

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生産課）

項 目 名	認定長期優良住宅の所有権の保存登記等に係る軽減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】 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）第 6 条第 1 項の規定により認定を受けた計画に基づき新築等された住宅（以下「認定長期優良住宅」という。）に係る登録免許税について、以下のとおり税率を引き下げる。 ・ 所有権保存登記 1/1000 （本則 4/1000 一般住宅特例 1.5/1000） ・ 所有権移転登記 2/1000（一戸建て）、1/1000（一戸建て以外） （本則 20/1000 一般住宅特例 3/1000） 【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 m²以上から 40 m²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 74 条 租税特別措置法施行規則第 26 条	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	▲12 百万円 （ — 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 「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定。以下「住生活基本計画」という。）を踏まえ、多世代にわたり活用される住宅ストックを形成する。そのために、省エネ性、耐震性、耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される認定長期優良住宅の普及に取り組む。 (2) 施策の必要性 「住生活基本計画」においては、多世代にわたり活用される住宅ストックの形成のため、建設住宅性能評価の実施拡大や認定長期優良住宅の普及に取り組むこととされている。 この点、令和6年度時点で、住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合は7%にとどまっており、目標^(※)である15%の達成に向けては、いまだ道半ばの状況にある。 認定長期優良住宅は高い耐久性等の確保のために建築費が上昇し、一般住宅に比べて取得費用が高くなっている。これが国民の取得意欲を阻害しないようにするため、本特例措置を延長して税負担額を抑制することで、認定長期優良住宅の普及を引き続き促進する必要がある。 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。 ※ 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合15%（令和17年度）（「住生活基本計画」）		
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」において、長寿命化に向けた適切な維持管理等の円滑化や、世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成のための基本的な施策として、認定長期優良住宅の維持保全計画の実施、認定長期優良住宅ストックの拡充が位置付けられている。 （国土交通省政策評価体系における位置付け） 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 業績指標4 住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合
		政策の達成目標	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合 15%（令和17年度）
		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～令和11年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合 約10.5%（令和10年度）

		政策目標の達成状況	住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合 7%（令和6年度）
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和9年度 保存登記 123,942 件 移転登記 1,539 件 令和10年度 保存登記 128,359 件 移転登記 1,594 件
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	質の高い住宅の市場への供給を促進するため、本特例措置を活用して認定長期優良住宅の取得に係る税負担を軽減し、当該住宅の選択・取得を促進していくことに有効である。これにより認定長期優良住宅の供給拡大が図られ、住宅ストックの質の向上につながることから、政策目標の達成に資するものである。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	・認定長期優良住宅に係る住宅ローン減税（所得税）（租税特別措置法第41条第6項） ・認定長期優良住宅の新築等をした場合の税額控除（所得税）（租税特別措置法第41条の19の4） ・認定長期優良住宅に係る軽減措置（不動産取得税、固定資産税）（地方税法附則第11条第8項、附則第15条の7）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 （令和9年度予算概算要求額：1,699.04 億円の内数）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記制度と相まって、税制においても必要な措置を講じることにより、認定長期優良住宅の普及を図る。
		要望の措置の妥当性	認定長期優良住宅の取得を促進するため、当該住宅の取得に係る税負担の軽減を図ることは効果的である。 本特例措置のほか、予算措置（補助金）と融資による支援措置が講じられている。予算措置については、認定長期優良住宅の導入に伴う初期費用負担の軽減等を目的として、重点的な支援を行うものである。融資については、長期固定金利等による安定的な資金調達を可能とすることで、住宅取得者の負担軽減と資金計画の安定化を図るものである。 このように、税制・予算・融資は、認定長期優良住宅の普及という共通の政策目的の下、それぞれ異なる政策機能を担うも

		のであり、一体的に必要な措置を講じることで政策効果の発現を図っている。 また、個別の補助金の申請手続を求めて交付する手法と比較して、住宅取得等の際に生じる手続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。 なお、本特例措置は、適用の対象を自己の居住に供する家屋を取得等した場合に限定していることから、的確かつ必要最小限の措置である。
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	・所有権保存登記 適用件数（見込数）※納付額 令和4年度 104,954 件（100,185 件）※1,240,607,200 円 令和5年度 100,448 件（99,655 件）※1,179,124,700 円 令和6年度 109,901 件（106,857 件）※1,306,849,200 円 ・所有権移転登記 適用件数（見込数）※納付額 令和4年度 1,809 件（1,620 件）※27,993,800 円 令和5年度 1,099 件（1,612 件）※21,592,600 円 令和6年度 1,365 件（110,665 件）※26,846,200 円 （法務省「登記統計」より） ※前回・前々回要望時の適用件数については、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）	認定長期優良住宅の総戸数は着実に増加してきている。本特例措置は、認定長期優良住宅の新築等を促進し、質の高い住宅ストックの形成に寄与している。
	前回要望時の達成目標	認定長期優良住宅のストック数約 186 万戸（令和7年度）
	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	現在集計中のため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難だが、令和6年度の認定長期優良住宅のストック数は約 174 万戸であった。近年の建設資材や住宅価格の高騰により、住宅取得環境は一層厳しい状況となっており、認定長期優良住宅の更なる普及に当たっては、取得時の負担軽減を通じた後押しが引き続き重要である。
これまでの要望経緯		平成20年度 創設 平成22年度 延長（2年） 平成24年度 延長（2年）・縮減 平成26年度 延長（2年）

	平成 28 年度	延長 (2 年)
	平成 30 年度	延長 (2 年)
	令和 2 年度	延長 (2 年)
	令和 4 年度	延長 (2 年)
	令和 6 年度	延長 (3 年)

要望内容と自己点検の関係

措置名：特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減

- 自己点検を実施した結果、短期アウトカムの指標【新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率】（対象期間：～令和12年度・目標値：前年度より増加）については、令和4年度13.7%、令和5年度14.5%、令和6年度17.8%と増加傾向で推移している。今後も長期優良住宅の認定戸数は増加すると想定されることから、目標をおおむね達成されているものと考えられる。
- また、中期アウトカムの指標【認定長期優良住宅のストック数】（対象期間：～令和12年度・目標値：約250万戸）も、令和4年度約148万戸、令和5年度約159万戸、令和6年度約174万戸と増加している。
- 一方で、長期アウトカムの指標である【住宅ストックに占める認定長期優良住宅及び建設住宅性能評価取得住宅の割合】（対象期間：～令和17年度・目標値：15%）は、令和6年度時点で7%であるが、達成途上にあり、本特例措置により引き続き認定長期優良住宅の新築・取得を促進する必要がある。
- 以上のことから、本特例措置は、一定の政策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。
- また、新たな「住生活基本計画」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、床面積要件について必要な見直しを講じるとともに、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。
※ 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。