

第2回 住宅税制のEBPMに関する有識者会議

議事概要

日時：令和7年2月17日（月）10:00～12:00

1. 報告事項

①WGについて

②令和7年度税制改正要望結果について

事務局（国土交通省住宅経済・法制課）より資料1～3に基づき説明。

2. 住宅ローン減税等の効果検証（案）について

①第1回会議での御指摘への対応状況について

②住宅ローン減税等の効果検証（案）について

事務局より資料4～6に基づき説明。

3. リフォーム促進税制について

事務局（国土交通省住宅生産課）より資料7に基づき説明。

4. 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除について

事務局（国土交通省住宅総合整備課）より資料8に基づき説明。

【委員指摘事項・主なやりとり】

<議事2（住宅ローン減税等の効果検証（案））関係>

- ・ P.13（40㎡台の新築マンションを住宅ローン減税の対象とした措置の効果）について、フラット35利用者データはどこに含まれているのか。
→ 住宅金融支援機構からローデータをいただき、「新築40㎡台、50㎡台前半、中古40㎡台の割合の推移」のグラフについて、フラット35利用者データを使用している。
- ・ P.17、18（ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅への借入限度額上乘せ措置の効果）について、ZEH水準省エネ住宅については、国も政策的に推し進めており、多少のかかり増し費用はあるにしても、事業者としても「お得ですよ」と購入を勧めることで、促進効果があると思うが、省エネ基準適合住宅については、もう当たり前になっており、売り物として届けよう、とはならず、影響を及ぼさない、ということではないだろうか。すなわち、希少性や差別化が税制を寄与させる一つのドライバーになるのではないか。
- ・ P.24（H12年度の新築住宅の固定資産税特例措置の要件変更の影響）について、40㎡の住宅というのは大半が集合住宅であるので、集合住宅に絞って集計をするべきではないか。

- ・ データとして限りがある中でも、様々なことを試しているという印象。また、行政官の姿勢として、時間があれば自分たちでも効果検証ができるが、忙しい場合は外部に委託する、という姿勢がベストであり、その姿勢に段々と近づいている印象。
- ・ 処置群と対照群を上手く比較することで、制度の評価をとりだすという発想は今まで国交省における議論では意識されている印象はなかったが、今回の取組をきっかけに急速に導入されている点は好ましい。
- ・ 定量的な分析に加えて、サーベイ（アンケート調査）で結果の頑健性を確認するという構えは説得的と思う。
- ・ P.9（住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②）について、元々10%~15%だった結果が、公的統計で分析をしてみると3%くらいであったということは、元々の分析は対象者に借入限度額の変更がダイレクトに効いてくる層が多い一方、今回の分析で使用している公的統計は全国が対象であり、借入限度額の変更が制約条件になっていない人もいたということで、異なる結果となるのは自然であると思うし、このように、結果の外堀を埋めていくということは今後取り組む中で非常に重要になってくると思う。
- ・ 今回は特定のツールが特定の政策目的に照らして効果があったかを分析している。例えば、省エネ基準適合住宅については、税制というツールが効果的ではないかもしれないが、住宅ローン減税全体としては有効であるということが、今回の分析で様々な角度からわかってきており、今後のアンケートからも追加的に色々なことがわかってくると思う。ここで注意すべきは、ZEH水準省エネ住宅の普及や40㎡住宅の供給量を押し上げている効果などは、金額換算できないという点。住宅ローン減税のツールとしての有効性を土台として、政策全体としての評価について議論をしていくというところで、もう一段ハードルがあると思う。
- ・ 公平性を犠牲にしても実施するほどの効果があるのか、減収と比較した検証が必要。
- ・ P.24（新築住宅に係る固定資産税の減額措置のH12年度の要件変更の効果）について、面積帯のヒストグラムを示した方が、直感的にわかりやすい。また40㎡台についてはほとんどが都市部であるので、都市部に限定したサンプルで分析をした方が分かりやすいかもしれない。
- ・ 全体について、データ制約があるなかで、かなり丁寧に分析している。
- ・ P.9（住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②）について、100万円の控除額減少によって住宅購入確率が2.9%減るという弾性値は、400~500万円の控除額が全額減ると10~15%減少するということになり、住宅ローン減税を根っこから評価すればそれくらいの数値になるのではないかと思う。また、所得水準等をみずほ銀行のデータを用いた分析と近い数値に絞って

みると、頑健性のチェックとしてよいのではないか。併せて、住宅・土地統計調査で、住宅ローン減税が面積などの住宅の質にどう影響したのか分析してみるといいと思う。

- ・ P. 13 (40 m²台の新築マンションを住宅ローン減税の対象とした措置の効果) について、「新築 40 m²台、50 m²台前半、中古 40 m²台の割合の推移」のグラフの、青線 (新築 40 m²~50 m²) の点線は、緑線 (中古 40 m²~50 m²) の 2022~2024 年度のトレンドで引っ張ってきたのだろうか。→青線 (新築 40 m²~50 m²) の点線の傾きは、2017~2022 年のデータにおける平均的な傾きで、2023~2024 年までグラフを伸ばしたものである。
- ・ P. 21 (子育て世帯等の借入限度額上乘せ措置の効果) について、最大控除額でいえば子育て世帯は一般世帯と比べて、50 万円や 90 万円程度の増額になると思うが、控除額の差について、規模感的には、P. 8 (住宅ローン減税による住宅取得の促進効果①) と変わらないと思うので、データがあるかわからないが、子育て世帯への上乗せ措置による住宅取得確率への影響を分析できないか検討してみしてほしい。
- ・ 税制には公平性、中立性、簡素性と原則があるが、経済学では、政府の介入、税制の存在そのものが市場に対して歪みをもたらすと考える。どういうところに歪みが出てきているかということは、なかなか分からない。事業者が事業を進めていく中で、思ったように市場が大きくならないところを教えていただき、税制の再設計する必要性が出てきたところで特別措置法で改正をしていく。
- ・ 子育て支援や省エネ支援などは、税制だけではどうしようもないものであり、税制の効果があるか否かということよりは、むしろ国を揚げてそのような政策が推し進められるなかで、税制だけ逆の方向を向くことができない、特定の効果が無いから措置をやめるべきではない。
- ・ 税収減に対しての効果を検証していくということは重要。その上で、現状の税制度では効果が認められない、というものについても、子育て支援や省エネ支援など政策的な必要性はあるので、やめてしまうということではなく、もっと効果が出るように、よりよいやり方に変えていく、拡大していく、という考え方をとるべき。
例えば欧米の住宅政策は、公営住宅に莫大なお金をかけて、直接供給政策をとる。公営住宅を中心とした政策を軸に置くのではなく、日本は市場に委ねてきた。そういう意味で、日本の住宅政策全般の問題として、単純に税収がこれだけ減ってるから、けしからんということではなく、公的資金を節約しながら市場原理の中で対応している。戦後の住宅政策は、社会保障など様々な面で賃貸より持ち家の方が、社会的な厚生が高まるという前提で推し進められており、おそらくそれは正しい答えだと思う。そういう中で、住宅取得促進税制が必要であると思うのが正しい。そういう意味で、効果が出ていない場合は、効果が出るように見直さなければならない。
- ・ 新築住宅を増やすということは空き家を増やすことになり、けしからん、という意見がある。

これは住生活基本計画の大きな議論の中でやるべきだが、今のストックも 200 年持つわけではないので、正しいストックを市場で調整しながら、古いストックを除却しつつ、人間同様、新しいストックを生み出して入れ替えをしていくことは必要。全体のフローをわかりやすく確認しつつ、着工の効果をみるという観点で、P. 12（住宅供給量の決定要因に関する先行研究）のような分析をしていただきたいところ。

- ・ 全てを定量的に分析できるわけではないので、定性的な情報も集めつつ、大きなビジョンを持った上で、それを証拠に基づいて議論するために必要な材料、という観点で資料を再整理していくべき。

< 3. リフォーム促進税制について >

- ・ アンケートについて、事業者に対しても行うのは素晴らしいことだと思う。リフォーム促進税制というのは、つまりリフォームに係る値段が変わるというもので、その結果による需要の変化を事業者が一番よく知っていると思うので、その点について調査してほしい。
- ・ P. 9（バリアフリーリフォーム税制の効果②）について、税制非対象者という対照群を設定した上で税制対象者の変化を見るのは望ましいと思うが、年齢ごとだけではなく、違う属性に着目して層化するなど、現時点で考慮できていない要因についてもコントロールして分析してみても、同様の結果になるのかについては今後の議論において求められるのではないかと思う。
- ・ 他方で、耐震や省エネについては、対照群との比較ができていない状況になっており、それがデータの制約もあり難しいということであればその旨を表明したうえで、アンケート調査を用いて補うということを検討するべきかと思う。こうした構えがないと、対照群を設定せずに分析していることへの批判が想定される。対応する構えを事前に持つておくべき。
- ・ 既存住宅のリフォームにおける税制である以上、時間が経つごとにニーズが満たされていく住宅が増えていき、潜在的な需要が徐々に変化していくということが考えられる。そうした点も踏まえて分析してみるのが良いのではないか。
- ・ P9（バリアフリーリフォーム税制の効果②）について、高齢者の数が増えていることが想定されるため、割合で見の方が良いのではないか。
- ・ P15（三世帯同居リフォーム税制の効果）について、三世帯世帯数の推移を示しているが、令和3年から令和4年で急減していたり、平成24年前後にも増減があったりするところを見ると、この資料だけで三世帯同居リフォーム税制の効果を示すのは厳しいのではないかと思う。もう少し細かいデータがあると良いのではないか。
- ・ 税制の効果をとりとめる際、リフォーム促進税制の説明は住宅ローン減税の後に来ると思うが、その流れでP.3（リフォーム促進税制による負担軽減効果を示したモデルケース）を見る

と、住宅ローン減税の減税額 400~500 万円と比較して、リフォーム促進税制では 20 万円しかないので、インパクトが小さいという伝わり方をする。

- ・ リフォーム促進税制については P. 4（リフォーム市場規模の推移）以降のデータを見ても効果検証の論証が少し苦しいが、その理由としては、まずは認知度不足が考えられる。またもう一つの理由として、減税額に対して申請にかかる手間が大きいという観点もあると思う。そのため、今の状態ではリフォーム促進税制単体で政策としての有効性を論証していくことが難しい特性があると思う。他方、では不要なのかと言われると、今後の社会のためにはリフォームについて支援していく必要があるので、支援は減税だけでなく、法改正や補助金と一体となって進めていく必要があるという前提に立つのが良いのではないかと。リフォーム促進税制については他の税制と論旨がずれるかもしれないが、そうした方が説明しやすいのではないかと思う。
- ・ 具体的には、例えばバリアフリーリフォーム税制については、介護保険による負担軽減の方が大きいし、省エネリフォーム税制についても、令和 4 年から令和 5 年にかけてリフォーム件数が伸びているのは補助金による効果が大いなのだろうと思う。そうした点を避けて説明したとしても、データを出せば出すほど減税の効果ではないのではないかと追及されてしまうと思うので、前提として、減税だけでなく補助も含めた政策パッケージとして一体となって進めていく必要があるということでもまとめてみる必要があるのではないかと思う。
- ・ 耐震改修について、旧耐震の住宅というのは築年数が 40~50 年となっており、耐震改修のみを実施したとしても断熱性などその他の観点で住居の性能として限界があるということが考えられる。耐震改修をする際に、省エネリフォームについてもセットでやっているのかといった点についても確認した上で論証するのが良いのではないかと。
- ・ リフォーム促進税制の効果について、公平性の議論が重要になるのではないかと思う。住宅政策として、新築住宅を購入するときと、既存住宅を購入してリフォームするときとで、新築住宅の方が政策効果が大きいという不公平が生じて良いのかという議論があるほか、世代間でも、今の大人世代は税制の恩恵を受けてきたのに対して、次の世代はそういった恩恵を受けられないという不公平を生じさせても良いのかという議論もある。そうした新築と既存、また世代間の公平性をどのように考えるかという視点が大切かと思う。

< 4. 空き家の譲渡所得 3,000 万円特別控除について >

- ・ P. 4（分析手法②③）について、WGでも申し上げたが、特例の要件である 3 年という期限に近づくとつれて取引価格が下がるなどの変化が起こっていないかを確認いただくとよい。これは政策のアナウンスメントをどう行うかという点等にも関わってくる。
- ・ P. 6（分析手法⑤）について、この分析も興味深いものであるが、もう一歩進めるとすれば、相続人の属性を揃えた上で分析するのも一案。本特例のどこに政策資源を投下するか議論にもつながり得る。

- ・ P. 8（分析手法⑥）について、軽減効果はケースバイケースだと思われるので、可能であれば代表的なモデル一本ではなく、もっともらしいモデルを複数示すことも考えられるのではないかな。
- ・ P. 10（分析手法⑦）について、取引価格下落のように定量的にB/Cで示す部分と、定量的に把握しにくい防災や防犯など他のアウトカムを設定して定性的に効果を示す部分を合わせて行うとより説得力のある分析になるのではないかな。
- ・ P. 5（分析手法④）について、見せ方という観点で、それぞれ現状のようにトレンドを記載するのは良いが、旧耐震の平成 27 年の数値を起点として新耐震のトレンドを重ね合わせて示す方が効果が見えやすくなるのではないかな。
- ・ 令和 2 年の売出率の急激な落ち込みについて、恐らくコロナではないかと推測しているが、何か理由があるかな。
→令和 2 年から売出率が低位に推移している原因は、ご推察のとおり、コロナウイルスの蔓延が主なものと考えている。参考だが、東日本不動産流通機構の「レイズデータライブラリー」によると、全体のトレンドとして令和 2 年及び令和 3 年の新規売出数は前年比で減少している。
- ・ 旧耐震に近いものに限るという趣旨で新耐震を 20 年で区切ったということだが、旧耐震の中でも比較的新しいものに限って新耐震と比較するのがよいのではないかな。
- ・ P. 5（分析手法④）について、制度創設直後の単年で売出率のトレンドを見ているが、制度創設後の長期的なトレンドも踏まえて効果を示す方がよいのではないかな。
- ・ P. 10（分析手法⑦）について、代執行費用について一見すると額が小さいが、これは特例の対象となっている物件から試算しているためと思われる。本来の空き家の代執行を抑止する効果はもっと大きいのではないかなと思われるので、ここで示している額はミニマムとして、効果の範囲を広く計算することも可能ではないかな。
- ・ P. 5（分析手法④）について、土地の取得費計算を昭和 50 年の取得と置いているが、もっと遡って設定してもよいのではないかな。また、取得費が分からない場合は概算取得費として譲渡価額の 5%となるため、概算取得費を用いると更に経済的な軽減効果は大きくなるのではないかな。
- ・ P. 10（分析手法⑦）について、地方公共団体の空き家対策協議会の委員としての経験から、代執行を行うまでには空き家の調査をしたり、その空き家を特定空家等に認定するための協議会を開催したりと、自治体においてはかなりの労力が必要。代執行費用として示している 4 億

円にこれらは含まれていないと思うので、代執行に至るまでの行政負担についても言及することが考えられる。

- ・ P. 10（分析手法⑦）について、この研究は空き家の周辺の一戸建て住宅の取引に特化しており、現に取引があったものの価格下落を示している。先行研究の範囲からは外れるが、取引されていない一戸建て住宅の評価額が下がっていることによる悪影響も考え得るので、「少なくとも」104億円の下落、という示し方が正確ではないか。共同住宅への影響にも言及しても良いと思う。