

令和 8 年度 税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課）

項 目 名	土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長		
税 目	登録免許税		
要 望 の 内 容	<p>【制度の概要】 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、以下の通り軽減する。</p> <p>①所有権移転登記 本則税率：2% 特例税率：1.5%</p> <p>②信託登記 本則税率：0.4% 特例税率：0.3%</p> <p>【要望の内容】 上記特例措置の適用期限を3年間（令和11年3月31日まで）延長する。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第72条第1項</p>		
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	— 百万円 (▲80,000 百万円) (— 百万円)	

(1) 政策目的

土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地取引の活性化・土地の流動化を通じた有効利用の促進を図り、経済の好循環を加速・拡大させる。

(2) 施策の必要性

現下の経済状況については、緩やかな回復が続くことが期待されるが、物価上昇や、通商政策などアメリカの政策動向等が景気を下押しするリスクとなっており、金融資本市場の変動等の影響にも十分注意する必要があるところ。

「経済財政運営と改革の基本方針2025」（令和7年6月13日閣議決定）においては、「国内投資の拡大（中略）等に取り組むとともに、内需の拡大を含め外的環境の変化に強い経済構造を構築する」こととされている。

このように、政府として内需の拡大を含め外的環境の変化に強い経済構造の構築に向けて取り組む上で、取引コストを抑え、土地取引を活性化し、土地の有効活用を促進するとともに、土地取引に付随して建設投資や設備投資が行われることにより、経済の好循環を加速・拡大させることは重要である。

また、土地市場の状況としては、土地取引件数がリーマンショック後に急落して以降、低い水準で横ばいとなっている中、地価は上昇傾向にあり、価格に比例する登録免許税の負担増が、土地取引の停滞を招きかねないことから、引き続き本特例を措置し、土地取引の活性化による土地の有効活用を促進する必要がある。

新設・拡充又は延長を必要とする理由

今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	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推進</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>政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>政策目標 31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p>
		政策の達成目標	土地取引件数（令和 6 年：132 万件→令和 10 年：140 万件）
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 8 年 4 月 1 日～令和 11 年 3 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	土地取引件数（令和 6 年：132 万件→令和 10 年：140 万件）
		政策目標の達成状況	土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成 20 年以来の景気後退の影響により、114 万件（平成 23 年）まで落ち込んだところ、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、上昇に転じ、令和 6 年には 132 万件となっている。
	有効性	要望の措置の適用見込み	<p>土地の所有権移転登記に係る登録免許税の課税件数 令和 8 年度～令和 10 年度の各年度：1,151,346 件（令和 3 年度～令和 5 年度の平均値）</p> <p>土地の所有権の信託登記に係る登録免許税の課税件数 令和 8 年度～令和 10 年度の各年度：3,771 件（令和 3 年度～令和 5 年度の平均値）</p>
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	土地の流動化・有効利用を促進するためには、土地取引に係る税負担を軽減し、土地の需要を喚起することが有効である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	<p>住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例（地方税法附則第 11 条の 2）</p> <p>宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（地方税法附則第 11 条の 5）</p>
		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	本特例措置は、適用件数が相当数に及ぶものであり、個別の補助金等の申請手続を必要とする手法と比較して、国民・行政双方にとって負担の軽減の観点から優れた施策手段である。
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>土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減件数 令和3年度 1,162,074件 令和4年度 1,160,890件 令和5年度 1,131,073件 (前回要望時の令和5年～6年度中の適用見込み件数：平年度1,104,150件)</p> <p>土地の所有権の信託登記に係る登録免許税の軽減件数 令和3年度 3,157件 令和4年度 4,236件 令和5年度 3,920件 (前回要望時の令和5年～6年度中の適用見込み件数：平年度2,612件)</p> <p>土地の所有権移転登記に係る登録免許税の減収額 令和3年度 617億円 令和4年度 620億円 令和5年度 635億円 (前回要望時の令和5年～6年度中の減収見込み：平年度546億円)</p> <p>土地の所有権の信託登記に係る登録免許税の減収額 令和3年度 7億円 令和4年度 6億円 令和5年度 7億円 (前回要望時の令和5年～6年度中の減収見込み：平年度4億円)</p> <p>※適用件数は「登記統計」(「条項別 租税特別措置法による登録免許税の軽減件数及び納付額」)から引用。減収額は「登記統計」(「条項別 租税特別措置法による登録免許税の軽減件数及び納付額」)の納付額から推計。</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)	土地の流動化・有効活用を促進するためには、土地取引に係る税負担を軽減し、土地の需要を喚起することが有効である。また、本特例措置により、土地取引件数は、令和元年～令和5年平均で約1.1万件増加したものと推計しており、その効果は、本特例措置の減収見込額以上の経済波及効果があると推計されるため、税収減を是認できるものとする。
		前回要望時の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> 法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地(空き地等)の面積(平成30年：18.9万ha→令和5年：20.6万ha、令和7年：21.3万ha) 土地取引件数(平成25年：128万件→令和7年：138万件)

	<p>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</p>	<p>・低未利用地の面積は5年に1度行われる調査により数値が明らかになるものであり、最新の値は平成30年度の実績値（18.9万ha）である。そのため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難である。なお、平成30年度の実績値は平成15年（初期値）・平成25年度の実績値に比べて増加しているものの、低未利用地のうち法人所有土地の面積については、本特例措置をはじめとした各種施策の効果もあり、6.3万ha（平成15年）→5.7万ha（平成25年）→5.3万ha（平成30年）と減少している。他方、低未利用地のうち個人の所有土地の面積については人口減少等の影響により、6.8万ha（平成15年）→9.8万ha（平成25年）→13.6万ha（平成30年）と急増しており、こうした傾向に歯止めをかけていく必要がある。</p> <p>・土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年以降の景気後退の影響により、114万件（平成23年）まで落ち込んだところ、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、上昇に転じ、令和6年には132万件となっている。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>平成15年度 創設 平成18年度 2年間延長 平成20年度 3年間延長 （平成21年度より1年毎に段階的に税率を引き上げ） 平成21年度 段階的税率引き上げを2年間据え置き （当省からの要望なし） 平成25年度 2年間延長 平成27年度 2年間延長 平成29年度 2年間延長 令和元年度 2年間延長 令和3年度 2年間延長 令和5年度 3年間延長</p>