

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、都市局都市計画課、都市局市街地整備課）

項 目 名	認定低炭素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】 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）第 2 条第 3 項に規定する低炭素建築物である住宅（同法第 16 条において低炭素建築物とみなされた特定建築物である住宅を含む。以下「認定低炭素住宅」という。）を新築等した場合に、以下のとおり税率を引き下げる。 ・ 所有権保存登記 本則 4 /1000（一般住宅の特例 1.5 /1000）→ 1 /1000 ・ 所有権移転登記 本則 20 /1000（一般住宅の特例 3 /1000）→ 1 /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 ㎡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 74 条の 2 租税特別措置法施行令第 42 条の 2 租税特別措置法施行規則第 26 条の 2		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	▲ 1 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 「地球温暖化対策計画」（令和7年2月18日閣議決定。以下「地球温暖化対策計画」という。）に掲げた温室効果ガスの大幅削減目標の達成や、新築住宅の省エネ基準適合義務化・ZEH水準の確保が求められる中、ZEH水準の省エネ性能を有する認定低炭素住宅の普及を促進することで、2050年ネット・ゼロを目指す。 (2) 施策の必要性 「地球温暖化対策計画」において、世界全体での1.5℃目標と整合的で、2050年ネット・ゼロの実現に向けた直線的な経路にある野心的な目標として、2035年度、2040年度において、温室効果ガスを2013年度からそれぞれ60%、73%削減することが掲げられている。 「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」（令和4年法律第69号）が令和4年6月17日に公布され、建築物の省エネ性能の一層の向上を図る対策の抜本的な強化や、建築物分野における木材利用の更なる促進に資する規制の合理化などを講じることとされた。また、令和4年10月には認定基準がZEH水準に引き上げられ、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備の導入が必須項目とされている。 省エネ基準を超える性能を有し、かつ低炭素化に資する措置が講じられた認定低炭素住宅は、高い省エネ性能を確保する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、認定低炭素住宅の普及を引き続き促進し、2050年ネット・ゼロの実現に向けた取組を進める必要がある。 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。
--	---

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	「地球温暖化対策計画」や「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。）において、ZEHの更なる普及拡大に向けた支援策等を講じることとされている。 （国土交通省政策評価体系における位置付け） 政策目標 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 業績指標 32 住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）
		政策の達成目標	住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI） BEI 1.0（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	住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI） BEI 約 1.2（令和10年度）
		政策目標の達成状況	住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI） BEI 1.3（令和5年度）
	有効性	要望の措置の適用見込み	<認定低炭素住宅（特定建築物を除く）> ・所有権保存登記 7,517件（令和9年度）、7,603件（令和10年度） ・所有権移転登記 212件（令和9年度）、248件（令和10年度） <特定建築物> 0件（令和9～10年度）
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	高度な省エネ性能を有する住宅の供給を促進するため、本特例措置を活用して認定低炭素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が有効である。これにより認定低炭素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	・認定低炭素住宅に係る住宅ローン減税（租税特別措置法第41条第6項） ・認定低炭素住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除（租税特別措置法第41条の19の4）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—

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		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	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。
		租税特別措置の適用実績	<認定低炭素住宅> ・所有権保存登記 適用件数（見込数）※納付額 令和4年度 8,673件（2,885件）※94,746,600円 令和5年度 6,468件（2,815件）※91,303,800円 令和6年度 7,111件（1,721件）※164,611,100円 ・所有権移転登記 適用件数（見込数）※納付額 令和4年度 115件（50件）※1,362,700円 令和5年度 129件（49件）※2,011,900円 令和6年度 131件（21件）※2,101,300円 （法務省「登記統計」より） <特定建築物> 令和4年度～令和6年度 0件※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。 （前回要望との乖離の理由） 令和4年10月の認定基準引き上げ及び共同住宅における住戸認定の廃止により、過去実績に基づく推計が困難となり、適用見込み件数と実績に乖離が生じた。
		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）	認定低炭素住宅の件数は着実に増加してきている。本特例措置は、認定低炭素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	・家庭部門のCO₂排出量 約43.1%（令和7年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストック 約22%（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、家庭部門のCO2排出量は2013年度（平成25年度）比29.9%削減（令和6年度）、省エネ基準に適合する住宅ストックの割合は20%（令和6年度）であった。近年の建設費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、認定低炭素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24年度 創設 平成25年度 特定建築物を適用対象に追加 平成26年度 2年間延長 平成28年度 2年間延長 平成30年度 2年間延長 令和2年度 2年間延長 令和4年度 2年間延長 令和6年度 3年間延長

要望内容と自己点検の関係

措置名：認定低炭素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【新築住宅着工数に対する低炭素住宅の認定件数の比率】（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2.4%、令和5年度0.6%、令和6年度0.6%と前年比減であることから目標を達成していない。
- 一方、認定低炭素住宅に係る所有権保存登記の適用件数は、令和4年度8,673件、令和5年度6,468件、令和6年度7,111件であり、所有権移転登記の適用件数は、令和4年度115件、令和5年度129件、令和6年度131件と、一定の実績が存在している。
- 短期アウトカムを達成できなかった要因としては、令和4年10月以降、認定基準の引き上げに伴い、共同住宅における認定単位が住戸から住棟へ変更されたことや、令和4年度に認定基準見直し前の駆け込み申請があったこと等が考えられる。
- また、中期アウトカムの指標【省エネ基準に適合する住宅ストックの割合】（対象期間：～令和12年度・目標値：30%）について、令和4年度18%、令和5年度19%、令和6年度20%と増加傾向にある。本特例措置は、一般住宅に比べて取得費用が高くなる傾向にあるZEH水準の省エネ性能を備え、低炭素化に資する措置が講じられた住宅について、住宅取得時の税負担を軽減する点からの寄与が認められる。
- 長期アウトカムの指標【住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）】（対象期間：～令和17年度・目標値：BEI1.0）については、令和5年時点でBEI1.3であり、達成途上である。
- 以上より、本特例措置については、令和7年4月に認定制度パンフレットの改訂、令和8年6月にHP更新を行い、改めて利用者への周知を行ったところであり、引き続き本特例措置の活用を促すことで更なる政策効果の発現が見込まれるため、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。