

# 住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ

---

令和8年6月

# 1. 検討の背景

# 住宅税制のEBPMに関する有識者会議について

## ○開催の趣旨

税法附帯決議や与党税制改正大綱において、税制についての政策効果の検証・公表、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 : 独立行政法人経済産業研究所コンサルティングフェロー

柴 由花 : 梶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(令和6年9月20日)～ 第4回(令和7年6月16日)	住宅ローン減税等に関する議論
第5回(令和8年2月3日)	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の効果検証(案)等
第6回(令和8年3月18日)	マンション長寿命化促進税制の効果検証(案)等
第7回(令和8年6月24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。同年7月以降計28回開催)

## ○令和8年度与党税制改正大綱(抄)

なお、政策の実効性・必要性を立証するためには、E B P M (Evidence Based Policy Making : 証拠に基づく政策立案) に基づく適切なデータを用いた分析・検証が必要である。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、データによる分析・検証に基づき、税制によって行動変容が実現し、政策効果が発現したことが厳格に立証されなければならない。所管省庁においては、令和8年度税制改正の結果も踏まえつつ、令和9年度税制改正に向けて、租税特別措置等の要望段階から、データに基づいた説明責任を果たすことが求められる。

## 【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、制度の改善に活かしていくべき

### ➤ 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活かすべき

## **2. 住宅取得等資金に係る贈与税の 非課税措置等の効果検証**

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の概要

父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度（租税特別措置法第70条の2）

贈与税非課税限度額

質の高い住宅

一般住宅

1,000万円

500万円

適用期限

令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与

所得要件

贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下

築年数要件

昭和57年1月1日以降に建築された住宅又は一定の耐震基準を満たすもの

床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

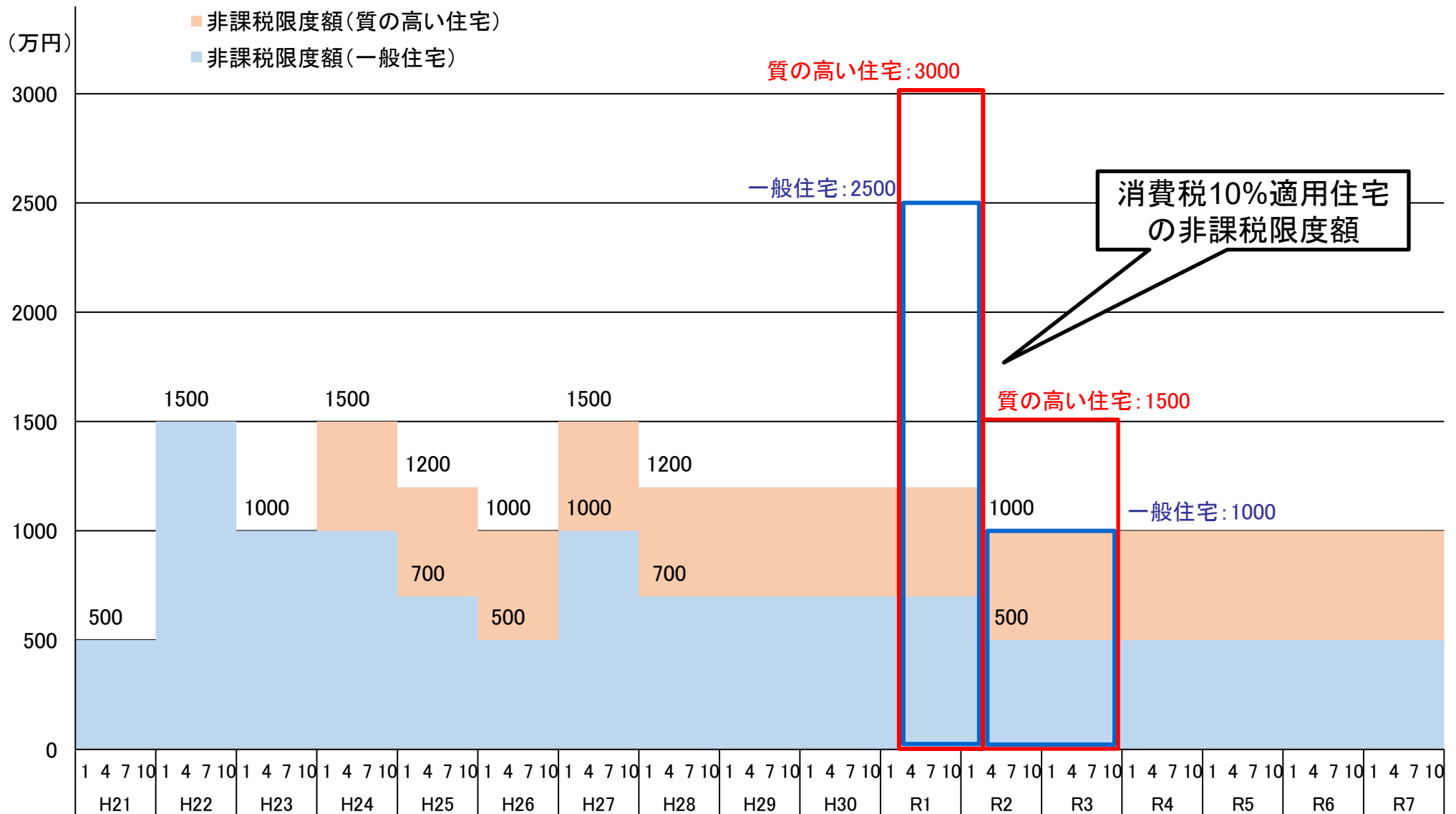
質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅 ・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

- ・平成21年度 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置創設
- ・平成24年度 「質の高い住宅」に対する非課税限度額の上乗せ(500万円)の創設
- ・平成27年度 消費税率10%対策としての拡充(R1.4～:非課税限度額最大3,000万円)  
「質の高い住宅」について、一次エネルギー消費量等級4以上、高齢者等  
配慮対策等級4以上の場合を対象に追加
- ・令和3年度 床面積要件の緩和(床面積要件の下限:50m<sup>2</sup>→40m<sup>2</sup>)
- ・令和4年度 非課税限度額最大1,000万円に縮小  
築年数要件の見直し
- ・令和6年度 新築住宅に係る「質の高い住宅」の省エネ性能要件の見直し  
(省エネ基準→ZEH水準)

# 贈与税非課税措置の非課税限度額の変遷



# 贈与税非課税措置の目的

## 贈与税非課税措置の目的

高齢者から若年世代への資産の早期移転によって、住宅需要を刺激・創出するとともに、良質な住宅ストックの形成を図ること

【第208回国会 衆議院 財務金融委員会(令和4年2月15日)】

○鈴木国務大臣

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置ではありますが、その趣旨につきましては、先ほど先生が御質問の中で申されたとおりでございます。これは、高齢者から若年世代への資産の早期移転を通じまして、裾野の広い住宅需要を刺激する観点から講じられているものであります。(後略)

【第171回国会 参議院 財政金融委員会(平成21年6月18日)】

○荒木清寛君

次に、今回の贈与税の非課税制度について財務省にまずお尋ねいたします。今回の制度の趣旨といいますか、どういう目的でこうした五百万円、住宅資金の贈与については非課税とするという、こういう租特を創設をするのか、この目的、制度趣旨について改めて説明してください。

○政府参考人(加藤治彦君)

お答え申し上げます。現下の経済情勢を踏まえますと、景気回復に向けた取組の一つとして、高齢者の保有する金融資産を活用して需要の創出を図る、これが重要な方策、一手段だと考えております。このような観点から、生前贈与の促進により高齢者の資産の移転によって需要の創出を図る、特にその対象といたしまして住宅投資、これは資材調達、雇用など様々なルートで我が国経済に大きな波及効果がございますので、この住宅取得につきまして時限的な贈与税の措置を軽減することとしたものでございます。

【第180回国会 参議院 財政金融委員会(平成24年3月22日)】

○藤田副大臣

…省エネルギー・耐震性向上に資する良質な住宅ストックの形成を図るための住宅取得等資金にかかわる贈与税の非課税措置等の措置…

贈与税の非課税措置の適用がない場合の贈与税の税額

単位：万円

基礎控除後の課税価格 (①) (※)	200	400	600	1000	1500	3000	4500	5500
税額 (②)	20	50	90	210	410	1085	1835	2385

(※) その年の贈与額から基礎控除 (110万円) を引いた額

## (1) 贈与税の非課税措置の適用がある場合の贈与税の税額 (非課税枠500万円の場合)

非課税措置適用後の課税価格 (①-500)	0	0	100	500	1000	2500	4000	5000
税額 (②)	0	0	10	70	210	860	1585	2110
減税額 (①-②)	20	50	80	140	200	225	250	275

## (2) 贈与税の非課税措置の適用がある場合の贈与税の税額 (非課税枠1000万円の場合)

非課税措置適用後の課税価格 (①-1000)	0	0	0	0	500	2000	3500	4500
税額 (③)	0	0	0	0	70	635	1335	1835
減税額 (①-③)	20	50	90	210	340	450	500	550

【参考】 贈与税の税率 (速算表) (特例贈与財産 (※) の場合) (暦年課税)

課税価格	200万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下	1,500万円以下	3,000万円以下	4,500万円以下	4,500万円超
税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
(速算用の) 控除額	-	10万円	30万円	90万円	190万円	265万円	415万円	640万円

(※) 特例贈与財産：直系尊属からもらった財産。特例贈与財産に係る贈与税の税率は、その他の場合より低く設定されている (贈与を受けた者がその年の1月1日時点で18歳以上の者に限る)

# 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例の概要

次世代への資産移転の円滑化と住宅投資促進を図るため、**60歳未満の父母・祖父母等**から住宅取得等資金の贈与を受けた場合も、相続時精算課税を選択可能とする制度(租税特別措置法第70条の3)

## 【相続時精算課税制度】

- 次世代への資産移転の円滑化を図るため、**60歳以上の父母・祖父母等**から18歳以上の子・孫等への生前贈与について、最終的に相続時に相続税として精算するもの。制度の適用を受けるかどうかは、贈与者ごとに、受贈者が選択できる。
- 贈与税は、1年間に受けた贈与額から、相続時精算課税に係る基礎控除額年110万円、特別控除額(累計2,500万円)を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出する。
- 相続税は、それまでの贈与額と相続・遺贈により取得した財産額を合計した金額を元に計算した相続税額から、それまでに納めた相続時精算課税に係る贈与税相当額を控除して算出する。

### 適用期限

令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与

### 築年数要件

昭和57年1月1日以降に建築された住宅又は一定の耐震基準を満たすもの

### 床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

## 【経緯】

- ・平成15年度 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例創設
- ・平成27年度 一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事等を適用対象に追加
- ・令和3年度 床面積要件の緩和(床面積要件の下限:50㎡→40㎡)
- ・令和4年度 築年数要件の見直し

# 贈与税非課税措置等の適用件数・減収額等

	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
適用件数(件)	59,205	60,142	70,017	49,991	62,859	45,411	-
贈与金額(億円) <sup>※1</sup>	5,840	7,000	6,719	3,709	4,816	3,445	-
うち、非課税措置の適用を受けた金額(億円)	5,547	6,798	6,471	3,405	4,508	3,180	-
減収見込額(億円) <sup>※2</sup>	560	530	590	520	660	370	480

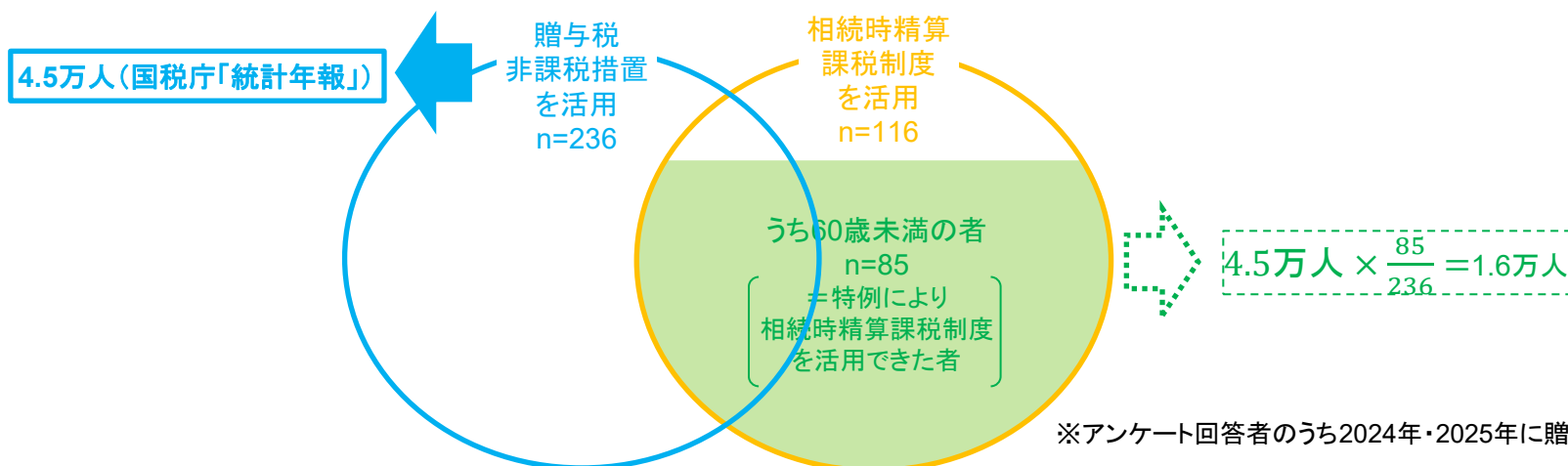
(※1) 贈与金額のうち、住宅取得等資金の金額として申告されたものを指す。

(※2) 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例」による減収額を含む。

(出典) 適用件数、贈与金額: 国税庁「統計年報」

減収見込額: 財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」

本特例により相続時精算課税制度を活用できた者の数  
(贈与者に対するアンケート調査の結果に基づく推計)



※アンケート回答者のうち2024年・2025年に贈与した者を抽出

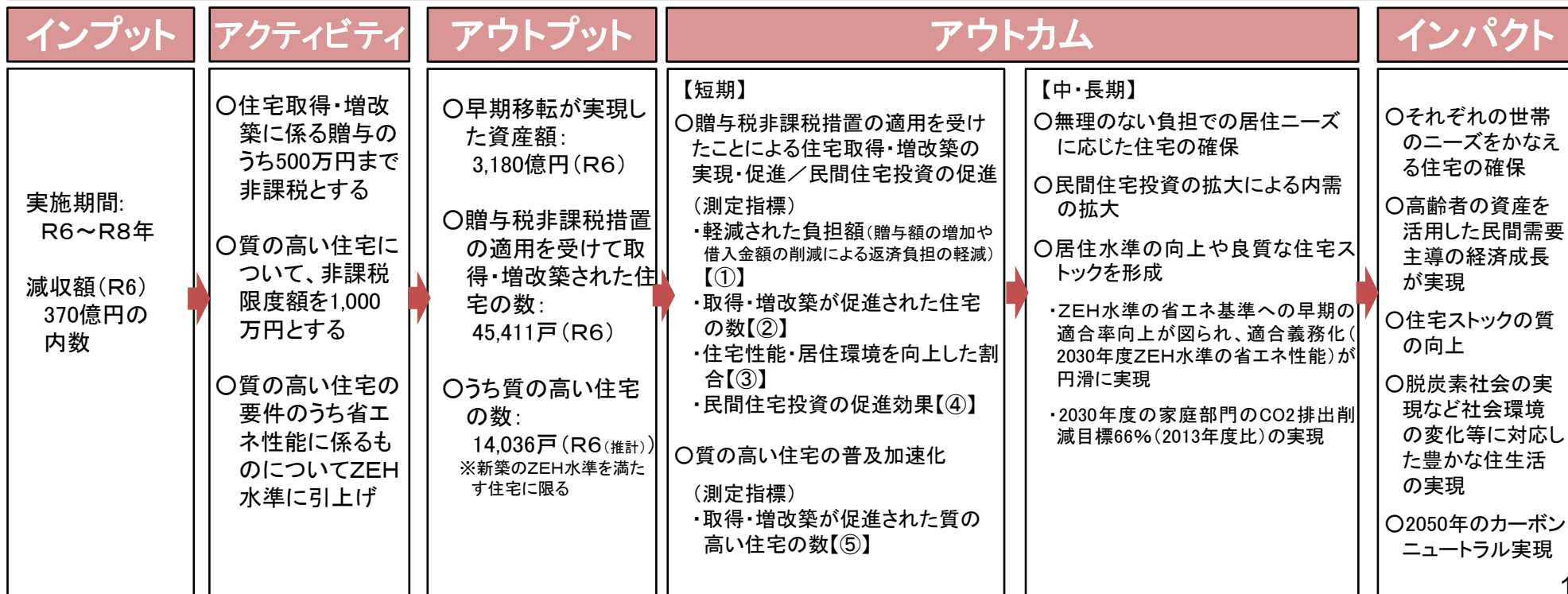
# 贈与税非課税措置のロジックモデル

## 現状把握

- 住宅の主な一次取得者層である若年世代の持家ニーズは高い一方、近年、戸建て住宅、マンションともに住宅価格が上昇。
- 2050年のカーボンニュートラル実現のためには、住宅の省エネルギー対策の強化が急務。
- 住宅の耐震化率は約90%(R5)。高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅に居住している世帯は約45%(R5)。
- 2,200兆円にのぼる個人金融資産は、現金・預金という形で高齢者に偏る。

## 課題設定

- 名目賃金が安定的に物価上昇を上回る状況には至っていない中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代は厳しい住宅取得環境に直面。
- その時々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。
- 住宅分野における省エネ対策の強化にあたっては、特に住宅は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、その負担に配慮した上で進めることが必要。この点、省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べ価格が高額となり、その取得に係るハードルが高い。
- 我が国経済全体としては、足下の景気は緩やかに回復している一方で、賃金の伸びは物価上昇に追いつかず、個人消費は力強さを欠いている。
- 資産移転は高齢者間にとどまっているケースが多く、支出ニーズが高い若年世代への移転が進まない。



# ロジックモデルと分析結果の関係 <まとめ>

## 指標① 軽減された負担額(贈与額の増加や借入金額の削減による返済負担の軽減)

- ・贈与額が500万円増加し、借入金額が500万円程度減少した場合、月々返済額は2万円程度減少し、総返済額は840～940万円程度減少する。

## 指標② 取得・増改築が促進された住宅の数

- ・住宅ローン減税の分析を参考にすると、一般住宅の非課税限度額(500万円)相当の贈与をもらうことによる取得確率の変化は約14.5%であり、新築に限っても3,370戸の取得が促進される。

## 指標③ 住宅性能・居住環境を向上した割合

- ・1,000万円超の贈与を受けて住宅を購入した者(=贈与を受けて住宅を購入した者の約24.4%)は、贈与を受けずに住宅を購入した者と比べ、住宅購入金額が増加。「住宅購入金額の増加=住宅性能・居住環境の向上」と捉えると、住宅性能・居住環境を向上した者の割合は、約24.4%。

## 指標④ 民間住宅投資の促進効果

- ・促進された住宅投資は約1,290億円。

## 指標⑤ 取得・増改築が促進された質の高い住宅の数

- ・取得が促進された新築住宅3,370戸(指標②)のうち、ZEH水準の省エネ性能を満たす住宅は2,066戸。

# 住宅取得・増改築の実現・促進 <短期アウトカム測定指標①関係>

## (1) 贈与額の増加

○非課税限度額の改正に伴い、贈与額別の割合の構成比は変化しており、非課税措置による誘導効果が生じているものと考えられ、非課税措置が世代間の資産移転の円滑化に寄与していることが示唆される。

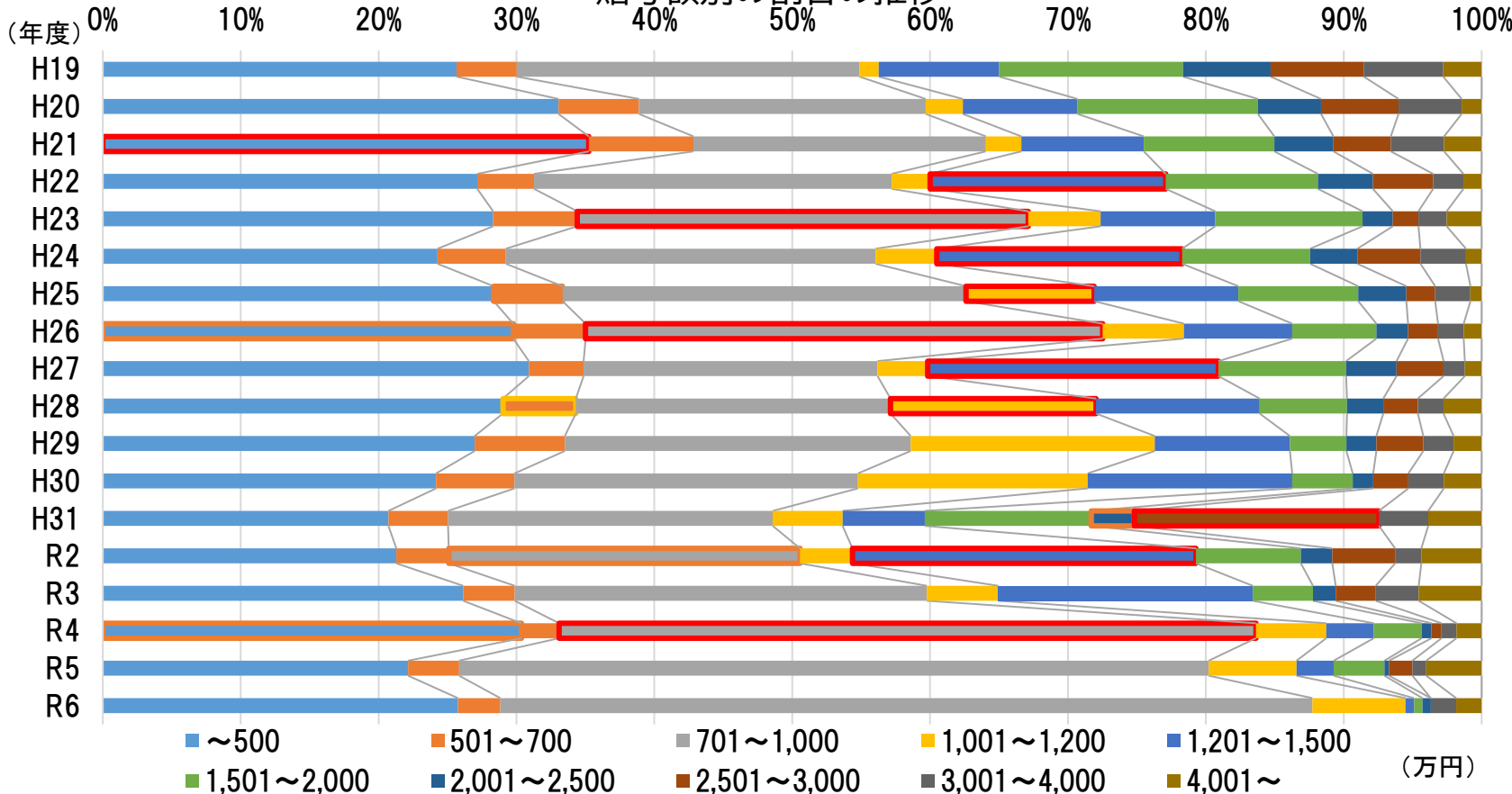
○贈与税非課税措置の認知がある場合、贈与者の贈与額が増加する傾向。

- ・ 処置群に対する平均処置効果 (ATT\*<sup>1</sup>) に着目 : 認知により、贈与額は約220万円増加
- ・ 処置群に限らない平均処置効果 (ATE\*<sup>2</sup>) に着目 : 認知により、贈与額は約100万円増加

\*1 Average Treatment Effect on the Treated \*2 Average Treatment Effect

贈与額別の割合の推移

非課税限度額の変遷



一般住宅	質の高い住宅
-	-
-	-
500	-
1500	-
1000	-
1000	1500
700	1200
500	1000
1000	1500
700	1200
700	1200
700	1200
500(2500)	1200(3000)
500(1000)	1000(1500)
500(1000)	1000(1500)
500	1000
500	1000
500	1000

※ ( ) 内は消費税10%が適用される場合

## (2) 借入金額の削減による返済負担の軽減

①贈与を受けず住宅を購入した者に比べ、1,000万円以下の贈与を受けて住宅を購入した者は借入額が500万円程度減少し、1,000万超の贈与を受けて住宅を購入した者は借入額が1,000万円程度減少。

贈与額	借入金額への影響
0万円超500万円以下の贈与	約480万円減
500万円超1,000万円以下の贈与	約460万円減
1,000万円超の贈与	約1,070万円減

②贈与額が500万円増加し、借入金額が500万円程度減少した場合、支払利息の削減も相まって、月返済額は1.4~2.2万円程度減少し、総返済額は600~940万円程度減少。

(試算の前提) ・4,000万円の住宅を購入 ・35年元利均等返済 ・金利は一定

	借入額	金利	総返済額	月返済額
贈与無 (フルローン)	4,000万円	年3.320% <sup>(※1)</sup>	6,769万円	16.1万円
贈与有 (借入金額削減・金利優遇無)	3,500万円	年3.320% <sup>(※1)</sup>	5,923万円 (-846万円)	14.1万円 (-2.0万円)
贈与有 (借入金額削減・金利優遇有 <sup>(※2)</sup> )	3,500万円	年3.210% <sup>(※1)</sup>	5,831万円 (-938万円)	13.9万円 (-2.2万円)
贈与無 (フルローン)	4,000万円	年1.000% <sup>(※3)</sup>	4,742万円	11.3万円
贈与有 (借入金額削減・金利優遇無)	3,500万円	年1.000% <sup>(※3)</sup>	4,150万円 (-593万円)	9.9万円 (-1.4万円)

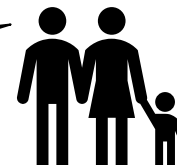
(※1) 令和8年6月時点のフラット35の「最も多い金利」 (※2) 「金利優遇」は融資率が低下したことにより適用されるもの  
 (※3) 令和8年6月時点の主要行の変動金利を参考に設定 (※4) ( )内はフルローンのケースとの比較

### 【参考:インタビューで得られた声】



住宅ローンの審査や返済に不安を抱えていた息子に資金贈与し、希望の住宅を購入する際の負担軽減に繋がった。(贈与者)

親からの贈与は、住宅購入時の精神的なゆとりにも繋がった。(受贈者)



# (参考)住宅ローン減税と贈与税非課税措置を併用した場合の効果

【贈与税非課税措置を活用した場合の住宅ローン減税の減税額への影響】

- 住宅ローンを借り入れ住宅を購入する場合において、贈与を受け借入金額が500万円削減された場合の住宅ローン減税の減税額への影響を年収別にみると、年収が高い方が、減税額の減少分が大きくなる。
- 贈与税非課税措置による減税額は年収によらないため、年収が低い方が、贈与税非課税措置を併用することによる減税額は大きくなる。

	年収500万円		年収1000万円	
	住宅ローン減税による減税額 (13年計)	贈与税非課税措置による減税額	住宅ローン減税による減税額 (13年計)	贈与税非課税措置による減税額
贈与無の場合 (住宅ローン減税のみ)	256.4万	—	297.7万	—
贈与有の場合 (住宅ローン減税・ 贈与税非課税措置を併用) ※ ( ) 内は贈与無のケース からの減税額の変化	235.4万 ( <u>-21.0万</u> )	48.5万	260.5万 ( <u>-37.2万</u> )	48.5万
総減税額の差	27.5万		11.3万	

(※)4000万を借り入れて、ZEH水準の新築住宅(借入限度額4500万)を購入した場合を想定

# 取得・増改築が促進された住宅の数 <短期アウトカム測定指標②関係>

- ① 令和7年6月の中間とりまとめにおける住宅ローン減税による住宅取得の促進効果（＝控除額100万円の変化に対し、持家新設着工戸数が約2.9%変化）に線形性があることを前提にし、簡易的に試算すると、贈与税非課税措置の一般住宅の非課税限度額（500万円）相当の贈与による住宅取得確率の変化は、約14.5%。
- ② 令和4～6年の贈与税非課税措置の適用件数の平均は52,754戸。このうち、新築の持ち家取得の件数を推計（※）すると26,612戸。  
（※）アンケート調査における住宅取得の割合（66.8%）及び登録免許税の特例の新築の割合（75.5%）を乗じた
- ③ ①を前提とすれば、14.5%増加した結果が26,612戸となるので、500万の贈与による効果は、26,612戸に0.145/1.145を乗じて3,370戸。

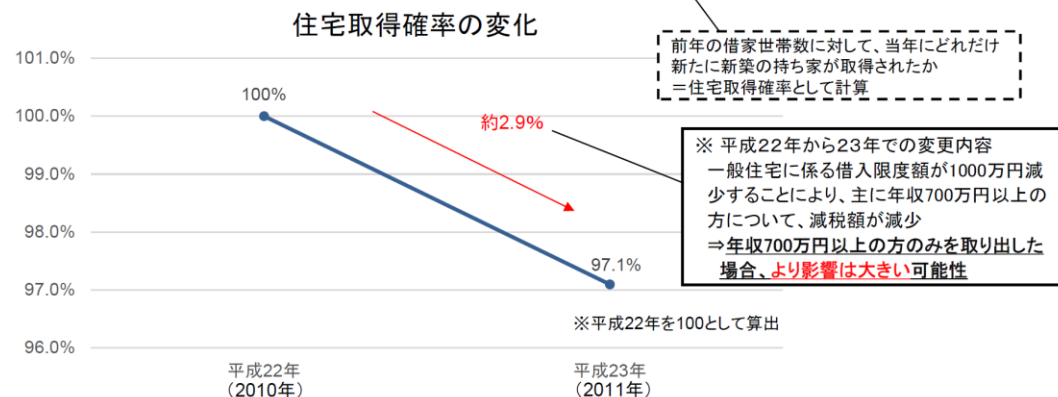
## 【中間とりまとめ(令和7年6月)抜粋】

### 住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②

【ロジックモデル 短期アウトカム①関係】

- （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。

$$\text{住宅取得確率} = \text{持家取得数}(t\text{年}) / \text{借家世帯数}(t-1\text{年時点})$$



**➡ 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）

# 住宅性能・居住環境を向上した割合 <短期アウトカム測定指標③関係>

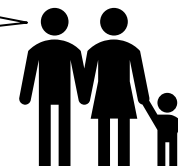
- 1,000万円超の贈与を受けて住宅を購入した者(=贈与を受けて住宅を購入した者の約24.4%)は、贈与を受けずに住宅を購入する者と比較して、住宅購入金額が約640万円増加。
  - 「住宅購入金額の増加=住宅性能・居住環境の向上」と捉えると、贈与により住宅性能・居住環境を向上した割合は約24.4%。
- ※ なお、受贈者に対するアンケートによると、贈与による住宅選択の変化について、住宅性能の向上に該当する選択肢(=「耐久性・構造」「住戸の設備・仕様」)を選択した割合は、約19%。

	住宅購入金額への影響
0万円超500万円以下の贈与	—*
500万円超1000万円以下の贈与	—*
1000万円超の贈与	約640万円増

\*有意な値が算出されなかった (p値が0.05を上回る場合には有意性無と判断している)。

## 【参考:インタビューで得られた声】

親からの贈与が良質な住宅購入の後押しになった。(受贈者)



# 民間住宅投資の促進効果<短期アウトカム指標④関係>

- 民間住宅投資の促進効果は、新築住宅に係る直接効果でみると約1,290億円であり、近年の減収額を上回っている。
- 産業連関表による経済波及効果簡易計算ツールを用いて算出した経済波及効果（間接1次波及効果まで算定）は、約2,321億円。

## (1)購入金額の増加分

### ①エクステンシブ・マージン

エクステンシブ・マージンである3,370戸<sup>(※1)</sup>に、平均新築住宅購入金額約4,270万円<sup>(※2)</sup>を乗じると、約1,440億円。

### ②インテンシブ・マージン

贈与税非課税措置の適用件数のうち、新築住宅を購入したと考えられる数である26,612戸からエクステンシブ・マージンである3,370戸を引いた23,242戸<sup>(※1)</sup>のうち、1,000万円超の贈与を受けた者の割合（24.4%）を乗じた5,671戸に、購入金額の増加分である約640万円を乗じると、約363億円。

(※1) 令和4～6年の平均 (※2) フラット35利用者調査（令和4～6年度の平均）

①+②:  
計1,802億円

## (2)直接効果（建物分を抽出）

土地は住宅投資には含まれないため、(1)①②の合計額（約1,802億円）を戸建注文、戸建分譲、マンションの取引件数構成比<sup>(※3)</sup>で按分した上で、戸建注文、戸建分譲、マンションの建物価格比率<sup>(※4)</sup>を乗じることによって、建設投資額（＝直接効果）を算出。

(※3) フラット35利用者調査（令和6年度）

(※4) 戸建（注文）については「フラット35利用者調査（令和6年度）」の注文住宅全体のもの、戸建（分譲）については「フラット35利用者調査（令和6年度）」の土地付注文住宅のもの、マンションについては東急不動産J-REITシステム「TOREIT」に基づき推計したもの。

		取引件数	構成比	購入金額増分(億円)	建物比率	建設投資額(億円)
戸建	注文	9,602	53%	964	70%	676
	分譲	6,364	35%	639	80%	513
マンション		1,986	11%	199	50%	101
合計		17,952	100%	<b>1,802</b>		1,290

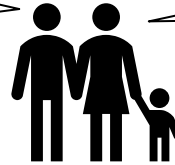
新築住宅に係る直接効果 = 約1,290億円

- 短期アウトカム測定指標②のとおり、贈与税非課税措置により取得が促進された新築住宅の数は3,370戸（令和4～6年の平均）。
- 新築住宅のうち、ZEH水準省エネ住宅に該当する住宅は約61.3%（※）であることを踏まえると、取得が促進されたZEH水準省エネ住宅は2,066戸。

（※）国土交通省「令和6年度住宅市場動向調査」等を踏まえ推計

## 【参考:インタビューで得られた声】

親の贈与のおかげで、耐震性に優れる高品質な注文住宅を購入できた。（受贈者）



マンションの営業担当者から贈与税非課税措置の説明を受けたことで、見学していた「質の高い住宅」であるマンションへの購入意欲がさらに向上した。（受贈者）

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置に関する考察

- 住宅取得等に係る贈与者・受贈者に対するアンケート結果に基づき、傾向スコアを用いた分析等を行うことにより、贈与者については贈与額の増加、受贈者については借入金額の削減や住宅購入金額の増加といった行動変容が見られ、軽減された負担額等の短期アウトカム指標に好影響があることが示唆されることから、「贈与税の非課税措置の適用を受けたことによる住宅取得・増改築の実現・促進／民間住宅投資の促進」及び「質の高い住宅の普及加速化」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、贈与税の非課税措置を住宅ローン減税と併用することによる影響をみると、住宅ローン減税の減税額の減少をもたらすこととなるが、その減少分は、所得水準が高いほど大きく、併用した場合の贈与税非課税措置の効果は、所得水準が低いほど大きくなることが確認された。
- データの制約等から、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例の効果の検証は困難であったが、特例措置が相続時精算課税制度の利用者増に一定の寄与をしているものと考えられる。
- 補助制度等の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取得資金に係る贈与税の非課税措置及び住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例の効果をよりの確に捕捉する手法について、検討を進める必要がある。
- 上記に加え、令和8年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）と整合した税制のあり方を検討していく必要がある。

### **3. マンション長寿命化促進税制の効果検証**

## 管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設（対象マンション・工事要件等は以下参照）

〔地方税法附則第15条の9の3〕（令和5年度創設、令和7年度延長）

（※「工事の要件」を参照）

### 本特例措置のねらい

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剝落・廃墟化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の**行政負担が生じる**。積立金の見直し（値上げ）や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

### 行政代執行により除却

行政代執行費用：約1.2億円



マンションの廃墟化

### マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※。「管理計画認定マンション」の場合は、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未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

### 工事の要件

#### 長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

### 申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者（各区分所有者）又は管理組合の管理者等が申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。

減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村等の条例で定める。

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

## ④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 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

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準は別途資料がございます。

## ④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は別途資料がございます。



## 長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和9年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和7年版（令和7年3月21日 国営建技第5号）」を参考としたものであること



## 長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで

# マンション長寿命化促進税制の適用状況(推計)

		令和6年度 (※1)	令和7年度 (※2)	令和8年度 (※3)
管理計画認定マンション	適用件数	2,800	5,566	4,557
	減収額(百万円)	—	187	149
助言・指導マンション	適用件数	669	467	309
	減収額(百万円)	—	13	8
合 計	適用件数	3,469	6,033	4,866
	減収額(百万円)	122	200	157

(※1)R6年度の合計減収額は「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」より。R7年度以降の減収額は推計。(※2)小数点以下四捨五入のため減収額の合計が合致していない。(※3)R7.12末時点で確認できている件数(R7年10月以降に工事を完了し、R8年に申告する件数は含まない)

## ● 本税制を活用して改善が見込めるケース

※本税制を適用した実在のマンションの税制適用前の状況をベースに整理

	Aマンション (管理計画認定型)	Bマンション (管理計画認定型)	Cマンション (助言・指導型)	Dマンション (助言・指導型)
管理・修繕積立金の状況	・現状のままでは <b>将来赤字</b> になることは把握 ・修繕積立の引上げや管理の <b>見直しを検討できていない</b>	・ <b>管理に無関心</b> な区分所有者が存在 ・ <b>適切な管理状態かどうか把握できていない</b>	・修繕積立金はあるが、 <b>工事により赤字</b> になり得る ・工事が必要な場合は <b>一時金として回収が可能</b> な状態	・以前は一部の区分所有者が熱心に管理していたため、 <b>修繕積立金はあるが計画的なものではない</b>
大規模修繕工事の予定	2回目以降の工事を予定	2回目以降の工事を予定	必要があれば工事を行うため <b>計画性がない</b>	必要があれば工事を行うため <b>計画性がない</b>
長期修繕計画の状況	<b>計画の見直し</b> をどこまで進めるか <b>未検討</b> （修繕積立金の引上げをどの程度まで行うか <b>合意形成ができていない</b> ）	<b>計画の見直しが必要か把握できていない</b>	<b>計画の策定が必要</b>	<b>計画の策定が必要</b>

管理計画認定の基準はハードルが高いが、助言・指導の方であればまだ頑張れる

管理が十分でない理由が、

- ・**区分所有者の無関心**
  - ・**計画等を見直す機運がない**
  - ・**管理組合として機能していない**（が区分所有者は居住している）
- といったケースでは、本税制を契機にマンションの管理に係る合意形成が促される可能性がある。

固定資産税が少しでも安くなるのであれば、と思いき、2回目以降の工事のタイミングで見直しを行った

修繕積立金のうち、長寿命化工事に充てる部分の不足額

**2,780円/月・戸**（マンション総合調査等より推計）

⇒減額される約33,000円は**約11.9ヶ月分**の不足額にあたる

## ● 本税制では改善が見込めないケース（他の施策にて対応）



- ・ほぼ空家化しており、所有者不明
- ・修繕費の捻出が困難

管理が十分でない理由が、

- ・ほぼ空家化しており所有者不明
- ・修繕費用の捻出が困難

といったケースでは、本税制では合意形成が促進されない可能性が高く、他の措置にて対応することが必要である。

## ● 助言・指導の対象にはならないものの、管理が十分とは言い難いマンションの場合



修繕積立金の引上げや  
長期修繕計画の見直しが行われない



### <管理が不十分なマンション>

要因：

- ・管理に無関心な区分所有者の存在
- ・管理に不安はあるが見直しの機運がない
- ・適切な管理状態かどうか把握できていない
- ・計画はあるが見直しされていない
- ・将来的に修繕積立金が赤字となる

### 【目詰まりの要因】

- ・区分所有者がマンションの管理に無関心であるため、計画の見直しや管理状況の把握を行わない
- ・管理会社や一部の区分所有者に任せきりで、見直しのきっかけがない

**約20年後、築40年のストック数は約500万戸（現在の約3.3倍）**

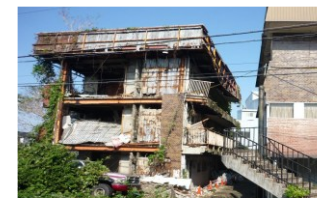
- ・水漏れ等のトラブルの頻度増加
- ・修繕積立金の不足により対応が困難化
- ・転出者や空家の増加により、一人一人の修繕費用の増加、管理者の不在

⇒**助言・指導マンションの対象の増加**  
⇒**自治体で対応しきれない**

## ● 助言・指導の対象となるマンションの場合



長期修繕計画の作成や  
適切な長寿命化工事が行われない



### <助言・指導の対象となり得るマンション>

（約5,700棟※地方自治体へのアンケートより推計）

要因：

- ・長期に渡り管理者が不在
- ・管理組合が機能していない
- ・修繕積立金の不足
- ・長期修繕計画がない
- ・トラブルに対する場当たりの対応

### 【目詰まりの要因】

- ・管理者や管理組合が機能しないことから動きが鈍く、自治体から助言指導を受けても行動変容まで結びつかない、先延ばししてしまう
- ・修繕積立金の不足や計画がないことにより、問題が起こればその都度一時金を回収し修繕工事を実施するため、場当たりの対応となり、計画性のある工事が実施できない

**資産価値の大幅な低下**  
（周辺の住宅の資産価値にも影響）

**周辺へ危険を及ぼす状態となり、行政代執行により除却する必要**

- ・事務的コスト・費用が過大（実例だと除却費用1億円要することも）
- ・費用回収の手間も大きい



- 本税制と補助金事業との政策的すみ分け、効果の違い等について比較した上で本税制の有効性について整理すべきではないか。

## 現行のマンション管理に係る税制措置と補助金事業の比較

※以下の税制と補助金事業は適用対象となる工事や事業が異なるものの、マンションに係る支援措置の例として比較することとする。

	マンション長寿命化促進税制	マンション総合対策モデル事業
適用内容	1年間の固定資産税の減額	先導的な取組・対策に対する費用支援
減額割合	1/6～1/2の範囲内で条例で定める額	工事費用等の合計の1/3の額を補助（工事支援型）
適用対象	個人又は法人（＝各区分所有者）	民間事業者、地方公共団体（＝最終的に管理組合に還元）
政策的特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算上の制限がなく、要件に該当すれば誰でも適用を受けることが可能。</li> <li>・個人等が直接適用を受けることから、メリットを感じやすい。</li> </ul> <p>⇒全国一律にマンションの区分所有者に対して支援が可能であり、個人等への直接的なインセンティブとなることから、合意形成の促進に繋がることが期待される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算の範囲内で実施するため、全ての事業が採用されるものではない。</li> <li>・最終的には管理組合が恩恵を受けることになるが、管理組合によってはその補助金をプールして他の管理費用に充てる場合もあるため、個人等がメリットを感じにくいこともある。</li> </ul> <p>⇒1件当たりの適用額（43万円／戸（R5,6年度に係る工事支援型の平均額））が大きく、少数の対象に重点的な支援が可能であることから、そこで得られた事例や知見の横展開が可能。</p>

## 仮に本税制を補助金事業に置き換えた場合

⇒管理組合への補助は上述のとおり場合によっては個人等がメリットを感じにくく、合意形成が促進されない可能性があり、また、個人への補助は申請に係る事務負担やコストの観点から課題があると考えられる。

- 本税制はその適用に当たって、地方公共団体による条例策定が必須であるが、それにより地域差が生じているのではないか。
- 長寿命化工事を実施することにより、建物の状態が向上することから、固定資産税評価額も上がるのではないか。その場合、区分所有者にとってはメリットがないと感じることにより、合意形成に支障が生じているのではないか。

## ○条例策定状況について

- ・令和7年5月時点において、全国のマンション住戸数の**約9割**を占める市町村において条例策定済
- ・条例で定める減額割合は、参酌基準としている1/3を採用する市町村が約90%、1/2が約10%、1/6が約1%
- ・また、マンション住戸数が多い市においては特に1/2を採用する率が高いことから、全国のマンション住戸数ベースでは約4割が1/2適用、約6割が1/3適用

⇒条例が存在しないことにより本税制の適用を受けることができないマンションはほとんどなく、地域差が生じるほどの状態には至っていない。また、全国のマンション住戸数ベースでは約4割が参酌基準よりも高い1/2適用となる。

## 【条例の一例】

- 横浜市市税条例（昭和25年横浜市条例第34号）（抄）  
附則  
（大規模の修繕等が行われたマンションに対して課する固定資産税の減額の割合）  
第13条の3の6 法附則第15条の9の3第1項に規定する条例で定める割合は、2分の1とする。
- 大阪市市税条例（昭和29年大阪市条例第16号）（抄）  
附則  
（法附則第15条第2項第1号等の条例で定める割合）  
第17条（略）  
2～26（略）  
27 法附則第15条の9の3第1項の条例で定める割合は、3分の1とする。

## ○固定資産税評価額への影響について

- ・長寿命化工事は建物の老朽化による価値の低下を食い止める、又は維持のための修繕であり、工事後の機能等を同等にする一般的な長寿命化工事であれば、固定資産税評価額は上がらないことがほとんどであると思われる。

（※）家屋の評価には再建築価格を基準と評価する方法が採用されている。再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のもの（全てが完全に同一のものをいうのではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるもの）を、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）をいう。

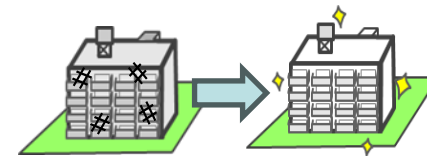
（※）長寿命化工事にて資材をグレードアップした場合や、増改築工事により床面積が増加した場合等には、固定資産税評価額が上がるケースもある。

⇒基本的に固定資産税評価額が上がる場合は想定されない。

【一般的な長寿命化工事】  
→老朽化の食い止め、維持  
⇒価値の増加がないため、  
固定資産税評価額に影響なし



【グレードアップ工事】  
→性能、資産価値を高める  
⇒価値が増加するため、  
固定資産税評価額が上がる



## 現状把握

- マンションを巡っては、**建物と居住者の「2つの老い」**が進行。我が国のマンションストックのうち約2割にあたる148万戸が築40年以上であり、また、そのうち約55%は世帯主が70歳以上。加えて、**マンションの管理に無関心な者の存在**により、将来の管理に対する不安を認識しつつも見直しを行うことが難しい状況。さらに、建設工事費や建築資材の高騰等により、**長寿命化工事の費用は上昇傾向**。
- このような状況の中で、長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「**現在の修繕積立額の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない**」と回答したマンションは約40%にとどまることから、現状のまま対策を講じなければ、この傾向が更に強まる可能性がある。

## 課題設定

- マンションの外壁剥落・廃墟化を防ぐには、マンションの管理組合が**必要な修繕費を確保して長寿命化工事を適切に行うことが重要**。
- 一方で、管理組合員である区分所有者の高齢化等により、修繕積立金の見直しや長寿命化工事の実施に必要な**合意形成が困難化**。
- このため、区分所有者一人一人がマンションの管理への責務を自覚し、必要な修繕費と適切な長寿命化工事を確保・実施するための**管理組合での合意形成を後押しするような財政的な支援が必要**。

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
<p>実施期間: R6~R8年度途中</p> <p>減収額: 約4.8億円</p> <p>※R7年度時点推計 (R6・R7年度及びR8年度途中までの減収額の総計)</p>	<p>一定の長寿命化工事を実施したマンションについては、一定の要件を満たす場合、<b>各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を、1/6~1/2の範囲内で条例で定める割合で減額</b>。</p>	<p>本税制の適用を受けて一定の長寿命化工事が行われたマンションの住戸数: 14,368戸</p> <p>※R7年度時点推計 (R6・R7年度及びR8年度途中までの適用件数の総計)</p>	<p>【短期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>長期修繕計画を策定したマンションの増加</b></li> <li>○ <b>長寿命化に資する大規模修繕工事の実施</b></li> <li>○ 本税制の適用を受けたことで、長寿命化工事に係る<b>区分所有者の費用負担が軽減</b> (測定指標)</li> </ul> <p>・管理計画認定マンション数の推移(定量的指標①) ・長寿命化工事の件数の変化(定量的指標②)※ ・本税制の長寿命化工事実施に対する寄与度(定性的指標③)(定量的指標④)</p> <p>※本税制創設後のマンション総合調査のデータが必要であり、現時点において把握困難。</p>	<p>【中・長期】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部不経済を発生させる<b>管理不全マンションの発生防止</b></li> <li>○ <b>既存住宅流通・リフォーム市場の活性化</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 豊かな住生活の実現</li> <li>○ 経済の活性化</li> </ul>

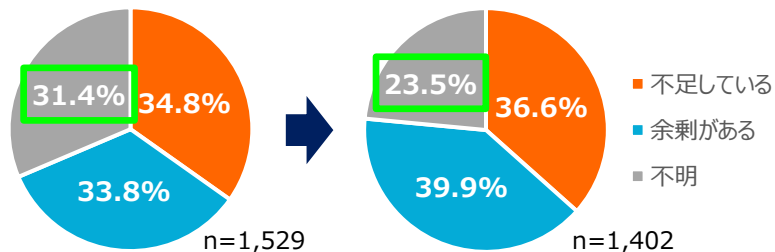
## (前提条件)

- 令和5年度マンション総合調査は、本税制が創設されてから約半年後に実施していることから、本税制創設後のものとして用いるのは適当ではない。
- そのため、平成30年度マンション総合調査との比較結果はマンションの管理状況の傾向の一つとして整理する。

### 平成30年度

### 令和5年度

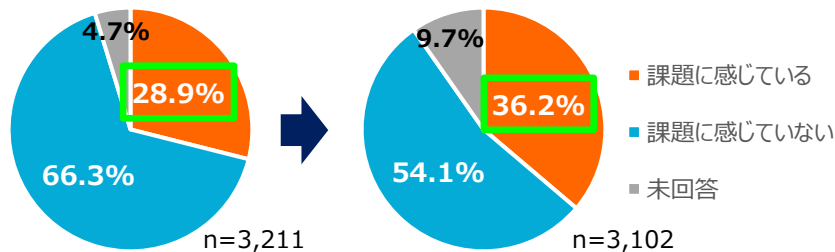
長期修繕計画に対して修繕積立金の額が不足しているか



○長期修繕計画と実際の修繕積立金の積立額の差

- ・「不明」と回答した組合の割合が減少しているのは、そもそも状況を把握していなかった組合が調査を実施し、状況を判別したことが要因の一つと考えられる。
- ・平成30年度に「余剰がある」と回答した組合が5年で不足に転じることは通常考えにくいと、引き続き余剰があると考えられる。
- ・「不足している」と回答した組合は平成30年度から状況が変わっていない可能性がある。

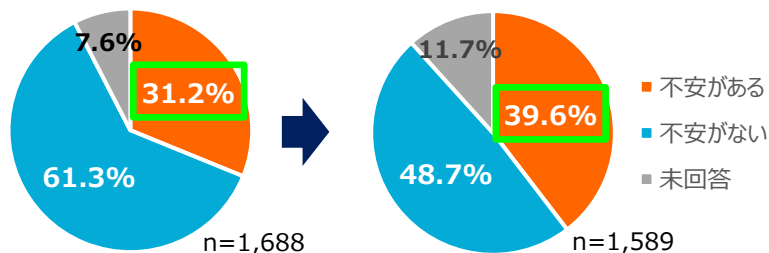
「修繕積立金の見直し」を取り組むべき課題として感じている区分所有者



○「修繕積立金の見直し」を取り組むべき課題として感じている区分所有者

- ・「課題に感じている」と回答した区分所有者の割合は増加しており、修繕積立金に係る意識が徐々に向上しているものと考えられる。

管理組合運営における将来の不安（修繕積立金の不足）



○管理組合運営における将来の不安（修繕積立金の不足）

- ・修繕積立金の不足について「不安がある」と回答した組合の割合は増加している。
- ・「不安がある」と回答した組合の割合は、「区分所有者の高齢化」「居住者の高齢化」に不安があると回答した組合の割合の次に多い。

# 本税制の効果検証に用いる比較対象について①

## ① 築20年未満と築20年以上のマンションの比較

- 本税制の効果検証として、本税制の要件外である築20年未満と本税制の要件に該当する築20年以上のマンションで長寿命化工事の実施回数や修繕積立金の不足額を比較することができるか。

- (1) 本税制の効果検証に関しては、修繕積立金を確保した上で、目安となる時期に工事が実施できているかどうかを捉えることが必要。
- (2) この点、本税制の対象を2回目以降の工事としている理由は、**目安時期に行う工事の実施率が、1回目より2回目の方が低い**ところ、工事の実施率の低下や工事時期の先延ばしは、将来の適切な管理に悪影響を及ぼしかねないためである。
- (3) また、**築20年以上を要件としている理由**は、2回目以降の工事は修繕周期の関係でどんなに早くとも築20年以上のもので実施されることから、**築20年未満のもので2回目以降の工事を実施している場合は適切な工事でない可能性があるため**である。

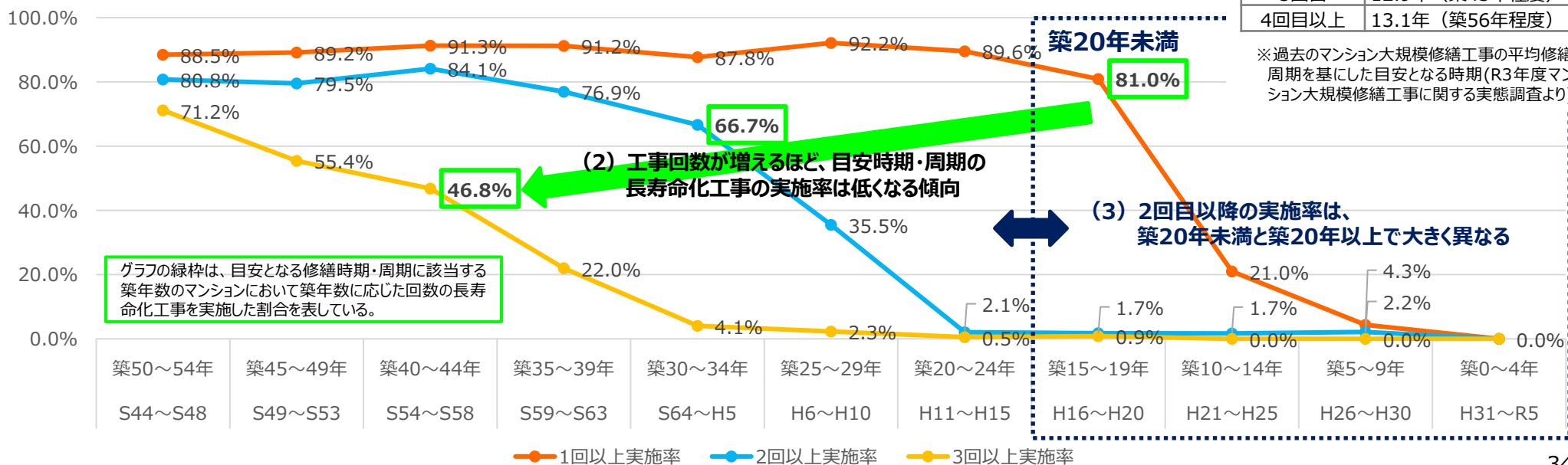
※以下のグラフは長寿命化工事（外壁塗装等・屋根防水・床防水）のうち、いずれか1以上の工事を実施した率であり、3つ全ての工事を実施した率はより低い数字となることが予想される。

### (1) 目安となる修繕時期・周期・築年数

工事回数	修繕時期・周期・築年数
1回目	15.6年
2回目	14.0年（築30年程度）
3回目	12.9年（築43年程度）
4回目以上	13.1年（築56年程度）

※過去のマンション大規模修繕工事の平均修繕周期を基にした目安となる時期(R3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査より)。

築年数5年ごとの工事回数別実施率 (R5調査)



## ① 築20年未満と築20年以上のマンションの比較（前頁の続き）

- (4) それらを踏まえて、本税制の効果検証を行うに当たっては、できる限り近い要件設定のもと、本税制の要件に該当するマンションと該当しないマンションについて工事の実施率を比較する必要がある。
- (5) この点、仮に築20年を境とした前後5年間で2回目の工事の実施率を比較する場合、**その期間で2回目の工事を実施する割合は目安時期との兼ね合いで全体として低いことから本税制の影響度合いを測ることはできない。**また、築20年未満の方を1回目の工事時期、築20年以上の方を2回目の工事時期とした場合、一般的に1回目の方が区分所有者の余力もあることから目安時期での実施率が高く、また工事金額も低い傾向があるため、そのような要因を完全に排除した上で単純比較することは難しい。
- (6) 以上を踏まえると、**少なくとも現状活用可能なデータの中では、築20年以上と築20年未満のマンションを比較しても、有効な効果検証とならないおそれが高い。**

## ② 本税制の適用を受けたマンションと適用を受けていないマンションの比較

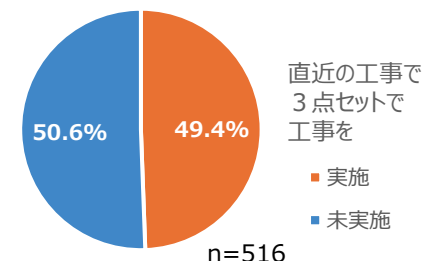
- (1) 本税制の適用を受けたマンションの多くは、**2回目以降の工事を目安時期に行っており、また、管理計画認定が適用要件となっていることから、適切な長期修繕計画に基づいて管理がなされていくことが期待できる。**
- (2) 本税制の適用を受けていないと推測される令和5年度マンション総合調査のグラフ（前頁）と比較しても、**本税制は目安時期に3つ全ての工事を実施するという行動に貢献している可能性がある。**（測定指標の「本特例措置の長寿命化工事実施に対する寄与度」に関連（定量的指標④））

### <本税制（管理計画認定）を受けたマンションの平均修繕周期（※）>

本税制の適用を受けたマンションの平均修繕周期は、目安となる修繕周期と近い周期であった。

長寿命化工事実施回数 (A)	申告時の平均築年数 (B)	平均修繕周期 (B/A)
2回目	29.6年	14.8年
3回目	44.5年	14.8年

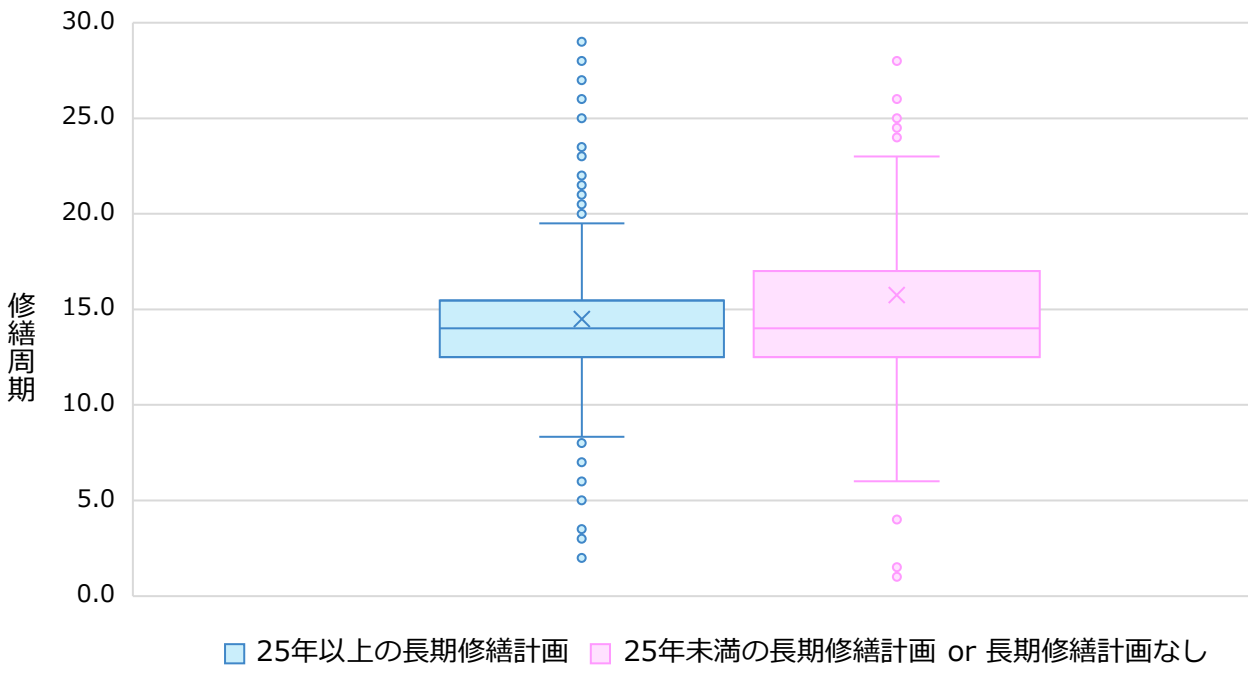
【参考】2回以上工事を実施しているマンションのうち、直近の工事で3つの工事を全て実施しているマンションの割合



(※) これまで本税制の適用を受けたマンションのうち、申告時の築年数と、長寿命化工事実施回数（推定）をもとに平均修繕周期を算出。

## (参考) 平均修繕周期の比較

- 長期修繕計画の期間が25年以上のマンションと、25年未満or長期修繕計画のないマンションにおいて、修繕周期を比較。
- 中央値は同じだが、平均値には1年以上の差がある。また、実施周期にばらつきがあり、
  - ・25年以上の計画のあるマンションでは、サンプルが一定の範囲内に収まり、修繕工事が実施される時期が比較的安定しているのに対し、
  - ・25年未満or計画なしのマンションでは、サンプルのばらつきが大きく、修繕工事の実施時期が不安定となっている。



	25年以上	25年未満 or 計画なし
件数 (n)	716	196
中央値	14.0	14.0
平均値	14.5	15.7
IQR (中央50%の範囲)	2.9	4.5
標準偏差	4.0	6.7

【出典】令和5年度マンション総合調査

【外れ値率】  
 25年以上：8.5%  
 25年未満or計画なし：11.2%

※ 長期修繕計画の有無及び計画期間のわかるマンションにおいて、直近の工事（1～3回目に限る）で長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）のいずれかを実施したマンションの実施時期と工事回数をもとに平均修繕周期を算出。  
 ※ 直近の工事（1～3回目に限る）で長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）のいずれかを実施したマンションであるため、直近で2回目、3回目の工事を実施したマンションが、それ以前にどのような工事を実施しているかは不明。  
 ※ グラフの上限超の外れ値あり（25年以上：最大44年、最小2年、25年未満or計画なし：最大49年、最小1年）  
 ※ 外れ値の修繕周期については、竣工直後に手直しの工事が必要となったケース、工事実施がかなり遅れているケース、長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）を3つまとめてではなく分けて実施することによって工事回数が増えているケースなどが考えられるが、具体的な事情は調査からは読み取れないため、除外しないこととしている。

## ③戸数（10戸未満と10戸以上）による比較

- 本税制の効果検証として、本税制の要件外である住戸数が10戸未満と本税制の要件に該当しうる10戸以上のマンションで長寿命化工事の実施回数や修繕積立金の不足額を比較することができるか。

### ○住戸数による合意形成への影響度合い

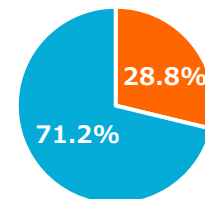
- ・住戸数が少ない方が基本的には合意形成がし易いと考えられるものの、一人一人が有する議決権の割合が大きいことから必ずしも住戸数が多いものより有利に働くとは限らない点に留意が必要。

### ○サンプル数の抽出の困難さ

- ・現時点では10戸未満のマンションの修繕状況について精査されたデータがなく抽出が困難。
- ※R5年度マンション総合調査のデータでは10戸未満のマンションの割合は、0.13%（2件／1,553件（戸数の回答があったマンション））。
- ・特に都市部では下階が店舗で上階が少数住戸のものも存在し、そのようなマンションは住戸のみのマンションとは置かれている状況がやや異なる。
- ・なお、本税制の適用を受けたマンションについても、10戸から19戸までのものは6棟のみ。

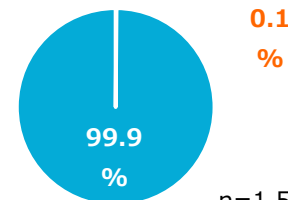
⇒住戸数による合意形成への影響度にあまり差がみられない場合は、比較対象として参考になる可能性があるが、特に10戸未満のマンションのサンプルが非常に少ないため、10戸以上と10戸未満のマンションの比較を行うことは困難。

マンションの戸数別の割合  
(R6住宅土地統計調査をもとに算定)



■ 10戸未満 ■ 10戸以上

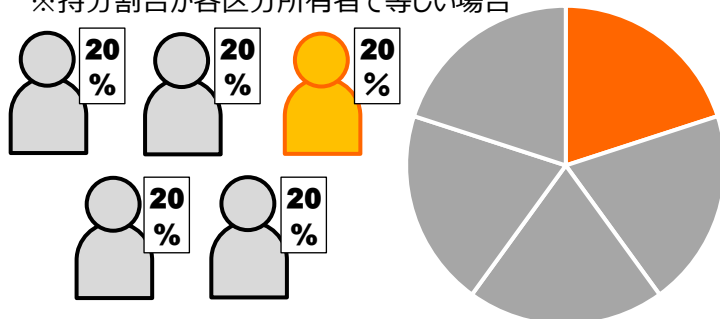
マンションの戸数別の割合  
(R5マンション総合調査)



■ 10戸未満 ■ 10戸以上

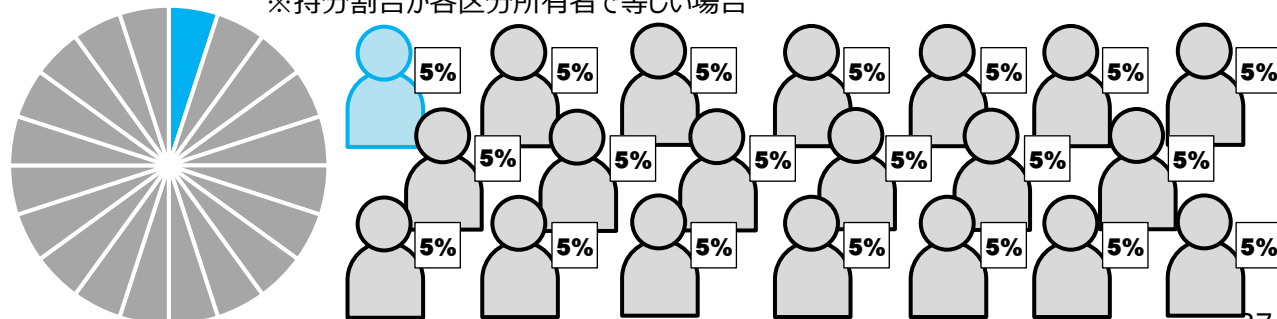
### 戸数10戸未満（例：総戸数5戸）

※持分割合が各区分所有者で等しい場合



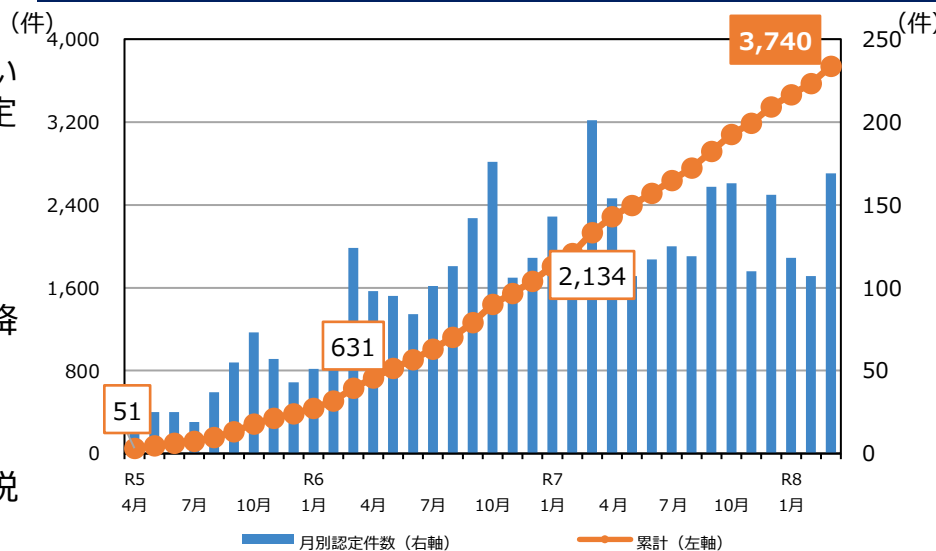
### 戸数10戸以上（例：総戸数20戸）

※持分割合が各区分所有者で等しい場合



- 管理計画認定マンション数の推移（定量的指標①関連）
  - 管理計画認定の実績は右図のとおりであり、順調に推移。
  - 管理計画認定を取得したマンションの全てが本税制を適用しているものではないが、本税制を適用したマンションの多くは本税制の適用を見据えて管理計画認定を取得。
  - 本税制がマンションの管理計画認定の取得に寄与している可能性がある。

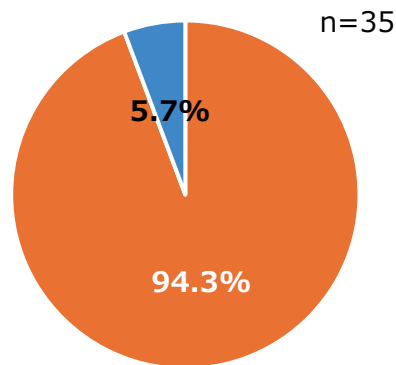
管理計画認定の実績（定量的指標①関連）



- 長寿命化工事件数の変化（定量的指標②関連）
  - 本税制創設後のマンション総合調査のデータが必要であり、次回調査はR10以降であることから現時点での考察は困難。

- 長寿命化工事実施に対する寄与度（定性的指標③関連）
  - 本税制の適用を受けたマンションに対するアンケート結果（右図）によると、「本税制がマンションの合意形成に貢献した」と回答したマンションは大多数の94%。
  - 適用を受けたマンションの多くは、本税制がマンションの合意形成に寄与していると感じている。

本税制の合意形成への貢献（定性的指標③関連）



本税制の適用を受けたマンションの平均修繕周期（定量的指標④関連）

長寿命化工事実施回数 (A)	申告時の平均築年数 (B)	平均修繕周期 (B/A)
2回目	29.6年	14.8年
3回目	44.5年	14.8年

- 長寿命化工事実施に対する寄与度（定量的指標④関連）
  - P35「平均修繕周期」(右に再掲) のとおり適用を受けたマンションの多くは、目安時期に工事を実施しているところ、それが本税制の影響によるものかは厳密には図れないが、定性的指標③とも組み合わせると、実施する工事の時期や工事の種類※に影響を及ぼした可能性がある。
  - ※P35【参考】のとおり3つの工事を全て実施するマンションの割合は2回以上工事を実施しているマンションのうちの約半数であることから、適用を受けたマンションの中には元々1～2つの工事のみを予定していたものもあると推測。

⇒ 本税制は創設から3年目のものであり、現時点では定量的指標となるデータに欠ける部分もあるが、①③④の結果から一定の効果があると考えられる。  
 これを踏まえ、今後も引き続き本税制の効果を捕捉するために、特に、定量的指標となるデータの収集や、手法の研究・調査を進める必要がある。

- 本税制は、令和5年度の創設以降、適用件数を順調に伸ばしているところであり、その効果についても、前ページの「本税制に関する考察」のとおり、現時点において一定程度認められるものである。（※）なお、前回からの資料に加えて補足データ資料をp36に掲載。
- 一方で、今回の一連の検証と考察、本会議内での議論を踏まえると、その効果をより精緻に観測していくためには、更なるデータの収集や多角的な視点からの分析を実施していくことが有効と考えられる。
- 特に、今回の検証で用いたマンション総合調査やアンケート調査等については、今後、以下のような点も捕捉できるような内容構成とすることで更なる分析が期待できることから、引き続き追求していきたい。また、本税制の要件の一つである管理計画認定は5年ごとの更新が必要なところ、令和9年度以降から更新を要するマンションが生じるため、今後はその更新率も分析材料としたい。

## （マンション総合調査）

- ・ 管理計画認定マンションとそれ以外のマンションにおけるマンションの管理状況の違い
- ・ 長寿命化工事の実施状況（回数や種類等）

## （アンケート調査等）

- ・ 組合の合意形成時における本税制の影響の与え方（どのようなパターンであればメリットを感じるか等）
- ・ 管理不全・その兆候があるマンションの更なる分析

- また、本税制の更なる活用を促進する観点からは、引き続き、本税制の対象者として見込んでいる者への十分な周知と当該者が本税制をより活用しやすいものとなるような見直しを含めた整理・検討を進めていくことも必要である。

## 4. 今後の課題

# 住宅税制のEBPMの今後の課題・方向性

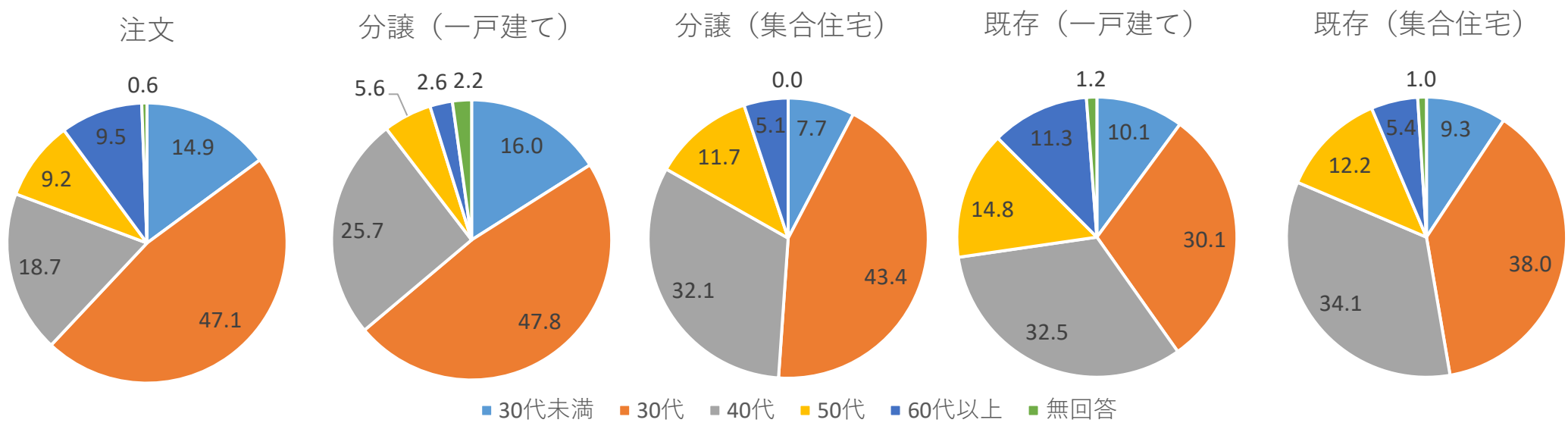
- 今回の効果検証の取組について、今後も継続的に実施すべき
  - ーこれまで効果検証の対象とした税制等、主要な住宅税制の検証を継続的に実施すべき
  - ー住宅税制の場合は、直ちに効果が出る政策とは限らないため、今後も長期的に効果を検証していくべき
  - ーデータの制約等から、税制の効果の把握が困難だとしても、検証の努力は継続すべきであり、制度の改善に生かしていくべき
  - ー複数の施策をパッケージで評価する手法について、学術的な議論が積み重なり始めていることを踏まえ、将来的に所得税や登録免許税など様々な税目で措置されている住宅税制の効果をパッケージで評価できるよう、検討に着手すべき
- 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、税務データを含めた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・促進すべき
  - 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、関係団体等の協力を得ることも含め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
  - ー制度の利用度合いについて、消費者の制度の認知度合いや消費者にとってのしやすさの観点等から評価すべき
  - ー情報の流通について、消費者が様々なタイミング・チャンネルで情報を得られるよう検討すべき
- 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

## **(参考)関連データ等**

**<住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等関係>**

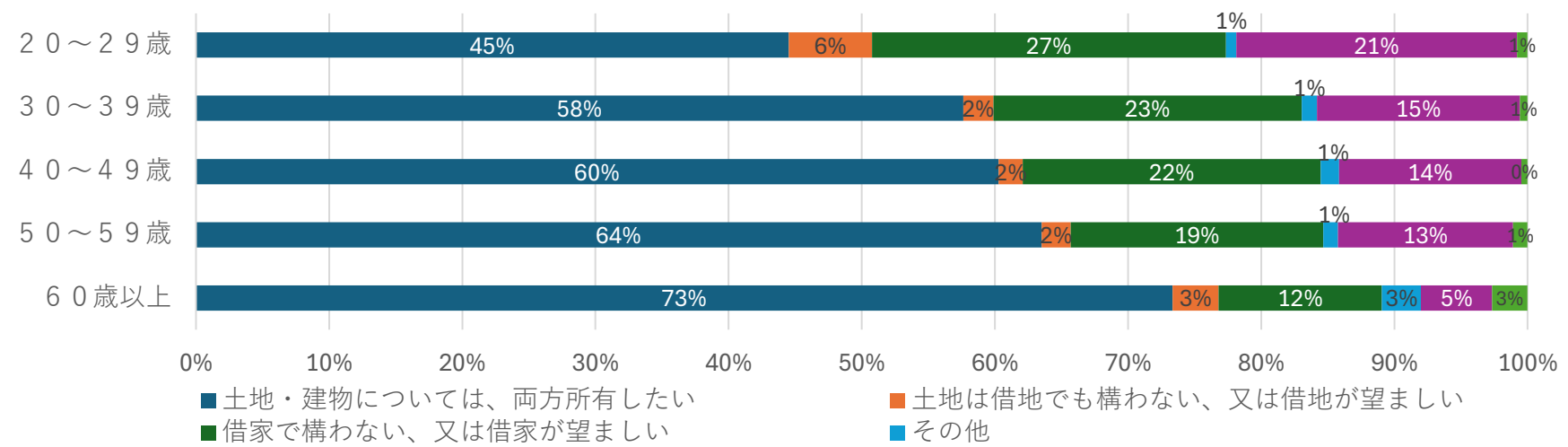
# 一次取得者の年齢分布と年代別持ち家ニーズ

## 一次取得者の年齢分布



(出典)国土交通省「令和6年度住宅市場動向調査」より作成 (注)令和5年度実績。単位は%。

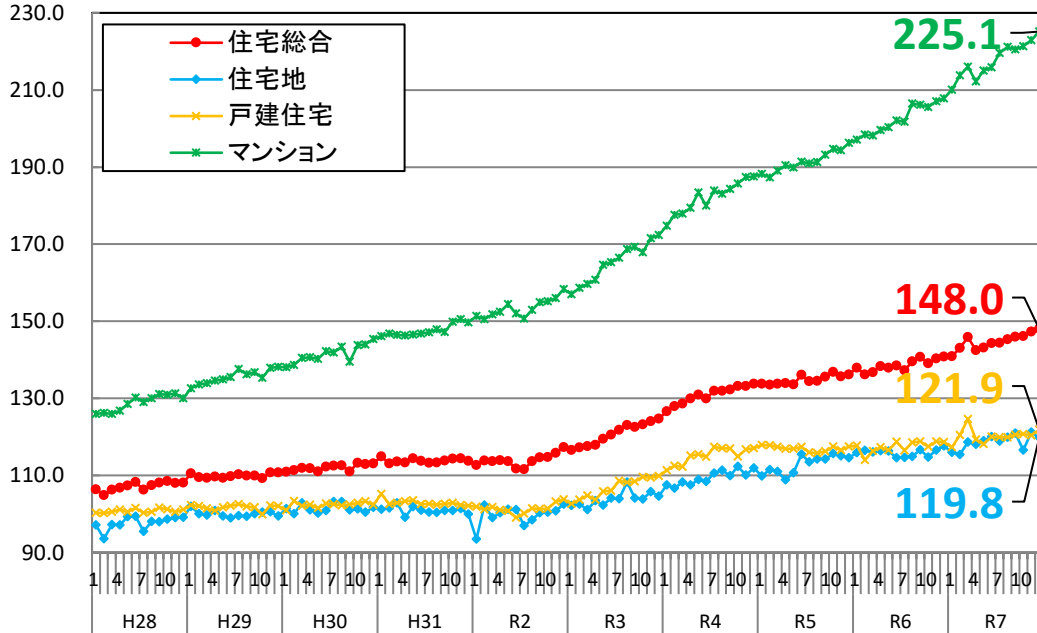
## 年代別持ち家志向の割合



(出典)国土交通省「令和5年度土地問題に関する国民の意識調査」より作成

## 不動産価格指数（全国）

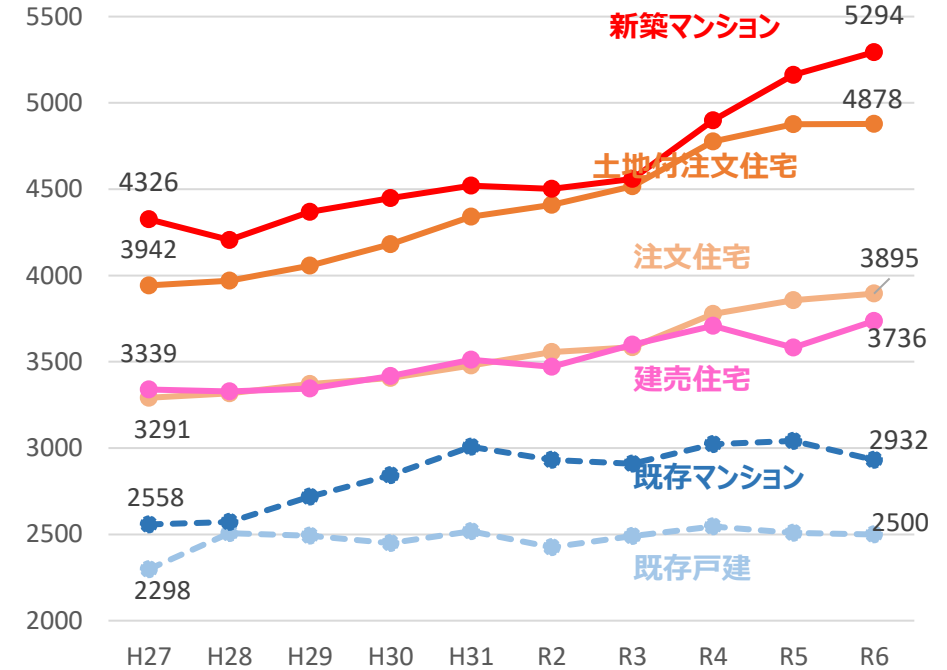
（平成22年平均=100）



（出典）国土交通省「不動産価格指数」

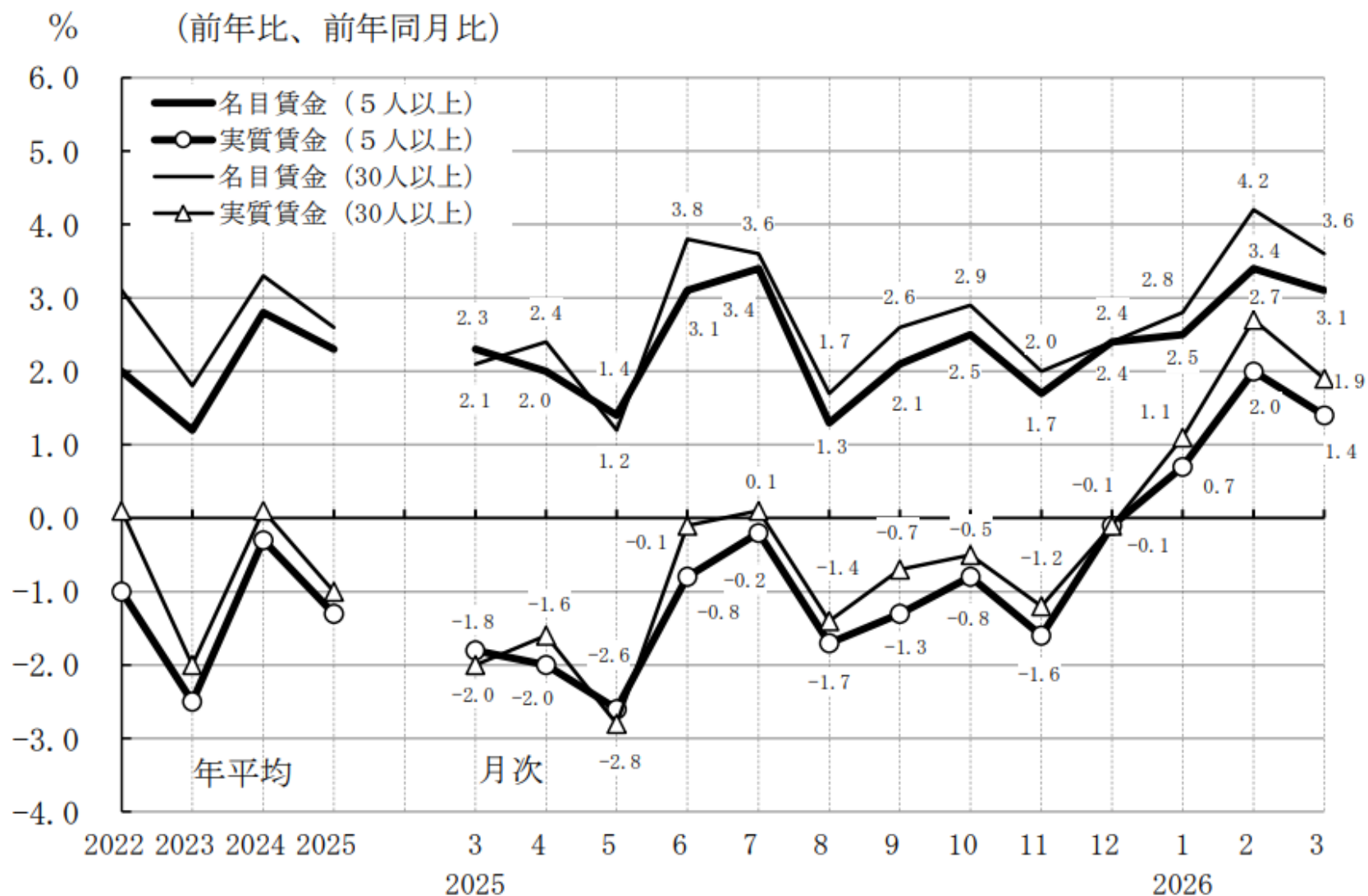
## 住宅種別ごとの価格の推移

（万円）



（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

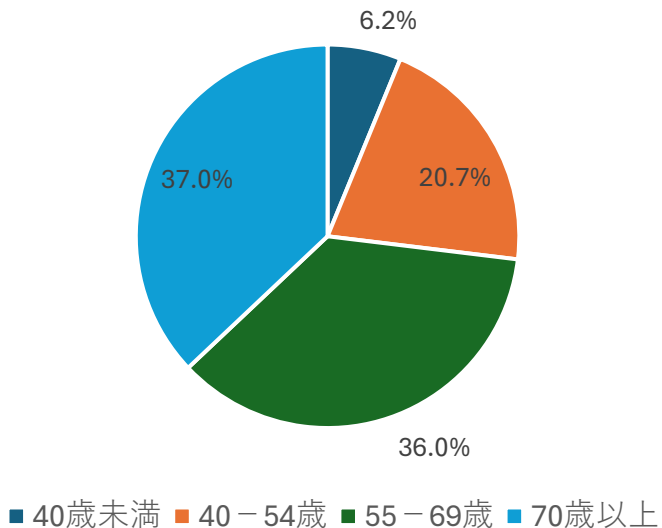
# 実質賃金の推移



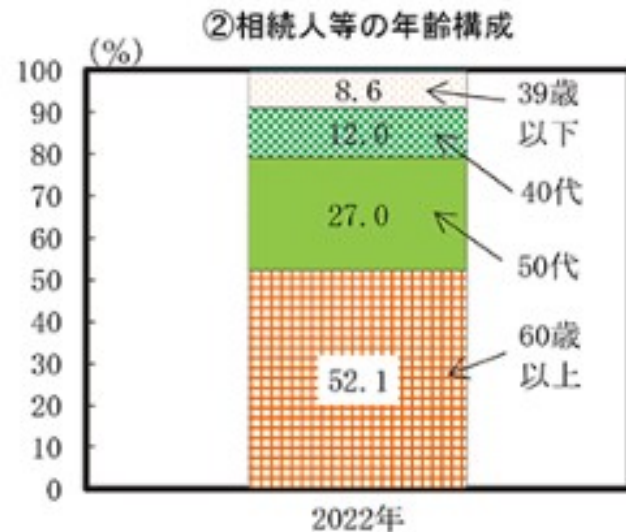
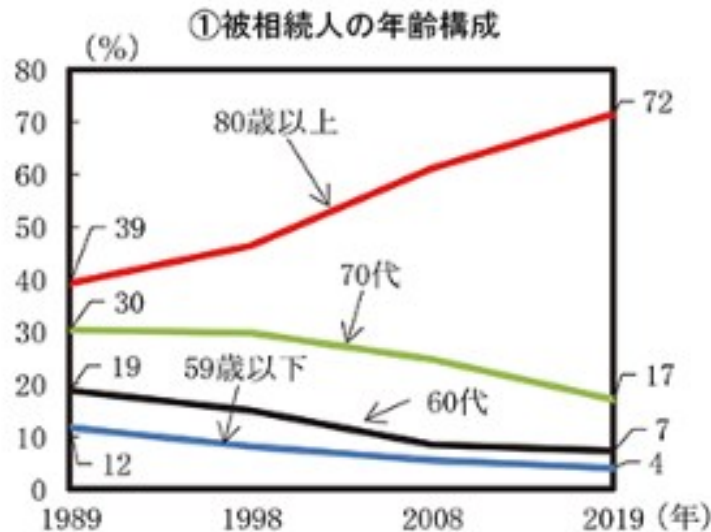
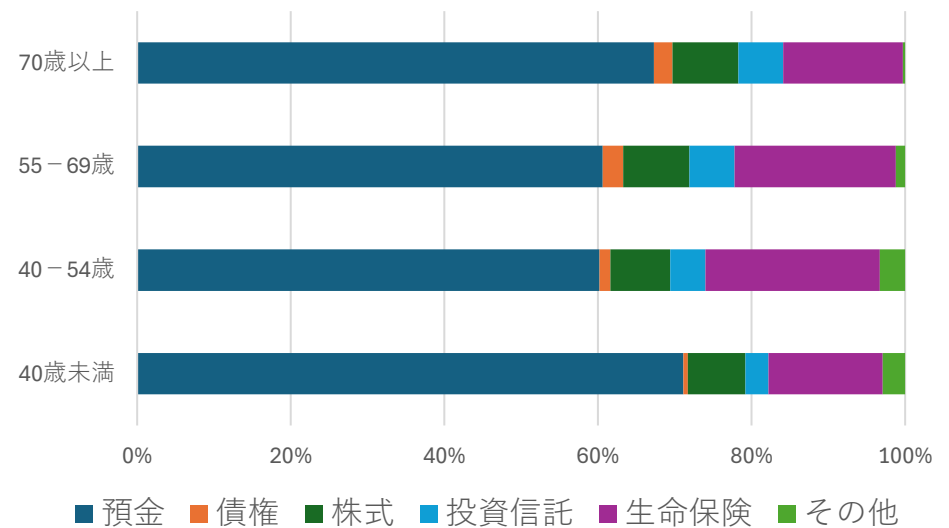
(出典)厚生労働省「毎月勤労統計調査令和8年3月分結果確報」

# 家計の金融資産の年齢別内訳、非相続人・相続人等の年齢構成

世帯主の年齢階級別の資産保有割合

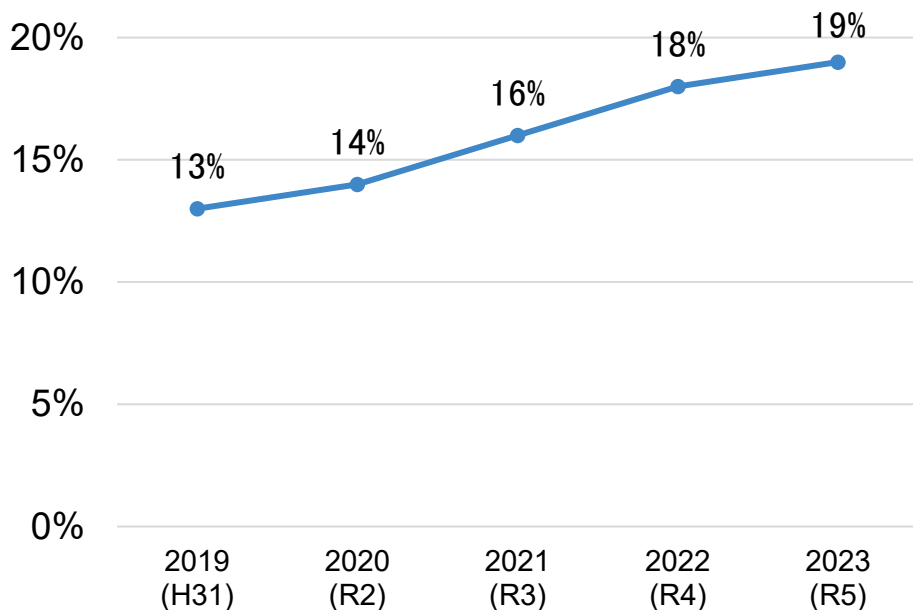


各年齢階級における資産構成比



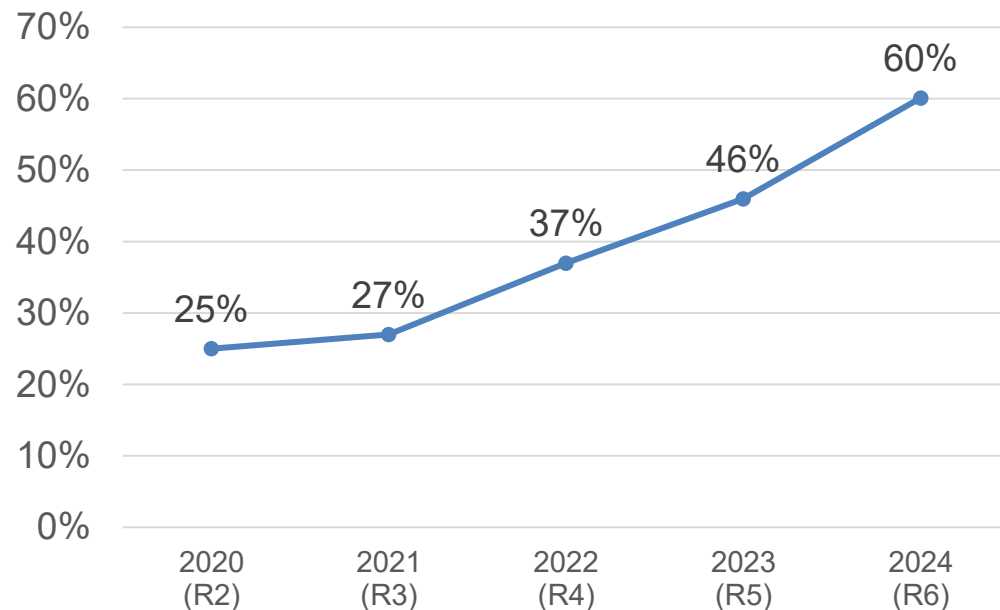
# 省エネ性能の向上を巡る状況

## 省エネ基準に適合する住宅ストックの割合



(出典)総務省「住宅・土地統計調査」等より国土交通省作成

## 新築住宅におけるZEH水準の省エネ基準への適合率

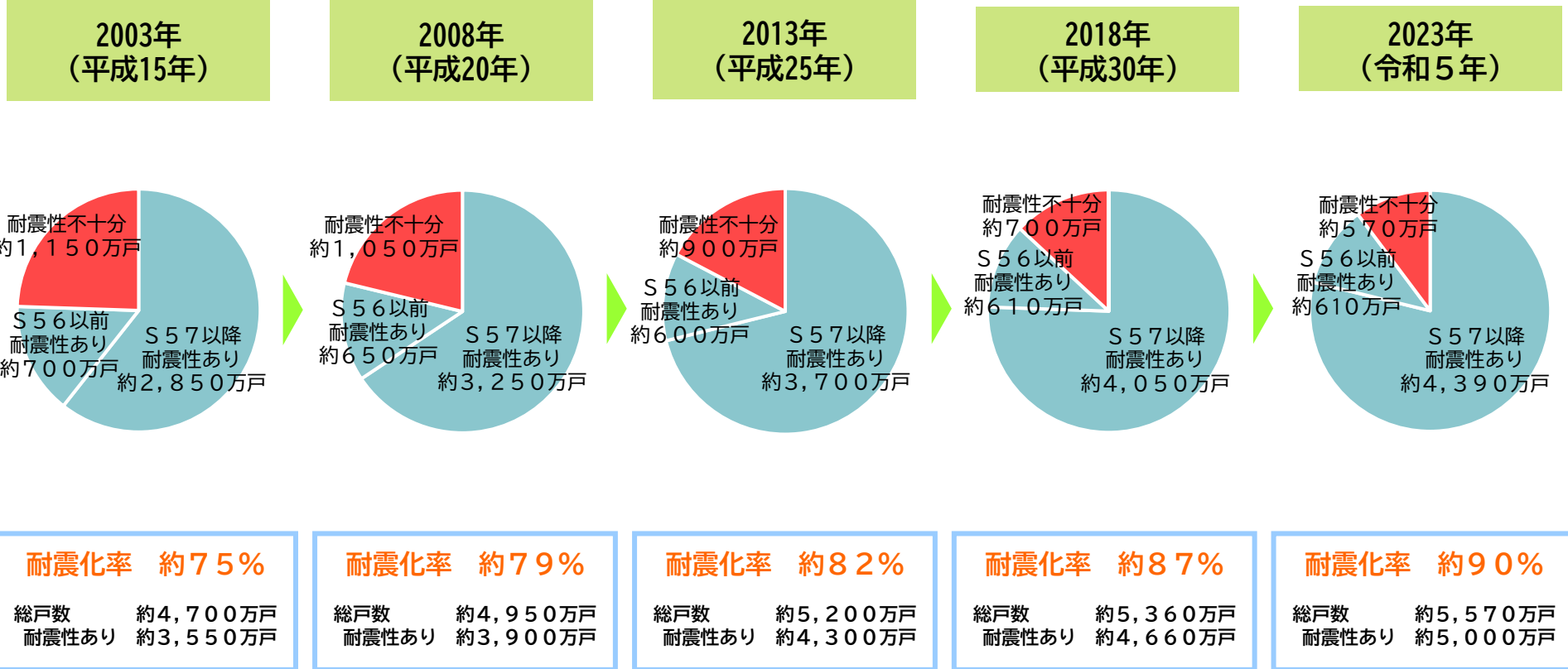


(出典)国土交通省調べ

## ○エネルギー基本計画（令和7年2月閣議決定）

政府としては、2050年にストック平均でのZEH（Net Zero Energy House）・ZEB（Net Zero Energy Building）基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る2030年度以降に新築される住宅・建築物はZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。

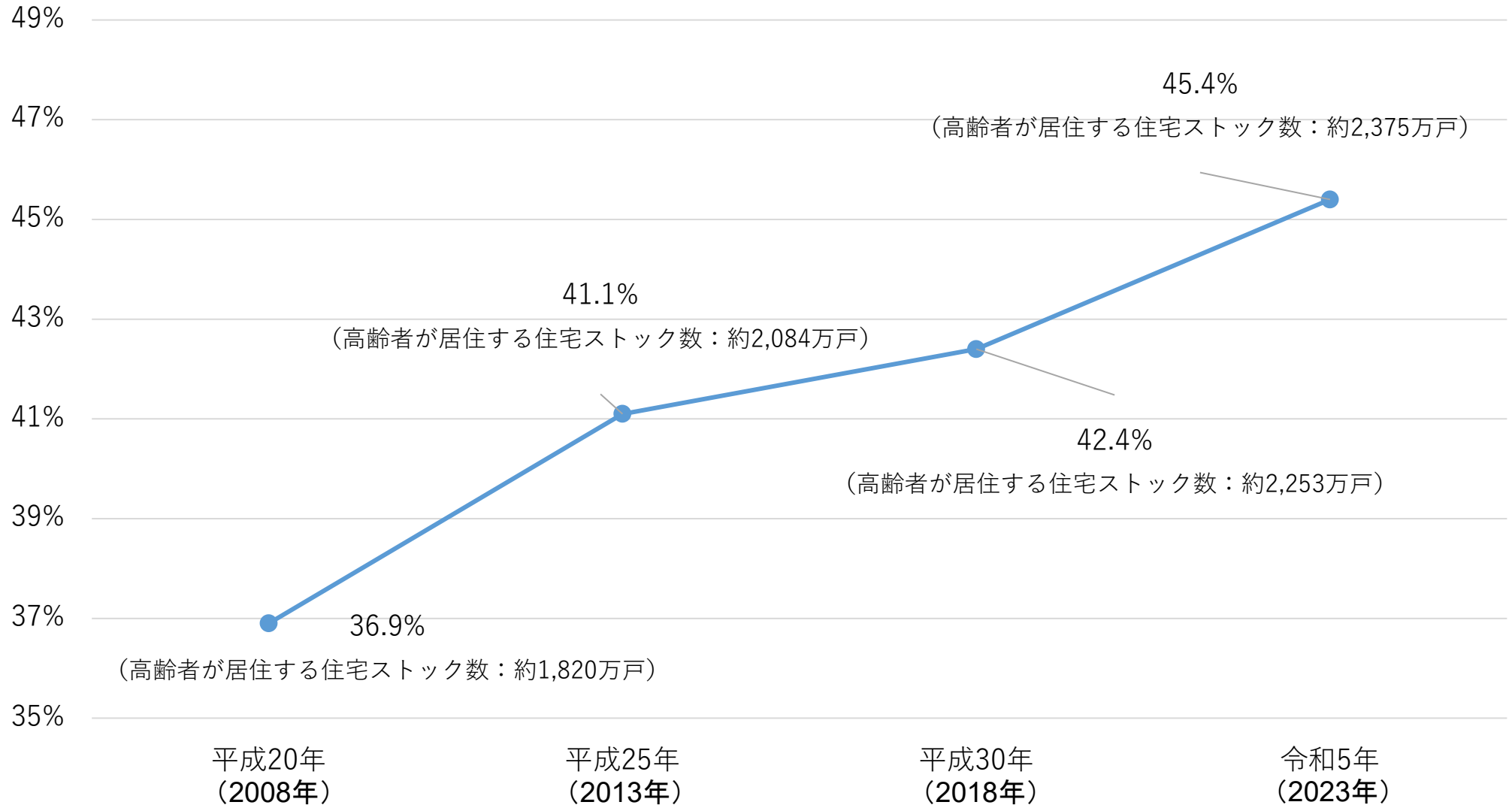
# 耐震化の状況



(出典)総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省推計

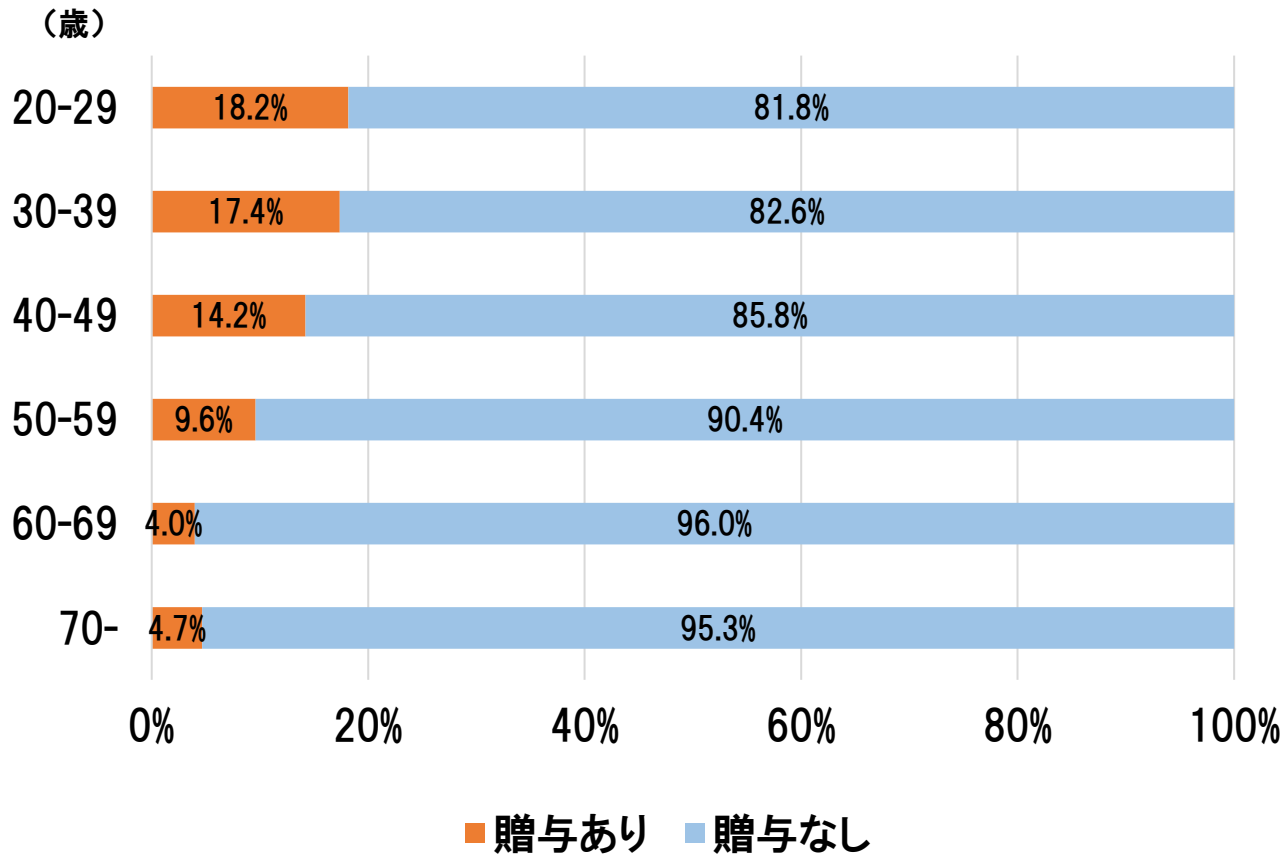
# バリアフリー化の状況

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



# 住宅取得者に占める贈与を受けた者の割合(世帯主年齢別)

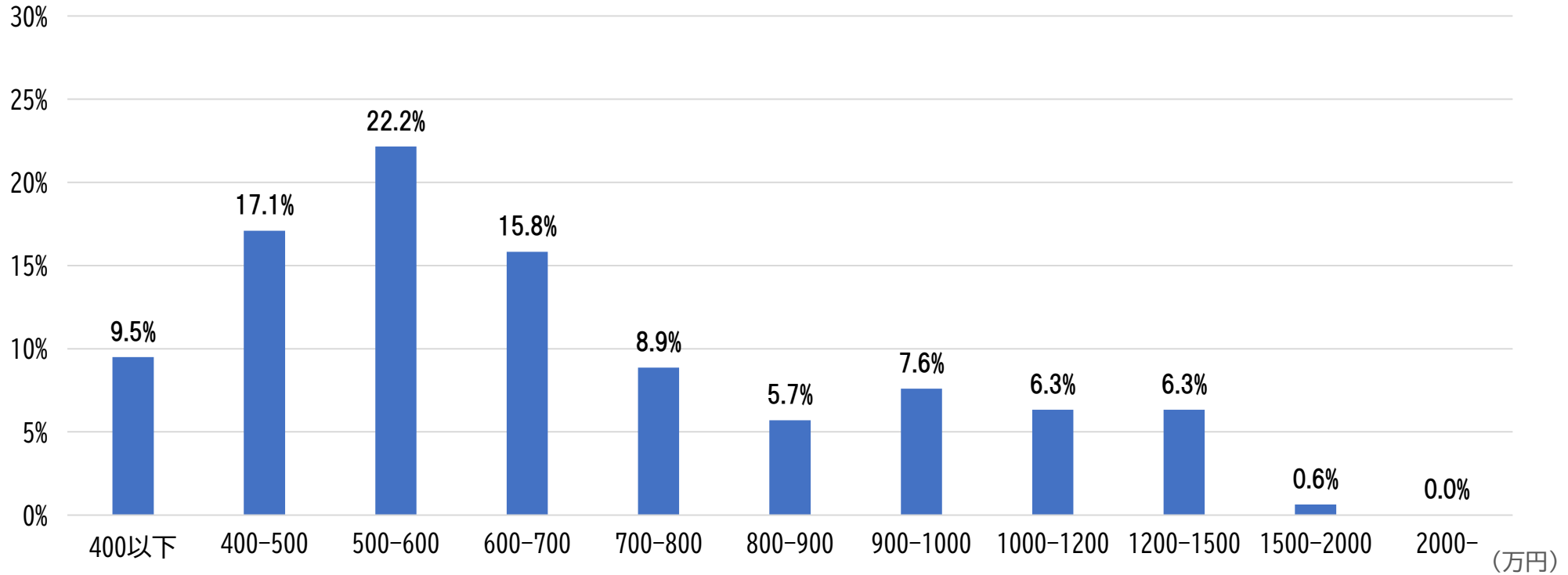
贈与を受けた者の割合



(出典)住宅生産団体連合会「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」より作成

# 受贈者の年収帯別割合(年代別)

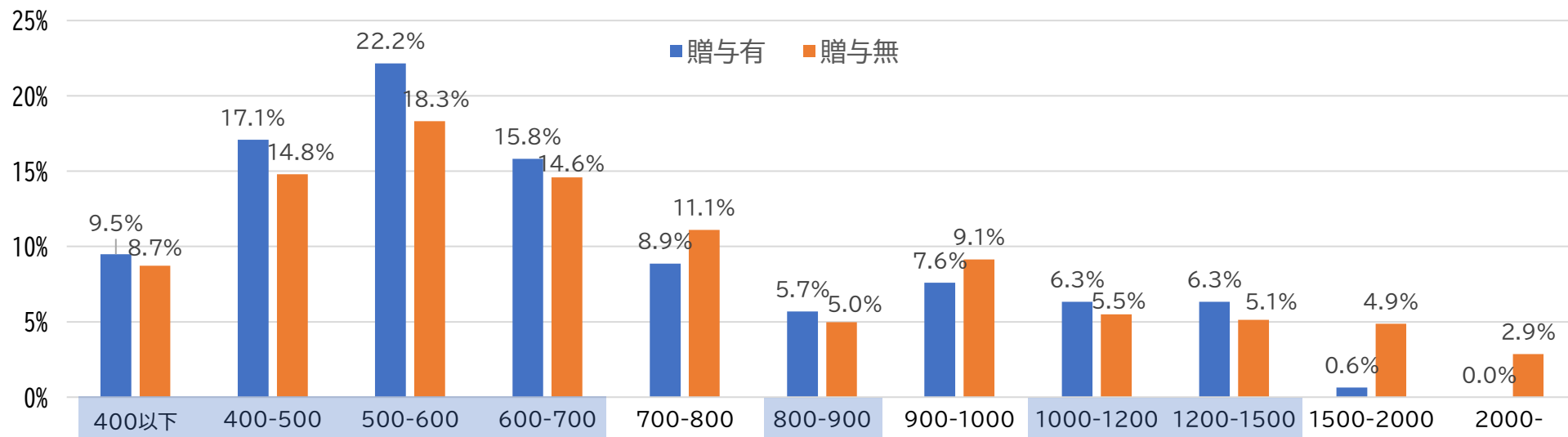
受贈者の個人年収（全年代）



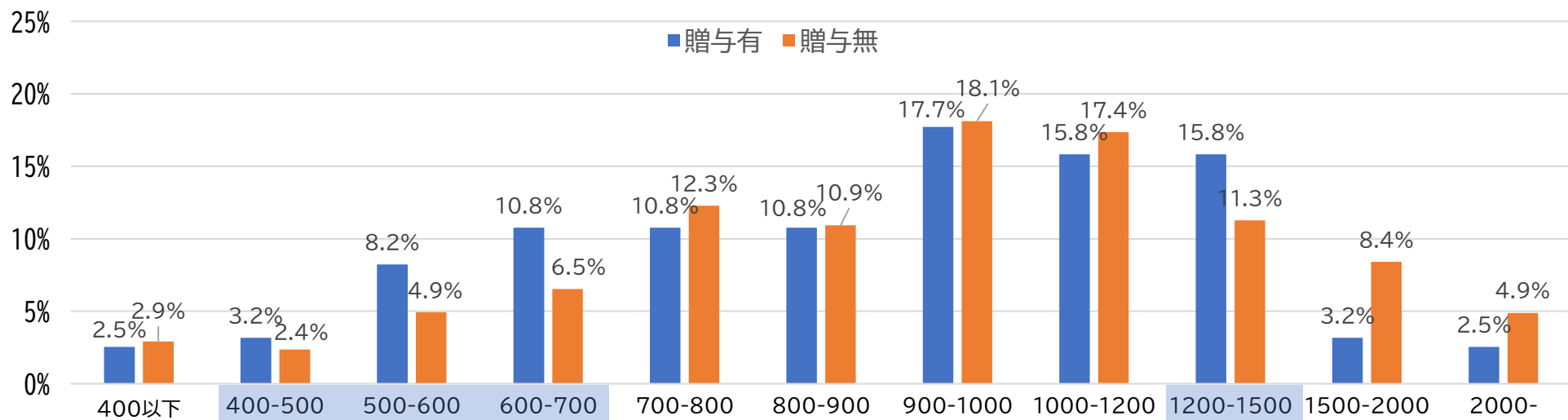
(出典)住宅生産団体連合会「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」より作成

# 住宅購入者の年収帯別割合(贈与の有無別)

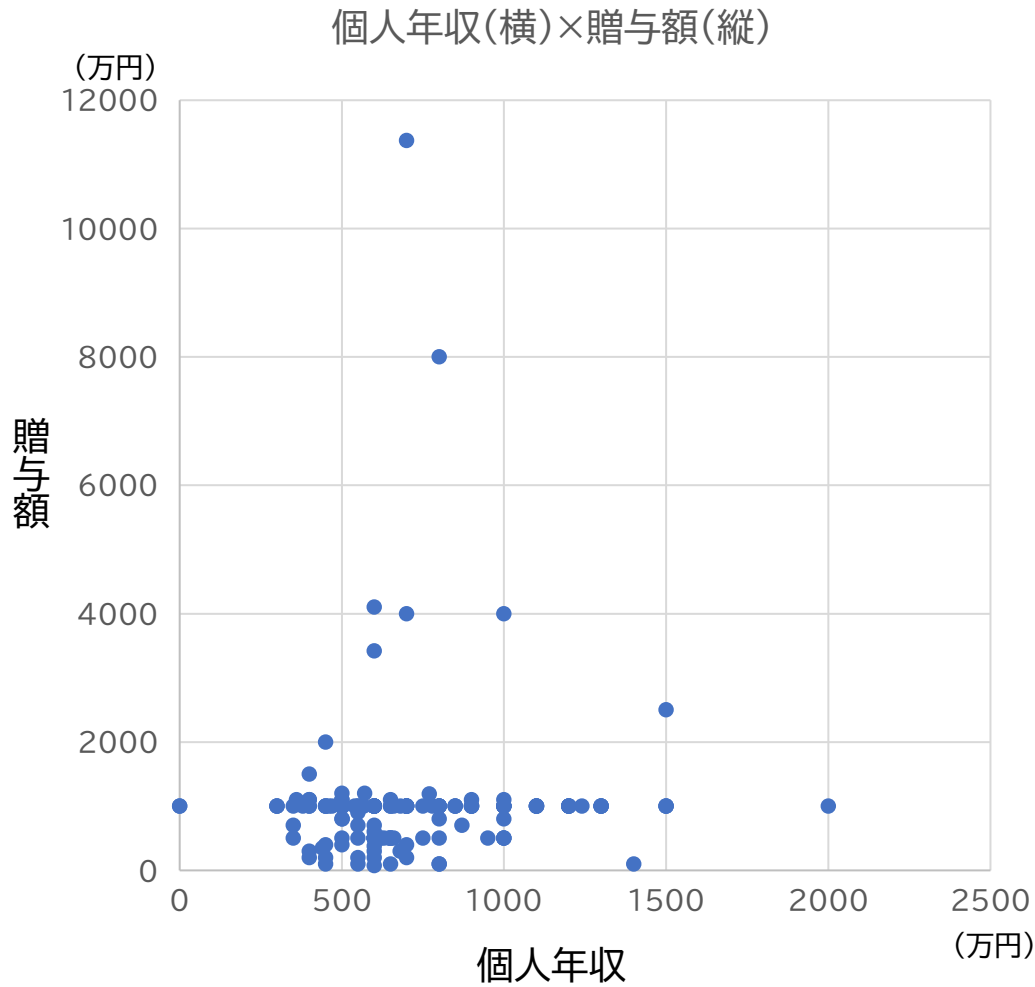
## 個人年収の年収帯別割合



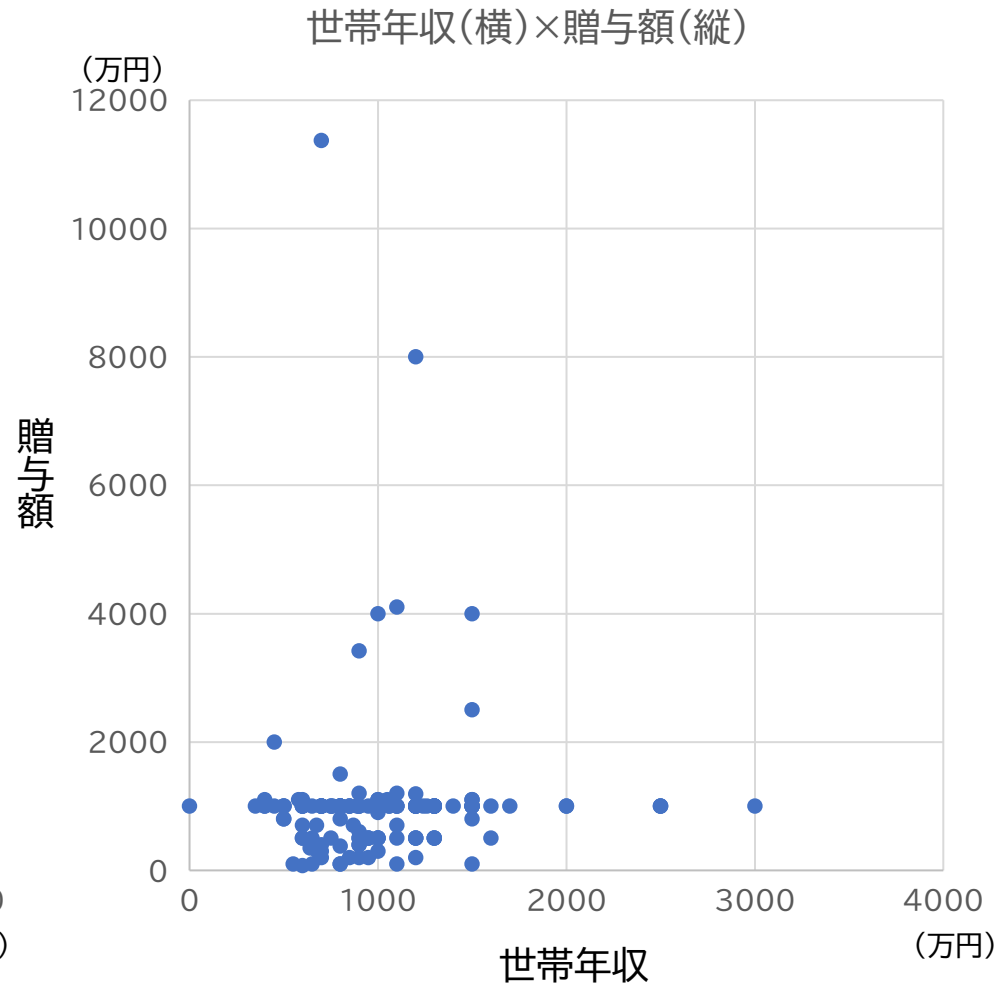
## 世帯年収の年収帯別割合



# 受贈者の年収と贈与額の関係

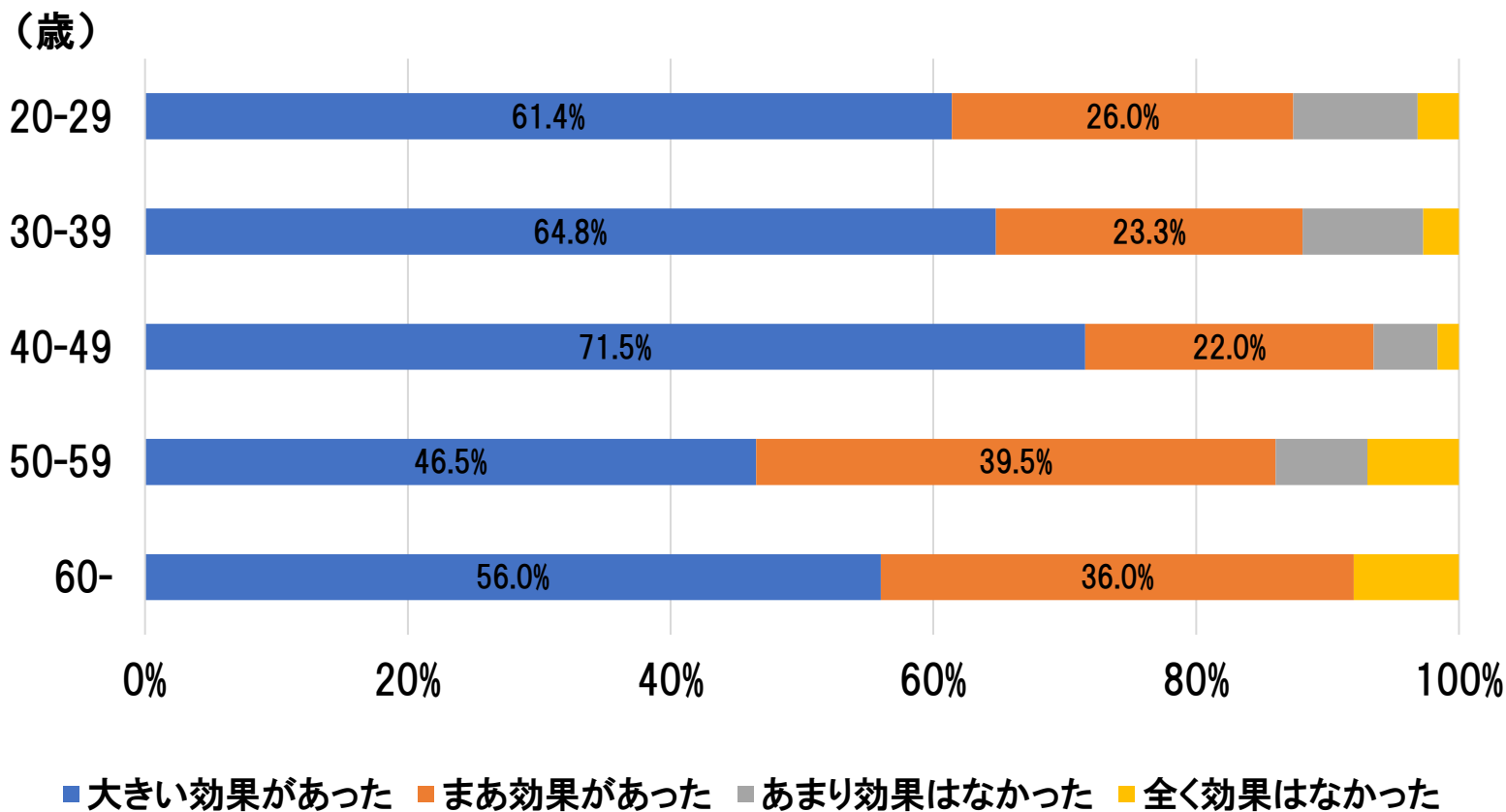


相関係数:  $r=0.06$



相関係数:  $r=0.03$

# 贈与税非課税措置の住宅取得の動機付けへの効果(世帯主年齢別)



(出典)住宅生産団体連合会「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」より作成

# 制度の周知に関する取組

## 【関係団体の取組】

団体名	取組内容
(一社)住宅生産団体連合会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 年に1回、現行制度について解説した冊子を発行し、会員・一般消費者に販売(約1万2000部)</li><li>● 税制改正時にリーフレットを発行し、会員・一般消費者に販売(約6万部)</li><li>● HPに税制改正概要を掲載</li></ul>
(一社)全国住宅産業協会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 会報誌に制度概要を掲載(HPでも公表)</li><li>● 会員向け説明会を開催</li></ul>
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 年に1回、現行制度について解説した冊子を発行し、会員・一般消費者に販売(約13万部)</li><li>● 税制改正時にパンフレットを作成し、全会員に配布</li><li>● 会報誌に記事を掲載</li><li>● 会員向け研修会を開催</li></ul>
(公社)全日本不動産協会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 会報誌にQ&amp;Aを掲載</li><li>● 会員向け研修会を開催</li></ul>
(一社)不動産協会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 税制改正時に制度概要を作成し、会員に配布</li><li>● 会員向け説明会を開催</li></ul>
(一社)不動産流通経営協会	<ul style="list-style-type: none"><li>● 会員向け講習を開催</li></ul>

※各会員企業においても、HPへの掲載等を通じ周知に取り組んでいる

# 受贈者の贈与税非課税措置の認知と贈与の依頼の有無

	贈与時に知っていた	贈与時は知らなかったが 現在は知っている	今回のアンケートまで 知らなかった	合計
依頼した	23.0%	4.4%	1.6%	29.0%
依頼はしなかったが 期待はしていた	16.8%	9.6%	5.0%	31.4%
依頼もせず 期待もしていなかった	14.4%	10.6%	14.6%	39.6%
その他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	54.2%	24.6%	21.2%	100.0%

## **(参考)分析手法**

**<住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等関係>**

# アンケート調査の概要(贈与者)

## <対象者>

子や孫の住宅購入(現行の非課税枠となった2022年以降の住宅購入を対象)にあたって、贈与を行った者。

<サンプル数> 贈与者:1,000サンプル

<調査期間> 2025年11月21日～12月8日

## <調査項目>

### (1)基本設問

- ① 年齢
- ② 性別
- ③ 配偶者の有無及び年齢
- ④ 子どもの有無・人数及びそれぞれの年齢
- ⑤ 孫の有無・人数及びそれぞれの年齢
- ⑥ 存命の親の人数及びそれぞれの年齢
- ⑦ 同居家族の構成
- ⑧ 現住所(都道府県)
- ⑨ 贈与時における本人の就業状況・年収
- ⑩ 贈与時の現預金資産の額
- ⑪ 贈与時の有価証券資産の額
- ⑫ 贈与時の固定資産の額
- ⑬ 贈与時の負債額
- ⑭ 老後・今後への経済的不安の強さ

### (2)効果を把握する設問

- ① 贈与を行った子ども・孫の人数
  - ② それぞれへの贈与額および贈与時期
- 【以下、直近の贈与について質問】
- ③ 贈与税非課税制度の適用有無
  - ④ 受贈者の住宅購入金額
  - ⑤ 受贈者の購入住宅種別(新築・戸建／中古・戸建／新築・マンション／中古・マンション／リフォーム・増改築)
  - ⑥ 受贈者の購入住宅の広さ
  - ⑦ 受贈者の購入住宅の「質の高い住宅」適用有無(省エネ／耐震／バリアフリー)
  - ⑧ 非課税制度がなかった場合の贈与額

### (3)その他の要因に関する設問

- ① 贈与者の両親等からの受贈経験の有無
- 【以下、直近の贈与について質問】
- ② 贈与の理由(老後の支援の期待／住宅資金難／相続税を節税／近居／他)
  - ③ 受贈者の住宅取得時点の年収
  - ④ 受贈者の購入住宅の地域(都道府県)
  - ⑤ 受贈者に贈与を伝えた時期(物件決定前／物件決定後かつ購入前契約後かつ入居前／購入後)
  - ⑥ 贈与税非課税制度の認知の有無
  - ⑦ 他の制度の適用有無(贈与税基礎控除／相続時精算課税制度／住宅ローン減税／他)
  - ⑧ 受贈者が住宅選択に重視した要素

# アンケート調査の概要(受贈者)

<対象者> **住宅を購入**(現行の非課税枠となった2022年以降の住宅の購入を対象)**した者**。

<サンプル数> 住宅購入者:1,000サンプル ※贈与の有無による割付を実施(それぞれ500サンプル)

<調査期間> 2025年11月21日~12月8日

<調査項目>

## (1)基本設問

- ① 年齢
- ② 性別
- ③ 配偶者の有無・年齢
- ④ 子どもの有無・人数・それぞれの年齢
- ⑤ 両親の年齢
- ⑥ 両親の就業状況および年収
- ⑦ きょうだいの有無・人数・それぞれの年齢
- ⑧ 同居家族の構成
- ⑨ 現住所(都道府県)
- ⑩ 住宅購入時の職業・年収
- ⑪ 住宅購入時の世帯年収
- ⑫ 住宅購入時の現預金資産の額
- ⑬ 住宅購入時の有価証券資産の額
- ⑭ 住宅購入時の固定資産の額
- ⑮ 住宅購入時の負債額

## (2)効果を把握する設問

### 【共通質問】

- ① 住宅を購入した時期・入居した時期
- ② 住宅購入金額
- ③ ローン借入金額・借入金利
- ④ 購入住宅種別(新築・戸建/中古・戸建/新築・マンション/中古・マンション/リフォーム・増改築)
- ⑤ 購入住宅の広さ
- ⑥ 住宅購入時の受贈の有無

### 【受贈者のみ】

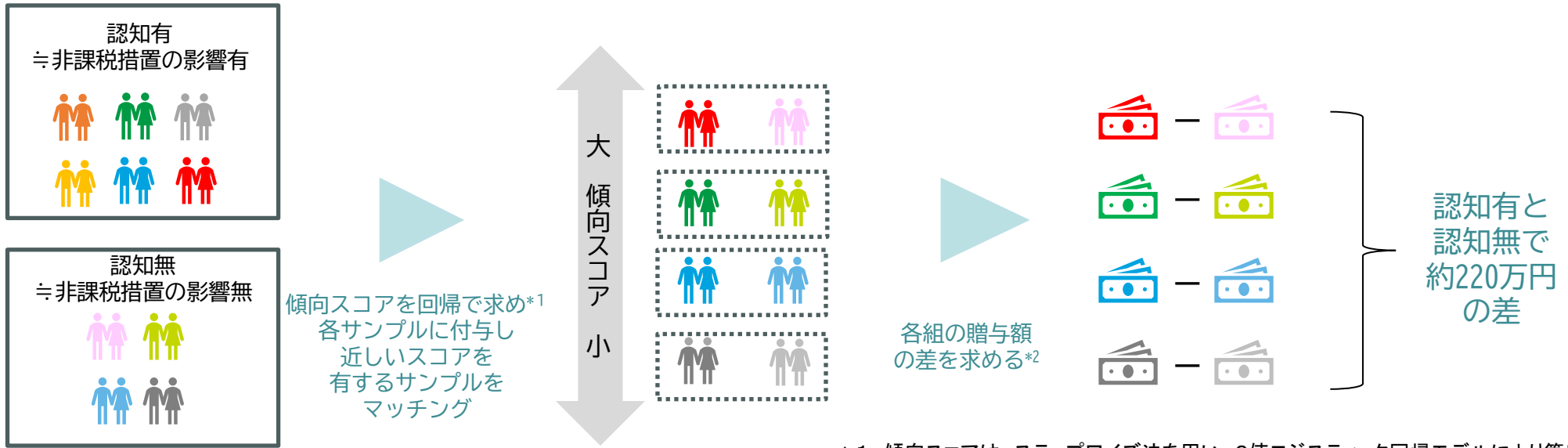
- ① 受贈額
- ② 贈与税非課税制度の適用有無および適用額
- ③ 購入住宅の「質の高い住宅」適用有無(省エネ/耐震/バリアフリー)
- ④ 贈与による住宅選択への影響:①購入金額、②広さ、③質の高さ

## (3)その他の要因に関する設問

- ① 贈与を知った時期(物件決定前/物件決定後かつ購入前/購入後)
- ② 贈与依頼の有無
- ③ 贈与の理由(老後の支援の期待/住宅資金難/相続税節税/近居/他)
- ④ 贈与税非課税制度の認知の有無
- ⑤ 他制度の適用有無(贈与税基礎控除/相続時精算課税制度/住宅ローン減税/他)
- ⑥ 住宅購入以外での受贈経験の有無
- ⑦ 住宅購入以外での他の贈与税非課税制度等の適用有無
- ⑧ 受贈者が住宅選択に重視した要素
- ⑨ 受贈金の使途(貯金/住居購入費/家具・動産)

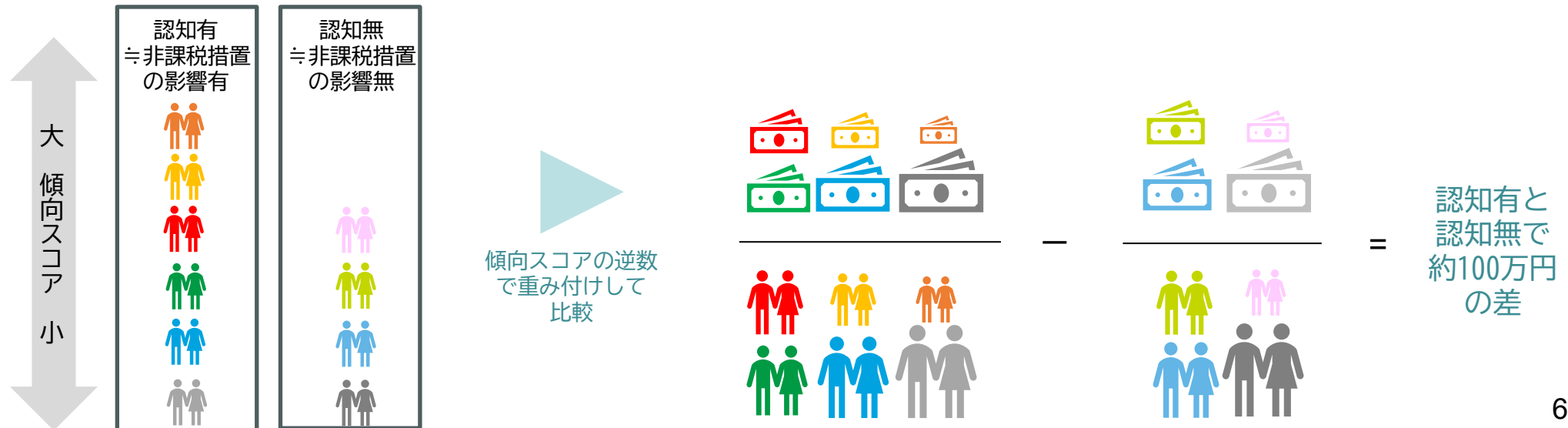
# 贈与者の分析の概要

## 【参考】傾向スコアマッチング法のイメージ



- \*1 傾向スコアは、ステップワイズ法を用い、2値ロジスティック回帰モデルにより算出
- \*2 実際は、目的変数を贈与額、説明変数を認知の有無とする回帰分析を実施

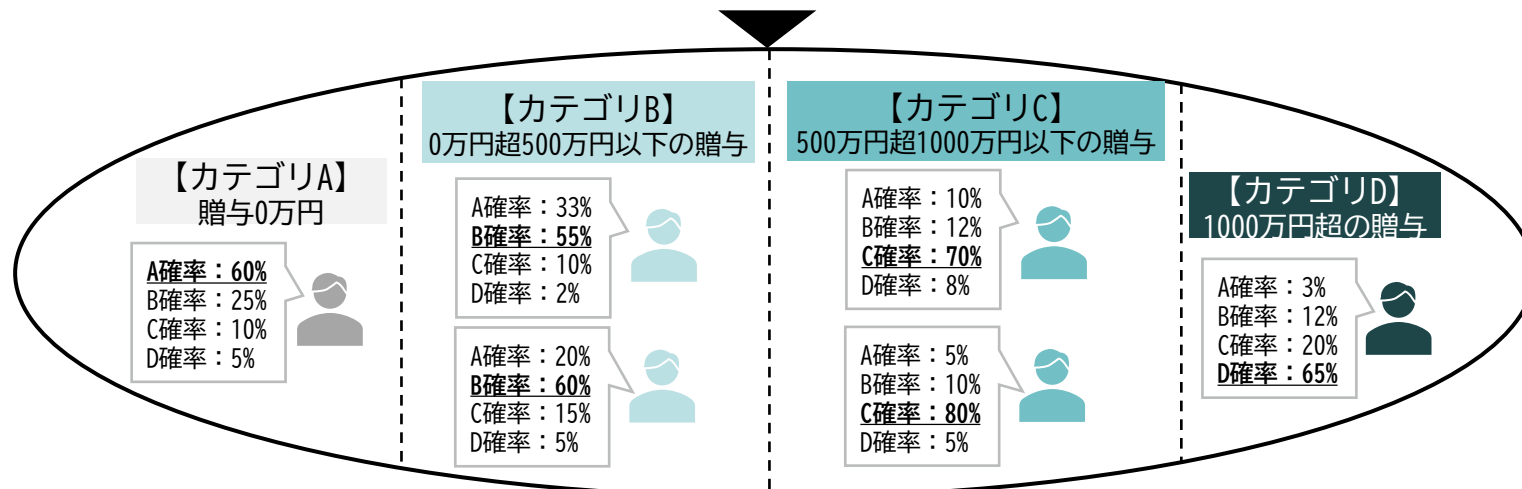
## 【参考】逆確率重み付け法のイメージ



# 受贈者の分析の概要

## 【分析手法の概要】

サンプルデータを用い、各カテゴリに該当する確率を推計するモデルを構築し、各サンプルについて各カテゴリに属する確率を算出



## 逆確率重み付け法を適用

「各サンプルが実際に所属するカテゴリに属する確率」の逆数を重みとして利用した上で、住宅購入金額等を目的変数とし、各カテゴリに所属することをダミー変数として回帰分析を行い、各係数の大きさを評価

## 【分析の結果】

	借入金額への影響	住宅購入金額への影響
0万円超500万円以下の贈与	約480万円減	—*
500万円超1000万円以下の贈与	約460万円減	—*
1000万円超の贈与	約1070万円減	約640万円増

\* 統計的に有意な値が算出されなかった。

## 【課題】

- 今回の分析では、サンプル数の制約上、上記のように幅をもった階級を設定せざるを得なかった。  
(より階級を細分化すると、各階級のサンプル数が少なくなり、傾向スコアを推定するモデルの頑健性が低下する等の課題がある)