

# オーストラリアにおける 住宅取得税制インパクトの考察

水野 浩 児

追手門学院大学

## I はじめに

オーストラリア経済は、1992 年以降現在にいたるまで、連続してプラス成長をしており、IMF の調査では、今後も経済成長を続けることを予想している。

現在の世界経済に注目してみると、中国やインド、ブラジル等新興国の一部で経済成長をしている国もある。しかし、経済が成熟した先進国で、これだけ長期に亘り経済成長を続ける国はオーストラリアのみである。そのような経済成長の背景には、潤沢な保有資源を有し、最大の貿易相手国中国の鉄鉱石・石炭需要<sup>1)</sup>が旺盛であることや、移民政策による人口増加等の影響が大きい<sup>2)</sup>と考えられる。

そのような経済成長を続け、人口増加が予想される<sup>3)</sup>オーストラリアにおいて、住宅確保は重大な問題となっている<sup>4)</sup>。

生活において住居は重要な位置づけにあり住宅取得は多くの人々が興味を持ち、目標に掲げていると考えられる。オーストラリアは広大な大地があり住宅を建てる土地は十二分にあるように思われ、日本の状況とは明らかに違いがある。しかし、シドニーやメルボルン等の市街地およびその郊外の住宅価格は、高騰している状況である<sup>5)</sup>。

- 1) Australian Bureau of Statistics (統計局) 発表では、2010 年 4 月～6 月期は、中国向けの石炭や鉄鉱石輸出が増えた影響で前年比 1.2% の高成長となっている。
- 2) Australian Bureau of Statistics の「Population Clock」によると、2010 年 12 月 29 日現在のオーストラリアの人口は 22,516,640 人となっている。そして、1 分 44 秒に 1 人の出生・3 分 44 秒に 1 人の死亡・2 分 47 秒に 1 人の移民による増加の結果、平均 1 分 30 秒に 1 人の割合で人口増加を続けている。
- 3) Population Projections, Australia, 2006 to 2101 (cat. no.3222.0) 政府が予想するオーストラリアの人口は、年間 1.8% の人口増加率として、2056 年に 3,505 万人を予測している。
- 4) 2010 年 6 月の Australian Bureau of Statistics (統計局) 発表によると、2010 年 4 月住宅建設許可数は、前期比 21.3% 増加している。それでも増加ペースは鈍化しており、その要因は住宅ローン金利の高騰も背景にある。
- 5) Australian Financial Review 28 January 2010 オーストラリア主要都市における住宅価格が高騰している。2009 年の 1 年間で、シドニーの一戸建住宅の価格上昇率は、12.1% となり、平均価格は 595,745 ドルとなった。またメルボルンにおける価格上昇率は 18.5% で平均価格は 517,756 ドルとなっている。他の都市も高騰しており、ブリスベンで 7.7% の上昇、キャンベラで 10.6% の上昇、パースで 8.7% の上昇となっている。

住宅価格は、その国の所得水準や消費者物価等との相対比較により、高いか安いかを判断すべきであるように思われる。オーストラリアの所得水準や GDP 等の経済指標を検証すると、日本と類似していると考えられる。産業構造や経済政策および人口構成等、日本と異なる点が多いが、住宅取得に対する意識や困難さについては、日本のそれと類似する点が多い<sup>6)</sup>。

オーストラリアは税制面等において住宅取得に対して支援を行う FHSA (First Home Saver Accounts) 制度<sup>7)</sup>や FHOAG (First Home Owner Grant)<sup>8)</sup>制度がある。日本も住宅取得を行う際に、税制面からの支援制度として住宅借入金等特別控除<sup>9)</sup>がある。オーストラリアの制度も日本の制度も、住宅取得を促進することを推奨する趣旨が含まれている。ただ、その制度導入効果や住宅取得を行う動機づけは、経済成長等様々な要素が関係してくる。

住宅取得における税制インパクトを計るには、経済動向 (将来展望)、住宅価格水準、所得水準、金利水準等総合的に検討する必要がある。本稿は、住宅取得税制等の住宅取得支援制度がどの程度インパクトがあるか検討することに着目し、現地調査等の結果をも交えたりサーチバイパーである。

## II オーストラリア経済の状況

### 1. 主な経済指標比較

経済指標比較<sup>10)</sup>

項目	日本	オーストラリア	米国
実質 GDP 成長率	△5.2% [2009 年]	1.3% [2008 年]	△2.4% [2009 年]
消費者物価上昇率	△1.3% [2009 年]	3.1% [年平均] [2008]	△0.4% [2009 年]
失業率	5.1% [2009 年]	6.1% [年度末] [2007]	9.3% [2009 年]
名目 GDP 総額	5 兆 681 億ドル [2009 年]	9,248 億ドル [2008 年]	14 兆 2,563 億ドル [2009]
一人あたり GDP <sup>11)</sup> (名目)	39,731 ドル [2009 年]	48,951 ドル [2008 年]	46,381 ドル [2009 年]

6) オーストラリアの住宅取得は、ホームローンに頼るケースが多い。購入した不動産は上昇する感覚が強く、いわば日本の住宅バブル期に似た様相となっている。そのような事情を背景に住宅価格の 100% を超えるローンを組むケースもあり、失業等による自己破産が増加し、2007 年に住宅価格の 20% の自己資金を義務付けている。

7) First Home Saver Accounts は、初めてマイホームを購入する人のための預金口座制度で、一定の頭金を貯めることを後押しする制度である。本預金への拠出に対して年間 17% の補助を政府が行う制度である。

8) オーストラリア政府のホームページ「First Home Owner Grant General Information」によると、First Home Owner Grant は、初めての持ち家購入を行う際の補助金制度として、2000 年 7 月 1 日に施行された制度である。オーストラリア政府の制度であるが、その運用は各州単位で行われている。

9) 住宅購入者が住宅ローン等を利用してマイホームを取得した際に、一定の要件を満たせば、住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を各年分の所得税額から控除する制度である。給付補助ではなく、税額控除による補助である。

10) 日本貿易振興機構 JETRO 海外ビジネス情報

11) IMF World Economic Outlook Database

オーストラリア経済は、先進国が相次いでマイナス成長となる中、毎年順調な成長を続けている。一人当たりの名目 GDP は日本や米国を上回る水準となった。オーストラリアの一人当たり GDP は 2005 年 35,917 ドル・2006 年 37,540 ドル・2007 年 44,745 ドル・2008 年 48,951 ドルと推移し、この 5 年間で順調に伸びている。一方、日本の一人当たり GDP は 2007 年 34,318 ドル、アメリカは 2007 年 46,630 ドルであったことを考慮すれば、この数年間で日本やアメリカを抜いたことが窺われる。

一人当たり GDP 等から考察した結果、日本や米国をオーストラリアがこの数年間で上回る形となった。オーストラリアの経済成長等から判断すると、所得感覚については概ね日本に近い水準であると考えられる。

このように経済が好調であるオーストラリアにおいても失業率の高さは、問題となっているが、失業率は 2010 年 11 月には 5.2% に好転している<sup>12)</sup>。失業率好転を背景に、インフレ抑制のため 2010 年 11 月には政策金利が引き上げられた。

## 2. 為替動向

豪ドルは対米ドルで 2008 年 7 月以来の高値水準となっている。その背景には、オーストラリア経済が堅調であることがあげられる。対円については、以下のような推移をたどっている。

(1) 豪ドル/円 推移 (高値ベース)

(単位: 円)

	3 月	6 月	9 月	12 月
2006 年	87.47	85.61	89.85	94.17
2007 年	97.56	105.34	101.95	100.14
2008 年	97.56	103.66	93.19	63.55
2009 年	69.61	80.45	80.02	83.82
2010 年	85.82	80.84	81.40	83.51

(2) 豪ドル長期推移

(単位: 円)

	2000 年度	2001 年度	2002 年度	2003 年度	2004 年度
高値	70.96	67.28	71.83	81.13	85.27
安値	55.40	55.98	62.25	66.58	74.26
	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
高値	91.34	94.19	107.81	104.44	85.30
安値	76.96	82.08	86.00	55.02	55.52

12) Australian Bureau of Statistics (統計局) 発表では、2010 年 11 月の失業率は 5.2% と 10 月 (5.4%) より改善された。

豪ドルは、経済不況により 2000 年に 55 円代前半をつけたものの、その後は金融緩和策や所得税制改正等による個人消費の回復等により回復した。そして、中国経済等アジア経済に後押され、安定した成長を続け、以降豪ドルは高い水準を維持している。

そのような状況下、オーストラリアの高金利に着目した日本からの投資が 2007 年に急増し、1 ドル 100 円を超えることになる。しかし、2007 年 8 月にはアメリカのサブプライムローン問題で一気に 86 円水準まで急落した。その後、緩やかな上昇を続け 2008 年 7 月に 104 円台まで上昇したが、アメリカ発の金融危機（リーマンショック）により、豪ドル市場最安値の 55 円まで急落した。

このようにオーストラリアドルは、海外の状況により大きく左右されること通貨であることが窺われる。

### 3. 所得水準

#### (1) オーストラリアの所得水準

平均週給の推移

(単位：豪\$)

	2003 年 8 月	2004 年 8 月	2005 年 8 月	2006 年 8 月	2007 年 8 月
民間部門	950	978	1,050	1,069	1,078
公共部門	1,053	1,099	1,147	1,203	1,238
全業種平均	974	1,005	1,071	1,098	1,152
前年比上昇率	6.2%	3.3%	6.2%	2.7%	5.0%
年換算 <sup>13)</sup>	50,842	52,461	55,906	57,315	60,134
	2008 年 8 月	2009 年 8 月	2010 年 2 月	2010 年 5 月	2010 年 8 月
民間部門	1,150	1,211	1,268	1,282	1,286
公共部門	1,255	1,298	1,368	1,386	1,404
全業種平均	1,173	1,230	1,290	1,305	1,312
前年比上昇率	4.7%	5.3%			4.7%
年換算	61,230	64,206			68,486

(資料：統計局 Australian Bureau of Statistics)

オーストラリアの賃金は、上昇し続けている。2003 年 8 月に 974 ドルであった平均週給は、2010 年 8 月に 1,314 ドルとなり、7 年間で 35% の上昇を果たしている。

年換算で計算すると、2003 年平均年収 50,842 ドルが 2009 年度には 68,486 ドルとなった。また、日本円に換算（高値で計算）すると 2003 年は 4,124 千円、2009 年度は 5,841 千円と

13) 統計局 Australian Bureau of Statistics 資料は週給であるため、年換算は年間 52.2 週として計算したものである。

なり、日本の平均賃金を大きく上回る結果となった。

ここ数年間の推移から考察すると、日本とほぼ同水準の所得水準であることが窺われる。オーストラリアの所得は毎年順調に上昇しているが、住宅価格の高騰率と比較すると、賃金上昇率は住宅上昇率に比べはるかに低い状況にある<sup>14)</sup>。

## (2) 日本の所得水準

(単位：千円)

	2000 年度	2001 年度	2002 年度	2003 年度	2004 年度
全業種平均	4,613	4,540	4,478	4,439	4,388
前年比上昇率	△0.1%	△1.5%	△1.4%	△0.9%	△1.1%
	2005 年度	2006 年度	2007 年度	2008 年度	2009 年度
全業種平均	4,368	4,349	4,372	4,296	4,059
前年比上昇率	△0.5%	△0.4%	0.5%	△6.2%	△5.5%

(資料：国税庁 民間給与実態統計調査)

国税庁の民間給与実態調査<sup>15)</sup>によると、日本の所得水準は年々低下傾向にあり、直近 10 年間では 2007 年度を除き毎年減少している状況である。特にリーマンショック以降の企業業績悪化は著しく、それに伴い給与も大幅に減少したことが窺われる。

## Ⅲ オーストラリアの物価

オーストラリアの日常生活に関与する物価調査を行った結果は以下のとおりである。所得水準が概ね日本と同じであると考ええると、食品関係は比較的安価な印象を受ける。特に野菜や肉など一次産品は日本と比較しても安価と考えられる。ところが、食事やサービス関係は、日本と比較して高い水準にある。

オーストラリアでは、加工品や労働力を必要とするサービス業等の価格が高くなる傾向にあると考えられる。ヒアリングによると、ファーストフード等の学生アルバイト時給は、15 ドル水準とのことであった。

都心から電車で 30 分圏内の一戸建ては、日本の不動産価格を上回る水準に達していることが窺われる。日常品の物価水準を考慮した場合、不動産価格は相対的に高いと考えられる。

14) 注記 5) 参照

15) 国税庁が昭和 24 年から毎年実施している調査で平成 21 年 12 月 31 日現在民間の事業所に勤務している人を対象の調査結果。 <http://www.nta.go.jp/kohyo/>



フルーツジュース 2ℓ 4ドル



トイレットペーパー 10ドル



フルーツジュース 2ℓ 4ドル

## 1. 物価比較

オーストラリアの主な商品価格比較

	オーストラリア <sup>16)</sup>	日本円換算 <sup>17)</sup>	日本 <sup>18)</sup>
牛乳 (1ℓ)	1.4 A\$	116 円	188 円
牛肉 (1 kg)	20.0 A\$	1,670 円	3,500 円
卵 (10 個)	1.5 A\$	125 円	198 円
ばれいしょ (1 kg)	3.0 A\$	250 円	377 円
トマト (1 kg)	2.0 A\$	167 円	578 円
コココーラ (1.5ℓ)	2.1 A\$	175 円	198 円
駐車場料金 (都心 2 時間)	20.0 A\$	1,670 円	1,200 円
昼食ランチ (都心)	25.0 A\$	2,087 円	800 円
地下鉄初乗	2.0 A\$	167 円	200 円
タクシー (2 KM 程度)	5.0 A\$	417 円	660 円



サーモン 1kg 35ドル



牛肉 1kg 15ドル



高級牛肉 1kg 19ドル

16) オーストラリア (メルボルン) の主力スーパーで現地調査を行った結果である。駐車料金はシドニーで行った現地調査から平均的な価格を表示した。ランチは、シドニーのビジネスパーソンにヒアリングを行った結果を表示した。なお、現地調査は 2009 年 9 月および 2010 年 3 月に実施した。

17) 2010 年 12 月 23 日の対円相場 83.51 円で計算した。

18) 牛乳・牛肉・卵・コココーラは、イトーヨーカドー・ダイエー等の主力スーパーで販売されている平均的な価格を表示した。

キャベツ・トマトは農林水産省平成 22 年野菜小売価格緊急調査 (平成 22 年 8 月 2 日～8 月 6 日) [http://www.maff.go.jp/j/syuan/seisaku/kouri/k\\_yasai/pdf](http://www.maff.go.jp/j/syuan/seisaku/kouri/k_yasai/pdf) より抜粋した。

駐車場は大阪市御堂筋近辺の標準的な値段を表示した。地下鉄およびタクシーは、大阪市内における標準価格を表示した。ランチは大阪市内 (御堂筋近辺勤務) のビジネスパーソンにヒアリングを行った結果である。



## 2. 不動産価格

### (1) メルボルンエリア

メルボルンで調査を行った結果、City から電車で30分に位置する Werribee 地区や Hoppers Crossing 地区が、ビジネスパーソンが初めて住宅取得をする際に購入するエリアとの情報を得たので、価格調査を行った<sup>19)</sup>。その結果、3ベッドルーム・2バス<sup>20)</sup>で250,000ドルから350,000ドル水準であった。

オーストラリアの住宅購入は、現地オープンハウスを確認して購入するケースが多い。週末1時間から2時間程度をオープンハウスにして、直接部屋を見て購入を決めるケースが多い。また、住宅購入意欲は旺盛で、2時間程度のオープンハウスに50組近くの来場者があった。

### (2) シドニーエリア

シドニーで調査を行った結果、City から電車で30分に位置する Parramatta 地区や Girraween 地区が、ビジネスパーソンが初めて住宅取得をする際に購入するエリアとの情報を得たので、価格調査を行った。その結果、2ベッドルーム・2バスタイプの戸建てが300,000ドルから400,000ドル水準であった。

また Parramatta 地区では、新築マンションが数か所で建設されていたが、完成していない状態で売り切れとなっていた。シドニーの都心部は、朝晩の渋滞が激しく鉄道での移動手段が可能なエリアが人気を集めているようである。ショッピングセンターや図書館等も充実しており、居住エリアとしては魅力的なエリアである。

19) 2010年3月に現地調査を実施した。現地の不動産会社の開催するオープンハウスなどに参加して調査を行った。Barry Plant社にお世話になった。

20) オーストラリアの住宅状況表示は、リビングは当然あることを前提に、ベッドルームの数とバスの数および駐車場の数を表示する。

〈メルボルン Werribee 地区の住宅街〉



閑静な住宅が並ぶ



「For Sale」の看板が随所にあった



住みながら購入者を探す



オープンハウスの様子, 多くの来訪者



Werribee 駅付近の様子



Werribee 駅前商店街



〈シドニー Parramatta 地区の住宅街〉



駅近辺の商店街



Parramatta 駅



閑静な住宅街 (駅より車5分)



メルボルンよりやや小さい印象がある



閑静な住宅街



アパートメントタイプ



マンションは完成前から売り切れ



駅前ショッピングセンターの様子

## IV 金利動向

### 1. オーストラリアの金利

#### (1) 概要

オーストラリアの金利水準は、世界金利水準と比較して高い水準になる。1991年に、オーストラリア準備銀行（RBA：Reserve Bank of Australia）の政策金利政策金利<sup>21)</sup>は15%水準となったこともある。その状況から比較すれば、金利水準は低くなったが、2008年の金融危機以降、各国がゼロ金利政策を導入する中においても、オーストラリアの政策金利は、相対的に高い水準を維持している。

2010年11月2日には、失業率の低下や経済成長がインフレを加速させる懸念から、政策金利を0.25%引き上げ4.75%とすることを決定している。世界規模でみれば、先進国の多くが経済不況で悩む中、オーストラリアは順調な成長を続けているわけである。

RBAの利上げの声明で、利上げの理由を中期的なインフレの抑制としている。しかし、オーストラリア経済と関係の深い中国経済の成長が鈍化する等の外部要因により、オーストラリア経済の成長が交代する懸念があることも表明している。

またRBAは2010年12月7日には、政策金利を据え置くことを発表している。その声明の中で『いくつかの欧州の政府の信用力に関することが再び金融市場の主要な焦点となってきた。それはいくつかのユーロ圏諸国の国債のスプレッドの拡大やボラティリティを増大させていることを伴っている。同時に、最近のデータでは、中国やインド経済は力強い経済が続いており、特に食料において価格プレッシャーが他のアジアの国々同様中国経済においても上向いている。』とコメントしている。この声明からも読み取れるように、オーストラリア経済の特徴は、オーストラリアにとって最大の貿易相手国である中国経済動向に大き

21) Reserve Bank of Australia が公表する Cash Rate Target

な影響を受けること認識していることが窺われる。また、中国やインド経済は力強い経済成長も言及するなど、アジア経済の影響も意識したものと考えられる。さらに、欧州の金融不安について言及しており、金融市場での影響を大きく受けることも意識していると考えられる。しかし、食料などに生活必需品において価格上昇圧力が強まりつつあり、インフレに対する懸念が強い状況でもある。

## (2) 政策金利の推移

オーストラリアの政策金利の推移は以下のとおりである。

	3月	6月	9月	12月
2006年	5.50	5.75	6.00	6.25
2007年	6.25	6.25	6.50	6.75
2008年	7.25	7.25	7.00	4.25
2009年	3.25	3.00	3.00	3.75
2010年	4.00	4.50	4.50	4.75

※2010年11月2日 オーストラリア準備銀行(RBA)が4.75%に引き上げ発表

## 2. ホームローンの状況

オーストラリアで住宅取得する場合、日本と同様に、多くの人々がホームローンを利用する。ホームローンの状況(条件等)は以下の通りである。

### (1) オーストラリアのホームローン金利

オーストラリアの金融機関のホームローン金利水準<sup>22)</sup>は以下のとおりである。

	適用金利 <sup>23)</sup>
National Australia Bank	6.58%
Commonwealth Bank	7.09%
Australia and New Zealand Bank	7.10%

#### ① 返済事例1

借入金額 200,000 ドル 適用金利 6.58% 返済期間 30年のケース

毎月返済額 1,275 ドル (日本円換算<sup>24)</sup> 106,475 円)

22) National Australia Bank および Commonwealth Bank ならびに Australia and New Zealand Bank が提示する 2010年12月25日現在の指標を利用した。

23) 各銀行が提示している優遇金利(変動金利)を表示した。

24) 2010年12月23日の対円相場 83.51 円で計算した。

## ② 返済事例 2

借入金額 200,000 ドル 適用金利 6.58% 返済期間 20 年のケース  
 毎月返済額 1,501 ドル (日本円換算 125,348 円)

## ③ 返済事例 3

借入金額 300,000 ドル 適用金利 6.58% 返済期間 20 年のケース  
 毎月返済額 2,251 ドル (日本円換算 187,981 円)

## ① 返済事例 4

借入金額 200,000 ドル 適用金利 6.58% 返済期間 30 年のケース  
 毎月返済額 1,912 ドル (日本円換算 159,671 円)

## (2) 日本のホームローン金利

日本の金融機関のホームローン金利水準<sup>25)</sup>は以下のとおりである。

	適用金利 <sup>26)</sup>	優遇金利 <sup>27)</sup>	20 年固定優遇金利 <sup>28)</sup>
三井住友銀行	2.475%	1.075%	3.07%
三菱東京 UFJ 銀行	2.475%	1.275%	3.30%
みずほ銀行	2.475%	1.275%	2.50%

## ① 返済事例 1

借入金額 2,000 万円 適用金利 1.275% 返済期間 30 年のケース  
 毎月返済額 66,885 円

## ② 返済事例 2

借入金額 2,000 万円 適用金利 1.275% 返済期間 20 年のケース  
 毎月返済 94,453 円

## ③ 返済事例 3

借入金額 3,000 万円 適用金利 1.275% 返済期間 20 年のケース  
 毎月返済額 141,680 円

## ④ 返済事例 4

借入金額 3,000 万円 適用金利 1.275% 返済期間 30 年のケース  
 毎月返済 100,328 円

25) 三井住友銀行および三菱東京 UFJ 銀行ならびにみずほ銀行が提示する 2010 年 12 月 25 日現在の指標を利用した。

26) 各銀行が提示している基準金利 (変動金利) を表示した。

27) 各銀行が提示している優遇金利 (変動金利) を表示した。優遇適用は給与振込口座を有無、公共料金振替口座など取引状況など総合的に評価して優遇幅が決定する。

28) 各銀行が提示している優遇金利 (20 年固定金利) を表示した。

### (3) ホームローン返済負担

オーストラリアで都市圏内に一戸建て（300,000ドル～400,000ドル）を取得するには、200,000ドル～300,000ドルのホームローンを組むことになることが予想される。その金額でホームローン借入れを行うと、30年返済で月額1,275ドル～1,912ドルの返済が必要となる。平均月額所得約5,500ドル<sup>29)</sup>から推定すると、300,000ドルの借入れの場合で、所得の35%がローン返済となり負担が大きい。

日本の場合、3,000万円～4,000万円の住宅を取得する場合に、2,000万円～3,000万円のホームローン借入れを行うと、30年返済で月額66,885円～100,328円の返済が必要となる。平均月額所得約338,000円<sup>30)</sup>から推測すると3,000万円の借入れの場合、所得の30%がローン返済となる。

オーストラリアの給与水準は日本を上回っているにも関わらず、ホームローン借入れを行った際の返済負担割合は、高金利のためオーストラリアの方が大きくなることが窺われる。オーストラリアで住宅取得を行うには、高金利が大きな負担になっており、金利動向も意識しながら住宅取得を考える必要がある。ローンを組む前提となるのが頭金であり、住宅取得に係る補助制度は、初めて住宅取得を行う人にとっては重要な制度と考えられる。

## V 住宅取得補助制度（住宅取得税制）

オーストラリア経済は安定した成長を続けているが、住宅価格の高騰率は経済成長率以上であり、政府は住宅取得に対して臨機応変に対応している<sup>31)</sup>。しかしながら、補助金のインパクトも住宅価格の高騰や住宅ローンに対する支払利息により小さくなっていることは否めない。オーストラリアの住宅取得に関する補助制度および日本の住宅取得税制についての概要は以下のとおりである。

### 1. FHSA (First Home Saver Accounts)

#### (1) 制度趣旨

2007年労働党の選挙公約において選挙公約とされた制度である。マイホームの持ち主と

29) 前述オーストラリアの所得水準 2010年8月期の週給1,312ドルを、月額計算するため4.2倍した。

30) 前述の日本の所得水準 2009年年度4,059千円を月額計算するため12で除した。

31) FHOG (First Home Owner Grant) による補助金は、中古住宅を購入する場合に7,000ドル、新築住宅購入の場合に14,000ドルであった。2008年に連邦政府が行った景気刺激策として、中古住宅を購入する場合に14,000ドル、新築住宅購入の場合に21,000ドルに補助金の金額を引き上げ、補助金制度が2009年6月30日までに終了予定であった。しかし当時の経済情勢を鑑み、それ以降も2009年末までは、中古住宅を購入する場合に10,500ドル、新築住宅購入の場合に14,000ドルとして減額延長した。さらに2010年1月1日以降は中古住宅および新築住宅の購入に7,000ドルの補助を継続することとなった。

なることは、オーストラリア国民にとって高い関心があるが、頭金を貯めることがマイホーム取得の大きな障害となっていることを問題視して打ち出された制度である。

オーストラリアの住宅価格上昇率が、平均年収の上昇率をはるかに上回り、初めての住宅を手に入れた者が住宅ローンに支払う額の所得総額に占める割合が、この10年間で極めて大きくなっている状況となった。初めてのマイホーム購入者の住宅ローンがその収入総額に占める割合は、1996年には17.9%であったものが31.7%にも達し住宅購入が困難になってしまった。住宅産業協会が、住宅の入手可能性は記録的な低さと評価するほど、異常な状況となった<sup>32)</sup>。

労働党政権になり、公約の法案<sup>33)</sup>は、2008年5月25日に制定され、同年10月1日から施行された。

## (2) 概要<sup>34)</sup>

- ① 初めての自宅購入をする者に対する預金口座制度である。
- ② 自宅購入のために開設された専用口座に貯蓄された預金利息に対して15%の最低税率の適用が認められる。
- ③ 毎年度、FHSAの名義人が拠出した額のうち5,000ドルを上限として、その17%にあたる額を国が上乘せして拠出する。つまり、5,000ドルをFHSAの名義人が預ければ、国から850ドルを受け取ることができる。つまり、政府がこの預金口座に拠出した金額の17%を共同出資として、預金者に援助する制度である。
- ④ 本預金への貯蓄額は年間5,000ドルが限度である。また、その口座の残高は、75,000ドルを上限としている。
- ⑤ FHSA口座を維持するための毎年の拠出額の最低限度額はない。FHSAは、その名義人が65歳に達するまでの間、必要な限り維持しておくことが可能である。65歳に達したときには、そのFHSAは閉じなければならない。

## (3) 資格・条件

- ① 年齢が18歳以上で65歳未満であること。
- ② これまでに自己の居住用となる住宅を購入又は建てたことがないこと。
- ③ FHSAを現在開設し、又はこれまでに開設したことがないこと。
- ④ FHSAを提供する業者に自己の納税者番号を提出すること。
- ⑤ FHSAに預けた自己の残高を引き出すためには、1年に最低1,000ドルの拠出を少な

32) Australian Bureau of Statistics (統計局) より (<http://www.abs.gov.au/AUSSTATS/abs@.nsf/Lookup>)

33) First Home Saver Accounts Bill 2008

34) Australian Government Australian Taxation Office-Guide to first home saver accounts より

くとも4年にわたって行うことが必要である。

- ⑥ FHSA の名義人が他の FHSA の名義人と共同して住居を購入しようとする場合、いずれか一人の名義人が「上記4年間の貯蓄の条件」に適合していればよい。

#### (4) 課税関係

- ① FHSA への拠出金は課税されない。
- ② FHSA に生じる投資の収益（又は利息）には、15%の低減税率が適用される。
- ③ FHSA からの引出しには課税されない。
- ④ FHSA の残高は、所得及び税の査定から除かれる

## 2. FHOG (First Home Owner Grant)

### (1) 概要<sup>35)</sup>

FHOG は、初めて住宅取得を行う人に対する交付金である。住宅取得の際に、頭金の補助をすることで住宅取得を後押しする制度である。FHSA の条件を満たせば、併用は可能である。

この制度は、自宅所有者に対する GTS<sup>36)</sup>による負担を軽減するために2000年7月に創設された制度である。

国全体で導入されている制度であるが、資金は州が供給し、州の法律により運営されている。初めて住宅取得を行う際に中古住宅なら7,000ドル、新築住宅なら14,000ドルの交付を受けることができる制度である。

景気刺激策と住宅取得促進策として、2008年10月に中古住宅なら14,000ドル、新築住宅なら21,000ドルの増額支給とした。ただし、増額支給は2009年6月までの予定で、補助金制度も終了する予定であった。しかし2009年末まで減額延長され、さらに2010年1月からは新築・中古住宅とも7,000ドルの支給として制度は継続されている。

### (2) 地域運営状況

FHOG は州単位で運営されている。地域制に対応できる柔軟な制度とも考えることができる。ビクトリア州では、FHOG の基本額に加え、地域ボーナスを設けているのでここで紹介する<sup>37)</sup>。

---

35) First Home Owner Grant General Information

36) Goods and Service Tax 日本の消費税に該当するもの。資産の譲渡およびサービスに対して10%課税される。ただし、生鮮食料品、医療費、住宅家賃は非課税である。

37) State Revenue Office Victoria-Overview (First Home Bonus) より抜粋。2009年10月以降分を抜粋した。

(単位：A\$)

	FHOG	ボーナス	地域ボーナス	合計
2010年7月から 中古	7,000	0	0	7,000
2011年6月 都市新築	7,000	13,000	0	20,000
地域新築	7,000	13,000	6,500	26,500
2010年1月から 中古	7,000	2,000	0	9,000
2010年6月 都市新築	7,000	11,000	0	18,000
地域新築	7,000	11,000	4,500	22,500
2009年10月から 中古	7,000	5,500	0	12,000
2009年12月 <sup>38)</sup> 都市新築	7,000	18,000	0	25,000
地域新築	7,000	18,000	4,500	29,500

### 3. 日本の住宅取得税制

#### (1) 概要

日本の住宅借入金等特別控除は、居住者が住宅ローン等を利用してマイホームを新築、取得又は増改築等を行い、平成25年12月31日までに居住の用に供した場合で一定の要件に当てはまるときに、その新築等のための住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除するものである。その適用要件等は以下のとおりである。

#### (2) 適用要件（主な要件）

居住者が住宅を取得した場合で、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、次のすべての要件を満たすときである。

##### ① 新築住宅取得のケース

- (a) 新築等の日から6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること。
- (b) 特別控除を受ける年の合計所得が3,000円以下であること。
- (c) 新築又は取得をした住宅の床面積が50平方メートル以上であり、床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。
- (d) 民間の金融機関や住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）などの住宅ローン等を利用していること。
- (e) 住宅ローン等の返済期間が10年以上で、分割して返済すること。

##### ② 中古住宅取得のケース

38) この期間までは、New First Home Owner Boost による加算がある。



上記新築住宅取得のケースに加え以下の条件

- (a) その家屋の取得の日以前 20 年以内（マンション等の耐火建築物については 25 年以内）に建築されたもの等であること。
- (b) 建築後使用されたことがある家屋であること。

(3) 控除税率（2009 年以降取得分のみ掲載<sup>39)</sup>）

居住の用に供した年	住宅借入金等の年末残高の合計額	各年度の控除額	控除期間
平成 20 年 1 月 1 日から 平成 20 年 12 月 31 日まで	2,000 万円以下の 部分の金額	1 年目から 6 年目年末借入金残高の 1% 7 年目から 10 年目 年末借入金残高の 0.5%	10 年間
平成 21 年 1 月 1 日から 平成 22 年 12 月 31 日まで	5,000 万円以下の 部分の金額	年末借入金残高の 1%	10 年間
平成 23 年 1 月 1 日から 平成 23 年 12 月 31 日まで	4,000 万円以下の 部分の金額	年末借入金残高の 1%	10 年間
平成 24 年 1 月 1 日から 平成 24 年 12 月 31 日まで	3,000 万円以下の 部分の金額	年末借入金残高の 1%	10 年間
平成 24 年 1 月 1 日から 平成 24 年 12 月 31 日まで	2,000 万円以下の 部分の金額	年末借入金残高の 1%	10 年間

## VI む す び

### 1. オーストラリアの住宅価格の矛盾

オーストラリアの住宅価格が上昇している要因には、住宅供給が低水準であることや、政府の援助策が住宅購入意欲を押し上げたことが考えられる。住宅供給戸数が需要を下回っている状況で、住宅取得に係る補助を強化しても住宅価格が上昇するだけで、住宅取得を安易にすることにはつながらないと考えられる。FHOG（First Home Owner Grant）による補助金や FHSA（First Home Saver Accounts）は、初めての持ち家購入希望者が、少しでも購入を安易にするために設けられた制度であるが、その補助効果を上回る住宅価格上昇に陥っている状況と考えられる。FHOG の補助額増の検討プロセスで、連邦政府の予算大臣ニック・ミンチン氏が、州政府に対して住宅供給を増やすように説得しており、この意見は妥当な考え方と思われる<sup>40)</sup>。

39) 国税庁資料より抜粋

40) Nichigo Press 2007 年 8 月 6 日 ニック・ミンチン氏は、豪不動産研究所が FHOG の政府補助額の増希望に対して「初めての持ち家購入補助を増増しても、州政府が住宅用地をさらに開放しない限り住宅価格が上がるだけで何の解決にもならない。政府補助金を増増すれば解決すると提唱する人たちに警告するが、住宅価格全体が上がるだけで誰も豊かにならない。」としている。そして ↗

住宅価格は需要と供給で決定することは言うまでもない。オーストラリアの住宅価格が高騰している要因は、需要と供給バランスが崩れていることにあり、その背景には政府の施策のミスマッチがあると考えられる。FHOG 制度による補助金支給策は、オーストラリアの不動産ブームを巻き起こした原因とも考えられる。

## 2. 住宅取得税制インパクト（政府の施策）

### (1) 印紙税に対する施策

オーストラリアでは、州政府が課す代表的な税に印紙税があり、住宅購入における印紙税の負担は大きい。しかし、近年各州で印紙税について柔軟な対応がなされており、住宅取得について印紙税の削減を行うなど円滑な対応がなされつつある<sup>41)</sup>。NSW 州では、Housing Construction Acceleration Plan (HCAP: NSW 州住建促進計画) を打ち出し、住宅供給面を含めた新築住宅購入後押しの施策を打ち出した<sup>42)</sup>。

このような印紙税削減策の背景には、景気刺激対策的な要素はもちろん、住宅供給問題を解決する目的が大きいと考えられる。

印紙税は州政府単位で対応しているため、州ごとに対応を検討している。各州の状況に応じて対応できる税のため地域の特性に則った総合的な検討が可能である。

### (2) 住宅価格上昇と住宅取得補助施策

前述の通り、オーストラリアの住宅取得援助策には、FHSA, FHOG, HCAP (NSW のケース) があり、いずれも給付型のものもあり、住宅購入に際して刺激になることは言うまでもない。

住宅価格の上昇率は、物価上昇率をはるかに上回る水準にあるため、住宅取得援助策のインパクトは相対的に小さくなりつつなる。しかし、住宅取得に対するオーストラリア人の意欲は旺盛であり、住宅取得に係る補助制度はなくてはならないものと考えられる。

「州レベルで需要に対応する供給増がなければならぬのに、住宅需要に対応して行動しようとしていない。」とコメントしている。

41) New South Wales Government Office of State Revenue ニューサウスウェールズ (NSW) 州は、2009 年 7 月から新築住宅購入に係る印紙税の減額対応を行ってきた。当初は 2010 年 6 月 30 日までの予定であったが、2010 年 6 月に発表した内容によると、2011 年から 2 年間にわたり、ある一定条件を満たせば、新築の一戸建てやアパートに関して、購入価格が 60 万豪ドル未満の場合に印紙税が全額免除されるという制度を打ち出した。その条件には「オフ・ザ・プラン」で建設された住宅という条件があり、開発業者が容易に資金調達を行えるよう設定された政府の資金調達手段により建設された住宅であることなどがある。

(単位: A\$)

住宅価格	250,000	300,000	400,000	500,000	600,000
印紙税	7,240	8,990	13,490	17,990	22,490

42) 本稿では、代表的な NSW 州のみ紹介しているが、その他各州で施策がなされている。

初めての住宅購入を検討している層は、概ね 300,000 ドル～400,000 ドルクラスの物件を検討していると考えられる。うまく制度を利用すれば、30,000 ドルを超える恩恵があることを考えれば、そのインパクトは大きいと考えられる。

### (3) 日本の住宅取得控除インパクト

日本の住宅取得控除は税額控除であり、所得税から控除を受けるもので、3,000 万円借入れがあった場合で年間 30 万円が控除額の上限である。また、支払った税額を上限としており、必ずしも満額のメリットを受けることができるとは限らない。

日本の住宅取得控除は、オーストラリアの制度（FHSA, FHOG, HCAP 等）に比較して住宅購入に対する動機づけにはなっていないと考えられる。

### (4) まとめ

日本の経済情勢や不動産事情は、オーストラリアとは大きく異なる。オーストラリアは経済成長下にあり高金利で不動産価格も高騰しているが、日本は経済がマイナス成長の中、不動産価格も下落傾向にある。オーストラリアでは、不動産購入を投機的要素も含んでいると思われる。実際、メルボルンやシドニーでは、1 年間で 10% 超の高騰となっている。

オーストラリアの住宅取得補助制度および税制は一定の効果はあるが、その効果は住宅価格の高騰により打ち消されている可能性はある。需要と供給バランスの崩れから住宅価格の高騰を招いている状況であるため、今後はさらに大きな観点から住宅問題に対する施策を打ち出す必要があると思われる。

しかし、この調査で、オーストラリアの住宅取得に係る各種施策は、住宅取得に対する効果を良く考えているとの印象を受けた。今後も引き続き、経済成長を続けるオーストラリアの住宅取得に係る補助制度および税制について調査を行っていく必要があると考えている。

近年の世界経済の動向は目まぐるしい状況であり、オーストラリア経済の変化も大きく、住宅価格をはじめとする物価動向なども、予想以上に大きな変化であった。そのような状況で、本稿を執筆するための現地調査等を行ったため、理解しづらい分があることをお許しいただきたい。

なお研究に際し、惜しめない協力してくださったメルボルンのジャミソン・アリオット公認会計士事務所所長のバリー・ジャミソン氏およびパートナーのジョセフ・キャニー氏には心より感謝申し上げたい。オーストラリア滞在中に部屋を提供いただき、研究調査がスムーズに進んだ。シドニーでは、アラン・ホール会計事務所パートナーのスコット・ソマヴィル氏に多大なるアドバイスを受け、日本のシンポジウムにも参加いただいた。

また、三井住友銀行シドニー支店および三菱東京 UFJ 銀行メルボルン支店の方にも協力いただいた。

研究調査を通して、オーストラリアの方々の寛大な心と優しさに触れることができたことが最大の成果かもしれない。今後、日豪相互理解に少しでも貢献することが御恩返しにつながると考えている。感謝の気持ちを込めてむすびとする。