

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	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の延長		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 個人が居住用財産の譲渡損失の金額を有する場合に、買換資産に係る住宅借入金等を有する等の一定の要件の下で、その譲渡損失の発生した年の翌年以後の3年内の各年分の総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額の計算上、その譲渡損失に相当する金額を控除する。 【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41条の5 租税特別措置法施行令第26条の7 租税特別措置法施行規則第18条の25		
		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は、含み損を抱える世帯は譲渡損失が発生することがその障害となっている。特に、地価高騰期に住宅を取得した者においては、多額の含み損を抱えていることが多くなっている。ライフステージ等に応じた住まいを選択できる環境を整備し、円滑な住替えを促進する観点から、譲渡損失の発生という買換えに伴う障害を可能な限り最小化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 1227 539 2154"> 合理性 </td><td data-bbox="539 1227 1485 2154"> 政策体系における政策目的の位置付け </td></tr> </table> ○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 ・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」 ・「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） ・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	合理性	政策体系における政策目的の位置付け
合理性	政策体系における政策目的の位置付け		

			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	・ 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	・ 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	・ 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 2,188 件（令和 4 年と令和 5 年の平均より）
	有効性	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	買換えを行う者に対しては、住替えの障害となっている譲渡損失の問題への対応が必要であり、本特例措置は、自助努力を促しながら効果的に支援を行い、住替えの促進による居住水準の向上を図る上で、有効な税制である。

相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例措置（個人住民税） （地方税法附則第4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する事項	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>4,160件</td><td>20億円</td></tr><tr><td>令和4年</td><td>2,517件 (5,247件)</td><td>20億円</td></tr><tr><td>令和5年</td><td>1,858件 (5,247件)</td><td>20億円</td></tr></table> ※適用件数は、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」による。 ※前々回要望時の適用見込み件数は括弧内のとおりである。 ※減収額は、財務省「法人税関係以外の租税特別措置の増減収見込額」（令和3年度～5年度）による。 （前回要望との乖離の理由） 不動産価格の上昇等により譲渡損が減少し、前回要望時の適用見込み件数に比べ実際の適用件数が減少したため、適用件数と減収額において、見込みと実績の乖離が生じたが、適用件数の多寡にかかわらず円滑な住替えの実現のためには、本特例措置を継続することが適当である。				適用件数	減収額	令和3年	4,160件	20億円	令和4年	2,517件 (5,247件)	20億円	令和5年	1,858件 (5,247件)	20億円
			適用件数	減収額												
		令和3年	4,160件	20億円												
		令和4年	2,517件 (5,247件)	20億円												
	令和5年	1,858件 (5,247件)	20億円													
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	・ 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	・ 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		平成 10 年度 創設 平成 11 年度 拡充 平成 13 年度 延長 平成 16 年度 拡充 平成 19、22、24、26、28、30 年度 延長 令和 2、4、6 年度 延長