

住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ

令和7年6月

目次

1. 検討の背景等
2. 住宅ローン減税の効果検証
3. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の効果検証
4. リフォーム促進税制の効果検証
5. 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の効果検証
6. 今後の課題・方向性

1. 検討の背景等

住宅税制のEBPMに関する有識者会議について

○開催の趣旨

第208回国会における税法改正附帯決議及び令和6年度与党税制改正大綱において、住宅ローン減税等についての政策効果の検証・公表、租税特別措置に係るEBPM(Evidence Based Policy Making)の徹底等が求められている。EBPMの観点から住宅ローン減税等主要な住宅税制の効果検証を進めるに当たって有識者から助言を頂くことを目的として、「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」を開催する。

○メンバー(敬称略、五十音順。◎:座長)

池本 洋一 : (株)リクルート SUUMO 編集長(兼 SUUMO リサーチセンター長)

小林 庸平 : 三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社
政策研究事業本部経済財政政策部主任研究員
(EBPM補佐官)

柴 由花 : 椙山女学園大学現代マネジメント学部教授

◎ 清水 千弘 : 一橋大学ソーシャル・データサイエンス学部教授

鈴木 雅智 : 横浜市立大学データサイエンス学部准教授

宮川 大介 : 早稲田大学商学部教授

※オブザーバー: 住宅・不動産関係団体等

○開催実績 ※いずれも公開で開催

第1回(2024年9月20日)	ロジックモデル案や検証方法について
第2回(2025年2月17日)	現在把握しているデータに基づく効果検証
第3回(2025年4月21日)	アンケート結果等を踏まえた検証(中間とりまとめ素案)
第4回(2025年6月16日)	中間とりまとめ(案)

※上記のほか、アンケート内容や分析方法等について、WG(非公開、オンライン)を開催し、委員に個別に御助言を頂きながら検討(令和7年6月までに計37回開催)

【参考】第208回国会における税法改正附帯決議(効果検証関係)

○令和4年2月21日 衆議院財務金融委員会

所得税法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議(抜粋)

- 一 本法律案の狙いである、成長と分配の好循環及びカーボンニュートラルの実現に向け、賃上げ及びオープンイノベーションの促進に係る税制の拡充や住宅ローン控除制度の見直し等の措置がどのように貢献したのかについて、効果を検証し、かつ公表することで政策効果を適切に把握できるように努めること。さらに、租税特別措置は、政策誘導をするための行政手段としては、その効果について、さまざまな問題が指摘される中、不断の見直しと改革に努めること。

○令和4年3月22日 参議院財政金融委員会

所得税法等の一部を改正する法律案に対する附帯決議(抜粋)

- 一 成長と分配の好循環及びカーボンニュートラルの実現に向け、賃上げ及びオープンイノベーションの促進に係る税制の拡充、住宅ローン控除制度の見直し等の措置がどのように貢献したのか適切に把握することができるよう、政策効果の徹底した検証を行い、その結果を確実に公表すること。
- 三 租税特別措置については、租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書や、租税特別措置等に係る政策評価の点検結果等を積極的に活用し、適用実績の把握と効果等の検証を十分に行い、効果が不透明なもの等は廃止・縮減するなど、税制の公平性等を確保する観点から不断の見直しと徹底した改革を推進すること。

【参考】与党税制改正大綱 抜粋(政策評価関係)

【令和6年度税制改正大綱（令和5年12月14日 自由民主党・公明党）】

1. 構造的な賃上げの実現

(4) その他考慮すべき課題

租税特別措置については、特定の政策目的を実現するために有効な政策手法となりうる一方で、税負担の歪みを生じさせる面があることから、税制の「公平・中立・簡素」の基本原則に鑑み、真に必要なものに限定していくことが極めて重要である。このため、新たな租税特別措置の創設や拡充を行う場合は、財源を確保することに加え、いたずらに全体の項目数を増加させないことに配意すべきである。具体的には、毎年度、期限が到来するものを中心に、各措置の適用実態を検証し、政策効果や必要性を見極めた上で、廃止を含めてゼロベースで見直しを行うこととする。また、存置するものについては、各措置の政策意義、効果、性質等に応じ適切な適用期限を設定することとする。

こうした取組みの実効性を高めるためには、政策効果の検証の質的向上が不可欠であり、税制改正要望を行う省庁のみならず、税制当局においてもEBPMの徹底に不断に取り組んでいくことが重要である。

とりわけ、対象者に特定の行動変容を促す、いわゆる「インセンティブ措置」については、従来にも増して厳格にその効果を立証することが求められる。政策税制が単なる事後的なメリットとして存置されている事態を回避し、真にインセンティブ措置として機能することを目指す観点から、客観的なデータに基づく分析・検証が行われるべきである。令和6年度税制改正においては、これまでの賃上げ促進税制の政策効果について統計的・計量的な分析がなされ、それに基づく改正の議論が行われ、改正内容にも反映されたところであるが、今後もこの取組みをさらに発展させ、データの充実を含めたEBPMの取組みを着実に強化・進展させていく必要がある。税制調査会においては、その状況を毎年確認し、取組みを加速化させていくこととする。

【令和6年度税制改正大綱（令和5年12月14日 自由民主党・公明党）】

第三 検討事項

10 新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置については、社会経済の情勢等を踏まえ、安全安心な住まいの実現など住生活の安定の確保及び向上の促進に向け国として推進すべき住宅政策との整合性を確保する観点から、地方税収の安定的な確保を前提に、そのあり方について検討する。

効果検証に向けた検討のアプローチについて

【効果検証の目指すもの】

税制措置の効果(＝措置があった場合と措置がなかった場合での結果の差)について、できる限り他の要因の影響を取り除いて、定量的に検証する

【検討のアプローチについて】

- 措置対象と非対象のグループそれぞれについて、データが取得可能な場合
 - ➡ 制度変更前後での処置群、対照群の比較により、トレンド等による影響を除いた効果を分析
 - 例) 上乗せ措置実施前後での子育て世帯等とその他の世帯の比較、
税制措置前後での旧耐震空き家と新耐震空き家それぞれのストックに占める売出率の比較
- 措置対象のグループと非対象のグループとの比較が困難な場合
 - ➡ 時系列での比較やアンケートによる分析を実施
 - その上で、複数の方法で分析を実施することで、結果の信頼性を確認
 - 例) 各種税制に関するアンケートにおける税制措置がなかった場合の影響の確認
2010年と2011年での住宅ローン減税の最大控除額の変化の前後での分析
- 回答者の属性等(所得、住宅種別等)により効果に影響が生じていると考えられる場合
 - ➡ 所得や住宅種別による層別化等により、属性等による効果の違いを確認

2. 住宅ローン減税の効果検証

住宅ローン減税の概要

○ 住宅及びその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度（所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除）。

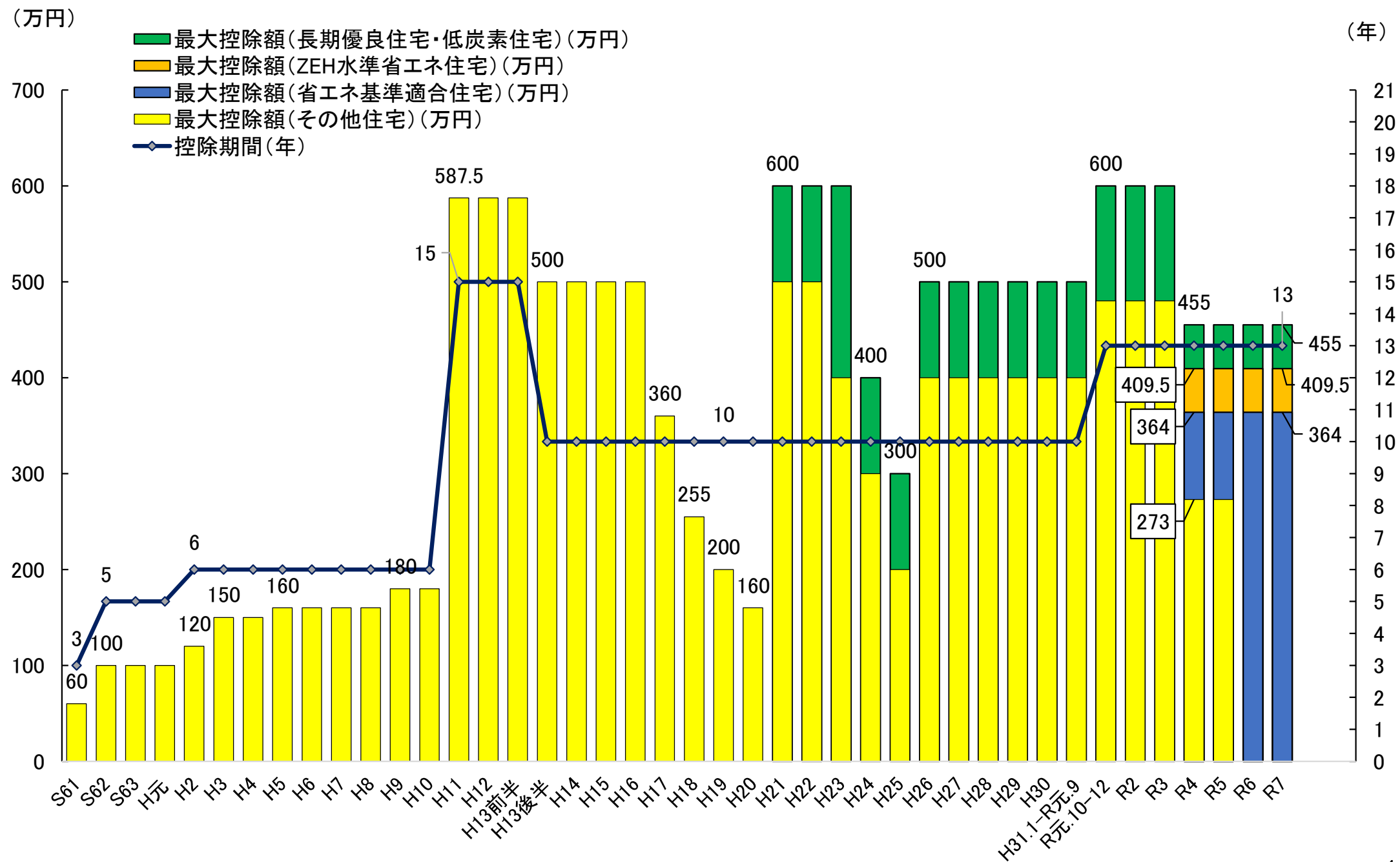
			<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%			1年間の控除額 ＝借入金額×0.7% ※限度額あり			
借入 限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯等※：5,000万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯等※：4,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯等※：4,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡ (新築の場合、2025(R7)年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

住宅ローン減税の主な改正経緯

- 昭和61年度改正 住宅取得促進税制の創設
: 従来の住宅取得控除(床面積を計算基礎とした税額控除や住宅ローンの償還金等の一定割合に係る税額控除)に代えて、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度として再編。
- 平成11年度改正 景気対策として的大幅拡充(住宅ローン控除制度への改組)
: 控除期間を6年から15年に延長、借入限度額を3,000万円から5,000万円に拡大
→最大控除額は170万円から587.5万円に拡充
- 平成13年度改正 控除期間を10年に短縮
- 平成17年度改正 借入限度額を5,000万円から引下げ(入居年ごとに段階的に引き下げ、H20入居の場合、2,000万円)
- 平成21年度改正 リーマンショック後の経済対策として的大幅拡充
: 長期優良住宅に係る借入限度額・控除率の上乗せを措置、
借入限度額を2,000万円から最大5,000万円に拡大(※入居年ごとに段階的に引き下げ、H24入居の一般住宅の場合、2,000万円)
→最大控除額は160万円から600万円に拡充
- 平成24年度改正 低炭素住宅に係る借入限度額の上乗せ措置を措置
- 平成25年度改正 消費増税対策として的大幅拡充
: 借入限度額を4,000万円(長期優良住宅・低炭素住宅:5,000万円)に拡充
- 平成31年度改正 控除期間を10年から13年に延長
- 令和3年度改正 床面積要件を50㎡以上から40㎡以上(※合計所得金額1,000万円以下に限る。)に拡大
- 令和4年度改正 環境性能に応じた借入限度額の上乗せ措置(ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅)の創設、
控除率を1%から0.7%へ引下げ
- 令和6年度改正 子育て世帯・若者夫婦世帯における借入限度額の維持(令和4・5年入居の場合の水準を維持)

住宅ローン減税制度変遷(昭和61年～令和7年)



住宅ローン減税の目的について①

住宅ローン減税の目的

- ①住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること
- ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること
- ③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等に寄与すること
- ④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援

【第208回国会 衆議院・国土交通委員会(令和4年4月1日)における齊藤国土交通大臣答弁】

○齊藤国務大臣

住宅ローン控除制度は、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度として、一つは、住宅取得者の初期負担を軽減し住宅取得を促進すること、そしてもう一つが、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資すること、これらを目的として創設されたものでございます。

令和四年度税制改正による住宅ローン控除の見直しでは、これらに加えて、省エネ性能等の高い住宅を取得する場合に借入限度額の上乗せ措置が講じられたところであり、省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じて、カーボンニュートラルの実現等にも寄与するものと考えております。

【第208回国会 衆議院・財務金融委員会(令和4年2月9日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

現行の住宅ローン控除制度、これは、住宅ローン残高の一定割合を控除する制度としまして、昭和六十一年度の税制改正で創設されたものでありまして、目的といたしましては、住宅取得者の初期負担を軽減して住宅取得を促進すること、それと、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資することということでございます。

したがいまして、住宅取得の促進という側面と内需拡大という側面と、両面あるというふうに認識しております。

【第213回国会 衆議院・財務金融委員会(令和6年2月28日)における鈴木財務大臣答弁】

○鈴木国務大臣

まず政策目的から申し上げますと、今回の税制改正では、令和七年度税制改正において結論を得るとされている子育て支援税制の先行対応として、住宅ローン控除について、子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せを行うこととしたところです。この措置は、十八歳以下の子供を持つ世帯のほか、これから子供を持つことが想定される若年夫婦世帯についても対象としておりまして、こうした世帯の住宅取得を支援することを通じて少子化対策や子育て支援につなげていくこと、これを目的としているものであります。(後略)

住宅ローン減税の目的について②

<参考>床面積要件の緩和特例に係る国会答弁

【第204回国会 衆議院・本会議(令和3年2月9日)における赤羽国土交通大臣答弁】

○赤羽国務大臣

太田議員から、住宅ローン減税の特例措置の延長等についてお尋ねがございました。

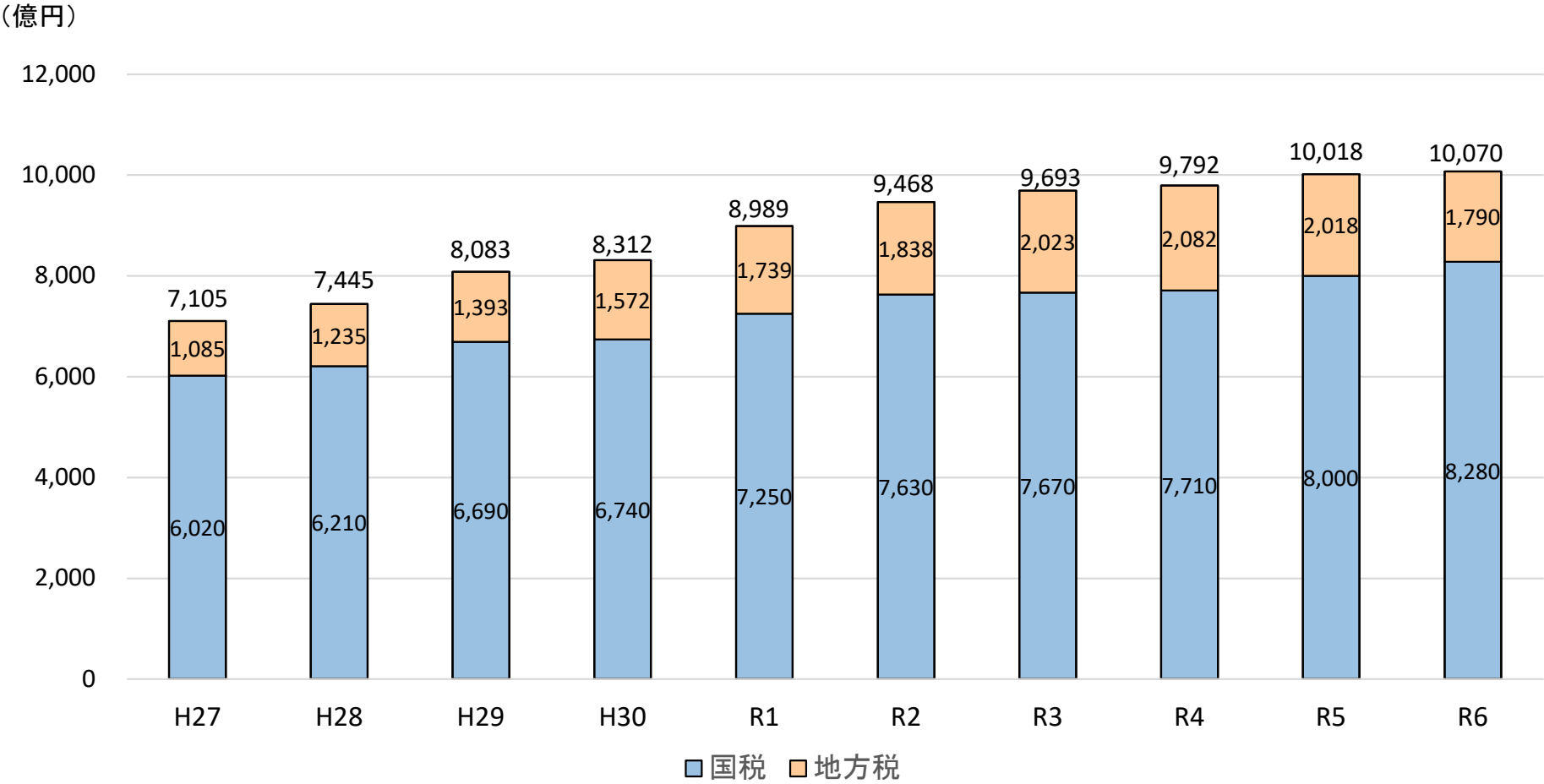
昨年一年間の住宅着工数は、御指摘のとおり、コロナ禍の影響で受注が大幅に減少したことにより、八十一万五千戸と、前年比九・九%の減少となりました。

内需の柱である住宅投資は経済波及効果が大きいことから、住宅投資を喚起することにより、日本経済全体を回復させていくことを目指し、昨年十二月に閣議決定された総合経済対策において、住宅ローン減税の特例措置等を盛り込んだところでございます。

この措置では、控除期間十三年の延長を一年延長するとともに、合計所得金額一千万円以下の方について、床面積要件を五十平米以上から四十平米以上に引き上げております。これは、コロナ禍の影響等により住宅取得環境が厳しくなっていることを踏まえ、子育て世帯など幅広い購買層の需要を喚起する観点から、措置することとしたものでございます。(後略)

住宅ローン減税の適用状況について(減収額)

【住宅ローン減税の減収額】



(出典)
国税: 財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」より
地方税: 総務省「市町村課税状況等の調」より

住宅ローン減税の適用状況について(新規適用件数(推計))

【住宅ローン減税の適用件数】

住宅ローン減税の適用件数については、実数を集計した調査が存在しないため、住宅用家屋の所有権の登記に係る登録免許税の特例の適用件数※¹に住宅ローン利用者の割合※²を乗じることにより推計。

※¹: 住宅ローン減税と基礎的な要件(自己居住要件、床面積要件)が共通しているため、登録免許税の特例の適用件数を利用することにより、基礎的な要件に係る絞り込みが可能。

新築住宅は保存登記に係る特例、既存住宅は移転登記に係る特例、買取再販住宅は買取再販の移転登記に係る特例の適用件数を利用。

※²: 令和4年度住宅市場動向調査を元に算出(新築住宅:82.6%、既存住宅(買取再販住宅を含む):69.0%)。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
新築住宅	362,625件	352,482件	350,948件	357,278件	352,451件
既存住宅	74,945件	72,176件	72,189件	73,097件	72,496件
買取再販住宅	606件	730件	748件	963件	1,150件
計	438,176件	425,387件	423,886件	431,338件	426,097件

〔参考〕住宅用家屋の所有権の登記に係る登録免許税の特例の適用件数

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
保存登記(※認定住宅に係るものを含む)	438,756件	426,484件	424,628件	432,287件	426,446件
移転登記(※認定住宅に係るものを含む)	108,642件	104,627件	104,647件	105,963件	105,092件
買取再販住宅に係る移転登記	879件	1,058件	1,085件	1,396件	1,667件
計	548,277件	532,169件	530,360件	539,646件	533,205件

(出典) 令和元年度～3年度は法務省「登記統計」より。令和4・5年度は実績より推計

【住宅ローン減税】(①住宅取得者の初期負担の軽減を通じた住宅取得促進の観点 ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等の観点)

現状把握

- 近年、戸建て住宅、マンションともに住宅価格が上昇している。
- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準

課題設定

- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した後横ばいである中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代等は厳しい住宅取得環境に直面。
- 社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化に対応するためには、良質な住宅ストックの形成・流通等を踏まえつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できることが必要。
- 利便性を重視する共働き・子育て世帯等において、多少狭くとも利便性の高い駅近立地マンションへのニーズが高まっている。
- 子育て世帯から単身世帯まで多様な世帯のニーズに対応した住宅支援を強化するためには、住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置を講じる必要。
- 我が国経済全体としては、高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など経済に前向きな動きが見られる一方で、賃金上昇が物価上昇に追いついておらず、個人消費や設備投資が依然として力強さを欠いており、これを放置すれば再びデフレに戻るリスクを抱えている。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R4～7年 減収額 国税: 8,280億円 地方税: 1,790億円 適用件数: 426,097件 ※R6年度推計 (適用件数はR5年度推計)	○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間(新築・買取再販)又は10年間(既存)、所得税から控除 ○新築住宅等について、認定住宅等の借入限度額を上乗せ ○新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和(建築確認の期限は令和6年末)	○住宅ローン減税の適用を受けて取得された住宅の数(購入者に占める割合) 新築住宅・買取再販住宅 353,601戸(71%) ※割合は新築住宅のもの 既存住宅 72,496戸(42%) ※R5年度推計	【短期】 ○住宅ローン減税の適用を受けたことで、住宅取得が実現・促進／民間住宅投資が促進【①】 (測定指標) ・軽減された初期負担額 ・取得が促進された住宅の数 ・住宅購入者の変化・行動変容(住宅の性能を向上した割合等) ・民間住宅投資の促進効果	【中・長期】 ○無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○利便性や規模等を総合的にとらえた住宅取得の推進 ○民間住宅投資の拡大による内需の拡大	○それぞれの世帯のニーズをかなえる住宅の確保 ○住宅ストックの質の向上 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現 ○民間需要主導の経済成長が実現

【住宅ローン減税】

(③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じたカーボンニュートラルの実現等の観点)

現状把握

- 2050年のカーボンニュートラル実現、2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%(2013年度比)の実現のためには、住宅の省エネルギー対策の強化が急務。
- 2030年に目指すべき住宅の姿として、新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととしており(地球温暖化対策計画(令和3年10月22日閣議決定))、目標達成に向け、早期の適合率向上を図る必要。
- 令和2年度時点で、ZEH水準省エネ性能に適合する住宅は25.1%。

課題設定

- 住宅分野における省エネ対策の強化にあたっては、特に住宅や小規模な建築物が国民の生活基盤として不可欠なものであることを踏まえれば、その負担に配慮した上で進めていくことが必要。この点、省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べて価格が高額となり、その取得に係るハードルが高い。
- 新築住宅の着工戸数は年間80万戸超であり、新築される全ての住宅について省エネルギー性能を確保するという目標の達成のためには、新築住宅に幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R4～7年 減収額 国税: 8,280億円 地方税: 1,790億円 適用件数: 426,097件 ※R6年度推計 (適用件数はR5年 度推計)	○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間(新築・買取再販)又は10年間(既存)、所得税から控除 ○新築住宅等について、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の借入限度額を上乗せ	○住宅ローン減税の適用を受けて取得されたZEH水準の省エネ性能を備えた住宅、省エネ基準適合住宅の数(新築住宅に占める割合) ・長期優良住宅及び低炭素住宅 86,771戸(19%) ・ZEH水準省エネ住宅 80,890戸(18%) ・省エネ基準適合住宅 161,810戸(36%) ※R5年度推計	【短期】 ○省エネ性能等の高い住宅の普及加速化【②】 (測定指標) 新築住宅に占める割合の増加 ・長期優良住宅及び低炭素住宅 ・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅 住宅購入者の変化・行動変容(省エネ性能の高い住宅を選択した割合)	【中・長期】 ○ZEH水準の省エネ性能・省エネ基準適合への早期の適合率向上が図られ、適合義務化(2025年度省エネ基準、2030年度ZEH水準の省エネ性能)が円滑に実現 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%(2013年度比)の実現	○2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能を確保 ○2050年カーボンニュートラルの実現 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現

【住宅ローン減税】

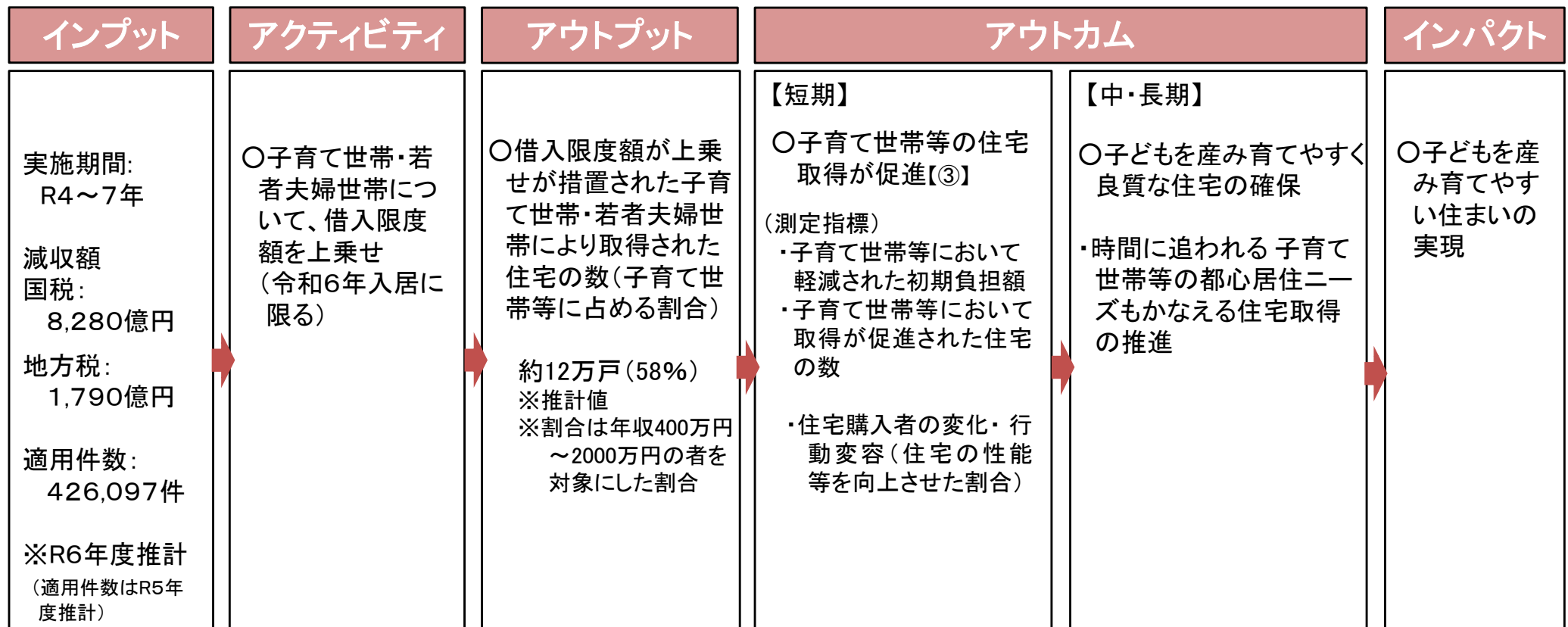
（④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援の観点）

現状把握

- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準。
- 政府が推進するこども・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題。

課題設定

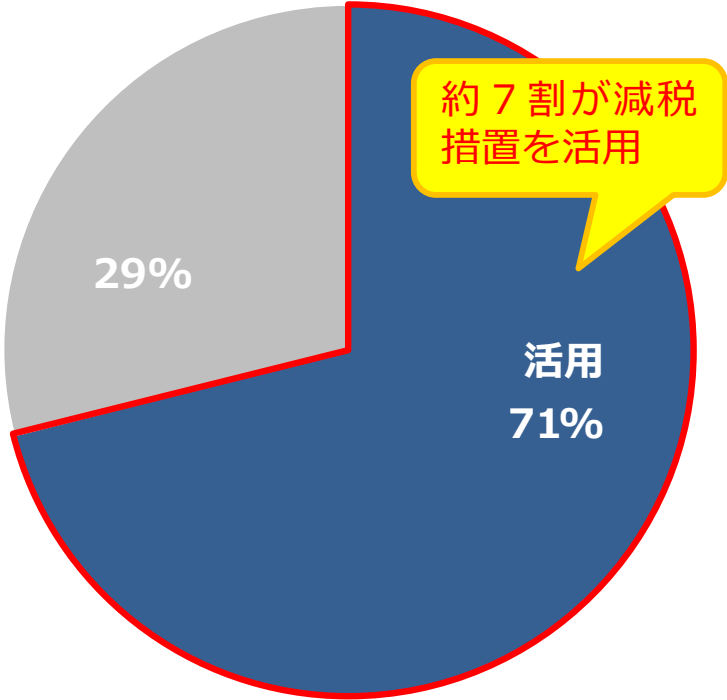
- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した後横ばいである中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代等は厳しい住宅取得環境に直面。
- 住宅購入者の7割を占める子育て世帯・若者夫婦世帯は、その他の世帯と比べて住宅ローン借入額が大きい傾向。
- 子育て世帯への住宅支援を強化するためには、住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置を講じる必要。



住宅ローン減税の活用状況

○ 住宅ローン減税は新築住宅購入者の約 7 割が活用。

○新築住宅購入者に占める住宅ローン減税の活用割合



【年収階層別の住宅ローン減税の活用割合】

年収	全体	注文住宅	分譲戸建	マンション
未回答,0円	37%	36%	40%	33%
～400万	51%	45%	67%	44%
400万～500万	75%	77%	73%	76%
500万～600万	75%	90%	56%	69%
600万～700万	70%	81%	58%	63%
700万～850万	73%	79%	74%	59%
850万～1000万	82%	82%	79%	88%
1000万～1500万	81%	80%	73%	96%
1500万～2000万	57%	68%	50%	43%
合計	71%	74%	68%	68%

(国土交通省「令和5年度 住宅市場動向調査」データより作成)

○ 住宅ローン減税により、年収・住宅ローン借入額に応じて一定の減税効果がある。

【前提条件】

- ① 給与所得者(会社員等)で、給与収入は一定
- ② 住宅ローンは金利0.7%で一定、元利均等、35年、毎月支払い、ボーナス払いなし
- ③ 扶養控除対象親族なし
- ④ 課税所得は、基礎控除・給与取得控除・社会保険料控除(年収の15%と仮定)のみ算入

○新築・認定長期優良住宅・認定低炭素住宅

【～2023年、2024年～(子育て世帯等) ※借入限度額:5000万円】

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

		住宅ローン借入額(万円)							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年収 (万円)	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲359	▲384	▲387	▲387
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲372	▲427	▲451	▲455

【2024年～(子育て世帯等以外) ※借入限度額:4500万円】

		住宅ローン借入額(万円)							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年収 (万円)	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲359	▲384	▲387	▲387
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲367	▲401	▲410	▲410

○新築・ZEH水準省エネ住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【～2023年、2024年～（子育て世帯等）】 ※借入限度額：4500万円

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 （ 万 円）	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲359	▲384	▲387	▲387
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲367	▲401	▲410	▲410

【2024年～（子育て世帯等以外）】 ※借入限度額：3500万円

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 （ 万 円）	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲291	▲316	▲319	▲319	▲319
	700	▲74	▲149	▲223	▲291	▲316	▲319	▲319	▲319

○新築・省エネ基準適合住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【～2023年、2024年～（子育て世帯等）】 ※借入限度額: 4000万円

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 （ 万 円）	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲285	▲303	▲303	▲303	▲303
	600	▲74	▲149	▲223	▲298	▲348	▲364	▲364	▲364
	700	▲74	▲149	▲223	▲298	▲348	▲364	▲364	▲364

○省エネ基準適合住宅【2024年～（子育て世帯等以外）】、その他の住宅【～2023年】

※借入限度額: 3000万円

		住宅ローン借入額（万円）							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 （ 万 円）	400	▲74	▲149	▲209	▲218	▲218	▲218	▲218	▲218
	500	▲74	▲149	▲223	▲267	▲273	▲273	▲273	▲273
	600	▲74	▲149	▲223	▲267	▲273	▲273	▲273	▲273
	700	▲74	▲149	▲223	▲267	▲273	▲273	▲273	▲273

○既存住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【長期優良住宅、低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅】 ※借入限度額:3000万円

		住宅ローン借入額 (万円)							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 (万 円)	400	▲60	▲120	▲166	▲168	▲168	▲168	▲168	▲168
	500	▲60	▲120	▲180	▲210	▲210	▲210	▲210	▲210
	600	▲60	▲120	▲180	▲210	▲210	▲210	▲210	▲210
	700	▲60	▲120	▲180	▲210	▲210	▲210	▲210	▲210

【その他の住宅】 ※借入限度額:2000万円

		住宅ローン借入額 (万円)							
		1000	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000
年 収 (万 円)	400	▲60	▲120	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140
	500	▲60	▲120	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140
	600	▲60	▲120	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140
	700	▲60	▲120	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140	▲140

○ 東京大学エコノミックコンサルティングがみずほ銀行の顧客情報データをもとに、住宅ローン減税の最大控除額が変化した平成22年、23年で住宅取得確率の変化を分析したところ、10%～15%程度の変動が確認された。

＜分析の枠組みの概要＞

○分析対象

730万人（2,400万人から同行メインで利用していると考えられる群を抽出）

○方法

住宅ローン減税制度の変化があった時期に、住宅取得確率※がどのように変化したかを分析、制度の変化が個人の住宅取得行動にどのくらいの大きさの影響を及ぼすのかを検証。

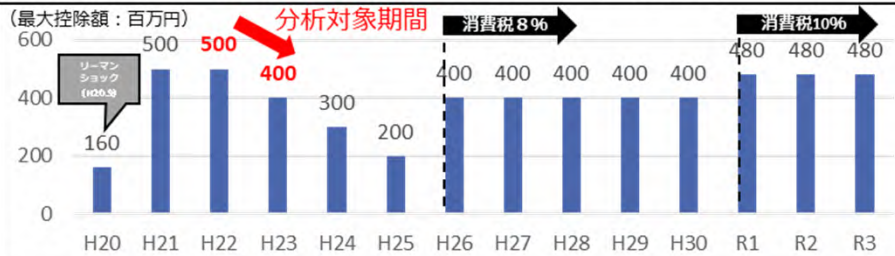
※ ある年に住宅を購入していない個人が翌年住宅を購入する確率。
住宅ローン契約実施 = 新規住宅取得とみなし、以下の計算式で算出。
$$t\text{年における住宅取得確率} = \frac{t\text{年中の新規住宅取得（ローン契約）件数}}{t-1\text{年末の住宅未取得（ローン未契約）件数}}$$

○対象期間（考え方）

住宅ローン減税制度の変化があり、かつ消費税増税等の大きな経済的要因が発生していない時期※を用いるべく、H22～H23を採用（最大控除額が100万円減少）。

※ 「他の諸要素を受けてバイアスがかかっている」可能性が最も排除できる期間を設定。制度の変化が生じたタイミングの前後短い期間を分析対象としている（金利、（可処分）所得、金融資産、消費、GDPが同タイミングで大きく変化していない）。（東京大学エコノミックコンサルティング）。

【参考】住宅ローン減税制度の最大控除額の変遷（一般住宅）



＜分析結果のポイント＞

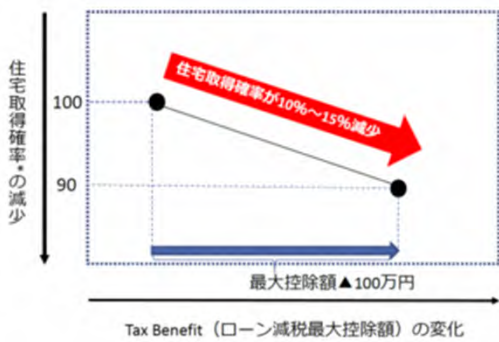
○100万円の最大控除額の変化による効果

- ・ **住宅取得確率は10%～15%程度変動、新規の住宅購入者の割合が減少⇒変動は年齢・資産残高・地域の区分を問わず概ね確認。**

※家計による違いを考慮した効果

- ・ **中程度の家計保有資産規模**（総預り資産残高400～2000万円）と、**相対的に若い家計**（37～48才程度）において**最大控除額の変化に対する感応度が高く減税制度の効果が高い**ことが確認。

＜ローン減税最大控除額の減少と住宅取得確率の関係（イメージ）＞

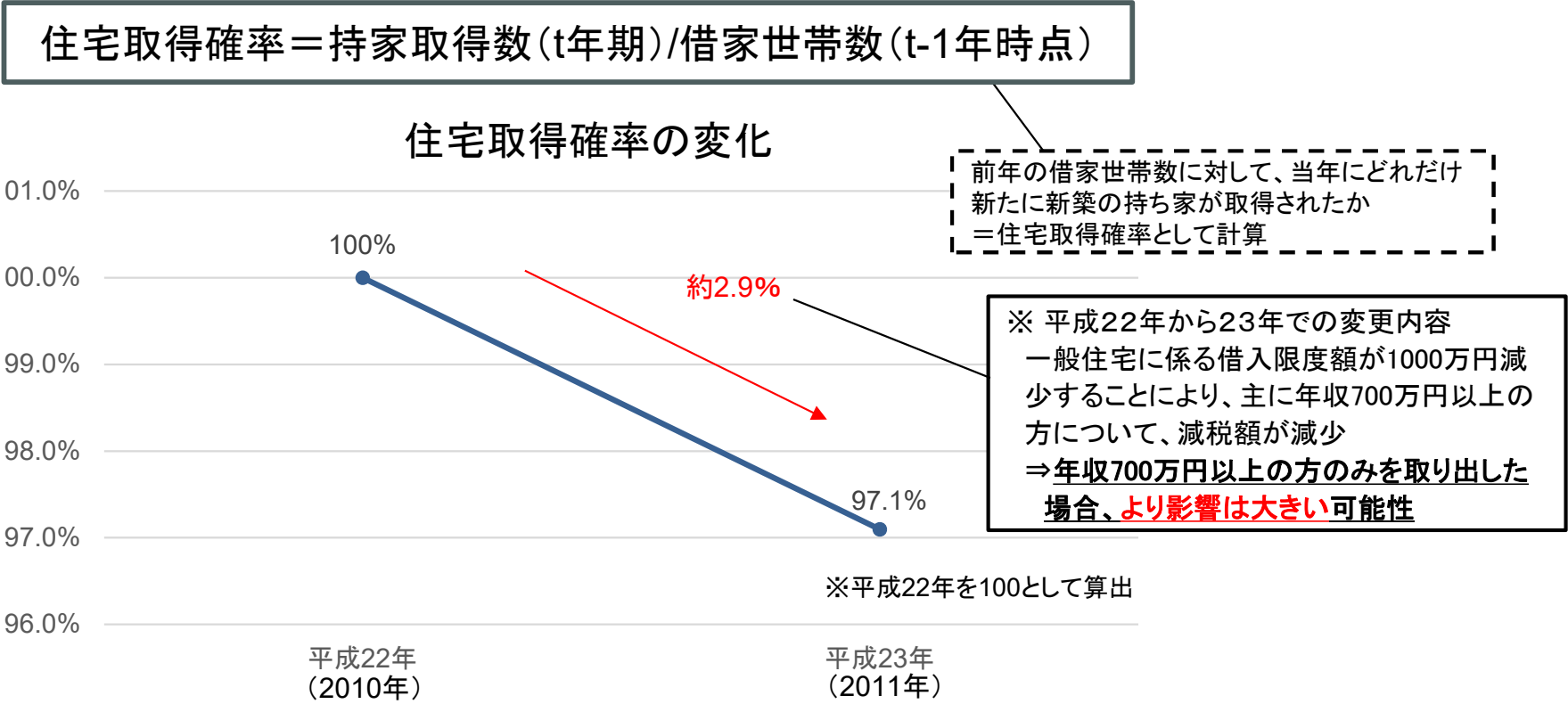


【参考】住宅取得確率の変動インパクト（一試算）

- ・ 控除限度額100万円の減額によって、住宅（戸建・マンション）**50,000～75,000戸程度の需要減**の可能性。
- ⇨ 100万円増額した場合は50,000～75,000戸の需要増。

第1回会議（2024/9/20）
（一社）不動産協会資料より抜粋

- （一社）不動産協会からのみずほ銀行、東京大学エコノミックコンサルティングへの委託事業において示された、（住宅ローン減税による控除額以外に影響を及ぼす要因の変化が少ないとする、）平成22年、23年の間で住宅の取得確率の差（約10～15%の減少）について、「住宅・土地統計調査」により検証した。
- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約2.9%減少しており、住宅ローン減税により住宅取得が促進されている可能性が示唆された。



➡ 最大控除額が100万円変化したことにより、取得確率が約2.9%減少

持ち家取得数：家計を主に支える者の従前の居住形態が「持ち家」以外の住宅で、(現在の)住宅の所有の関係が「持ち家」かつ家計を主に支える者の入居時期が平成22年・平成23年で新築住宅(建替え含む)を取得した主世帯数

借家世帯数：住宅の所有の関係が「借家」である主世帯数

※平成20年(2008年)・平成25年(2013年)の数値より線形予測した数値を使用。(総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成)

- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約10～15%減少するとした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約17～26万戸、住宅投資額の押上効果は約3.8～5.8兆円と試算（住宅ローン減税の減収額は、国税8,280億円、地方税1,790億円（令和6年度））

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化：約10～15%/100万円（H22,23での比較結果）
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円
※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化（2023年）（①×②）
⇒約37.5～56.3%（最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定）
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数（2023年）：454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数（2023年）（③×④）
⇒**約17.0～25.6万戸**
- ⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は**約3.8～5.8兆円**※1と推計
（経済波及効果（一次波及効果）は**約6.8～10.4兆円**※2）

※1：住宅の性能向上等による住宅投資額の押上効果は計算に含めていない

※2：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約2.9%減少とした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約4.9万戸、住宅投資額の押上効果は約1.1兆円と試算（住宅ローン減税の減収額は、国税8,280億円、地方税1,790億円（令和6年度））

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化：約2.9%/100万円（H22,23での比較結果）
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円
※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化（2023年）（①×②）
⇒約11%（最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定）
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数（2023年）：454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数（2023年）（③×④）
⇒**約4.9万戸**
- ⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は**約1.1兆円**※1と推計
（経済波及効果（一次波及効果）は**約2.0兆円**※2）

※1：住宅の性能向上等による住宅投資額の押上効果は計算に含めていない

※2：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

○（公財）日本住宅総合センターの調査事業において、住宅ローン減税の最大控除額の変化に伴う住宅着工戸数への影響に関する回帰分析を実施したところ、最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加するとの結果となった。

【参考】（一財）日本総合研究所提供資料より抜粋
（（公財）日本住宅総合センター調査研究事業）
※国土交通省で一部追記

住宅ローン減税による着工押し上げ効果の推計

- 推計結果によると、住宅ローン減税の最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加することが示唆される。

【推計式】 推計期間：1999年Q1～2023年Q4

$$\ln(\text{持家新設着工戸数}^{\ast 0}) = \text{定数項} + \alpha 1^{\ast} \text{住宅ローン減税要因}^{\ast 1}_{(-1)} + \alpha 2^{\ast} \text{景気動向要因}^{\ast 2}_{(-1)} + \alpha 3^{\ast} \text{人口要因}^{\ast 3}_{(-1)} + \alpha 4^{\ast} \text{コスト要因}^{\ast 4}_{(-1)} + \alpha 5^{\ast} \text{消費税率引き上げ（駆け込み需要）ダミー}^{\ast 5} + \alpha 6^{\ast} \text{消費税率引き上げ（反動減）ダミー}^{\ast 6} + \alpha 7^{\ast} \text{建築基準法改正ダミー}^{\ast 7} + \alpha 8^{\ast} \text{大規模自然災害ダミー}^{\ast 8}$$

※0 国土交通省「住宅着工統計」の月次データ（季節調整値）の四半期合計（単位：戸数）。
※1 最大控除額の算術平均（単位：万円）。 ※2 内閣府「景気動向指数」の一致指数（季節調整値）について、月次データを四半期平均。
※3 総務省「労働力調査」の生産年齢人口（15～64歳）について、月次データを四半期平均（単位：万人）。
※4 建設工事費（住宅建築）デフレーター×（1＋金利）
なお、建設工事費（住宅建築）デフレーターは国土交通省「建設工事費デフレーター」。
金利は日本銀行公表の短期プライムレートと長期プライムレートの算術平均。
※5 2013年Q2～2014年Q1、2018年Q4～2019年Q2を1とするダミー変数。
※6 2014年Q2～2015年Q2、2019年Q3～2020年Q2を1とするダミー変数。
※7 2007年Q3を1とするダミー変数 ※8 2011年Q1～Q2を1とするダミー変数

【推計結果】 最大控除額100万円の変化に対し約2.3%変化

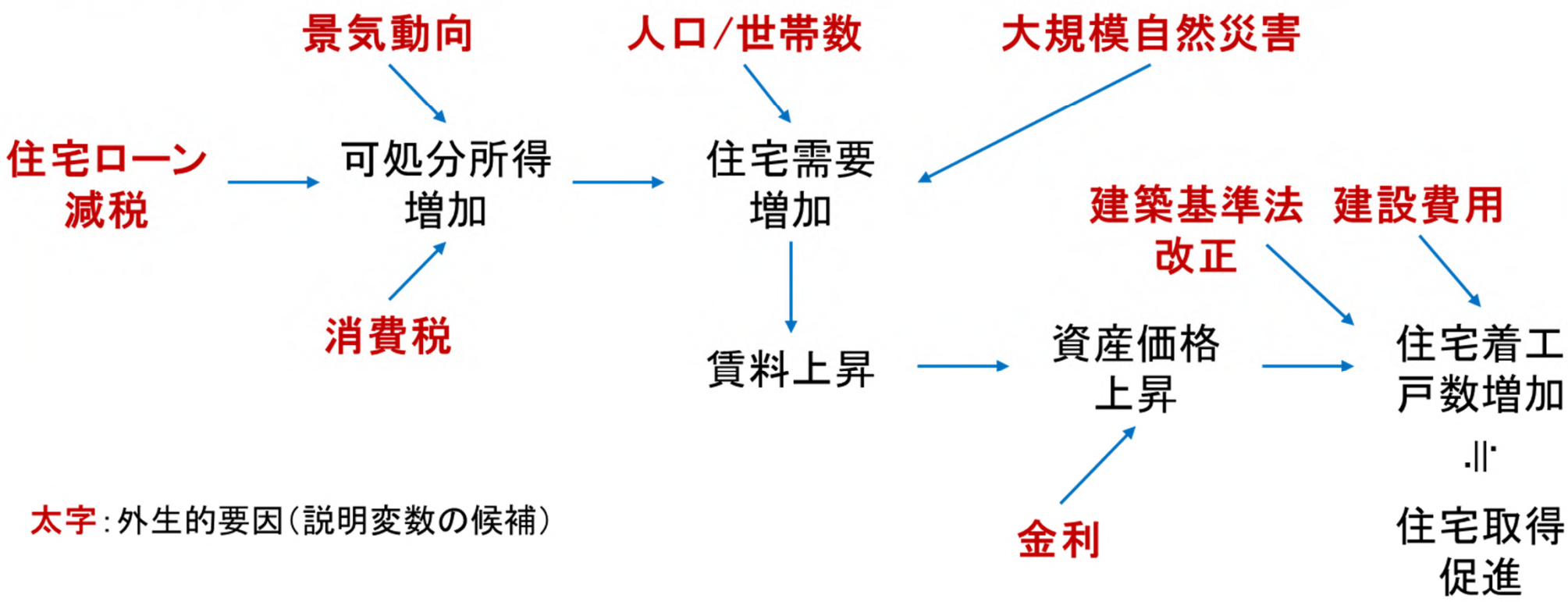
	定数項	α 1	α 2	α 3	α 4	α 5	α 6	α 7	α 8
係数	2.87	0.00023	0.00266	0.00024	-0.00461	0.09189	-0.03226	-0.19382	-0.09206
t値	10.20	2.77***	1.93*	3.15***	-1.67*	3.11***	-1.09	-4.94***	-2.40**

住宅着工戸数の動向に関する因果の流れの整理

【参考】(一財)日本総合研究所提供資料より抜粋
((公財)日本住宅総合センター調査研究事業)

- 可処分所得に影響を及ぼす要因として、景気動向（例：リーマンショック）や消費税率の引き上げを考慮。
- 住宅需要に影響を及ぼす要因として、大規模自然災害を考慮。
- 住宅着工の決定に関係する要因として、建築基準法改正（2007年）を考慮。

<想定される因果の流れ>

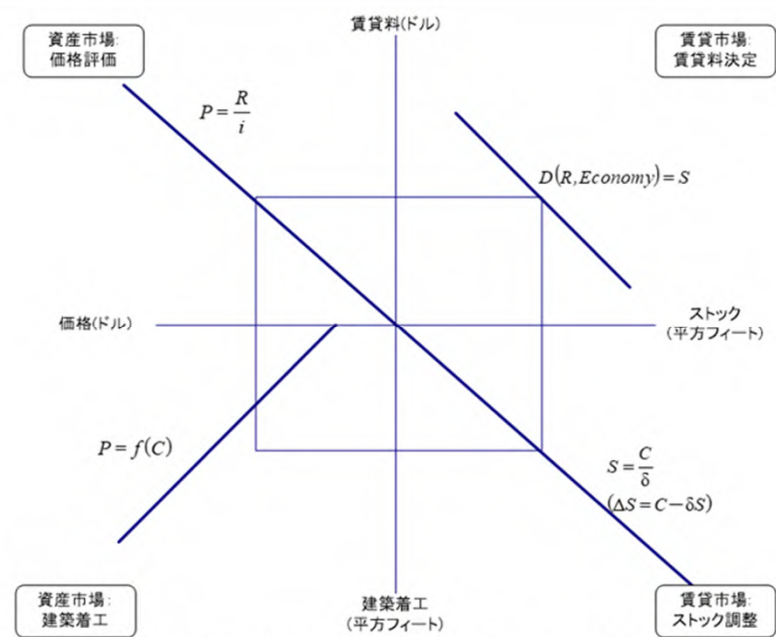


【参考】(一財)日本総合研究所提供資料より抜粋
((公財)日本住宅総合センター調査研究事業)

住宅供給量の決定要因に関する先行研究

Denise DiPasquale and William C. Wheaton: Urban Economics and Real Estate Markets, Prentice Hall, 1996 (4象限モデル)

賃貸市場・資産市場との関係



Source Denise Dipasquale, William Wheaton(1996), Urban Economics and Real Estate Markets

- ①賃貸市場（第1象限）において、ストック量と賃貸物件への需要（人口や経済環境などが規定）によって、賃料が決定。
- ②資産市場（第2象限）において、賃貸市場で決定された賃料と外生的に与えられる金利によって、収益還元的に資産価格が決定。
- ③資産市場（第3象限）において、資産市場で決定された資産価格と外生的に与えられる建設費用（コスト）によって、新規住宅供給量が決定。
- ④賃貸市場（第4象限）において、建設市場で決定された新規住宅供給量と既存ストック減耗分によって、ストック量が決定。

第1象限において、住宅ローン減税による可処分所得の増加を通じて住宅需要が高まり、需要曲線が上方にシフト。賃料＝持ち家帰属家賃の上昇→資産価格の上昇（への期待）→住宅着工戸数の増加というメカニズムが発生。

その他の外生的な要因としては、人口、金利、建設費用が想定される。

※住宅ローン減税の減収額は、国税8,280億円、地方税1,790億円（令和6年度）

【参考】（一財）日本総合研究所提供資料より抜粋
（（公財）日本住宅総合センター調査研究事業）

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データを基に試算

①最大控除額が100万円減少した場合の持家着工戸数の変化（四半期）：▲2.3%

②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円

※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出

③住宅ローン減税が無くなった場合の持家住宅着工戸数の変化【①×②】

⇒▲約8.8%

④持家新設着工戸数（2023年、四半期平均）：56,264戸

⑤住宅ローン減税が無くなった場合の持家着工戸数の減少数（年間）【③×④×4】

⇒▲2.0万戸

⑥分譲住宅についても同様の影響があると仮定した場合の住宅着工戸数の変化（年間）

⇒▲2.0万戸 + 2.2万戸 = 4.1万戸

※1：分譲住宅の新設着工戸数（2023年、四半期平均）：61,687戸

※2：四捨五入の関係により合計が一致しない

⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は約0.9兆円※3と推計
（経済波及効果（一次波及効果）は約1.7兆円※4）

※3：住宅の性能向上等による住宅投資額の押上効果は計算に含めていない

※4：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

- 住宅ローン減税がなかった場合、住宅購入に当たり住宅ローン減税の適用を「受けている（受ける予定）」と回答された方のうち、約21%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。
 - 住宅種別ごとの特性により、住宅ローン減税の効果の大きさに差が生じている可能性が示唆された。
- ※ 「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない（P. 32, 39, 40, 43～46, 56も同様）

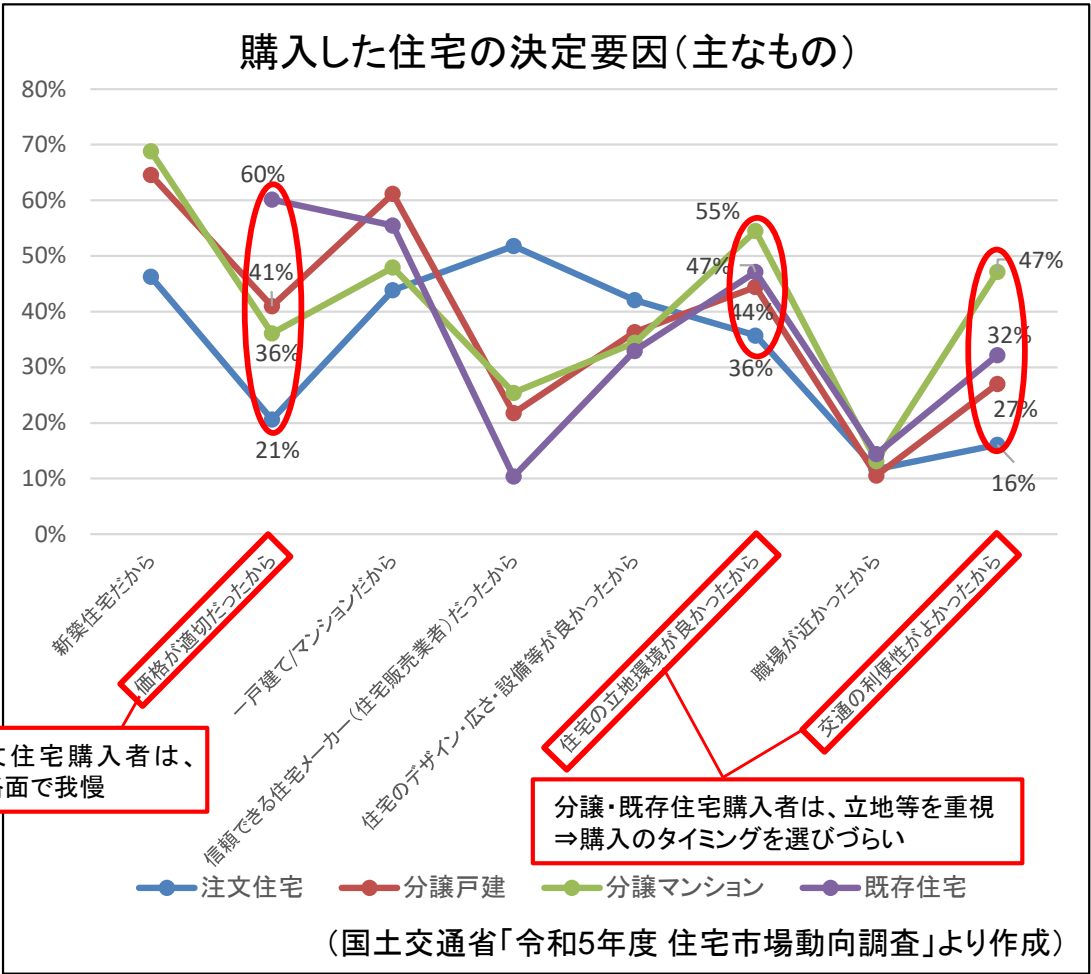
【減税額の変化に応じた取得数の減少率】
（2022年～2025年）

	住宅を購入しなかった （減税額の減少率ごとの割合）		
	～20%	～50%	～100%
注文住宅	13%	18%	24%
新築分譲戸建 （買取再販を含む）	6%	11%	16%
新築分譲マンション （買取再販を含む）	7%	13%	19%
既存住宅	6%	10%	13%
全体	13%	19%	21% （新築：22%）

住宅取得数約9万戸に相当

（国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」（2025年）より作成）

【参考】住宅種別ごとの住宅取得の決定要因の違い



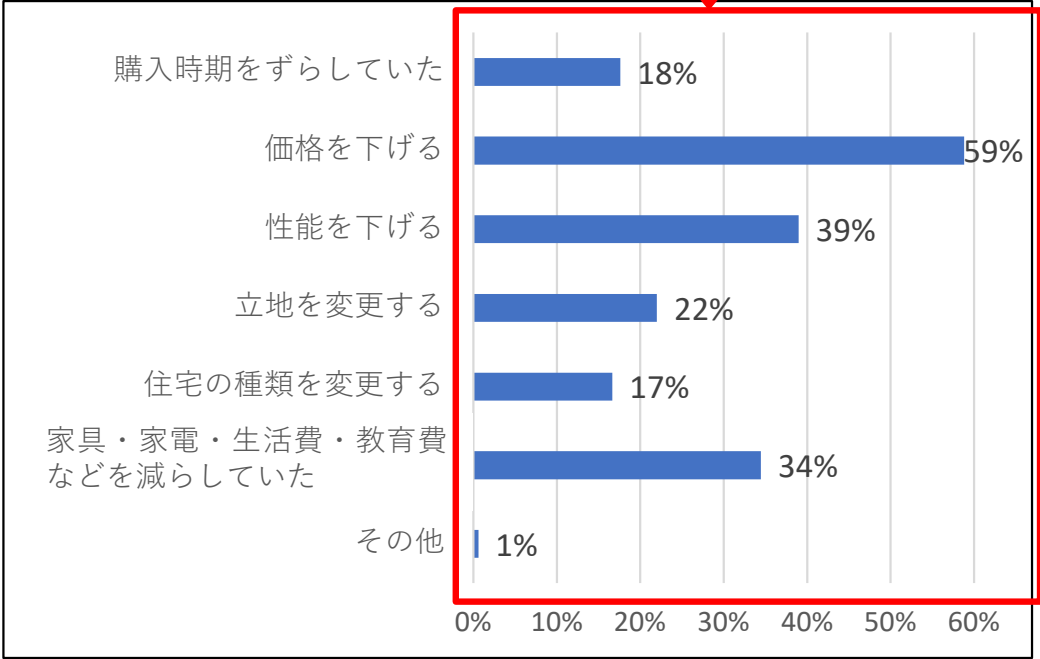
住宅種別ごとの特性が、住宅ローン減税の効果の大きさに影響を及ぼした可能性

○ 住宅ローン減税がなくなった場合、住宅の性能・立地等の条件を変更して価格を変更する場合や、新生活での生活費や教育費等を減少させる場合があるとの回答が多かった。また、「影響が生じた」と回答した割合は、住宅種別では大きな違いはなかった。

【住宅ローン減税がなかった場合に影響があったか】
(2022年～2025年)

購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
21%	59%	20%

【住宅ローン減税がなかった場合の影響】
(2022年～2025年)



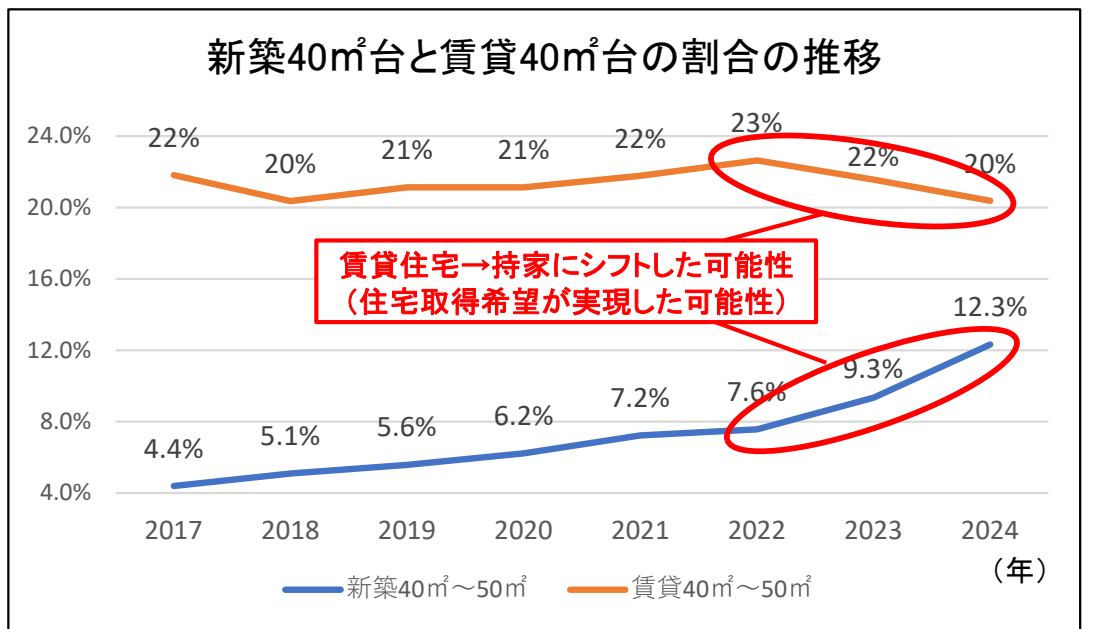
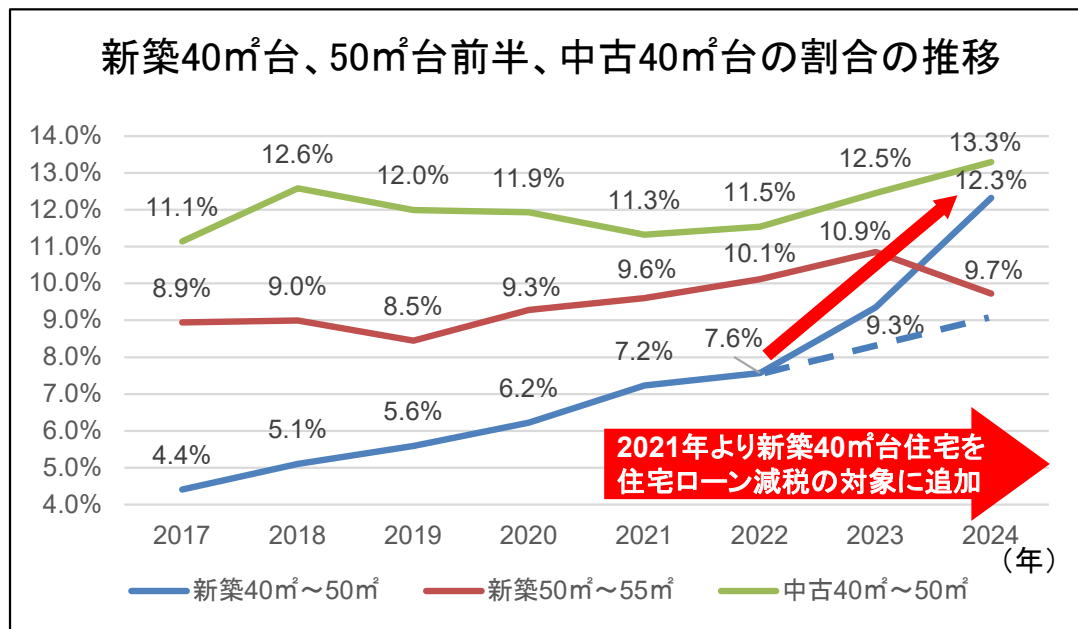
【住宅種別ごとの影響の度合い】(2022年～2025年)

	購入しなかった	影響が生じた	合計
注文住宅	24%	60%	84%
新築分譲戸建 (買取再販を含む)	16%	60%	76%
新築分譲マンション (買取再販を含む)	19%	55%	74%
既存住宅	13%	58%	71%
全体	21%	59%	80%

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

【ロジックモデル 短期アウトカム①関係】

- コンパクトなマンションの取得割合は、新築・既存住宅ともに近年は上昇傾向であるが、**40㎡台の新築マンションの割合は、特に住宅ローン減税の床面積要件の緩和措置により適用対象に追加されて以降、上昇傾向が強まっている**ことが確認できる。
- 一方で、賃貸の40㎡台マンションの着工はここ2年は割合が微減しており、**住宅ローン減税の対象に加えたことにより、住宅取得が実現**した可能性が示唆される。

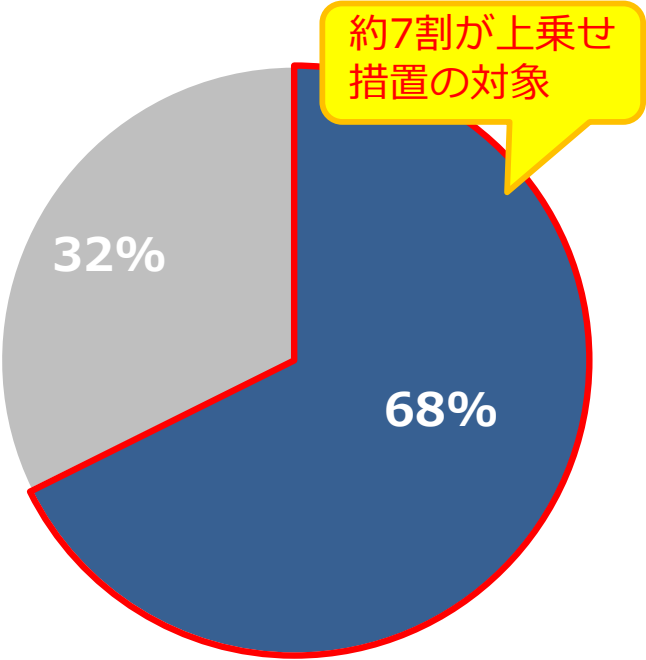


(住宅金融支援機構フラット35利用者データ、国土交通省「住宅着工統計」より国土交通省作成)

※2024年のデータについては、新築住宅、中古住宅については9月まで、賃貸住宅については7月までのデータをもとに作成。
※新築住宅、中古住宅では、床面積を壁芯で計上していることから、壁芯と内法の差を考慮し、内法40㎡台＝壁芯44㎡～55㎡、内法50㎡～55㎡＝壁芯55㎡～61㎡と仮定して算出。賃貸住宅については、住宅着工統計において棟全体の総床面積を総戸数で割ることにより算出。
※フラット35利用者データについては、各年に融資を申しこんだ者で、集計時点(2024年9月末)において融資実行済みのもののみ計上しており、新築住宅については、直近の年のデータでは、融資の申込みから実行まで期間が長期となるものが計上されにくい傾向があることに留意。

- 省エネ性能の高い住宅を購入した世帯のうち、控除額の上乗せの対象となる、その他の住宅の借入限度額を上回る借入れを行っている割合は約7割。
- 特に長期優良住宅においては、購入世帯のうち約8割が該当。

○上乗せ措置の対象（2023年）



【○借入限度額の上乗せの対象となる割合（2023年）】

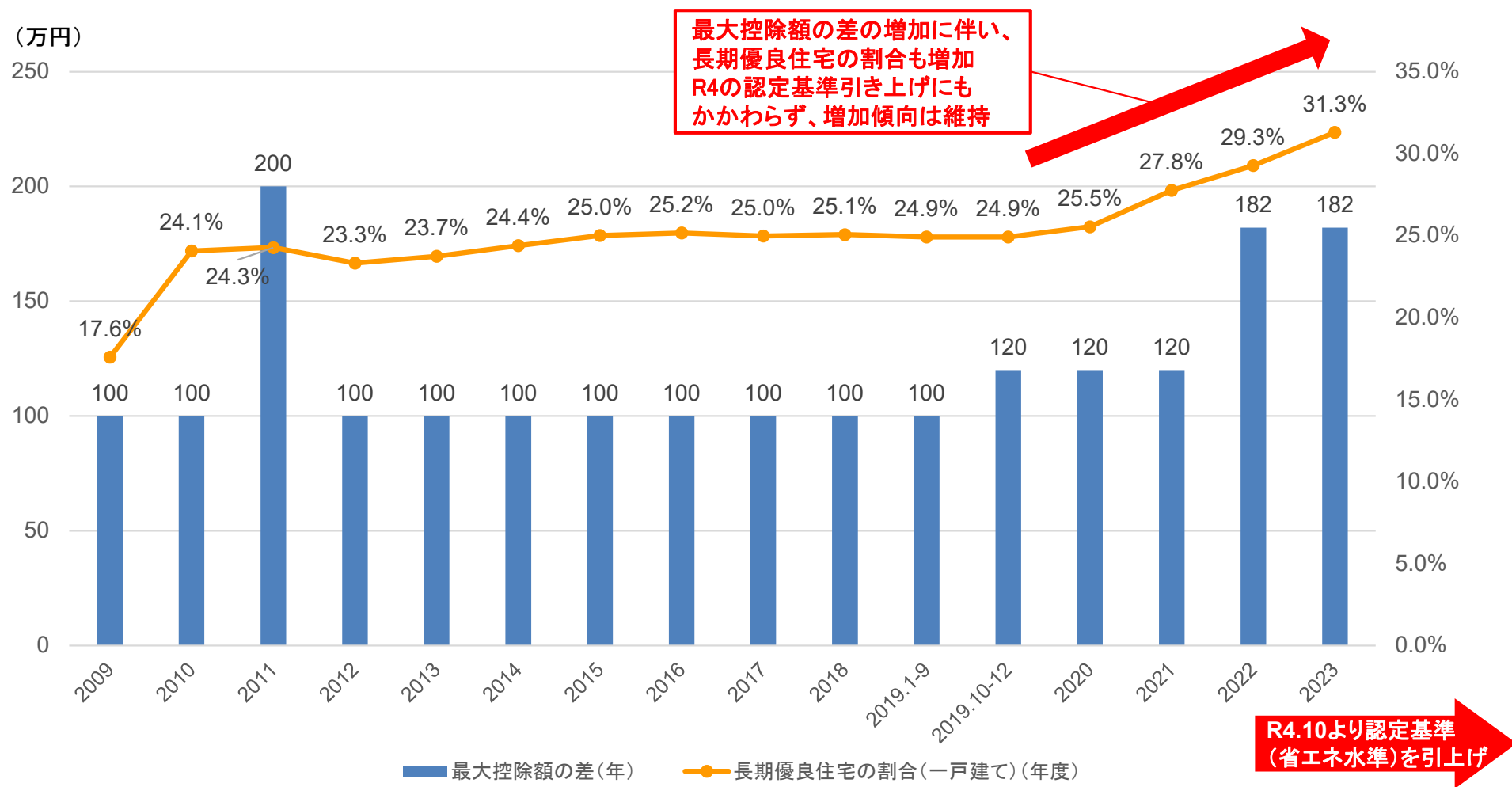
長期優良	ZEH水準	省エネ基準	全体
78%	64%	63%	68%

※ 各性能住宅の購入者について、省エネ基準に適合しないその他の住宅の借入限度額(3000万円)を上回って借り入れている割合を集計

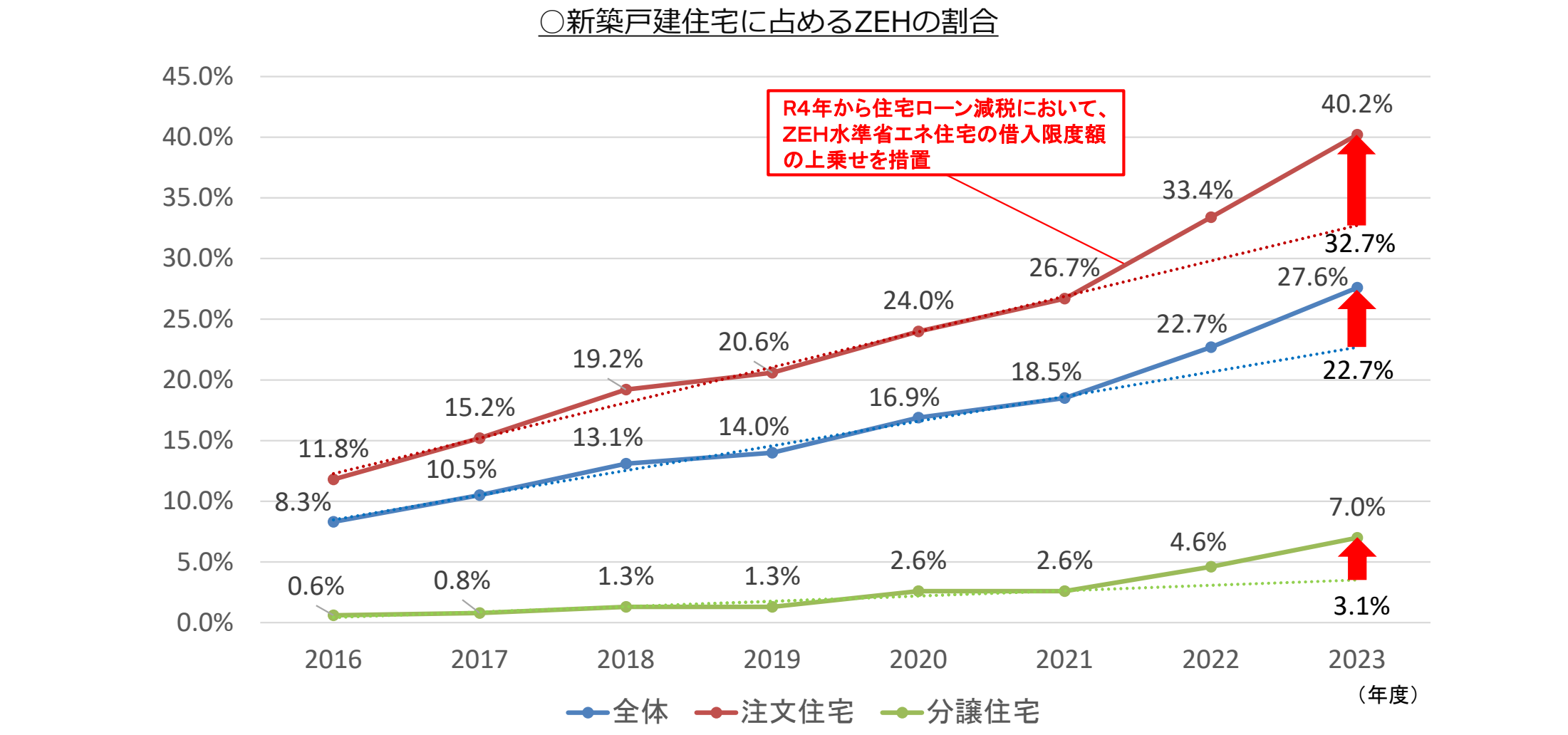
(住宅金融支援機構フラット35利用者データより国土交通省作成)

- 長期優良住宅への借入限度額の上乗せ措置によるその他の住宅との最大控除額の差が令和元年後半以降に拡大したことに伴い、新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合も増加。
- 長期優良住宅への上乗せ措置により長期優良住宅の取得が促進された可能性が示唆される。
- ただし、長期優良住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。

○長期優良住宅と一般の住宅との最大控除額の差と新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合



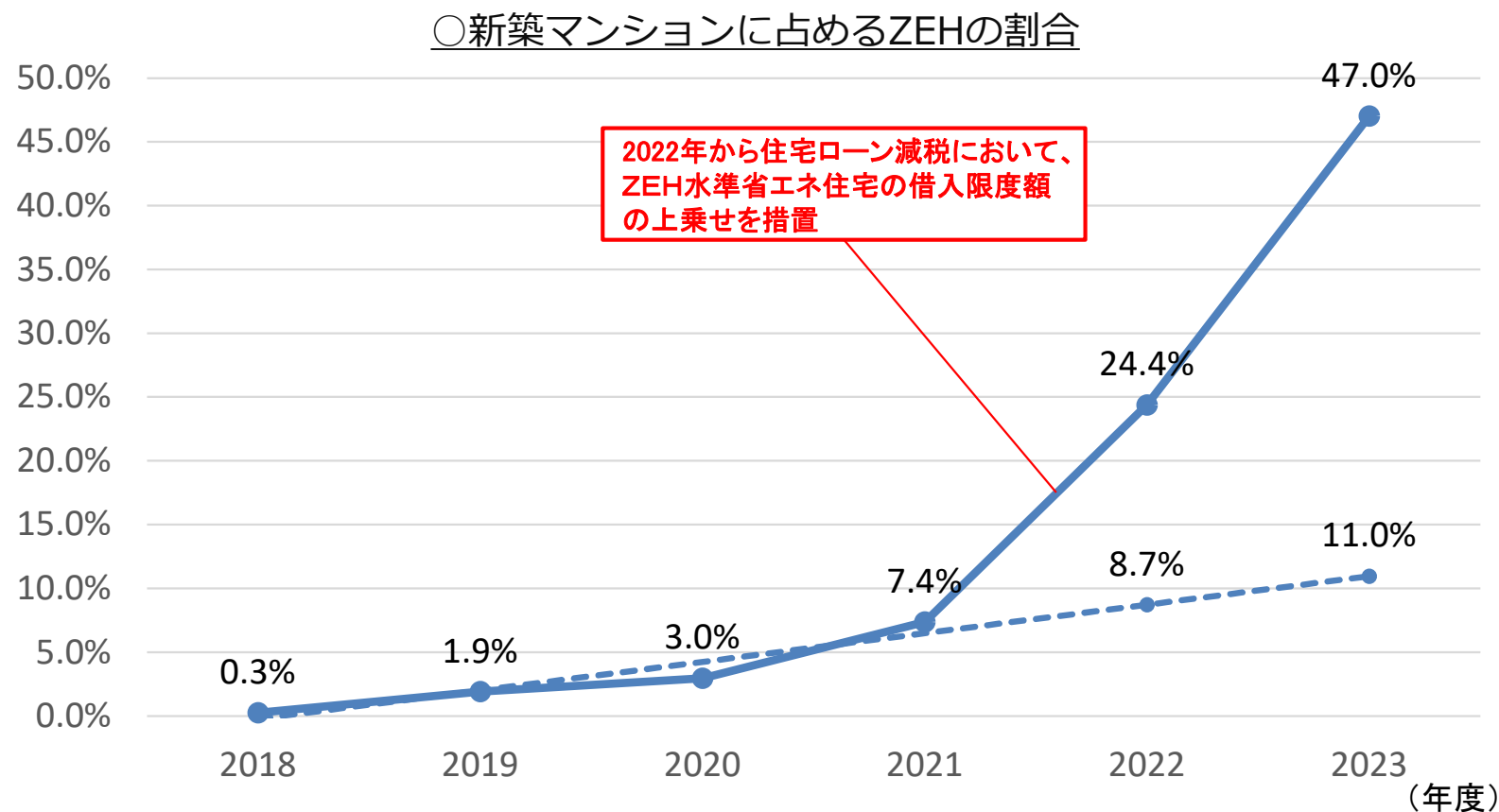
- 住宅ローン減税においてZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額の上乗せを措置する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置により、注文住宅、分譲住宅ともにZEH水準住宅の取得が促進された可能性が示唆される。
- ただし、ZEH水準省エネ住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。



※それぞれ点線及び点線上の2022年度、2023年度の値は、2016年から2021年までのデータの近似直線と、そのペースが維持された（≡措置がなかった）場合に想定される2022年度の値を示したもの

（一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2023」資料をもとに国交省作成）

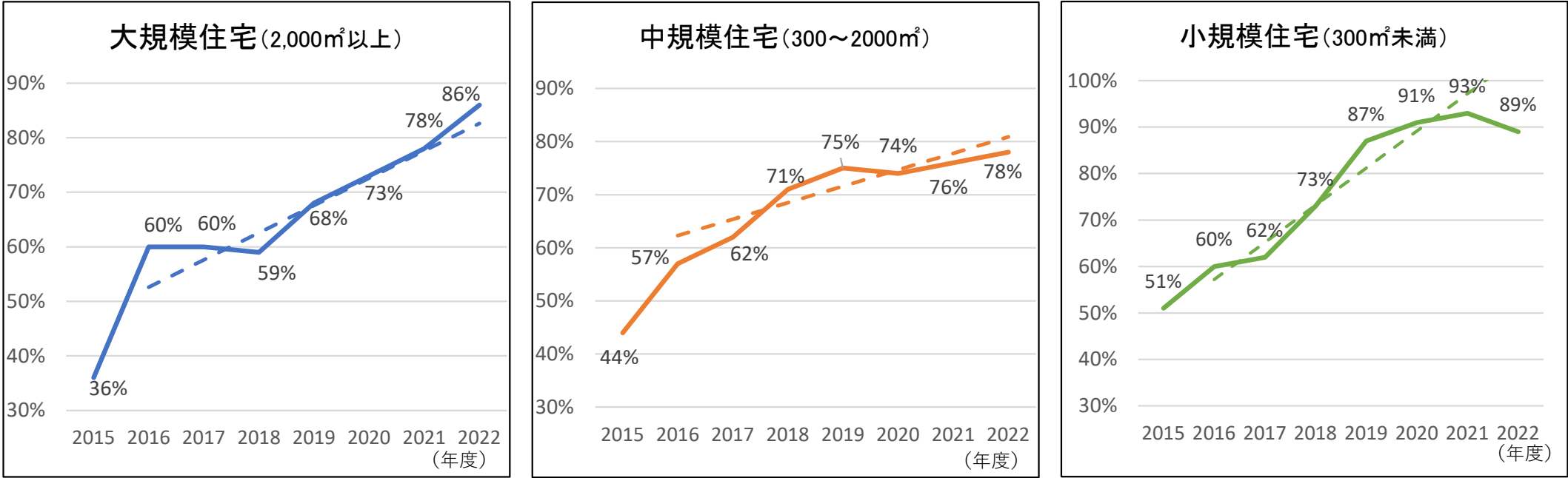
- 住宅ローン減税においてZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額の上乗せを措置する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置により、新築マンションにおけるZEH水準住宅の取得が促進された可能性が示唆される。
- ただし、ZEH水準省エネ住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。



※それぞれ点線及び点線上の2022年度、2023年度の値は、2018年度から2021年度までのデータの近似直線と、そのペースが維持された(≡措置がなかった)場合に想定される2022年の値を示したもの
※上記のグラフには、住宅ローン減税の対象でない賃貸用マンションも含むデータであることに留意

- 住宅ローン減税において省エネ基準適合住宅に係る借入限度額の上乗せを措置(2022年)する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置の導入後、大規模住宅においては、トレンド以上に適合率が上昇する一方で、中規模・小規模住宅は、適合率が低位に推移しており、借入限度額上乗せ措置による**効果は明確には確認できなかった**。

○新築住宅に占める省エネ基準適合住宅の割合



※それぞれ点線及び点線上の2022年度の値は、2016年度～2021年度のデータの近似直線と、そのペースが維持された(≒措置がなかった)場合に想定される2022年の値を示したもの(2015年度中に制度が公布されたため、同年度は参照せず近似曲線を作成)

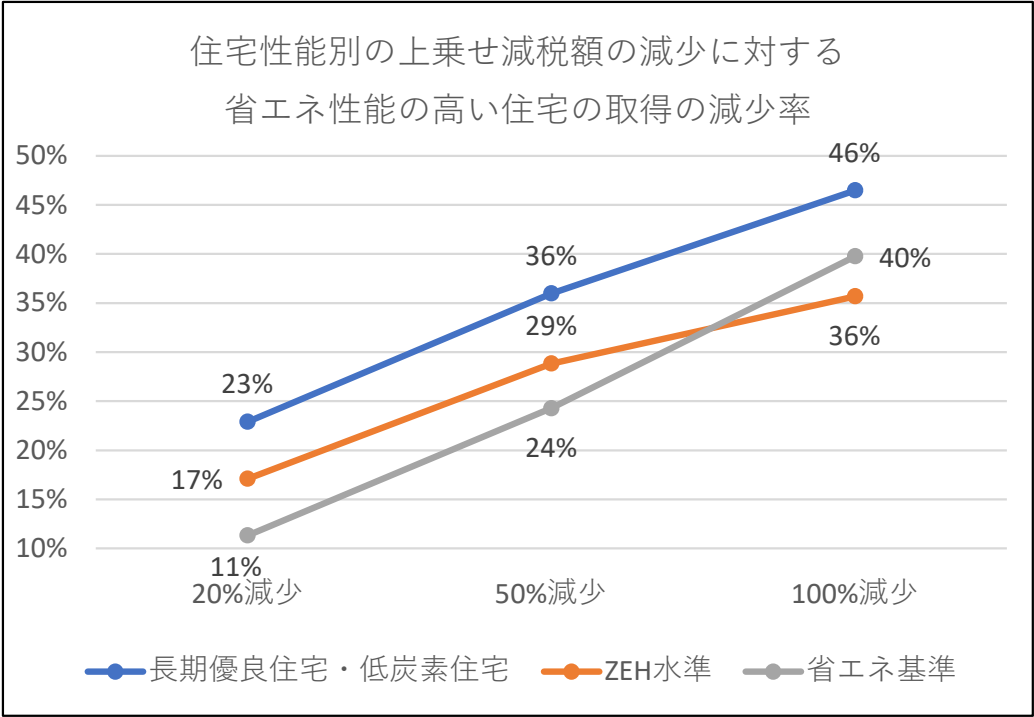
※所管行政庁への届け出義務が課されている大規模住宅、中規模住宅について、届出実績等をもとに集計。また、届け出義務が課されていない小規模住宅については、事業者へのアンケート結果等をもとに把握。

- 省エネ性能の高い住宅への借入限度額上乗せ措置がなくなった場合、いずれの住宅の取得も40%程度減少。
- 特に、借入限度額の上乗せが大きい長期優良住宅等について、減少幅が大きい傾向が見られた。

【省エネ性能等の高い住宅ごとの、上乗せされた減税額の变化に応じた当該住宅の取得数の減少率】(2022、2023年)

	減税額の減少率に応じた取得数の減少率		
	～20%	～50%	～100%
長期優良住宅／低炭素住宅 【借入限度額:5000万】	23%	36%	46%
ZEH水準省エネ住宅 【借入限度額:4500万】	17%	29%	36%
省エネ基準適合住宅 【借入限度額:4000万】	11%	24%	40%

※その他の住宅:借入限度額 3000万円



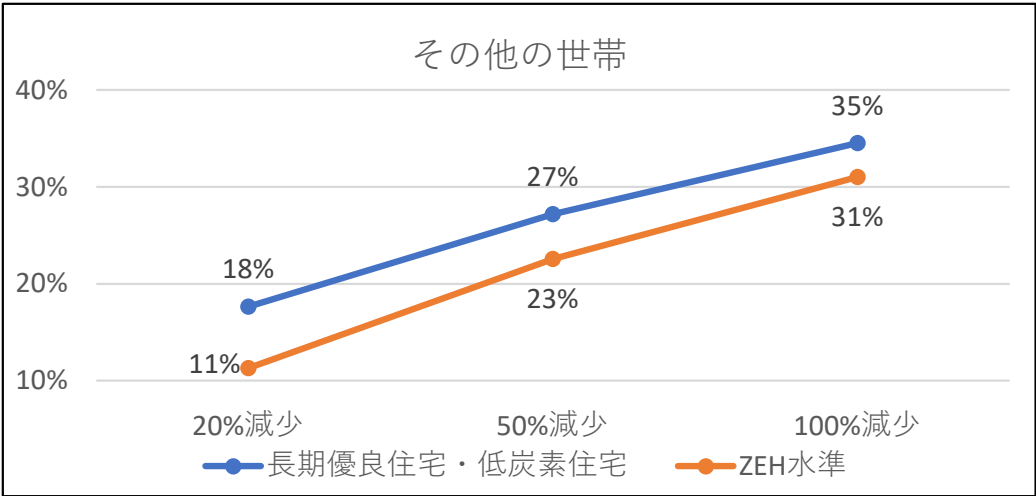
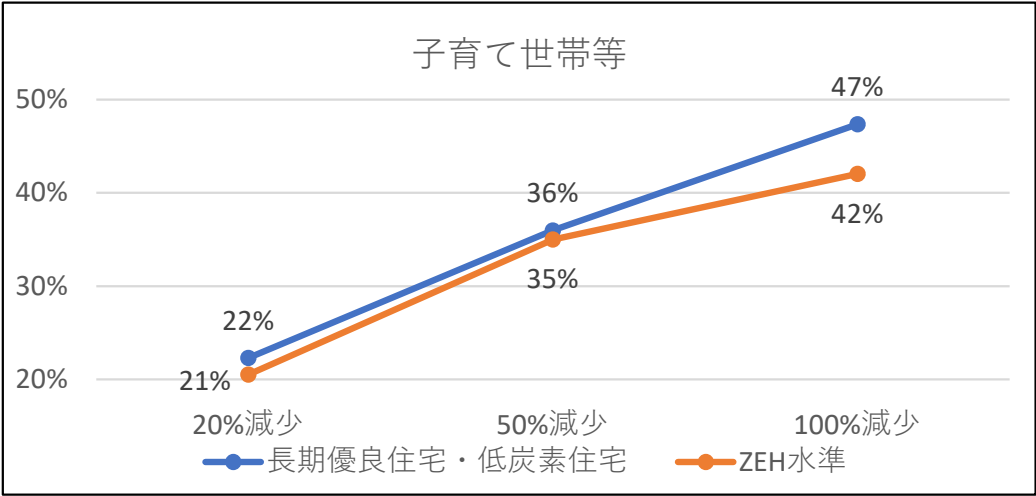
省エネ性能等の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果⑥【ロジックモデル 短期アウトカム②関係】

- 省エネ性能の高い住宅への借入限度額上乗せ措置がなくなった場合、子育て世帯等については、いずれの住宅の取得も40～50%程度減少。
- その他の世帯でも30%以上減少するとされており、特に、借入限度額の上乗せが大きい長期優良住宅等について、減少幅が大きい傾向が見られた。

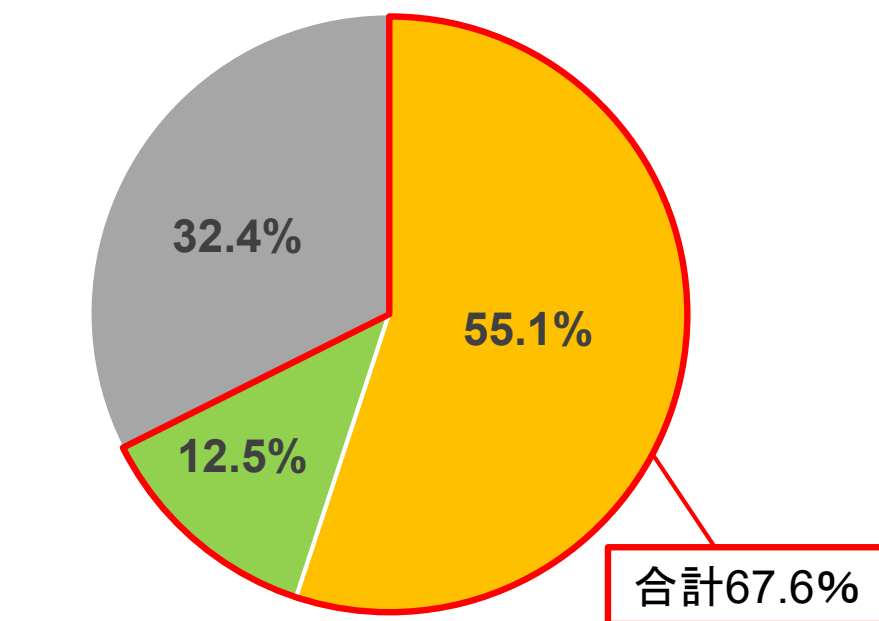
【省エネ性能等の高い住宅ごとの、上乗せされた減税額の変化に応じた当該住宅の取得数の減少率】(2024、2025年)

		減税額の減少率に応じた取得数の減少率		
		～20%	～50%	～100%
子育て世帯等	長期優良住宅／低炭素住宅 【借入限度額:5000万】	22%	36%	47%
	ZEH水準省エネ住宅 【借入限度額:4500万】	21%	35%	42%
その他の世帯	長期優良住宅／低炭素住宅 【借入限度額:4500万】	18%	27%	35%
	ZEH水準省エネ住宅 【借入限度額:3500万】	11%	23%	31%

※省エネ基準適合住宅:借入限度額 (子育て世帯等)4000万円
(その他の世帯)3000万円



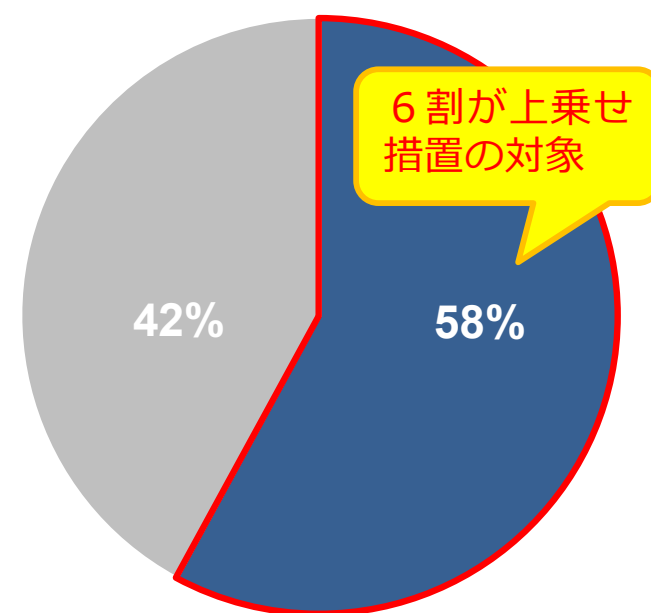
○住宅購入者に係る子育て世帯・若者夫婦世帯の割合



- 子育て世帯 : 高校生以下の居住者がいる世帯
- 若者夫婦世帯 : 「住宅購入当時世帯主年齢」が39歳以下の2人世帯
- その他

(国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」より、国土交通省作成)

○子育て世帯等に占める上乗せ措置の対象



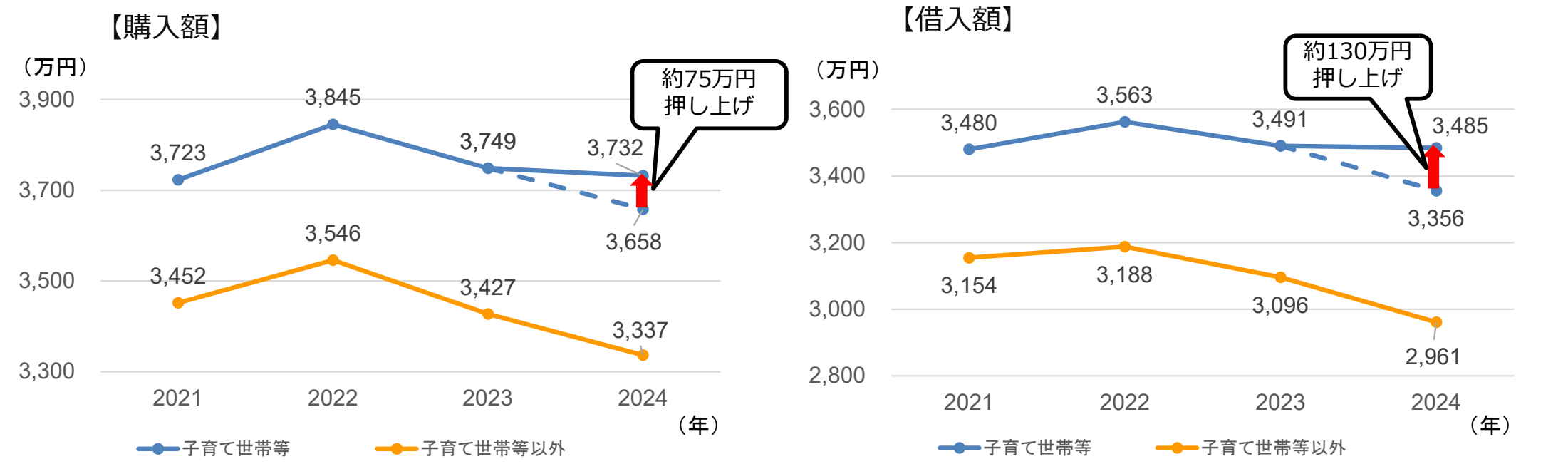
※ 40㎡以上の新築住宅を取得した年収400万円～2000万円の者を対象に集計

※ 2024年1～8月分のデータをもとに集計

(住宅金融支援機構フラット35利用者データより国土交通省作成)

○ 子育て世帯等（子育て世帯・若者夫婦世帯）とその他の世帯で借入限度額に差を設けた（令和6年）前後で、両者の平均購入額・借入額を比較したところ、限度額を維持した子育て世帯等は横ばいののに対し、借入限度額を引き下げたその他の世帯は購入額・借入額ともに減少。

○子育て世帯等とその他の世帯の比較（分譲戸建）



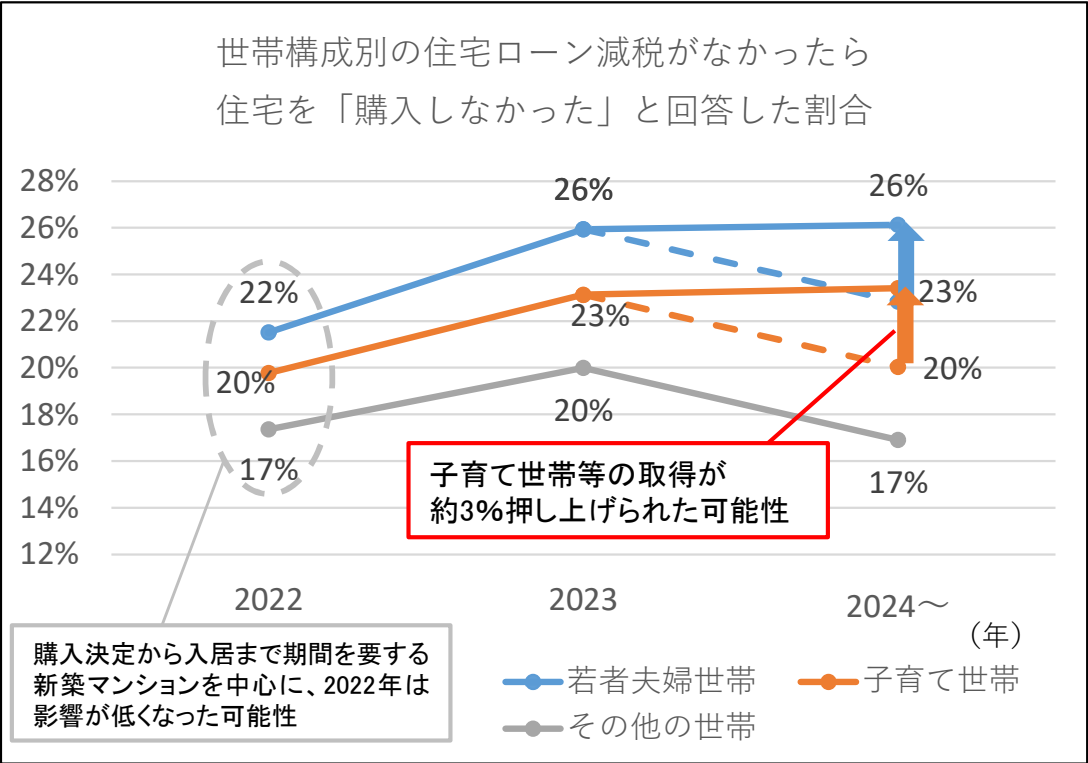
※点線の値は、子育て世帯等その他の世帯と同様の傾向で推移した（≒措置がなかった）場合に想定される2024年の値を示したもの
（住宅金融支援機構フラット35利用者データより国土交通省作成）

子育て世帯等の借入限度額上乗せ措置の効果②

【ロジックモデル 短期アウトカム③関係】

- 子育て世帯等はその他の世帯よりも住宅ローン減税がなかった場合の影響が大きい傾向にあり、借入限度額の上乗せ措置により、子育て世帯等の住宅取得が約3%促進された可能性が示唆された。
- 子育て世帯等向けの上乗せ措置がなくなった場合、住宅の性能・立地等の条件を変更して価格を変更する場合や、新生活での生活費や教育費等を減少させる場合があるとの回答が多かった。

【子育て世帯等への上乗せ措置による住宅取得促進効果】
(2022年～2025年)

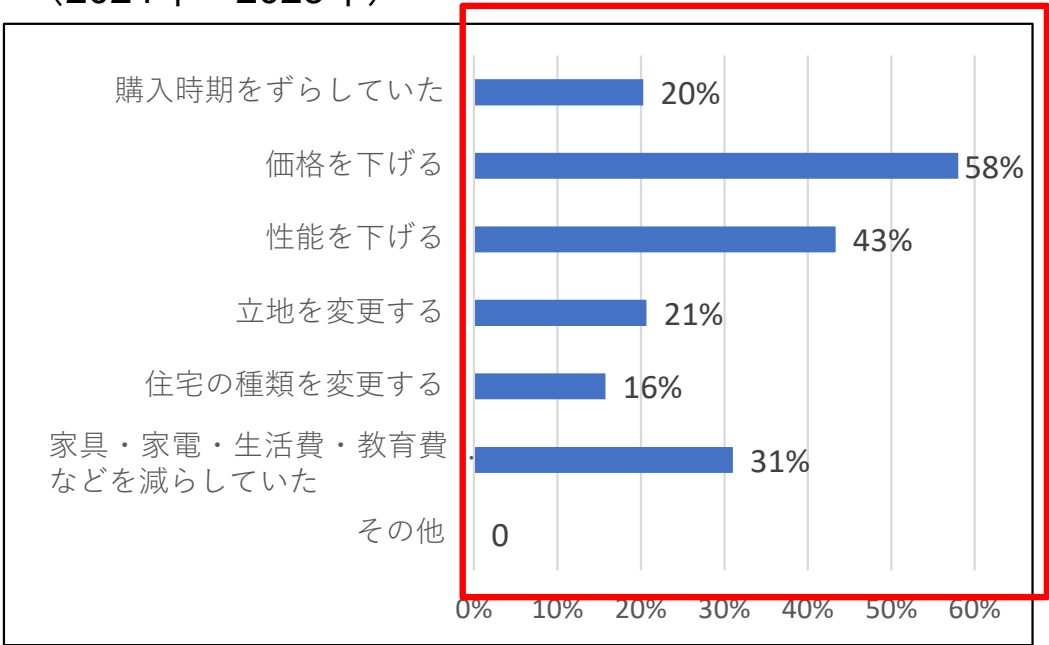


※ 2024年以降の措置の概要
子育て世帯・若者夫婦世帯以外の世帯について、借入限度額を500～1000万円引き下げた一方、子育て世帯等については、上乗せ措置により借入限度額を維持
⇒その他の世帯においては、最大控除額が約45～90万円引き下げ
※ 年収500万～1000万円の者を対象に集計

【子育て世帯等への上乗せ措置がなかった場合に影響があったか】(2024年～2025年)

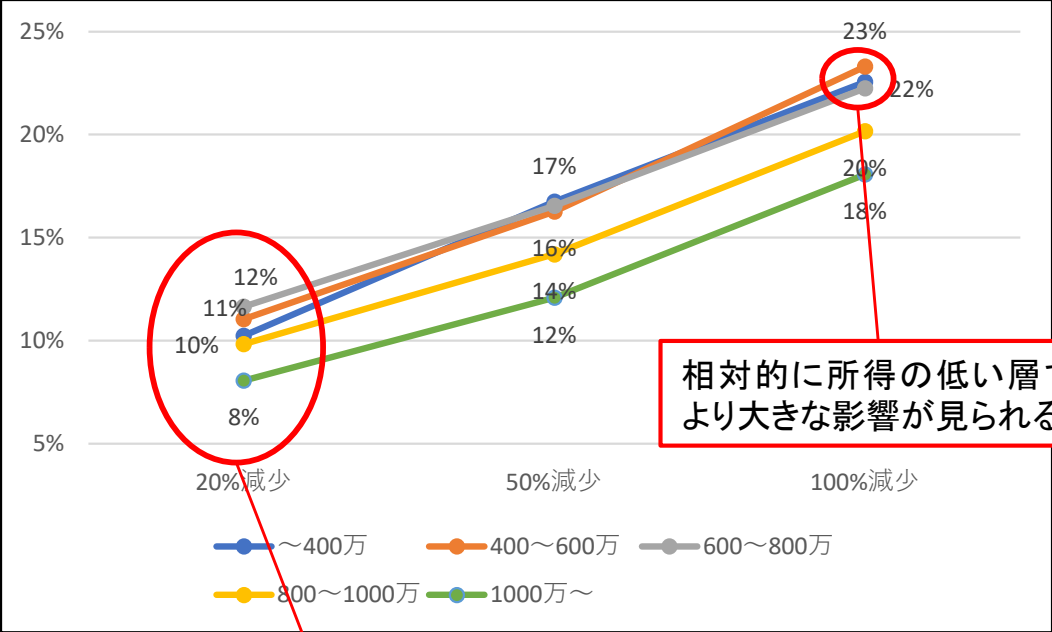
購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
23%	61%	13%

【子育て世帯等への上乗せ措置がなかった場合の影響】
(2024年～2025年)



○ 減税額の減少に応じて、幅広い所得階層の住宅取得に影響が及ぶ可能性が示唆された。

【所得階層別の「購入しなかった」との回答の割合】
(2022年～2025年)



相対的に所得の低い層でより大きな影響が見られる

住宅ローン減税が減少した場合、僅かな(20%)減少でも、幅広い所得階層の住宅取得に影響がでる可能性

【所得階層別の回答の割合】(2022年～2025年)

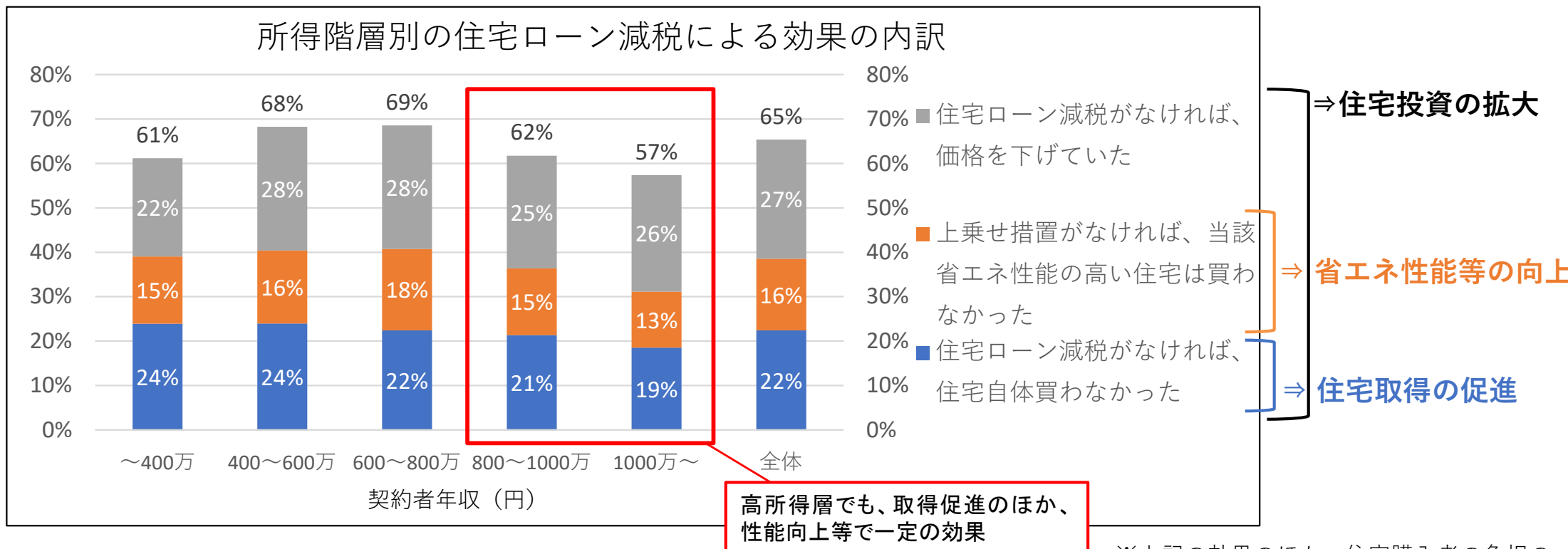
契約者年収	購入しなかった	影響が生じた	合計
～400万	23%	54%	77%
400～600万	23%	59%	83%
600～800万	22%	60%	82%
800～1000万	20%	56%	77%
1000万～	18%	51%	69%
全体	22%	58%	79%

所得階層に応じた住宅ローン減税の効果②

【ロジックモデル 短期アウトカム①②関係】

- 住宅ローン減税がなかった場合に「住宅を購入しなかった」と回答した割合は、比較的所得の低い層、中間層の方が多い傾向。
- 一方で、比較的所得の高い層でも、省エネ性能等の高い住宅や条件の良い住宅の購入を促進している可能性が示唆された。

【所得階層別の減税額に応じた住宅ローン減税による効果】(2022年～2025年)



【所得階層別の購入住宅の平均価格】(2022年～2025年)

契約者年収	～400万	400～600万	600～800万	800～1000万	1000万～	全体
平均価格 (万円)	3891	4732	5339	5930	7958	5461

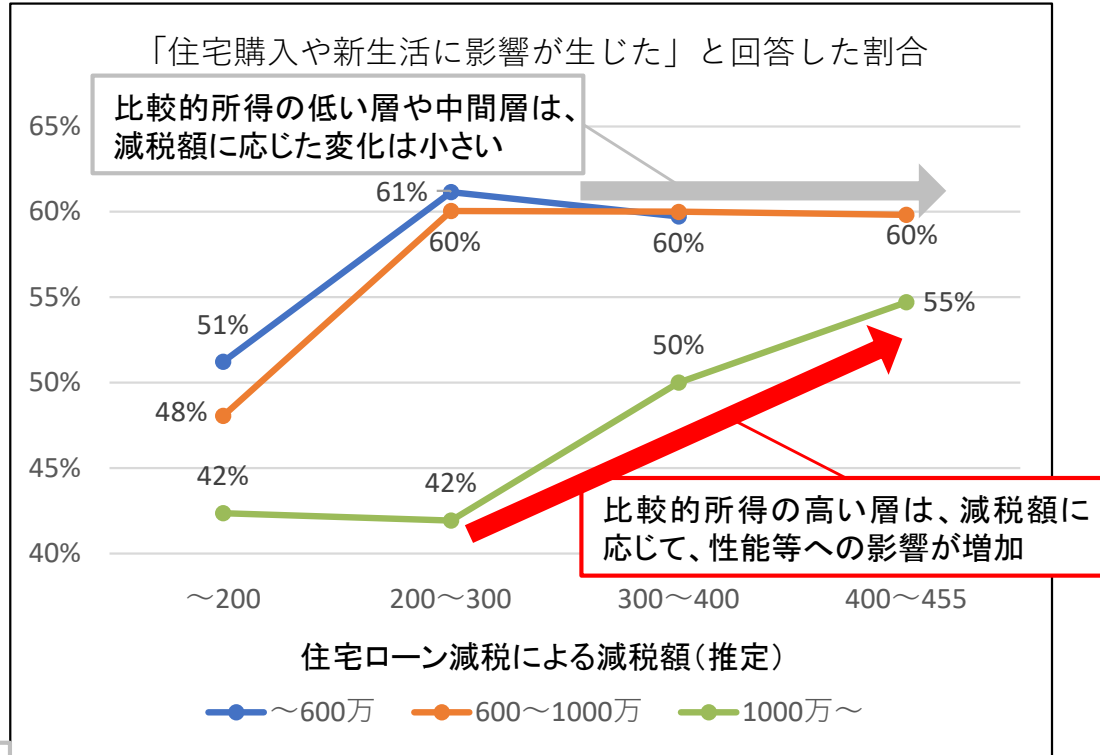
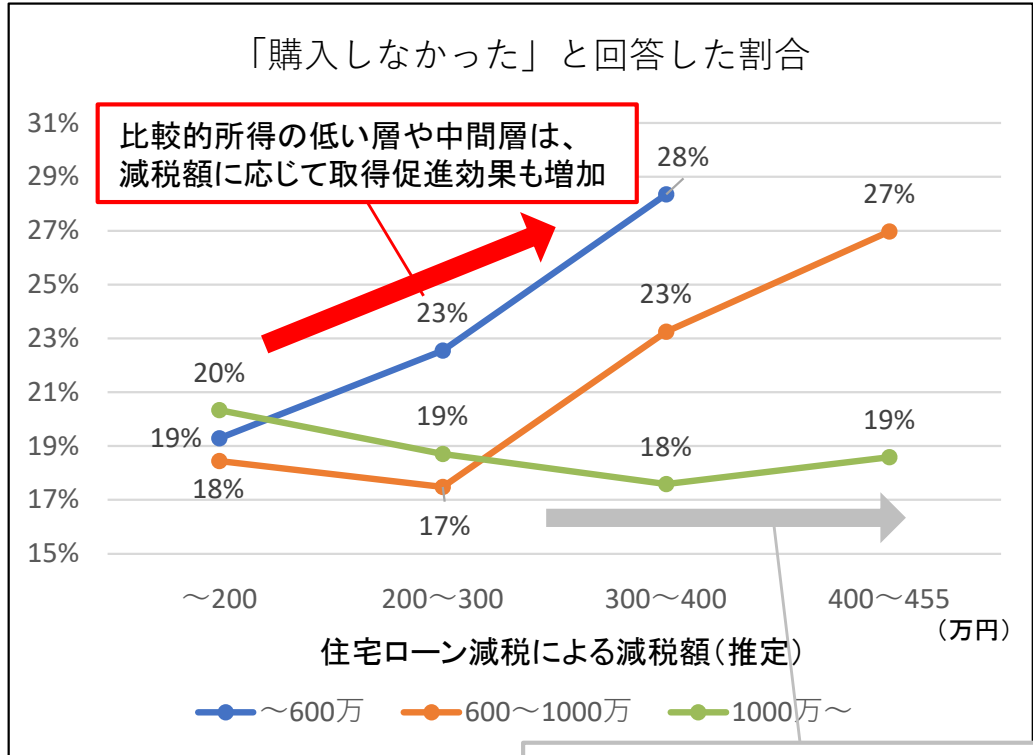
※上記の効果のほか、住宅購入者の負担の軽減による、新生活での生活費等や家具購入等への効果も生じている

所得階層に応じた住宅ローン減税の効果③

【ロジックモデル 短期アウトカム①関係】

- 住宅ローン減税がなかった場合に「住宅を購入しなかった」と回答した割合は、比較的所得の低い層、中間層で、減税額が大きくなるにつれて増加する傾向。
- 一方で、比較的所得の高い層でも、減税額が大きいほど「住宅購入や新生活に影響が生じた」と回答する割合が増加し、減税額が購入決定よりも住宅の性能等により大きく影響する可能性が示唆された。

【所得階層別の減税額に応じた住宅ローン減税による効果】(2022年～2025年)



※契約者年収600万円以下の層では、控除のもととなる所得税額が相対的に低いことから、減税額の上限が所得の高い層よりも低くなるため、グラフの一部(減税額400万円以上の部分)について数値が存在しない箇所がある。

※減税額は、①給与所得者(会社員等)で、給与収入は一定、②住宅ローンは金利0.7%で一定、元利均等、35年、毎月支払い、ボーナス払いなし、③控除対象扶養親族なし、④課税所得は、基礎控除・給与取得控除・社会保険料控除(年収の15%と仮定)のみ算入、⑤令和7年度税制改正による基礎控除、給与所得控除の改正は反映しない、との前提で算出

(国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

住宅ローン減税に関する考察

- 収入、借入額など個人の状況によって減税額は異なるが、一定の負担軽減効果が見られるとともに、アンケート結果からも住宅ローン減税が住宅購入、新生活に影響を与えていることが示唆されており、住宅取得者の初期負担の軽減を通じた住宅取得の促進の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- 複数のパターンで住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果の試算を行ったが、どのケースにおいても、住宅ローン減税のインプット（減収額：国税約8280億円、地方税約1790億円）と概ね同等以上の住宅投資額の押上効果、経済波及効果（一次波及効果）があること、かつ、アンケート結果からも住宅ローン減税が住宅取得数の増加等に影響があることが示唆されており、住宅建設の促進を通じた内需の拡大等の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- 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、各種データ及びアンケート結果から一定の効果が示唆されており、省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じたカーボンニュートラルの実現等及び子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- 一方、データの制約等から、補助制度等他の支援措置による影響を排除した効果の検証は困難であったが、今後、データの充実やアンケート手法の改善等を通じて住宅ローン減税の効果を捕捉する手法について研究を進める必要がある。
- 上記に加え、現在行われている住生活基本計画（全国計画）の見直しにおける議論と整合した税制のあり方を検討していく必要がある。さらに、政府税制調査会税制のEBPMに関する専門家会合における指摘（参考資料1）等を踏まえ、今後、効果検証手法の改善に取り組む必要がある。

3. 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の効果検証

新築住宅に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

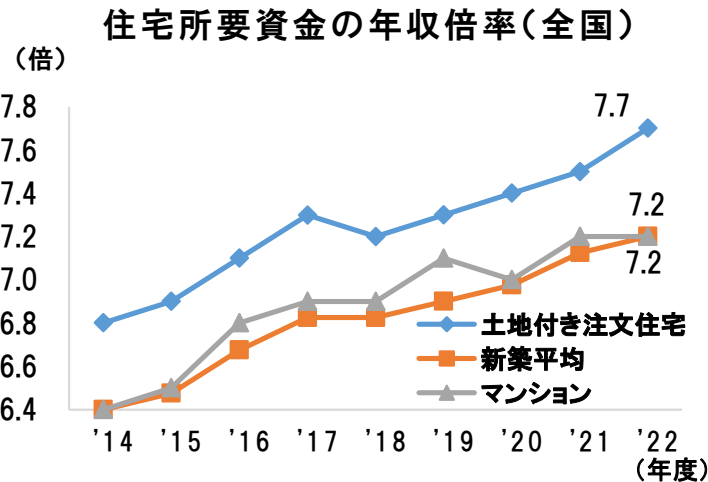
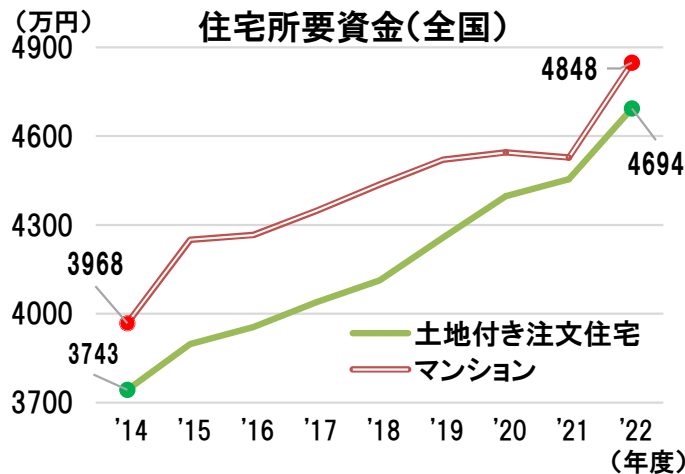
令和6年度国土交通省
税制改正概要より作成

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置を2年間延長する。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

ストックの基礎的な質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸

目標(令和12年)

おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

特例措置の内容

【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置

- ①戸建て:3年間 税額1/2を減額 ②マンション:5年間 税額1/2を減額

長期優良住宅については、減額期間を
一般住宅より2年間延長
(戸建て:5年間、マンション:7年間)

結果

現行の措置を2年間(令和6年4月1日～令和8年3月31日)延長する。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,000万円の住宅を新築した場合

➡ **3年間で約27万円の負担軽減効果**

3年目までの固定資産税額(国土交通省推計)

- ・本特例がない場合:18.2万円/年
- ・本特例がある場合:9.1万円/年

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の主な改正経緯

- 昭和27年度 制度創設(通達)
- 昭和38年度税制改正 制度を法制化
- 昭和56年度税制改正 床面積要件 100㎡以下→40㎡以上(戸建て以外の貸家住宅は30㎡以上) 165㎡以下
減額対象を100㎡相当部分として設定
- 昭和60年度税制改正 戸建て以外の貸家住宅 30㎡以上→35㎡以上
- 昭和62年度税制改正 床面積要件 165㎡以下→200㎡以下
- 平成5年度税制改正 減額対象 100㎡→120㎡
- 平成10年度税制改正 床面積要件 200㎡以下→240㎡以下
- 平成12年度税制改正 床面積要件 40㎡以上240㎡以下→50㎡以上280㎡以下
- 平成16年度税制改正 戸建て以外の貸家住宅の床面積要件 35㎡以上→40㎡以上
- 平成20年度税制改正 長期優良住宅について、減額期間を一般住宅より2年間延長する措置を創設
- 令和4年度税制改正 土砂災害特別警戒区域等の区域に立地する一定の住宅を対象外に
適用期限を2年延長(～R6.3.31)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の目的について①

【第208回国会 参議院・財政金融委員会(令和4年3月15日)における国土交通省塩見審議官答弁】

○政府参考人(塩見英之君)

お答え申し上げます。新築住宅に係ります固定資産税の減額措置は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じまして、耐震性能などが確保された住宅の建設を広く促進しようとするものでございます。例えば、新築の戸建て注文住宅の場合、平均的な建物価格が約三千万円でございます。新築から三年間固定資産税が二分の一になります結果、三年間合計の減税額は約四十四万円というふうになります。(中略)本税制の約四十四万円という減税によりまして、この初期費用の負担が大きく軽減されるというふうに考えてございます。こういった減税効果につきましても、先ほど申し上げました分かりやすい周知の中でお示ししてまいりたいと存じます。

【第190回国会 参議院・総務委員会(平成28年3月17日)における土屋総務副大臣答弁】

○副大臣(土屋正忠君)

住宅の建設を促進する観点から、新築住宅の所有者の購入当初における税負担の軽減措置を図るため、新築住宅に対する固定資産税の特例措置を講じているところであります。

本特例については、昭和三十九年度改正で法制化されて以来繰り返し延長しているものでありますが、適用期限が到来するたびにその必要性や効果について議論を行っているわけでありましたが、国民の期待も高く、継続されてきているというのが現状でございます。

今回の改正においては、新築住宅に対するニーズは依然として多いこと、また現下の経済情勢や、住宅ローンの減税が平成二十九年まで延長されていることなどを踏まえて、その適用期限を二年間延長するものとしたものであります。(後略)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の目的について②

【第208回国会 衆議院・総務委員会（令和4年2月15日）における国土交通省塩見審議官答弁】

○政府参考人（塩見英之君）

お答えを申し上げます。新築住宅に係ります固定資産税の減額措置は、住宅取得者の初期負担の軽減を通じまして、耐震性能などが確保されました住宅の建設を広く促進しようとするものでございます。

このうち、一定水準以上の省エネ性能などが確保されました認定長期優良住宅につきましては、現行税制におきましても、その建設をより促進するために、減額措置に係ります上乘せが行われているところでございます。

省エネにつきましては、本年秋から、長期優良住宅の認定の際に求めます省エネ性能の基準、これを引き上げる予定でございます。これに伴いまして、御指摘の税制が持っております省エネ性能の高い住宅への誘導機能、これがより高まるものというふうに考えてございます。

二〇五〇年カーボンニュートラルの実現に向けましては、こうした税制上の措置だけでなく、省エネ基準への適合を全面的に義務化する規制の見直しや各種の予算措置などを総合的に組み合わせることによりまして、住宅の省エネ性能等の向上に取り組んでまいりたいと考えてございます。

新築住宅に係る固定資産税の減額措置等の適用状況について

【新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用状況（一般住宅）】

（単位） 減収額：億円、適用件数：万戸

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
減収額 ※括弧内は新規適用分	1,021 (257)	993 (277)	1,024 (272)	1,041 (273)	986 (267)	1,008 (252)	1,003 (251)
適用件数 ※括弧内は新規適用分	241 (58)	239 (60)	236 (58)	231 (57)	223 (53)	220 (50)	212 (50)

【認定長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置の適用状況】

（単位） 減収額：億円、適用件数：万戸

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
減収額 ※括弧内は新規適用分	300 (61)	301 (65)	312 (65)	324 (67)	317 (66)	331 (70)	345 (74)
適用件数 ※括弧内は新規適用分	54 (11)	55 (11)	55 (11)	56 (11)	56 (10)	56 (11)	56 (12)

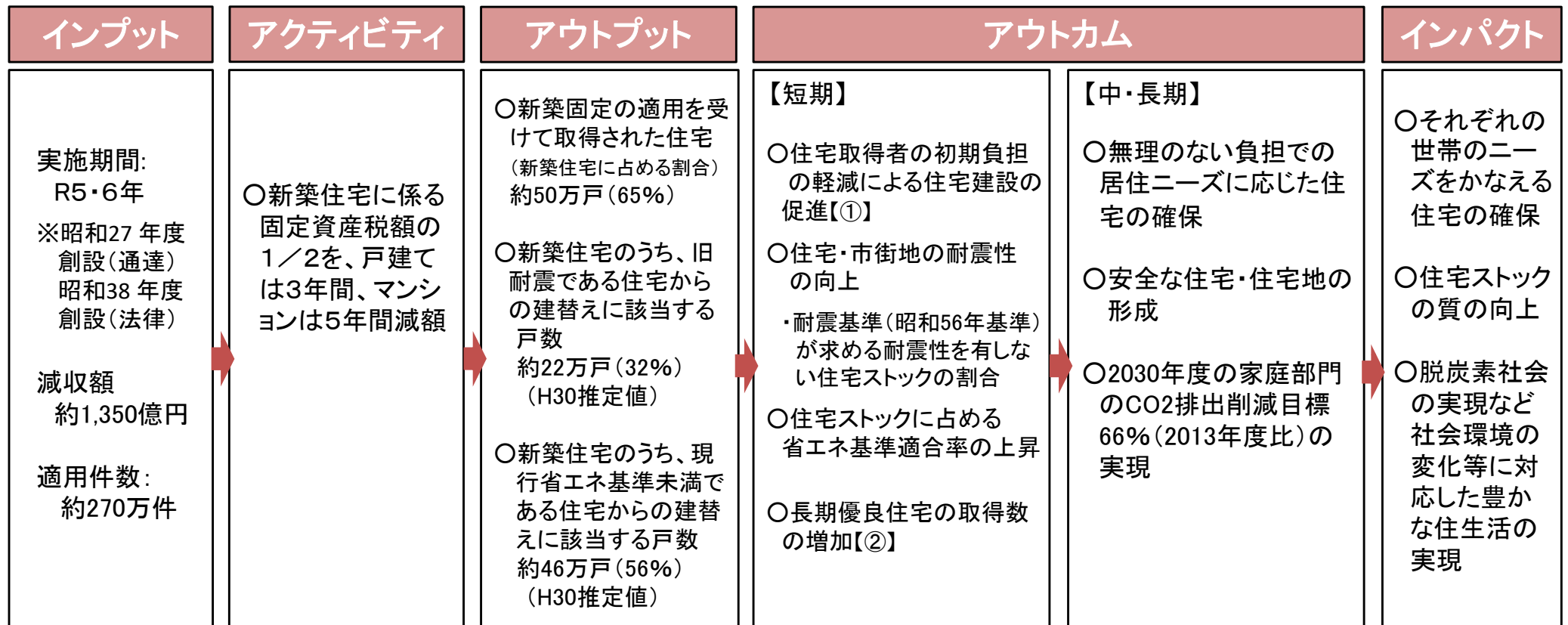
【新築住宅に係る固定資産税の減額措置等】

現状把握

- 近年、戸建て住宅、マンションともに住宅価格が上昇している。
- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準。
- 耐震性を有しない住宅ストックの比率は13%(平成30年)。
- すべての住宅について、R7年度から省エネ基準適合が義務化される。

課題設定

- 国民の間には、依然として根強い新築住宅のニーズがある中で、近年の住宅取得環境は厳しい状況にある。
- また、建て替え等の住宅ストックの更新を通じて、住宅の耐震化や省エネ化を進める必要がある。
- こうした中で、無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保、良質な住宅建設の促進、住宅の質の向上を図るため、取得費用や取得後のランニングコストが高額である新築住宅について、初期負担を軽減し、住宅を取得しやすい環境を整備することが重要。
- 新築住宅の着工戸数は年間80万戸超であり、幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要。



○ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置より、住宅種別・性能・固定資産税評価額に応じて一定の減税効果がある。

※評価額、住宅の種類に対応する欄に記載の
▲数字(万円)が、減税額の大まかな目安

		建物固定資産税評価額（万円）					
		500	1000	1500	2000	2500	3000
長期優良住宅	戸建て	▲16	▲33	▲49	▲66	▲82	▲99
	マンション	▲22	▲45	▲67	▲90	▲112	▲135
その他の住宅	戸建て	▲11	▲21	▲32	▲42	▲53	▲63
	マンション	▲17	▲33	▲50	▲66	▲83	▲99

※固定資産税評価額は、1年目の経年減点補正率(×0.8)を踏まえた額とし、4年目、7年目に経年減点補正による評価替えが行われるとして計算。

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置がなかった場合、新築住宅を購入した、と回答された方のうち、約16%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。また、長期優良住宅を購入した方の約26%が、上乗せ措置がなければ長期優良住宅ではない住宅を購入したと回答。
- 所得階層別に見ても、中間層を中心に幅広い層に効果が生じていた。
- ※ 「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない

【減税額の変化に応じた取得数の減少率】(2022～2025年)

	減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
「購入しなかった」と回答した割合(累積)	9%	12%	16%

【長期優良住宅に係る減額期間の上乗せ措置による減税額の変化に応じた長期優良住宅の取得数の減少率】(～2023年)

	上乗せされた減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
長期優良住宅を「購入しなかった」と回答した割合(累積) (減額措置がなければ住宅自体購入しなかったと回答した者を除いた割合)	22% (11%)	35% (21%)	47% (26%)

※ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の概要
新築住宅に係る固定資産税について、以下の期間、1／2に減額
戸建て:3年 マンション:5年

※ 長期優良住宅に係る上乗せ措置の概要
上記の措置について、長期優良住宅については、それぞれ期間を2年間延長
戸建て:3年⇒5年 マンション:5年⇒7年

【新築住宅に係る固定資産税の減額措置の所得階層別の効果の割合】(2022年～2025年)

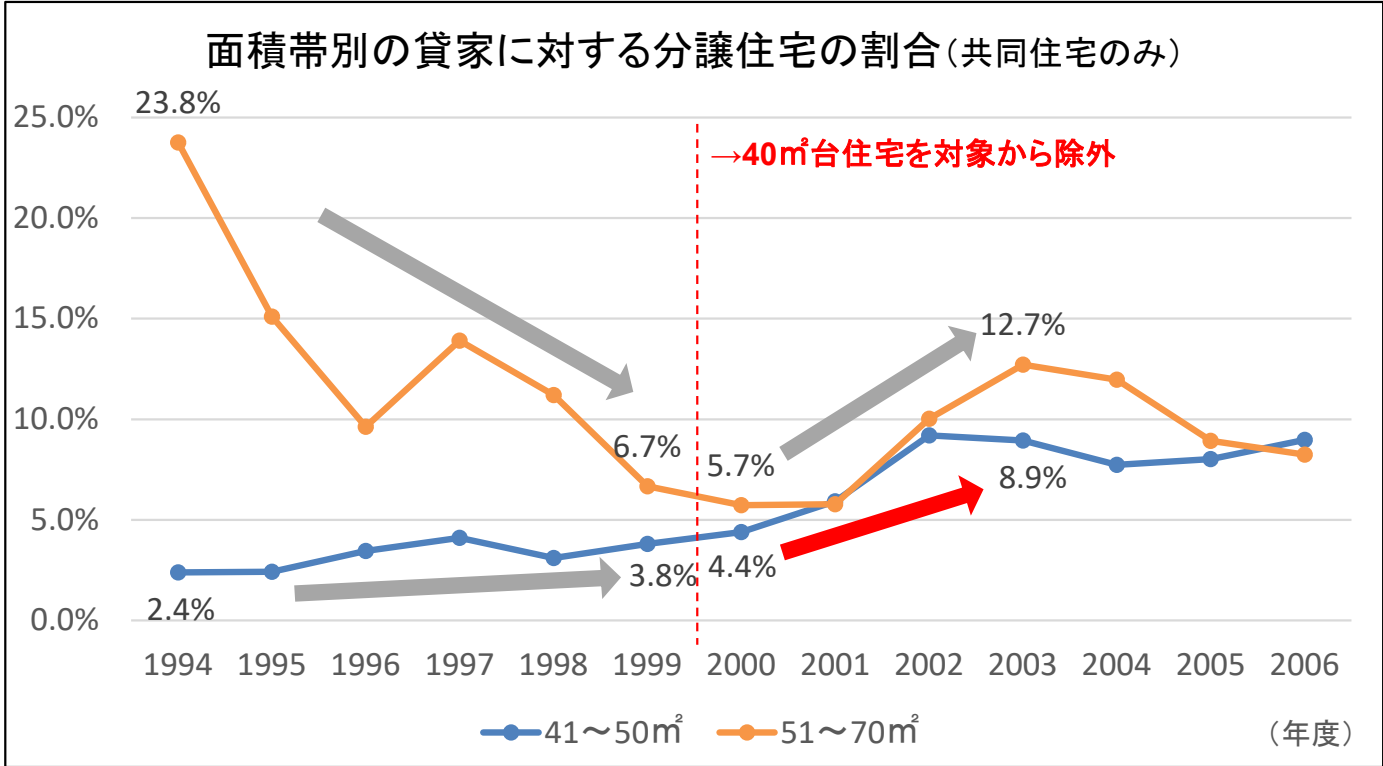
契約者年収	購入しなかった	影響が生じた	合計
～400万	14%	39%	53%
400～600万	17%	50%	67%
600～800万	17%	49%	66%
800～1000万	16%	44%	60%
1000万～	13%	35%	49%
全体	16%	45%	62%

(国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置については、立地の要件を除き、制度の概要は長期間変更されておらず、近年のデータを用いた分析は困難であるため、以前に40㎡台の貸家以外の住宅が措置の対象から除かれた前後での分析を実施。
- 対象外とされたことによる明確な効果は確認できないものの、貸家との割合に変化が確認された。

【2000(H12)年度における改正内容】

- ・共同貸家以外の住宅については、減額措置の対象となる床面積要件(下限):40㎡以上→50㎡以上に変更
 - ・共同貸家については、35㎡以上で変化なし(2004(H16)年度に40㎡以上に改正されたのち、現在まで変更なし)
- ⇒40㎡台の住宅着工全体に占める、分譲住宅と貸家の比率で比較



1999年以前は、分譲住宅比率が40㎡台では横ばいなのに対して、50㎡~70㎡では減少傾向

2000年以降は、分譲住宅比率が40㎡台では緩い上昇なのに対して、50㎡~70㎡では大きく上昇

➡ 減額措置の対象外としたことの明確な効果はわからないものの、近い面積帯(51~70㎡)と比較して、**40㎡台の住宅については、制度変更前後で貸家に対する分譲住宅の比率のトレンドが低位に推移**していることが確認された

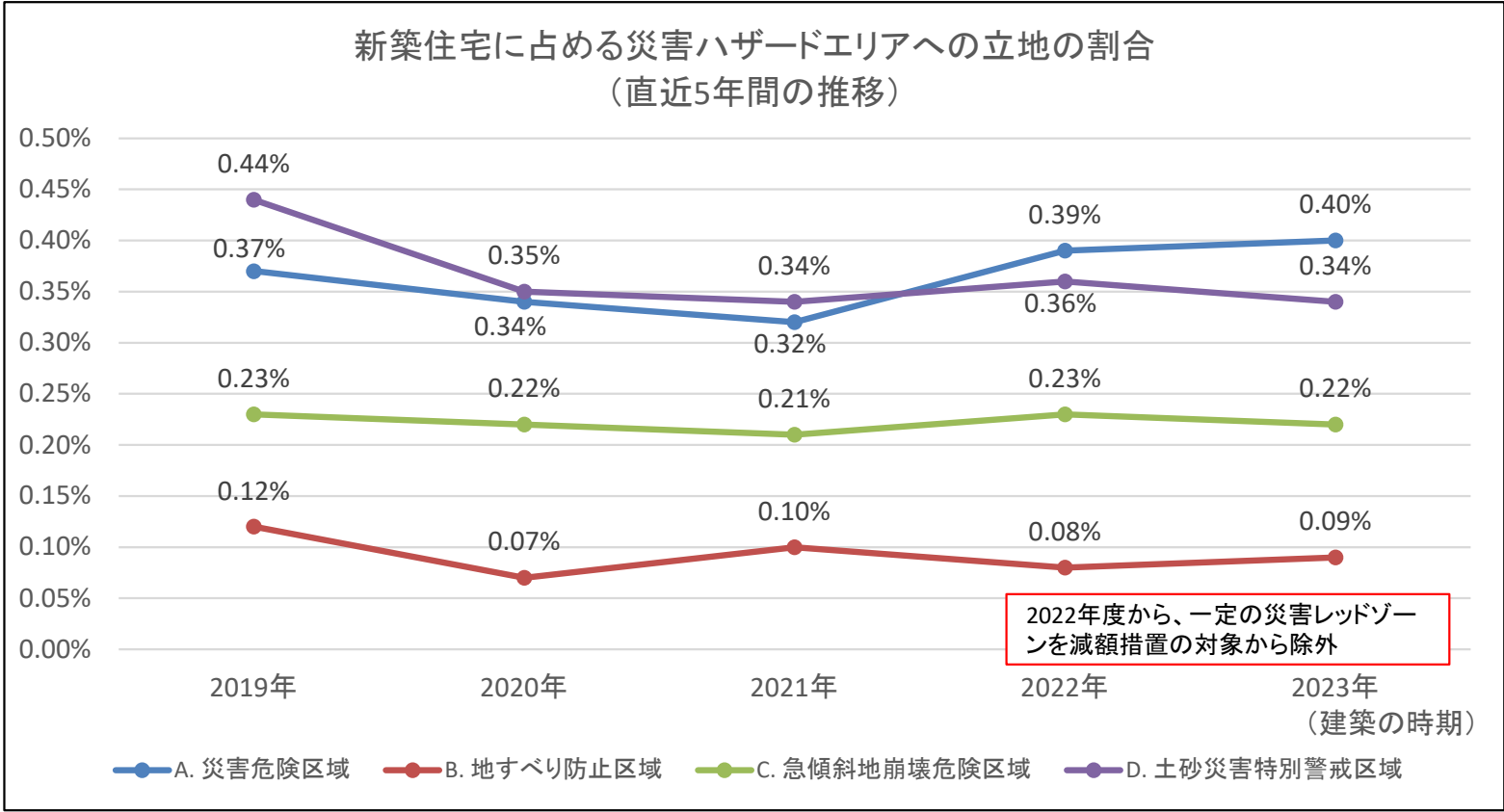
(国土交通省「住宅着工統計」より国土交通省作成) 58

- 令和4（2022）年以降、災害レッドゾーンに新築される住宅について、市町村長の勧告に従わず建築された旨を公表された場合※、税制措置の適用除外とした。
- この前後で、災害レッドゾーンへの住宅立地の傾向については、特段の変化は確認されなかった。

【都市再生特別措置法の勧告・公表制度の活用実績（令和5年度）】

- ・ 第88条第3項に基づく勧告の実施数：4件（1団体） ※災害レッドゾーンに係る勧告はなし
- ・ 第88条第5項に基づく公表の実施数：0件

（国土交通省都市局による地方公共団体への調査 回答団体数：585団体）



（総務省「住宅・土地統計調査」に基づく国立研究開発法人建築研究所の推計結果をもとに、国土交通省が資料作成）

新築住宅に係る固定資産税の減額措置に関する考察

- アンケート結果から、住宅取得者の初期負担の軽減等に一定の効果が発現していることが示唆されている。
- 一方で、立地誘導効果について検証を行ったが、災害レッドゾーンへの立地の傾向の変化は確認されず、その他の効果についても、大きな制度変更がなく長く継続している措置であり、データにおいて明確に捕捉することが困難であった。
- 今後、データの充実やアンケート手法の改善等を通じて新築住宅に係る固定資産税の減額措置の効果を把握できる手法について研究を進める必要がある。
- さらに、現在行われている住生活基本計画（全国計画）の見直しにおける議論と整合した税制のあり方を検討していく必要がある。

4. リフォーム促進税制の効果検証

○ 既存住宅の一定の性能向上リフォームを行った場合、当該リフォームに係る対象工事
限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を工事年分の所得税額から控除。
(対象工事限度額超過分及びその他リフォームについても、一定の範囲で5%の税額控
除が可能。)

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円)※1	25万円(35万円)※1
三世代同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震＋省エネ＋耐久性向上※2	500万円(600万円)※1	50万円(60万円)※1
	耐震or省エネ＋耐久性向上※2	250万円(350万円)※1	25万円(35万円)※1
子育て対応		250万円	25万円

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※2 耐久性向上工事:劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事

各メニューの対象工事について

耐震

10%控除対象限度額：250万円

【対象工事】

現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事

【その他要件】

- ・昭和56年5月31日以前に建築されたものであること

省エネ

10%控除対象限度額：250万円～350万円

【対象工事】

- ①窓の断熱工事 ②床の断熱工事／天井の断熱工事／壁の断熱工事
③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事／高効率給湯器設置工事／太陽熱利用システム設置工事

【その他要件】

- ・①の工事を必須で行うこと
- ・省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること
- ・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

長期優良住宅化

10%控除対象限度額：250万円～600万円

【対象工事】 耐久性向上工事

①小屋裏 ②外壁 ③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事

【その他要件】

- ・増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ・一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと
- ・対象工事の標準的な工事費用相当額がそれぞれ50万円超であること

バリアフリー

10%控除対象限度額：200万円

【対象工事】

- ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良
⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良
⑧滑りにくい床材料への取替

【その他要件】

- ・以下のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者
③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居していること
- ・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

三世同居

10%控除対象限度額：250万円

【対象工事】

- ①調理室の増設 ②浴室の増設 ③便所の増設 ④玄関の増設

【その他要件】

- ・改修工事後、その者の居住用の部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
- ・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

子育て

10%控除対象限度額：250万円

【対象工事】

- ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事
②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事
④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・界床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事（一定のものに限る。）

【その他要件】

- ・以下のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
①19歳未満の扶養親族を有している者
②自身又はその配偶者が40歳未満である者
- ・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

目的について

【全体】

- ①リフォーム実施者の費用負担を軽減しリフォーム実施を促進すること
- ②将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成すること
- ③既存住宅流通・リフォーム市場を活性化すること

<耐震>

- 住宅の耐震化を通じて、頻発・激甚化する災害に対して安全な住宅・住宅地を形成すること

<バリアフリー>

- 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいを確保すること

<省エネ>

- 省エネリフォームを通じて、カーボンニュートラルの実現等に寄与すること

<三世代同居>

- 三世代同居しやすい環境づくりを通じて、家族において世代間で助け合いながら子育てのしやすい環境づくり実現すること

<長期優良住宅化>

- 耐震性能や省エネ性能が確保された長期優良住宅の普及を促進することを通じて、将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成を図ること

<子育て対応>

- 子育てに対応した住宅へのリフォームを通じて、子育ての負担を軽減し、子育て世帯の居住環境の改善を図ること

適用状況について(推計)

		平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
耐震	適用件数	4,798	3,871	5,425	4,488	4,207	3,285	2,788	2,417	2,843	2,859	2,876
	減収額(百万円)	1,199	968	1,356	1,122	1,052	821	697	604	1,068	1,075	1,081
バリアフリー	適用件数	1,162	1,154	766	539	989	826	926	759	814	818	823
	減収額(百万円)	140	139	92	65	119	99	111	91	147	148	148
省エネ	適用件数	1,729	4,005	3,706	3,212	1,135	822	830	1,633	1,761	1,772	1,782
	減収額(百万円)	217	502	464	402	142	103	104	204	331	333	335
三世代同居	適用件数			1,845	1,520	1,503	1,304	1,307	1,275	1,291	1,298	1,306
	減収額(百万円)			412	340	336	291	292	285	432	435	438
長期優良住宅化	適用件数				87	55	74	59	82	49	50	50
	減収額(百万円)				11	7	9	8	10	9	9	9
子育て対応	適用件数											1,563
	減収額(百万円)											326

【(総論)リフォーム促進税制】

現状把握

- 住宅ストックは戸数としては充足しているが、総世帯数は減少傾向にあるなど、ストック活用型社会への転換が求められている。
- 現状の住宅ストックは、耐震性能や省エネ性能、バリアフリー性能等が不十分な住宅等が多数存在しており、既存住宅として売買の対象となるような良質な住宅ストックが不足している。
- 政府が推進する子ども・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題となっている。

課題設定

- 耐震性能や省エネ性能、バリアフリー性能等を向上させるリフォームを通じて、将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成する必要がある。
- 子育て世帯の出産・子育てへの不安・負担軽減の観点から、三世代同居や子育てに対応した住宅を希望する者が、実際に希望を実現できるような環境整備を図る必要がある。
- 建設工事費や建築資材の高騰等により、リフォーム価格は上昇傾向にあり、リフォームに係る費用負担軽減のため財政的な支援が必要である。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 20億円 適用件数: 6,797件 ※R5年度推計	○一定の性能向上リフォームに対し、標準的な工事費用相当額(上限額250万円等)の10%等を工事年分の所得税額から控除。	○リフォーム促進税制の適用を受けて一定の性能向上リフォームが行われた住宅の数 6,797戸 ※R5年度推計	【短期】 ○リフォーム促進税制の適用を受けたことで、一定の性能向上リフォームに係る負担が軽減【①】 ○一定の性能向上リフォームが実現・促進【②】 (測定指標) ・リフォーム促進税制による負担の軽減 ・リフォーム実施者の変化 ・行動変容	【中・長期】 ○リフォーム市場規模の拡大による内需の拡大 ○一定の性能を有し、将来世代に継承できる良質な住宅ストックの増加	○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現 ○民間需要主導の経済成長の実現

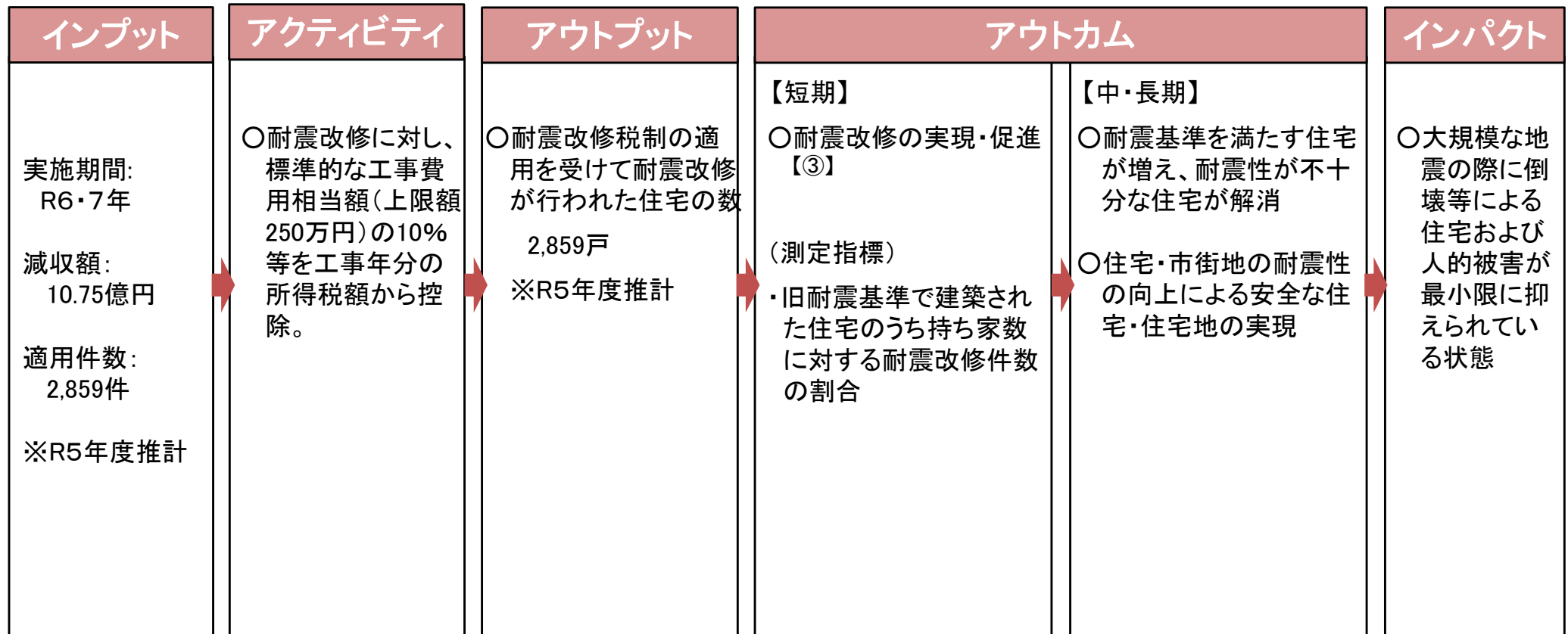
【(各論①)耐震改修税制】

現状把握

- 平成30年時点の既存住宅ストック約5,300万戸のうち、耐震基準を満たさない住宅は、約13%の約700万戸と推計されている。
- 政府として、令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する目標を掲げており、いつ、どこで発生するか分からない大規模地震に対応して、これらの耐震基準が不十分な住宅を早急に改修する必要がある。

課題設定

- 住宅分野における耐震性能の強化は、住宅が国民の生活基盤として不可欠なものであることから、その負担に配慮した上で進める必要がある。この点、耐震基準を満たす住宅への改修は壁や屋根、基礎に係るリフォームなど価格が高額となる傾向にあるため、既存住宅の耐震改修に幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要がある。
- 目標の達成のためには、耐震基準を満たさない住宅の耐震改修が求められるが、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要である。



【(各論②)バリアフリーリフォーム税制】

現状把握

- 令和2年時点で、高齢者世帯数は1,344万世帯であり、そのうちの単身高齢者世帯数は約670万人であり、今後も増加していくと推計されている。
- 高齢者のうち、9割以上が自宅で生活しており、住宅内での事故死のほとんどが65歳以上である。
- 65歳以上の高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合は、平成30年度時点で42.4%にとどまっている。

課題設定

- 住宅分野におけるバリアフリー対策の強化は、住宅が国民の生活基盤として不可欠であり、その負担に配慮した上で進める必要がある。この点、バリアフリーに対応した住宅へのリフォームは、浴室や便所等の改良、通路の幅の拡張など価格が高額となる傾向にあるため、そのリフォームに係るハードルが高く、既存住宅のバリアフリーリフォームに幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要がある。
- 高齢者、障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保を進めていくという目標の達成のためには、一定のバリアフリー性能を有する住宅へのリフォームが求められるが、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要となる。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 1.48億円 適用件数: 818件 ※R5年度推計	○一定の者※が行うバリアフリーリフォームに対し、標準的な工事費用相当額(上限額200万円)の10%等を工事年分の所得税額から控除。 ※50歳以上の方、要介護認定又は要支援認定を受けている方(①)、障害のある方(②)、65歳以上又は①②に該当する親族と同居している方	○バリアフリーリフォーム税制の適用を受けてバリアフリーリフォームが行われた住宅の数 818戸 ※R5年度推計	【短期】 ○バリアフリーリフォームが実現・促進【④】 ○高齢者等の怪我の予防(測定指標) ・世帯主の年齢ごと／高齢者の居住の有無ごとの持ち家数に対するバリアフリーリフォーム件数の割合 ・高齢者が居住する住宅の所有形態ごとの手すりが設置された／屋内に段差のない住宅の割合	【中・長期】 ○一定のバリアフリー性能を有する住宅ストックの増加 ○高齢者等の家庭内での快適な生活の実現	○高齢者等が安心して快適に自立した生活を送ることのできる住環境の構築

【（各論③）省エネルギーフォーム税制】

現状把握

- 2050年カーボンニュートラルの実現、2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標の66%（2013年度比）の実現のためには、住宅の省エネ対策の強化が急務である。
- 家庭部門におけるエネルギー消費量は1990年比較で2021年は9%増加しており、住宅の省エネ対策が重要である。

課題設定

- 住宅分野における省エネ対策の強化は、住宅が国民の生活基盤として不可欠であり、その負担に配慮した上で進める必要がある。この点、省エネ性能を向上させる住宅への改修は、窓、壁、天井、床の断熱性を高める工事や太陽光発電設備の設置工事など価格が高額となる傾向にあるため、既存住宅の省エネルギーフォームに幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要がある。
- 目標の達成のためには、省エネ性能の高い住宅へのリフォームを促進する必要がある、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要となる。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 3.33億円 適用件数: 1,772件 ※R5年度推計	○省エネルギーフォームに対し、標準的な工事費用相当額（上限額250万円※）の10%等を工事年分の所得税額から控除。 ※太陽光発電設備の設置工事を含む場合は350万円。	○省エネルギーフォーム税制の適用を受けて省エネルギーフォームが行われた住宅の数 1,772戸 ※R5年度推計	【短期】 ○省エネルギーフォームが実現・促進【⑤】 （測定指標） ・持ち家数に対する窓・壁等の断熱・結露防止工事件数の割合 ・住宅の所有形態ごとの全ての窓／一部の窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合	【中・長期】 ○2030年度の家庭部門のCO2排出量削減目標66%（2013年度比）の実現	○2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能を確保 ○2050年カーボンニュートラルの実現

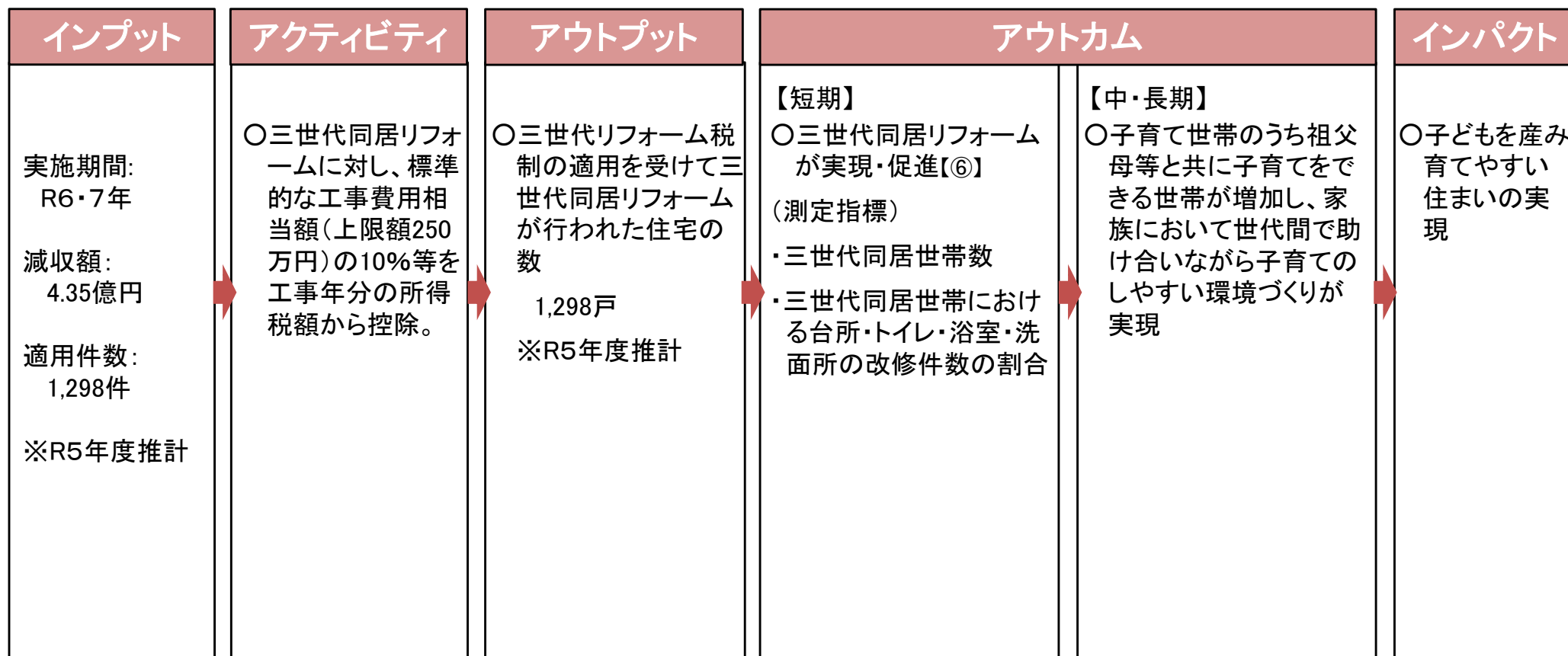
【（各論④）三世代同居リフォーム税制】

現状把握

- 男女ともに約20%が三世代同居を理想の住まいと考えており、約80%が祖父母の育児や家事の手助けが望ましいと考えているなか、三世代同居をしている世帯は全体の約3.8%にとどまっている。
- 政府が推進する子ども・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題である。

課題設定

- 子育て支援の観点から、三世代同居を希望する子育て世帯が希望を叶えることができるようにする必要があるなか、三世代同居を実現する際に必要となるリフォームについては、調理室や浴室を増設する必要があるなど、価格が高額となる傾向にある。
- 三世代同居に対応したリフォームのために必要な工事費用について、教育費等支出が多く、経済的にゆとりのない子育て世帯に対しては、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要となる。



【(各論⑤)長期優良住宅化リフォーム税制】

現状把握

- 政府として、耐震性、省エネ性、耐久性等に優れており、社会的な資産である長期優良住宅の普及を促進しており、令和12年度までにストック数を250万戸とする目標を掲げているのに対し、令和5年度時点で約159万戸となっている。

課題設定

- 長期優良住宅の普及は、住宅が国民の生活基盤として不可欠であり、その負担に配慮した上で進める必要がある。この点、長期優良住宅への改修は耐震性能、省エネ性能や耐久性を高める工事など価格が高額となる傾向にあるため、既存住宅のリフォームに幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要がある。
- 目標の達成のためには、リフォームによる長期優良住宅化を促進することが求められるが、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要である。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 0.09億円 適用件数: 50件 ※R5年度推計	○耐震改修又は省エネリフォームとあわせて行う長期優良住宅化リフォームに対し、標準的な工事費用相当額(上限額250万円※)の10%等を工事年分の所得税額から控除。 ※耐震改修及び省エネリフォームとあわせて行う場合は500万円(省エネリフォームに太陽光発電設備の設置工事を含む場合は600万円。)	○長期優良住宅化リフォーム税制の適用を受けて長期優良住宅化リフォームが行われた住宅の数 50戸 ※R5年度推計	【短期】 ○長期優良住宅化リフォームが実現・促進【⑦】 (測定指標) ・長期優良住宅の増改築による認定件数	【中・長期】 ○認定長期優良住宅のストック数の増加 ○耐震性能や省エネ性能が確保された多世代に渡って良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅ストックの増加 ○既存住宅流通市場の活性化	○長期にわたり良好な状態で使用可能な住宅ストックの増加

【(各論⑥)子育て対応リフォーム税制】

現状把握

- 子育てで負担に思うこととして、子育てによる身体的・精神的負担が大きいことがあげられているほか、住宅内において、転落等の子どもの事故が多い。
- 政府が推進する子ども・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題となっている。

課題設定

- 子育てによる身体的・精神的な負担について、手すりの設置や間取り変更工事等の住宅のハード面の性能向上により、住宅内での子どもの事故防止や家事・育児の負担軽減・時間短縮に資する子育てに対応した住宅へのリフォームの支援が重要であり、そうしたリフォームを希望する子育て世帯の希望を実現する必要がある。
- 子育てに対応したリフォームのために必要な工事費用について、教育費等支出が多く、経済的にゆとりのない子育て世帯に対して、その費用負担軽減のため財政的な支援が必要となる。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
実施期間: R6・7年 減収額: 3.26億円 適用件数: 1,563件 ※R6年度推計	○子育て世帯・若者夫婦世帯※が行う子育て対応リフォームに対し、標準的な工事費用相当額(上限額250万円)の10%等を工事年分の所得税額から控除。 ※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」	○子育て対応リフォーム税制の適用を受けて子育て対応リフォームが行われた住宅の数 1,563戸 ※R6年度推計	【短期】 ○子育て対応リフォームが実現・促進 (測定指標) ・子育て世帯・若者夫婦世帯のうち、居住環境に不満の無い世帯の割合	【中・長期】 ○子育てに係る負担が軽減され、子育て世代の居住環境が改善	○子どもを産み育てやすい住まいの実現

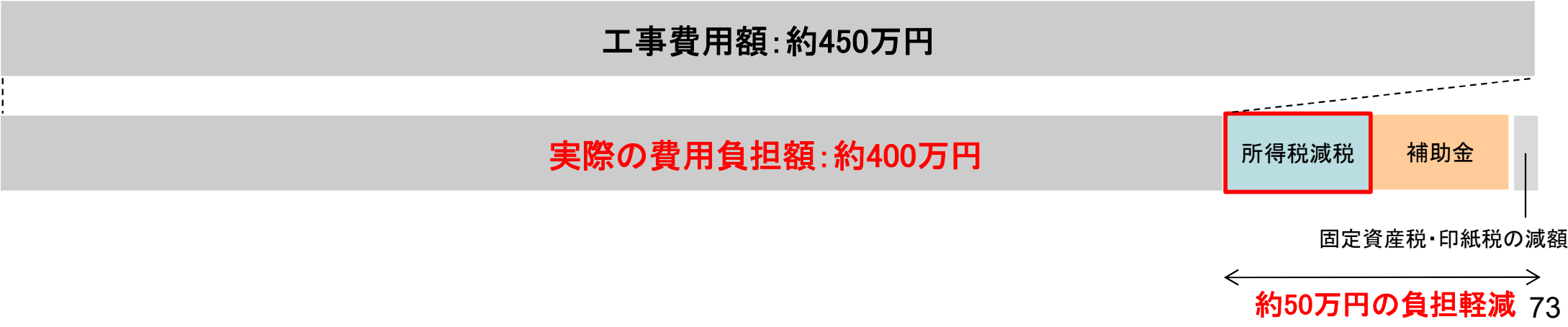
リフォーム促進税制による負担軽減効果を示したモデルケース

- 約450万円のリフォームを実施した場合、リフォーム促進税制による所得税の減税額は約20万円。
- 【前提条件】
- ① 年収：600万円 ※扶養控除対象親族なし。課税所得は、基礎控除・給与所得控除・社会保険料控除（年収の15%と仮定）のみ算入。
 - ② 工事内容：浴室改良等（バリアフリーリフォーム）、窓ガラス交換等（省エネリフォーム）等
 - ③ 工事費用額：約450万円
 - ④ リフォーム促進税制の対象工事：バリアフリーリフォーム：約100万円、省エネリフォーム：約125万円
 - ⑤ 補助金：25万円（省エネリフォーム関係）

【リフォーム翌年分の税負担額と減税額】

税目	本則の税額	減税額
所得税	約20万円	▲約20万円
固定資産税	約5.6万円	▲約3.4万円
印紙税	0.2万円	▲0.1万円
合計	約25.8万円	▲約23.5万円

【リフォーム促進税制による実際の費用負担額の軽減】



- リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち10%が性能向上リフォームの実施を「あきらめていたと思う」と回答し、また控除率の減少に応じて、当該リフォームの実施に影響が及ぶ可能性が示唆された。
- その場合の具体的な影響としては、当該リフォームの実施箇所・規模を減らす場合との回答が最も多く、次いで、設備等の性能・スペックを落とす場合、実施を先送りする場合があるとの回答であった。

【リフォーム促進税制がなかった場合に性能向上リフォームの実施に影響があったか(n=401)】

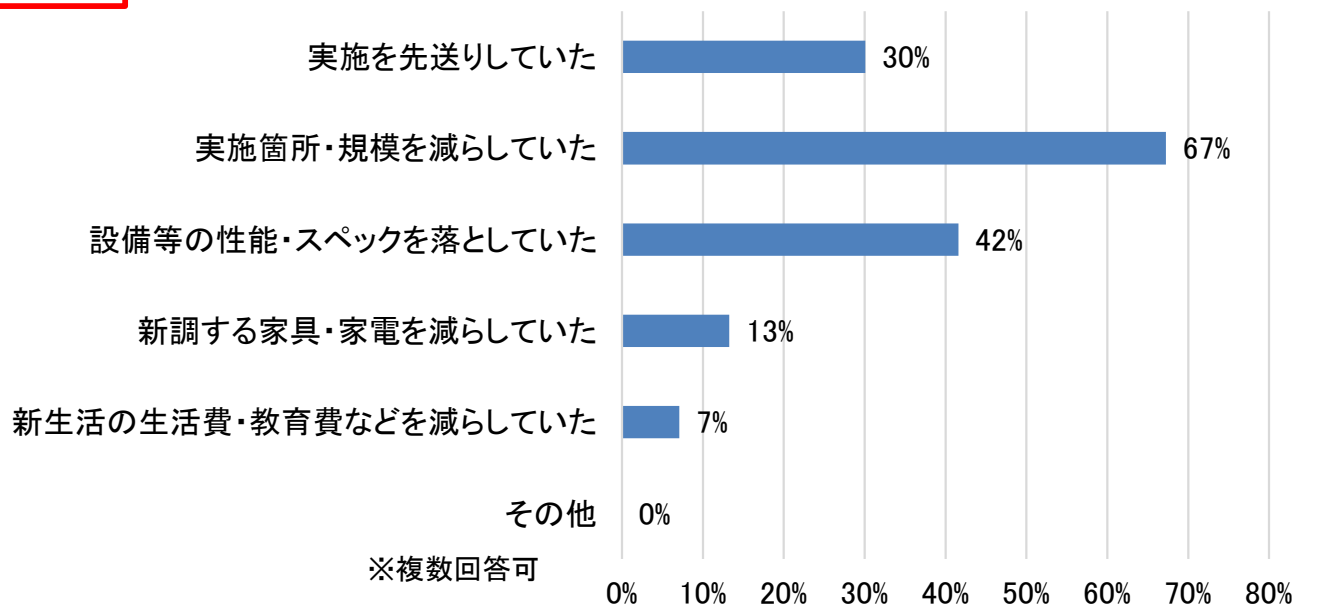
あきらめていたと思う	なんらかの影響や迷いが生じていたと思う	影響はなかったと思う
10%	42%	48%

性能向上リフォーム約800件／年に相当
※リフォーム促進税制適用実績推計(令和6年)より推計

【控除率の変化に応じた性能向上リフォーム件数の減少率(n=39)】

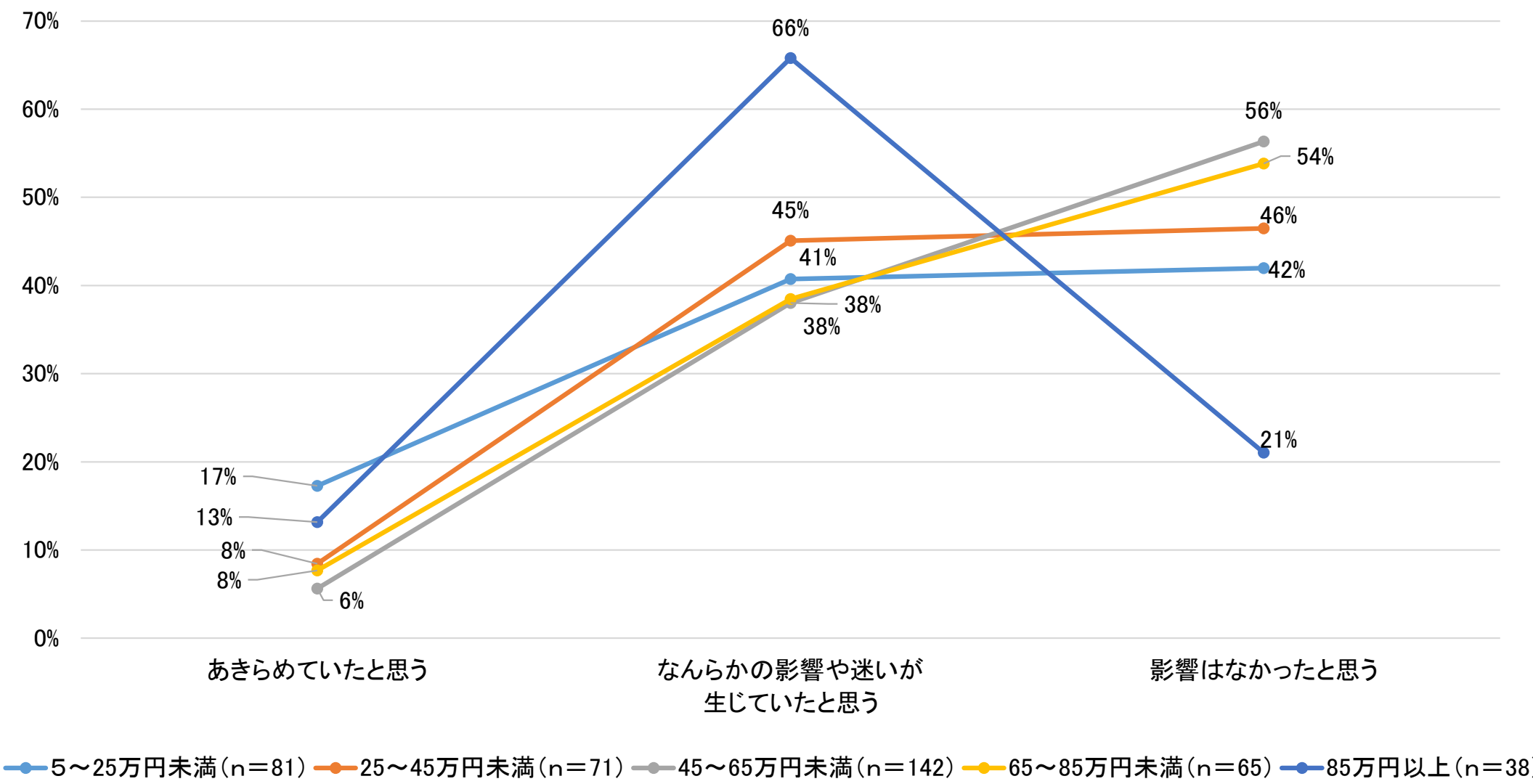
10%→8%	10%→5%	わからない
33%	16%	51%

【リフォーム促進税制がなかった場合の具体的な影響(n=113)】



○ 控除額別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、控除額「85万円以上」の層が「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。
(※控除額については、リフォーム金額に10%等を乗じることにより算定。)

【控除額別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=397)】



● 5～25万円未満 (n=81) ● 25～45万円未満 (n=71) ● 45～65万円未満 (n=142) ● 65～85万円未満 (n=65) ● 85万円以上 (n=38)

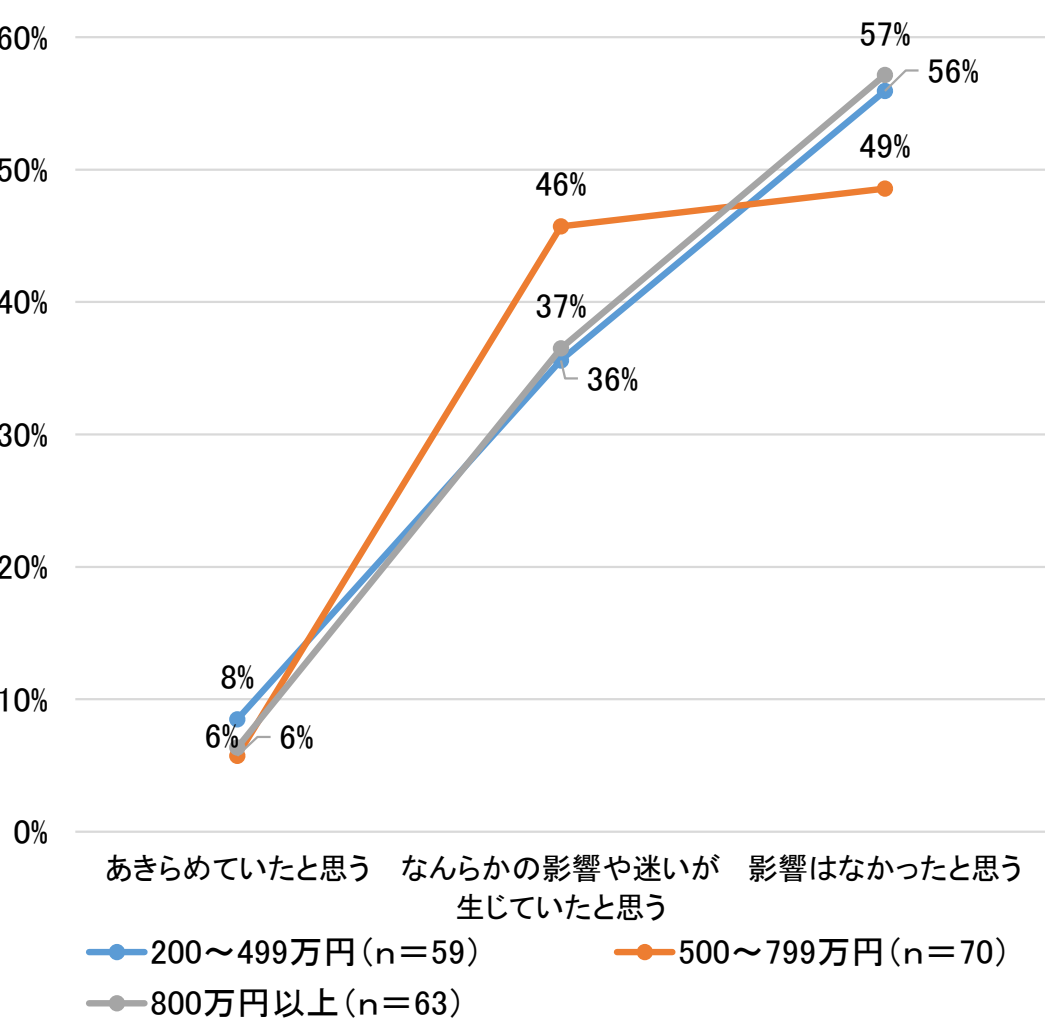
※構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

(消費者向けアンケート)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

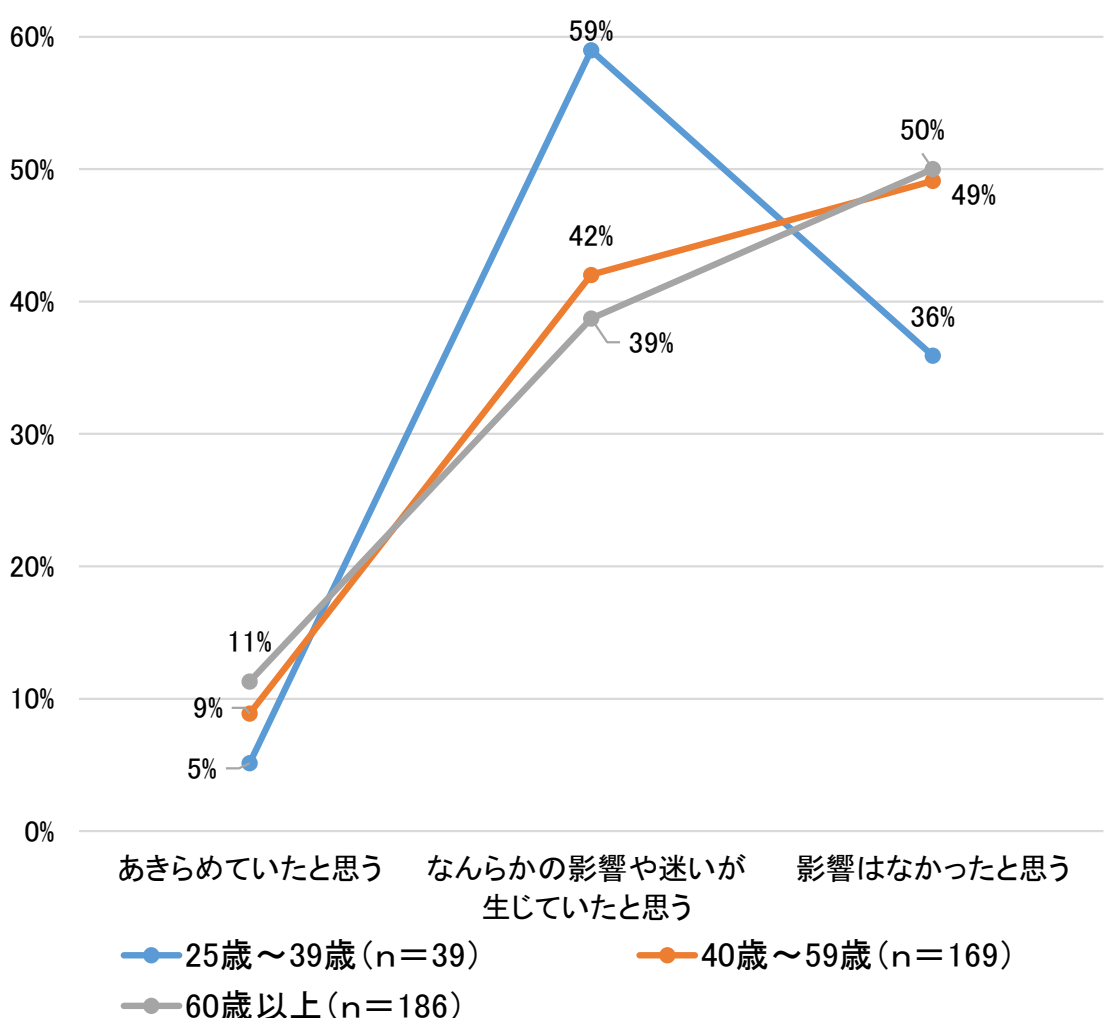
【ロジックモデル 短期アウトカム①関係】

- 所得階層別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、年収500～799万円の間所得階層において、「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。
- 年齢別で分析した場合、リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した消費者のうち、25歳～39歳の若年層において、「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」と回答した割合が高い。

【所得階層別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=192)】



【年齢別の性能向上リフォーム実施に係る影響(n=394)】



※構成比は小数点以下を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100%とはならない。

- リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォームを実施した事業者のうち3%が「すべてのお客様が当該リフォームの実施をあきらめていたと思う」と回答し、また控除率の減少に応じて、当該リフォームの実施に影響が及ぶ可能性が示唆された。
- その場合に消費者に生じる具体的な影響としては、当該リフォームの実施箇所・規模を減らす場合があるとの回答が最も多く、次いで、設備等の性能・スペックを落とす場合、実施を先送りする場合があるとの回答であった。

【リフォーム促進税制がなかった場合に
どの程度の消費者が実施をあきらめていたと思うか(n=236)】

すべて	8割程度	5割程度	2割程度	いない
3%	6%	18%	26%	47%

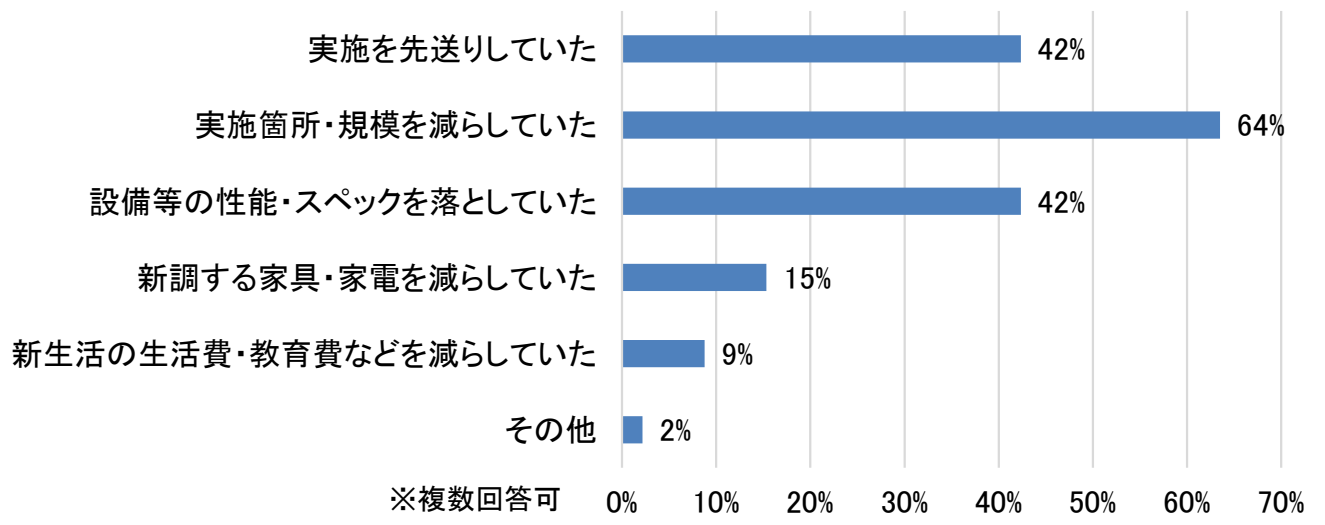
【控除率の変化に応じた
性能向上リフォーム件数の減少率(n=125)】

10%→8%	10%→5%	わからない
12%	22%	66%

【リフォーム促進税制がなかった場合に
どの程度の消費者に影響が生じていたと思うか(n=236)】

すべて	8割程度	5割程度	2割程度	いない
6%	6%	16%	30%	42%

【リフォーム促進税制がなかった場合に
消費者に生じる具体的な影響(n=137)】



- リフォーム促進税制がなかった場合、性能向上リフォーム実施者の10%が「実施をあきらめていたと思う」と回答したことを踏まえ、リフォーム促進税制による住宅リフォーム市場への経済効果を分析した。
- リフォーム促進税制による住宅投資額の押上効果は約32億円（一次波及効果は約58億円）と試算された（リフォーム促進税制の減収額は20億円（令和5年度））。

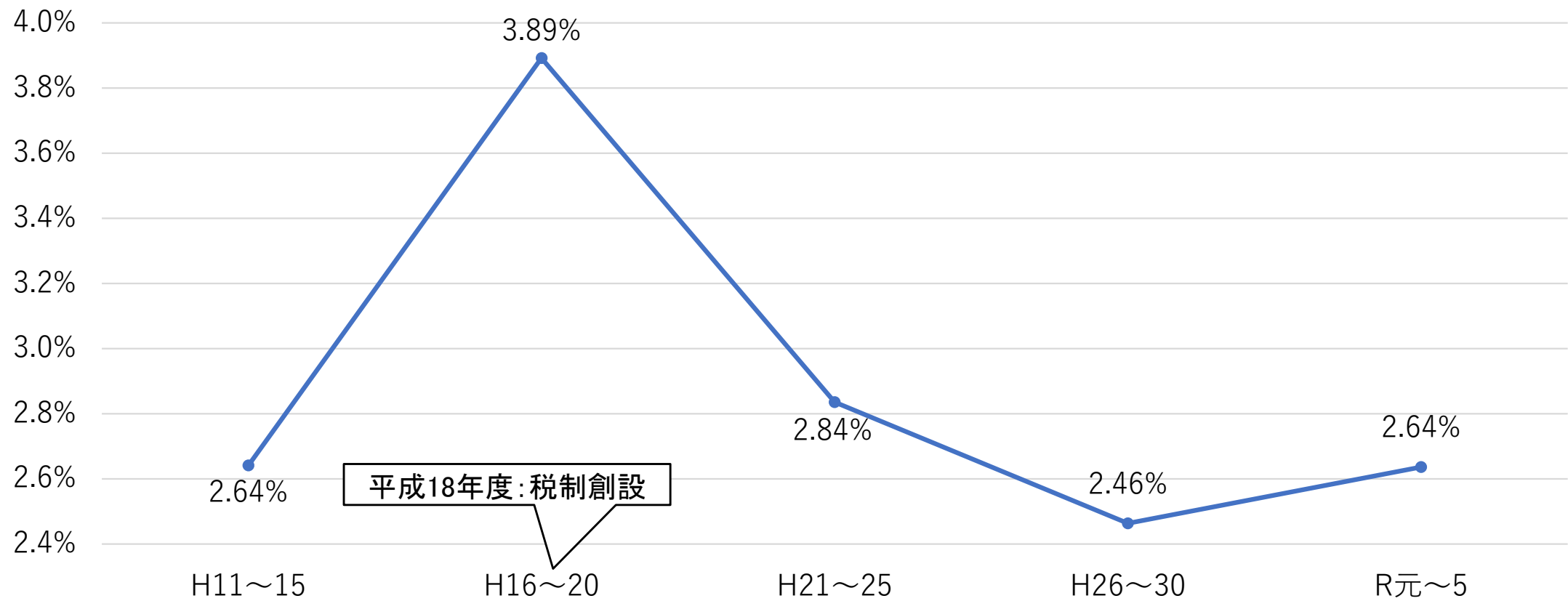
■ リフォーム促進税制が無くなった場合の影響の試算

- ①性能向上リフォーム実施者のうち、
リフォーム促進税制がなかった場合に実施をあきらめていた消費者：10%
 - ②リフォーム促進税制の適用件数：6,797件（令和5年推計）
 - ③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件数の減少（①×②）
⇒680件
 - ④リフォーム促進税制適用工事の平均工事費：474.3万円（令和5年推計）
- ⇒上記を踏まえた、リフォーム促進税制による住宅投資額の押上効果は約32億円と推計
（一次波及効果は約58億円※）

※：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

- 旧耐震基準で建築された住宅(税制対象住宅)のうち持ち家数に対する耐震改修工事件数の割合は、税制創設(平成18年度)前後で増加している。
- 耐震改修については、補助・税制・融資により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、当該割合の増加に寄与したものと考えられる。

【旧耐震基準で建築された住宅のうち持ち家数に対する耐震改修件数の割合】

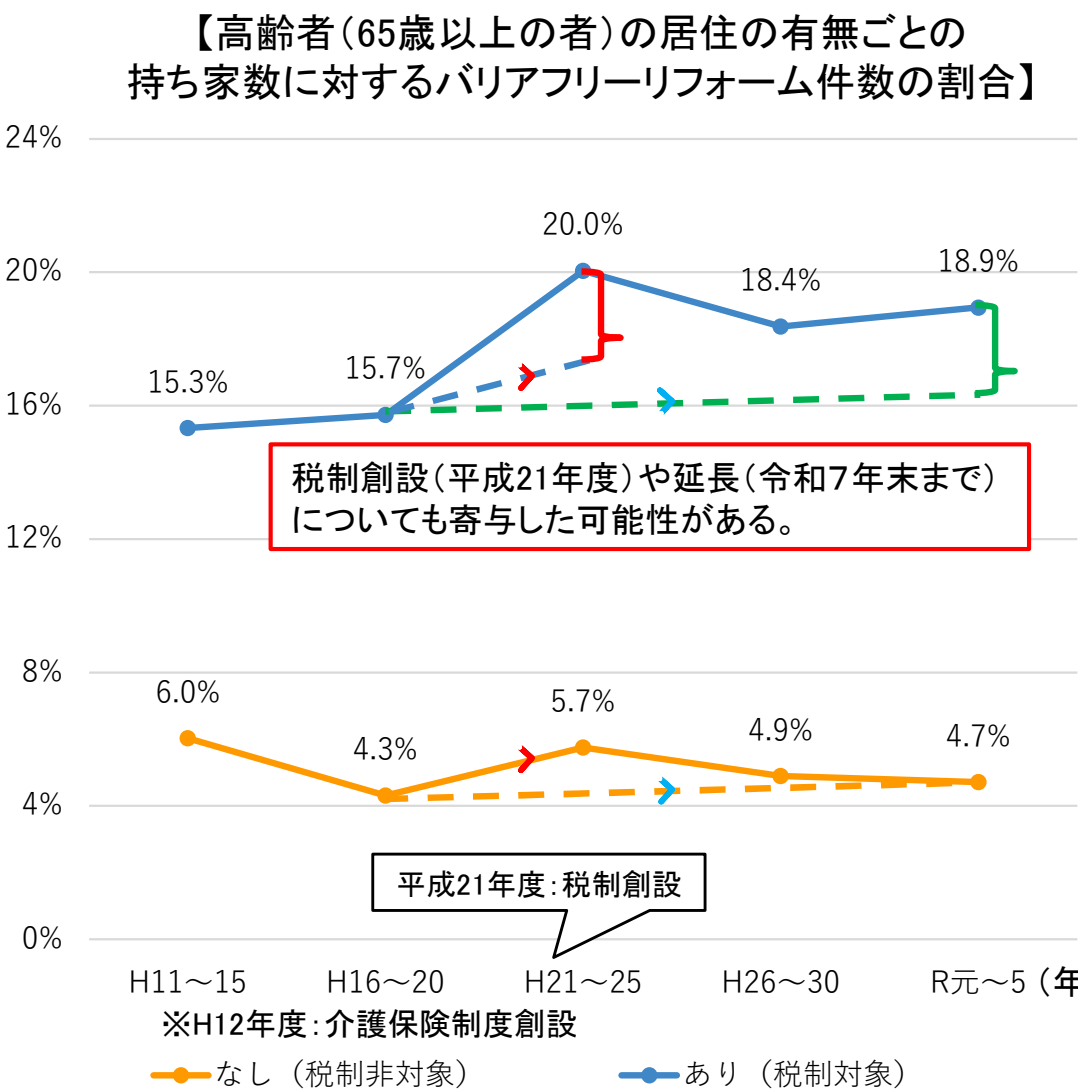
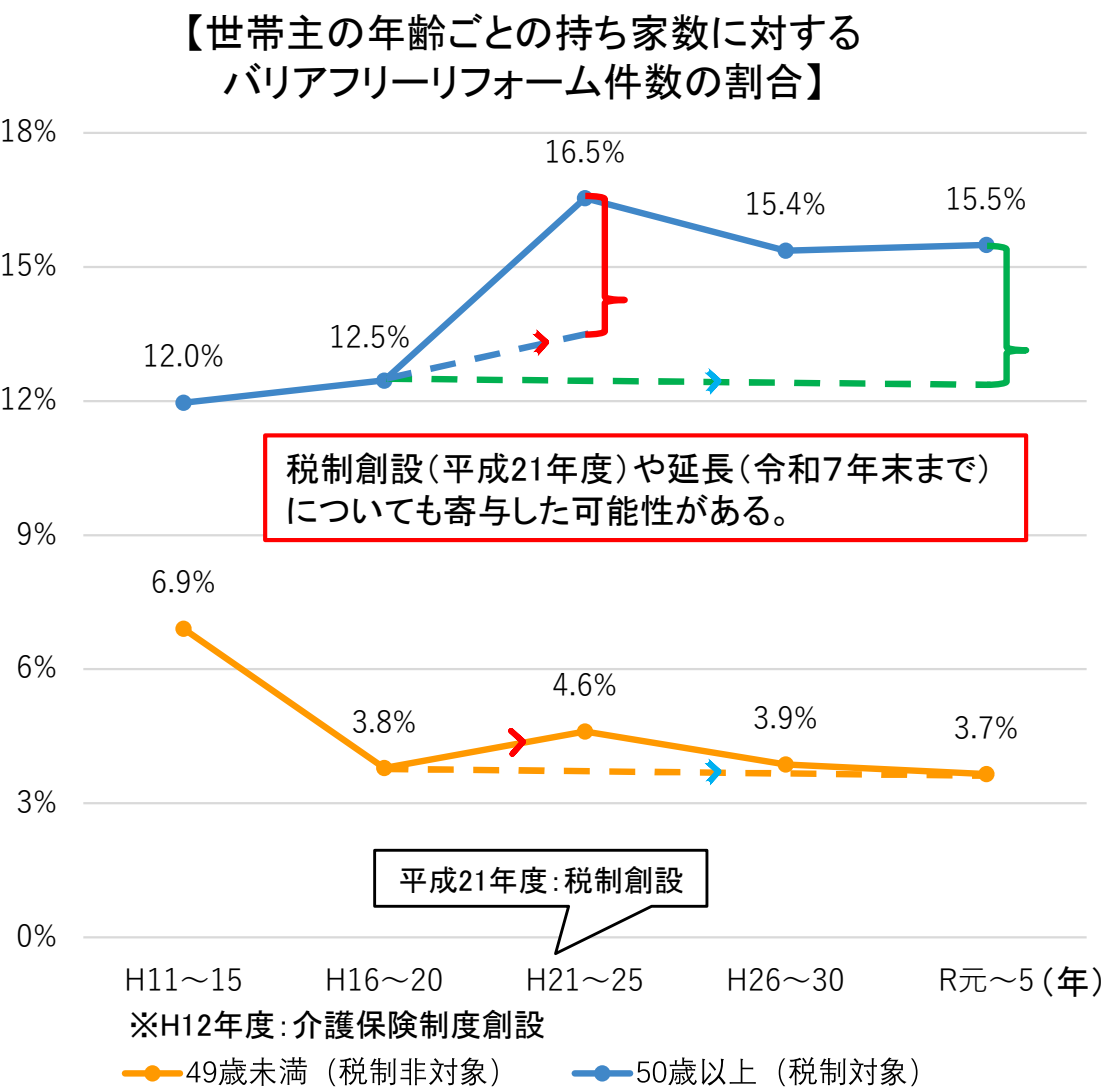


※平成21年以降の減少傾向については、耐震基準に適合しない住宅の減少が影響していると考えられるほか、旧耐震基準で建築された住宅が除却により減少することによっても当該割合が増加する点には留意。

※データ制約により、対照群を設定することは困難

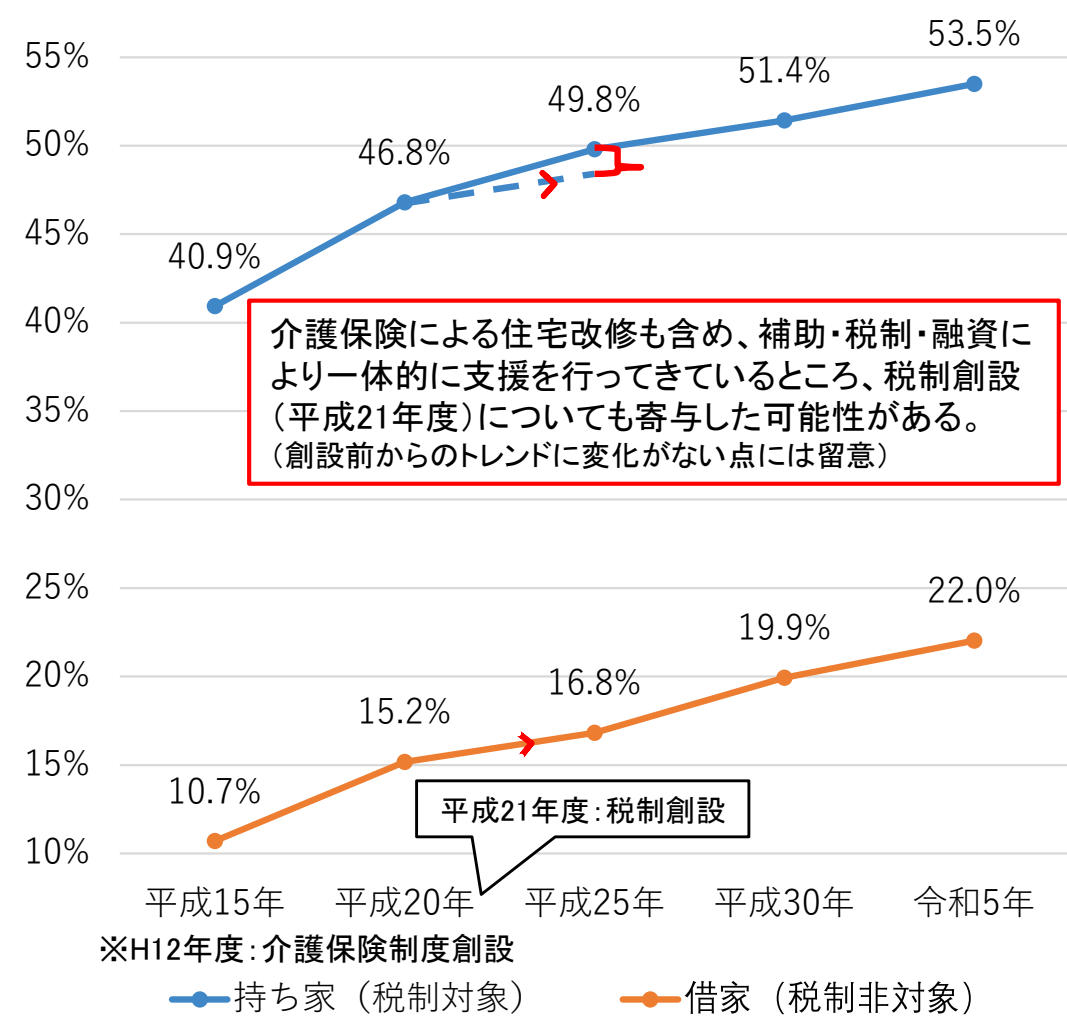
(総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成)

- 持ち家数に対するバリアフリーリフォーム件数の割合を、世帯主の年齢ごと／高齢者(65歳以上の者)の居住の有無ごとと比較すると、税制創設(平成21年度)前後及びその後の期間の両方において、税制対象である世帯主年齢50歳以上／高齢者の居住ありの方が増加率が高い。
- バリアフリーリフォームについては、介護保険による住宅改修も含め、補助・税制・融資により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、当該割合の増加に寄与したものと考えられる。

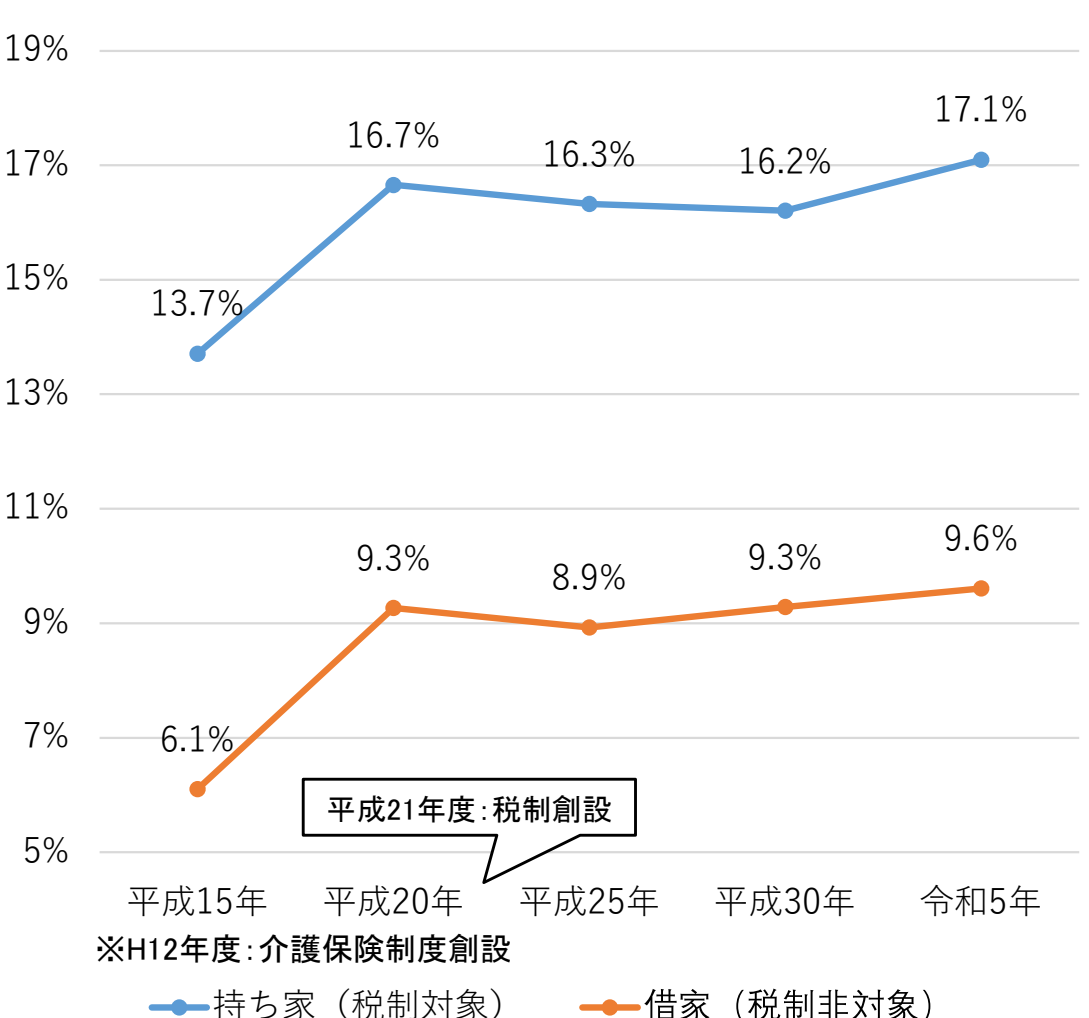


○ 平成12年以前に建築された住宅における手すりが設置された及び屋内に段差のない住宅の割合を、持ち家(税制対象)と借家(税制非対象)で比較すると、税制創設(平成21年度)前後で、手すりが設置された住宅については持ち家の方が増加率が大きいのに対し、屋内に段差のない住宅については有意な差は見られない。

【平成12年以前に建築された住宅の所有形態ごとの手すりが設置された住宅の割合】

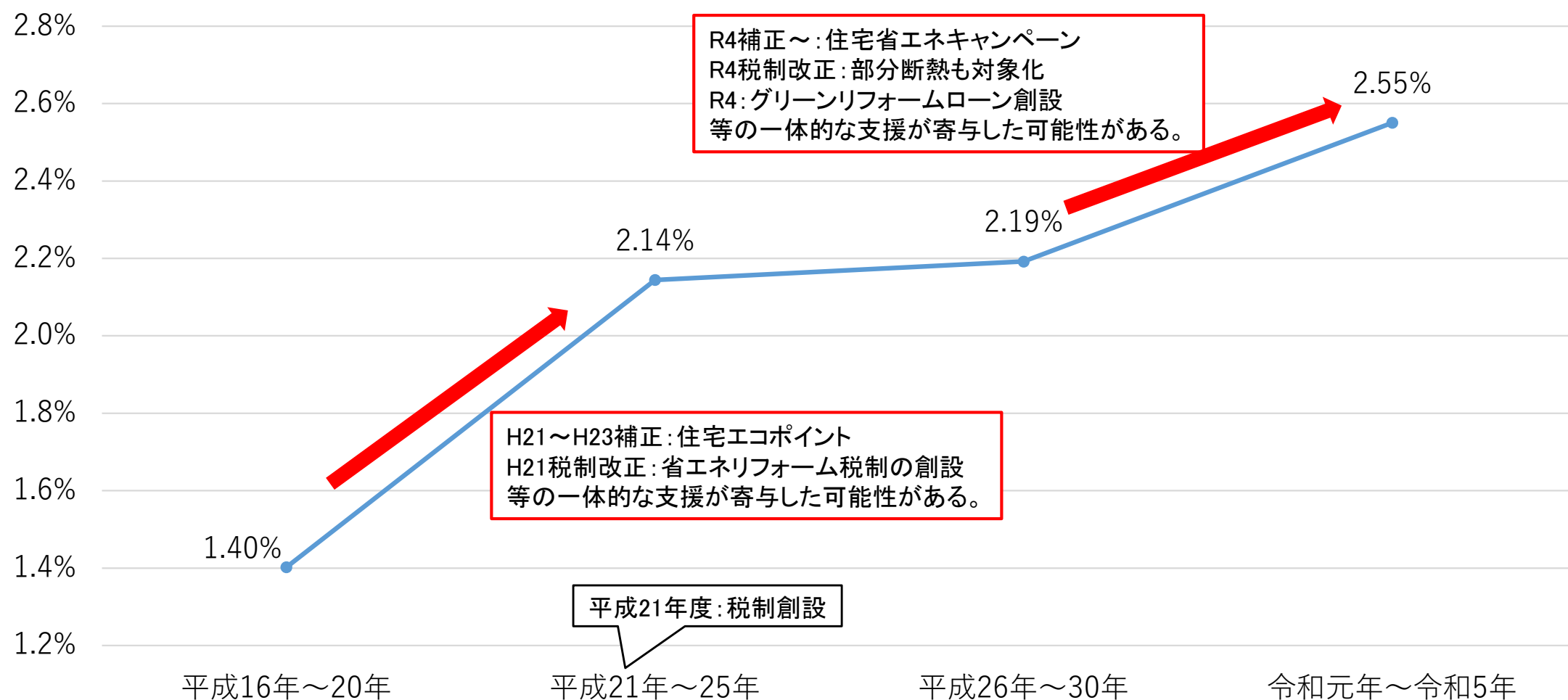


【平成12年以前に建築された住宅の所有形態ごとの屋内に段差のない住宅の割合】



- 持ち家数に対する窓・壁等の断熱・結露防止工事件数の割合は、税制創設(平成21年度)前後及びその後の期間の両方において増加している。
- 省エネリフォームについては、補助・税制・融資により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、当該割合の増加に寄与しているものと考えられる。

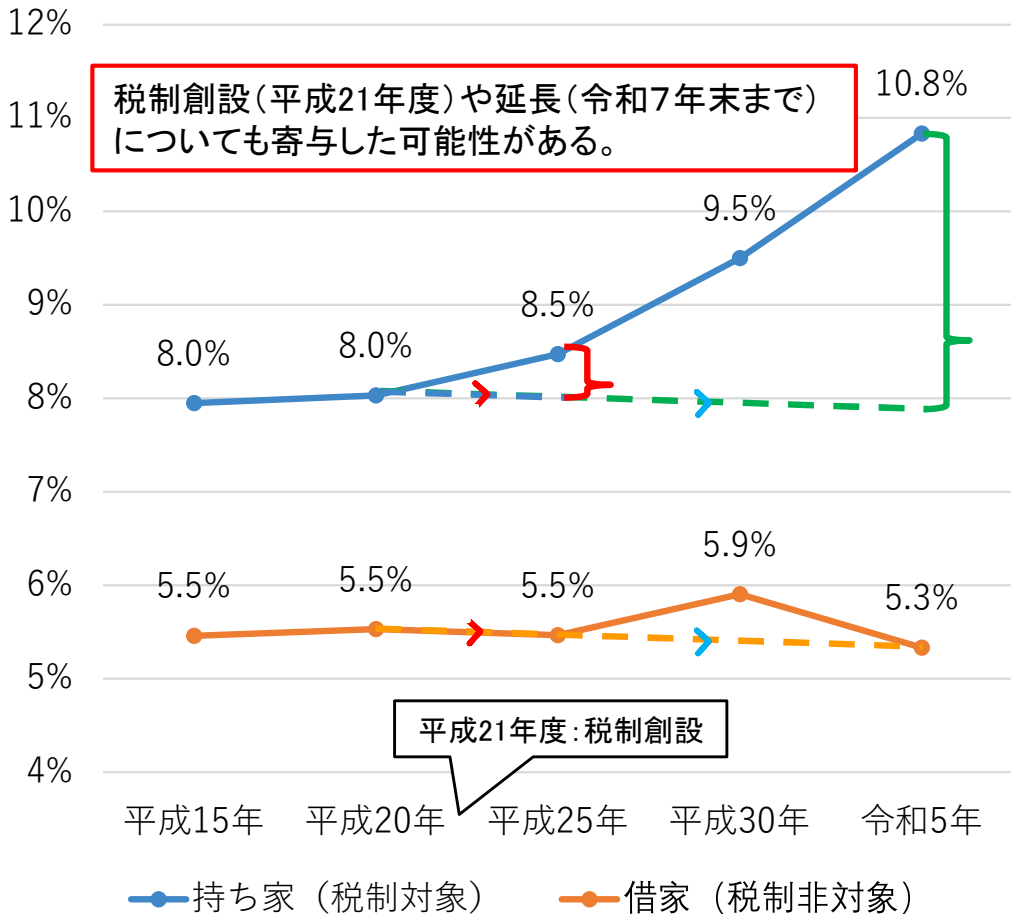
【持ち家数に対する窓・壁等の断熱・結露防止工事件数の割合】



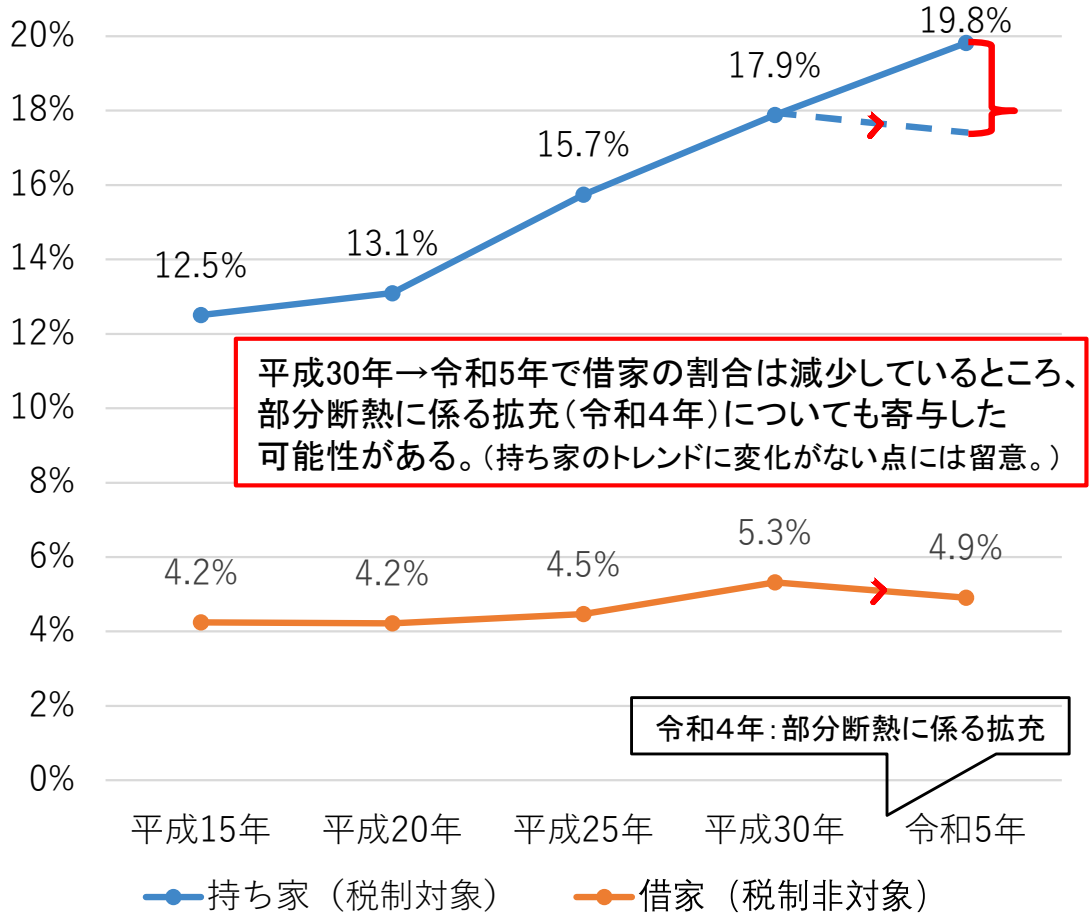
※データ制約により、対照群を設定することは困難

- 平成12年以前に建築された住宅における全て／一部の窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合を、持ち家（税制対象）と借家（税制非対象）で比較すると、全ての窓については税制創設（平成21年度）前後及びその後の期間の両方において、一部の窓については部分断熱に係る拡充（令和4年）前後において、持ち家の方が増加率が大きい。
- 省エネリフォームについては、補助・税制・融資により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、当該割合の増加に寄与したものと考えられる。

【平成12年以前に建築された住宅の所有形態ごとの
全ての窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合】



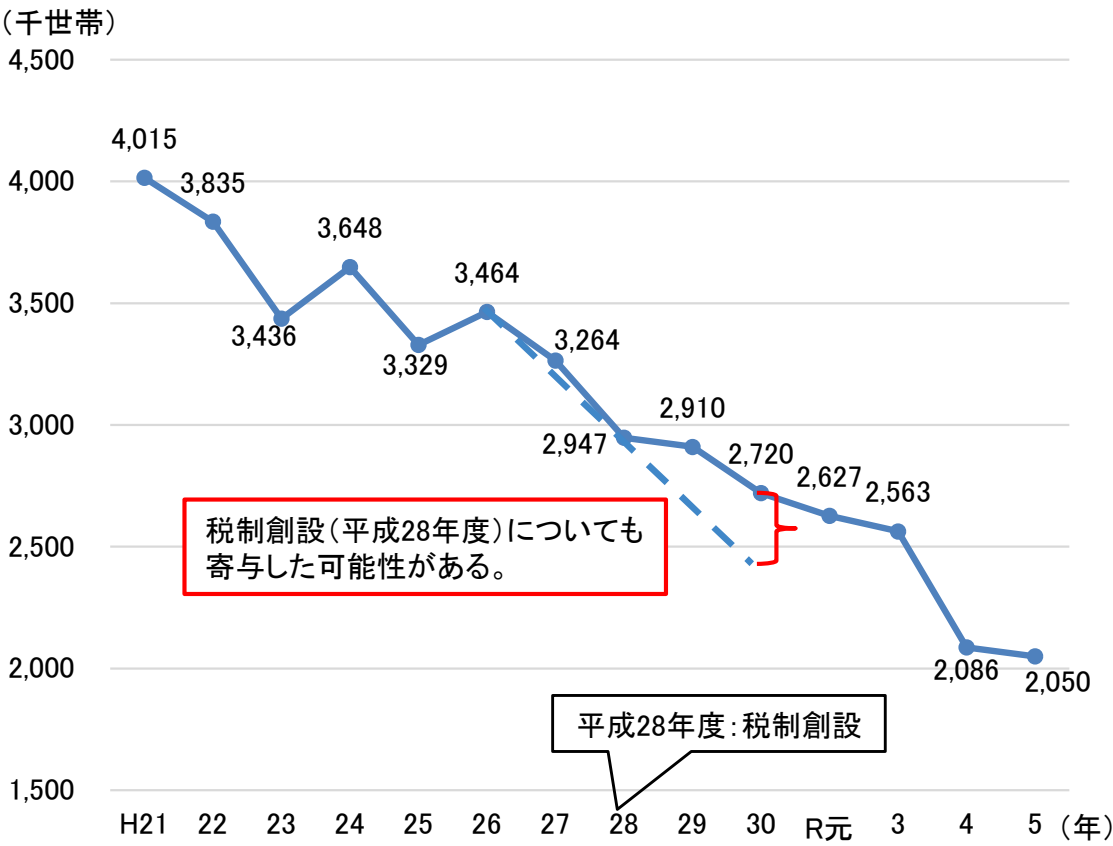
【平成12年以前に建築された住宅の所有形態ごとの
一部の窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合】



※全て／一部の窓が二重以上のサッシ又は複層ガラスでない住宅が除却により減少することによっても割合が増加する点には留意。

- 税制創設(平成28年度)前後で、三世代同居世帯数の減少傾向が緩和しているほか、三世代同居世帯における台所・トイレ・浴室・洗面所の改修件数の割合が上昇している。
- 三世代同居リフォームについては、補助・税制により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、三世代同居を希望する者の希望実現や三世代同居世帯における当該割合の増加に寄与しているものと考えられる。

【三世代同居世帯数】

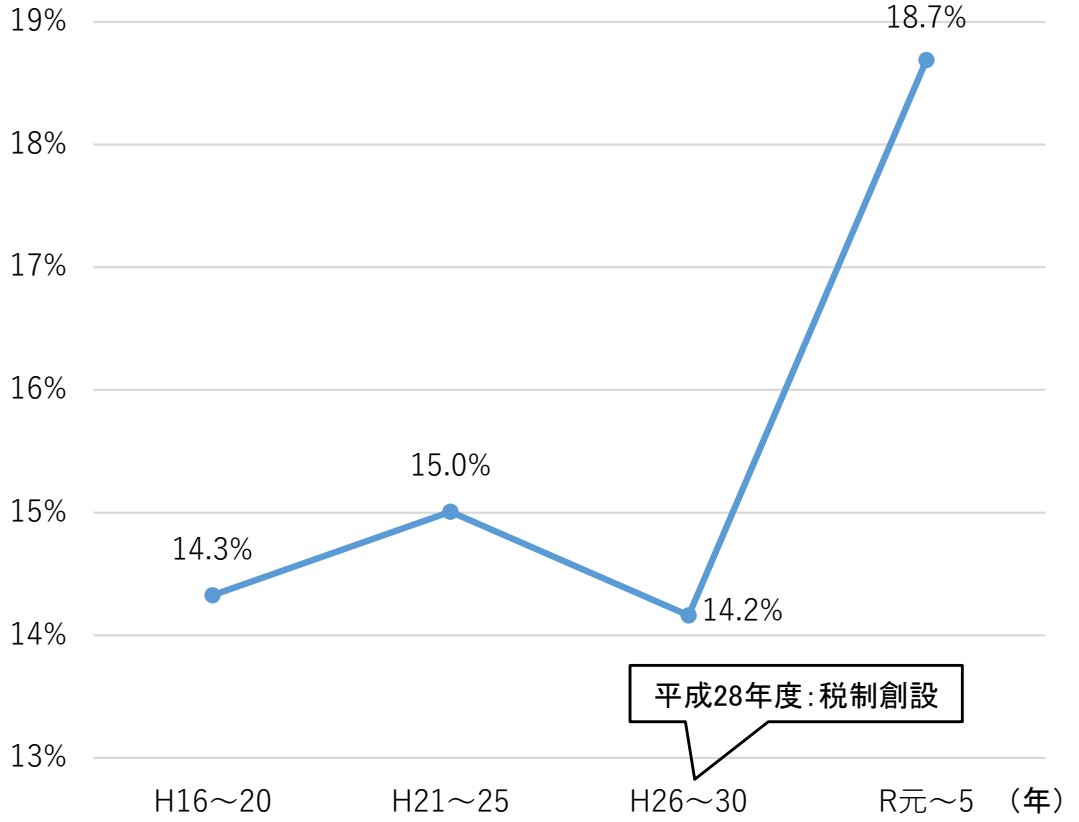


(厚生労働省「国民生活基礎調査」より国土交通省作成)

※国民生活基礎調査は毎年6月に行われるもの(令和2年は新型コロナウイルス感染症への対応等の観点から中止)であり、平成28年度に創設した三世代同居リフォーム税制の効果は平成29年調査以降に発現するものと想定。

※データ制約により、対照群を設定することは困難

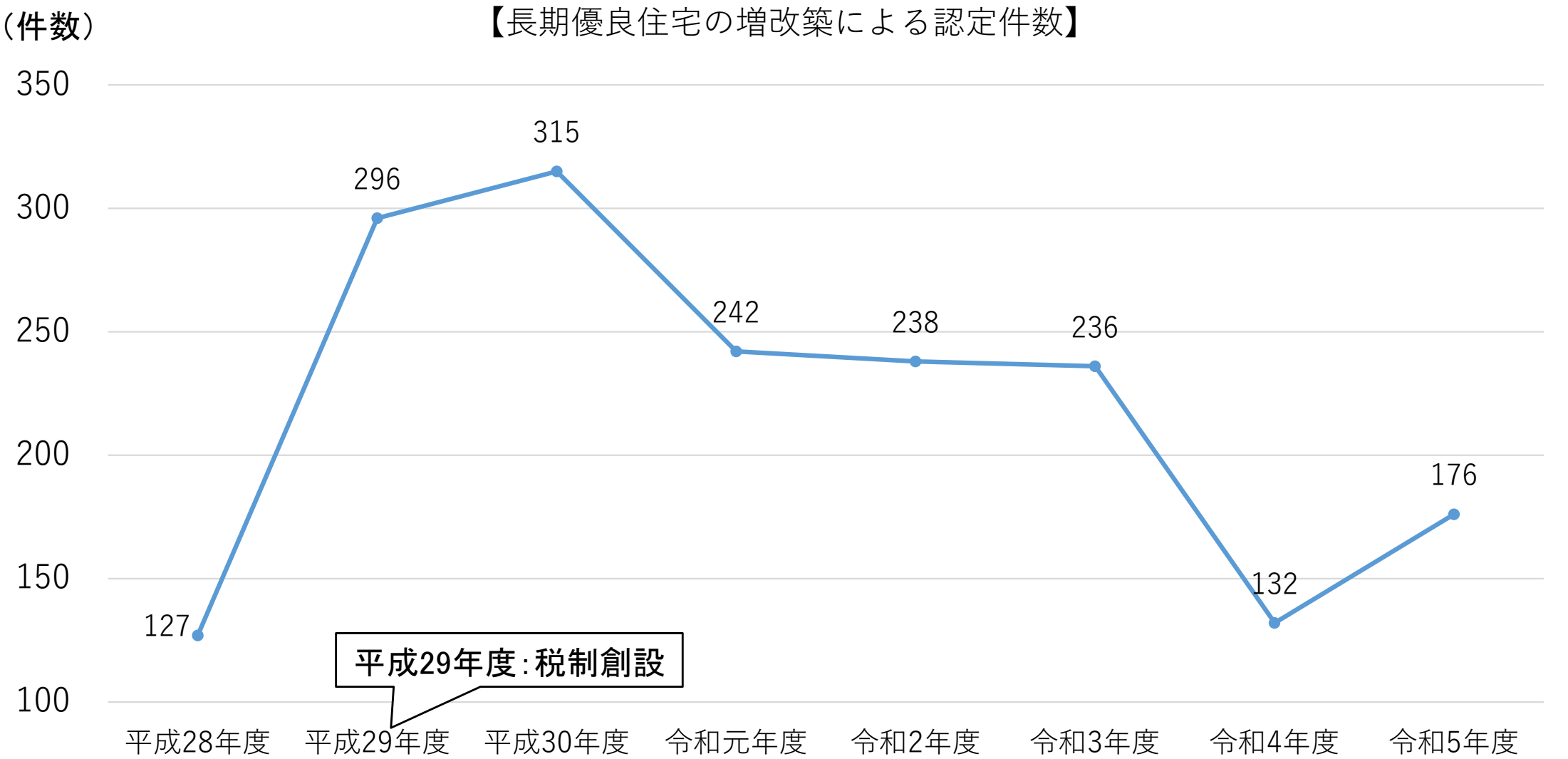
【三世代同居世帯における台所・トイレ・浴室・洗面所の改修件数の割合】



(総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成)

※夫婦、18歳未満の子ども及び65歳以上の高齢者で構成される世帯

- 税制創設(平成29年度)前後で、長期優良住宅の増改築による認定件数は増加している。
- 長期優良住宅化リフォームについては、補助・税制・融資により一体的に支援を行ってきているところ、税制も含めたこれらの支援制度が、当該件数の増加に寄与したものと考えられる。



※データ制約により、対照群を設定することは困難 (国土交通省「長期優良住宅の認定実績」より国土交通省作成)

リフォーム促進税制に関する考察

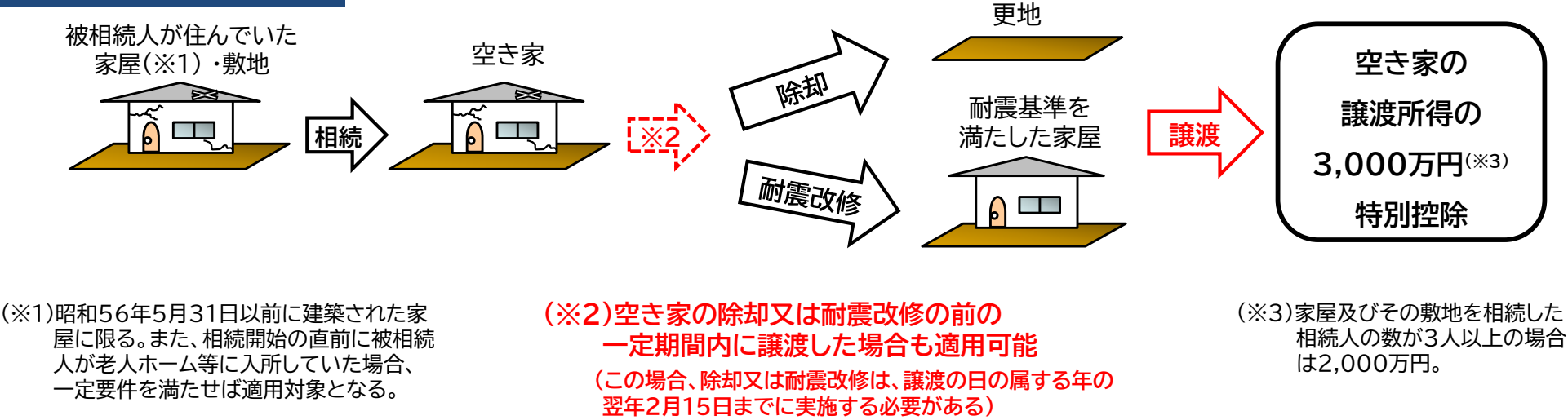
- 既存住宅の性能向上リフォームについては、補助・税制・融資により一体的に支援を行っているところ、リフォーム促進税制も含めたこれらの支援制度により一定の負担軽減効果が見られるとともに、アンケート結果からもしリフォーム促進税制が性能向上リフォームの実施に影響を与えていることが示唆されており、性能向上リフォーム実施者の負担の軽減を通じた良質な住宅ストックの形成の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- アンケート結果等をもとにしたリフォーム促進税制による経済効果の試算においては、リフォーム促進税制のインプット（減収額：20億円）を上回る住宅投資額の押上効果及び経済波及効果（一次波及効果）があることが示唆されており、性能向上リフォームの促進を通じた内需の拡大等の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- リフォーム促進税制におけるそれぞれのメニューについては、効果の発現に差があるものの、補助・税制・融資による一体的な支援により、バリアフリーリフォームの促進を通じた高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保や省エネリフォームの促進を通じたカーボンニュートラルの実現等の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- 一方、データの制約等から、補助制度等他の支援措置による影響を排除した効果の検証は困難であったが、今後、データの充実やアンケート手法の改善等を通じてリフォーム促進税制の効果を捕捉する手法について研究を進める必要がある。
- 上記に加え、現在行われている住生活基本計画（全国計画）の見直しにおける議論と整合した税制のあり方を検討していく必要がある。さらに、政府税制調査会税制のEBPMに関する専門家会合における指摘（参考資料1）等を踏まえ、今後、効果検証手法の改善に取り組む必要がある。

5. 空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の効果検証

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費(譲渡価額×5%(※4)) - 譲渡費用(除却費用等) - **特別控除3,000万円**

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

- <前提条件>
- ・昭和55年建築
 - ・被相続人が20年間所有
 - ・相続人は1名
 - ・除却費200万円
 - ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円 - **3,000万円**) × 20% = 0円

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

(500万円 - (500万円 × 5%) - 200万円) × 20% = 55万円

制度を巡る経緯

- 平成26年11月 空家等対策の推進に関する特別措置法 成立・公布
- 平成27年5月 空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行（平成27年2月に一部施行）
- 平成28年4月 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 創設
空き家総合支援事業 創設
- 平成30年4月 全国版空き家・空き地バンク 運用開始
- 平成31年4月 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 改正（平成31年4月1日～の譲渡が対象）
（被相続人が相続直前に老人ホーム等に入所していた場合も適用となる旨の改正）
- 令和2年4月 空き家総合支援事業 拡充
（行政代執行による除却や財産管理制度に必要な予納金等を補助対象に追加）
- 令和5年4月 空き家総合支援事業 拡充
（NPO、民間事業者等のモデル的な取組への直接支援制度の創設 等）
- 令和5年6月 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 成立・公布
（空家等活用促進区域、空家等管理活用支援法人、管理不全空家等、緊急代執行の創設 等）
- 令和5年12月 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 施行
- 令和6年1月 空き家譲渡所得3,000万円特別控除 改正（令和6年1月1日～令和9年12月31日の譲渡が対象）
（譲渡後に被相続人居住用家屋を耐震改修又は取壊した場合も適用となる旨の改正及び適用を受ける相続人の数が3人以上の場合、特別控除額が2,000万円となる旨の改正）
- 令和6年4月 空き家総合支援事業 拡充
（空家等管理活用支援法人に対する補助を追加 等）

制度の目的について

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の目的

相続された古い空き家の早期活用(流通)を促進することにより、使用目的のない空き家の発生を抑制する

【第211回国会 参議院 国土交通委員会 第18号 令和5年6月6日】

○齊藤国務大臣

(前略)また、相続により空き家を取得した所有者がその空き家を一定の条件で譲渡した場合に譲渡所得から三千万円を特別控除する特例措置を講じて、空き家の早期活用を支援しております。(以下略)

【第211回国会 参議院 国土交通委員会 第18号 令和5年6月6日】

○塩見政府参考人

(前略)それから、もう一つ申し上げますと、空き家は今非常に相続に伴って発生していることが多々ございます。相続で空き家を取得した所有者、相続人でございますが、相続人の方が空き家を除却するなど一定の条件を満たした上で敷地を譲渡した場合、これは譲渡所得から三千万円を特別控除する特例措置を講じておりまして、こういう措置によりまして早期の除却、譲渡を支援しているというところでございます。(以下略)

【第211回国会 衆議院 本会議 第21号 令和5年4月20日】

○齊藤国務大臣

(前略)次に、本法案に基づく措置以外で空き家の譲渡等を促す支援についてお尋ねがありました。空き家の除却や譲渡を促す措置としては、相続した空き家を除却し、譲渡した場合に譲渡所得から三千万円を特別控除する、議員御指摘の税制上の特例措置のほか、(以下略)

【第208回国会 衆議院 国土交通委員会 第5号 令和4年3月30日】

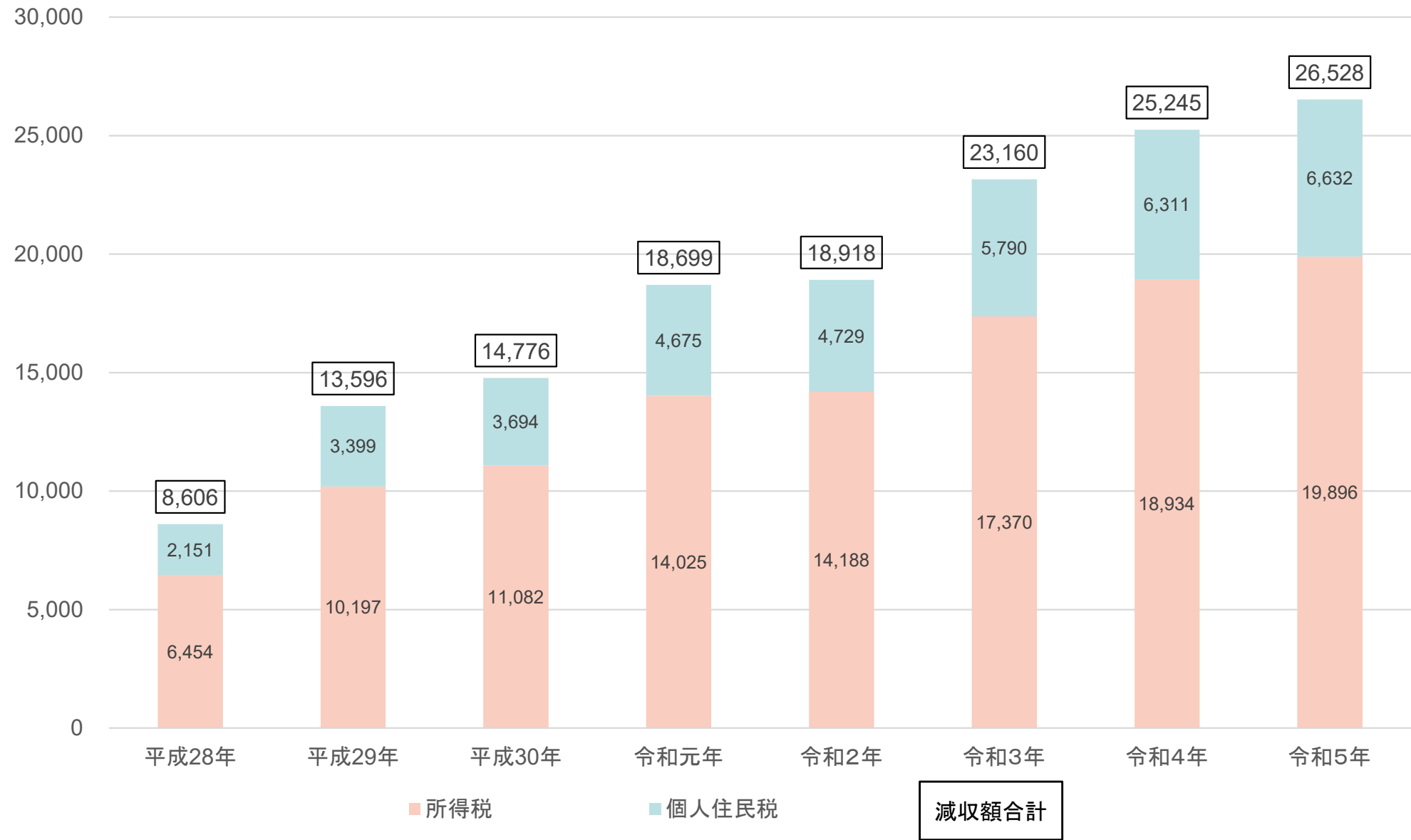
○淡野政府参考人

(前略)そして、この空き家対策のうち、空き家の発生の抑制につきましては、相続を契機として発生する空き家が多々ございますので、税制上、相続により生じた古い空き家につきまして、耐震性を確保した上で譲渡した場合又は除却した上で譲渡した場合には、譲渡所得から三千万円を特別控除する特例措置を講じ、空き家の除却、流通を促しているところでございます。(以下略)

適用状況について(減収額)

(百万円・件)

【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の減収額(推計値)】



(出典): 国土交通省から地方公共団体への調査による推計

適用状況について(適用件数)

【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用件数】

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の適用件数については実数を集計した調査が存在しないため、本特例措置の適用に必要な「被相続人居住用家屋等確認書」の発行件数を指標としている。

	被相続人居住用家屋等確認書 発行件数(件)	申請被相続人居住用家屋等 の数(戸)
平成28年度	4,453	2,894
平成29年度	7,035	4,573
平成30年度	7,646	4,970
令和元年度	9,676	6,438
令和2年度	9,789	6,424
令和3年度	11,984	7,678
令和4年度	13,063	8,314
令和5年度	13,711	8,820
合計	77,357	50,111

← 令和元年度改正
(平成31年4月1日以降の譲渡が対象)

(出典) 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について(国土交通省・総務省調査)

【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

◎相続された古い空き家の早期活用(流通)促進による、「使用目的のない空き家」発生抑制の観点

現状把握

- 空き家の総数はこの20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。特に「使用目的のない空き家」は20年で約1.8倍に増加(212万戸→386万戸)。
- 「使用目的のない空き家」は管理の手間や費用がかかることから放置されやすいため、状態が悪化することにより防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたって地域住民の生活環境に深刻な影響をおよぼす蓋然性が高く、国として対策を講じる必要がある。

課題設定

- 空き家の増加は、生活環境の悪化や地域経済・コミュニティの衰退などにつながるリスクを抱えているため、現状、法律・税制・予算措置にて総合的な空き家対策がなされているところ。
- 具体的な対策としては、状態の悪い空き家の除却等を促進するほか、状態が悪くなる前の空き家に適切な管理を行うことや空き家の活用促進に取り組んでいる。
- 一方で、今後も空き家の数は確実に増加することが見込まれていることから、将来発生する空き家に対して早期の活用を促す必要がある。この点、空き家の取得原因の過半が相続であることを踏まえると、相続によって発生する空き家に対する措置は特に重要性が高い。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
○実施期間: H28年度～ R9年度 ○減収額※1 国税: 1,070億円 地方税: 357億円 ○適用件数※2 77,357件 ※1:地方公共団体 に対する調査を踏 まえた推計(数値 はH28～R5分) ※2:地方公共団体 による被相続人居 住用家屋等確認 書の発行件数(数 値はH28～R5分)	○被相続人の生前 の居住用家屋を 取得した相続人 等が、一定の要 件を満たした上 で譲渡した場合、 その譲渡所得から 3,000万円を特 別控除	○空き家の譲渡所得 3,000万円特別控 除の適用を受けて 譲渡(活用)された 相続空き家の数※3 50,111戸 ※3:地方公共団体に対す る調査(一部推計含む、 数値はH28～R5分)	【短期】 ○本特例の適用を受けた ことで、空き家を相続等 によって取得した者の 行動が変容し、相続空 き家及びその敷地の早 期譲渡が実現／促進 (測定指標) ・特例の存在により、行動 変容が生じた割合 ・特例の存在により早期 に譲渡された相続空き 家の状況(売出率の変 化等) ・特例により軽減される 経済的負担 ・相続空き家が放置され ることで生じる不経済	【中・長期】 ○「使用目的のない空き 家」の発生抑制 ○空き家又はその跡地 の活用による地域経 済、コミュニティの衰 退抑制	○「使用目的のな い空き家」が減 少することによ る生活環境の 向上 ○地域における 民間経済活動 の拡大、コミュ ニティの衰退 抑制

今回実施している分析手法

【分析手法①】

○指標：空き家を相続等によって取得した者のうち、本特例の存在により行動変容が生じた割合

⇒相続空き家を売却した（又は相続済で売却予定の）方と相続空き家の取引に係る不動産事業者へアンケート調査を行うことにより、本特例によって行動変容が生じた割合を確認

【分析手法②】

○指標：本特例の存在による、旧耐震の一戸建て空き家の売出率の変化

⇒空き家ストックに占める旧耐震と新耐震の一戸建て空き家それぞれの売出率について、本特例の創設（・改正）前後で比較し、旧耐震の一戸建て空き家の売出率の変化率が新耐震のものよりも高いことを確認

【分析手法③】

○指標：本特例の存在による、旧耐震の相続空き家の増加率の変化

⇒旧耐震の相続空き家の増加率が、本特例の創設（・改正）前後で減少していることを確認。

【分析手法④】

○指標：本特例の適用を受けたことにより軽減された経済的負担の額

⇒適用を受けるモデルケースを複数設定し、特例により軽減される経済的負担を示す。

【分析手法⑤】

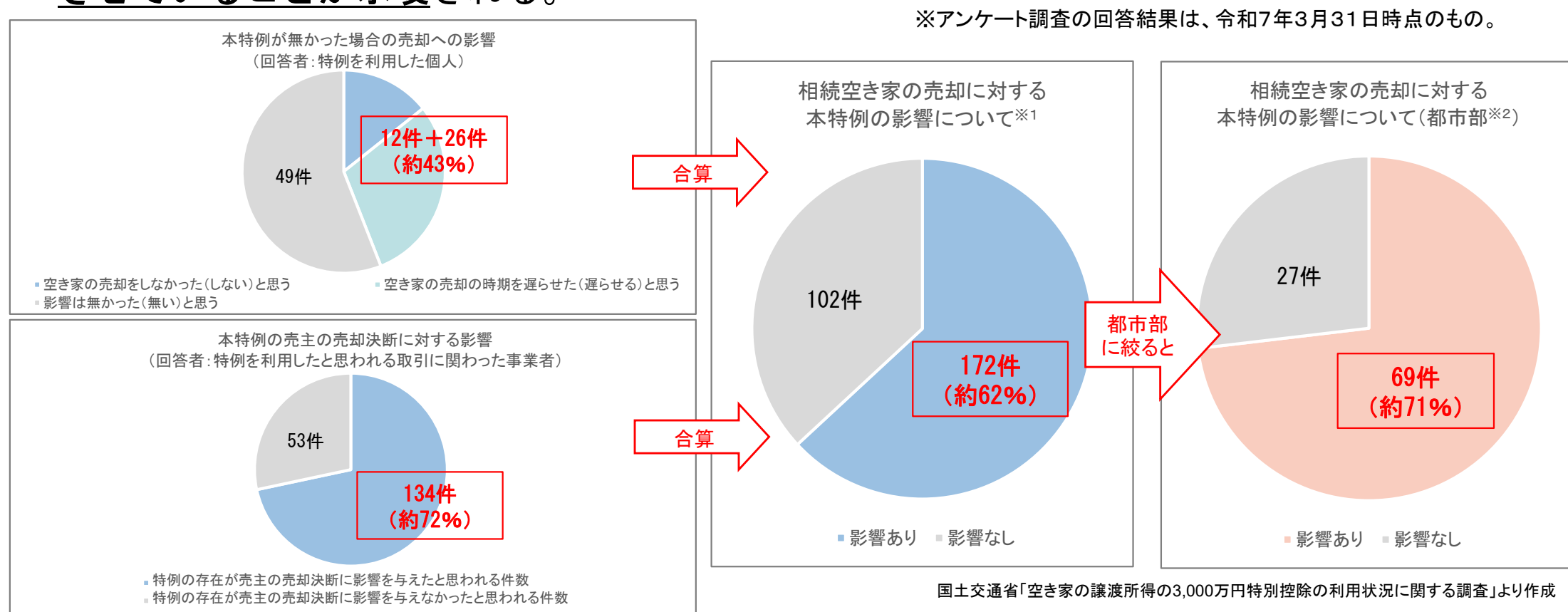
○指標：相続空き家が放置されることにより生じる外部不経済の程度

⇒本特例がなかったと仮定し、当該仮定において譲渡されなかった相続空き家の一部が放置された場合、住宅の取引価格や自治体による代執行費用に与える影響を示す。

※上記のほか、「本特例の存在による、相続空き家の売出から成約までの期間の変化」など、不動産取引データと併せて、不動産登記データも踏まえた分析について、引き続き検討。

分析手法①～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)～

- 相続空き家の取引において本特例の利用があった旨の回答のうち、本特例が取引に対して影響がある旨の回答は約63%。取引された空き家の所在を都市部に限定すると、影響がある旨の回答の割合がより高い(約73%)傾向にある。
- アンケート調査の結果から、本特例の存在が(特に都市部の)相続人等に行動変容を生じさせていることが示唆される。

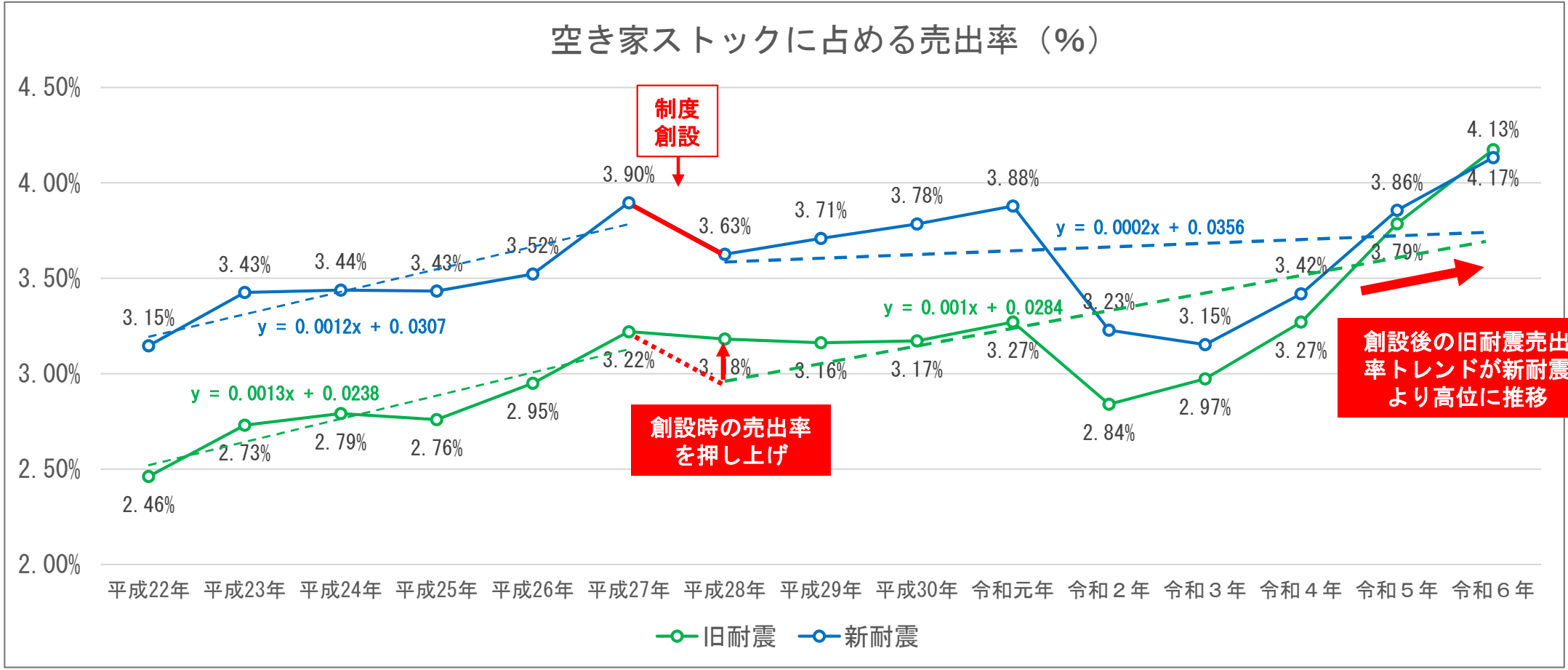


※1: 相続した空き家を概ね平成28年以降に売却した(又は相続済でこれから売却予定の)方へのアンケート調査において、特例を「利用した(利用する予定)」と回答したもののうち、特例が無かった場合の売却への影響について「空家の売却をしなかった(しない)と思う」及び「空家の売却を遅らせた(遅らせる)と思う」と回答した件数を「影響あり」に合算し、「影響は無かった(無い)と思う」と回答したものを「影響なし」に合算している。また、相続した空き家の売却を仲介した事業者又は相続した空き家を仲介を介さずに直接買い取った事業者へのアンケート調査において、特例を利用したと思われる取引について「特例の存在が売主の売却決断に影響を与えたと思われる」と回答した取引件数を「影響あり」に合算し、「特例の存在が売主の売却決断に影響を与えなかったと思われる」と回答した取引件数を「影響なし」に合算し、「分からない(判断できない)」と回答したものはいずれにも合算していない。

※2: 売却された空き家の所在が、東京都・神奈川県・大阪府・愛知県・埼玉県・千葉県である旨の回答のみを集計している。

分析手法②～空き家ストックに占める売出率の変化について～

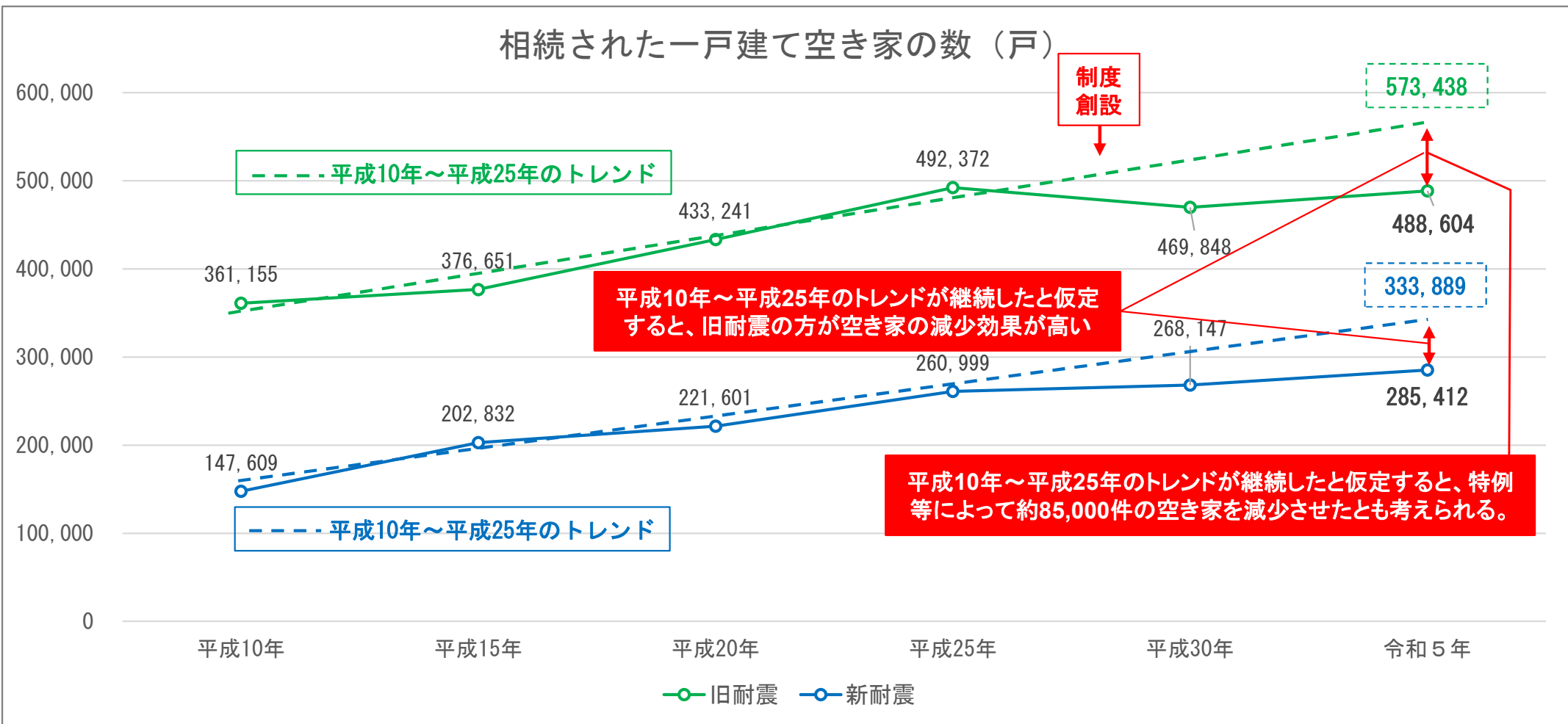
○旧耐震・新耐震の売出率のトレンドは本特例創設前において概ね一致しているが、本特例創設前後の売出率は、旧耐震が新耐震に比べて、より高位に推移している。また、創設後から現在に至るまでの旧耐震の売出率トレンドは新耐震の場合より高位に推移。
⇒本特例が旧耐震の空き家を市場に流通させる効果を有していることが示唆される。



※本データの対象は、北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、岐阜県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県の17都道府県。
※空き家ストックは、平成20年・25年・30年・令和5年の住宅・土地統計調査における築年数ごとの住宅ストックに空き家率を乗じて推計。住宅・土地統計調査が実施されていない年については、実施年の数値の近似直線より数値を算出。空き家の売出数は、事業者から提供を受けた平成22年から令和6年における売出データより算出。
※空き家ストックは昭和55年までに建築されたもの、売出データは昭和56年5月までに建築されたものをそれぞれ旧耐震としている。また、新耐震については、旧耐震に建築年がなるべく近いもので傾向を比較するために、空き家ストックは昭和56年から平成12年までに建築されたもの、売出データは昭和56年6月から平成12年5月までに建築されたものをそれぞれ対象としている（新耐震移行後約20年間で建築されたものに限って比較）。

分析手法③～相続空き家の増加トレンドの変化について～

- 制度創設前の平成20年まではトレンドに大きな違いが見られないが、本特例が創設された平成25年～平成30年以降においては、旧耐震の空き家の数が減少又は増加が抑制されている。
- これにより、相続された一戸建て空き家の減少に本特例が一定程度寄与していることが示唆される。



※相続された一戸建て空き家の数については、平成20年・25年・30年・令和5年の住宅・土地統計調査と、平成26年・令和元年の空き家所有者実態調査の結果を基に推計。
平成10年～平成25年のトレンドは、各年における数の近似直線から算出したもの。
※空き家の数は、昭和55年までに建築されたものを旧耐震としている。また、新耐震については、旧耐震に建築年がなるべく近いもので傾向を比較するために、昭和56年から平成12年までに建築されたものを対象としている（新耐震移行後約20年間で建築されたものに限って比較）。

分析手法④～特例による効果についてのモデル分析～

○本特例によって、譲渡所得があれば売却費用について一定の軽減効果が期待できる。特に、ある程度の譲渡価格がある物件について、おおよそ売却費用（仲介手数料、解体費、測量費）をまかなう程度の軽減効果がある。

⇒売却に当たってのネックとなる売却費用の大部分をカバーできることから、本特例は相続空き家の早期流通に寄与していることが示唆される。

全国平均

※1: 令和5年住宅・土地統計調査における全国の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は262.66㎡
※2: 令和6年公示地価における全国の住宅地価平均は130,000円／㎡
※3: 昭和50年公示地価における全国の住宅地価平均は41,500円／㎡

○譲渡価格：3,415万円、売却費用：489万円、減税額：367万円
⇒本特例によって軽減される経済的負担は、**売却費用の約75%に相当**

都心部

※1: 令和5年住宅・土地統計調査における東京都特別区の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は118.90㎡
※2: 令和6年公示地価における東京都世田谷区の住宅地価平均は682,700円／㎡
※3: 昭和50年公示地価における東京都世田谷区の住宅地価平均は140,800円／㎡

○譲渡価格：8,117万円、売却費用：614万円、減税額：600万円
⇒本特例によって軽減される経済的負担は、**売却費用の約98%に相当**

政令指定都市

※1: 令和5年住宅・土地統計調査における神奈川県横浜市の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は159.83㎡
※2: 令和6年公示地価における神奈川県横浜市の住宅地価平均は245,800円／㎡
※3: 昭和50年公示地価における神奈川県横浜市の住宅地価平均は61,100円／㎡

○譲渡価格：3,929万円、売却費用：486万円、減税額：493万円
⇒本特例によって軽減される経済的負担は、**売却費用の約101%に相当**

小都市（人口10万人未満）

※1: 令和5年住宅・土地統計調査における全国の一戸建て住宅の一戸あたりの敷地面積は262.66㎡
※2: 令和6年公示地価における人口10万人未満の市町村の住宅地価平均は36,608円／㎡
※3: 令和6年と昭和50年の公示地価における全国の住宅地価の比率より、昭和50年公示地価における人口10万人未満の市町村の住宅地価平均は11,678円／㎡と推計

○譲渡価格：962万円、売却費用：408万円、減税額：49万円
⇒本特例によって軽減される経済的負担は、**売却費用の約12%に相当**

分析手法⑤～長期放置空き家による負の外部性について～

- 長期に放置された空き家の存在により、周辺の住宅の取引価格に負の効果が発現している可能性がある。
- 東京大学CREIにおける研究によれば、4年以上の長期の空き家があるとき、半径50m以内の長期空き家が1軒増えるごとに周辺住宅の取引価格が約3%低下するとのこと。
- 現存する長期放置空き家による影響と、本特例の対象となった空き家が仮に放置された場合による影響についてそれぞれ分析を実施。

CREI Working Paper No.2/ Journal of Housing Economics Volume 57, September 2022, 101856
住環境悪化に伴う長期空き家の外部性：東京圏の人口減少都市における検証

鈴木 雅智 東京大学大学院経済学研究科特任助教(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)
樋野 公宏 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授
武藤 祥郎 東京大学大学院経済学研究科特任教授(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

■東京圏の人口減少都市における住戸レベルの空き家データを用い、数年間（4年以上）にわたる長期空き家の存在が負の外部性をもたらすことを示した

- ・ 空き家の外部効果は約50mの範囲に及ぶと推計され、50m以内の長期空き家数が1軒増えるごとに周辺の住宅の取引価格が約3%低下することが明らかとなった
- ・ 外部性の少なくとも一部は、市況などの影響よりも、住環境の悪化によるものと考えられる
- ・ 近隣に長期空き家が少ない地域ほど長期空き家の存在が際立つために、外部性が観察されやすい
- ・ これらの結果は、周辺において未だ衰退が著しくない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性を示している

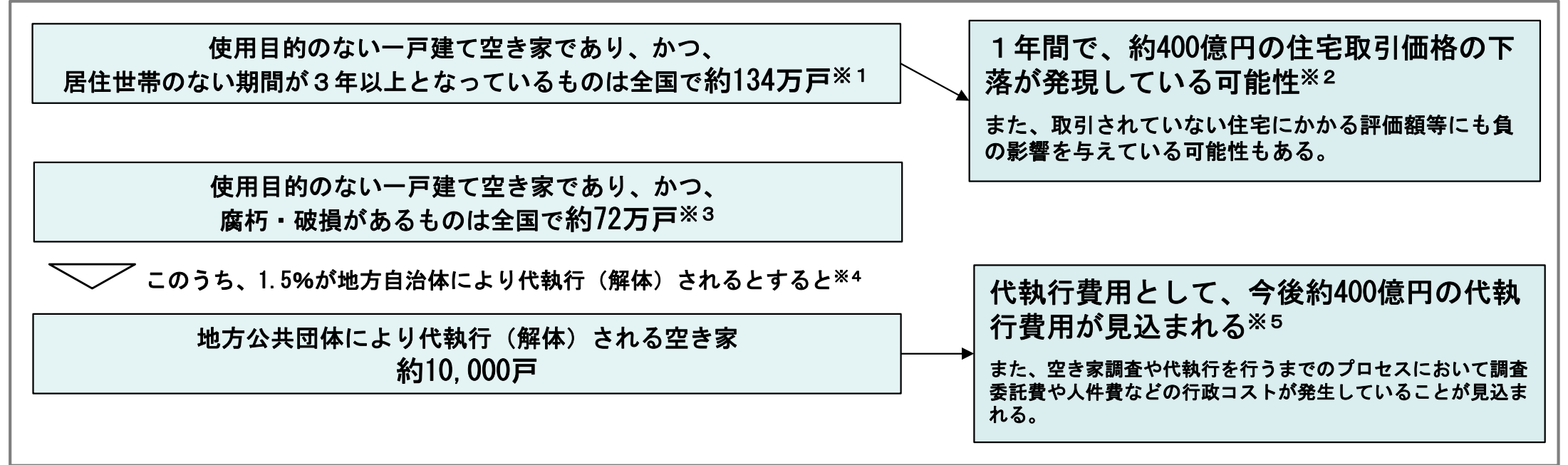


被説明変数：成約価格の対数値		
	(1)	(2)
長期空き家数	-0.0267** (0.0121)	
長期空き家数: 0		(基準)
長期空き家数: 1		0.0101 (0.0285)
長期空き家数: 2		-0.0467 (0.0292)
長期空き家数: 3-4		-0.0821** (0.0372)
長期空き家数: 5+		-0.1506** (0.0689)
サンプル数	1136	1136

分析手法⑤～長期放置空き家による負の外部性について～

- 現存する長期に放置された空き家の存在により、少なくとも周辺の住宅の取引価格に約400億円の負の効果が発現している可能性がある。
- また、代執行に要する費用など地方公共団体においても一定の負担(代執行費用のみで約400億円)が発生するおそれ。
- 今般の分析対象以外にも共同住宅を含む未取引の住宅にかかる評価額への影響等の負の外部効果が生じている可能性がある。

【現存する長期放置空き家によって生じている経済的な損失（推計）】



※1: 令和5年住宅・土地統計調査及び令和元年空き家所有者実態調査より推計。

※2: 前掲の先行研究により、半径50m内の長期一戸建て空き家が1軒増えるごとに一戸建て住宅の取引価格が3%下落するものとした。取引物件の半径50m内の長期一戸建て空き家の密度や一戸建て住宅の取引価格については、地域を4区分(用途地域、市街化調整区域、用途白地地域、都市計画区域外)に分類したうえで、それぞれの数値を令和5年都市計画現況調査、令和5年住宅・土地統計調査地価、及び不動産ライブラリ(2023年4月～2024年3月)にて算出したうえで、1年間における一戸建て住宅の取引価格の下落額を推計。

※3: 令和5年住宅土地統計調査より。

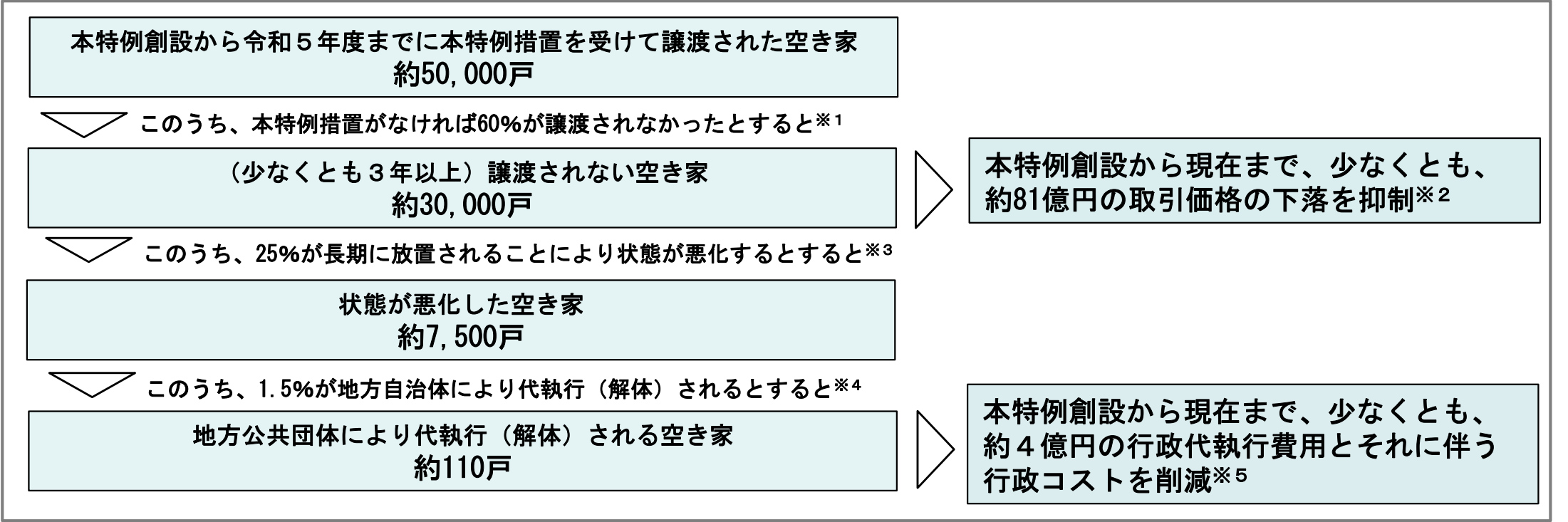
※4: 国土交通省の調査(令和4年度空家法施行状況調査)によると、地方自治対が令和5年3月31日までに特定空家等として把握する空き家は累計で4.1万件、そのうち令和5年3月31日までに代執行が行われたものは累計で約600件のため、特定空家等のように腐朽・破損のある使用目的のない一戸建て空き家のうち約1.5%が地方自治体により代執行が行われるとした。

※5: 平成29年度の国土交通省による調査によると、空家法に基づき地方公共団体が代執行(解体等)を行った際の一件当たりの費用は約386万円。

分析手法⑤～長期放置空き家による負の外部性について～

- 本特例により、少なくとも周辺の住宅にかかる約81億円の取引価格の下落や、約4億円の行政代執行費用の発生を抑制した可能性がある。
- 同じく、共同住宅を含む未取引の住宅にかかる評価額への影響等の負の外部効果や、地方公共団体における調査等に要する人件費等の負担を抑制した可能性がある。

【本特例により抑制された経済的な損失（推計）】



※1: 分析手法①のアンケート調査に基づき設定。

※2: 前掲の先行研究により、半径50m内の長期一戸建て空き家が1軒増えるごとに一戸建て住宅の取引価格が3%下落するものとした。取引物件の半径50m内の長期一戸建て空き家の密度や一戸建て住宅の取引価格については、地域を4区分(用途地域、市街化調整区域、用途白地地域、都市計画区域外)に分類したうえで、それぞれの数値を令和5年都市計画現況調査、令和5年住宅・土地統計調査地価、及び不動産ライブラリ(2023年4月～2024年3月)にて算出したうえで、1年間における一戸建て住宅の取引価格の下落額を推計。

※3: 令和5年住宅・土地統計調査より、一戸建ての「使用目的のない空き家」は約285万戸。そのうち「腐朽・破損あり」のものは約72万戸であることから、約25%が状態が悪化するとした。

※4: 国土交通省の調査(令和4年度空家法施行状況調査)によると、地方自治体が令和5年3月31日までに特定空家等として把握する空き家は累計で4.1万件、そのうち令和5年3月31日までに代執行が行われたものは累計で約600件のため、特定空家等のように腐朽・破損のある使用目的のない一戸建て空き家のうち約1.5%が地方自治体により代執行が行われるとした。

※5: 平成29年度の国土交通省による調査によると、空家法に基づき地方公共団体が代執行(解体等)を行った際の一件当たりの費用は約386万円。

空き家の譲渡所得3,000万円特別控除に関する考察

- 地域や物件ごとの事情によって減税額は異なるが、ある程度の譲渡価格がある物件について、おおよそ売却費用をまかなう程度の一定の負担軽減効果が見られるとともに、アンケート結果や不動産取引データによる分析からも、空き家の譲渡所得3,000万円特別控除が相続空き家及びその敷地の売出しを促進したことが示唆されており、売主の負担軽減を通じた相続空き家の早期流通の促進の観点から一定の効果が発現していると考えられる。
- また、相続空き家のストックについても、本措置により相続空き家の減少、増加の抑制にそれまでの期間のトレンドから比較して一定の効果があったと考えられる。また、長期に放置された空き家による負の外部性については、空き家周辺の住宅に係る取引価格の下落や、空き家の除却に費やす行政代執行費用やそれに伴う行政手続コストなどの外部費用を抑制した可能性がある。
- 一方、データの制約等から、相続空き家の売出しから成約までの期間に与える影響などの検証は困難であったが、今後、不動産登記データも踏まえた分析など、より分析を深化する方策について研究を進める必要がある。
- 上記に加え、現在行われている住生活基本計画（全国計画）の見直しにおける議論と整合した税制のあり方を検討していく必要がある。

6. 今後の課題・方向性

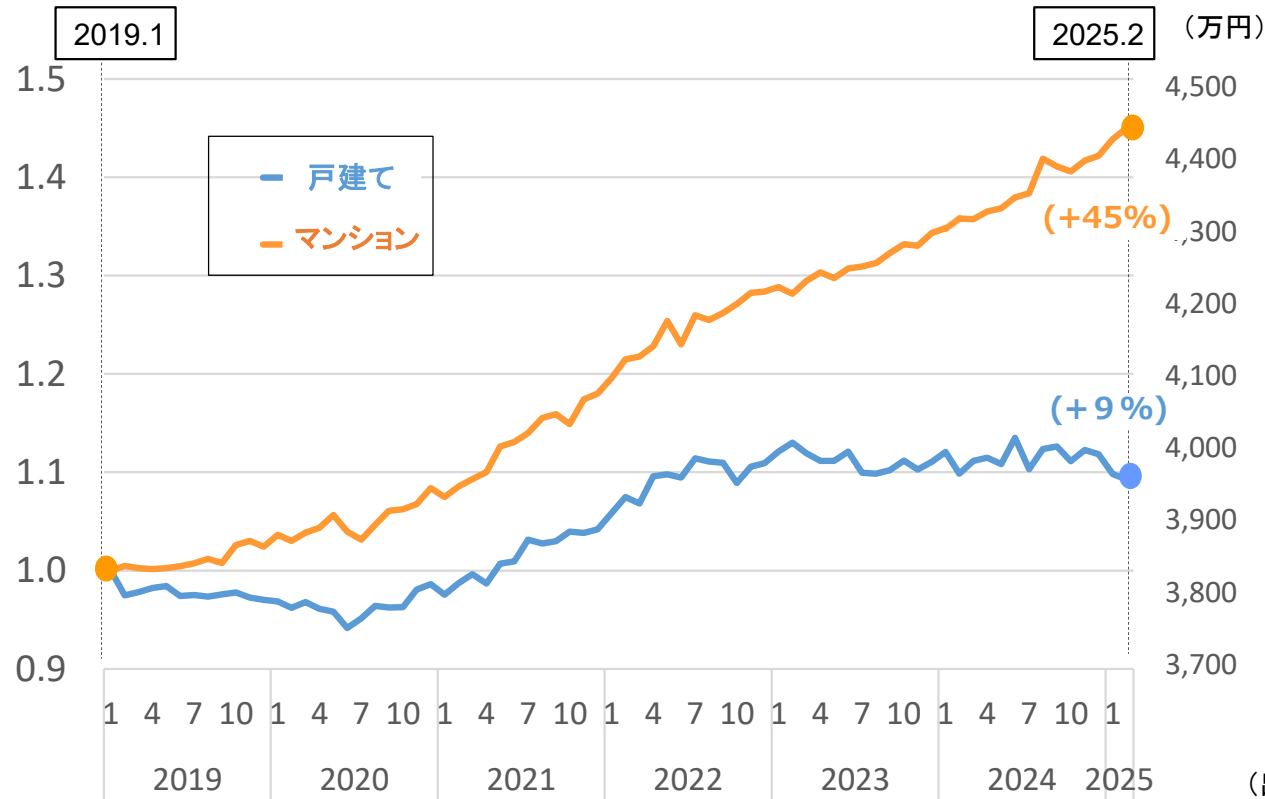
【今後の住宅税制のEBPMの課題・方向性について】

- 今回の効果検証の取組について、今後も継続的に実施すべき。
 - ー今回の効果検証の対象とした税制、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の主要な住宅税制の検証の実施も検討すべき
 - ー住宅税制の場合は、直ちに効果が出る政策とは限らないため、今後も長期的に効果を検証していくべき
 - ーデータの制約等から、税制の効果の把握が困難だとしても、検証の努力は継続すべきであり、制度の改善に生かしていくべき
- より精度の高い効果検証が実施できるよう、データの充実に努めるべき
 - ー質の高い効果検証に向け、関係省庁の有するデータの活用の検討など、利用可能なデータの充実に努めるべき
 - ー住宅税制の設計段階からデータの収集・分析方法等を検討し、効率的な効果検証を実施すべき
- 継続的に税制特例の対象となる消費者の多様な行動変容を把握すべき
 - ー今回のアンケート実施等の取組が一時的なものとならないよう、関係団体の協力を得つつ、公的統計をはじめとする既存調査の活用など効率的な実施方策の検討を進めるべき
- 今回の効果検証の取組で得られた結果を今後の政策立案に生かすべき

関連データ

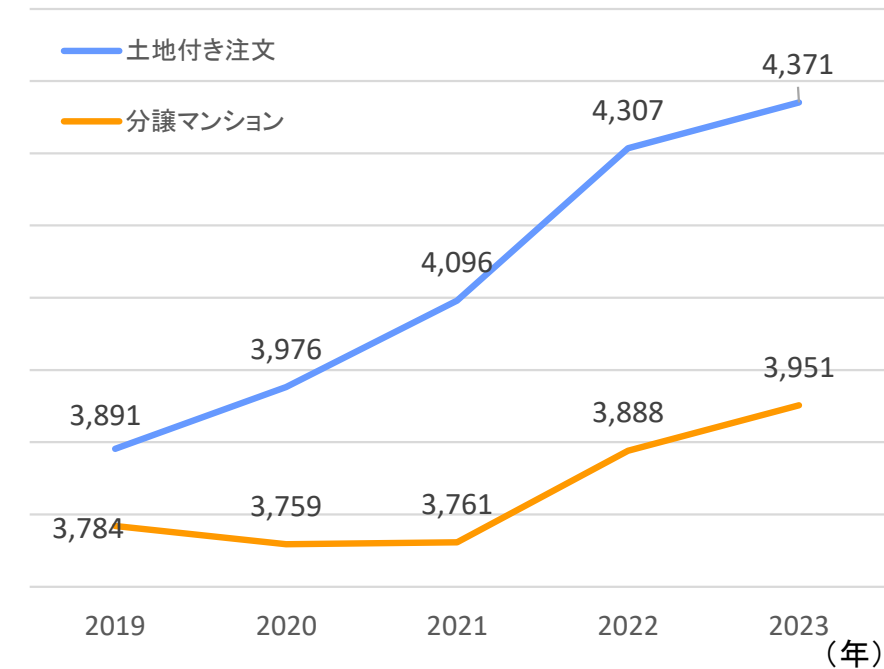
住宅価格・購入者の借入額の推移

【不動産価格指数(全国)】



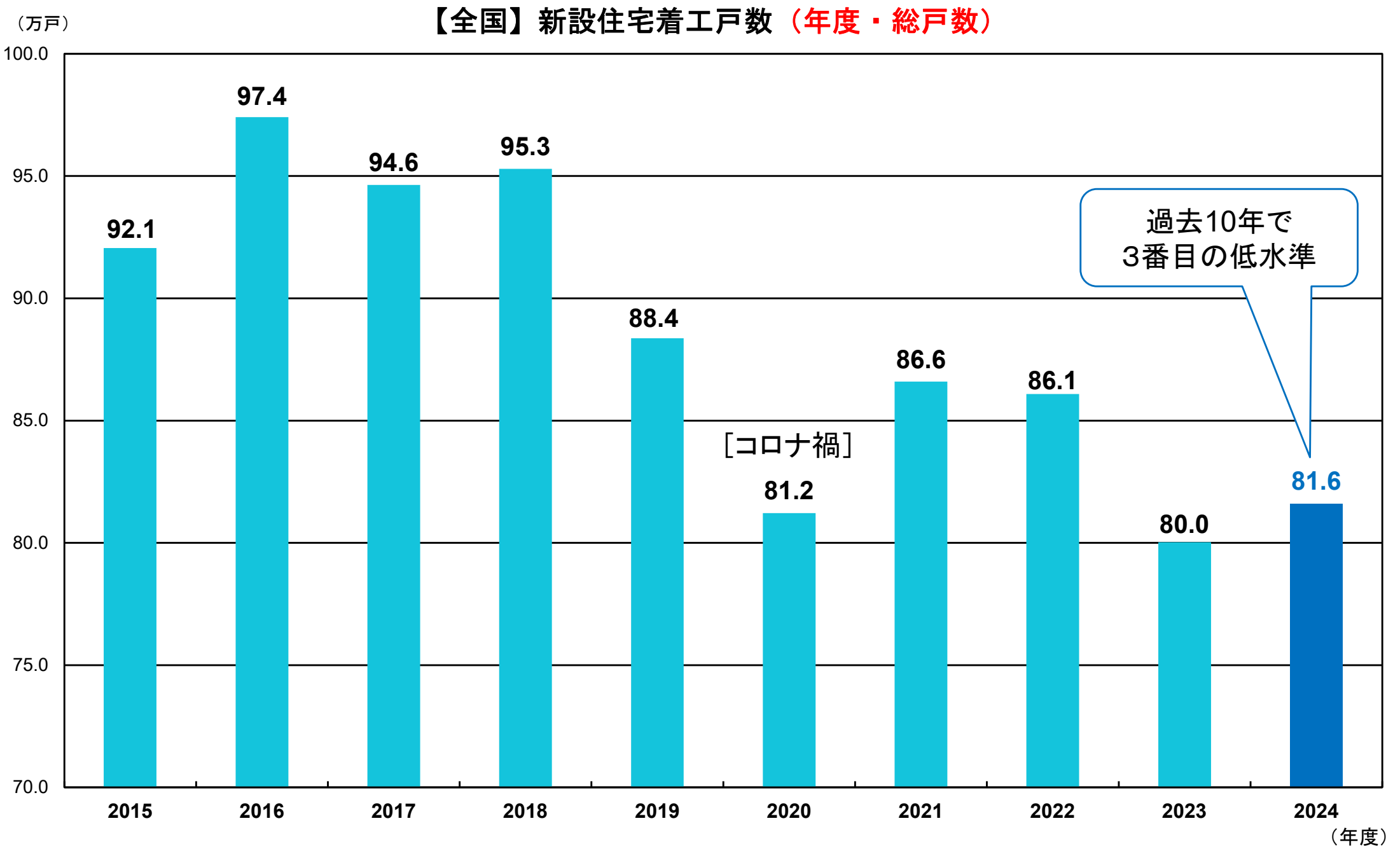
(出典) 不動産価格指数: 2019年1月を1.00として表示

【借入額(全国)】



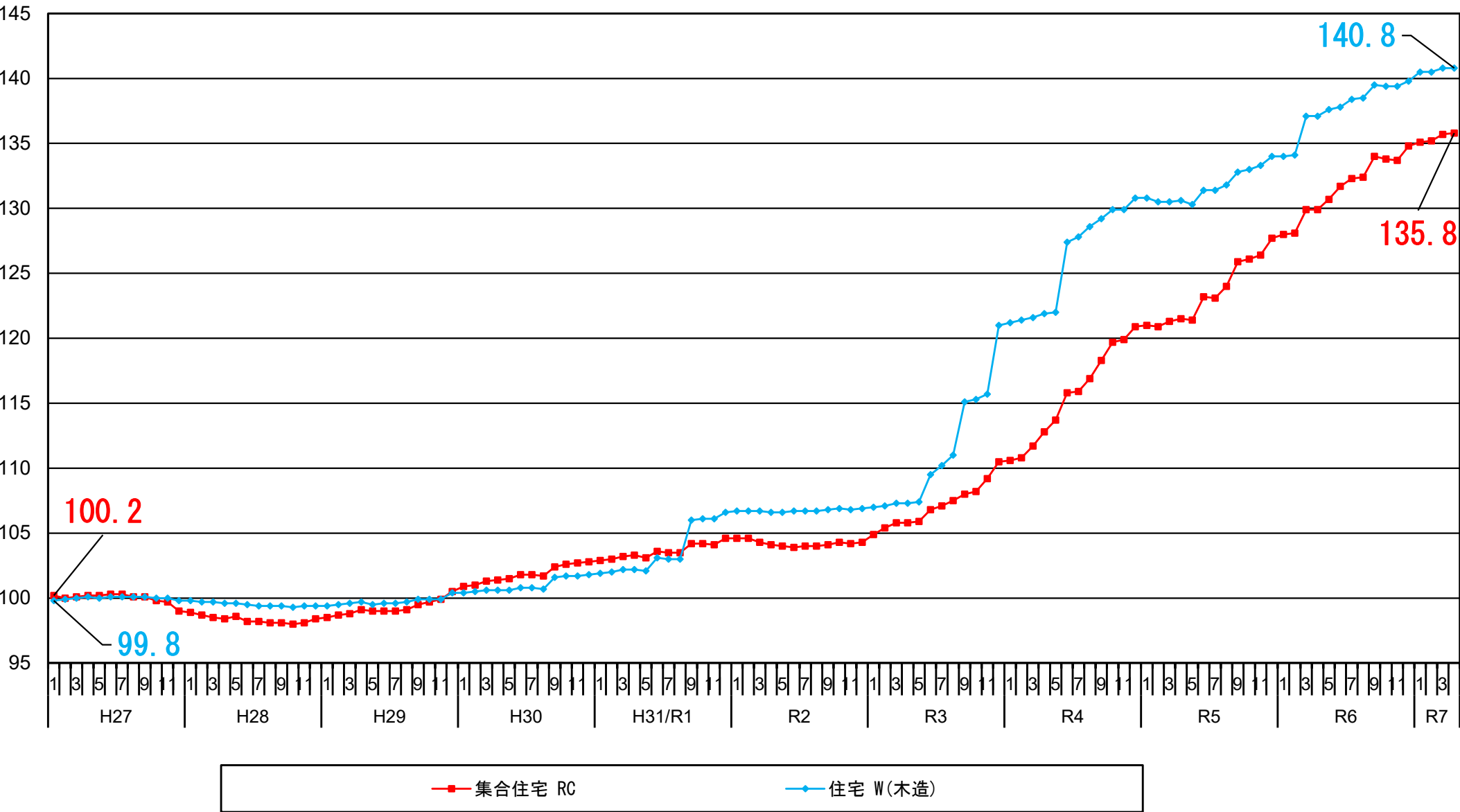
(出典) 住宅金融支援機構フラット35利用者データより国土交通省作成

新設住宅着工戸数(年度)



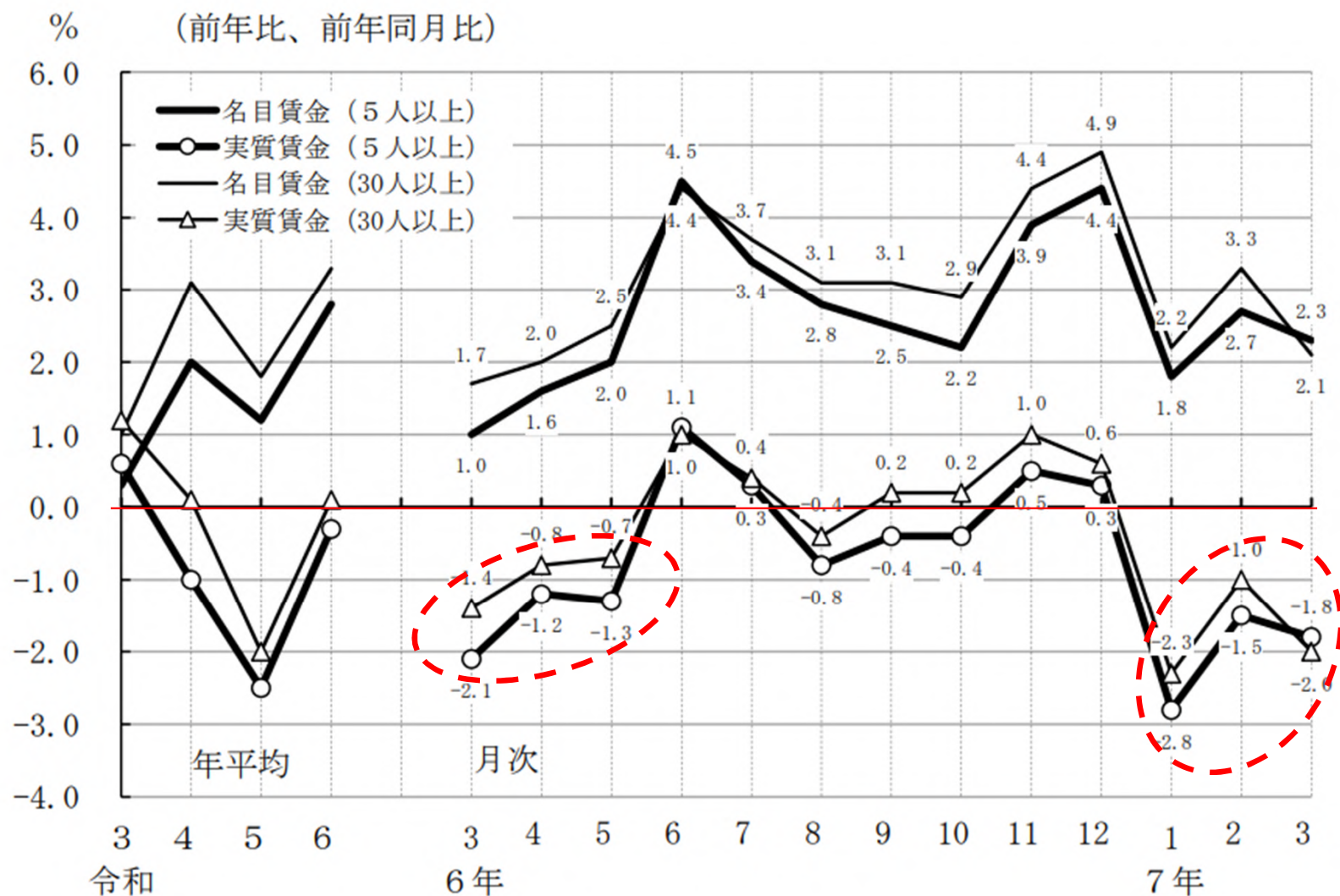
建築費指数の推移

標準指数(平成27年平均=100)【東京】



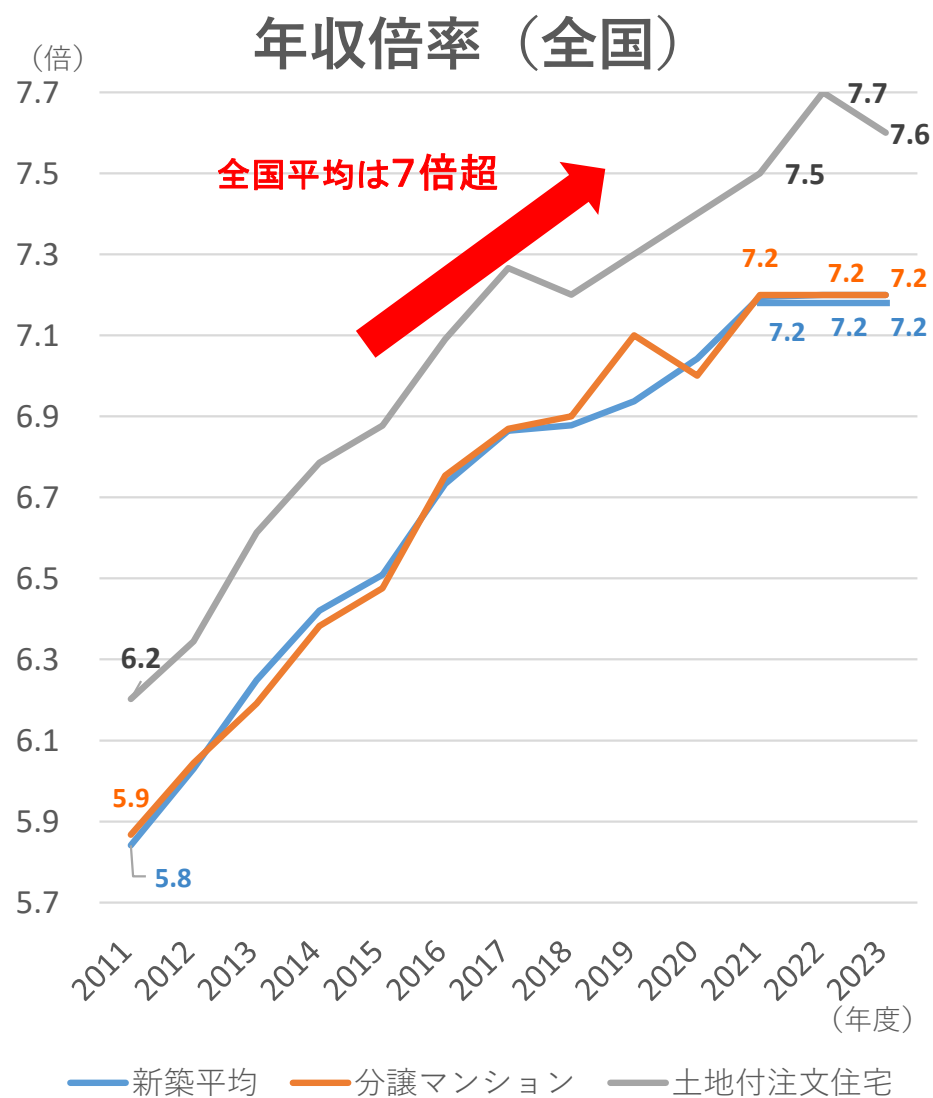
実質賃金の推移

○ 実質賃金は、マイナスが長期にわたり続き、昨年6月に、前年同月比で27ヶ月ぶりにプラスに転じた後、前年同月比0%前後を推移。直近3ヶ月はマイナスに転じている。

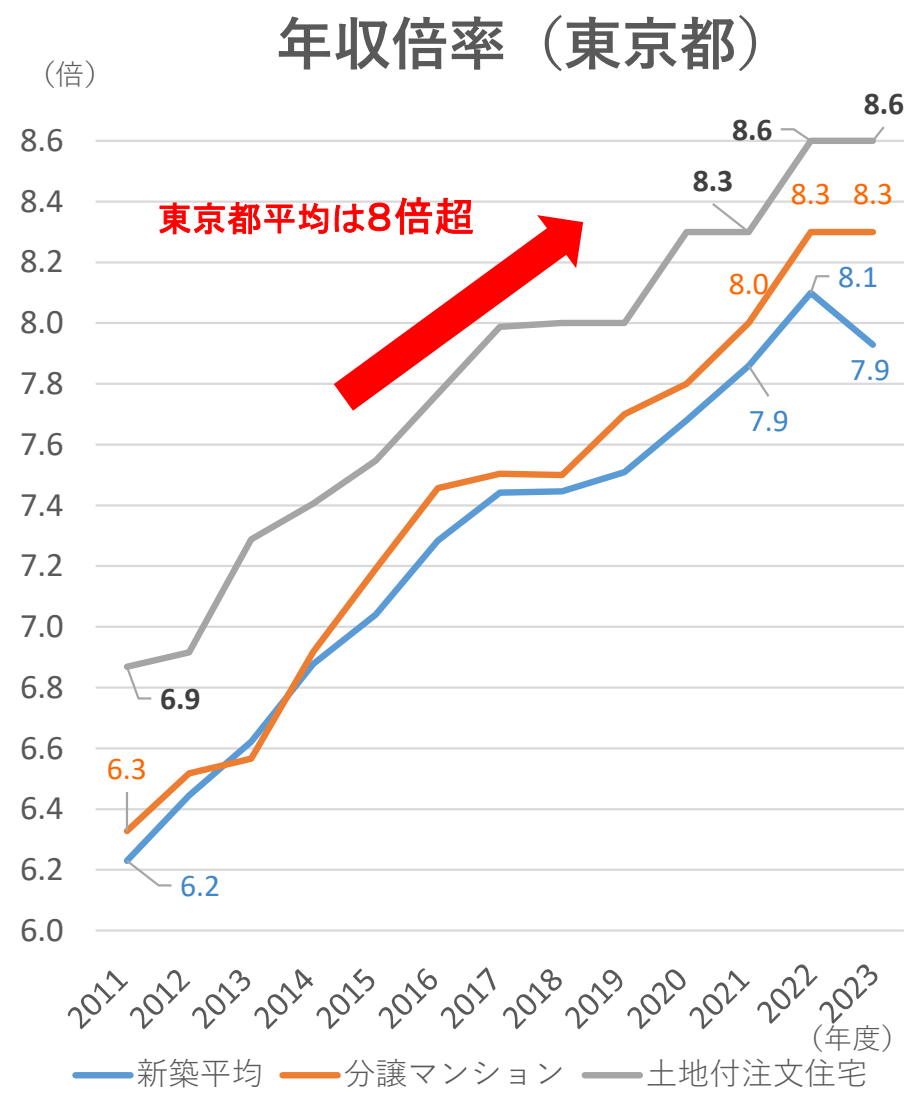


(出典)厚生労働省「毎月勤労統計調査 令和7年3月分結果確報」

新築住宅価格の年収倍率の推移



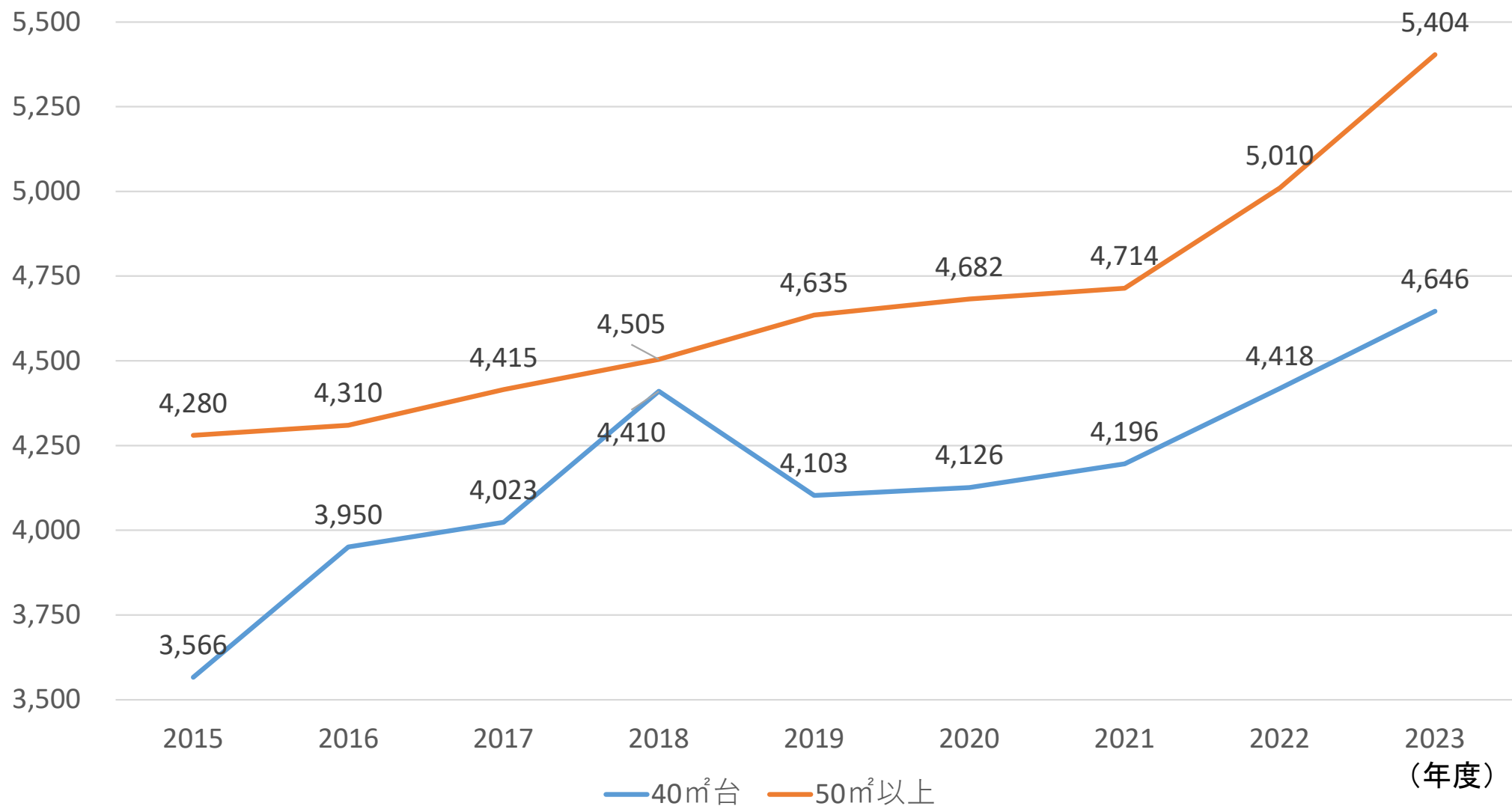
※新築平均: 土地付注文住宅、分譲マンション、分譲戸建、注文住宅 の平均



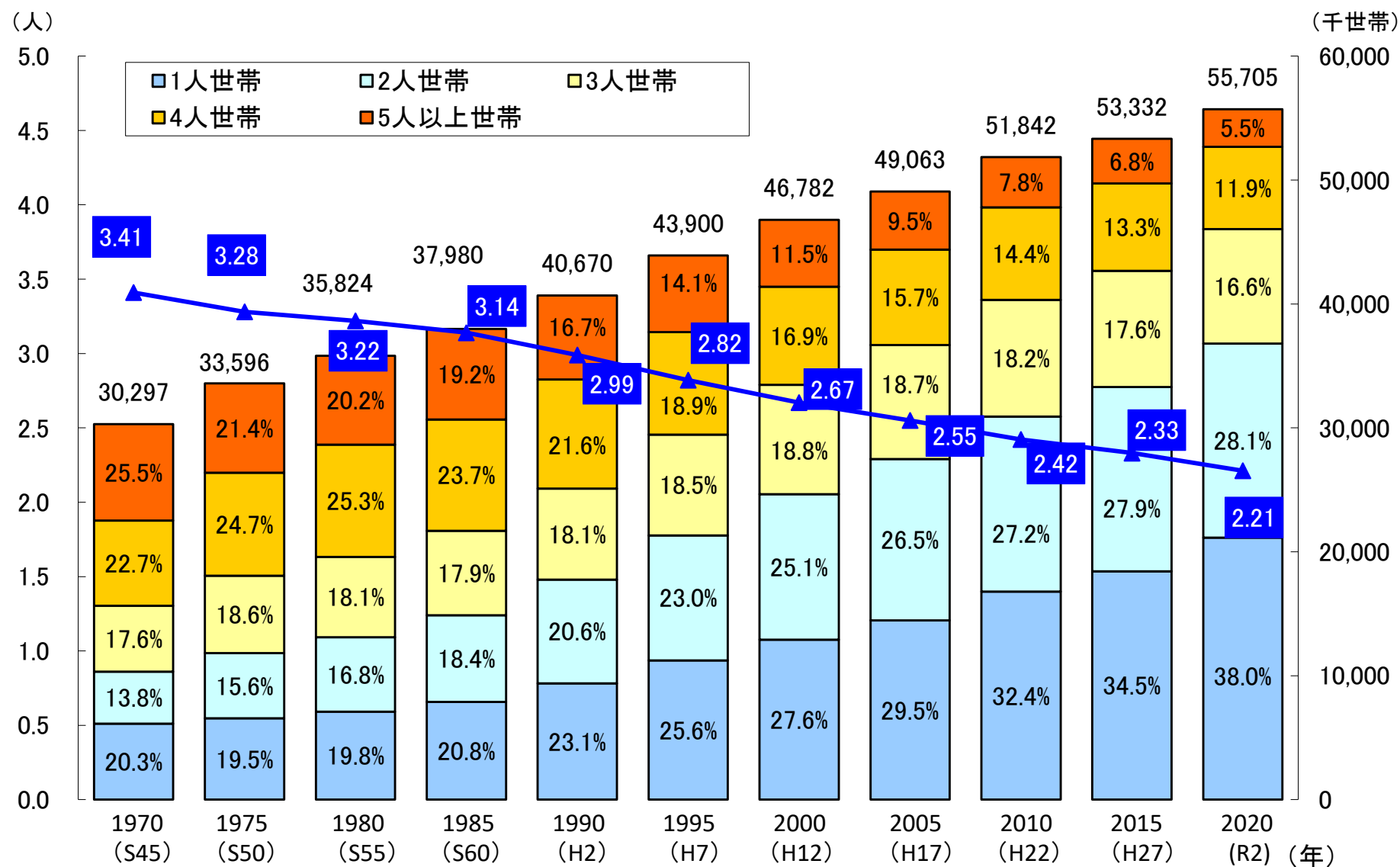
(出典) 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

新築マンションの価格の推移

【新築マンションの価格の推移(40㎡台／50㎡以上)】

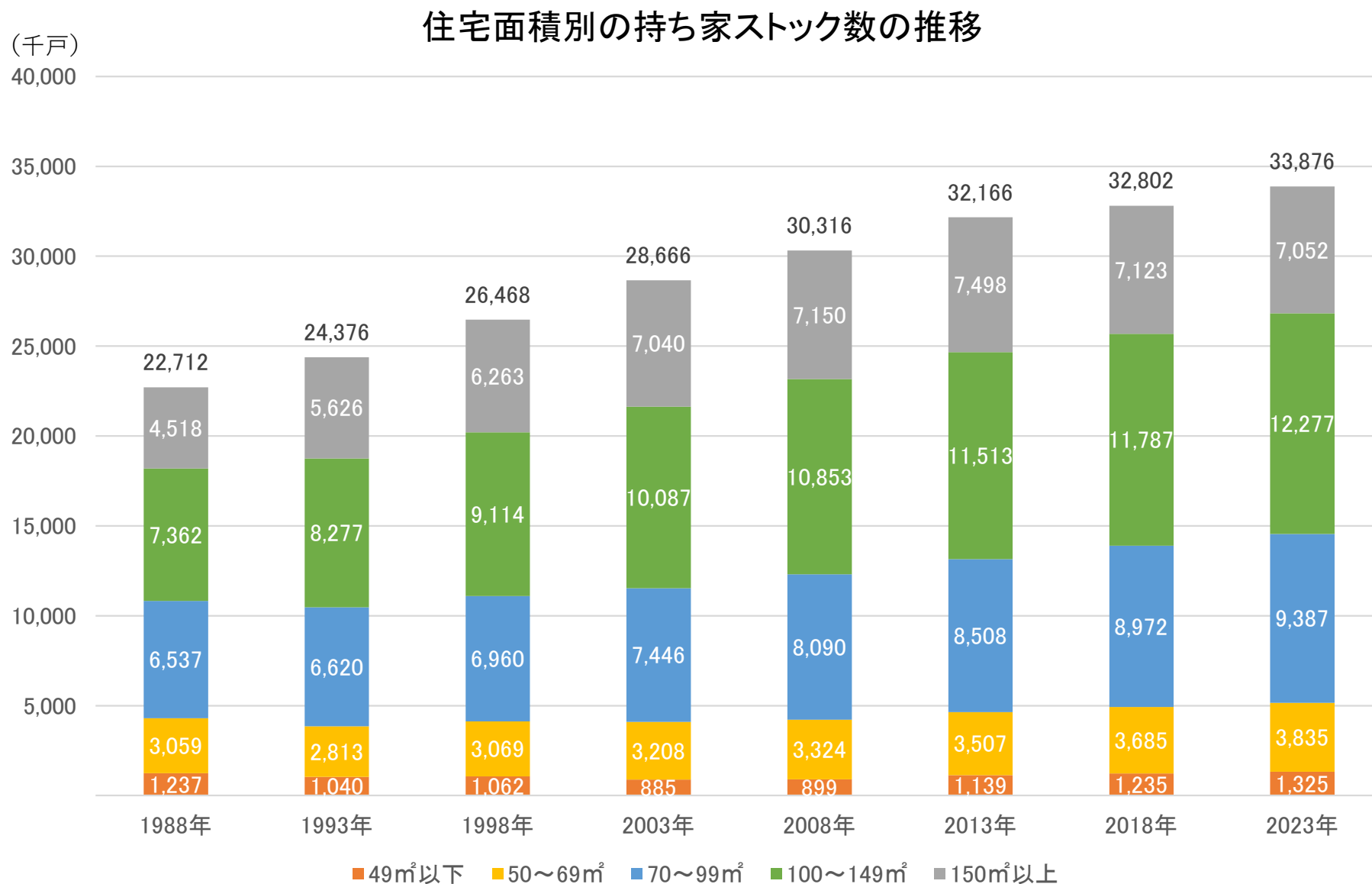


世帯人員構成の推移



(出典)総務省「国勢調査」より作成

住宅面積別の持ち家ストック数の推移



(出典)総務省「住宅・土地統計調査」より作成

(参考)省エネ性能等の高い住宅に係る主な補助制度

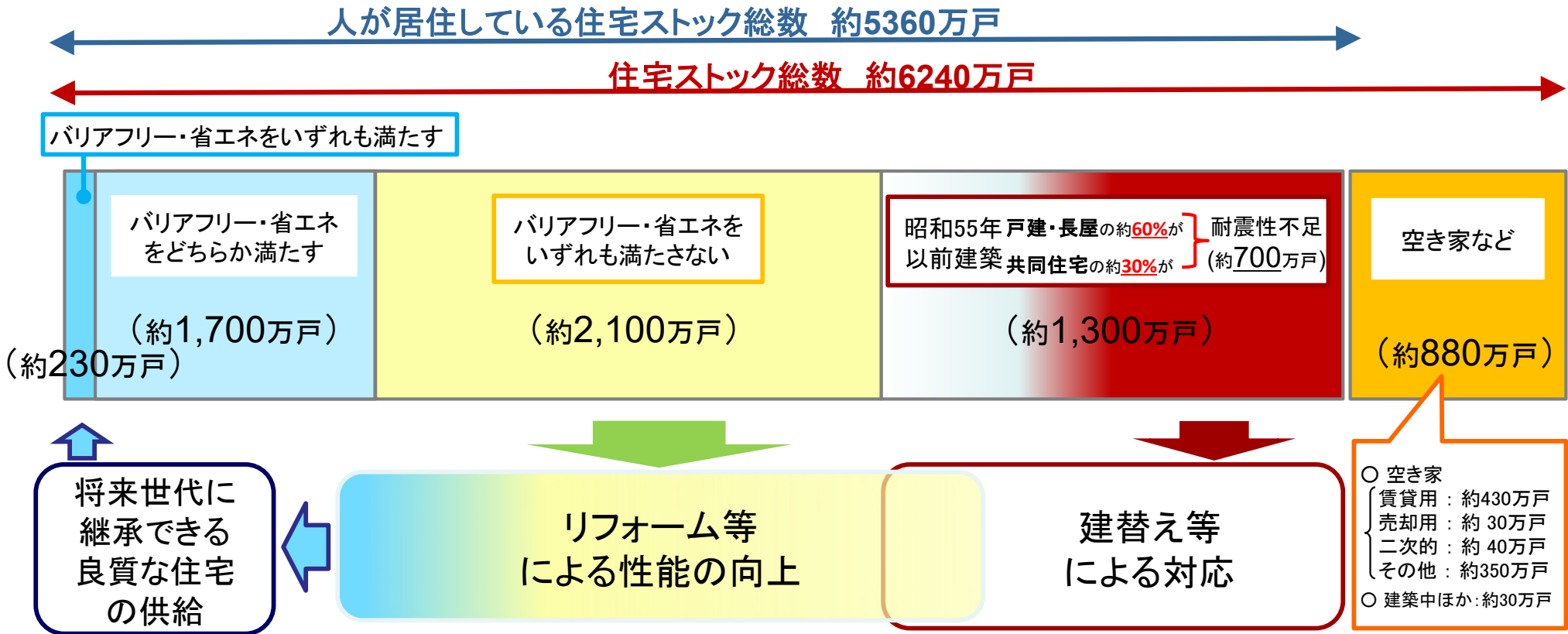
○省エネ性能等の高い住宅の取得に係る主な補助制度

	令和3年度補正予算等 (R3.11.26以降) ※1	令和4年度補正予算等 (R4.11.8以降) ※2	令和5年度補正予算等 (R5.11.2以降) ※2
	こどもみらい住宅支援	こどもエコすまい支援	子育てエコホーム支援
長期優良住宅	100万円※3	100万円	100万円
ZEH水準省エネ住宅	100万円	100万円	80万円
省エネ基準適合住宅	60万円	— (対象外)	— (対象外)
予算額	1,142億円	1,709億円	2,500億円

※1: 当該期間に工事請負契約又は不動産売買契約を締結した住宅が対象。
※2: 当該期間に基礎工事より後の工程の工事に着手した住宅が対象。
※3: 令和4年9月30日以前に認定を申請した場合は80万円。
※4: いずれの事業も、子育て世帯・若者夫婦世帯のみ対象。災害リスクの高い地域に立地する新築住宅については対象外。
(加えて、「子育てエコホーム支援事業」においては、特定の立地における補助額が半額。)

住宅ストックの姿(耐震性・バリアフリー・省エネの対応状況)【H30】

- 我が国の住宅市場は、量的には充足している一方で、質的な面では、耐震性、省エネ性能、バリアフリーが十分でない住宅ストックが未だ多く存在。
- 国民の住生活に対する多様なニーズに応えつつ、将来世代に継承できる良質な住宅ストックを形成していく必要。



出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

※ 建築時期等が不詳であるものについては按分して加算

※ 建築時期が昭和55年以前の「耐震性不足」とされているストック数については、国交省推計による建て方別の耐震割合をもとに算定

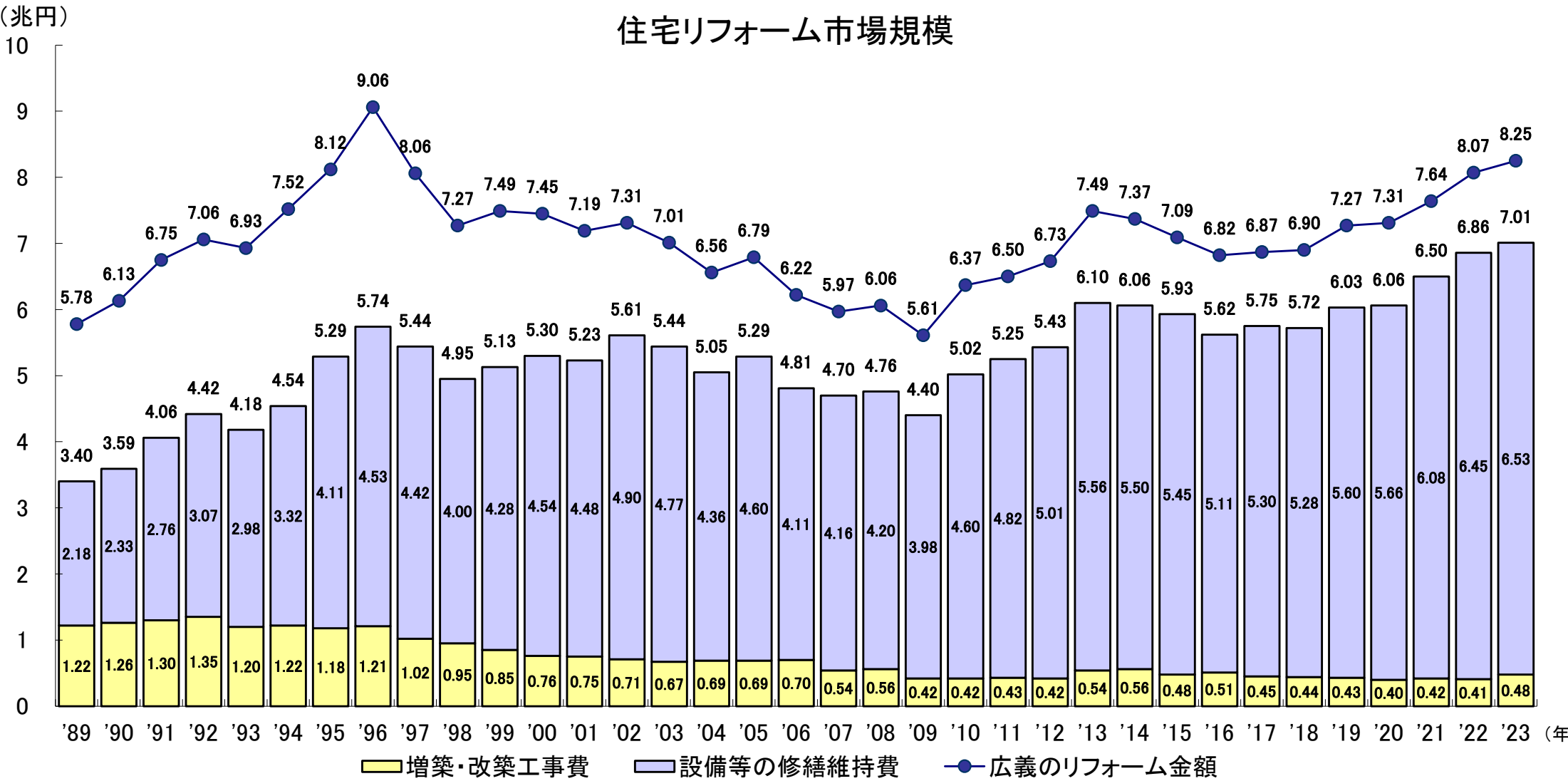
※ 「バリアフリーを満たす」とは、住宅・土地統計調査データより、高度のバリアフリー(段差のない室内+2か所以上の手すり+住居内を車いすで移動可能)を満たしている住宅について集計

※ 「省エネを満たす」とは、平成4年省エネルギー基準を達成しているものとし、国交省推計による建築時期別の達成割合をもとに算定

※ 「建築中ほか」とは、「建築中の住宅」及び「一時現在者のみの住宅(昼間だけ使用している住宅等)」

住宅リフォーム市場規模

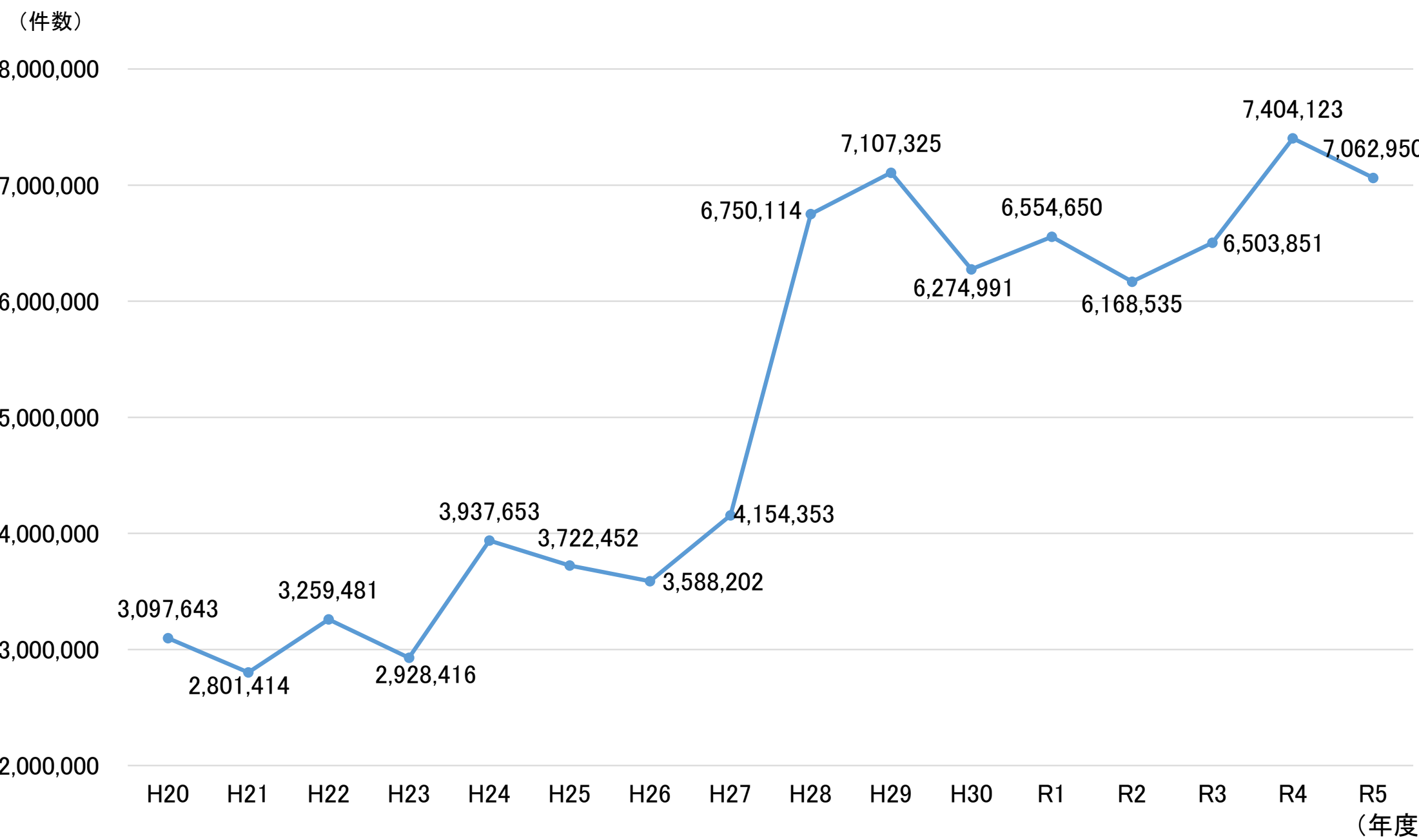
○ 住宅リフォーム市場規模については、令和5年時点において、
狭義のリフォームで約7.0兆円、広義のリフォームで約8.3兆円と推計される。



出典：(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計

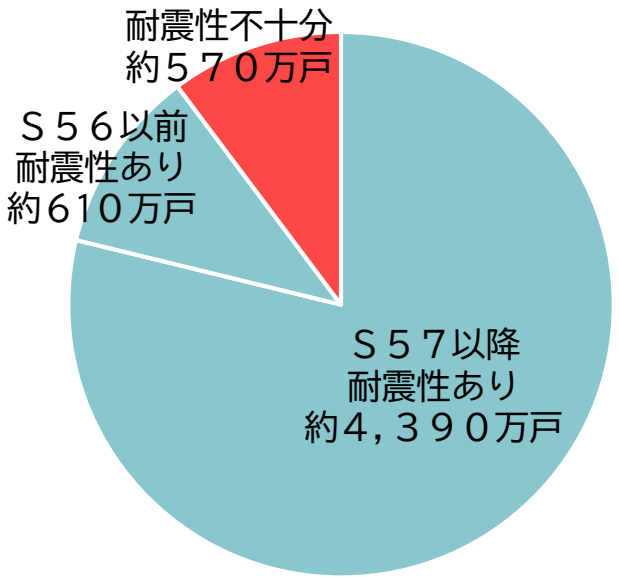
<注1> 推計には、分譲マンションの大規模修繕等、共用部分のリフォーム、賃貸住宅所有者による賃貸住宅のリフォーム、外構等のエクステリア工事は含まれていない。
<注2> 「広義のリフォーム」は、住宅着工統計上「新設住宅」に計上される増築・改築工事と、エアコンや家具等のリフォームに関連する耐久消費財、インテリア商品等の購入費を加えた金額を言う。
<注3> 本市場規模は、「建築着工統計調査」(国土交通省)、「家計調査年報」(総務省)、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」(総務省)等により、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが推計したものである。

住宅に係るリフォーム受注件数の推移



住宅の耐震化率(全国)

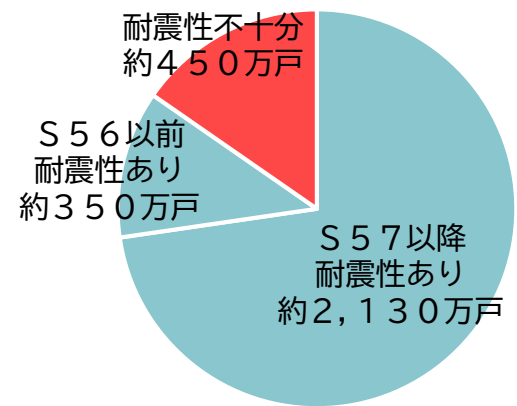
現状値：令和5年



耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

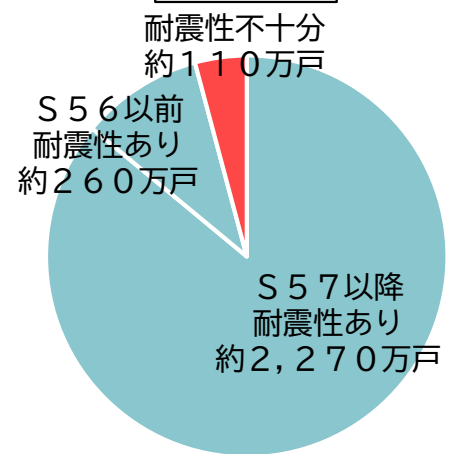
戸建て住宅



耐震化率 約85%

総戸数 約2,930万戸
耐震性あり 約2,480万戸

共同住宅



耐震化率 約96%

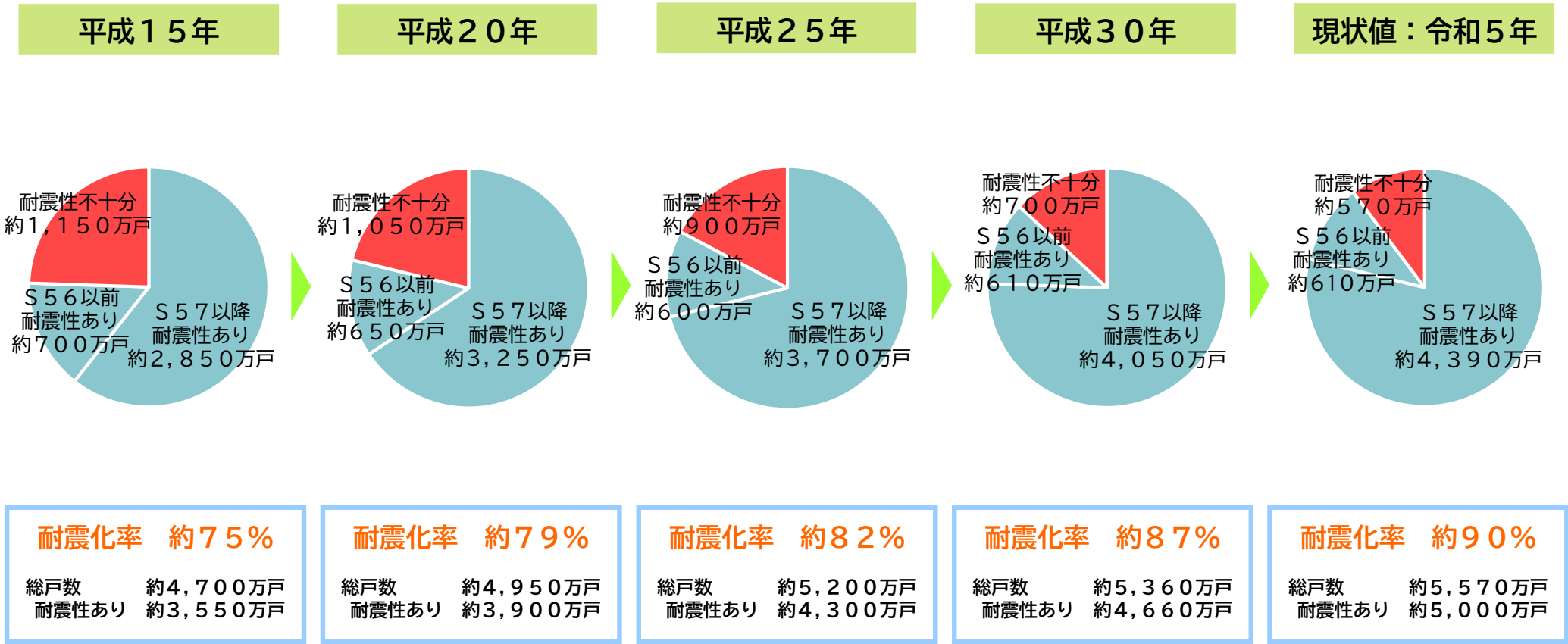
総戸数 約2,640万戸
耐震性あり 約2,530万戸

総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

目標

令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

住宅の耐震化率(全国)の進捗状況

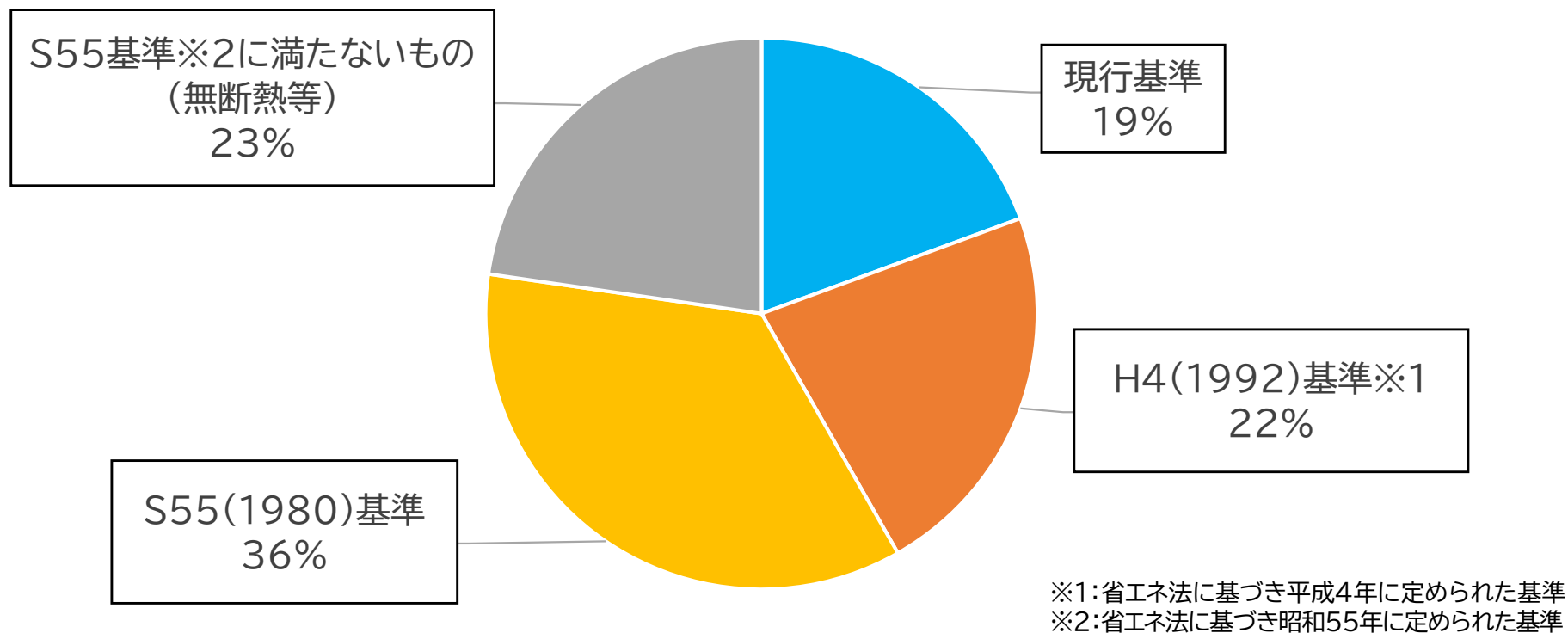


総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計
※平成30年時点で推計方法の改善を行っている

住宅ストックの断熱性能

○ 住宅ストック(約5,400万戸)のうち省エネ基準に適合している住宅は
令和5年度時点で約19%、無断熱の住宅は約23%と推計される。

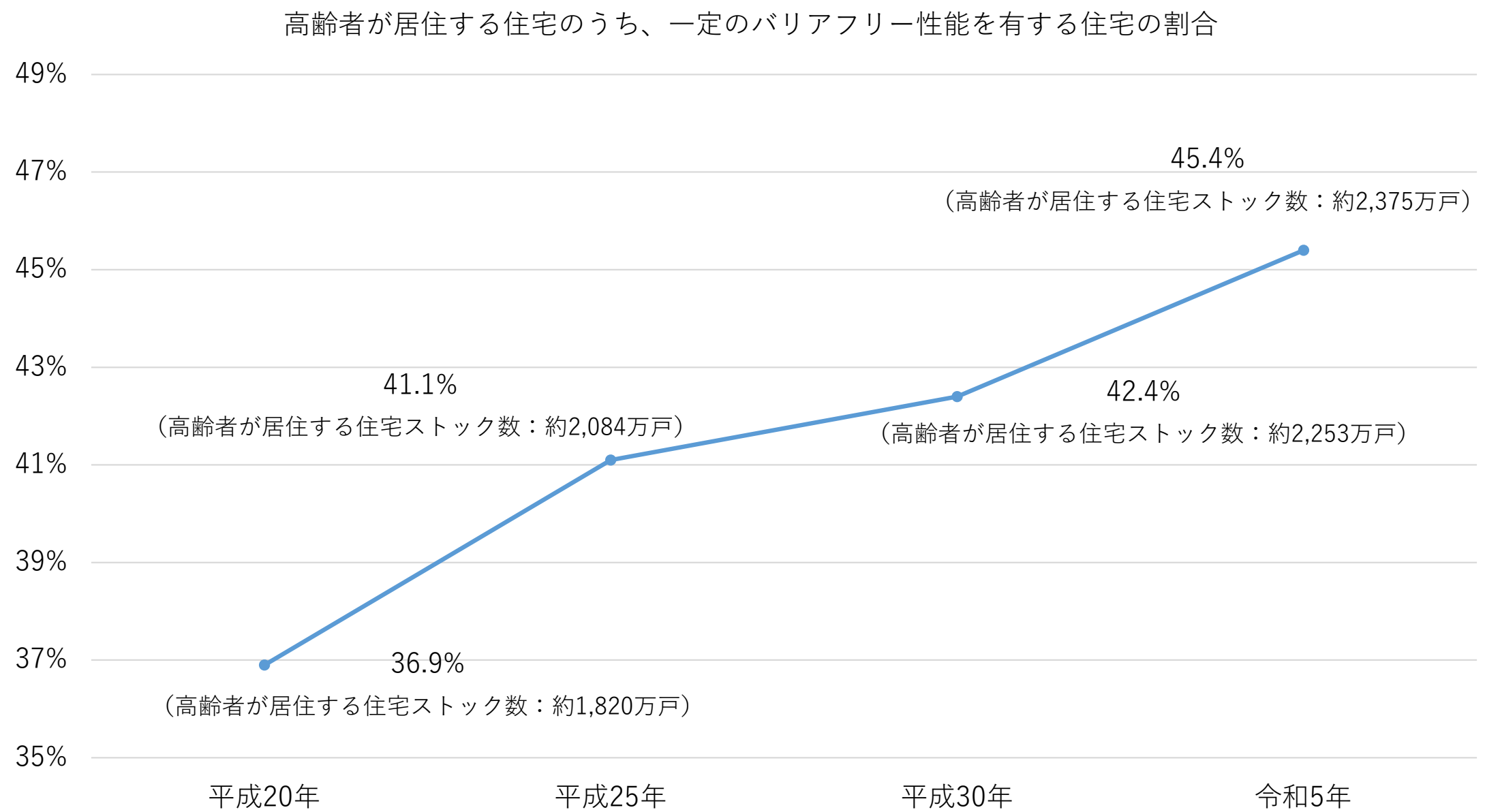
【住宅ストック(約5,400万戸)の断熱性能】



出典:国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計。

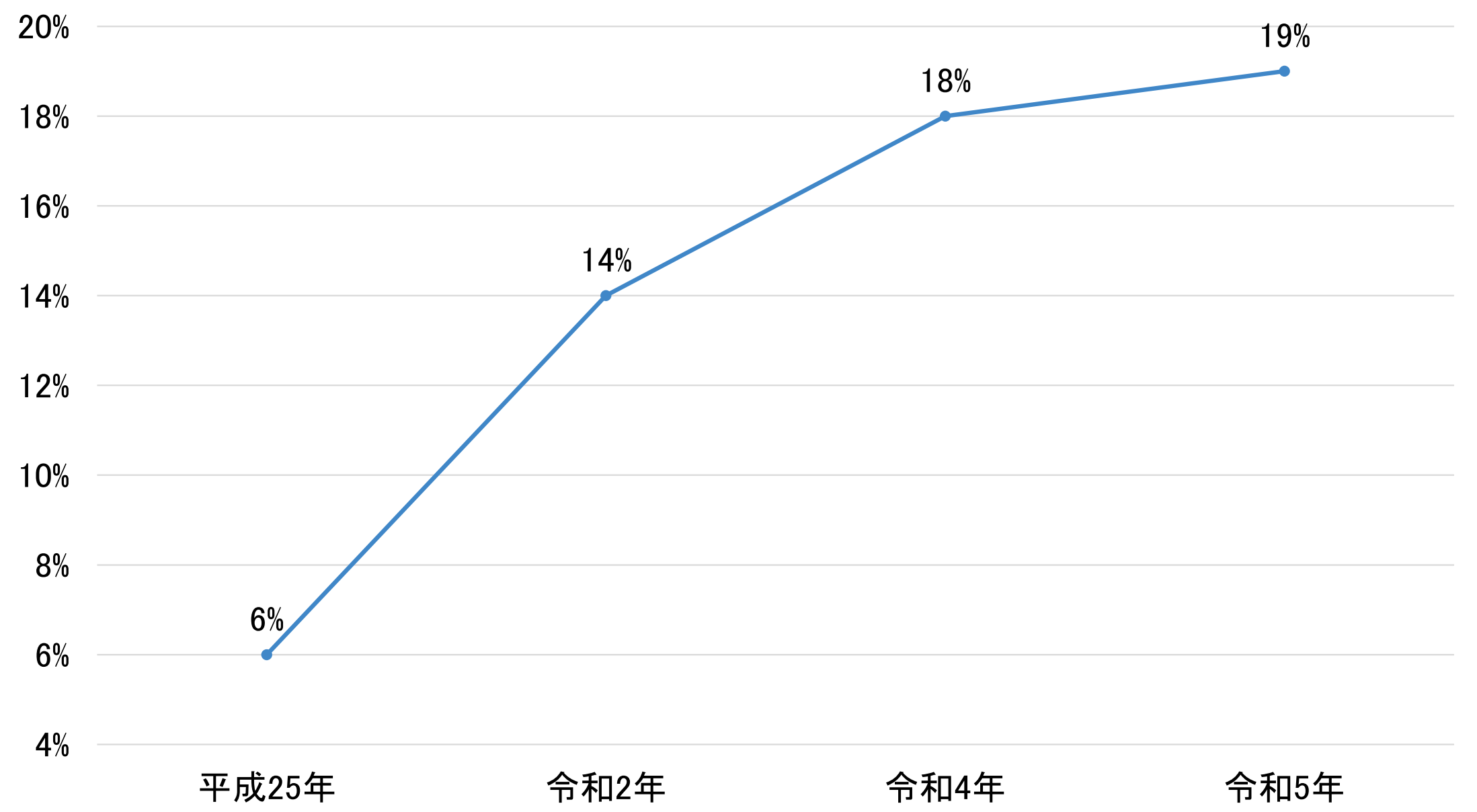
高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合

○ 高齢者が居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能を有する住宅の割合は令和5年時点で45.4%。



省エネ基準に適合する住宅ストックの割合

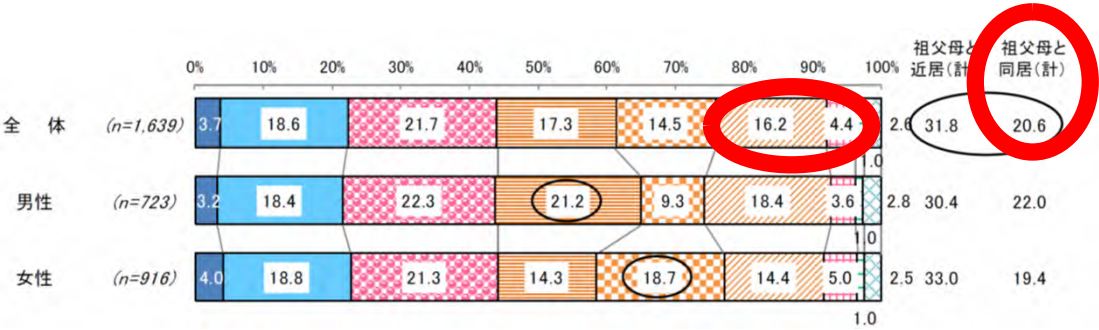
○ 省エネ基準に適合する住宅ストックの割合は、令和5年時点で19%。



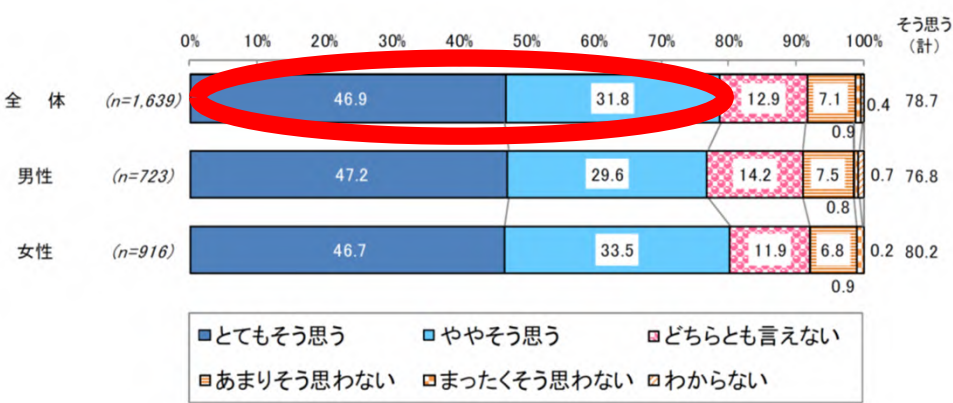
三世代同居に係る現状・課題

- 男女共に約20%が三世代同居を理想の住まい方と考えており、約80%が祖父母の育児や家事の手助けが望ましいと考えている。一方、三世代同居世帯は、約209万世帯(全世帯の3.8%)にとどまる。
- 子育て世代の多くは、出産・子育てへの不安・負担軽減の観点から、祖父母と同居し、祖父母による育児や家事の支援を受けつつ子育てをすることを希望している。
- 各人の希望する出産・子育ての態様を実現するためには、三世代同居を希望する者が、実際に希望を実現できるような環境整備を図ることが必要である。

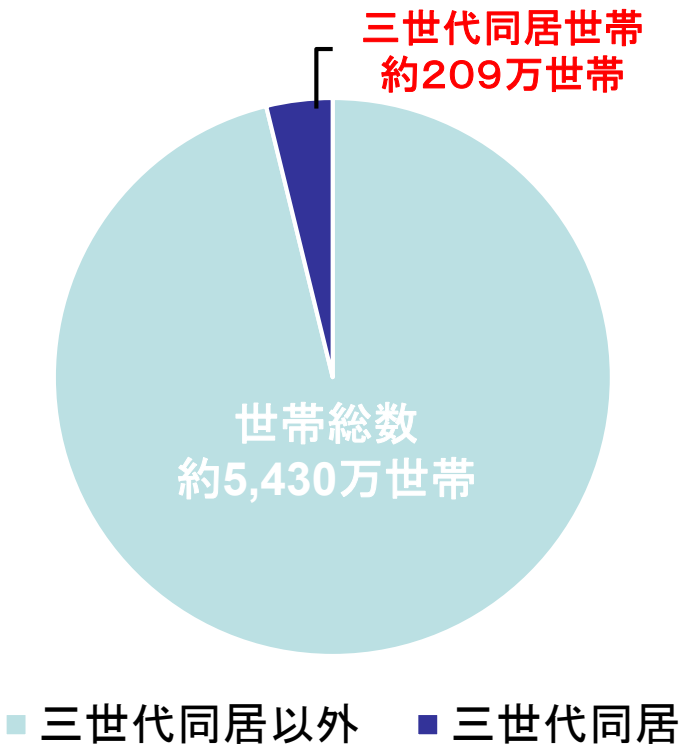
理想の家族の住まい方



祖父母の育児や家事の手助けが望ましいか



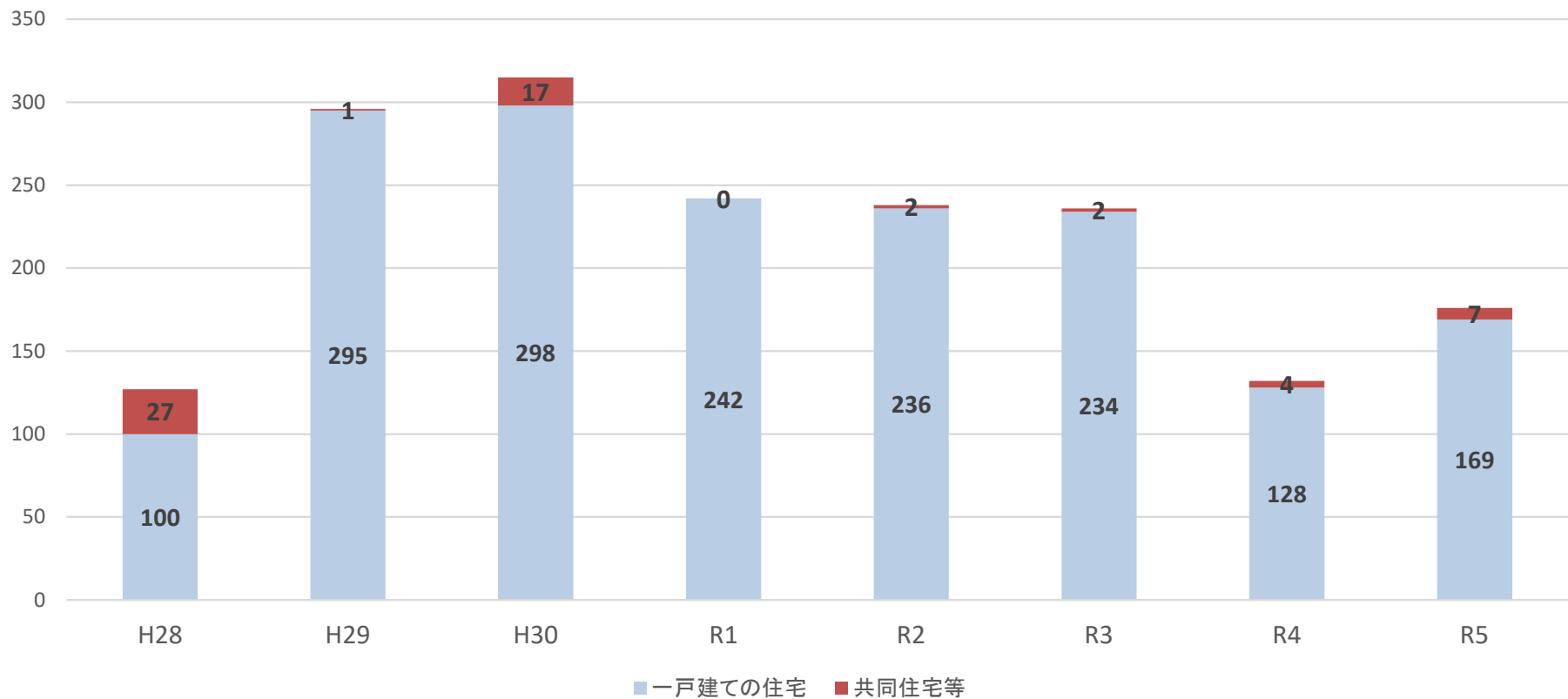
全世帯に占める三世代同居世帯の割合



長期優良住宅に係る認定制度の実績(増改築)

- ・ 増改築による長期優良住宅建築等計画の認定制度は、平成28年4月より運用開始
- ・ 累計認定実績（令和6年3月末現在）
【増改築】 1,762戸（一戸建ての住宅 1,702戸、共同住宅等 60戸）
- ・ 令和5年度認定実績
【増改築】 176戸（一戸建ての住宅 169戸、共同住宅等 7戸）

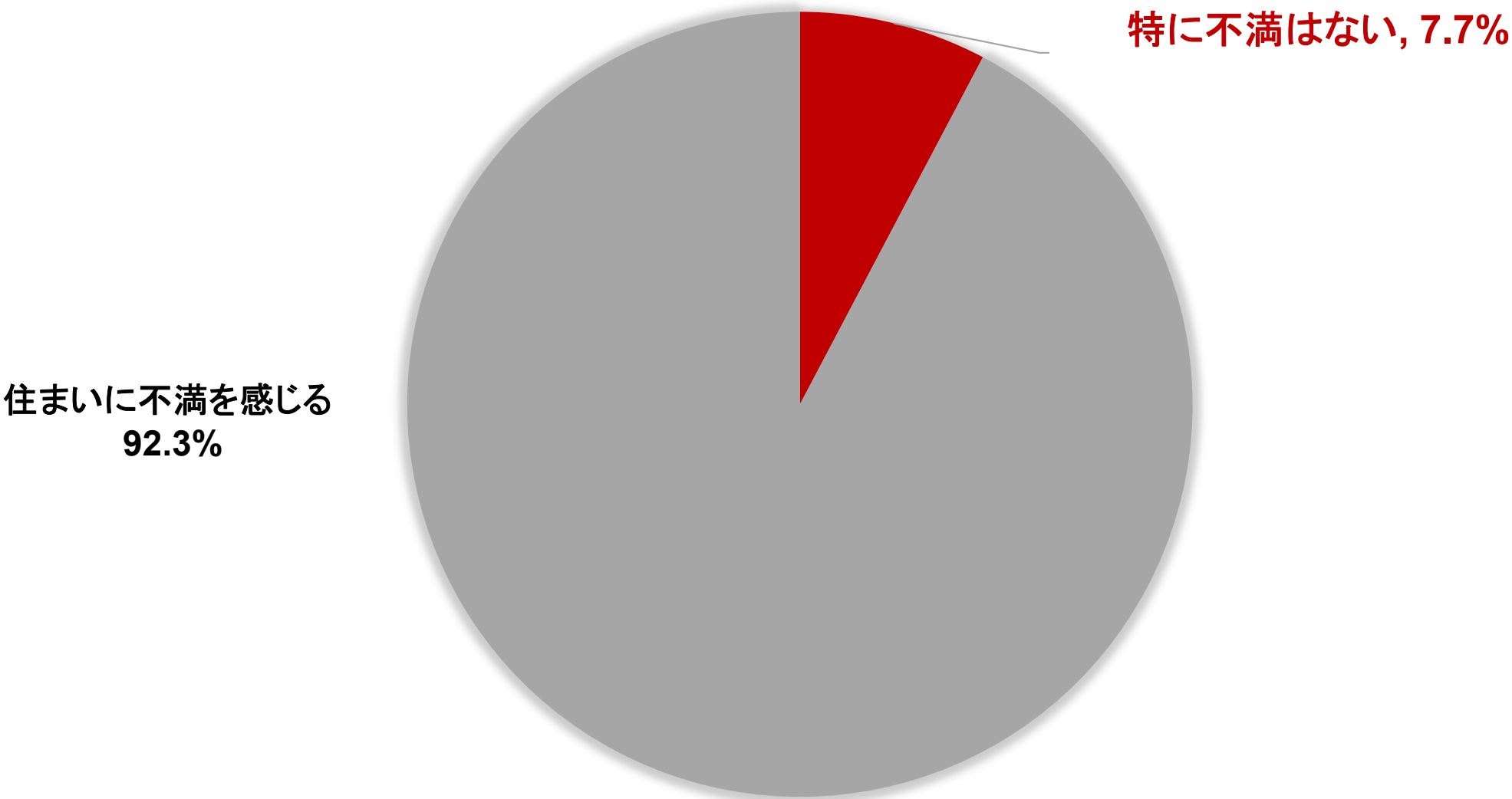
認定実績【増改築】



子育て世帯・若者夫婦世帯における居住環境の満足度

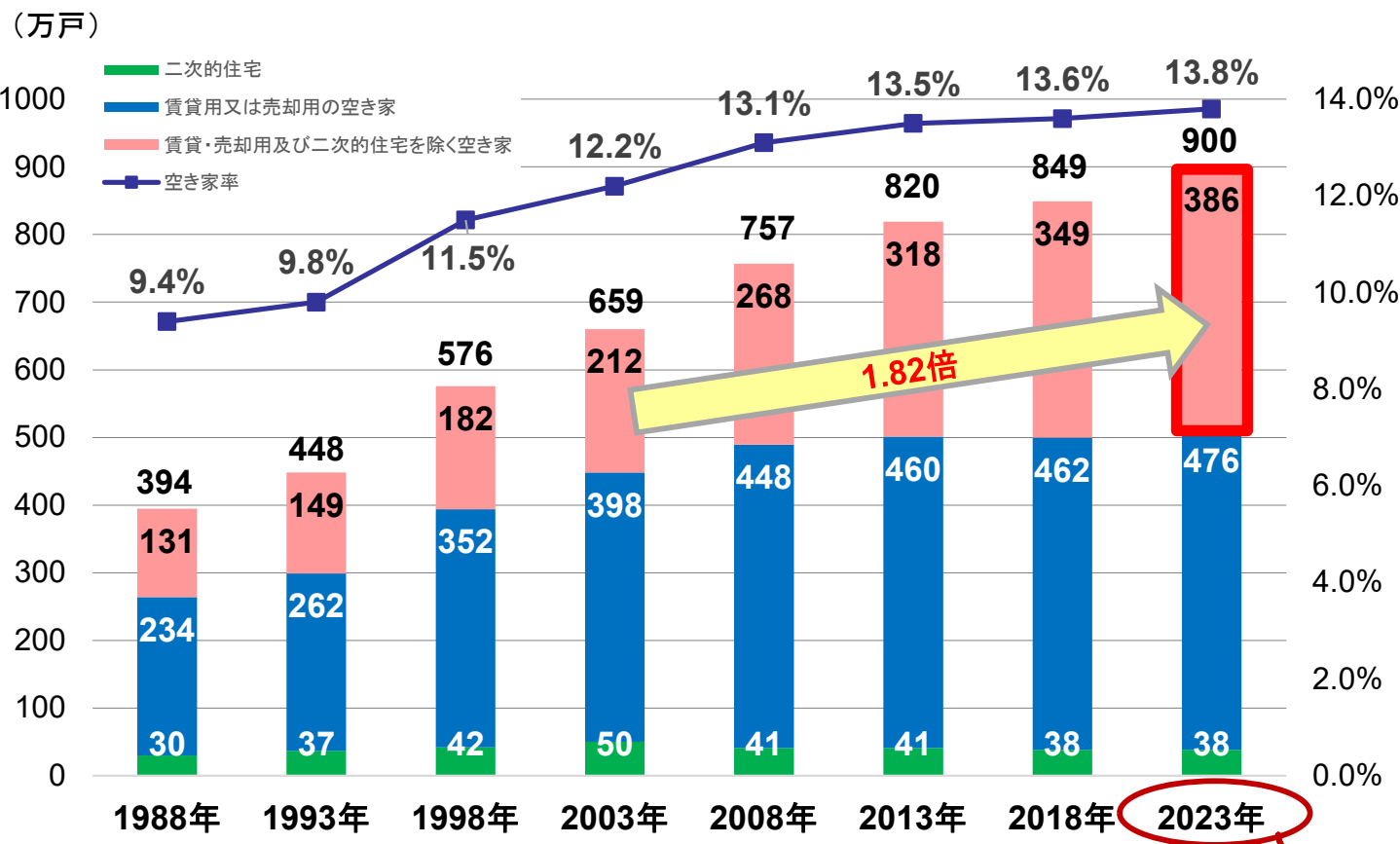
○ 子育て世帯・若者夫婦世帯(調査対象:298世帯)のうち、7.7%の世帯が「特に不満はない」と回答。

子育て世帯・若者夫婦のうち、現在の住まいに「特に不満はない」と回答した世帯の割合



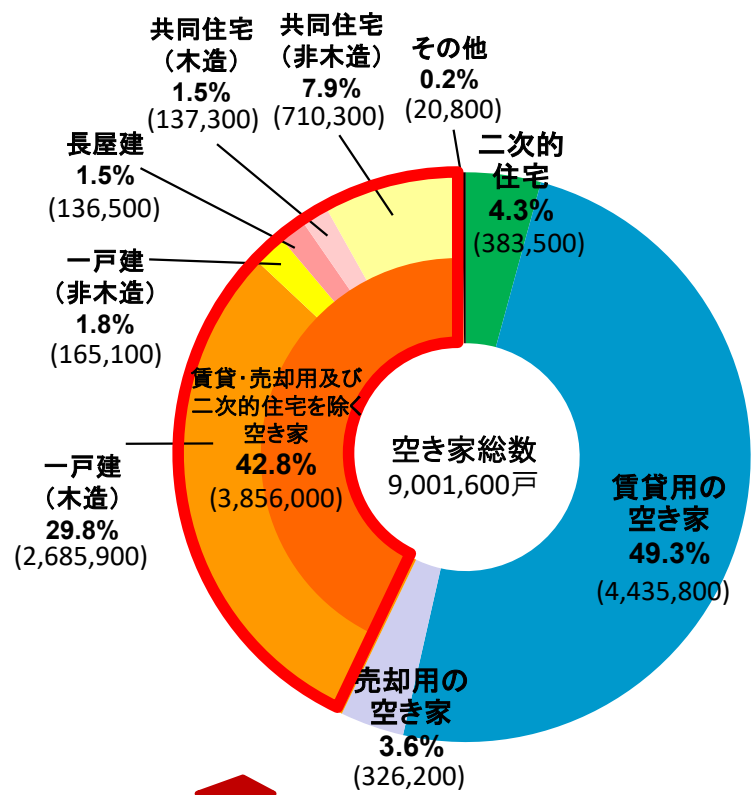
空き家の現状

- 住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数は、この20年で約1.4倍(659万戸→900万戸)に増加。
- 空き家の種類別の内訳では、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(使用目的のない空き家)」(386万戸)がこの20年で約1.8倍に増加。
- 「使用目的のない空き家」は、「一戸建(木造)」(268万戸)が最も多い。



【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

[空き家の種類]
二次的住宅: 別荘及びその他(たまに宿泊する人がいる住宅)
賃貸用又は売却用の空き家: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

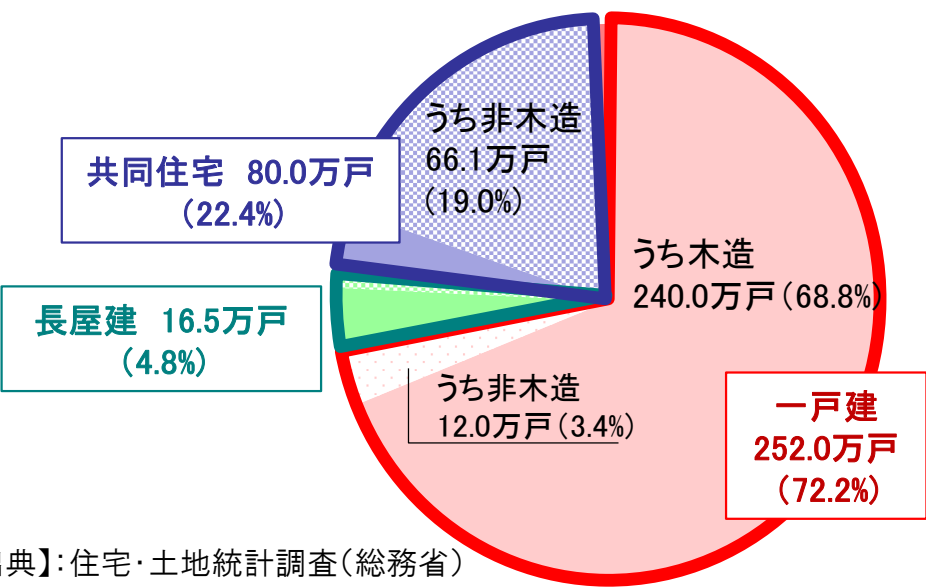


【出典】令和5年住宅・土地統計調査
住宅及び世帯に関する基本集計(総務省)

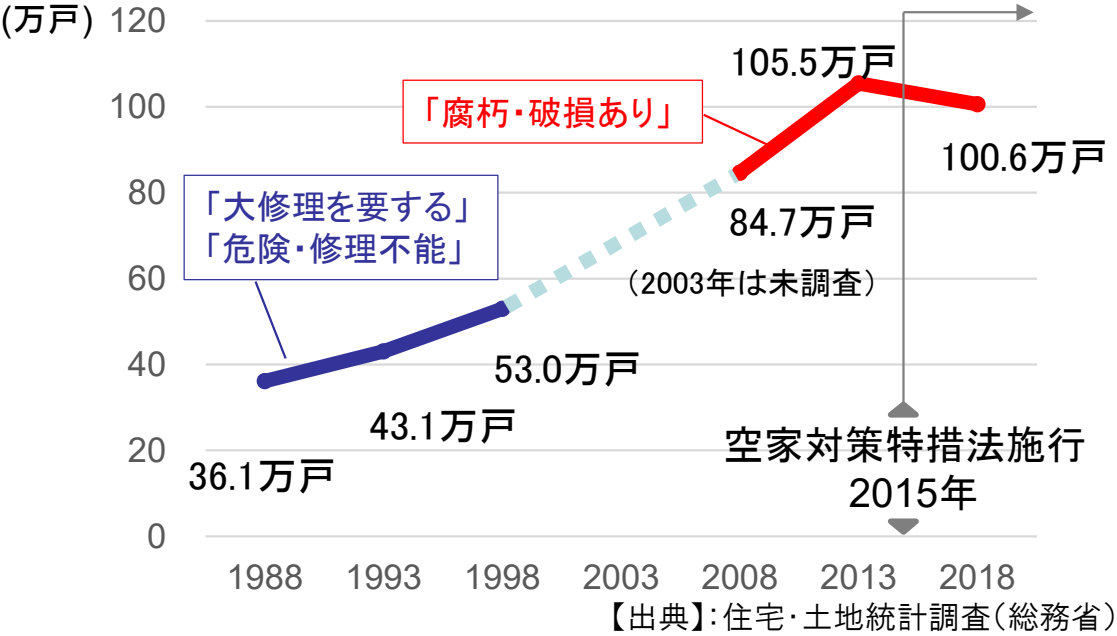
使用目的のない空き家の現状

- 「使用目的のない空き家」(2018年・349万戸)の内訳は、**一戸建てが7割以上**を占め「一戸建(木造)」(240万戸)が最も多くなっている。349万戸のうち、「**腐朽・破損あり**」のものも**約101万戸**あるが、簡単な手入れによって有効活用が可能なものも多い。
- 利用現況が、売却用・賃貸用及び二次的利用の住宅以外の空き家は、**3/4超が昭和55年以前(新耐震基準以前)に建設**されたもの。

【使用目的のない空き家の建て方・構造別戸数・割合】



【使用目的のない空き家のうち腐朽・破損あり等の住宅の推移】



【空き家の建設時期(空き家所有者に対する調査、利用現況が売却用、賃貸用及び別荘・セカンドハウスとなっているものを除いたもの、n=2,065)】

