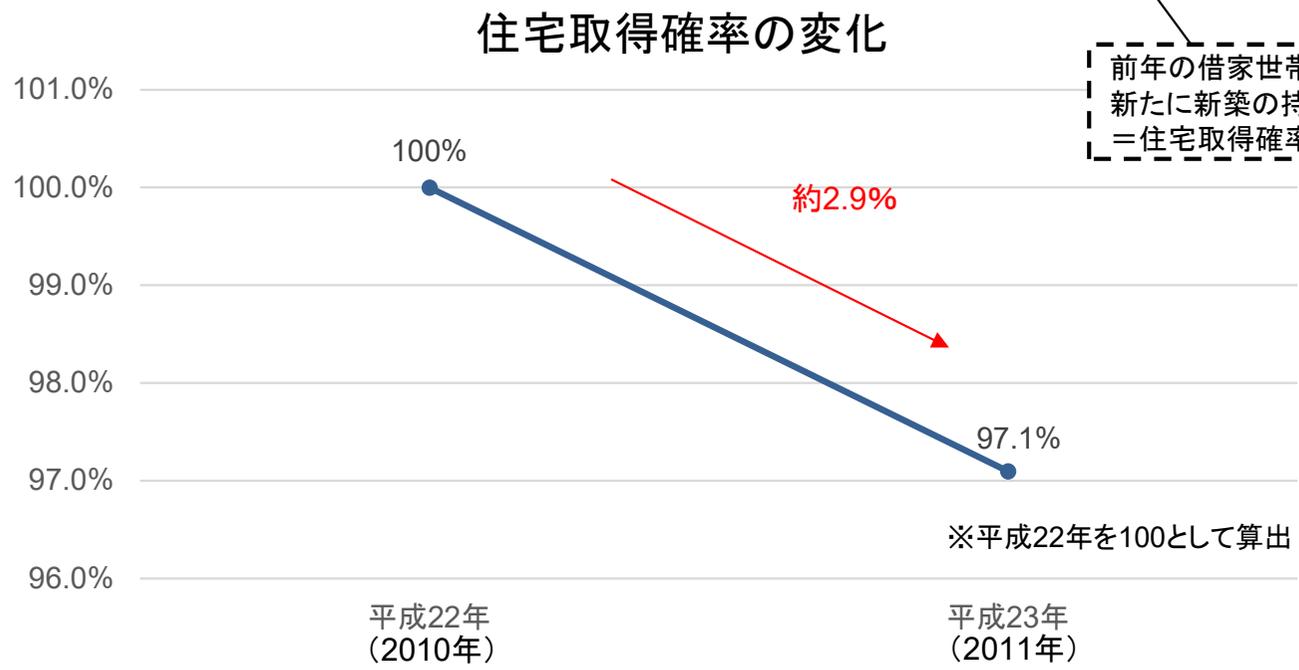


住宅ローン減税等に係るデータに基づく分析(追加分)

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果

- (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。

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



➡ 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

持ち家取得数 : 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)

【参考】住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果の試算

- 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%減少とした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約4.9万戸、住宅投資の押上効果は約1.1兆円と試算

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化 : 約2.9%/100万円 (H22,23 での比較結果)
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額 (2023年) : 約375万円
※性能種別 (長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅) ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化 (2023年) (①×②)
⇒約11% (最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定)
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数 (2023年) : 454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数 (2023年) (③×④)
⇒**約4.9万戸**
- ⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は**約1.1兆円**※1と推計
(一次波及効果は**約2.0兆円**※2)

※1：住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※2：総務省「令和2年(2020年)産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

【参考】住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果の試算(不動産協会調査に基づく試算)

- 最大控除額が100万円減少したことにより、取得確率が約10~15%減少するとした場合に、現行の住宅ローン減税が無くなった場合の、住宅取得数への影響を試算した。
- 住宅ローン減税による住宅取得促進効果は約17~26万戸、住宅投資の押上効果は約3.8~5.8兆円と試算

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データをもとに試算

- ①最大控除額が減少した場合の住宅取得率の変化 : 約10~15%/100万円 (H22,23 での比較結果)
 - ②現行の住宅ローン減税の最大控除額 (2023年) : 約375万円
※性能種別 (長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅) ごとの最大控除額の算術平均で算出
 - ③住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得率の変化 (2023年) (①×②)
⇒約37.5~56.3% (最大控除額の変化に比例して取得率が変化すると仮定)
 - ④持家・分譲住宅の着工戸数 (2023年) : 454663戸
 - ⑤住宅ローン減税が無くなった場合の住宅取得数の減少数 (2023年) (③×④)
⇒**約17.0~25.6万戸**
- ⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は**約3.8~5.8兆円**※¹と推計
(一次波及効果は**約6.8~10.4兆円**※²)

※1 : 住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※2 : 総務省「令和2年(2020年)産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果③

- (公財) 日本住宅総合センターの調査事業において、住宅ローン減税の最大控除額の変化に伴う住宅着工戸数への影響に関する回帰分析を実施したところ、最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加するとの結果となった。

住宅ローン減税による着工押し上げ効果の推計

【参考】(一財)日本総合研究所提供資料より抜粋
(公財)日本住宅総合センター調査研究事業)

- 推計結果によると、住宅ローン減税の最大控除額が100万円増加すると、四半期ごとの持家新設着工戸数が2.3%増加することが示唆される。

【推計式】

推計期間：1999年Q1～2023年Q4

$$\ln(\text{持家新設着工戸数}^{\ast 0}) = \text{定数項} + \alpha 1 \cdot \text{住宅ローン減税要因}^{\ast 1}_{(-1)} + \alpha 2 \cdot \text{景気動向要因}^{\ast 2}_{(-1)} \\ + \alpha 3 \cdot \text{人口要因}^{\ast 3}_{(-1)} + \alpha 4 \cdot \text{コスト要因}^{\ast 4}_{(-1)} \\ + \alpha 5 \cdot \text{消費税率引き上げ(駆け込み需要)ダミー}^{\ast 5} \\ + \alpha 6 \cdot \text{消費税率引き上げ(反動減)ダミー}^{\ast 6} + \alpha 7 \cdot \text{建築基準法改正ダミー}^{\ast 7} \\ + \alpha 8 \cdot \text{大規模自然災害ダミー}^{\ast 8}$$

※0 国土交通省「住宅着工統計」の月次データ(季節調整値)の四半期合計(単位:戸数)。

※1 最大控除額の算術平均(単位:万円)。 ※2 内閣府「景気動向指数」の一致指数(季節調整値)について、月次データを四半期平均。

※3 総務省「労働力調査」の生産年齢人口(15～64歳)について、月次データを四半期平均(単位:万人)。

※4 建設工事費(住宅建築)デフレーター×(1+金利)

なお、建設工事費(住宅建築)デフレーターは国土交通省「建設工事費デフレーター」。

金利は日本銀行公表の短期プライムレートと長期プライムレートの算術平均。

※5 2013年Q2～2014年Q1、2018年Q4～2019年Q2を1とするダミー変数。

※6 2014年Q2～2015年Q2、2019年Q3～2020年Q2を1とするダミー変数。

※7 2007年Q3を1とするダミー変数 ※8 2011年Q1～Q2を1とするダミー変数

【推計結果】

	定数項	$\alpha 1$	$\alpha 2$	$\alpha 3$	$\alpha 4$	$\alpha 5$	$\alpha 6$	$\alpha 7$	$\alpha 8$
係数	2.87	0.00023	0.00266	0.00024	-0.00461	0.09189	-0.03226	-0.19382	-0.09206
t値	10.20	2.77***	1.93*	3.15***	-1.67*	3.11***	-1.09	-4.94***	-2.40**

$R^2=0.61$ A・ $R^2=0.58$ D.W.=2.08 ***は1%有意、**は5%有意、*は10%有意 ただし、コ克蘭=オーカット法を適用。

■ 住宅ローン減税が無くなった場合の影響の試算 ※2023年データを基に試算

①最大控除額が100万円減少した場合の持家着工戸数の変化（四半期）：▲2.3%

②現行の住宅ローン減税の最大控除額（2023年）：約375万円

※性能種別（長期優良・ZEH水準・省エネ基準・一般住宅）ごとの最大控除額の算術平均で算出

③住宅ローン減税が無くなった場合の持家住宅着工戸数の変化【①×②】

⇒▲約8.8%

④持家新設着工戸数（2023年、四半期平均）：56,264戸

⑤住宅ローン減税が無くなった場合の持家着工戸数の減少数（年間）【③×④×4】

⇒▲2.0万戸

⑥分譲住宅についても同様の影響があると仮定した場合の住宅着工戸数の変化（年間）

⇒▲2.0万戸 + ▲2.2万戸 = ▲4.1万戸

※1：分譲住宅の新設着工戸数（2023年、四半期平均）：61,687戸

※2：四捨五入の関係により合計が一致しない

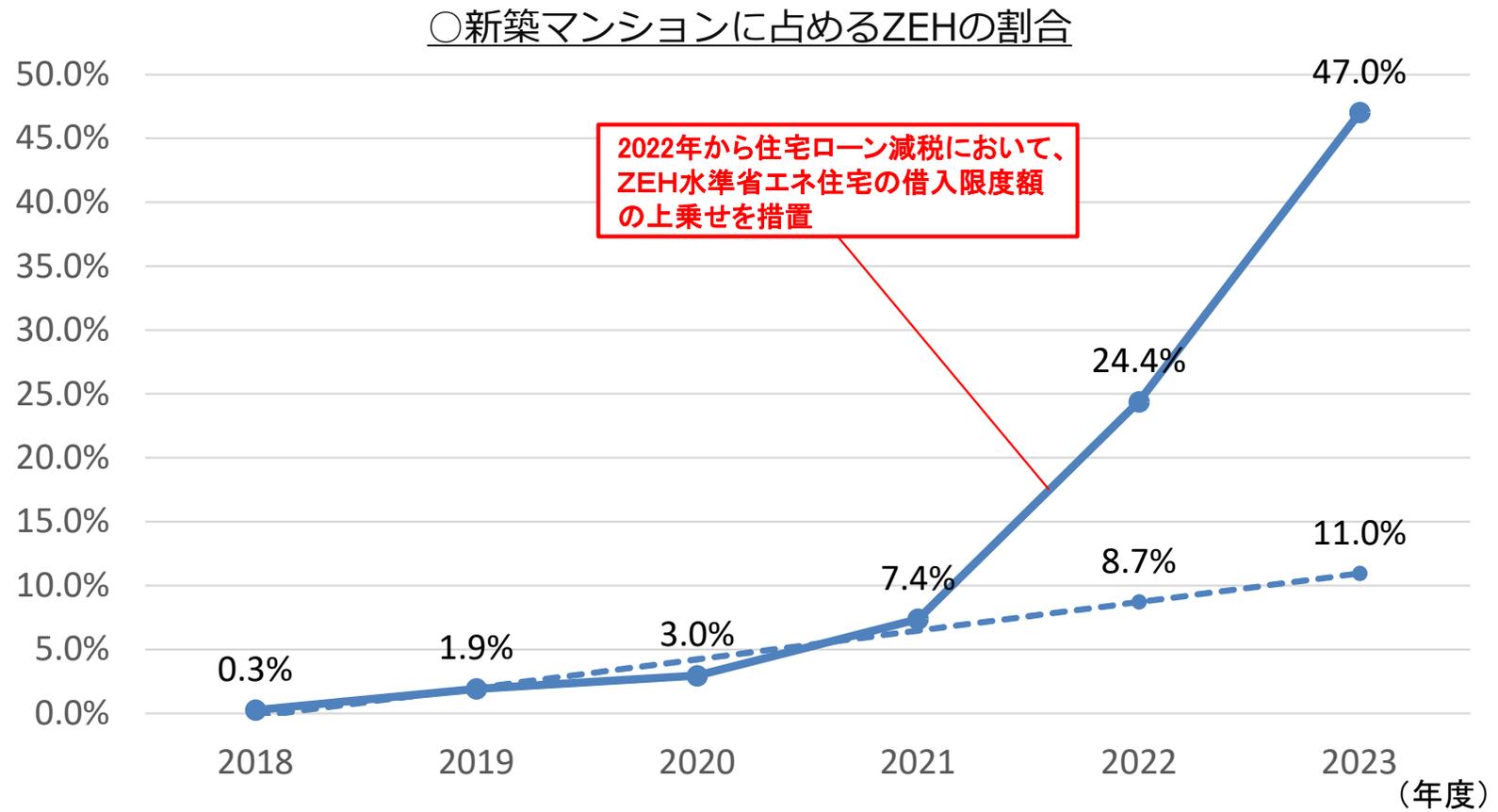
⇒上記を踏まえた、住宅ローン減税による住宅投資額の押上効果は約0.9兆円※³と推計
(経済波及効果（一次波及効果）は約1.7兆円※⁴)

※3：住宅の性能向上等による住宅投資の押上効果は計算に含めていない

※4：総務省「令和2年（2020年）産業連関表による経済波及効果 簡易計算ツール」より推計

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

- 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、新築マンションにおける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。



※それぞれ点線及び点線上の2022年度、2023年度の値は、2018年度から2021年度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
※上記のグラフには、住宅ローン減税の対象でない賃貸用マンションも含むデータであることに留意

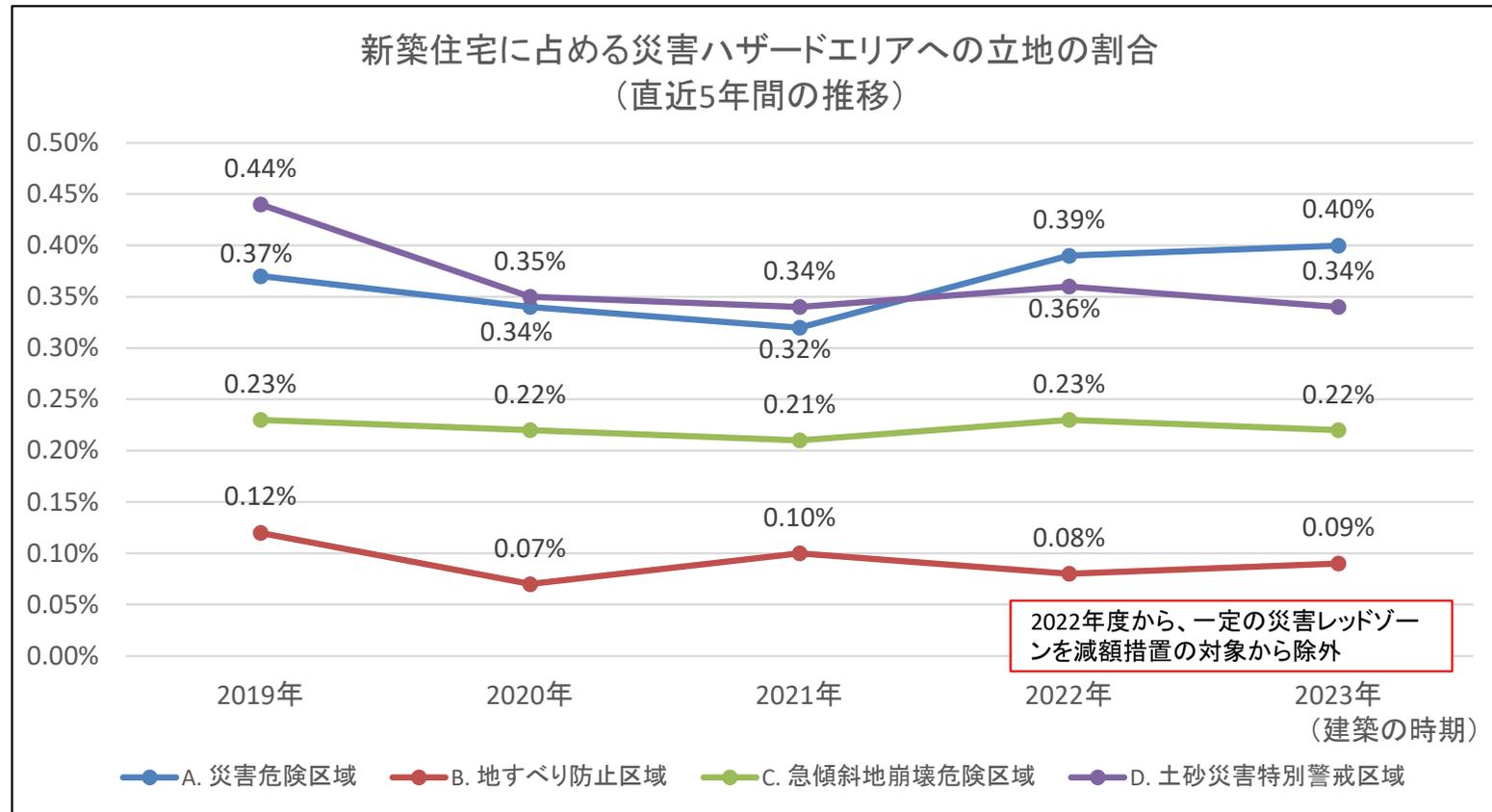
新築住宅に係る固定資産税の減額措置の立地誘導効果

- 令和4（2022）年以降、災害レッドゾーンに新築される住宅について、市町村長の勧告に従わず建築された旨を公表された場合※、税制措置の適用除外とした。
- この前後で、災害レッドゾーンへの住宅立地の傾向については、特段の変化は確認されなかった。

【都市再生特別措置法の勧告・公表制度の活用実績（令和5年度）】

- ・ 第88条第3項に基づく勧告の実施数：4件（1団体） ※災害レッドゾーンに係る勧告はなし
- ・ 第88条第5項に基づく公表の実施数：0件

（国土交通省都市局による地方公共団体への調査 回答団体数：585団体）

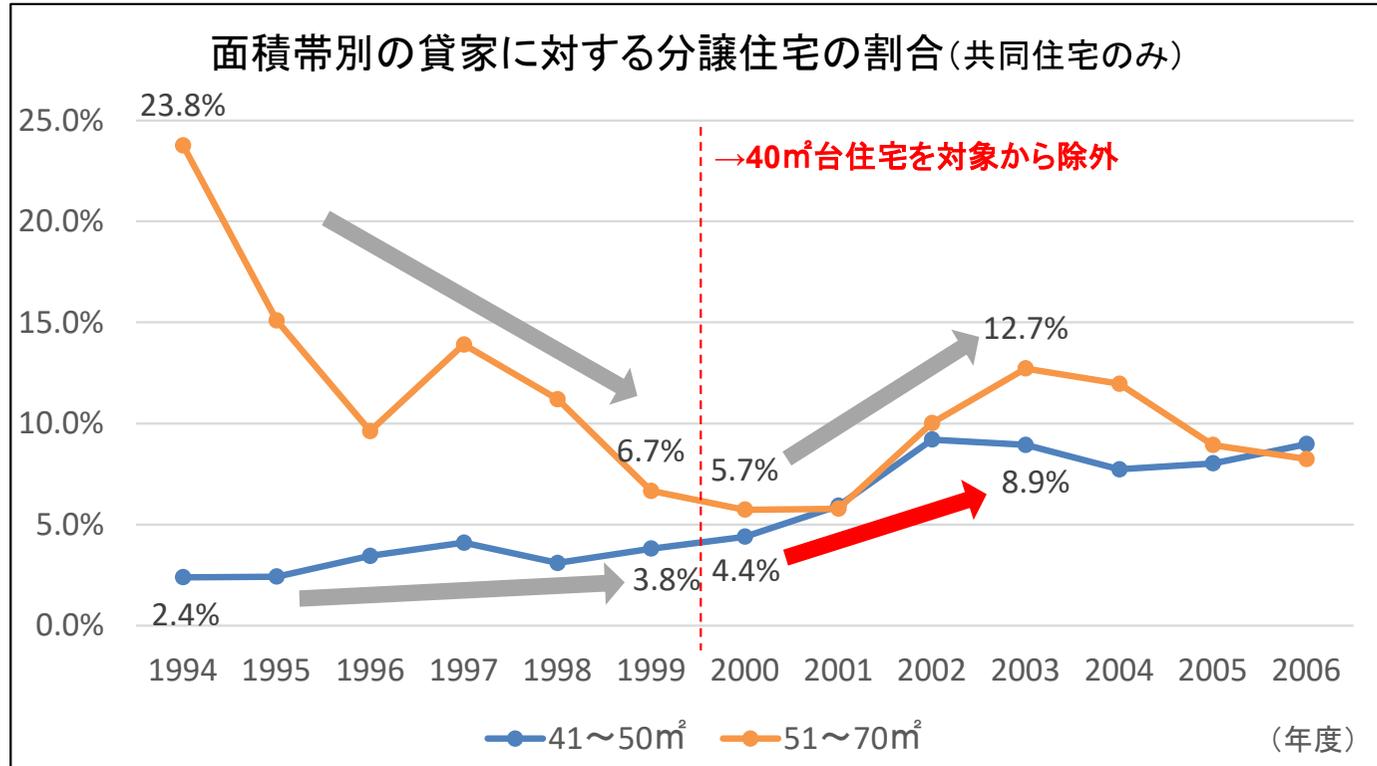


新築住宅に係る固定資産税の減額措置による効果

- 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であるため、以前に40㎡台の貸家以外の住宅が措置の対象から除かれた前後での分析を実施。
- 対象外とされたことによる明確な効果は確認できないものの、貸家との割合に変化が確認された。

【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):40㎡以上→50㎡以上に変更
 - ・共同貸家については、35㎡以上で変化なし(2004(H16)年度に40㎡以上に改正されたのち、現在まで変更なし)
- ⇒40㎡台の住宅着工全体に占める、分譲住宅と貸家の比率で比較



1999年以前は、分譲住宅比率が40㎡台では横ばいなのに対して、50㎡~70㎡では減少傾向

2000年以降は、分譲住宅比率が40㎡台では緩い上昇なのに対して、50㎡~70㎡では大きく上昇

➡ 減額措置の対象外としたことの明確な効果はわからないものの、近い面積帯(51~70㎡)と比較して、**40㎡台の住宅**については、制度変更前後で**貸家に対する分譲住宅の比率のトレンドが低位に推移**していることが確認された