

2023年3月17日
No.2022-066

金利上昇と人口減を踏まえた住宅支援策とは

— 住宅取得希望者へ資産形成とストック活用を促す金融サポートを —

調査部 主任研究員 下田 裕介

《要 点》

- ◆ わが国では、住宅ローン減税をはじめとする住宅取得支援策が講じられており、比較的年齢の若い中・低所得者層を中心にサポート。もともと、①歴史的な低金利が続くなか家計の負債依存度が上昇、②支援策における新築優遇面が大きいことから住宅ストック数はすでに世帯数を超過、といった課題が存在。
- ◆ 一方、足元では、金融・経済や社会構造に以下のような変化が起こりつつあり、住宅市場や家計の住宅取得環境は曲がり角に。
 - 日本銀行による大規模金融緩和の修正が視野に入り、金利上昇により住宅ローンの返済負担が増大する可能性。小幅な金利上昇であれば家計への影響は限定的ながら、住宅取得層の中心である中・低所得者層ほど、返済の増額をカバーする可処分所得が少ないため、負担の度合いが大きくなる懸念。
 - 人口減少が進むなか、2023年をピークに世帯数が減少に転じる見込み。住宅ストック数と世帯数のかい離は一段と拡大する公算大。空き家の増加などが深刻な社会問題となるおそれも。
- ◆ 上記を勘案すれば、今後、政府は、家計に対する金融面からの住宅取得支援策について、以下の方向性に改めていくことが必要。
 - ① 「負債の返済負担軽減」から「資産形成」へ
今後到来するであろう「金利がある世界」を見据えれば、住宅取得支援策は、家計に対して取得時の頭金などの資産形成を促し、負債依存度を引き下げる仕組みとすべき。
 - ② 「新築の優遇」から「中古の活用」へ
住宅取引において圧倒的に少ない中古住宅を、居住する価値がある良質な物件として活用促進策を講じるとともに、家計の住宅取得支援策についても、新築住宅と中古住宅が同等の支援を受けられる仕組みとすべき。
- ◆ 海外に目を向けると、英国のライフタイムISAは、家計の資産形成と中古住宅の活用を促す住宅支援策を検討するうえで参考となる面が多い。

本件に関するご照会は、調査部・主任研究員・下田 裕介宛にお願いいたします。

Tel : 080-3454-9204

Mail : shimoda.yusuke@jri.co.jp

日本総研・調査部の「経済・政策情報メールマガジン」はこちらから登録できます。

<https://www.jri.co.jp/company/business/research/mailmagazine/form/>

本資料は、情報提供を目的に作成されたものであり、何らかの取引を誘引することを目的としたものではありません。本資料は、作成日時点で弊社が一般に信頼出来ると思われる資料に基づいて作成されたものですが、情報の正確性・完全性を保証するものではありません。また、情報の内容は、経済情勢等の変化により変更されることがあります。本資料の情報に基づき起因してご閲覧者様及び第三者に損害が発生したとしても執筆者、執筆にあたっての取材先及び弊社は一切責任を負わないものとします。

1. はじめに

住宅は、国民の経済活動や社会生活の基盤であり、良質な住宅の取得を促すための支援策は極めて重要である。一方で、わが国では長期にわたり続いた緩和的な金融政策からの転換が視野に入り始めているほか、本格的な人口減少局面に足を踏み入れつつあるなど、金融・経済環境や社会構造の変化が、住宅政策のあり方にも変容を迫っている。また、家計にとっては、住宅取得に関連する支出は金額が大きいだけに、その影響度が注目される。

そこで本稿では、住宅市場の現状を整理したうえで、顕在化しつつある環境・構造変化が住宅市場や家計の住宅取得に与える影響を分析するとともに、金融面からのサポートとして、政府の住宅支援策が今後求められる方向性を考察する。

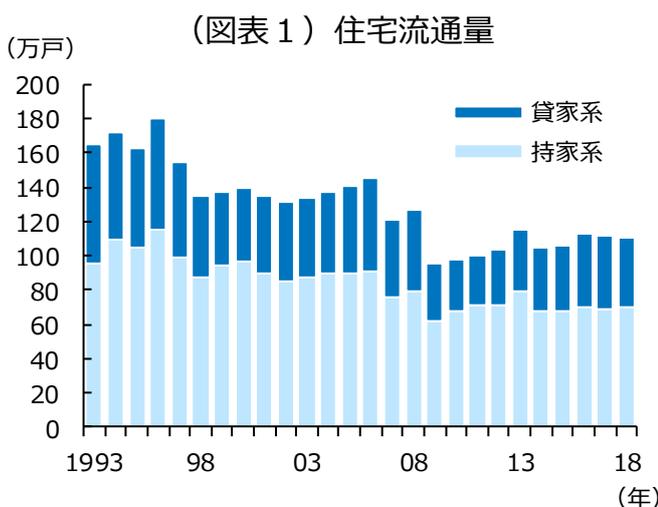
2. 住宅市場の現状

(1) 住宅の流通と取得層

まず、住宅市場の現状を供給面から整理すると、わが国で流通する住宅（新築+中古）は、2000年代の140万戸前後から、リーマンショックを経て落ち込み、近年は110万戸をやや上回る水準での横ばい推移となっている（図表1）。内訳をみると、貸家系が40万戸前後であるのに対して、持家系は70万戸程度と、住宅全体の流通量の半数以上を持家としての取得が占めている。

また、足元では都市圏を中心に物件価格が高まっている。不動産経済研究所が取りまとめる新築マンション価格をみると、2022年は全国平均が5,121万円と6年連続で過去最高を更新したほか、新築戸建についても、東京カンテイによれば首都圏での価格は4,523万円と調査開始以来2年連続の最高額となった。また、新築に限らず、中古の価格においても同様に上昇傾向がみられる。

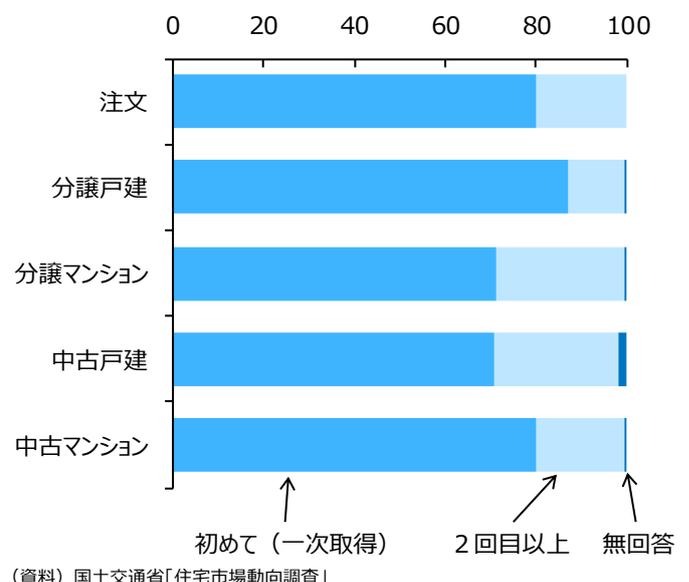
次に、需要面からの整理として、このような状況下で実際に住宅を取得する層にはどのような特徴があるかをみえる。国土交通省「住宅市場動向調査」によると、住宅取得者の7割から8割が



(資料) 総務省「住宅・土地総合調査」、国土交通省「住宅着工統計」、「既存住宅市場の活性化について」(<https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/reform/wg6/20200507/pdf/shiryoushou3.pdf>、2023年2月16日アクセス)を基に日本総研作成

(注) 持家系は新築(持家、分譲)+中古。貸家系は新築(貸家、給与)。1998年、2003年、2008年、2013年、2018年の中古は、1~9月分を通年換算。

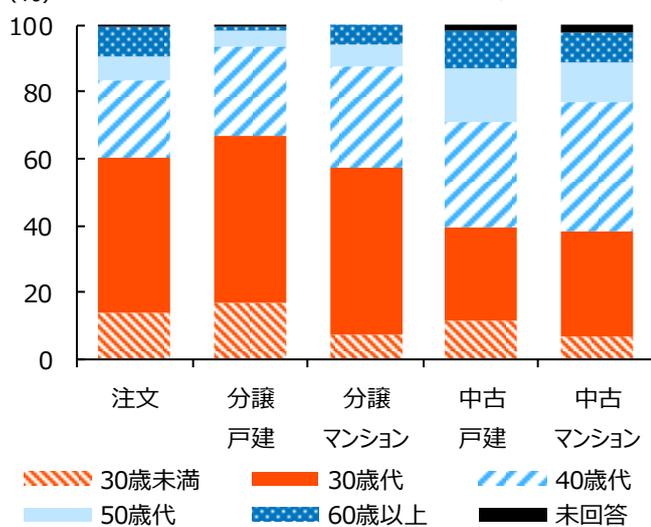
(図表2) 住宅取得回数(2021年度) (%)



(資料) 国土交通省「住宅市場動向調査」

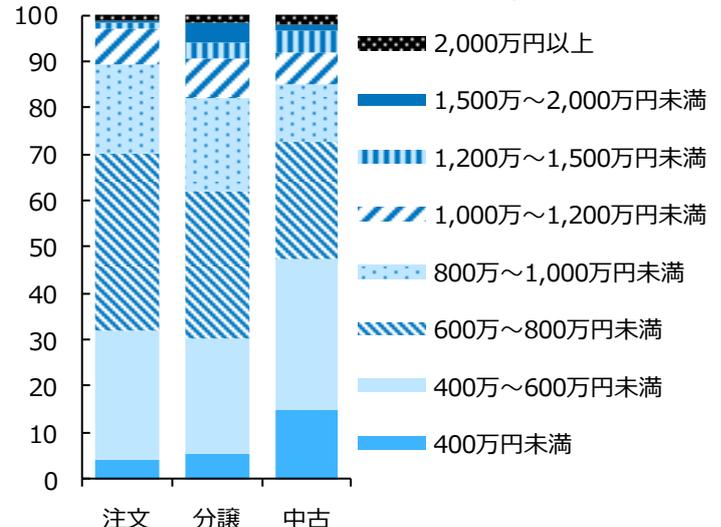
初めての取得（一次取得者）と、「住宅は一生に一度の大きな買い物」というのが今もメインとなっている（図表2）。その一次取得者の内訳をみると、新築では6割前後、中古でも4割が30歳代までと、若い世代が取得するケースが多いことがみてとれる（図表3）。そして、同世代の住宅一次取得者の世帯年収をみると、新築では600万～800万円未満の世帯がボリュームゾーンであるとともに、600万円未満の相対的に所得が低い層も同等のシェアを持っている（図表4）。また、中古住宅においては年収600万円未満の世帯がボリュームゾーンとなっている。近年は共働き世帯が増えるなか、いわゆるパワーカップル¹と呼ばれる世帯の住宅取得が注目されるが、例えば、一次取得者における年収1,000万円以上の世帯の取得割合は、分譲で17.8%、注文で10.8%、中古で15.0%と、年収600万円未満の世帯と比べれば小さく、全体的な取得層のなかでみた存在感は限定的といえる。

（図表3）住宅を取得した世帯主の年齢
（一次取得者、2021年度）



（資料）国土交通省「住宅市場動向調査」

（図表4）住宅一次取得世帯の世帯年収
（40歳未満、2021年度）



（資料）国土交通省「住宅市場動向調査」

（2）住宅取得を後押しする要因

では、なぜ住宅価格の上昇が続くなかでも、30歳代までの比較的年齢が若い、中・低所得者層を中心に住宅の取得がみられるのだろうか。その背景として2点指摘できる。

第1に、歴史的に低水準の住宅ローン金利である。例えば、固定金利の代表であるフラット35は、日本銀行（日銀）がマイナス金利政策を導入した2016年にかけて低下傾向が続き、その後は長期間にわたり概ね横ばいでの推移が続いてきた。また、変動金利（優遇後）は、0.3～0.4%台と、固定金利よりもさらに低い水準となっている。このような歴史的にみて低いローン金利が債務返済負担を抑えることを可能とした²。

第2に、住宅ローン減税を柱とする政府による住宅取得促進策である。物件価格が高まるなかでも、減税による負担減が享受できるため、ローン借入を最大限活用して住宅を取得しようとするインセンティブが働いたと考えられる。

¹ 夫婦がともに高収入の世帯のこと。明確な定義はなく「夫婦の年収がいずれも700万円以上」、「夫婦の片方の年収が600万円以上、配偶者の年収が400万円以上で、世帯年収が1,000万円以上」など、さまざまな捉え方がされている。

² 住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」によると、住宅ローン利用者のうち変動金利を選択している世帯は2010年代後半から増え、足元では約7割に達している。

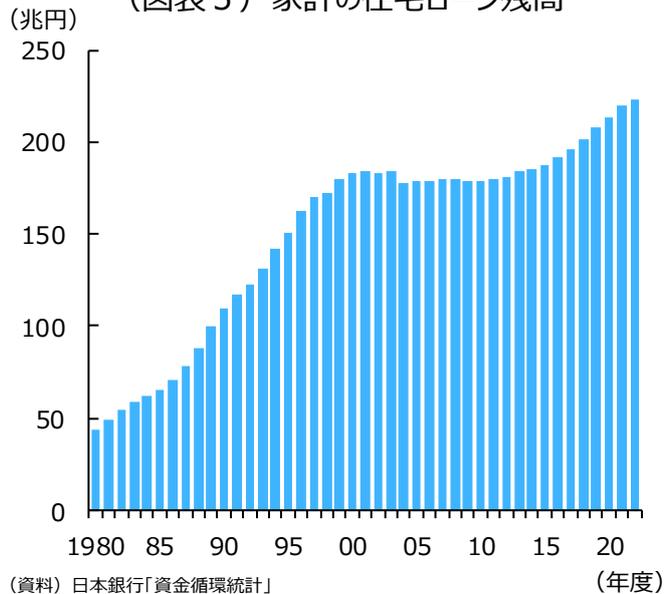
これらの結果、家計は債務を膨らませる形で住宅の取得を進めてきた。実際に、家計の住宅ローン残高は、2010年代以降の金利低下とその後の低水準での推移を背景に拡大し、足元では200兆円を超える規模となっている³（図表5）。また、低金利と減税の恩恵を最大限享受することなどを目的として、頭金を用意せず、フルローンで購入する世帯の割合も過去と比べて高い⁴。

（3）ストック面からみた住宅市場

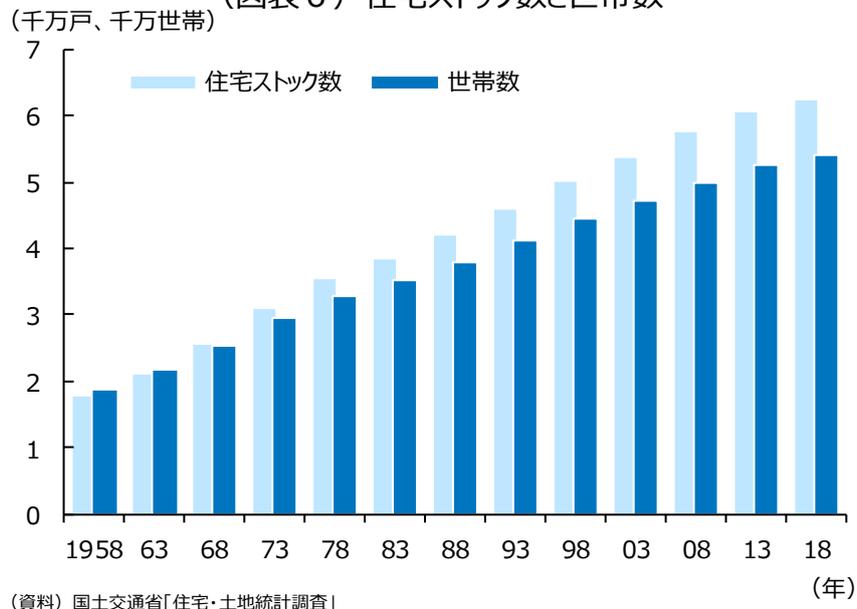
最後に、住宅ストックの状況を見ると、わが国の住宅ストック数は、1958年の約1,800万戸から足元の約6,200万戸へと一貫して増加している（図表6）。これは、当初、戦後の住宅不足からの脱却や人口増加への対応として持家の取得が奨励され、政府も政策支援を通じて家計を後押ししてきたが、その流れが現在に至るまで続いていることが背景にある。

図表6に示したように、住宅ストック数と世帯数の動きをそれぞれみると、1960年代までは、世帯数の増加に応じて住宅ストック数がおおむね同等の水準で推移してきたが、1970年代以降は、世帯数の伸び以上に住宅ストック数が増加している。2018年の住宅ストック数は、約5,400万の世帯数に対して+15.6%多く、量的にはすでに充足している状況となっている⁵。

（図表5）家計の住宅ローン残高



（図表6）住宅ストック数と世帯数



³ 家計の債務全体に対する住宅ローン残高の割合で見ると、直近の2022年7～9月期は61.9%と、欧米諸国と比べるとなお低いものの、既往最高水準となっている。

⁴ リクルート「2022年首都圏新築マンション契約者動向調査」、「2021年首都圏新築分譲一戸建て契約者動向調査」より。

⁵ ちなみに、両者の乖離分のほとんどが空き家（849万戸）となるが、そのうち、賃貸の借り手がない空き家が433万戸と半分近くを占める一方、いわゆる空き家問題として注目される長期不在の空き家はその他の349万戸の一部とされる。

世帯数以上に住宅ストックが積み上がっている背景の一つに、従来の住宅取得支援策において新築優遇の側面が強い点が挙げられる。支援策の中心である住宅ローン減税でみれば、適用条件では中古も拡充された面はあるものの、現在も新築の方が適用される借入限度額は大きく、控除の期間も長いなど優遇の度合いが大きい⁶。また、住宅ローン減税が景気対策としての性格を強めた局面もあり、よりGDPの押し上げにつながる新築住宅の建設、および取得への支援が中心に据えられたと考えられる。

3. 曲がり角を迎えるわが国の住宅市場と住宅取得環境

こうした状況下、わが国では金融・経済環境や社会構造に変化が起こりつつあり、住宅市場および家計の住宅取得環境は曲がり角を迎えているといえる。以下では具体的な変化を挙げつつ、それらがどのような影響を及ぼすのかを考察する。

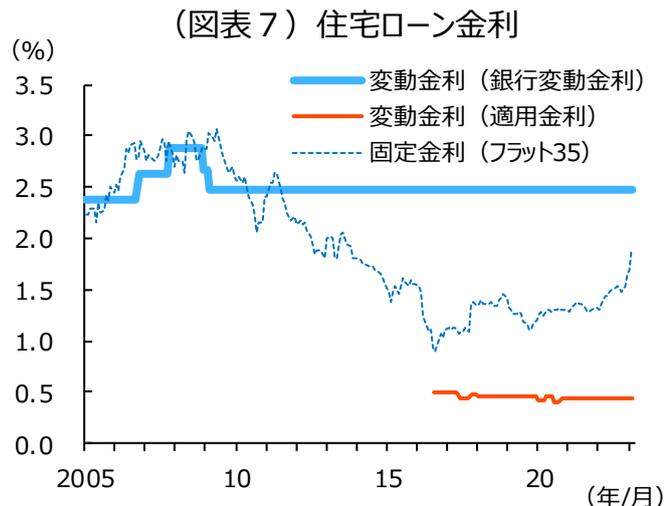
(1) 金利上昇による住宅ローン返済負担の増大

① 高まる金利上昇圧力

金融面からの影響として、金利上昇による住宅ローン返済負担の増大が挙げられる。世界的なインフレによる米欧中銀などの相次ぐ利上げを背景に、わが国においても日銀が、昨年12月の金融政策決定会合で長期金利の変動許容幅をこれまでの±0.25%程度から±0.50%程度に拡大することを決定した。本年入り後も、長期金利の指標となる新発10年物国債の利回りが一時0.50%を上回るなど、金利上昇圧力はなお根強い状況にある。

このような動きを受けて、住宅ローン金利は一部で上昇に転じている。固定金利をみると、フラット35の最頻値は、2月が前月から+0.2%ポイント上昇し、2013年以来の高い水準となった(図表7)。一方で、変動金利については多くの金融機関で据え置かれている。両者の違いは、固定金利が長期金利に連動するのに対して、変動金利は、日銀の金融政策に影響を受ける短期プライムレートに連動する店頭金利(基準金利)がベースとなるためである。昨年末の日銀の緩和的な金融政策の修正は、長期金利の変動許容幅を拡大したものであり、マイナス金利を適用する政策金利は据え置かれている。

4月に新たな総裁に就く予定の植田氏は、日銀のこれまでの大規模な金融緩和を評価する一方で、



(資料) 日本銀行、住宅金融支援機構、ダイヤモンド不動産研究所「住宅ローン金利(132銀行・1000商品)の金利推移・動向は? 金利タイプ別の相場、選び方も解説【2023年3月最新版】」(<https://diamond-fudosan.jp/articles/-/127188>, 2023年3月14日アクセス)などを基に日本総研作成
(注) 変動金利は住信SBIネット銀行の通期引下げプランで、データ取得可能な時期から表示。固定金利はフラット35の借入期間21年以上35年以下の最低金利。

⁶ 2023年に入居する場合に住宅ローン減税が適用される際の借入限度額は、新築が3,000万~5,000万円、中古が2,000万~3,000万円となっている。また、控除期間は新築が13年間、中古が10年間となっている。

イールドカーブ・コントロールについては「さまざまな副作用を生じさせている面は否定できない⁷」と述べていることから、就任後には、春闘の結果や現行の金融政策による市場機能の低下なども踏まえて、イールドカーブ・コントロールの再修正を図る可能性がある。一方で、足元で顕在化しているインフレ圧力や企業の賃上げの動きが持続的なものとなれば、日銀が緩和的な金融政策の見直しを一段と進め、マイナス金利を解除するなど大規模金融緩和の本格的な修正に舵を切ることも考えられる。以上を踏まえると、住宅ローン金利は、現状据え置かれている変動金利も含めて、上昇圧力が強まりやすい状況が続くとみられる。

② 家計の住宅ローン返済負担増大の影響度

では、本格的な金利上昇局面となった場合、家計の住宅取得における負担はどの程度増えることになるだろうか。ここでは、住宅取得における住宅ローンの借入額や返済額が、家計の収入状況によって大きく異なることを踏まえて、収入階級別にローンの返済負担の変化を試算してみた。

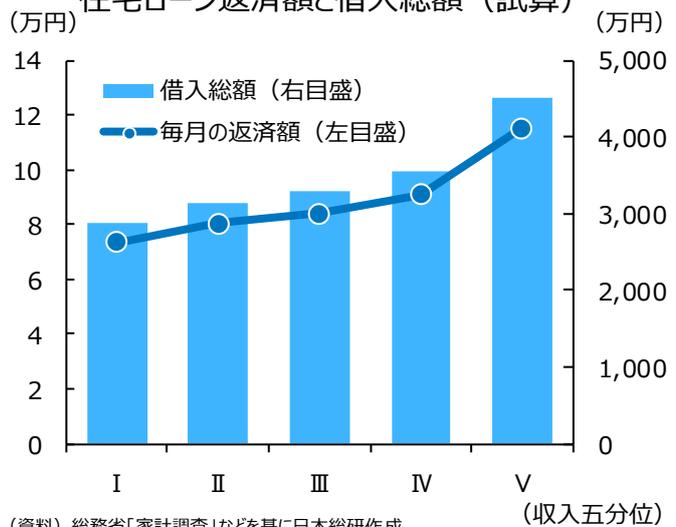
総務省「家計調査」では収支の分類として、土地家屋借金返済という項目がある。この毎月の平均支出額を基に、住宅を取得する時点で住宅ローンをどの程度借り入れたのかを収入階級別に試算した。その結果、二人以上の勤労者世帯では、収入が最も低い階級Ⅰで約2,880万円となり、階級Ⅱ～

Ⅳでは約3,150万～約3,560万円と徐々に増え、最も高い階級Ⅴでは約4,500万円となった（図表8）。

これを基に、住宅ローンの金利上昇による影響について考える。ここではまず、すでに生じている長期金利の上昇、すなわち住宅ローンの固定金利上昇に伴う影響を試算する。具体的には、図表8の収入階級別の住宅ローン借入額と同じ金額を借り入れ、新規に住宅を取得するとの前提のもと、固定金利であるフラット35の借入金利が現在の水準より+0.5%ポイント、+1.0%ポイント、+2.0%ポイント上昇した場合の、家計の負担増をそれぞれ算出した。その結果、例えば金利が+0.5%ポイント上昇すると、住宅ローンの総返済額は収入階級Ⅰで+316万円、収入階級Ⅴで+495万円それぞれ増加し、多額のローンを組むことができる収入の高い階級ほど多くなる（図表9）。また、毎月の返済額が可処分所得に占める割合でみると、金利が+0.5%ポイント上昇した場合、返済額の増加は可処分所得の1%台半ば～2%台前半と限定的な一方、金利上昇幅が+1.0%ポイント、+2.0%ポイントと拡大すると、それぞれ3～4%台半ば、6～9%超と返済額が可処分所得を大きく圧迫していく。

ここで留意すべきは、収入階級別の影響度の違いである。例えば金利上昇幅が+0.5%ポイントの場合、可処分所得に占める毎月の返済額の増加は、収入の最も低い階級Ⅰが2.2%と高く、上の階

(図表8) 収入階級別
住宅ローン返済額と借入総額 (試算)



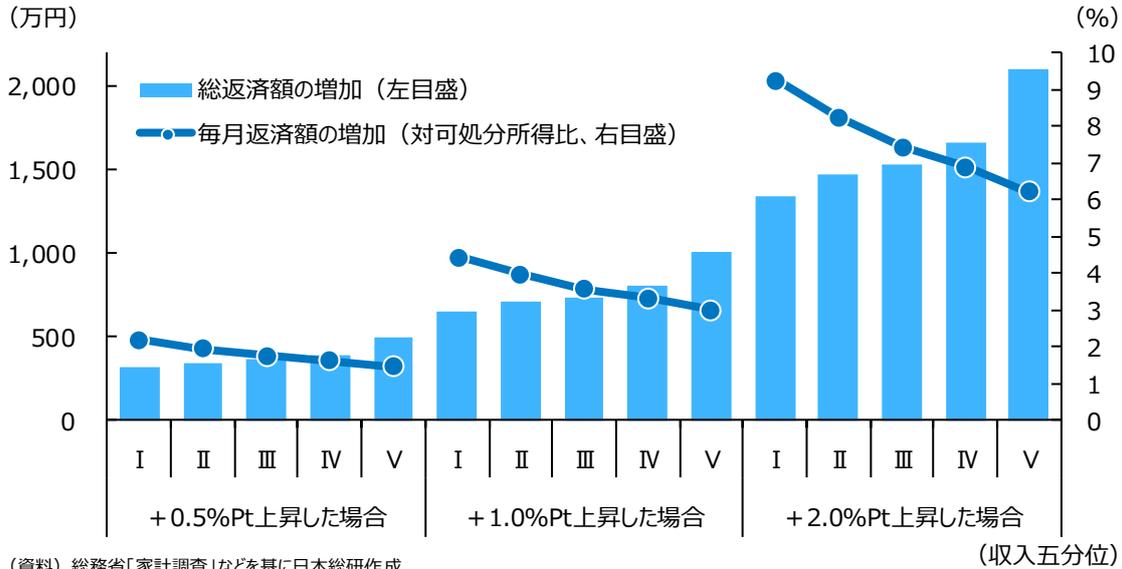
(資料) 総務省「家計調査」などを基に日本総研作成
(注) 二人以上の勤労者世帯。住宅ローンを組む世帯のうち7割を占める変動金利(0.4%)で返済期間が35年、元利均等で返済と仮定。

⁷ 2023年2月24日の衆議院での所信聴取にて(「異次元緩和「効果を検証」 植田氏、緩和を継続 日銀総裁候補 「副作用おぼえず」所信聴取)、日本経済新聞、2023年2月25日朝刊)。

級（高所得者層）ほど低くなり、最も高い階級Vでは 1.4%となる。つまり、所得の低い世帯ほど返済の増額をカバーする可処分所得が少ないため、返済負担が強まる。そして、第2章で述べた通り、家計の住宅取得の中心は中・低所得者層であることから、家計ごとの影響という点で見れば、金利上昇に伴う返済負担がより強まる世帯が、増えるおそれがある。

なお、金利の本格的な上昇局面として、日銀が政策金利を引き上げる、すなわち住宅ローンの変動金利が上昇する場合も、図表9と同様に、所得が低い層ほど、金利上昇による返済負担の増加が家計を圧迫する度合いが高い傾向となる。

(図表9) 住宅ローンの固定金利上昇に伴う新規住宅取得時の負担増(試算)



(資料) 総務省「家計調査」などを基に日本総研作成
(注) 二人以上の勤労者世帯。

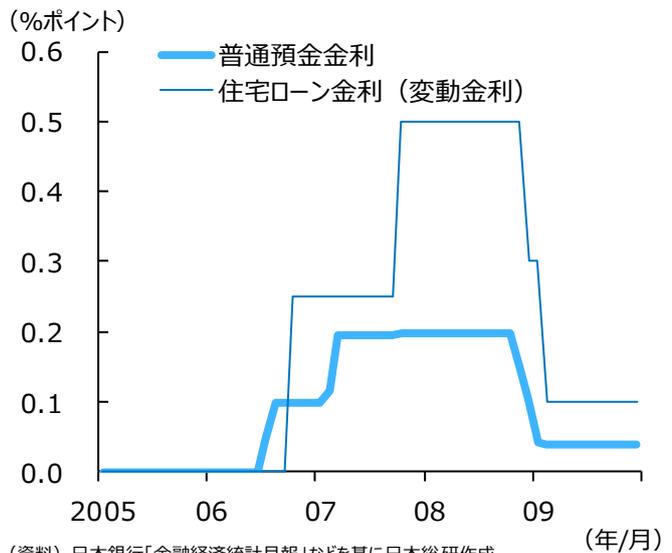
(収入五分位)

③ 金利上昇局面で想定される金利収入や賃金増の影響

一方、本格的な金利上昇局面においては、住宅ローン金利上昇に伴う返済負担の増加を和らげるいくつかの収入増が期待される。その一つが預金などの金利収入の増加である。もっとも、通常、金利上昇局面では、預金金利よりも住宅ローン金利の方が上昇ペースは大きいいため、ネットでは利払い負担が増加する。実際、前回の金利上昇局面(2006~2008年)ではそのような動きがみられ(図表10)、2008年の首都圏マンション取得者を例に、家計調査などを基に試算したところ、住宅ローン金利の上昇で年間返済額が+4.2万円増加した一方、預貯金の増加は年+0.1万円にとどまり、ネットでは年間で利払い負担が+4.1万円増加する結果となった。

また、日銀が政策金利の引き上げに踏み切る際には、賃金の上昇が前提になると想定されることから、労働収入の増加が住宅

(図表10) 前回の金利上昇局面での預金金利と住宅ローン金利の変動(2005年1月比)



(資料) 日本銀行「金融経済統計月報」などを基に日本総研作成

ローンの返済負担を緩和することも期待される。しかし、賃金上昇局面は同時に物価上昇局面でもあることから、労働収入の増加分が他の財・サービスへの支出にも振り向けられ、住宅ローンの返済負担を軽減する効果は限られると考えられる。

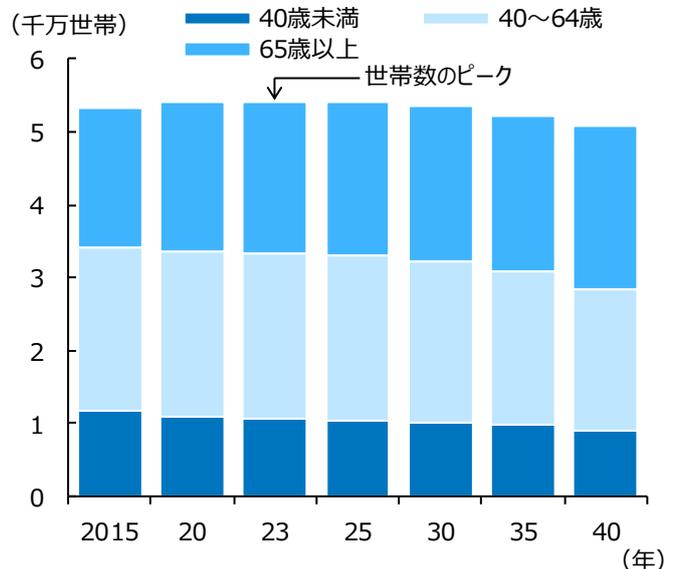
(2) 世帯数減少で新築取得優遇の必要性が低下

人口動態という構造変化からも、住宅政策は再考を要する状況にあるといえる。第2章で触れたように、わが国の住宅ストック数は足元で世帯数を上回る水準となっており、量的にはすでに充足している。こうした状況下、今後は世帯数自体が減少局面を迎える。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」によると、足元のわが国の世帯数は、住宅取得の中心層である40歳未満はすでに減少局面にあるが、65歳以上の高齢者世帯の増加によって全体では微増が続き、約5,400万世帯の水準をキープしている(図表11)。しかし、2023年には世帯数全体がピークを迎え、その後は減少に転じると見込まれている。そして、2030年代以降は40~64歳の世帯数も減り、全体の減少ペースが加速する見通しとなっている。

世帯数が本格的な減少局面に転じることで、住宅ストック数と世帯数は一段とかい離していく公算が大きい。大まかなイメージとして、住宅ストック数が近年の増加ペースで拡大すると仮定し、世帯数が前述の将来推計に従って変化した場合、2023年における住宅ストック数の世帯数に対する余剰戸数はおよそ1,700万戸(乖離率31.3%)と、5年前の実績から約+860万戸(+15.7%ポイント)拡大する計算となる。こうした状況を踏まえると、わが国の住宅取得支援における新築優遇の必要性は、今後急速に低下していくと判断できる。

(図表11) 世帯数の将来推計 (2018年推計)



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計 (全国推計)」

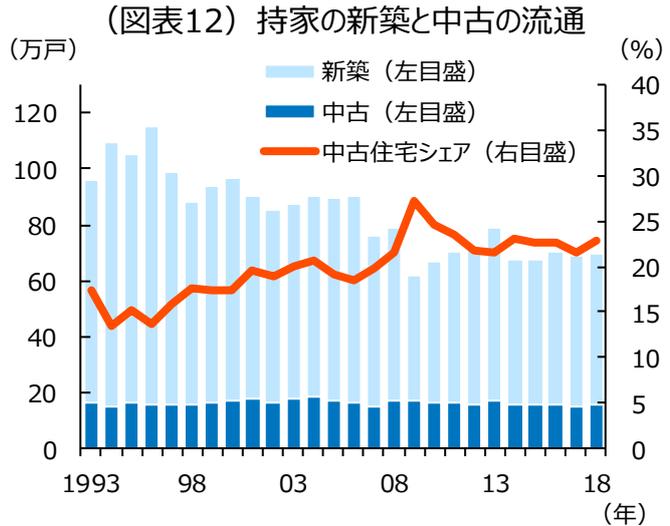
4. 求められる住宅取得支援の方向性

前章で考察した金融面での変化、および世帯数減少という構造変化による影響を踏まえると、今後、政府は住宅の取得を希望する家計への金融面での支援策について、以下2点に示すような方向性に改めていく必要がある。

第1に、支援の方法を「負債の返済負担の軽減」から「資産形成」へとシフトしていくべきである。長らく続いた緩和的な金融政策からの脱却に伴う本格的な金利上昇によって、家計の返済負担が増加し、結果として住宅需要が一定程度下振れることは、政策変動の常であり、一概に否定するものではない。問題は、緩和的な金融政策の長期化や従来の住宅ローン減税などにより、家計が住宅を取得するにあたって債務の依存を高めてきた点である。そして、第2章で指摘したように、わ

が国での住宅取得は、30歳代までの比較的若い、中・低所得者の世帯が多い傾向にあり、こうした層で金利上昇時のマイナス影響が大きくなる点にも留意する必要がある。今後は、「金利がある世界」を見据えて、家計が住宅取得のための資金を長期の投資・運用で計画的に準備し、負債への依存度を安易に高めないような政策支援を柱とするべきである。

第2に、支援を「新築の優遇」から「中古の活用」も視野に入れた内容へシフトしていくべきである。住宅のストックが量的に充足しているなか、近く世帯数が減少局面を迎えることで、今後、新築取得を優遇するような政策の必要性は低下していく。新築住宅の取得を優遇する動きが今後も続くとなれば、住宅ストック数は世帯数を一段と上回る水準に積み上がり、空き家の顕在化などが社会問題化するおそれもある。そうした事態を避けるためにも、政府は、築古の物件でも十分に住む価値がある良質な中古住宅の整備、仲介の円滑化・適正化などとともに、家計に対する金融面からのサポートとして、新築住宅と中古住宅とで同等の取得支援を受けられるようにするべきである。わが国における住宅の流通においては、中古が圧倒的に少ないのが現状である。持家系の住宅の流通量をみると、新築が50万戸強であるのに対して、中古は15万戸程度になっている（図表12）。住まいを選ぶうえで、「質の高い中古住宅に住む」ことが一般的な選択肢の一つになるような環境を整えていく必要があるだろう。



(資料) 総務省「住宅・土地総合調査」、国土交通省「既存住宅市場の活性化について」(https://www5.cao.go.jp/keizai-shimon/kaigi/special/reform/wg6/20200507/pdf/shiryu3.pdf, 2023年2月16日アクセス)
(注) 新築は住宅着工統計(持家系)。中古は既存住宅流通量で、1998年、2003年、2008年、2013年、2018年は1～9月分を通年換算。

5. 今後の住宅支援策の検討——英国のライフタイムISAを参考に

(1) 英国の住宅購入向け資産形成制度「ライフタイムISA」

海外の住宅取得支援策に目を向けると、英国ISAの制度の一つである「ライフタイムISA」がある。ライフタイムISAは、次世代の住宅取得や退職後のための長期的な資産形成を支援するために、2017年に導入された制度である。

具体的な内容をみると(図表13)、口座開設可能期間は18歳以上40歳未満と若年層～中堅層を対象に、拠出可能期間は開設後～50歳までとしている。積立・運用にあ

(図表13) 英国ライフタイムISAの概要

対象	18歳以上、40歳未満
主な対象商品	株式、投資信託、預金、保険など
年間非課税投資枠	4,000ポンド(約64.2万円)
生涯非課税投資枠	16万ポンド(約2,567万円) (投資額12.8万ポンド+マッチング拠出3.2万ポンド)
拠出可能期間	18歳以上、50歳未満
引出制限	初回の住宅購入時 または60歳以降に引き出し可能
その他の特徴	政府から拠出額の25%のマッチング拠出支給 引出可能期間以外での途中売却には罰則

(資料) 各種資料を基に日本総研作成
(注) 非課税投資枠の日本円は、2023年3月16日時点のレートで換算。

たつて、年間の拠出可能額（非課税投資枠）は4,000ポンド（64.2万円⁸）となっている。一般的なISAの年間拠出可能額（2万ポンド、320.9万円）と比べると少額であるが、ライフタイムISAには、英国の一般的なISAやわが国のNISAとは大きく異なり、年間拠出額に対して政府から25%のマッチング拠出を非課税で受け取ることができるインセンティブが用意されている。すなわち、限度額の4,000ポンドを拠出すれば、政府から1,000ポンド（16.0万円）のマッチング拠出が得られることになる。投資可能期間の50歳までに最大12.8万ポンドの拠出金と3.2万ポンドの政府のマッチング拠出を合わせた16万ポンド（2,567万円）を非課税投資枠として運用することができる。一方で、従来のISAやNISAにはない払い出しに関する制限が設けられている。それは、住宅取得支援という面から初回の住宅取得時、そして老後の備えという面から60歳以降での払い出しに限り非課税が適用され、60歳未満にそれ以外の目的で払い出す場合は政府のマッチング拠出を返済するなどの罰則が科される。

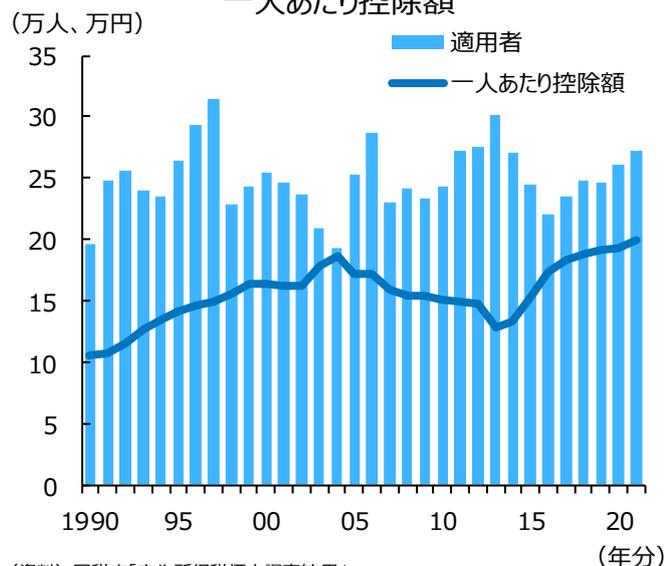
（2）ライフタイムISAをベースにした住宅取得のための資産形成制度を

このような特徴を持つ英国のライフタイムISAは、今後、わが国の住宅取得支援策において、資産形成と中古の積極活用の重要性が高まるなか参考となる面が多い。大幅な拡充が決定したNISAに付帯する制度として、住宅取得支援向けの「日本版ライフタイムISA」（以下「ライフタイムNISA」）の導入を検討する余地があると考えられる。以下では、ライフタイムNISAの仕組みを考えるにあたってのポイントを整理する。

第1に、英国のライフタイムISAと同様、政府による補助金（インセンティブ）を導入することである。わが国の厳しい財政状況を踏まえると、英国のライフタイムISAにある最大で総額500万円を超えるような補助金の大幅な舞いは難しい。一方で、国税庁「申告所得税標本調査結果」によれば、近年の住宅ローン減税では一人あたりおよそ20万円の税額控除を行っており（図表14）、現状の最長期間である13年間控除を受けることができたとしても総額はおよそ260万円となる。拠出可能期間を通じて、この金額相当の補助金を付与することは決して非現実的ではないだろう。

第2に、現在の住宅ローン減税からの移行期間を設定する、あるいは併用を可能とすることである。現行の住宅ローン減税からライフタイムNISAへの移行については、住宅取得資金を十分に形成できておらず、住宅ローン減税の利用を前提に資金計画を立てている層が存在することを踏まえれば、相応の移行期間を設ける必要があると考えられる。また、第1のポイントで示した通り、一人あたりの住宅取得支援額の総額を定め、マイナンバーなどで管理することにより、支援額をライフタイムNISAの政府によるマッチング拠出の形で受け取るのか、住宅ローン減税の税額控除の形

（図表14）住宅ローン減税の適用者と一人あたり控除額



（資料）国税庁「申告所得税標本調査結果」

⁸ 2023年3月16日時点のレートで換算（以下同じ）。

で受け取るのかを個人に選択させるようにすれば、より柔軟な資金計画を立てることが可能となる。

第3に、非課税での払い出し対象について、新築住宅と中古住宅を同等に扱うことである。また、中古住宅の取得に限らず、取得にあたってのリフォームやホームインスペクションの費用にも適用を広げるなどして、今後、減少が見込まれる世帯数を大幅に超える住宅ストックの活用を促していくべきである。

第4に、非課税での払い出し対象を住宅の取得時以外のタイミングにも適用することである。わが国では、30歳代までに住宅を取得するケースが多いことから、仮に18歳から資産形成を行った場合、住宅取得に伴う払い出しまでの運用期間は10～20年程度と、老後の備えに向けた運用と比べて短く、長期運用によるメリットの享受が限られることも考えられる。そこで、住宅取得時だけでなく、その後のローンの繰り上げ・一括返済などにも適用を広げれば、より長期にわたって運用し、運用益と非課税の恩恵を受けることが期待できる。

最後に、購入できる金融商品として定期預金のような元本保証型を加えることである。住宅取得を目的とした資産形成においては、運用資金が大きいことから元本割れがない低リスク商品をポートフォリオに組み入れたいニーズは一定程度あると予想される。ライフタイムNISAが本格的な金利上昇局面における住宅取得支援策であるという前提に立てば、預金金利も超低水準から脱却していると見込まれ、より安定的に、また計画的に住宅取得資金を準備することを可能とするだろう。

6. おわりに

わが国では、長年続いた低金利局面の終わりが視野に入りつつあるほか、人口減のもとで世帯数も近く減少に転じると見込まれ、経済・社会のさまざまな面で影響が生じるおそれがある。住宅セクターをみれば、金融面での住宅取得支援策の中心である住宅ローン減税は、家計が債務を膨らませるなかで返済負担をさらに増大させるほか、新築取得を優遇する側面が積み上がる住宅ストックの活用を抑制するといった問題が指摘できる。

住宅は多くの家計にとって人生で最も高い買い物の一つである。住宅取得を希望する家計が、無理のない形で資金計画を立てて取得後の返済負担をできる限り軽減でき、そして、新築住宅と同様に中古住宅を選択肢の一つに入れることができるよう、時代や環境の変化に即して住宅取得支援策を見直していくことが望まれる。

以 上

参考文献

- 国土交通省 [2020] . 『既存住宅市場の活性化について』 2020年5月
- 日本証券業協会 [2022] . 『中間層の資産所得拡大に向けて～資産所得倍増プランへの提言～』 2022年7月