

住宅ローン減税等の効果検証(案)

アンケートを踏まえた今後の分析について

OWGにおいて、各委員に個別に意見を伺った上で、アンケートを実施中

【アンケート実施概要】

- ・ 名称：住宅税制の活用状況等に関する意識調査
- ・ 対象：2022（令和4）年1月1日～2025年（令和7）年12月31日の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）
- ・ 調査期間：2025年1月21日～3月

○アンケートを踏まえて、以下のような分析が実施できないか検討

一住宅の**取得促進**効果、その他の行動変容（住宅の**高性能化**、**立地の変更**等）の効果を把握

設問例：〇〇（住宅ローン減税、子育て世帯等への上乗せ措置 等）がなかった場合、どのような影響があったか

一減税額の変化が効果にどの程度影響するか（**弾力性**）について把握

設問例：（住宅の取得をあきらめていた場合）減税額がどの程度少なければ、あきらめていたと思うか

⇒属性情報（年収、世帯構成、住宅購入額等）を併せて確認することで、**回答者の属性に応じた効果**についても分析できないか検討

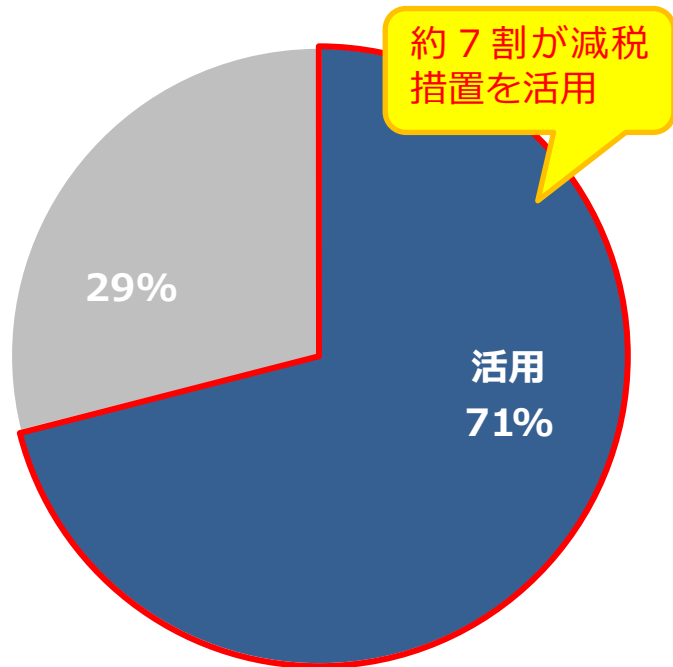
※第3回会議（令和7年4月21日）において、結果を報告予定

- ①住宅取得者の初期負担の軽減／
- ②住宅建設の促進を通じた内需の拡大

住宅ローン減税の活用状況

○ 住宅ローン減税は新築住宅購入者の約7割が活用。

○新築住宅購入者に占める住宅ローン減税の活用割合



【年収階層別の住宅ローン減税の活用割合】

| 年収 | 全体 | 注文住宅 | 分譲戸建 | マンション |
|-------------|-----|------|------|-------|
| 未回答,0円 | 37% | 36% | 40% | 33% |
| ~400万 | 51% | 45% | 67% | 44% |
| 400万~500万 | 75% | 77% | 73% | 76% |
| 500万~600万 | 75% | 90% | 56% | 69% |
| 600万~700万 | 70% | 81% | 58% | 63% |
| 700万~850万 | 73% | 79% | 74% | 59% |
| 850万~1000万 | 82% | 82% | 79% | 88% |
| 1000万~1500万 | 81% | 80% | 73% | 96% |
| 1500万~2000万 | 57% | 68% | 50% | 43% |
| 合計 | 71% | 74% | 68% | 68% |

(国土交通省「令和5年度 住宅市場動向調査」データより作成)

住宅ローン減税によるおおよその減税額

○ 住宅ローン減税により、年収・住宅ローン借入額に応じて一定の減税効果がある。

【前提条件】

- ① 給与所得者(会社員等)で、給与収入は一定
- ② 住宅ローンは金利0.7%で一定、元利均等、35年、毎月支払い、ボーナス払いなし
- ③ 扶養控除対象親族なし
- ④ 課税所得は、基礎控除・給与取得控除・社会保険料控除(年収の15%と仮定)のみ算入

○新築・認定長期優良住宅・認定低炭素住宅

【～2023年、2024年～(子育て世帯等) ※借入限度額:5000万円】

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年収 (万円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲285 | ▲303 | ▲303 | ▲303 | ▲303 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲359 | ▲384 | ▲387 | ▲387 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲372 | ▲427 | ▲451 | ▲455 |

【2024年～(子育て世帯等以外) ※借入限度額: 4500万円】

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年収 (万円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲285 | ▲303 | ▲303 | ▲303 | ▲303 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲359 | ▲384 | ▲387 | ▲387 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲367 | ▲401 | ▲410 | ▲410 |

住宅ローン減税によるおおよその減税額

○新築・ZEH水準省エネ住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【～2023年、2024年～（子育て世帯等）】 ※借入限度額：4500万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲285 | ▲303 | ▲303 | ▲303 | ▲303 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲359 | ▲384 | ▲387 | ▲387 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲367 | ▲401 | ▲410 | ▲410 |

【2024年～（子育て世帯等以外）】 ※借入限度額：3500万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲285 | ▲303 | ▲303 | ▲303 | ▲303 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲291 | ▲316 | ▲319 | ▲319 | ▲319 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲291 | ▲316 | ▲319 | ▲319 | ▲319 |

住宅ローン減税によるおおよその減税額

○新築・省エネ基準適合住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【～2023年、2024年～（子育て世帯等）】 ※借入限度額:4000万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲285 | ▲303 | ▲303 | ▲303 | ▲303 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲348 | ▲364 | ▲364 | ▲364 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲298 | ▲348 | ▲364 | ▲364 | ▲364 |

○省エネ基準適合住宅【2024年～（子育て世帯等以外）】、その他の住宅【～2023年】

※借入限度額: 3000万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲74 | ▲149 | ▲209 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 | ▲218 |
| | 500 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲267 | ▲273 | ▲273 | ▲273 | ▲273 |
| | 600 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲267 | ▲273 | ▲273 | ▲273 | ▲273 |
| | 700 | ▲74 | ▲149 | ▲223 | ▲267 | ▲273 | ▲273 | ▲273 | ▲273 |

住宅ローン減税によるおおよその減税額

○既存住宅

※表中の借入額、年収に対応する欄が減税額(万円)

【長期優良住宅、低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅】 ※借入限度額:3000万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲60 | ▲120 | ▲166 | ▲168 | ▲168 | ▲168 | ▲168 | ▲168 |
| | 500 | ▲60 | ▲120 | ▲180 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 |
| | 600 | ▲60 | ▲120 | ▲180 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 |
| | 700 | ▲60 | ▲120 | ▲180 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 | ▲210 |

【その他の住宅】 ※借入限度額:2000万円

| | | 住宅ローン借入額 (万円) | | | | | | | |
|------------------------|-----|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 1000 | 2000 | 3000 | 4000 | 5000 | 6000 | 7000 | 8000 |
| 年 収 (万 円) | 400 | ▲60 | ▲120 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 |
| | 500 | ▲60 | ▲120 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 |
| | 600 | ▲60 | ▲120 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 |
| | 700 | ▲60 | ▲120 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 | ▲140 |

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果①

○ 東京大学エコノミックコンサルティングがみずほ銀行の顧客情報データをもとに、住宅ローン減税の最大控除額が変化した平成22年、23年で住宅取得確率の変化を分析したところ、10%~15%程度の変動が確認された。

第1回会議(9/20)
(一社)不動産協会資料
より抜粋

<分析の枠組みの概要>

○分析対象

730万人 (2,400万人から同行メインで利用していると考えられる群を抽出)

○方法

住宅ローン減税制度の変化があった時期に、住宅取得確率※がどのように変化したかを分析、制度の変化が個人の住宅取得行動にどのくらいの大きさの影響を及ぼすのかを検証。

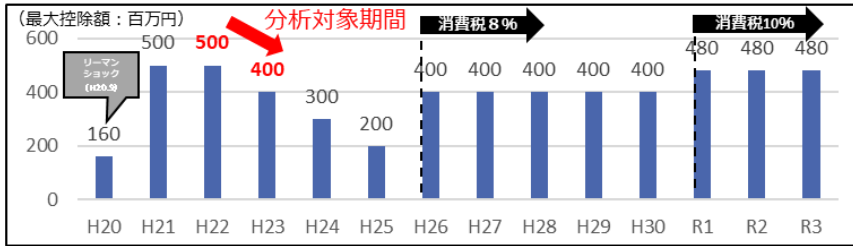
※ ある年に住宅を購入していない個人が翌年住宅を購入する確率。
住宅ローン契約実施=新規住宅取得とみなし、以下の計算式で算出。
$$t\text{年における住宅取得確率} = \frac{t\text{年中の新規住宅取得(ローン契約)件数}}{t-1\text{年末の住宅未取得(ローン未契約)件数}}$$

○対象期間(考え方)

住宅ローン減税制度の変化があり、かつ消費税増税等の大きな経済的要因が発生していない時期※を用いるべく、H22~H23を採用(最大控除額が100万円減少)。

※ 「他の諸要素を受けてバイアスがかかっている」可能性が最も排除できる期間を設定。制度の変化が生じたタイミングの前後短い期間を分析対象としている(金利、(可処分)所得、金融資産、消費、GDPが同タイミングで大きく変化していない)(東京大学エコノミックコンサルティング)。

【参考】住宅ローン減税制度の最大控除額の変遷(一般住宅)



<分析結果のポイント>

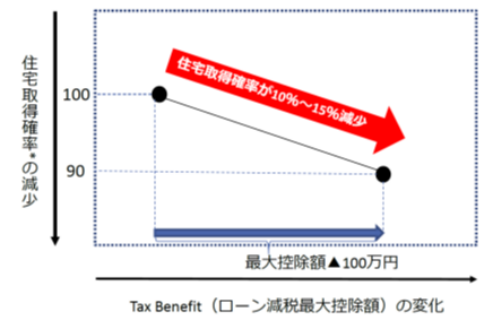
○100万円の最大控除額の変化による効果

- ・ **住宅取得確率は10%~15%程度変動、新規の住宅購入者の割合が減少⇒変動は年齢・資産残高・地域の区分を問わず概ね確認**
- ※ 推計値で捉えられている変化は22年12月までと比較して**23年1月から不連続にローン需要が低下**していることを主に反映(22年から23年への移行に伴う低下幅大)

※家計による違いを考慮した効果

- ・ **中程度の家計保有資産規模**(総預り資産残高400~2000万円)と、**相対的に若い家計**(37~48才程度)において**最大控除額の変化に対する感応度が高く減税制度の効果が高い**ことが確認。

<ローン減税最大控除額の減少と住宅取得確率の関係(イメージ)>



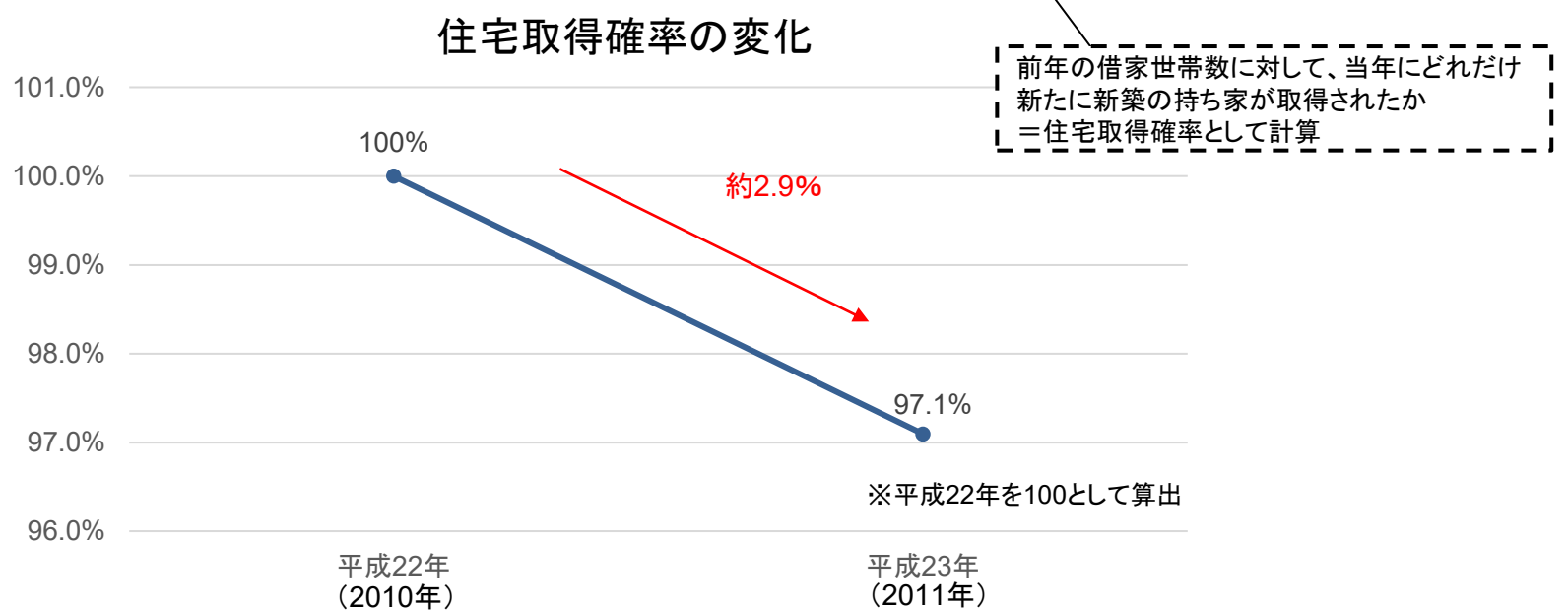
【参考】住宅取得確率の変動インパクト(一試算)

- ・ 控除限度額100万円の減額によって、住宅(戸建・マンション)**50,000~75,000戸程度の需要減**の可能性。
- ⇔ 100万円増額した場合は50,000~75,500戸の需要増。

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②

- (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。

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



➡ 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)

第1回会議委員御指摘

- 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。

【住宅ローン減税の住宅取得促進効果に係る回帰分析の実施について】

- 上記御指摘に関連する調査が(一財)日本総合研究所において実施されている。

((一財)日本住宅総合センター調査研究事業)

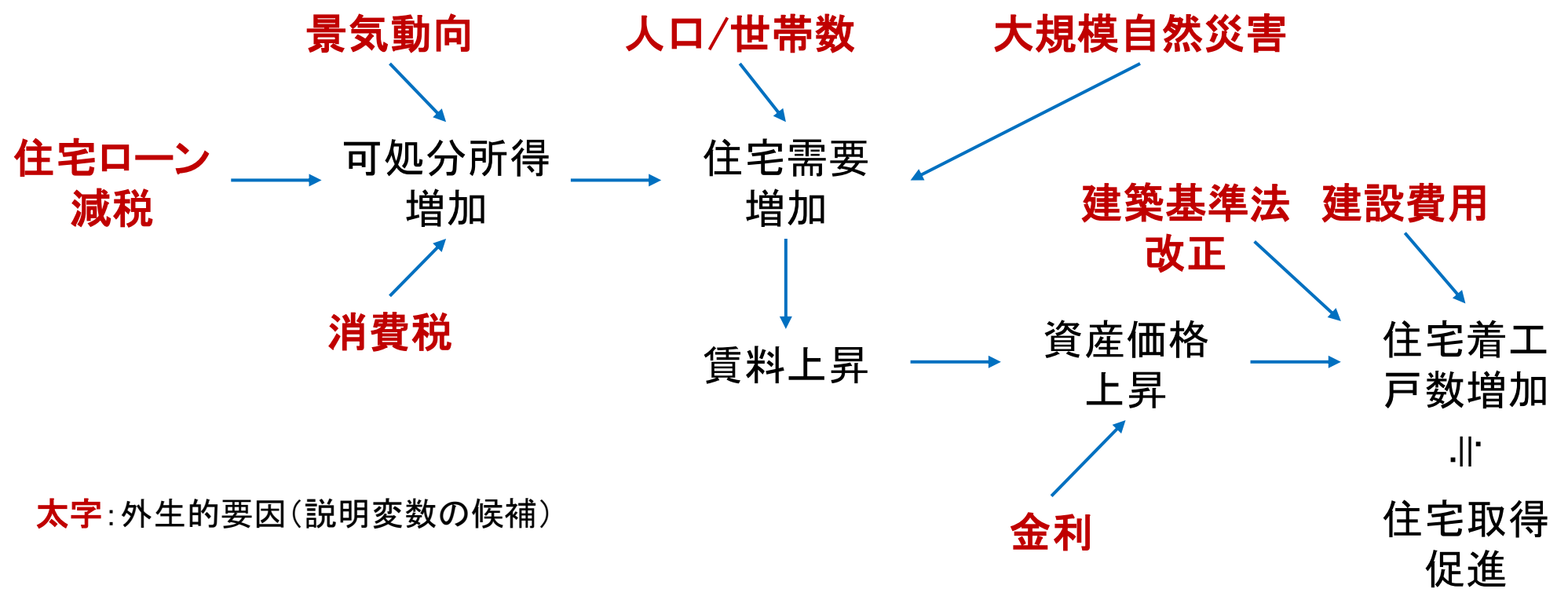
- 先行研究も踏まえ、住宅着工に影響を与えると考えられる変数を整理の上、回帰分析の実施を試みている。

住宅着工戸数の動向に関する因果の流れの整理

【参考】(一財)日本総合研究所より令和6年12月提供
(公財)日本住宅総合センター調査研究事業)

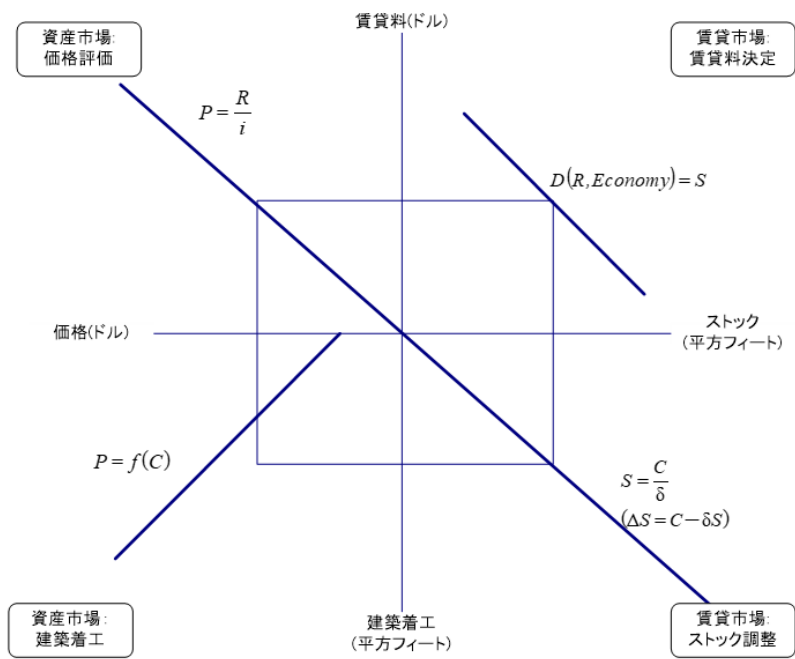
- 可処分所得に影響を及ぼす要因として、景気動向（例：リーマンショック）や消費税率の引き上げを考慮。
- 住宅需要に影響を及ぼす要因として、大規模自然災害を考慮。
- 住宅着工の決定に関係する要因として、建築基準法改正（2007年）を考慮。

<想定される因果の流れ>



Denise DiPasquale and William C. Wheaton: Urban Economics and Real Estate Markets, Prentice Hall, 1996 (4象限モデル)

賃貸市場・資産市場との関係



Source: Denise DiPasquale, William Wheaton (1996), Urban Economics and Real Estate Markets

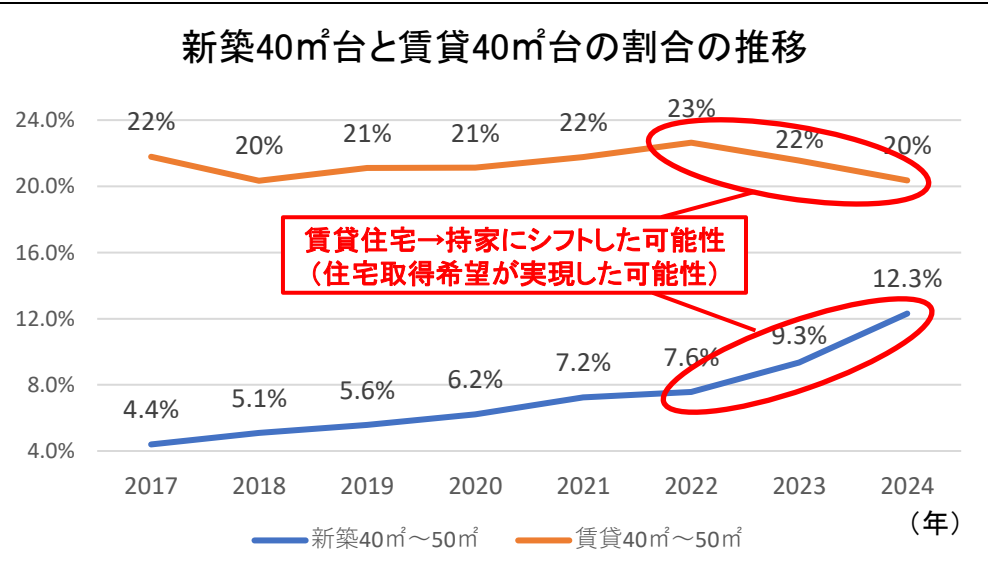
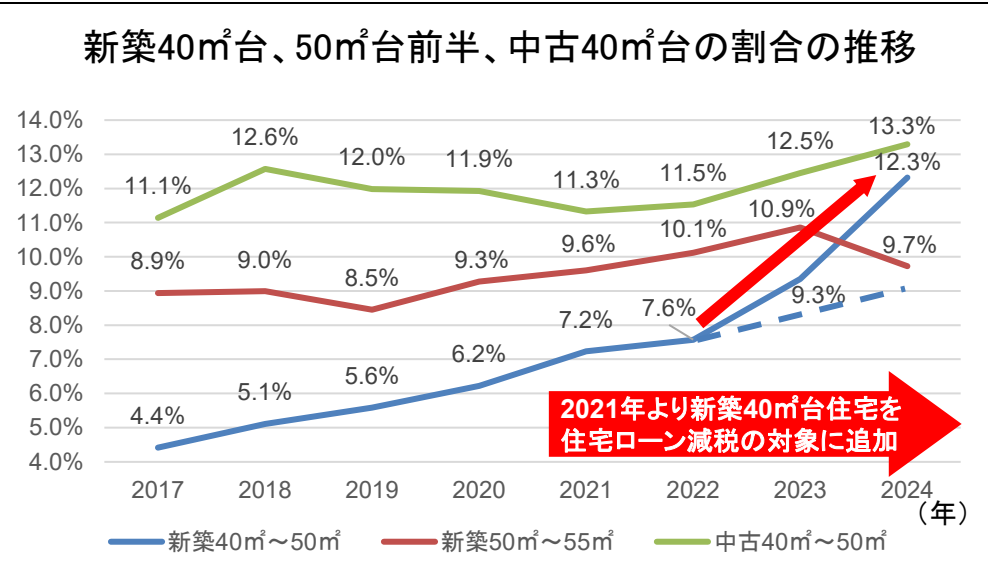
- ①賃貸市場 (第1象限) において、ストック量と賃貸物件への需要 (人口や経済環境などが規定)によって、賃料が決定。
- ②資産市場 (第2象限) において、賃貸市場で決定された賃料と外生的に与えられる金利によって、収益還元的に資産価格が決定。
- ③資産市場 (第3象限) において、資産市場で決定された資産価格と外生的に与えられる建設費用 (コスト)によって、新規住宅供給量が決定。
- ④賃貸市場 (第4象限) において、建設市場で決定された新規住宅供給量と既存ストック減耗分によって、ストック量が決定。



- 第1象限において、住宅ローン減税による可処分所得の増加を通じて住宅需要が高まり、需要曲線が上方にシフト。賃料＝持ち家帰属家賃の上昇→資産価格の上昇 (への期待)→住宅着工戸数の増加というメカニズムが発生。
- その他の外生的な要因としては、人口、金利、建設費用が想定される。

40㎡台の新築マンションを住宅ローン減税の対象とした措置の効果

- コンパクトなマンションの取得割合は、新築・既存住宅ともに近年は上昇傾向であるが、**40㎡台の新築マンションの割合は、特に住宅ローン減税の床面積要件の緩和措置により適用対象に追加されて以降、上昇傾向が強まっている**ことが確認できる。
- 一方で、賃貸の40㎡台マンションの着工はここ2年は割合が微減しており、**住宅ローン減税の対象に加えたことにより、住宅取得が実現**した可能性が示唆される。



(住宅金融支援機構フラット35利用者データ、国土交通省「住宅着工統計」より国土交通省作成)

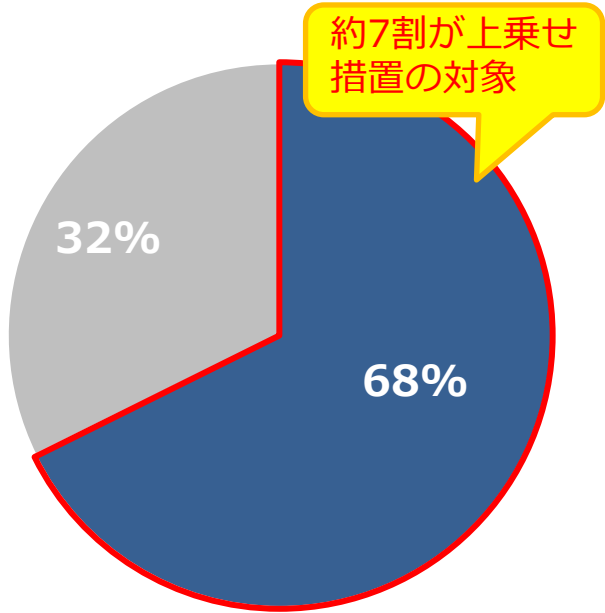
※2024年のデータについては、新築住宅、中古住宅については9月まで、賃貸住宅については7月までのデータをもとに作成。
 ※新築住宅、中古住宅では、床面積を壁芯で計上していることから、壁芯と内法の差を考慮し、内法40㎡台＝壁芯44㎡～55㎡、内法50㎡～55㎡＝壁芯55㎡～61㎡と仮定して算出。賃貸住宅については、住宅着工統計において棟全体の総床面積を総戸数で割ることにより算出。
 ※フラット35利用者データについては、各年に融資を申しこんだ者で、集計時点(2024年9月末)において融資実行済みのもののみ計上しており、新築住宅については、直近の年のデータでは、融資の申込みから実行まで期間が長期となるものが計上されにくい傾向があることに留意。

③省エネ性能等の高い住宅の普及拡大

省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置

- 省エネ性能の高い住宅を購入した世帯のうち、控除額の上乗せの対象となる、その他の住宅の借入限度額を上回る借入れを行っている割合は約7割。
- 特に長期優良住宅においては、購入世帯のうち約8割が該当。

○上乗せ措置の対象（2023年）



【○借入限度額の上乗せの対象となる割合（2023年）】

| 長期優良 | ZEH水準 | 省エネ基準 | 全体 |
|------|-------|-------|-----|
| 78% | 64% | 63% | 68% |

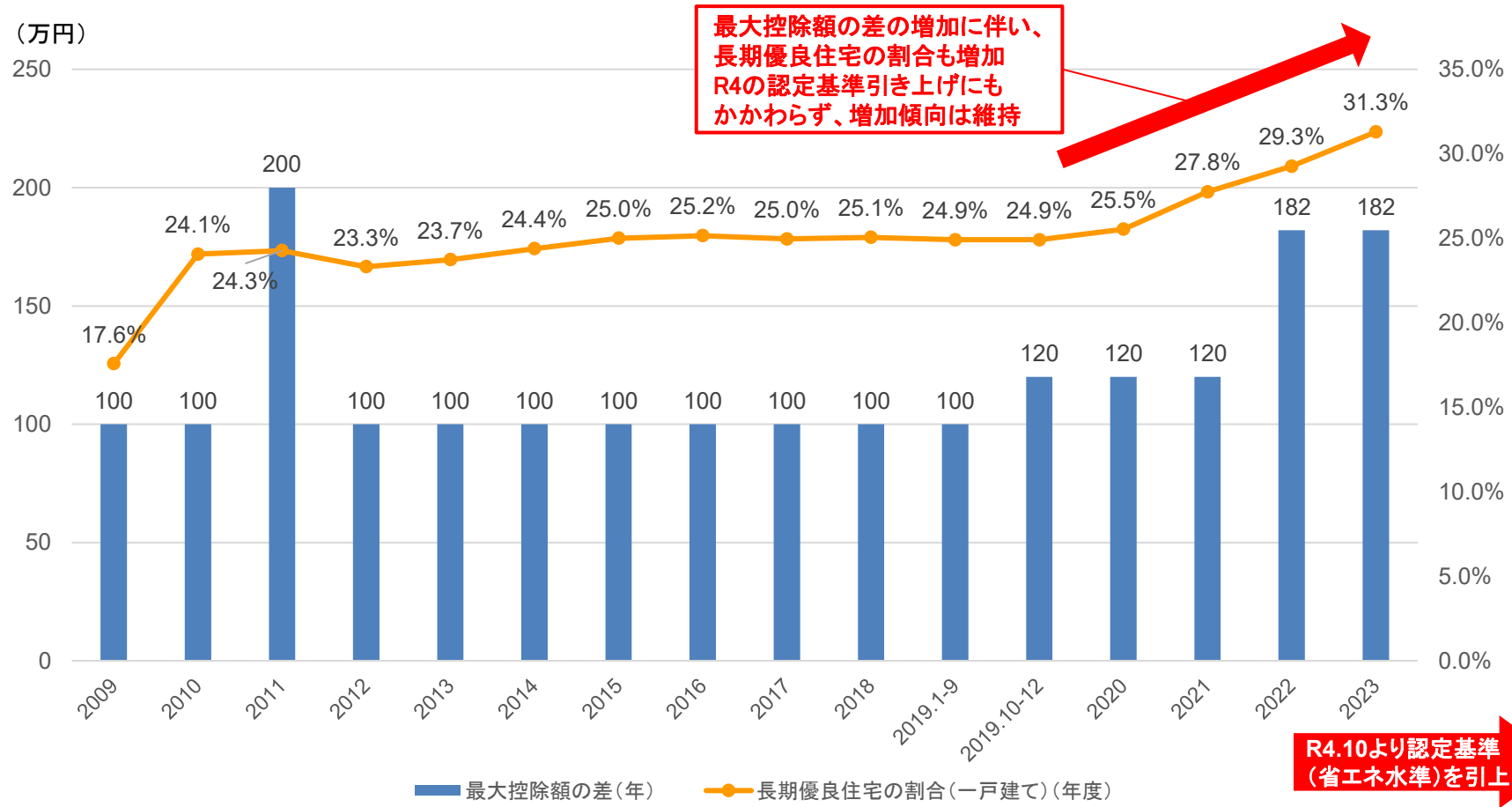
※ 各性能住宅の購入者について、省エネ基準に適合しないその他の住宅の借入限度額(3000万円)を上回って借り入れている割合を集計

(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)

省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果①

- 長期優良住宅への借入限度額の上乗せ措置によるその他の住宅との**最大控除額の差**が令和元年後半以降に**拡大した**ことに伴い、新築戸建住宅に占める**長期優良住宅の割合も増加**。
- 長期優良住宅への**上乗せ措置により長期優良住宅の取得が促進**された可能性が示唆される。
- ただし、長期優良住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。

○長期優良住宅と一般の住宅との最大控除額の差と新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合



最大控除額の差の増加に伴い、長期優良住宅の割合も増加 R4の認定基準引き上げにもかかわらず、増加傾向は維持

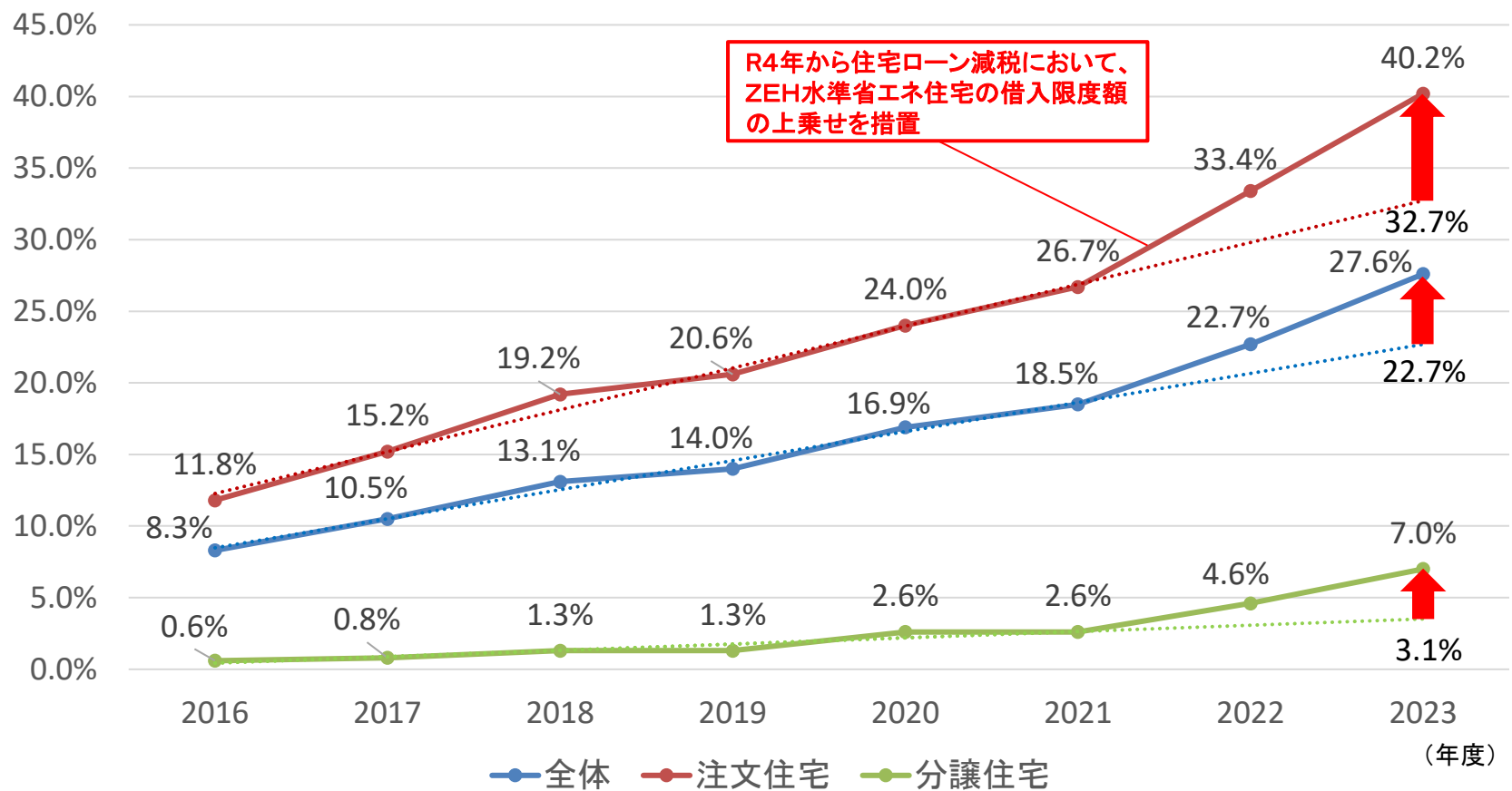
R4.10より認定基準(省エネ水準)を引上げ

(国土交通省「長期優良住宅の認定実績」、国土交通省「住宅着工統計」より国土交通省作成)

省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果②

- 住宅ローン減税においてZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額の上乗せを措置する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置により、**注文住宅、分譲住宅ともにZEH水準住宅の取得が促進**された可能性が示唆される。
- ただし、ZEH水準省エネ住宅については、補助制度等の他の支援制度も存在。

○新築戸建住宅に占めるZEHの割合



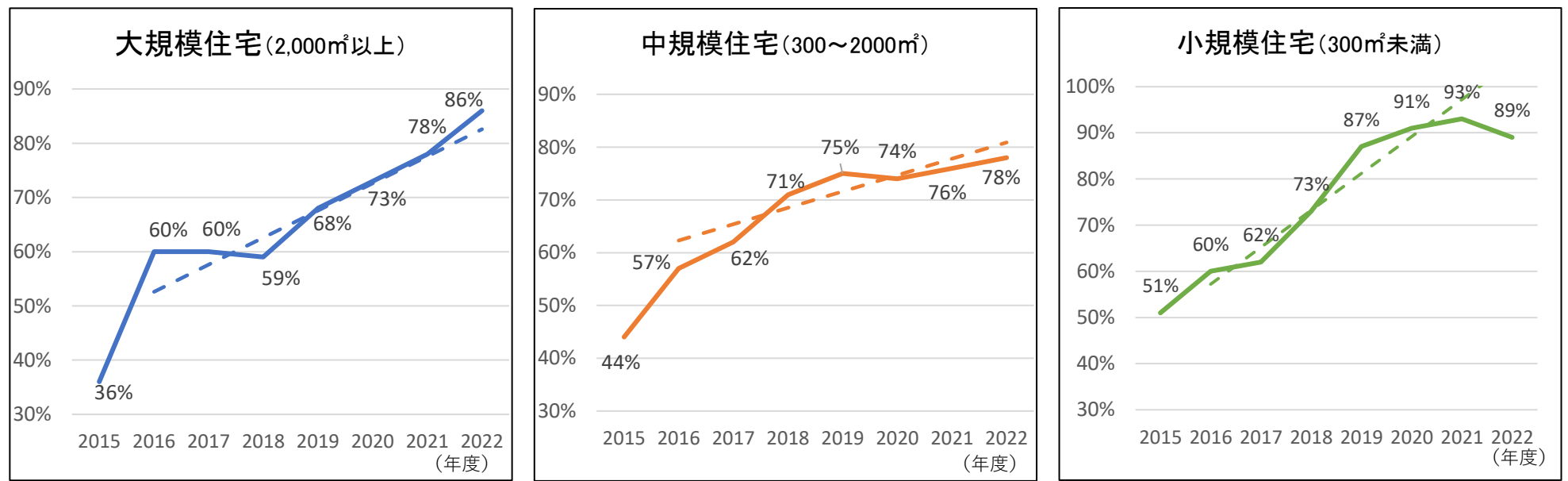
※それぞれ点線及び点線上の2022年、2023年の値は、2016年から2021年までのデータの近似直線と、そのペースが維持された(≒措置がなかった)場合に想定される2022年の値を示したもの

(一般社団法人 環境共創イニシアチブ「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2023」資料をもとに国交省作成)

省エネ性能の高い住宅に係る借入限度額上乗せ措置の効果③

- 住宅ローン減税において省エネ基準適合住宅に係る借入限度額の上乗せを措置(2022年)する前後で比較。
- 借入限度額上乗せ措置の導入後、大規模住宅においては、トレンド以上に適合率が上昇する一方で、中規模・小規模住宅は、適合率が低位に推移しており、借入限度額上乗せ措置による**効果は明確には確認できなかった**。

○新築住宅に占める省エネ基準適合住宅の割合



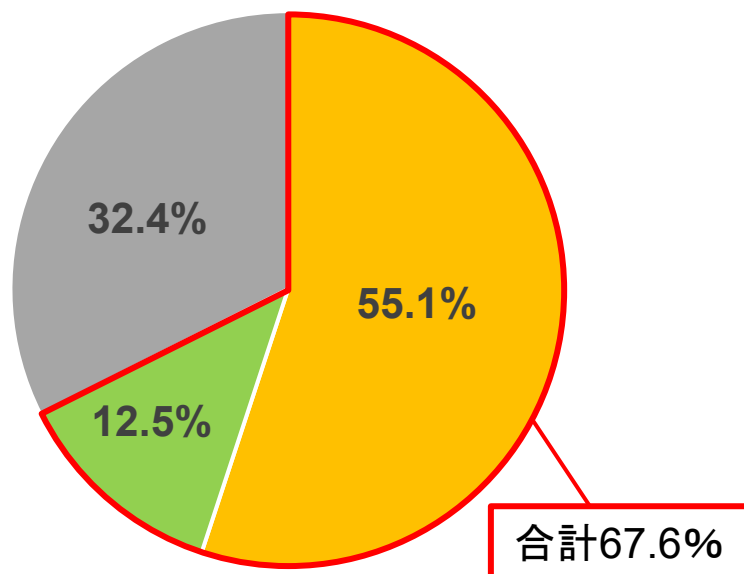
※それぞれ点線及び点線上の2022年度の値は、2016年度～2021年度のデータの近似直線と、そのペースが維持された(≒措置がなかった)場合に想定される2022年の値を示したもの(2015年度中に制度が公布されたため、同年度は参照せず近似曲線を作成)

※所管行政庁への届け出義務が課されている大規模住宅、中規模住宅について、届出実績等をもとに集計。また、届け出義務が課されていない小規模住宅については、事業者へのアンケート結果等をもとに把握。

④子育て世帯等の住宅取得の支援

子育て世帯・若者夫婦世帯の割合

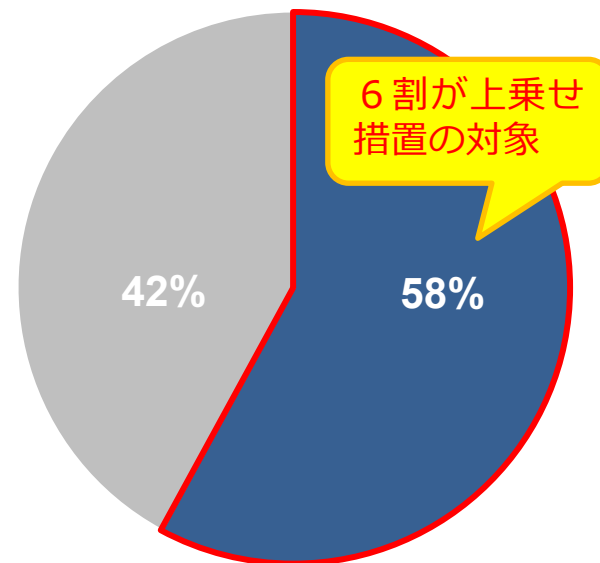
○住宅購入者に係る子育て世帯・若者夫婦世帯の割合



- 子育て世帯 : 高校生以下の居住者がいる世帯
- 若者夫婦世帯 : 「住宅購入当時世帯主年齢」が39歳以下の2人世帯
- その他

(国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」より、国土交通省作成)

○子育て世帯等に占める上乗せ措置の対象



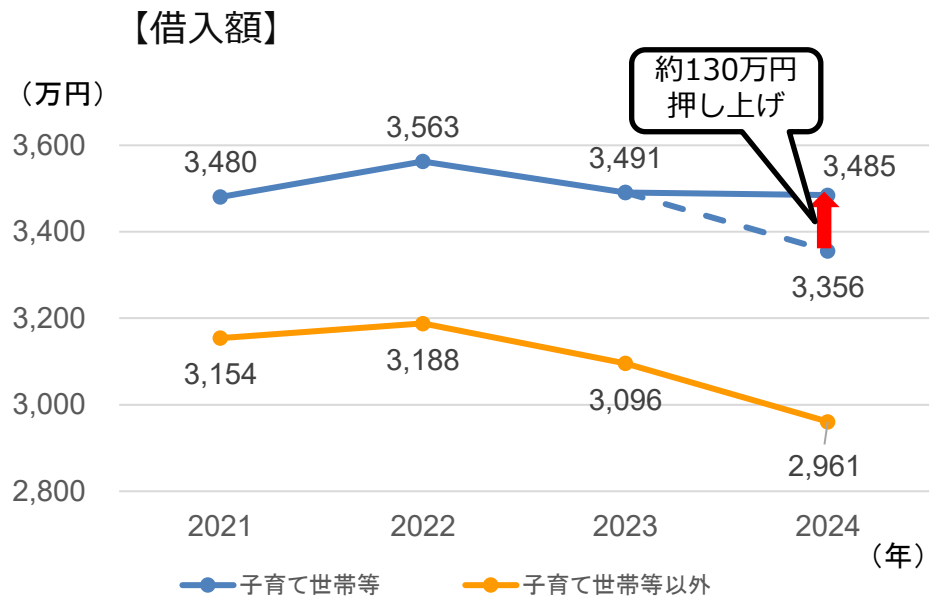
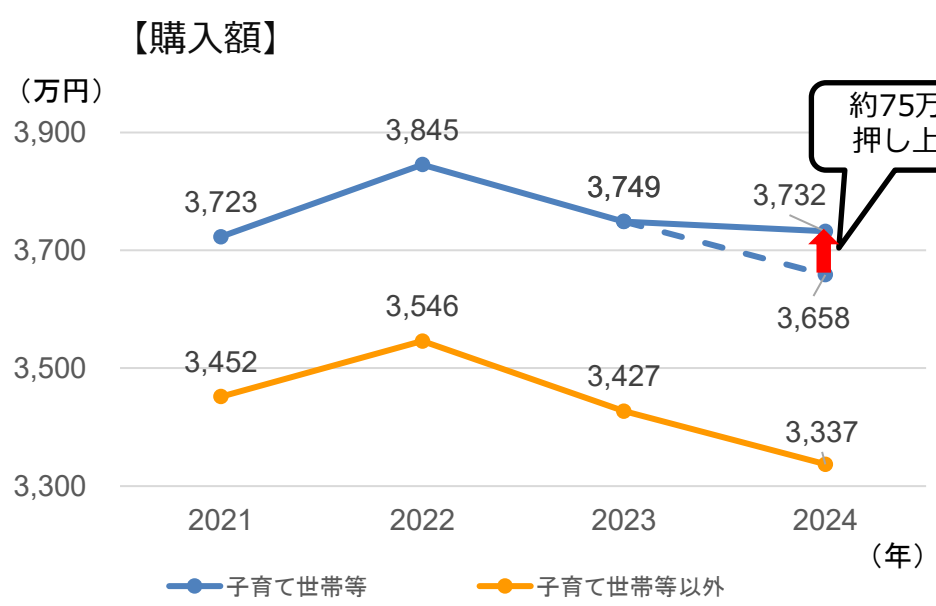
- ※ 40㎡以上の新築住宅を取得した年収400万円～2000万円の者を対象に集計
- ※ 2024年1～8月分のデータをもとに集計

(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)

子育て世帯等の借入限度額上乗せ措置の効果

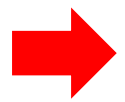
- 子育て世帯等（子育て世帯・若者夫婦世帯）とその他の世帯で借入限度額に差を設けた（令和6年）前後で、両者の平均購入額・借入額を比較したところ、限度額を維持した子育て世帯等は横ばいのに対し、借入限度額を引き下げたその他の世帯は購入額・借入額ともに減少。
- どのような効果があったか、アンケート結果により、分析予定。

○子育て世帯等とその他の世帯の比較（分譲戸建）



※点線の値は、子育て世帯等その他の世帯と同様の傾向で推移した(≒措置がなかった)場合に想定される2024年の値を示したもの

(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)



今後、現在実施中のアンケート結果を踏まえて、子育て世帯等を対象にした上乗せ措置の効果进行分析

新築住宅に係る固定資産税の減額措置 等の効果検証

新築住宅に係る固定資産税の減額措置によるおおよその減税額

※▲数字:減税額(万円)

| | | | 建物固定資産税評価額 (万円) ※ | | | | | |
|-------|--------|----------------|-------------------|------|------|------|------|------|
| | | | 500 | 1000 | 1500 | 2000 | 2500 | 3000 |
| 住宅の種類 | 長期優良住宅 | 戸建て (木造) | ▲16 | ▲33 | ▲49 | ▲66 | ▲82 | ▲99 |
| | | マンション (非木造) | ▲24 | ▲48 | ▲72 | ▲95 | ▲119 | ▲143 |
| | 一般の住宅 | 戸建て (木造) | ▲11 | ▲21 | ▲32 | ▲42 | ▲53 | ▲63 |
| | | マンション (非木造) | ▲17 | ▲34 | ▲52 | ▲69 | ▲86 | ▲103 |

※固定資産税評価額(再建築価格)は、1年目の経年減点補正率(×0.8)を踏まえた額とし、4年目に経年減点補正による評価替えが行われるとして計算。

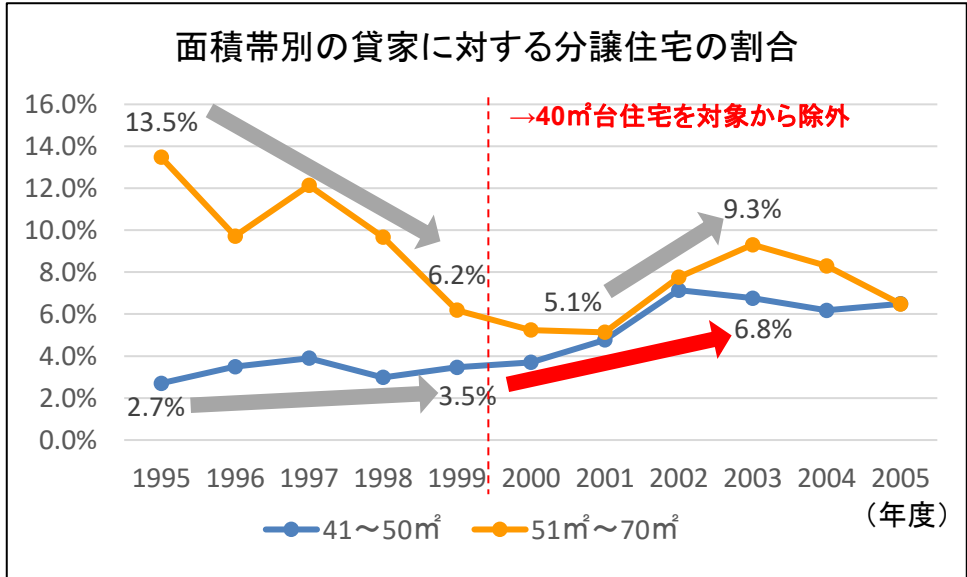
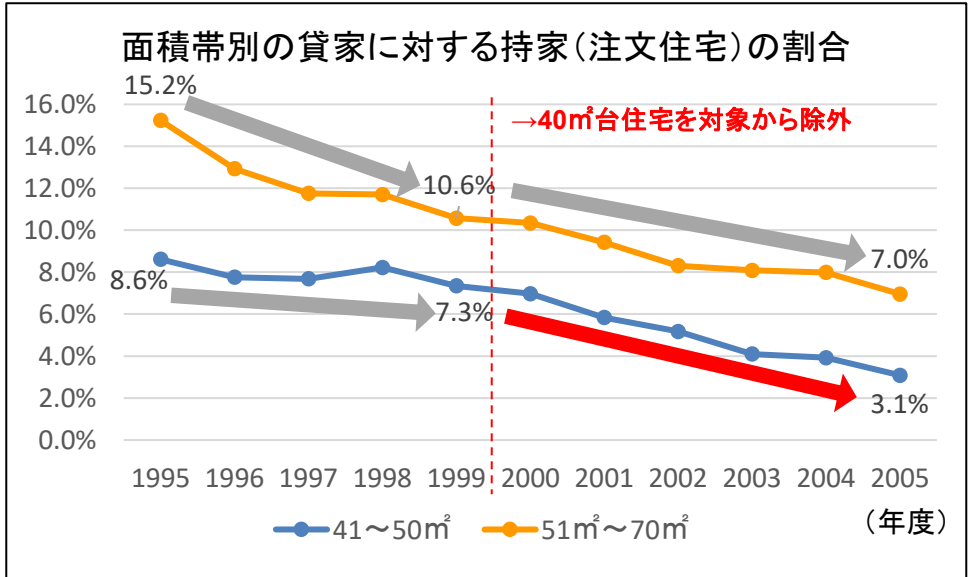
新築住宅に係る固定資産税の減額措置による効果

- 新築住宅に係る固定資産税の減額措置については、立地の要件を除き、制度の概要は長期間変更されておらず、近年のデータを用いた分析は困難。
- そのため、過去に措置の対象が変更された前後での分析を実施。

【2000(H12)年度における改正内容】

- ・共同貸家以外の住宅については、減額措置の対象となる床面積要件(下限): 40m^2 以上→ 50m^2 以上に変更
 - ・共同貸家については、 35m^2 以上で変化なし(2004(H16)年度に 40m^2 以上に改正されたのち、現在まで変更なし)
- ⇒ 40m^2 台の住宅着工全体に占める、持家・分譲住宅と貸家の比率で比較

※ 持家: 建築主が自分で居住する目的で建築するもの
分譲住宅: 建て売り又は分譲の目的で建築するもの



1999年度以前は、分譲住宅比率が 40m^2 台と比べ、 50m^2 ~ 70m^2 では相対的に大きく減少

2000年以降は、 40m^2 台・ 50m^2 ~ 70m^2 ともに減少傾向だが、 40m^2 台はより大きく減少

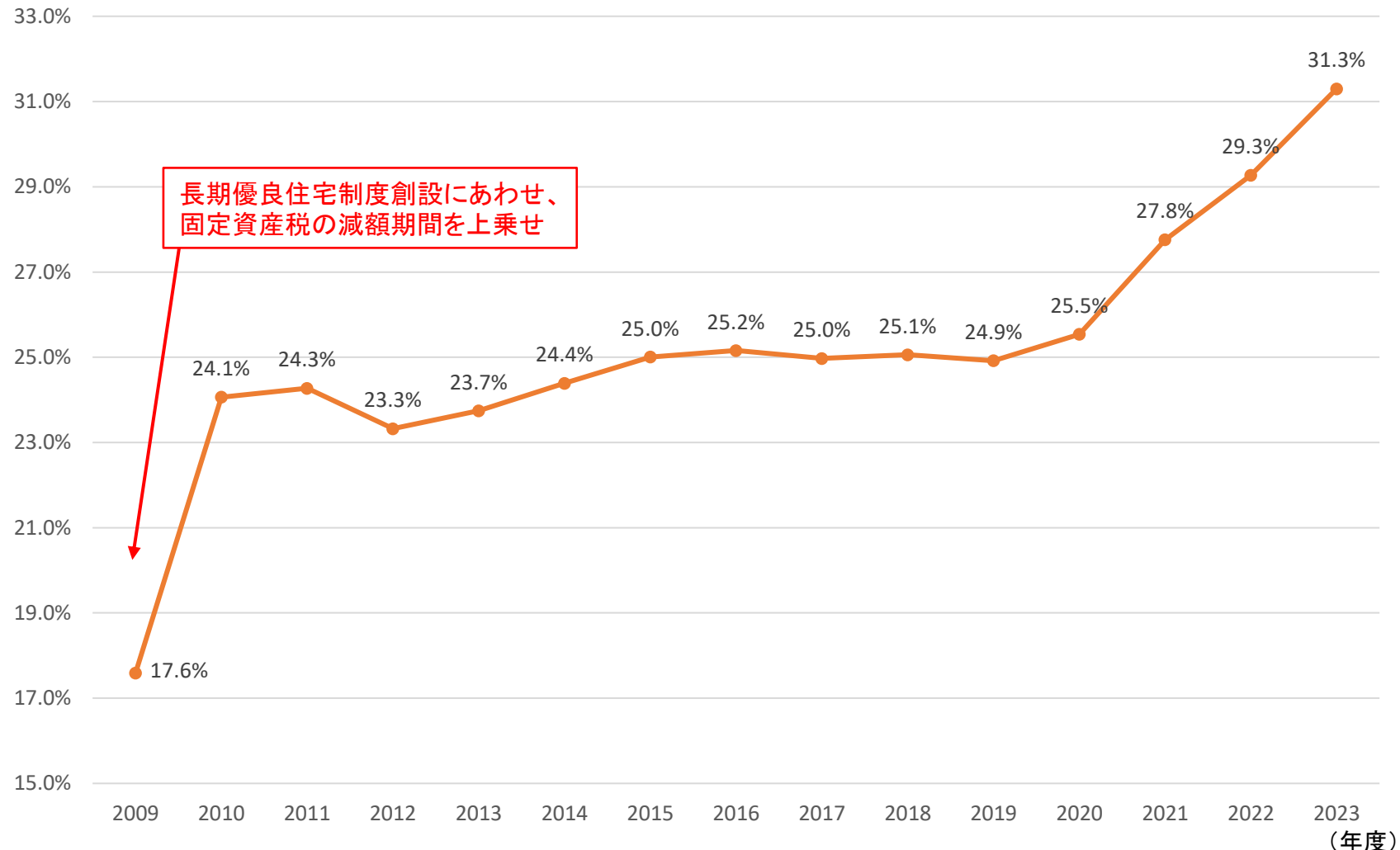
1999年以前は、分譲住宅比率が 40m^2 台では横ばいなのに対して、 50m^2 ~ 70m^2 では減少傾向

2000年以降は、分譲住宅比率が 40m^2 台では緩い上昇なのに対して、 50m^2 ~ 70m^2 では大きく上昇

➡ 減額措置の対象外としたことで、 **40m^2 台の住宅着工を押し下げた可能性**

新築の長期優良住宅に係る固定資産税の減額措置による効果

○新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合

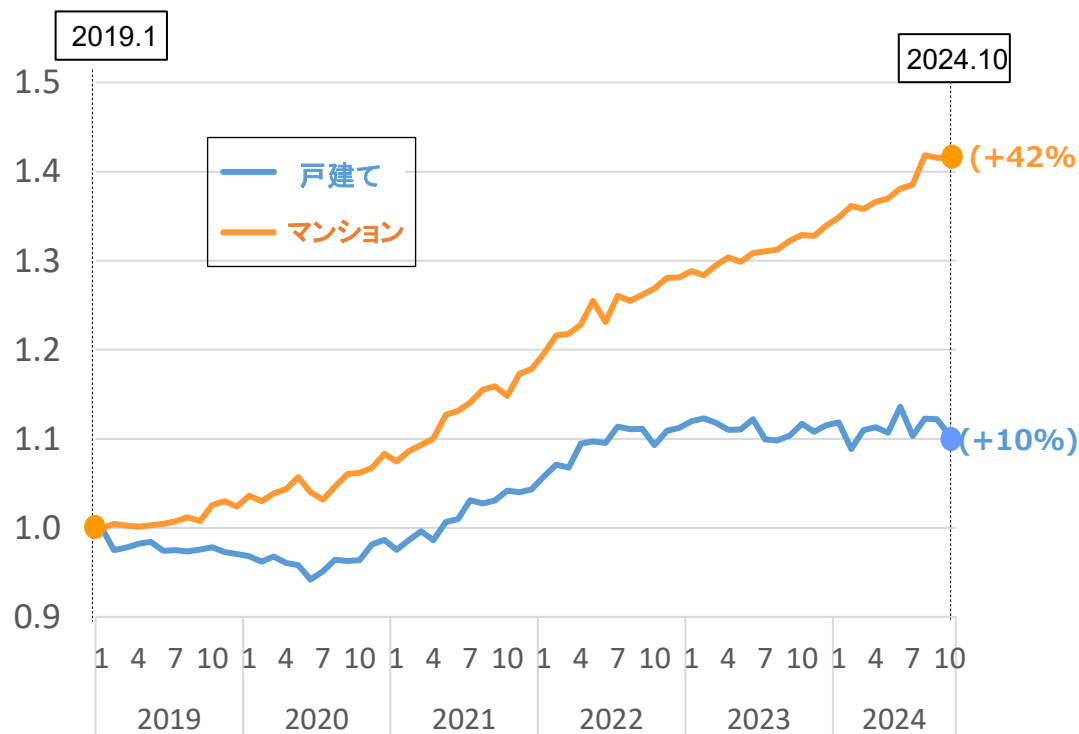


※制度創設時より上乗せ措置を実施
(アンケート結果を踏まえ、減額期間の上乗せ措置による効果を分析予定)

その他関連データ

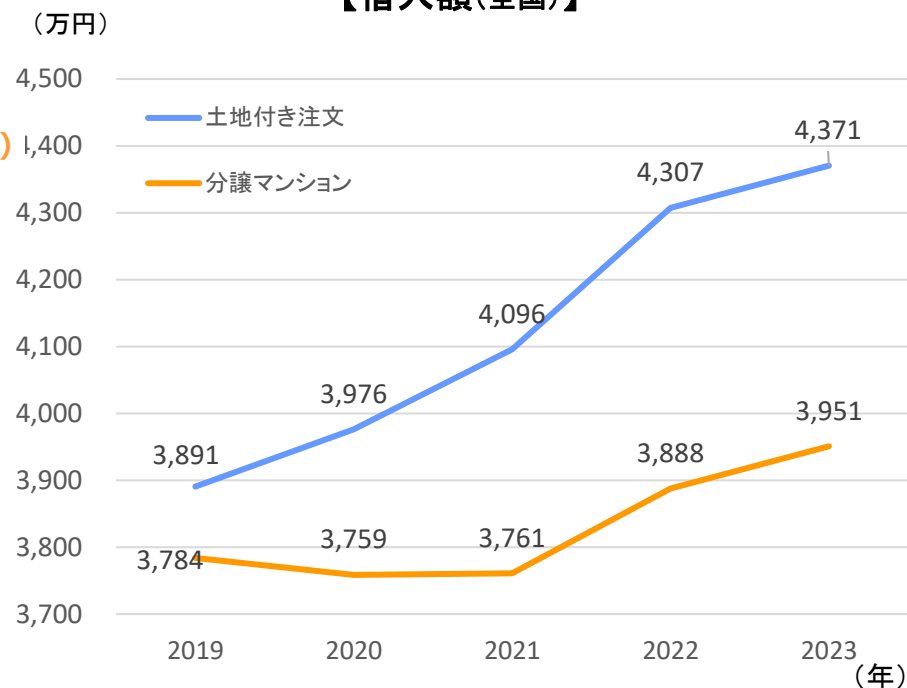
住宅価格・購入者の借入額の推移

【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

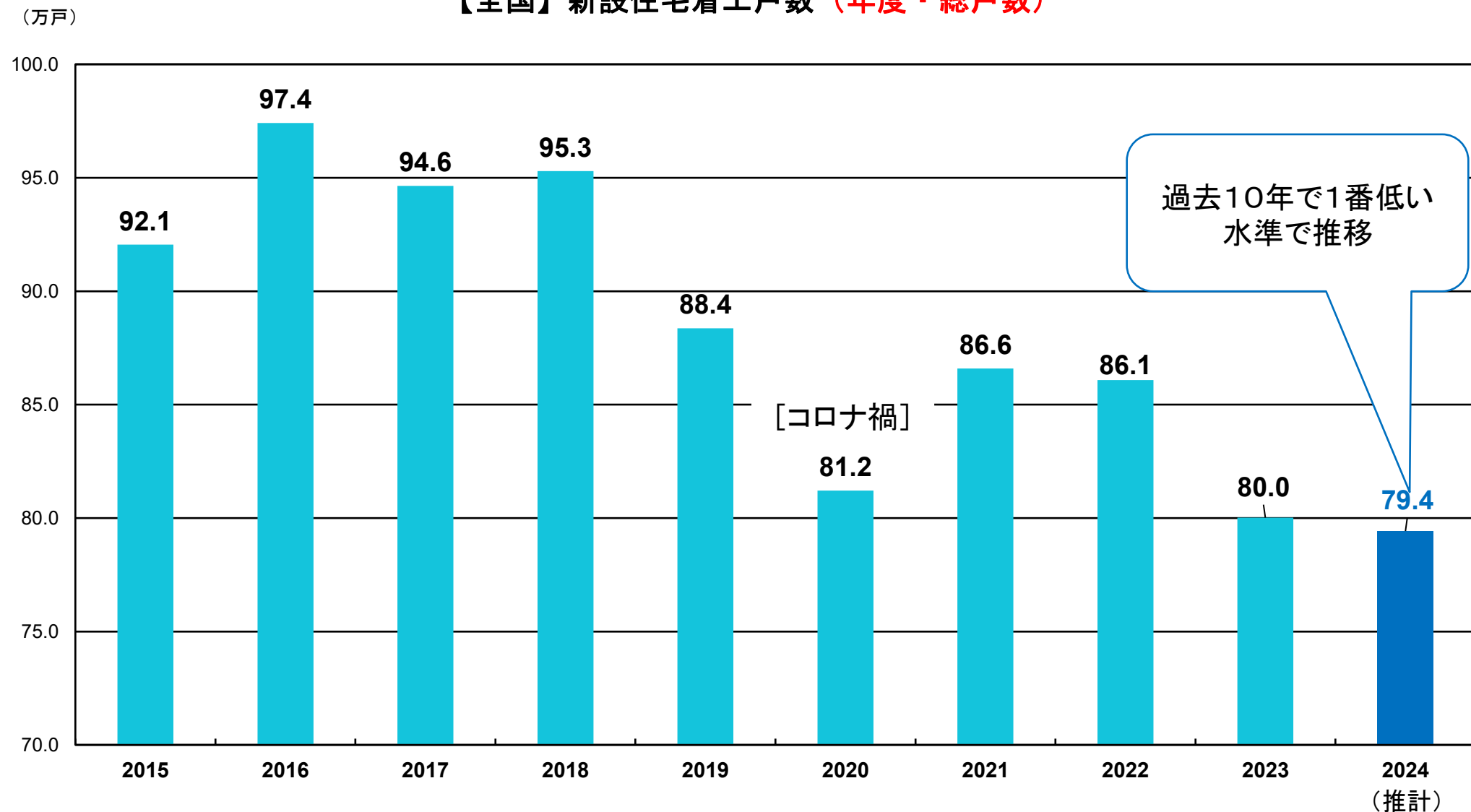
【借入額(全国)】



(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

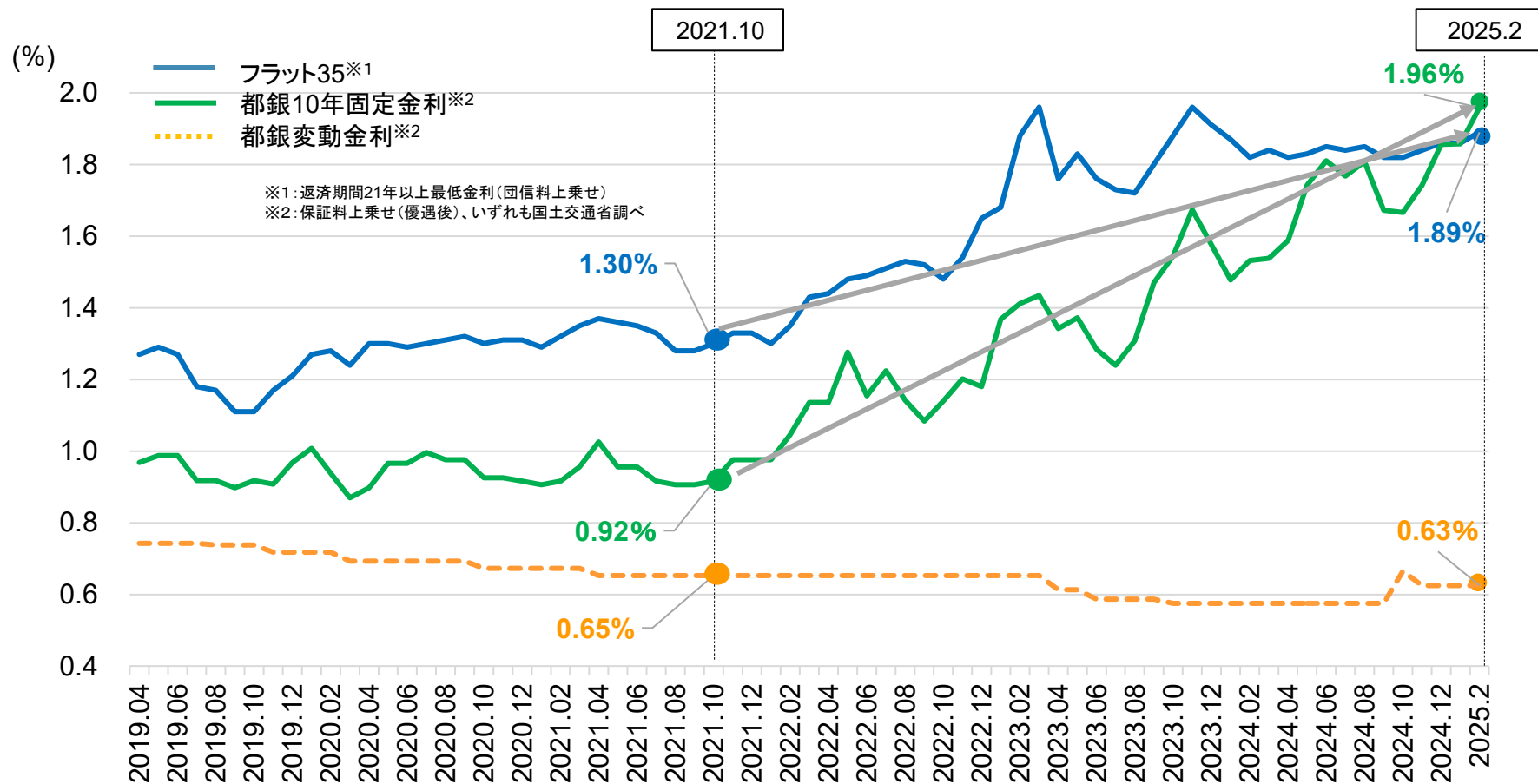
新設住宅着工戸数(年度)

【全国】新設住宅着工戸数 (年度・総戸数)

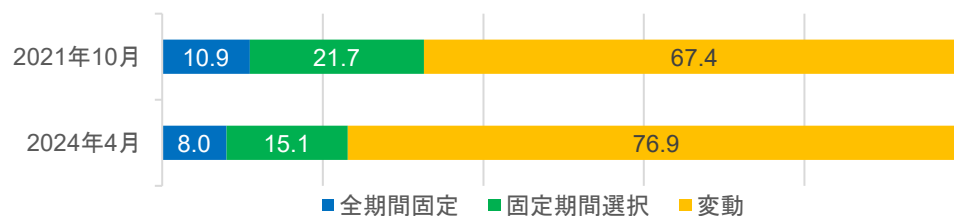


※2024年分は4～12月実績からの推計値

住宅ローン金利の推移



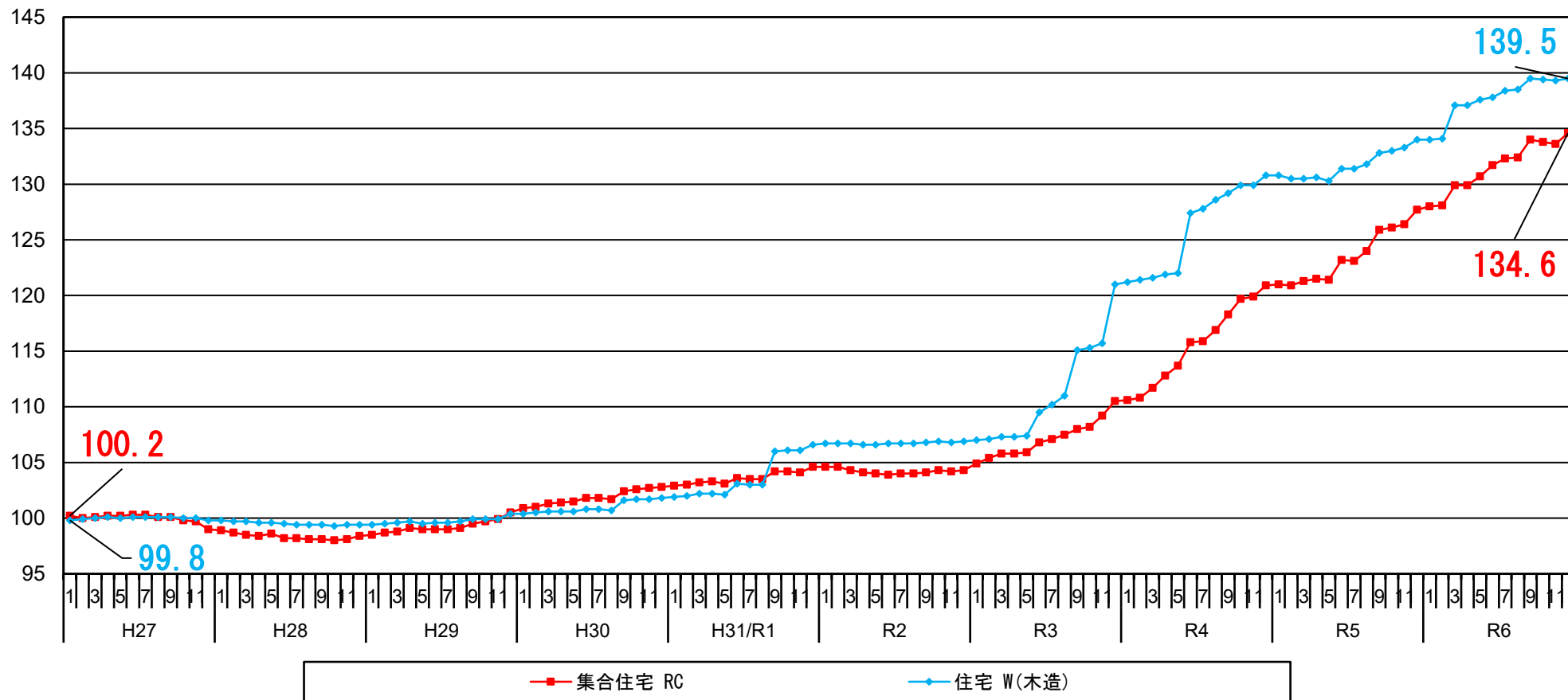
【住宅ローンの利用者における金利タイプの構成比】



(出典)住宅金融支援機構「住宅ローン利用者の実態調査」(2024.6.28公表)

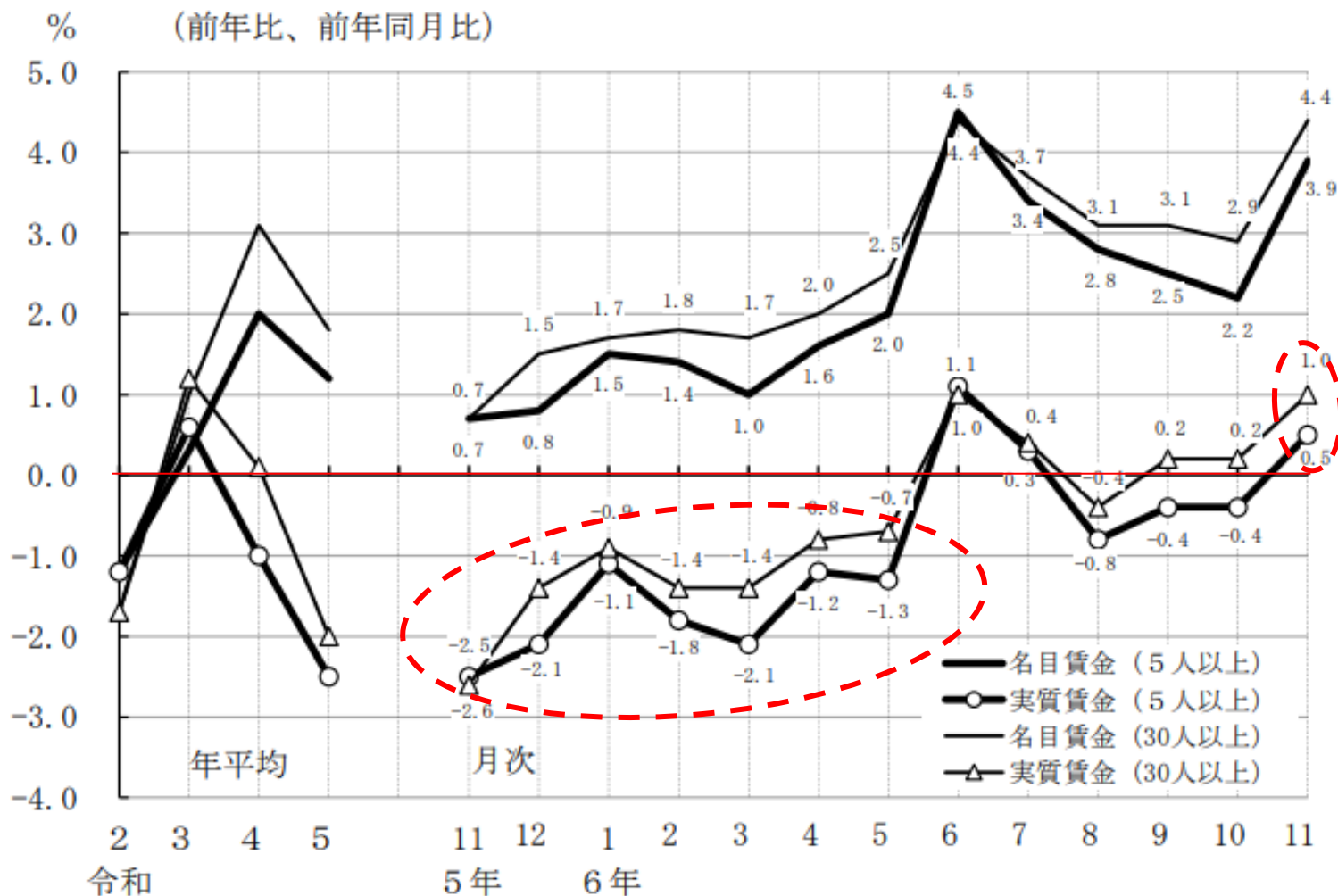
標準指数(平成27年平均=100)【東京】

建築費指数の推移



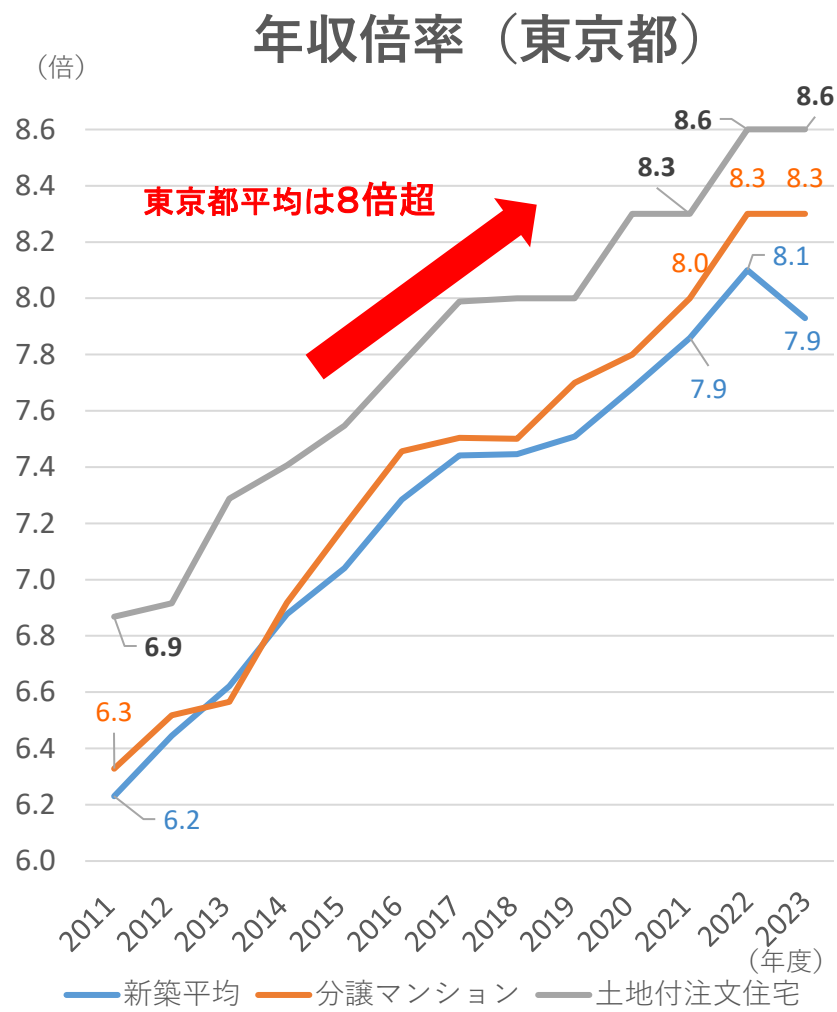
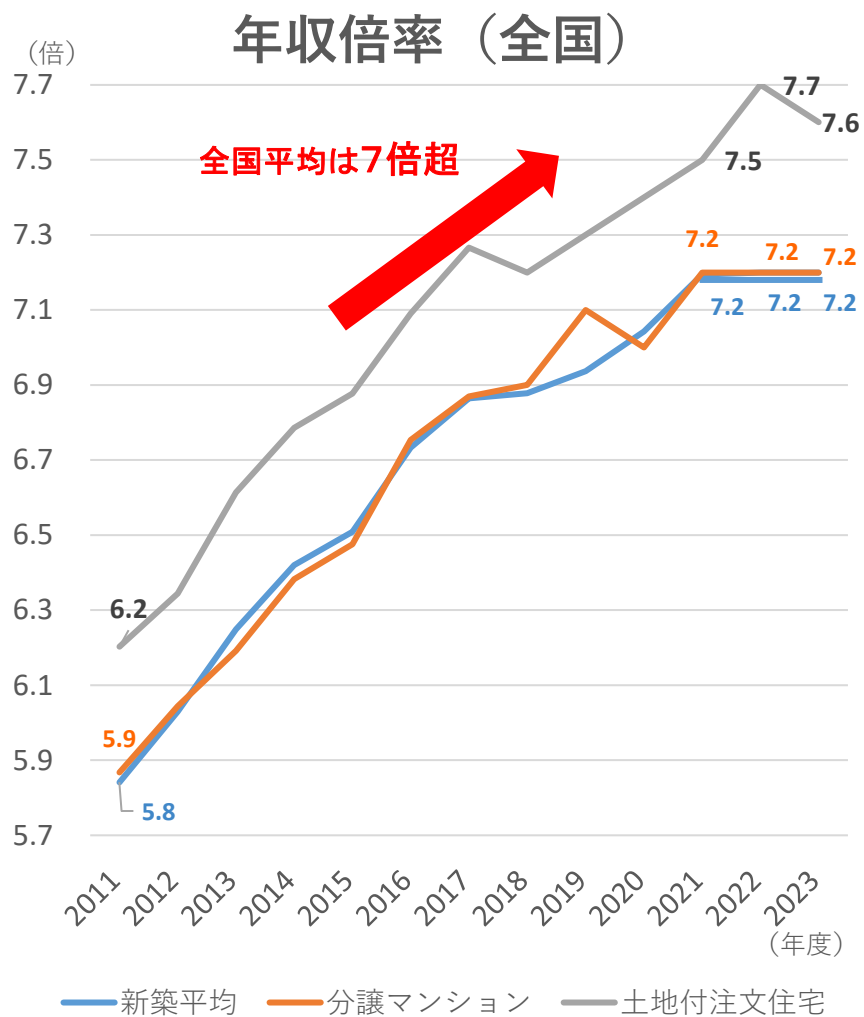
実質賃金の推移

○ 実質賃金は、マイナスが長期にわたり続き、昨年6月に、前年同月比で27ヶ月ぶりにプラスに転じた後、前年同月比0%前後を推移。



(出典)厚生労働省「毎月勤労統計調査 令和6年11月分結果確報」

新築住宅価格の年収倍率の推移



※新築平均：土地付注文住宅、分譲マンション、分譲戸建、注文住宅 の平均

(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

新築マンションの価格の推移

【新築マンションの価格の推移(40㎡台／50㎡以上)】

