

効果検証の背景等

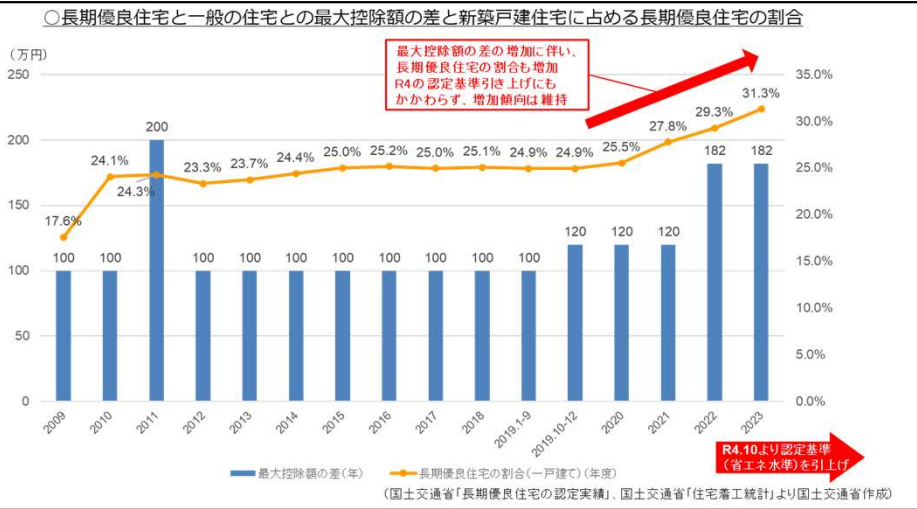
- 第208回国会における税法改正附帯決議等において、住宅ローン減税等の効果検証、EBPMの徹底等が求められている。
- このような背景を踏まえ、主要な住宅税制について、今後の政策立案に向け、政策の目的・因果関係等を明らかにするためロジックモデルの整理を行い、当該ロジックモデルに基づき、効果検証を行った。
- 現時点において（データの制約はあるものの）取得可能なデータ、アンケートを通じた消費者等の行動変容の把握を行い、客観的なエビデンスに基づき、制度変更の前後や制度の影響を受けた主体と受けなかった主体の比較等により効果検証を行ったものである。

効果検証の結果【住宅ローン減税】

- 各種データ及びアンケート結果から、一定の負担軽減効果、住宅購入等への影響が見られるとともに、インプットと同等以上の住宅投資額の押上効果があることが示唆された。
- 省エネ性能等の高い住宅及び子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置についても、政策目的に対し一定の効果が発現していると考えられる。

住宅投資額の押上効果等

住宅投資額の押上効果 約0.9兆円～5.8兆円
経済波及効果 約1.7兆円～10.4兆円
※ローン減税減収額：国税8,280億円、地方税1,790億円（令和6年度）



○住宅ローン減税がなかった場合、住宅購入に当たり住宅ローン減税の適用を「受けている（受ける予定）」と回答された方のうち、約21%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。

【減税額の変化に応じた取得数の減少率】
(2022年～2025年)

	住宅を購入しなかった (減税額の減少率ごとの割合)		
	～20%	～50%	～100%
注文住宅	13%	18%	24%
新築分譲戸建 (買取再販を含む)	6%	11%	16%
新築分譲マンション (買取再販を含む)	7%	13%	19%
既存住宅	6%	10%	13%
全体	13%	19%	21% (新築:22%)

住宅取得数約9万戸に相当

【住宅ローン減税がなかった場合に影響があったか】
(2022年～2025年)

購入しなかった	住宅購入や新生活に 影響が生じた	影響はなかった
21%	59%	20%

【住宅ローン減税がなかった場合の影響】
(2022年～2025年)

影響	割合
購入時期をずらしていた	18%
価格を下げる	59%
性能を下げる	39%
立地を変更する	22%
住宅の種類を変更する	17%
家具・家電、生活費・教育費など	34%
その他	1%

(国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

※「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない

効果検証の結果【新築住宅に係る固定資産税の減額措置】

- アンケート結果から、一定の効果は確認できたものの、立地誘導効果については、災害レッドゾーンへの立地の傾向には変化は確認できず、その他の効果についても、大きな制度変更がないことから、明確な効果検証は困難であった。

○ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置がなかった場合、新築住宅を購入した、と回答された方のうち、約16%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。また、長期優良住宅を購入した方の約26%が、上乗せ措置がなければ長期優良住宅ではない住宅を購入したと回答。

【減税額の変化に応じた取得数の減少率】(2022～2025年)

	減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
「購入しなかった」と回答した割合(累積)	9%	12%	16%

【長期優良住宅に係る減額期間の上乗せ措置による減税額の変化に応じた長期優良住宅の取得数の減少率】(～2023年)

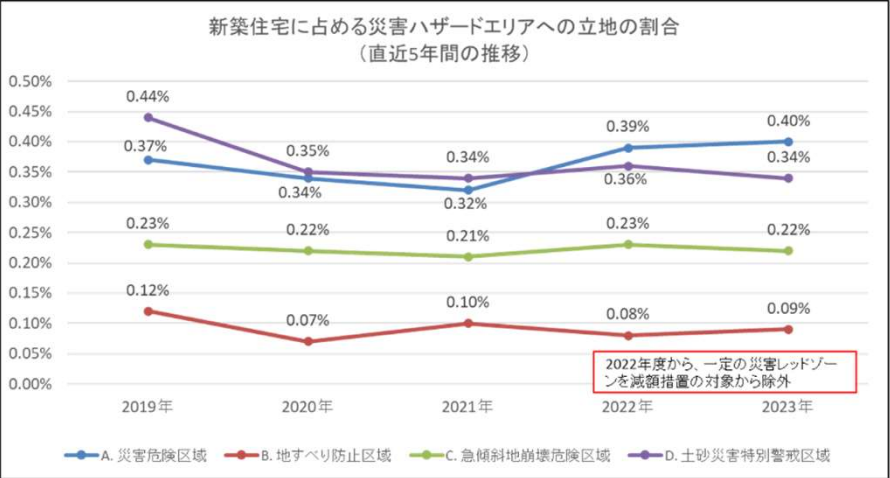
	上乗せされた減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
長期優良住宅を「購入しなかった」と回答した割合(累積) (減額措置がなければ住宅自体購入しなかったと回答した者を除いた割合)	22% (11%)	35% (21%)	47% (26%)

【新築住宅に係る固定資産税の減額措置の所得階層別の効果の割合】(2022年～2025年)

契約者年収	購入しなかった	影響が生じた	合計
～400万	14%	39%	53%
400～600万	17%	50%	67%
600～800万	17%	49%	66%
800～1000万	16%	44%	60%
1000万～	13%	35%	49%
全体	16%	45%	62%

(国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

※ 「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方(予定を含む)」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない



(総務省「住宅・土地統計調査」に基づく国立研究開発法人建築研究所の推計結果をもとに、国土交通省が資料作成)

住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ(案) 概要

効果検証の結果【リフォーム促進税制】

- アンケート結果から、性能向上リフォーム実施等への影響やインプットを上回る住宅投資額の押上効果があることが示唆されるとともに、各種データから、補助・税制・融資による一体的な支援により、性能向上リフォームの促進に一定の効果が発現していると考えられる。

住宅投資額の押上効果等

住宅投資額の押上効果 約32億円
経済波及効果 約58億円
※リフォーム促進税制減収額：20億円（令和5年度）

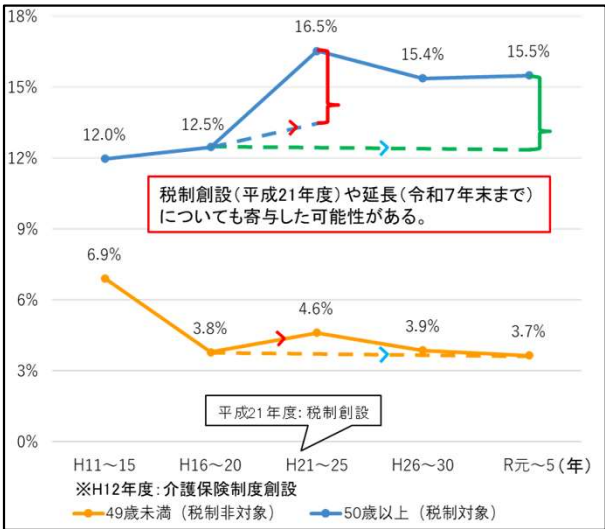
【リフォーム促進税制がなかった場合に
性能向上リフォームの実施に影響があったか】

あきらめていたと思う	なんらかの影響や 迷いが生じていたと思う	影響はなかったと思う
10%	42%	48%

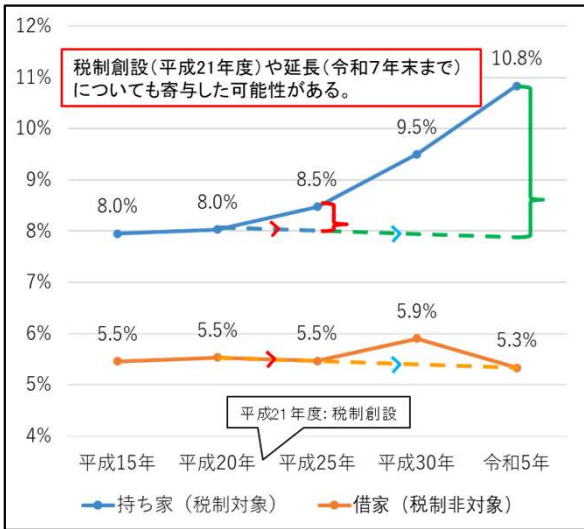
性能向上リフォーム約800件／年に相当
※リフォーム促進税制適用実績推計（令和6年）より推計

（国土交通省「リフォーム促進税制の活用状況等に関する意識調査【消費者向け】」
（2025年）より作成）

【世帯主の年齢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】



【平成12年以前に建築された住宅の
所有形態ごとの全ての窓が
二重以上のサッシ又は複層ガラスである住宅の割合】



（総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成）

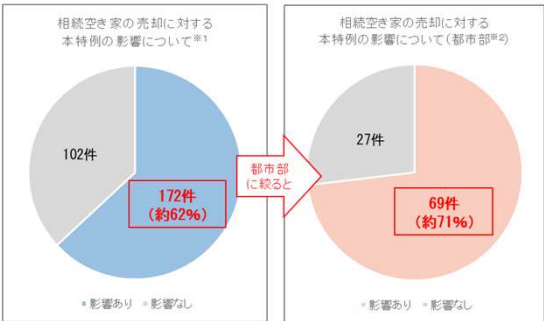
住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ(案) 概要

効果検証の結果【空き家の譲渡所得3,000万円特別控除】

- 各種データ及びアンケート結果から、相続空き家及びその敷地の売出しの促進、さらにはそれによる相続空き家の減少、増加の抑制、外部費用の削減に一定の効果が発現していると考えられる。

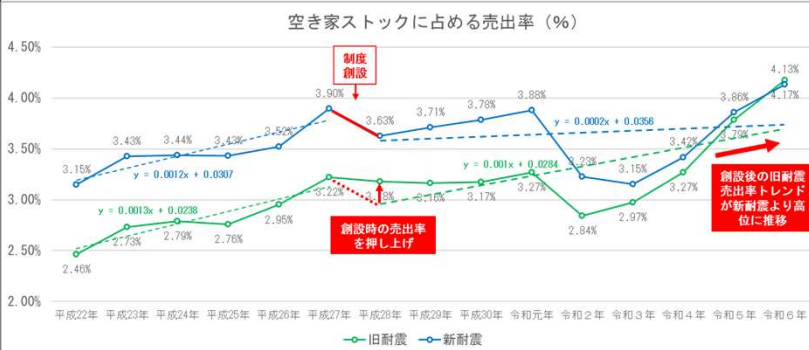
【本特例の存在による行動変容の発現について (アンケート調査)】

※アンケート調査の回答結果は、令和7年3月31日時点のもの。

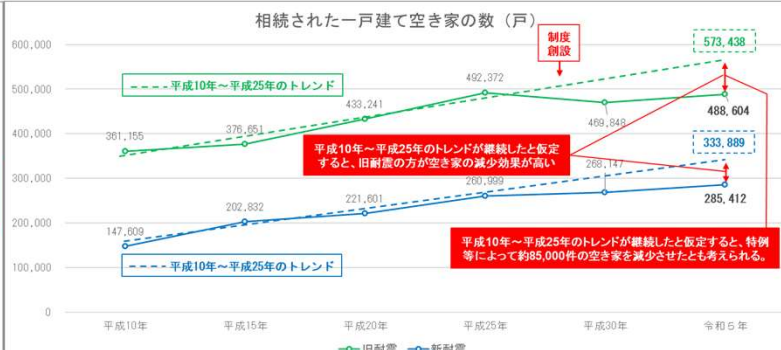


国土交通省「空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の利用状況に関する調査」より国土交通省作成

【空き家ストックに占める売出率の変化について】



【相続空き家の増加トレンドの変化について】



(総務省「住宅・土地統計調査」等より国土交通省作成)

効果検証の結果【共通】

- データの制約等から、補助制度等他の支援措置による影響を排除した効果の検証は困難であった。
- 住生活基本計画(全国計画)の見直しにおける議論と整合した税制のあり方を検討していくとともに、政府税制調査会税制のEBPMに関する専門家会合における指摘等を踏まえ、効果検証手法の改善に取り組む必要がある。

今後の課題・方向性

- 効果検証の取組について、他の主要な住宅税制の検証の実施の検討を含め、継続的に実施すべき。
- より精度の高い効果検証に向け、住宅税制の設計段階からのデータの収集・分析方法等の検討、データの充実等により、効率的な効果検証を実施すべき。
- 今回の効果検証の取組で得られた結果を今後の政策立案に生かすべき。