

住宅ローン減税を巡る 2、3 の問題

妹尾 芳彦

1. 住宅ローン減税の経済的意味

自らが居住する住宅の取得に際して、その借入金の金利負担を軽減するために、年末のローン残高の1%を所得税から10年間控除する制度である。数字の規模感としては、3000万円のローン残高であれば、30万円が所得税から差し引かれる。控除金額は逓減するものの、10年間持続する。そして、持続する期間は返済期間のはじめから10年間と決まっている。この政策は、経済対策の一環として採用されることが多く、予定されていた実施期間を延長するなどの措置もよく採られる。なお、住宅ローン減税は新築のみならず、一定の条件を満たす中古住宅にも適用されているが、ここでの関心は新築に集中する。

住宅ローン減税の経済的意味は、比較的近接した将来の負担感を軽減することである。つまりは、消費者の住宅購入のインセンティブを近視眼的な方向に誘導していると考えられる。こうした誘導が敢えて望まれる背景があるとすればそれは何であろうか。政策は時代背景にマッチしている必要がある。そうでなければ、消費者の合理的な選好を歪めることになり、住宅への資源配分が攪乱されるからである。また、所得分配上の問題点はないのであろうか。

そこで、住宅ローンに対する需要を喚起し、ローン負担を軽減するための政策としての住宅ローン減税を巡る2、3の問題につ

いて経済学の考え方を援用しながら考えてみたい。

2. 住宅ローンに対する需要の変化

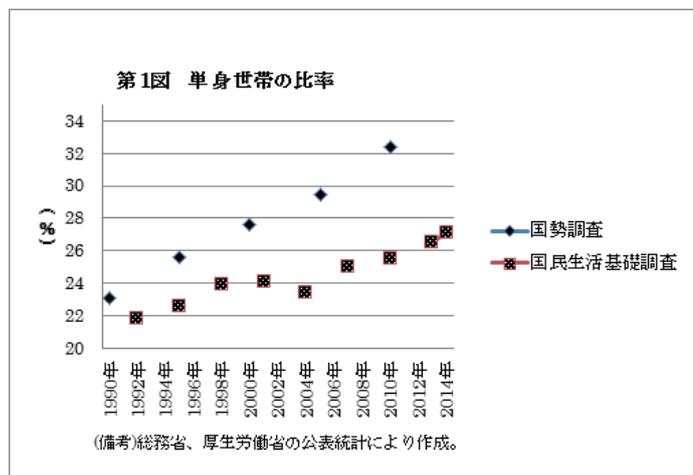
まず、いくつかの切り口で住宅(持ち家)に対する需要がどう変化してきているかを確認してみよう。

(1) 単身世帯の動向と単身世帯の持ち家購入意欲

わが国の世帯構造は大きく変化してきている。

最大の特徴は、世帯構成人員の減少である。そのなかでも単身世帯の割合の増加が2人世帯と並んで目立っている。

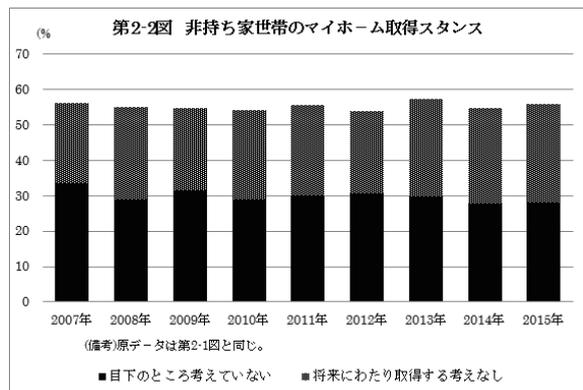
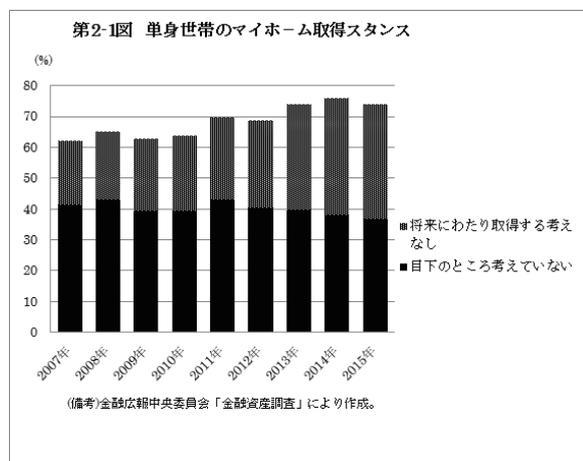
国勢調査(総務省)と国民生活基礎調査(厚生労働省)で単身世帯比率を確認すると、いずれも上昇傾向にある(第1図)。もちろん、これは高齢者の世帯が増加していることの影響が大きい。国勢調査によれば、実際、65歳以上の高齢者の単身世帯比率は平成7~22年の間に2倍強の上昇を示している。しかし、30~49歳の単身世帯比率も平成7~22年の間に60%近い上昇となっている。これは、



これからマイホームを購入しようとする世帯の選好と関連づけることが可能であって、30～49歳の単身世帯比率の上昇は、「持ち家」取得に抑制的に働く要因と考えなければならない。言い換えれば、「嗜好の変化」に類似した要因により、需要曲線が左方向にシフトしてきている可能性を示唆するのである。

さらに、金融広報中央委員会の家計金融資産調査の結果から、単身世帯と非持ち家世帯のマイホーム取得意向に関する比率を見てみよう。単身世帯は高齢者世帯を含むことから、マイホームの取得に消極的な世帯の割合が上昇している。特に、非持ち家世帯で高齢者世帯と断っていないので、高齢者世帯がマイホームの取得に消極的な世帯の比率を上昇させていることは疑えない。一方、非持ち家世帯でも60%近い世帯が消極的である。(第2-1図、第2-2図)

このマイホーム取得意欲と関係がかなり大きいと考えられるのは、金融資産の保有状況や負債残高である。



3. 世帯の資産状況と持ち家取得行動

同じ金融広報中央委員会の同調査のなかに「金融資産非保有世帯比率」がある。この比率は徐々に上がってきていて、2015年には30.9%となっている。この数字を聞いてその値の高さに驚く向きもあるので、統計学的な信頼区間を求めてみよう。信頼性が乏しい数値ならば、以下の議論には使えない。

いわゆる母比率の区間推定であり、回答者(標本数)が3474人、標本比率 $\hat{p}=0.309$ である。標本数が十分多いので、この標本比率 \hat{p} は正規分布に従うと仮定して差し支えない(母集団の分布ならびに母標準偏差(σ)が未知の場合でも)。95%信頼区間は次の式で表わされる。

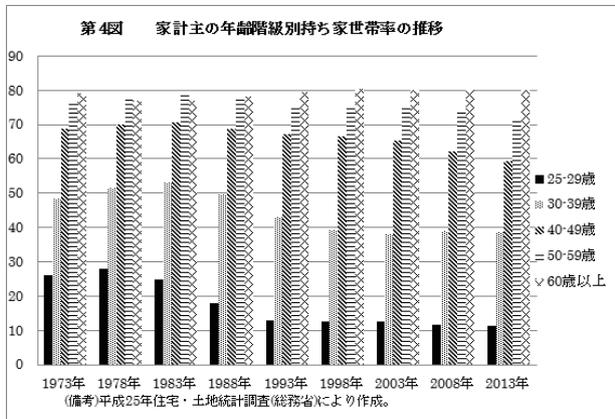
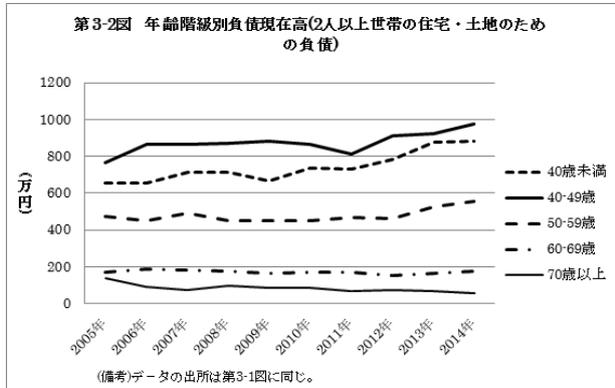
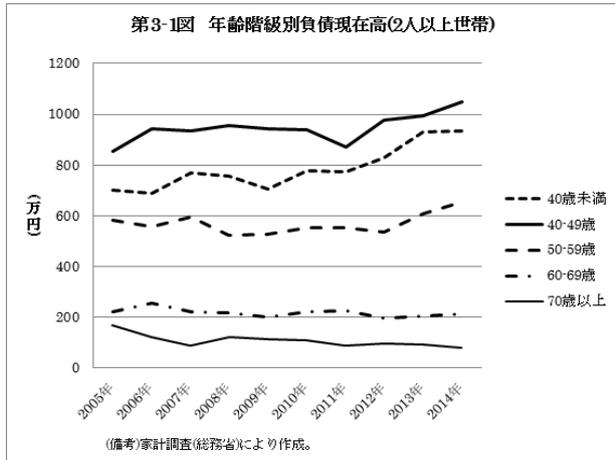
$$\hat{p} - 1.96 \times \{\hat{p}(1-\hat{p})/n\}の平方根 \leq p \leq \hat{p} + 1.96 \times \{\hat{p}(1-\hat{p})/n\}の平方根$$

これを計算すると、 $0.294 \leq p \leq 0.324$

したがって、大よそ30%の世帯が金融資産非保有世帯であることは否定できないところとなる。そして、家計調査の年齢階級別貯蓄現在高を見ると、2014年の数値で40歳未満が562万円、40～49歳が1030万円、50～59歳が1663万円、60～69歳が2484万円、70歳以上2452万円となっており、年齢階級が若いほど貯蓄現在高が少ない。いわゆる「無貯蓄世帯」がこれからマイホームを取得しようかという年齢階級に多いのではないかと推測される。これは、上述した持ち家取得スタンスが消極的なところと通底しているとも考えられる。言い換えれば、「持ち家適齢期」と考えられる世代の所得制約は強まってきている可能性が高い。

また、家計調査の年齢階級別負債現在高を総合と住宅・土地のための負債現在高に分けて図示してみた(第3-1図、第3-2図)。

負債現在高がほぼ住宅・土地関係の負債により決定されていることは明らかである。40歳未満と40～49歳の負債現在高の90～95%程度が住宅・土地関係の負債である。また、この二つの年齢階級で負債額が引き上げられてきたことも明らかであ



る。国民生活基礎調査によれば、この間の世帯の収入はむしろ減少気味で推移していることから、負債残高/所得比率は40歳未満と40～49歳では上昇していることになる。「住宅ローンが生活苦の元凶」というような見出しが見られる報道が目立つのもこのような背景と関係があるのだろう。

持ち家取得意欲に関連して、世帯の持ち家選好の結果を見ておこう。

住宅・土地統計調査の「家計主の年齢階級別持ち家世帯率」である(第4図)。

これを見ると、29歳～49歳の持ち家世帯率は低

下傾向にある。つまり、「持ち家志向」は弱くなってきているのである。政策の基本的な方向もこうした選好の変化を反映したものになることが望ましい。

次に検討しなければならないのは、持ち家購入に直面する世代の所得制約の強さである。

4. 所得分配に関連するデータ

全国消費実態調査(総務省)はその調査結果概要のなかで、総世帯の年間収入について、年齢階級の「ジニ係数」を計算している。

その結果を見ると、1994年から2009年までの累積で30歳未満のジニ係数が17.6%上昇しており、30～49歳が16.0%上昇している。一方、50～64歳では4.1%の上昇にとどまり、65歳以上では0.6%低下している(これらの年齢階級は1999年に変更があったため、1999年～2009年の累積変化率)。つまり、年齢階級が若いほど同一階級内における所得分配が不平等になってきているのである。

こうした動向の背景として、雇用形態の変化があると考えられる。

労働力調査(総務省)によって、いわゆる「正規労働者」と「非正規労働者」という区分で見ると、25～34歳の非正規労働者の割合は2002年から2015年までに累積で33.2%増加している。35～44歳は19.8%増加し、45～54歳は17.3%増加している。年齢階級が下がるほど「非正規化」の波は高くなっている。加えて、「正規労働者」と「非正規労働者」の賃金格差については、賃金構造基本統計調査(厚生労働省)によれば、概ね1.5倍程度「正規労働者」が高くなっている。また、年齢階級的には、20歳台前半は格差が最も小さく、その後50歳台前半まで格差は拡大の一途となっている。格差が拡大していく年齢階級に、持ち家の購入層がより多く含まれることは間違いない。

5. 資源配分上の問題点と所得分配上の問題点

(1) 資源配分上の問題点

大きな流れで言えば、単身世帯などの小規模世

帯は増加傾向であり、今後も同じ傾向が続く。これは、高齢化の影響も大きいですが、若年・中年人口が減少しているにもかかわらず、生涯未婚率が上昇していることも影響している。さらには、今後、世帯数自体が減少していくことが予想されている。国立社会保障・人口問題研究所の2013年1月推計によれば、全国の世帯数は2019年の5307万世帯をピークとして、その後減少し、2035年には4956万世帯になる。年平均0.4%程度の減少である。平均世帯人員は2010年の2.42人から減少を続け、2035年には2.20人となる見通しである。

このような状況のもとで、住宅ローン減税によって持ち家取得を政策的に促す場合に何か問題はないのであろうか。問題がないとすれば、現役世代、それも比較的若い世代の持ち家取得意欲が高いと判断される場合にその取得を後押ししようとする政策であろう。その場合は、人々の選好に沿っているという点で効率的な資源配分を阻害しているとは言えない。しかし、たとえ選好に沿っているとしても、負債に関する将来と現在の相対価格を変更することで、人々の合理的な意思決定を歪めていることもある。

人々の選好が持ち家志向なのか、という点に関しては、以前に比べて持ち家を選好する人々が減少してきていると見て取れる。この状況で、住宅ローンの負債をローン期間のはじめ10年間軽減する政策の経済的な意味を考えてみよう。

心理学の概念で「双曲割引」というものがあり、行動経済学の分野で知られている(詳しくは、例えば、池田新介「自滅する選択」(東洋経済新報)を参照。ここでの解説も本書に負う。)

「双曲割引」の傾向が人々の借金行動に関する選択にバイアスをもたらしているというものである。新古典派経済学では、人々は各時点の効用の割引和を最大にするよう行動する「割引効用モデル」という考え方の中で、同一個人の時間割引率(時差選好率とも)はどのような選択においても一定であると考えてきた。しかし、実際には、同じ人であっても、直面する異時点間選択の対象になる価値の大きさや時間的な設定などによって時

間割引率が大きく変わってくるのが、この40年ほどの研究で示されてきた。

新古典派の世界の割引は「指数割引」と呼ばれ、投資の意思決定などに頻出する。

これは、 $A_0 = \left(\frac{1}{1+r}\right)^T A_T$ というように表わされ

る。一方、「双曲割引」は、 $A_0 = \left(\frac{1}{1+\alpha t}\right) A_T$ で表わされる。ここに、 A はある価値、 r は時間割引率、 T は時間、 α は定数。

つまり、「指数割引」では割引率は一定であるが、「双曲割引」では縦軸に時間割引率をとり横軸に時間をとるとき、双曲線状の関係となる。このとき、現時点から近い将来の価値に適用される時間割引率は、将来のある時点からさらに将来の時点の価値に適用される時間割引率よりも大きくなる。つまり、目前から一定期間先の価値をより低く評価する傾向があるということになる。

前掲の著書では、2010年のインターネット上での調査結果から、回答者2277人中960人に「双曲割引」の性向が見られるとしている。そのうち、576人(全体の25.3%に当たる)は単純な双曲割引グループと判定できるとする。これは、きれいな双曲線状の割引率を持つということである。そして、この単純な双曲割引の人々は、最も強い負債傾向を示した。もちろん、経済学が前提とするような合理的意思決定をしそうな人々の割合は57.8%と過半を占めている。しかし、その一方で目前の意思決定が歪められやすい人々がかなりの割合で存在しているということである。

住宅ローン減税は、負債をした直後から10年間所得税額を控除する。その期間に最も大きい割引率を適用する人々にとっては、その背中を強く押すことになるであろう。負債を軽く見て、借入行動に駆られる^(註)。住宅ローン減税は、個人の選択

^(註) これは例えば、結婚する人に対して、引っ越し代や家具代を支給する政策に似ている。報道によれば、1件当たり最大18万円まで補助するという政策が検討されているという。当面は結婚を後押しするが、出生率向上の観点からは一時的な効果で終わるだろう。そして、人々の意思決定を歪めているのである。

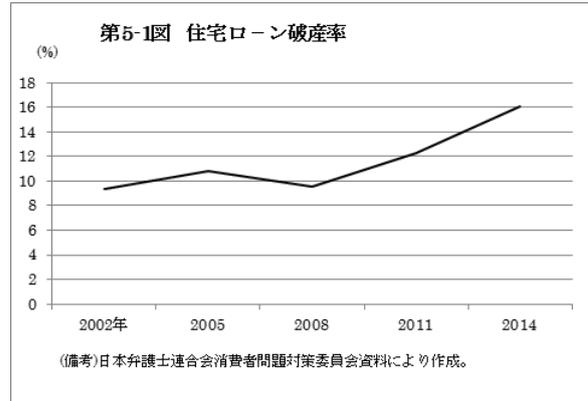
を歪める結果、持ち家、特に新築の持ち家に傾斜した資源配分をもたらすことになる。住宅ストックの数としてはすでに充足しているとされる。充足している住宅にさらに住宅を上積みすることを政策的に勧めていることになる。この点で、経済学的に問題がないとはいえないのではないだろうか。むしろ、中古市場を活性化することの方が既存の資本ストックの有効活用につながる。全体として持ち家への選好が弱まっているうえに所得制約も強まってきている購入世代のためには、中古住宅のローン減税を拡充することの方が資源配分の観点からは望ましいといえよう。

加えて、住宅ローン減税が人々を借入行動に駆り立てる効果を持つと考えられることから、破綻（自己破産）の原因になっているという指摘が見られる。この点について、住宅金融支援機構の「リスク管理債権」の比率、日本弁護士連合会・法務省司法統計等に基づいて事実を整理してみよう。

まず、住宅金融支援機構の「リスク管理債権」とは、返済が見込めない債権、3か月以上返済が滞っている債権、貸し出し条件を緩和した債券等のことである。この数値を追ってみると、2005年の7.06%から8.80%(2008年)、9.45%(2009年)、10.28%(2010年)、10.44%(2011年)、10.97%(2012年)、10.68%(2013年)、10.20%(2014年)と推移してきている。近年は10%と11%の間で安定的になっているが、ここ10年間では明らかに上昇している。債務返済に問題がある世帯が増えてきていることを示していよう。

また、住宅ローンに起因する破産率が高くなってきているとの指摘が見られる。この点を日本弁護士連合会の「破産事件及び個人再生事件記録」の住宅購入による破産件数の割合で見ると、少なくとも2002年以降はほぼ上昇の一途となっており、割合の上昇率は72%程度である(第5-1図)。このことから、住宅ローンによる破産が増えていくとの認識が示されることが多いのであろう。

それでは、住宅購入件数に比した場合、一体どれくらいの割合が自己破産しているのだろうか。司法統計(法務省)に、自己破産件数新受件数とい

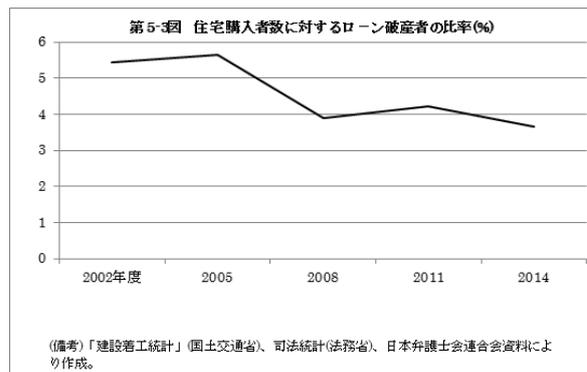


うものがある(第5-2表)。その数値に住宅購入による破産件数の割合を乗じたものを新設住宅着工戸数(持ち家)で除した比率を計算した(第5-3図)。持ち家の着工戸数ではなく持ち家の販売数が適切ではあるが、ここでは着工された住宅がすべて販売され尽くすものと仮定した。4-6%程度が破産しているということになる。この比率が高いのかどうか判断基準を知らないで留保するが、単に生活費への圧迫ではなく、破産ということであるから事は深刻であろう。もちろん、破産率の高低がすべて住宅ローン減税の駆り立て効果如何であるということとはできない。将来所得の見通しが狂ったかもしれない。ただ、近年の所得環境の厳しさに鑑みれば、敢えて借入の後押しをすべきなのか、再考の余地があるのではないだろうか。

第5-2表 自己破産件数

	自己破産新受件数
2002年度	214638件
2005年度	184422件
2008年度	129508件
2011年度	105000件
2014年度	65189件

(備考)「司法統計(法務省)により作成。



(2)所得分配上の問題点

これからマイホームを取得しようとする人々は、50歳台まで、それも30～50歳というところが主流である。その年齢階級の所得に関する特徴は、①同一年齢階級内での格差が比較的大きい、②近年の雇用形態の特徴である非正規雇用は比較的若い年齢階級で目立っている、③正規雇用と非正規雇用の賃金格差は、20歳台後半から50歳にかけて拡大の一途である、ことなどが挙げられる。

このような状況は住宅ローン減税のあり方を考える場合、どのように理解すべきであろうか。上に挙げた資源配分上の問題点を別にしても、これからマイホームを取得しようという人々は、冷静に判断する人々の割合が過半であることから推測すれば、恐らくは同一年齢階級内でも平均以上の所得水準である人が多いと仮定することができよう。

そのような人々が減税による利益を得ることになる。そこで発生し得るのは、所得分配上の不公平であろう。殊に、非正規雇用の人々は、所得環境が不安定であり、自力でマイホームを取得するのに障害がある。本来は、この層の人々を支援するほうが所得分配の上からは望ましい。ただ、財源の問題が発生しよう。

それならば、資源配分上の問題点もあることを考慮して、住宅ローン減税は少なくとも新築住宅に関しては廃止すべきではないだろうか。市場を重視した住宅政策という観点からも、人々の選好が変化してきていることをもっと重視してもいいのではないだろうか。所得分配に関しては、今後、マイホームを取得しようとする年齢階級で一層非正規雇用が拡大する傾向になるとすれば、世代内の公平性という点で問題は小さくないと考えるべきではないだろうか。経済社会の大きな流れを踏まえた政策が求められている。

[せのお よしひこ]

[(一財)土地総合研究所 研究顧問]