

令和6年度税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省住宅局住宅経済・法制課）

項目名	住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長	
税目	登録免許税	
要望の内容	<p><b>【制度の概要】</b> 住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記についての登録免許税の税率を軽減する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権の保存登記 本則 0.4%→軽減税率 0.15%</li> <li>・所有権の移転登記 本則 2.0%→軽減税率 0.3%</li> <li>・抵当権の設定登記 本則 0.4%→軽減税率 0.1%</li> </ul> <p><b>【要望の内容】</b> 本特例措置の適用期限を2年間（令和8年3月31日まで）延長する。</p> <p><b>【関係条文】</b> 租税特別措置法第72条の2、第73条、第75条 租税特別措置法施行令第41条、第42条、第42条の2の3 租税特別措置法施行規則第25条、第25条の2、第27条</p>	
容	平年度の減収見込額	— 百万円
	（制度自体の減収額）	（▲60,000 百万円）
	（改正増減収額）	（ — 百万円）

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的  新築住宅のみならず、既存住宅を含めた住宅取得の際の負担を軽減するとともに、良質な住宅ストックを形成し、その流通の促進を図ることを目的とする。</p> <p>(2) 施策の必要性  本特例措置は、昭和 27 年（既存住宅は昭和 54 年）の創設以来、住宅取得にかかる初期負担を軽減し、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、既存住宅流通市場の活性化に寄与してきたところである。</p> <p>足元の住宅市場は、戸建住宅、マンションのいずれも、コロナ禍前と比べて価格上昇率が 2 桁を超えるなど住宅価格の高騰が続いているとともに、住宅ローン利用予定者の 6 割以上が希望する固定金利が大きくは変わらず上昇している一方、実質賃金は減少傾向にあり、住宅所要資金の年収倍率は年々上昇するなど、住宅取得環境は一段と厳しさを増している。</p> <p>このような状況を踏まえ、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、既存住宅流通の促進により、住宅の質の向上を図るには、住宅取得の初期負担を軽減する本特例措置の延長が不可欠である。</p>	
<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p>合理性</p> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>○住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月閣議決定）（目標）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</li> <li>・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</li> <li>・安全な住宅・住宅地の形成</li> </ul> <p>（基本的な施策）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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」</li> <li>・「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」</li> <li>・「住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上」</li> </ul> <p>（成果指標）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・既存住宅流通及びリフォームの市場規模</li> </ul>

		<p>&lt;国土交通省政策評価体系上の位置付け&gt;</p> <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 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>業績指標 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模</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> <p>業績指標 35 ①住宅 ②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率</p>
	政策の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14 兆円（令和 12 年）</li> <li>・耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消（令和 12 年）</li> </ul>
	租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間（令和 6 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで）
	同上の期間中の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 13 兆円（令和 7 年）</li> <li>・耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消（令和 12 年）</li> </ul>
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・住宅の耐震化率 約 87%（平成 30 年）</li> </ul>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>利用件数は、保存登記 32.4 万戸程度、移転登記 10.4 万戸程度、抵当権設定登記 48.9 万戸程度を見込んでいる。</p> <p>※ 上記は、法務省「登記統計」による過去 3 年間の平均値。</p>
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<p>本特例措置は、新築住宅のみならず、既存住宅を含めた住宅取得の際の費用を軽減するものであり、良質な住宅ストックの形成、家計負担の軽減、住宅投資の促進、既存住宅流通市場の活性化に有効である。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	—
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—

		要望の措置の妥当性	適用件数が相当数に及ぶものであり、個別に補助金の申請手続を求めて交付するよりも減税措置を講じる仕組みの方が国民、行政双方にとって負担の軽減の観点から優れている。
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項		租税特別措置の適用実績	<p>令和元年度 保存登記関係：333,402件 移転登記関係：106,962件 抵当権設定登記関係：494,423件</p> <p>令和2年度 保存登記関係：326,900件（32.0万戸程度） 移転登記関係：103,250件（9.9万戸程度） 抵当権設定登記関係：485,734件（45.4万戸程度）</p> <p>令和3年度 保存登記関係：313,030件（32.0万戸程度） 移転登記関係：103,082件（9.9万戸程度） 抵当権設定登記関係：474,415件（45.4万戸程度）</p> <p>出典：登記統計（法務省） ※前々回要望時の適用見込み件数は括弧内のとおりである。</p>
		租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—
		租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	本特例措置は、新築住宅のみならず、既存住宅を含めた住宅取得の際の費用を軽減するものであり、良質な住宅ストックの形成、家計負担の軽減、住宅投資の促進、既存住宅流通市場の活性化に有効である。
		前回要望時の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 おおむね解消（令和12）</li> <li>既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14兆円（令和12）</li> </ul>
		前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、住生活基本計画に基づき、引き続き良質な住宅ストックの形成、既存住宅流通市場の活性化を図る。
	これまでの要望経緯	<p>昭和27年度 創設（所有権の保存登記）</p> <p>昭和30年度 創設（所有権の移転登記）</p> <p>昭和54年度 創設（抵当権の設定登記）</p> <p>平成5年度 延長及び床面積下限要件引上げ・築年数要件緩和</p> <p>平成7年度 延長及び床面積上限要件引上げ・築年数要件緩和</p> <p>平成9年度 延長及び軽減税率引下げ</p> <p>平成11年度 延長及び床面積上限要件撤廃・築年数要件緩和</p> <p>平成13年度 延長</p> <p>平成15年度 延長</p> <p>平成17年度 延長及び一定の中古住宅を対象に追加</p> <p>平成19年度 延長</p> <p>平成21年度 延長</p> <p>平成23年度 延長</p> <p>平成25年度 延長及び中古住宅の耐震性を証する書類に、既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類を追加</p>	

	平成27年度 平成29年度 令和2年度 令和4年度	延長 延長 延長 延長
--	------------------------------------	----------------------