



296号 令和8年1月20日発行

宅地建物取引業法施行規則等の解釈・運用の一部改正について／全宅連

1. 令和7年5月23日に成立した老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、同法の改正事項のうち、管理業者管理者方式について、所要の措置が講じられることとなりました。

これにあわせて、今般宅地建物取引業法施行規則が改正され、取引対象の区分所有建物が管理業者管理者方式を導入しているか否かについて、重要事項説明に追加されることとなりました。本件については令和8年4月1日から施行されます。

なお、今回の改正に伴い、本会策定の重要事項説明書式につきましては、施行日の直前に更新する予定です。

2. 宅地建物取引業法第50条第1項及び住宅宿泊事業法第39条の規定に基づき宅地建物取引業者及び住宅宿泊管理業者が事務所等に掲げる標識の大きさについて、現状、A3サイズの紙を複数印刷し貼り合わせる等の手間が生じてしまっています。これを踏まえ、標識のサイズを「縦25cm以上、横35cm以上」とすることとし、令和7年12月1日施行されました。

なお、改正により、宅地建物取引業者票の規定サイズが縮小になりますが、従前の宅地建物取引業者票は、新規定サイズを上回っているため、差し替えの必要はございません。

また、宅地建物取引業者票のひな形を作成し、ハトサポ内に新設いたしました。

※ハトサポ会員ログインの上、ダウンロードしてご利用ください。

【ハトサポ会員ログイン】

- ワード・エクセル契約書式
 - 取引台帳・従業者証明書・宅地建物取引業者票等
 - 宅地建物取引業者票
- ※規定サイズを満たすため、A3サイズ以上で印刷してください。

3. 1の改正を踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」についても所要の整備が行われ、令和8年4月1日から施行されます。

詳しくは【全宅連HP】<https://www.zentaku.or.jp/news/13590/>

代議員及び理事候補者選出選挙が実施されます

令和8年4月に令和8・9年度の代議員及び理事候補者選出選挙を実施予定です。
愛媛不動産会館1階掲示板、地区連絡協議会の事務を行う場所（任意団体事務所）、
HP等に告示文書を3月に掲示予定です。

令和8年度税制改正要望に対する結果概要（速報）

1. 各種税制特例措置の延長

(1) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長

→令和10年12月31日まで3年間延長

(2) 住宅ローン減税制度の延長

①住宅ローン減税制度の適用期限、②子育て世帯等の住宅の環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置、③床面積要件の緩和特例（40m²）、④その他、現下の住宅市場動向（住宅金利の上昇、既存住宅の需要拡大等）を踏まえ必要な見直し

→令和12年12月31日まで5年間延長及び以下の内容に改正が行われます

控除率：0.7%

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円（5,000万円）×13年			
	既存	3,500万円（4,500万円）×13年				
ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円（4,500万円）×13年				
	既存	3,500万円（4,500万円）×13年				
省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円（3,000万円）×13年	（支援対象外） [ただし、2027年末までに建築確認を受けたものは2,000万円×10年]			
	既存	2,000万円（3,000万円）×13年				
その他住宅	新築		（支援対象外）			
	既存	2,000万円×10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		40m ² 以上	（ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50m ² 以上）			
立地要件		（令和10年以降入居分から）土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外（建替え・既存住宅・リフォームは適用対象）				

※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等（=「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」）に適用される借入限度額
※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年

※ 災害レッドゾーン：土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域
災害危険区域（都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る）

(3) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長

→床面積要件等（※）を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長

（※）特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40m²（現行50m²）に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

(4) 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の据え置き

→令和11年3月31日まで3年間延長

(5) 不動産取得税に係る特例措置の延長

→令和13年3月31日まで5年間延長

(6) 居住用財産の譲渡に係る各種特例措置の延長

① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度

→令和9年12月31日まで2年間延長 ※ 一定のハザードエリア内に所在する買換資産は対象外

(7) その他適用期限を迎える各種税制特例措置の延長

①既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化リフォームに係る所得税の特例措置

→床面積要件（※）を見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長

（※）特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40m²（現行50m²）に緩和

②既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置

➡床面積要件(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長

(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40m²（現行50m²）に緩和

③省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(不動産取得税・固定資産税)

➡床面積要件等(※)を見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長

(※)特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40m²（現行50m²）に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

④老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置

【所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等】

新たに創設された事業について、現行の特例措置を踏まえた措置を講じるとともに、

特例措置の対象を拡充した上で、適用期限を延長

(所得税・法人税等（軽減税率等）) ➡ 3年間延長

(登録免許税・不動産取得税) ➡ 2年間延長

※ 特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40m²（現行50m²）に緩和。

⑤優良住宅地の造成等のために土地等を売った場合の税率軽減の特例

➡対象事業(※)を一部見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます

(※)一部の事業について、一定のハザードエリア内に所在する土地等の譲渡を対象外とする

⑥特定の事業用資産の買換えの特例

➡対象となる買換資産について(※)一部見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長

(※)長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物及びその附属設備を特定施設の用に供される建物及びその附属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定

⑦法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置

➡令和11年3月31日まで3年間延長

⑧特定住宅被災市町村の区域内にある土地等を譲渡した場合の2,000万円特別控除

➡令和11年3月31日まで3年間延長

⑨災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(登録免許税)

➡令和11年3月31日まで3年間延長

⑩相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するため譲渡した者に対する利子税の免除特例措置

➡令和13年3月31日まで5年間延長

など

土地等譲渡所得・贈与税申告のe-Tax利用拡大について／松山税務署

納税者利用の向上と税務行政の効率化を図る観点から、e-Taxの利用拡大を推進しており、土地等譲渡所得(所得税)及び贈与税申告につきましても、国税庁HPの「確定申告書等作成コーナー」を利用した申告書等の作成が普及・定着するよう、取組を推進している中、令和7年1月以降、土地等譲渡所得については、スマートフォンでも入力しやすい画面変更がなされ、贈与税についても、スマートフォンを利用した申告に対応していますので、e-Taxの利用拡大にご協力を働き掛けていただきますようお願いします。

＜問合せ先＞ 松山税務署 資産課税第一部門 担当：井口 氏 TEL:089-941-9121（内線291）

マンション標準管理者事務委託契約書策定等について／国交省

令和8年4月1日の改正マンション管理法の施行に向けて管理業者が管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときの「契約の成立時の書面」の指針として「マンション標準管理者事務委託契約書」の策定、管理業者が管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときの「契約の成立時の書面」の指針として「マンション標準管理契約書」の改正、合わせて、管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約(書き換え表)」の策定を行いました。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const Tk3_000001_00095.html

会員様向け毎月の定期便について

定期便は2か月に一度、奇数月に発送しております 次回の発送は3月です

分譲マンションの投機的短期転売対策にかかる要請／(一社)不動産協会

分譲マンションの「投機目的」の短期転売については決して好ましいことではなく、これをできる限り抑制するために何らかの対策が必要と認識し、実効性のある対策を追求した結果、

①登録・購入戸数の上限制限

②契約・登記等名義の厳格化

③引渡しまでの売却活動禁止

を基軸とした対策を、会員各社の判断のもと、順次展開する予定であることです。

同協会会員が分譲した新築マンションについては、分譲主との売買契約締結から引渡しまでの期間において、その新築マンションを購入した者が第三者に転売することを禁止した特約が売買契約に付されている場合があることから、これらの新築マンションの媒介等の依頼を受ける場合には、分譲主の売買契約の内容の確認等十分な注意が必要です。

不動産広告Q&A

公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
公取協通信第364号(2026年1月号)より転載

Q 当社が売主として販売している全ての新築住宅（5現場・全25棟）を対象に、一定期間内にご契約いただいた方に、サイコロをふってもらい、出た目の数に50万円をかけた金額をキャッシュバックする企画を実施したいと考えています。出た目の数によってキャッシュバックする額に差が出るもの、売主として契約者全員にキャッシュバックを行うので、景品には該当しないと考えていますが間違いないでしょうか？

A この企画は、契約してくれた方全員を対象に現金を割り戻している（キャッシュバック）ことから、値引きに該当し、割り戻す額に制限がないと思われるかもしれません、出た目によって割り戻される額が変わることから、「懸賞による景品類の提供に関する事項の制限」（昭和52年3月1日公正取引委員会告示第3号）で規定する「くじその他偶然性を利用して定める方法」に該当するため、契約者全員に割り戻す場合であっても、この企画は懸賞景品として取り扱われます。したがって、割り戻すことができる上限金額は10万円（又は取引価額の20倍のいずれか低いほう）であり、ご相談の企画は最も低くとも50万円（出た目が「1」×50万円）であるため実施することはできません。