

## 【会議資料6（住宅ローン減税等の効果検証（案）について）関係】

ご指摘	対応の方向性等
<p>P. 9（住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②）について</p> <p>2.9%という弾性値は、仮に400～500万円の控除額が減ると10%になり、住宅ローン減税を根っこから評価すればそれくらいの数値になるのではないかと思う。また、所得水準等をみずば銀行のデータと近い数値に絞って分析してみると、頑健性のチェックとしてよいのではないか。併せて、住宅・土地統計調査で、住宅ローン減税が面積などの住宅の質にどう影響したのか分析してみるといいと思う。</p>	<p>御指摘を踏まえ、住宅ローン減税が全てなかった場合の影響について試算するとともに、今回実施したアンケートにより所得階層ごとの住宅の質の向上への影響を検証した。</p>
<p>P. 17、18（ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅への借入限度額上乗せ措置の効果）について</p> <p>ZEH水準省エネ住宅については、国も政策的に推し進めており、多少のかり増し費用はあるにしても、事業者としても「お得ですよ」と購入を勧めることで、促進効果があると思うが、省エネ基準適合住宅については、もう当たり前になっており、売り物として届けよう、とはならず、影響を及ぼさない、ということではないだろうか。すなわち、希少性や差別化が税制を寄与させる一つのドライバーになるのではないか。</p>	<p>今後の検討の参考としたい。</p>
<p>P. 21（子育て世帯等の借入限度額上乗せ措置の効果）について</p> <p>最大控除額でいえば子育て世帯は一般世帯と比べて、50万円や90万円程度の増額になると思うが、控除額の差について、規模感的には、P. 8（住宅ローン減税による住宅取得の促進効果①）と変わらないと思うので、データがあるかわからないが、子育て世帯への上乗せ措置による住宅取得確率への影響を分析できないか検討してほしい。</p>	<p>御指摘を踏まえ、今回実施したアンケートに基づき、子育て世帯等への借入限度額上乗せ措置による住宅取得の促進効果を検証した。</p>
<p>P. 24（新築住宅に係る固定資産税の減額措置のH12年度の要件変更の影響）について</p>	<p>住宅着工統計では、地域別で同様の面積帯に絞ったデータが集計されていないため、集合住宅に絞った分析を行った。</p>

<p>40 m<sup>2</sup>の住宅というのは大半が集合住宅であるので、集合住宅に絞って集計をするべきではないか。</p>	
<p>P. 24（新築住宅に係る固定資産税の減額措置の H12 年度の要件変更の影響）について</p> <p>面積帯のヒストグラムを示した方が、直感的にわかりやすい。また 40 m<sup>2</sup>台についてはほとんどが都市部であるので、都市部に限定したサンプルで分析をした方が分かりやすいかもしれない。</p>	<p>また、今回は平成 12（2000）年度に要件が変更された 40 m<sup>2</sup>台の貸家以外の住宅取得への影響を見るため、ヒストグラムではなく、40 m<sup>2</sup>台住宅とそれに近い面積帯の住宅に絞って、貸家と貸家以外の比率を比較して検証した。</p>
<p>公平性を犠牲にしても実施するほどの効果があるのか、減収と比較した検証が必要。</p>	<p>御指摘を踏まえ、住宅ローン減税について減収と比較が可能な住宅投資額の押上効果等について検証した。</p>

【会議資料7（リフォーム促進税制の効果検証（案）について）関係】

ご指摘	対応の方向性等
<p>リフォーム促進税制のみで効果を示すのではなく、法改正や補助金と一体となって政策を進めていくという前提に立つべきなのではないか。</p>	<p>御指摘を踏まえ、データの変化についてはリフォーム促進税制も含めた補助・税制・融資による一体的な支援の効果によるものという記載ぶりに修正した。</p>
<p>耐震や省エネについては、対照群との比較ができていない状況になっており、それがデータの制約もあり難しいということであればその旨を表明したうえで、アンケート調査を用いて補うということを検討するべきかと思う。</p>	<p>御指摘を踏まえ、バリアフリーリフォーム税制と省エネリフォーム税制の要件である「自己の所有する住宅」という点に着目し、住宅の所有形態ごと（持ち家／借家）の分析を行った。</p> <p>また、対照群を設定することが困難なものは、その旨を追記した。</p>
<p>既存住宅のリフォームにおける税制である以上、時間が経つごとにニーズが満たされていく住宅が増えていき、潜在的な需要が徐々に変化していくということが考えられる。そうした点も踏まえて分析してみるのGoodではないか。</p>	<p>御指摘を踏まえ、住宅ストック数や高齢者数の変化等についても反映できるように、割合で分析すべきものについては割合で分析を行うこととした。</p>
<p>P.9（バリアフリーリフォーム税制の効果）の世帯主年齢ごとのバリアフリーリフォーム件数について、高齢者の数が増えていることが想定されるため、割合で見の方が良いのではないか。</p>	
<p>P.9（バリアフリーリフォーム税制の効果）の世帯主年齢ごとのバリアフリーリフォーム件数について、税制非対象者という対照群を設定した上で税制対象者の変化を見るのは望ましいと思うが、年齢ごとだけではなく、違う属性に着目して層化するなど、現時点で考慮できていない要因についてもコントロールして分析してみても、同様の結果になるのかについては今後の議論において求められるのではないかと思う。</p>	<p>御指摘を踏まえ、バリアフリーリフォーム税制の要件である「65歳以上の親族が居住している」という点に着目し、「高齢者（65歳以上）の居住の有無ごとの持ち家数に対するバリアフリーリフォーム件数の割合」の分析を行った。</p>
<p>P.15（三世代同居リフォーム税制の効果「」）について、三世代世帯数の推移を示しているが、令和3年から令和4年で急減していたり、平成24年前後にも増減があったりするところを見ると、この資料だけで三世代同居リフォーム税制の効果を示すのは厳しいのではないかと思う。もう少し細かいデータがあると良いのではないか。</p>	<p>御指摘を踏まえ、三世代同居を行う世帯数の観点だけでなく、三世代同居を行う世帯のリフォーム内容を分析できるように、「三世代同居世帯における台所・トイレ・浴室・洗面所の改修件数の割合」の分析を行った。</p>

【会議資料8（空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の効果検証（案））関係】

ご指摘	対応の方向性等
<p>P.5(分析手法④)について 制度創設直後の単年で売出率のトレンドを見ているが、制度創設後の長期的なトレンドも踏まえて効果を示す方がよいのではないか。</p>	<p>単年の変化も示しつつ、制度創設後の長期的なトレンドの分析も併せて効果を表現することとした。</p>
<p>P.7(分析手法⑥)について 軽減効果はケースバイケースだと思われるので、可能であれば代表的なモデル一本ではなく、もっともらしいモデルを複数示すことも考えられるのではないか。</p>	<p>物件価格に着目した複数のモデルを示すこととした。</p>
<p>P.8(分析手法⑦)について 代執行費用について一見すると額が小さいが、これは特例の対象となっている物件から試算しているためと思われる。本来の空き家の代執行を抑止する効果はもっと大きいのではないかと思われるので、ここで示している額はミニマムとして、効果の範囲を広く計算することも可能ではないか。</p>	<p>前回お示しした特例の適用を受けた物件に限った分析に加えて、空家ストック全体についての分析も実施することとした。</p>
<p>P.10(分析手法⑦)について この研究は空き家の周辺の一戸建て住宅の取引に特化しており、現に取引があったものの価格下落を示している。先行研究の範囲からは外れるが、取引されていない一戸建て住宅の評価額が下がっていることによる悪影響も考え得るので、「少なくとも」104億円下落、という示し方が正確ではないか。共同住宅への影響にも言及しても良いと思う。</p>	<p>紹介している先行研究の分析範囲（戸建ての取引価格の下落）以外の負の外部効果が生じ得ることを表現することとした。</p>