

住宅税制のEBPMに関する有識者会議（第1回）

議事概要

日時：令和6年9月20日（金）10:00～12:00

1. 住宅税制のEBPMに関する有識者会議について
事務局（国土交通省住宅経済・法制課）より資料1に基づき説明。
2. 住宅ローン減税及び新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の制度概要と経緯等について
事務局より資料2に基づき説明。
3. 住宅ローン減税及び新築住宅に係る固定資産税の減額措置のロジックモデル案について
事務局より資料3に基づき説明。
4. 関連データ等について
事務局より資料4に基づき説明。
5. 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
（一社）不動産協会より資料5に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○資料3のロジックモデル関係について

- ・インプットについて、令和4年から令和7年と比較的直近の期間にフォーカスするという認識でよいか。
→現行制度が令和4年から令和7年までセットされており、インプットは当該期間としているが、制度自体は昭和61年から続いているので、今後検証するに当たっては、必要に応じて、現行制度に限らず行おうと考えている。
- ・P. 2のアウトカムについて、認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得とあるが、これはP. 3のアウトカムに該当すると考える。
→認定長期優良住宅等は、色々な目的に関係するため、どの観点で整理した方がよいか、次回以降整理する。
- ・P. 2の課題設定の3, 4ポツ目の駅近マンションへのニーズが高まっているという記載や多様な世帯のニーズに対応した住宅支援という記載は、40㎡台でも支援をすることのロジックか。

- ・ P. 3、4の短期アウトカムについて、住宅ローン減税額の上乗せを消費者が認知して、長期優良住宅やZEH水準住宅の購入や子育て世帯等の購入促進という行動変容につながったか、アンケート等により検証する必要があるのではないか。
→住宅購入者の行動変容を直接的に把握した政府の統計は現状把握していないため、国土交通省にて業界団体の協力を得てアンケートを行うなど、対応を検討したい。
- ・ P. 5の新築住宅の固定資産税の減額措置については、今回の税制の中で最も論理構成が難しくなっている。住宅取得の負担軽減と建替え促進の両面がある中で、地震等の被害を考えると、耐震化を強めていくという意味合いで建替え促進は重要だと思うが、分析においては、建替え数を測定する必要があるのではないか。
- ・ ロジックモデルの構成は、大きくは違和感がない。
- ・ P. 2のアウトカムにある、促進という言葉について、税制優遇による価格の変化に対して、需要がどれほど変化しているか、いわゆる感応度について、正しく捉えられるとよい。
- ・ P. 2については子育て世帯・若者夫婦世帯について、P. 3については省エネ性能等の高い住宅という特定の財について、値段が下がっており、同時点で政策の処置がされた群、されていない群の効果検証をすればよい。
- ・ 住宅ローン減税の適用件数の全体が把握できていないとのことだが、国税データはあるわけで、政府部内で共有できていないことが問題であり、今回は無理でも、大きなイシューとして考えるべきである。
- ・ P. 2のアウトカムにおいて、無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保を設定しているが、そのアウトカムを検証するためには、住宅ローン返済の動向等について分析するのが自然だと思う。
- ・ 何をアウトカムに設定するのか、アウトカムをどのように定量的な指標に落とし込むかについては、認識を擦り合わせた上で議論を進めていく必要がある。
- ・ P. 2のアウトカムに「無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保」を設定しているが、控除によって負担が減り、その分でまた目一杯に借りているということもあり得るため、重要な指標であるのであれば、何を測定したいのかよく考える必要がある。

- ・P. 2のアウトカムの住宅購入者の変化や行動変容は、定量的にどう示すことができるのか考える必要がある。
- ・インパクトの住宅のストックの質の向上は、居住面積や床面積とともに利便性も考えられるが、利便性については定量的にどう示すことができるのか考える必要がある。
- ・一般的には、新築住宅の購入はライフイベントが先にあり、購入検討が始まって、ローン減税の制度を理解し、その後購入する住宅内容を少し変えていくという流れだと思うので、税制特例による消費者の行動変容への影響は、購入検討前の段階（住宅を取得するか否か）と購入検討後の段階（住宅を取得することは決めた上で、どのような性能にするか）の2段階で分けて検討すべき。
- ・省エネの性能の認証が住宅価格を上昇させ、控除額以上に消費者の負担になっている可能性があるため、その点も検証する必要がある。
- ・新築住宅に関する固定資産税の減額措置について、令和4年度から土砂災害の特別警戒区域の住宅は対象外にするという話があったが、災害のリスクなどの観点から、新しく建つ住宅がリスクの低い土地に立地するようになったということは、長期的な観点からは有益なアウトカムの指標の1つになり得る。
- ・全体的に資料3のアウトプットについて、アウトカムに住宅の戸数を設定しているが、コロナ等の影響もあり着工戸数が減少しているため、割合で考えた方がよいかもわからない。
- ・政策の効果の出現は、1年の場合もあれば10年の場合もあるため、データで検証できるものとできないものがあると思う。
- ・建替えについて、政策の効果フローで捉えるのか、ストックの改善と捉えるのかという点があるが、土砂災害警戒区域の建替えを促進してもいけないので、建替えの効果として、エリアを変えて建替えをするということもある。
- ・政策の効果は、需要と供給と二つの面から考えられ、そのうち、供給曲線に対してどのような影響があったのか識別することは技術的に難しいが、チャレンジしていくとよい。
- ・行政記録情報等の積極的な使用が進んでいない。EBPMを検証していく上で必要なものがあれば、他省庁のデータであろうと要求をしていくということが重要。

- ・公平・中立・簡素の税制の原則を上回るだけの効果があるのかという原点を見失わないようにする必要がある。
- ・税制は政策ツールの一つであり、他の政策と歩調を合わせて講じていくべきものであるところ、どのような政策を推進したいのかということを上段に構えた上で検証していく必要がある。
→住宅政策として、あるべき方向を別途考えなければいけないと考えている。
この場でいただいた御意見も踏まえて、あるべき税制の姿を考えていきたい。

○資料4、資料5の効果検証の方法等関係について

- ・比較対象を何にするかが重要。10年前であれば実際に施策を利用した者の情報を用いた分析でも許されたが、現在は施策の適用を受けなかった場合（対照群）についても分析を行わないと許されない。データの選択をうまく行う必要がある。
- ・資料4にあげているデータの中で、資料5のデータと同じような使い方ができるものがないか、考えていくことが大事。
- ・施策の適用を受けたか受けなかったか、というのは厳密にはわからなくても、住宅を取得しているかどうか、ということで代替する、という割り切りがあってもよいのではないか。
- ・アンケートについては、「(当該措置が)なかったらどうでしたか」というように、主観的な評価を把握する意味で役に立つ。データ分析と併せて活用するという姿勢であれば非常に信頼のおける結果が出てくる。
- ・制度の対象になっているが、知らなかったり面倒だったりといった事情から使われなかった、という点もあり得る。分析上の限界を踏まえ、整理した上で分析すればよい。
- ・資料4のP. 8について、令和3年から40㎡台が適用になったにも関わらず、その年から供給が減少している。これは供給者側の事情が影響しており、住宅ローン減税の拡充の効果を供給者側のデータのみで論じるのは無理で、難しいが消費者側のデータを用いた分析が必要。認知できていなかったということもあるかもしれない。
- ・資料4のP19のSUUMOリサーチセンターでの調査では、長期レンジでの分析が可能であるとともに、契約書を付けることで精度を確保している。一方でインターネットによる調査は、本人が回答しているか確実には分からず、そのようなデータについては、どの程度の強度を持ったデータか、ということも考える必要がある。

この場で約束はできないが、SUUMOの調査は追加アンケートも不可能ではない。

- 資料5について、膨大なデータがあるので、金額帯や地域帯によって、効果影響がどうだったか、検証を深掘りしていただいて、今後の仮説生成に役立てていければと思う。
→価格帯等、そこまで細かい分類はないが、どの価格帯、規模帯においても、それなりの効果があり、大きな差はなかった。
- 資料4のP.19の調査項目の手持金に関連して、住宅取得には贈与税非課税措置も影響をしていると思うが、どのように分析するのか。
→住宅生産団体連合会の戸建注文住宅の顧客実態調査にて、贈与税非課税措置の適用状況も調査している。今回は住宅ローン減税について集中して分析したいと思うが、他の税制の効果についても整理・分析できるかは検討する。
- 資料5について、弾性値が非常に大きい。解釈を教えてほしい。
→ご指摘のとおり弾力性が大きい。分析では線形モデルを組んでいるが、背後に非線形性があると思う。
- 住宅ローン減税の制度自体やその控除額の規模が、住宅を購入するかどうかの意思決定にどれくらい影響を与えるかという分析がまず必要である。この分析には、住宅を買った人と買っていない人それぞれのデータを把握することが必要である。住宅・土地統計調査について、平成20年と平成25年での変化など、各調査の5年間での変化を見てみるというのでもよいかもしれない。資料5は銀行口座のデータを用いた分析だが、住宅・土地統計調査を用いて同様の分析をすることは再検証にもなる。
- もうひとつ重要なのが、住宅ローン減税における認定長期優良住宅等の控除額の上乗せが住宅の質の意思決定にどのくらい影響を与えたのかの分析である。これは住宅を買った人だけのデータでもある程度分析できると思う。家計構造調査や住宅市場動向調査、フラット35調査で、質の高い住宅が購入された住宅の中でどれくらいの割合を占めているのか、買った後の意思決定の変化として、みていくとよい。
- フラット35利用者調査は長期的なデータも取得可能で有用だと思うが、近年は固定金利と変動金利の金利差が開いている。長短金利差の小さい、コロナの前などで分析するとよいのではないか。コロナ後は資材価格の高騰といった供給制約もあり、直近の分析は外的要因が大きすぎ難しい。
- 制度変更前後での前後比較が主にやっていく分析になると思うが、例えば、床面

積については変更の前後での分析が可能と思う。住宅ローン減税の変更後のタイミングを使って、認定長期優良住宅等の件数の変化を追うことは、データとしてもやりやすいと思う。

- ・複数年次、制度変更の前後にわたってデータがあるかという観点で、使用できるデータは絞り込まれていくと思う。
- ・新築住宅の購入は賃貸住宅からの脱出と近いと思う。直近数年間の変化を捉えている住生活総合調査や住宅市場動向調査で、そのような新築住宅の購入を選択する手前の人数が減少したことを、捉えられるかもしれない。
- ・本有識者会議では、あるデータでどう分析するか考えるしかないが、将来においては、D I D分析等最近の手法で効果検証をできるようなデータ取得の設計も申し送り事項として考えるべきと思う。
- ・例えば40㎡台については、これまではいい住宅＝大きい住宅という概念があったが、世界的に単身世帯化が進む中で適切な住まい規模なのかもしれない。EBPMというよりもその前提としてどのような政策を進めるのか、未来に向かってどのような社会にするかを描いた上で効果検証をする必要がある。
- ・様々な先行研究を踏まえて、エビデンスとして捉えて活用すればよい。