

これからの住宅取得支援税制のあり方を考える

～ 豊かな住生活と経済活性化を目指して ～

中間とりまとめ

平成 20 年 10 月

住宅不動産税制研究会

目 次

はじめに

第Ⅰ章 わが国の社会・経済における住宅投資促進の重要性.....	1
1. 住宅投資を促進することの意義.....	1
2. 住宅投資を通じた内需拡大.....	8
第Ⅱ章 政策手段としての住宅ローン減税.....	10
1. 住宅ローン減税の役割と意義.....	10
2. 現行の住宅ローン減税制度.....	13
3. 住宅ローン減税の利用実態.....	16
4. 諸外国における住宅取得支援制度.....	18
第Ⅲ章 住宅ローン減税制度と経済効果.....	21
1. 住宅の資本コストと新設住宅投資関数.....	21
2. 住宅ローン減税の効果.....	22
第Ⅳ章 今後の住宅取得支援税制のあり方.....	25
1. 基本的考え方.....	25
2. 具体的制度.....	26
参考文献と補足.....	31
参考資料1～7.....	33

はじめに

個人の自助努力による持家取得支援を基本としたわが国の住宅政策は、地価と所得の右肩上がりの時代には極めて効率的にその機能を果たすことができた。すなわち、旧・住宅金融公庫による長期・固定・低利の直接融資が需要者の資金調達能力を向上させ、住宅ローン減税を中心とする住宅取得支援税制が借入金返済の負担を軽減した。住宅取得後においては、継続的な所得上昇により返済負担が年々軽減されてゆくとともに、居住用財産の譲渡特例の存在が保有期間中蓄積したキャピタルゲインのフル活用を可能とし、住み替えの大きな原動力となっていた。

しかしながら、平成に入って、地価や所得の右肩上がりの終焉、少子・高齢化の急速な進展等経済社会情勢と需要構造の大きな変化に加え、旧・住宅金融公庫による直接融資が廃止されたことにより、需要者の住宅取得を取り巻く環境は大きく様変わりした。

さらに、不動産取得税や登録免許税等の取得時負担に新たに消費税の負担が加わった一方で、耐震性能の向上、バリアフリー等高齢化社会への対応、省エネによる地球環境への負荷低減等、住宅に求められる機能も一層高度なものとなっている。

このような状況を踏まえ、税法学者・税実務家・経済学者等をメンバーとする当研究会では、良質な住宅ストックを形成することの今日的意義を再確認するとともに、わが国の住宅ローン減税制度の改正経緯や諸外国における住宅取得支援制度を研究し、さらには、住宅ローン減税が住宅投資促進やわが国経済に与える効果等について住宅需要者の実態に基づいた検証を行った。

本報告書は、その成果を中間とりまとめとして整理したものである。住宅ローン減税の政策的な意義と今後の維持・拡充の方向性について、より具体的な議論を喚起するための基礎資料となれば幸いである。

平成20年10月

住宅不動産税制研究会

住宅不動産税制研究会委員名簿

(五十音順・敬称略)

浅田 義久 (日本大学経済学部教授)

○ 岩崎 政明 (横浜国立大学大学院国際社会科学研究科・法科大学院教授)

品川 芳宣 (早稲田大学大学院会計研究科教授)

澁谷 雅弘 (東北大学公共政策大学院教授)

下井 直毅 (多摩大学経営情報学部准教授)

中里 透 (上智大学経済学部准教授)

半谷 俊彦 (和光大学経済経営学部教授)

平川 忠雄 (税理士)

吉村 政穂 (横浜国立大学大学院国際社会科学研究科准教授)

○印は座長

第 I 章 わが国の社会・経済における住宅投資促進の重要性

1. 住宅投資を促進することの意義

国民の住生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することが、住生活基本法の理念である。すなわち、現在及び将来の国民に住生活の基盤となる良質な住宅を確保させ、居住者が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境を形成することである。

これまでの持家政策は、金融政策と租税政策によって推進されてきた。しかしながら、現在では、旧・住宅金融公庫による直接融資は廃止された上、住宅ローン減税も縮減され、持家政策は全般的に縮小傾向にある。

我々は、今後、持家政策をいっそう拡充する必要があると考えるものであるが、一部には、個人の資産形成である持家取得に対する政策的支援を疑問視する意見もある。そのため、持家ストックの現状と持家政策推進の意義と必要性を、ここで再確認することとしたい。

(1) 現状認識

①持家率の推移

わが国の持家率を「住宅・土地統計調査」（総務省）でみると、昭和 43 年から平成 15 年まで、概ね 59～62%の範囲で安定的に推移している^(注1)。ただし、直近では、旧・住宅金融公庫による制度金融が廃止されたことや景気の低迷、昨年の新建築基準法施行の混乱による着工減少などのため、持家率は低下している可能性がある。

一方、欧米諸国の持家率は、アメリカ 68.8%（2005 年）、カナダ 68.4%（2006 年）、イギリス 70.8%（2003 年）、フランス 56.0%（2002 年）、ドイツ 42.6%（2002 年）となっており、わが国の持家率は各国と比べ、決して高水準にあるというわけではない。

②持家に対する国民の志向

平成 15 年の「住宅需要実態調査」（国土交通省）によると、今後、住宅の住替え・改善の意向のある世帯のうち、持家を保有・維持する意向（新築、購入、建て替え、リフォーム等）

(注1) 昭和 43 年 (60.3%)、昭和 48 年 (59.2%)、昭和 53 年 (60.4%)、昭和 58 年 (62.4%)、昭和 63 年 (61.3%)、平成 5 年 (59.8%)、平成 10 年 (60.3%)、平成 15 年 (61.2%)

のある世帯は約 84%を占めており、国民の持家志向はきわめて高い（図表 1）。

図表 1 住み替え・改善意向のある世帯の持家志向の強さ



（出所）平成 15 年住宅・土地統計調査より作成

また、民間会社リクルートの 2007 年調査（首都圏、複数回答可）によると、新築マンションを購入した理由については、

第 1 位が、「子供や家族のために、家を持ちたいと思った」で 41.9%、

第 2 位が、「現在の居住費が高くてもったいない」で 31.0%、

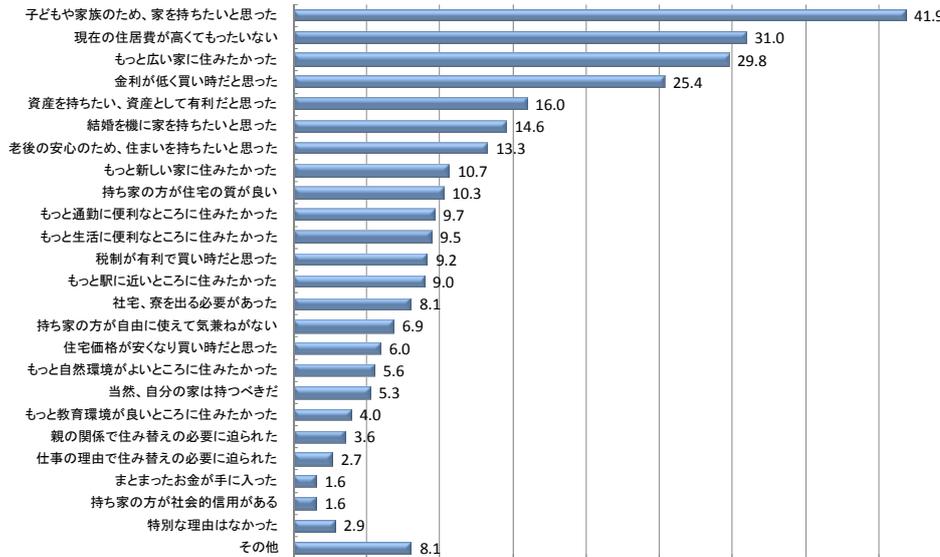
第 3 位が、「もっと広い家に住みたかった」で 29.8%、という結果が示されている（図表 2）。

新築戸建て住宅の場合でもこれらの 3 つの理由が上位を占めており、各々 59.5%、30.3%、32.7%である。

この第 1 位の「子供や家族のために、家を持ちたいと思った」という理由は、マンション購入者においては、2003 年の 31.6%から 2007 年の 41.9%まで毎年シェアを高めており、戸建て住宅購入者では、さらに高い 59.5%（2007 年）となっている。これらのことから、持家を所有することで、家族と気兼ねなく楽しく過ごせる居住生活を確保したい、豊かな住生活や子育ての場を求めたいという需要者の強い意向がうかがえる（図表 3）。

第 2 位の「現在の居住費が高くてもったいない」と、第 3 位の「もっと広い家に住みたかった」は、双方とも毎年ほぼ 30%前後のシェアで推移しており、広い借家では高い家賃負担が困難という状況が改善しないまま継続し、借家の代替としてのマンション需要につながっている状況がうかがえる。

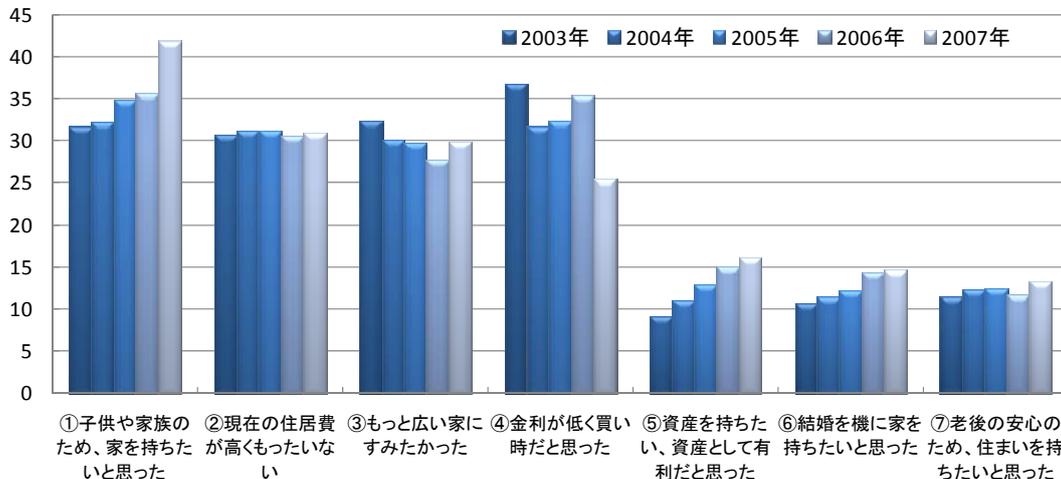
図表2 新築マンションを購入する理由



(出所) (株)リクルート「2007年首都圏新築マンション契約者動向調査」

購入理由は、以下、第4位「金利が低く買い時だと思った」(25.4%)、第5位「資産を持ちたい、資産として有利だと思った」(16.0%)、第6位「結婚を機に家を持ちたいと思った」(14.6%)、第7位「老後の安心のために住まいを持ちたいと思った」(13.3%)と続くが、注目すべきは、第5位と第7位の理由である。この調査で対象とした住宅購入者の平均年齢は36歳であり、50歳以上の年齢層の構成率はわずか4.9%でしかないことに鑑みると、多くの購入者が、まだ働けるうちに、老後になっても安心して居住でき、居住費用があまりかからない持家の所有を望んでいることがうかがえる。

図表3 新築マンション購入者による理由(上位7つの理由の最近の動き)

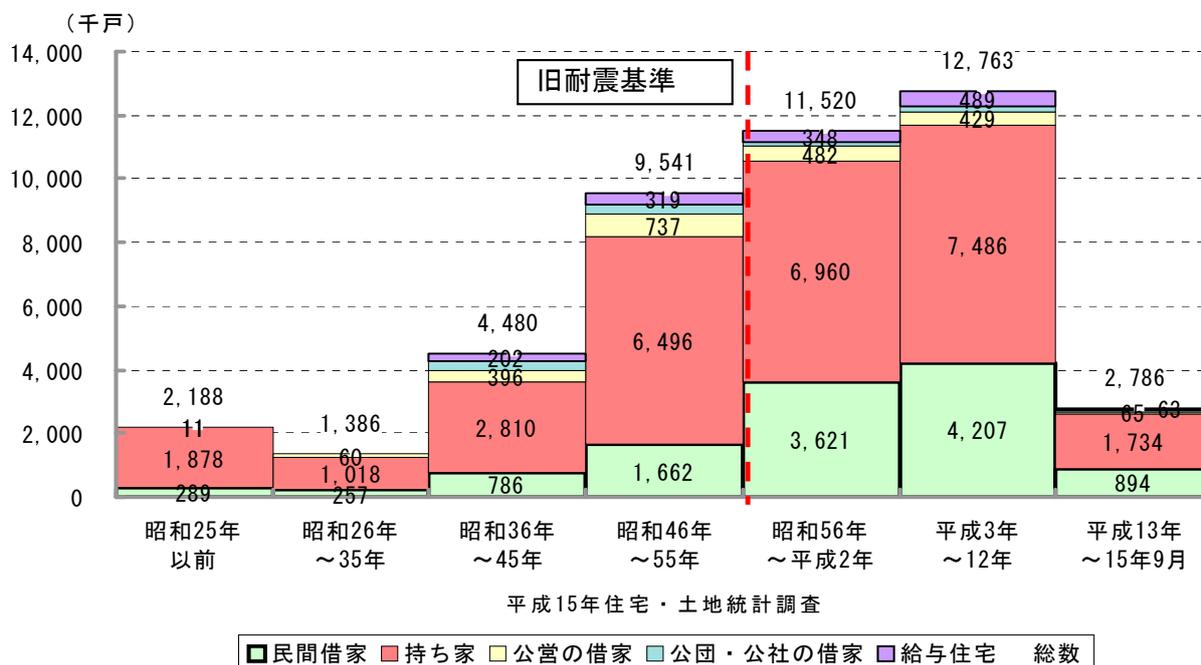


(出所) (株)リクルート「2007年首都圏新築マンション契約者動向調査」

③住宅ストックの質的水準

持家の平均戸当たり面積約 124 m² (平成 15 年) は借家の約 46 m² (同) よりも広く、持家の居住水準は高いと言われている。しかし、「住宅・土地統計調査」によると、持家における旧・耐震基準 (昭和 56 年以前) のストック数は 1,220 万戸 (持家ストックの 43.0%) もあり、借家の 299 万戸 (借家ストックの 25.6%) と比べて 4 倍も多い (図表 4)。

図表4 建築時期別所有関係別住宅戸数の推移



(出所) 住宅・土地統計調査より作成

このように、現状の持家住宅ストックは耐震性能の観点からみて、絶対数と構成率の双方において、安全な居住を保障している状態にはない^(注2)。世界有数の地震国にあつて、これまでも多くの人的被害を回避できなかった経緯に鑑み、今こそ耐震性能に問題のある持家の建て替え等を強力的に推進し、居住者とコミュニティが必要とする安心と安全を速やかに確保する必要がある。

(注2) 国土交通省の試算では、耐震性能が不十分とされる住宅戸数は 1,150 万戸。

(2) 持家政策の意義・必要性

① 国民が求める住生活の基盤を確保

持家政策の推進にあたっては、持家率や持家の取得理由等の調査に表れているように、国民の多くが夢見る豊かな住生活を実現することが重要な目標となる。特に住宅ローンを借りて自らの努力を基本として持家を取得する世帯を支援することは、家族や子供との豊かな家庭形成の基盤を確保することに加え、少子化問題や自宅介護の課題、老後の生活安定など、少子高齢社会における様々な問題を土台の部分から着実に改善していくことにつながる^(注3)。

② 将来における国民の資産形成に向けて良質な住宅供給を支援

従来、住宅の市場価値は築後年数の経過とともに急激に下落するとされ、恒常的な地価上昇の陰に隠れ、住宅価格維持への積極的な対処がおざなりにされてきた傾向がある。今後は、家計の多くを占め高齢者の保有が多い住宅の資産価値を維持することにより、住宅資産を金融資産とともに老後の生活安定を支える家計の重要な資産ポートフォリオとして位置づける必要がある。

このためには、既存住宅市場や借家市場の整備を進め、住宅の売却処分や賃貸住宅への転換が容易で資産としての流動性が確保されるようにすることに加え、現在の住宅ストック自体の質的水準を高め、取引や利用可能な住宅市場の範囲を拡大することが重要であり、これによって新築や建て替えを促進し、良質な持家供給を進める必要がある。

③ 災害に対する脆弱性が生む負の外部効果を縮減

住宅は私有財産としての側面もあるが、それにとどまるものではなく、周辺の住宅やその他施設と一体となって街なみを形成し、全体として広がりのある良好な地域コミュニティを形成するものである。特に、耐震性や耐火性などが不十分な場合には、負の外部効果^(注4)として、阪神淡路大震災で経験したように、災害規模を著しく拡大する。

そのため、平成 27 年までに住宅等の耐震化率を少なくとも 9 割にすることが政策目標と

(注3) アメリカでは、持家政策の推進は、アメリカン・ドリームの実現に加え、コミュニティにおける様々な社会問題の解決につながる施策として位置づけられており、そうした観点の実証研究も多い。DiPasquale, Denise and E.L. Glaeser (1997) "Incentive and Social Capital: Are Homeowner Better Citizens?" Joint Center for Housing Studies Working Paper Series, W97-3 等参照。沓沢・水谷・山鹿・大竹 (2007) なども持家コミュニティの意義を示唆している。

(注4) 国土交通省土地・水資源局 (2006) 「平成 17 年度 不動産投資の構造変化を踏まえた土地税制のあり方に関する調査報告書」、宅間文夫 (2007) 「密集市街地の外部不経済に関する定量化の基礎研究」日本住宅総合センター、住宅土地経済 2007 年春号等参照。

なっているが、改修によってすべての住宅の耐震性を確保することは不可能であり、耐震性能に優れた住宅の新規供給と建て替えを促進する必要がある。前述のとおり、耐震性の不十分な住宅は借家よりも持家に多く、借家以上に持家の建て替えを促進し、負の外部効果を取り除き、災害に対する脆弱性から人々を守ることは喫緊の課題となっている。

また、良質な住宅ストックを形成することは、居住者の安全を守るだけでなく、震災や火災の際の住宅の倒壊や近隣への延焼、水害の際の河川への流出等によって生じる道路や橋、公共施設等の損壊に伴う国や地方公共団体の財政負担、すなわち負の外部効果を縮減することにもなる。さらに、負の外部効果の懸念の大きい木造密集市街地等では、適切な地価水準が形成されておらず、周辺一帯の固定資産税収が抑制され、地方財政に悪影響を及ぼしている状態にある^(注5)。

したがって、このような負の外部効果を生んでいる住宅の更新を促進することは、国や地方公共団体の財政面からも重要な課題なのである。

④ 持家政策は借家市場の質の向上にも寄与

持家政策を推進することは、借家市場において規模や立地等の面で多様かつ良質な借家を供給することにつながる。すなわち、良質な住宅が供給されて適切に維持管理されていれば、それらは時間の経過とともに、良質な賃貸住宅として借家市場に供給され^(注6)、人々の多様な需要に対応した住宅供給を実現するからである。

現在の借家市場では、持家と比べて良質とは言えない小規模の住宅が多い^(注7)。実際に戸建借家の住宅着工は全国で年間7千戸程度（平成18年実績）しかなく、規模の大きな借家の直接的な供給は限られている。

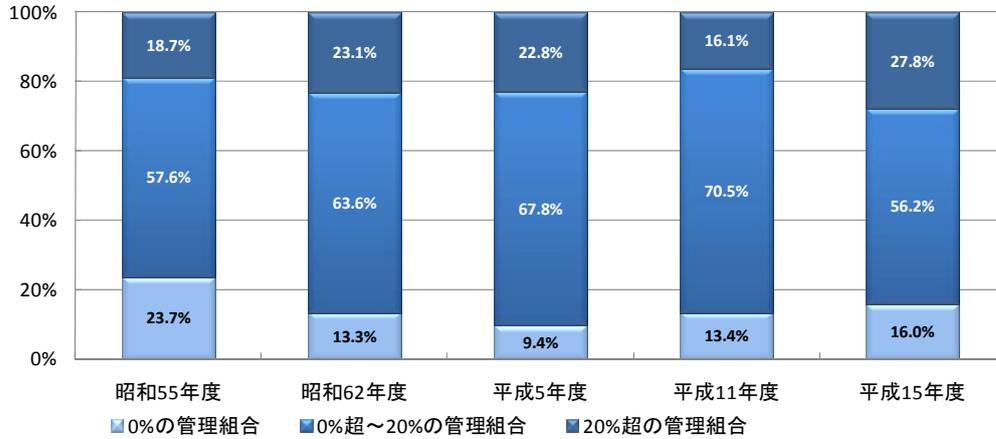
一方、分譲マンションが賃貸住宅として借家市場に供給される事例が最近では増える傾向にあり、借家需要者のニーズを満たすという状況が生まれている。平成15年度のマンション総合調査による管理組合向けの調査の結果では、区分所有住戸の賃貸化率が20%を超える分譲マンションの割合は約28%となっており、わずかでも賃貸化がみられる分譲マンションの割合は実に84%に達している（図表5）。

(注5) (注4)の文献を参照。

(注6) これをフィルタリング効果という。駒井正晶(1997)「新規住宅供給と居住水準の改善、フィルタリングの実証研究」日本住宅総合センター、住宅土地経済1997年冬季号。

(注7) 山崎福寿、浅田義久(1998)「持家・借家選択と住宅の規模」日本住宅総合センター、住宅土地経済1998年秋号

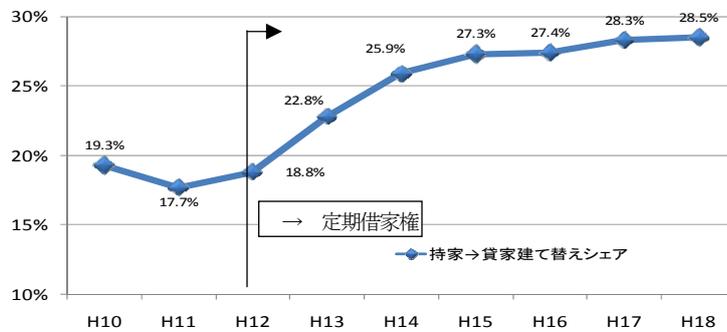
図表5 マンションの賃貸化の推移



(出所) 財団法人マンション管理センター「平成15年度マンション総合調査」

また、国土交通省「住宅着工統計による再建築状況について」(平成18年度)によると、除却された持家約8万戸が借家として再建築された割合は30%弱となっており、その多くは共同建てではあるものの、この比率は平成13年以降から拡大している(図表6)。

図表6 持家から再建築後の住宅に占める賃貸住宅のシェア



(出所) 平成10～18年度住宅着工統計による再建築状況の概要

以上のように、持家が一定期間自己居住用として利用された後、通常の借家経営では採算的に供給しにくい立地や戸当たり面積を持つ賃貸住宅に転換され、借家市場に供給されて借家需要者のニーズを満たすという持家・借家間の相互補完機能がみられる。

持家の供給や建て替えを推進することで、規模が大きく利便性の高い既存住宅が借家として有効利用されることにつながり、借家需要者のニーズが持家政策の推進によって満たされているのが現実である。

2. 住宅投資を通じた内需拡大

(1) 低迷するグローバル経済と日本の役割

サブプライム問題から始まった一連の金融危機によって欧米や新興国の金融システムは機能不全に陥った。この金融パニックは、各国による公的資金などの導入を通じて、安定に向かうことが期待されるものの、当面は予断を許さない状況が続くものと考えられる。さらに、住宅価格や株価などの資産価格の下落によって米国の景気は悪化し、貿易やサービス取引、投資の減少を通じて、既に世界各国の実体経済に影響を及ぼし始めている。

このような世界的規模での景気後退期において、わが国経済は、円高という環境下でのグローバル化対応による長期的な競争力の確保と、経済のウェイトが輸出関連から内需にシフトしていく中で、住宅等の裾野の広い産業の活性化が求められる。

このことが、わが国の閉塞感を打破し、世界経済におけるわが国の役割を果たすだけでなく、世界におけるプレゼンスを取り戻す好機でもあろう。

(2) 住宅投資を通じた内需拡大

マクロ経済的にみた需要は、家計支出、企業支出、公的需要、外需の4つに分けることができるが、これまでの景気の維持と回復は公的需要と外需に依存しすぎていた。財政赤字を縮小しつつ経済回復を図っていくためには、公的支出に対する過度の依存や非効率な支出を避け、民間需要の創出を図る効率的な政策をとるべきである。

日本経済を支えてきた企業支出が既に後退している今、わが国における最大の課題は、厳しい経済状況の中で、家計支出をいかに増やし、内需を拡大するかという点にある。

家計支出の増加が期待される分野としては、第1に教育や技能取得による人的投資、第2に高齢社会下にあつて重要な位置を占める健康や医療サービスへの支出、第3に住宅投資の促進である^(注8)。

特に、先進諸国と比較しても立ち後れが明らかな住宅の質的水準の改善と同時に、住生活の質の向上や生活水準の向上につながる住宅投資の拡大が求められる。

(注8) 伊藤元重、下井直毅、辻明子 (2008) 「住宅から考える日本の活性化」

(3) 新たな需要形成による内需拡大

① 住宅の質的水準向上機会を通じた投資拡大

今後の住宅政策の重要課題は、戸数増や面積拡大という次元を越え、住宅の居住性や耐震性を向上させ、長期耐用住宅を普及させることである。これらは、住宅投資自体の有する経済波及効果に加え、従来にはなかった付加価値を生み出すことから、住宅に関連する産業の裾野が広がり、新たな雇用が創出され、わが国全体の景気浮揚効果も一層高まっていくものと考えられる。

② 住宅の資産価値の適正評価と住宅資産の運用

良質な住宅供給や既存住宅市場整備を通じて、市場における適正な住宅価値の評価が行われるようになれば、住宅の資産としての流動性が向上し、リバースモーゲージやサブリース、管理型信託制度の運用などを通じて、住宅資産は将来を支える年金に匹敵する機能を果たすことになり得る。こうした住宅資産運用が容易になり、徐々に住宅資産の活用が進めば、国民の将来に対する希望が高まり家計による投資促進や消費性向の向上を通じて、経済成長を支えることとなる。

③ 住宅市場におけるフィルタリング効果の顕在化

安全で質的水準が高く価値のある住宅が供給され、これに関連する市場情報や流通制度の整備が進めば、住宅のフィルタリング効果が顕在化し、持家住宅と賃貸住宅相互間の転換が容易となる。持家・借家選択（テニユア・チョイス）はこれまで以上に弾力的なものとなる。さらに、非住宅から住宅への用途転換や、住宅の介護施設への利用等も進み、先進諸国に比べて遅れているマルチハビテーションや二地域居住なども普及することが考えられ、住宅市場から新たな需要形成や新たな産業による付加価値が創出されることとなる。

④ 地球環境保全に向けた投資拡大、消費余力の拡大

良質な住宅供給や建て替えを促進することは、地球環境保全への対応が遅れている家計部門、特に住宅の断熱性能や設備機器の省エネ化を進め CO₂削減を促進することとなる。この推進は、中長期的なエネルギー価格の変動による家計リスクの縮小と消費拡大にもつながる。

短期的には住宅の建て替えが発生するが、長期的には長期耐用住宅供給やそのリフォームの推進によって省資源化が促進され、また、住宅コスト負担の低減により、消費余力は拡大することとなる。

第Ⅱ章 政策手段としての住宅ローン減税

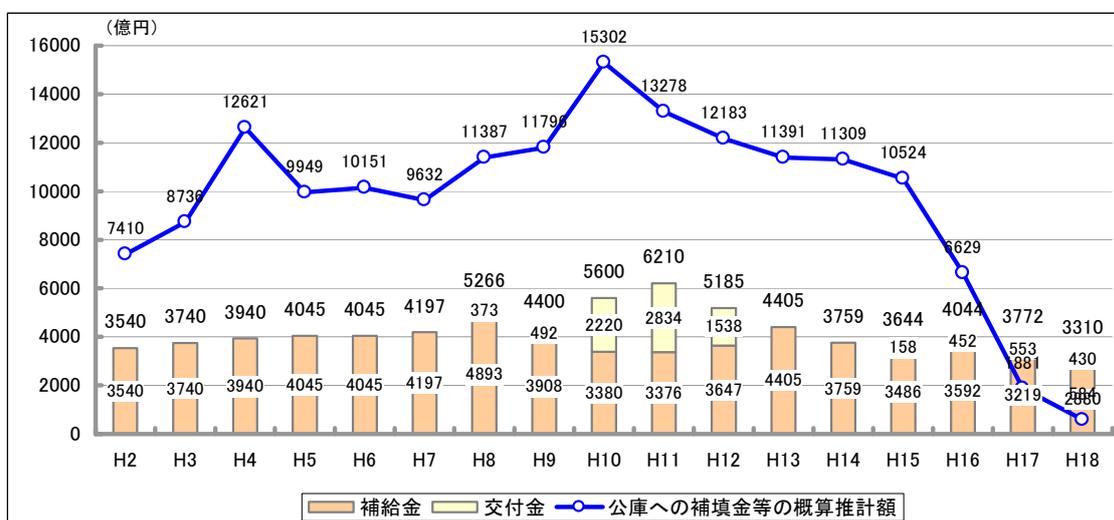
1. 住宅ローン減税の役割と意義

(1) 住宅金融政策の転換

旧・住宅金融公庫は、昭和25年の設立以来、長期・固定・低利の資金を選別なく安定的に供給し、国民の持家取得と居住水準向上を支援するとともに、耐震性能、省エネルギー性能等を備えた良質な住宅ストック形成に対する融資優遇等、民間金融機関では対応できない分野に積極的に取り組んできた。

この長期・低利の住宅ローンの供与によって、平均しても、市場金利と政策金利との2%以上のスプレッドに相当する支援が住宅取得者に与えられてきた。旧・住宅金融公庫の融資残高に市場金利とのスプレッドを乗じた試算では、数千億円からピーク時には約1兆5千億円相当の財政的な支援が行われてきたものと考えられる(図表7)。

図表7 旧住宅金融公庫の補給金・交付金等の推移(概算推計額と補給金・交付金)



資料: 国土交通省業務資料、住宅金融支援機構資料

(注1) 財政融資資金等の概算推計値は、住宅金融支援機構(直接融資)の期末残高に、同基準金利と都市銀行固定金利型住宅ローン金利の年度平均(月末時点の適用金利の平均)の差を乗じて推計

(注2) 交付金は、補給金等所要額の一部を繰り延べ、これを後年度に補填するための国庫交付金

補給金、交付金の額は以下の国土交通省、住宅金融支援機構HPなどから入手

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/6utiwake/kinsiryoun2-4.pdf#search='住宅金融公庫の仕組みと補給金'>

<http://www.mlit.go.jp/policy/file000004.html>

http://www.jhf.go.jp/about/disclosure/pdf/i/17_shiryoun.pdf#search='住宅金融公庫補給金 平成14'

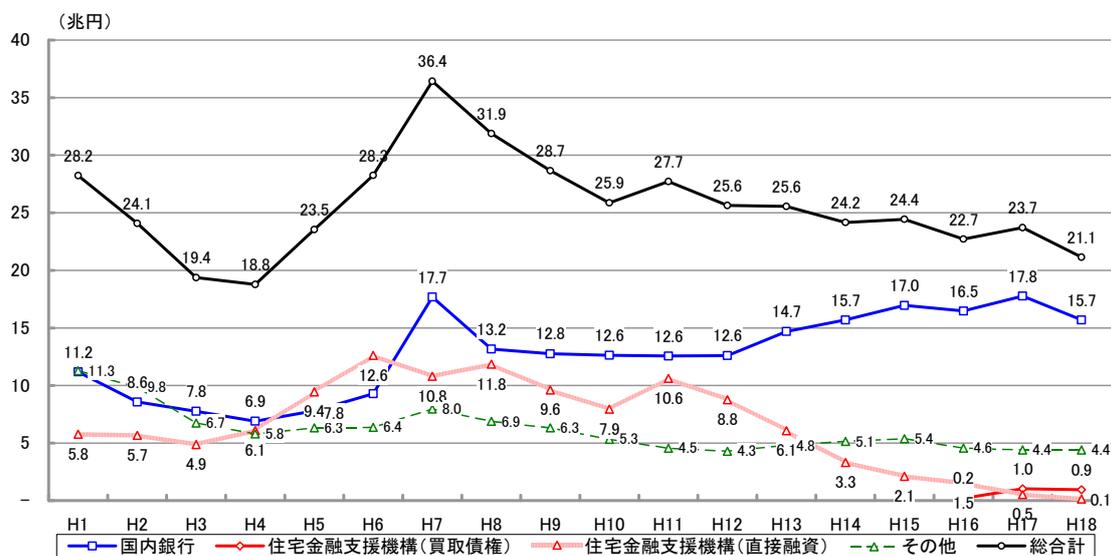
<http://www.gyokaku.go.jp/sanvo/dai33/33siryoun1.pdf>

わが国の住宅購入者の住宅ローン利用状況をみると、一次取得者の約92%が住宅ローン利用者であり、その6割は30歳代である^(注9)。すなわち、わが国の平均的勤労者が持家を取得する場合には、住宅ローン利用が前提であり、それだけ旧・住宅金融公庫の果たしてきた役割は大きかったのである。

しかしながら、平成13年の特殊法人等の事業見直しの基本方針の下、財政投融资制度改革の一環として行われた旧・住宅金融公庫から住宅金融支援機構への移行に伴い、政策金利による直接融資は縮減、廃止となり、現在は「フラット35」等の市場ベース金利による住宅融資が、資金の量的確保と地域的配分の均衡化の役割を果たしているに過ぎない。旧・住宅金融公庫による新規貸出額は平成11年以降急激に落ち込み、代わって民間金融機関が貸出額を伸ばしてはいるものの、総額では落ちこんでいるのが実態である(図表8)。

その結果、持家取得を支援する実効ある政策手段は、住宅ローン減税をはじめとする税制上の措置に限られてしまっている。

図表8 住宅ローン新規貸出額の推移(融資機関別)



(出所)住宅金融支援機構

(注)住宅金融支援機構は平成15年まで住宅金融公庫、国内銀行(都市銀行、地方銀行、第二地方銀行、信託銀行、長期信用銀行、信託勘定)、その他(信用金庫、信金中央金庫、信用組合、全国信用協同組合連合会、労働金庫、全国共済農業協同組合連合会、生命保険会社、損害保険会社、住宅金融専門会社、地方公共団体、福祉医療機構、雇用・能力開発機構、沖縄振興開発金融公庫)

ところで、旧・住宅金融公庫の長期・固定・低利の政策金融が国民の持家取得促進に果たしてきた役割は、取得者の資金調達能力の向上と、取得後の返済負担の緩和による生活の安定であった。このような機能を補完するためには、いかなる税制上の措置が適当であろうか。

(注9)平成19年度住宅市場動向調査による。住宅ローンを利用していないと明確に回答したのは約8%であることから、差引きで最大92%が何らかの形で住宅ローンを利用しているとした。

例えば、居住用財産の買換え特例のような譲渡に係る税制特例は、居住目的資産のキャピタルゲインと転売目的資産のキャピタルゲインを差別して課税するという機能を有し、住替え者に対しては強力な支援措置となるが、初めて持家を取得する者に対する支援効果は直接的なものではない。

特に、金利が上昇局面に入った場合、低利の政策金融を廃止したことによる返済期間中の所得の減少はいつそう大きな影響となってあらわれる。この悪影響緩和のためには、住宅の取得後一定期間にわたって継続する所得税減税の方が、より有効に機能する。

今後、住宅を求める国民の期待に応えるとともに、良質な住宅ストック形成と居住環境の質的改善を図りつつ、内需拡大を通じて日本経済の活性化を推進するため、住宅ローン減税制度を中心的な政策手段として位置づけ、それを拡充していくことが必要である。

(2) 持家取得者の頭金制約

持家取得者のほとんどが住宅ローンを利用しなければならないわが国の実態に鑑みれば、持家取得者にとって最も大きな問題は、いわゆる「頭金制約」、すなわち、頭金や取引費用（登録免許税や不動産取得税、登記費用その他の諸費用）の負担である。通常、住宅需要者が住宅ローンを組んで持家を取得しようとする場合、これらを含めた取得費全額をローンによることはできず、一定額の頭金や諸費用に充てる現金を確保する必要があるが、その額は年収に匹敵するか、場合によってはそれ以上となることもある。そして、この頭金制約は、一次取得者を中心とする中低所得者層にとってより大きい。

そのため、これらの住宅需要者は、他の消費を切り詰めながら一定の資金が蓄積できるまで住宅の取得を遅らせるか、規模が小さい住宅や立地条件の悪い住宅の取得で我慢せざるを得ず、ライフステージにおいて、本当に必要な時期に、必要とする規模と質的水準を備えた住宅を取得する機会を逸することになる^(注10)。

一方、旧借地借家法等の制度的要因や情報の非対称性の問題等もあり、家族向けとして期待される規模の賃貸住宅は供給されにくく、ワンルーム等の小規模な物件の供給に偏る傾向が強い。このような賃貸住宅ストックと賃貸住宅市場の現状を前提とするならば、持家を求める需要者層を借家政策の領域で救済するには自ずと限界がある。

したがって、持家取得をより効果的に支援するため、頭金制約を緩和する税制上の施策が必要となるのである。取得後一定期間にわたって減税効果が継続する住宅ローン減税は、以

(注10) 森泉陽子 (2000) 「住宅の一次取得者の頭金貯蓄について」日本住宅総合センター、住宅土地経済 2000 年春季号。

下の2つの点で大きな効果を有する。

第一は、住宅ローン返済負担を実質的に軽減させることで取得後の生活不安を解消し、住宅取得の時期を早め、住宅投資を喚起する効果である。これはまた、頭金等の形成段階で消費を抑制せざるを得ない（最適消費水準からの乖離）期間を短縮することにもなる。

そして、第二は、住宅取得後の減税によって消費を喚起し、住宅の取得以前に生じていた最適消費水準からの乖離を相殺する（過去の消費低下を回復する）効果である。特に、新たな住宅への入居は、家具類や大型家電等の耐久消費財の購入を伴う等、家計支出が最も高まる時期でもあるため、このタイミングにおける減税措置は、マクロ経済全体を通じて大きな景気刺激効果が見込まれるのである。

2. 現行の住宅ローン減税制度

(1) 経緯

現行の住宅ローン減税制度は、個人が、金融機関等から返済期間10年以上のローンを借り入れて一定の住宅を取得し、自己の居住の用に供した場合、原則としてその年以降10年間にわたり、住宅ローンの年末残高の一定率を所得税の額から控除するものである。

本制度は、当初から現在のような枠組みであったわけではない。本制度が創設される以前から、住宅ローンの有無を問わない床面積に応じた税額控除として「住宅取得控除」が存在していた。この制度は、昭和47年度改正において創設されたものであるが、減税規模は年間最高2万円、控除期間3年間という小規模なもので、一時の「お祝い金」的色彩の濃いものであった。

現行住宅ローン減税制度に至るスタートは、昭和53年度改正において、民間住宅ローンの年間返済額の一定率を税額控除する制度が追加されたことである。そして、昭和58年度改正で、床面積に応じた控除分を廃止するとともに民間住宅ローン控除分の控除額を引き上げたことにより、住宅ローン負担者に対する支援措置の性格を一層強めていった。

さらに、昭和61年度改正において、それまでの年間返済額に応じた控除方式を転換し、公的ローンを含む住宅ローンの年末残高の一定率（1%）を税額控除する「住宅取得促進税制」が導入された。これは、住宅ローン負担者に対する本格的な支援税制であり、これが現行制度の基本的枠組みとなっている。因みに、この時の改正で、減税額を年間返済額の一部を税額控除する方式から、年末残高の1%という利子相当額の税額控除に変更したことは、住宅ローンの支払利子をより経費的支出として認識した結果とみることもできる。

この制度は、住宅投資の有する経済波及効果を内需拡大に寄与させる観点から次第に拡充され、それとともに住宅取得支援策の中心的存在として住宅需要者の間に定着していった。特に、平成 11 年度改正において、控除期間 15 年間、控除最高限度額 587.5 万円、平成 13 年度改正において、控除期間 10 年間、控除最高限度額 500 万円という規模にまで拡大した時期には、内需に対する寄与度も大いに高まった^(注11)。

また、本制度は創設以来、住宅の取得に対応する部分のみが対象となっていたが、平成 11 年以降、住宅の取得とともにする敷地の取得も対象に追加されたことにより、持家取得の実情に配慮した実効性の高い支援制度となった。

しかしながら、平成 16 年度改正においては、平成 20 年までの 5 年間で減税規模を段階的に縮減していくこととされ、現在に至っている。

(2) 現行制度の概要

① 減税額の算定方法

減税額算定の基礎となる年末残高の限度と一定割合（控除率）は、頻繁な改正によってそのつど変更されてきたが^(注12)、平成 20 年中の入居者については、

①入居後 1 年～6 年目までは、各年の年末残高 2,000 万円以下の金額× 1.0 %（年間最高 20 万円）、

②入居後 7 年～10 年目までは、各年の年末残高 2,000 万円以下の金額× 0.5 %（年間最高 10 万円）を、各年の所得税の額から控除される。

ただし、平成 18 年度改正における国税から地方税への税源移譲によって所得税額が減少したことを踏まえ、

①入居後 1 年～10 年目までは、各年の年末残高 2,000 万円以下の金額× 0.6 %（年間最高 12 万円）、

②入居後 11 年～15 年目までは、各年の年末残高 2,000 万円以下の金額× 0.4 %（年間最高 8 万円）とすることを選択できるようになっている。

② 適用要件等

本制度は創設以来、基本税制に対する例外的な政策税制であるとの認識が強く、複雑かつ多数の要件が付されていたが、その後の改正により簡素化、合理化が図られ、現在の適

(注 11) 平成 12 年経済白書 (p.301,302) を参照。

(注 12) 参考資料 1 参照。

用要件は以下のとおりである。

- ①住宅ローンの要件（償還期間 10 年以上の割賦償還による返済であること等）、
- ②住宅の要件（床面積 50 m²以上。既存住宅にあっては建築後経過年数が一定年数以下または耐震性能適合要件を具備すること等）、
- ③適用者の年収要件（年間所得合計金額が^(注13) 3,000 万円以下であること等）

また、住替え者等で従前住宅の売却につき居住用財産譲渡特例の適用を受けている場合は、本制度は適用されない。

なお、本制度は、継続して入居している年に限り適用対象とされるが、転勤等により居住を継続しなくなった場合でも、事情の解消により再び入居したときは一定要件の下に再適用を受けることができる。

（3）税源移譲に伴う減税効果の低下

平成 18 年度改正において、いわゆる三位一体改革の一環として、所得税から個人住民税へ 3 兆円規模の税源移譲が実施された。それは、全ての納税者において税負担が増加しないようにとの配慮の下に行われたものであったが、もともと所得税の納付額を上限として講じられている本制度にとっては、本制度による減税額の上限が実質的に引き下げられたと同様の結果をもたらした。

それに対処するため、税源移譲による住宅ローン減税額の減少分を個人住民税から直接減額する措置（平成 18 年度までの入居者）や、住宅ローン減税の期間を延長する措置（平成 19、20 年入居者）が講じられたが、それでも、低中所得者においては、税源移譲前であれば控除されたはずの金額が残り、住宅ローン減税の効果が低下するが生じている。

（4）制度の適用期限

本制度はもともと時限措置として創設されたものであるが、平成 16 年度改正においては、平成 20 年 12 月 31 日までの 5 年間にわたる措置として決定された。ただし、この 5 年の間に減税規模を段階的に縮減することとされているため、控除額の計算方法は 1 年ごとに変更されている。

そして、仮に、本制度について平成 21 年以降も延長する等の措置が講じられなければ、本制度は本年末をもって終了する建て前となっている。

(注13) 所得税法上の各種所得の金額に応じて定められる控除額を控除した後の金額の合計額で、損失の繰越控除がある場合には、その適用前の金額をいう。給与所得のみの場合は、「給与所得控除」を控除した後の金額で、約 3,300 万円となる。

3. 住宅ローン減税の利用実態

(1) 住宅ローン減税の適用実績

住宅ローン減税の適用実績を国税庁「民間給与の実態」からみると（図表9）、住宅ローン減税の1人当たり平均控除額は平成9年で15.5万円、平成16年で19.1万円（ピーク時）、平成18年で17.2万円となっている。この調査によると、住宅ローン減税の推定利用者数は、累積で平成9年では約234万人、平成18年で285万人に達している。

図表9 住宅取得促進税制の適用実績

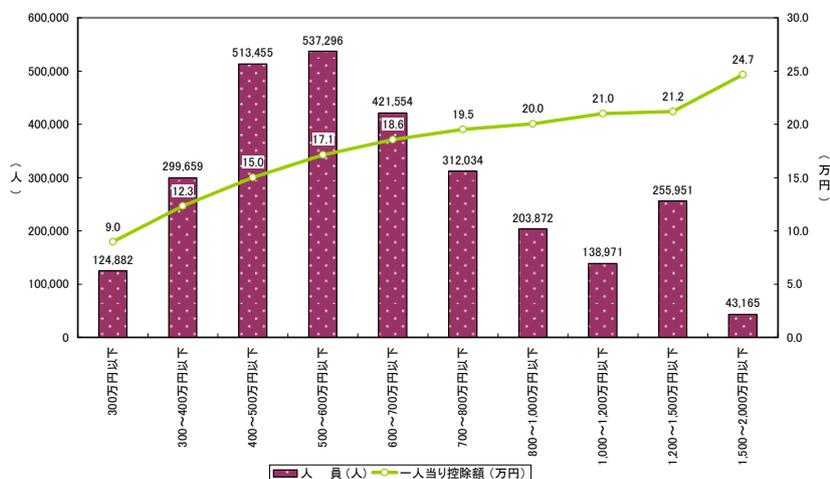


(出所) 国税庁「民間給与の実態（各年度版）」より作成。

(注) 本調査は、1年を通じて勤務し年末調整を行った給与所得者のサンプル調査による。
1人あたり控除額は税額控除総額を人員により除した。

また、住宅ローン減税の利用状況を、所得階級別にみると（図表10）、400～700万円の階級で計147万人となっており、利用総数285万人の半数以上（51.6%）を占めている。

図表10 所得階級別住宅ローン減税適用実績

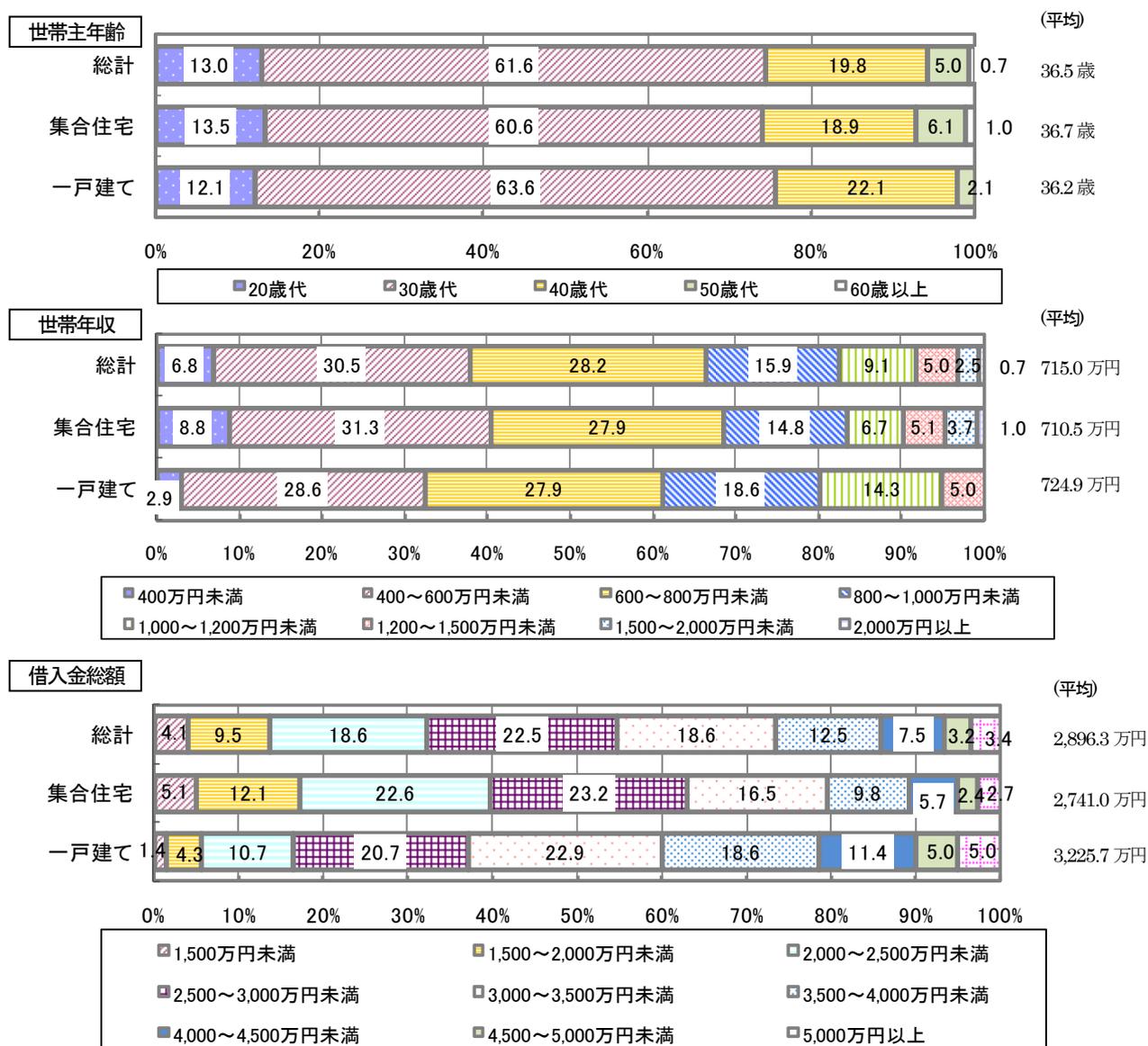


(出所) 国税庁「民間給与の実態（平成18年度）」より作成。

(2) 住宅ローンを利用する住宅需要者像

住宅市場動向調査に基づいて、3大都市圏において、一次取得者を対象に住宅ローンを利用している世帯の属性をみると^(注14)、世帯主年齢は30歳～40歳代の合計で約81%、世帯年収は400～1,000万円台の合計で約75%（400～600万円が最大で約31%、次いで600～800万円が約28%）、借入金総額は2,000～3,500万円台の合計で約60%を占めている。その平均像は、世帯主年齢36～37歳、世帯年収は715万円（マンション711万円、戸建て725万円）、借入金総額は2,896万円（マンション2,741万円、戸建て3,226万円）となっている。

図表11 住宅ローン利用世帯における世帯主年齢、世帯年収、借入金総額



(注14) 一次取得者層の約9割が住宅ローンを利用している。

4. 諸外国における住宅取得支援制度

「すべての国民に対し適切な住宅と良好な居住環境を提供する」という目標を法律上明記し^(注15)、国策として持家政策を推進^(注16)しているアメリカをはじめ、先進諸国においては、なんらかの形で国民の持家取得に対する支援政策を実施している。中には、狭義では税制上の措置には分類できないものもあるが、いずれの国においても、住宅政策の目標達成のために、住宅の取得時あるいは取得後の負担軽減を図ることによって、個人の持家取得の自助努力を支援する政策手段の必要性とその効用を認めていることに変わりはない。

わが国と同様、これら諸外国においても住宅取得支援制度は歴史的にかなりの変遷をたどっており、つい最近になって廃止された制度もあるが、注目すべき支援制度として、アメリカの住宅ローン利子所得控除制度、フランスの持家ローン利子税額控除制度、ドイツの持家取得給付金制度の概要を以下に掲げておくこととする。

(1) アメリカにおける連邦所得税の住宅ローン利子所得控除制度

アメリカにおいては「所得課税は粗所得から一定の必要経費控除をした純所得に対してなされるべき」との思想が根底にあり、住宅ローン、消費者金融を問わず全ての支払利子が所得控除できるとされていた。

1986年のレーガン大統領の税制改革により、消費者金融の利子控除等については段階的に廃止されたが、住宅ローンの利子控除についてだけはなお存続することとされた。ただし、その対象を、主たる住居とセカンドハウスの取得に係る住宅ローン利子に限定したほか、控除額に一定の上限が導入されている。このことにより、アメリカにおける住宅ローン利子所得控除制度は、純所得に課税するという所得課税の一般原則から離れ、政策税制の性格を帯びることとなったが、これは同時に、住宅ローンの支払利子は、国民の持家取得にとって必要不可欠な支出であり、住宅政策の観点から当然控除されるべき性格のものであるとの思想の表れといえる。

なお、1993年の予算教書において、ブッシュ大統領の税制改革案として、短期的景気刺激効果を狙って、一軒目の住宅取得者に対して税額控除との併用が提案されたことがあり^(注17)、また、2005年11月のブッシュ大統領税制改革諮問委員会では、公平性追求の観点から、現

(注15) 1949年住宅法 (Housing Act of 1949)、Title II Declaration of Housing Policy による。

(注16) 1994年末に、クリントン政権は、2000年末までに持家率を67.5%まで引き上げることを国策とすることを掲げた (実績は67.2%でほぼ達成)。Frederick J. Eggers (2001) "Homeownership: A Housing Success Story" at Housing Policy in the New Millennium Conference by U.S. Department of Housing and Urban Development 参照。

(注17) 水野勝「租税法」p.67,68

行の住宅ローン利子所得控除制度から税額控除制度への変更が提案されたが^(注18)、いずれも実現には至っていない。

(2) フランスにおける持家ローン利子税額控除制度

1964 以降、住宅ローン利子・契約費用・保険料等の 25%を5年間にわたり所得税額から控除する「住宅ローン利子税額控除制度」があったが、1997年に廃止され、代わって「0%融資制度」が導入された。

「0%融資制度」は、住宅の取得にも保有にも一定の効果を持っていたが、2007年5月に誕生したサルコジ政権は、国民に経済への確信を与えるとともにフランス経済への信頼回復と資本の国外流出抑制を狙いとして、同年10月にTEPA法を施行した。

同法においては、「0%融資制度」を補完し、すべての住宅需要者を支援する制度として「持家ローン利子税額控除制度」を再導入した。

「持家ローン利子税額控除制度」における税額控除可能額は、住宅ローン支払利子の最大20%である。この控除可能額には上限があるが、一方で、入居から12ヶ月分の利子については最大40%として計算した額を控除可能という手厚い配慮も払われている。また、扶養家族1名ごとに税額控除対象利子額に一定の加算がある。

住宅の増改築、土地の追加取得等のための住宅ローンであっても、最終的に主たる住居の用に供されるものであれば税額控除の対象となるが、銀行ローン手数料、火災保険料、仲介手数料、VAT等の費用は控除対象とならない。

なお、控除可能利子額が所得税額を超えた場合、本制度を利用する者は、差額を還付（銀行小切手で受領）されることとなっており、「負の所得税」とも言うべき性格を持っている。

(3) ドイツにおける持家取得給付金制度

ドイツにおいては、自己居住用であっても土地・建物評価額の1%を賃貸所得とみなして課税する「帰属家賃課税制度」が1986年まで行われており、その間は、住宅ローン利子のほか、持家であっても減価償却費相当額をはじめとする諸費用が必要経費として控除されていた。さらに、1981年には、取得費用（住宅取得費全額と土地取得費の半額）の5%を8年間にわたり特別償却として控除する「持家特別償却制度」が導入され、控除額が拡大された。

「帰属家賃課税制度」は1987年以降廃止されたが、その後も「持家特別償却制度」は「住宅取得費所得控除制度」として存続し、取得後4年間は取得費の6%、その後の4年間は取

(注18) 「簡素、公平、経済成長促進のための税制改革提言」2005年大統領税制諮問委員会

得費の5%が所得から控除されていた。

1996年には「住宅手当法」が制定され、税法上の所得控除は高額所得者により有利であるとして、「住宅取得費所得控除制度」は給付方式に切り換えられて「持家取得給付金制度」となった。当初は、取得費の5%を取得後8年間にわたり給付するという手厚いものであったが徐々に縮減され、2004年以降は、取得費の1%を取得後8年間にわたり給付する制度となった。

本制度の所管は税担当部局であるものの、わが国の住宅ローン減税のように納付税額と還付額との間に対応関係がない（適用者に給付される額は、その者が納税する所得税の額を限度とするものではなく、それを超えても給付される）。その意味では、本制度は税制上の措置ではなく一種の補助金であるといえよう。

しかし、ドイツにおいては、財政健全化と経済活性化の実現を図るという基本方針の下に、企業の国際競争力強化を目的とした法人税改革をはじめとする税制抜本改革が行われ、その大きな流れの中で、本制度も2006年以降、代替政策の導入なしに廃止された。そのため、それについての評価は賛否の分かれているところである。

(参考 ~ イギリスの最新事情)

イギリスでは2008年9月2日に公表された省庁間横断による10億ポンド規模の総合住宅政策の一環として、翌日の3日から2009年9月2日までの1年間に限り、居住用不動産取得の際に課税される土地印紙税の非課税限度を125,000ポンドから175,000ポンドに引き上げることとなった。これによって、地方を中心に約5万戸の取引が促進されることが期待されている。

第三章 住宅ローン減税制度と経済効果

ここでは、住宅取得と保有に必要な様々な税制を反映した住宅資本コストを組み込んだ住宅投資関数(新設住宅着工モデル)を構築し、住宅ローン減税が打ち切られた場合や拡充された場合に、住宅投資や経済にどのような影響を与えるのかを分析した^(注19)。

1. 住宅の資本コストと新設住宅投資関数

住宅を自ら利用する場合でも他人に貸す場合であっても、住宅を取得し保有する者は、その際に用いる資金を金融資産で運用すれば得られるはずの利子を失うこととなる(機会費用の損失)。住宅は経年によって劣化することから住宅を保有すれば償却費用も発生する。さらに、住宅を取得・保有し維持するために支払わなければならない様々な税金(図表12)も費用となる。住宅のような資本ストックには、キャピタルゲイン(値上がり益)やキャピタルロス(値下がり損)が生じる。これらを合計し、1年間に失われる利子費用や償却費用から当該1年間に生じると予想される期待インフレ分を差し引き、減税による費用節約効果を考慮した上、実質保有税額を加えたものが住宅資本コストであり、住宅投資等を分析する際の重要な概念として多くの既存研究で紹介され用いられている^(注20)。

$$\text{資本コスト} = (\text{利子費用} + \text{償却費用} - \text{期待インフレ}) \times \text{減税効果} + \text{実質保有税額}$$

図表12 推定と試算で考慮した住宅取得・保有のための税制

	持家	賃貸住宅
固定資産税・都市計画税	○	○
軽減措置	○	○
不動産取得税・登録免許税	○	○
課税控除	○	○
消費税(購入込みと反動あり)	○	○(家賃非課税)
所得税・住民税		
家賃課税	×	○
税額控除(ローン減税)	○	×
法定償却の費用計上	×	○
支払利子の所得控除	×	○
固定資産税の所得控除	×	○

住宅投資関数を構築する際の変数としては、住宅資本コストの他に、人口や人口の年齢別構成比世帯、世帯人員、所得、市場における需給の逼迫度、前期の住宅投資、利子率、消費

(注19) 本分析にあたっては本研究会の委員である日本大学経済学部浅田義久教授の全面的なご協力を得た。
 (注20) 本分析に用いた資本コストの算出のフローについては参考資料3を参照。資本コストを用いた分析には、岩田一正・鈴木郁夫・吉田あつし(1987)「住宅投資の資本コストと税制」経済分析 第107号、経済企画庁経済研究所、中神康博(1992)「持家の資本コストと住宅価格」季刊住宅土地経済 No.6、山崎福寿(1999)「土地と住宅市場の経済分析」東京大学出版会、石川達也(2001)「税制の変遷と持家および貸家の資本コストの長期的推移」季刊住宅土地経済 No.42、山崎福寿・浅田義久(2003)「住宅消費税が住宅着工に及ぼす影響について」季刊住宅土地経済 No.47 等々がある。

税導入時や増税時のダミー、神戸震災ダミー、2007年における改正建築基準法導入時の混乱を表すダミーなど、様々な変数を用いている。

これらを変数として、持家の戸建てと共同建ての双方について、各々「着工戸数」「戸当たり床面積 (m²)」「m²当たりの投資額」を説明する3つの住宅投資関数を構築した^(注21)。これらのモデルは47都道府県のパネルデータに基づいて推定しており、推定期間は1985年前後から2007年までとしている^(注22)。構築した3つのモデルは、いずれも十分な説明力を有していることから^(注23)、これらのモデルに基づいて、その他の変数の効果をコントロールしつつ、住宅ローン減税の効果だけを取り出すことによって、住宅ローン減税が住宅投資や経済に与える影響を試算した。

2. 住宅ローン減税の効果

(1) 試算の前提

構築したモデルを用いて、次の5つの場合について、新設持家住宅（戸建てと共同建てを合計）の全国における「着工戸数」及び「投資額」を求め、さらに産業連関表に基づいて「経済波及効果」（住宅を建設したことによる波及効果）を試算した。加えて、住宅建設そのものによる効果ではないが、新規住宅への入居に伴って耐久消費財等の消費が喚起されることから、その経済波及効果を試算した。最後にこれらに伴う雇用創出効果も併せて試算した。

- ① 住宅ローン減税が打ち切られた場合
- ② 控除対象限度3,000万円、最大控除限度額300万円、10年の控除期間（控除率1%、年間限度30万円）に制度を拡充する場合。（限度額300万円、期間10年）
- ③ 上記②を考慮し、さらに所得税から控除できない分を住民税から全額控除する場合（限度額300万円、期間10年、住民税からの控除あり）
- ④ 上記②で控除期間を10年から15年（控除率1%、年間限度20万円）に延長する場合（限度額300万円、期間15年）
- ⑤ 上記④を考慮し、さらに所得税から控除できない分を住民税から全額控除する場合（限度額300万円、期間15年、住民税からの控除あり）

(注21) 参考資料4を参照。住宅の着工水準が同等であっても、経済や市場の影響によって、着工時期毎に戸当たり面積やm²当たりの工事単価が異なることがある。今回のように、3つのモデルによって「着工戸数」「戸当たり床面積 (m²)」「m²当たりの投資額」を試算し、これらを乗じることによって、より正確に住宅投資における質的な側面を反映した住宅投資額を試算できる。

(注22) 各都道府県を個票（パネル）とみなし、47都道府県別のデータに基づいて回帰分析を行っている。

(注23) 推定結果は参考資料5～7のとおり。

(2) 試算の結果

住宅ローン減税を打ち切った場合には、持家の着工戸数及び投資額は、2007年の持家の実績と比べて、各々約4万戸及び5,700億円の減少となり、経済的損失は入居のための消費が減少することから1.2兆円となる。同時に、9.4万人の雇用機会の喪失が発生する。

一方、住宅ローン減税を拡充し、限度額を300万円、期間15年、さらに所得税から控除しきれない金額を、住民税から控除可能とした場合には(⑤の場合)、今回の試算中では最大の効果が得られ、持家の着工戸数及び投資額は、住宅ローン減税が打ち切られて利用できない場合と比べて、各々約7万戸及び約1兆円の増加となり、入居に伴う効果を加えて2.1兆円強の経済効果と約16.3万人の雇用機会が創出される。

その他の場合は、図表13のとおりである。

(住宅ローン減税拡充の効果)

限度300万円、控除期間15年、住民税からの控除あり


持家住宅着工 約7万戸増加
経済効果 約2.1兆円 (GDP対比で約0.4%)
雇用機会の創出 約16.3万人

図表13 住宅ローン減税制度変更による住宅着工戸数・投資額・経済効果の試算結果

	着工戸数 持家(戸建・共同計)	総投資額 持家(戸建・共同計)	経済波及効果	入居に伴う 経済効果
2007年実績	60万9,640戸	10兆6,930億円	20兆3,690億円	2兆1,418億円
①ローン減税が打ち切られた場合(基準推計値) 2007年実績対比	56万9,990戸 △3万9,650戸	10兆1,210億円 △5,720億円	19兆2,770億円 △1兆920億円	2兆72億円 △1,346億円
②限度額300万円+ 期間10年	+4万2,320戸 7.4%	+5,980億円 5.9%	+1兆1,410億円 5.9%	+1,432億円 7.1%
③限度額300万円+ 期間 10年+住民税からも控除	+5万670戸 8.9%	+7,440億円 7.3%	+1兆4,200億円 7.4%	+1,722億円 8.6%
④限度額300万円+ 期間15年間	+5万6,790戸 10.0%	+7,850億円 7.8%	+1兆5,000億円 7.8%	+1,914億円 9.5%
⑤限度額300万円+期間 15年+住民税からも控除	+6万9,070戸 12.1%	+9,980億円 9.9%	+1兆9,080億円 9.9%	+2,340億円 11.7%

(注) 経済波及効果は平成12年(2000年)建設部門分析用産業連関表の乗数(持家戸建は木造住宅、その他は非木造住宅)を用いている。
入居に伴う経済効果は住宅金融公庫『平成15年度公庫融資利用者に係る消費実態調査』による世帯当たり品目別購入・支出金額に基づく

以上のように、住宅減税を打ち切った場合には改正建築基準法の施行の混乱により住宅着工が激減した 2007 年対比でも、さらに 4 万戸の住宅着工の減少、9 万人を超える雇用機会が失われ、持家ストックの更新が滞る上に、内需の維持・促進に大きな支障となる。

一方、住宅ローン減税制度を継続し、上記⑤の場合のように拡充することによって、今後の不透明な住宅市場や経済状況の中でも、ローン減税だけの効果として、相対的に約 7 万戸相当の着工増及び 16 万人を超える雇用創出効果が発揮される。したがって、経済対策という観点からも、住宅ローン減税制度を拡充することが望ましい。

なお、実際の制度運用として、税額の控除期間を 10 年及び 15 年の選択制とすれば、ローン減税を利用する世帯は、個々の所得税額に応じて、減税効果の高い控除期間を選ぶことができることから、より幅広い階層における持家住宅投資を促進することができるであろう。

第IV章 今後の住宅取得支援税制のあり方

1. 基本的考え方

(1) 住宅金融政策の転換及び持家取得の意義

これまでの旧・住宅金融公庫による長期・固定・低利の直接融資と住宅ローン減税による初期負担の軽減は、金融政策と租税政策として、あたかも車の両輪のごとく国民の住宅取得を支援してきた。

しかしながら、旧・住宅金融公庫の直接融資が廃止されたことにより、かつてのように、民間の市場ベース金利による融資と比較して相対的に有利であった政策金利による住宅ローンの適用が大幅に縮小してしまっている。

また、一方の支援措置であった住宅ローン減税制度については、平成 17 年以降、年々縮減されて平成 20 年末で期限を迎えることとなっており、旧・住宅金融公庫による低利融資という支援措置がなくなった現状で、税制による支援措置さえも打ち切られるならば、国民の持家取得はきわめて困難な状況となる。

旧・住宅金融公庫が、国の財投資金から原資を調達し、融資金利との差額を一般会計からの補給金で埋めていたことを考えれば、長期・固定・低利の政策融資は家計への実質的な補助金であったのであり、その補助金を税制上の支援措置に置き換えることが必要である。これまで持家取得に投入されてきた公的支援をこれ以上低下させれば、家計の負担は更に高まり、多くの国民が望む老後も含めた豊かな生活の場を確保する機会を失わせることになる。そればかりでなく、耐震性の欠如等による負の外部効果を、持家政策の推進によって減少させようとする社会資本整備策の実現や、少子高齢社会に向けた社会福祉政策の推進をも後退させることになりかねない。

そうならないためにも、住宅ローン減税による住宅取得支援策は、平成 21 年以降も継続し、かつ、なお一層拡充していくべきと考える。

(2) 経済政策としての活用

もともと住宅ローン減税制度の創設意図は住宅取得者を政策的に支援することにあつたが、副次的に、本制度による住宅建設投資促進が内需拡大を通じて景気浮揚に寄与するという経

済効果を有するものであった。そのことは、本制度の有する高いインセンティブ効果が経済政策としても大いに期待され、平成5年以降、次第に減税規模が拡大していったことから明らかである。特に、平成11年度改正、同13年度改正により、減税規模が格段に拡大した時期の経済効果を正當に評価すべきである。

平成16年度改正においては、「景気は本制度が大幅に拡充された当時（平成11年）に比べれば持ち直している（政府税調）」との判断により、段階的に縮減されることとなったが、現在の経済情勢下においては、その判断は修正が必要な時期に来ていると考えられる。住宅投資は、公共投資よりも高い経済波及効果を有しており、外需に期待ができない現在の景気後退の下においては、内需拡大の主たる軸となる住宅投資を促進し、その経済効果を最大限に発揮させるべきである。

また、住宅需要者に対する住宅ローン負担の軽減は、取得する住宅の面積拡大や質的水準の向上をもたらすことから、国民住生活の向上という政策目的にも大きく貢献することが期待できるほか、住宅を取得した後の消費性向低下を下支えする効果があり、マクロ経済全体に与える大きな消費刺激効果を期待できる。

2. 具体的制度

(1) 基本的枠組み ～ 税額控除方式と所得控除方式

わが国の住宅ローン減税は、制度創設以来、税額控除方式が採用されてきた。わが国の所得税制においては、住宅ローン減税以外にも、配当控除や外国税控除等の税額控除がある一方、雑損控除や医療費控除等の所得控除があり、どのような政策的配慮に基づく場合にいずれの方式によるべきかの基準は必ずしも明確ではない。また、アメリカにおいては住宅ローン利子の所得控除方式であり、この知名度が高いことから、わが国においても税額控除方式に代えて所得控除方式を導入することの是非が何度か大きな議論となった。

所得控除方式は、累進税率体系の下では同額のローン負担であっても高額所得者により多くの減税額となる性質を持っているため、所得税負担に応じた減税という意味での公平性は確保しているが、住宅ローン負担の軽減という観点から見た場合、同額のローン負担には同額の減税という意味での公平性確保には適していない。

また、税額控除方式では、住宅ローンの返済計画が確定すれば期間中の減税額が予測できるのに対して、所得控除方式は、将来、所得が変動した場合には減税額も変動するため、減税総額があらかじめ予測できず、制度としての簡明さに欠ける難点がある。住宅ローン減税制度は、実際に入居した年以降に所得税減税が行われるため、その効果は事後的なものではあるが、本制度は住宅需要者の間に完全に定着しており、その存在を当然の前提として住宅の取得計画が検討されているのが実情である。自己の減税額が事前に予測できる税額控除方式は、本制度のインセンティブ効果を十分に発揮させる上でも大きな利点がある。

さらに、アメリカのような利子の所得控除方式は、金利と適用対象者の所得税の限界適用税率によって減税額が決定されるため、金利水準が高く、所得税率も高い場合にはより高い減税効果となるが、金利水準が低く、所得税率も低い場合には、減税効果は低下する。

わが国の住宅需要者の年収、住宅ローン負担額の実態、所得税率の累進構造等を考えれば、減税方式としては、現在の税額控除方式が最も適しており、これを基本とすべきと考える。

(2) 減税効果確保の必要性

平成 18 年度税制改正において、いわゆる三位一体改革の一環として、所得税から個人住民税への恒久措置として、3 兆円規模の本格的な税源移譲が実施された。その際、「すべての納税者の負担が増えないよう配慮するとともに、所得税および個人住民税の役割分担の明確化を図る」こととされた。具体的には、所得税においては所得再分配機能、個人住民税においては応益性や偏在度の縮小といった観点を重視し、個人住民税の 10%の比例税率化と所得税の税率構造の大幅見直しが行われたものである。その結果、一般勤労者のほとんどにおいては、税源移譲の前後における所得税・個人住民税を合わせた税負担合計はまったく変動がなかった。

しかしながら、所得税負担と個人住民税負担を別個にみると、例えば、夫婦・子供二人の給与所得者の計算例では、給与収入 600 万円から 1,000 万円程度の階層では、所得税減税が 9 万数千円、個人住民税増税が同じく 9 万数千円であり、実に、従前所得税額の 5 割から 2 割近い税負担シフトが起こっている。^(注 24)

このような税源移譲の結果として、住宅ローン減税制度の効果もそれだけ減殺されてしま

(注 24) 参考資料 2 参照。

っている現状はやはり問題であり、地方税においても、新築住宅に対する固定資産税の減額特例、個人住民税における居住用財産の譲渡損失繰越控除制度等が存在していることから、個人住民税においても、所得税における減税額の未控除分について減税対象とする措置を構ずるべきである。

本来、住宅問題は地方公共団体にとってこそ重要な政策課題である。将来的な人口減少は個人住民税や固定資産税の減収をもたらす地方財政を悪化させることから、定住人口の確保のため個人住民税において住宅ローン減税の適用を認めることは、十分合理的な根拠を有するのである。

さらに、防災性能の劣悪な住宅の存在は、その住宅の居住者にとって危険であるだけでなく、万が一大きな災害が発生した場合、近隣への延焼や倒壊による道路封鎖等、被害の拡大や救援活動の阻害をもたらすであろう。地域住民の自助努力による耐火・耐震性能の高い住宅ストック形成を促進し、地域における災害時の地方公共団体負担を軽減させる観点からも、個人住民税において住宅ローン減税を適用させることが必要であると思われる。

なお、所得税の枠組みにおいても、控除率1%を基本としつつ、その年において控除し切れなかった部分については翌年以降への繰越しを認め、最終的に全額控除できるまで控除期間を延長するような措置も検討すべきであるとの意見があった。

(3) 制度の安定化、恒久化

現行の住宅ローン減税制度は、1年ないし2年という極めて短期間の時限措置の延長の繰返しで現在にまで至っている。平成16年度改正においては、平成20年までの5年間にわたる措置が決定されたものの、段階的縮減を前提としているため、その実態は、1年ごとに控除額の計算方法が異なるという変則的的制度である。

一般に、住宅需要者は、分譲住宅の購入であれ注文住宅の建設であれ、頭金の形成段階から住宅ローンの返済段階まで慎重な見通しと計画の下に、長期間の熟考を経て取得行動を起こすものである。住宅取得を検討している間に、制度が頻繁に変更されるようであれば、当然、住宅需要者の資金計画にも大きな狂いが生じかねない。

今後の住宅需要者の支援政策の中核となる制度は、相当程度の長期間にわたり安定的に継続することが望ましく、税額控除の制度自体は恒久的な制度として位置づけることとし、控

除率や減税の限度額等についてのみ、時々の金利情勢、経済状況等によって弾力的に変更可能とする制度として構築する必要がある。

(4) 今後の検討課題

現行の所得税率体系と住宅需要者の実態を前提とする限り、住宅ローン利用者を対象とし、税額控除方式である現行制度の拡充を図っていくことが最も効率的と考えるが、今後、税率構造の見直しがあった場合には、所得控除方式の導入の検討をはじめ、柔軟かつ的確な見直しが必要である。

また、国民のライフスタイルの多様化により、マルチハビテーションや二地域居住の普及状況に応じて、主たる住居以外の住宅にも適用を拡大することの検討も必要となろう。

さらに、持家の購入・建設に対しては消費税の課税が行われるが、それは将来にわたる住宅サービスを享受している期間中に分割して課税されるわけではなく、取得時点における全額一括課税であり、途中で売却してもそれ以降の分は還付されない。これは、より良い住宅を求めての買換えの阻害要因ともなっている。しかも、それが中古住宅として取引される時点で再び課税が行われる（二重課税）場合もある。

将来にわたる住宅サービスに課税するものでありながら一括前払いする消費税の利子相当分を考慮すると、消費税負担のこれ以上の増加が現実のものとなった場合には、消費税自体における負担軽減措置が検討される必要がある。

(5) 結語

これまで述べてきた通り、住宅ローン減税による住宅取得支援策は、20年以上の長きにわたり、住宅需要者の間に定着してきており、住宅需要者は本制度の存在を当然の前提として住宅取得計画を立てている。その支援制度が、ある時期を境に打ち切られるようなことになれば、多くの国民から持家取得の切実な夢を奪うのみならず、たまたま支援制度が存在していた時期に持家を取得できた人々とそれ以後に取得せざるを得ない人々との間に大きな不公平を生ずることになるであろう。

持家取得において、全ての国民が等しく同じスタートラインに立っているわけではない。当然のことながら、個々人の年齢、所得や貯蓄の状況等によって取得の時期は千差万別であ

る。国民の持家取得が政策的支援の有無という、いわば運・不運に左右されるようなことがあってはならず、全ての国民が豊かな住生活を享受できる機会を平等に持てる社会こそ、「格差のない社会」であろう。

加えて、わが国を巡る国内外の現在の社会経済状況は、住宅投資増加による緊急な内需拡大を必要としている。このような時期においては、住宅ローン減税の持つインセンティブ効果を活用し、裾野の広い住宅投資の経済波及効果を最大限に発揮させるとともに、持家取得を通じて住生活の質の向上や災害に強い街づくり、内需拡大への貢献を行おうとする個人の自助努力に正当に報いるべきである。

したがって、住宅ローン減税制度は、平成 21 年以降も恒久的な制度として継続させると同時に、より一層の拡充策を講ずる必要がある。

国民の住生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することが「住生活基本法」の謳う基本理念であり、国および地方公共団体の責務であることを、いま一度、想起すべきではなからうか。

(以 上)

参考文献と補足

- 国土交通省土地・水資源局（2006）「平成 17 年度 不動産投資の構造変化を踏まえた土地税制のあり方に関する調査報告書」 p.185～192、宅間文夫（2007）「密集市街地の外部不経済に関する定量化の基礎研究」日本住宅総合センター、住宅土地経済 2007 年春号
（参照内容）東京都の重点密集市街地では、耐震性能や耐火性能が不十分な戸建て住宅を建て替えた場合、外部不経済が減少することによって戸当たり 287 万円の便益が生まれる。地域で 1%の建て替えを行うと 22 億円の便益、100%では 2,200 億円の便益が生まれると試算されている。
→ 全国ベースではさらに大きな負の外部効果が生じているものと考えられる。
- DiPasquale, Denise and E.L. Glaeser (1997) “Incentive and Social Capital: Are Homeowner Better Citizens?” Joint Center for Housing Studies Working Paper Series, W97-3
（参照内容）DiPasquale (1997) は、持家率と市民性、コミュニティとの因果関係を示した実証研究を行い、アメリカでは持家居住者の方が借家居住者よりも 15.9%ほど多く地方選挙で投票し、9.7%ほど多く地方問題を解決しようとしていることを示し、社会的な便益の大きさから、持家政策を支持している。
- 沓沢・水谷・山鹿・大竹（2007）「犯罪と地価・家賃」日本住宅総合センター、住宅土地経済 2007 年秋季号
（参照内容）沓沢・水谷・山鹿・大竹は、犯罪が住宅地の地価に与える影響を分析した結果、住宅が密集し環境が良くない市街地では犯罪発生率が高いこと、戸建住宅が多い地域の居住者や高所得者は犯罪に対する安全性について比較的敏感であるなどの成果を提示している。
- 山鹿久木・中川雅之・齋藤誠（2002）「地震危険度と家賃—耐震対策のための政策的インプリケーション」日本経済研究センター、日本経済研究 46（2002 年 11 月発行）
（参照内容）東京都の家賃関数を推定し、新耐震基準導入の有無による家賃を比較しながら、耐震化投資が家主にとって収益的であるかどうか、収益的ではない場合に、どれだけの支援があれば、耐震化投資を行うかを試算している。収益性と耐震改修による損益を分析した結果、耐震改修費用の平均である戸当たり 300 万円程度の 56%以上（170 万円弱）の支援を行わないと、耐震化のための投資を行うインセンティブにならないことを示している。
- 駒井正晶（1997）「新規住宅供給と居住水準の改善、フィルタリングの実証研究」日本住宅総合センター、住宅土地経済 1997 年冬季号
（参照内容）住宅の規模だけではない設備が不十分あるいは腐朽・破損が著しい住宅などを広義の低水準居住とした場合、持家の新規供給をによる建て替えを含めた場合でも、住宅金融公庫の融資を受けた住宅では一定のフィルタリング効果があるものと判断される。住宅金融公庫による持家の新規供給 1 戸は、市場全体で約 1.2 世帯の低水準居住状態を減少させる。公庫融資を受けた世帯に対する直接効果とそれ以外に対するフィルタリングを通じた間接効果の両者が含まれる。

- 山崎福寿、浅田義久 (1998) 「持家・借家選択と住宅の規模」日本住宅総合センター、住宅土地経済 1998 年秋号

(参照内容) 借家の面積は持家よりも小さく、一般に住宅の規模が大きくなるにつれて借家から持家へのシフトがおこる。借家の家賃は、固定的な費用が小さいのに対し、持家には相対的に高い固定費用が発生する。逆に借家についてはエージェンシーコストを含めて、持家には発生しない限界的なユーザーコストが発生する。このため、規模が大きくなるにつれて、この可変費用が大きくなり、当初の固定費用の差を上回る結果、規模の大きい住宅は持家として需要する方が相対的に低い家賃で利用することができる。

- 森泉陽子 (2000) 「住宅の一次取得者の頭金貯蓄について」日本住宅総合センター、住宅土地経済 2000 年春季号

(参照内容) 日本では他の先進諸国と比較して、住宅購入額に占める頭金割合は 30~45%と、アメリカの 20%に対し高い。これは住宅価格が高いことと、持家需要の低い価格弾力性 (-0.673) による。したがって、住宅価格が上昇しても持家需要はそれほど減少しないが、より多くの頭金が必要となる。現実には頭金が高額になると、非現実的な狭い住宅しか購入できないため、家計は持家需要量を調節できず、持家取得を諦めてしまう。この効果を Sheiner (1995) は「諦め効果」と呼んでいる。

Sheiner, L. (1995) "Housing Prices and the Saving of Renters," *Journal of Urban Economics*, 38, pp.94-125

参考資料1 住宅ローン減税制度の控除方式の変遷

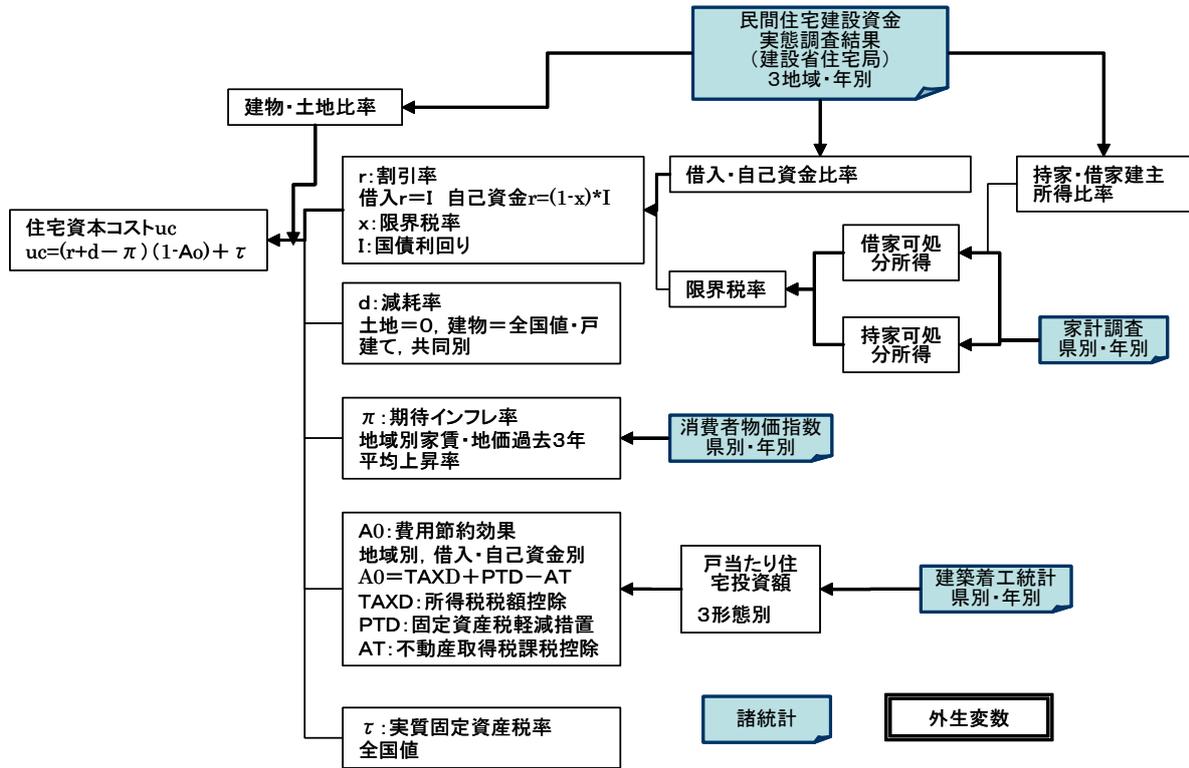
適用時期	控除額の算定方法	年間最高	控除期間	最高限度額
昭61.1.1 ～昭61.12.31	(民間ローン残高+公的ローン残高×1/2)×1%	20万円	3年間	60万円
昭62.1.1 ～62.12.31	(民間ローン残高+公的ローン残高×1/2)×1%	〃	5年間	100万円
昭63.1.1 ～平1.12.31	(民間ローン残高+公的ローン残高)×1%	〃	〃	〃
平2.1.1 ～平3.3.31	(民間ローン残高+公的ローン残高)×1%	20万円	6年間	120万円
平3.4.1 ～平5.3.31	(ローン残高2,000万円以下の部分×1%) +(2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	25万円	〃	150万円
平5.4.1 ～平8.12.31	1、2年目: (ローン残高1,000万円以下の部分×1.5%) +(1,000万円超2,000万円以下の部分×1.0%) +(2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%) 3～6年目: (ローン残高2,000万円以下の部分×1.0%) +(2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	30万円 25万円	2年間 + 4年間	160万円
平9.1.1 ～平10.12.31	1～3年目: (ローン残高1,000万円以下の部分×2.0%) +(1,000万円超2,000万円以下の部分×1.0%) +(2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%) 4～6年目: (ローン残高2,000万円以下の部分×1.0%) +(2,000万円超3,000万円以下の部分×0.5%)	35万円 25万円	3年間 + 3年間	180万円
平11.1.1 ～平13.6.30	1～6年目: ローン残高5,000万円以下の部分×1.0% 7～11年目: ローン残高5,000万円以下の部分×0.75% 12～15年目: ローン残高5,000万円以下の部分×0.5%	50万円 37.5万円 25万円	15年間	587.5万円
平13.7.1 ～平15.12.31	全期間(10年間): ローン残高5,000万円以下の部分×一律1%	50万円	10年間	500万円
平16.1.1 ～平16.12.31	住宅ローン残高5,000万円以下の部分×一律1%	50万円	10年間	500万円
平17.1.1 ～平17.12.31	1～8年目: ローン残高4,000万円以下の部分×1.0% 9、10年目: ローン残高4,000万円以下の部分×0.5%	40万円 20万円	〃	360万円
平18.1.1 ～平18.12.31	1～7年目: ローン残高3,000万円以下の部分×1.0% 8～10年目: ローン残高3,000万円以下の部分×0.5%	30万円 15万円	〃	255万円
平19.1.1 ～平19.12.31	1～6年目: ローン残高2,500万円以下の部分×1.0% 7～10年目: ローン残高2,500万円以下の部分×0.5% または選択により、 1～10年目: ローン残高2,500万円以下の部分×0.6% 11～15年目: ローン残高2,500万円以下の部分×0.4	25万円 12.5万円 15万円 10万円	〃 10年間 5年間	200万円 200万円
平20.1.1 ～平20.12.31	1～6年目: ローン残高2,000万円以下の部分×1.0% 7～10年目: ローン残高2,000万円以下の部分×0.5% または選択により、 1～10年目: ローン残高2,000万円以下の部分×0.6% 11～15年目: ローン残高2,000万円以下の部分×0.4	20万円 10万円 12万円 8万円	10年間 10年間 5年間	160万円 160万円

参考資料2 税源移譲前後の所得税と個人住民税の負担増減額

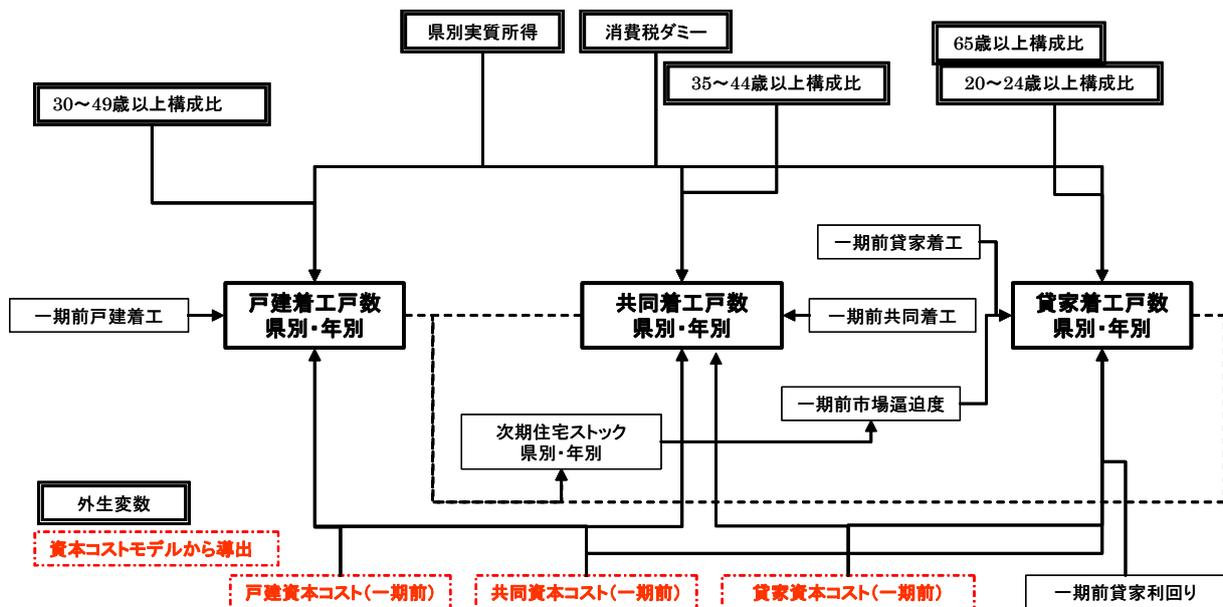
給与収入 円	所得税				個人住民税				所得税＋個人住民税			
	税源移譲前		税源移譲後		税源移譲前		税源移譲後		税源移譲前		税源移譲後	
	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円	円
1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3,000,000	0	0	0	0	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
4,000,000	49,000	24,500	▲ 24,500	▲ 24,500	41,000	65,500	24,500	24,500	90,000	90,000	90,000	90,000
5,000,000	119,000	59,500	▲ 59,500	▲ 59,500	76,000	135,500	59,500	59,500	195,000	195,000	195,000	195,000
6,000,000	189,000	94,500	▲ 94,500	▲ 94,500	122,000	216,500	94,500	94,500	311,000	311,000	311,000	311,000
7,000,000	263,000	165,500	▲ 97,500	▲ 97,500	196,000	293,500	97,500	97,500	459,000	459,000	459,000	459,000
8,000,000	356,000	258,500	▲ 97,500	▲ 97,500	276,000	373,500	97,500	97,500	632,000	632,000	632,000	632,000
9,000,000	516,000	418,500	▲ 97,500	▲ 97,500	356,000	453,500	97,500	97,500	872,000	872,000	872,000	872,000
10,000,000	688,000	590,500	▲ 97,500	▲ 97,500	442,000	539,500	97,500	97,500	1,130,000	1,130,000	1,130,000	1,130,000
11,000,000	870,000	772,500	▲ 97,500	▲ 97,500	533,000	630,500	97,500	97,500	1,403,000	1,403,000	1,403,000	1,403,000
12,000,000	1,052,000	954,500	▲ 97,500	▲ 97,500	631,200	721,500	90,300	90,300	1,683,200	1,676,000	▲ 7,200	▲ 7,200
13,000,000	1,234,000	1,162,600	▲ 71,400	▲ 71,400	749,500	812,500	63,000	63,000	1,983,500	1,975,100	▲ 8,400	▲ 8,400
14,000,000	1,416,000	1,371,900	▲ 44,100	▲ 44,100	867,800	903,500	35,700	35,700	2,283,800	2,275,400	▲ 8,400	▲ 8,400
15,000,000	1,662,000	1,645,200	▲ 16,800	▲ 16,800	986,100	994,500	8,400	8,400	2,648,100	2,639,700	▲ 8,400	▲ 8,400
16,000,000	1,947,000	1,958,700	11,700	11,700	1,109,600	1,089,500	▲ 20,100	▲ 20,100	3,056,600	3,048,200	▲ 8,400	▲ 8,400
17,000,000	2,232,000	2,272,200	40,200	40,200	1,233,100	1,184,500	▲ 48,600	▲ 48,600	3,465,100	3,456,700	▲ 8,400	▲ 8,400
18,000,000	2,517,000	2,585,700	68,700	68,700	1,356,600	1,279,500	▲ 77,100	▲ 77,100	3,873,600	3,865,200	▲ 8,400	▲ 8,400
19,000,000	2,802,000	2,899,200	97,200	97,200	1,480,100	1,374,500	▲ 105,600	▲ 105,600	4,282,100	4,273,700	▲ 8,400	▲ 8,400
20,000,000	3,087,000	3,212,700	125,700	125,700	1,603,600	1,469,500	▲ 134,100	▲ 134,100	4,690,600	4,682,200	▲ 8,400	▲ 8,400
25,000,000	4,591,800	4,860,000	268,200	268,200	2,221,100	1,944,500	▲ 276,600	▲ 276,600	6,812,900	6,804,500	▲ 8,400	▲ 8,400
30,000,000	6,349,300	6,760,000	410,700	410,700	2,838,600	2,419,500	▲ 419,100	▲ 419,100	9,187,900	9,179,500	▲ 8,400	▲ 8,400
40,000,000	9,864,300	10,560,000	695,700	695,700	4,073,600	3,369,500	▲ 704,100	▲ 704,100	13,937,900	13,929,500	▲ 8,400	▲ 8,400
50,000,000	13,379,300	14,360,000	980,700	980,700	5,308,600	4,319,500	▲ 989,100	▲ 989,100	18,687,900	18,679,500	▲ 8,400	▲ 8,400

(注) 1. 子のうち1人が特定扶養親族に該当するものとしている。
 2. 一定の社会保険料が控除されるものとして計算している。

参考資料3 資本コストの算出のフロー



参考資料4 住宅市場新設着工モデルの構造



※今回の分析では貸家着工の分析は行っていない。

参考資料5 新設住宅投資関数（被説明変数は着工戸数の対数）

	戸建持家		共同持家	
	推定値	t値	推定値	t値
前期着工戸数*	0.702942	6.52	0.484946	4.79
人口*-1	0.657288	2.49	1.40049	1.74
20～24歳構成比*-1				
30～39歳構成比*-1	0.03765	1.70		
30～34歳構成比*-1			0.320705	2.16
65歳以上構成比*-1	-0.23922	-3.87		
戸建持家資本コスト-1	-5.36946	-3.50	18.8684	3.39
共同持家資本コスト-1	6.35365	4.00	-17.0342	-2.88
貸家資本コスト-1				
貸家利回り-1				
日銀短観金利先高感			6.05E-03	6.90
市場逼迫度*-1				
実質所得*-1	0.339275	4.97	-0.78598	-3.37
89年消費税ダミー	0.05442	3.19	0.224156	2.05
98年消費税ダミー	0.162525	9.22	0.181082	3.06
神戸震災ダミー	0.435126	3.97	0.735565	1.34
2007年ダミー	-0.06628	-2.58	-0.63402	-6.56
サンプルサイズ	1,074		977	
Adjusted R-squared	.967572		.879896	

*は対数、-1は一期前。ここで、固定効果のパネル分析のため定数項は表記できない。

参考資料6 新設住宅投資関数（被説明変数は戸あたり床面積の対数）

	戸建持家		共同持家	
	推定値	t値	推定値	t値
前期着工戸数*	0.400708	6.54	0.798514	4.02
人口*-1	0.057763	1.58	-0.09387	-0.53
世帯当たり人口*	5.00E-02	1.34	-0.23416	-0.90
20～24歳構成比*-1				
30～39歳構成比*-1	-0.10964	-9.49		
30～34歳構成比*-1			-0.05806	-1.08
65歳以上構成比*-1	-1.63E-03	-0.12		
戸建持家資本コスト-1	-0.17246	-0.61	-3.18029	-2.68
共同持家資本コスト-1	-0.17947	-0.62	2.73951	2.21
貸家資本コスト-1				
貸家利回り-1				
日銀短観金利先高感			-1.02E-04	-0.55
市場逼迫度*-1				
実質所得*-1	0.052705	4.67	0.055043	1.14
89年消費税ダミー	-0.01113	-3.56	-0.02779	-1.57
98年消費税ダミー	0.011867	3.68	0.022121	1.72
神戸震災ダミー	-0.04469	-2.22	-0.01494	-0.13
2007年ダミー	-9.59E-03	-2.00	-0.01957	-0.93
サンプルサイズ	1,074		977	
Adjusted R-squared	.967572		.516527	

*は対数、-1は一期前。ここで、固定効果のパネル分析のため定数項は表記できない。

参考資料7 新設住宅投資関数（被説明変数は戸あたり床面積の対数）

	戸建持家		共同持家	
	推定値	t値	推定値	t値
前期着工戸数*	0.832368	8.40	1.39777	5.90
人口*-1	-0.17171	-2.30	0.258104	1.13
世帯当たり人口*	-1.48E-01	-2.56	0.560068	4.68
20～24歳構成比*-1				
30～39歳構成比*-1	-0.08929	-5.37		
30～34歳構成比*-1			0.162524	1.62
65歳以上構成比*-1	-7.29E-03	-0.15		
戸建持家資本コスト-1	-1.68432	-3.88	-2.73041	-2.29
共同持家資本コスト-1	1.70901	3.81	2.51834	1.98
貸家資本コスト-1				
貸家利回り-1				
日銀短観金利先高感			-1.77E-04	-0.95
市場逼迫度*-1				
実質所得*-1	-4.24E-03	-0.26	-0.08952	-1.85
89年消費税ダミー	0.023103	4.77	0.057332	2.70
98年消費税ダミー	0.0192	3.84	-0.01783	-1.44
神戸震災ダミー	0.058832	1.89	0.050673	0.44
2007年ダミー	2.56E-02	3.52	0.051864	2.44
サンプルサイズ	1,074		977	
Adjusted R-squared	.967572		.505187	

*は対数、-1は一期前。ここで、固定効果のパネル分析のため定数項は表記できない。

問合せ先： 社団法人 不動産協会 事務局担当 高頭秀雄
TEL: 03-3581-9421