

住宅ローン減税の効果：家計の持家率の観点から

宇南山 卓*

(神戸大学大学院経済学研究科)

< 概要 >

本研究では、1999年に実施された住宅ローン減税の大幅拡大が家計の住宅取得に与えた影響を分析した。住宅ローン減税とは、居住用住宅の取得のための借入金等の残高の一定率を所得税額から控除する制度であり、1999年に控除限度額および控除期間が大幅に拡大された。

本稿では、特に家計側の統計に注目することで、この住宅ローン減税が家計の住宅取得に与えた影響を分析した。国勢調査、住宅・土地統計調査、家計調査、全国消費実態調査いずれの統計でも持家率が1.8%から5.4%程度上昇したことが確認できた。日本の世帯数が約5000万世帯であることを考慮すれば、100万世帯から300万世帯程度の持家が取得されたことに相当し、住宅取得促進の意味では大きな効果があった。

住宅ローン減税の効果を評価する際に、持家率で評価することは必ずしも自明ではない。住宅ローン減税の拡大の目的は、「厳しい経済情勢等を踏まえ、景気に最大限配慮(平成11年度税制改正の要綱)」することであり、住宅建設によって喚起される有効需要で評価することも考えられる。しかし、住宅投資は1996年にピークの27兆円を記録して以降、1998年に20兆円まで落ち込み、そのまま20兆円の水準で推移している。その意味で、住宅ローン減税を有効需要喚起政策とみなすと、十分な効果はなかったといえる。

また、住宅ローン減税により住宅を取得した家計の属性は、核家族および単身世帯であり、借家に住む年齢階級でみて45歳以上65歳未満程度の中高年、現在は東京などの都市部に住む世帯であることが分かった。さらに、住宅金融支援機構から提供を受けた「個人融資マスターデータ」を用いると、1999年にマンションを購入した世帯は、1998年に購入した世帯よりも平均的には所得の高い世帯であった。逆に、1999年に中古住宅を取得した世帯は、従来中古住宅を取得していた世帯と比較して所得の低い世帯が多かった。

これまで、日本では所得などの要因で住宅取得のための資金の借入れが困難となる「借入れ制約」が住宅取得を規定していると考えられてきたが、ここでの観察を前提とすると、重要な規定要因とは考えられない。一方で、住宅取得を資産選択の一環として捉えている研究とは整合的と考えられる。今後は、家計のポートフォリオ選択としての住宅取得行動を理論的に分析することが課題である。

* 神戸大学大学院経済学研究科 准教授 神戸市灘区六甲台町2-1 E-mail: unayama@person.kobe-u.ac.jp

「住宅ローン減税の効果：家計の持家率の観点から」

における

「個人融資マスターデータ」

の活用方法について

宇南山 卓*

(神戸大学大学院経済学研究科)

本研究では、住宅金融支援機構から提供を受けた「個人融資マスターデータ」を用いて、住宅ローン減税の影響を受けた世帯の属性を明らかにした。住宅ローン減税が拡大される前の1998年の年齢や収入分布を、1999年以降の分布と比較することで特徴を明らかにした。特に、年齢と収入の関係を考慮した上で、住宅ローン減税の拡大以前と以後の所得分布の比較ができたことは極めて有用であった。

ただし、高度な計量経済学的手法に基づく推計までは至らず、提供を受けた約12万世帯をグループ分けして、グループごとの平均収入や融資額を計算する程度の分析にとどまったことは残念であった。これは、当然ではあるが、住宅を購入していない世帯のサンプルは含まれないため、住宅購入をした世帯の属性を明らかにするという観点からは間接的な分析にとどまったためである。

本データセットを利用するに当たり、住宅金融公庫の利用率は30%程度といわれるため、サンプルの代表性が問題となった。また、2004年以前と以後では、直接融資からフラット35に移行したこともあり接続性にも問題があった。

* 神戸大学大学院経済学研究科 准教授 神戸市灘区六甲台町2-1 E-mail: unayama@person.kobe-u.ac.jp