

個人の方が株式等や土地・建物等を譲渡した場合の

# 令和8年度 税制改正のあらまし

このあらましは、令和8年3月31日付で公布された「所得税法等の一部を改正する法律（令和8年法律第12号）」等の主な改正の概要を掲載しています。

## 【株式等を譲渡した場合の特例についての改正（主なもの）】

### 1 NISAに関する改正

「NISA（非課税口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置）」について、次の措置が講じられました。

- (1) 非課税口座の口座開設可能年齢の下限が撤廃され、0～17歳においても非課税口座につみたて投資枠を設けることができることとされました（措法37の14⑤一、六ロ(1)）。

	つみたて投資枠		成長投資枠
対象年齢	0～17歳	18歳以上	
年間投資枠	60万円	120万円	240万円
非課税保有 限度額	600万円	自動的に移行	1,800万円 1,200万円（内数）
投資対象商品	積立・分散投資に適した 一定の公募等株式投資信託 ※つみたて投資枠と同一	積立・分散投資に適した 一定の公募等株式投資信託 <small>（商品性について内閣総理大臣が告示で 定める要件を満たしたものに限り）</small>	上場株式・ 公募等株式投資信託等
投資方法・ 運用管理	・契約に基づき、定期かつ 継続的な方法で投資 ・一定の要件の下、12歳以 降は払出しが可	契約に基づき、定期かつ 継続的な方法で投資	制限なし

- (2) 0～17歳の居住者等を対象とするつみたて投資枠（以下「未成年つみたて投資枠」といいます。）  
（注1）で管理される公募等株式投資信託について支払を受ける配当等及びその公募等株式投資信託の受益権の譲渡の対価等については、非課税口座を開設した居住者等がその年3月31日において18歳である年（以下「基準年」といいます。）の前年12月31日までは、特定課税未成年者口座（注2）において管理しなければならないこととされました（措法37の14⑤六ホ(3)）。

（注）1 つみたて投資枠のうち、令和9年以後の各年（居住者等が、その年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に限ります。）に設けられるものをいいます（措法37の14④一、⑤七）。

2 「特定課税未成年者口座」とは、その居住者等が非課税口座を開設している金融商品取引業者等の営業所等に開設した預貯金口座又は預り金を管理するための口座をいいます（措法37の14⑤九）。

- (3) 未成年つみたて投資枠で管理される公募等株式投資信託の受益権については、非課税口座を開設した居住者等の基準年の前年12月31日までは、次に掲げる年の区分に応じそれぞれ次の払出しを除いて、その非課税口座以外の口座への払出しが制限されることとされました（措法37の14⑤六ホ(1)）。

イ その年3月31日において12歳である年（以下「特定基準年」といいます。）の前年以前の各年

災害等のやむを得ない事由（その事由が生じたことにつき税務署長の確認を受けた場合に限り）に基因した全ての資産の払出し及び上場廃止事由による払出し



国税庁

令和8年5月

この社会あなたの税がいきている

## 1 NISAに関する改正（続き）

- ロ 特定基準年以後の各年
  - (イ) 上記イによる払出し
  - (ロ) 払出しの基因となる事由（口座開設者（子ども）の教育費又は生活費の支払に充てるためのものに限り、）その他一定の事項を記載した書類を金融商品取引業者等の営業所の長に提出をした場合における払出し
- (4) 特定課税未成年者口座に預入れ等がされている金銭等は、基準年の前年12月31日までは、次に掲げる年の区分に応じそれぞれ次の払出しを除いて、払出しが制限されることとされました（措法37の14⑤十ロ）。
- イ 特定基準年の前年以前の各年
  - (イ) 非課税口座で管理される公募等株式投資信託の受益権の取得のためにする払出し
  - (ロ) 非課税口座で管理されている公募等株式投資信託の受益権につき災害等のやむを得ない事由（その事由が生じたことにつき税務署長の確認を受けた場合に限り、）による払出しがされる場合の特定課税未成年者口座に預入れ等がされている金銭等の払出し
- ロ 特定基準年以後の各年
  - (イ) 上記イによる払出し
  - (ロ) 上記(3)ロ(ロ)による払出し

### 《適用時期》

上記の改正は、令和9年1月1日から適用されます。

## 【土地・建物等を譲渡した場合の特例についての改正（主なもの）】

## 2 居住用財産の譲渡に関する改正

- (1) 「特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例」及び「居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」について、次の措置が講じられました（措法36の2、36の5、41の5）。
- イ 適用期限が令和9年12月31日まで2年延長されました（措法36の2①②、36の5①、41の5⑦一）。
- ロ 適用対象となる買換え資産の範囲から、令和10年1月1日以後に居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋のうち、その家屋が災害危険区域等<sup>(注1)</sup>内において建築されたもの（災害危険区域のうち下記4(5)の地すべり防止区域等と重複していない区域内にある家屋については、都市再生特別措置法の規定による一定の勧告に従わないで建築をしたものに限り、）また、建築確認を受けた時において、家屋の建築をする土地の全部が災害危険区域等外にあった場合におけるその家屋を除きます。）が除外されました<sup>(注2)</sup>（措令24の2③一イ、26の7⑥）。
- (注) 1 「災害危険区域等」とは、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域又は浸水被害防止区域をいいます。  
2 これらの特例の適用を受ける場合において、買換え資産が建築後使用されたことのない家屋であり、かつ、その家屋を令和10年1月1日以後に居住の用に供したとき又は供する見込みであるときは、その家屋が災害危険区域等内において建築されたものでないことを明らかにする一定の書類を、納税地の所轄税務署長に提出する必要があります（措規18の4⑥二、18の25①一、令和8年国土交通省告示第475号）。

### 《適用時期》

上記ロの改正は、令和8年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換え資産について適用され、同日以前に行った譲渡資産の譲渡に係る買換え資産については従前のおりとなります。

- (2) 「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」について、その適用期限が令和9年12月31日まで2年延長されました（措法41の5の2⑦一）。

### 3 特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例に関する改正

「特定の事業用資産の買換えの場合等の譲渡所得の課税の特例」について、次の措置が講じられた上、その適用期限が令和11年12月31日まで3年延長<sup>(注)</sup>されました(措法37、37の4)。

(注) 国内にある長期所有の土地等、建物又は構築物(以下「土地建物等」といいます。)から国内にある一定の土地建物等への買換え(措法37①表三)の場合は、令和11年3月31日まで3年、一定の船齢の日本船舶(建設業及びひき船業の用に供されるものに限り、)から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換え(措法37①表四)の場合は、令和10年12月31日まで2年の延長とされています。

(1) 航空機騒音障害区域の内から外への買換えについて、譲渡資産から、防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律第5条第1項に規定する第二種区域内にある土地建物等で、同条の規定により移転の補償等がされる場合に譲渡をされるものが除外されました(旧措法37①表一)。

(2) 市街地再開発事業による買換えについて、買換資産が次のイ及びロに掲げる区域以外の区域で既成市街地等内にある場合における課税の繰延べ割合が60%(改正前:80%)に引き下げられました(措法37①表二)。

イ 既成市街地等であって、次に掲げる区域(その区域が都市再開発方針の策定が努力義務とされている大都市の区域に該当する場合にあつては、その大都市の区域に係る都市再開発方針に定められた二号地区の区域に該当するものに限り、)

- (イ) 防災街区整備方針に定められた防災再開発促進地区の区域
- (ロ) 特定都市再生緊急整備地域内の区域
- (ハ) 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域

ロ 既成市街地等であって、都市計画に定められた被災市街地復興推進地域内の区域

(3) 国内にある長期所有の土地建物等から国内にある一定の土地建物等への買換えについて、買換資産のうち建物(その附属設備を含みます。)及び構築物は、特定施設の用に供される建物(その附属設備を含みます。)又は特定施設に係る事業の遂行上必要な構築物に限ることとされました(措法37①表三)。

(4) 一定の船齢の日本船舶から環境への負荷の低減に資する一定の日本船舶への買換えについて、譲渡資産から、その船舶(建設業及びひき船業の用に供されるものに限り、)に設置されている原動機の定格出力の合計が1,500kW以下のものが除外されました(措法37①表四)。

#### 《適用時期》

上記(1)の改正は、令和8年4月1日から適用され、個人が同日前に行った上記(1)の第二種区域内にある土地建物等の譲渡については、従前のおりとなります。

上記(2)から(4)までの改正は、個人が令和8年4月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日以後に買換資産の取得等をする場合におけるその譲渡について適用され、個人が同日前にこれらの改正前における譲渡資産の譲渡をした場合及び個人が同日以後にこれらの改正前における譲渡資産の譲渡をし、かつ、同日前にこれらの改正前における買換資産の取得等をした場合におけるその譲渡については、従前のおりとなります。

### 4 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に関する改正

「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」について、次の措置が講じられました(措法31の2)。

(1) 適用期限が令和10年12月31日まで3年延長されました(措法31の2①③)。

(2) 適用対象に、承認地域経済牽引事業用地整備を行う承認地域経済牽引事業用地整備者に対する土地等の譲渡で、その譲渡に係る土地等がその承認地域経済牽引事業用地整備の用に供されるものが加えられました(措法31の2②九の二)。

(3) マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替法」といいます。)の改正(改正後:マンションの再生等の円滑化に関する法律)に伴い、適用対象となるマンション建

#### 4 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に関する改正（続き）

替事業の施行者に対する土地等の譲渡について、対象事業がマンション再生事業に拡充されるとともに、その土地等の譲渡が、次に掲げるものに改められました（措法31の2②十、措令20の2⑦⑧）。

イ マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「マンション再生法」といいます。）の買取請求等に基づく一定の要件を満たすマンション再生事業の施行者に対する土地等（マンション再生法に規定する隣接施行敷地権及び施行底地権に係るものを除きます。）の譲渡で、その土地等がそのマンション再生事業の用に供されるもの

ロ 一定の延べ面積以上のマンションが建築される一定の要件を満たすマンション再生事業（マンション更新事業を除きます。）の施行者に対する土地等（マンション再生法に規定する隣接施行敷地権に係るものに限ります。）の譲渡で、その土地等がそのマンション再生事業の用に供されるもの

(4) マンション建替法の改正に伴い、適用対象となるマンション敷地売却事業を実施する者に対する土地等の譲渡について、対象事業がマンション等売却事業に拡充されるとともに、対象事業に係る認定買受計画の記載事項の要件（決議特定要除却認定マンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項等）が、認定除却等計画その他一定の計画の記載事項の要件（マンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項等）に改められました（措法31の2②十一、措令20の2⑨、措規13の3⑤⑥）。

(5) 次に掲げる土地等の譲渡について、譲渡した土地等がその譲渡の時ににおいて地すべり防止区域等<sup>(注)</sup>内にある場合には、本特例の適用ができないこととされました（措法31の2⑤）。

イ 都市計画法の開発許可を受けて行う一定の一団の住宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡（措法31の2②十三）

ロ 都市計画法の開発許可を要しない一定の一団の住宅地の造成を行う者に対する土地等の譲渡（措法31の2②十四）

ハ 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を行う者に対する土地等の譲渡（措法31の2②十五）

(注) 「地すべり防止区域等」とは、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域又は浸水被害防止区域をいいます。

(6) 適用対象から、密集市街地における防災街区の整備に関する法律に規定する認定建替計画に従って建築物の建替えの事業を行う認定事業者に対する土地等の譲渡が除外されました（旧措法31の2②六）。

##### 《適用時期》

上記(2)の改正は、経済社会情勢の変化を踏まえた企業の事業活動の持続的な発展を図るための産業競争力強化法等の一部を改正する法律（令和8年5月1日現在未成立）附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日から施行されます。

上記(3)及び(4)の改正は、令和8年4月1日以後に行う土地等の譲渡について適用され、同日以前に行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

上記(5)の改正は、令和10年1月1日以後に行う土地等の譲渡について適用されます。

#### 5 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正

(1) 「換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例」について、マンション建替法の改正に伴い、適用対象となるマンション建替事業による権利変換が、マンション再生事業による権利変換に拡充されるとともに、その権利変換の対象となる資産に、マンション再生法に規定する再建敷地の敷地共有持分等が追加されました（措法33の3⑥⑦、措令22の3⑧⑨）。

##### 《適用時期》

上記の改正は、令和8年4月1日以後に行う資産の譲渡について適用され、同日以前に行っ

## 5 土地・建物等の譲渡に関するその他の改正（続き）

た資産の譲渡については、従前のおりとなります。

- (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の 1,500 万円特別控除」について、マンション建替法の改正に伴い、次の改正が行われました（措法 34 の 2）。
- イ 適用対象となる、マンション建替事業が施行された場合における土地等に係る権利変換により、一定のやむを得ない事情による申出に基づき支払われる補償金を取得するとき等におけるその土地等の譲渡について、対象事業がマンション再生事業に拡充されました（措法 34 の 2②二十二、措令 22 の 8⑤）。
- ロ 適用対象となる、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当する決議特定要除却認定マンションの敷地の用に供されている土地等につきマンション敷地売却事業が実施された場合の分配金取得計画に基づく分配金を取得するとき等におけるその土地等の譲渡について、次の措置が講じられました（措法 34 の 2②二十二の二、措規 17 の 2⑱）。
- (イ) 対象事業に、マンション除却敷地売却事業（一定の計画に、マンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項の記載があるものに限り）が追加されました。
- (ロ) 対象マンションが、決議特定要除却認定マンションから全てのマンションに拡充されました。
- (ハ) マンション敷地売却事業に係る認定買受計画の記載事項の要件（決議特定要除却認定マンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項）が、認定除却等計画その他一定の計画の記載事項の要件（マンションを除却した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項）に改められました。

### 《適用時期》

上記の改正は、令和 8 年 4 月 1 日以後に行う土地等の譲渡について適用され、同日前行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

- (3) 「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、その適用期限が令和 10 年 12 月 31 日まで 3 年延長されました（措法 35 の 3①）。
- (4) 「特定住宅被災市町村の区域内の土地等を地方公共団体等に譲渡した場合の 2,000 万円特別控除」について、次の措置が講じられました（震災特例法 11 の 5②）。
- イ 適用期限が令和 11 年 3 月 31 日まで 3 年延長されました。
- ロ 対象区域が、福島復興再生特別措置法に規定する避難解除区域等（改正前：特定住宅被災市町村の区域）に限定されました。

### 《適用時期》

上記ロの改正は、令和 8 年 4 月 1 日以後に行う土地等の譲渡について適用され、同日前行った土地等の譲渡については、従前のおりとなります。

## 【暗号資産の譲渡による所得に関する改正（主なもの）】

## 6 譲渡所得に関する改正

- (1) 総合課税の対象となる譲渡所得の金額は、短期譲渡所得、長期譲渡所得及び暗号資産（営利を目的として継続的に暗号資産の譲渡が行われる場合におけるその暗号資産を除きます。以下「譲渡所得の基因となる暗号資産」といいます。）の譲渡による所得に係る譲渡益を基に算出することとされました（所法 33③、所令 81 の 2）。
- (注) 譲渡所得の基因となる暗号資産については、その譲渡益から譲渡所得の特別控除額を控除しないととも（所法 33⑤）、総所得金額の計算における長期譲渡所得に係る譲渡所得の金額及び一時所得の金額の合計額を 2 分の 1 とする措置は適用しないこととされています（所法 22②）。
- (2) 暗号資産の譲渡原価等の計算及びその評価の方法に係る規定の対象に「譲渡所得の金額の計算上取得費に算入する金額を算定する場合」が加えられ、譲渡所得の基因となる暗号資産

## 6 譲渡所得に関する改正（続き）

の取得費の計算の基礎となる期末暗号資産の価額は、総平均法又は移動平均法により評価した金額とすることとされました（所法 48 の 2 ①、所令 119 の 2 ①）。

- (3) 譲渡所得の基となる暗号資産の譲渡による所得の金額の計算上生じた損失の金額については、他の総合課税の対象となる所得との損益通算を適用しないこととされました（所法 69 ②）。

### 《適用時期》

上記の改正は、金融商品取引法及び資金決済に関する法律の一部を改正する法律（令和 8 年 5 月 1 日現在未成立）の施行の日の属する年の翌年 1 月 1 日（以下「適用開始日」といいます。）の属する年分以後の所得税について適用され、適用開始日の属する年分前の所得税については、従前のおりとなります。

## 7 特定暗号資産に係る譲渡所得等の課税の特例等の創設

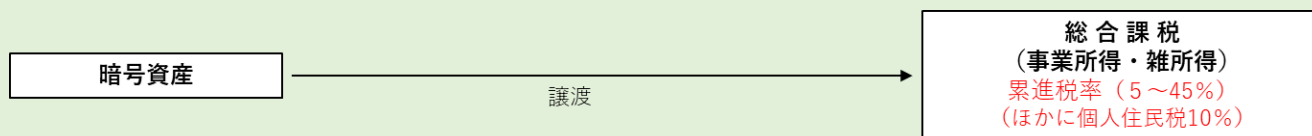
- (1) 居住者等が、暗号資産（金融商品取引業者登録簿に登録されている一定の暗号資産などに限ります。以下「特定暗号資産」といいます。）の譲渡（暗号資産取引業者への売委託により行うもの又は暗号資産取引業者に対するものに限ります。）をした場合におけるその特定暗号資産の譲渡による事業所得、譲渡所得及び雑所得（以下「特定暗号資産に係る譲渡所得等」といいます。）については、20%（所得税 15%、個人住民税 5%）の税率による申告分離課税の対象とされました（措法 38 の 2、措令 25 の 15 の 2）。
- (2) 特定暗号資産の上記(1)の譲渡をしたことにより生じた損失の金額のうち、その譲渡をした日の属する年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額については、一定の要件の下で、翌年以後 3 年間にわたり、各年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が可能となりました（措法 38 の 3、措令 25 の 15 の 3）。

### 《適用時期》

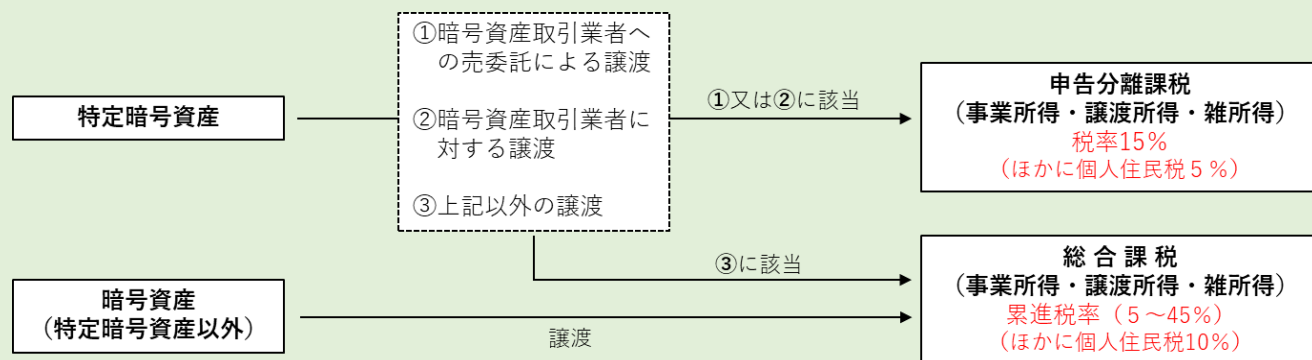
上記の改正は、居住者等が適用開始日以後に行う特定暗号資産の上記(1)の譲渡について適用されます。

## 《参 考》 暗号資産の譲渡による所得の課税方式（概要図）

(改正前)



(改正後)



- このあらましは、令和 8 年 5 月 1 日現在の法令に基づき作成しています。
- 国税庁ホームページでは、確定申告に関する情報やタックスアンサー（よくある税の質問）を提供しておりますので、是非ご利用ください。