

令和 9 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省・復興庁・環境省）

項 目 名	住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等に係る所要の措置				
税 目	贈与税				
要 望 の 内 容	【制度の概要】 ①直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、一般住宅の場合 500 万円まで、質の高い住宅（※）の場合 1,000 万円まで贈与税を非課税とする。 ②住宅取得等資金を 60 歳未満の贈与者から贈与を受けた場合についても、相続時精算課税制度の適用対象とする。 ③東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、一般住宅の場合 1,000 万円まで、質の高い住宅（※）の場合 1,500 万円まで贈与税を非課税とする。 ※質の高い住宅の基準 <table border="1"> <tr> <td data-bbox="375 929 550 1176">新築住宅</td><td data-bbox="550 929 1481 1176"> ①断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上 ※令和 5 年末までに建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日までに建築された住宅は、断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上 </td></tr> <tr> <td data-bbox="375 1176 550 1299">既存住宅 増改築</td><td data-bbox="550 1176 1481 1299"> ①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上 </td></tr> </table> 【要望の内容】 住宅取得環境が悪化する中、高齢者からの資産の早期移転によって、住宅取得に係る負担を軽減し、住宅需要を刺激・創出するとともに、良質な住宅ストックの形成を図るため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等について、必要な検討を行い、所要の措置を講じる。 併せて、東日本大震災の被災者向け措置について必要な検討を行い、所要の措置を講じる。 【関係条文】 租税特別措置法第 70 条の 2、第 70 条の 3 租税特別措置法施行令第 40 条の 4 の 2、第 40 条の 5 租税特別措置法施行規則第 23 条の 5 の 2、第 23 条の 6 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第 38 条の 2 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令第 29 条の 2 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則第 14 条の 2	新築住宅	①断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上 ※令和 5 年末までに建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日までに建築された住宅は、断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上	既存住宅 増改築	①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上
新築住宅	①断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上 ※令和 5 年末までに建築確認を受けた住宅又は令和 6 年 6 月 30 日までに建築された住宅は、断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上				
既存住宅 増改築	①断熱等性能等級 4 又は一次エネルギー消費量等級 4 以上 ②耐震等級 2 以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級 3 以上				

		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 (▲35,000 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 親世代や祖父母世代から子・孫世代等への資産移転を促進することを通じて、現役世代を中心とした住宅取得・改修等を行う者の資金調達を支援することにより、住宅需要を刺激・創出するとともに、良質な住宅ストックの形成を図る。			
	(2) 施策の必要性 住宅取得の負担軽減を図る観点から、住宅取得等に係る贈与税の特例措置が昭和 59 年より講じられてきたところであり、住宅取得の促進策として不可欠なものとなっている。 足元では、住宅価格や金利の上昇により、取得環境はより一層厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担は増大している。また、質の高い住宅は一般的な住宅に比べ価格が高額となり、その取得に係るハードルが高い。 高齢者の保有する資産を住宅取得者層に移転させ、現役世代の住宅取得の負担軽減を図る本特例措置が不可欠であり、今後の住宅市場の動向を踏まえながら、国民が居住ニーズに応じた住宅を確保できる環境を整備するとともに、良質な住宅ストックを形成するためには、必要な検討を行い、所要の措置を講じる必要がある。 また、東日本大震災の被災地の状況を踏まえつつ、引き続き住宅再建の支援を行う必要があることから、被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、必要な検討を行い、所要の措置を講じる必要がある。			
	今回の要望（租税特別措置）に関連する	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 成果指標 耐震性が不十分な住宅ストックの比率 成果指標 住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI） ＜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 2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現 施策目標 3 総合的なバリアフリー化を推進する 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 （復興庁政策評価体系における位置づけ） 政策「復興施策の推進」 施策「（２）原子力災害からの復興に係る施策の推進」
	政策の達成目標	—
	租税特別措置の適用又は延長期間	—
	同上の期間中の達成目標	—
	政策目標の達成状況	—

	有効性	要望の措置の適用見込み	—																	
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	—																	
	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	—																		
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	(単位：(適用件数) 件、(適用額、減収額) 百万円) <table><tr><td>年度</td><td>適用件数</td><td>適用額</td><td>減収額</td></tr><tr><td>令和4年度</td><td>49,991</td><td>340,500</td><td>52,000</td></tr><tr><td>令和5年度</td><td>62,859</td><td>450,800</td><td>66,000</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>45,411</td><td>318,000</td><td>37,000</td></tr></table> 【出典】適用件数、適用額：国税庁「統計年報」 減収額：財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」			年度	適用件数	適用額	減収額	令和4年度	49,991	340,500	52,000	令和5年度	62,859	450,800	66,000	令和6年度	45,411	318,000	37,000
	年度	適用件数	適用額	減収額																
	令和4年度	49,991	340,500	52,000																
	令和5年度	62,859	450,800	66,000																
	令和6年度	45,411	318,000	37,000																
	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、贈与額の増加や借入金額の削減、また、減収額を上回る民間住宅投資の促進などの効果があり、住宅取得に係る負担の軽減、住宅需要の刺激・創出及び良質な住宅ストック形成に有効である。																			
前回要望時の達成目標	—																			
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	
これまでの 要 望 経 緯		【住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置】 平成 21 年度 創設 平成 22 年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充） 平成 23 年度 拡充（先行取得土地を対象） 平成 24 年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充） 平成 27 年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充等） （平成 28 年度 消費税率引上げ時期の延期に伴い適用時期を 2 年半延期） 平成 30 年度 見直し（成人年齢引き下げ） 令和 3 年度 拡充（床面積下限を引き下げ） 令和 4 年度 拡充・延長（築年数要件の緩和、非課税限度額 の縮小） 令和 6 年度 見直し・延長（「質の高い住宅」要件の引き上 げ） 【住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例】 平成 15 年度 創設 平成 18 年度 延長 平成 20 年度 延長 平成 22 年度 延長（1000 万円上乗せ特例は廃止） 平成 24 年度 延長 平成 27 年度 拡充・延長（適用対象となる工事の拡充） （平成 28 年度 消費税率引上げ時期の延期に伴い適用時期を 2 年半延期） 平成 30 年度 見直し（成人年齢引き下げ） 令和 3 年度 拡充（床面積下限を引き下げ） 令和 4 年度 拡充・延長（築年数要件の緩和、非課税限度額 の縮小） 令和 6 年度 見直し・延長（「質の高い住宅」要件の引き上 げ） 【東日本大震災の被災者に係る住宅取得等資金に係る贈与税非 課税措置】 平成 23 年度 創設 平成 27 年度 拡充・延長（非課税限度額の拡充等） （平成 28 年度 消費税率引上げ時期の延期に伴い適用時期を 2 年半延期） 平成 30 年度 見直し（成人年齢引き下げ） 令和 3 年度 拡充（床面積下限を引き下げ） 令和 4 年度 拡充・延長（築年数要件の緩和） 令和 6 年度 見直し（「質の高い住宅」要件の引き上げ、対 象区域の縮小）

要望内容と自己点検の関係

措置名：住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等

- 自己点検の短期アウトカムである【民間住宅投資の増加額】（目標：同年の減収額以上）に関しては、「住宅税制のEBPMに関数有識者会議中間とりまとめ」によると、約1,290億円増であった。また、その他の短期アウトカムである【住宅取得の負担額の軽減】、【取得・増改築が促進された住宅の数の増加】、【住宅性能・居住環境を向上した割合の増加】に関しても、同とりまとめにおいて効果が確認されたことから、短期アウトカムについては目標を達成している。
- なお、本特例措置は住宅取得の負担軽減を通じて住宅需要の刺激・創出等を図るものであり、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も認められ、今後も継続的することにより、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、本特例措置は一定の政策効果が認められるが、新たな「住生活基本計画（全国計画）」を踏まえつつ、住宅取得環境が悪化する状況においても、住宅需要が喚起・創出されるよう、今後の検討を行い、所要の措置を講じる必要がある。