

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 (第1回会議を踏まえた修正案)

【住宅ローン減税】(①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 ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大等の観点)

現状把握

- 近年、戸建て住宅、マンションともに**住宅価格が上昇**している。
- 住宅の主な一次取得者層である**若年世代(30歳代以下)**の持家ニーズは約40%と高い水準

課題設定

- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した**後横ばい**である中、**住宅価格は上昇傾向**にあり、持家ニーズの高い若年世代等は**厳しい住宅取得環境**に直面。
- 社会環境の変化等に伴う**多様な世代のライフスタイル**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。
- 利便性を重視する共働き・子育て世帯等において、**多少狭くとも利便性の高い駅近立地マンションへのニーズが高まっている**。
- 子育て世帯から単身世帯まで**多様な世帯のニーズ**に対応した**住宅支援を強化**するためには、**住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置**を講じる必要。
- 我が国経済全体としては、高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など**経済に前向きな動きが見られる一方で**、賃金上昇が物価上昇に追いついておらず、**個人消費**や**設備投資**が依然として**力強さを欠いており**、これを**放置すれば再びデフレに戻るリスク**を抱えている。

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
実施期間: R4～7年 減収額 国税: 8,000億円 地方税: 2,018億円 適用件数: 426,097件 ※R5年度推計	○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間(新築・買取再販)又は10年間(既存)、所得税から控除 ○新築住宅等について、認定住宅等の借入限度額を上乗せ ○新築住宅の床面積要件を40㎡以上に緩和(建築確認の期限令和6年末)	○住宅ローン減税の適用を受けて取得された住宅の数 (購入者に占める割合) 新築住宅・買取再販住宅 353,601戸(71%) ※割合は 新築住宅のもの 既存住宅 72,496戸(42%) ※R5年度推計	【短期】 ○住宅ローン減税の適用を受けたことで、住宅取得が実現・促進/民間住宅投資が促進 (測定指標) ・軽減された初期負担額 ・ 無理のない負担で取得が促進された住宅の数 ・住宅購入者の変化・行動変容(住宅の性能を向上した割合等) ・民間住宅投資の促進効果	【中・長期】 ○無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○利便性や規模等を総合的にとらえた住宅取得の推進 ○民間住宅投資の拡大による内需の拡大	○それぞれの世帯のニーズをかなえる住宅の確保 ○住宅ストックの質の向上 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現 ○民間需要主導の経済成長が実現

【住宅ローン減税】

（③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大を通じたカーボンニュートラルの実現等の観点）

現状把握

- **2050年のカーボンニュートラル実現**、2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%（2013年度比）の実現のためには、**住宅の省エネルギー対策の強化**が急務。
- 2030年に目指すべき住宅の姿として、**新築される住宅についてはZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていること**を目指すこととしており（地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定））、**目標達成に向け、早期の適合率向上を図る必要**。
- 令和2年度時点で、**ZEH水準省エネ性能に適合する住宅は25.1%**。

課題設定

- 住宅分野における省エネ対策の強化にあたっては、**特に住宅や小規模な建築物が国民の生活基盤として不可欠なものであること**を踏まえれば、**その負担に配慮した上で進めていくことが必要**。この点、**省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べて価格が高額**となり、その取得に係るハードルが高い。
- 新築住宅の着工戸数は年間80万戸超であり、**新築される全ての住宅について省エネルギー性能を確保する**という目標の達成のためには、**新築住宅に幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要**。

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： R4～7年</p> <p>減収額 国税： 8,000億円</p> <p>地方税： 2,018億円</p> <p>適用件数： 426,097件</p> <p>※R5年度推計</p>	<p>○毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間（新築・買取再販）又は10年間（既存）、所得税から控除</p> <p>○新築住宅等について、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の借入限度額を上乗せ</p>	<p>○住宅ローン減税の適用を受けて取得されたZEH水準の省エネ性能を備えた住宅、省エネ基準適合住宅の数（新築住宅に占める割合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅及び低炭素住宅 86,771戸（19%） ・ZEH水準省エネ住宅 80,890戸（18%） ・省エネ基準適合住宅 161,810戸（36%） <p>※R5年度推計</p>	<p>【短期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネ性能の高い住宅の普及加速化（測定指標） 新築住宅に占める割合の増加 <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅及び低炭素住宅 ・ZEH水準省エネ住宅 ・省エネ基準適合住宅 住宅購入者の変化・行動変容（省エネ性能の高い住宅を選択した割合） 	<p>【中・長期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ZEH水準の省エネ性能・省エネ基準適合への早期の適合率向上が図られ、適合義務化（2025年度省エネ基準、2030年度ZEH水準の省エネ性能）が円滑に実現 ○認定長期優良住宅等の性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用・優良化が促進。居住水準の向上や良質な住宅ストックを形成 ○2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%（2013年度比）の実現 	<ul style="list-style-type: none"> ○2050年ストック平均でZEH基準の水準の省エネ性能を確保 ○2050年カーボンニュートラルの実現 ○脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現

【住宅ローン減税】

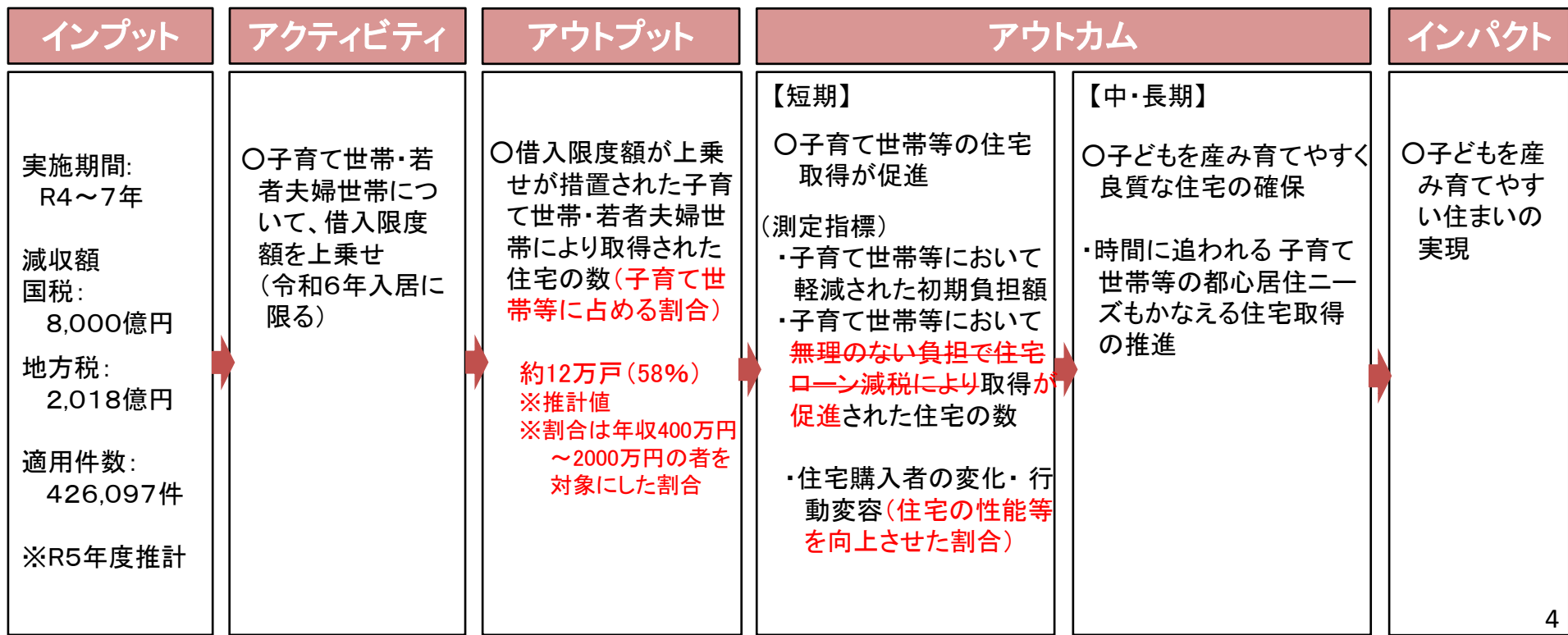
(④子育て世帯等の住宅取得の支援を通じた少子化対策や子育て支援の観点)

現状把握

- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準。
- 政府が推進することも・子育て政策において、子育て世帯に対する住宅支援の強化は重要課題。

課題設定

- 30歳代の収入は中長期的に大きく減少した後横ばいである中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代等は厳しい住宅取得環境に直面。
- 住宅購入者の7割を占める子育て世帯・若者夫婦世帯は、その他の世帯と比べて住宅ローン借入額が大きい傾向。
- 子育て世帯への住宅支援を強化するためには、住宅取得に幅広く、直接的に効果を及ぼす措置を講じる必要。



【新築住宅に係る固定資産税の減額措置等】

現状把握

- 近年、戸建て住宅、マンションともに住宅価格が上昇している。
- 住宅の主な一次取得者層である若年世代(30歳代以下)の持家ニーズは約40%と高い水準。
- 耐震性を有しない住宅ストックの比率は13%(平成30年)。
- すべての住宅について、R7年度から省エネ基準適合が義務化される。

課題設定

- 国民の間には、依然として根強い新築住宅のニーズがある中で、近年の住宅取得環境は厳しい状況にある。
- また、建て替え等の住宅ストックの更新を通じて、住宅の耐震化や省エネ化を進める必要がある。
- こうした中で、無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保、良質な住宅建設の促進、住宅の質の向上を図るため、取得費用や取得後のランニングコストが高額である新築住宅について、初期負担を軽減し、住宅を取得しやすい環境を整備することが重要。
- 新築住宅の着工戸数は年間80万戸超であり、幅広く効果を及ぼす措置を講じる必要。

インプット

実施期間:
R3・4年
※昭和27年度創設(通達)
昭和38年度創設(法律)

減収額
約1,000億円

適用件数:
約220万件

アクティビティ

○新築住宅に係る固定資産税額の1/2を、戸建ては3年間、マンションは5年間減額

アウトプット

- 新築固定の適用を受けて取得された住宅(新築住宅に占める割合)約50万戸(65%)
- 新築住宅のうち、旧耐震である住宅からの建替えに該当する戸数約22万戸(32%)(H30推定値)
- 新築住宅のうち、現行省エネ基準未満である住宅からの建替えに該当する戸数約46万戸(56%)(H30推定値)

アウトカム

- 【短期】
- 住宅取得者の初期負担の軽減
 - 住宅・市街地の耐震性の向上
 - ・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割合
 - 住宅ストックに占めるの省エネ基準適合率の上昇
 - 長期優良住宅の取得数の増加

- 【中・長期】
- 無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保
 - 安全な住宅・住宅地の形成
 - 2030年度の家庭部門のCO2排出削減目標66%(2013年度比)の実現

インパクト

- それぞれの世帯のニーズをかなえる住宅の確保
- 住宅ストックの質の向上
- 脱炭素社会の実現など社会環境の変化等に対応した豊かな住生活の実現