

これからの住宅取得支援税制のあり方を考える (中間とりまとめのポイント)

持家取得支援策の必要性

1. 国民の持家ニーズは、8割以上。国民住生活の安定に向けた政策推進は住生活基本法の理念。
 - ・「子供や家族のため家を持ちたい」、「老後の安心のため住まいを持ちたい」、「まだ働けるうちに持家を所有したい」は、国民の切実な願い。
 - ・わが国の持家率は、ここ数十年間、59%～62%で推移。(アメリカ68.6%、イギリス70.8%、カナダ68.4%、フランス56.0%、ドイツ42.6%)
2. 持家ストックの質はいまだ低水準。新規供給、建替え促進により、良質な住宅ストックの形成が急務。
 - ・現在の持家の約4割超は、旧耐震基準以前の建築。耐震性能不十分な住宅戸数 1,150万戸。
 - ・耐震性の脆弱な住宅は、居住者のみならず、大災害時の近隣への延焼、倒壊による道路封鎖等、被害の拡大、救援の遅延等の危険(=負の外部効果)。
3. 旧・住宅金融公庫の長期・固定・低利融資の廃止により、持家取得の政策支援は半減。今後は税制による支援策が必要。
 - ・これまで、政策金利と民間金利との差によって持家取得を支援。ピーク時(平成10年)では、約1兆5千億円の財政支援に相当。
 - ・公的・民間あわせ住宅ローン新規貸出額は減少。平成7年 約36.4兆円、平成18年 21.1兆円。

持家取得支援策の意義と効果

1. 良質な住宅ストックの形成 ~ 安心 & 安全の確保
 - ・老後の生活安定を支える重要な資産。リバースモーゲージ等を通じ、将来の年金にも匹敵する機能を果たす。
 - ・災害時に生命、財産を守り、国、地方の財政負担を軽減。
 - ・持家から賃貸住宅への転換を通じ借家需要者のニーズにも対応。
2. 住宅投資の高い経済波及効果を内需拡大へ
 - ・世界的経済危機においては、企業投資、財政支出、外需にたよらず、家計支出の拡大による景気回復が重要。(グローバル経済下のわが国の役割)
 - ・家計支出拡大には、住宅投資(将来の幸せのための投資)促進が効果大。
 - ・新たな雇用の創出、地球環境の保全にも寄与。
3. 欧米各国でも持家取得支援は国策。様々な支援措置を実施
 - ・アメリカ(住宅ローン利子所得控除制度)、フランス(0%融資とローン利子所得控除制度)、ドイツ(持家取得給付金制度)等

住宅ローン減税の経済効果

打ち切られれば、
住宅着工 約4万戸、投資額 5,700億円、経済的損失 約1兆2千億円、
9.4万人の雇用機会の喪失。

より拡充(限度額300万円、期間15年間、住民税からも控除)した場合、
経済効果 約2.1兆円(GDP対比で約0.4%増)
持家着工 約7万戸増
雇用機会の創出 約16.3万人

今後の支援税制のあり方

1. 金融政策の転換への対応
旧・住宅金融公庫の長期・固定・低利融資の廃止に替わる支援措置として、住宅ローン減税の維持・拡充が必要。
2. 経済政策としての活用
住宅ローン減税の維持・拡充により、内需拡大の主軸となる住宅投資を促進し、経済効果を最大限に発揮させるべき。
3. すべての国民に持家取得機会を平等に
本制度は国民の間に完全に定着し、需要者はそれを前提に計画を立てている。打ち切りは大きな不公平を生ずる。
4. 無理のない負担での住宅取得を支援
取得後の減税は、頭金制約を解消し、住宅取得時期を早める効果。また、貯蓄期間中の消費低下を回復し、大きな景気刺激効果。
5. 減税効果の確保措置が必要
税源移譲による減税効果の低下を、住民税からの控除で補填すべき。定住人口の確保による地方財政の安定、災害時の自治体負担の軽減につながる。
6. 制度の恒久化、安定化
持家取得は長期計画。頻繁な制度改正は混乱を招く。

住宅ローン減税は、21年以降も拡充して継続すべき