

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、所有期間が5年を超える居住用財産を譲渡した場合において譲渡損失が発生したときは、一定の要件の下で、当該譲渡資産に係る住宅ローン残高から譲渡価額を控除した額を限度として、その年の他の所得との損益通算及び翌年以後3年以内の各年分の総所得金額等からの繰越控除を認める。										
	【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の2 租税特別措置法施行令第26条の7の2 租税特別措置法施行規則第18条の26										
	<table><tr><td>平年度の減収見込額</td><td>—</td><td>百万円</td></tr><tr><td>（制度自体の減収額）</td><td>（</td><td>— 百万円）</td></tr><tr><td>（改正増減収額）</td><td>（</td><td>— 百万円）</td></tr></table>			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）	（
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 住宅を売却して賃貸住宅等に住み替えようとする者にとって、売却する住宅の住宅ローンを返済しきれないことが住替えの支障とならないようにするため、持家の買換えを行うか否かにかかわらず、譲渡損失の繰越控除を認めることにより、ライフステージ等に応じた円滑な住替えを支援する。 (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、住宅ローンが残る居住用財産を売却し、譲渡の対価をローンの返済に充てた上で、住替えを余儀なくされる者（リストラや事業の失敗により所得が減った者等）も存在し、その住替えを支援することは、その者の生活再建の観点からも重要であり、当該措置が必要である。		
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	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 ・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 ・住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保 ・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」 （成果指標） ・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
		政策の達成目標	・ 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	・ 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	・ 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 142 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）	住替えにあたっては、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。本特例措置は損益通算と繰越控除により 4 年間にわたって税負担を軽減し、住替えを余儀なくされる者の居住水準の急激な低下を緩和することにより、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	特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度の特例措置（個人住民税） （地方税法附則第 4 条の 2）
		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する事項	租税特別措 置 の 適用実績			適用件数	減収額
		令和3年	341 件	236 百万円	
	令和4年	149 件 (402 件)	133 百万円 (359 百万円)		
	令和5年	134 件 (402 件)	120 百万円 (359 百万円)		
	※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。				
	(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。				
	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)	ライフステージ等に応じた賃貸住宅等への住替えを支援するためには、買換えの有無を問わず譲渡損失の問題に対応することが必要であり、本特例措置は、ローン返済困難者等に対し自助努力を促しながら幅広く効果的に支援を行う施策として、大きく貢献している。			
	前回要望時 の達成目標	・ 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	・ 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 16 年度 創設 平成 19、22、24、26、28、30 年度 延長 令和 2、4、6 年度 延長			