

## 住宅税制のEBPMに関する有識者会議（第5回）

### 議事概要

日時：令和8年2月3日（火）10:00～12:00

1. 令和8年度税制改正要望結果等について  
事務局（国土交通省住宅経済・法制課）より資料1に基づき説明。
2. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について  
事務局（国土交通省住宅経済・法制課）より資料2に基づき説明。
3. マンション長寿命化促進税制について  
事務局（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅））より資料3に基づき説明。

#### 【委員指摘事項・主なやりとり】

##### ○議事2（住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について）

- ・ 前提となる制度の意義の明確化が必要。贈与税の非課税措置は格差の固定化につながる可能性があり、住宅取得を推進する他施策（住宅ローン減税、補助金等）があるなかで、なぜこの政策が必要なのかの説明が不足しているのではないか。
- ・ 資料2のp.19（受贈者の年収帯別割合）について、個人の年収分布だけでなく、住宅取得者全体と比べたときの受贈者世帯の年収分布や受贈額と年収分布の比較などを見られるとよい。
- ・ 非課税限度額改定時のバンチングを活用した分析手法を検討してはどうか。
- ・ 資料2のp.26（検討手法の評価（贈与者））について、回帰は非線形でも可能であるため、「贈与金額の非線形性が強く、線形回帰モデルの分析がなじまない」という説明では説得力が薄い。
- ・ 資料2のp.34（逆確率重みづけ法による初期分析（受贈者））について、分析によって使用サンプルを変更しているため、ATEとはいえないのではないか。また、500万円超、1000万円超の贈与というのは、贈与額としては多めだが、基本的には贈与が大きくないと借入金額等に影響が出ないということが現状の結果であるのかということに改めて整理いただきたい。
- ・ 介入（贈与額）が連続的なので、分析においても連続値として扱えないか再検討いただきたい。
- ・ 現状の分析はインテンシブマージン（元々贈与した者の贈与額がいくら増えるかなど）を対象としているが、エクステンシブマージン（贈与していなかった者がどれだけ贈与するようになるのかなど）の把握が必要である。例えば、贈与者については、元々贈与するつもりがなかったが措置があることで贈与した可能性がある群が分析

から除かれてしまっている。受贈者については、贈与がトリガーとなって住宅を購入する可能性がある群を分析から除いてしまっている。

- ・ 贈与者・受贈者の行動メカニズムの整理が必要。特に、なぜ措置の存在が贈与の増加につながるのかを経済学的に整理すべき。また、ある種の断層を伴うような税制でいいのか、グラデーションがあった方がいいのではないかという議論も出てくると思う。
- ・ 資料2のp.34（逆確率重みづけ法による初期分析（受贈者））、トリートメントの設定方法について、処置を連続変数で計測した上で回帰のフレームワークで分析することも考えられる、マルチレベルのトリートメントとして現在と同じフレームワークで分析してもよいと思う。
- ・ 所得の分布を固定化するのではないかという意見についての説明が必要である。
- ・ 親世代から資金移転された結果、消費が促され、住宅を取得したというストーリーはクリアだが、波及効果の分析にあたって、経済効果をATTやATEだけから持ってくるのはSUTVA条件を満たしていないのではないかという批判がありうる。例えば、贈与した分、高齢者の住宅以外の需要が減っていることが考えられるため、そうした観点に配慮する必要がある。
- ・ 住宅ローン減税等を含む複数の政策を念頭に置いたマルチプルトリートメントでのパッケージ評価が必要。
- ・ リクルートで2005年から実施している新築分譲マンション・戸建の購入者アンケート調査の結果を見ると、受贈割合は低下しているが、受贈額は増加している。
- ・ 住宅購入前に情報を入手するメディアが雑誌等からインターネットに移行し、贈与を本来行えたはずの者まで制度が届いていない可能性がある。意図的に制度認知を図っていく必要がある。
- ・ 資料2のp.28（アンケート調査の概要（受贈者））の受贈金の用途について、住宅購入費が増額＝より質の高い住宅にすることに使われていれば、政策的な効果が大きいと言えるが、貯金に回っているとしたらあまり政策的な効果はないということになるかもしれない。その辺りにも是非着目して分析いただきたい。
- ・ 贈与分はローン減税の枠から引かれる、相続時精算課税と併用することで非課税額が増えるなど、他制度との関係もある。統合的な説明を考えていただきたい。
- ・ 贈与税の制度では、受贈者が納税義務者であり、受贈者にフォーカスした制度であるが、今回の分析では贈与者にも着目している。
- ・ 贈与のタイミングで税の特例を講じるロジックを考える必要がある。
- ・ 贈与者が意思を持って判断できる時期に資産移転を促進することは、世帯の不平等を固定化することによるデメリット以上に経済効果があるのではないか。
- ・ 贈与イベントが起こる確率、住宅を購入する確率等で確認されるエクステンシブマージンが見られていないため、現状では過小推計になっている。測定できている

ものとできていないものの整理を行う必要がある。

- ・ 公的統計において新たなことを始めるには限界があるため、民間のオルタナティブデータの活用も検討したうえで、EBPMを継続的に行えるしくみを作っていただきたい。

### ○議事3（マンション長寿命化促進税制について）

- ・ マンション総合調査の平成30年度と令和5年度の比較等はこれから精緻にされるものと思っているが、例えば、修繕積立金について基準を満たしていない状態から満たす状態に引き上がったマンションの数や、実際に長寿命化工事が行われた件数についての税制創設前後の比較、あるいは「築20年以上」「10戸以上」などの要件を満たすものと満たさないものとの比較などをまず丁寧に行うのが大事なのではないか。
- ・ 適用件数と減収額が資料3のp.8に示されているところ、令和6年度においては適用件数8,109件、減収額1.9億円となっており、単純計算で1件あたり約2万円の減収となるが、実際その規模の減収が発生しているという認識で良いか。

⇒ 適用件数は住戸の戸数を指しており、ご指摘の通り、本税制による負担の減少額は1戸あたり約2.4万円と推計している（資料3のp.5参照）。

- ・ 本特例の分析にあたっては、そもそも投資が進んでいないことの背景を理解することが必要（金銭的余裕がないだけなのか、それとも合意形成に困難があるのか、外部からの資金調達に困難があるのかなど）。こうした検討を踏まえて、特例がもたらす効果の異質性に配慮した分析が必要。具体的には、投資が進んでいない状況のディテールをケーススタディで構わないので書き下し、「こういうケースにおいて、本税制優遇がトリガーになり得るのではないか」という立論をした方が良い。
- ・ 資料3のp.13の効果検証の方法案について、要件に合致しているところとギリギリ合致していないところの比較や、状況に関する異質性の考慮等、現代的な政策評価の文脈では標準的な議論が含まれていないと、今後第三者から「これだけで税制の効果があつたと言えるのか」と問われる可能性がある。
- ・ 税制優遇をしたことの裏側にある、税制優遇をしなかった場合の帰結との比較が重要である。繰り返しになるが、ディテールに立ち返り、「こういうケースがこのくらいあって、そこを触るとこのくらい変わりそうだ」という掘みを得てから実証分析に進むべきではないか。

- ・ 本税制は長寿命化を図るための工事を促進する政策という理解だが、補助金を交付する場合と、区分所有者の固定資産税を一定期間減免する場合のどちらが政策的にやりやすいのか。今はマンションの管理組合で合意形成がスムーズに進まない事も少なくないので、直接的に補助金を交付して「修繕積立金の取崩しが少なくなる」とアピールした方が効果がある、という考え方もあるのではないか。制度導入の背景を知りたい。

⇒ 補助事業としては、「マンション総合対策モデル事業」というものがあるが、これは、画期的な技術を用いた工事を行った事例や、計画を作ってマンションの価値を高めた

事例、自治体が関与しながらマンションの再生を図っていった事例などの先進的な事例にフォーカスして措置を講じることで好事例の全国展開を目指すもの。一方で、マンション長寿命化促進税制は、区分所有者一人一人の固定資産税額を減らすことで全体にメリットをもたらす、合意形成を促そうとするものである。

- ・ 本税制の認知を増やし政策が実行されるためにはステークホルダーに協力いただくことが重要で、ここでの重要なプレーヤーは管理会社だと思う。(一社)マンション管理業協会は、マンション管理適性評価制度という制度も並行して進めており、適性評価を受けた物件は1万件超、そのうち約2,500件は管理計画認定も取得しているという状況。本税制を含むマンション関連施策について管理会社がどういうシーンで伝えているのかを分析すると、本税制の利用拡大のヒントになるのではないかと。

- ・ 高経年マンションに対する本件の取組について、(一社)マンション管理業協会としてはどのような動きを見せているか。

⇒ ((一社)マンション管理業協会)

減収額が1戸あたり約2万円とのことだが、資料3のp.3にあるとおり、減税対象が建物部分のみであるうえ、減額割合が少ない自治体もあり、平均すると1戸あたり約2万円の減税になっている。

実際、令和5年4月1日の制度開始前後から、当協会の会員社(330社弱)の全社に何度か情報発信をしている。しかし、大規模修繕工事を全社がやっているわけではない。大手は元請けで行っているケースがあるが、中小・地方の管理会社の場合、大規模修繕を直接受注せず、管理組合の方で工事業者や一級建築士事務所に発注しているところもある。したがって、本税制についてはコンサルや設計事務所は認識していると思うが、専門家である工事業者がどれだけ認識しているのかが問題である。

管理会社からは、管理計画認定を取得したいという相談や、そのうえで2回目の大規模修繕工事で本税制を使いたいという相談を何件か受けている。

さらに、「令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと」という要件があるため、それ以前に引き上げてしまった管理組合が対象とならないことについての意見もかなり聞いている。

- ・ 資料3のp.2にあるとおり、固定資産税の減額割合は市町村が条例で定めなければならないというのは、市町村の財政難に鑑みてもハードルが高いのではないかと。
- ・ 工事完了後3か月以内に申告することになっているが、長寿命化工事をするので建物の資本的な価値が上がるので、固定資産税評価額も上がるのではないかと。評価額が上がった状態から税額を若干減額するとなると、納税者の実感としては工事を行う前までと変わらない。そう考えると、減額の度合いを大きくしても良いのではないかと。
- ・ 政策当局のデータの蓄積が浅い面もあるため、今できることは、ロジックモデル

を精緻に詰めることだと思う。

- ・ ロジックモデルで重要なのが、どのような外部不経済がどのような循環で生まれるのかということ。
- ・ 我々の統計では、マンションは全国で13.5万棟まで積み上がってきていて、かなりの比率の国民が集合住宅に住み始めている。そうした中で、例えば中古マンション市場において、所有権の移転等についてビックデータで見ると、広告を出しても売れない物件がある。そのような管理不全又は市場内で生き残ることができないマンションが増えてくると、中古住宅市場が小さくなってしまい、さらにその結果として市場性を失ってスラム化する。建替えをすることができるのは、住人がいて市場性を持っている場合に限る。住人がいなくなって市場性を失ったスラムは建替えすらできない。そうした事例がいくつか出てきていると思う。
- ・ これを統計で全て押さえるのは難しいので、ロジックモデルを作り上げ、公的統計の中で取れるデータは取り、取れないものはオルタナティブデータでどのように取ることができるかを整理するだけでも良いかと思う。