

KITAKEI-Report

No. 49
August 2013発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：消費税増税に伴う給付措置の内容を公表

自民、公明両党は6月26日、2014年4月の消費税増税時に導入する住宅購入者向けの給付制度の内容で合意したと発表した。住宅ローンの利用者なら年収制限を設けたうえで最大30万円の現金を支給する。現金で住宅を買う場合も50歳以上などの条件付きで給付する。年収が低いほど支援を手厚くし、消費税増税後の住宅市場の落ち込みを防ぐ。

1. 住宅取得に係わる給付措置の内容

政府は今年末で期限切れとなる住宅ローン減税を4年間延長し、控除額を消費税増税後に年間最大40万円に拡大することを決めている。ただ中低所得者は納税額が少なく税額控除による負担軽減効果が小さいため、現金の給付制度を追加する準備を進めていた。

新制度では年収の低い人ほど現金を多く受け取れる設計になっている。ローンを組んで住宅を購入する人の場合、消費税を8%に上げる14年4月以降は年収425万円以下で30万円、同10%にする15年10月以降は年収450万円以下で50万円を給付する。住宅ローン減税の恩恵が小さい人の負担をより軽くする狙いだ。

また、今回は現金で住宅を買う人も給付対象に加えた。中高年層が退職金などを取り崩して現金で家を新築するケースも多く、こうした層の負担軽減も必要と判断したためだ。現金購入者への給付は「金持ち優遇」との批判もあるため、年齢が50歳以上で消費税8%時に年収510万円以下、10%時に年収650万円以下に限定。さらに省エネ性能などに優れた住宅を買う人に対象を絞る。

現金給付の内容

消費税率8%時点(2014年4月～2015年9月)		消費税率10%時点(2015年10月～2017年12月)	
収入額の目安(1)	給付額	収入額の目安(1)	給付額
425万円以下	30万円	450万円以下	50万円
425万円超 475万円以下	20万円	450万円超 525万円以下	40万円
475万円超 510万円以下	10万円	525万円超 600万円以下	30万円
		600万円超 675万円以下	20万円
		675万円超 775万円以下	10万円

給付対象の住宅 登記上の持分を有し自らが居住する延べ面積50㎡以上で下記の条件を満たす住宅

	住宅ローン利用	現金購入(50歳以上、年収650万円以下)
新築住宅	施工中等に検査を実施し一定の品質が確認された住宅(2)	施工中等に検査を実施し一定の品質が確認された住宅かつ、省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅(3)
中古住宅	現行の耐震基準を満たす住宅 中古住宅売買時に検査を受け一定の品質が確保された住宅(4)	現行の耐震基準を満たす住宅 中古住宅売買時に検査を受け一定の品質が確保された住宅(4)

補足説明（一般社団法人日本木造住宅産業協会の「お知らせ」より）

自民党、公明党の合意文書に基づいて、国土交通省は、各業界団体に対して説明会を実施しており、その場で国交省担当者より明らかにされた事項は以下のとおりである。

- ・詳細について：8月頃に国交省の事業者向け説明会を予定。
- ・現在は、まだ、消費税増税が決定していない段階であり、これは、あくまでも増税が決定した場合の給付措置案であることに留意すること。
- ・「住宅ローン利用」と「現金購入」の仕分けについては、「金消契約の有無」等をもって判断。最低借入額等の条件を付けるかどうかは、今後検討。

1. 「収入額の目安」とは：標準的な世帯（夫婦と子ども 2 人の世帯）で夫が住宅取得する場合の夫の収入額の目安。実際の支給に当たっては「都道府県民税の所得割額」による区分を使用して設定する予定。
2. 「施工中等に検査を実施し一定の品質が確認された住宅」とは：住宅瑕疵担保責任保険へ加入した住宅、建設住宅性能表示制度を利用した住宅、住宅瑕疵担保責任保険法人の現場検査により保険加入住宅と同等の良質性が確保される住宅のいずれかが必要となる予定。
3. 「一定の性能を満たす住宅」とは：フラット35Sの省エネ性(省エネルギー対策等級4)、耐震性(耐震等級2以上)、バリアフリー性(高齢者配慮等級3以上)、耐久・可変性(劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2以上)のいずれかに該当する住宅。
4. 「中古住宅売買時に検査を実施し一定の品質が確認された住宅」とは：既存住宅売買瑕疵保険へ加入した住宅、既存住宅性能表示制度を利用した住宅、建設後10年以内であって住宅瑕疵担保責任保険に加入している住宅又は建設住宅性能表示を利用している住宅のいずれかとなる。

2. 消費増税分の緩和シミュレーション

新住宅ローン減税と現金給付制度でどこまで消費増税分をカバーできるか試算してみた。

4000万円（土地1500万円建物2500万円）の新築分譲住宅を購入、住宅ローン3500万円の借入した場合、本来なら住宅ローン残高の1%（35万円）が所得控除されるはずだが、実際は所得税と住民税の納税額が上限になり、年収400万円のサラリーマンの場合12.6万円しか減税にならない。この減税し切れなかった分（35万円-12.6万円=22.4万円）をカバーするために30万円の現金が給付される。2500万円の増税分は75万円（2500万円×3%）なので現金給付分を差し引いた45万円分を毎年の所得税・住民税の減税で賄っていくと、3.6年間で消費増税分をカバーできることになる。

現金給付がなければ約6年かかるところ、3.6年に短縮できるため、住宅購入者の負担が軽減され、消費税増税後の大きな需要の落ち込みを抑制する効果が期待される。

年収	課税所得	所得税	住民税	給付額	住宅ローン減税額(実質)
400万円	約152万円	50,100円	116,800円	30万円	所得税と住民税控除()5.01万円 +7.6万円=12.6万円 増税分を3.6年でカバーする
500万円	約234万円	83,700円	183,900円	10万円	所得税と住民税控除8.37万円 +11.7万円=20.07万円 増税分を3.2年でカバーする
600万円	約312万円	137,000円	251,000円	0円	所得税と住民税控除13.7万円 +13.65万円=27.35万円 増税分を2.7年でカバーする

住民税控除額の上限は課税所得の5%又は13.65万円のいずれか低い金額。

所得税・住民税の計算上、収入は給与所得のみ、所得控除額は社会保険料控除・扶養控除(一般)基礎控除のみ考慮。住民税均等割4,000円、調整控除2,500円(夫婦と子ども1人のサラリーマン世帯)

3. 住宅ローン減税拡充による駆け込み需要の抑制は限定的

第一生命経済研究所の2013年6月6日付「マクロ経済分析レポート」によると、次のような報告がなされている。

新住宅ローン減税の拡充が消費税率引き上げによる駆け込み需要をどの程度抑制し需要を平準化するかを考えると、その効果は限定的といわざるを得ない。

第一生命経済研究所の住宅価格別で見た税負担額と追加の減税額試算(資料12)では、住宅価格が低い(住宅ローン借入額が少ない)ほど追加のローン減税額が小さくなり、住宅取得時の消費税負担が追加減税額を上回る結果になっている。

そして、住宅価格約4,000万円が損得の分岐点となる。現状の住宅購入層からは、増税前購入が得になるケースは多いと推定される。こうした背景から、2013年度に生じる駆け込み需要は規模の大きいものになると予想している。

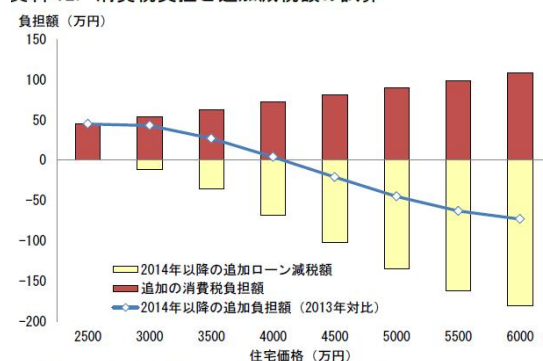
(*本「マクロ経済分析レポート」発行時点においては、現金給付制度が決まっていなかったため、上記予測には織り込んでいない。よって、今回の合意により現金給付措置が実施される場合、収入の低い層には資料12に比べ増税緩和の要素となるので、その分上記予測よりも駆け込み需要抑制効果が生じるものと期待される。)

直近の5月の住宅着工戸数は、年率換算で102.7万戸(持家35.1万戸 貸家36.6万戸 分譲30.1万戸)と3月以降前年比プラスを続けており、駆け込み需要が顕在化していると推測される。

このような傾向を踏まえて、第一生命経済研究所は2013年度以降の新設着工戸数の見通しを公表している。(資料13)

先行きの住宅着工戸数を2013年度95.9万戸、14年度82.9万戸、15年度84.1万戸と予測する。2013年度の着工は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要を主因に大きく増加する見込みだ。なお、経過措置により2013年9月までの請負契約に引き上げ前税率が適用されることから、駆け込み需要は13年度半ばにピークを迎えるだろう。14年度は、需要の多くが13年度に先食いされる形で大きく落ち込むことが予想される。15年度は反動減が収束へ向かう形で、小幅増加を見込む。10%引き上げ時の駆け込み需要は小規模なものに留まるだろう。

資料12. 消費税負担と追加減税額の試算



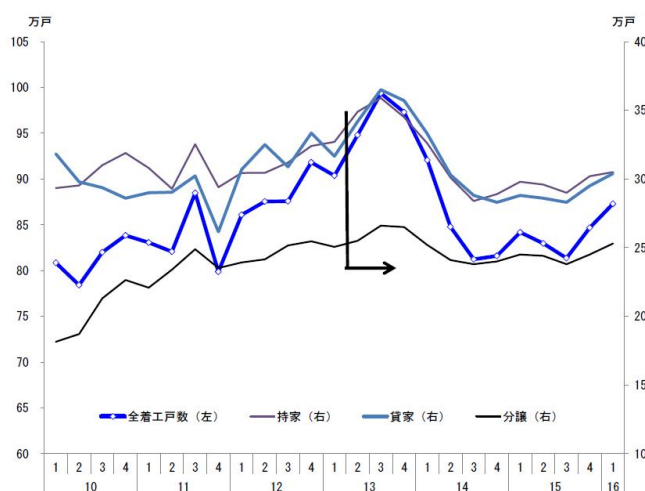
※返済期間30年、建物価格：土地価格=6：4、返済は住宅価格の2割、元金均等返済を仮定。また、所得税や住民税不足によって減税額が不十分になる事象は想定せずに試算を行っている。

出所) 財務省資料等より第一生命経済研究所作成

資料13. 住宅着工戸数の見通し

	新設住宅着工戸数 (単位: 万戸、%)							
	前年比		持家		貸家		分譲	
	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	前年比	
11	84.1	2.7	30.5	-1.2	29.0	-0.7	23.9	12.7
12	89.3	6.2	31.7	3.9	32.1	10.7	25.0	4.4
13	95.9	7.3	34.5	8.8	34.9	8.8	26.0	4.0
14	82.9	-13.5	29.3	-15.0	29.1	-16.8	24.1	-7.1
15	84.1	1.4	29.8	1.8	29.2	0.5	24.5	1.7

(出所) 国土交通省、2013年1-3月期以降の見通し(網掛け部分)は第一生命経済研究所作成



(出所) 国土交通省、2013年1-3月期以降の見通しは第一生命経済研究所作成
(注) 年率換算済み季節調整値。

キタケイの提供するプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 " スプロートユニバーサル "

企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

