

# 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

対象税目：登録免許税（国税）

## ① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

○人口・世帯減少や環境・資源エネルギー問題の深刻化を背景に、多世代にわたり活用される良質な住宅ストックの形成が重要視されている中、省エネ性・耐震性・耐久性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を促進する必要がある。

## 当該措置の政策体系における位置づけ

○国土交通省政策評価体系上の位置づけ  
 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（住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）掲載指標）

## ② 現行制度の概要

根拠条文：租税特別措置法第74条  
 創設年度：平成21年度  
 適用期限：令和9年3月31日  
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：有】【事後：無】

○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（マンション）（本則 20/1000、一般住宅特例 3/1000）

## 減収額

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額 (億円)	(保存登記) 5.83 (移転登記) 0.15	(保存登記) 5.37 (移転登記) 0.13	(保存登記) 6.09 (移転登記) 0.14	(保存登記) 6.20 (移転登記) 0.15	(保存登記) 5.90 (移転登記) 0.12	(保存登記) 6.53 (移転登記) 0.15

（出所：法務省「登記統計」より国土交通省推計）

## ③ アクティビティ

○認定長期優良住宅について、新築等の際に適用される登録免許税の税率を、所有権保存登記・所有権移転登記ともに本則や一般住宅特例よりも引き下げることにより、住宅取得時の税負担を軽減し、良質な住宅ストックの形成及び省エネ性能の高い住宅の普及を図る。

## ④ アウトプット

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	(保存登記) 100,718 (移転登記) 1,629	(保存登記) 94,220 (移転登記) 1,322	(保存登記) 103,209 (移転登記) 1,483	(保存登記) 104,954 (移転登記) 1,809	(保存登記) 100,448 (移転登記) 1,099	(保存登記) 109,901 (移転登記) 1,365
適用額 (億円)	(保存登記) 11,669 (移転登記) 288	(保存登記) 10,739 (移転登記) 262	(保存登記) 12,185 (移転登記) 258	(保存登記) 12,406 (移転登記) 280	(保存登記) 11,791 (移転登記) 216	(保存登記) 13,068 (移転登記) 268

（出所：件数は法務省「登記統計」より抜粋、適用額は法務省「登記統計」より国土交通省推計）

※適用額は、当該条項を適用し納付された額の合計を税率で割り戻した課税標準の合計を記載

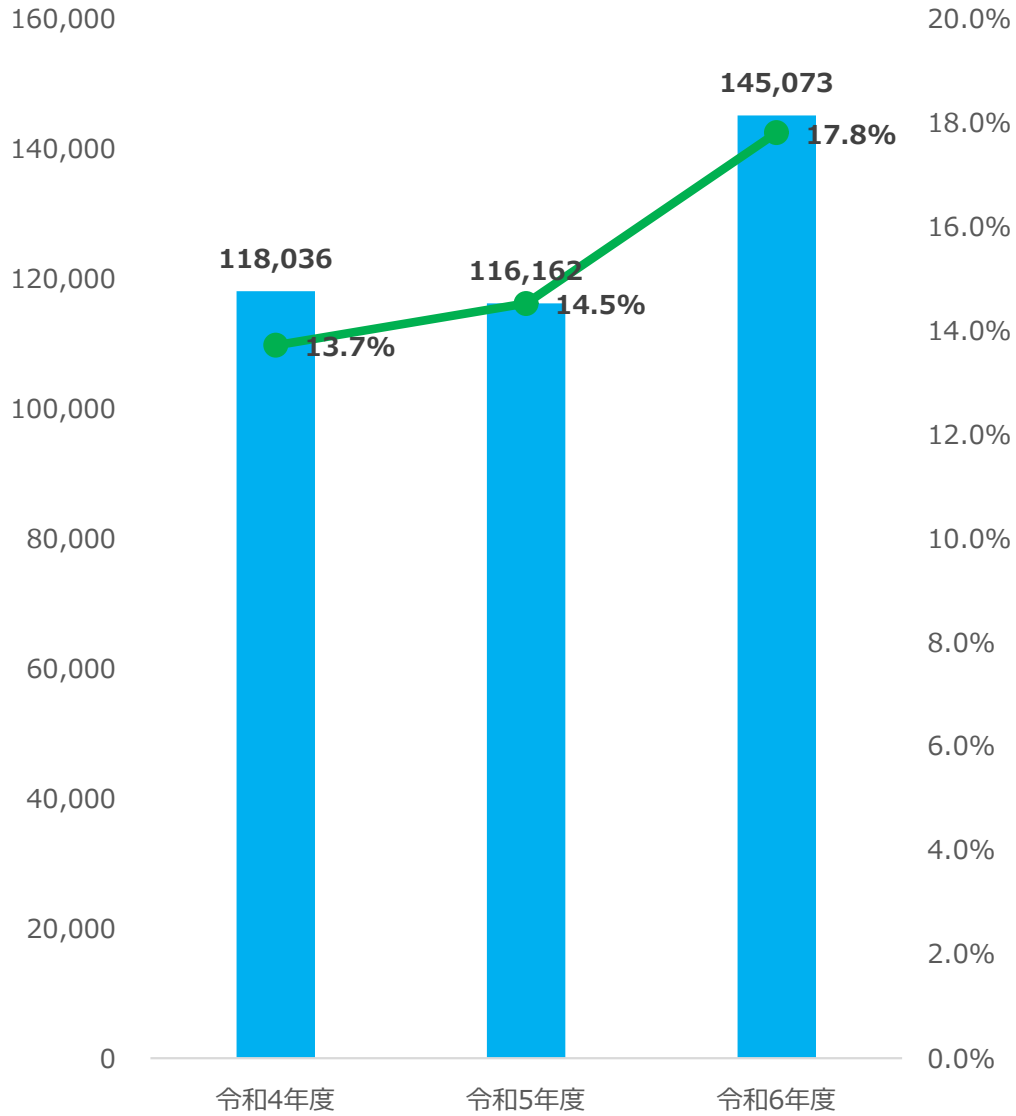
# ○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○税負担の軽減により質の高い住宅の供給・選択・購入が促進され、新築住宅に占める質の高い住宅の割合が増加する。
⑤ 短期アウトカム	○新築住宅に占める質の高い住宅の割合の増加 ・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 ・目標値：前年度より増加 ・対象期間：～令和12年度（1年ごとに測定）
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	○質の高い住宅の供給・購入の拡大により、良質な住宅ストックの形成が進み、住宅ストックの質が向上する。
⑥ 中期アウトカム	○住宅ストックの質の向上 ・指標：認定長期優良住宅のストック数 ・目標値：約250万戸 ・対象期間：～令和12年度 ※住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）掲載指標
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○質の高い住宅の蓄積により、居住水準が向上し住宅ストック全体の価値が最大化される。
⑦ 長期アウトカム	○住宅ストック価値の最大化 ・指標：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 ・目標値：15% ・対象期間：～令和17年 ※住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定）掲載指標

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
国土交通省「住宅着工統計」	政府統計であり、新設住宅着工戸数や認定住宅の着工状況を把握できるため
法務省「登記統計」	政府統計であり、所有権保存登記・移転登記の件数を把握できるため

●分析手法：時系列分析  
 選定理由：複数年度の傾向を分析することにより、本特例措置が認定長期優良住宅の取得に寄与しているか検証することが可能であるため。

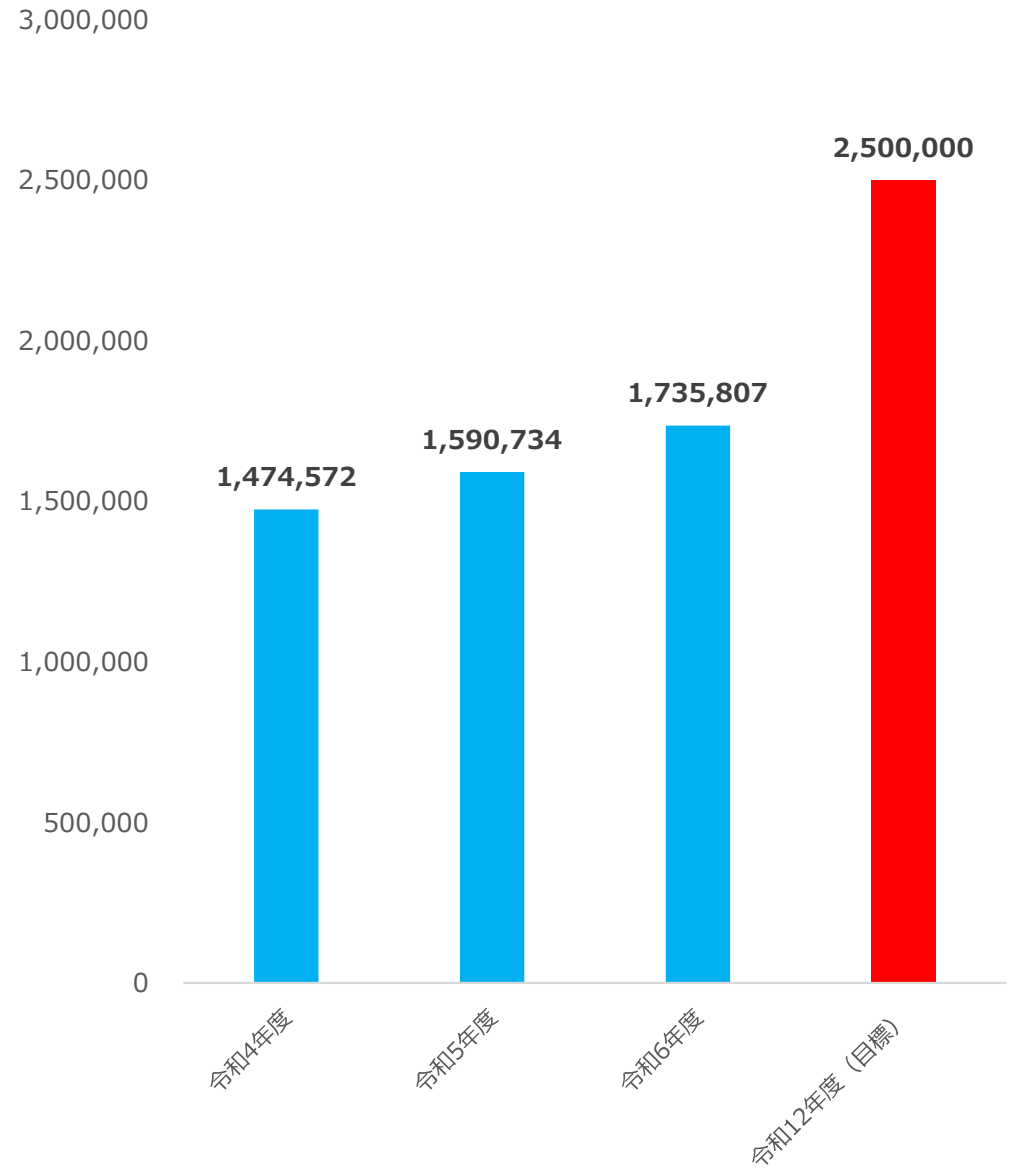
■ 新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率



■ 長期優良住宅認定数 ● 新設住宅着工数に対する長期優良住宅の認定割合

(単位：戸)

■ 認定長期優良住宅のストック数



(単位：戸)

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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： 令和6年度：17.8% 令和5年度：14.5% 令和4年度：13.7%</li> <li>○今後も認定長期優良住宅の認定戸数は増加すると想定されるため、短期アウトカムはおおむね達成されているものと考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○認定長期優良住宅のストック数： 令和6年度：約174万戸 令和5年度：約159万戸 令和4年度：約148万戸</li> <li>○目標期間中であり、引き続き検証が必要であるが、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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： 令和6年：7%</li> <li>○目標期間中であり、引き続き検証が必要であるが、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。</li> </ul>
② 達成できていない場合の要因	短期	中期	長期
	—	—	—
③ 政策効果等	○本特例措置を活用することで、認定長期優良住宅の新築・取得にかかる税負担が軽減され、当該住宅の選択・取得が促進される。その結果、住宅ストックの質の向上が図られるという直接的な効果が認められる。		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○本特例措置は、住宅取得時における税負担の軽減を通じて、認定長期優良住宅の選択・取得を広く促すことを目的としている。</li> <li>○本特例措置のほか、以下の予算措置（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。</li> <li>○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。</li> <li>○なお、住宅取引は、その件数が相当数に及ぶものであり、認定長期優良住宅の選択・取得を広く促すという目的を達成するためには、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、国民・行政双方に生じる手続き等の負担軽減の観点から、税制特例により措置することは妥当である。</li> </ul> <p>【予算措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・みらいエコ住宅2026事業（令和7年度補正予算・令和8年度当初予算等：2,500億円（※GX経済移行債を含む））</li> </ul> <p>【融資】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅金融支援機構による融資制度 フラット35S（ZEH）＋長期優良住宅</li> </ul> <p>○また、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、的確かつ必要最低限の措置である。</p>		
⑤ 見直しの方向性	○認定長期優良住宅の取得促進に政策効果が認められていることから、令和8年3月27日に新たに閣議決定された住生活基本計画（全国計画）を踏まえ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。		

主担当部局 : 国土交通省住宅局住宅生産課  
 共同部局 : 環境省地球環境局地球温暖化対策課