

令和 8 年 度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省住宅局住宅経済・法制課）

項 目 名		特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長	
税 目		所得税	
要 望 の 内 容	【制度の概要】 個人が、所有期間が 10 年を超える居住用財産（居住期間 10 年以上であるものに限る。）を譲渡し、譲渡年の前年及び譲渡年に自己居住用財産を取得した場合における譲渡所得の課税について、譲渡資産の譲渡による収入金額が ・ 買換資産の取得価額以下である場合は、譲渡資産の譲渡がなかったものとし、 ・ 買換資産の取得価額を超える場合は、譲渡資産のうちその超える金額に相当するものについて譲渡があったものとして、 長期譲渡所得の課税の特例を適用する。		
	【要望の内容】 本特例措置の適用期限を 2 年間（令和 9 年 12 月 31 日まで）延長 【関係条文】 租税特別措置法第 36 条の 2、第 36 条の 5 租税特別措置法施行令第 24 条の 2、第 24 条の 4 租税特別措置法施行規則第 18 条の 4		
		平年度の減収見込額	— 百万円
		（制度自体の減収額）	（ — 百万円）
		（改正増減収額）	（ — 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 多様なライフステージに応じた円滑な住替えを支援し、居住水準の向上、良質な住宅ストックの形成を図る。 (2) 施策の必要性 良質な住宅ストックの形成を図るとともに、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住まいを選択できる環境を整備することは、住宅政策上重要な課題である。例えば、子供の人数に応じた子育て世帯の広い住宅への住替えや、高齢者世帯の耐震性・バリアフリー性能など必要な機能を備えた住宅への住替えなど、多様な住宅ニーズが存在し、豊かな住生活の実現のためには、当該ニーズに応じた円滑な住替えを促進することが重要である。 一方で、住宅の買換えにあたって旧住宅の売却時に譲渡益が生じ、当該譲渡益への譲渡所得課税が発生することがあり、この課税負担が買換えの障害となるおそれがある。特に従前住宅の所有期間の長い高齢者層に譲渡益及びその課税負担が発生することが多い一方、これらの層は新しいローンを組みにくい。従前住宅の売却金等により新たな住宅を購入せざるを得ないこれらの層にとっては、売却時の課税負担が買換えの障害となるため、こうした障害を減少させることにより、ライフステージの変化に応じた円滑な住替えを支援することが必要である。		
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="317 1200 536 2152"> 合理性 </td><td data-bbox="536 1200 1485 2152"> 政策体系における政策目的の位置付け ○住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月１９日閣議決定）（目標） ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安全な住宅・住宅地の形成 ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 （基本的な施策） ・「住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進」 ・「駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進」 ・「住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上」 ・「エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」 （成果指標） ・耐震基準（昭和５６年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・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 ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 </td></tr> </table>	合理性	政策体系における政策目的の位置付け ○住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月１９日閣議決定）（目標） ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安全な住宅・住宅地の形成 ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 （基本的な施策） ・「住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進」 ・「駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進」 ・「住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上」 ・「エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」 （成果指標） ・耐震基準（昭和５６年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・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 ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
合理性	政策体系における政策目的の位置付け ○住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月１９日閣議決定）（目標） ・子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 ・安全な住宅・住宅地の形成 ・高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 ・ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 （基本的な施策） ・「住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進」 ・「駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進」 ・「住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上」 ・「エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進」 （成果指標） ・耐震基準（昭和５６年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 ・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 ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模		

			○新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2025 年改訂版（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）（抄） Ⅲ. 投資立国の実現 3. GX・DXの着実な推進 （1）GX ③循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行 循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行は、カーボンニュートラルやネイチャーポジティブの実現に貢献しつつ、地域を豊かにし、競争力強化や経済安全保障にも資する。「第 5 次循環型社会形成推進基本計画」や循環経済に関する関係閣僚会議で決定した「循環経済（サーキュラーエコノミー）への移行加速化パッケージ」に基づき、以下の取組を通じ、政府一体で循環経済への移行を国家戦略として推進する。 i）地域の循環資源をいかした豊かな暮らしと地域の実現 （前略）持続性・流通性の高い住宅市場の形成及び空家等の適切な管理や活用を図るとともに、インフラ長寿命化のため、予防保全型メンテナンスへの転換を加速化する。（後略） <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 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 業績指標 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 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 業績指標 11 高齢者（65 歳以上の者）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
		政策の達成目標	・耐震性が不十分なものをおおむね解消（令和 17 年） ・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 25%（令和 12 年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14 兆円（令和 12 年）
		租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間（令和 8 年 1 月 1 日～令和 9 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	・住宅の耐震化率 95%（令和 12 年）（※） （※）期間中の達成目標は設定されていないが、期間後の直近の達成目標として上記が設定されている。 ・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 約 22.4%（令和 9 年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 13.3 兆円（令和 9 年）
		政策目標の達成状況	・住宅の耐震化率 90%（令和 5 年） ・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%（令和 5 年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12.3 兆円（令和 5 年）

	有効性	要望の措置の適用見込み	1 年あたり 207 件（令和 4 年と令和 5 年の平均より）													
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	住宅の買換えにあたって、譲渡益の発生による課税負担が買換えの障害となる場合があり、特に高齢者は新しいローンを組みにくい状況にあり、手持ちの資金と従前住宅の売却金により購入せざるを得ず、この課税負担が買換えの大きな阻害要因となっている。本特例措置はこうした障害を減少させることにより、ライフステージに応じた円滑な住替えを支援する手段として有効である。													
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（個人住民税） （地方税法附則第 34 条）													
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—													
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—													
	要望の措置の妥当性	住み替える国民一人一人が個別に補助申請を行い、認定を受け、補助金を受給する仕組みを新たに設けるよりも、確定申告の際に減税の手続きも併せて行い税の減免を受けられる仕組みとする方が、国民及び行政双方の手続負担の軽減や公平な支援の実現の観点から優れている。														
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連	租税特別措置の適用実績	<table><tr><td></td><td>適用件数</td><td>減収額</td></tr><tr><td>令和 3 年</td><td>227 件</td><td>954 百万円</td></tr><tr><td>令和 4 年</td><td>222 件 (330 件)</td><td>874 百万円 (1, 297 百万円)</td></tr><tr><td>令和 5 年</td><td>191 件 (330 件)</td><td>752 百万円 (1, 297 百万円)</td></tr></table> 出典) 国税庁「資産税事務処理状況表」中の「譲渡所得の特例計算適用状況」より ※前々回要望時の適用見込み件数及び減収見込み額は括弧内のとおりである。 ※減収額については、過去の要望時の減収見込み額の算出にあたって用いた適用見込み件数を適用件数の実績値に置き換えて再計算することにより推計したもの。				適用件数	減収額	令和 3 年	227 件	954 百万円	令和 4 年	222 件 (330 件)	874 百万円 (1, 297 百万円)	令和 5 年	191 件 (330 件)	752 百万円 (1, 297 百万円)
		適用件数	減収額													
令和 3 年	227 件	954 百万円														
令和 4 年	222 件 (330 件)	874 百万円 (1, 297 百万円)														
令和 5 年	191 件 (330 件)	752 百万円 (1, 297 百万円)														
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—														

	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	居住水準の向上を図るためには、住替えを支援することが重要であるが、住宅の買換えに伴う税負担の大きさが住替えを行うか否かの重要な判断要素となることから、本特例措置は住替えの促進に大きく貢献し、居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成に寄与している。
	前回要望時の達成目標	・耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 おおむね解消（令和 12 年） ・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 21.7%（令和 7 年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 13 兆円（令和 7 年）
	前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	・住宅の耐震化率 90%（令和 5 年） ・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%（令和 5 年） ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12.3 兆円（令和 5 年） 目標期間が満了していないため現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、住生活基本計画に基づき、引き続き良質な住宅ストックの形成を目指す。
これまでの要望経緯	昭和 57 年度 創設 昭和 63 年度 縮減 平成 5、6、10、13 年度 拡充 平成 16、19、22 年度 延長 平成 24、26 年度 延長・縮減 平成 28 年度 延長 平成 30 年度 延長・縮減 令和 2 年度 延長 令和 4 年度 延長・縮減 令和 6 年度 延長	