

住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置

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)

- 住宅価格は上昇傾向にある一方、住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあるため、住宅取得者の初期負担は増大している。
- 住宅の取得を希望する世帯にとって、多様な住まいの選択肢が市場に供給されるとともに、更なる良質な住宅ストックが形成されることが求められる。
- このような状況を踏まえ、国民の持家取得の支援と居住水準の向上のため、住宅取得の際の負担を軽減するとともに、良質な住宅ストックを形成し、その流通の促進を図る必要がある。

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
 - ・ 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 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
 - ・ 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減
 - ・ 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する
- 「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定）上の政策指標
 - ・ 政策目標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
 - ・ 政策目標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
 - ・ 政策目標⑤ 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成
 - ・ 政策目標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
 - ・ 政策目標⑨ 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備
 - ・ 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

根拠条文：租税特別措置法第72条の2、第73条、第75条
 創設年度：所有権の保存登記 昭和27年度、所有権の移転登記 昭和30年度、抵当権の認定登記 昭和44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：無】【事後：無】

- 住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に係る登録免許税の税率を軽減する
- ・所有権の保存登記 本則0.4%→軽減税率0.15%
 - ・所有権の移転登記 本則2.0%→軽減税率0.3%
 - ・抵当権の設定登記 本則0.4%→軽減税率0.1%

- 【住宅用家屋の要件】 ※次の要件を全て満たす住宅が対象
- 新築又は次の①若しくは②のいずれかを満たす既存住宅
 - ① 1982年以後に建築された住宅（新耐震基準適合住宅）であること
 - ② 新耐震基準に適合する証明書があるもの
 - 家屋の床面積（登記簿の面積）が50㎡以上であること
- 【手続き要件】 ※次の要件を全て満たす住宅が対象
- 上記の住宅用家屋の要件について、市区町村長の証明を受けたものであること
 - 新築又は取得後1年以内に登記すること

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
減収額	(保存) 114 (移転) 168 (抵当) 424	(保存) 122 (移転) 174 (抵当) 431	(保存) 113 (移転) 184 (抵当) 427	(保存) 105 (移転) 193 (抵当) 421	(保存) 105 (移転) 213 (抵当) 439

(出所：法務省「登記統計」より国土交通省推計)

- 本特例措置は、住宅用家屋の所有権の保存登記及び移転登記並びに住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記についての登録免許税の税率を軽減することにより、住宅取得の際の負担を軽減するとともに、良質な住宅ストックを形成し、その流通の促進を図るものである。

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
④ アウトプット	(保存) 326,900 (移転) 103,250 (抵当) 485,734	(保存) 313,030 (移転) 103,082 (抵当) 474,415	(保存) 282,607 (移転) 114,634 (抵当) 454,502	(保存) 255,076 (移転) 111,957 (抵当) 426,677	(保存) 227,427 (移転) 119,580 (抵当) 422,594
適用額 (億円)	(保存) 34,594 (移転) 9,759 (抵当) 141,463	(保存) 35,727 (移転) 10,105 (抵当) 143,675	(保存) 31,631 (移転) 10,652 (抵当) 142,161	(保存) 29,304 (移転) 11,245 (抵当) 140,374	(保存) 27,306 (移転) 12,340 (抵当) 146,449

※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

(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)

○アウトカムに対する効果分析

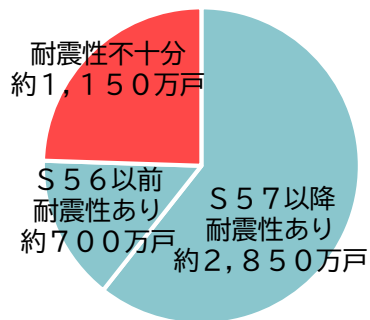
アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により、登録免許税の税率が軽減され、住宅取得に係る初期負担が軽減される。
⑤ 短期アウトカム	<p>○ 所有権の保存登記等に係る特例措置の適用を受けたことによる住宅取得に係る初期負担の軽減 指標：住宅ローンのある持ち家の住居費負担に対する評価（住居費の影響が少ない世帯割合）：40.8%（R5）</p> <p>対象期間：令和5年</p>
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	<p>○ 住宅取得に係る負担が軽減され、無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保できる環境が整備される。</p> <p>○ 一定の要件を満たす住宅の取得に係る負担が軽減され、良質な住宅ストックが形成される。</p> <p>○ 既存住宅の取得に係る負担が軽減され、既存住宅流通市場が活性化する。</p>
⑥ 中長期アウトカム	<p>○ 無理のない負担での居住ニーズに応じた住宅の確保 指標：住宅及び居住環境に対する評価（不満率）：21.2%（R5）</p> <p>○ 良質な住宅ストックの形成 指標：耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消：90%（R5）【目標：おおむね解消（R17）】</p> <p>○ 既存住宅流通市場の活性化 指標：既存住宅取引及びリフォームの市場規模：16.9兆円（R5）【目標：20兆円（R17）】</p> <p>対象期間：令和6年～令和17年</p>

分析に利用するデータ（主なものを記載）	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
総務省「住宅・土地統計調査」	住宅取得状況やその性能の現状と推移等を把握できるため
国土交通省「住生活総合調査」	住宅とそこに住まう世帯、その満足度等を把握できるため

- 分析手法：アウトカム指標の時系列比較
- 選定理由：非適用者のサンプルの取得難易度が高く傾向スコアマッチング等の手法の採用が難しいが、複数年度の傾向を分析することにより、本特例措置の効果もあいまってアウトカム指標の目標を達成する見込みがあるかを確認することが可能であるため。

耐震化の状況

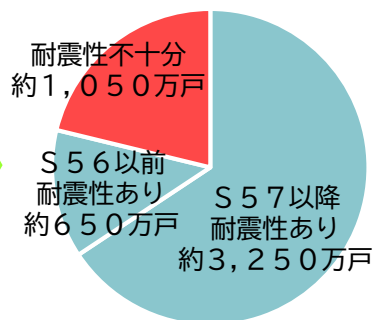
2003年
(平成15年)



耐震化率 約75%

総戸数 約4,700万戸
耐震性あり 約3,550万戸

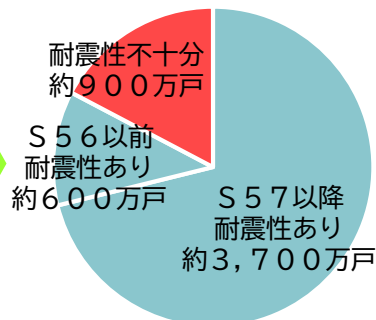
2008年
(平成20年)



耐震化率 約79%

総戸数 約4,950万戸
耐震性あり 約3,900万戸

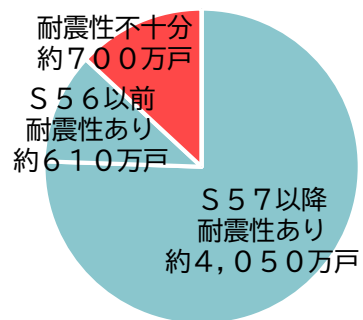
2013年
(平成25年)



耐震化率 約82%

総戸数 約5,200万戸
耐震性あり 約4,300万戸

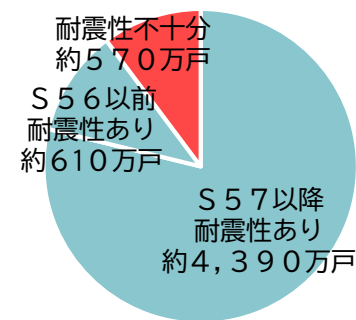
2018年
(平成30年)



耐震化率 約87%

総戸数 約5,360万戸
耐震性あり 約4,660万戸

2023年
(令和5年)



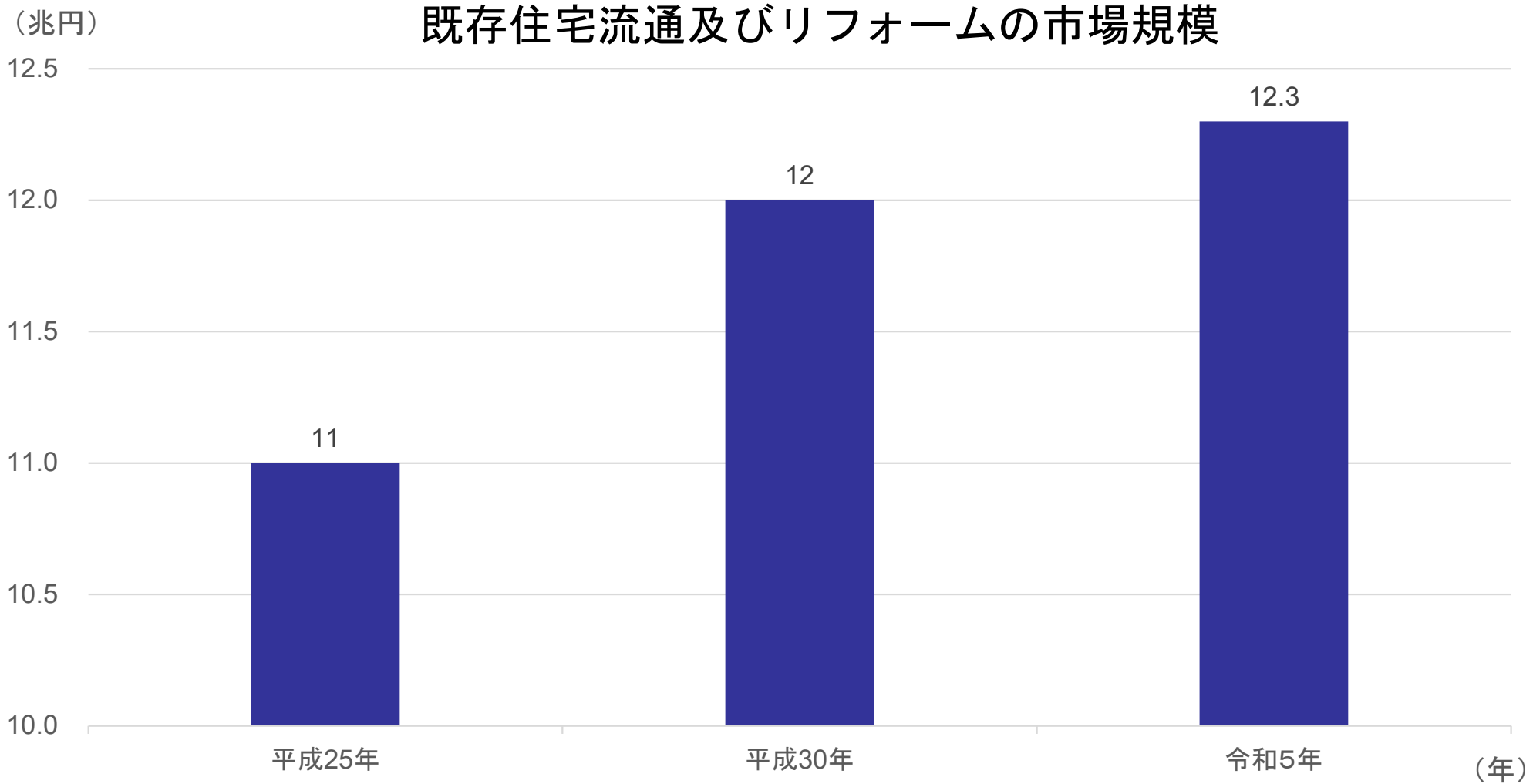
耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

(出典)総務省「住宅・土地統計調査」より国土交通省推計

既存住宅取引及びリフォームの市場規模

○ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模は、平成25年から令和5年にかけて、着実に伸びている。



(出典) 既存住宅流通の市場規模:住宅市場動向調査及び住宅・土地統計調査により国土交通省算出
リフォームの市場規模:住宅着工統計、家計調査年報、(一社)マンション管理業協会へのアンケート調査、(公財)日本賃貸住宅管理協会へのアンケート調査により国土交通省算出

(注) 「住生活基本計画(全国計画)」(令和8年3月27日閣議決定)において指標を「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」へ見直したが(R5現状値:16.9兆円)、見直し後の指標ベースでの過去推計が困難なため、従前指標の推移を示している。

○ 評価等

	短期	中長期
① 各アウトカムの達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ○ 平成10年の 31.2%から令和 5 年の40.8%へと着実に上昇しており、引き続き状況を注視する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 指標「住宅及び居住環境に対する評価（不満率）」については、平成30年の21.5%から令和 5 年の21.2%へと減少しており、引き続き状況を注視する。 ○ 指標「耐震性の不足する住宅ストックをおおむね解消」については、目標期間中であるが、令和5年時点の耐震化率は90%であり、このまま順調に推移すればアウトカムを達成する見込み。 ○ 指標「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」については、目標期間中であるが、令和 5 年実績は16.9兆円の内、既存住宅取引の市場規模は9.2兆円で、令和 6 年では9.9兆円となっていることから、順調に推移すればアウトカムを達成する見込み。

	短期	中長期
② 達成できていない場合の要因	—	—

③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 本特例措置により、住宅取得の際の負担を軽減することで、国民の持家取得の支援と居住水準の向上、良質な住宅ストックの形成や、その流通の促進が図られており、本特例措置の効果が認められる。 ○ なお、本特例措置は住宅を取得等した者に広く利用されており、特定の者への偏り等は認められない。
---------	--

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"> ○ 住宅取引は、その件数が相当数に及ぶものであり、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の軽減の観点から、税制特例により措置することは妥当である。 ○ 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。
---------------------------	--

⑤ 見直しの方向性	<ul style="list-style-type: none"> ○ 今回の効果分析に加え、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、適切なあり方を検討する。
-----------	---

主担当部局 : 住宅局住宅経済・法制課
 共管担当部局 : —