

（消費税増税を1年後の2019年10月に控えて、新設持家住宅の駆け込み需要はどうか）

消費税増税を1年後の平成31年（2019年10月）に控えて、新設持家住宅の駆け込み需要はどうか、一つの関心事になっている。図表1は、前回の消費税増税が施行された平成26年（2014年）4月から、その駆け込みが始まる時期である約1年半を遡った平成24年（2012年）9月以降、最新時の平成30年（2018年）8月現在までの72か月間の新設持家着工戸数（原数値）を見たものである。平成25年（2013年）初頭ころから新設持家着工戸数は1年間程度、継続して明確な増加傾向を示し、消費税増税直前ころから、今度は、逆に継続して1年間程度、反動減が生じている状況が見て取れる。対前年同月比の増減率を示した図表2を見るとその状況がより明確である。平成31年（2019年）10月の消費税増税においても、同様の事態の発生が見込まれる。

（現在考えられている平準化対策）

今回の消費税増税が1年後の平成31年（2019年）10月とされていることから、今回はまだ明確な動きにはなっていないが、そろそろ駆け込み需要の兆候が見られるようになると考えられる。今回は、前回の消費税増税が増税後の消費を萎縮させ、デフレ脱却めざす政府による景気拡大の足を引っばった経験から、駆け込み増、反動減を均す政策の強化が検討されており、平成31年度（2019年度）予算案においてその対策の全貌が明らかになる予定である。住宅についてこれまでに既定の方針となっている主な対策としては、消費税増税の実施時期を挟んで、贈与税の非課税限度額を700万円から2500万円（長期優良住宅の場合は1200万円から3000万円）に拡大するとともに、住まい給付金の給付対象者の収入金額について、その上限を675万円から775万円に引き上げた上、給付額についても収入金額が少ないほど給付額が増え、その最高額を30万円から50万円に引き上げることとされている。

現在これらの金額のさらなる上乘せの可能性に加え、省エネ・断熱・耐震基準を満たす住宅に係るエコポイントの付与、住宅ローン減税の拡充のほか、欧州において導入実績のある、日本の消費税に相当する付加価値税の増税が決まると、増税前に先行して価格を引き上げる一方、増税後に税抜価格を引き下げて需要の平準化を目指す需要動向に応じた自由で柔軟な価格設定を認める方策も検討対象になっている。このほか、購入者が中小の小売店でキャッシュレス決済をした場合に消費者に購入額の2%分をポイントで還元する助成制度が検討されることを10月15日の日経新聞が報じているが、キャッシュレス決済の消費に占める割合が日本では2割にとどまるので、消費税増税後にどの程度の消費拡大効果があるのかは現時点では未知数である。また、賛否両論があるものの、消費税増税還元セールによる消費税増税後の需要喚起についても検討が行われる模様である。

さらに、10月26日の日経新聞朝刊一面は、住宅ローン減税を受けられる期間の上限を10年から15年に延長する案、住宅ローン減税対象の借入残高の上限を4000万円から5000万円にする案（税額控除金額ベースでは、10年間で上限額を400万円から500万円に引き上げ、さらに控除期間を15年まで延長する案を織り込めば、600万円から750万円）が検討対象であることが報道されている。住宅ローン減税について、10月28日の日経朝刊社説は、単に需要を作るだけの目的のバラマキを避けるため、既

存住宅取引を喚起するような制度設計の検討、例えば住宅購入とリフォーム改修一体型の住宅ローンや、立地に着目した、例えば居住誘導区域内の住宅建設・購入の優遇措置などを求めている。

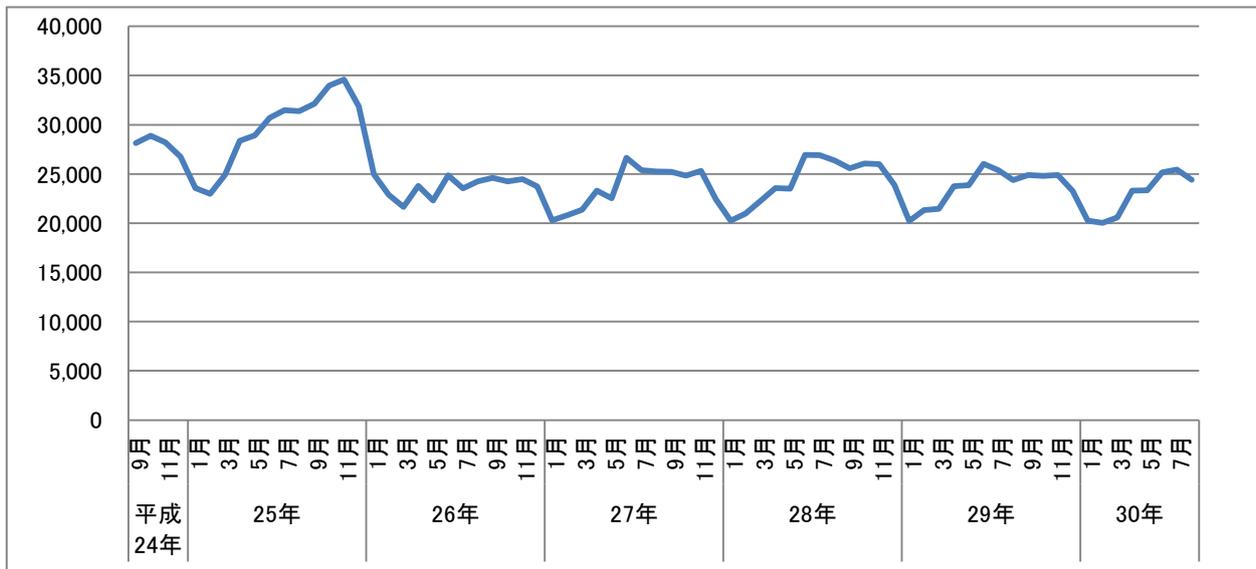
(消費税増税の影響は比較的軽微か)

上記のように、消費税増税に伴う駆け込み・反動減対策が前回よりも強化されていることに加え、今回の消費税増税幅は前回 3% (5%→8%) よりも小さい 2% (8%→10%) であること、飲食料費に対する 8%の軽減税率制度が設けられていること、企業の値上げに対する消費者の許容度が高まっておらず、消費者の節約志向が根強いことから、企業が消費税の引き上げ分の転嫁を自粛する可能性もあること等、前回よりは駆け込み増、反動減の幅が小さくなるとの指摘もある。

(留意すべき事項)

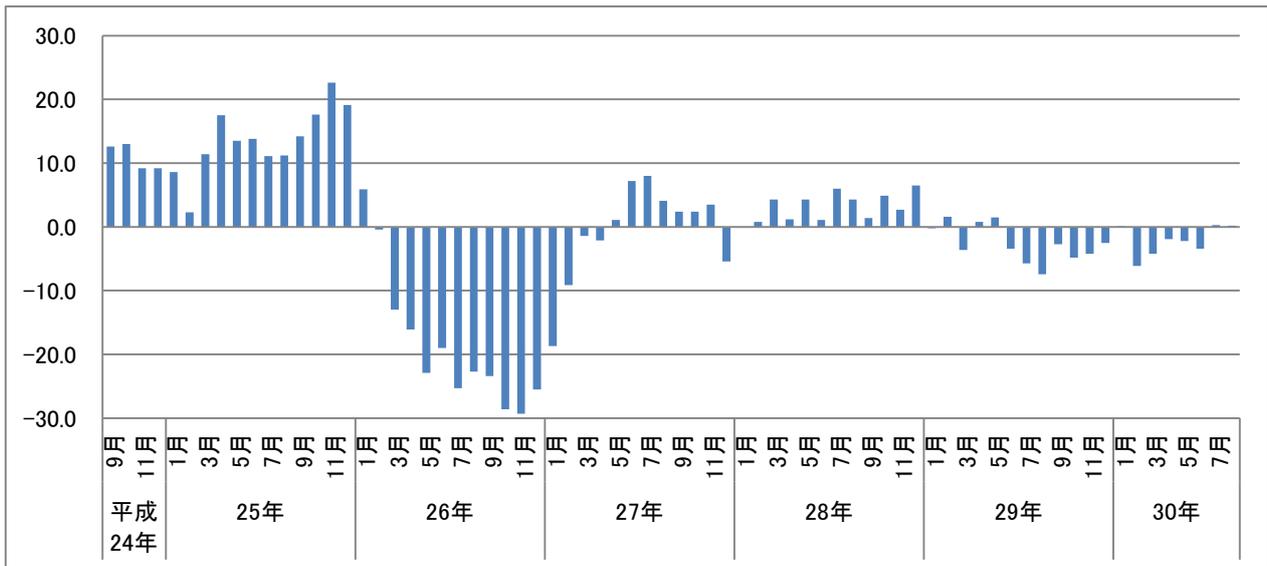
他方で、消費税増税の駆け込み、反動減の平準化に神経質になり過ぎる余り、効率性の低い目先の財政支出の拡大によるバラマキは 10 月 16 日の日経新聞社説が主張している通り、極力抑制すべきであり、消費税増税後に向けて、経済が中長期的な成長軌道に乗るように、マクロの所得・雇用環境の改善に加え、住宅投資、例えば、IoT・AI 活用型住宅の開発、耐震・省エネ設備のコストダウンによる普及促進などに今からしっかりとした目を向けておくことも重要であろう。(なお、消費税増税の住宅建設への影響は、新築貸家や、分譲住宅でも生じるが、前者はスルガ銀行による乱脈な不動産融資が貸家向け融資を抑制する流れがあり、当面不確実な要素が大きいこと、後者は、用地取得以降の事業期間がかなり長期に亘る場合も多いので、1 年、2 年の短期的視点で、駆け込み、反動減を論ずることは必ずしも適当ではない面があることから、今回の分析では明示的には取り上げていない)

(図表 1) 新築持家着工戸数 (万戸) (平 24/9~30/8)



(注) 国土交通省「新設住宅着工戸数」による。

(図表 2) 新築持家着工戸数 (前年同月比増減率: %) (平 24/9~30/8)



(注) 国土交通省「新設住宅着工戸数」による。

(消費税増税引き上げ再々延期論について)

10月15日の日経新聞朝刊は、当日の臨時閣議で、安倍総理が2019年10月の消費税率10%の引き上げを実施するため、万全の準備をするよう指示したと報じている。他方で、各方面からの消費税増税再々延期論については、現時点では必ずしも表面化していないが、例えば、日本商工会議所が9月28日に発表した「中小企業における消費税の価格転嫁及び軽減税率の準備状況に関する実態調査」によれば、軽減税率について81.2%の事業者(売上高5000万円以下の小規模事業者では84.7%)が準備に着手できておらず、共同通信の報道によれば、日本商工会議所は「また増税延期かもしれないと、レジ購入などの準備投資を躊躇している事業者が多い」と見ているとしている。事業者の二重税率に対応するための機器更新や業務処理に生ずる負担に配慮すべきだとの見解とも解し得る。

また読売新聞9月30日によれば、「景気悪化の兆しが見えているのに増税を強行し、日本経済に大きなダメージをあたえては元も子もない。政治的には2019年夏の参院選が控えている。この為、再々延期カードは首相の手中にある。政治や経済動向をぎりぎりまで見極める可能性がある」との政府関係者の見方が出ているとも報じており、事実、菅官房長官は、10月15日の記者会見での質問に答えて、「リーマンショック級の経済危機があれば、消費税の引き上げの先送りを含めて検討するという従来からの方針に変わりはない」と述べている。

しかし、いつの時点でも、増税に対するマイナスの懸念要因は尽きないのであり、それをいちいち俎上に挙げて否定材料として取り上げていては、消費税増税はいつまでたっても実現しないであろう。

こうした中で10月11日の日経新聞朝刊では、10月10日に開催された政府税制調査会総会において、増田寛也委員(元総務大臣)から、「(消費税増税分の使い道は既に決まっており、)消費税増税は必ず行わないと大混乱を招く」、翁百合委員(日本総合研究所理事長)からは「消費税の引き上げをしっかりと実施した上で、社会保障の財源と制度をパッケージで議論しなければならない」と指摘したことが紹介されている。

消費税増税のスケジュールは相当前から決定されているにもかかわらず、時期が迫るにつれて必ず延期論が提起されて勢いを増し、結果的に増税の先送りが繰り返されたということについての教訓を、今

回は学習効果として活かす必要があろう。このような先送り議論が不可避なのであれば、社会保障制度の財源確保と財政再建の両立が避けて通れない課題である以上、消費税増税の在り方として、プログラムを作り、一部の有識者が指摘する通り、毎年例えば1%ずつ税率を引き上げて、短期的な影響を長期的に均していくような仕組み等も検討される必要があるのではないかと考えられる。

(荒井 俊行)