

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等

対象税目：贈与税・相続税（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り、持家ニーズの高い若年世代は厳しい住宅取得環境に直面。
- 住宅は国民の生活基盤として不可欠であるため、特にその取得に係る負担に配慮した上で進めることが必要。この点、省エネ性能が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。
- 資産移転は高齢者間にとどまっているケースが多く、支出ニーズが高い若年世代への移転が進まない。
- 高齢者から若年世代への資産の早期移転によって、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
- 「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定）
 - ・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
 - ・成果指標 住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）

根拠条文：租税特別措置法第70条の2及び第70条の3
創設年度：平成21年度（同法第70条の2）、平成15年度（同法第70条の3）
適用期限：令和8年12月31日
事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする。
贈与税非課税限度額：質の高い住宅1,000万円、一般住宅500万円
適用期限：令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
取得要件：贈与を受けた年の受贈者の合計取得金額が2,000万円以下
床面積要件：50㎡ ※合計取得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用
質の高い住宅の要件：以下のいずれかに該当すること

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

○ 60歳未満の父母又は祖父母からの贈与についても相続時精算課税制度の選択適用を可能とする。

年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
金額（億円）	560	530	590	520	660	370

② 現行制度の概要

減収額

（出所：財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」）

③ アクティビティ	○ 住宅取得・増改築に係る贈与のうち500万円まで非課税とすることで、高齢者から若年世代への資産の早期移転によって、住宅需要を刺激・創出する。 ○ 質の高い住宅について、非課税限度額を1,000万円とすることで、良質な住宅ストックの形成を図る。 ○ 質の高い住宅の要件のうち省エネ性能に係るものについてZEH水準に引上げることで、省エネ性能の高い住宅の普及促進を図る。
-----------	--

④ アウトプット	年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
	件数	59,205	60,142	70,017	49,991	62,859	45,411
	適用額（億円）	5,547	6,798	6,471	3,405	4,508	3,180

（出所：国税庁「統計年報」）

○アウトカムに対する効果分析

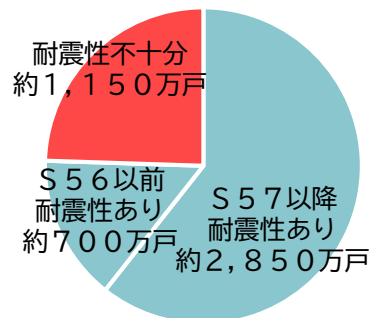
アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○贈与税非課税措置等により資産の早期移転が促され、住宅取得に係る負担が軽減されるとともに、（質の高い）住宅の取得が促進されることにより、民間住宅投資促進に寄与する。
⑤ 短期アウトカム	○贈与税非課税措置の適用を受けたことによる住宅取得・増改築の実現・促進/民間住宅投資の促進 指標：①軽減された負担額（贈与税非課税措置があったことによる住宅購入者への贈与の平均増加額）：約100～約220万円（R4～R7） 指標：②取得・増改築が促進された住宅の数（贈与税非課税措置があったことによる新築住宅の増加）：3,370戸（R4～R6） 指標：③住宅性能・居住環境を向上した割合（贈与により住宅性能・居住環境を向上させた者の割合）：24.4%（R4～R7） 指標：④民間住宅投資の促進効果（贈与税非課税措置があったことによる住宅投資額の増加）：約1,290億円増（R4～R6）【目標：同年の減収額以上】 ○質の高い住宅の普及加速化 指標：取得・増改築が促進された質の高い住宅の数（贈与税非課税措置があったことによる新築のZEH水準省エネ住宅の増加）：2,066戸（R4～R6） 対象期間：～令和7年
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	○住宅取得に係る個人の負担が軽減され、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 ○民間住宅投資が促進され、内需が拡大される ○質の高い住宅の取得が促進され、良質な住宅ストックが形成される
⑥ 中長期アウトカム	○住宅取得を望む世帯が無理のない範囲で住宅を確保できる環境の整備 指標：住宅及び居住環境に対する評価（不満率）：21.2%（R5） ○民間住宅投資の拡大による内需の拡大 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）】 ○居住水準の向上や優良な住宅ストックを形成 指標：住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）：1.3（R5）【目標：1.0（R17）】 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：概ね解消（R17）】 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合：19%（R5）【目標：30%（R17）】 対象期間：～令和17年

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」、国土交通省「住生活総合調査」	住宅取得状況やその性能、住まう世帯とその満足度などの現状と推移等を把握するため
住宅生産団体連合会「戸建注文住宅の顧客実態調査」	贈与の実態を把握するため（有効回答数2,435件（2024年度））
国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」アンケート調査	贈与税非課税措置の効果検証を行うため（有効回答数1,000件）

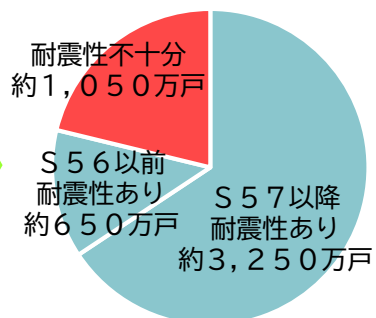
- 分析手法：傾向スコアマッチング等
- 選定理由：ランダム化比較実験が不可能であるため。

耐震化の状況

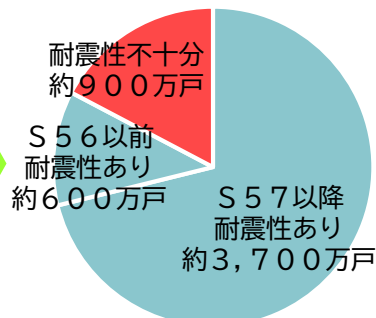
2003年
(平成15年)



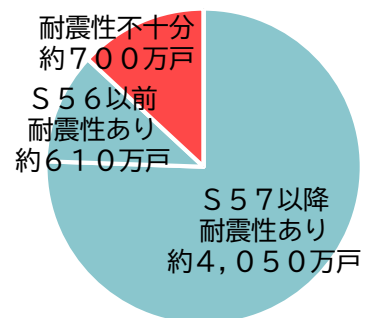
2008年
(平成20年)



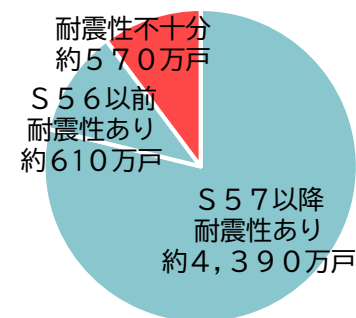
2013年
(平成25年)



2018年
(平成30年)



2023年
(令和5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

耐震化率 約79%

総戸数 約4,950万戸
耐震性あり 約3,900万戸

耐震化率 約82%

総戸数 約5,200万戸
耐震性あり 約4,300万戸

耐震化率 約87%

総戸数 約5,360万戸
耐震性あり 約4,660万戸

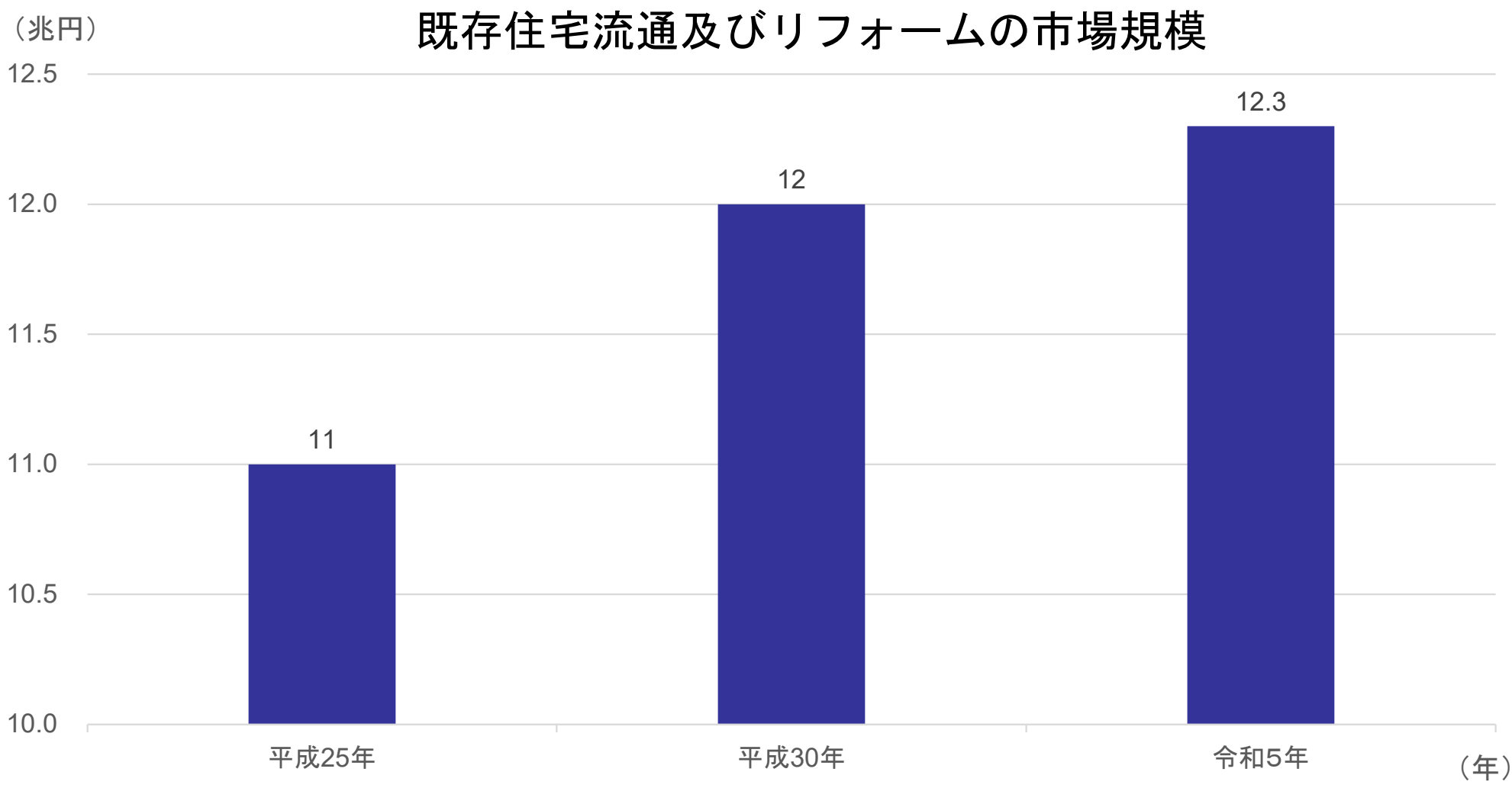
耐震化率 約90%

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	○ 住宅税制の E B P Mに関する有識者会議では、贈与税非課税措置がある場合となかった場合の比較を行い、贈与税非課税措置があること等により効果が発現している（投資効果が減収額以上となっている）ため、目標を達成している。 ▼住宅税制の E B P Mに関する有識者会議中間とりまとめ（令和 8 年 6 月 30 日） （住宅：住宅税制の E B P Mに関する有識者会議 - 国土交通省）	○ 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、目標期間中であるため、現時点で達成状況を評価することは困難であるが、現状の住宅の耐震化率は90%（令和 5 年）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、目標期間中であるため、現時点での達成状況を評価することは困難であるが、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。 ○ 指標「住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）」及び「高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合」については、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推移している。 ・住宅ストックの平均の省エネ性能（BEI）：1.3（R5） ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合：19%（R5）
② 達成できていない場合の要因	短期	中長期
	—	—
③ 政策効果等	○ 本特例措置により資産の早期移転を図ることで住宅取得に係る負担が軽減され、住宅需要が刺激・創出されるとともに、良質な住宅ストック形成に寄与している。 ○ 本特例措置は住宅の新築・取得・増改築のための資金の贈与を受けた場合において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	○ 補助金等の租税特別措置以外の手段と比較して、権利取得時に必ず生じる手続きに着目した確実かつ簡素な負担軽減策であり、行政コストを抑えつつ、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。	
⑤ 見直しの方向性	○ 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）や市場動向、経済動向を踏まえ、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、住宅生産課
共管担当部局：環境省地球環境局地球温暖化対策課