

【研究ノート】

平成21年度 住宅ローン減税について

小坂 欣史

はじめに

平成21年度の「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除制度(以下、住宅ローン減税 という)」を含む平成21年度 税制改正案については、平成20年12月20日に「平成21年度税制改正の大綱」が閣議決定された。この大綱を基に、「平成21年度税制改正の要綱」が取りまとめられ、「所得税法等の一部を改正する法律案」が平成21年1月23日に閣議決定された。今後、本法律案は、国会での審議を経て可決されれば成立の運びとなる。

現行の住宅ローン減税は平成20年度末に終了することから、平成20年度当初より、制度の延長、拡大について、不動産、マンションデベロッパー、ハウスメーカー等の住宅産業等の業界団体を初めとする各産業からの要望も多く、その動向については注目を集めてきたところである。

しかしながら、他方で、平成21年度住宅ローン減税の内容、特に住宅借入金等の年末残高の限度額(以下 住宅ローン借入限度額という)について疑問を唱える意見があったことも事実である。

そこで、小稿では、平成21年度住宅ローン減税の内容について整理するとともに、特に、(1)借入限度額及び(2)控除率の2点に関して筆者なりの見解、課題についてまとめてみることにしたい。

なお、小稿で取り上げる平成21年度税制改正の内容は、「平成21年度税制改正の要綱(平成21年1月23日閣議決定)」及び「地方税法等の一部を改正する法律案の概要 総務省 平成21年1月」の内容に基づくものである。

平成21年度住宅ローン減税の概要について

最初に、平成16年度及び平成19年度の住宅ローン減税との主な変更点を比較しつつ、平成21年度改正の概要についてまとめてみたい。

(図表1)住宅ローン減税の改正の推移

【平成16年度改正】

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率
平成16年	10年間	5,000万円以下の部分	・1～10年目:1%
平成17年	10年間	4,000万円以下の部分	・1～8年目:1% ・9～10年目:0.5%
平成18年	10年間	3,000万円以下の部分	・1～7年目:1% ・8～10年目:0.5%
平成19年	10年間	2,500万円以下の部分	・1～6年目:1% ・7～10年目:0.5%
平成20年	10年間	2,000万円以下の部分	・1～6年目:1% ・7～10年目:0.5%

【平成19年度改正】

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高	適用年・控除率
平成19年	10年間	2,500万円以下の部分	・1～6年目:1% ・7～10年目:0.5%
	15年間	2,500万円以下の部分	・1～10年目:0.6% ・11～15年目:0.4%
平成20年	10年間	2,000万円以下の部分	・1～6年目:1% ・7～10年目:0.5%
	15年間	2,000万円以下の部分	・1～10年目:0.6% ・11～15年目:0.4%

【平成21年度改正】

<一般住宅>

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.0%
平成22年	10年間	5,000万円	1.0%
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%
平成24年	10年間	3,000万円	1.0%
平成25年	10年間	2,000万円	1.0%

<長期優良住宅>

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率
平成21年	10年間	5,000万円	1.2%
平成22年	10年間	5,000万円	1.2%
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年	10年間	4,000万円	1.0%
平成25年	10年間	3,000万円	1.0%

資料:財務省「平成16年度、19年度税制改正の大綱」「平成21年度税制改正の要綱」を基に筆者が作成

(1)借入限度額について

平成16年度改正、平成21年度改正ともに借入限度額は5,000万円である。しかしながら、平成16年度改正では、平成16年度中の居住者のみが対象であったのに対して、平成21年度改正では平成21、22年度中の居住者が対象となり、対象者層の拡大化が図られたといえる。

(2)控除率について

平成16年度改正では、居住年度に係らず10年の控除期間の内、当初一定期間は1.0%、残りの期間(早期の居住者の方が1.0%の適用期間が長い)については0.5%の控除率が適用されていた。対して、平成21年度改正では居住年度に係らず、適用期間中は控除率1.0%が適用されることとなる。この点で、平成16年度改正と比較した場合、改善をみたといえよう。

また、平成21年度改正では、長期優良住宅の場合に限り、平成21年度から23年度中の居住者について控除期間中は控除率1.2%が適用されることとなった。

(3)住民税からの控除について

平成18年度税制改正による国税から地方税への3兆円の税源移譲を受け、平成19年度の税制改正では、住宅ローンの利用者(平成11年から平成18年までの居住者)を対象として、所得税(国税)から控除しきれない部分について住民税(地方税)からの控除が可能となった。また、平成19年度及び20年度居住者については、控除期間15年の選択が可能となった。平成21年度改正では、当初(平成21年居住者)から、所得税で控除しきれない部分についての住民税からの控除が可能となっている。

日本の住宅ローン市場について

以上、平成21年度住宅ローン減税の概要について簡単にまとめてみたが、ここからは、日本の住宅ローン市場について整理しておきたい。

最初に、住宅ローン新規貸出の推移については、独立行政法人 住宅金融支援機構の資料を基に整理してみる。(図表2参照) 本表によれば、平成19年度における日本全体での個人を対象とした住宅ローン新規貸出額合計は約19兆2,703億円である。

ちなみに、本表には示されていないが、平成19年度の各四半期の貸出額については、第1四半期が約3兆2,302億円、第2四半期が約3兆6,026億円、第3四半期が約3兆4,736億円、第4四半期が約4兆4,897億円と、第4四半期は、他の四半期(第1~第3四半期)の平均貸出額

より約30%増加している。これは、不動産市場が活況を呈するといわれる年度末(第4四半期1~3月)要因によるものであろうと思われる。

また、新規貸出額合計で、平成16年から平成18年までは21兆円台を維持していたが、平成19年度は20兆円台を割り込んでいることがわかる。

(図表2)住宅ローン新規貸出額の推移

単位:億円

	H16年度		H17年度		H18年度	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
国内銀行	164,673	72.5%	177,607	74.9%	156,838	73.9%
信用金庫	21,133	9.3%	20,332	8.6%	18,778	8.9%
信用組合	2,717	1.2%	2,694	1.1%	2,589	1.2%
労働金庫	13,942	6.1%	14,110	6.0%	15,522	7.3%
生命保険会社 損害保険会社	1,424	0.6%	1,655	0.7%	1,704	0.8%
住宅金融専門会 社等	1,034	0.5%	911	0.4%	1,319	0.6%
住宅金融支援機 構(買取債権)	2,017	0.9%	10,172	4.3%	9,347	4.4%
住宅金融支援機 構(直接融資)	14,988	6.6%	5,216	2.2%	1,314	0.6%
その他	5,314	2.3%	4,316	1.8%	4,713	2.2%
総合計	227,242		237,013		212,124	

機関等	H19年度		H20年度 (第1,2四半期)	
	金額	構成比	金額	構成比
国内銀行	147,961	76.8%	71,552	75.9%
信用金庫	16,822	8.7%	8,958	9.5%
信用組合	2,327	1.2%	1,057	1.1%
労働金庫	12,797	6.6%	8,096	8.6%
生命保険会社 損害保険会社	1,556	0.8%	703	0.7%
住宅金融専門会 社等	975	0.5%	583	0.6%
住宅金融支援機 構(買取債権)	8,630	4.5%	3,116	3.3%
住宅金融支援機 構(直接融資)	803	0.4%	189	0.2%
その他	833	0.4%	2	0.0%
総合計	192,703		94,256	

資料:住宅金融支援機構「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移」より筆者が作成

次に、住宅ローン1件あたりの新規貸出額についてみてみたい。国土交通省の調査¹を基に筆者にて算定した平成16年度の住宅ローン1件あたりの平均貸出額は約23.0百万円である。以下同様に、平成17年度が約20.2百万円、平成18年度が約20.1百万円、平成19年度(上半期)が約20.0百万円となる。以上を整理すると、平成16年度から平成19年度上半期までの住宅ローン1件あたり

¹ 国土交通省「平成19年度 民間住宅ローンの実態に関する調査」資料編 21~22頁

の平均貸出額は約 20 百万円であるといえよう。

次に、住宅ローン貸出残高の推移について、住宅金融支援機構の資料を基に整理してみる。(図表 3 参照) 前述の住宅ローン新規貸出額の推移でみたとおり、平成 16 年度から平成 18 年度までの住宅ローン新規貸出額は毎年約 21 兆円のペースであるにも係らず、同期間中の住宅ローン残高は、平成 17 年度末 約 183 兆 5,953 億円、平成 18 年度末 約 179 兆 6,290 億円、平成 19 年度末 約 178 兆 7,660 億円と微減しつつほぼ横ばいで推移していることがわかる。

(図表 3) 住宅ローン貸出残高の推移

単位: 億円

	H16年度		H17年度		H18年度	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
国内銀行	894,305	48.8%	947,995	51.6%	942,956	52.5%
信用金庫	143,781	7.8%	147,901	8.1%	149,058	8.3%
信用組合	18,243	1.0%	18,720	1.0%	19,158	1.1%
労働金庫	76,961	4.2%	80,133	4.4%	84,138	4.7%
農業協同組合	92,455	5.0%	96,904	5.3%	103,259	5.7%
生命保険会社 損害保険会社	26,043	1.4%	24,293	1.3%	19,333	1.1%
住宅金融専門会社等	5,956	0.3%	6,540	0.4%	9,708	0.5%
住宅金融支援機構(買取債権)	2,046	0.1%	11,914	0.6%	20,474	1.1%
住宅金融支援機構(直接融資)	501,235	27.3%	439,247	23.9%	391,382	21.8%
その他	72,378	3.9%	62,306	3.4%	56,824	3.2%
総合計	1,833,403		1,835,953		1,796,290	

	H19年度		H20年度 (第1,2四半期)	
	金額	構成比	金額	構成比
国内銀行	976,939	54.6%	994,041	55.8%
信用金庫	148,973	8.3%	149,835	8.4%
信用組合	19,218	1.1%	19,094	1.1%
労働金庫	85,680	4.8%	88,514	5.0%
農業協同組合	106,269	5.9%	109,192	6.1%
生命保険会社 損害保険会社	18,951	1.1%	18,696	1.0%
住宅金融専門会社等	8,793	0.5%	8,587	0.5%
住宅金融支援機構(買取債権)	27,817	1.6%	30,122	1.7%
住宅金融支援機構(直接融資)	350,728	19.6%	329,775	18.5%
その他	44,292	2.5%	33,682	1.9%
総合計	1,787,660		1,781,538	

資料:住宅金融支援機構「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移」より筆者が作成

また、国内銀行の住宅ローン貸出残高の推移についてみてみると、平成 17 年度中の住宅ローン新規実行額は 17 兆 7,607 億円であるにも係らず、平成 16 年度末(平成 17 年 3 月末)現在の住宅ローン残高は 89 兆 4,305 億円、

平成 17 年度末(平成 18 年 3 月末)残高は 94 兆 7,995 億円と年間で約 5 兆 3,690 億円の増加に過ぎないのである。すなわち、平成 17 年度中に、国内銀行において約 12 兆 3,917 億円の住宅ローン残高が減少したことになる。また、この傾向は平成 17 年度以降の年度間においても同様にみられるものである。

この住宅ローン残高減少の要因については、住宅ローンの借換、完済及び一部繰上返済の増加によるものと考えられる。残念ながら、住宅ローン市場における住宅ローン完済、一部繰上返済に関して、詳細なデータ(件数、金額等)が見当たらないため結論づけることは出来ないが、借換については、国内銀行間の借換であれば住宅ローン残高の減少要因とは成りえず、また住宅金融支援機構等から国内銀行への借換である場合は国内銀行の住宅ローン残高増加要因となり、減少要因にはなりえない。

以上により、近年における住宅ローン貸出残高減少の主たる要因は、完済または一部繰上返済と考えられるのではないだろうか。

住宅ローン利用者の動向について

以上、日本の住宅ローン市場についてみてきたが、ここからは、住宅ローン利用者の動向について整理してみたい。はじめに、住宅ローン減税の適用状況についてであるが、国税庁の資料を基に作成した図表 4 によれば、平成 16 年度以降、住宅ローン減税利用者(住宅ローン控除を受けた給与所得者。国家公務員、地方公務員は除く)は年間 200 万人台を維持しており、平成 18 年度は約 285 万人に達していることがわかる。

(図表 4)

住宅ローン控除を受けた給与所得者数、金額の推移

単位 人数:人、金額:百万円

給与額	H16年度		H17年度		H18年度	
	人数	金額	人数	金額	人数	金額
100万円以下	1,265	131	1,692	290	3,464	143
200万円以下	24,784	2,720	24,678	2,126	24,525	1,513
300万円以下	82,124	8,447	91,037	8,883	96,893	9,538
400万円以下	244,852	32,086	283,270	36,380	299,659	36,965
500万円以下	447,113	72,343	504,688	77,604	513,455	77,128
600万円以下	430,914	81,040	502,230	89,788	537,296	92,039
700万円以下	326,820	65,733	383,194	74,175	421,554	78,267
800万円以下	254,283	56,259	273,307	54,390	312,034	60,912
900万円以下	162,816	36,916	189,241	39,930	203,872	40,859
1,000万円以下	104,789	26,044	127,672	27,579	138,971	29,182
1,500万円以下	193,704	49,699	195,834	45,788	255,951	54,245
2,000万円以下	33,703	9,284	35,212	9,889	43,165	10,646
計	2,307,167	440,704	2,612,055	466,822	2,850,839	491,435

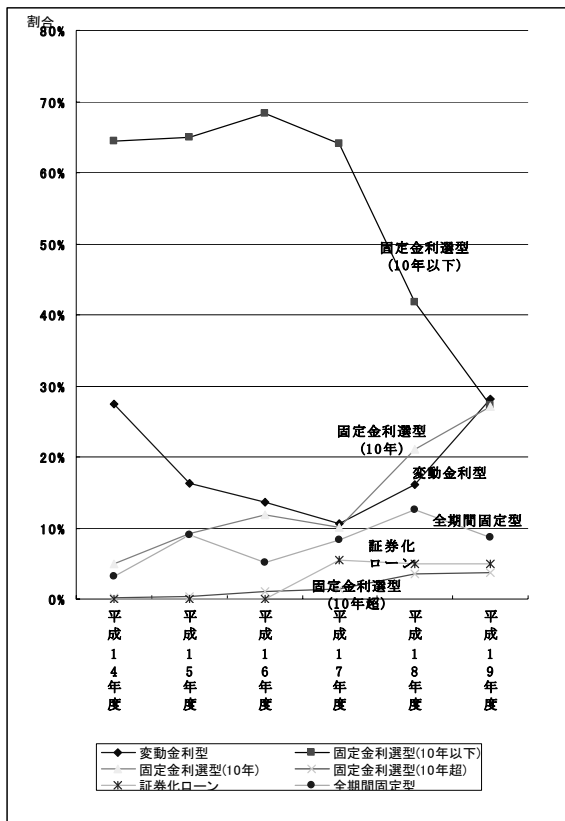
資料:国税庁「平成 19 年度 民間給与の実態調査結果(第 17 表)」より筆者が作成

また、国土交通省の調査²によれば、平成19年度の住宅ローン利用者の内、住宅ローン減税適用者(世帯)の割合は、注文住宅で約82.1%、分譲住宅で約79.7%と高く、中古住宅では約54.5%(同調査は、中古住宅の割合が低い理由として、購入不動産が住宅ローン減税の適用基準を満たさなかったこと等を挙げている)となっている。

本調査は、住宅ローンの全利用者からの回答結果ではないものの、住宅ローン減税適用率は高く、日本の土地・住宅税制のなかでも、広く国民に浸透した制度であるといえよう。

次に、住宅ローン利用者が選択した金利プランの推移について、国土交通省の調査を基に整理しておきたい。(図表5参照)

(図表5)住宅ローン利用者が選択した金利プランの推移



資料:国土交通省「平成19年度 民間住宅ローンの実態に関する調査」より筆者が作成

本表によれば、平成14年当時は、固定金利選択型の内、固定期間10年以下(固定金利期間2年、3年、5年)が全体の約65%を占めており、変動金利型(約28%)と併せると

実に全体の約90%以上を占めていたことがわかる。

平成16年以降についてみると、長期固定金利型(全期間固定金利型、証券化ローン、固定金利選択型10年以上)の割合が、平成16年度6.2%、平成17年度15.4%、平成18年度21.1%、と年度を追うごとに増加していることがわかる。また、変動金利型の割合についても、平成17年度10.6%、平成18年度16.1%、平成19年度上半期28.2%と増加していることがわかる。同調査によれば、この長期固定金利及び変動金利型への消費者ニーズの2極化傾向の理由として、「将来の金利上昇を見越した長期固定金利型へのシフトが続く一方、足下の金利先高感が一時的に後退したこと」を挙げている。

上記の国土交通省のコメントに呼応するかのようになり、住宅ローン利用者の動向としては、金融機関と複数のローン契約(変動金利型と長期固定金利型等)を締結するケース(いわゆる「ミックスローン」)が増加傾向にある。住宅ローン利用者におけるミックスローン利用率について正確なデータが存しないため断定的なことは言えないが、住宅ローン利用者の約4分の1がミックスローンを利用していたと仮定すれば、前述の住宅ローン1人当たりの平均貸出額については約25百万円程度になるものと推測できる。

最後に不動産購入に際しての自己資金割合についてみる。自己資金割合については、一般的には、不動産購入に係る諸費用を含めた総必要資金の20~30%程度を準備しておくのが理想的であるといわれている。国土交通省の調査³によれば、平成19年度の対象用途別の住宅ローン利用者の自己資金割合(但し、不動産売却資金を含む)は、注文住宅で約40.7%、分譲住宅で約35.6%、中古住宅で約37.4%である。この調査結果からは、不動産購入に際して、概ね理想的な自己資金の準備がなされていると思われる。他方、近年は金融機関の預貯金金利も低いこともあり、住宅購入時点までに十分な自己資金の準備が出来ない住宅ローン利用予定者も多いとも考えられる。その証左という訳ではないが、民間金融機関においてもいわゆる「100%ローン(購入不動産の売買価格全額を貸出すローン)」を取扱う銀行も現れ始めているのである。

筆者の私見であるが、住宅購入時に十分な自己資金を準備出来ないケースでは、住宅購入後の余裕資金を住宅ローン繰上返済に充当していると推察する。また、このような住宅ローン利用者の繰上返済ニーズに呼応するかのようになり、金融機関の中には、インターネットでの一部

² 国土交通省「平成19年度 住宅市場動向調査」19頁

³ 国土交通省「平成19年 住宅市場動向調査」18頁

繰上返済手続きが可能な銀行、一部繰上返済手数料を無料扱いとする銀行が増えていることも指摘しておきたい。

平成 21 年度住宅ローン減税についての見解

最後に、平成 21 年度住宅ローン減税の内容に関して具体的な事例を基に筆者の見解を述べてみたい。

(1) 借入限度額について

住宅ローン減税の借入限度額である 5,000 万円(平成 21 年、22 年度居住者を対象)を借入するのに必要な税込年収額について試算してみる。

住宅ローン借入可能額の試算は、当然のことではあるが、各金融機関及び各金融機関が指定する保証会社の審査が前提となる。よって、本試算は、あくまでも筆者による想定条件に基づくものであることをくれぐれも明記しておきたい。なお、筆者による想定データは以下の通りである。

想定条件

◎「金利」について

各金融機関が住宅ローン審査の際に適用する住宅ローン金利は開示されていない為、日本の大手銀行 6 行(筆者は、三菱東京 UFJ 銀行、三井住友銀行、みずほ銀行、りそな銀行、住友信託銀行、中央三井信託銀行の 6 行とした)の、借入から返済期日まで金利変動のない全期間長期固定金利(平成 21 年 1 月現在、借入期間 30 年)を参考にして年 4.0%とした。

◎「返済負担率」について

日本の大手銀行 6 行の住宅ローンに関する「商品(概要)説明書」にある返済負担率(ローン申込者の前年度税込年収に占める年間の住宅ローン元本と利息の返済合計額)の割合を参考にして 30%とした。

◎「借入期間」について

「商品(概要)説明書」では住宅ローンの借入期間の上限は 35 年であるが、借入期間が長くなるほど住宅ローン借入者の元利合計返済額負担は低減することから、保守的観点より 30 年とした。

◎「返済方法」について

住宅ローンの返済方法は、「元利均等返済方式」と「元本均等返済方式」の 2 種類であるが、全ての民間金融機関が取り扱っている元利均等返済方式とした。

以上の想定条件を基に試算した想定結果は以下の通りとなる。

想定条件

- 借入金額：5,000 万円
- 借入金利：年 4.0% (全期間長期固定金利)
- 借入期間：30 年
- 返済負担率：30%
- 返済方法：元利均等返済方法

想定結果(借入初年度)

- 年間総返済額：2,864,484 円
- (内訳) 年間元本返済額：1,983,966 円
- 年間利息返済額：880,518 円

上記の想定結果によれば、借入初年度の年間総返済額(元本返済額と利息返済額の合計)は約 287 万円、この年間総返済額約 287 万円について返済負担率 30%で割り戻して求められる税込年収は約 954 万円となる。

では、住宅ローン利用者に占めるこの税込年収 954 万円以上の割合について考えてみたい。国土交通省の調査⁴によれば、住宅ローンの対象物件(注文住宅、分譲住宅、中古住宅)により割合は異なるものの、平成 15 年度から平成 19 年度上半期までの住宅ローン利用者の内、税込年収 1,000 万円以上の世帯数の平均割合は約 12.6%である。

参考までに取得物件別の平均割合は、注文住宅 16.8%、分譲住宅 13.2%、中古住宅 7.9%である。住宅ローン利用者全員からのアンケート調査結果ではないこと、取得対象物件により平均割合に偏りがあることから断定することは出来ないが、住宅ローン利用者全体の少なくとも 12%程度は税込年収 954 万円以上であろうと推測できるのではないだろうか。

(2) 控除率について

控除率についても、想定条件に基づく具体的な事例に基づき考えてみることにしたい。なお、想定条件は以下のとおりである。なお、想定条件の内、家族構成、税込年収、所得税・住民税合計については、財務省の税制ホームページ「平成 19 年から所得税が変わりました」で示されたモデルケースから引用したものである。

⁴ 国土交通省「平成 19 年度 住宅市場動向調査(経年比較表)」

想定条件

- 家族構成：夫婦＋子ども2人
 - ・子どもの内1人が特定扶養親族に該当する
 - ・一定の社会保険料を負担するものとする
- 税込年収：700万円(平成19年、20年度とも同額)
- 平成20年度 所得税・住民税の合計：459,000円
(内訳) 所得税：165,500円
住民税：293,500円
- 不動産価格：3,100万円(内、諸費用100万円)
- 自己資金：600万円
- 住宅ローン借入額：2,500万円
- 借入日：平成21年1月30日
- 借入期間：30年
- 借入利率：年3.15%(全期間長期固定金利)
- 返済方法：元利均等返済方法
- 住宅ローン残高：24,530,000円
(平成21年12月末残高、筆者の試算額)

(図表6)元利均等返済シミュレーション

<想定条件>

- ・借入額:2,500万円 ・借入期間:30年
- ・借入金利:年3.15%(全期間固定型)

借入後経過年	年間返済総額	内				住宅ローン残高
		元本返済額		利息返済額		
		金額	割合	金額	割合	
1年目	1,289,208	509,022	39.5%	780,186	60.5%	24,490,978
2年目	1,289,208	525,291	40.7%	763,917	59.3%	23,965,687
3年目	1,289,208	542,078	42.0%	747,130	58.0%	23,423,609
4年目	1,289,208	559,402	43.4%	729,806	56.6%	22,864,207
5年目	1,289,208	577,280	44.8%	711,928	55.2%	22,286,927
6年目	1,289,208	595,730	46.2%	693,478	53.8%	21,691,197
7年目	1,289,208	614,767	47.7%	674,441	52.3%	21,076,430
8年目	1,289,208	634,415	49.2%	654,793	50.8%	20,442,015
9年目	1,289,208	654,690	50.8%	634,518	49.2%	19,787,325
10年目	1,289,208	675,615	52.4%	613,593	47.6%	19,111,710
15年目	1,289,208	790,697	61.3%	498,511	38.7%	15,395,631
20年目	1,289,208	925,382	71.8%	363,826	28.2%	11,046,561
25年目	1,289,208	1,083,013	84.0%	206,195	16.0%	5,956,671
30年目	1,288,979	1,267,263	98.3%	21,716	1.7%	0

注)当初借入から10年目以降は、15年目、20年目、25年目、30年目のみを記載している
割合は年間返済総額に占める元本及び利子返済額の割合

上記の想定条件に基づいて作成した元利均等返済方法による返済シミュレーション(図表6)によれば、元利均等返済の場合、借入当初年度においては、年間の総返済額のうち利息返済額が占める割合が高いことがわかる。借入初年度(1年目)での年間返済総額に占める利息返

済額は約60.5%と高く、借入から10年目でようやく年間の総返済額に占める元本返済額の割合(約50.8%)と利息返済額の割合(約49.2%)がほぼ同率となる。この点が、住宅ローン利用者の声として、元利均等返済方法では住宅ローンの借入元本がなかなか減らないといわれる所以であろう。

では、住宅ローン減税適用による減税額の効果について考えてみたい。

平成21年12月末現在の住宅ローン残高は24,530,000円(筆者の試算額)、控除率は1%であることから、控除上限額は245,300円となる。住民税の控除上限は95,000円であることから、平成21年度住宅ローン減税を利用した場合の控除額は、所得税からの165,500円と住民税からの79,800円を合計した245,300円となる。

また、この平成21年度の減税額245,300円を借入初年度(1年目)の年間利息返済額780,186円に充当したと仮定した場合、年間利息返済額は534,886円となる。さらに、図表6の想定条件(借入額2,500万円、借入期間30年、元利均等返済方法)で、借入初年度(1年目)の年間利息返済額が534,886円に最も近くなる金利を試算すると年2.16%⁵となる。

以上、あくまでも筆者による想定条件に基づく試算であるが、平成21年住宅ローン減税適用による減税額を利子補給額と見做せば、当初想定金利年3.15%と上記で求めた試算金利年2.16%の差である年0.99%は利子補給としての性格を有するともいえるのではないだろうか。

参考までに、元本均等返済方法について試みる。(返済方法以外の想定条件は、元利均等返済方法と同じとする)

図表7の元本均等返済シミュレーションでわかる通り、元本均等返済の場合、借入初年度(1年目)での年間返済総額に占める利息返済額は約48.2%である。元利均等返済方式と比較した場合に、金額については大きな開きはないが、年間総返済額に占める利息返済額の割合については大きく相違(元利均等返済方法の場合には60.5%)していることがわかる。

また、借入元本を返済年間で毎月均等に返済していくことから、元利均等返済と比較した場合に、借入当初年度の元本返済額及び年間返済総額の負担が大きいこともわかる。

⁵ この場合の借入初年度(1年目)の年間利息返済額は534,086円となる。

(図表 7) 元本均等返済シミュレーション

<想定条件>

・借入金: 2,500 万円 ・借入期間: 30 年

・借入金利: 年 3.15%(全期間固定型)

借入後経過年	年間返済総額	内 元本返済額		内 利息返済額		住宅ローン残高
			割合		割合	
1年目	1,608,789	833,328	51.8%	775,461	48.2%	24,166,672
2年目	1,582,540	833,328	52.7%	749,212	47.3%	23,333,344
3年目	1,556,290	833,328	53.5%	722,962	46.5%	22,500,016
4年目	1,530,040	833,328	54.5%	696,712	45.5%	21,666,688
5年目	1,503,790	833,328	55.4%	670,462	44.6%	20,833,360
6年目	1,477,541	833,328	56.4%	644,213	43.6%	20,000,032
7年目	1,451,290	833,328	57.4%	617,962	42.6%	19,166,704
8年目	1,425,040	833,328	58.5%	591,712	41.5%	18,333,376
9年目	1,398,790	833,328	59.6%	565,462	40.4%	17,500,048
10年目	1,372,541	833,328	60.7%	539,213	39.3%	16,666,720
15年目	1,241,292	833,328	67.1%	407,964	32.9%	12,500,080
20年目	1,110,042	833,328	75.1%	276,714	24.9%	8,333,440
25年目	978,794	833,328	85.1%	145,466	14.9%	4,166,800
30年目	847,704	833,488	98.3%	14,216	1.7%	0

注)当初借入から10年目以降は、15年目、20年目、25年目、30年目のみを記載している。

割合は年間返済総額に占める元本及び利息返済額の割合

本稿においてみてきた通り、平成 21 年度改正は、前回の平成 16 年度改正と比較して、住宅ローン利用者にとって改善された内容であるが、課題も抱えていると筆者は考える。本稿の最後に、平成 21 年度住宅ローン減税の課題について筆者の意見をまとめてみたい。

(1) 借入限度額について

平成 21 年度住宅ローン減税の借入限度額 5,000 万円(平成 21、22 年度居住者の場合)について、実際に住宅ローン 5,000 万円の借入可能な層は限定的であるとの指摘については、あくまでも筆者による想定条件に基づく試算であるが、住宅ローン借入予定者の税込年収が 954 万円以上であれば、借入限度額である 5,000 万円の住宅ローンの借入が試算上では可能であることがわかった。

しかるに、課題としては、図表 1 の通り、平成 23 年以降の居住者から住宅ローン借入限度額が通減していくことにあると考える。

現在、サブプライムローン問題に端を発したといえる日本の不動産不況により、不動産価格についても大打撃を受けている。国土交通省が発表した「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 LOOK レポート～(第 4 回 平成 20 年度第 3 四半期)」によれば、「平成 20 年度第 3 四半期(7 月 1 日～10 月 1 日)の主要都市の高度利用地の地価

は、第 2 四半期(4 月 1 日～7 月 1 日)までにみられた上昇地区は姿を消し、全ての地区で横ばいまたは下落」とあるように、首都圏を中心とした日本全体で不動産価格の下落をみているところである。

しかしながら、近い将来において日本の不動産市況が回復した場合(筆者の期待も込めて)には、住宅価格を含めた不動産価格も再び上昇に転じることとなる。その場合には、住宅価格の上昇と呼応して住宅ローン借入額の増加も予想されるのではないだろうか。

このような住宅価格を含めた不動産価格の上昇に伴う住宅ローン借入額の上昇という構図を考えるならば、借入限度額は、年度を経るごとに通減するのでは無く少なくとも一定額であるべきと考える。

特に、前述したように、平成 16 年度から平成 19 年度上半期の、民間金融機関による住宅ローン 1 件あたりの平均貸出額は約 20 百万円(筆者の試算によれば約 25 百万円)であるにも係らず、平成 25 年度居住者の借入限度額が 20 百万円というのはいかにも少額であるといえるのではないだろうか。

(2) 控除率について

平成 16 年度改正時の控除率は、入居年度に係らず 10 年の控除期間の内、当初一定期間は 1.0%、残りの期間(居住年度により異なる)については 0.5%の控除率が適用されていた。(図表 1 参照)平成 21 年度改正では、居住年度に関係なく控除期間中はすべて 1.0%が適用されることとなる。控除率については、平成 21 年度改正の方が住宅ローン利用者にとってより有利な内容であること、また、控除額は利子補給としての性格、効果があると考えられることについて指摘したところである。

ただ、私見では、10 年の控除期間一律 1.0%ではなく、住宅ローン利用者の年齢、ライフプラン等を考慮に入れ、よりメリハリをつけた控除率の適用も検討するべきであると考え。例えば、借入当初年度(1 年目～5 年目)には優良住宅並みの控除率 1.2%を適用し、以降(6 年目～10 年目)については控除率 0.8%を適用することにより、元利金等返済方法の特徴である借入当初期間の利息返済負担を軽減させることも検討に値するのではないだろうか。

残念ながら、平成 21 年 1 月 23 日に「所得税法等の一部を改正する法律案」は国会に提出されたものの、平成 21 年 1 月末現在、国会での審議、可決を得ていない為、平成 21 年度住宅ローン減税は成立していない。早晚、成立することに相違ないと思われるが、前述したとおり、例年、2 月～3 月は年間で最も不動産取引が活発となる時

期であることから出来るだけ早期の成立が望ましいと考える。

以上、平成 21 年度住宅ローン減税(特に、借入限度額、控除率)について筆者なりの意見を述べてきたが、平成 21 年度住宅ローン減税の 1 日も早い成立も課題の 1 つかも知れない。

参考資料

財務省

- ・「平成 21 年度 税制改正大綱」
- ・「平成 19 年度 税制改正大綱」
- ・「平成 16 年度 税制改正大綱」

国税庁

- ・「民間給与の実態調査結果(平成 16 年度～19 年度)」
- ・「申告所得税標本調査結果(平成 16 年度～18 年度)」

国土交通省

- ・「平成 19 年度 住宅市場動向調査」
- ・「平成 19 年度 民間住宅ローンの実態に関する調査」
- ・「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 LOOK レポート～(第 4 回 平成 20 年 第 3 四半期)」

独立行政法人 住宅金融支援機構

- ・「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移」
- ・「民間住宅ローン貸出動向調査」

【こさか よしふみ】
【土地総合研究所 主任研究員】