# 住宅ローン税制は住宅購入者の利益になっているか

河瀬豊*

## 住宅ローン控除税制が不動産価格に与える影響

個人がローンで住宅を購入した場合、ローン残高の一定割合が所得税額から控除される制度

【RQ】制度の恩恵は住宅購入者が享受しているのか？

住宅販売者

マイホーム

住宅購入者

買い手は住宅ローン控除で税金が安くなる。その分、住宅価格を釣り上げても買うのではないか？

所得税が安くなった分、家が安く買えてラッキー！

【検証モデル】

$$Price = \beta_0 + \beta_1 \cdot DTD + \sum \beta_i \cdot Control + \varepsilon$$

Price: 中古マンション価格（円）、DTD（税額控除ダミー；住宅ローン控除が適用されると推定されるものは1、そうでなければ0）。コントロール変数は、清水（2016）を参考に、不動産価格に影響を与える変数を採用している。具体的には、中古戸建住宅では、駅からの距離（分）、土地の面積（㎡）、延べ床面積（㎡）、築年数（年）、都心からの距離（分）、鉄道沿線ダミー、市町村ダミー、構造ダミー、年次ダミーである。中古マンションでは、戸建て住宅のうちデータの取得できるものに加えて、所在階、地上階層（何階建てか）、鉄筋鉄骨ダミー、最寄り駅ダミーを加えた。

### 大阪府内の中古戸建住宅を検証した結果

【結果】住宅ローン控除が適用される物件はそうでない物件よりも約16％（約300万円）高い価格で販売される（河瀬2023）。

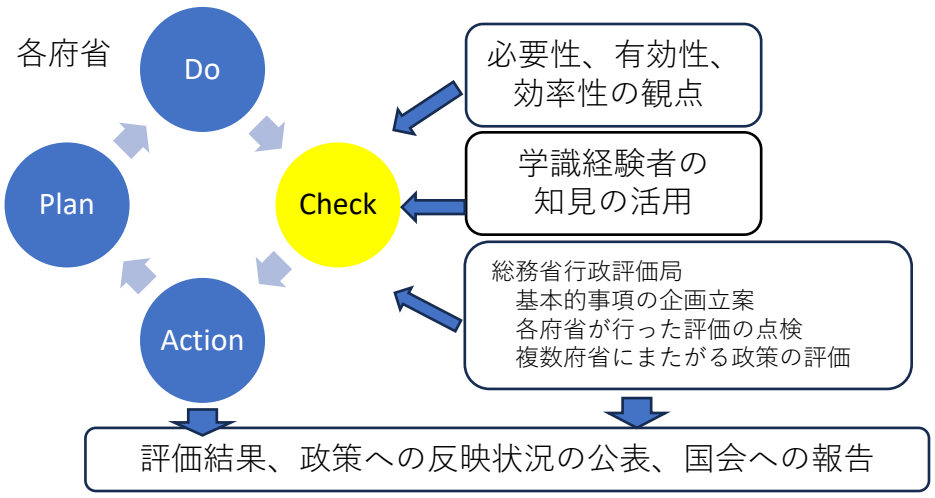
【結論】住宅ローン控除による利益は、住宅購入者ではなく、**住宅販売者**が得ている可能性が高い。

なぜ改善されないのか？

理論的枠組み

## 政策評価の仕組み

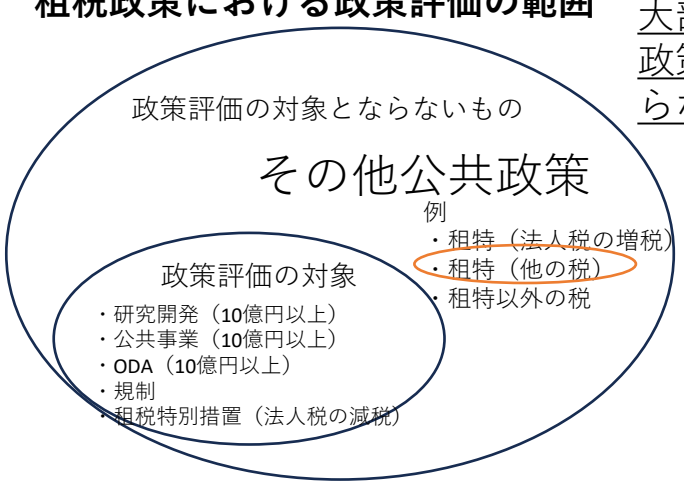
目的〇効果的、効率的な行政の推進
　　〇政府の諸活動について国民に説明する責任を全う




（出所）政策評価ポータルサイトをもとに筆者作成

## 租税政策における政策評価の範囲

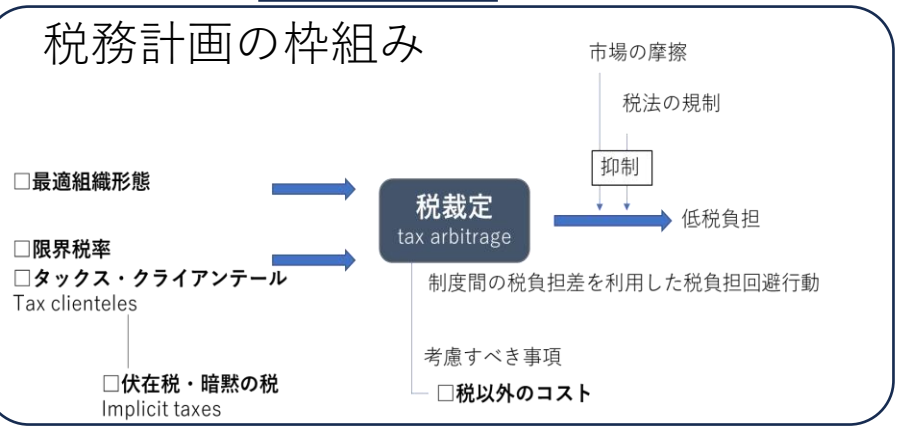
大部分の公共政策は政策評価の対象とならない




税の場合、評価の対象となるのは、租税特別措置の法人税の減税のみ。他の税や増税については、政策評価の対象外。

**住宅ローン控除**税制は、租税特別措置法に規定されるが、個人（所得税）を対象にしているため、**政策評価の対象とならない。**

## 税務計画の枠組み




## Implicit taxes（暗黙の税、伏在税）

課税優遇資産は高い価格で均衡し、国に税は納めないが、税相当額の一部が資産価格に上乗せされる。

FB

100万円

（非課税）
毎年10万円

額面100万円、毎年利息10万円が永久に受け取れる**非課税**債券（日本には存在しない）

TB

100万円

毎年10万円
（税引後8万円）

額面100万円、毎年利息10万円が永久に受け取れる課税債券

FBの方が得だから、これを買おう。

税率が20％だとすると、税引後の利回りは8%

皆がFBばかりを購入した結果

FB

125万円

（非課税）
毎年10万円

結局、非課税債券も課税債券と同じ利回りになってしまった。

TB

100万円

毎年10万円
（税引後8万円）

謝辞　本研究の全部または一部は、国立情報学研究所のIDRデータセット提供サービスによりアットホーム株式会社から提供を受けた「アットホームデータセット」を利用し、JSPS科研費23K12591の助成を受け、京都大学生存圏研究所の生存圏科学共同研究からの助成を受けて実施した。ここに感謝の意を表します。

【参考文献】
アットホーム株式会社 (2020): アットホームデータセット. 国立情報学研究所情報学研究データリポジトリ. (データセット). https://doi.org/10.32130/idr.13.1
河瀬豊（2023）「伏在税の推計」『会計プログレス』23: 59-71.
河瀬豊 (2025)「住宅ローン控除制度が不動産価格に与える影響」*SSRN Working Paper Series* 5123684.
清水千弘（2016）「東京23区の住宅価格関数のもdる選択プロセスと非線形属性変数」刈谷武昭、小林裕樹、清水千弘【賃料・分譲住宅の価格分析法の考え方と実際－ヘドニック・アプローチと市場ビンテージ分析』プログレス。
総務省「政策評価ポータルサイト」https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/hyouka/seisaku_n/000065209.html#label2



*神戸学院大学経営学部