

住宅税制のE B P Mに関する有識者会議（第3回）

議事概要

日時：令和7年4月21日（月）10:00～12:00

1. 報告事項

WGについて

第2回有識者会議での御指摘への対応状況について

事務局（国土交通省住宅経済・法制課）より資料1及び2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

事務局より資料3及び4に基づき説明。

3. リフォーム促進税制の効果検証（案）について

事務局（国土交通省住宅生産課）より資料5及び6に基づき説明。

4. 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の効果検証（案）について

事務局（国土交通省住宅総合整備課）より資料7に基づき説明。

5. 中間とりまとめ（素案）について

事務局（国土交通省住宅経済・法制課）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））について

- ・ マクロの誘導形で着工を検証されているが、長期均衡として建築着工はどうかというのはわからない、一時的なショックがどれくらい続くのかもよくわからない、というのはこれからの課題。
- ・ 人税である所得税の検証であり、資料4のアンケートは重要であるが、資料3はどちらかというと住宅という「モノ」に着目した分析になってしまっているのではないか。
- ・ 最終報告をするにあたっては、資料3（取得データ等に基づく分析）と資料4（消費者に意向を聞いたもの）をセットにしたうえで、結果の一考察があると分かりやすい。
- ・ 資料3のP.6(省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乘せ措置の効果)について、初めて聞く人向けに、補助制度等の支援制度について内容を補足する必要がある。その際、一般エンドユーザーが減額効果を実感できているかどうかについても補足いただきたい。

- ・ 資料4のP.4(住宅ローン減税による省エネ性能の高い住宅の取得促進効果)中、「減税額の変化に応じた取得数の減少率」とあるのは、長期優良住宅やZEH水準省エネ住宅等について、「上乗せ措置がなかったらその住宅を買わなかったか」について聞いているため、「減税額の変化に応じた当該住宅の取得数の減少率」とするのが正確ではないか。
- ・ 資料4のP.6について、シンプルに2023年と2024年の比較だけでよいのではないか。手前のところで影響があるのであれば言及するべき。
- ・ 資料4のP.9が見づらい。高所得者については、買う・買わないではなく、家具を買うか、立地をいいところにしようかなど、次の消費の余力に使っているという整理で端的に書いたらよいのではないか。
- ・ 資料4のP.2で9万戸減少という数字と資料3での定量的な分析の結果が近いというのは、アンケートの分析もある程度信頼できるということだと思う。
- ・ 着工の押上数については、当初過大推計かとも思ったが、アンケートの結果で低所得者の方が住宅ローン減税の影響が大きいというのが正しいのであれば、資料3はどちらかというと高所得者の控除額が減ったときの効果であるため、過小推計になっている可能性があり、説明をしておいたほうがよい。
- ・ アンケートでは質の部分(性能向上、立地等)が見えてきているため、次の段階としては質の部分を社会的便益として測っていくことが必要ではないか。
- ・ 資料3のP.5で示されている取得促進の効果の数字をベースラインとして、状況が変わるとこれより効果が強くなるということを丁寧に説明するべき。
- ・ 全体をまとめてプレゼンテーションする際には、現在の資料でも意識されている通り、税制の効果(取得促進の効果)を定量的に確認されていることを示した上で、その中身(質)について深掘りしているという順番にするべき。
- ・ 資料3のP.7(新築住宅に係る固定資産税の減額措置の立地誘導効果)について、制度が実質的に運用されていないため分析のしようがないということだと思うが、これは、当該制度に意味がないことを示しているわけではなく、何らかの取組があれば実体的な効果があったかもしれない点に注意すべき。相手がある問題なので実現が難しいのは承知の上での提案だが、経済学者の立場からは、試行的にどこかのエリアで試してみる等、掘り下げていくことが期待されることと考える。
- ・ 資料3のP.4について、四半期ごとの持家着工戸数が2.3%増加と示しているが、【推計結果】中赤字で囲われた値は2.77となっており、一つの資料の中で同じような数字がずれて表記されていると疑問が生じやすいため、どのような計算をして2.3%という数字が出たのか記載するべき。
- ・ 資料4のP.6について、グレー(その他の世帯)とオレンジ(子育て世帯)の比較だけでなく、グレーと青(若年夫婦世帯)の比較から出てくる結果も記載するべきではないか。
- ・ 全体のとりまとめにおいて、1兆円の減収で1兆円の住宅投資が増えたということ

で満足するか。資料3のP.1の1.1兆円という数字が、異質性を勘案するともう少し上積みされるかもしれないと考えれば、そのB/Cで1を超えるような数字がおそらく出ると思う。マクロを含めて色々な角度から見てまとめてほしい。

- ・ 資料4のP.8(所得階層に応じた住宅ローン減税の効果)について、明示的影響や行動変容がでなかったとしても、多くの住宅取得者に経済的援助を与えるという意義はあるということをあわせて論じた方がよい。
- ・ 資料4のP.9(所得階層に応じた住宅ローン減税の効果)のグラフについては、各世帯年収に応じて減税額のボリュームゾーンがあるため、それ以外の表示を点線にして目立ちにくくしてはどうか。あるいはp.8のように積み上げの棒グラフでもよい。
- ・ 本会議では検証していないが、税制についての「公平性」の議論がなされる際には、同時代における公平性だけでなく、所得や世代間の公平性を担保するという論点も必要ではないか。つまり、住宅取得促進税制などの税制を変更してしまうと、その恩恵を受けた世代と、受けることができなくなってしまった世代との公平性という問題も出てくる。そうすると、市場に対して公平性を担保するだけの外部性(税制の恩恵が大きく及ぶ層については、その恩恵を受けた世帯以外の社会全体への貢献、つまり環境配慮型社会への貢献や社会として求められる出生数などへの寄与という外部経済)があるかという点も踏まえ、量と質をつなぎ合わせながら、説明するべき。

○議題3(リフォーム促進税制の効果検証(案))について

- ・ 資料6のP.4(所得階層・年齢別のリフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果)について、年齢別では25～39歳で「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」との回答割合が高い結果となっているが、この理由はどのように分析しているのか。

他の年齢層と比較して25～39歳の回答数は少ない状況ではあるものの、若年層でリフォーム促進税制の効果が出ていると認識している。

- ・ リフォーム促進税制の創設時においては、高齢者が所有する住宅を念頭において立案されたのではないかと思うが、若年層に影響があることも踏まえて、今後はそういった住宅の1次取得層にもターゲットを当てるべきではないかとも思うがいかがか
昨年創設した子育て対応リフォーム税制では子育て世帯と若者夫婦世帯のみを対象としており、若年層についてもアプローチしている。
- ・ 資料5のP.4(省エネリフォーム税制の効果)について、住宅エコポイントなどの補助はある時期とない時期があるが、税制は創設からずっと措置されているので、補助と税制の両方で支援されている時期と、税制のみで支援されている時期に分解できると思う。それを踏まえて、税制による効果のみを取り出す努力をしてみるべきではないか。

- ・ 住宅ローン減税と並びで見たときに、住宅ローン減税は税制による経済効果を推計しているのに対し、リフォーム促進税制ではそういった数字が示されていない。資料6のP.2((消費者向けアンケート)リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果)を活用し、経済効果についても推計するべきではないか。
- ・ 資料5のP.1(耐震改修税制の効果)について、税制は旧耐震基準で建築された住宅であることを要件としているのであれば、新耐震基準で建築された住宅との比較ができるのではないか。
新耐震基準で建築された住宅との比較についても検討したが、統計上、解釈することが難しい部分があり、分析結果として用いることは断念した。
- ・ 資料5のP.3(バリアフリー税制の効果)のうち、手すりが設置された住宅の分析について、創設前後のみを取り出して分析しているが、税制の延長を踏まえた長期的な分析もするべきではないか。
P.2(バリアフリー税制の効果)などの長期的な分析をしているものと比較して、トレンドに変化がなかったため、今回の分析では資料上省略したところだが、資料にも記載できるかは検討したい。
- ・ 資料5のP.5(省エネリフォーム税制の効果)のうち、一部の窓の分析について、税制創設は平成21年度であるのになぜ平成30年と令和5年を比較して分析しているのか。
令和4年から一部の窓の省エネリフォームでも対象となるように制度を拡充したため、平成30年と令和5年で比較をしている。
- ・ 資料5全体について、リフォーム促進税制による支援はある時点における投資のみを対象として支援するものなのか、投資が進むことによって更なる投資を呼び込むような永続的なものを対象としているものなのかによって、数字の見方が変わってくるのではないかと思う。この点、とりまとめの際に検討してほしい。
- ・ 資料5のP.3(バリアフリー税制の効果)のうち、屋内に段差のない住宅の割合の分析について、持ち家と借家で有意な差は見られないという説明であった。本件のように支援の意味合いがもとよりクリアな政策については、支援の対象としているものすべてについて現段階で政策効果が発現していなくてはならないというものではないと考える。とりまとめの際に、分析結果の強弱については、現状で税制が効果を発揮している部分と、更に支援を強化すべき部分と書き分けるようにしたら良いのではないか。
- ・ 資料6のP.2((消費者向けアンケート)リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果)とP.5((事業者向けアンケート)リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果)を比較したときに、リフォーム促進税制がなかった場合の性能向上リフォームの実施について、消費者向けアンケートの「影響はなか

った」と事業者向けアンケートの「実施をあきらめていたお客様がいない」の割合がほぼ一致していることは、このアンケートの結果が信頼できる情報であることを意味していると思う。私の当初の予想では、事業者の場合はリフォーム促進税制がないとしても、工事内容や価格の調整によって消費者がリフォーム実施をあきらめないように調整する手立てがあるのではないかと考えていたが、リフォーム事業者はこうした想定に比して自然体で事業を営んでいるのだと感じた。とりまとめに載せることではないかもしれないが、今後の様々な検討にあたっては重要な情報だと思う。

- ・ 資料6のP.2（消費者向けアンケート）リフォーム促進税制による性能向上リフォームの実施促進効果）について、リフォーム促進税制がなかった場合の性能向上リフォーム実施への影響について、「影響はなかった」という回答の割合が、住宅ローン減税の結果（20％）と比較して大きい。リフォームについては必要に迫られて実施するという点や、補助等の他の支援制度と比較したリフォーム促進税制の認知度の課題もあると思うが、そういった点も踏まえて整理してみるべきではないか。
- ・ 他方、逆から言えばリフォーム促進税制によって半数は影響を受けるということでもあると思うので、資料の見せ方について工夫すると良いと思う。
- ・ 資料5・P.3（バリアフリー税制の効果）について、手すりを設置する工事と段差を解消する工事でリフォームの難易度に差があることも分析結果に影響しているのではないと思うので、工事の容易性についても整理すると良いと思う。

○議事4（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の効果検証（案））について

- ・ 資料7のP2(分析手法 ～特例の存在による行動変容の発現について(アンケート調査)～)について、アンケートの結果で「売却をやめる」項目と「売却を先送りにする」項目が混じっているので、この点はローン減税等と揃えた方が聞き手にとっては聞きやすい。

個人は分けて聞いているが、事業者経由ではあまり細かく聞くと上手くデータを集められないかもしれないという懸念から丸めて確認することとした。ただ、リフォームやローンのアンケートを参考にし、今後アンケートを取る際にはご指摘の点も留意した上で分析につなげていきたい。

- ・ 資料7のP3(分析手法 ～空き家ストックに占める売出率の変化について～)について、新耐震と旧耐震で空き家ストックの売出率を見ているのはいい分析だと思うが、旧耐震物件所有者が若い頃に買った物件を売り出すタイミングが、旧耐震の方が早く来る、つまり所有者が高齢化したことで売りに出されているというトレンドが入っている可能性がある。現在データを前後20年で取っていると思うが、それを10年にしたときに同じようなデータが出るのかも確認した方が良いと思う。

10年幅にするとサンプル数が少なく外れ値が出てしまうことを懸念して、20年幅を選択したが、旧耐震そのものが内在する他の要因をなるべく配慮するという観点から、もう少し分析が可能かは今後検討していまいりたい。

- ・ 資料7のP2(分析手法 ～特例の存在による行動変容の発現について(アンケート調査)～)について、事業者経由のアンケートの方が制度の影響があったとする回答の割合が高くなっているが、調査の立て付けを踏まえれば本来は個人向けアンケートと同じような数字であるはず。そうした結果になっていないということは、3年間の期限が迫ってきたときに、ぼんやりしてしまっている個人が期限ギリギリのところで業者にホールドアップされて安く買われてしまっているということなのかも知れない。期間設定をどのように最適化すべきかという問題とも関係するため、重要な情報だと思う。
- ・ 資料7のP5(分析手法 ～特例による効果についてのモデル分析～)について、ケースを挙げていただいており非常に分かりやすく、書かれていることはこの通りだと思う。一方で、この結果から、小都市における支援のボリュームが足りないと言われる可能性が当然にあり、ディスカッションに向けた頭の整理が必要。

アンケートの取り方が同じ形でできなかったため、その影響がどれほどあるかは考える必要がある。また、個人の方が時期が迫ると売りに迫られるという点についても確認するために、どういうデータの取り方があるのかは考えていく必要がある。

また、都心部と比べると小都市のインパクトが小さいことについて、譲渡益にかかる税制の特例ということもあり、対応としては、技術的な限界もあると考えている。一方で、今回の分析は減税額の多寡だけで考えているところであるが、ご指摘の地方部と都市部のロケーションによるインパクトの違いについては、今後も研究していこうと思っている。

○議題5について

- ・ 中間取りまとめについては個別WGにおいて今後議論する。