

# 住宅に係る消費税の影響と 負担軽減について

平成25年8月

一般社団法人 住宅生産団体連合会 会長

樋口 武男

(大和ハウス工業(株)代表取締役会長 兼 CEO)

住宅は、国民生活の基盤であり社会安定の基礎である。また、日本経済を支える内需の大きな柱である。

このため、消費税率の引き上げに当たっては、国民の住生活向上の妨げとならないよう、また、住宅投資の縮小を招かないよう、現行以上に国民の負担を増加させないための軽減措置が必要である。



具体的には、住宅取得に対する軽減税率の適用又は軽減税率適用までの間、これに代わるものとして給付・還付措置を講ずることを要望してきた。

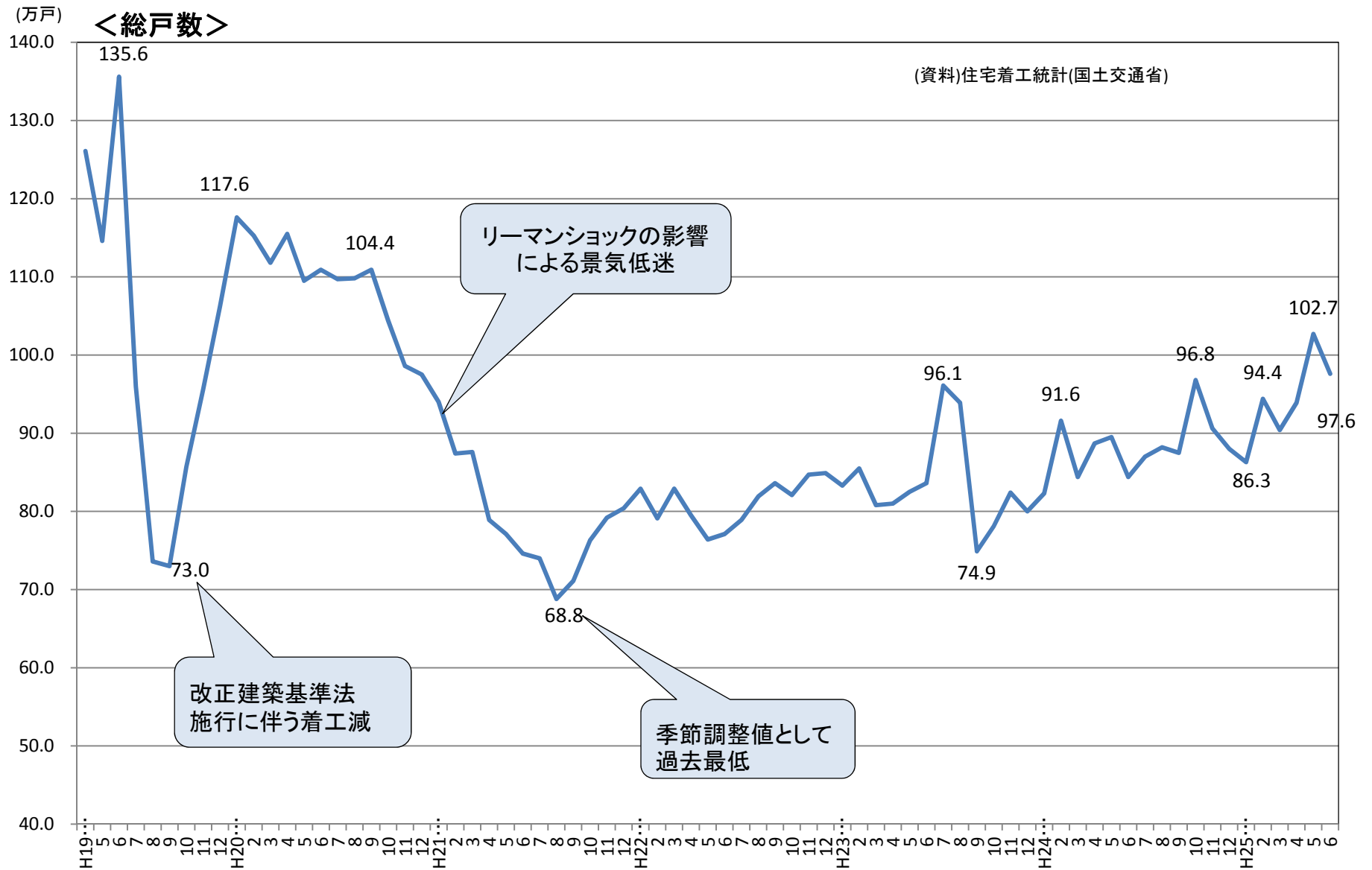
これに対して、住宅ローン減税の拡充等と併せて、あらたに給付措置が講じられることとされたところである。



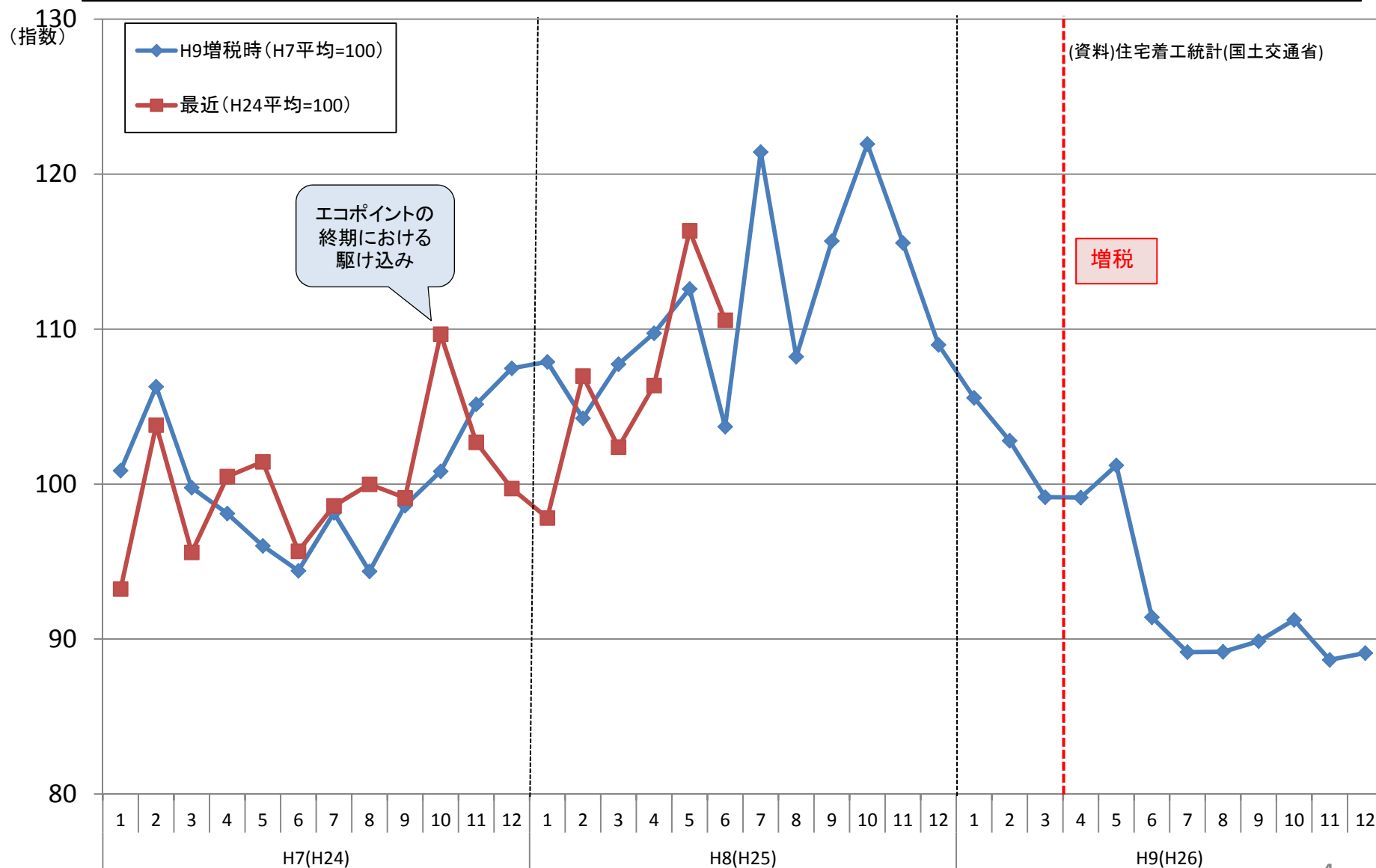
最近の住宅着工には、消費税率引上げをにらんだ駆け込み需要も発生しており、これに伴う反動減等今後の動きに対する十分な注意と機動的な対応が必要である。

(10月1日以降の契約では来年4月以降の引き渡しの場合、税率8%が適用される。)

# ◆最近の住宅着工の動き:季節調整済み年率換算値の推移

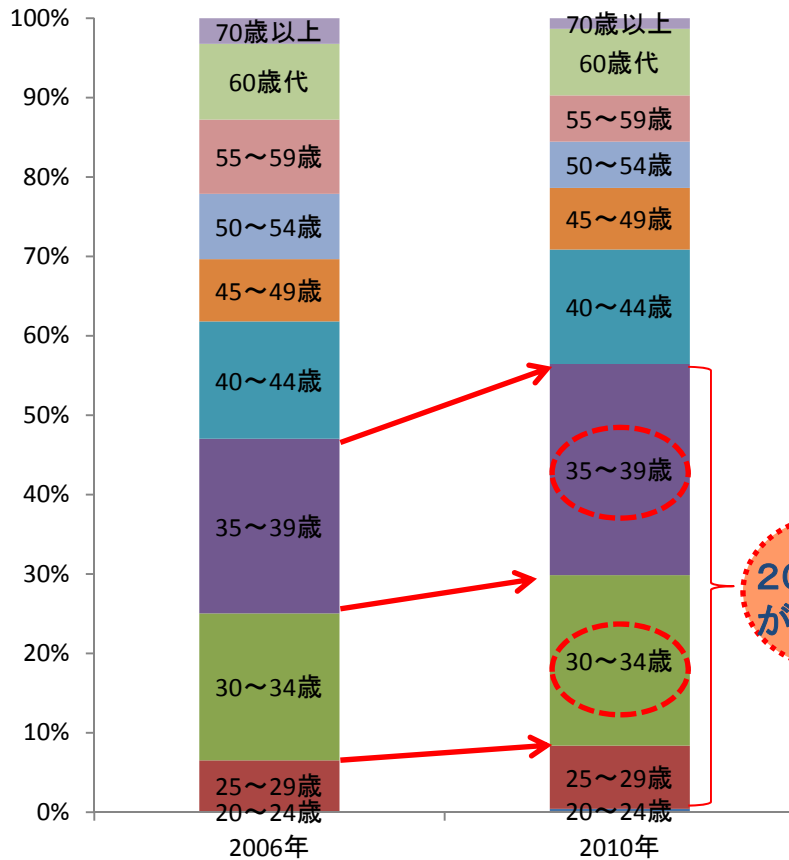


◆平成8年度(前回消費税引き上げの前年度)と同様の動きを始めた(?)直近の住宅着工



# 1. 住宅は、生活の基盤であり、社会安定の基礎である。一方、住宅の取得環境は年々厳しくなっている。

☆住宅取得層の中心は30代であり、その比率は増加傾向

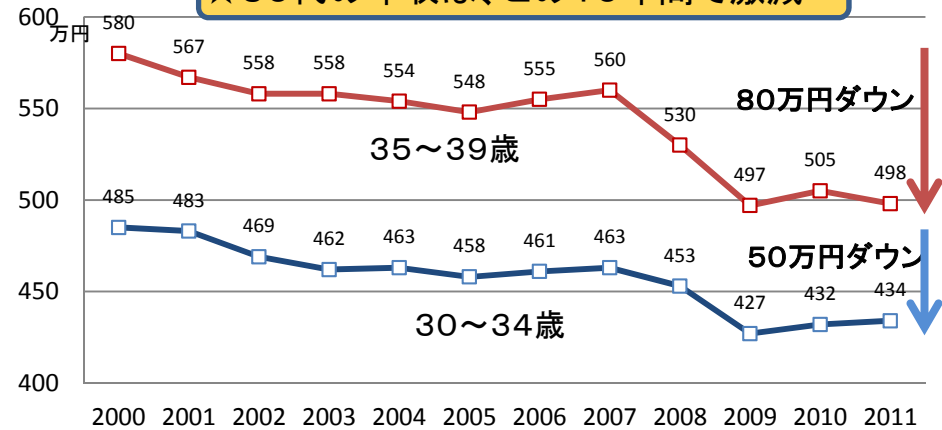


20・30代が55%

\* 住団連戸建注文住宅の顧客実態調査より

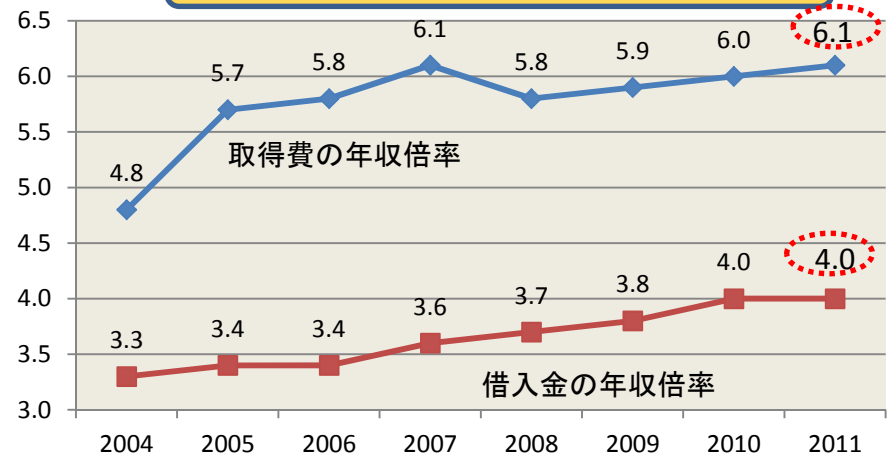
—住宅取得環境は、年々厳しくなる一方である—

☆30代の年収は、この10年間で激減



国税庁「民間給与実態統計調査より」

☆取得費、借入金の年収倍率は、上昇



\* 住団連戸建注文住宅の顧客実態調査より

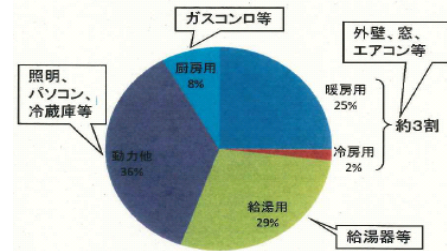
## 2. 我が国の住宅には省エネルギー化、耐震化、長寿命化の推進など多くの課題がある。

### ◆省エネ化の促進

▶新築住宅の次世代省エネ基準の割合は40%⇒2020年に100%が目標



家庭部門の用途別エネルギー消費割合(2009年度)



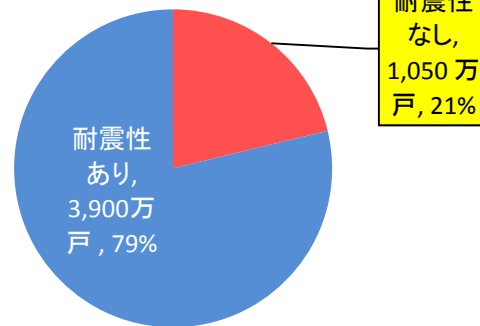
出所:EDMC推計

### ◆耐震化の促進

▶耐震性に問題のある住宅**1000万戸**の解消が大きな課題

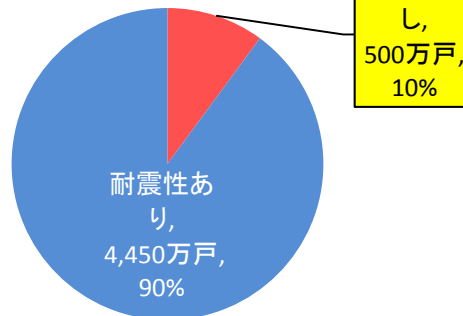
毎年66万戸の解消が必要

※2008年推計



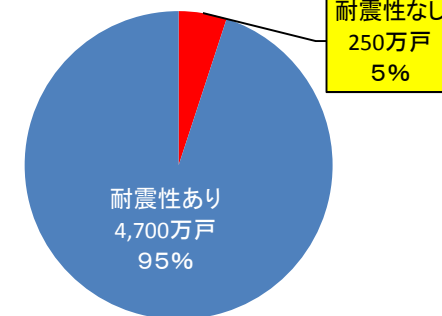
耐震化率約79%

中間目標(2015年)



耐震化率約90%

目標(2020年)

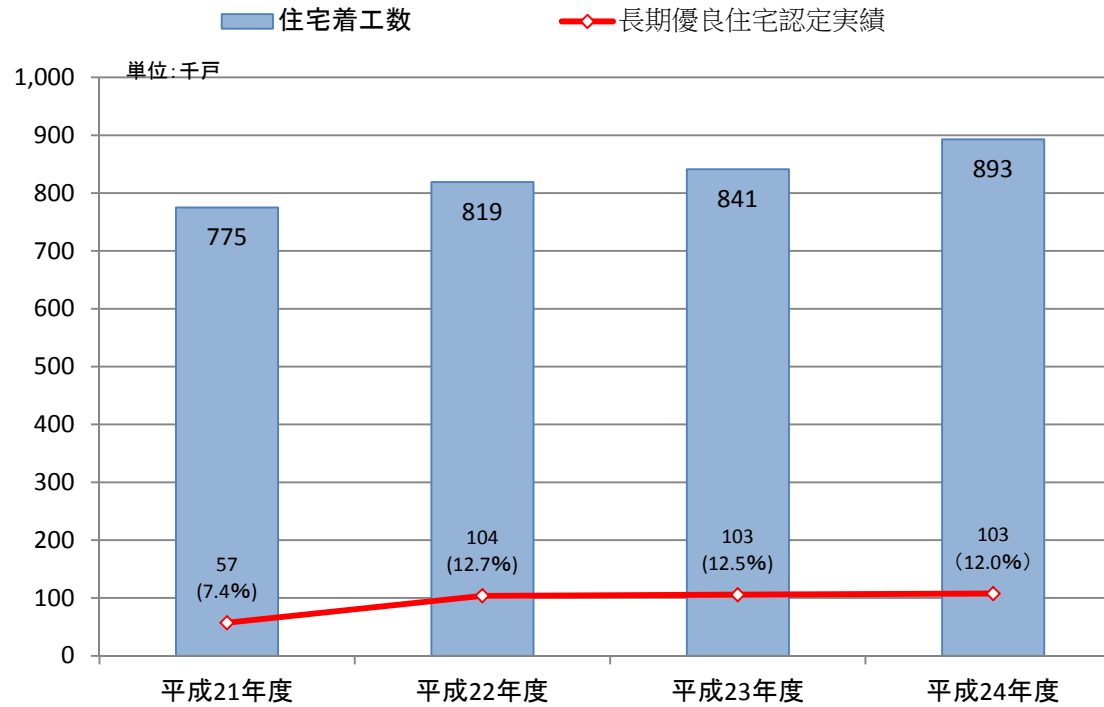


耐震化率約95%

◆長寿命化の促進

➤長期優良住宅の普及促進はストック型社会への大きな課題

➤賃貸住宅における長期優良住宅の普及率は皆無

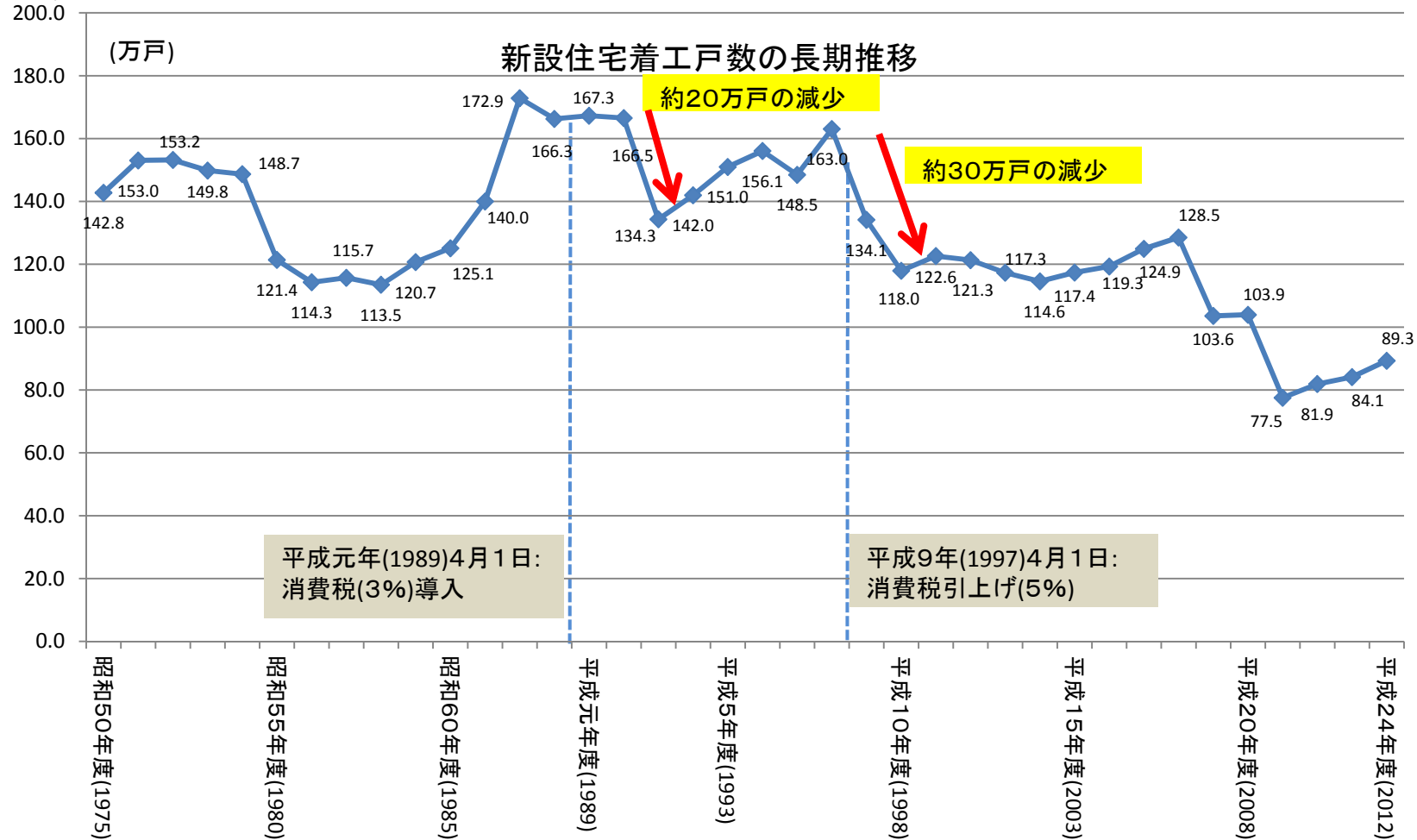


\* 平成21年6月より認定制度実施

### 3. 過去の消費税の導入時、引き上げ時には住宅の駆け込み需要とその反動減を呼び、住宅市場の混乱や縮小を招いてきた。住宅建設の減少は日本経済や雇用に大きな打撃となる。

#### 【過去の駆け込み需要とその反動減による影響】

◆過去の消費税引き上げ時には、**20~30万戸**の住宅着工減少を招いた

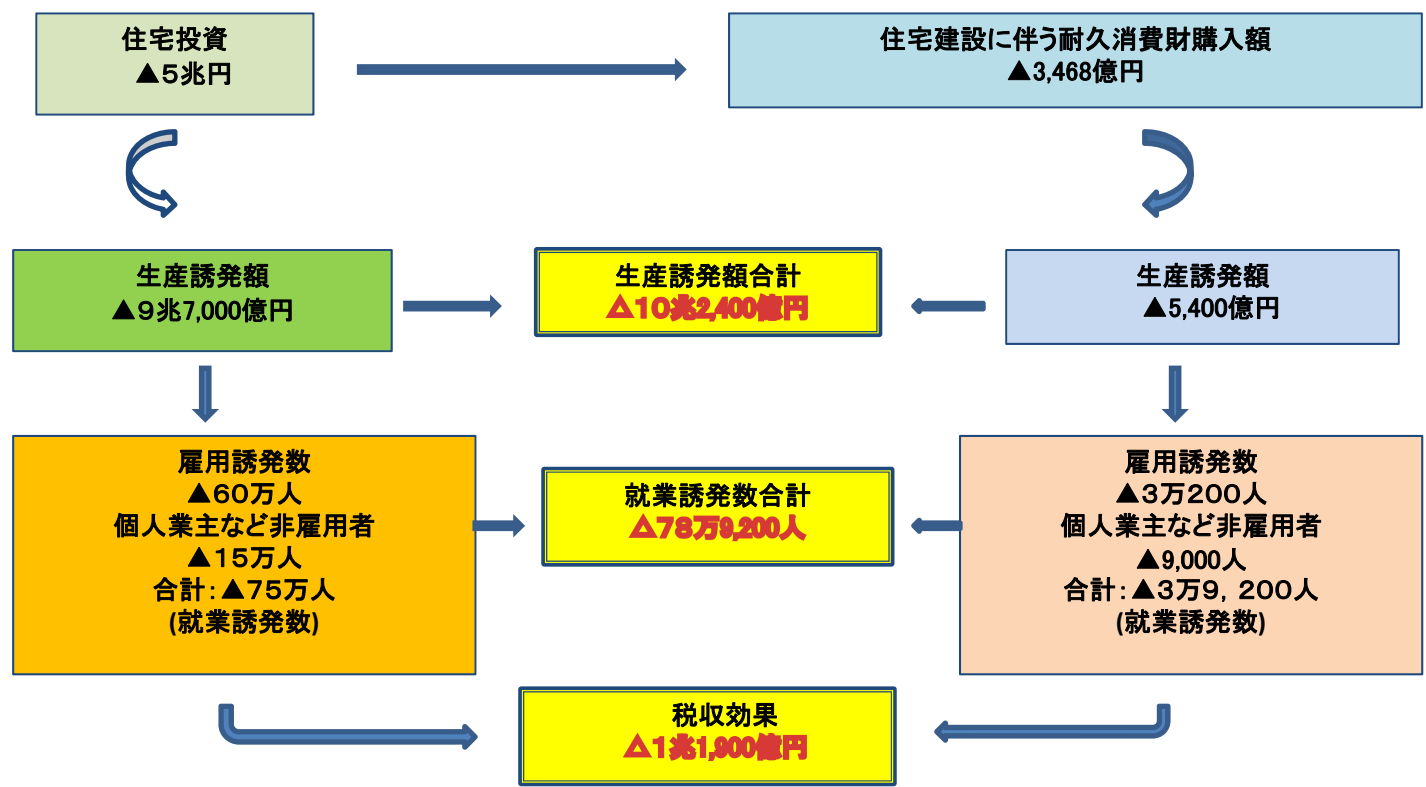




# ◆ 持家20万戸の減少の影響

\* 住宅1棟2,500万円にて試算

生産誘発総額: **▲10兆円** 就業誘発効果: **▲80万人** 税収効果: **▲1兆2,000億円**



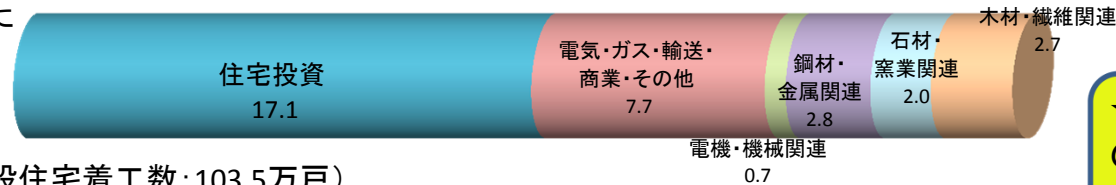
# 住宅投資は、関連産業への波及や地元経済への雇用誘発効果が非常に高い

生産誘発額 33.0兆円

17.1兆円の住宅の生産に直接的又は間接的に必要な生産額

住宅投資17.1兆円(平成19年度)

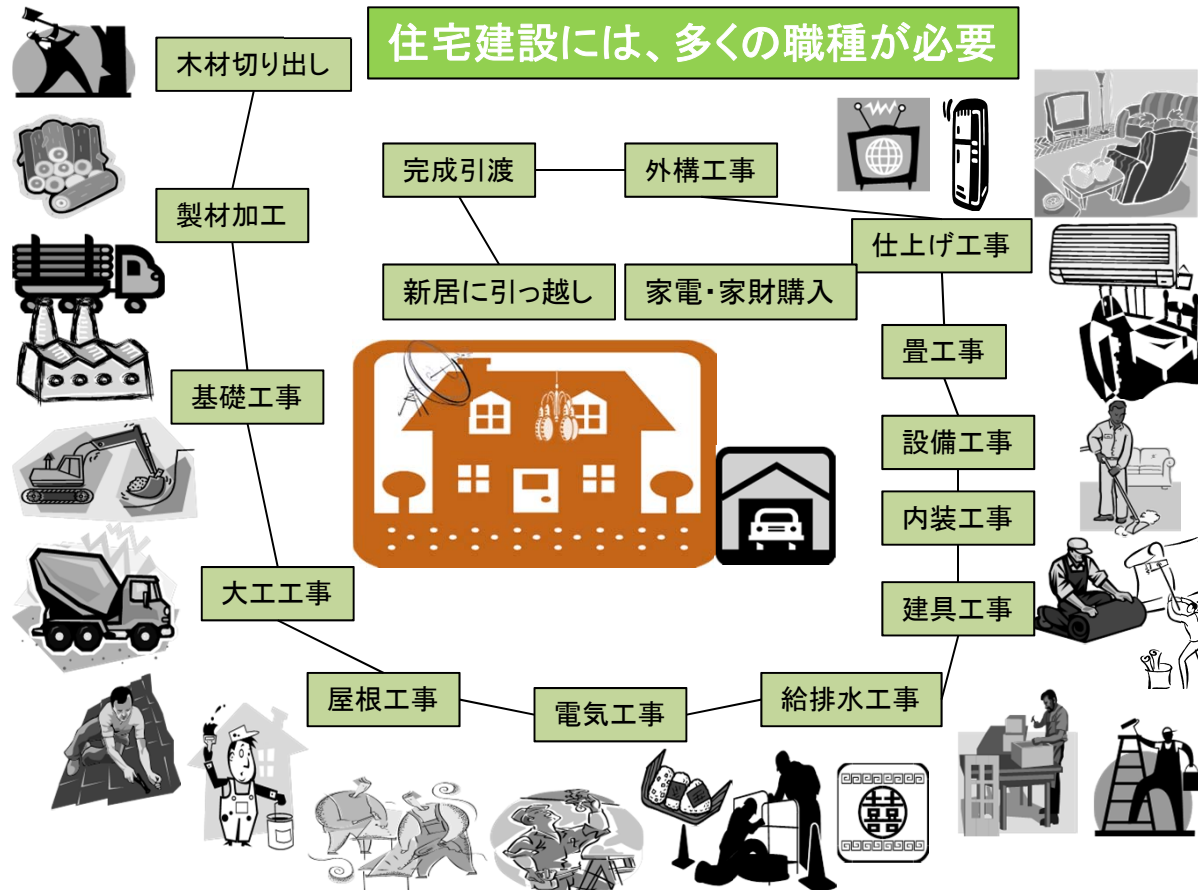
住宅以外の部門での生産誘発額15.9兆円



(平成19年度新設住宅着工数: 103.5万戸)

\* 国民経済計算年報(内閣府)国交省資料より作成

☆住宅建設で200万人、その他関連産業を含めると、約450万人の雇用を有する。



【木造軸組工法の職人延人数】

工事名称	延人数(人)
仮設工事	11.0
基礎工事	42.0
建方工事	35.0
造作工事	58.0
屋根工事	9.0
塗装工事	5.0
外部仕上げ工事	3.0
外部左官・タイル工事	13.0
外部その他工事	5.0
室内仕上げ工事	20.0
内部建具・ガラス工事	2.0
設備工事	29.5
合計	232.5

(45坪相当の住宅)

職種一覧
鳶工
基礎業者
大工
土壌処理業者
配管工
電工
屋根葺工
防水工
塗装工
左官工
タイル工
サイディング工
サッシ工
板金工
内装工
畳工
ガス工
設備工
美装工
その他専門工

2006年度住宅の生産性現況調査(住団連)

## 4.多くの諸外国では、住宅の消費税(付加価値税等)について政策的に軽減措置が講じられている。

国	標準税率	住宅の税率等	内 容	消費者の負担
アメリカ (ニューヨーク市)	8.875%	非課税	小売売上税のため、仕入れ段階での課税がない。最後の小売段階で非課税のため負担はゼロである。	負担無し
イギリス	20%	0%	仕入段階では課税されるが、最終の販売時に税率が0%であり、仕入れ段階での課税分を控除できる。	負担無し
フランス	19.6%	課税又は7.0%	一般の住宅には標準税率が適用されているが、住宅改修や軽減住宅建設(社会住宅等)に軽減税率を活用しており、直近では新築住宅の25%程度が対象となっている。	19.6%又は7.0%
ドイツ	19%	非課税	最終販売段階で非課税であるが、部材等の仕入れ段階での課税分は、原価に算入して販売価格に転嫁される。	仕入れ原価に掛る税額を実質負担
イタリア	21%	4%、10%	一般の住宅(主たる住宅)に対しては4%、奢侈な住宅・別荘などは10%の軽減税率が適用される。	一般の住宅は4%
カナダ (オンタリオ州)	13%	課税 還付あり	カナダの場合は、連邦税と州税があり、合計して課税されるが、還付制度による負担軽減措置が取られている。	還付により実質5.2%の負担

# 主要国の住宅消費税負担の比較

