

令和8年度税制改正及び土地住宅政策等に関する要望書

<税制関係>

1. 各種税制特例措置の延長

以下の特例措置については、いずれも国民の住宅取得支援、良質な住宅の供給・流通促進及び地域経済の活性化等を図るうえで不可欠な措置であることから、適用期限を延長すること。

(1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得(100万円控除)について、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。

(2) 住宅ローン減税制度の延長

- ① 住宅ローン減税制度の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。
- ② 子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置を延長すること。
- ③ 床面積要件の緩和特例（40m²）を延長すること。
- ④ その他、現下の住宅市場動向（住宅金利の上昇、既存住宅の需要拡大等）を踏まえ必要な見直しを行うこと。

(3) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間（マンションについては5年間）2分の1に減額する特例措置の適用期限（令和8年3月31日）を延長すること。

(4) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率について、現行の税率（1.5%）を令和8年4月1日以降も据え置くこと。

(5) 不動産取得税に係る特例措置の延長

新築住宅用土地の軽減措置を受ける場合の、土地取得後住宅新築までの期間要件を3年（原則：2年）とする特例措置及び新築住宅に係る宅建業者のみなし取得日を住宅新築から1年を経過した日（原則：6ヶ月）とする特例措置の適用期限（令和8年3月31日）を延長すること。

(6) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

居住用財産の譲渡に係る以下の特例措置の適用期限（令和7年12月31日）を延長すること。

- ① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例
- ③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

- ① 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置
…令和7年12月31日
- ② 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置
…令和8年3月31日
- ③ 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税）
…令和8年3月31日
- ④ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置
…令和8年3月31日

- ⑤ 優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例
…令和7年12月31日
- ⑥ 特定の事業用資産の買換えの特例
…令和8年3月31日
- ⑦ 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置
…令和8年3月31日
- ⑧ 特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除
…令和8年3月31日
- ⑨ 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置（登録免許税）
…令和8年3月31日
- ⑩ 相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するために譲渡した者に対する利子税の免除特例措置
…令和8年3月31日

2. 土地建物等の譲渡所得に係る概算取得費（5%）の見直し

保有期間が長期間に渡る土地建物等（例えば、相続等で取得した空き家・空き地等）の流通・利活用を促進するため、土地建物等に係る概算取得費（譲渡収入金額の5%）を引き上げること。

3. 各種特例措置等の要件の緩和

（1）床面積要件の見直し

住宅ローン減税及び贈与税非課税措置については、新築の場合に所得制限を設けた上で床面積要件が緩和されたが、住宅ローン減税等以外の各種特例についても床面積要件を40m²以上に緩和すること。

（2）二地域居住住宅への適用

空き家問題への対処、地方部への移住・定住・二地域居住の促進策として、二地域居住住宅（セカンドハウス）の取得についても住宅ローン減税の適用対象にすること。

4. 空き家・空き地対策推進のため税制特例の創設

- ① 譲渡を前提に空き家を解体し更地にした場合、一定期間は住宅用地の固定資産税特例措置（小規模住宅用地1/6、一般住宅用地1/3）の適用対象とすること。
- ② 空き家・空き地等の有効活用を図るため、一定の空き家（空き家バンク登録物件等）・空き地（隣地等）を取得した場合の不動産流通課税（登録免許税、不動産取得税、印紙税）に係る軽減措置を創設すること。

5. 所有者不明土地等の発生抑制のための税制措置

所有者不明土地・建物の発生抑制のため、土地の相続に係る所有権移転の登記等の登録免許税の免税措置の要件を緩和するとともに、建物についても、土地と同様の措置を講じること。

6. 総合的な流通課税の見直し

将来的に消費税率の更なる引き上げが考えられることを踏まえ、不動産取得税の見直しや、不動産取引に係る電子取引への印紙税を課税しないことも含めて印紙税の廃止等、不動産流通に係る多重課税を抜本的に見直すこと。

<政策関係>

1. 銀行の不動産仲介業参入及び保有不動産の賃貸自由化の阻止

知名度と豊富な情報量を持つ銀行に不動産仲介業等を認めれば、市場独占が生ずるとともに過剰融資や不動産仲介における抱き合せ営業による利益相反やモラル・ハザードが起き、消費者や不動産市場関係者に不利益をもたらすことから、断固阻止すること。

また、保有不動産の賃貸業務については、金融庁の監督指針の厳格な運用を図ること。

2. 既存住宅市場の環境整備及び流通活性化等への対応

良質な既存住宅の安心・安全な取引ができる市場環境の整備及び流通活性化を促進するため、以下の制度整備をすること。

- ① 建物状況調査、既存住宅瑕疵保険、フラット35等の各制度において実施されている検査等を合理化し利便性の高い仕組みを構築すること。
- ② 国の施策である「安心R住宅」の普及促進を図るため、対象となる住宅の融資等に係る環境整備を図ること。

3. 宅地建物取引業者・宅地建物取引士の業務範囲の拡大

(1) 空き家所有者に係る情報活用のための環境整備

空家等対策の推進に関する特別措置法により空き家所有者情報（固定資産税課税情報等）が自治体内部で共有されることとなったが、急増する空き家の流通を促進するために「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」に基づく各自治体の情報提供制度を確立すること。

さらに、改正空家等対策の推進に関する特別措置法で創設された「空家等管理活用支援法人」については、各地の宅地建物取引業協会が指定されるよう支援するとともに、空き家流通の中心的担い手となる宅建業者が所有者情報を活用できるための仕組みを構築すること。

(2) 特定事務受任者や各種管理人等への宅地建物取引士の登用

空き地・空き家流通や相続登記促進のため、他士業が認められている住民基本台帳法に定める「特定事務受任者」や戸籍法に定める交付の請求権者について、宅地建物取引士も含めること。

さらに、改正民法等で創設された所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人に宅地建物取引士を選任すること。

4. 所有者不明土地等の流通促進に係る制度改善

(1) 相続時国庫帰属制度の制度改善

現行の相続土地国庫帰属制度における引き取ることができない土地の要件を緩和し、対象範囲を拡大すること。

(2) 不要となった空き地・空き家の寄付を受け入れるための制度整備

放置空き地・空き家の増加を抑制するため、自治体の寄付の受け入れ要件が緩和されるよう必要な制度整備を行うこと。

(3) 私道の掘削・承諾の簡素化

共有私道のうち所有者の所在が不明な場合には、所有者の検索に多大な時間と労力を要することから、共有者の一人からの承諾のみで下水道、水道、ガス管の掘削が可能となるよう必要な制度整備を行うこと。

5. 農地法の改善

農地法第5条の農地転用許可制度について、以下の見直しを行うこと。

- ① 都市計画区域内の市街化調整区域について、都市計画法第34条11号に伴う開発許可を得た場合には、宅地造成のみの転用を許可すること。
- ② 非線引き都市計画区域内の用途地域の定めのある区域内においては、農地転用手続きを許可制でなく届出制にすること。

6. 定期借家制度の改善

空き家等の住宅ストックの有効活用を図るため以下の見直しを行い、定期借家制度をより使い勝手のよい制度とすること。

- ① 契約締結の際の書面による貸主からの事前説明義務を廃止すること。
- ② 契約期間が1年以上の場合の、期間満了の1年前から6ヶ月前までの間に交付が義務づけられている終了通知を廃止すること。

7. 不動産登記制度の改善

不動産流通コストの軽減及び取引の円滑化を図るため不動産登記制度について、以下の改善を行うこと。

- ① インターネット登記情報提供サービスによって提供される登記情報について、法務局の窓口にて交付される登記事項証明書と同様の証明機能を付与すること。
- ② 登記事項証明書等の交付手数料等を引き下げるこ。

8. 不動産関連情報基盤の充実及び不動産取引に係る書面の電子化についての環境整備

- ① 地方自治体において公開される各種情報（上下水道、道路、建築関係、ハザードマップ等）について、証明機能の付与等、法制度上の整備を図ったうえで、Web上の閲覧、交付を可能にすること。
- ② 対面によらない契約手続きへの需要が高まっていることから、不動産取引における電子契約に係る環境整備を行うこと。

9. 不動産流通コストを踏まえた業環境の改善

不動産業ビジョン2030（平成31年4月策定）で「複雑化、高度化した宅地建物取引士が果たすべき役割、機能、処遇のあり方、地域性を踏まえた流通コストの負担のあり方について検証する」と指摘されていることから、宅地・建物の貸借に係る媒介報酬について実態を踏まえて見直しをすること。