

認定低炭素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）

○2050年ネット・ゼロの実現に向け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備え再生可能エネルギーの活用を図る認定低炭素住宅の普及促進が不可欠。

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 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）（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条の2
 創設年度：平成24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】

○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）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 1/1000（本則 4/1000、一般住宅の特例 1.5/1000）
- ・所有権移転登記 1/1000（本則 20/1000、一般住宅の特例 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) 0.16 (移転登記) 0.01	(保存登記) 0.21 (移転登記) 0.01	(保存登記) 0.40 (移転登記) 0.02	(保存登記) 0.47 (移転登記) 0.03	(保存登記) 0.46 (移転登記) 0.04	(保存登記) 0.82 (移転登記) 0.04

（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

○認定低炭素住宅について、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に寄与する。

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) 2,956 (移転登記) 51	(保存登記) 3,987 (移転登記) 55	(保存登記) 6,824 (移転登記) 82	(保存登記) 8,673 (移転登記) 115	(保存登記) 6,468 (移転登記) 129	(保存登記) 7,111 (移転登記) 131
適用額 (億円)	(保存登記) 312 (移転登記) 5	(保存登記) 424 (移転登記) 6	(保存登記) 789 (移転登記) 10	(保存登記) 947 (移転登記) 14	(保存登記) 913 (移転登記) 20	(保存登記) 1,646 (移転登記) 21

（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

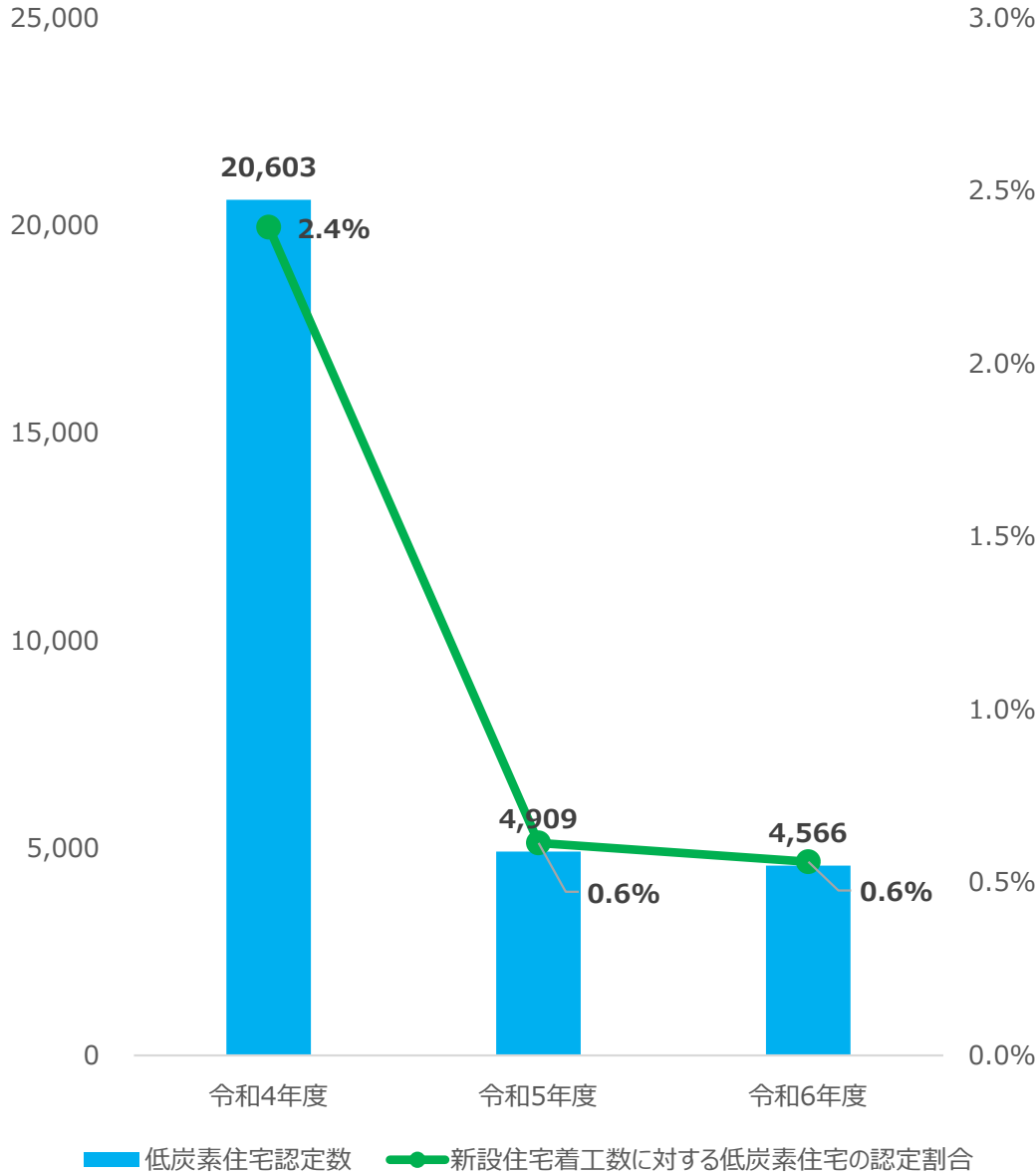
○アウトカムに対する効果分析

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：新築住宅着工数に対する低炭素住宅の認定件数の比率 ・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：省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 ・目標値：30% ・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：住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI） ・目標値：BEI 1.0 ・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、本特例措置が認定低炭素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。

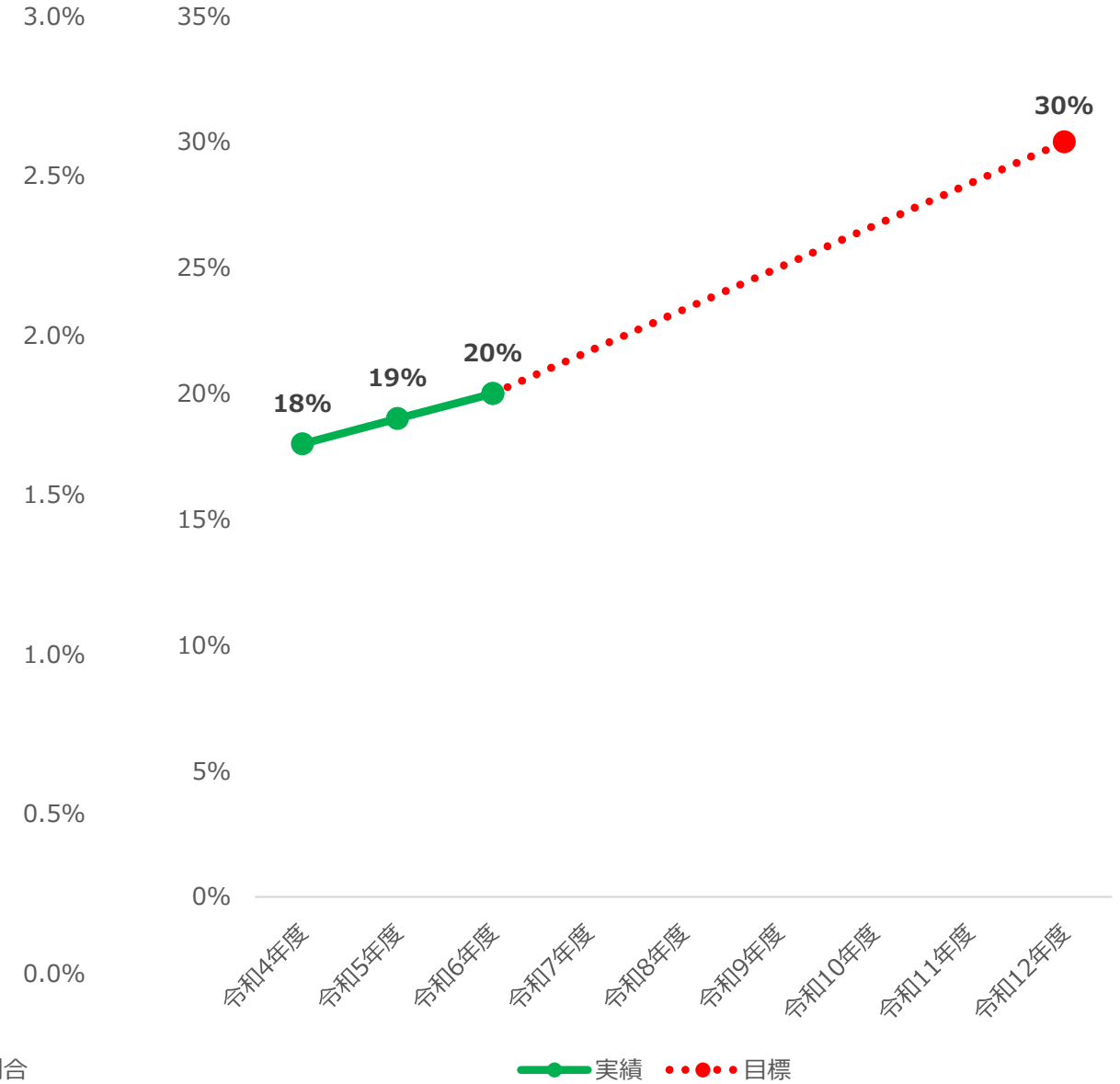
■ 新設住宅着工数に対する低炭素住宅の認定件数の比率



(単位：戸)

※令和4年10月、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ため、令和5年度以降の共同住宅における認定実績は住棟単位で計上。

■ 省エネ基準に適合する住宅ストックの割合



※令和4年10月、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ため、令和5年度以降の共同住宅における認定実績は住棟単位で計上。

○ 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"> ○新築住宅着工数に対する低炭素住宅の認定件数の比率： 令和6年度：0.6% 令和5年度：0.6% 令和4年度：2.4% ○直近の認定低炭素住宅の認定件数の比率はほぼ横ばいであるため、引き続き対策等を講じていく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ○省エネ基準に適合する住宅ストックの割合： 令和6年度：20% 令和5年度：19% 令和4年度：18% ○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。 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）： 令和5年：BEI 1.3 ○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。
② 達成できていない場合の要因	<ul style="list-style-type: none"> ○令和4年10月以降、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で認定件数の算出構造が変化し、比率が伸びにくくなっている。 ○また、令和4年度においては認定基準の見直し前の駆け込み申請により認定件数が一時的に増加し、例年と比べても相対的に高い水準となっている。 ○上記を例とした要因により、近年の比率は下降傾向のように見えるものの、登記件数自体は令和元年から令和6年にかけて長期的に増加傾向にあるため、本特例措置により一定の認定取得が進んでいると考えることができる。 	—	—
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> ○本特例措置を活用することで、認定低炭素住宅の新築・取得に係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"> ○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、認定低炭素住宅の選択・取得を広く促すことを目的としている。 ○本特例措置のほか、以下の融資による支援措置が講じられており、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・融資は、認定低炭素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。 ○なお、住宅取引は、その件数が相当数に及ぶものであり、認定低炭素住宅の選択・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。 <p>【融資】 住宅金融支援機構による融資制度 フラット35S（金利Aプラン）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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。 		
⑤ 見直しの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○認定低炭素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 : 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー課・環境省地球環境局地球温暖化対策課