

[掲載紙] 読売新聞「先読み深読み」

[掲載日] 2012年11月8日

[テーマ] 消費増税 住宅購入への影響は……

2014年4月からの消費増税を前に、住宅購入を検討しようとする動きが出ているようだ。住宅の建築費や土地取得関係費用の一部が課税対象になるため、消費増税による家計負担は小さくない。県不動産鑑定士協会の調査結果を基に、県内で住宅を新たに購入した場合の消費増税の影響を単純に計算すると、3%の引き上げで+55万円、5%の引き上げで+92万円の負担増となる。消費増税による住宅購入者の負担を軽減するため、国土交通省では住宅購入の支援策を政府税制調査会に提示しており、その結果が注目される。

県内の住宅は、一戸建てがほとんどでマンションが少ないため、地価の動向も住宅購入を考える際の重要な判断材料だ。前橋市の最高路線価が全国県庁所在地の中で6年連続最下位とやや不名誉な記録を続けているが、県内の土地は他県と比べて割安とも言える。また、県内の基準地価は、20年連続で前年を下回っているが、下落率が4年ぶりに縮小し、一部地域では下落から横ばいに転じている。県によれば、生活・居住環境に優れた市街地やその近郊地域では、需要が回復傾向にあるそうだ。

家計の住宅購買力も、良好な状態が続いている。前述の県不動産鑑定士協会の調査結果によると、土地建物総額を年間収入で割った年収倍率は5倍未満と、全国平均（住宅生産団体連合会調査、11年度6.1倍）と比べても低い。

家計にとって、住宅は人生最大の買い物だ。消費増税を機に住宅購入を検討する場合には、将来のライフプランを設計したうえで、地価や建築費、金利動向や住宅支援制度、これらを考慮した住宅ローンの取り組みなどを総合的に検討して、購入するかどうかを判断することが必要だろう。

また、消費増税をきっかけに、地域の住宅政策面での検討も必要だろう。住宅建設は関連業界への波及効果が大きいだけに、県内景気への影響も小さくない。県内では、全国同様、世帯数が増加しているにもかかわらず、住宅建設が趨勢的に減少している。最近の新設住宅着工戸数は年間1.2万戸と、ピーク時（1990年3万戸）の4割程度の水準まで落ち込んでおり、空き家率もかなり高い。良質な街並みを形成する社会インフラをどのように整備していくかとの視点から、今後の県内住宅政策について議論が深まることを望みたい。

◆ 県内の住宅価格、勤労者所得

(2011年10月1日時点、万円・倍)

	土地総額	建物総額	土地建物合計額	年間収入	年収倍率
県内平均	666	1,848	2,514	512	4.91

(出所) 群馬県不動産鑑定士協会「県内における住宅価格と勤労者所得に関する調査」

◆ 住宅投資関連指標

	新設住宅着工戸数 (万戸) (1990年→2011年)	総住宅数 (万戸) (2008年)	総世帯数 (万世帯) (2008年)	空き家率 (%) (2008年)
群馬県	3.0→1.2	85.6	73	14.4
全国	170.7→83.4	5,759	4,997	13.1

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」、総務省「平成20年住宅・土地統計調査」

( 日本銀行前橋支店長  
相良 雅幸 )