月22日 全5頁

## 2021年度税制改正大綱

## 住宅ローン減税の改正で変わる単身者の資産形成

住宅取得の早期化による株式や投資信託への投資減少が懸念される

金融調査部 研究員 斎藤航

## [要約]

- 2020年12月10日に自由民主党・公明党は「令和3年度税制改正大綱」（以下、大綱）を取りまとめた。大綱では、住宅ローン減税の対象に40㎡～50㎡の住宅を追加することが盛り込まれた。
- 先行研究は、住宅ローン減税の面積要件緩和による単身者への影響として、①住宅取得率が高まる、②住宅取得時期が早期化する、という二つの可能性があることを示唆している。これは単身者の金融資産の形成にも影響を及ぼし得る。
- 単身者の住宅取得率が高まると、住宅取得のための資産形成意欲が高まることが考えられる。他方で、単身者の住宅取得時期が早期化すると、リスクを取った金融資産の運用の機会がないまま住宅ローンを借り入れる人が増加することを通じて、リスクを取った金融資産の運用の抑制要因となるかもしれない。将来的な金融資産の蓄積にマイナスに働く可能性があることに注意が必要だろう。

## 1. はじめに

2020年12月10日に自由民主党・公明党は「令和3年度税制改正大綱」<sup>1</sup>（以下、大綱）を取りまとめた。

大綱には、「新型コロナウイルスの影響による先行きの不透明さなどを背景に、消費者においても住宅取得環境が厳しさを増して」おり「経済対策として」、住宅ローン減税の対象に現行の50㎡以上の住宅に加え、新たに40㎡～50㎡の住宅を追加することが盛り込まれた。面積要件の緩和で住宅取得が加速されると、資産形成やライフプランニングにも大きな影響をもたらすと考えられる。特に、小規模マンションに需要があり、住宅ローンを利用して住宅を購入すると考えられる単身の20歳代～40歳代の資産形成に影響を与えるものと予想される。そこで、本稿では、住宅ローン減税の制度内容を概観した上で、大綱に盛り込まれた改正によって、住宅市場

<sup>1</sup> <https://www.jimin.jp/news/policy/200955.html>

と単身者の資産形成はどう変わるかについて考察する。

## 2. 現行の住宅ローン減税の概要と面積要件

住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用して居住用住宅を取得し、一定の要件を満たした場合に、所得税および住民税につき税額控除を受けることができる制度である。この「取得」には、新築・中古住宅の取得などが含まれる。控除を受けられる期間は原則 10 年間である<sup>2</sup>。

原則として、毎年、年末の住宅ローン残高（上限あり）の 1%の税額控除を受けられ、まずその年分の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には、一定の上限のもと翌年度の住民税額（所得割）からも控除することができる<sup>3</sup>。

住宅ローン減税が適用されるためにはいくつかの要件を満たす必要があるが、その要件の一つに住宅の床面積要件がある。現行の制度では、新築住宅・中古住宅いずれの取得の場合であっても、床面積が 50 m<sup>2</sup>以上あることが求められている。大綱では、この条件を緩和し、40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満の住宅も新たに住宅ローン減税の対象とすることが盛り込まれた。

この床面積要件はもともと 40 m<sup>2</sup>以上であったのが、平成 5 年度税制改正で 50 m<sup>2</sup>以上に引き上げられた。50 m<sup>2</sup>以上を床面積要件とした理由は、不動産流通経営協会<sup>4</sup>によると、「主としてファミリー世帯を念頭に先進国のなかでも狭いと指摘されることの多かった住居水準を先進国平均並に押し上げていきたい、という意図があったと考えられる」であった。しかし、その後家族の世帯構成は大きく変化しており、3人世帯の構成割合が伸び悩んだり、4人以上世帯の構成割合が低下したりしている一方で、単身世帯や2人世帯の構成割合が上昇している（図表 1）。床面積 40 m<sup>2</sup>~50 m<sup>2</sup>の住宅は間取りでいえば 1LDK~2LDK が多く、こうした単身世帯や2人世帯では十分な広さであり、住宅ローン減税の対象とすべきだと指摘されていた。

今回、大綱に新たに盛り込まれたことで、税制面で単身世帯や2人世帯の住宅購入を後押しする狙いがあるものとみられる。ただし、資金余力のある高所得者も対象に含めた税優遇措置を講ずるのは望ましくないため、今回追加される 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満の住宅の住宅ローン減税については、所得が 1 千万円以下の者に限るという所得制限が盛り込まれている<sup>5</sup>。本稿では、このうち単身者に注目して、その住宅市場と資産形成について考察する。

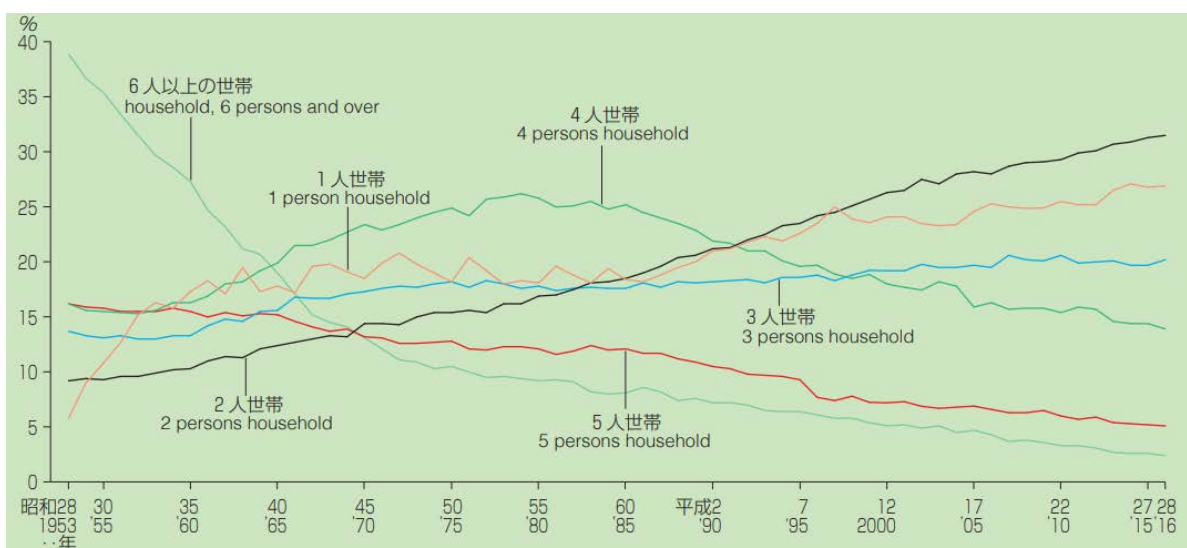
<sup>2</sup> ただし、消費税増税に伴う住宅ローン減税の特例として、①2019年10月~2020年12月の入居で、かつ、②消費税率10%で住宅を取得した場合、13年間にわたって控除を受けることができる。大綱には、この特例が2年間延長され、2022年末までの入居も特例の対象とすることが盛り込まれている。

<sup>3</sup> 所得税と住民税では課税の時期が1年ずれていることに注意が必要である。

<sup>4</sup> 一般社団法人 不動産流通経営協会「50 m<sup>2</sup>未満の住宅の居住満足度 ・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」（平成 30 年 7 月）

<sup>5</sup> 現行の住宅ローン減税は所得が 3 千万円以下という所得制限がある。今回追加される 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満の住宅については、所得制限がより厳しくなっている。

図表1 世帯人員別にみた世帯数の構成割合の年次推移（1953-2016年）



（出所）厚生労働省政策統括官（統計・情報政策担当）「平成30年 国民生活基礎調査（平成28年）の結果からグラフでみる世帯の状況」

### 3. 住宅ローン減税の改正で新たな住宅需要は生まれるのか

大綱に盛り込まれた40㎡～50㎡の住宅の住宅ローン減税の追加による影響としては、①単身者の住宅取得率が高まる、②単身者の住宅取得時期が早期化する、という二点が考えられる。

これら二つの影響について、不動産流通経営協会が行った50㎡未満の住宅需要についての調査である平成30年1月の調査<sup>6</sup>（以下では1月調査）と平成30年7月の調査<sup>7</sup>（以下では7月調査）をもとに検討する。これらの調査は50㎡未満の住宅需要についての調査であり、今回の税制改正で新たに追加される40㎡以上50㎡未満の住宅需要とは正確には一致しないものの、小規模の住宅需要のおおよその傾向を掴むことができると思われる。

1月調査は、首都圏・関西圏・中部圏に住む25歳以上64歳以下の男女で、①過去5年以内に自身の居住用の住宅を購入検討または購入した、かつ、②検討時、単身で居住する予定または将来的な可能性があった者<sup>8</sup>に対して調査を行っている。

図表2は、単身で入居する予定で50㎡未満の住宅を購入した人の男女別の年齢を示す。男性は25-34歳が最も多く、35-44歳が続いており、若い年齢層で小規模住宅購入が行われていることがわかる。一方で、女性の50㎡未満住宅購入者は男性と比べて平均年齢が高く、35-44歳や45-54歳での購入者が多い。単身で入居する予定での50㎡未満の物件購入者の平均年齢は男性38.0歳、女性44.2歳である。このことから、今回の税制改正で新たに対象となる小規模住宅の

<sup>6</sup> 一般社団法人 不動産流通経営協会 『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）（平成30年1月）

<sup>7</sup> 一般社団法人 不動産流通経営協会 「50㎡未満の住宅の居住満足度 ・住宅購入がライフスタイルに与える影響に関する調査」（平成30年7月）

<sup>8</sup> あくまで、購入検討時に単身で居住する予定や将来的な可能性があった人を対象としているため、調査時点で既婚の人も含まれている。

需要は、現状では概ね男性では30歳代前後の若い層に多く、女性では男性よりもやや年齢層の高い40歳代前後の層にあるものと推測される。

**図表2 50㎡未満の住宅を購入した人の男女別年齢分布（単位：％）**

	男性	女性
n	343	186
25-34歳	46.1	17.4
35-44歳	29.9	37.6
45-54歳	15.2	27.1
55-64歳	8.8	17.9

（出所）一般社団法人 不動産流通経営協会「『ひとり住まい』の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）」（平成30年1月）より大和総研作成

一方で、7月調査では、首都圏・関西圏・愛知県・北海道・宮城県・福岡県・沖縄県に住む25歳以上49歳以下の男女に対して調査を行っている。同調査では、住宅ローン減税の面積要件が50㎡未満に緩和された場合、未婚者の35.1%は購入意向が増すと答え、かつ、より若い世代ほど購入意向が増す傾向にあることを示している。このことから、40㎡～50㎡の住宅の住宅ローン減税の追加により、単身者（未婚者）では若いうちに住宅を購入する人が増え住宅購入の時期が現状より早まる可能性も考えられる。

#### 4. 住宅ローン減税改正による単身者の資産形成への影響の考察

以上より、今後、住宅ローン減税の面積要件緩和による単身者への影響として、以下の二つが予想される。

- ① 現状のニーズとしてある30歳代前後の男性、40歳代前後の女性を中心に単身者の住宅取得率が高まる。
- ② 単身者の住宅取得時期がより早期化する。

こうした変化は金融資産の保有にも影響を及ぼし得る。以下で考察をする。

まず、①については、単身者の住宅購入が促進され、将来的に、そのまま一人で暮らすか、家族をつくり暮らすかの人生設計にかかわらず、社会人当初から住宅取得資金の確保も踏まえた資産形成を早期から考えることが大事である。そのため、できるだけ早い時期からある程度リスクを取った資産運用を行うことが一つの重要な選択肢になると考えられる。

次に②について考察する。現在、初めて住宅を購入した世帯の世帯主の平均年齢<sup>9</sup>は注文住宅で39.1歳、分譲マンションで39.4歳であり、不動産流通経営協会<sup>10</sup>の調査を踏まえると、単身の小規模住宅取得者に限ったとしても平均住宅取得年齢は約40歳だと思われる<sup>11</sup>。このため、現状としては、平均的には、社会人になった後、住宅を購入するまでに十数年程度の期間があり、それまでの期間にリスクを取った運用も含めた資産形成を行うことが想定できた。

一方、制度改正により若い年齢（例えば30歳前後）で単身のうちの住宅取得が増加すると、株式や投資信託によるリスクを取った金融資産の運用を経験する機会がないまま住宅を購入する人が増える可能性が考えられる。

住宅ローンの借入れが家計のリスク性のある金融資産投資に及ぼす影響を考察した先行研究として、上坂（2017）<sup>12</sup>によると、将来住宅ローンを借入れる予定の家計は、そうした予定のない家計に比べてリスク性金融資産の保有を避けたり保有比率を引き下げたりする傾向が確認されている。また、現在住宅ローンを返済している家計のうち、年収に占める住宅ローン返済額の割合が高い家計ほどリスク性のある金融資産の保有を避ける傾向があるが、既にリスク性のある金融資産を保有している家計に限れば、年収に占める住宅ローン返済額とリスク性資産の投資比率には有意な影響は見られなかった。

以上を考慮すると、一度もリスクを取った金融資産の運用を経験する機会がないまま住宅ローンを借入れると、その人は、その後も住宅ローンの返済が終わるまでリスクを取った金融資産の運用を行わない可能性が高まるものと考えられる。将来的な金融資産の蓄積にマイナスに働く可能性があることに注意が必要であろう。

<sup>9</sup> 国土交通省 住宅局「令和元年度 住宅市場動向調査報告書」（令和2年3月）

<sup>10</sup> 一般社団法人 不動産流通経営協会『「ひとり住まい」の持ち家ニーズ調査（首都圏・関西圏・中部圏）」（平成30年1月）

<sup>11</sup> 50㎡購入者の平均年齢は40.2歳。ただし、調査は、購入検討時に単身で居住する予定や将来的な可能性があった人を対象としているため、調査時点で既婚の人も含まれている。

<sup>12</sup> 上坂豪「住宅ローン借入が家計の危険金融資産投資に及ぼす影響」pp. 35-50、証券経済研究 第99号（2017年9月）