

# 住宅ローン減税制度の控除限度額の変化が 住宅取得に及ぼす影響について

---

2024年9月

一般社団法人 **不動産協会**

# ◎住宅ローン減税制度の控除限度額の変化が住宅取得に及ぼす影響

不動産協会の委託に基づき、みずほ銀行の顧客情報データをもとに東京大学エコノミックコンサルティングが分析実施

## <分析の枠組みの概要>

### ○分析対象

730万人（2,400万人から同行メインで利用していると考えられる群を抽出）

### ○方法

住宅ローン減税制度の変化があった時期に、住宅取得確率\*がどのように変化したかを分析、制度の変化が個人の住宅取得行動にどのくらいの大きさの影響を及ぼすのかを検証。

※ある年に住宅を購入していない個人が翌年住宅を購入する確率。  
 住宅ローン契約実施 = 新規住宅取得とみなし、以下の計算式で算出。  

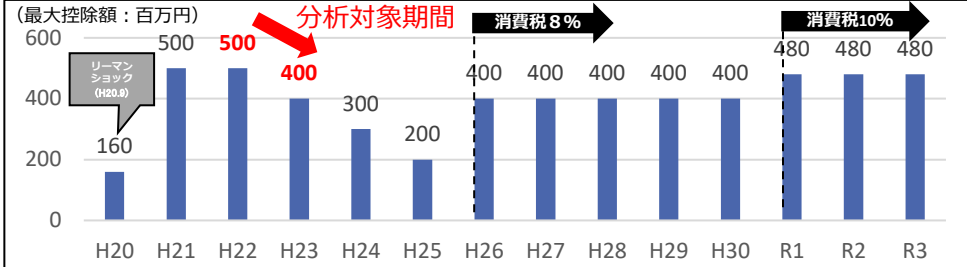
$$t\text{年における住宅取得確率} = \frac{t\text{年中の新規住宅取得（ローン契約）件数}}{t-1\text{年末の住宅未取得（ローン未契約）件数}}$$

### ○対象期間（考え方）

住宅ローン減税制度の変化があり、かつ消費税増税等の大きな経済的要因が発生していない時期\*を用いるべく、H22～H23を採用（最大控除額が100万円減少）。

※「他の諸要素を受けてバイアスがかかっている」可能性が最も排除できる期間を設定。制度の変化が生じたタイミングの前後短い期間を分析対象としている（金利、(可処分)所得、金融資産、消費、GDPが同タイミングで大きく変化していない）。（東京大学エコノミックコンサルティング）。

### 【参考】住宅ローン減税制度の最大控除額の変遷（一般住宅）



## <分析結果のポイント>

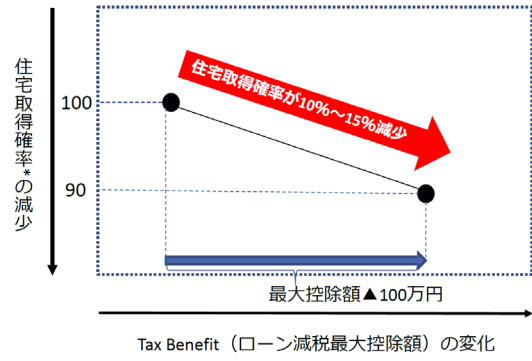
### ○100万円の最大控除額の変化による効果

- 住宅取得確率は10%～15%程度変動、新規の住宅購入者の割合が減少⇒変動は年齢・資産残高・地域の区分を問わず概ね確認
- \*推計値で捉えられている変化は22年12月までと比較して23年1月から不連続にローン需要が低下していることを主に反映（22年から23年への移行に伴う低下幅大）

### ※家計による違いを考慮した効果

- 中程度の家計保有資産規模（総預り資産残高400～2000万円）と、相対的に若い家計（37～48才程度）において最大控除額の変化に対する感応度が高く減税制度の効果が高いことが確認。

<ローン減税最大控除額の減少と住宅取得確率の関係（イメージ）>



### 【参考】住宅取得確率の変動インパクト（一試算）

- 控除限度額100万円の減額によって、住宅（戸建・マンション）50,000～75,000戸程度の需要減の可能性。
- ⇔100万円増額した場合は50,000～75,500戸の需要増。