

令和 9 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拡充及び延長		
税 目	登録免許税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 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係る登録免許税の税率を軽減する。 ・ 所有権の保存登記 本則 0.4%→軽減税率 0.15% ・ 所有権の移転登記 本則 2.0%→軽減税率 0.3% ・ 抵当権の設定登記 本則 0.4%→軽減税率 0.1% 【要望の内容】 ・ 本特例措置の適用期限を 2 年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長する。 ・ 床面積要件を 50 ㎡以上から 40 ㎡以上へ緩和する。 ・ 令和 10 年 1 月 1 日以降に土砂災害等の災害レッドゾーン内で新築された住宅は適用対象外とする。 【関係条文】 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		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	▲938 百万円 （ ▲59,000 百万円） （ — 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 国民の持家取得の支援と居住水準の向上のため、住宅取得の際の負担を軽減するとともに、将来世代に継承する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。 (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。 足元では、住宅価格や金利の上昇により、取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担は増大している。住宅の取得を希望する世帯にとって、多様な住まいの選択肢が市場に供給されるとともに、将来世代に継承する住宅ストックが形成されることが求められる。 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。 また、世帯構成の変化等を踏まえ、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通を促進するため、特例の対象となる住宅の床面積要件を緩和する必要がある。		
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	○住生活基本計画（全国計画）（令和 8 年 3 月 27 日閣議決定） 目標 2 若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現 目標 4 過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備 目標 5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 目標 8 持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成 目標 9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備 （基本的な施策） ○ 経済的な不安定さ等の様々な困難を抱える若年単身世帯をはじめ、あらゆる若者が希望に応じて地域とのつながりを持ちながら孤立せず、あるいは社会参加し、自立して生活できる居住環境の整備 ○ 現下の住宅取得環境を踏まえた住宅取得負担軽減策の充実や、住宅取得に向けた頭金等の積立への支援等の住宅取得を支援する新たな手法の検討

			○ 住宅の立地・広さ・価格の多様性と量のバランスの確保にも配慮しつつ、住宅性能水準や居住環境水準に示す水準を参考にした将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進 ○ 持続可能な都市構造を目指す立地適正化計画に基づく都市機能及び居住の誘導促進や災害の危険性の高いエリアに係る積極的な情報提供、それに連動した市場を通じた立地の誘導の推進 ○ 住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進 ○ 住宅地における流域治水の観点も踏まえた浸水対策等の推進 (成果指標) ・既存住宅取引及びリフォームの市場規模 ・耐震性が不十分な住宅ストックの比率 <国土交通省政策評価体系上の位置付け> 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 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 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 政策目標 3 地球環境の保全 施策目標 9 地球温暖化防止等の環境の保全を行う 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する
		政策の達成目標	・既存住宅取引及びリフォームの市場規模 20 兆円（令和 17 年） ・耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消（令和 17 年）
		租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間（令和 9 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日まで）
		同上の期間中の達成目標	・既存住宅取引及びリフォームの市場規模 18.2 兆円（令和 10 年） ・耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消 95%（令和 12 年）（※） （※）期間中の達成目標は設定されていないが、期間後の直近の達成目標として上記が設定されている。
		政策目標の達成状況	・既存住宅取引及びリフォームの市場規模 16.9 兆円（令和 5 年） ・耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消 90%（令和 5 年）

	有効性	要望の措置の適用見込み	令和 9 年度：保存登記 24.4 万戸程度 移転登記 12.1 万戸程度 抵当権設定登記 43.4 万戸程度 令和 10 年度：保存登記 24.9 万戸程度 移転登記 12.0 万戸程度 抵当権設定登記 43.6 万戸程度 ※上記は、法務省「登記統計」による過去 3 年間の適用件数の平均値に、拡充等による適用件数を足した数値である。
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	本特例措置は、住宅取得の際の費用を軽減するものであり、住宅価格や金利の上昇等により住宅取得環境が厳しくなる中において、家計負担の軽減、将来世代に継承する住宅ストックの形成、住宅投資の促進、既存住宅取引市場の活性化、安心安全な住まいの実現に有効である。
	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	補助金等の租税特別措置以外の手段と比較して、住宅取得等の際に生じる手続きに着目した確実かつ簡素な負担軽減策であり、政策目的の達成に着実に貢献できる点で相当性が認められる。
	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	令和 4 年度 保存登記関係：282,607 件（32.4 万戸程度） 移転登記関係：114,634 件（10.2 万戸程度） 抵当権設定登記関係：454,502 件（47.6 万戸程度） 令和 5 年度 保存登記関係：255,076 件（32.4 万戸程度） 移転登記関係：111,957 件（10.2 万戸程度） 抵当権設定登記関係：426,677 件（47.6 万戸程度） 令和 6 年度 保存登記関係：227,427 件（32.4 万戸程度） 移転登記関係：119,580 件（10.4 万戸程度） 抵当権設定登記関係：422,594 件（48.9 万戸程度） 出典：登記統計（法務省） ※前々回、前回要望時の適用見込み件数は括弧内のとおりである。

	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、住宅取得の際の負担を軽減することで、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、良質な住宅ストックの形成や、その流通の促進が図られている。
	前回要望時 の達成目標	・ 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） ・ 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）
	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	「既存住宅流通及びリフォームの市場規模」の指標は、「住宅・土地統計調査」（調査頻度は 5 年に 1 度）を用いて算出されるため、目標年である令和 7 年時点の数値を把握することは困難であるが、直近の調査があった令和 5 年時点での数値は 12.3 兆円と順調に推移している。 また、「耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消」について、目標期間中であるが、令和 5 年時点の耐震化率は 90% であり、このまま順調に推移すれば目標を達成する見込みである。
これまでの 要望経緯		昭和 27 年度 創設（所有権の保存登記） 昭和 30 年度 創設（所有権の移転登記） 昭和 54 年度 創設（抵当権の設定登記） 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 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 平成 9 年度 延長及び軽減税率引下げ 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 平成 13 年度 延長 平成 15 年度 延長 平成 17 年度 延長及び一定の中古住宅を対象に追加 平成 19 年度 延長 平成 21 年度 延長 平成 23 年度 延長 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 平成 27 年度 延長 平成 29 年度 延長 令和 2 年度 延長 令和 4 年度 延長

	令和6年度 延長
--	----------

要望内容と自己点検の関係

措置名：住宅用家屋の所有権の保存登記の税率の軽減
住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減

- 自己点検を実施した結果、短期アウトカムである【住宅費の影響が少ない世帯割合】について、目標値を設けることが適切ではないものの、本特例措置は、住宅取得の負担を軽減することにより、当該数値の減少（平成10年31.2%→令和5年40.8%）に寄与していることが認められる。
 - また、本特例措置の存在により、中長期アウトカムである【住宅及び居住環境に対する不満率の減少】（平成30年21.5%→令和5年21.2%）、【耐震性の不足する住宅ストックの解消】（令和5年（耐震化率）90%）、【既存住宅取引及びリフォームの市場規模の拡大】（うち既存住宅取引の市場規模：令和5年9.2兆円→令和6年9.9兆円）などの各指標の伸び率への寄与が認められ、今後も継続することにより、さらなる住宅取得の促進へとつなげることが可能である。
 - 以上のことから、本特例措置の存在により住宅取得促進の効果が認められるため、適用期限を2年間（令和11年3月31日まで）延長することを要望する。加えて、新たな「住生活基本計画（全国計画）」においては、住宅性能水準[※]や居住環境水準に示す水準を参考にした将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進を図ることとしており、床面積要件等について必要な見直しを講じる必要がある。
- ※ 住宅性能水準では、「今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は（略）、2050年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40㎡程度を上回る住宅とする」とされている。