

【第1回会議資料3（住宅ローン減税及び新築住宅に係る固定資産税の減額措置等についてのロジックモデル案について）関係】

ご指摘	対応の方向性等
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）の課題設定の3, 4ポツ目の駅近マンションへのニーズが高まっているという記載や多様な世帯のニーズに対応した住宅支援という記載は、40㎡台でも支援をすることのロジックか	子育て世帯等においては、住宅取得において駅近等の利便性がより重視されること等を踏まえ、現行の住宅ローン減税において新築住宅の床面積要件について40㎡に緩和されており、御指摘のとおり、40㎡台でも支援するロジックであると考えている。
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のアウトカムにおいて、無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保を設定しているが、そのアウトカムを検証するためには、住宅ローン返済の動向等について分析するのが自然だと思う。	御指摘のあったアウトカムについては、住宅ローンの返済可能性への影響を念頭に置いたものではなかったことから、表現を適正化した。 （なお、住宅ローンの返済動向について、住宅ローン減税の最大控除額が大きく変動した平成20年（最大控除額：160万円）と平成21年（同：600万円）の融資実績についてフラット35利用者でのデフォルト率に差があるか、独立行政法人住宅金融支援機構に確認したところ、有意な差は確認できないとのことであった）
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のアウトカムに「無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保」を設定しているが、控除によって負担が減り、その分でまた目一杯に借りているということもあり得るため、重要な指標であるのであれば、何を測定したいのかよく考える必要がある。	
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のアウトカムにある、促進という言葉について、税制優遇による価格の変化に対して、需要がどれほど変化しているか、いわゆる感応度について、正しく捉えられるとよい。	御指摘を踏まえ、現在実施中のアンケート結果を踏まえ、税制措置の変動が、どの程度需要に影響を与えるか、分析を行うこととしたい。
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のアウトカムについて、認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得とあるが、これはP. 3（③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大関係）のアウトカムに該当すると考える。	御指摘を踏まえ修正した。
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のアウトカムの住宅購入者の変化や行動変容は、定量的にどう示すことができるのか考える必要がある。	御指摘を踏まえ、アンケートにおいて、住宅ローン減税による消費者の行動変容として、住宅の性能を向上させた割合等を把握することとした。
P. 2（①初期負担の軽減②住宅建設の促進関係）のインパクトの住宅のス	御指摘を踏まえ検討した結果、利便性自体を定量化することは困難であ

<p>トックの質の向上は、居住面積や床面積とともに利便性も考えられるが、利便性については定量的にどう示すことができるのか考える必要がある。</p>	<p>るが、アンケートにおいて、住宅ローン減税による消費者の行動変容として、住宅の性能を向上させた割合のほか、立地を変更した割合等を把握することとした。</p>
<p>(P. 3 ③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大関係について) 省エネの性能の認証が住宅価格を上昇させ、控除額以上に消費者の負担になっている可能性があるため、その点も検証する必要がある。</p>	<p>住宅ローン減税で ZEH 水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅に係る借入限度額の上乗せ措置が導入される前後 (2021 年と 2022 年) における住宅価格の変化率を確認したところ、ZEH 水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅は 1.4%上昇、一般住宅は 2.5%上昇となっており、控除額以上に消費者の負担になっている事実は確認できなかった。</p>
<p>P. 3、4 (③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大④子育て世帯等の住宅取得支援関係) の短期アウトカムについて、住宅ローン減税額の上乗せを消費者が認知して、長期優良住宅や ZEH 水準住宅の購入や子育て世帯等の購入促進という行動変容につながったか、アンケート等により検証する必要があるのではないか。</p>	<p>御指摘を踏まえ、住宅ローン減税等の措置によりどのように消費者の行動変容につながったかを把握するため、アンケートを実施することとした。</p>
<p>P. 4 (④子育て世帯等の住宅取得支援関係) については子育て世帯・若年夫婦世帯について、P. 3 (③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大関係) については省エネ性能等の高い住宅という特定の財について、値段が下がっており、同時点で政策の処置がされた群、されていない群の効果検証をすればよい。</p>	<p>御指摘を踏まえ、子育て世帯・若年夫婦世帯とそれ以外の世帯や、省エネ性能の高い住宅の割合について、措置前後での比較により分析を実施した。</p>
<p>P. 5 の新築住宅の固定資産税の減額措置については、今回の税制の中で最も論理構成が難しくなっている。住宅取得の負担軽減と建替え促進の両面がある中で、地震等の被害を考えると、耐震化を強めていくという意味合いで建替え促進は重要だと思うが、分析においては、建替え数を測定する必要があるのではないか。</p>	<p>建替え割合は年度により増減がある一方、新築住宅の固定資産税の減額措置の制度内容に大きな変化はなく、減額措置の影響の有無は確認できなかった。</p>
<p>新築住宅に関する固定資産税の減額措置について、令和 4 年度から土砂災害の特別警戒区域の住宅は対象外にするという話があったが、災害のリスクなどの観点から、新しく建つ住宅がリスクの低い土地に立地するようになったということは、長期的な観点からは有益なアウトカムの指標の 1 つになり得る。</p>	<p>御指摘を踏まえ、どのような検証が可能か、検討することとしたい。</p>

<p>建替えについて、政策の効果をフローで捉えるのか、ストックの改善と捉えるのかという点があるが、土砂災害警戒区域の建替えを促進してもいけないので、建替えの効果として、エリアを変えて建替えをするということもある。</p>	
<p>全体的に資料3のアウトプットについて、アウトカムに住宅の戸数を設定しているが、コロナ等の影響もあり着工戸数が減少しているため、割合で考えた方がよいかもしい。</p>	<p>御指摘を踏まえ、ロジックモデルの指標について、割合を表示することとした。</p>
<p>何をアウトカムに設定するのか、アウトカムをどのように定量的な指標に落とし込むかについては、認識を擦り合わせた上で議論を進めていく必要がある。</p>	<p>御指摘を踏まえ、ロジックモデルの測定指標を具体化した。</p>
<p>一般的には、新築住宅の購入はライフイベントが先にあり、購入検討が始まって、ローン減税の制度を理解し、その後購入する住宅内容を少し変えていくという流れだと思うので、税制特例による消費者の行動変容への影響は、購入検討前の段階（住宅を取得するか否か）と購入検討後の段階（住宅を取得することは決めた上で、どのような性能にするか）の2段階で分けて検討すべき。</p>	<p>御指摘を踏まえ、アンケート及び分析において、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税による住宅取得自体がどのように押し上げられたのか（＝住宅を取得するか否か） ・購入する住宅の性能向上にどの程度寄与したか（＝取得することは決めた上で、どのような性能にするか） <p>の両面について分析することとしたい。</p>
<p>住宅ローン減税の適用件数の全体が把握できていないとのことだが、国税データはあるわけで、政府部内で共有できていないことが問題であり、今回は無理でも、大きなイシューとして考えるべきである。</p>	<p>中長期的な課題として、データの取得方法について検討することとしたい。</p>
<p>行政記録情報等の積極的な使用が進んでいない。EBPMを検証していく上で必要なものがあれば、他省庁のデータであろうと要求をしていくということが重要</p>	
<p>政策の効果は、需要と供給と二つの面から考えられ、そのうち、供給曲線に対してどのような影響があったのか識別することは技術的に難しいが、チャレンジしていくとよい。</p>	<p>御指摘を踏まえ、住宅ローン減税が住宅の取得数にどのように影響を及ぼしているのかについて、購入者に対するアンケートでの分析のほか、着工数に与える影響を回帰分析で検証することとしたい。</p>

【第1回会議資料4（関連データ等について）、資料5（住宅ローン減税制度の控除限度額の変化が住宅取得に及ぼす影響について）関係】

委員ご指摘	対応の方向性等
<p>資料4のP.8（コンパクトマンションの直近の推移）について、令和3年から40㎡台が適用になったにも関わらず、その年から供給が減少している。これは供給者側の事情が影響しており、住宅ローン減税の拡充の効果を供給者側のデータのみで論じるのは無理で、難しいが消費者側のデータを用いた分析が必要。認知できていなかったということもあるかもしれない</p>	<p>40㎡台の新築住宅の取得数の効果に関し、第1回会議で示したデータについては、住宅着工統計の集計上の理由から正確な数値が把握できていない可能性があったことから、需要者側のデータであるフラット35の利用者データに基づいて再度集計を行った。</p>
<p>（資料4のP.10に関連して）住宅ローン減税における認定長期優良住宅等の控除額の上乗せが住宅の質の意思決定にどのくらい影響を与えたのかの分析である。これは住宅を買った人だけのデータでもある程度分析できると思う。家計構造調査や住宅市場動向調査、フラット35調査で、質の高い住宅が購入された住宅の中でどれくらいの割合を占めているのか、買った後の意思決定の変化として、みていくとよい。</p>	<p>御指摘を踏まえ、省エネ性能の高い住宅の割合が、制度変更の前後でどのように推移しているかについて、分析を実施した。</p>
<p>資料4のP.19（分析に資すると考えられる調査）の調査項目の手持金に関連して、住宅取得には贈与税非課税措置も影響をしていると思うが、どのように分析するのか。</p>	<p>御指摘のとおり、住宅取得には、贈与税非課税措置も影響を与えていると考えられるが、本会議では、まずは住宅ローン減税、新築住宅に係る固定資産税の軽減措置等について分析を実施することとしたい。</p>
<p>資料4にあげているデータの中で、資料5のデータと同じような使い方ができるものがないか、考えていくことが大事。</p> <p>住宅ローン減税の制度自体やその控除額の規模が、住宅を購入するかどうかの意思決定にどれくらい影響を与えるかという分析がまず必要である。この分析には、住宅を買った人と買っていない人それぞれのデータを把握することが必要である。住宅・土地統計調査について、平成20年と平成25年での変化など、各調査の5年間での変化をしてみるというのでもよいかもしれない。資料5は銀行口座のデータを用いた分析だが、住宅・土地統計調査を用いて同様の分析をすることは再検証にもなる。</p>	<p>御指摘を踏まえ、総務省「住宅・土地統計調査」を用いて、同様の2か年（平成22年、23年）での住宅取得確率の変化について分析を実施した。</p>
<p>比較対象を何にするかが重要。10年前であれば実際に施策を利用した者</p>	<p>御指摘を踏まえ、子育て世帯・若年夫婦世帯とそれ以外の世帯や、省エネ</p>

<p>の情報をういた分析でも許されたが、現在は施策の適用を受けなかった場合（対照群）についても分析を行わないと許されない。データの選択をうまく行う必要がある。</p>	<p>性能の高い住宅の割合など、対照群についてのデータがあるものについては、処置群と対照群の比較を実施して分析を実施した。</p> <p>一方で、住宅ローン減税自体や新築住宅に係る固定資産税減額措置の効果検証については、長期にわたり措置されてきた税制であるため、対照群のデータの取得が困難であることから、アンケートにより、当該措置がなかった場合の影響を検証したい。</p>
<p>アンケートについては、「(当該措置が) なかったらどうでしたか」というように、主観的な評価を把握する意味で役に立つ。データ分析と併せて活用するという姿勢であれば非常に信頼のおける結果が出てくる。</p>	<p>御指摘を踏まえ、現在把握しているデータに基づく分析と並行して、御指摘のような設問設定でアンケートを実施することとした。</p>
<p>フラット 35 利用者調査は長期的なデータも取得可能で有用だと思うが、近年は固定金利と変動金利の金利差が開いている。長短金利差の小さい、コロナの前などで分析するとよいのではないか。コロナ後は資材価格の高騰といった供給制約もあり、直近の分析は外的要因が大きすぎ難しい。</p>	<p>住宅ローン減税においては、省エネ性能の高い住宅や子育て世帯等に対する借入限度額の上乗せ措置を近年（令和 4 年以降）に講じており、これらの措置の効果分析に当たっては、借入額等のデータを把握できるフラット 35 の利用者データが有用性が高いことから、こちらを用いた分析を実施した。</p>
<p>制度変更前後での前後比較が主にやっていく分析になると思うが、例えば、床面積については変更の前後での分析が可能と思う。住宅ローン減税の変更後のタイミングを使って、認定長期優良住宅等の件数の変化を追うことは、データとしてもやりやすいと思う。</p>	<p>御指摘を踏まえ、制度変更前後での床面積の変化、性能の高い住宅の取得割合の変化についても分析を実施した。</p>
<p>新築住宅の購入は賃貸住宅からの脱出と近いと思う。直近数年間の変化を捉えている住生活総合調査や住宅市場動向調査で、そのような新築住宅の購入を選択する手前の人数が減少したことを、捉えられるかもしれない。</p>	<p>御指摘を踏まえ、40 ㎡台の新築住宅を住宅ローン減税の対象に加えたことの効果検証に当たっては、40 ㎡台の賃貸住宅と持ち家で比較を行った。</p>
<p>本有識者会議では、あるデータでどう分析するか考えるしかないが、将来においては、D I D 分析等最近の手法で効果検証をできるようなデータ取得の設計も申し送り事項として考えるべきと思う。</p>	<p>御指摘を踏まえ、将来的に把握が必要となる情報及びその取得方法についても検討を行うこととしたい。</p>