

住宅税制のEBPMに関する有識者会議（第4回）

議事概要

日時：令和7年6月16日（月）10:00～12:00

1. WG等について

① WGについて

② 政府税制調査会「税制のEBPMに関する専門家会合」について

③ 第3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1～3に基づき説明。

2. 中間とりまとめ（案）について

事務局より資料4及び5に基づき説明。

中間とりまとめについては、座長一任となった。

議事終了後、各委員より、これまでの議論を踏まえてコメントを頂いた。

【委員指摘事項・主なやりとり】

○議事1（WG等について）について

※いずれも、資料2 政府税制調査会「税制のEBPMに関する専門家会合」での御指摘への対応等に記載した、同会合の委員等からの指摘に関する御指摘

- ・ ローン減税に係る手続コストについては、金融機関のコストだけでなく、納税のコストも考えるべきではないか。所得税は、初年度は確定申告、次年度以降は源泉徴収で対応されているが、地方税の固定資産税は、ほぼ賦課課税で納税者のコストはかからない。可能であれば、考えていただきたい。
- ・ 今回の検証はいわゆるインパクトエバリュエーションであり、特定の政策手法に対して何らかの反応が見られたのかということを定量的に分析することを目的としている。この意味で、例えば、今回の分析対象である政策介入が持家と借家の選択をゆがめているといったような指摘は、分析のターゲットとずれた部分での指摘であり、別途議論すべき問題と考える。こうした経験を踏まえて、議論の対象となっているものが何かをクリアにした上でコミュニケーションするという技術が培われると、より生産的な議論につながるのではないか。
- ・ アンケートについて、生存者バイアスがかかっているとの指摘がされているが、何らかの財を購入した人に対して、価格がどうだったかどうなったかと聞くこと自体は事前である。こちら、分析の中身についてしっかりコミュニケーションを取ること、無用な誤解を避けることができると考える。
- ・ もちろん、他の政策手段について並行的に考えることの重要性や、トランザクションコストや行政コストをどう勘案していくかは重要な論点であり、コメントを受けて

今後のより良い分析につなげていただきたい。

- ・ 今回のアンケートは、税制特例措置がなかった場合の影響を聞いており、税制特例措置がある場合に購入していない方は、なかった場合も購入しないため、アンケートの対象が購入者に限定されていることに違和感はない。一方、表明選好法・顕示選好法という観点からすると、仮想的な状況をアンケートで聞いて答えてもらった結果の信頼性については、考えておかなければいけない点である。
 - ・ 持家を促進することの意味も考えなければならない。例えば、CO₂を減少するという目的に対しては、借家に対して政策誘導をするということでも達成できるはずだが、なぜ持家でやっていく必要があるのか。質の高い住宅を供給することの社会的価値については、今回の検証の外側ではあるが、重要な検討課題である。
- ⇒ 借家については、税制は手厚くないが、補助では省エネ性能の高い住宅に支援をしている。今回は税制に限定した検証であったが、住宅行政を担う立場として、政策策全体で検証をしていく必要があると考えている。政策の方向性については、住生活基本計画の見直しの議論も踏まえて検討していきたい。
- ・ 手続コストの測定方法については、手続を金銭換算するなど様々なやり方がある。可視化することは重要である。他の税制特例措置のコストと比較することも必要ではないか。
 - ・ 表明選好法ではサンプル数は多くなるが、誤差は生じうる。顕示選好法は正確だが、トランザクションコストやトラックラベルコストが生じるためサンプル数は少なくなる。こういったアドバンテージ・ディスアドバンテージについても把握した上で今後説明されるといいのではないか。

○議事2（中間とりまとめ（案）について）について

- ・ p. 101（空き家の譲渡所得3000万特別控除に関する考察）の2ポツ目「行政代執行費用、さらにはそれに伴う行政手続コストといった外部費用を削減していると考えられる」という記載について、代執行の対象となる特定空き家まで減少したというのは言いすぎではないか。
- ⇒ 放置されて状態が悪化した空き家の行政代執行費用を推計しているが、御指摘のとおり、特定空き家がどこまで入っているかは分からないところ。「削減していると考えられる」という文末については修正を検討したい。
- ・ 資料5（中間とりまとめ（案）概要）p. 11について、効果検証の結果【住宅ローン減税】の2ポツ目の記載では、「省エネ性能等の高い住宅及び子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置についても」と書いておきながら、論証する下のグラフでは「長期優良住宅の割合」となっているため、言葉は統一していただきたい。もしくは、住宅ローン減税が一番影響力の大きい制度であるため、住宅ローン減税全体の効果を1枚目に、性能の高い住宅や子育て世帯への誘導効果を2枚目に分けてもいいの

ではないか。

⇒ 住宅ローン減税の効果検証を丁寧に説明できるよう資料の構成を修正したい。

- ・ 資料5（中間とりまとめ（案）概要）について、本編（資料4）のどことリンクしているのか分かりやすい方がいいのではないか。

⇒ 資料4とのリンクが分かるような記載を追記したい。

- ・ 図表の使い方はもう少し工夫できるのではないか。例えば、住宅ローン減税の効果検証でいうと、複数の手法で検証しても効果が確認できたことが結果の信憑性の観点から重要だと考えている。文章では書かれているが、図表でも示した方が分かりやすい。
- ・ 資料4（中間とりまとめ（案））について、中盤から「一定の効果」という言葉が多用されている。行動変容を伴うような効果があったということが「一定の」の意味であるため、何か言い添えるようにした方がよい。

⇒ 「一定の効果」について、意図が伝わるように工夫したい。

- ・ 資料5（中間とりまとめ（案）概要）について、今回の検証は住宅ローン減税がメインであるため、もう少しボリュームがあった方がいいのではないか。

⇒ 住宅ローン減税の効果検証を丁寧に説明できるよう資料の構成を修正したい。

- ・ 資料5 p.2（新築住宅に係る固定資産税の減額措置）の右側のグラフは、今回明確な効果がなかったため、図を載せずの内容を軽めにしてもいいのではないか。

- ・ できるだけ因果に迫ろうと比較して分析しているというのが、今回の検証の特徴。中間とりまとめ（案）でいうと「1. 検討の背景」と「2. 住宅ローン減税の効果検証」の間に、今回大事にしたアプローチを入れたらいいのではないか。
- ・ 立地誘導は効果が出なかったということが分かったことが検証の結果であるのだから、むしろ残すべき。

- ・ 新築固定の立地誘導の効果は効果が明確に出なかった。効果が検出できなかったのは、本当に効果がないのか、効果検証の手法の選択に問題があったのかは、現段階では判断ができるだけの材料をそろえることはできなかった。今後の継続的な検討が必要である。

○議事終了後のコメント

- ・ データの制約があるため、全ての観点で効果があるということは難しいが、基本的には整合的な結果になっていた。
- ・ 住宅ローン減税が延長されるかどうか直前まで分からないということや、新しい制度のアナウンスが直前までされないということも因果関係が分かりにくい理由の一つである。
- ・ 住宅・土地統計調査や住生活総合調査では、住宅や世帯の属性については比較的多

く情報収集できているが、住宅の購入費用や住宅ローンの利用の程度といった項目はないため、これらの継続的に行っている調査の項目に、今回の検証で必要になった項目を入れることができれば、長期的に検証ができるのではないかと。

- ・ 持家を取得したことにより、広い家に住めるといった効用や、環境負荷が全体的に下がるといった効果など、効果が測りづらいものについても整理ができるとさらによい。
- ・ 住宅市場・不動産市場における制度が色々と並列している状況で一般の方が網羅的に把握できていないという現状もあり、政策効果が見えづらい。そういった意味では、不動産事業者の方々に調査に協力いただくことも、この分野においては非常に意義のあることだと考える。並列している制度を一体的にわかりやすく伝えることも必要である。
- ・ 租税特別措置の悪いところは、3年など時限が区切られているはずが、ずるずると何年も続いてしまうこと。今回の検証はそれを見直すために行われたが、全体を通じて政策効果があるというメッセージが出ているため、それぞれの制度が継続されていくことが見込まれる。
- ・ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置については、中間とりまとめ（案）の中でもボリュームが薄い。同措置については、資産評価システム研究センターや横浜市の税制調査会も調査報告を行っているので参考にすべき。地方税については、国で決めた政策に対して、地方によって違う影響が出てくると予想されるため、今後、さらに細かい検証が必要になると思う。
- ・ 全体としては非常に詳しい検証がなされたと評価されるのではないかと。
- ・ 限られた時間の中で、実際の購入者にアンケート調査を行ってエビデンスがとれたのはよかった。住宅ローン減税は長く続いている制度であるため、住宅取得促進効果がどれくらいあるか分からなかったが、アンケートの結果から影響があったことを実感した。購入者に聞いたことについて価値はあったと思う。
- ・ 今後の検証では、制度の認知ということも問うべき。制度を浸透させる努力をするべきである。認知されていなければ結果論であって、促進という効果はないはずである。
- ・ 認知があるのかということ調査する手法については、国交省が主体的に調査費を年度で取ってやるというやり方もあるが、様々な民間機関が様々な調査をそれぞれ行っているため、民間調査について今後のエビデンスに使えるか否かを、一度対話してもいいのではないかと。そうすれば、無駄なコストを使わずに済む。民間も民間の意図を持ってやっているが、それが公的調査にも使えるとなれば、民間としてもいい。
- ・ 補助と減税の効果の仕分けは民間調査機関がよくやる定性インタビューで行ってみたいかどうか。
- ・ 住生活基本計画の今後の整合について、新築住宅に対する優遇と、既存で改修して、新築並みに性能を上げたというものに対する減税措置など、本当に政策が何を優先し

たいかということと、補助や税制の在り方が完全一致しているのかということとは、今後、議論していく上では重要だと思う。特に4号特例を廃止したり、縮小したりして、既存住宅も住宅性能を一定の新築並みに上げていくというメッセージを出すのであれば、そこに対する補助や減税を手厚くするとかということはセットで議論していかなければ、新築住宅が有利となってしまうのではないか。

- ・ 政府の事業や政策のロジックモデルをつくると、事業起点で全て考えてしまうが、本来は、国交省として目指したい社会があり、社会に対して、住宅ローン減税、既存住宅流通の施策、リフォーム減税等をどういうふうに組み合わせていくのかというのが、あるべきロジックモデルである。施策起点ではなくて、課題やアウトカム起点で政策は考えていくということが、今回の政府税調専門家会合での指摘などに対応することになっていくのではないか。今後の課題としては、国交省が目指すべき政策に対してどのようなパッケージでやっていくのかというロジックモデルを書けるといい。
- ・ 国交省の領域を超えてしまうかもしれないが、政策の分析や結果に完璧なものはないため、そのレビューのプロセスをどうやって入れていくかということが重要である。政府税調のような形か、もしくはその第三者機関が、分析をレビューして、よくしていく。対立するというよりは、より信頼できるプロセスを入れていくという意味で、政府全体で考えなければいけない点だと思う。
- ・ 政府として、インパクト・エバリュエーションをするときのスタンダードを共有してコンセンサスを得るというのも重要である。
- ・ より工夫してプレゼンできるところがある。例えば、資料4（中間とりまとめ（案））p. 46について、所得の水準によって行動変容のありさまが違ふというような記載がある。所得が低い場合には税制優遇が購入自体を促進するが、所得が割と高い場合には住宅購入の中身の変化につながるという結果は、政策支援によって何が起ころのかというメカニズムそのものに対応した重要な結果とを感じる。こういう細かな結果を丁寧に捉えていくことで、分析結果をよりよく利用できるだろう。別の視点として、子育て支援の分析は非常に説得的であり、結果の信憑性を裏づける重要なエビデンスだと考える。また、今回は特に強調されていないが、リフォーム税制の検証において、事業者に行った場合と家計に行った場合を比べた時に、反応が定性的には同じだが、むしろ事業者の方が効果を堅めに見ているところもあるという点も興味深い。

今回の分析では、いろいろな分析をできる限りでとにかくやってみたということだと理解しているが、得られた結果を上手く参照して意味のある議論を行うというフェーズへ取り組みが進化していけることを期待したい。
- ・ 今回の報告書の中身が空手形にならないようにすることが重要である。第一に、今後、データの収集、分析手法も含めて工夫をしますと宣言されているが、第三者から具体的にどういう工夫を考えていますかと問われた時に示す中身を持っておきたい。第二に、政策の改善に生かすという部分については、例えば、政策効果の強弱を参照しながらよりより政策資源の再配分を検討するという方向性も一案だろう。

- ・ なお、今後の検証作業においては、国交相自体が分析に係る地力を蓄えつつ取り組みを継続することと併せて、手法やデータの収集に関してしっかりしたバックグラウンドを有するエキスパートと共同するなど、外部の資源もうまく利用すべきと考える。例えば、都市経済学的な観点だけではなく、税制に関するミクロ実証分野の議論の潮流も押さえておくと、より生産的な議論ができるのではないか。
- ・ 誰に対してのプレゼンテーションなのか意識することが重要。中立性、公平性、簡素性、経済成長など、どこにフォーカスを当ててこの検証を求められているのかは、政府税調専門家会合の方だけを取ってみても様々な読み手がいる。
- ・ 経済測定という分野では、測定したい対象を明確にしないと誤解を生む。住宅を購入していない方、購入した方、購入した方の中でもさらにその税制の恩恵を受けた方のように、何を対象にしているのかを明確にしなければ、議論が混乱してしまう。実証分析で言うと、いわゆるコントロールを誰に置くのかという言葉になる。
- ・ 統計分析の場合、常に構造が変化していくという状況があり、この構造変化に対して、どう適用していくのかは統計的に難しい問題。直近で見ると、住宅価格が都心部で上昇したり、建築費が上昇したりといった構造変化が起こっている。そうすると、構造変化に適応できるような、リアルタイム性を持った検証方法を考えていかなければいけない。
- ・ 住宅価格が高騰して住宅費が上がり、固定資産税等の税制が様々な問題を抱えた時代に特例は生まれてくる。応益税であり人税及び応能税ではないと言われていた固定資産税が人税化されたのが昭和40年代。バブル期には、建物の性能を向上させると税金が課されて、そのインセンティブがそがれてしまうことについて議論された。財政学者も税制税法の学者も答えを出さず、当時は経済学者が主流で議論していった。住宅所得控除も、昭和60年代、消費税が導入されるときに、住宅取得控除そのものが逆進性を持っているのではないか、そういう意味で消費税が重要であるといった議論が当時徹底的に議論された。
 そういった税の特例ができた背後にあった経済情勢や、経済学者がどういう議論を打っていて、それに対して税法学者がディフェンスできたこと、できなかったことを、今回改めて勉強させていただいた。
- ・ 統計は本来EBPMに使っていただくという目的があったが、統計のメーカーとして見たときには、負担がかかり、統計がやらされ仕事になってしまい、統計不正のような問題が出てしまった。しかし、政策に使える統計であるならば、統計の品質を改善するというリンクができるのではないか。
- ・ ニューデータも使えるようになってきている。例えば、人流のデータ、建材費のPOSデータ、環境の問題、登記のビッグデータ等のデータが登場し、併せて様々な手法も発達してきている。そういったこともキャッチアップされていくといい。
- ・ どのような制度を実際、設計していくのか。例えば少子化対策、環境政策、空き家対策のような政策は合意が得られるが、政府税調専門家会合の中で言われたような持家か貸家かという話や、貸家の中でも、いわゆる生活保護世帯のような社会住宅も含

めた貸家まで含めてくると、議論が混乱してしまう。その設計全体ができるのは、住生活基本法である。

欧米では社会住宅はコストがかかり過ぎるため、民間に任せていこうという市場誘導型にした。日本では、持家促進税制ではなく、固定資産税や譲渡所得税の存在そのものが持家と借家のひずみをもたらしていて、その上で特例を加えている。このひずみを使った政策流動というものと、税収の減少以外にも様々な弊害は必ず税制の存在そのもので出ており、そういったところをもう少し網羅的に見てほしいというのが、政府税調専門家会合での議論であったのではないか。

- ・ 大学、役所、業界団体の連携をうまく使いながら継続的にデータを取るような工夫を今後していけるといい。