

実務研究

日本税務会計学会
令和4年7月 月次研究会



熊谷 洋平(神田)

若年世帯への住宅取得支援について

1. はじめに

我が国においては1970年代の後半から合計特殊出生率が2・0を下回る少子化の状況が続いている。

さらに令和3年には、コロナ禍の影響もあって合計特殊出生率は過去最低となった。このような少子化の状況は、人口減少や人口構造の高齢化をまねき、それに伴う経済の縮小や社会保障費の負担を支えきれなくなる等の様々な問題を生じる要因となっている。

少子化の原因はいくつか考えられるが、その中の一つに20代から30代の若年世帯が子育てに適した住宅を取得できないというものがあ

る。そのため若年世帯への住宅取得を支援することは少子化対策の一つとして有効であると考えられる。なお、現行の支援の制度のうち金銭的な支援とし

2. 住宅取得についての環境

住宅取得の支援制度の前に若年世帯をとりまく環境等についても簡単に触れておきたい。

(1) 不動産の価格

住宅地、戸建て住宅、マンションなどの住宅用の不動産の価格は、平成20年後半のリーマンショック以降

ては、税制による支援制度と補助金による支援制度がある。本稿では紙面の関係上、税制による支援制度と補助金による支援制度のうち代表的なものについてのみ触れることとする。

税制における住宅取得支援の制度としては、住宅借入金等を有する場合の所得控除の特別控除（以下「住宅借入金等特別控除」とい

う）や認定住宅等の新築等をした場合の所得控除の特例、住宅取得等資金の贈与税の非課税（本稿では割愛する）などの制度があるが、これらの制度は令和4年度の税制改正において、2050年にカーボンニュートラルを達成することを目標として、省エネ基準が盛り込まれた改正が行われている。

右肩上がりで上昇を続けており、その中でも特にマンションの価格については大幅に上昇している。例えば、東京23区における令和3年度に成約した新築分譲マンションの平均価格は844.9万円と過去最高の価格となっており、平成22年

度の成約価格の約4700万円に比べると約10年間でおよそ1・8倍にまで上昇していることとなる。また、新築分譲マンションの価格の高騰は、中古マンション市場にも影響し、中古マンションも新築マンションと同様に価格が上昇している。このようなマンション価格の高騰は、共働きが多く通勤時の利便性を求める都心のマンション需要の高い若年世帯にとっては、非常に厳しいものとなっている。

(2) 平均給与の推移

国税庁から発表されている民間給与実態統計調査によると、30歳代の平均年収の推移は平成9年からリーマンショック直後の平成21年まで下がり続け、リーマンショック後は緩やかな回復基調にあったものの、直近ではコロナ禍の影響もあり減少してしまっている。

令和2年度の平均年収は30代前半が約400万円、30代後半が約437万円、これはピーク時に比べると約50万円ほど減少しており、収入の面からみても住宅取得を厳しいものとしている。

(3) 住宅ローンの金利

住宅ローンの金利のうち、変動金利の基準金利は年2・475%となっており、この利率は平成21年から変わっておらず、非常に低い利率のまま推移している。なお、住宅ローンを利用する者に適用される金利は、この基準金利に各金融機関が独自で定めた金利割引き分が適用されること

3. 主な住宅取得支援税制

(1) 住宅借入金等特別控除（措法41）

① 制度の概要

個人が、一定の要件を満たす居住用の家屋の新築、新築住宅、買取再販住宅若しくは既存住宅の取得等をして、これらの家屋を令和7年12月31日までの間に自己の居住の用に供した場合に、その者がその住宅の取得等のための借入金等の金額を有するときは、その居住の用に供した日の属する

年以後一定の控除期間にわたって一定の金額を、その者の各年の所得税額から控除することができる。

② 特別控除額の計算

算式：控除額＝住宅借入金等の年末残高×0・7%
③ 控除限度額等
令和4年度の税制改正において住宅借入金等特別控除制度は延長されることとなったが、最大限控除できる金額や控除期間は取得する住宅の省エネ性能や入居する年により分類され左の図のとおりとなった。

		(出典) 国土交通省			
		<入居年>			
		R4年	R5年	R6年	R7年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円
控除期間	新築住宅・買取再販	13年（その他の住宅は、2024年以降の入居の場合は10年）			
	既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円			
床面積要件		50㎡（新築で2023年までに建築確認：40㎡（所得要件：1,000万円））			

④ ZEH

ZEHとは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略で、外皮の断熱性能の大幅な向上と、高効率な設備・システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネを実現し（省エネ基準比20%以上）、その上で、太陽光発電等の再生エネルギーの収支をゼロとすることを目指した住宅をいう。

⑤ 省エネ基準適合住宅

省エネ基準適合住宅とは、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づく省エネ基準を満たす住宅をいう。なお、省エネ基準は次の2つの基準により判定される。

外皮性の基準	屋根や外壁などの断熱性能に関する基準。高断熱になるほど良く、日本列島を8区分に分けてそれぞれ基準値以下でることが求められる。
一次エネルギー消費量基準	冷暖房や照明、給湯器など住室内で消費されるエネルギー量に関する基準。省エネ効率設備にするとエネルギー消費量が少なくなる。

なお、現行法では、延べ床面積300㎡以上の中規模・大規模建築物（非住宅）までが、省エネ基準への適合義務対象となっているが、2025年度以降からは、小規模建築物（非住宅）や住宅についても省エネ基準適合義務の対象となる。

(2) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特例控除（措法41の19の4）

① 制度の概要

個人が、国内において、認定住宅等の新築をして、令和5年12月31日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合には、認定住宅等について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額の10%をその者のその年分の所得税額から控除することができる。なお、その年分の所得税額から控除しきれない税額控除限度額は、その者の

4. 補助金

(1) ZEH補助金

ZEHの新築や新築ZEHを購入する者を対象にした補助金で、申請者が常時居住するための住宅で一般社団法人環境共創イニシアチブに登録されたZEHビルダー等が設計、建築、販売されたものについて、1戸につき55万円から112万円の補助金が支援される。

(2) こどもみらい住宅支援事業
子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯

5. おわりに

若年世帯の住宅取得は不動産の価格の上昇や収入の減少などを考えると以前と比べ厳しいものとなっている。住宅取得を支援する税制や補助金の制度は、カーボンニュートラルの観点から省エネ性能の高い住宅が主な対象だが、これらの住宅はその省エネ性能に比例して購入価格も高くなっていることが多い。そのた

め、これらの制度による恩恵は価格の上昇分と相殺されてしまい、今までの制度と比べ住宅取得を支援するという効果は薄いように思われる。国の未来を考えるとカーボンニュートラルも大事な視点だが、少子化対策も非常に重要であり、これまで以上の住宅取得のための支援制度が望まれる。

対象住宅	控除限度額	控除率
認定住宅、ZEH水準省エネ住宅	650万円	10%

② 控除限度額等
翌年分の所得税額から控除することができる。

帯（18歳未満の子を有する世帯）・若者夫婦世帯（夫婦のいずれかが39歳以下の世帯）による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図ることを目的として、ZEHや認定長期優良住宅、省エネ基準適合住宅の新築等を対象に1戸につき60万円から100万円の補助金が支援される。