

住宅ローン減税の「不公平」 改正阻む政治の壁 問われる決断力

町野幸 | 経済 | 速報 | 金融政策・財政 | 企業・産業

毎日新聞 | 2022/1/9 15:00(最終更新 1/9 15:20) | 有料記事 2424文字



自民党税制調査会の小委員会が行われる部屋の前で住宅ローン減税制度の規模維持を訴える住宅業界の担当者ら＝東京都千代田区の自民党本部で2021年11月30日、町野幸撮影

ローンを組んでマイホームを手に入れた人にとっては欠かせないものとなっている「住宅ローン減税制度」。2022年度税制改正大綱でも減税規模は実質維持され、もはや恒常的な制度と化している感すらある。しかし、政策効果や公平性をめぐっては疑問視する声があるのも実態だ。

制度自体が「時代遅れ」？

「住宅政策として、新築住宅に着目して持ち家取得の推進をすることが適当なのか。こうした点を含め検討する必要がある」



税制改正議論が本格化した21年11月30日、自民党本部で開かれた党税制調査会小委員会。会議室の前に減税規模の維持・拡大を求めるプラカードを掲げた住宅業界関係者が詰めかける異様な雰囲気の中、税制の制度設計を担う財務省の幹部が声をあげた。背景には人口減少や家族構造の変化といった社会の変容に、制度が対応しきれずに時代遅れとなりつつある現実がある。

住宅の購入は「人生で最大の買い物」と言われる。日本で最初に住宅購入を税制面で後押しする制度ができたのは「団塊の世代」が結婚して家庭を築き始めた1972年だ。この時は住宅取

一軒家が並ぶ住宅街＝東京都内で本社ヘリから望月
亮一撮影

得費用の一部を所得税額から差し引く仕組み

だった。78年には「住宅ローンの年間返済額」

が対象に加わり、86年には「住宅ローンの年末

残高」が対象となった。以来、さまざまな制度の手直しを経ながら現在に至っている。

経済に逆風吹くたび拡充

景気のカンフル剤として効果をアピールしやすい制度だけに、リーマン・ショックや新型コロナウイルス禍など日本経済に逆風が吹くたびに拡充が繰り返されてきた。14年に消費税率が5%から8%に引き上げられる際にもローン残高の上限がそれまでの2000万円から4000万円に引き上げられた。

現行の制度は年末時点のローン残高の1%を10年間にわたって所得税と住民税から控除する仕組み。22年度以降は控除率が0・7%に引き下げられる一方で、新築住宅の控除期間は原則13年に延長される。

財務省の試算によると、控除期間延長などの制度変更に伴い、国の財政負担は年平均20億円程度、増えることになるという。「日本の財政悪化が深刻な中、住宅取得の支援にここまで大規模な減税を続ける必要があるのか」というのが同省の本音のようだ。

制度の「ひずみ」浮き彫りに

肝心の政策効果にも長年の「ひずみ」が目立ち始めた。

住宅ローン減税のメインターゲットである「夫婦と子どもからなる世帯」の割合は85年に40%だったが、20年には約25%まで減少している。少子高齢化に伴い、住宅購入の主力となる若い世代も減り続けている。



タワーマンションのモデルルーム＝東京都内で
2021年7月16日、中津川甫撮影

一方で、住宅ローン減税制度に支えられ住宅の数は増加している。5年ごとに実施している総務省の「住宅・土地統計調査」によると、国内の住宅数は68年に総世帯数を逆転。18年には総世帯数が約5400万世帯なのに対し、住宅数は約6240万戸に達している。

空き家率の上昇など住宅取得促進制度の弊害が浮き彫りになる中、「ローン減税を拡充し、住宅建設をさらに促す必要があるのか」との声もあがっている。

低所得者は蚊帳の外？欧州で廃止の動き

「住宅ローン減税制度は、家を買うことのできる中・高所得者層の税負担を、低所得者も含めたそれ以外の者が納めた税金で賄う仕組み。公平と言えるのか」。制度が内包する「不公平感」の問題を指摘するのは、法政大経済学部の小黒一正教授（公共経済学）だ。



小黒一正・法政大教授＝2018年11月12日、酒井雅浩撮影

制度の恩恵を受けられるのは当然、住宅ローンを組んでマイホームを手に入れることができる人に限られる。持ち家の比率を世帯年収別にみると、年収1500万円以上では9割近くに達しているのに対し、年収100万円未満では4割程度にとどまる。新たにマイホームを持つ余力のある中・高所得層の恩恵は大きい一方で、低所得者の多くは蚊帳の外に置かれているのが実態だ。

「低所得者切り捨て」との批判を受け、海外では住宅ローン減税制度を廃止する動きも広がっている。

小黒さんによると英国やドイツ、フランスでは住宅ローン減税をやめ、その財源を一定の所得水準以下の世帯に対する住宅補助にまわすなど偏りのない支援を目指す傾向が強まっているという。「日本は住宅の援助を必要とする層に対する支援策が脆弱（ぜいじゃく）だ。住宅手当や住宅確保の支援、空き家の有効活用など、本当に困っている人への支援をもっと考えていくべきだ」。小黒さんは日本の住宅政策を転換する必要性があると訴える。

踏み込めなかった税調

しかし、改革のハードルは高い。立ちはだかるのは政治の壁だ。22年度税制改正論議でも自民党税調の幹部や財務省は制度の縮小に意欲的だった。

しかし、与党内の議論が本格化すると「家を買うことは国民の幸せにつながる。その層を増やすことが極めて大事だ」「自民党に期待する20代、30代、子育て世代のためには、絶対にこの制度が必要だ」と異論が続出し、縮小論は軌道修正を余儀なくされた。



自民党税制調査会の小委員会＝東京都千代田区の自民党本部で2021年11月30日午後2時、町野幸撮影

最終的に22年度税制改正大綱では「原則4000万円」という年末ローン残高の上限額など制度の根幹部分は事実上維持される格好となった。控除率を0・7%に引き下げることになったものの、これも住宅ローン金利が史上空前の低さとなり、住宅取得者が支払う利息よりも、控除を受ける額の方が大きくなる「逆ざや」の問題を会計検査院に指摘されたことを受けた措置で、新築の控除期間を延長したことで取得者の恩恵自体は残った。

住宅業界は「業界団体としての政治力が非常に強い」（自民党中堅議員）。加えて利用者の期待値が高い同制度を縮小すれば有権者の反発を招く恐れもある。今夏に参院選を控える中、政府・与党は制度の引き締めに及び腰だった。「22年度改正では上限額の引き下げなど制度の見直しにもっと手がつけられてもよかった」。財務省幹部はこう漏らす。国民に定着した制度にいかにもスを入れるか。政治の決断力が問われている。【町野幸】
