

※国土交通省関係部分の抜粋

税制のEBPMに関する専門家会合（第3回）議事録

日 時：令和7年5月21日（水）10時00分

場 所：WEB会議（財務省第3特別会議室を含む）

○赤井座長

時間となりましたので、ただいまから「税制のEBPMに関する専門家会合」の第3回を開会いたします。

前回に引き続き、委員の皆様方の御理解、御協力をいただき、オンラインも利用した会議とさせていただきます。本日の出席者一覧はお手元にお配りさせていただいておりますので、御確認ください。

会議の途中でパソコン操作などに支障が生じましたら、事務局を呼んでいただくか、あらかじめお伝えしております事務局の電話番号に御連絡をいただければ対応させていただきます。

本日は、所得税関係の租税特別措置である住宅ローン控除・リフォーム税制、セルフメディケーション税制の検証について議論を行っていきたくと思います。

それでは、早速ですが、議題に入りたいと思います。

まずは住宅ローン控除・リフォーム税制について、証3-1の御説明を本日お越しいただいております国土交通省住宅局の神谷住宅経済・法制課長より御説明をよろしくお願いいたします。

○神谷 国土交通省住宅局住宅経済・法制課長

資料に基づき御説明申し上げます。表題ですが「住宅ローン減税・リフォーム促進税制の効果検証」とさせていただきます。税制の世界では住宅ローン控除と呼ばれるものだと承知しておりますが、住宅関係者の間ではなかなか住宅ローン減税という呼び名が浸透しており、資料上は住宅ローン減税という形で表現させていただいております。

2ページをお願いいたします。現在、住宅税制に関しましても、税制についてもEBPMが重要であるということ踏まえ、有識者から御助言をいただきながら検証を進めております。メンバーは資料に記載しておりますけれども、一橋大学の清水教授に座長をお務めいただき、そのほか、EBPMやデータ分析、住宅政策、住宅税制に知見を有されている方々にメンバーになっていただき御助言をいただいております。これまで3回開催しており、来月16日に中間取りまとめについて御議論をいただく予定です。

最後の※印に書いてございますが、親会議は3回開催させていただいておりますが、その下にWGを設け、個々のメンバーの方から個別に様々分析のやり方等について御助言をいただくという形で、それは30回以上やらせていただき、手取り足取り御指導をいただきながら進めているという状況です。

3 ページをお願いいたします。

効果検証に当たりアンケートを実施しております。こちらにつきましては、住宅税制がどのような行動変容を生んだのかということアンケートで把握すべきだという御助言を賜りまして実施したものです。

まず、住宅ローン減税などについてのアンケート調査でして、対象は2022年から2025年の間に住宅を取得して入居された方、予定の方も含まれますが、そこを対象に、今年の1月から3月に実施させていただきました。8,000件を超える御回答をいただいたところです。

4 ページ、同じくリフォーム税制についてもアンケートを実施させていただいています。こちらは一番下にございますけれども、消費者の方から882件、事業者の方々から236件の御回答をいただいています。こちらの結果についても分析に活用させていただいております。

5 ページ以降で住宅ローン減税の効果検証の状況について御報告をさせていただきます。

6 ページをお願いいたします。

こちらは現行の住宅ローン減税制度の概要となります。2022年から2025年間の制度として措置をされております。毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大で13年間、所得税から控除するという仕組みですが、所得税から控除しきれない場合は住民税からも一部控除できるという制度になっております。借入限度額と書いてある欄がありますが、それぞれ省エネ基準適合住宅、ZEH水準省エネ住宅、長期優良住宅と住宅の性能が高いものほど上乗せをする措置が講じられております。

右側に行ってくださいまして2024年、25年につきましては、それぞれ借入限度額が500万円から1,000万円引き下げられております。子育て世帯等と書かせていただいておりますが、左下に記載しておりますが、19歳未満の子を有する世帯などでございますが、こちらについては子育て世帯等について子育て支援の観点から借入限度額の上乗せをするという措置が講じられているところです。その他諸々要件がございますが、一番下の床面積要件でございますが、原則50平米ですが、新築の場合については一定の要件の下、40平米に引き下げるといった措置が講じられております。

7 ページをお願いいたします。

今、御説明したのが2022年からの制度ですが、それ以前も住宅ローン減税は存在しており、時々的情勢に応じ控除期間ですとか最大控除額、控除率、借入限度額などの上下を繰り返しながら現在が続いているという状況です。

8 ページをお願いいたします。

検証に先立ちまして、まず住宅ローン減税の目的を整理しております。大きく4点ございまして、上に書かせていただいておりますが、まず初期負担の軽減をすること。

2点目として、住宅建設の促進を通じて内需の拡大等に資する。3点目として、省エネ性能などの高い住宅の普及を通じて、カーボンニュートラルの実現に寄与する。4点目として、子育て世帯の支援を通じて少子化対策、子育て支援につなげていく。この大きく4点を目的としてございます。

これを前提に9ページ以降になります。いわゆるEBPMの検証を進めるに当たってロジックモデルを整理するというのが一般的だという御助言もいただきまして整理をしているものです。今、申し上げました4つの目的ごとにそれぞれインプットですとかアウトプット、アウトカムなどを整理し有識者から御意見をいただきながらまとめたものです。

9ページは初期負担の軽減、内需の拡大の観点。

10ページがカーボンニュートラルの観点。

11ページが子育て支援などの観点ということで各々目的が異なるものですからそれぞれ分けて整理をさせていただいています。

12ページ、お願いいたします。

こちらは住宅ローン減税が個人の方にどの程度の減税が及ぶかということを一定の仮定を置いて試算をしたものです。前提条件を書かせていただいておりますが、この12ページで書かせていただいているのは新築の認定長期優良住宅などで、上段が借入限度額5,000万円の場合で、下段は2024年以降、借入限度額は引き下げられていますので4,500万円、この2パターンを書かせていただいております。それぞれ年収に応じて額が変わってくるわけですが、一般的に借入額が増えれば増えるほど減税額、こちらは13年間の合計額になりますが、増えるという状況にございます。

13ページをお願いいたします。

こちらは不動産協会さんがみずほ銀行さん、東京大学エコノミックコンサルティングさんに依頼をして住宅ローン減税の効果を分析したものです。概要は左側に書いてございますが、みずほ銀行の顧客データを活用して730万人を分析の対象とし、方法はローン減税制度の変化があった場合に住宅取得確率、下の箱書きに定義を書かせていただいておりますが、前年の住宅を未取得、これはローンが未契約の方の件数のうち、翌年に新たにローン契約を結んだ方ということで住宅取得確率を出しておりますが、それがどの程度変化するかを分析しております。対象期間は、消費増税などの大きな要因変化がない時期として平成22年と23年を採用されております。この期間、住宅ローン減税については左下になりますが、最大控除額が500万円から400万円、借入限度額で申しますと5,000万円から4000万円に下がるという状況にございます。

右側、その結果ですが、この100万円の最大控除額の変化が住宅取得確率を10%から15%程度押し下げるといった結果が出ているのではないかと結果が出されております。

※書きに書いておりますが、中程度の家計保有資産規模ですとか相対的に若い家計

において感応度が高いというような結果が出ているという分析がなされてございます。

次の14ページですが、同様の分析を有識者の方から住宅・土地統計調査という公的統計を用いて検証すべきという御指摘をいただきましたのでそれを検証したものです。

表の上にご書いてございますが、住宅取得確率の定義も若干違いますけれども、前年借家に住まわれていた方がどれだけ新しく持家を取得したかということで住宅取得確率を出しております。こちらについて検証してみますと、住宅の取得確率が約2.9%減るという状況が出てございます。13ページの結果と若干差がございましたが、こちらは有識者の方から、今回の100万円の変化というのは借入額が5,000万円から4,000万円に下がったというところの層の影響を見ているもので、一般的にみずほ銀行の顧客の方は高所得で借入額も多いというような影響もあって恐らく感応度が高く出ているのではないかとコメントをいただいているところです。

15ページ以下がこういった数字を基にどれだけ住宅投資を押し上げたかという試算です。不動産協会さんの10%から15%変動するというものを用いて試算をしております。試算の仮定は書かせていただいておりますが、⑤で住宅ローン減税がなくなった場合、約17万戸から25万戸強、取得数が減少する。これを用いて試算しますと住宅投資額の押し上げ効果は約3.8兆円から5.8兆円、経済波及効果は6.8兆円から10.4兆円という試算をしております。

16ページは住宅・土地統計調査の約2.9%という数字を用いて計算をしましたところ、同じく⑤になりますが、住宅取得数の減少は約4.9万戸、これによる住宅投資額の押し上げ効果が1.1兆円というような数字が出てございます。

17ページ、こちらはまた別の日本住宅総合センターさんが調査事業をされており、その中で住宅ローン減税の最大控除額が変化した場合、着工戸数にどれくらい影響を与えるかという回帰分析をされており、推計式は記載させていただいております。ただし、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%増加するとの結果が出ております。

これを用いて18ページで同じく同様の押し上げ効果の試算をしております。

⑥にございますが、住宅ローン減税がなくなった場合、4.1万戸程度着工が減る。これを基に試算をしますと、押し上げ効果は0.9兆円、経済波及効果は1.7兆円という数字が出ております。

19ページ以降はアンケート結果。先に御説明したものを用いて分析をしたものです。

左側を見ていただきますと、「住宅を購入しなかった」と書いてございますが、20%、50%、100%と書いております。こちらは20%減税額が減ったらどうか、100%減ったら、すなわち住宅ローン減税がなくなったら購入していたかどうかということを問うた質問をまとめたものです。右下の全体の欄を見ていただきますと、全体で住宅ローン減税がなかった場合、21%が住宅を「購入しなかった」という回答の割合を占めております。住宅取得数に換算しますと約9万戸ということになります。

こちらの回答は、質問、上の箱書きの※に書かせていただいておりますが、実際に住宅を買われた方、入居された方を対象に実施しておりますので、住宅を購入されていない方はこの母数からは除かれているということに御留意いただければと思います。ですから、住宅ローン減税を活用して住宅を取得された方のうち、減税額が100%減ったら21%住宅購入をしなかったという結果だと御理解いただければと思います。

その右側、その要因を推察したものでございますが、住宅を購入したときの決定要因についてまとめております。右側で住宅の立地環境がよかった、交通の利便性がよかったということが決定要因というのが注文住宅については低い数字が出ておりますが、相対的に分譲・既存住宅については高い値が出ております。こちらについては分譲ですとか既存住宅の購入者の方は欲しいものが欲しいエリアで出たときに買ってしまおうということで住宅ローン減税の効果が若干注文住宅に比べて低いのではないかと。左側の表を見ていただきますと、100%の欄を見ていただくと注文住宅は24%に対して、分譲は10%台ということで若干差が見てとれます。

一方、注文住宅については価格が適切だったからということで決定要因になっている方が21%と低い値になっております。注文住宅の方は価格で我慢をしているといえますか、その結果、住宅ローン減税への感応度が高いということではないかと推察をしております。

20ページをお願いいたします。

同じくアンケートですが、住宅購入や新生活に影響が生じたという方が59%ございました。その方について分析してみますと、価格を下げる、性能を下げる、家具・家電などを減らすといったところが具体的な影響として高い回答の割合が出ているという状況です。こちらも住宅を実際に買われた方を対象にした分析です。

右側で住宅種別ごとに分けておりますが、影響が生じたという欄を見ていただきますと、購入しなかったということほどにはあまり住宅種別間で差がないのかなということが見てとれると考えております。

21ページをお願いいたします。

こちらは省エネ性能などが高い住宅について借入限度額の上乗せ措置が講じられておりますので、その効果を検証したものです。これは長期優良住宅について分析をしたものです。下の表で申し上げますと青い棒グラフがありますが、こちらは長期優良住宅とその他の一般の住宅との最大控除額の差をグラフ化したものでございます。見ていただきますと2019年の10月以降、120万円ということで従来の100万円より差が広がっている、上乗せがよりされている。2022年からはさらに182万円ということでさらに上乗せがされているという状況です。この棒グラフの変化に合わせてオレンジの折れ線グラフは戸建て住宅に占める新築の長期優良住宅の割合ですが、一応増加が見てとれるのかなというところが可能性として示唆されると思っております。

上の箱書きの一番下に書いてございますが、長期優良住宅につきましては、税制以

外にも補助制度などの支援制度もございますので、全てが税制の効果とは言えないということに留意が必要だと考えています。

22ページをお願いいたします。

こちら、同じくZEH水準省エネ住宅について分析をしたものです。ZEH水準省エネ住宅については2022年から新たに上乗せ措置が講じられております。2022年、23年を見ていただきますと、それぞれ住宅の類型、注文住宅と分譲住宅を分けておりますが、全体で見ても上乗せ措置が講じられてから上昇度合いが上がっているのかなということと一定程度影響が見られるのではないかと考えております。こちらも同様に補助制度などもありますので、その点に留意が必要だと考えております。

23ページをお願いいたします。

子育て世帯などにつきましても2024年、令和6年から上乗せ措置が新たに講じられております。こちらについては影響を見てみたところ、下のオレンジ色の線が子育て世帯等以外、上の青いラインが子育て世帯等のそれぞれ購入額と借入額の変動を見たものです。子育て世帯等以外を見てみますと2023年から2024年に購入額、借入額とも下がっておりますが、子育て世帯等につきましても、それが維持されているといえますか、購入額、借入額も変動していないということで、より住宅ローン減税の効果が大きく出ているのではないかと考えております。

24ページをお願いいたします。

こちらはアンケート結果に基づいた子育て世帯等への上乗せ措置の分析です。左側のグラフを見ていただきますと、住宅ローン減税がなかったら住宅を購入しなかったという割合を世帯別に分けて表示をしております。その他の世帯に比べて若者夫婦世帯ですとか子育て世帯は購入しなかったという割合が高い状況にあります。2023年から2024年にかけてその他の世帯については借入限度額が下げられているということは、住宅ローン減税の影響度合いが下がるというような状況だと思いますので、実際に購入しなかったという割合が減っておりますが、子育て世帯については借入限度額の上乗せがされておりますので、購入しなかったという割合が平行になっていると考えております。

右側が住宅購入や新生活に影響が生じた割合が61%で、具体的な内容は先ほど全体で御説明したのと同様、価格、性能などで影響が出てくるというような結果が得られております。

25ページをお願いいたします。

こちらは住宅ローン減税の効果を所得階層別に見たものです。下のグラフを見ていただきますと、青色が住宅ローン減税がなかったら住宅自体を買わなかったという回答の割合を並べたものです。年収が400万円まで、400万円から600万円の層が800万円とか1000万円の比較的高所得者層に比べて高い数字が出ているという状況です。あとはその上乗せ措置がなければ性能の高い住宅を買わなかったですとか、住宅ローン

減税がなければ価格を下げていたという点は、若干差はありますけれども、どの所得層を見ても一定程度の影響が出ているのかなと考えております。

以上が住宅ローン減税の効果です。

次の26ページ以降がリフォーム税制についての効果検証です。

27ページをお願いいたします。

こちらは現行のリフォーム税制の概要です。性能向上リフォーム、耐震ですとかバリアフリー工事などを行った場合にそれぞれ対象の工事の限度額が定められておりますが、その範囲内で標準的な工事費用の相当額の10%をその年の工事をした年の所得税額から控除するというものです。対象工事以外、対象工事限度額を超えたような工事ですとかその他のリフォームについても一定の範囲で5%の税額控除ができるという仕組みになっております。

28ページは、住宅ローン減税と同様に目的を整理したものです。目的の1点目は、リフォーム実施者の費用負担を軽減してリフォーム実施を促進する。2点目として、良質な住宅ストックを形成して、それを将来につないでいく。3点目が既存住宅流通・リフォーム市場を活性化するという全体の目的があり、それぞれ工事類型ごとに目的を整理したところです。

29ページ、これも住宅ローン減税と同じくロジックモデルを整理したものです。

30ページですけれども、こちらはリフォーム促進税制で具体的にどれくらい負担軽減が得られるのかをモデルケースで示したものです。こちらのケースは450万円のリフォーム。④にあります。④にありますが、バリアフリーリフォームを100万円、省エネリフォームについては125万円といった一定の前提を置きますと、所得税については約20万円軽減されるというような評価が出ているという状況です。

31ページをお願いいたします。

こちらは消費者向けのアンケートを集計したのですが、実際に性能向上リフォームを実施された方のうち、10%の方がリフォーム税制がなかったら諦めていたという数字が出ております。

左下、控除率10%控除がございしますが、それが8%なり5%に引き下がった場合、どれだけリフォーム工事を諦めたかという割合も整理しております。

リフォーム促進税制がなかった場合の具体的な影響については、実施箇所を減らすですとか性能・スペックを落とす、実施を先送りするといったような回答の割合が多いという状況です。

32ページをお願いいたします。

こちらと同じくアンケートを分析したのですが、控除額別に見てみますと、一番下を書いてありますが、濃い青のラインが85万円以上ということで控除額が高い層になりますが、その層はほかの層に比べて何らかの影響や迷いが生じていたと思うという割合が高いという結果が出ております。

33ページですが、こちらは所得階層別、年齢別で見てみたものです。左側が所得階層別ですが、オレンジのラインが500万円から799万円ということで中間的な層ですが、その層においては、何らかの影響や迷いが生じたという割合が高い状況でございます。右側、25歳から39歳が青いラインになりますが、その若い世代が何らかの影響、迷いが生じたという回答をする割合が多いという状況です。

34ページ、リフォーム税制については事業者向けにもアンケートを実施しており、それをまとめたものです。

事業者からの回答になりますけれども、リフォーム促進税制がなければどれだけ諦めていたかということで、全てが諦めていたという回答が3%、8割ぐらい諦めていたのが6%、そういったような結果が出ております。左下になりますが、リフォーム促進税制がなかった場合にどの程度の消費者に影響が生じていたかということも大体似たような数字が出ているという状況です。傾向としましては、消費者の方にお聞きした内容とそんなに大きな変動はないのかなと見ております。

35ページをお願いいたします。

リフォーム税制につきましては、平成21年度に制度が創設されております。左側がバリアフリーリフォームの件数、右側が省エネリフォームの一つです。全ての窓が二重以上のサッシですとか複層ガラスの住宅の割合で、それぞれ下のオレンジ色のところ、バリアフリーでいいますと49歳未満の方、右側の省エネで申し上げますと、借家の方が税制非対象で、税制の対象になるほうが比較的割合も増えるといったような効果も出ているのではないかと見ております。リフォーム税制につきましても補助などの他の支援制度がございますので、一概に税制の効果ということはいい切れないものと思っております。

36ページ以降で今後の課題・方向性などについても有識者の方からいろいろ御指摘をいただいております。

37ページをお願いいたします。

今後の取組に向けまして大きく4つ、御指摘をいただいております。今回検証をほとんど初めて取り組ませていただいておりますが、今後も継続的に実施すべきと。今回、検証の対象にした税制は住宅ローン減税など4つの税制でございますけれども、今後、贈与税の非課税措置など主要な税制がまだまだございますので、そういった他の税制についても実施すべきということ、データの制約から効果の把握が難しいとしても、そこは何とか乗り越える努力を継続すべきという御指摘をいただいております。

2点目としまして、より精度の高い効果検証が実施できるようデータの充実に努めるべきだという御意見もいただいております。

3点目になりますけれども、継続的に税制特例の対象となる消費者の多様な行動変容を把握すべきということで、今回アンケートをかなり労力をかけて実施させていただきましたが、それを1回で終わらせるのではなく、引き続き継続的に行動変容を把

握できるようなことを検討すべきということ。最後に、効果検証で得られた結果を今後の政策立案に生かすべきという御指摘をいただいているところです。

38ページは、今回御説明しています資料は我々がまとめている資料の一部ですので、全体の議論の内容も公開させていただいておりますので、お時間があれば御覧いただければ幸いです。

次の39ページ以降で、効果検証ですとかアンケートを取るに当たって委員からいろいろ御助言いただきながら進めているということで、その主な御意見を書かせていただいております。時間の都合上、説明は割愛をさせていただきます。

41ページ、住生活基本計画の見直しを現在進めております。

42ページを御覧いただきますと、住宅政策の基本的な方向を定めるものとして、2番目の箱になりますが、住生活基本計画というものを住生活基本法という法律に基づいて策定をしております。おおむね5年ごとに見直しをしてまいりまして、来年の3月末でおおむね5年を迎えますので、現在見直しに向けて議論を進めているところです。令和8年の3月に変更を予定しております。

43ページですが、これは議論の前提として事務局が整理したのですが、これまで、真ん中の箱を見ていただきますと、住宅が不足している住宅難の解消ですとか、それが終わったら量の確保から質の向上へ、その次は市場機能などを補完して豊かな住生活を実現するといったようなことで一応の方向性を出してきております。

今後、2050年を見据えて今後10年間、どういう方向性で住宅政策を持っていくべきかという議論を進めてまいりまして、一応社会情勢の変動としましては単身世帯が増加しているとか世帯構成が変化しておりますし、議論の中ではアフォーダブルな住宅の確保が重要ではないかとか、住宅ローン減税については40平米と床面積要件を一部下げさせていただいておりますが、政策の支援の対象となるべき住宅の面積ですとか性能がどうあるべきかなど、そういったようなことを今後議論がなされ、7月ぐらいに中間的な取りまとめに向けて議論が始まると聞いておりますので、そういった方向性も踏まえながら、また、今、御説明した効果検証の結果も踏まえながら我々としては今後の税制、どうあるべきかを引き続き検討してまいりたいと思っております。

以上、長くなりましたが、当課の説明は以上です。ありがとうございました。

○赤井座長

神谷課長、ありがとうございました。

それでは、質疑応答、意見交換に移りたいと思います。御質問等がある場合には、会場にいらっしゃる方も含め、Teamsの挙手ボタン、手を挙げるというボタンを押してください。発言順につきましては、私から指名させていただきますので、指名された方は、会場で御出席の方は卓上マイクをオンにいただき、オンラインで御出席の方はミュートボタンを解除していただき、御発言ください。

それでは、挙手をお願いいたします。

土居特別委員、お願いいたします。

○土居特別委員

御説明、どうもありがとうございました。

EBPMにまつわる検証を様々なさってらっしゃるところは多としたいと思います。ただ、先ほど最後に住生活基本計画にお触れになり、私も住宅ローン控除とこの住生活基本計画との関係については非常に気にしているところがあり、本来は密接に関連づけて税制を考えていただくということがこれまでも不可欠だったと思うのですけれども、私からすると必ずしも整合的でない部分が住宅ローン控除の中にあっただのではないかと考えております。

課長もお触れになったので御認識はあるのかなと思ってはいるのですけれども、指摘させていただきますと、典型的には、まずい一番に申し上げたいところは、床面積要件です。50平米と言っているけれども、さらにその一部は40平米まで下げることになっているということですが、住生活基本計画を拝見させていただいておりますが、誘導居住面積水準、これが一般型だと単身者ですら55平米なわけですね。2人以上の世帯だと25平米掛ける世帯人数プラス25平米だと言っている。都市部だともう少し狭いけれども、40平米で許されているというか誘導すると言っているのは単身者だけなわけですよ。

そうすると、40平米だと単身者がこの住宅ローン控除を使っておられるというのだったらまだ整合性はあるのですけれども、そうでない方がこの住宅ローン控除で40平米の要件を満たしているからこの控除が使えるということになっているとすると、住生活基本計画で誘導しようとしている居住面積とは違う結果になっているという可能性があるので、検証していただくというほどのものではないとはいえ、今後、住生活基本計画と住宅ローン控除とをもっと今まで以上に整合性を持って制度設計していただく。来年度、住宅ローン控除をどうするかは私も予断を持って申し上げられませんが、少なくとも床面積要件は整合的でないところがあるということは指摘させていただきたいと思います。

○赤井座長

佐藤特別委員、お願いします。

○佐藤特別委員

今回、法人税以外でEBPMを取り上げるのが初めてですよ。行政事業レビューの季節で私、いろいろなところで、今回は国交省ではないのですけれども、公開プロセスをやっているのですが、せっかくこういうEBPMで検証するということを今後も定期的に行うのであれば、いわゆるレビューシートとか基金シートのような、やはり省庁間で統一したフォーマットを使わないと、この後出てくるセルフメディケーションの説明資料と国交省さんの説明資料、様式が全く違うのですが、国交省の方がやはり慣れていますよね。なので、やはりここは様式の統一というのは考えられたほうがよいか

などというのは事務局へのお願いです。

さて、国交省さんへの御質問です。念のため私、実はそちらの評価レビュー委員であり、今回多分、住生活基本計画のところをやるのですよね。なので、多分関わるのではないかと思うのですけれども、先ほど土居特別委員からもありましたとおり、確かに住生活基本計画との整合性は重要。ただ、50平米、多分目標として高過ぎるのではないかという議論は前にあったような気がするので、実態を合わせていくことも一つ必要かなと思いました。

もう一つ考えなければいけないのは、この税制と補助金との関係。一方ではリフォームであれ、新築、建築であれ、それぞれの補助金もある。これはこの分野に限らないのですけれども、補助金をかけ、かつ減税も、というのは、さて、どちらの効果が発現しているのか定かでない面もあります。しかも、リフォームに関していうと補助金もいろいろなパターンがあって、介護からも少し出ていたりもするではないですか。あと自治体が独自に上乘せしたりしている面もあったりするのですよね。なので、この辺、政策体系の中の整理、税制、各種補助金、省庁をまたがった、あるいは地方の部分も単独事業も含めたその補助金の整理をして、体系的に、では、どういうようにこの住宅政策に影響を及ぼしているのかを見ていく必要があるのではないかと。

それからもう一つ。これは財政制度等審議会のほうで議論になったのは、住宅の立地なのですよね。居住誘導区域への立地を促したいときに、果たしてそれにかなっているかどうかというところで、たしか固定資産税は、危険地域に対する新築の減免措置は止める方向だと思いますけれども、住宅ローン減税を含め、あるいはほかの補助金もそうかもしれません、この立地に注目したある程度の制約、規制というか、資格要件を設ける必要があるのではないかとということ。これはやはり点としての住宅がこれから面としての住宅になってくる。ある程度皆さん、集住化してもらいたいことも考えると、特に新築については何らかの立地に対する規制というのはあってしかるべきかなと思いました。

それから、住生活基本計画と関わるのですけれども、これからの住宅政策は一体何なのかというときに、多分ありていに言えば住宅ローン減税は景気対策だったと思う。つまり、住宅は要するに第二の公共事業なのですよね。なので、裾野も広いですから。なので、ある意味、目標の一つにも掲げられていますが、内需拡大を意図していたと思うのですが、これからはそれがストック管理になってくる。人口は減少しますので、はっきり言うとこれ以上住宅は要するのかという話、数としての住宅は要するのかということになってくるはず。これは御認識のとおりだと思いますので。例えば既存住宅について、もっとテコ入れをしていく必要もあるかもしれませんし、新築よりはリフォームのほうが重要になるかもしれない。あと立地も大事です。なので、ストックの確保、住宅ストックの最適化という観点からこの種の議論はしていく必要があると思われました。

最後もう一つ。これも政策レビューをやっていていつも思うのですけれども、施策評価をやると、いつもアンケート調査を改めてやるのですが、これは予算もかかるし持続性もないので、何らかの形で経常的にデータを取得する道筋はあってもいいのかなど。建築件数とかは全部分かっているわけですから、不動産事業者とか住宅事業者のほうから情報を吸い上げて、やはり経常的にこういうデータを収集できるような体制構築はほかの省庁にも言えることですが、必要なのではないかと思います。

○赤井座長

神山先生、お願いいたします。

○神山東京大学大学院法学政治学研究科教授

私から4点ほどコメントとお伺いをさせていただきたいと思います。

1点目は、既に土居特別委員や佐藤特別委員が御指摘のように、住生活基本計画との整合性についてぜひ御検討いただきたいという点です。言及されていない点だけ申し上げたいと思いますが、子育て支援ということで今回上乘せ措置を講じているわけですが、例えば、子供が1人なのか3人なのかによって当然、住生活基本計画において設定されている誘導面積は違ってまいります。現在の子育て支援策では、世帯に子供1人の場合に最大の効果を得ることができて、一方で、子供を2人、3人と欲しいという世帯にとっては追加的なメリット、住宅減税におけるメリットがございません。少子化対策ということで今後何か考えていくのであれば、子供の数という変数も政策の対象としつつ、誘導面積との関係で整合的なインセンティブ設計を検討できると良いのではないかと考えます。

2点目ですが、住宅ローン減税における個人の行動変容について御紹介いただきましたが、一方で、民間のディベロッパー、住宅供給をする民間事業者等、様々ございますが、これらディベロッパーの行動変容もぜひお調べいただければと思います。具体的には住宅ローン減税の対象面積が50平米から40平米になったときにディベロッパーが従来はぎりぎり50平米で供給していたところを利益率を上げるために面積を減らす、具体的には50平米の供給を減らして45平米とか43平米とか40平米の供給が増えるなどの行動変容があったのかも重要ではないかと思います。先ほど佐藤特別委員から御指摘がありましたけれども、面積要件の設定のあり方が住生活基本計画との関係でどう整理されるのか、もし仮に面積要件の設定にディベロッパーが反応するのであれば、どのような面積に誘導していくのが社会的に望ましいのかという点もEBPMの観点から議論が展開できるのではないかと存じます。

この点と関連するのですが、他の委員も御指摘されるかと思うのですが、住宅ローン減税によって個人の居住者がメリットを受けているというアンケート結果でした。一方で、他の分野の補助金の場合でも問題になり得るのですが、消費者に補助金を提供すると供給主体が価格を上昇させることが考えられます。言い換えますと、住宅ローン減税によってディベロッパーが利益率をどれくらい上げることができたのか、住

宅ローン減税の拡充によってディベロッパーの分譲住宅事業における利益率がどの程度上がっているのかが気になりました。個人への住宅ローン減税を通じて、最終的にディベロッパーにどの程度、利益が移転しているのかについて検証することも有益ではないかと考えます。政策の主目的が内需拡大ということであれば整合性があるかもしれませんが、先ほど佐藤特別委員から御指摘ありましたように内需は十分に今、盛り返してきたので、今後はそうではなく、住生活基本計画に則してより良質な住宅を国民に広く供給していくということが政策上重要になるのであれば、今後は別の要件設定や他の政策手段を検討することが有益ではないかというのが2点目です。

3点目、細かい点ですが、資料の13、14ページに関してのコメントです。東大のエコノミックコンサルティングが行った分析についてで、専門家がやられているので注意されていると思うのですが、2011年は東日本大震災がありましたので、その影響がどうであったかという点について資料では十分に説明されていない点が気になりました。当時の状況を思い出しますと、皆が積極的に住宅を買うというような雰囲気ではなかったと記憶しております。東日本大震災が2011年3月に起きて大きな社会的な影響がある中で住宅ローン減税だけ減りましたというのが全て効いているかということ、多分むしろ他の要因もかなり大きいのではないかと。そこをちゃんと変数として統制しているのかということをお示しいただかないと、これはコンサルティングとしては不十分ではないかと感じた次第です。もちろん専門家が作業されているので配慮されているとは思いますが、念のためコメントです。

4点目ですが、他の政策手段と住宅ローン減税の比較検討の視点も必要ではないかと考えます。既に御指摘もありましたけれども、補助金以外にも例えば公的な再開発を行う際に民間のディベロッパーに補助をする政策手段もございます。内外の投資家が公的な再開発対象の住宅を複数購入することで利益を上げるのではなく、良質な住宅を実際に住む個人に供給するということが社会的に望まれる政策なのであれば、私的な再開発はともかく、公的な再開発において何らかの転売規制とか賃貸規制というのを入れた上で、例えば転売防止のために買戻し特約を入れる事例もあるやに伺っておりますけれども、そういった形で住宅供給を進める、もしくはURなどの公的な住宅供給主体が公的な住宅、アフォーダブルな住宅を転売規制等をかけた上で供給するといった他の政策手段が考えられます。限られた財源をより効果的に活用するために、税制を通じた住宅ローン減税とその他の住宅政策で、どの政策がより多くの国民にとって豊かな住生活を送ることに資するのかという観点から、検討が必要になってくるのではないのでしょうか。なかなかデータがないので直ちに比較検討は難しいと思うのですが、もし他の政策手段の方がより有効性が高いということが検証できれば、住宅ローン減税も時代や経済社会情勢に合わせて目的や要件をしなやかに変えていくということも可能かと思いますので、幅広く御検討いただければと存じます。

○赤井座長

奥平委員、お願いします。

○奥平委員

私からは、サーベイを用いた政府のEBPMの在り方について1点コメントをしたいと思います。19ページですけれども、購入した住宅の決定要因を既に住宅を購入した方々にサーベイを行うことで分析されております。この決定要因の分析の中には住宅を購入しなかった人がなぜ住宅を購入しなかったのかという部分が含まれておりません。つまり、生存バイアスがかかったデータになっております。この点について、上の箱の中、要約の下のところに※印の補足を追加いただいたのですけれども、この点についてかなり注意しなければいけないと考えております。

なぜかと申しますと、冒頭のところに『約21%の方が住宅を「購入しなかった」と回答』とあるのですけれども、実際に主観的な住宅の取得確率は国民全体の中で住宅を購入しなかった方々も加えると、これより随分小さくなる可能性がある。つまり、21という数字はその21の大きさが示すよりも上方バイアスがかかっている、実際には過大である可能性をよく考えなければいけないと思います。

これは生存バイアスと知られているものでして、生存バイアスがかかったデータを使って決定要因を分析されています。もちろん、住宅を取得された方々の生の声をサーベイによって拾い上げることは非常に大切だと思うのですが、この数値を用いて数量評価をしてらっしゃると。例えば21という数字もそうですし、9万という数字もそうですし、後の分析のほうでも具体的な数値が挙げられて政策評価、EBPMがなされています。でも、実際にはこのデータは生存バイアスがかかったものですので、数量評価には適さない。せいぜい質的な効果を示すにすぎません。もちろん、住宅を購入された方が住宅ローン減税がなかったら購入しなかったと言われておりますので、それ自体は大切な質的なデータだと思うのですが、その質的な情報を超えて、具体的に数量的にインパクトがどれくらいであったかという点については、政府としては前面に周知することを控えなければいけないと思います。

なぜ生存バイアスのかかったサーベイから数値が出されることに対して、私がナーバスなコメントをしているかと申しますと、割と最近の例でも国会の答弁でこうした生存バイアスがかかったサーベイに基づく数値を他の省庁から出され、実際に、これだけの人々がそのように行動していると議論されていたからです。その議論がメディアでも取り上げられ、生存バイアスがあるために数値自体が正しく評価できないことが認識されずに報道されていると感じることがございました。実際には評価に適さないEBPMのエビデンスが間違った形で政策評価の意思決定の場で利用され得るということです。

そこで、国交省の方にお伺いしたいのですけれども、ぜひ今回の住宅ローン減税のこの資料にかかわらず、生存バイアスがかかったサーベイデータを政策の議論の場で引用されたり使われたりすることがありましたら、生存バイアスがかかったデータで

ある、そういった指摘があったということをぜひ一緒に補足として述べていただきたいと思います。

それでも、そのデータを使われるかどうかは、使われる方の良心に任されていると思いますので、政府としては、このデータ自体が数値評価に適さないリスクがある、間違った解釈をもたらす可能性があるということを明示していただきたいと思います。ぜひそのような形でこの情報を外部に出していただければと思います。

○赤井座長

今の御指摘の点は、国土交通省から後で回答をいただければと思います。

宮本先生、お願いいたします。

○宮本財務総合政策研究所総括主任研究官

私からは、主に4つコメントをさせていただければと思います。

まず1点目は、政策の目的についてです。本日御説明いただいた住宅ローン減税については、目的が多岐にわたっており、実際、国土交通省におかれてもスライドの8ページに示されているように、4つの目的を明確に分けて、それぞれについて研究、分析をされておられるとのことで、私自身そのアプローチは優れたものだと思っております。ただし、目的が多岐にわたっている中、住宅ローン減税に限らず、他の補助金等の政策のデバイスが存在するため、政策効果を明確に切り分けて把握するのは容易ではありません。とはいえ、その辺をはっきりしていく、その政策によって経済主体の行動がどう変化したかを明らかにしていくことは非常に重要だと考えております。

また、既に他の委員からも御指摘がありました。そもそも住宅建設の促進は内需拡大、需要喚起政策的な意味合いもあったかと思えます。しかしながら、人口減少や供給制約といった構造的な変化を背景に、その役割が徐々に変わってきているように思われます。この点についても、しっかり検討していく必要があると考えます。

2点目は、脱炭素化についてです。これが現在の大きな政策目的の一つとなっており、本日お示しいただいたスライドでも、省エネ住宅の購入が増加傾向にあることが示されていました。ただし、住宅の購入が進んだということに加え、実際にどの程度脱炭素化が進んでいるのか、その影響については、より丁寧な検証が必要ではないかと考えております。

3点目は、中古住宅市場との関係です。国交省のこれまでのデータなどを見ますと、日本の中古住宅市場の流通の比率は諸外国と比べてかなり低く、おおよそ15%程度であるのに対し、イギリスやアメリカでは約8割と、大きな差が見られます。既に佐藤特別委員からも御指摘があったかと思えますが、今後、中古住宅市場の活性化は重要な課題になってくると考えております。新築住宅は依然として重要ではありますが、人口動態の変化などを踏まえると、中古住宅の流通促進も重要であり、住宅ローン減税等の制度がその点でどこまで整合的になっているのかについて、議論の余地があると考えております。

最後、税制の観点から2点申し上げます。税制においては、垂直的な公平性と水平的な公平性が重要です。まず水平的な公平性については、例えば数年前に住宅ローン控除を受けた人と、現在の制度のもとで控除を受けている人との間で、制度の恩恵に差が生じていないかといった点が論点になるかと思います。特定の世代に優遇が偏っている可能性がないか、こうした公平性に関する検証は今後さらに進めていくべきかと存じます。

また、垂直的な公平性については、所得の多寡に応じて購入する住宅の種類が異なると考えるのが一般的かと思います。そうした中で、現在設けられている所得制限等が妥当な金額になっているのかどうか、制度の利用がどのような所得層に集中しているかなどについて、データをもとに確認しておく必要があるのではなかろうかと思っております。

○赤井座長

大変恐縮ですが、11時頃からまた次のテーマも考えておりますので、まだ何人か手を挙げていらっしゃるかもしれませんが、皆様できたら2分以内でお願いできればと思います。

國枝先生、お願いいたします。

○國枝中央大学法学部教授

様々な分析をしていただいて感謝しております。ただ、残念ながら住宅ローン減税の問題点は、財政学では非常によく知られていて、アメリカの財政学の教科書だと学部レベルの教科書でも数ページにわたってこういう問題点があって、評価するとしたらこういうところを見なさいということが知られているのですが、残念ながら今回の分析、そういったものにはほとんど触れられていないということで、ちょっとポイントを外した分析になってしまっているというのが感想です。

まず理解してもらいたいのが、住宅ローン減税の問題点は、持家の場合、帰属家賃が発生しているのですが、それが所得税の対象になっていない。それなのに住宅ローンのほうだけ減税をするということで大きなゆがみが発生していて非効率が発生する。だから、こういった優遇税制をやるべきでないというのが財政学での基本認識となります。

この非効率性で重要なのは、持家を優遇することによって借家が減る、この2つの選択をゆがめるということになります。例えば資料の14ページを見てもらうと、借家世帯のうち、どれだけ持家になりましたかという分析ですが、この分析で全く忘れられているのは、持家を買った人は借家から出ていくということです。借家から出ていくということは彼らが払っている家賃はなくなる。家賃を受け取っていた会社なり個人なりの所得もなくなるということで、それは実は内需を減らす方向に働きます。この持家がいわゆる帰属家賃を反映したファンダメンタルプライスになっているとすると、これをプラス・マイナスすると借家から持家に移ったからといって内需は増えな

いということになる。だから、学部レベルの教科書でもこういった住宅ローン減税によって持家が増えるからすばらしい政策だとは全く評価されていないということになります。

それから、もう一つ、これは我が国の場合ですけれども、これも理論・実証で確認されていますが、リスク資産である不動産をローンで買うことは、家計のポートフォリオで考えると非常にレバレッジが高くなっている状況を意味します。したがって、合理的な行動として、住宅ローンを背負っている人たちは自分のポートフォリオの中で株のようなリスクがある金融資産を買わないことになる。言うまでもなく、日本の場合、現役世代の人たちがリスク資産に投資をしないのが成長の制約になっているわけですけれども、その主な原因が実はこういった持家優遇にあるということも知られていて、これが持家優遇税制の重要なコストということになってくる。それが共通認識なので、経済学において持家優遇を正当化しようとする、賃貸ではなく持家であることによって、そうしたコストを上回る大規模な外部性が発生していることを示す必要があります。アメリカの実証研究なども持家の外部性の有無を調べています。具体的には例えば賃貸でなくて持家だと手入れを熱心にするかもしれない。イタリアの町みたいに住宅の外側に花をたくさん飾ったりすると周りの人がうれしくなるのが外部性の一例なのですけれども、正直、米国の実証研究でもその規模はたかが知れているということで、減税の必要はないということになっている。

日本の現在の持家優遇税制制度の場合、CO₂の削減を目的とする優遇税制は外部性が確かにあるかもしれないですけれども、先ほど宮本先生からあったように、このCO₂の削減効果がどれぐらいの規模かを推計する必要がある。その効果は、カーボンプライシングで貨幣価値に換算できるので、税収減等のコストとの比較を行うことになる。ただ、恐らく常識的に言って、外部性の効果は、8,000億という税収の減収規模には到底及ばないだろうと考えられる。だとすると、この住宅ローン減税は廃止なり圧縮が望ましいということになる。

それから、リフォーム税制ですけれども、リフォームをした結果、恐らくその家の価格が上がり、住宅の持ち主が利益を享受しますから、外部性は存在しないです。なので、これだけリフォームを促進していますということを示したところで、住宅ローン減税をやるべきという理由には全くなっていないということになります。

もう一つ、経済的にこういったローン減税が必要かもしれない理由としては、流動性制約があるので本当は買いたいのに金融にアクセスがなくて買えない人たちがいるかもしれないことです。しかし、流動性制約の問題については直接金融アクセスを改善すればよくて、実際、住宅金融支援機構が幅広い支援をしているということなので、税制でその面についても手当てをする必要はないだろうと考えられる。

結論としては、今、お話ししたような点は、財政学で本当に学部レベルで持家優遇税制の問題点としてたたき込まれる内容なので、そういった面での分析がないと、意

味のあるEBPMということにはならないのではないかと思います。

○赤井座長

中空委員、お願いいたします。

○中空委員

EBPMとかこのアンケート調査についての厳しい御指摘がたくさん出ていますが、私はそこまで厳しくはないのですけれども。でも、一方、幾らかけて幾らになったということが足りな過ぎるかなと思っていて、これは佐藤先生がレビューシートを作ったらとおっしゃっていましたが、やはりそれが欠けているので、幾ら投入したからこの結果が得られたということがないと、少なくともEBPMとしては評価できにくいなと思います。アンケート調査で買った人に聞くと、良いことが出てくるのは言ってしまえば当たり前なので、その割には意外と厳しい結果だったというようにも取れなくもないと思うので、そこはやっていただきたいというのが1点目です。

2点目は、誘導になっているかということも多く先生がおっしゃっていましたが、私もそう思っていて、例えば日本全体でコンパクトシティをつくりたいですと言っても、あるいは地方分権をしたいと言っても、この住宅ローン減税はどこで使っても同じであればやはりそれぞれの話になってしまう。誘導するということはもっとメリハリをつけてよいのではないのでしょうか。言い方を換えると、東京ではなくて違うところに家を建てたらもっと安く買えるとか、そういうメリハリをもっともっつけていくということをやって、ほかの政策との整合性も検討していただきたいと思います。

同じことで、これは炭素の話あるいはレベルの高い住居を造る等という話がありましたが、昨日、私、ハウスメーカーの方としゃべる機会があって、その人が言っているのは、やはり値段が高くなってしまいうのでニーズがないのです、の一点張りなのです。なので、二酸化炭素吸収とかそういう意識をした対策を取れているCO₂を削減するような脱炭素になるようなものを買っても買い手がいません。なので、多分メリハリも利いていないのではないかと思います。今までと同じものだったら別に課税してもいいのではないかと思いますぐらいで、本当に日本で推進したいものについての正しい話になっているのか、そこはもう一回平仄を合わせていただきたいなと思っています。

あと最後は、これは佐藤先生がおっしゃったのですけれども、アンケート調査に依拠し過ぎている面についての懸念です。アンケート調査のたびに過大なお金をコンサルティング会社などに払っていると思うと、こういう無駄なお金は税金の面から見るととても歯がゆい部分です。でも、EBPMをやりたいと言われるとアンケートしかないよと言われてしまうようにも聞こえるので、効率的にデータを集めることやマイナンバーがせっかくあるのですから、そこに紐づけて、できるだけうまくやるとか、これは工夫をして大規模なデータなどをたくさん取りなさいと有識者に言われていま

すという御説明もありましたが、やり方としてはできるだけお金を使わないやり方でデータを取ることを工夫していただかないと、私はそれほど毎回毎回大規模にやる必要もなくなってくるのではないかなと思っているということで3つ目のポイントです。

○赤井座長

伊芸先生、お願いいたします。

○伊芸慶應義塾大学大学院政策・メディア研究科特任准教授

幾つかもう既に指摘されているところの繰り返しになってしまうと思うので簡単に。表現も変えてコメントさせていただきますと、1つ目は今、中空委員からありましたようにレビューですとかとの整合性。今回、ロジックモデルを作成されてそちらをもう冒頭に説明あったと思うのですけれども、それ以降、全くロジックモデルに言及がなく、ロジックモデルのどこまで検証したのか、長期までやったのかというところがよく分からなかったと思います。今後、効果検証を続けていくというお話でしたので、この際にロジックモデルのここまでは検証できている、ここまできていないというところをきっちり今の時点で押さえておかないと、これからも今後続いていってしまうのかなと思います。

2点目はロジックモデルに立ち返るという意味で重要なのは、そのインプットですね。どれぐらいインプットをかけたのかということも今回、数値で示されていたわけですけれども、今回の分析結果の幾つか、何兆円とか何万戸とかというところが出ていたと思うのですが、全くロジックモデルのインプットのところを何もつなげずに結果をただただ言ってしまったというところで、数値の意味というのがなかなかよく分からなかったかなと思います。そういう観点からもやはりロジックモデルに立ち返った上で結果等を解釈する必要があるのかなと思います。

もう一つ、最後ですけれども、アンケートです。今回の住宅ローン減税、リフォーム税制に関しては、超長期的に、今、中空委員からあったようにマイナンバー等の行政データ等を結びつけば検証できる可能性はあると思うのですが、かなり時間がかかると思います。超長期だと思えます。なので、短期、中期的にはやはりアンケート調査に頼らざるを得ないと思います。アンケート調査の設計部分はしっかり精度を上げる必要がかなりあると思います。具体的には利用者ではなく、非利用者ですね。これから利用するポテンシャルのある潜在的な利用者を調査の対象にするということはまず第一かなと思います。そういった方々に対してこういう税制であれば購入したいと思えますか、という購入意欲を聞くというところでかなりアンケート調査の設計部分は改善されるのではないかと思います。

申し訳ありませんが、現在のように、利用者に後から聞くということではいかようにも誘導できるとも見られても致し方ないというところもありますし、こういった質問の前に住宅ローン減税は重要ですか、今、減税の見直しをしていますというところが入ってくると、いかようにも結果は変わってくると思うのです。なので、利用者

ではなく、これから利用する人、これから住宅を買おうとしている、リフォームしようと考えている人に宛てて調査を行う。さらに、そうするとかなり価格も安くできると思う。最近ではオンライン調査が非常に格安でできて値段も抑えてできるようになっていますから、そういったところで広く年代と居住の都道府県等も指定しながらやればよりアンケート調査の精度も高まるのではないか。それが短期、中期的には一つ効果検証という上では取り得る対応策としてあるのではないかと思います。

○赤井座長

増井特別委員、お願いいたします。

○増井特別委員

1点だけ質問です。住宅ローン減税の効果検証において、手続きコストの計測をどうなさっているか。ペーパーワークをはじめ、この措置を動かすための時間と労力はかなりのものになると思います。これは銀行担当者が対応し金融機関が吸収している部分はかなりあるかもしれません。そういった手続きコストについても効果検証していただきたい。

○赤井座長

片桐先生、お願いいたします。

○片桐早稲田大学商学学術院商学部准教授

数点コメントさせていただきます。

1点目が、國枝先生がほとんどおっしゃっていただいたのですけれども、そもそも経済学的に考えてこれが存在する意義が何なのかを、もう少し棚卸しして考えてもいいのかなと思います。私は、海外に住んだ経験はあまりないのですが、アメリカなどに行くと、賃貸がすごい充実している一方で、日本は分譲ばかりだというのも、やはりこういった分譲住宅を優遇するシステムが税制の中にあるからだとも考えられます。本当に分譲住宅みたいなものを優遇するのがいいのかどうかというところも、検討していただければいいかなと思います。

あとは細かいEBPMに関するところですが、1点は、やはり日本は住宅ローン金利がすごく低く、控除率が0.7%に引き下げられたというのはそういった背景があると聞いていますが、それでもやはりローンの借り得になっているという現状がありますので、その辺は過去にどういう行動が取られたかというところは効果検証の中で見ていっていいのではないかと。やはり借り得になったのだとすると、住宅需要にはあまり影響はなかったのだけれども、金融機関などがその利益を得ているということになりますので、その辺の効果検証は今後、例えば制度設計の中で借入残高に何%ではなく、例えば利子補給の形でアメリカみたいにするのがいいのではないかとか、いろいろ考えられる点はあると思いますので、その辺に役立てるためにも、借り得だったのではないかとこの効果検証はやっているといいのかなという気がいたします。

あとは頂いた分析をざっと見たときに感じた点ですけれども、やはり住宅ローン減税は全ての人に一律に適用されますので、どうしても時系列の動きで効果を検証せざるを得ないと結構苦しいなというところで、特にこういった控除が上がったり下がったりするなかで、その下がったところだけの影響だけ見ると、それはもともと下がることを見越して多く買っていたところから下がったという駆け込みとその反動の影響を拾ってしまって効果が物すごく大きく出るというのがありますが、消費税の影響なんかは典型で、恐らくこの控除もそういう影響があると思います。ですので、やはり時系列の変動で特に1年だけに着目すると、そういったものを全部含んでしまいますので、もう少しその辺にも気を遣いながら分析するとか、データの制約で難しいのであれば、そういったものだと思って使うということが重要かなと思います。そういった意味では、例えば子育て世帯だけに着目するというのはクロスセクションの変動を見ますのでEBPMをやる上では非常にやりやすいので、マイクロデータなどを集めながら分析していくと、有意義な結果が得られるのではないかと思います。

最後に、先ほどのバイアスがかかったデータ分析を出すのがいいのかという話がありましたけれども、その点で1点気になるのは、例えば不動産協会がコンサルに依頼して出てきた結果というのは、ある意味で受益者がコンサルに依頼してその効果があったという結果ですので、やはりバイアスがかかる可能性は大いにあるわけですね。中立的な立場で効果検証をやっていかなければいけないと考えたときに、受益者がコンサルに頼んだ結果ですごい効果が大きいというのをこうやって資料にぼんと数字を載せてしまうのがいいのかどうかは慎重に考えたほうがいいというか、基本的にはやらないほうがいいのではないかと。もちろん人的リソースはありますので全てを政府内でやるというのは難しいのかもしれないのですが、中立的な立場でどういう数字を出していくのかというところは今後慎重に考えたほうがいいと感じました。

○赤井座長

伊集特別委員、お願いいたします。

○伊集特別委員

手短かに申し上げたいと思います。

細かい点なのですが、住宅ローン減税の制度において、所得要件は現在2,000万円ですけれども、そもそもこの要件を設けている理由はどういうところにあるのかということで、住宅取得の促進が目的であれば所得制限を設定する必要はないとも言えるのですが、8ページ目にあるような4つの目的に明示されていないものの、特に税負担の公平性だとかそういう再分配上の観点が入っているということなのかなと思っています。そういうことでいいのか。それが他の制度の控除や手当とも関わりますが、それぞれに所得制限を入れていくということが望ましいのかどうかというところとも関わってくるところの問題意識になります。

あと効果検証とも関わるのですが、この所得要件、たしか2022年度、令和4年度改

正で3,000万円から2,000万円に引き下げられたのですが、それはどういう根拠だったのか。その2,000万円に引き下げても住宅取得促進には影響はないというような評価があった上での判断なのか、もしくは減収幅を減らす必要があるとか何かそういうようなことの観点だったのか、そこの制度変更の根拠があったのかということです。

最後、関連して、今日御紹介いただいたリフォーム税制の方は、所得制限はあるのかどうかということ。こちらは無いという場合は、その理由はまた何かあるのかというところはちょっと気になったところです。

○赤井座長

熊谷委員、お願いいたします。

○熊谷委員

大きく3点申し上げたいと思います。まず1点目は、これは諸先生方が既に御指摘をされていますが、全体的にやはり検証が非常に緩くて、我田引水的な印象を受けます。例えば21ページ、22ページ、23ページの辺りなどですが、特に33ページのところで「なんらかの影響や迷いが生じていたと思う」というのも非常に緩いコメントだと思います。また、15ページと16ページで結果が大きく違っておまして、これはみずほ銀行の顧客層の特殊性などによるものだという御説明がありましたが、さらに検証を深めるべきですし、また効率的にデータを取る工夫などもしなければいけないと考えます。加えて、奥平先生から御指摘のあった生存バイアスの問題等、その辺りを含めてさらに検証をしっかりとやっていただきたいと思います。

2点目として、これは佐藤先生などから御指摘のあった点ですけれども、やはり統一フォーマット等でしっかり横串を通して、BバイCを見た上で政策の効果を検証すること、それこそが肝になるのではないかと考えます。

最後に3点目としては、これはある意味で最も重要なポイントですが、全体的に我が国の住宅政策は非常に場当たりのつかアドホックに行われていて、例えば補助金などが様々な形で設定されており、グランドデザインが欠如しているのではないかと思います。住生活基本計画が大方針だということですが、土居先生がおっしゃったように、床面積要件等の面で、この大方針との整合性が本当に取られているのかどうかという問題もありますし、また、従来の内需拡大という政策目的自体が、人口減少社会の中で中古住宅とか空き家などの存在を視野に入れると、抜本的な修正を迫られるのではないかと考えます。さらに、より広い視野で、國枝先生がおっしゃったように、そもそも持家を優遇する政策が本当に正しいのかどうか、国全体としてリスク資産に対してよりお金を振り向けるべきではないかといった複眼的な観点から、国の経済政策全体の中でグランドデザインとして住宅政策をしっかりと位置づけて、それと整合的な政策を取ることが不可欠なのではないかと思っています。

○赤井座長

全体の基本政策の話から政策の優先順位、さらにはデータの話、いろいろ出たので

すけれども、それでは、国土交通省から質問への御回答などをいただきたく存じます。なお、時間の制約上、できれば簡潔にお願いできれば幸いです。よろしくお願ひいたします。

○神谷 国土交通省住宅局住宅経済・法制課長

皆様方から貴重な御意見をいただきまして、ありがとうございました。

何人かの委員の方から御指摘いただいておりますが、私も住生活基本計画と住宅ローン減税を含む住宅税制がもっとしっかり紐づいた形で整理をしていくということが重要だと思っております。そういう意味で、今、住生活基本計画の見直しの議論が進められておりますが、当然私もその場には参画をして議論を聞きながら新たな税制制度を検討していかなければいけないと思っておりますので、そこはしっかり踏まえたものになるよう、なるべく整合性が保たれるような検討は今後していきたいと思っております。

あと個別にいただいた御質問、全て御回答できるかは分かりませんが。土居特別委員ですとか佐藤特別委員から床面積要件が40平米で本当にいいのか、立地の観点が入っていないのではないか、といった御指摘を賜りました。その点につきましても住生活基本計画の議論の内容には入ってきていると思っておりますので、そういった議論を踏まえた政策の方向性に沿って住宅ローン減税の在り方もしっかり考えていきたいと思っております。

あとは神山先生から、個人の意向だけではなくディベロッパーの行動変容なども調べるべきではないかという御指摘をいただきました。ディベロッパーとは常日頃から意見交換させていただいているところでございますが、具体的に税制がどういった変容を与えたかということはこれまで検証できておりませんので、今後、すぐにはできないかもしれませんが、どういった対応ができるかは考えていきたいと思っております。

価格が上昇するという御指摘もありました。概念上は需要を促進、増えれば価格は上がるのだらうと思っておりますが、過去、住宅ローン減税の控除額が上がったことが住宅価格の高騰につながっているかとざっと見てみたのですけれども、一概にはそうは言えないのかなと思っております。この辺も今後分析に当たって留意していきたいと思っております。

あと東日本大震災の影響につきましては、東京大学エコノミックコンサルティングさんも整理されていて、説明が長くなりますので割愛しますが、一応、震災の影響も考慮して検討されていると伺っております。

ほかの政策との関係性も様々な委員から御指摘いただきましたので、その辺の整合性もしっかり留意して今後検討していきたいと思っております。

あと奥平委員から、サーベイについて生存バイアスがかかっているという御指摘がございました。今回のアンケート自体に関しては、我々、この税制は、住宅取得をし

たいという方を支援するという税制だと思っております、対象が住宅取得をされた方に限定されているのは事実でございますので、先生からそういった御意見をいただいたということは我々のほうで開催しています有識者会議の有識者の方にも共有をさせていただいて、表現方法などもっと工夫ができるところがないか、生存バイアスがあるという前提だという御意見があったということはしっかり踏まえまして、どういう対応ができるかは検討していきたいと思っております。

あと財政学、経済学の観点からなっていないという御指摘をいただきました。今後、有識者の御助言もいただきながら、どういった対応ができるかはしっかり考えていきたいと思っております。

あと、政策の支援をどれだけ投入したかということはロジックモデルともしっかり振り返ってやられていないという御指摘もありましたので、その辺はもう少し分析が深まるような工夫をしていきたいと思っております。

あと、手続コストの計測などについては現状できていないのが実情でして、そもそもどうやって把握すればいいかというところもちょっと考えてみたいと思います。これもすぐに結論が出るかどうかも含めて有識者の方に相談したいと思っております。

あと、伊集特別委員からリフォーム税制について所得制限があるかという御指摘がございました。こちらは住宅ローン減税と同様、2,000万円ということになっております。2,000万円になった理由は、すみません、国土交通省から具体的にこういった要望をしたわけではございませんが、恐らくある程度の年収がある方は税制で支援するというまでの必要性はないのではないかと判断の下、2,000万円になっているのではないかと推察をしております。

全てお答えできておりませんが、私の方からは以上です。

○赤井座長

ありがとうございました。

時間の都合もありますので、前半の国土交通省様のプレゼンはこちらで終わらせていただきたいと思います。いろいろな意見が出ましたので、ぜひ考慮していただいて今後の政策に反映していただければと思います。ありがとうございました。

では、次の議題に移りますので、しばらくお待ちください。