

平成15年7月17日

「住宅ローン利子所得控除制度」について

社団法人 不動産流通経営協会

1. はじめに

(1) 成熟社会と住宅宅地

現在、我が国は「成長社会」の終わりを迎え、「成熟社会」への入り口にあるといえる。成熟社会は、経済の安定成長、地価の安定、人口減少、少子・高齢化、環境との共生に特徴づけられる社会である。

この成熟社会への移行に伴い、社会における住宅宅地の位置づけも変貌することになる。

従来、成長社会においては、「土地取得による資産形成」という類型化された居住ニーズが新規宅地開発及び新築・建替え中心の住宅市場を形成してきた。しかし、成熟社会においては、「居住サービス等の確保」という多様な居住ニーズ及び環境制約等が中古住宅市場・リフォーム市場を形成することになる。ここにいう成熟社会における居住ニーズとは、「住宅の広さ・性能・設備」「住環境」「少子化・高齢者等への配慮」をはじめ「職住近接」「地域コミュニティ」「好縁共同体」「自然との触れ合い」など多様性を極め、さらには、1つの世帯で複数の住宅を使うマルチハビテーションに対するニーズも高まってくると考えられる。

したがって、成熟社会における住宅宅地は、個人にとっての重要な生活基盤であると同時に個々の居住ニーズにあった「豊かな生活空間」であると言える。そのためにも、個人は「自助努力」により住宅宅地を取得、維持管理し、必要に応じて循環していくことが必要となる。

そして、これらを実現するためには、社会全体としての環境整備、殊に中古住宅市場・リフォーム市場のさらなる整備が必要とされる。

つまり、「多様化される居住ニーズ」「環境制約への配慮」及び「社会資産としての良質な住宅宅地ストックの形成」を実現することができる市場の形成が、今後の我が国を「豊かな成熟社会」として新生してくれるものと考えられる。

(2) 成熟社会における住宅宅地に係る税制のあり方

成熟社会における住宅宅地は、「豊かな生活空間」であり、その実現のためにも、「自助努力による居住ニーズに適合した良質な住宅ストックの形成・流通」を税制面から「支援・促進」することが必要となってくる。このことにより、

良質な住宅ストックという社会資本を将来に残し、中長期的な経済発展の基礎の形成に資するものと考えられる。

しかし、現在の住宅に関する税制は、成長社会における応急的対応のもと形成されてきた側面もあり、今後は、成熟社会における良質な住宅ストックの形成・流通に沿ったものになるよう、そのあり方を検討していく必要がある。

殊に、現行の「住宅ローン控除制度」については、今後、良質な住宅ストックの形成を誘導するための税による支援方策として「安定的」「効果的」な仕組みへの確立が必要である。一方、現行の「住宅流通税」についても多くの税目が多重に存在していることから、それが良質な住宅ストックの流通を阻害しないよう検討が必要と考える。

2. 住宅ローン利子所得控除制度の創設

(1) 導入の必要性

現在の「住宅ローン控除制度」は、「景気対策」としての応急時限的な特例措置であり、その「効果」についても、一時性が強いものとなっている。応急時限的であるが故に、適用時期に応じた不公平性が生じることになる。

これに対し、米国における「住宅ローン利子所得控除制度」は、「住宅対策」としての恒久制度であり、適用時期に応じた不公平性もなく、所得変動リスク・金利変動リスクに対して柔軟に「効果」を発揮する「安定的」な税制であることが言える。

(2) 提言

従来、持家支援策の基本は、「税制」「融資」による促進制度であった。

特に「融資」については、住宅金融公庫による「景気動向や金融情勢にかかわらず長期・固定・低利の住宅資金の安定的な供給」がその支援の基本であった。しかし、2006年度末までの住宅金融公庫の廃止により、良質な住宅ストックの形成を阻害する危険性も考えられる。

したがって、これらの危険性を払拭するための「税制」による支援策を講じるべきでありこれを実現するため、次のような「住宅ローン利子所得控除制度」の創設を要望する。

		創設(住宅ローン利子所得控除)	現行(新住宅ローン減税制度)
適用期間		— (恒久制度)	2003. 12. 31 までの入居 (特例措置)
対象税目		所得税・住民税	所得税
対象者		— (制限なし)	・ 合計所得 3000 万円以下の者 ・ その他
対象物件		・ 居住用住宅及びその敷地 ・ セカンドハウス ・ 上記住宅に対する増改築・リフォーム	・ 一定の居住用住宅及びその敷地 ・ 上記住宅に対する一定の増改築・リフォーム
適用方法		「新住宅ローン減税制度」と 選択制とする。	—
効果	限度額	— (制限なし)	借入額 5,000 万円
	期間	借入全期間	10 年間
	手法	ローン利子の所得控除	次の税額控除 (年末ローン残高×1%)
背景		安定成長経済	右肩上がり経済

(3) 住宅ローン利子所得控除制度の効果

住宅ローン利子所得控除の効果については、次のようなものが考えられる。

① 恒久制度による機会の公平性

恒久制度は、将来における機会の公平性に資することになる。

② 簡素で計画的借入を促進

ローン利子を所得控除とすることは簡素であり、簡素であるが故に所得水準に応じた計画的な借入が可能となる。

③ 可処分所得の変動を緩和

控除期間を全借入期間とすることにより、将来の所得変動・金利変動に応じた可処分所得の変動を最小限に止めることができる。

④ 中古住宅の流通活性化

借入限度額(米国 100 万ドル)の高さから、所得の上昇又はライフステージに応じた計画的な住み替えが可能となり、これにより居住水準の向上を図ることが出来る。ひいては、中古住宅の流通の活性化に資することになり、一次・二次取得者双方にとりメリットがある。

⑤ 居住ニーズの多様化

セカンドハウスを含めることにより(米国)、多様な居住ニーズに応じることができる。

⑥ 財政の自動安定化機能

不況期における低金利時代には、財政収入の減少と住宅減税額の減少、好況期における高金利時代には、財務収入の増加と住宅減税額の増加という、財政の自動安定化機能がある。

(4) 米国との比較

アメリカの「住宅ローン利子所得控除」と日本の「新住宅ローン減税制度」を比較すると、次の通りである。

国名	アメリカ	日本
名称	住宅ローン利子所得控除	新住宅ローン減税制度
控除方式等	所得控除方式	税額控除方式
概要	○以下の債務の利子額を毎年所得額から控除 ①住宅の取得、建設、改修のための債務 対象債務限度額は100万ドル ②住宅担保債務(使途は自由) 対象債務限度額は10万ドル (実額控除方式と概算控除方式のうち、実額控除方式を選択した場合に控除可)	○住宅ローンの年末残高に控除率を乗じた額を10年間毎年税額控除 1～10年目 1.00% 対象債務限度額 5,000万円
対象住宅	2戸まで(居住用)	1戸
控除等期間	無期限	10年間
減税等規模	588億ドル(2000年度)	約5,600億円(2000年度)
経緯	従前：住宅に限らず全ての債務の利子は所得控除可能 ↓ 1986年：レーガン税制改革により、住宅以外の利子所得控除は廃止、住宅については対象を2戸目までに限定した上で存続	1986年：住宅取得促進税制創設 ↓ 1999年：住宅ローン控除制度創設 ↓ 2001年：新住宅ローン減税制度創設

出典：国土交通省住宅局住宅政策課監修「住宅経済データ集」2002年度版(住宅産業新聞社)

＜ローン利子所得控除の計算例＞

総所得	120,000 ドル
項目別控除	
住宅金融利子（注1）	△23,000 ドル
不動産税	△6,000 ドル
人的・扶養控除（注2）	△11,000 ドル
課税所得	80,000 ドル
税率（注3）	26 %
税額	20,800 ドル

（注1） 300,000 ドルの家を 20%の頭金と 80%の借入で購入した。年間の返済額は、24,000 ドルとし、内 23,000 ドルは利子支払分、1,000 ドルは元本分とする。

（注2） 家族は 4 人とする。（1999 年の 1 人当たりの人的控除額の 2,750 ドル×4 人）

（注3） ニューヨークを想定し、連邦税・州税を合計した概算税率とした。

出典：KPMG LLP 編「新Q&Aアメリカの税金百科」2000.7 版(有斐閣)

アメリカでは、1986 年税制改革により各種の租税優遇措置が廃止・縮小されているが、家賃補助などの住宅対策費に比べて住宅関係の減免税額は依然として大きく、住宅政策上重要な位置を占めており、その中で最も大きいものが「住宅ローン利子所得控除」である。

(5) ローン利子所得控除のモデル試算

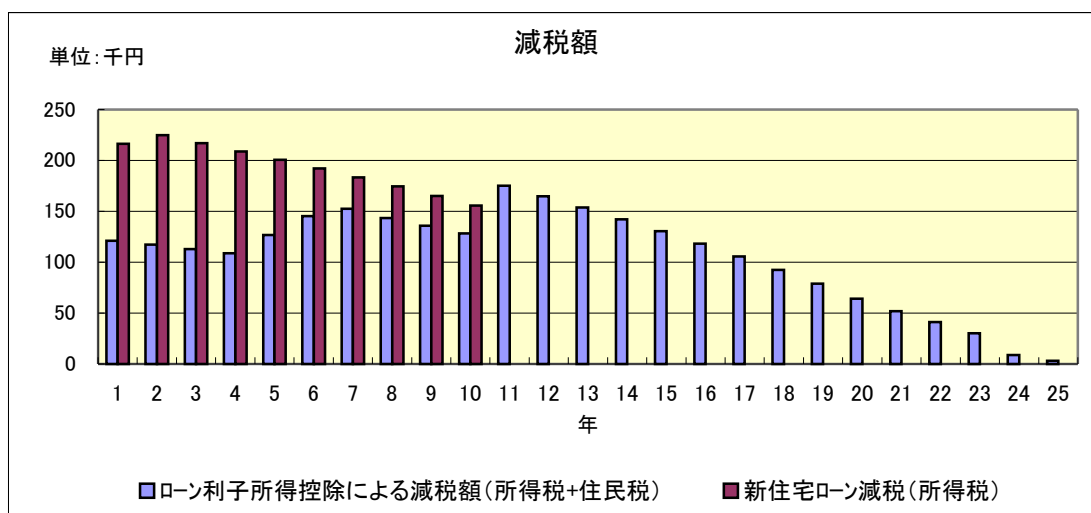
「ローン利子所得控除」について、現状(平成 15 年 7 月)の税制や金利を前提として、「新住宅ローン減税制度」と併せ減税効果の状況について、モデル試算を行った。

* モデル試算の詳細データについては、「モデル試算データ」(P.8-9)参照のこと。

① ケース 1 (平均的世帯)

スタート時：年齢 38 歳（妻、子供 8 歳・6 歳）、年収 700 万円、
住宅購入価格 4,000 万円、借入金額 3,000 万円
(公庫 2,400 万円 25 年、民間ローン 600 万円 20 年)

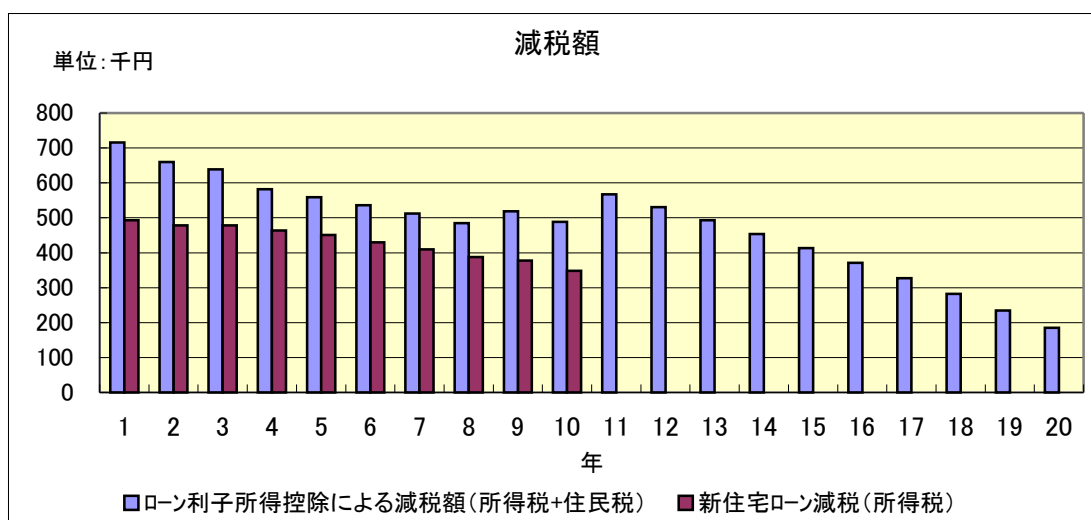
	住宅ローン利子の所得控除	新住宅ローン減税制度
適用前納付税額	20,313 千円	20,313 千円
適用後減税額	2,654 千円	1,938 千円
減税率	13.1%	9.5%
適用後可処分所得	141,859 千円	141,143 千円



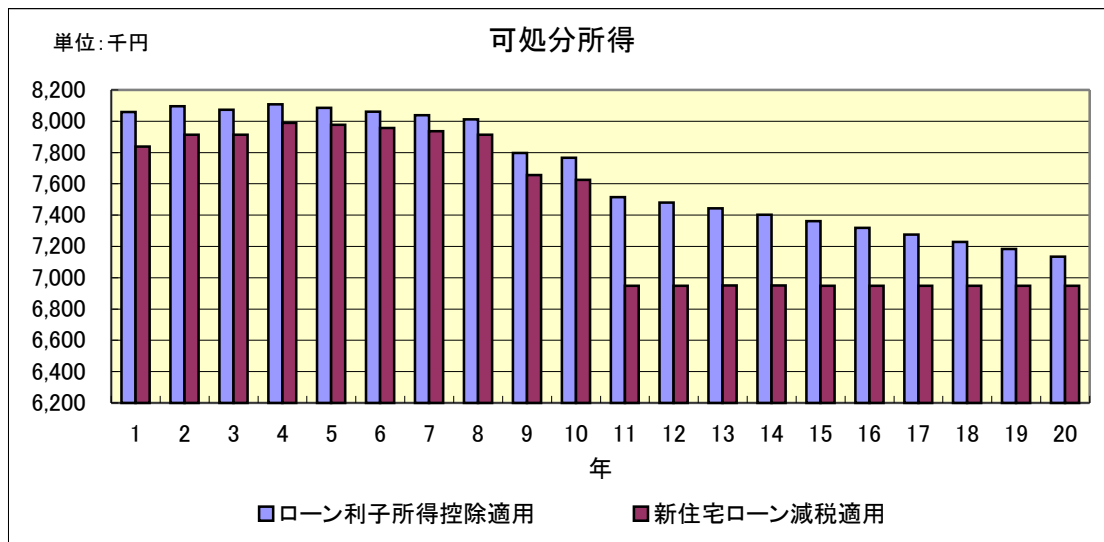
② ケース 2 (高所得世帯)

スタート時：年齢 45 歳（妻、子供 15 歳・13 歳）、年収 1,500 万円、
住宅購入価格 8,000 万円、借入金額 6,000 万円
（公庫 2,000 万円 20 年、民間ローン 4,000 万円 20 年）

	住宅ローン利子の所得控除	新住宅ローン減税制度
適用前納付税額	50,616千円	50,616千円
適用後減税額	9,554千円	4,316千円
減税率	18.9%	8.5%
適用後可処分所得	153,443千円	148,205千円



◆②のケースにおいて、年間総収入から税金・社会保険の支払金額に加え住宅ローンの返済額を減じたものを、現実的な可処分所得として比較した。



モデル試算によると、「ローン利子所得控除制度」は、減税期間が借入期間中にわたるため、トータルでは減税効果が高くなり、特に高所得者の方が借入金を増やすほど減税額が増える。一方平均所得者においては、当初10年間に限れば「新住宅ローン減税制度」の方が効果は高い。

高所得者優遇との見方も出来るが、中堅所得者以上の所得を、貯蓄から未だ目標水準に満たされない居住環境の充足に振り向け、将来の良好な住宅ストックの形成に活用されることの持つ意味は極めて大きいと考える。

また、可処分所得(ケース2の場合)で比較をすると、11年目の「新住宅ローン減税制度」の可処分所得が前年比マイナス677千円(△8.9%)で、「ローン利子所得控除」の可処分所得金額に比べ2.7倍減じている。更に、高所得者の借り入れた住宅ローンの金利が将来上昇した場合(P.17「ケース3」参照)を見てみると、特にローン金利上昇後の11年目以降は「ローン利子所得控除制度」による減税効果が強く働き、11年目の可処分所得の減少は480千円と「新住宅ローン減税制度」に比べ半分以下の減額で済んでいる。

「新住宅ローン減税制度」に比べ「ローン利子所得控除制度」の方が、借入期間全体にわたり減税効果が図られることにより、実質所得の変動幅が少なく済み、実生活への影響が緩和されることになる。

以上

モデル試算データ

①ケース1 (平均的世帯)

○ スタート時：年齢38歳(妻、子8歳・6歳)、年収700万円

○ 住宅購入価格：4,000万円

○ 借入金額：3,000万円

<内訳> 公庫2,400万円、25年返済

(金利当初10年2.15%、11年以降3.5%)

民間ローン600万円20年

(金利 固定3.80%)

年数	年齢	年収	所得税 住民税	ローン利子 所得控除 による減 税額	新住宅ロ ン減税	ローン返済額	可処分所得	
							ローン利子 所得控除適 用	新住宅ロ ン減税
1	38	7,000	380	121	216	1,671	4,259	4,354
2	39	7,212	407	117	225	1,671	4,415	4,523
3	40	7,425	429	113	217	1,670	4,545	4,649
4	41	7,642	476	109	209	1,671	4,811	4,911
5	42	8,100	546	127	201	1,671	5,080	5,154
6	43	8,437	616	145	192	1,671	5,348	5,395
7	44	8,775	696	153	183	1,671	5,595	5,626
8	45	9,114	771	144	174	1,670	5,834	5,864
9	46	9,348	771	136	165	1,671	6,047	6,076
10	47	9,582	822	128	156	1,670	6,210	6,238
11	48	9,816	822	175	—	1,794	6,356	6,180
12	49	10,050	874	165	—	1,794	6,515	6,350
13	50	10,288	929	154	—	1,793	6,675	6,521
14	51	10,417	960	142	—	1,794	6,754	6,612
15	52	10,545	989	131	—	1,793	6,835	6,705
16	53	10,674	1,165	118	—	1,794	6,768	6,650
17	54	10,802	1,195	106	—	1,794	6,847	6,741
18	55	10,934	1,372	93	—	1,794	6,782	6,690
19	56	10,579	1,289	79	—	1,793	6,516	6,437
20	57	10,223	1,206	64	—	1,792	6,248	6,184
21	58	9,867	1,125	52	—	1,365	6,407	6,355
22	59	9,511	1,046	41	—	1,365	6,137	6,096
23	60	9,226	983	30	—	1,365	5,919	5,889
24	61	4,613	222	9	—	1,365	2,480	2,471
25	62	4,613	222	3	—	1,364	2,475	2,472
		224,913	20,313	2,654	1,938	41,466	141,859	141,143

*所得の伸びは、労働省「賃金構造基本統計調査」(1997年)による「標準労働者の規模別年間賃金」の大学卒・男性・平均とした。60歳からは直前の1/2とした。

②ケース2 (高所得世帯)

- スタート時：年齢45歳(妻、子15歳・13歳)、年収1,500万円
- 住宅購入価格：8,000万円
- 借入金額6,000万円

<内訳>公庫2,000万円、20年返済

(金利当初10年2.15%、11年以降3.5%)

民間ローン4,000万円、20年返済

(金利 固定3.80%)

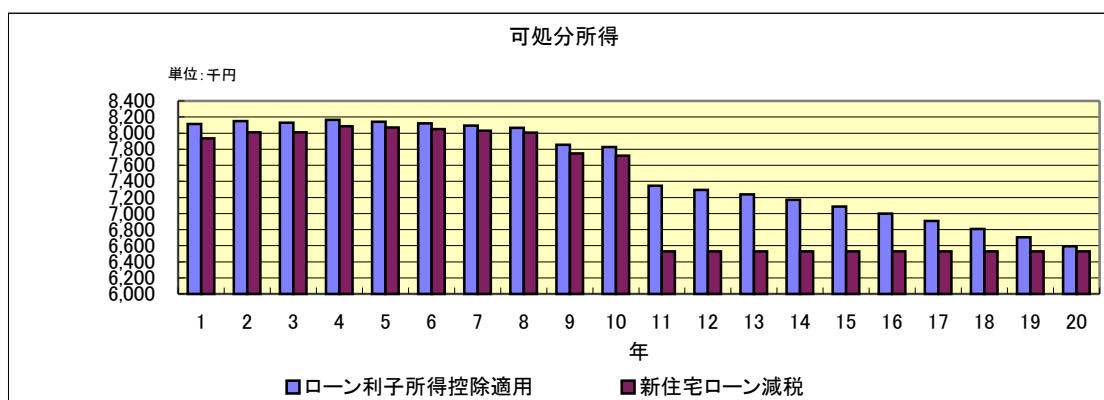
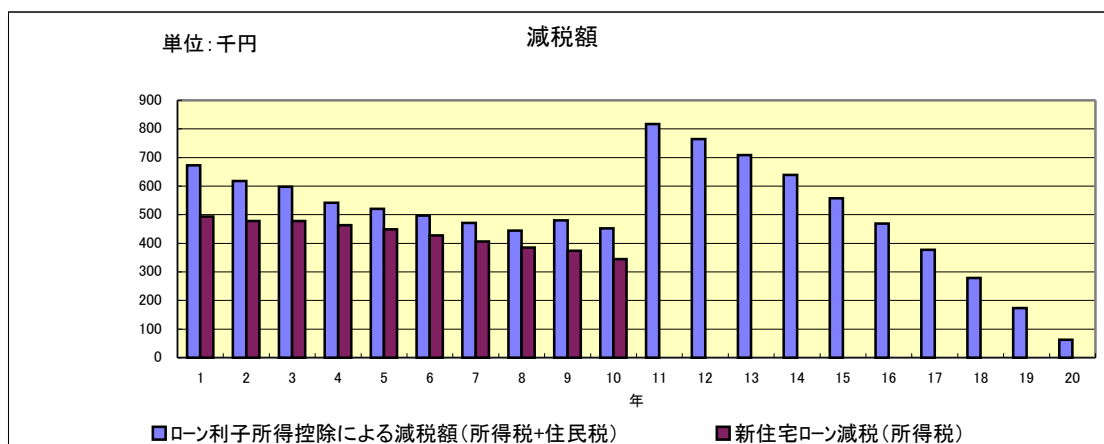
(単位：千円)

年数	年齢	年収	所得税 住民税	ローン利子 所得控除 による減 税額	新住宅ロ ーン減税	ローン返済額	可処分所得	
							ローン利 子所得控 除適用	新住宅ロ ーン減税
1	45	15,000	2,422	715	493	4,090	8,060	7,838
2	46	15,000	2,331	660	478	4,090	8,095	7,913
3	47	15,000	2,331	639	478	4,090	8,074	7,913
4	48	15,000	2,240	582	463	4,089	8,109	7,990
5	49	15,000	2,240	559	451	4,089	8,086	7,977
6	50	15,000	2,240	536	430	4,090	8,062	7,956
7	51	15,000	2,240	512	409	4,089	8,039	7,936
8	52	15,000	2,240	485	387	4,089	8,012	7,914
9	53	15,000	2,488	519	377	4,090	7,797	7,655
10	54	15,000	2,488	488	348	4,090	7,767	7,626
11	55	15,000	2,735	567	—	4,172	7,516	6,949
12	56	15,000	2,735	531	—	4,172	7,480	6,949
13	57	15,000	2,735	493	—	4,171	7,443	6,950
14	58	15,000	2,735	454	—	4,171	7,403	6,950
15	59	15,000	2,735	413	—	4,172	7,362	6,949
16	60	15,000	2,735	371	—	4,172	7,320	6,949
17	61	15,000	2,735	327	—	4,172	7,276	6,949
18	62	15,000	2,735	282	—	4,173	7,229	6,948
19	63	15,000	2,735	234	—	4,172	7,183	6,949
20	64	15,000	2,735	185	—	4,172	7,134	6,949
		300,000	50,616	9,554	4,316	82,615	153,443	148,205

* 所得については20年間変動なしとした。

③ケース3（高所得世帯、民間ローンのみ借入）

- スタート時：年齢45歳(妻、子15歳・13歳)、年収1,500万円
- 住宅購入価格：8,000万円
- 借入金額6,000万円
- <内訳>民間ローン6,000万円、20年返済（金利当初10年3.0%、11年以降6.0%）



年数	年齢	年収	所得税 住民税	ローン利子 所得控除 による減 税額	新住宅ロー ン減税	ローン返済額	可処分所得	
							ローン利子 所得控除適 用	新住宅ロー ン減税適用
1	45	15,000	2,422	672	493	3,993	8,114	7,935
5	49	15,000	2,240	520	449	3,994	8,142	8,070
10	54	15,000	2,488	452	345	3,993	7,827	7,720
11	55	15,000	2,735	817	—	4,591	7,347	6,530
15	59	15,000	2,735	557	—	4,591	7,087	6,530
20	64	15,000	2,735	63	—	4,591	6,592	6,530
	合計	300,000	50,616	10,142	4,300	85,841	150,805	144,963

*所得については20年間変動なしとした。

(単位：千円)