

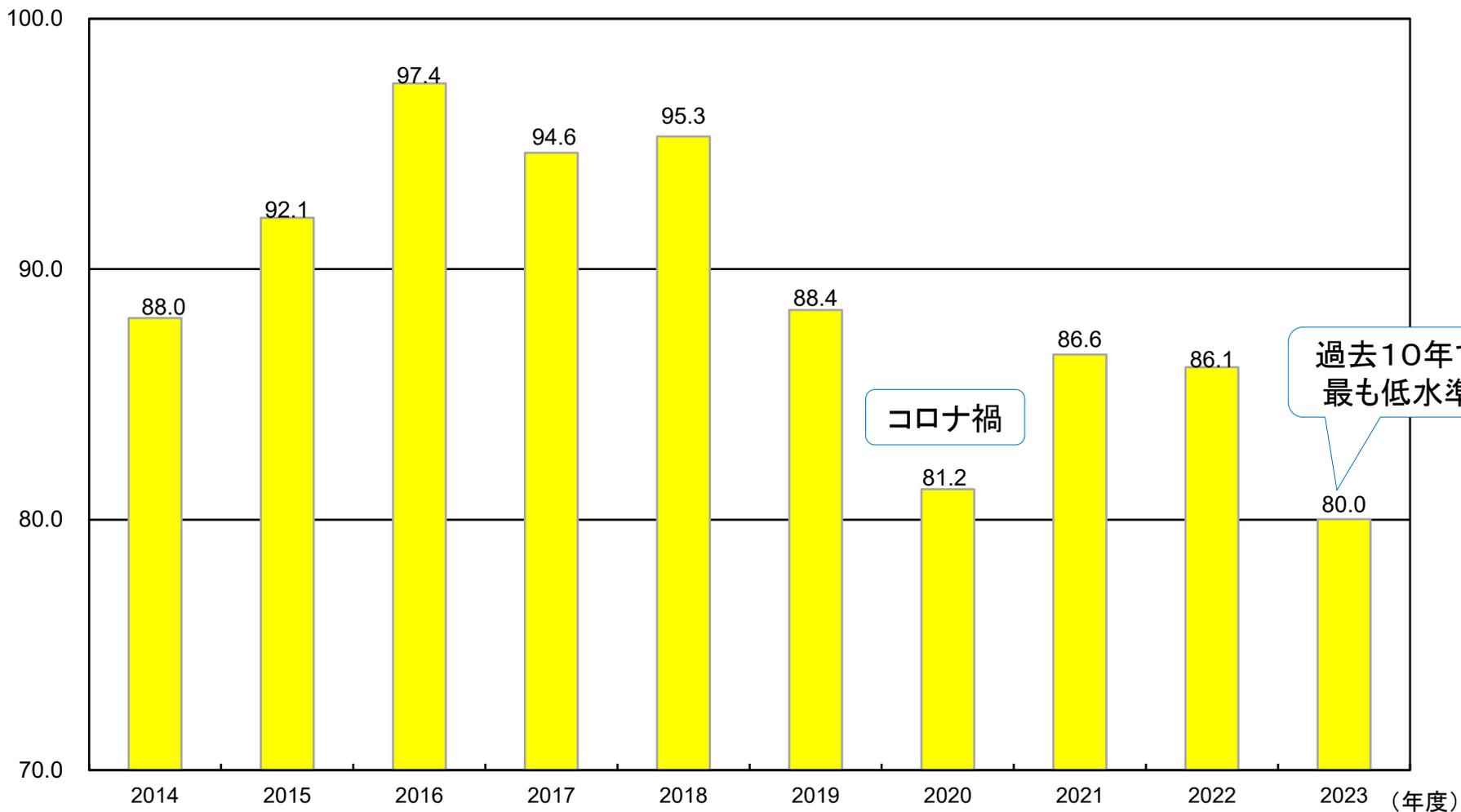
関連データ等について

①基礎データ

新設住宅着工戸数(年度)

(万戸)

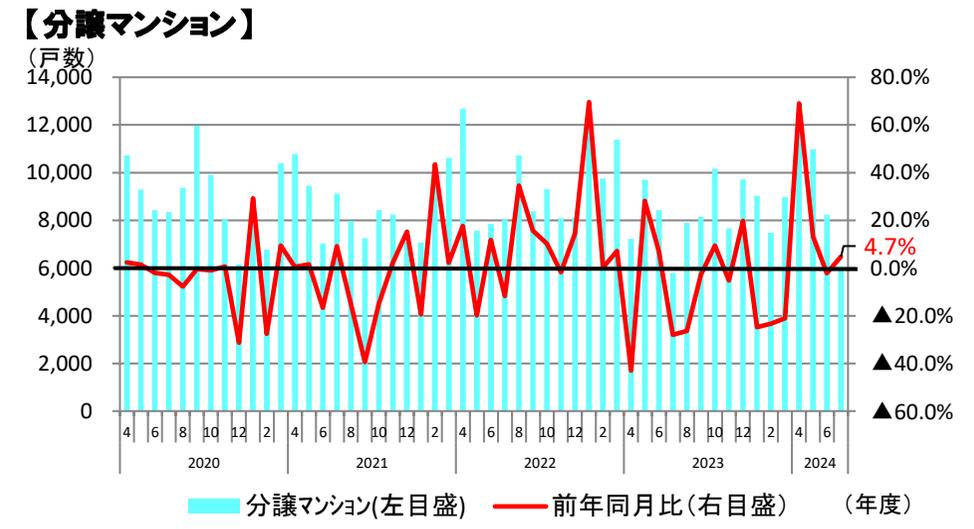
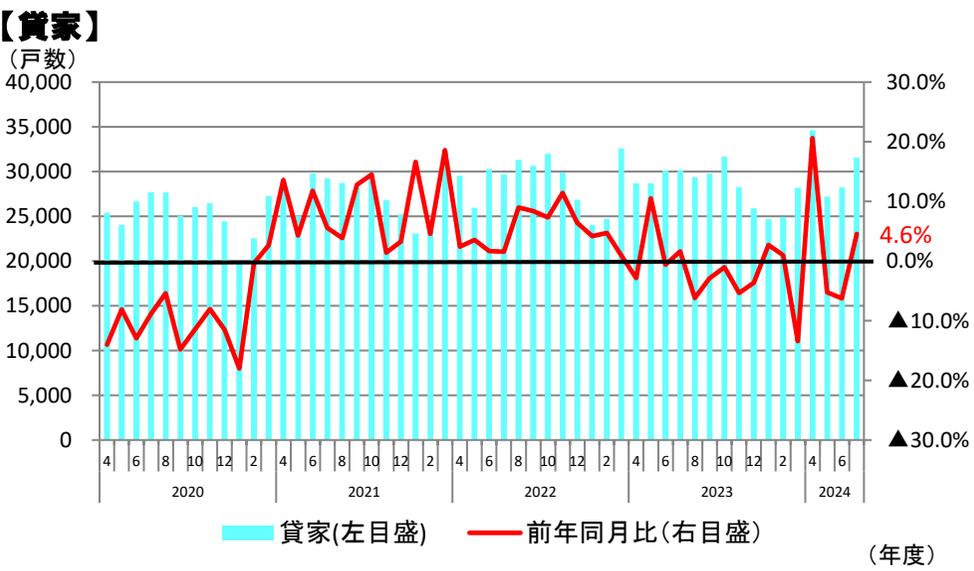
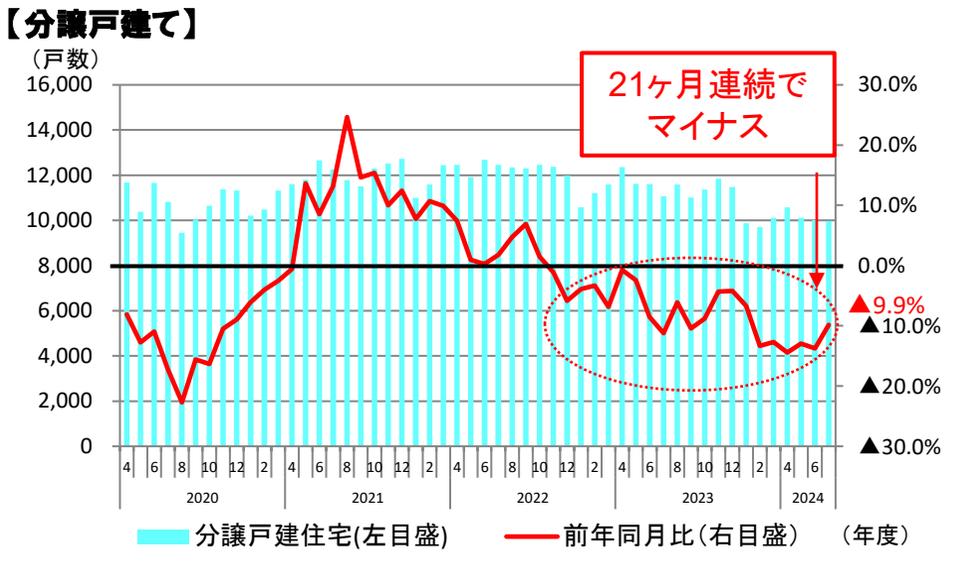
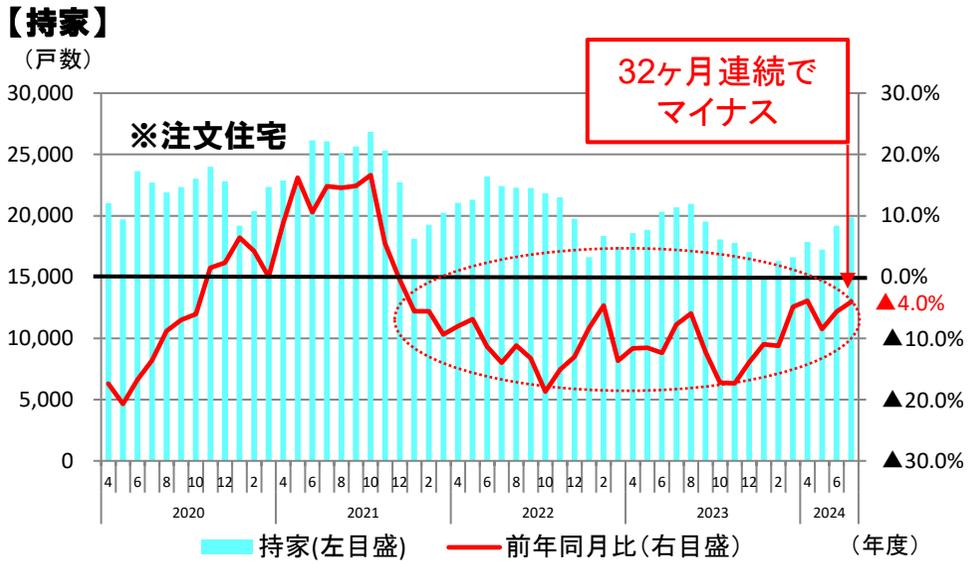
新設住宅着工戸数 (年度・総戸数)



(資料) 住宅着工統計 (国土交通省)

新設住宅着工戸数(種類別)

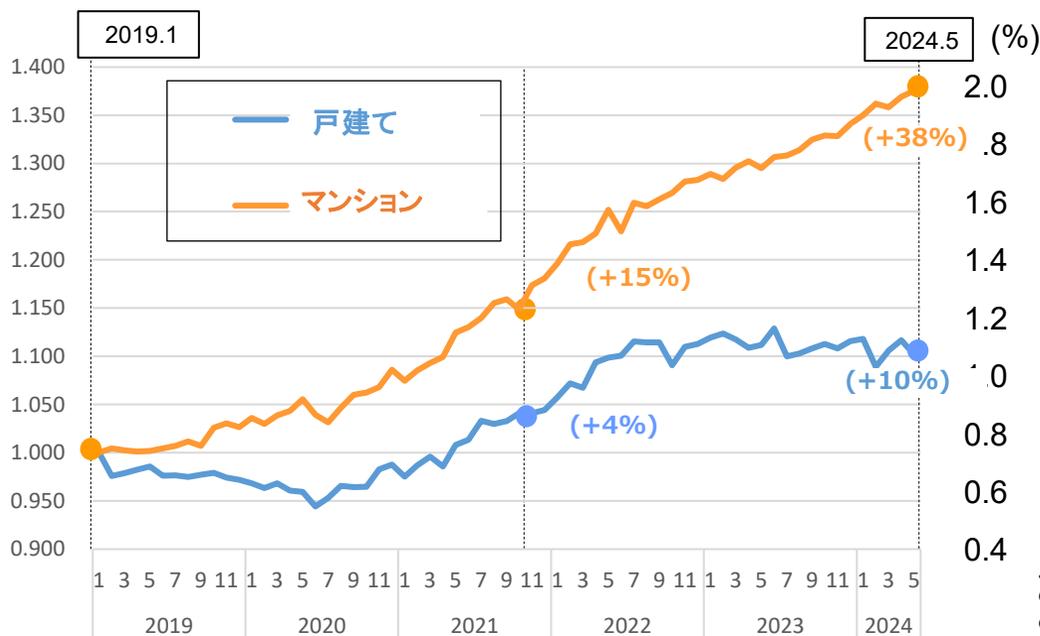
- 注文住宅の着工戸数は32ヶ月連続で前年同月比マイナス。
- 分譲戸建ての着工戸数も、2022年後半以降、21ヶ月連続で前年同月比マイナス。



(資料) 住宅着工統計(国土交通省)

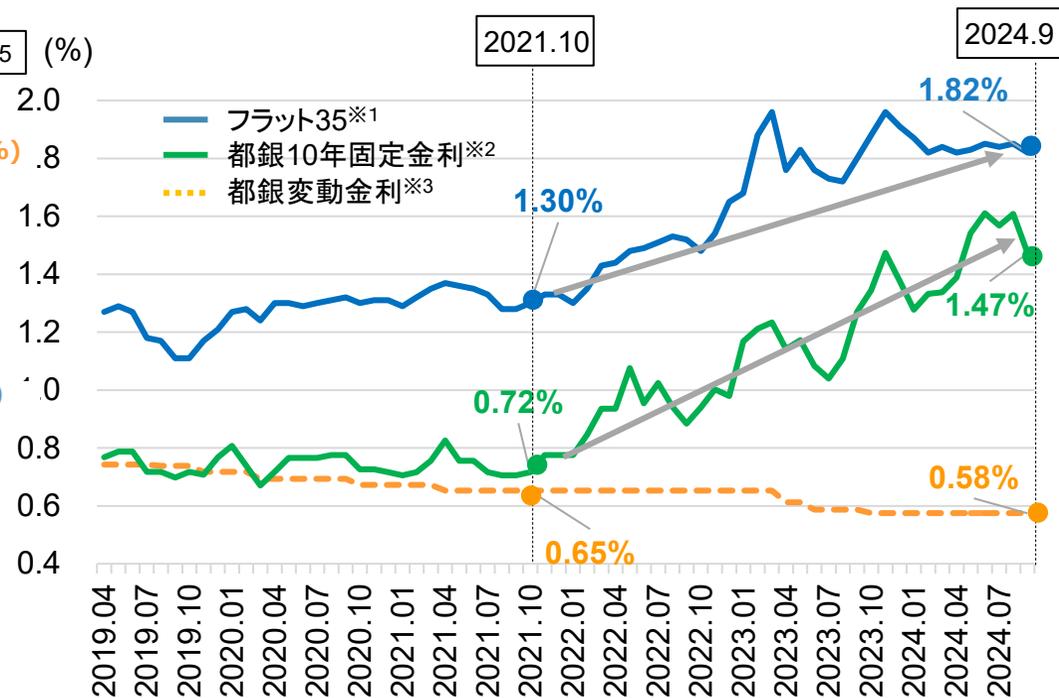
住宅価格(不動産価格指数)・住宅ローン金利の推移

【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

【住宅ローン金利】

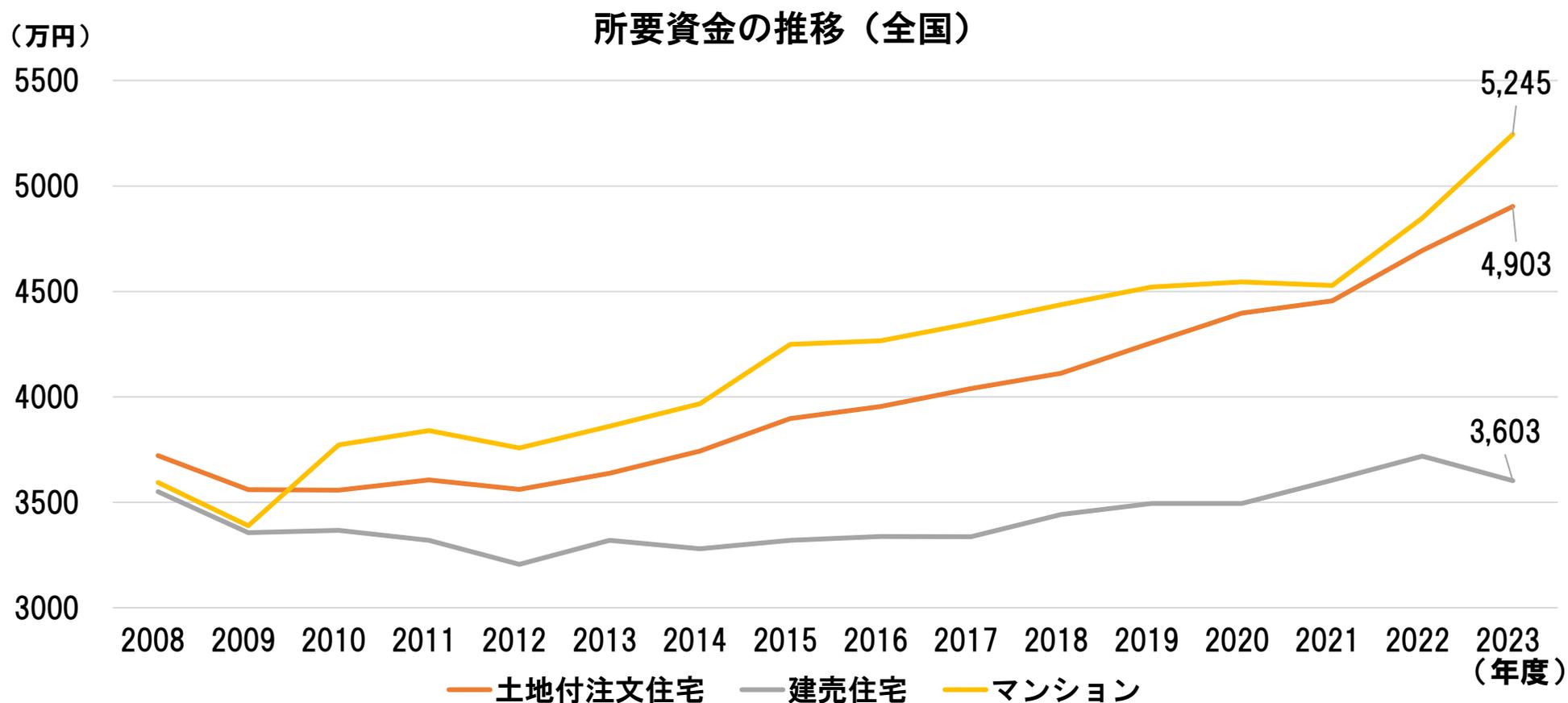


※1:返済期間21年以上最低金利(団信料上乘せ)
 ※2:都銀10年固定金利については、国土交通省調べ
 ※3:保証料上乘せ(優遇後)

住宅価格の推移(新築)

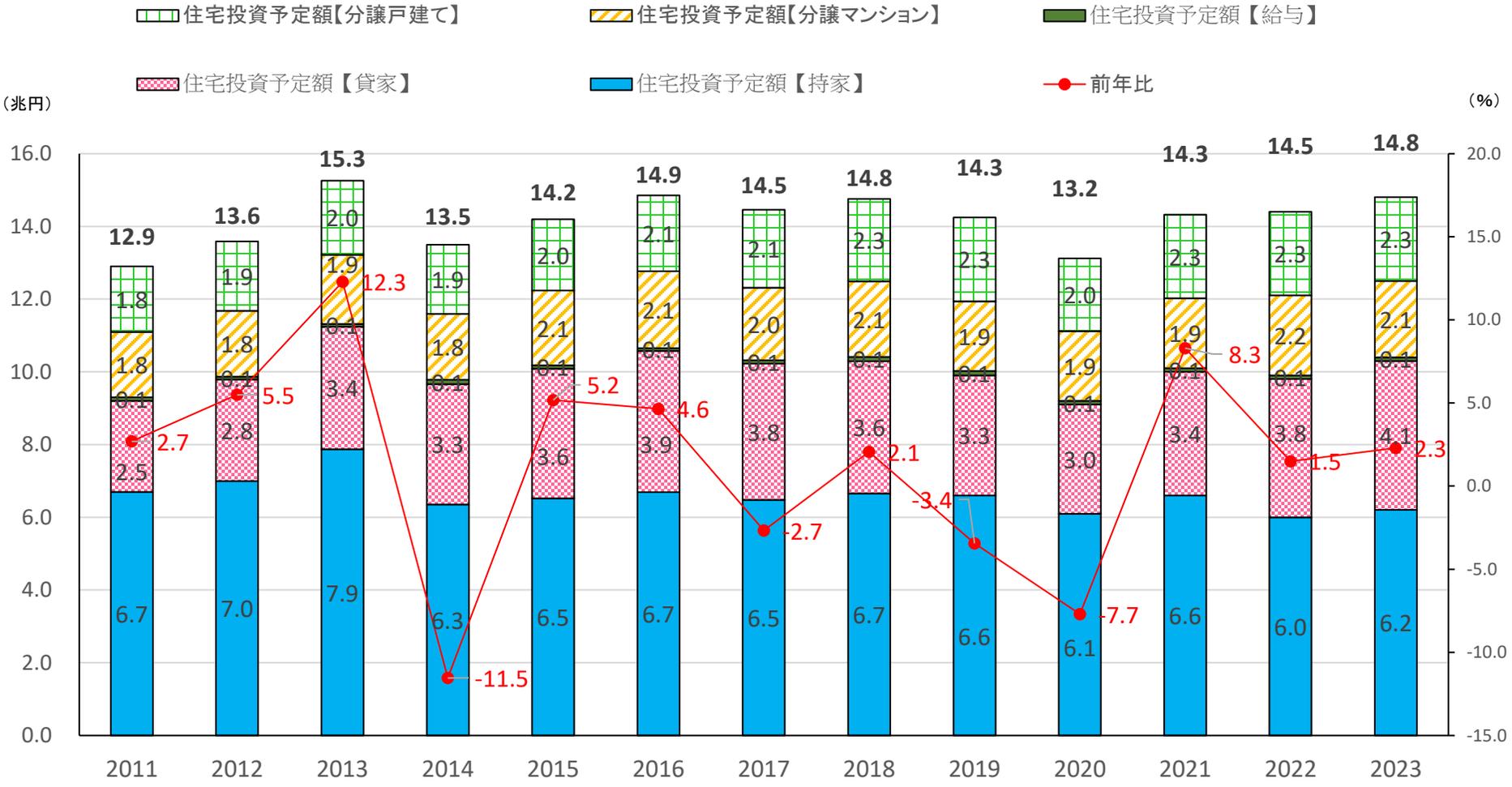
○ 近年、住宅価格は上昇傾向にある。

- ・土地付注文住宅: 3,637万円(2013年度)→4,903万円(2023年度) 約1.35倍
- ・建売住宅 : 3,320万円(2013年度)→3,603万円(2023年度) 約1.09倍
- ・マンション : 3,862万円(2013年度)→5,245万円(2023年度) 約1.36倍



新設住宅投資予定額(推計)の推移【年度】

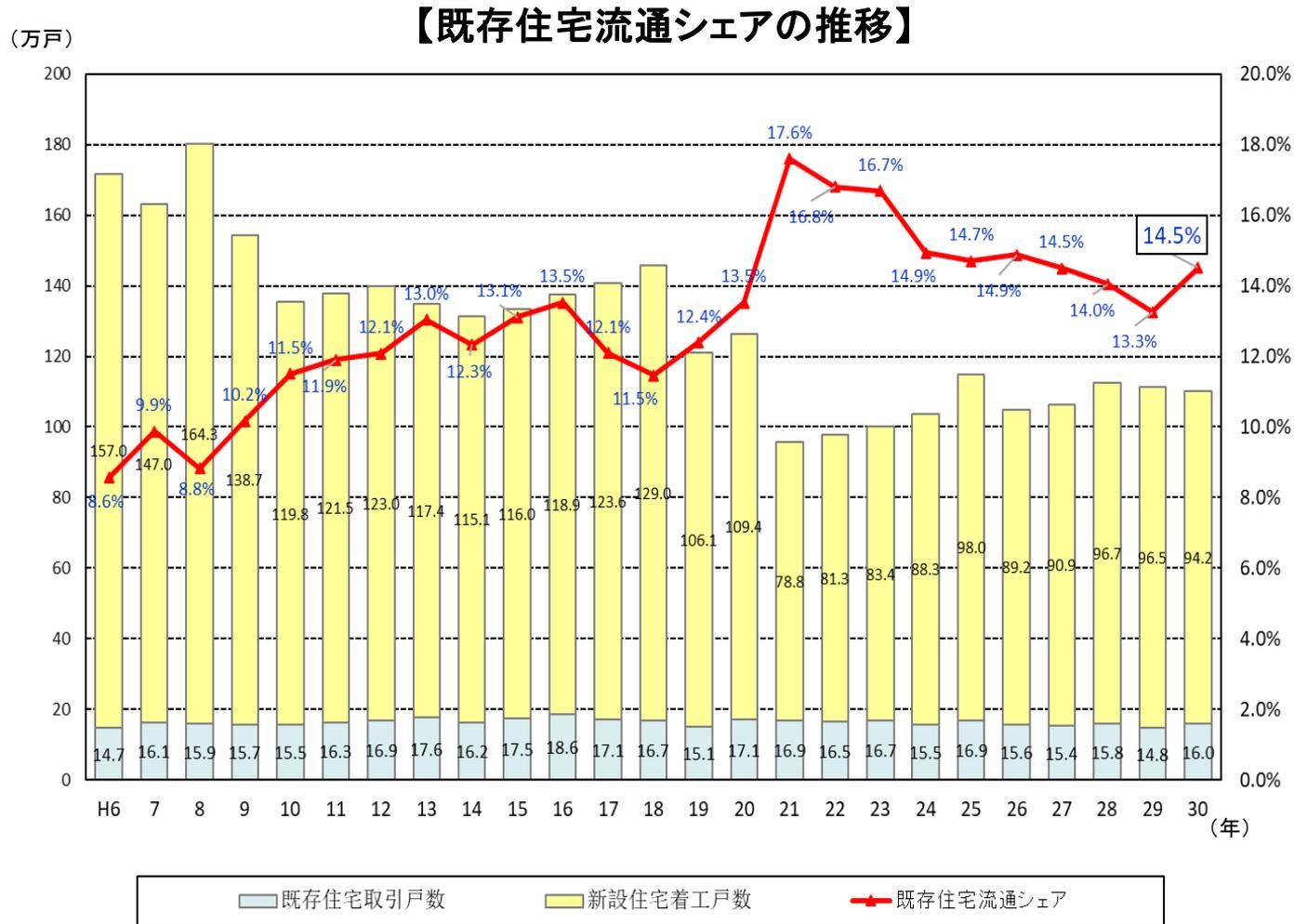
○ 新設住宅の市場規模推計では、2023年度で約14.8兆円。



出典: 住宅着工統計(国土交通省)
 ※住宅投資予定額とは、住宅着工戸数の約9割を占める「居住専用住宅で利用関係が単一のもの」の1戸当たり単価に住宅着工戸数をかけ合わせて推計したものの。

既存住宅流通量の推移

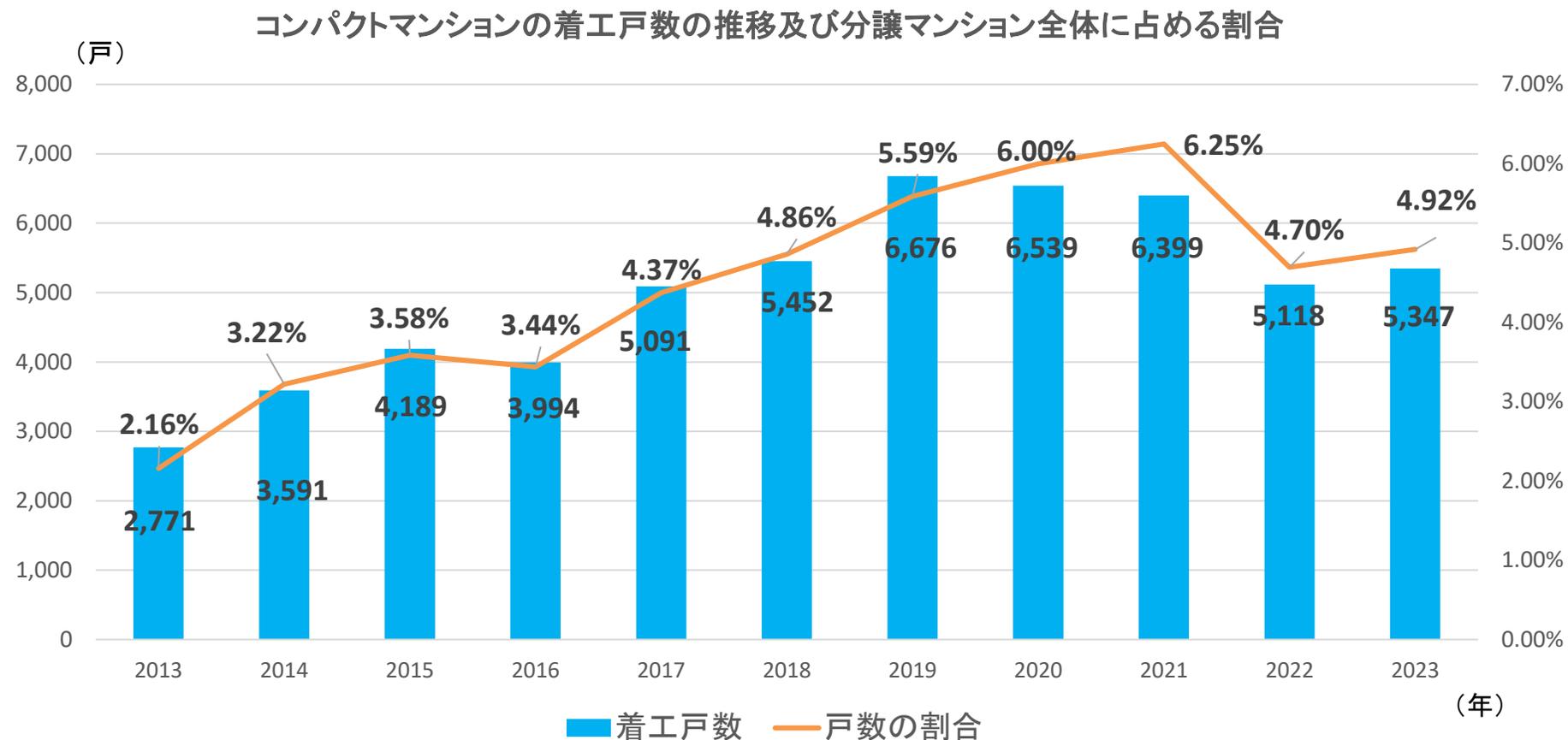
- 既存住宅流通及びリフォームの市場規模は約12兆円(平成30年) ※住生活基本計画(全国計画)の成果目標は14兆円(令和12年)
- 全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは約14.5%(平成30年)



出典：住宅・土地統計調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

(注)平成10(1998)年、平成15(2003)年、平成20(2008)年、平成25(2013)年、平成30(2018)年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

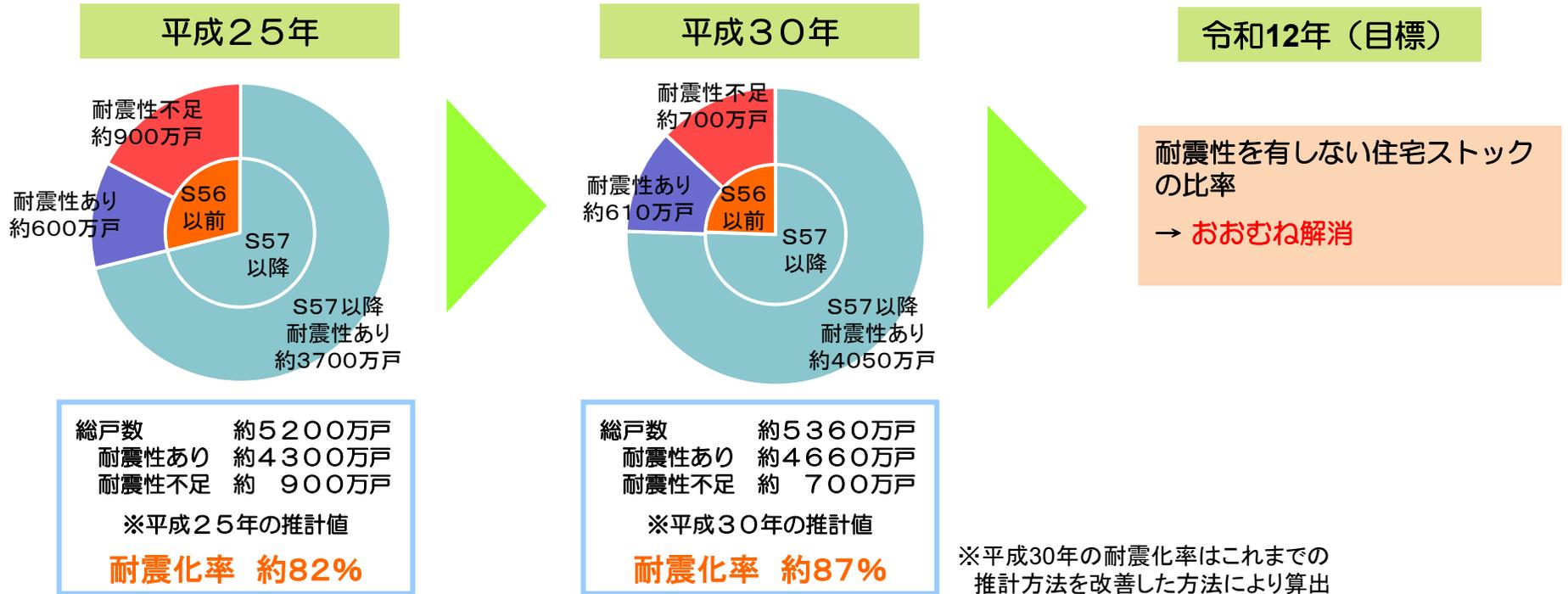
コンパクトマンション(40~50㎡)の直近の推移



(出典)国土交通省「住宅着工統計」

耐震化の目標と進捗状況

- 住生活基本計画においては、建替え等による耐震性の向上を安心して質の高い住宅ストックへの更新に向けた施策として位置付け。
- 耐震基準が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率を令和12年までに「おおむね解消」とする目標。



○住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)(抄)

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成
(基本的施策)

- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・**建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上**

【指標】

耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 **13%**(平成30)→ **おおむね解消(令和12)**

長期優良住宅に係る認定制度の実績(新築)

・長期優良住宅建築等計画の認定制度は、**H21年6月より運用開始**

・累計認定実績 (令和6年3月末現在)

【新築】 **1,590,648戸** (一戸建ての住宅 1,557,320戸、共同住宅等 33,328戸)

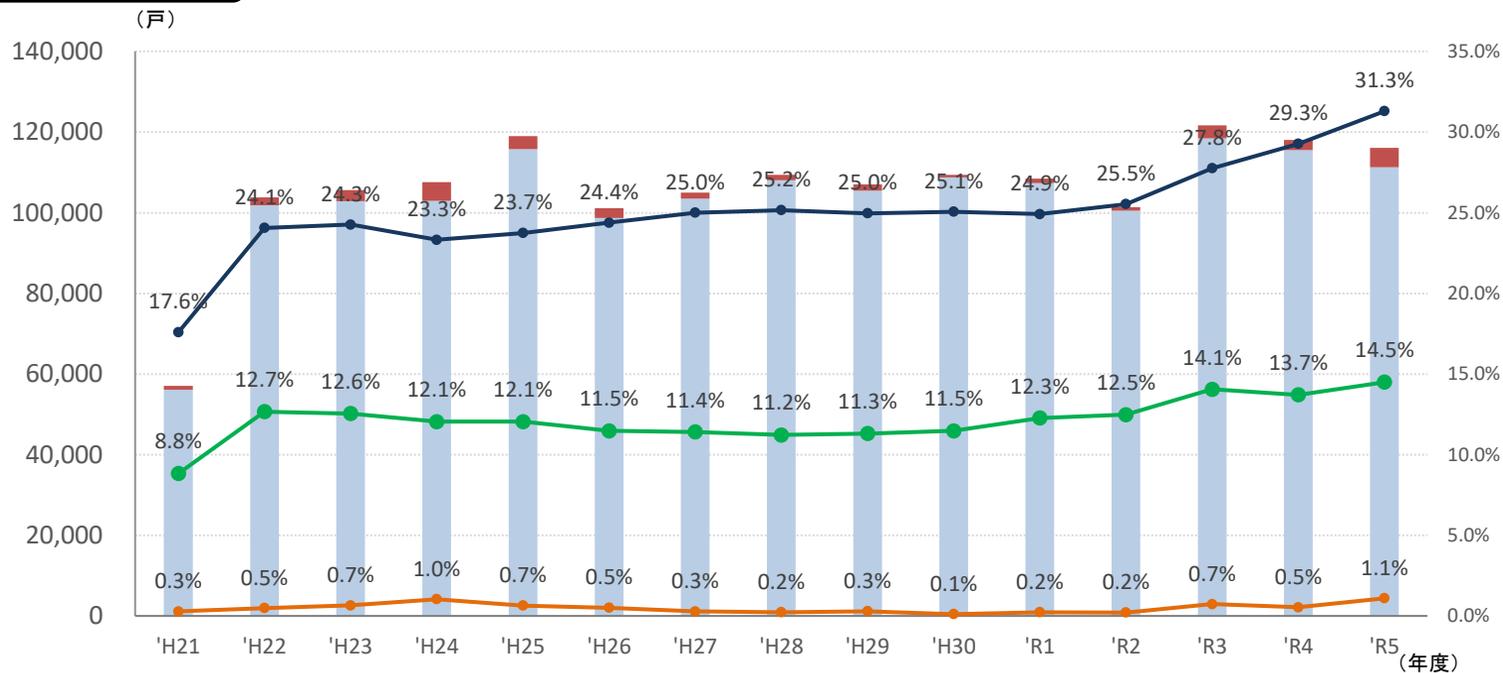
・令和5年度認定実績

【新築】 **116,075戸** (一戸建ての住宅 111,262戸、共同住宅等 4,813戸)

新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は**14.5%** (一戸建て 31.3%、共同住宅等 1.1%)

※このほか、増改築及び既存住宅に係る認定実績も存在。

認定実績【新築】



■ 一戸建ての住宅 ■ 共同住宅等 ● 一戸建ての住宅(割合) ● 共同住宅等(割合) ● 全体(割合)

※割合は新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率

低炭素住宅に係る認定制度の実績

・ 低炭素建築物新築等計画の認定制度は、**H24年12月より運用開始**

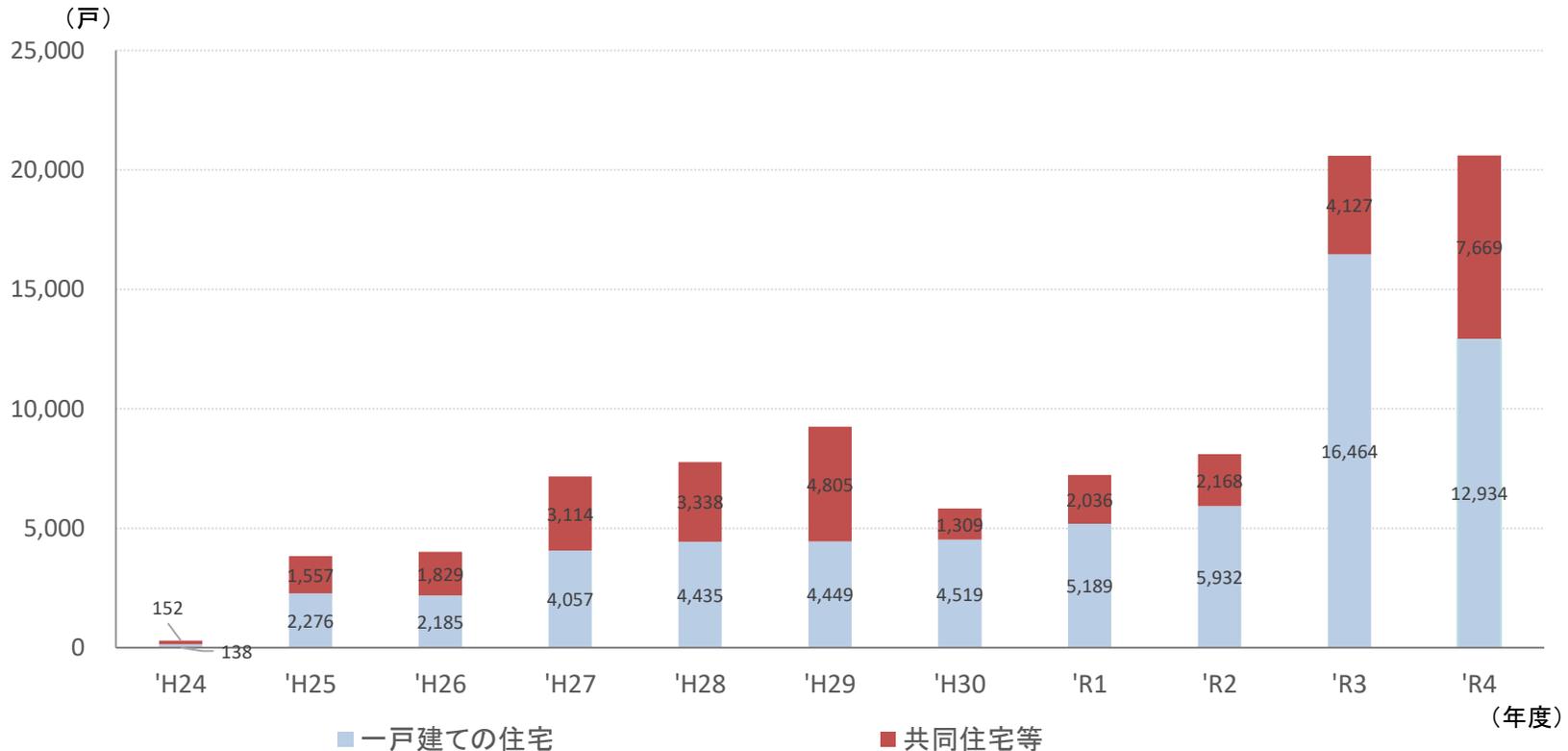
・ 累計認定実績（令和5年3月末現在）

【住宅】 **94,682件**（一戸建ての住宅 62,578件、共同住宅等 32,104件） ※このほか、非住宅建築物及び複合建築物に係る認定実績も存在。

・ 令和4年度認定実績

【住宅】 **20,603件**（一戸建ての住宅 12,934件、共同住宅等 7,669件） ※このほか、非住宅建築物及び複合建築物に係る認定実績も存在。

認定実績



ZEH水準の省エネ性能への適合率

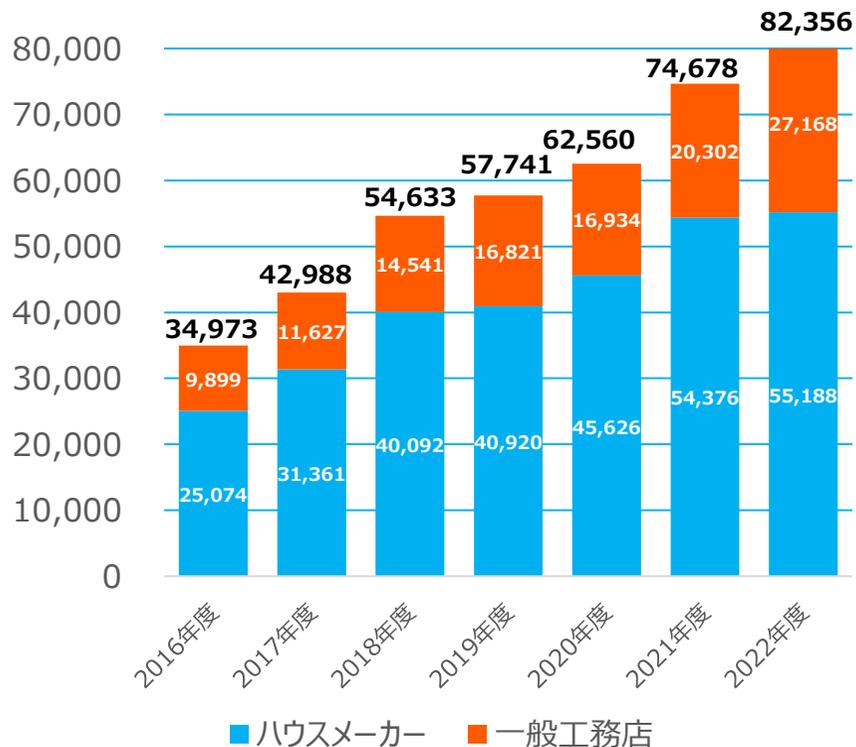
■ 新築住宅におけるZEH水準の省エネ性能への適合率

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
全体	14.0%	25.1%	27.3%	36.6%
大規模 (2,000㎡以上)	0.4%	5.0%	13.1%	26.2%
中規模 (300㎡以上)	2.3%	24.4%	25.6%	32.2%
小規模	22.3%	30.7%	31.7%	42.3%

(出典) 建築着工統計調査やアンケート調査等に基づき、国土交通省が推計したもの

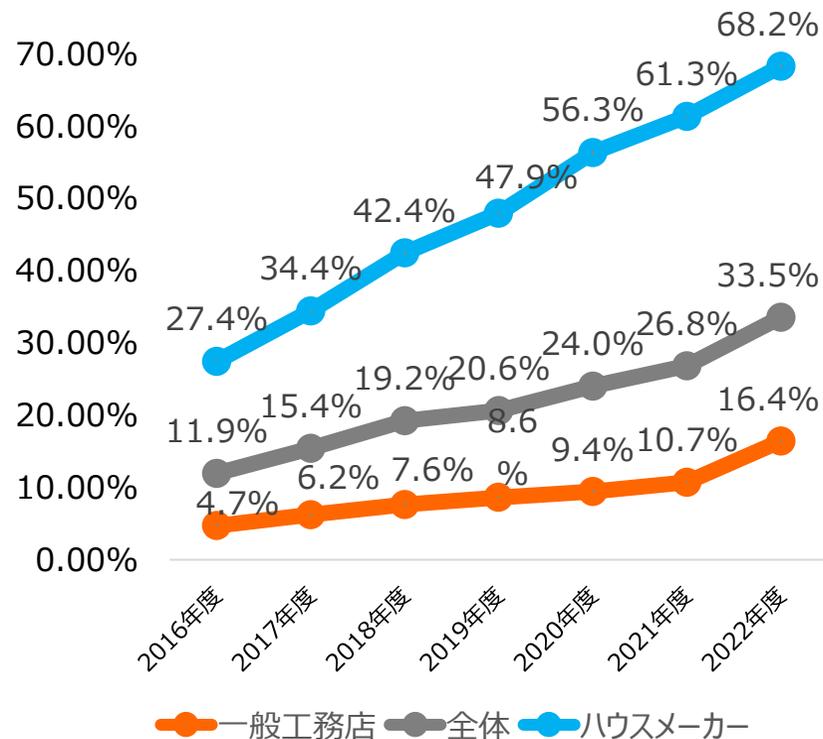
新築におけるZEHの供給状況

■ 新築注文戸建ZEHの供給戸数推移



※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを「ハウスメーカー」と定義
 ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2023」資料をもとに国土交通省作成。

■ 新築注文戸建のZEH化率の推移



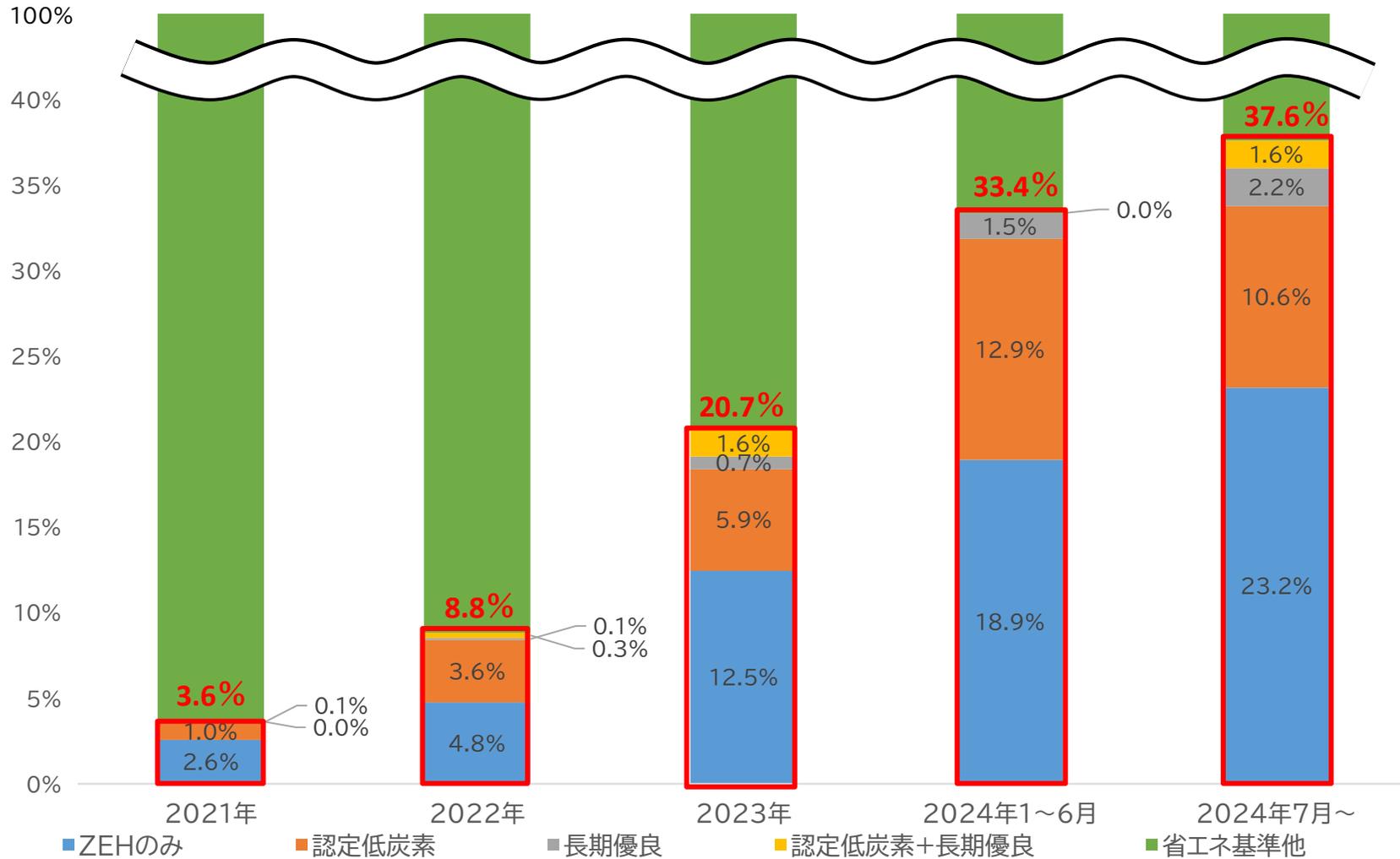
■ 新築建売戸建住宅のZEH化率

4.6% (2022年度) ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業発表会2023」

■ 新築集合住宅のZEH-M比率

24.4% (2022年度) ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業発表会2023」
 資料、建築着工統計調査を元に国土交通省作成

ZEH水準マンションの供給実績及び見通し



②分析に資すると考えられるデータ

分析に資すると考えられる調査①

①住宅・土地統計調査（総務省統計局）

対象：住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯 計約340万住戸・世帯

項目：・世帯に関する事項（構成、年間収入等）

- ・家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項（通勤時間、現住居に入居した時期、前住居に関する事項等）
- ・住宅に関する事項（居住室の数及び広さ、構造、床面積、建築時期、設備に関する事項、建て替え等に関する事項、増改築及び改修工事に関する事項、耐震に関する事項） 等

最新調査：平成30年住宅・土地統計調査結果

※令和5年調査結果が以下のスケジュールで公表予定

住宅数概数集計・・・2024年4月末

住宅及び世帯に関する基本集計・・・2024年9月頃

住宅の構造等に関する集計・・・2025年1月頃

②住宅市場動向調査（国土交通省住宅局）

対象：調査実施年度の前年度に住み替え・建て替え・リフォームをした者、住宅の種類（注文、既存、分譲、賃貸、リフォーム）ごとに対象を抽出 2023年度：回答数約3,400

- 項目：・住み替え・建て替えに関する事項（住宅の選択理由、住宅決定の際に妥協したもの、住宅取得時に経済的要因が与えた影響度、長期優良住宅認定の有無 等）
- ・住み替え・建て替え前後の住宅に関する事項（延べ床面積、敷地面積、高齢者対応設備、省エネ設備、公共交通機関までの距離、通勤時間、居住地 等）
 - ・世帯に関する事項（世帯主の年齢、世帯年収、居住人数、うち65歳以上・中学生高校生・小学生以下の人数 等）
 - ・資金調達に関する事項（住宅建築資金、土地購入資金、住宅建築資金、住宅建築資金、住宅ローン年間返済額、住宅ローン減税適用の有無、住宅ローンの負担感、民間金融機関借入金の金利タイプ 等）

最新調査：令和5年度住宅市場動向調査（2024年7月）

③フラット35利用者調査（住宅金融支援機構）

対象：フラット35（長期固定金利住宅ローン）利用者 2023年度：約32,000件

項目：家族数、世帯の年収及び月収、住宅面積、年収倍率、1㎡当たり建設費、購入価額又は所要資金、所要資金、土地取得費、建設費、1か月当たり予定返済額、総返済負担率、地域区分等

※このほか、融資メニュー（フラット35Sの金利Aプラン・金利Bプラン・ZEH等）の情報等を基に、住宅の環境性能の類型（長期優良住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅）を分析することが可能。

最新調査：2023年度（2024年7月公表）

④戸建注文住宅の顧客実態調査（住宅生産団体連合会）

対象：住団連企業会員事業者の注文戸建住宅購入者（住宅メーカーの営業担当者が調査票を記入）

2023年度：約3,100件

項目：延床面積、世帯主年齢・配偶者年齢、世帯構成（1人、夫婦、夫婦・子ども、二世帯等）・世帯人数、18歳未満の子どもの数、世帯年収・個人年収、長期優良住宅・低炭素住宅の認定状況、住宅取得費、住宅取得資金（自己資金、借入金、贈与額）、金利タイプ、住宅ローン減税・投資型減税の適用有無・適用区分（認定長期優良住宅等）、子育て世帯等の該当、減税額の合計、ローン減税の具体的な効果、活用した認定住宅に係る税制措置、住宅取得に係る物価高・資材高の影響、住宅性能表示項目等級、税制特例等の効果、住宅取得で重視した点、ZEHの種類等

最新調査：2023年度調査（2024年9月公表）

⑤新築分譲一戸建て契約者動向調査・新築マンション契約者動向調査（SUUMOリサーチセンター）

対象：首都圏新築分譲一戸建て購入契約者、首都圏・東海圏・関西圏新築分譲マンション購入契約者

項目：契約世帯主の属性（年齢、ライフステージ、共働き比率、世帯総年収、共働き世帯の年収詳細）、購入物件所在地、購入価格、専有面積、自己資金比率、ローン借入額、ローン契約形態、住まいの購入理由、暮らし方のイメージ、重視項目等

最新調査：2023年度調査

⑥建築着工統計調査報告 住宅着工統計（国土交通省）

項目：着工建築物のうち、住宅の着工状況（戸数、床面積の合計）を構造、建て方、利用関係、資金等に分類して把握する。

最新調査：2024年6月

⑦住宅取得に係る消費実態調査（2014年度）（住宅金融支援機構）

目的：住宅取得に伴う耐久消費財等への支出の動向及び消費を取り巻く環境等に関する見通しを調査することを目的とする。

対象：インターネット調査により、2014年1月から2014年6月までの間に住宅に入居した世帯のうち、「一戸建て（新築）建築世帯」：430件、「建売住宅購入世帯」：213件、「新規分譲マンション購入世帯」：185件、「中古住宅（戸建て・マンション含む）購入世帯」：340件、計1,168件を抽出

項目：

- ・耐久消費財の購入状況
- ・消費に関連する事項についての意識
- ・耐久消費財購入以外の消費支出状況

分析に資すると考えられる調査④(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)

調査名	住宅種別	世帯に関する事項				床面積	資金調達に関する事項			
		年齢	家族数	世帯年収	本人年収		所要資金	手持金	借入金	住宅ローン減税の適用
住宅・土地統計調査 (総務省)	一戸建て、共同住宅	○	○ ・構成 ・同居世帯に関する事項	○	—	○	—	—	—	—
住宅市場動向調査 (国土交通省)	注文住宅 分譲戸建住宅・マンション 既存戸建住宅・集合住宅 民間賃貸住宅 リフォーム住宅	○	○ ・居住者の合計人数 ・65歳以上の居住者の人数 ・中学生・高校生の人数	○	—	○	○	○	○	○
フラット35利用者調査 (住宅金融支援機構)	注文住宅・土地付注文住宅 建売住宅 マンション 中古戸建・マンション	○	○ ・物件入居予定者数	○	○	○	○	○	○	—
戸建注文住宅の顧客実態調査 (住宅生産団体連合会)	戸建注文住宅	○ ※配偶者年齢含む	○ ・世帯構成、人数 ・18歳未満の子どもの数	○	○	○	○	○	○	○
新築分譲一戸建て契約者動向調査 新築マンション契約者動向調査 (SUUMOリサーチセンター)	新築分譲一戸建て 新築マンション	○	○ ・シングル世帯 ・夫婦のみ世帯 ・子どもあり世帯(第一子小学校入学前・後世帯) ・シニアカップル世帯	○	○	○	○	○	○	—

分析に資すると考えられる調査⑤

(省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じたCNの実現等の観点)

調査名	住宅種別	環境性能の 類型	年収		床面積	資金調達に関する事項				主な特徴
			世帯 年収	本人 年収		所要資金	手持金	借入金	住宅ローン 減税の適用	
住宅市場 動向調査 (国土交通省)	注文住宅、 分譲戸建住宅・ マンション、 既存戸建住宅・ 集合住宅 民間賃貸住宅リ フォーム住宅	・長期優良住宅	○	—	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税の適用有無が判別可能 ・ソートするとサンプル数が僅少になる ・長期優良住宅以外の判別が不可能
フラット35 利用者調査 (住宅金融支援 機構)	注文住宅、 土地付き注文住 宅、 建売住宅、 マンション、 中古戸建、 中古マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅 ：H21申込以降 ・ZEH水準省エネ住宅 ：R4.10申込以降 ・省エネ基準適合住宅 ：R3.1申込以降 ※いずれも、融資メニュー等 から類推した分類であり、 完全一致ではないことに留 意	○	○	○	○	○	○	—	<ul style="list-style-type: none"> ・サンプル数が充実（各住宅種別ごとに約4,000～1,6000（2022年度調査）） ・住宅種別を網羅 ・住宅ローン減税の適用有無が不明 ・ZEH水準省エネ住宅の判別が可能である期間が、現行住宅ローン減税開始後のR4.10以降に限定 ・低炭素住宅の判別が不可能
戸建注文住宅の 顧客実態調査 (住宅生産団体 連合会)	注文住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅 ・低炭素住宅 	○	○	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税の適用有無が判別可能 ・対象が注文住宅に限定 ・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の判別が不可能

分析に資すると考えられる調査⑥(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)

調査名	住宅種別	世帯に関する事項				床面積	資金調達に関する事項			
		年齢	家族数	世帯年収	本人年収		所要資金	手持金	借入金	住宅ローン減税の適用
住宅・土地統計調査 (総務省)	一戸建て、共同住宅	○	○ ・構成 ・同居世帯に関する事項	○	—	○	—	—	—	—
住宅市場動向調査 (国土交通省)	注文住宅 分譲戸建住宅・マンション 既存戸建住宅・集合住宅 民間賃貸住宅 リフォーム住宅	○	○ ・居住者の合計人数 ・65歳以上の居住者の人数 ・中学生・高校生の人数	○	—	○	○	○	○	○
フラット35利用者調査 (住宅金融支援機構)	注文住宅・土地付注文住宅 建売住宅 マンション 中古戸建・マンション	○	○ ・物件入居予定者数	○	○	○	○	○	○	—
戸建注文住宅の顧客実態調査 (住宅生産団体連合会)	戸建注文住宅	○ ※配偶者年齢含む	○ ・世帯構成、人数 ・18歳未満の子どもの数	○	○	○	○	○	○	○
新築分譲一戸建て契約者動向調査 新築マンション契約者動向調査 (SUUMOリサーチセンター)	新築分譲一戸建て 新築マンション	○	○ ・シングル世帯 ・夫婦のみ世帯 ・子どもあり世帯(第一子小学校入学前・後世帯) ・シニアカップル世帯	○	○	○	○	○	○	—

③効果検証の方法について

住宅税制のEBPMを行うに当たっての留意点

租税特別措置の効果検証を実施した先行事例として、総務省行政評価局の取組が存在。この事例での示唆等も踏まえつつ、検証を進める必要

効果検証を実施する過程で得られた示唆の概略

フェーズ	気付き	今後の方向性
ロジックモデルの作成	ロジックモデルの作成を通じて、関係者間の共通認識を持つことができる。	ロジックモデルの活用を通じて、関係者間の議論を深めることで共通認識の醸成を図ることが必要である。
データの入手	公的統計の個票データを入手するまでには相当な時間を要する。	効果検証の際は、個票データの入手に時間がかかることを想定して、計画を立てる。
	処置群として設定すべき租特の適用事業者を、網羅的に把握することは困難である。適用事業者を網羅的に把握できていない場合、対照群として設定すべき、租特を適用していない事業者も同様に把握することが困難である。	効果検証の実施前の段階で、租特の適用事業者を捕捉するための仕掛けを設計しておくべきである。今後、個社データ（処置群、対照群とも）を捕捉するためには、公的統計による捕捉可能性を探るなど、どのような方法が成立する可能性があるか検討を進めることが望ましい。
リサーチデザインの整理	推測統計分析に必要なデータをすべて入手することは現状では難しい。	効果検証に必要なデータを取得するためには、事前の設計が重要である。
分析の実施	因果推論の手法を用いた統計分析を実施しても、必ずしも政策効果を解釈可能な、統計的に頑健かつ有意な分析結果を得られるとは限らない。	分析に当たっては、入手できるデータや分析結果も含めて当初の想定どおり進まないことが多いことを事前に考慮し、スケジュールも含めて分析を実施することが必要である。
	記述統計分析からも役に立つ情報が得られる。	記述統計分析は比較的容易に行うことが可能であるため、積極的に担当府省でも内製することを目指すことが望ましい。
	定量分析には、測定できることの限界が存在するため、ヒアリングなどを通じて定性情報を収集することも有意義である。	租特の効果を把握する際には、定量分析のみではなく、定性情報からも把握することも検討する。

租税特別措置の4種類の効果について

本調査研究では、統計調査の調査票情報等を用いた定量分析のほか、ヒアリング調査も実施した。その結果、租税特別措置の効果には、4種類（①トリガー効果、②押し上げ効果、③波及効果、④副次的効果）があるとの示唆が得られた。

租税特別措置における効果検証の先行事例

【総務省行政評価局における租税特別措置に係るEBPMの効果検証の結果について】

	府省名	措置名	概要	効果検証の結果概要
1	経産省	中小企業経営強化税制(経強)	中小企業等経営強化法による認定を受けた計画に基づく設備投資について、 税額控除(10%※)又は即時償却 の適用を認める措置。※資本金3,000万円超の場合は7%	<p>経強と中促は、制度の内容や改正タイミングが類似しており、それぞれの効果を切り分けた分析が困難であった。</p> <p>このため、適用事業者(経強または中促を適用した事業者)と、非適用事業者(経強や中促を適用していない事業者)間で差の差分析を行った。</p> <p>その結果、投資、売上、労働生産性へのプラスの影響の可能性が示されたが、入手できたデータの範囲・サイズにも制約があったことから、可能であった分析範囲にも限界があること等の示唆が得られた。</p>
2	経産省	中小企業投資促進税制(中促)	一定の設備投資を行った場合に、 税額控除(7%)(※)又は特別償却(30%) の適用を認める措置。※税額控除は資本金3,000万円以下の中小企業者等に限る	
3	経産省	研究開発税制	法人税額から、試験研究費の額に 税額控除割合(最大30%) を乗じた金額を控除できる制度。法人税額に対する控除割合は45%が上限	<p>研究開発に係る企業内部での意思決定過程において、措置がどのように機能しているのかを明らかにするため、主に製造業の大企業に対するヒアリングを実施し、措置が廃止された場合の影響等に関する示唆を得た。</p>
4	国交省	半島振興税制	半島振興対策実施地域における事業者の産業振興機械等の取得等に係る確認申請書に基づく製造業、旅館業、農林水産物等販売業及び情報サービス業等の用に供する設備投資について、 5年間の割増償却(機械は32%、建物は48%) を認める措置	<p>サンプルサイズが小さく、十分に信頼できる結果は得られなかった(参考までに実施した差の差分析の結果は、設備投資額や資本装備率を押し上げている可能性を示唆)。</p>
5	厚労省	高額医療用機器	取得価格500万円以上の高額な医療用機器を取得した場合に 12%の特別償却 を認める措置	<p>サンプルサイズが小さく、十分に信頼できる結果は得られなかった(参考までに実施した差の差分析の結果は、高額な医療用機器の購入金額を押し上げている可能性を示唆)。</p> <p>なお、当該措置については、分析に利用できるデータを収集するため、既存のアンケート項目の改善策についても整理した。</p>

出典:総務省「租税特別措置等の効果検証手法の検討について」(ポイント)より

EBPMにおける主な検証方法について

手法	分析方法	強み	弱み
ランダム化比較試験	政策の対象者と非対象者をランダムに振り分けて効果を測定する。	<ul style="list-style-type: none"> ■政策の効果を正確に測定することが可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ■政策実務上、政策の対象者をランダムに振り分けることは難しいことが多い。
回帰不連続デザイン	政策を受けるかどうか、ある1つの基準（例えば補助金申請書から算出される得点）で決定される場合、閾値（補助金を受けられるかどうかの境目）の前後の個人等を比較することで効果を測定する。	<ul style="list-style-type: none"> ■閾値（政策を受けられるかどうかの境目）の前後においては、政策の効果をかなり正確に測定することができる。 ■政策実務を変更しなくても実施できる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ■閾値から離れた個人等については、政策の効果が分からない。
プロペンシティスコアマッチング	政策の対象者と非対象者のなかから、特性の似通った個人をマッチングして、効果を測定する方法。	<ul style="list-style-type: none"> ■政策を受けるかどうかを利用可能な変数で決定されている場合、効果をかなり正確に測定することができる。 ■政策実務を変更せずに実施できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ■利用可能な変数以外によって、政策の対象者が選定されている場合、効果を正確に測定することができない。
差の差分分析	政策対象者及び非対象者のそれぞれに政策実施前後のデータを用いることで、トレンド要因を取り除いた上で効果測定できる。	<ul style="list-style-type: none"> ■トレンド要因を取り除くことができるため、前後比較よりも厳密な分析が可能となる。 ■他の手法と組み合わせることも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ■「平行トレンドの仮定」が満たされている必要がある。 ■政策実施前後両方のデータが必要となる。
合成コントロール法	政策非対象者のデータを合成することによって、政策対象者が政策を受けなかった場合の仮想的な状況を推計し、政策の効果を測定する方法。	<ul style="list-style-type: none"> ■1社・1人しか政策対象者がいなかったとしても分析ができる。 ■政策実務を変更せずに実施できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ■政策実施前後の長期的な時系列データが必要となる。
回帰分析	政策実施後のみのデータを用いて、政策の効果を測定する方法。	<ul style="list-style-type: none"> ■簡便な方法であり、データさえあれば分析ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ■因果関係が逆方向である場合にはうまく対処できない。
前後比較	政策対象者の政策実施前後のアウトカムを比較することで政策の効果を測定する方法。	<ul style="list-style-type: none"> ■前後比較の場合、政策対象者だけのデータで簡便に算出可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ■分析の仮定が厳しく、効果をきちんと測定できるケースが少ない。

出所：デュフロ他（2019）『政策評価のための因果関係の見つけ方 ランダム化比較試験入門』日本評論社を基にデロイト作成

（出典：総務省「租税特別措置等の効果検証手法の検討に関する報告書（総論）」（デュフロ他（2019）『政策評価のための因果関係の見つけ方 ランダム化比較試験入門』日本評論社を基にデロイト作成）より）

EBPMにおける主な検証方法と住宅税制の分析への適否について

手法	分析方法	住宅税制の効果検証への適用の可否
ランダム化比較試験	政策の対象者をランダムに振り分けて効果を測定	すでに実施済みの税制の効果検証であり、また、一定の要件に該当する者は一律に政策対象となることから、対象者をランダムに振り分けることは困難
回帰不連続デザイン	政策を受けるかどうか、ある1つの基準で決定される場合、閾値の前後の個人等を比較することで効果を測定	政策の対象となる決定要因は明確であるが、回帰不連続を検証するための前提となる回帰モデルを作成するのが困難ではないか
プロペンシティスコアマッチング	政策の対象者と非対象者のなかから、特性の似通った個人をマッチングして、効果を測定	一定の要件に該当する者は一律に政策対象となり、また、政策の対象者数が非常に多いことから、対象者と非対象者で特性の似通った個人を特定し、比較することは困難か
差の差分析	政策対象者及び非対象者のそれぞれに政策実施前後のデータを用いることで、トレンド要因を取り除いた上で効果を測定	制度の適用要件や深掘り要件の変更（住宅ローン減税：上限額、床面積、省エネ要件等、新築固定：床面積）のタイミングで対象と非対象のものの変動を調べることで、分析が可能か（平行トレンドの仮定が成り立ちうるか）
合成コントロール法	政策非対象者のデータを合成することによって、政策対象者が政策を受けなかった場合の仮想的な状況を推計し、政策の効果を測定	反実仮想的な状況を推計するための、性質が類似で制度の非対象となっているグループ（例えば、住宅ローン減税による住宅投資額の増加分を調べるため、同一の所得、家族構成の者で住宅ローン減税を利用しなかったとしても住宅を取得）を想定することが困難か
回帰分析	政策実施前後のみのデータを用いて、政策の効果を測定	住宅ローン減税を含めた諸要因による住宅着工数への影響については、過去に重回帰モデルによる分析を行った実績あり（住宅性能別での影響等についてはデータが不足しているか）
前後比較	政策対象者の政策実施前後のアウトカムを比較することで政策の効果を測定	制度の適用要件の変更（上限額、床面積、省エネ要件等）のタイミングでの変動を調べることで、分析が可能か

※その他、住宅ローン減税の最大控除額の減少の前後での住宅取得確率の変化により住宅ローン減税の効果を分析したものとして、資料5(不動産協会資料)を参照

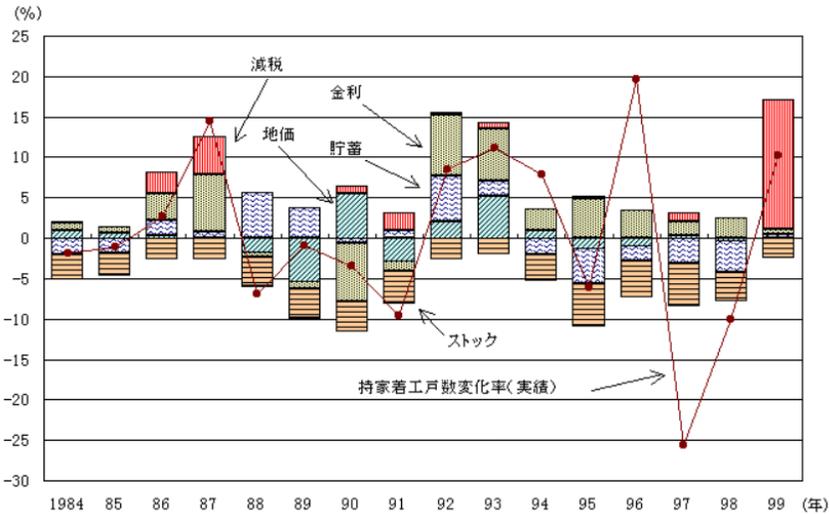
【参考】住宅ローン減税と住宅着工戸数の関係の検証に関する先行事例

<参考> 経済企画庁「平成12年度年次経済報告(経済白書)」(2000年)

【推計モデル 推計期間:1983年~1999年】

$$\begin{aligned} \text{持家着工戸数} = & \text{定数項} + \alpha 1 * \text{住宅減税額} * + \alpha 2 * \text{実質貯蓄} (-1) \\ & + \alpha 3 * \text{持家合成金利} + \alpha 4 * \text{地価変動率} (-1) \\ & + \alpha 5 * \text{持家ストック} (-1) \\ & + \alpha 6 * \text{消費税率引き上げダミー} \end{aligned}$$

持家着工関数推計結果(説明変数ごとの着工数への影響を推計)



資料出典:建設省「建築着工統計」、「建築デフレーター」、総務庁「貯蓄動向調査」、「住宅・土地統計調査」、国土庁「公示地価」

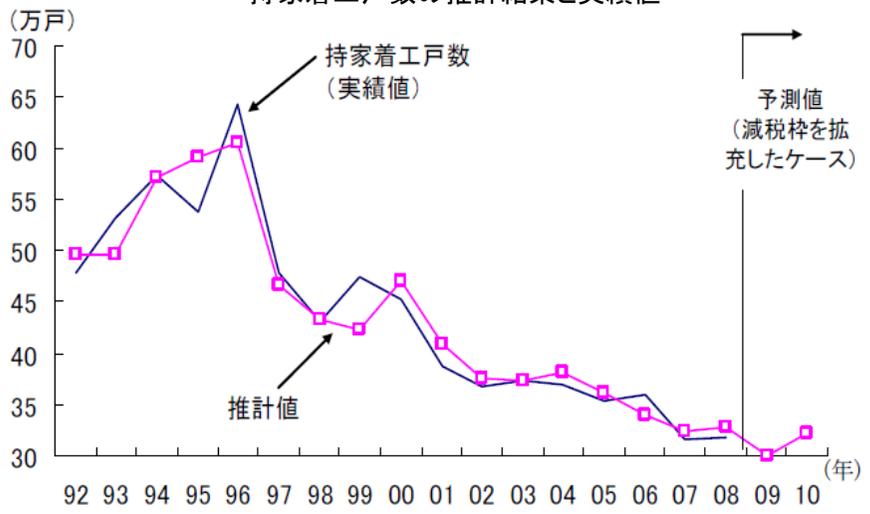
※ 住宅減税額については、制度上、減税を最大限受けることができる借入金について、将来にわたって受けることができる減税額を当年度の金利(長期プライムレート)で割り引いて求めた割引現在価値を便宜上使用

<参考> みずほ総合研究所「拡充された住宅ローン減税の概要と効果」(2009年)

【推計モデル 推計期間:1992年~2008年】

$$\begin{aligned} \text{持家着工戸数} = & \text{定数項} + \alpha 1 * \text{持家着工戸数} (-1) \\ & + \alpha 2 * \text{住宅ローン減税最大控除額} (+1) \\ & + \alpha 3 * \text{消費税率} + \alpha 4 * \text{消費者マインド} \end{aligned}$$

持家着工戸数の推計結果と実績値



(注) $\ln(\text{MoC}) = 0.7\ln(\text{MoC}(t-1)) [6.3] + 0.2\ln(\text{M}(t+1)) [3.4] - 0.7\ln(\text{CT}) [-6.23] + 0.2\ln(\text{Emp}) [2.1] + 3.1 [1.8]$, adj.R2=0.91, DW=2.4 (MoC:持家着工戸数, M:最大控除額, CT:消費税, Emp:消費者態度指数(雇用環境)), □内はt値, 推計期間1992~2008年 (資料)国土交通省、総務省等よりみずほ総合研究所

※ 同分析においては、持家着工戸数のほか、首都圏・近畿圏のマンション販売戸数、分譲住宅の着工戸数(首都圏・近畿圏のマンション着工戸数の推計を行い、それを全国に分譲住宅に占める割合で割り戻したもの)についても推計を実施

⇒ H21年の住宅ローン減税拡充による持家・分譲住宅の着工数について、据置きの場合と比較して+6.5万戸(2009年)、+12.3万戸(2010年)と試算。GDP押し効果は0.3%(2009年)、0.5%(2010年)程度と試算