

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

（国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課）

項 目 名	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例等の拡充及び延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る課税の特例措置（所得税：2,000 万円以下の部分について、税率を軽減（本則 15%、特例 10%）、法人税：法人重課の適用除外） 【要望の内容】 上記特例措置の適用期限を 3 年間（令和 10 年 12 月 31 日まで）延長する。 また、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、特例措置の対象となる住宅の建築費単価上限を 180 万円/3.3 ㎡（耐火構造は 185 万円/3.3 ㎡）まで引き上げる。（土地の譲渡等に係る事業所得の課税の特例及び土地の譲渡等がある場合の特別税率について適用が除外される場合の建築費単価上限も同様に引き上げる。） 【関係条文】 租税特別措置法第 28 条の 4 第 3 項・第 6 項、第 31 条の 2、第 62 条の 3 第 4 項・第 5 項・第 15 項、第 63 条第 3 項・第 8 項 阪神・淡路大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律 第 13 条第 5 項、第 19 条第 5 項 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律 第 11 条の 5 第 5 項、第 18 条の 9 第 5 項		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	▲16 百万円 （ — 百万円） （ — 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進 等 (2) 施策の必要性 職住近接や生活の利便性を重視した都心居住が進行するとともに、広い敷地や公園等を備えた優良な住環境に対するニーズは根強い。こうしたニーズに対応して、良好な環境を備えた住宅・宅地整備を促進することが引き続き求められており、「住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月19日閣議決定）」においても「地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、（略）どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備」することが基本的な施策として掲げられているところ。 しかし、公共施設等の基盤整備を伴う良好な環境を備えた住宅・宅地開発は、事業期間が長く、規模も大きいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。 このため、税制上の特例措置を講じ、民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を通じて、良好な環境を備えた住宅・宅地整備の促進を図る必要がある。加えて、公共用地の確保等の施策についても、事業の迅速化の観点から一層の円滑化を図る必要がある。 また、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡等について、足元の住宅建築費高騰の影響を踏まえ、特例措置の対象となる住宅の建築費単価上限を 180 万円/3.3 m²（耐火構造は 185 万円/3.3 m²）まで引き上げ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	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	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 等
		政策の達成目標	都市機能更新率 42.5%（平成 30 年度）→47.0%（令和 10 年度） 等
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 8 年 1 月 1 日～令和 10 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	都市機能更新率 47.0%（令和 10 年度）
		政策目標の達成状況	令和 6 年度における都市機能更新率は 44.9%となっている。 等
	有効性	要望の措置の適用見込み	<地権者数> ※推計値 個人 3,467 人（令和 3 年度～令和 5 年度の平均値）
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	優良な住宅地の供給を促進し、国民の居住水準の向上等を図るためには、土地所有者が優良な住宅地を造成しようとする事業者等に土地を譲渡するインセンティブを与えることによって、事業者等の用地取得を円滑化し、事業に要する期間の短期化及び事業のコスト・リスクの軽減を図ることが効果的である。そのため、本特例措置の要件を満たす土地の譲渡について、税負担を軽減することが有効である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	・ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の軽減措置（個人住民税、法人住民税） ・ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る 1,500 万円特別控除（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税） 等
		予算上の措置等の要求内容及び金額	社会資本整備総合交付金 （令和 8 年度予算概算要求額 5,862 億円の内数） 等
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	良好な居住環境の整備に関する事業の事業費等に対する施行者への予算措置を行うとともに、土地の譲渡者に対し本特例措置による税制上のインセンティブを付与する等、予算措置と税制上の特例による一体的な支援措置により良好な居住環境の整備を促進する。 等

		要望の措置 の 妥 当 性	本特例措置は、優良な宅地開発等の種地の供給者に直接的に軽減措置を講ずるものであることから、他の手段で代替することが困難なものであり、また、一定の要件のもと特例措置の対象となる事業を限定している。そのため、本特例措置は的確かつ必要最低限の措置である。
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	<減収額> (所得税) 令和3年 2,576 百万円 令和4年 2,483 百万円 令和5年 2,644 百万円 (前回要望時の減収見込み：平年度 3,085 百万円) (法人税) 0 (前回要望時の減収見込み：0) (法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税のほか、追加課税として特別税率が課される重課制度が停止中のため。) <地権者数> (個人) ※推計値 令和3年 3,598 人 令和4年 3,245 人 令和5年 3,557 人 (前回要望時の地権者数見込み：平年度 5,055 人) ※減収額は、優良住宅地等としての譲渡に係る課税標準額及び税額（「市町村課税状況等の調」第10表内訳表2中、「優良住宅地等としての譲渡に係るもの」の課税標準額及び税額）をもとに算出。地権者数は、推計値。
		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)	本特例措置によって、良好な環境を備えた住宅地等の開発事業が約1,301ha（令和3年～令和5年）進められており、居住環境の改善等に相応の効果を上げている。
		前回要望時 の達成目標	都市機能更新率 42.5%（平成30年度）→47.0%（令和10年度） 等
		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	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、令和6年度における都市機能更新率は44.9%となっており、居住環境の改善に相応の効果を上げている。 等
これまでの 要 望 経 緯			昭和54年度 創設 昭和60年度 延長 昭和62年度 延長 平成2年度 拡充・延長 平成3年度 拡充・延長

	平成8年度	拡充・延長
	平成13年度	延長
	平成16年度	拡充・延長
	平成21年度	縮減・延長
	平成26年度	拡充・延長
	平成29年度	延長
	令和2年度	縮減・延長
	令和5年度	縮減・延長