日調連発第２９３号
令和８年１月６日

各土地家屋調査士会長　殿

日本土地家屋調査士会連合会長

令和８年度税制改正の大綱について（参考送付）

法務省民事局民事第二課から、令和８年度税制改正の大綱が閣議決定され、財務省ウェブサイト（下記ＵＲＬ）において公表された旨の情報提供がありましたので、参考までにお知らせします。

なお、不動産登記における登録免許税に関する部分は、同課から提供された別添資料（赤枠で囲まれている部分）のとおりです。

記

ＵＲＬ　https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/index.html

別添

令和８年度税制改正の大綱

令和７年12月26日
閣　議　決　定

物価高への対応の観点から、物価上昇に連動して基礎控除等を引き上げる仕組みを創設するほか、就業調整に対応するとともに、中低所得者に配慮しつつ、所得税の課税最低限を 178 万円まで特例的に先取りして引き上げる。「強い経済」の実現に向けた対応として、大胆な設備投資の促進に向けた税制措置を創設するほか、租税特別措置等の適正化の観点から、賃上げ促進税制の見直しや研究開発税制の強化等を行う。税負担の公平性を確保する観点から、極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置の見直し等を行う。このほか、自動車関係諸税について、自動車税等の環境性能割の廃止や軽油引取税の当分の間税率の廃止等を行う。また、国際観光旅客税の税率の引上げや防衛特別所得税（仮称）の創設等を行う。具体的には、次のとおり税制改正を行うものとする。

二　資産課税

1　教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置

直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、令和８年３月 31 日までとされている教育資金管理契約に基づく信託等可能期間を延長せずに終了することとし、同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置を適用できることとする。

2　租税特別措置等

（国　税）

〔新設〕

〈登録免許税〉

(1) 令和８年４月１日から令和 10 年３月 31 日までの間に重点的に医師の確保を図る必要がある区域のうち一定の区域内で承継又は開設する一定の要件を満たす診療所の用に供する不動産を取得した場合における当該不動産の所有権の保存登記等に対する登録免許税の税率を、次のとおり軽減する措置を講ずる。

①　所有権の保存登記　1,000 分の２（本則 1,000 分の４）

②　所有権の移転登記　1,000 分の 10（本則 1,000 分の 20）

(2) 地盤の液状化により被害を受けた土地（一定のものに限る。）について、地籍調査により作成された地図における当該土地の境界を当該土地の筆界とするための分筆がされた場合において、当該分筆後の土地に隣接する他の土地の所有権の登記名義人が当該分筆後の土地の所有権を取得したときにおける当該土地の所有権の移転登記に対する登録免許税を免税とする措置を講ずる。

〔延長・拡充等〕

〈相続税・贈与税〉

(1) 相続財産を贈与した場合の相続税の非課税制度の対象となる一定の専門課程による教育を行う専修学校の設置を主たる目的とする学校法人におけるその専修学校の専門課程の範囲について、学校教育法等の改正による専修学校の専門課程の単位制への移行に伴う所要の措置を講ずる。

(2) 個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度について、個人事業承継計画の提出期限を２年６月延長する。

(3) 非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度について、特例承

継計画の提出期限を１年６月延長する。

(4) 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度等について、次の措置を講ずる。

① 適用期限を３年延長する。

② 医療法人の移行計画の認定要件のうち「自費患者に対し請求する金額が、社会保険診療報酬と同一の基準により計算されること」との要件について、特定外国人患者に対し請求する診療報酬の額（療養の給付並びに入院時食事療養費及び入院時生活療養費に係る療養に相当する給付に係るものに限る。）にあっては、関係法令の改正により「その診療報酬の額が、社会保険診療報酬と同一の基準により計算される金額からその金額に３を乗じて得た金額までの範囲内であって地域における標準的な料金を超えないものであること」との要件とする見直しが行われた後も、その見直し後の認定医療法人について、本制度を適用する。

（注）上記の「特定外国人患者」とは、自費患者である外国人であって公的医療保険に加入していない者をいう。

(5) 農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の適用に係る農地等を収用交換等により譲渡した場合に利子税の全額を免除する措置の適用期限を５年延長する。

〈登録免許税〉

(6) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を３年延長する。

(7) マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等に対する登録免許税の免税措置について、マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正に伴い次の措置を講じた上、その適用期限を２年延長する。

① マンション建替事業からマンション再生事業への改正後も引き続き本措置の適用対象とする。

② 改正後のマンション再生事業における再生後マンション（マンション再生事業により建築等をされるマンションをいう。）の単身者等以外の者が入居すべき住戸の床面積要件を 40 ㎡以上（現行：50 ㎡以上）に引き下げる。

③ マンション敷地売却事業からマンション等売却事業への改正後も引き続き

本措置の適用対象とする。

④　敷地分割事業の対象マンションに配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるマンション及び一定のバリアフリー基準に適合していないマンションが追加された後も引き続き本措置の適用対象とする。

⑤　令和８年４月１日から令和 10 年３月 31 日までの間の措置として、マンション除却組合が受ける次の登記に対する登録免許税を免税とする。

イ　補償金支払手続開始の登記

ロ　マンション除却組合が売渡請求権の行使により取得する区分所有権又は敷地利用権の取得の登記

⑥　その他所要の措置を講ずる。

(8) 農用地利用集積等促進計画に基づき農用地等を取得した場合の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を２年延長する。

(9) 農地中間管理機構が農用地等を取得した場合の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を２年延長する。

(10) 金融機能の強化のための特別措置に関する法律の改正を前提に、同法に規定する経営強化計画等に基づき行う登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、同法の改正に伴う所要の措置を講じた上、その適用期限を５年延長する。

(11) 医療機関の開設者が再編計画に基づき不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を２年延長する。

(12) 都市緑化支援機構が土地を取得した場合の所有権の移転登記に対する登録免許税の免税措置の適用期限を２年延長する。

(13) 認定民間都市再生事業計画（当該計画に係る認定が国家戦略特別区域法の規定により国土交通大臣の認定があったものとみなされるものである場合における当該計画を含む。(14) において同じ。）に基づき都市再生緊急整備地域内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築した場合の所有権の保存登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、認定事業者が特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築するまでの期間に係る要件を、国土交通大臣の認定の日から５年以内（現行：３年以内）とした上、その適用期限を３年延長する。

(14) 認定民間都市再生事業計画に基づき特定都市再生緊急整備地域内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築した場合の所有権の保存登記に対する登録免許税の税率の軽減措置について、次の見直しを行った上、その適用期限を３年延長する。

① 対象となる都市再生事業について、「事業区域内において整備される公共施設の用に供される土地の面積のその事業区域の面積のうちに占める割合が10%以上であること」との要件を必須とする。

② 対象となる民間都市再生事業計画（事業区域の全部又は一部が東京都の特別区の区域内にあるものに限る。）の認定要件について、複合用途開発であることとの要件の判定上、分譲住宅の開発を除外する。

③ 認定事業者が特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築するまでの期間に係る要件を、国土交通大臣の認定の日から５年以内（地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 ㎡以上の建築物については、７年以内）（現行：３年以内（地上階数30以上又は延べ面積150,000㎡以上の建築物については、５年以内））とする。

(15) 居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき不動産を取得した場合の所有権等の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を３年延長する。

(16) 東日本大震災の被災者等が新築又は取得をした建物に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税の免税措置について、次の措置を講ずる。

① 適用期限を３年延長する。

② 東日本大震災により滅失等をした建物の範囲を福島県の区域内に所在していたものに限定する。

（注）上記②の改正は、令和９年４月１日以後に新築又は取得をする代替建物に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税について適用する。

(17) 東日本大震災の被災者等が被災代替建物に係る土地を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置について、次の措置を講ずる。

① 適用期限を３年延長する。

② 東日本大震災により滅失等をした建物の範囲を福島県の区域内に所在していたものに限定する。

（注）上記②の改正は、令和９年４月１日以後に取得をする被災代替建物の敷地の用に供する土地に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税について適用する。

(18) 東日本大震災の被災者等が建造又は取得をした漁船に係る所有権の保存登記等に対する登録免許税の免税措置の適用期限を１年延長する。

〈印紙税〉

(19) 学校教育法の改正により創設される専修学校における専攻科の学生に対して行われる学資の貸与及び支給のうち一定の要件を満たすものに係る消費貸借契約書について、印紙税の非課税措置等の対象に加える。

(20) 東日本大震災の被災者等に対して行う特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置について、適用対象から株式会社東日本大震災事業者再生支援機構が行う特別貸付けを除外した上、その適用期限を５年延長する。

(21) 東日本大震災の被災者が作成する代替建物の取得又は新築等に係る不動産の譲渡に関する契約書等の印紙税の非課税措置の適用期限を３年延長する。なお、令和９年４月１日以後は滅失等建物等の範囲を福島県の区域内に所在していたものに限ることとする。

(22) 東日本大震災の被災者が作成する漁船の取得又は建造に係る漁船の譲渡に関する契約書等の印紙税の非課税措置の適用期限を１年延長する。

〔廃止・縮減等〕

〈登録免許税〉

(1) 東日本大震災の被災者等が取得した農用地に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置について、適用対象を、警戒区域設定指示等が行われた日においてその対象区域内に所在していた農用地に代わるものとして取得した農用地に限定する。

(2) 次に掲げる特別措置は、適用期限の到来をもって廃止する。

① 特定連絡道路工事施行者が取得した特定連絡道路に係る土地の所有権の移転登記に対する登録免許税の免税措置

② 被災関連市町村から特定の交換により土地を取得した場合の所有権の移転登記に対する登録免許税の免税措置

③　東日本大震災の影響により自己資本の充実を図ることが必要となった金融機関等が金融機能の強化のための特別措置に関する法律に規定する経営強化計画に基づき行う登記に対する登録免許税の税率の軽減措置

〈印紙税〉

(3) 東日本大震災の被災者が作成する被災農用地の譲渡に係る不動産の譲渡に関する契約書等の印紙税の非課税措置のうち被災農用地を譲渡する場合等において作成される契約書等に係る措置については、適用期限の到来をもって廃止する。なお、対象区域内農用地を譲渡する場合等に作成される一定の契約書等については、適用期限を撤廃した上で、引き続き印紙税を課さないこととする。

(地方税)

〔新設〕

〈不動産取得税〉

重点的に医師の確保を図る必要がある区域のうち一定の区域内で承継又は開設する一定の要件を満たす診療所の用に供する一定の不動産に係る不動産取得税について、当該不動産の価格の２分の１に相当する額を価格から控除する課税標準の特例措置を令和 10 年３月 31 日まで講ずる。

〔延長・拡充等〕

〈固定資産税・都市計画税〉

(1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（以下「高齢者移動等円滑化法」という。）に規定する特別特定建築物（以下「特別特定建築物」という。）に該当する家屋のうち主に実演芸術の公演等を行う一定のものについて、高齢者移動等円滑化法に基づく建築物移動等円滑化誘導基準に適合させるよう改修工事を行った家屋に係る固定資産税及び都市計画税の税額の減額措置について、次の見直しを行った上、その適用期限を３年延長する。

①　対象資産を特別特定建築物に該当する家屋のうち、政府の補助を受けて高齢者移動等円滑化法に基づく建築物移動等円滑化基準又は建築物移動等円滑化誘導基準に適合する改修工事を行った一定のもの（現行：特別特定建築物に該当する家屋で主に実演芸術の公演等を行う一定のもののうち、建築物移動等円滑化誘導基準に適合する改修工事を行ったもの）とする。

②　固定資産税額及び都市計画税額の３分の１を参酌して６分の１以上２分の