

2019年消費税率引き上げの、
全国および北九州における住宅需要抑制効果の測定

平成31（2019）年3月

公益財団法人 アジア成長研究所

2019年消費税率引き上げの、 全国および北九州における住宅需要抑制効果の測定

八田達夫

はじめに

本研究は、2019年度の消費税率引き上げがもたらす住宅需要の落ち込みの予測を行うものである。その際に、今回の住宅課税優遇措置を考慮する。分析対象地区は全国および北九州市である。

1997年と2014年の消費税率引き上げは、それぞれ不況をもたらした。その主因は、住宅や自動車など耐久財への投資の落ち込みである。しかも、それが駆け込み需要への反動という形ではなく、恒久的な消費減少として観察されてきた。その理由はこうである。日本の消費税の仕組みでは、住宅や自動車などの耐久財を購入する時に支払わなければならない。その一方で、消費税率が上がるからといって、その耐久財をローンで買う人の借入れ可能金額が上がるわけではない。したがって、実質的な消費額を減らさなければならない。このことが原因で、他の消費財と異なり、ローンを組んで購入することが一般的な耐久財に関しては、消費税の影響が大きいのである。他の財については、消費税増が引き起こす実質所得減少にのみ対応して消費を変化させればよいのだが、耐久財については、借入額を増やせないために実質消費が実質所得効果以上に減少するという構造がある。

このことはこれまでも指摘されてきたが¹、本研究は、消費税率の引き上げが住宅投資へもたらす抑制効果を数量的に分析しようというものである。そのた

¹ 八田 (2003, 2011)

めまず、住宅投資を説明するモデルを作る。これには消費税率だけでなく、金利や所得税減税措置などの変数を組み込み、さらにリーマンショックや「姉齒ショック²」についてのダミーを加えて分析している。このモデルは、決定係数が 0.97 と、かなりの制度で過去の住宅投資を説明できる。このモデルを用いると、1997 年以降の消費増税および住宅ローン減税改革によって、2020 年には民間住宅投資を単年度で 14.6 兆円に減少させることを示す。

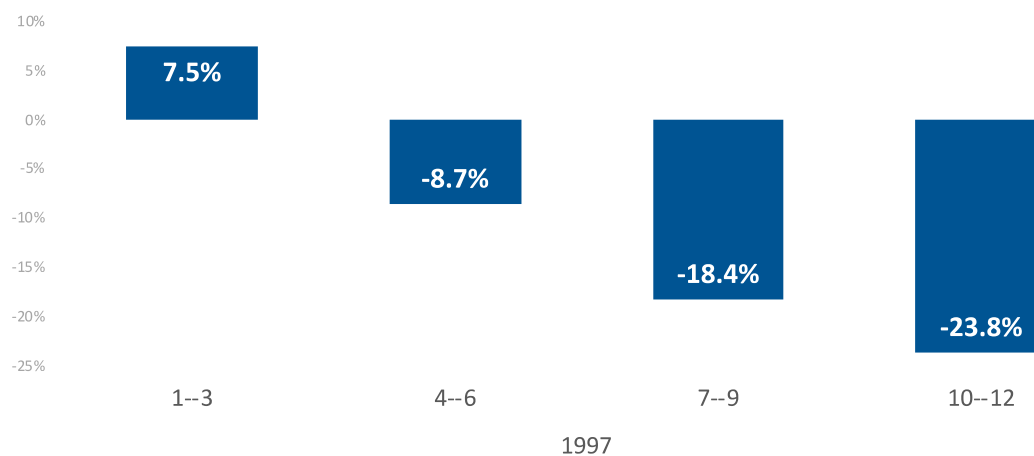
さらにこれと同様モデルを北九州市について推定した。2019 年 10 月に消費税率が引き上げられると、北九州市における約 1,122 億円の住宅資本形成（2016 年時点）が、年間でおおよそ 35.7 億円減少することを示した。

1. 消費税増税は投資を恒久的に減退させた

過去二回の消費増税においては、住宅の落ち込みが大きかった。この落ち込みは、一般的には駆け込み需要への反動だと見られている。もしそうであるならば、消費税率引き上げ直後の四半期に対し前年同期比が激減し、その後回復するはずである。しかし、図 1・図 2 が示すように、消費税率引上げ後の投資減少額よりも、その後の減少額のほうが大きい。これらのグラフは、「駆け込み需要に対する反動」説が疑いの余地なく説得的であるわけではないことを示している。

² 2005 年 11 月に発覚した姉齒建築設計事務所による構造計算書偽造問題（いわゆる「姉齒ショック」）を受けて、2006 年 6 月に建築基準法が改正され、住宅建設時の建築確認運用が厳格化された。今村（2006）を参照。

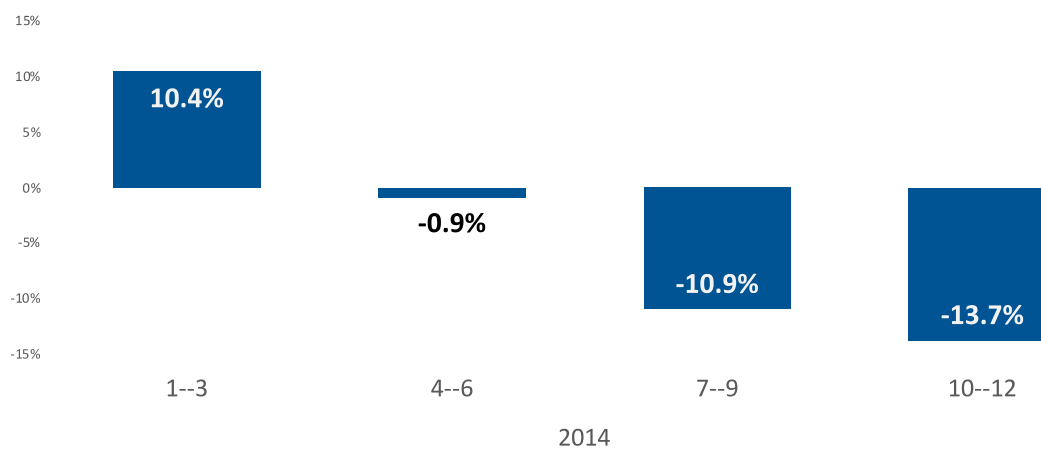
民間住宅投資額の変化率 | 1997年の前年同期比



(出所) 国民経済計算

図 1 1997 年の民間住宅投資額の変化率

民間住宅投資額の変化率 | 2014年の前年同期比



(出所) 国民経済計算

図 2 民間住宅投資額の 2013 年比での変化率

逆にこれらのグラフは、消費税率の引き上げが民間住宅投資に恒久的な抑制効果を及ぼす可能性も示唆している。

を減少させる。しかし耐久消費財である住宅に対しては、その中でも際だった落ち込みをもたらす。その理由は次の通りである。

日本の付加価値税である消費税は、一般的な財に対しては購入時点で課税されるのに対して、住宅等の耐久消費財に関しては、購入の時点でその総額に対して課税される。すなわち、将来数十年にわたる住宅サービスの消費に対する帰属家賃に対する税を消費時点で払う「消費時点課税方式」ではなくて、購入時点でまとめて一括して払う「購入時点課税方式」が採用されている。

この方式の下でも、十分な購入資金をすでに持っており、資金に余裕がある人の場合には、基本的に他の消費税と同じような消費縮小効果のみを経験する。すなわち、実質所得の減少による住宅購入額の削減が起きる。住宅以外の他の財と全く同様である。

しかし多くの人々は、住宅購入時に十分な手持ちの現金があるわけではない。その場合でも、住宅購入時点において、手持ちの現金が少なくても、消費時点課税方式の下で各年に支払うはずの消費税支払額の負担が、その時点では軽減されているのだから、負担軽減分を前借りして、購入時点でまとめて支払えば、購入時点課税方式は消費時点課税方式と同一のインパクトを、住宅投資に及ぼすはずである。これはローンを組んで購入時点課税方式の消費税を支払うことを意味する。

住宅購入時に十分な手持ち現金がない人は、ホームローンを組んで購入するから、ホームローンの借入額を消費税支払分だけ増やせば支払い可能になる。その場合、購入時点課税方式と消費時点課税方式は、同一のインパクトを住宅投資に及ぼすはずである。

しかし、ホームローンの借入限度額一杯に借りている人にとって、資本市場の制約のためそのような前借りは出来ない。消費税率が上がるからと言って、借入限度額が増えるわけではないからである（しかも住宅そのものには担保価値があるのに対して、消費税負担には担保価値もない）。ホームローンの借入限度のために、税率引上げに際しては、住宅購入者は、住宅購入時点で、消費税支払い

のための手持ち現金額を増やさなければならないから、それを捻出するために購入する住宅規模を縮小しなければならない。

借入限度額によって住宅購入額が制約されている人にとって、購入時に一括して支払わなければならない消費税率の引き上げは、住宅投資額を単なる所得効果を超えて住宅購入費を強く減少させる特別な効果を持つのである。

結果的に、消費税率の引き上げは、住宅への長期的な投資抑制効果を持つ。いわゆる駆け込み需要の反動とは別の（あるいはそれに上乗せした）抑制効果である。これが 97 年に 13 年にも消費税率の引き上げが、大きな景気減退を招いた理由であると考えられる。一方、ドイツや英国では付加価値税率引き上げが景気衰退を招かなかつたと言われる。その原因はでは両国では住宅に対する付加価値税が実值的にかかっていないからだと考えられる。

B. 住宅購入額と消費税率

以下ではまず、消費税率の引き上げが住宅購入額の実質価値額を減らすことを示そう。

住宅を買うに際しては、住宅に対する出費のために、税の支払いと頭金の支払いを用意する必要がある。頭金は、ローン額を減らす効果がある。銀行によって、「購入額の一定割合」という形で課されることもあるし、自主的に用意する場合もある。

住宅購入の初年度初頭に、取引目的や予備目的以外の目的で必要とされる現金 (M) は、頭金 (D) と初年度に支払うべき消費税 (T)、および退職後生活費 (R) の合計であるとしよう。つまり、

$$M = D + T + R$$

である。

一方、住宅購入額 (H) は、ローンの総額 (L) と、頭金 (D) とに分解できる。すなわち

$$D = H - L$$

が成り立つ。さらに、消費税率を t とすると、

$$T = tH$$

が成り立つ。結果的に

$$M = (1 + t)H - L + R \quad (1)$$

となり、住宅購入額は

$$H = \frac{M + L - R}{1 + t} \quad (2)$$

と表せる。

ここでまず、(2)式の分子は、 t の変化によって影響を受けないとしよう。すなわち、 M と R は固定されており、 L の上限が所得の水準等によって与えられていると想定しよう。この場合、消費税率 t が高ければ高いほど、購入総額 H が下がることになる。さらに、仮に税率が 8% のときと 10% のときの購入額を、それぞれ H^8 および H^{10} とすると、

$$\frac{H^{10}}{H^8} = \frac{1 + 0.1}{1 + 0.08} = 0.982$$

となる。したがってこの場合には、住宅購入額が約 2% 減少することになる。

次に、税率 t が変化したとき、 M と R は変化しないが、 L は変化するとしよう。すなわち、銀行が頭金として住宅購入額の一定割合を要求するため、

$$L = \alpha H \quad (3)$$

$$0 < \alpha < 1$$

が成り立つとしよう。

この場合、(1) に (3) を代入して、

$$M = (1 + t)H - \alpha H + R$$

となるため、

$$H = \frac{M - R}{1 + t - \alpha} \quad (4)$$

を得る。

以下の分析では、 M は一定であるとする。

$\alpha = 0.8$ とすると、消費税率が 8% から 10% に上昇することによって、

$$\frac{H^{10}}{H^8} = \frac{1 - 0.8 + 0.08}{1 - 0.8 + 0.1} = 0.933$$

を得る。すなわち、住宅投資は 6.7% 落ち込むことになる。

以上の分析では、 t が変化した場合に M と R が一定であるとしても、消費税の引き上げが住宅投資を落ち込ませることを見たが、実際には、消費税が上がったからといって、退職後の実質消費額を税率の分だけ引き下げることは難しい。退職後の資金のかなりの部分は生活必需品の割合が多いから、この部分は消費税が上昇したときには、いくぶん総支出額も増えることになるだろう。この結果、(4) 式税率が上がると R は一定でなくなり、上昇することになる。これはさらに、住宅投資 (H) の水準を下げることになる。すなわち、消費税率が上がれば、将来の退職時の消費税の一部負担分をまかなうために、現役時の税込みの総支出額を減少させることになるから、その一部として今期の住宅関連総支出を減らすことになる。したがって、消費税率引上げの住宅投資抑制効果はさらに大きいと言わねばならない。

III. 住宅投資のモデル分析

以上では、消費税率の引き上げが民間住宅投資に恒久的な抑制効果を及ぼすメカニズムを理論的に示したが、以下ではこれを実証的に裏付けよう。そのため、回帰分析によって、この期間における一人当たり民間住宅投資額を推定する。

変数としては、消費税率と、住宅ローン減税指標、景気指標としての失業率を用いる。モデルは次の通りである。

$$H = \alpha + \beta(\gamma + \delta r)t + \varepsilon u + D \quad (1)$$

H = 一人当たり民間住宅投資額

t = 消費税率

r = 住宅ローン減税の最大額 (reduction)

u = 完全失業率

D = ダミー変数項

ここで、消費税率を含む項は一人当たり民間住宅投資額に対して負の効果を持つが、住宅投資促進指標である r によって負の効果が緩和されることを表している。失業率 u は景気の動向を反映する変数である。

一方、ダミー変数としては、姉齒元一級建築士らによる耐震強度偽装事件によるショック、および直後の建築基準法改正が住宅建設を大きく抑えたことを捉えるために、姉齒ショックダミーと建築基準法改正ダミーをそれぞれ加えた。ダミー項は次の通りである。

$$D = \lambda + \nu A + \kappa B + \phi(\psi + \xi \Delta r)L \quad (2)$$

ここで、

A = 姉齒ショックダミー (2008Q2, Q3, Q4)

B = 姉齒ショックダミーの反動 (2008Q2, Q3, Q4)

Δr = 住宅ローン減税の最大額消費税率引き上げ時点における
変化

L = 駆け込みダミー

(1996Q2, Q3, Q4, 1997Q1, 2013Q2, Q3, Q4, 2014Q1)

なお、2008年9月のリーマンショックの影響は、完全失業率によって説明することができるためリーマンショックダミーは入れていない。さらに、毎回の消費税率に伴う駆け込み需要のダミー変数を導入した。各変数のデータの出所は次の通りである。

変数	出所
一人当たり民間住宅投資額	内閣府 国民経済計算
人口	総務省 人口推計
住宅ローン減税額	国税庁 住宅借入金等特別控除
GDP デフレーター	内閣府 国民経済計算
完全失業率	総務省統計局 労働力調査

表 1 変数に使用したデータの出所

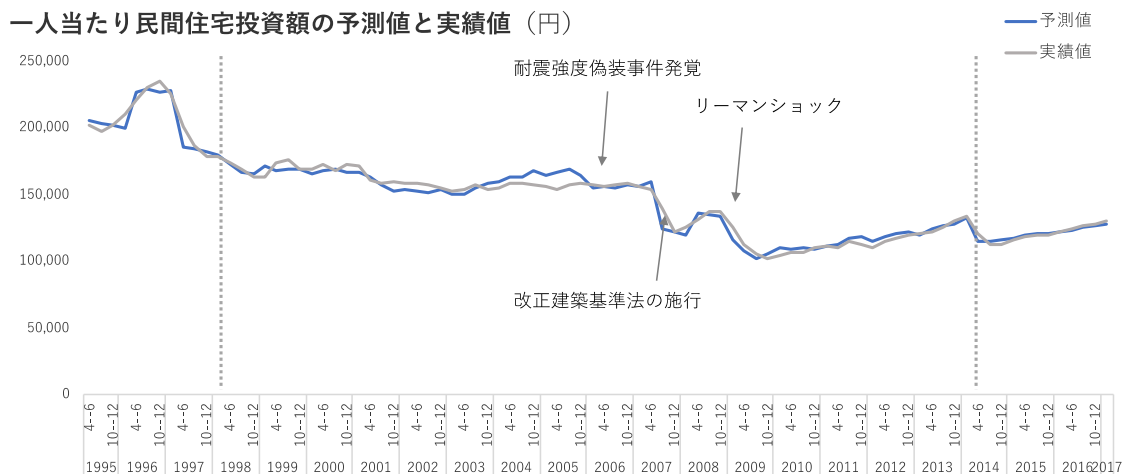
このモデルを推定した結果、いずれの変数についても、きわめて有意な係数を得ることができた。特に消費税率が及ぼす恒久的変化を、駆け込み需要とは独立に推定することができた。この推定式は以下の通りである。

回帰統計	
重相関 R	0.987
重決定 R2	0.973
補正 R2	0.971
標準誤差	5,413.7
観測数	88

一人当たり民間住宅投資（円）	係数	標準誤差	t	P-値
切片	281,573.70	8,256.60	34.10	0.00
消費税率	-787,138.38	110,524.79	-7.12	0.00
消費税率 * 実質住宅ローン減税最大額	403.49	143.14	2.82	0.01
完全失業率（地域別の平均）	-1,905,219.32	136,552.49	-13.95	0.00
姉歯ショック（06Q1～07Q2）	-12,310.79	2,663.86	-4.62	0.00
姉歯ショックからの反動（08Q2, Q3, Q4）	15,422.49	3,549.83	4.34	0.00
建築基準法改正（07Q3以降）	-48,117.89	1,619.16	-29.72	0.00
駆け込み需要ダミー（1997年，2014年の増税前4期）	49,620.83	6,688.92	7.42	0.00
駆け込み需要ダミー * 増税実施時の実質住宅ローン減税最大額	-122.24	21.56	-5.67	0.00

表 2 全国の一人当たり民間住宅投資額の推定式

図 4 の青線は、上式を用いて推定した理論値であり、グレー線は実績値である。この図から見てわかるように、理論値は、実績値をおおむね近似して追っていると言えよう。



(出所) 国民経済計算・人口推計・労働力調査・国税庁

図 4 一人当たり民間住宅投資額の予測値と実績値

特に、1997年と2014年の消費税率引き上げの住宅投資へのインパクトがかなり正確に測定されている。表 2 から明らかなように、この式では、消費税率がマ

イナスの係数を持っている。なお、この式では、住宅ローン減税の最大額も変数として入っており、有意な結果を得ている。

IV. 消費増率引き上げと住宅投資：シミュレーション分析

A. 過去の消費税率引き上げの効果

表 2 の推定式で、仮に 1997 年に消費税率の引き上げが起きなかったら民間住宅投資額がどうなったかを示すのが、図 5 の緑線のグラフである。なおこの図の青線は、図 4 の青線をコピーしたものである。また図 5 の赤線は、1997 年の消費税減税が行われた後、2014 年の消費税率引き上げが行われなかったならば、住宅投資額の動きはどうなったかを予測している。いずれの場合も、消費税率引き上げに恒久的な住宅投資額減少効果があったことがわかる。

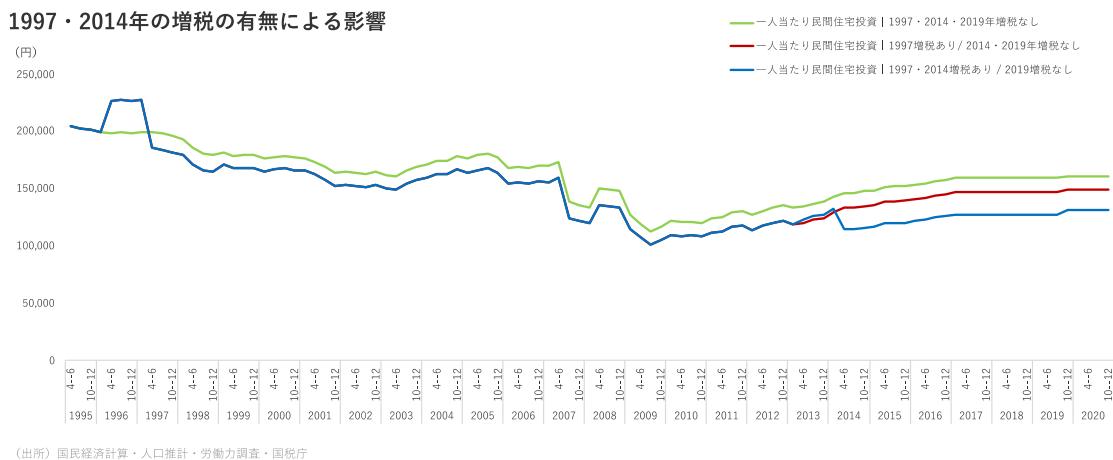


図 5 1997年・2014年に消費税率の引き上げが起きなかった場合の民間住宅投資

B. 2019年の消費税率引き上げの効果予測

上記の推定式を、2019年10月予定の消費増税引き上げの効果予測に適用しよう。

予測に際しては、表 2 の各説明変数は次のように想定する。

- (i) 2019年10月後の消費税率は、10%である。

- (ii) 完全失業率は、2017年1-3月期の数値がそのまま継続する。
- (iii) 2019年の消費税導入に伴って、住宅に関しては表3のように減税される³。

1	住宅ローン減税の控除期間が3年延長 (建物購入価格の消費税2%分減税(最大))
2	すまい給付金が最大50万円に(収入に応じて10万~40万円の増額)・ 対象者も拡充
3	新築最大35万円相当、リフォーム最大30万円相当を付与する 次世代住宅ポイント制度創設
4	贈与税非課税枠は最大3,000万円に拡大(現行最大1200万円)

表3 2019年10月の消費増税に伴う住宅購入支援策

① 表3の項1に関して、このときの実質住宅ローン減税の額は最大480.6万円であり、対前年同期で見た差額は+80.6万円である。

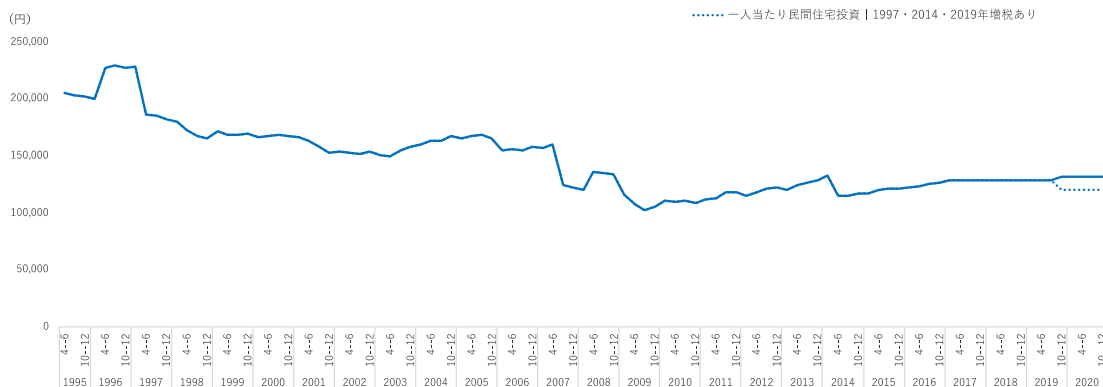
② 項2,3は一時的な減税であるため、それなりの効果はあるかも知れないが、消費税引き上げが及ぼす長期的な住宅需要減少効果に関心のある本稿の分析では導入していない。そもそも、額が決して大きなものではない(「附論2 2019年の住宅減税措置」を参照)。

③ 項4の減税措置は、前回の贈与税非課税枠の拡大の際に有利な効果が認められなかったために取り入れていない。

なお、2019年の増税前4期に対応するダミー変数 L を1と置いて表2の式に入れると、(2)式のかけ込み需要項がマイナスになってしまう。これは、この年のホームローン減税が大きいいため、かけ込み需要は発生しないことが予測されるためである。このため、2019年の駆け込み需要ダミーは0と置いて予測する。

³ 国土交通省(2019)。本稿附論2も参照。

2019年の増税の有無による影響



(出所) 国民経済計算・人口推計・労働力調査・国税庁

図 6 2019年に増税された場合に住宅投資額へ及ぼす影響の予測

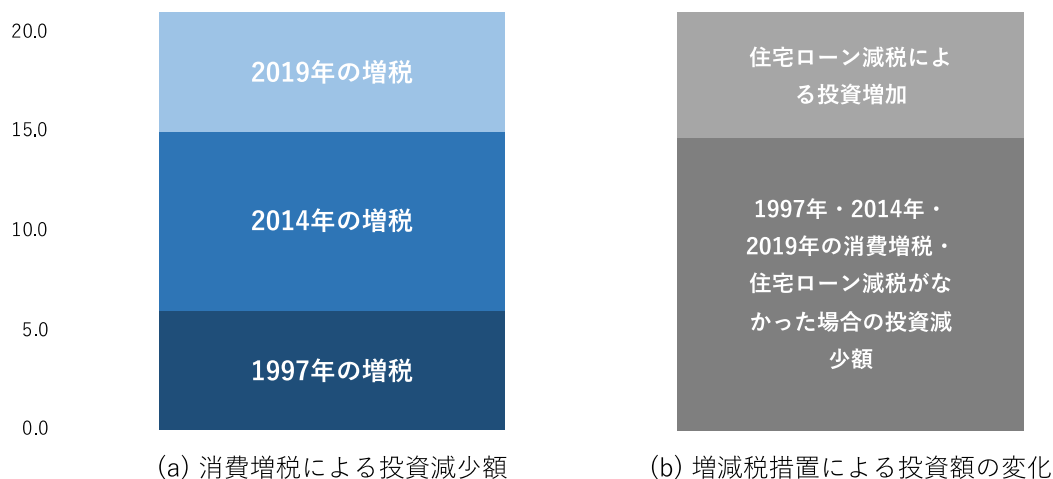
図 6 の実線は、仮に消費税が 2019 年に増税されなかった場合の住宅投資額を示しており、青点線は増税された場合のそれを示している。この図によれば、2019 年 10 月の消費税引き上げによる一人当たり住宅投資削減効果は-11,864 円（2019 年 10-12 月四半期）であり、全国では四半期ベースで-1.50 兆円の減少額になると予測される⁴。すなわち、年間ではおよそ 6 兆円の住宅投資減が見込まれる。

図 7 の(a)は、1997 年・2014 年・2019 年の消費税増税によって、住宅投資がどれだけ減少したかを示している。ここでは、税制改正毎に消費税減税は行われなかったが、所得税減税（住宅ローン減税）は行われたと想定している。一方、1997 年以降の住宅ローン減税がもたらした住宅投資の増加効果が、図 7 の(b)の上段に示されている。(b)の下段は、消費税増税およびそれに伴う住宅ローン減税が両方ともあったことによる住宅投資減少額を示している。これによれば、2020 年 4-6 月四半期で、一人当たり約 3 万円強の住宅投資額減少が起きた。すなわち、2020 年時点で過去 3 回の住宅税制改革がまったく行われなかったとしたら、日本全体で年間約 14.6 兆円の投資が増加していたであろうことを示して

⁴ 日本の総人口が 1 億 2,623 万人（2019 年 4 月 1 日時点）のまま変わらないと仮定した。人口データの出所は総務省統計局（2019a）である。

いる（図 7(b)の濃いグレーの棒の高さ）。

日本全体での2020年の投資減少額見込み（兆円）

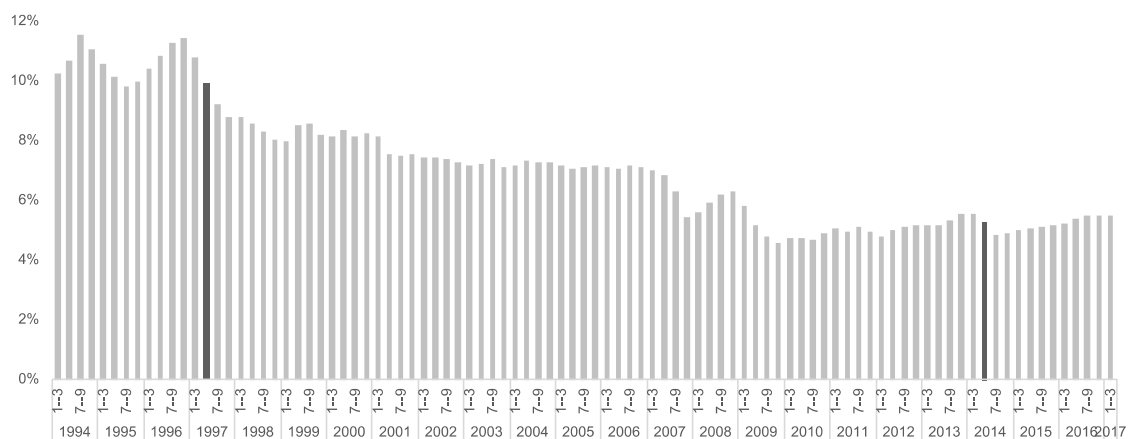


(出所) 国民経済計算・人口推計・国税庁。(備考) 4-6月期の数値を4倍して年間の見込額とした。

図 7 消費増税・所得税減税による住宅投資額の変化予測

一方、日本全体での民間住宅投資額と民間最終消費支出との比率の推移を示したグラフが、次の図 8 である。

民間住宅投資額 / 民間最終消費支出額



(出所) 国民経済計算 (GDP統計), 四半期GDP実績, 実質

図 8 民間住宅投資額と民間最終消費支出の比率の推移

図 8 からは、住宅にも他の財にも基本的に同じ消費税率がかけられているにもかかわらず、民間最終消費支出との比率で見ると、民間住宅投資額の割合が年々減っていることがわかる。この原因はさまざまに考えられるが、上に示したことは、消費税が特に強く住宅投資額の抑制に効果を持つことも反映していることを示唆している。

V. 消費増税の北九州市における影響

次に、消費増税が北九州市の住宅投資額に与える影響を推定する。

北九州市での一人当たり住宅資本形成額に関しては、年ベースのデータはあるが、四半期ベースのデータはない。したがって、北九州市の四半期データは、北九州市の年次データと、全国の四半期データから推計した。具体的には、全国データの年間投資額と、各四半期の投資額の比率を年ごとに算出し、その比率を北九州の年次データに掛け合わせて推計した。

この四半期ベースの一人当たり民間住宅資本形成額を被説明変数として、これに消費増税が与える影響を重回帰分析で推計した。説明変数には、消費税率、北九州市の有効求人倍率、姉齒ショックの反動ダミー、駆け込み需要のダミー、建築基準法の改正ダミーを加えた⁵。その結果が表 4 である。全国と基本的に量るデータは北九州市の有効求人倍率のみである。

全国の場合と同様、北九州市のケースでも、全国比から予想される実際の住宅資本形成額（グレー線）に、予測値（青線）はきわめて近い（図 9）。したがっ

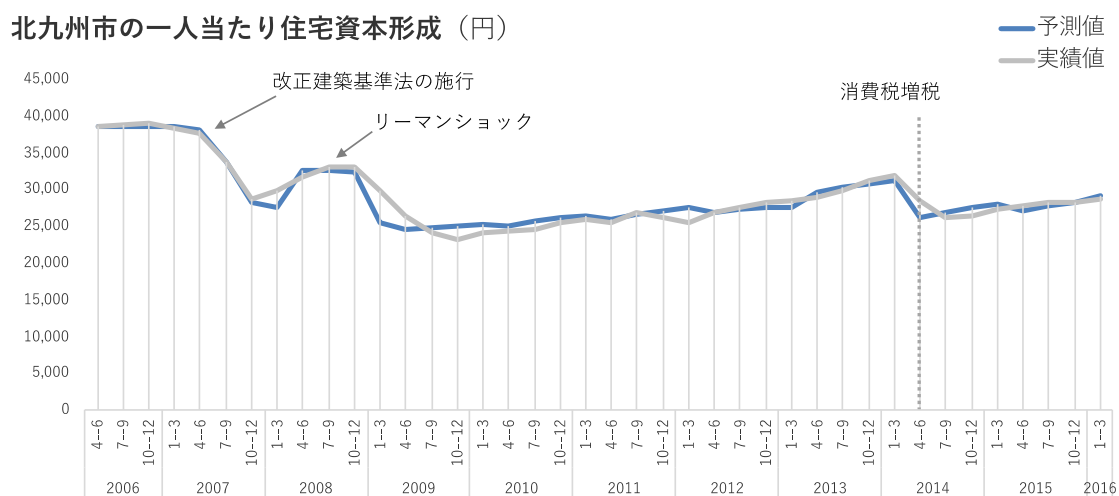
⁵ 北九州市の住宅資本形成のデータを入手できた期間が、2006～2015 年度に限られている。そのため、この期間で変わらない姉齒ショックのダミー変数については、説明変数から除外した。また、これに伴って生じる共線性の問題に対処するため、「消費税率 * 実質住宅ローン減税最大額」「駆け込み需要ダミー（増税前 4 期）」の変数をさらに除外した。完全失業率は、北九州市ではデータが取られていないため、代わりに有効求人倍率を利用した。有効求人倍率の四半期データは、期間内各月の平均によって計算している。なお、2006 年の有効求人倍率のデータは手に入れることができなかった。そのため 2006 年については、年間の有効求人倍率が各四半期にも当てはまると仮定して、説明変数に年間の有効求人倍率を用いている。

て、消費税率引上げ後の住宅資本形成額へのインパクトが概ね正確に測定されていると考えられよう。

回帰統計	
重相関 R	0.963
重決定 R2	0.927
補正 R2	0.914
標準誤差	1,283.8
観測数	40

北九州市の一人当たり住宅資本形成の理論値 (円)	係数	標準誤差	t	P-値
切片	34894.03	1124.64	31.03	0.00
消費税率	-46694.78	27545.67	-1.70	0.10
有効求人倍率 (北九州市)	6391.48	1499.32	4.26	0.00
建築基準法改正初期ダミー (2007Q3)	-4875.00	1407.31	-3.46	0.00
建築基準法改正ショックからの反動 (08Q2, Q3, Q4)	5997.87	798.33	7.51	0.00
駆け込み需要ダミー * 増税実施時の実質住宅ローン減税最大額	7.74	2.01	3.86	0.00
建築基準法改正 (07Q4以降)	-10500.78	746.98	-14.06	0.00

表 4 推定式：北九州市，2006～2015 年度



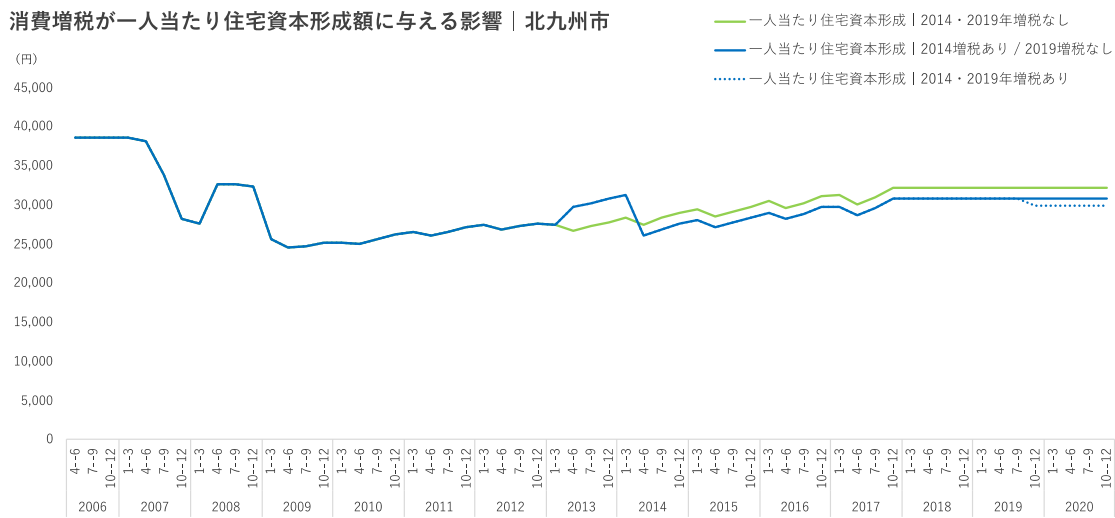
(出所) 国民経済計算・北九州市市民経済計算・北九州市一般職業紹介状況

図 9 北九州市における一人当たり住宅資本形成額の実績値と予測値

上記の分析結果を 2019 年 10 月に予定される消費増税にも適用し、消費増税が北九州市の住宅資本形成額に及ぼす影響を予測した。その結果が図 10 である。ここでは、①2014 年 4 月の増税・2019 年 10 月の増税が共になかった場合 (緑線)、②2014 年の増税はあったが、2019 年の増税が中止となった場合 (青線)、③2014 年 4 月の増税・2019 年 10 月の増税が共に行われた場合 (青点線) の 3 つ

をシミュレーションした⁶。

2019年10月に消費税が10%に引き上げられると、増税されなかった場合と比較して、2020年4-6月期の一人あたり住宅資本形成額は934円減少する（青線と青点線の差）。これは消費増税によって、北九州市全体の年間住宅資本形成額が約35.7億円減少することを意味する⁷。



(出所) 人口推計・国民経済計算・北九州市市民経済計算・北九州市一般職業紹介状況。2019年増税時の駆け込み需要はなしと想定した。

図 10 消費増税が北九州市の一人あたり住宅資本形成額に与える影響の予測

謝辞

本稿の作成にあたりご協力を賜った方々に深く感謝申し上げたい。北九州市産業経済局総務政策部雇用政策課の中山聡氏、北九州市建築都市局住宅部住宅計画課の今崎頼子氏、北九州市建築都市局住宅部住宅計画課の浦山卓也氏、アジア成長研究所事務局の平田淳一氏には、北九州市内の住宅投資額、失業率等のデータについて提供・教示していただいた。また、公益財団法人日本住宅総合センターの大柿晏己氏・原野啓氏には、日本の住宅投資やローン減税措置のデータに

⁶ 2016年4月以降の期間でデータが未発表の変数は、手に入る限りで最新の数値を、それ以降も変わらないと仮定して利用した。

⁷ 北九州市の2019年3月31日時点での人口(955,967人)が変化しないと仮定している。

ついて教えていただいた。研究助手の保科寛樹氏には、本稿の分析・執筆に際して多大な協力をいただいた。これらすべての方々に深い感謝を捧げたい。残る誤りはすべて筆者のものである。

附論 1 消費税増税が

耐久消費財投資の落ち込みをもたらす理由

消費税が、他の非耐久財に比べて住宅のような耐久財に対して異なる影響を持つ理由は、住宅投資はローンを組んで買うものであり、その借入制約が問題になること、および、現在大きな税支出があるからといって、それを将来から借り入れることには資本制約があることである。

いま、2,000 万円の現金 (M) を持つ人が住宅を購入するとする。日本で住宅を購入する際には、頭金 (D) として、購入総額 (H) の 2 割を最初に支払う必要があることが多い。残りの 8 割は、住宅ローンとして借り入れることで賄う。また住宅購入時には、 M の中から消費税率に従った税金 (T) を支払わなければならない。したがって次が成り立つ。

$$M = D + T$$

これらの前提の下で、まず消費税がない場合 (税率 0%) を考えよう。このときには、手元の M をすべて頭金として使うことができる。頭金は購入総額の 2 割であるから、 $M=2000$ 万円の人が取りうる H の最大値は、

$$H = \frac{M}{0.2} = 10,000$$

である。このとき、ローンの借入金額は 8,000 万円となる。

次に消費税率が 8% のときを考える。この場合には、住宅の購入時に、 M の中から消費税を支払う必要がある。税率 8% の際の購入総額を H_1 とすると、支払う消費税額 T は、 $0.08H_1$ と表せる。頭金 D は購入総額の 2 割であるから、

$$2000 = 0.2H_1 + 0.08H_1$$

これを V_1 について解いて、

$$H_1 = 7143$$

を得る。したがって、消費税率が引き上げられると、消費税がない場合と比べ、可能な住宅購入総額が 2,857 万円 (= 10,000 - 7143) 減少する。

同様に、消費税率が 10% となった場合には、購入総額を H_2 とすると、

$$2000 = 0.2H_2 + 0.1H_2$$

この式を V_2 について解いて、

$$H_2 = 6667$$

を得る。したがって消費税率が 10% に引き上げられると、税率が 8% のときと比べ、可能な住宅購入額は 476 万円 (= 7143 - 6667) 減少する。

これらの計算結果をまとめたものが、次の表 5 である。消費税率が上がるに従い、可能な住宅購入総額 (H) が低下することがわかる。

消費税率	頭金 (D)	税金 (T)	ローン借入金額 (H-D)	購入総額 (H)
0%	2,000	0	8,000	10,000
8%	1,429	571	5,714	7,143
	$0.2H_1$	$0.08H_1$	$0.8H_1$	H_1
10%	1,333	667	5,333	6,667
	$0.2H_2$	$0.1H_2$	$0.8H_2$	H_2

表 5 消費税率引き上げに伴う住宅購入額の変化

(Note: 各消費税率の行では、上段が金額であり、下段はそれを文字で表したものである。

金額の単位は万円)

附論 2 2019 年の住宅減税措置⁸

1. 住宅ローン減税の控除期間が 3 年延長（建物購入価格の消費税 2%分減税（最大））

現行の住宅ローン減税について、控除期間を 3 年間延長（10 年→13 年）。

適用年の 11～13 年目までの各年の控除限度額は、以下のいずれか小さい額

- 住宅借入金等の年末残高（4,000 万円※を限度）×1%
- 建物購入価格（4,000 万円※を限度）×2/3%（2%÷3 年）

長期優良住宅や低炭素住宅の場合：借入金年末残高の上限：5,000 万円、
建物購入価格の上限：5,000 万円

2. すまい給付金が最大 50 万円に（収入に応じて 10 万～40 万円の増額）・対象者も拡充

- 所得制限の緩和による対象者の拡充（収入額（目安）で、現行の 510 万円以下が 775 万円以下に）
- 給付額が現行の最大 30 万円から最大 50 万円に引上げ

3. 新築最大 35 万円相当、リフォーム最大 30 万円相当を付与する次世代住宅ポイント制度創設

- 一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、商品と交換可能なポイントを付与

4. 贈与税非課税枠は最大 3,000 万円に拡大（現行最大 1200 万円）

- 父母や祖父母等の直系尊属から、住宅取得資金の贈与を受けて住宅を取得した場合、贈与税が最大 3,000 万円まで非課税

⁸ 国土交通省「消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について」（平成 31 年 4 月 5 日）
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000036.html より引用。

参考文献

- 今村敬（2006）「構造計算書偽装問題に対応した建築基準法等の一部改正について」, 『建設マネジメント技術』, pp. 38-41, 2006年9月号
- 北九州市（2018）「職業紹介等から見た北九州市の雇用情勢」
- 北九州市（2019a）「一般職業紹介状況」
- 北九州市（2019b）「市民経済計算」
- 北九州市（2019c）「人口推計」
- 国税庁（2019）「タックスアンサー 住宅借入金等特別控除」
- 国土交通省（2019）「消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応について」（平成31年4月5日）
- 総務省統計局（2019a）「人口推計」
- 総務省統計局（2019b）「労働力調査」
- 内閣府（2019）「国民経済計算（GDP統計）」
- 八田達夫（2003）「今こそ財政拡大が景気回復に結びつく」, 『エコノミスト』, 2003年4月1日
- 八田達夫（2011）「(論点1) 1997年の消費税率引上げの評価・教訓は何か。」, 内閣府『社会保障・税一体改革の論点に関する研究報告書』, p. 69, 2011年5月30日