

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

| | | | |
|---|-----------------|---|--------------------------------|
| 1 | 政策評価の対象とした政策の名称 | 住宅ローン減税(住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除) | |
| 2 | 対象税目 | ①: 政策評価の対象税目 | 所得税: 外(国 35) 個人住民税: 外(自動連動) |
| | | ②: 上記以外の税目 | — |
| 3 | 要望区分等の別 | 【新設・ <u>拡充</u> ・ <u>延長</u> 】 【単独・ <u>主管</u> ・共管】 | |
| 4 | 内容 | <p>《現行制度の概要》</p> <p>金融機関等から償還期間 10 年以上の住宅ローンを受けて住宅の新築、取得又は増改築等をした場合に、居住を開始した年から一定期間、住宅ローンの年末残高の一定割合を所得税額等から控除する制度。</p> <p>借入限度額については、令和4・5年に入居する場合は最大 5,000 万円、令和6・7年に入居する場合は最大 4,500 万円(子育て世帯・若者夫婦世帯にあつては最大 5,000 万円)とする。</p> <p>床面積要件については、50 m²以上を原則とし、合計所得金額 1,000 万円以下の年分に限り、40 m²以上とする。</p> <p>《要望の内容》</p> <p>住宅価格の高騰等により住宅取得環境が厳しくなる中においても、多様化する居住ニーズへの対応、カーボンニュートラルなど、2050 年に目指す住生活の実現に向けて、令和7年末に適用期限を迎える住宅ローン減税について、必要な検討を行い、所要の措置を講じる。</p> <p>《関係条項》</p> <p>租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号)第 41 条、第 41 条の2、第 41 条の2の2、第 41 条の2の3、第 41 条の3</p> <p>租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号)第 26 条、第 26 条の2、第 26 条の3</p> <p>租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号)第 18 条の21、第 18 条の22、第 18 条の23、第 18 条の23の2</p> <p>新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律(令和 2 年法律第 25 号)第6条、第6条の2</p> <p>新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(令和 2 年政令第 160 号)第4条、第4条の2</p> <p>新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則(令和 2 年財務省令第 44 号)第4条、第4条の2</p> <p>地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)附則第5条の4の2</p> <p>地方税法施行規則(昭和 29 年総理府令第 23 号)附則第2条の3</p> | |
| 5 | 担当部局 | 国土交通省住宅局住宅経済・法制課、住宅生産課 | |
| 6 | 評価実施時期及び分析対 | 評価実施時期: 令和8年2月 | |

| | | |
|---|------------|---|
| | 象期間 | 分析対象期間: 令和4年度～令和12年度 |
| 7 | 創設年度及び改正経緯 | <p>昭和61年度 住宅取得促進税制の創設</p> <p>昭和62年度 拡充</p> <p>昭和63年度 拡充</p> <p>平成2年度 拡充</p> <p>平成3年度 拡充</p> <p>平成4年度 延長</p> <p>平成5年度 拡充</p> <p>平成6年度 拡充</p> <p>平成7年度 延長・縮減</p> <p>平成9年度 拡充</p> <p>平成10年度 拡充</p> <p>平成11年度 拡充</p> <p>平成12年度 延長</p> <p>平成13年度 拡充</p> <p>平成14年度 拡充</p> <p>平成15年度 拡充</p> <p>平成16年度 延長</p> <p>平成17年度 拡充</p> <p>平成19年度 拡充</p> <p>平成20年度 拡充</p> <p>平成21年度 拡充</p> <p>平成25年度 拡充</p> <p>平成27年度 延長</p> <p>平成28年度 延長</p> <p>令和元年度 拡充</p> <p>令和3年度 拡充</p> <p>令和4年度 拡充</p> <p>令和6年度 拡充</p> <p>令和7年度 拡充</p> |
| 8 | 適用又は延長期間 | 5年間 |
| 9 | 必要性等 | <p>①: 政策目的及びその根拠</p> <p>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 住宅取得者の負担を軽減し、無理のない負担での住宅取得を促進すること(特に、子育て支援の観点から子育て世帯等への支援)及び住宅建設の促進を通じた内需の拡大等に資することに加え、住宅の省エネ性能の向上及び長期優良住宅等の取得の促進とともに、既存の住宅ストックの有効活用及び優良化を図ることにより、居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成を図ることを目的とする。</p> <p>《政策目的の根拠》 ○住生活基本計画(全国計画)(令和3年3月19日閣議決定) ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充。 ・社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、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よう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。</p> |

| | | | | | | | |
|----|--------------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進。 ・駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進。 <p>(参考)</p> <p>○第7次エネルギー基本計画(令和7年2月18日閣議決定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・政府としては、2050年にストック平均でのZEH(Net Zero Energy House)・ZEB(Net Zero Energy Building)基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る2030年度以降に新築される住宅・建築物はZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。 | | | | | |
| | ②: 政策体系における政策目的の位置付け | <p>政策目標1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>施策目標2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する</p> <p>政策目標3 地球環境の保全</p> <p>施策目標9 地球温暖化防止等の環境の保全を行う</p> <p>政策目標4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> | | | | | |
| | ③: 租税特別措置等により達成しようとする目標 | <p>《租税特別措置等により達成しようとする目標》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定長期優良住宅のストック数 113万戸(令和元年度)→186万戸(令和7年度)→約250万戸(令和12年度) ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円(平成30年)→13兆円(令和7年)→14兆円(令和12年) ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 6%(平成25年度)→22.9%(令和7年度)→30%(令和12年度) ・耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 13%(平成30年)→おおむね解消(令和17年) | | | | | |
| | ④: 政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与 | <p>《政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与》</p> <p>本税制措置によって住宅を取得等する者の負担が軽減されることにより、認定長期優良住宅や省エネ基準に適合する住宅などの性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用が促進され、居住水準の向上や省エネ性能や耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成に寄与する。</p> | | | | | |
| 10 | 有効性等 | <p>①: 適用数</p> <p style="text-align: right;">(単位: 件)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">年度</td> <td style="width: 15%;">令和4</td> <td style="width: 15%;">令和5</td> <td style="width: 15%;">令和6</td> <td style="width: 15%;">令和7</td> </tr> </table> | 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | 令和7 |
| 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | 令和7 | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------|--|---------|---------|---------|---------|------------------|--------------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | <table border="1"> <tr> <td>適用件数</td> <td>382,963</td> <td>358,037</td> <td>342,051</td> <td>354,577</td> <td></td> </tr> <tr> <td>年度</td> <td>令和8</td> <td>令和9</td> <td>令和10</td> <td>令和11</td> <td>令和12</td> </tr> <tr> <td>適用件数</td> <td>349,312</td> <td>341,615</td> <td>337,628</td> <td>329,883</td> <td>323,497</td> </tr> </table> | 適用件数 | 382,963 | 358,037 | 342,051 | 354,577 | | 年度 | 令和8 | 令和9 | 令和10 | 令和11 | 令和12 | 適用件数 | 349,312 | 341,615 | 337,628 | 329,883 | 323,497 |
| 適用件数 | 382,963 | 358,037 | 342,051 | 354,577 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 年度 | 令和8 | 令和9 | 令和10 | 令和11 | 令和12 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 適用件数 | 349,312 | 341,615 | 337,628 | 329,883 | 323,497 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>【算定根拠】 要件が類似している住宅用家屋の所有権の保存登記・移転登記に係る特例措置（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係るものを含む。）の適用件数を元に推計（同特例措置の適用件数に、住宅ローン利用者の割合を乗じて算出）。 （出典）法務省「登記統計」、国土交通省「住宅市場動向調査」より推計</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② | 適用額 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>【算定根拠】 —</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ③ | 減収額 | (単位: 億円) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td>年度</td> <td>令和4</td> <td>令和5</td> <td>令和6</td> <td>令和7</td> </tr> <tr> <td>減収額 (所得税)</td> <td>7,710</td> <td>8,000</td> <td>8,280</td> <td>8,450</td> </tr> <tr> <td>減収額 (個人住民税)</td> <td>2,082</td> <td>2,018</td> <td>1,790</td> <td>精査中</td> </tr> </table> | 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | 令和7 | 減収額 (所得税) | 7,710 | 8,000 | 8,280 | 8,450 | 減収額 (個人住民税) | 2,082 | 2,018 | 1,790 | 精査中 | | | |
| 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | 令和7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減収額 (所得税) | 7,710 | 8,000 | 8,280 | 8,450 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減収額 (個人住民税) | 2,082 | 2,018 | 1,790 | 精査中 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <p>【算定根拠】 ・所得税の減収額実績(令和4年度～令和7年度): 財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」 ・個人住民税の減収額実績(令和4年度～令和6年度): 総務省「市町村課税状況等の調」 ※令和7年度は精査中。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ④ | 効果 | <p>《政策目的(9①)の達成状況及び租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)の実現状況》 (認定長期優良住宅のストック数)</p> <table border="1"> <tr> <td>年度</td> <td>令和4</td> <td>令和5</td> <td>令和6</td> </tr> <tr> <td>認定長期優良住宅 (万戸)</td> <td>148</td> <td>159</td> <td>174</td> </tr> </table> <p>(国土交通省調べ)</p> <p>(既存住宅流通及びリフォームの市場規模) 12.3兆円(令和5年)</p> <p>(省エネ基準に適合する住宅ストックの割合) 6%(平成25年度)→19%(令和5年度)</p> <p>(住宅の耐震化率) 90%(令和5年)</p> <p>【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】 (認定長期優良住宅のストック数) 国土交通省調べ (既存住宅流通の市場規模) 国土交通省「住宅市場動向調査」、総務省「住宅・土地統計調査」より算出 (リフォームの市場規模)</p> | 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | 認定長期優良住宅 (万戸) | 148 | 159 | 174 | | | | | | | | | | |
| 年度 | 令和4 | 令和5 | 令和6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 認定長期優良住宅 (万戸) | 148 | 159 | 174 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|----------------------|--|
| | | <p>国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」より算出 (省エネ基準に適合する住宅ストックの割合)</p> <p>国土交通省「住宅着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」等より国土交通省算出 (住宅の耐震化率)</p> <p>総務省「住宅・土地統計調査」</p> <p>《租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)に対する租税特別措置等の直接的効果》</p> <p>住宅ローン減税においては、省エネ性能等の高い住宅については、控除の対象となる借入限度額の上乗せ措置を講じているが、特に平成21年から上乗せ措置が講じられている認定長期優良住宅については、そのストック数が順調に増加しているとともに、住宅ローン減税の適用件数のうち認定長期優良住宅に係る件数も令和4～6年度の各年において、8万件前後(推計※)で推移し、認定長期優良住宅の認定件数の7割程度を占めている。現状、本措置のみによる効果の規模を分析することは困難であるものの、同様の目的を有する他の支援制度に比しても総支援額が大きいことから、本措置は上記達成目標の実現に寄与していると考えられる。</p> <p>加えて、住宅購入者に占める子育て世帯・若者夫婦世帯の割合は7割以上であり、また子育て世帯・若者夫婦世帯はその他の世帯と比べて借入額が大きい傾向にあるところ、住宅ローン減税において、子育て世帯・若者夫婦世帯に対して借入限度額を上乗せすることは、住宅取得の負担を軽減する方策として効果的であると考えられる。</p> <p>【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】 ※認定長期優良住宅の所有権の保存登記・移転登記に係る特例措置の適用件数を元に推計(同特例措置の適用件数に、住宅ローン利用者の割合を乗じて算出)</p> <p>出典:法務省「登記統計」、国土交通省「住宅市場動向調査」より</p> <p>《適用数(10①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》</p> <p>—</p> |
| | <p>⑤ 税収減を是認する理由等</p> | <p>国民一人一人がライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場を実現することにより、住宅取得を促進するとともに、良質な住宅ストックの形成を図る観点から、政策誘導手段としての税負担の軽減を行うことにより取得に係る負担の軽減を図ることが効果的である。特に、長期優良住宅やZEH水準省エネ住宅などの省エネ性能が高い住宅については、借入限度額の上乗せ措置を講じており、例えば、ZEH水準省エネ住宅を取得し、借入額が5,676万円(※)となるケースでは、借入限度額の上乗せによる総控除額が32万円程度変動するが、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて省エネ性能の高い住宅の普及促進を推進していくことが求められている中であって、省エネ性能が高い住宅は一般的な住宅に比べて価格が高額となり、取得に係るハードルが高いところ、これを税制措置によって負担軽減を図ることは効果的である。</p> <p>※住宅生産団体連合会「2024年度戸建注文住宅の顧客実態調査」におけるZEH水準省エネ住宅の購入者の平均。同様に、当該購入者の平均年収(781万円)を用いて、控除額を試算。</p> |

| | | | |
|----|-----|-----------------------------|---|
| 11 | 相当性 | <p>① 租税特別措置等によるべき妥当性等</p> | <p>住宅ストックの性能向上を図るにあたり、規制的措置による対応も想定されるところ、一般的に規制的措置は、国民の負担に配慮し、義務付けの基準として合理的な水準としつつ、段階的に引き上げていくことが想定され、早期の住宅ストックの性能向上を図ることは難しい。他方、税制措置及び歳出措置は、住宅を取得等する者の負担を直接的に軽減することで、こうした将来の義務基準への早期の適合を誘導することが可能である。</p> <p>税制措置と歳出措置を比較すると、基本的に単年度ごとに制度が措置される歳出措置と比べ、税制措置は、要件に適合すればその適用が受けられ、かつ、基本的に複数年措置がなされることから、住宅取得者や事業者の予見可能性が高く、幅広く制度の効果を及ぼせるという政策目的に合致している。</p> <p>また、幅広く制度の効果を及ぼせるためには、国民、行政双方の手續負担の軽減や、効率的かつ公平な支援の実現の観点からも、確定申告の際に控除の手續も併せて行い税の減免を受けられるという税制措置による仕組みが適当である。</p> <p>さらに、住宅取得者の8割以上が住宅ローンの借入れを行っていることに加え、住宅購入者に占める子育て世帯・若者夫婦世帯の割合は7割以上であり、子育て世帯・若者夫婦世帯はその他の世帯と比べて借入額が大きい傾向にあるところ、住宅ローン減税において、子育て世帯・若者夫婦世帯に対して借入限度額を上乗せすることは、住宅取得の負担を軽減する方策として効果的である。</p> <p>以上より、本政策目的の達成のため、住宅ローン減税という租税特別措置を採ることは妥当性があるといえる。</p> |
| | | <p>② 他の支援措置や義務付け等との役割分担</p> | <p>○住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税措置</p> <p>父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とすることで、親世代や祖父母世代から子・孫世代等への資産移転を促進することを通じて、若年世代を中心とした住宅取得を支援する。</p> <p>本特例措置により、若年世代を含め広く住宅を取得等する者の負担を軽減し、より性能の高い住宅の取得や、既存の住宅ストックの有効活用を促進し、居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成を図ることが必要である。</p> <p>○認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税)</p> <p>個人が認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅のいずれかを新築等する場合に、必要となる標準的なかかり増し費用の10パーセントに相当する金額を、所得税額から控除することで、住宅ローンを組まない場合にも、良質な住宅の取得を支援する。</p> |

| | | |
|----|--------------------|---|
| | | <p>住宅ローンを組む場合を対象とする本特例措置と、住宅ローンを組まない場合も対象とする投資型減税とを併せて措置することにより、住宅ローンの有無を問わず、年齢層にかかわらず良質な住宅の取得を促進することが必要である。</p> <p>○既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化・子育て対応リフォームに係る特例措置(リフォーム税制)</p> <p>一定の改修工事(耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化・子育て対応)を含む増改築等を行った場合、一定の額を工事年分の所得税額から控除する。</p> <p>住宅ローンを組んで住宅を取得等する者の負担を軽減する本特例措置と、住宅の質の向上を図るリフォームを行う者の負担を軽減するリフォーム税制を併せて措置することにより、住宅を取得する場合に限らず、また、ローンの有無に関わらず、居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成を図ることが必要である。</p> |
| | ③ 地方公共団体が協力する相当性 | <p>本措置は良質な住宅ストックの形成に資するものであり、地方公共団体が政策目的の実現に向けて一定の協力することは相当である。なお個人住民税の減収額は、全額国費で補填することとなっている。</p> |
| 12 | 有識者の見解 | — |
| 13 | 前回の事前評価又は事後評価の実施時期 | 令和6年8月 |