

令和9年度税制改正要望

足元の経済は緩やかに回復しているが、物価上昇、中東情勢、世界的な金融引き締め等に伴う経済の下振れリスク等、予断を許さない状況が続き、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく、持続的な成長を実現することが不可欠である。

また、デフレではない状況へ移行したものの、新たな成長型経済への本格的な移行は道半ばの状況にあり、人口減少、地政学リスクの高まり、エネルギー制約、自然災害リスクの増大、AI等の技術革新の急速な進展等の構造的かつ複合的な環境変化にも直面している。

こうした中、「強い経済」の構築に向け、官民挙げて国内投資拡大を図り、潜在成長力を引上げる成長戦略を強力に推進することが不可欠であり、不動産業には、その牽引役として、行政や地域社会、多様な主体との連携・共創を通じて新たな付加価値を創出し、成長の基盤となる不動産価値の向上と持続可能なまちづくりに取り組んでいくことが求められている。

他方、不動産・建設業界においては、建築費の著しい高騰が大きな課題となり、全国各地の都市再生や地域活性化プロジェクトでは、計画の延期や見直しを余儀なくされる事例が増加しており、都市の競争力や安全性、ひいては国民生活にも大きな影響を及ぼしつつある状況にある。

かかる観点から、成長型経済に資するまちづくりを通じて我が国経済・社会の発展に貢献していくため、以下の税制改正を要望する。

《Ⅰ. 「強い経済」を構築し持続的な成長に不可欠な重要税制》

1. 土地固定資産税の負担調整措置の延長等

土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

(1) 土地固定資産税に係る負担調整措置等の延長と経済状況等に応じた機動的な対応

前文記載のとおり、足元の経済は緩やかに回復しているが、物価上昇、中東情勢、世界的な金融引き締め等に伴う経済の下振れリスク等、予断を許さない状況が続き、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく、持続的な成長を実現することが不可欠である。

かかる中、商業地等においては現状でも納税者の負担が大きく、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取り組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図る観点より、

- ・土地固定資産税の負担調整措置（負担水準60～70%据置措置、条例減額制度等）を延長する（都市計画税も同様の取扱とする）。

また、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

(2) 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として都市の国際競争力強化や防災性能の向上等の諸課題にも対応し、納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

《Ⅱ. 都市の国際競争力強化と持続可能なまちづくり推進税制》

1. 都市の防災性能向上や物流効率化等実現に向けた支援措置の延長・創設

(1) 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例(従前権利者につき、居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額。第1種市街地再開発事業に係る住宅の非居住部分及び住宅以外の家屋の減額は1/4)について、その適用期限(令和9年3月31日)を延長するとともに、昨今の建築費高騰や世帯構成の変化、住宅ニーズの多様化等も踏まえ、必要な措置を講ずる。

また、近年の事業期間の長期化に対応するため、市街地再開発事業等における不動産取得税の課税標準の特例について所要の措置を講ずる。

(2) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合における譲渡所得の1,500万円特別控除の適用期限(令和8年12月31日)を延長する。

(3) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、

- ・災害ハザードエリアからの移転促進に向けた不動産取得税の特例の適用期限(令和9年3月31日)を延長する。
- ・特定都市河川浸水被害対策法及び下水道法に規定する浸水防止対策のための雨水貯留浸透施設に係る固定資産税の課税標準特例の適用期限(令和9年3月31日)を延長する。
- ・建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制震装置に対する税制上の支援措置を創設する。

(4) 社会構造変化に伴うECニーズの多様化等、社会インフラとしての物流の重要性がますます高まる一方、物流の効率化や環境負荷の低減等に向け、老朽化施設の機能

更新や冷凍冷蔵倉庫等の新たなニーズも顕在化する中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取り組みに対する税制上の支援措置を創設する。

2. CNやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長・創設

- (1) 都市における緑地・オープンスペース整備促進に向けて、緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。また、質の高い都市緑地や公共空間等を維持管理し、持続可能性を高めるための税制上の支援措置を創設する。
- (2) 都市機能の集積等を促す民間都市開発事業を推進するため、民間都市開発推進機構の金融支援業務に係る税制特例措置を拡充する。
- (3) 都市・地域におけるGX・DXの推進に向け、都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのGXやDXに貢献し、既存ストック等も含めた環境性能を底上げする取組みに対し、税制上の支援措置を創設する。
- (4) 吸収源対策としての木材（CLT等）の利用拡大に向け、木材を活用した建築物に対する税制上の支援措置を創設する。
- (5) イノベーションを生み出す担い手であるスタートアップや地域活性化に貢献する企業との連携による研究所等の施設整備等や、生産性を高め多様な働き方を可能とするサテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援措置を創設する。

《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

1. 住宅取得等資金に係る贈与税及び相続時精算課税制度の特例の延長・拡充

直系尊属から贈与を受け住宅を取得等する場合の贈与税の非課税措置（最大1,000万円）及び相続時精算課税制度の特例（贈与者の年齢が60歳未満であっても可）の適用期限（令和8年12月31日）を延長するとともに、昨今の住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にあること等も踏まえ、必要な対応を講ずる。

2. 住宅の登録免許税の特例の延長

- (1) 住宅取得に係る登録免許税の負担を軽減するために、以下の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

	本 則		特 例
所有権の保存登記	0.4%	⇒	0.15%
所有権の移転登記	2%		0.3%
抵当権の設定登記	0.4%		0.1%

- (2) 認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置（所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記：本則2%→特例0.1%）の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。
- (3) 長期優良住宅に係る登録免許税の特例措置（所有権の保存登記：本則0.4%→特例0.1%、所有権の移転登記：本則2%→特例0.1%（戸建ては0.2%））の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

3. 住宅の買取再販に係る特例の延長

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るため、

- (1) 買取再販事業者により一定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合の登録免許税の特例措置（本則2%（特例0.3%）→特例0.1%）の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。
- (2) 住宅の買取再販に係る不動産取得税（宅建業者の取得に係るもの）の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

※中古住宅の築年月日に応じて、課税標準（固定資産税評価額）から以下の額を控除

築年月日	控除額（万円）
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

4. サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長

高齢者の充実したくらしの実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

5. 更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等

- (1) 防災街区整備事業における固定資産税の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延

長する。

- (2) 管理計画認定マンション等における長寿命化に資する一定の大規模修繕工事に対する固定資産税の特例の適用期限（令和9年3月31日）を延長するとともに、認定制度の普及促進等に向けた税制上の支援措置を講ずる。
- (3) 空き家の発生を抑制するための特例（譲渡所得の3,000万円特別控除）の適用期限（令和9年12月31日までの譲渡）を延長するとともに、対象家屋の築年数要件（現行：昭和56年5月31日以前に建築された家屋）の緩和等の所要の措置を講ずる。
- (4) 既存ストックの更新等による密集市街地の整備改善や旧耐震建替え等を進めるための再開発促進に向け、マンション関係法の改正等も踏まえつつ、税制上の支援措置を講ずる。

6. 多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の創設等

- (1) 適用期限を迎える住宅関連税制における床面積要件の下限（本則 50 m²）について、40 m²に引き下げる。
- (2) 仕事と子育てを両立できる環境をさらに整備するための施設整備・運営等に対する税制上の支援措置を講ずる。
- (3) 魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた支援措置（住宅ローン減税、投資減税）を創設する。
- (4) 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援措置を創設する。
- (5) 都市開発プロジェクトにより整備される大規模複合用途型建物における住宅に係る固定資産税減免措置等を弾力的に運用する。

7. 住宅取得に対する安定的な負担軽減

住宅は国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財と異なる。住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。また、住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって日本経済に与える影響が甚大である。

こうした観点を踏まえ、住宅購入予定者が安心して取得の計画を立てられるよう、消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置を検討するとともに、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を講ずる。

8. 分譲マンションの投機的短期転売問題への対応

令和8年度与党税制改正大綱に基づき新築マンションの短期転売への対応を検討するに際しては、分譲マンションの価格上昇の主因が、急激かつ大幅な建築費の高騰、土地価格の上昇、需給の不均衡等にあることにも鑑みつつ、短期転売と価格の因果関係を明らか

にする等、客観的・科学的検討を経て、政策目的を明確にした上で、弱含みに転じたともみられる足元の住宅市場の動向等も踏まえながら、実需層、経済への影響等も総合的に考慮の上、慎重かつ十分な検討を行って頂きたい。

【参考】令和8年度与党税制改正大綱

「第一 令和8年度税制改正の基本的考え方 4. 公平かつ円滑な納税のための環境整備 (1) 税負担の公平の確保に向けた是正」

③不動産に係る公平の確保 ロ 不動産価格高騰への対応（新築マンションの短期売買）

近年のマンション価格の高騰については、その一因として、都心の大規模マンションを中心に、短期売買が増加傾向にあることが挙げられる。実需に基づかない投機的取引は好ましくないとの考えの下、民間部門でも対策が講じられ始めている。その結果も踏まえつつ、引き続き、所管省庁においてマンション取引の実態把握を継続し、本来あるべき不動産取引への影響や、資産価値への影響など、様々な観点を考慮しながら、税制上の措置を含め必要な措置を講ずる。

《Ⅳ. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》

1. 土地固定資産税の負担調整措置の延長等

土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応（再掲）

(1) 土地固定資産税に係る負担調整措置等の延長と経済状況等に応じた機動的な対応

足元の経済は緩やかに回復しているが、物価上昇、中東情勢、世界的な金融引き締め等に伴う経済の下振れリスク等、予断を許さない状況が続き、先行きも非常に不透明な状況にある中、経済を腰折れさせることなく、持続的な成長を実現することが不可欠である。

かかる中、商業地等においては現状でも納税者の負担が大きく、安定的な設備投資の促進等による経済の活性化や地方創生等の取り組みを進め、中小企業を含む様々な事業者の税負担軽減を図る観点より、

- ・土地固定資産税の負担調整措置（負担水準 60～70%据置措置、条例減額制度等）を延長する（都市計画税も同様の取扱とする）。

また、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

(2) 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として都市の国際競争力強化や防災性能の向上等の諸課題にも対応し、納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

2. Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長等

不動産証券化を一層推進する観点から、Jリート、特定目的会社及び不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る所有権移転等の登録免許税の特例（所有権移転：本則2%→特例1.3%、所有権保存：特例事業者のみ本則0.4%→特例0.3%）及び不動産取得税の特例（課税標準の3/5控除、特例事業者のみ1/2控除）の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。不動産特定共同事業法の小規模不動産特定共同事業に係る不動産取得税の軽減要件である築年数要件（昭和57年1月1日以前に建築された建築物）を緩和する。

3. 不動産売買契約書の印紙税の特例の延長

不動産の譲渡に関する契約書等に係る印紙税の税率の特例措置について、適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

契約金額	本 則		特 例
1,000万円以下	400円～1万円	⇒	200円～5千円
1,000万円超5,000万円以下	2万円		1万円
5,000万円超1億円以下	6万円		3万円
1億円超5億円以下	10万円		6万円
5億円超10億円以下	20万円		16万円
10億円超50億円以下	40万円		32万円
50億円超	60万円		48万円

4. 土地・住宅用建物に係る不動産取得税の特例の延長

土地及び住宅用建物に係る軽減税率3%（本則4%）及び宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例（固定資産税評価額の1/2）の適用期限（令和9年3月31日）を3年延長する。

5. 所有者不明土地問題等に係る特例の延長

所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税の特例措置（課税標準を5年間2/3に軽減）の適用期限（令和9年3月31日）を延長する。

6. 工期の長期化と建設業界の取り組み等を踏まえた税制上の必要な対応

- (1) 建設業界における人手不足や働き方改革等の影響に伴い、建設期間が長期化していることを踏まえ、税制上、必要な措置を講ずる。
- (2) 中東情勢に伴う建設資材の納入動向等に留意しながら、税制上、必要な措置を講ずる。
- (3) 建設業界における生産性向上や担い手確保に向けた元請事業者等による協力会社への支援等の取り組みに対する税制上の支援措置を講ずる。

7. 芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援措置の創設

まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する税制上の支援措置を創設する。

8. 国際課税の諸課題への対応

外国子会社合算税制等における国際課税の諸課題について、企業の国際競争力の低下や負担の増加につながることをないよう、必要な対応を行う。

9. 償却資産課税や事業所税等について立地競争力の観点から総合的に負担軽減

国内における企業の立地競争力を強化するとともに、グローバル企業の誘致を促進し、経済の成長力を高めるために、償却資産に係る固定資産税や事業所税を廃止するなど、法人課税の総合的な負担軽減を図る。

10. 不動産に係る多重課税の排除

住宅等の建築物には、消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税が重畳的に課され、重い税負担となっている。

消費税率の引上げ等に伴う税制の抜本改革に際しては、多重課税を排除し、不動産取得税の廃止や登録免許税の手数料化等、不動産流通課税を抜本的に見直すとともに、不動産譲渡契約書に係る印紙税を廃止する。