

住宅取得等資金に係る贈与税の 非課税措置の効果検証(案)

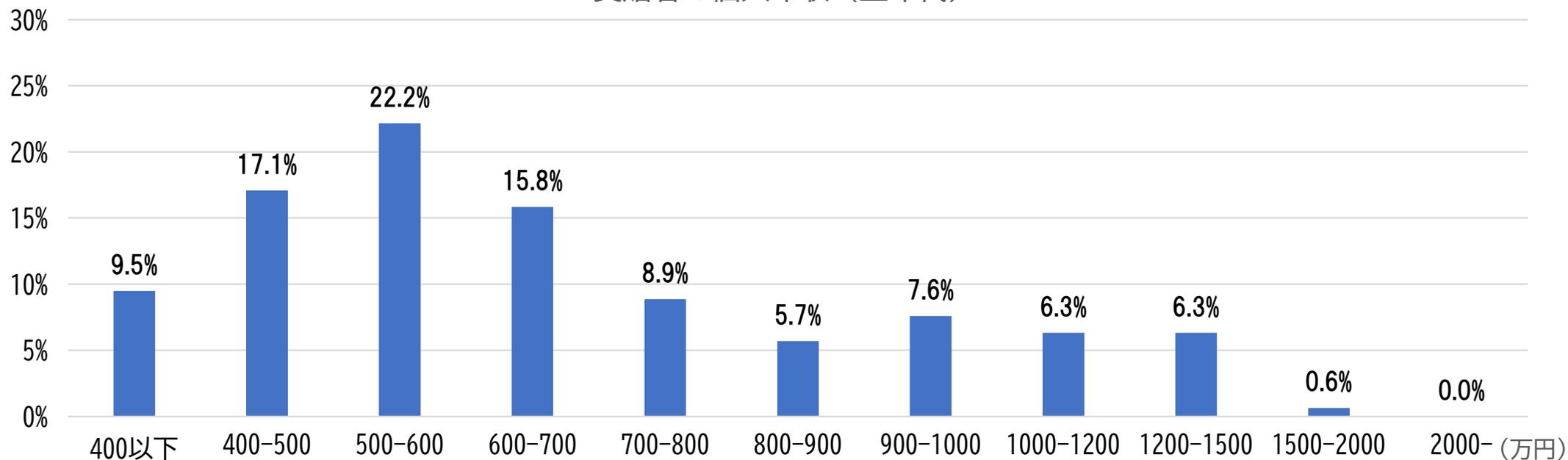
第5回有識者会議(2月3日)におけるご指摘と対応の方向性

<p style="text-align: center;">ご指摘 ※ページ番号は前回資料のもの</p>	<p style="text-align: center;">対応の方向性</p>
<p>① <u>P19(受贈者の年収帯別割合)</u>: 個人の年収分布だけでなく、住宅取得者全体と比べたときの受贈者世帯の年収分布や受贈額と年収分布の比較などを見られるとよい</p>	<p>ご指摘を踏まえ、世帯年収や年収と贈与額の関係について分析を行った(P4,5)</p>
<p>② <u>P21(贈与額別の割合の推移と非課税限度額の変遷)</u>: 非課税限度額改定時の「バンチング」を活用した分析手法を検討してはどうか</p>	<p>ご指摘を踏まえ、分析手法の検討を行ったが、データの制約があるため、今後の検討課題としたい</p>
<p>③ <u>P26(検討手法の評価(贈与者))</u>: 回帰は非線形でも可能であるため、「贈与金額の非線形性が強く、線形回帰モデルの分析がなじまない」という説明では説得力が薄い</p>	<p>ステップワイズ法で選択した変数を用いる等して線形回帰モデルによる分析を行ったが、統計的に有意な結果は得られなかったため、今後更なる検討を行うこととしたい</p>
<p>④ <u>P31(傾向スコアマッチング法による初期分析)</u>、<u>P34(逆確率重みづけ法による初期分析(受贈者))</u>: 贈与した分、高齢者の住宅以外の需要が減っていること等が考えられるため、そうした観点に配慮する必要がある。</p>	<p>今回のアンケート結果では分析することが困難なため、今後、分析手法について検討を行うこととしたい</p>
<p>⑤ <u>P31(傾向スコアマッチング法による初期分析)</u>、<u>P34(逆確率重みづけ法による初期分析(受贈者))</u>: 現状の分析はインテンシブマーヅンを対象としているが、エクステンシブマーヅンの把握が必要。エクステンシブマーヅンが見られていないため、現状では過小推計になっている。測定できているものとできていないものの整理を行う必要がある。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、測定しているもの・測定できていないものの整理を行い(P8)、受贈者のエクステンシブマーヅン(EM)について分析を行った(P9)</p>
<p>⑥ <u>P34(逆確率重みづけ法による初期分析(受贈者))</u>: 介入(贈与額)が連続的なので、分析においても連続値として扱えないか再検討いただきたい。回帰のフレームワークで分析することも考えられるし、マルチレベルのトリートメントとして現在と同じフレームワークで分析してもよい。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、マルチレベルのトリートメントとした分析を行った(P10)</p>
<p>⑦ <u>P34(逆確率重みづけ法による初期分析(受贈者))</u>: 500万円超、1000万円超の贈与というのは、贈与額としては多めだが、基本的には贈与が大きくなると借入金額等に影響が出ないということが現状の結果であるのかということを含めて整理すべき</p>	<p>ご指摘を踏まえ、500万円未満の贈与があったときの影響について分析を行った(P10) ※⑥の分析の内数</p>

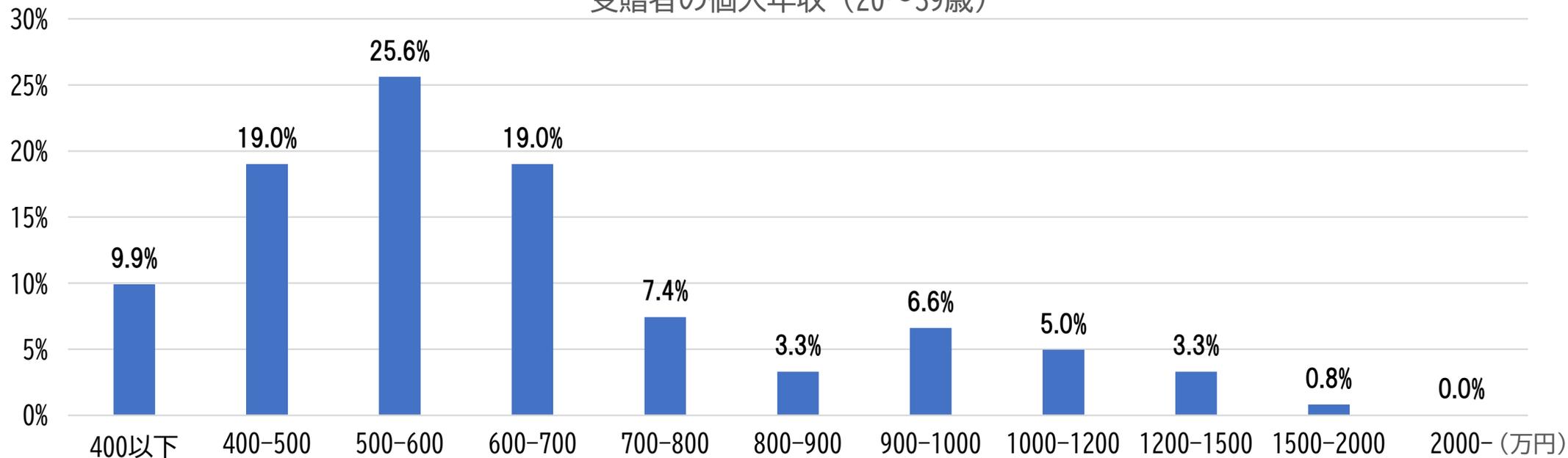
第5回有識者会議(2月3日)におけるご指摘と対応の方向性

ご指摘	対応の方向性
<p>⑧ 贈与のタイミングで税の特例を講じるロジック、制度の意義や特例措置による行動メカニズムの整理等に関する説明が必要</p>	<p>ご指摘を踏まえ、ロジックモデルを修正した(P12)</p>
<p>⑨ 住宅ローン減税や相続時精算課税制度との関係で整合的な説明が必要。また、住宅ローン減税等複数の政策を念頭に置いたマルチプルトリートメントでのパッケージ評価が必要</p>	<p>ご指摘を踏まえ、他制度との適用関係について整理した(P13)。今後、パッケージ評価の分析手法について検討することとしたい。</p>
<p>⑩ 公的統計において新たなことを始めるには限界があるため、民間のオルタナティブデータの活用も検討したうえで、EBPMを継続的に行える仕組みを作っていただきたい</p>	<p>今後、必要となるデータや取得方法について検討することとしたい</p>
<p>⑪ 住宅購入前に情報を入手するメディアが雑誌等からインターネットに移行し、贈与を本来行えたはずの者まで制度が届いていない可能性がある。意図的に制度認知を促していくべき。</p>	<p>ご指摘を踏まえ、現在行っている制度周知の取組を整理した(P14)。今後、オブザーバーの関係団体の皆様とも連携し、認知向上の方法を検討することとしたい。</p>

受贈者の個人年収（全年代）

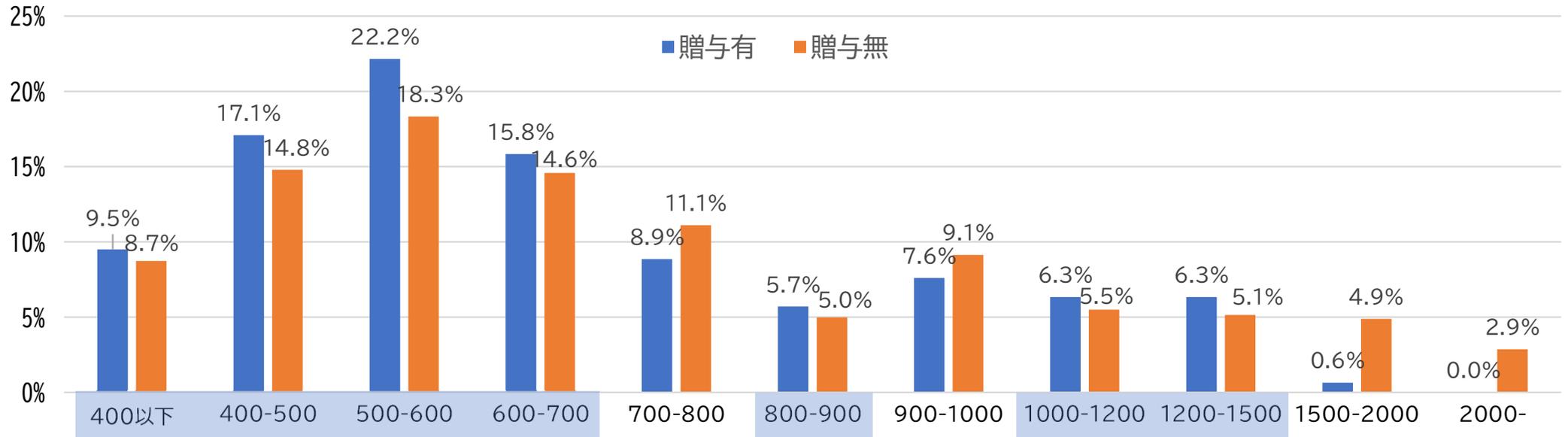


受贈者の個人年収（20～39歳）

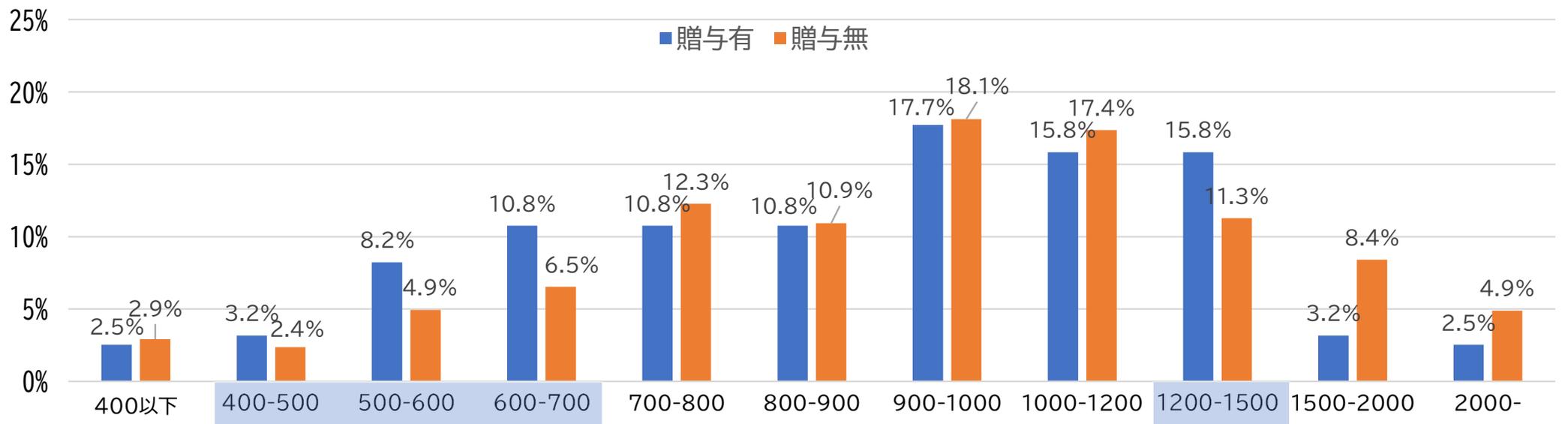


住宅購入者の年収帯別割合(贈与の有無別) <ご指摘①関係>

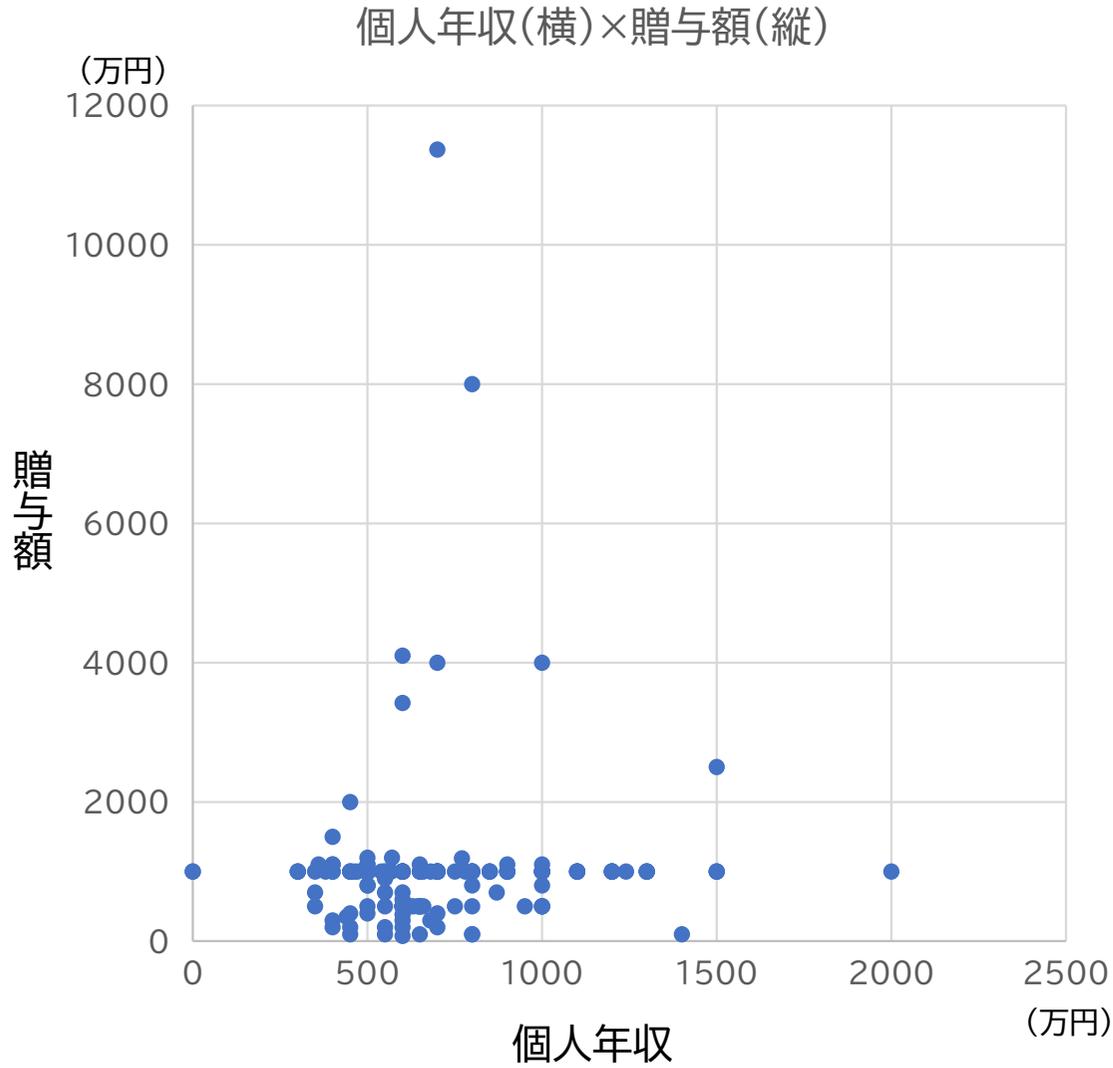
個人年収の年収帯別割合



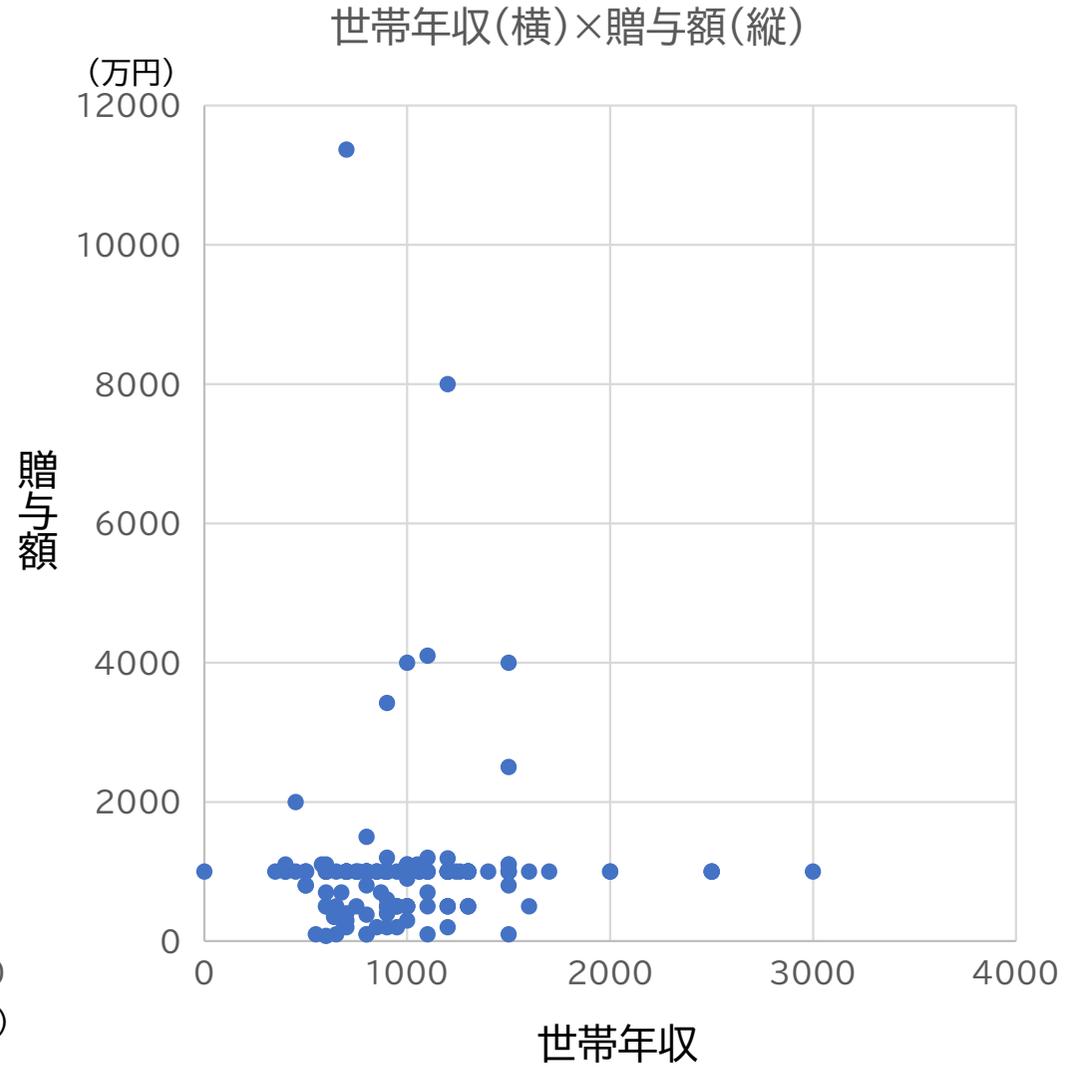
世帯年収の年収帯別割合



受贈者の年収と贈与額の関係 <ご指摘①関係>



相関係数: $r=0.06$



相関係数: $r=0.03$

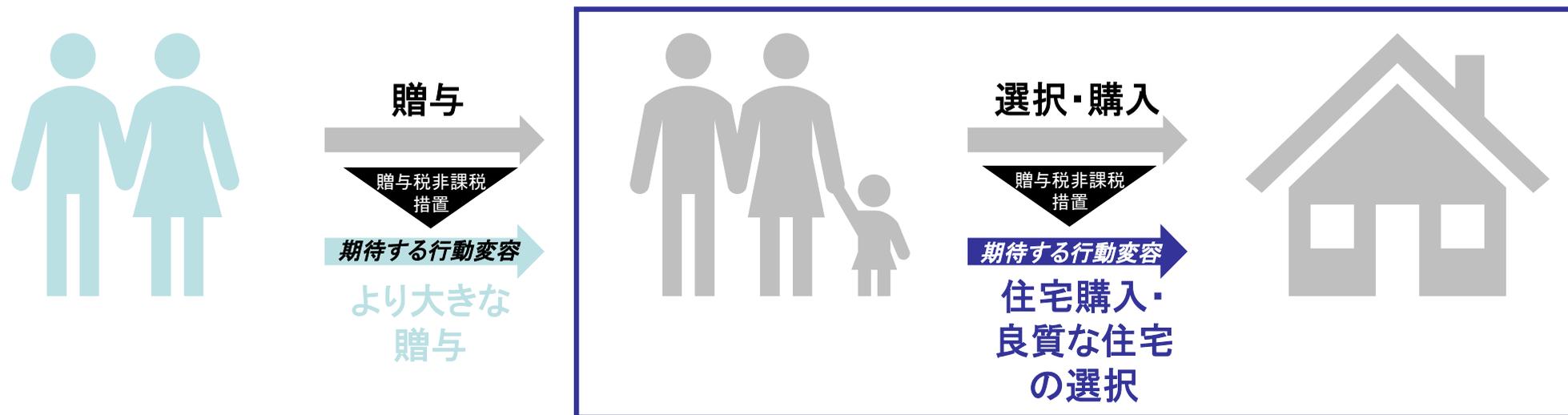


- 処置群に対する平均処置効果 (ATT*1) に着目した時、非課税措置の認知により、贈与額は約220万円増加
- (処置群に限らない) 平均処置効果 (ATE*2) に着目した時、非課税措置の認知により、贈与額は約100万円増加
- いずれの場合においても、贈与の促進効果が認められる。

*1 Average Treatment Effect on the Treated

*2 Average Treatment Effect

* 今後、異常値等の控除、分析対象データの分割等により分析を精緻化予定。



贈与がなされることで、1) 受贈者の借入が削減され、
2) 住宅も広くなる傾向。3) 1000万円超の高額の贈与がある場合には、住宅購入金額も上昇。

	借入金額への影響	住宅の広さへの影響	住宅購入金額への影響
500万円超の贈与*1	約300万円減	+*2	—*3
1000万円超の贈与	約570万円減	+*2	約600万円増

*1 「500万円超の贈与があったグループ」と「贈与が無かったグループ」を比較したケース

*2 住宅の広さについては、カテゴリ値（「1. 0~39㎡」「2. 40~49㎡」など）により聴取しており、分析では、このカテゴリ値を目的変数とした回帰分析を実施し、因果効果を評価した。結果として、贈与の有意な因果効果を確認できたが、贈与の回帰係数の解釈は順序変数を目的変数としており曖昧さがあるため、因果効果の方向（正負）のみ表示している。

*3 統計的に有意な値が算出されなかった。

インテンシブマージンとエクステンシブマージンの整理 <ご指摘⑤関係>

- インテンシブマージン(Intensive margin) : 各主体におけるアウトカムの量の増加
- エクステンシブマージン(Extensive margin) : ある行動をとる主体の数の増加

(例1) 労働経済の分野

- IM : 就業時間の増加
- EM : 就業者数の増加

(例2) 国際経済の分野

- IM : 輸出量・輸出額の増加
- EM : 輸出品目数の増加

贈与者

贈与税非課税措置による贈与額の増加

今回お示しする部分

元々贈与する
予定だった人数

×

前回お示した部分

IM

贈与金額の
増加

+

EM

予定がなかったが
贈与した人数

×

IM

贈与金額の
増加

受贈者

贈与による
住宅購入増加金額等

元々購入する
予定だった人数

×

IM
購入金額の
増加等

+

EM

予定がなかったが
購入した人数

×

IM

購入金額の
増加等

受贈者のエクステンシブマージンの分析 <ご指摘⑤関係>

- ① 令和7年6月の中間とりまとめにおける住宅ローン減税による住宅取得の促進効果（＝控除額100万円の変化に対し、持家新設着工戸数が約2.9%変化）に線形性があることを前提にすると、贈与税非課税措置の一般住宅の非課税限度額（500万円）相当の贈与による住宅取得確率の変化は、約14.5%。
- ② 令和5年の贈与税非課税措置の適用件数（62859戸）のうち、新築の持ち家取得のケースを推計（※）すると31709戸。
- ③ 14.5%増加した結果が31709戸となるので、500万の贈与による効果は、31709戸に0.145/1.145を乗じて4016戸。

（※）アンケート調査における住宅取得の割合（66.8%）及び登録免許税の特例の新築の割合（75.5%）を乗じた

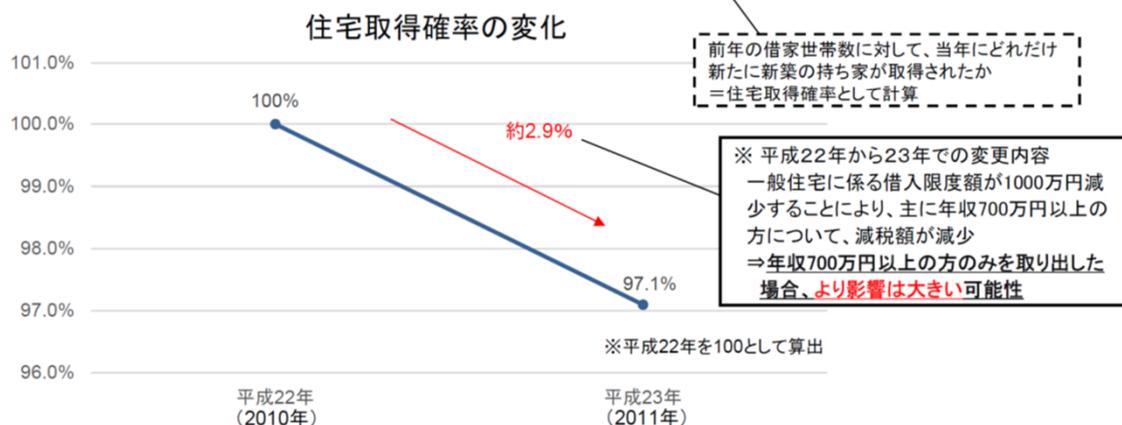
【中間とりまとめ(令和7年6月)抜粋】

住宅ローン減税による住宅取得の促進効果②

【ロジックモデル 短期アウトカム①関係】

- （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。

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



➡ 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

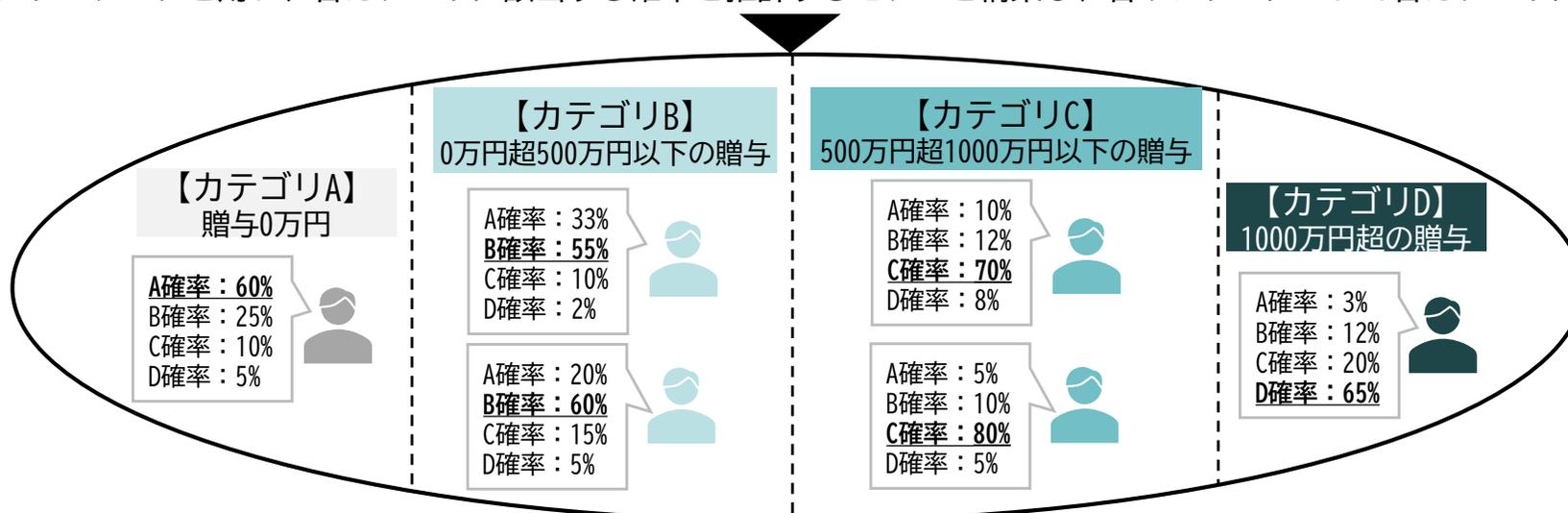
借家世帯数：住宅の所有の関係が「借家」である主世帯数
※平成20年（2008年）・平成25年（2013年）の数値より線形予測した数値を使用。

（総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省作成）

マルチレベルのトリートメントとした分析(受贈者) <ご指摘⑥⑦関係>

【分析手法の概要】

サンプルデータを用い、各カテゴリに該当する確率を推計するモデルを構築し、各サンプルについて各カテゴリに属する確率を算出



逆確率重み付け法を適用

「各サンプルが実際に所属するカテゴリに属する確率」の逆数を重みとして利用した上で、住宅購入金額等を目的変数とし、各カテゴリに所属することをダミー変数として回帰分析を行い、各係数の大きさを評価

【分析の結果】

	借入金額への影響	住宅購入金額への影響
0万円超500万円以下の贈与	約480万円減	—*
500万円超1000万円以下の贈与	約460万円減	—*
1000万円超の贈与	約1070万円減	約640万円増

* 統計的に有意な値が算出されなかった。

【課題】

- 今回の分析では、サンプル数の制約上、上記のように幅をもった階級を設定せざるを得なかった。(より階級を細分化すると、各階級のサンプル数が少なくなり、傾向スコアを推定するモデルの頑健性が低下する等の課題がある)

【参考】借入金額削減の効果

- 借入金額の削減により、支払利息・総返済額が減少し、返済計画が立てやすくなったり、月々の返済額が抑えられることにより、住宅購入確率が高まる効果が期待される。
- ※ 金融機関によっては、融資率によって、金利が下がることもある。

【フラット35の金利】

融資率	最も多い金利
9割以下	年2.250%
9割超	年2.360%

※借入期間:21年以上35年以下
(出典)住宅金融支援機構HP

【500万円の借入金額削減による返済額削減の試算】

(試算の前提)

・4500万円の住宅を購入 ・35年元利均等返済

ケース	借入額	金利	総返済額	月返済額
1 贈与無 (フルローン)	4500万円	年2.360%	6616万円	15.8万円
2-1 贈与有 (借入金額削減・金利優遇無)	4000万円	年2.360%	5881万円 (-735万円)	14.0万円 (-1.8万円)
2-2 贈与有 (借入金額削減・金利優遇有)	4000万円	年2.250%	5783万円 (-832万円)	13.8万円 (-2.0万円)

※ () 内はケース1との比較

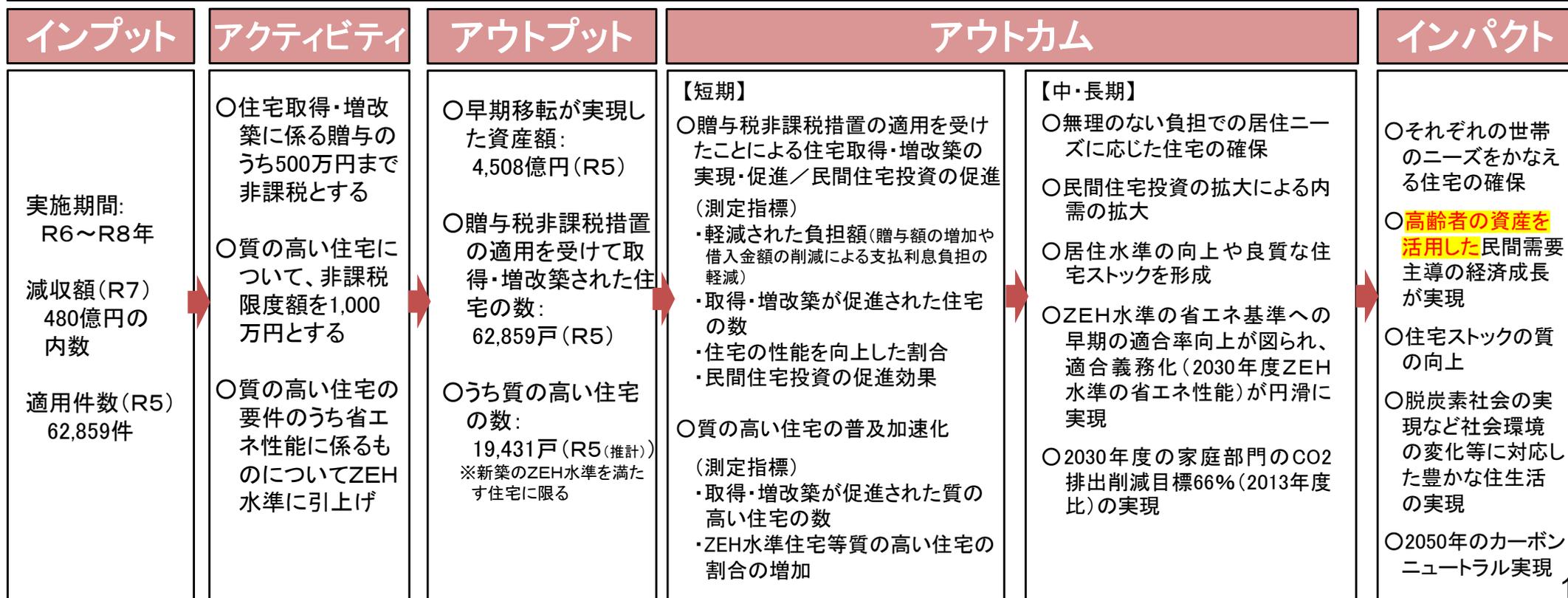
贈与税非課税措置のロジックモデル(案) <ご指摘⑧関係>

現状把握

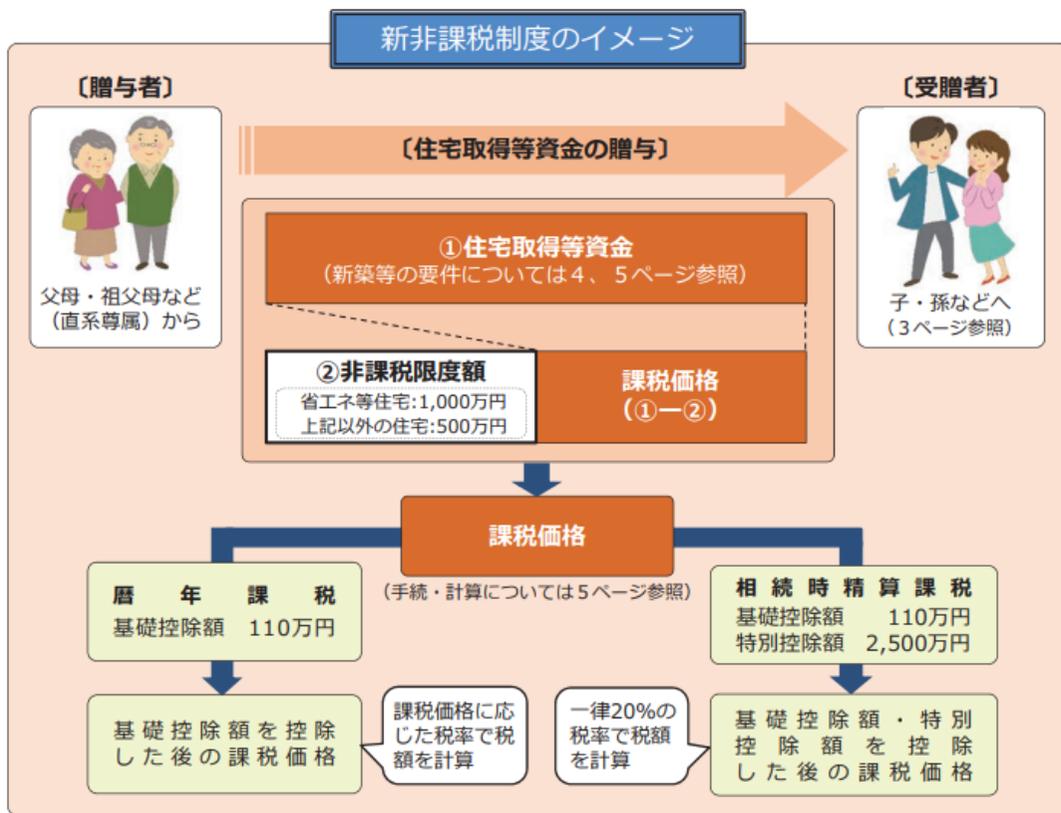
- 住宅の主な一次取得者層である若年世代の持家ニーズは高い一方、近年、戸建て住宅、マンションともに住宅価格が上昇。
- 2050年のカーボンニュートラル実現のためには、住宅の省エネルギー対策の強化が急務。
- 住宅の耐震化率は約90%(R5)。高齢者のいる世帯のうち、一定のバリアフリー化住宅に居住している世帯は約45%(R5)。
- 2,200兆円にのぼる個人金融資産は、現金・預金という形で高齢者に偏在。

課題設定

- 名目賃金が安定的に物価上昇を上回る状況には至っていない中、住宅価格は上昇傾向にあり、持家ニーズの高い若年世代は厳しい住宅取得環境に直面。
- その時々々のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化に対応するためには、良質な住宅ストックの形成・流通等を踏まえつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できることが必要。
- 住宅分野における省エネ対策の強化にあたっては、特に住宅は国民の生活基盤として不可欠なものであることを踏まえ、その負担に配慮した上で進めることが必要。この点、省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べ価格が高額となり、その取得に係るハードルが高い。
- 我が国経済全体としては、足下の景気は緩やかに回復している一方で、賃金の伸びは物価上昇に追いつかず、個人消費は力強さを欠いている。
- 資産移転は高齢者間にとどまっているケースが多く、支出ニーズが高い若年世代への移転が進まない。



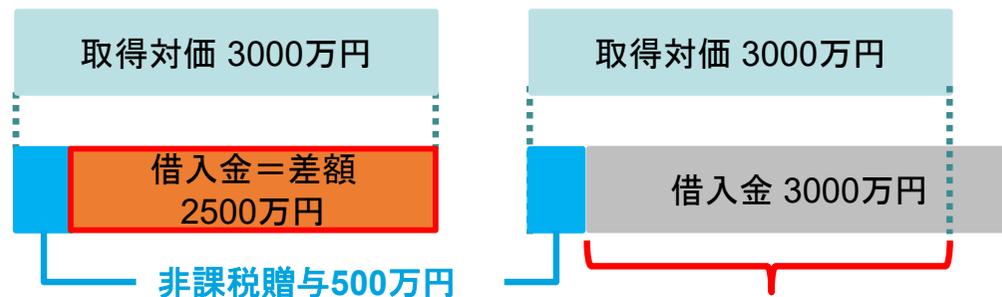
【相続時精算課税制度との関係】



(出典)国税庁

【住宅ローン減税との関係】

- 贈与税非課税措置を受ける場合も、住宅ローン減税の適用を受けることは可能。
- ただし、住宅ローン減税の適用を受ける金額の計算の基礎となる「住宅借入金等の金額の合計額」は、次の金額のうちいずれか低い金額となる。
 - ・ 住宅の取得等に係る借入金の金額
 - ・ 「住宅の取得等に係る対価の額」から贈与税非課税措置の規定の適用を受ける贈与に係る金銭に相当する額を控除した額に相当する金額



差額2500万円 < 借入金3000万円のため、
2500万円についてローン減税適用

【各団体の取組】

団体名	取組内容
(一社)住宅生産団体連合会	<ul style="list-style-type: none"> ● 年に1回、現行制度について解説した冊子を発行し、会員・一般消費者に販売(約1万2000部) ● 税制改正時にリーフレットを発行し、会員・一般消費者に販売(約6万部) ● HPに税制改正概要を掲載
(一社)全国住宅産業協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 会報誌に制度概要を掲載(HPでも公表) ● 会員向け説明会を開催
(公社)全国宅地建物取引業協会連合会	<ul style="list-style-type: none"> ● 年に1回、現行制度について解説した冊子を発行し、会員・一般消費者に販売(約13万部) ● 税制改正時にパンフレットを作成し、全会員に配布 ● 会報誌に記事を掲載 ● 会員向け研修会を開催
(公社)全日本不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 会報誌にQ&Aを掲載 ● 会員向け研修会を開催
(一社)不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 税制改正時に制度概要を作成し、会員に配布 ● 会員向け説明会を開催
(一社)不動産流通経営協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 会員向け講習を開催

※各会員企業においても、HPへの掲載等を通じ周知に取り組んでいる

【国交省の最近の取組】 (パンフレットをR8.3より頒布予定)

コラム 「良質な住宅」は、住宅ローン減税の借入限度額がアップします

2026年度 住宅ローン減税 (住宅性能別一覧)

2026年度税制改正で中古住宅の支援水準が大幅に拡充されました!

区分	住宅性能	借入限度額		控除期間	控除率	13年間の最大控除額
		子育て・若者世帯 (※1,2)	その他世帯			
新築住宅 買取再販住宅	長期優良住宅 低炭素住宅	5,000万円	4,500万円	13年	0.7%	455万円
	ZEH(ゼッチ)水準住宅	4,500万円	3,500万円			409.5万円
	省エネ基準適合住宅(※3)	3,000万円	2,000万円			273万円
中古住宅	長期優良住宅 低炭素住宅	4,500万円	3,500万円	13年	0.7%	409.5万円
	ZEH(ゼッチ)水準住宅	4,500万円	3,500万円			409.5万円
	省エネ基準適合住宅(※3)	3,000万円	2,000万円			273万円
	一般住宅 (省エネ基準非適合)	2,000万円	2,000万円	10年	140万円	

※1 子育て世帯：15歳未満の子を有する世帯 ※2 若者世帯：夫婦のいずれかが40歳未満の世帯 ※3 2020年以降以降、省エネ基準適合住宅である新築住宅は住宅ローン減税の対象外
 ※新築品中おもみ床面積要件の下限を40㎡に引き下げ(戸建ては認定団種、区分所有建物は内法面積・所得1,000万円以下：1,000万円を超えた年は控除されない・子育て世帯等への借入限度額上限措置との併用は不可) ※2020年以降以降、災害レッドゾーンに新たに建築された住宅は対象外(建設費・中古購入・リフォームは対象)
 ※今回の措置は、今後、国交省が関連税制法が成立することが前提となります(2026年3月現在)。

家を買って親に話したら、
資金援助をしてもらえそうんだけど
活用可能な制度ってあるの?

「贈与税の非課税措置(※4)」が活用できる!
「住宅ローン減税」とも併用可能だ。
借入総額を抑えながら、さらなる減税の恩恵を受けることができるのである!

※4 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の取得・取得又は増改築等のための資金を贈与により受けた場合に、100万円(買取り住宅である場合は1,000万円)までの贈与につき贈与税が非課税になる制度です。