

## 新年のご挨拶

明けましておめでとうございます。

会員の皆様におかれましては、新春を健やかに迎えの心からお慶び申し上げます。

2025年の日本は、賃上げや設備投資の拡大で前向きな動きが見られる反面、物価高や米国の関税政策など外的要因が生活や経済を圧迫し、夏の参議院選挙で与党が過半数割れとなり、日本初の女性首相として高市早苗新政権が10月に発足いたしました。12月には日銀が政策金利を0.75%へ引き上げ、30年ぶりの金利水準となりましたが、依然として円安基調が続くなど、政治・経済が大きく揺れ動いた一年となりました。

高市内閣は、強い経済の実現に向け、3つの柱のひとつとして、生活の安全保障・物価高への対応を挙げ、住宅ローン減税、低未利用土地等を譲渡した場合の100万円控除の適用期限の延長などが盛り込まれた令和8年度の税制改正大綱を取りまとめました。

この税制改正大綱において、当連盟がかねてより要望して来た既存住宅に対する床面積要件の引下げ(50㎡→40㎡)が実現するなど、既存住宅について要件拡充・控除上限額拡張(3,000万円→3,500万円)・控除期間延長(10年→13年)等の措置が盛り込まれました。

近年、新築不動産価格の著しい高騰が続いており、住宅取得環境は大きな変化を迎えています。この状況において、既存住宅市場の拡大は不可避であり、今後さらに隆盛を辿ることが予想されます。加えて、今般の税制改正大綱は、消費者にとって住宅取得を後押しするだけでなく、不動産流通事業者にとっても市場拡大の好機を提供するものであります。したがって、既存住宅市場の活性化は、消費者の選

択肢を広げると同時に、事業者にとっても能力発揮の場となり、住宅市場全体の持続的発展に資する重要な契機となります。

その一方で、省エネ性能基準(ZEH等)を既存住宅へ適用するには、その実効性に課題が残されています。既存住宅においては、事後的に基準を満たすための新たなスキームの開発や財政的支援策の拡充、さらに施工を担う人材の継続的育成が不可欠です。建築コストの高騰が続く現状では、従来の「既存物件を取り壊して新築する」方式だけでは健全な市場環境を維持することは困難となっています。そのため、良質な既存住宅の維持と流通の促進にこれまで以上に積極的に貢献していくとともに、持続可能な住宅市場の形成に寄与して参りたいと考えています。

私ども全日は以前より空き家、空地及び既存住宅の流通促進を図る税制改正・政策を強く要望しています。

今後も、当連盟としては、少子高齢化に伴う空き家を含めた諸問題や外国資本の不動産取得といった不動産業界を取り巻く課題について調査研究を行うとともに、全国の会員及び消費者からの声を、政府、関係省庁、全日本不動産政策推進議員連盟及び顧問議員を含めた政治家の方々に届けていくなど、皆様のご期待に応えられるよう国民の生活基盤の安定と向上、会員の権益擁護に努めて参ります。

結びとなりますが、皆様には日政連の活動に引き続きご支援とご協力をお願い申し上げますとともに、この一年が皆様方にとりまして、「希望あふれる、素晴らしい一年」となりますよう、心からご祈念を申し上げます、新年のご挨拶とさせていただきます。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。



日政連会長  
中村 裕昌



## 令和8年度 税制改正大綱が決定

### 住宅ローン減税が5年延長・既存住宅は取得支援拡充へ

与党の自由民主党と日本維新の会は令和7年12月19日、「令和8年度税制改正大綱」を決定し、同26日に閣議決定が行われた。今回の大綱には、全日本不動産政治連盟(日政連)が取りまとめた「令和8年度税制改正及び政策要望」の内容が幅広く反映され、不動産市場の安定と実需の確保に向けた重要な措置が盛り込まれた。

日政連は、国会予算が約70年ぶりに減額修正されるという厳しい財政環境の中、不動産関連の税制特例が縮小されれば、住宅・土地市場における実需との乖離がさらに拡大し、内需の縮小を通じて市場低迷を招く恐れがあると指摘。適用期限を迎える各種税制特例の延長・拡充を強く求めてきた。

こうした要望を受け、今回の大綱では、まず新築着工数の減少が続く中で内需を下支えする「住宅ローン減税」について、適用期限を5年間延長するとともに、利用しやすさを高めるための床面積要件の緩和が盛り込まれた。住宅取得のハードルを下げることで、需要喚起と市場の安定化を図ることを目的としている。

また住宅市場全体の活性化に向けて、既存住宅の取得支援措置も拡充される。既存住宅に関する税制優遇の強化に加え、床面積要件が40㎡に緩和され流通促進に向けた環境整備が進むこととなった。

一方、全国的な社会問題となっている空き家・空き地の増加を抑制するため、日政連が創設段階から要望してきた「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得100万円特別控除」についても、制度の延長・拡充が認められた。遊休不動産の市場流通を促す実効性の高い制度として、引き続き地域の課題解決に寄与することが期待される。

このほか、今年度で適用期限を迎える不動産関連の各種税制特例措置についても、延長が幅広く認められた。厳しい財政状況の中にあっても、現場の実情を踏まえた制度維持が図られた。日政連では、引き続き会員事業者の声を政策に反映させ、不動産市場の健全な発展に向けた取り組みを進めていく。

#### 日政連の主な活動成果(延長・拡充)

##### ▶ 住宅ローン減税等に係る所要の措置(所得税・個人住民税)

住宅ローン控除	適用期限を5年間延長
新築住宅	床面積要件の緩和(50㎡→40㎡)
既存住宅	床面積要件の緩和(50㎡→40㎡) 控除上限額拡張(3,000万円→3,500万円 [注① 4,500万円]) 控除期間延長(10年→13年) ※省エネ性能の高い既存住宅(認定住宅・ZEH水準など)を取得した場合

注①:夫婦のいずれかが40歳未満、または19歳未満の子を持つ子育て世帯に適用される借入限度額

##### ▶ 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除

所得税	100万円控除
-----	---------

##### ▶ 新築住宅に係わる税額の減額措置の延長(固定資産税)

戸建て	3年間税額1/2に軽減
マンション	5年間税額1/2に軽減

# 全日本不動産政策推進議員連盟総会開催

令和7年11月28日(金)、全日本不動産政策推進議員連盟総会が自由民主党本部で開催された。自由民主党議員は本人22名、代理65名、日政連は中村裕昌会長、松永幸久幹事長、坊雅勝副会長など役職者等計13名、国土交通省から楠田幹人不動産・建設経済局長、藤田昌邦大臣官房審議官、堤洋介土地政策審議官、宿本尚吾住宅局長など計8名が参加した。

議連会長の野田聖子衆議院議員は挨拶で、「不動産の動きが活発化しているが、空き家対策は依然問題としての解決は遠く、取り組みの途上である。さらに外交問題で不動産のあり方が問われる時代になっている。」と述べた。

続いて中村会長が挨拶に立ち、不動産価格の高騰を受けた既存住宅の流通の伸びと今後の課題などについて言及し、要望の中でも住宅ローン減税の拡大は住宅政策として実現を強く願う旨の発言があった。続いて、日政連の松永幹事長より



野田聖子 衆議院議員



議連総会の様子

全日議連に対して次頁に記載の令和8年度税制改正7項目と政策9項目について要望の説明が行われた。

日政連の要望に対し、国土交通省の楠田不動産・建設経済局長より、税制改正に関しては長期譲渡所得100万円控除に関する要望への言及があり、この措置が地域活性化に大きな成果を上げていることやさらなる取り組みを進めていきたい考えであることが解説された。政策要望関係では不動産価値の向上と適正評価が挙げられ、住宅局とともに市場環境への取り組みを進めていくとの発言があった。そのほか空き家空き地利用の促進、地域価値の創出などの取り組みの加速、そのための関係者における連携体制強化にかかるプラットフォーム整備なども積極的に取り組んでいきたいと述べられた。

宿本住宅局長からは、住宅ローン減税については住宅取得

促進の柱であり、経済への影響も大きいため延長や拡充を求めている。また、住宅価格の高騰や二地域居住ニーズの多様化に対応するため、特に既存住宅への支援を充実させたい。適正な評価やリフォームの重要性も指摘されているため、既存住宅流通の活性化に向けて取り組む意向が示された。

そのほか、櫻井充参議院議員より、印紙税の廃止、外国人の不動産取引への規制、住宅の価値評価の見直しについて、冨樫博之衆議院議員より、二地居住への取組について、国土省と総務省のふるさと住民登録制度の関係性について質疑応答がなされた。

最後に野田聖子全日議連会長より、外国人の不動産取引について、一部の報道に惑わされることなく実態を把握して議論すべきであるとし、住宅政策については、一人・二人といった少人数世帯が増加している現状を踏まえ改めていく必要があるとの挨拶がなされ終了した。



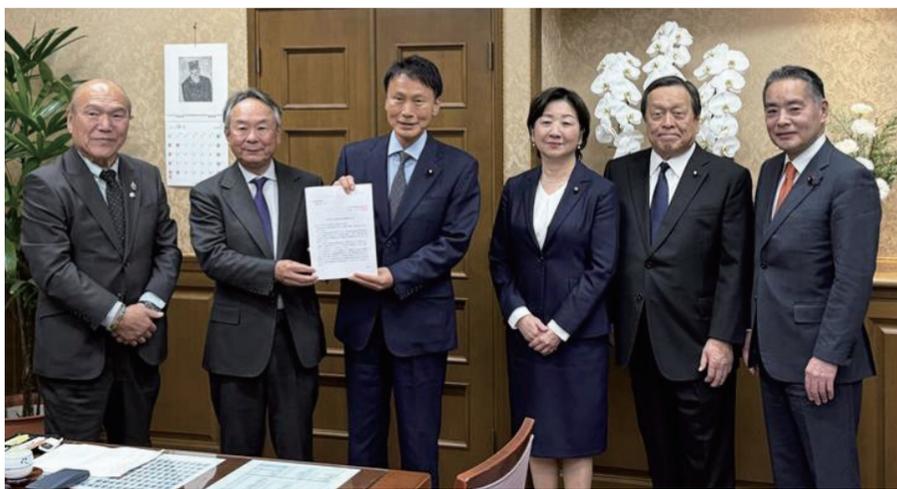
冨樫博之 衆議院議員

櫻井充 参議院議員

## — 関係各所へ税制改正及び政策を要望 —

### 財務大臣政務官へ 各種不動産税制特例措置延長を求める

令和7年11月28日(金)、令和8年度税制改正及び政策要望について、全日議連を通じて三反園訓財務大臣政務官に要望活動を行った。要望を行ったのは、野田聖子議連会長、浜田靖一議連会長代行、井上信治議連事務局長、中村裕昌日政連会長、松永幸久幹事長の5名。野田会長より、不動産は日本経済の一角を担っているが、実態の国民生活とそぐわないローンの問題などが残っている。住宅について世帯数は変わらないものの、その7割が一人・二人世帯で、世帯構成が変わってきているため、規制を緩和したいと述べた。その後、松永幹事長より不動産流通市場に大きく影響を与える住宅ローン減税の延長とその適用要件である床面積の緩和(40㎡)をはじめ、期限切れを迎える財務省所管の国税に係る各種不動産税制の特例措置については、引き続き延長を要望した。



三反園訓 財務大臣政務官(左から3番目)

### 自民党税制調査会長に 既存住宅も新築同様の条件緩和要望

令和7年11月28日(金)、令和8年度税制改正及び政策要望について、全日議連を通じて小野寺五典自民党税制調査会長に要望活動を行った。要望を行ったのは、野田聖子議連会長、井上信治議連事務局長、牧島かれん事務局次長、中村裕昌日政連会長、松永幸久幹事長の5名。中村会長から挨拶がなされた後に、松永幹事長より特に不動産流通市場に大きく影響を与える住宅ローン減税の延長とその適用要件である床面積の緩和(40㎡)をはじめ、各種不動産税制にかかる特例措置については、引き続き延長と拡充を要望した。

併せて、今は新築住宅の価格が高く、スクラップアンドビルドの時代ではなくなっているため、世帯人数の状況や独身の一時取得から家族構成に応じた住まいの買い換え等を踏まえた既存住宅の有効活用について説明を行い、既存住宅の住宅ローン減税について床面積(40㎡以上)、借入限度額・期間について新築と差が生じないように条件の緩和を要望した。



小野寺五典 自民党税制調査会長(右から3番目)

### 中野洋昌 国土交通大臣(当時)に9月30日、陳情活動

令和7年9月30日(火)、令和8年度税制改正及び政策に関する要望について、全日議連を通じて中野洋昌国土交通大臣(当時)に陳情活動をした。要望を行ったのは、野田聖子全日議連会長、井上信治事務局長、中村裕昌日政連会長、松永幸久幹事長の4名。中村会長からの挨拶の後、松永幹事長より税制改正及び政策に関する要望の説明がなされた。

特に新しい建物が建てられない状況であれば、既存住宅の利用価値を高めて活用する方向に舵を切る必要性を訴え、既

存住宅の住宅ローン減税について床面積要件を含めた条件の緩和を要望した。

日政連の要望について、「最近特に住宅価格が高騰しているため、誰もが住宅を取得しやすくなるような環境整備が大切になってくる。早い段階から要望頂いている住宅ローン減税の延長をはじめとし、多様化する居住人数への対応と既存住宅へのニーズも踏まえながら対応していきたい。」と回答された。



中野洋昌 国土交通大臣(当時)

## 自民党に税制改正要望

日政連は令和7年11月11日(火)、自由民主党本部で行われた国土・建設関係団体委員会・国土交通部会「予算・税制等に関する政策懇談会」(住宅・不動産)に出席した。

組織運動本部の衆議院議員 国定勇人 国土・建設関係団体委員長が進行を務め、衆議院議員の新藤義孝組織運動本部長、衆議院議員の永岡桂子団体総局長、衆議院議員の加藤鮎子政務調査会国土交通部会長より挨拶がなされ、日政連(全日)を含む不動産関係15団体に対しヒアリングが行われた。

日政連は、松永幸久幹事長及び新井晴夫政務対策担当副幹事長が出席し、不動産業界の成長を維持するため不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正として7項目を要望した。



会場の様子

特に不動産流通市場に大きく影響を与える各種不動産税制にかかる特例措置については、引き続き延長と拡充を要望した。

その中でも住宅価格高騰による国民の住宅取得負担の軽減のため、住宅ローン減税の延長とその適用要件である床面積の緩和(40㎡)及び既存住宅の住宅ローン減税の要件である床面積も40㎡以上とし、借入限度額も緩和するよう要望した。

**見坂茂範 参議院議員** 今年、適用期限を迎える住宅・土地に係る各種税制特例措置については、少なくとも延長すべきだと思っている。とりわけ住宅ローン減税は重要でマンション価格が高騰しているため必ず延長が必要である。その適用要件である床面積が40㎡~50㎡の住宅について、自民党として20代の若い世代にターゲットを充てた優遇税制をしていくべきだと思う。

**稲田朋美 衆議院議員** マンション価格の高騰は東京に住んでいると桁が一つ違った金額になっているので外資が入っているのではないかわざるを得ない。飛騨の山奥の水源地に視察に行った際に中国の人が買いに来ているとの話を聞いた。所有者は高齢のためきちんとした人に売りたいとの意向であった。外国人政策の見直しが求められているので、しっかりとメリハリのついた税制と政策をやっていききたいと思っている。

**國場幸之助 衆議院議員** 住宅や土地の高騰が深刻な課題となっているが、価格高騰に伴う観光地の体制が追いついていないという課題もある。離島や僻地であっても同様な課題があるので様々な税制・予算措置をしていかないといけない。各団体からの要望に一つ一つ対応していきたいと考えている。

最後に国定委員長より、これから予算編成・税制改正の山場を迎えていくことになるが、当委員会・国土交通部会としても丸丸となってしっかりと対応して参りたいと考えている。引き続き、各団体からも声を上げていただき、私たちに力を与えていただきたいとの挨拶がなされ終了した。



新井晴夫 副幹事長



新藤義孝 自民党組織運動本部長

## 公明党政策要望懇談会に出席

令和7年11月19日(水)、日政連は衆議院第一議員会館で行われた公明党主催の「公明党政策要望懇談会」に出席し、令和8年度の税制改正及び政策要望を行った。

公明党からは石井啓一常任顧問、参議院議員の西田実仁幹事長他11名の議員が出席した。日政連からは、松永幸久幹事長、新井晴夫政務担当副幹事長が出席し、下記の税制改正7項目と政策9項目について説明した。

特に、「子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置を含む住宅ローン減税の延長と床面積要件の緩和」、「既存住宅に係る支援措置の拡充及び床面積要件の緩和」及び「低未利用土地等を譲渡した場合

の長期譲渡所得の100万円特別控除」について延長・拡充を要望した。

各要望説明後の質疑応答では、公明党議員から、人の死以外の瑕疵についてはどのような事案で問題になることが多いのかといった質問や、改正建築基準法に関し主要部分以外のリフォームが対象にならないことについて、実際にそうした案件が多いのか、そもそも大規模修繕でなければ対象にならないためさほど影響はないと認識していたという意見、免許番号の承継について全日本不動産協会と全国宅地建物取引業協会連合会との要望姿勢における違いにかかる質問などが出され、活発な意見交換が行われた。



公明党との政策要望懇談会の様子

## 令和8年度 税制改正及び政策要望の重点項目

### 不動産流通促進による地方活性化を図る税制改正要望

- 1 住宅・土地に係る適用期限を迎える各種税制特例措置の延長と拡充**  
既存の税制特例措置の延長と拡充を要望する。
- 2 既存住宅リフォームにおける消費税の非課税措置**  
居住用建物のリフォーム費用に係る消費税の非課税化を要望する。
- 3 二地域居住等を推進する新規住宅ローンの創設並びにローン控除適用及び各種特例措置創設**  
金融機関に対する二戸目住宅用低金利ローン創設の働きかけと二戸目住宅取得時の住宅ローン減税制度の適用を要望する。
- 4 住宅ローン控除要件緩和及び恒久化**  
床面積要件の緩和について、新築物件に限らず、既存物件も対象に加えた上で恒久化することを要望する。
- 5 買取再販に伴う不動産取得税の手続きの簡素化**  
買取再販業における建物および敷地の不動産取得税特例措置の申請に関し、手続きの簡素化また適用要件の見直しを要望する。
- 6 消費者の負担となる登録免許税の廃止**  
相続登記時の登録免許税、並びに抵当権設定及び抹消時における登録免許税の廃止を要望する。
- 7 印紙税の見直しによる新たな税の適用**  
印紙税の代わりとなる全体の税を考慮した低額な、または低廉な税率の検討を要望する。

### 低利用や未利用不動産の流通促進を図る政策要望

- 1 改正建築基準法における木造住宅の建築確認の円滑化**  
建築確認行政に携わる技術者等の体制強化、および、基準内容を精査する等により、改正建築基準法における木造住宅の建築確認をより円滑化させることを要望する。
- 2 地籍調査の促進並びに不動産取引に関する情報取得のDX推進**  
地籍調査をより活発に進展させ、不動産取引に関する様々な図面や書類を一体にして完備し、一括で取得できるよう要望する。
- 3 SDGs11を達成しストック型社会を実現するための既存物件の価値の見直し**  
既存住宅は良質な維持管理やリフォームによる価値の回復・向上等を反映した担保評価、事業用物件は収益還元等を配慮した担保評価の導入を金融機関に対し要望する。
- 4 成年後見制度の活用を促進するための見直し**  
認知症等の認定を受けた不動産所有者の不動産取引が円滑に進むよう成年後見制度の弊害となっている制約等を見直すよう要望する。
- 5 農地を含んだ不動産の流通を円滑にするための農地法の見直し**  
農地法における農地の権利移動に関する許可の見直しを要望する。
- 6 宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドラインの改訂**  
「人の死以外の心理的瑕疵」及び「売買取引時における心理的瑕疵の告知義務期間」に関する情報の拡充を要望する。
- 7 宅建業免許申請における標準処理期間の設定**  
宅建業法等で短い標準処理期間を設け、地方行政は標準処理期間内に行政手続きを完了させるように努めることを要望する。
- 8 宅地建物取引業免許の承継**  
個人事業主の宅地建物取引業免許の承継制度を要望する。
- 9 地域価値共創による空き家・空き地等の利活用の推進**  
空き家・空き地の利活用と同時に地域課題解決に取り組む事業者を後押しする仕組みづくりや、モデル事業の実施等による推進政策を要望する。

# 金子恭之国土交通大臣を表敬訪問



金子国土交通大臣(写真中央)



訪問の様子

令和7年12月1日(月)、国土交通省大臣室にて、金子恭之国土交通大臣を表敬訪問した。日政連からは中村裕昌会長、松永幸久幹事長が出席。また、国土交通省からは楠田住宅局長、倉石不動産課長が参加された。

中村会長より、「令和8年度の税制改正及び政策については既に要望させていただいているため、実現にむけてお力添えをお願いしたい」と挨拶がなされた後、外国人による日本の不動産取得に関するテーマをはじめとし、活発な意見交換が行われた。

## 地方本部の活動レポート

### 令和8年度 東京都予算等に対する要望ヒアリングに参加

東京都本部は、令和7年8月28日(木)都議会議事堂「第2会議室」において、都議会自民党が主催する各種団体を対象とした令和8年度東京都予算等に対する要望ヒアリングに参加した。中村裕昌本部長の挨拶の後、都議会自民党の小松大祐幹事長を始め、現職の都議会議員および都議会自民党政調会の関係者を前にして要望内容の説明を行った。

当本部は今回も大きな3本の柱を重点要望に掲げ、限られた時間の中、項目ごとに要点をまとめ、それぞれの必要性を訴えた。当本部が要望した予算要望は都議政調会や東京都の関連各署によって審議され、適切なプロセスを得て予算が執行されることを想定している。引き続き、都議会自民党とは日政連関係議員懇談会を通じて闊達な意見交換会を交わしながら、地域が抱える課題から業界全体への政策の提言を行い、よりよい制度の構築を図っていく。

重点要望の3本柱

- 1 快適な都市環境づくりに関する要望
- 2 住環境の推進に関する要望
- 3 中小不動産業者への充実した融資制度に関する要望

## TOKYO

### 東京都本部



ヒアリングの様子

### 公明党との意見交換会を開催

令和7年10月2日(木)、全日愛知会館4階研修室において、7支部の支部役員33名と公明党愛知県本部の幹部の8名と、愛知県本部主催による意見交換会を開催した。意見交換会の冒頭、萩原本部長および公明党愛知県本部代表・参議院議員の里見隆治氏より挨拶があり、続いて公明党愛知県本部代表・参議院議員の里見隆治氏から令和8年3月下旬に閣議決定が予定されている「次期住生活基本計画と空き家対策について」をテーマに、約50分間のご講演を行った。

講演では、1966年の住宅建設五箇年計画から2006年の住生活基本計画までの住宅政策について変遷から次期住生活基本計画の中間とりまとめの素案について詳細に説明された。また、空き家対策の推進に関する特別措置法の概要、空き家対策の法律・予算・税制、空家等管理活用支援法人の制度や全国の指定状況についても説明がされた。

全体を通じて、公明党愛知県本部の政策に対する理解を深める貴重な機会となった。

#### 意見交換会の内容

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- 2 空き家対策の法律・予算・税制
- 3 空家等管理活用支援法人の制度
- 4 全国の指定状況

## AICHI

### 愛知県本部



7支部役員と公明党愛知県本部幹部による意見交換会

### 令和8年度 要望事項に係る県当局との意見交換拡大会議を開く

静岡県本部は令和4年度より、静岡県宅地建物取引業協会と連名で静岡県に対し要望活動を行なっている。

本年は12月10日、県当局に対し6項目の要望事項を連名で提出、その要望事項に対し、12月16日、当局からの回答と意見交換を行う「令和8年度 要望事項に係る県当局との意見交換会拡大会議」が両団体顧問県議団および各団体役員が出席し開催した。

静岡県本部からは正田貞明本部長をはじめ、藤江哲二副本部長、福島吉衛副本部長、横井豪一日政連幹事長が出席し建設的な意見交換が行われた。令和8年度の要望事項は右記のとおり。

- 1 県内各市町による「地図情報公開サイト」の作成および、閲覧
- 2 都市計画法第43条第1項に基づく宅地(いわゆる限定(許可)宅地)の利用緩和
- 3 「静岡県空き家に関するワンストップ相談会」の在り方
- 4 相続後の未登記物件に対する空き家所有者への施策
- 5 外国人による不動産取得および宅地建物取引業免許の取得
- 6 令和7年5月26日運用開始の「盛土規制法」および同日施行の「盛土環境条例」

## SHIZUOKA

### 静岡県本部



静岡県への要望活動

