

住宅税制のEBPMに関する有識者会議（第6回）

議事概要

日時：令和8年3月18日（水）14:00～16:00

1. マンション長寿命化促進税制について

事務局（国土交通省参事官（マンション・賃貸住宅担当）付）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。

【委員指摘事項・主なやりとり】

1. 議事1（1. マンション長寿命化促進税制について）について

- ・ 本税制は、個人に直接恩恵があることが合意形成に繋がるということで、資料1のp.13のアンケートから数値が1つ出ていると思うが、そのアンケート結果をもう少し深掘りし、特に個人にベネフィットがあることが合意形成に繋がっているというロジックをもう少し補足できると更に良いのではないか。
- ・ 今後、税制の適用を受けるに当たって、管理計画認定の取得が関係しているのであれば、マンション総合調査等のデータを用いて、管理計画認定マンションとそれ以外のマンションについて、修繕工事の実施状況やp.2にあるようなマンションの課題状況を比較することを検討してほしい。
- ・ 現在存在するデータの中でどれだけ精緻化できるかという観点で、p.3において、2回目の工事が対象ということもあり築20年の前後で分けて分析することが難しいということと、令和5年度の調査は税制が始まって間もないため効果が出ておらずデータを利用することが難しいということは致し方ない。様々な外部要因はあると思うが、平成30年度のデータを使ってグラフを作成したときに、多少でもグラフが右にシフトしているかということが見えると、一つの参考情報になるのではないか。半年で工事を終える例は多くないと思うので、限定的ではあるが、もし可能であれば作成してみしてほしい。
- ・ p.13のデータは興味深い。管理計画認定の実績について、どれくらい細かいデータを取ることができるのか分からないが、例えば、築年数別で集計することができるのなら、築20年を超えた場合に管理計画認定を受けたマンションがより増えているか等を分析することは可能か。助言・指導を通じたケースと管理計画認定を通じたケースの2パターンでマンションの修繕工事を実施するとしたときに、前者である管理計画認定は、その修繕の前段階である短期的なアウトカムになるので、それが分かるとう良い。

- ・ p.13右下の表「本税制の適用を受けたマンションの平均修繕周期」に関し、適用を受けていない人についても同様の計算ができるのであれば、確認したい。
- ・ 今後のマンション総合調査について、今の段階から、どんなデザインで分析するかを決めることによって、マンション総合調査のやり方を改善する余地があるのではないか。
- ・ そもそも、マンションが修繕されずに放置されることの社会的コストがあつて初めて、政策の意義が生まれる。政策が行動変容を促したかどうかはEBPM的には重要だが、その前段として、社会課題が今どれほど存在していて、放置されるとどれほど大きくなりうるのかというところを、外部不経済を含めて検討できると、より政策の意義が説明できるのではないか。
- ・ 複数のトリートメントをどう組み合わせるかという点について、いろいろな政策を使って良質な住宅をアフォーダブルな形に持っていくという共通の目的のもとに様々な政策があるときに、どのようなメニューでどのようにそれを実現させるかということについて、個別のロジックモデルはあつたとしても、住宅政策全体についてはなかなか見えにくい。その関係の中で、どのように組み合わせていくかという議論ができると、EBPMのレベルがもう一段上がるのではないか。
- ・ 本税制は、すでにスラム化しているマンションに手当てするというのではなく、これからそうなる可能性のあるマンション群について、スラム化を防ぐために実施するものであると理解しているが、その点を明言する、あるいは明確にしておくべきではないか。
- ・ p.13定性的指標③について、「合意形成に寄与する」とあるが、一つ悩ましい住民側の課題がある。管理計画認定を取得するという事は、計画的に修繕を行わねばならないということになり、計画通りにマンションを管理するために、修繕積立金の引き上げ等、他にも住民と合意形成を取らなければならない事象が発生することが想像される。それが発生することになっても、これらの制度があることによって、合意形成をしやすくなったということが言えるだろうか。計画認定を取らずに自分たちのペースで修繕を行うこととするとも考えられるところ、パーター条件として住民の目線でどちらをとる方がよいかを考えた場合に、管理組合理事会の中でディスカッションされる可能性もあるのではないかと思料する。
- ・ 今後の希望ではあるが、委員からもあつたように、令和10年度までマンション総合調査を取ることができないならば、マンション管理業協会に適宜協力いただき、細部にわたって、このような合意形成の難易度の観点を踏まえ、合意形成プロセスに則ったとき起こりうることを想定した設問設計をし、調査を実施するべきである。
- ・ 実際、p.13「本税制の合意形成への貢献」の回答n値が35しかないため、もう少し増やす必要がある。
- ・ 金額だけを考慮すると、補助金の方が本税制よりも大きく起爆剤になり得るところ、税制はあくまでも個人に減税額が戻ってくるメリットがあるために、合意形成の取りやすさに寄与している、という整理だと理解している。減税は自動的に戻ってくるの

- か、確定申告等の業務が発生しうるのか、区分所有者の手間がバーターになるのか。
- ⇒ 減税額は自動で戻るわけではない。固定資産税であるため、市町村への手続が必要になる。
- ・ その点は、今まではあまり議論にならなかったか。例えば、適用を受けられる区分所有者全員が申請できているのか等。
- ⇒ 最近、個人から組合に一括で払えるようになったこともあり、手間は少しずつ解消されている。
- ・ なるほど。いずれにせよ、そのような手続きの簡易さという点も配慮すべきと考える。
-
- ・ p.14「申告における留意事項」について、「長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること」とあり、また、固定資産税を申告する人、すなわち納税義務者は個人になるところ、管理組合の管理者等が申告することもできるようになっているそうだが、ある政令指定都市のHPでは、管理組合が申告できるフォーマットになっていなかった。自治体にもっと周知すべきではないか。
 - ・ p.12の減収額について、申告主体が個人となると、申告の必要があることを知らずに申告していないこともあるかもしれない。その点を全て整備すれば、申告をしなかった人の減収額が上乘せされるのではないか。
-
- ・ 税制の効果検証というタイトルのため、通常は税制特例が存在する場合と存在しない場合の違いを分析する発想に至ると考えているところ、今回ご説明いただいた資料だと、なかなかそれには答えられないということと理解した。その意味では、今後データを蓄積するときに、どういうリサーチプランで効果を評価するかという点を詰めていくことが求められる。この資料内では、今は手に入らないという前提の元でP13定量的指標②の話があったが、この部分をきちんとトラックするという方向性が有望である。
 - ・ また、p.3において、2回目の工事で築20年の閾値を使うことが難しいということは理解したが、制度創設後に長寿命化工事の件数が断層を伴って増えている等エビデンスを示すことができないと、検討材料としてはかなり厳しいのではないか、というのが率直な印象である。
 - ・ p.6では、エピソードに基づいてどういうところに困難があるかを調べられており、こうしたナラティブから効果を検討する方法も有効かもしれないが、その際には追加の検討が必要となる。例えば、無関心な区分所有者を想定した時に、2万円程度の減額でその無関心が解消されるか否かは分からない面もあるため、アンケートや事例の収集を通じて確認する必要がある。総じて税制の評価には技術的に難しい面もあるが、税制導入時のショックによって何か不連続なことが起きているかという視点からのデータに基づく分析とナラティブによって検討するという方法が有望なのではないか。
- ⇒ 皆様からいただいたご示唆を踏まえ、効果検証に取り組んでいく。合意形成のアン

ケートについては、我々でアンケート調査を実施しているため、それをういてどのような分析が可能か、検討させていただく。

- ・ 税制の効果のEBPMということで、限られた状態で物事を決めなければならず非常に難しい問題であるが、ある意味楽なところは、社会的課題がとても大きく、税収インパクトが小さいので、あまりうるさいことを言われまいだろうという点である。
- ・ ただ、もう一つ難しい点が、委員からもあったように、税制効果を識別することである。補助金等様々な政策の中で行われているところであるが、マンションはこれから、建替えや取壊しができずに積み上がっていくという構造を持っているため、この社会的課題が大きくなる状況において、税制でどのように応援していくのかということとは考えなければならない。また、今は効果が小さいが、今後税収効果が大きくなると、様々な形でエビデンスを出していかなければならないので、委員の先生方からもあったように、データを取って識別することが難しくても、アンケートの拡大等できることをやらなければならない。
- ・ 税というのは、中立性、公平性、簡素性を常に問われるところであるが、その意味で、手続の簡素性に課題があるのだとすると、その点は改善しなければ、税制はあっても使われまい。そのような税の設計もこれから考えていかなければならない。
- ・ EBPMなのでどこまで議論するかという問題もあるが、固定資産税というのはそもそも応益税である。例えば土地だと、周辺にインフラが整備されて地価が上がり、それに対して税金を払うのは構わないけれども、自分の努力で価値を高めたときに、その分だけ税金が上がるのはおかしいのではないかと、という意味で投資を阻害する効果が高く、バブル期に議論があった。今回の例でいうと、修繕投資をすることによって価値が上がり、固定資産税が上がるため、その部分に対してインセンティブを与えなければならないのではないかという議論になる。
- ・ それを考えると、この税制そのものについて、マンションの価値自体は減価償却が起こるため下げていかなければならないところ、価値が下がっていないというのは、自主的な努力によって価値を下げないようにしているということになるので、下がるべき固定資産税を余計に払わなければならない状態にある、というロジックとなる。そのため、そもそもの固定資産税の建物評価のあり方を正面から見直すということが当時の議論であった。
- ・ これから建物の評価や地価が下がる中で、固定資産税を維持しようとするインセンティブが働くと、自治体の中にはどうしても建物の価値を下げたくないというところが出てきてしまい、政策効果を削減させるリスクを持つ。今回は税制のEBPMということで、今設計されている税制の効果だけを見るということになっているが、建物評価、建物に対する固定資産税全体をしっかりと見ていかないと、今後、マンションの場合、長寿命化してストックが積み上がっていくということで、高性能のものも出てくるため、自分たちの努力で価値を上げたものから税制が取られるということをしかりと制御していかなければ、良い資本が未来に残らない。その意味では、非常に重要な税制である。

- ・ 今回は、識別できるような努力についてはアンケートに頼らざるを得ないが、未来に向けての設計をしっかりと行うべきである。

2. 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）について

- ・ データの制約の関係で限界があると思うが、できる範囲でしっかり分析されていると感じた。
- ・ 資料2のp.10（マルチレベルのトリートメントとした分析）について、ある程度高額な贈与額があると住宅購入金額に波及し、少額だと、主として借入金額が削減されているという効果が見てとれる。これをp.12のロジックモデルに読み替えられるポイントは2点ある。1点目は短期のアウトカムにある住宅取得の実現、2点目は中長期のアウトカムにある「無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保」。このように計算した数字をロジックモデルにつなげて解釈する構えを持ち、アンケートやヒアリングにより、このようなロジックモデルの展開にリアリティーがあるかどうかを追加で確認すると、エビデンスとして強くなるのではないかと。

- ・ 夫婦それぞれが贈与を受けて住宅を買う場合もあるということも念頭に置いて分析されたい。

⇒ アンケートに基づく分析では、配偶者の親からの贈与も含めて分析しており、考慮しているが、今後の分析において留意する。

- ・ 令和8年度税制改正において教育贈与の特例の廃止が検討されている。住宅取得等資金贈与についても、しっかり分析することがますます重要になってくるだろう。

- ・ 制度の周知が行き渡りづらいという前回会議での指摘に対して、現在の周知方法等を記載いただいたが、住宅を購入しようとしている瞬間の方々に対して、もう少しシャープに情報を届ける手段はあるのではないかと。商談の時だけでなく、住宅をウェブサイトで見ている最中にも知るべき情報であると考え、周知の手段は引き続き検討してもらいたい。

⇒ 民間の住宅情報サイト等を運営されている方々と連携しながら取り組んでまいりたい。

- ・ p.10の借入金額への影響について、500万円超1000万円以下の贈与が0万円超500万円以下の贈与より借入金額への影響が少ないが、どれくらいのサンプル数があるのか。

⇒ 全体としては500サンプルあるが、欠損もあって使えるサンプルが少ない。今後同様の分析を行う際には、改善したい。

- ・ （500万円超1000万円以下の贈与が0万円超500万円以下の贈与より借入金額への影響が少ないことについては、）推計誤差として扱える範囲ではあるだろう。

- ・ エビデンスを作ることに念頭が置かれているが、既存のエビデンスを有効活用する

ことも重要。そのときに、ローン減税と贈与のマグニチュードが同じなのかといった点について、サーベイできるものがあれば、より信頼性が増すのではないか。

- ・ 贈与により借入金額が減ることで、ローン減税の減収額が減っているのではないか。減収額に対する効果等について規模感を整理いただければ、併用可能としていることの説明につながるのではないか。
- ・ 今回のアンケート調査では制度の認知が十分にされていないということだったかと思う。制度の認知が高まれば受贈者のエクステンシブマージンも高まるという整理をされてもよいのではないか。
- ・ 特にインテンシブマージンについて、本制度があることで贈与額が閾値まで減ってしまうというサンプルも中にはある。p.5受贈者の年収と贈与額の関係のグラフを見ても、1000万円のところで上限のキャップになっているところがあるため、上限を設定することにより贈与額に制限をかけていることの妥当性についても整理する必要があるのではないか。
- ・ アフォーダビリティや世代間格差の観点で贈与税を議論するのであれば、購入者の年収別のデータを他の分析でも使うとよい。
- ・ 経済学者は、試算をシミュレーションする際、誰が損をして、誰が得をして、社会的厚生がどれくらい大きくなるのかを考える。今回の場合は、受贈者が増えて住宅を購入できる人が増えたことによる社会的厚生と、贈与額が増えて質の高い住宅等を購入できるようになったことによる社会的厚生がある。前者のエクステンシブマージンが見たいのであれば、今後その点を考慮してデータのとり方の設計をされた方がよい。
- ・ p.9（受贈者のエクステンシブマージンの分析）について、推計できないものがあるときに信頼できる数字を持ってくることはよくやる手法。他委員からも指摘があったように、外から数値を持ってくるときには、確からしさ、数字の根拠の確認をした方がよい。
- ・ 世界中で今起こっている住宅のアフォーダビリティの問題は、若者の住宅取得が困難になっているという世代間格差の問題と捉えられている。高齢世代から若い世代への資産移転である贈与は社会的な厚生を高める効果があると捉えた方がよい。贈与税非課税措置は住宅ローン減税ほどは注目されないが、これから大きな課題になってくるのではないか。

3. 全体について

- ・ 前回の会議で、他省庁のEBPMの動向をみると、様々な政策メニューを横並びにして評価するという動きがあるということを申し上げたが、他に押さえておいた方がよい潮流が2つある。
 - 一つ目は、政策効果の異質性である。税制の影響がどういうクラスの人に対して強く発現するかを掘り下げるといふものである。今後予算が変動した場合に、どういっ

た対象へ重点的に資源を用いるかを検討する際に役立つだろう。今回の議題に上がった2つの税制はどちらもその文脈に適合するところ、特にマンションの長寿命化税制については、これからデータやリサーチデザインを考えるときにこの異質性の観点を意識すべきである。

二つ目は、補助金の文脈においてより重要となるかもしれないが、いわゆる制度の利用度合いがある。どれくらい制度が利用されているかを定めるものとしては、情報の流通と制度の使いやすさが挙げられるだろう。この2つの視点から、今回議題に上がった2つの税制をどう評価できるかを整理することには意味があるだろう。