

令和 8 年度税制に関する重点要望

令和 7 年 1 月 20 日

一般社団法人住宅生産団体連合会

1. 住宅ローン減税に関する要望

- 令和4年からの4年間の枠組みが終了。令和6年、7年は、子育て世帯および若者夫婦世帯が新築住宅等に入居する場合、認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については令和5年入居の借入限度額の水準が維持された。
- 現下の厳しい住宅市場の状況を踏まえれば、住宅ローン減税の制度の後退は、住宅市場に大きなダメージを与える。

【要望】

- 内需の柱である住宅市場にダメージを与えないよう、**現行の支援水準の堅持**をお願いしたい。
- また、良質な既存住宅ストックの流通を支えるよう、**既存住宅への支援の強化**、及び**床面積が40m²台の住宅への支援の堅持**をお願いしたい。

新築／既存等	住宅の環境性能等	借入限度額		控除期間 控除率：0.7%	
		令和4・5年入居	令和6・7年入居		
新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円	4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯は 5,000万円	13年間	支援水準の堅持
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯は 4,500万円		
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯は 4,000万円		
	その他の住宅	3,000万円	0円 (R5までに建築確認：2000万円 (10年間))		
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円		10年間	支援強化
	その他の住宅	2,000万円			

【主な要件】

- ①自ら居住するための住宅
- ②床面積が50m²以上
- （令和7年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得等する場合、合計所得金額1,000万円以下に限り、床面積要件が40m²以上）
- ③合計所得金額が2,000万円以下
- ④住宅ローンの借入期間が10年以上
- ⑤引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に入居
- ⑥昭和57年以降に建築又は現行の耐震基準に適合

支援の堅持

2. 新築住宅に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

建築コスト上昇等、住宅の取得環境が引き続き厳しい中にあって、初期負担の軽減を図るために本施策は購入者にとって不可欠のものとなっており、固定資産税の減額措置の継続を図られたい。

また、令和7年度税制改正大綱に記載されたハザードエリアへの住宅新規立地の抑制については、事業者や購入者の混乱を招かないよう、十分な時間を確保されたい。

〈特例措置〉

戸建住宅など	3年間 1/2に減額
マンションなど	5年間 1/2に減額

3. 認定住宅の普及を促進をするための特例措置の延長

（1）認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置の延長（投資型減税）

認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、ZEH 水準省エネ住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、期限を迎える認定住宅等の新築をした場合の所得税の特例措置を延長されたい。

〈特例措置〉

認定住宅（長期優良、低炭素）、ZEH水準省エネ住宅について、最大65万円の税額控除

（2）認定長期優良住宅に係る税制特例措置の延長（不動産取得税・固定資産税）

認定長期優良住宅の普及を促進し、良質な住宅ストックを増やしていくため、認定長期優良住宅に係る特例措置を延長されたい。

〈特例措置〉

不動産取得税	：課税標準から 1,300 万円控除（一般住宅 1,200 万円控除）
固定資産税	：5年間（マンション等は7年間）1/2減額

4. 既存住宅のリフォームに係る税制特例措置の延長 (所得税・固定資産税)

ストック型社会の構築に向け、既存住宅ストックの環境性能等の改善を図り、有効活用するため、改修のインセンティブとして特例措置を延長されたい

〈特例措置〉

所得税	：耐震、省エネ、バリアフリー、三世代同居、子育て、長期優良住宅化リフォームを実施した場合、 それぞれ工事限度額（200万円～500万円）の10%等の税額控除
固定資産税	：耐震 翌年の税額1/2減額 省エネ、バリアフリー 翌年の税額1/3減額 長期優良住宅化 翌年の税額2/3減額

5. その他の要望事項

- (1) 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長
(所得税・個人住民税)
- (2) 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置の延長
(不動産取得税)
- (3) 一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置の延長
(不動産取得税)
- (4) 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
(所得税・個人住民税)
- (5) 土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長
(登録免許税)

【資料】 住宅市場の現状について

- ・ウッドショックで大きな影響を受けた木材市場は、一時に比べ安定基調であるが、安定供給のためのコストUPの影響等で価格は依然として高い水準。また、海外の市況や山火事等で急激な需給ひっ迫を招くリスクもあり、不安定な状況は継続。
- ・鋼材価格も安定基調ではあるが高止まり状態が継続。 • 労務費、物流コストの上昇傾向が継続。

図1 木材価格の推移 (2021.1=100)

※農林水産省：木材価格統計調査より

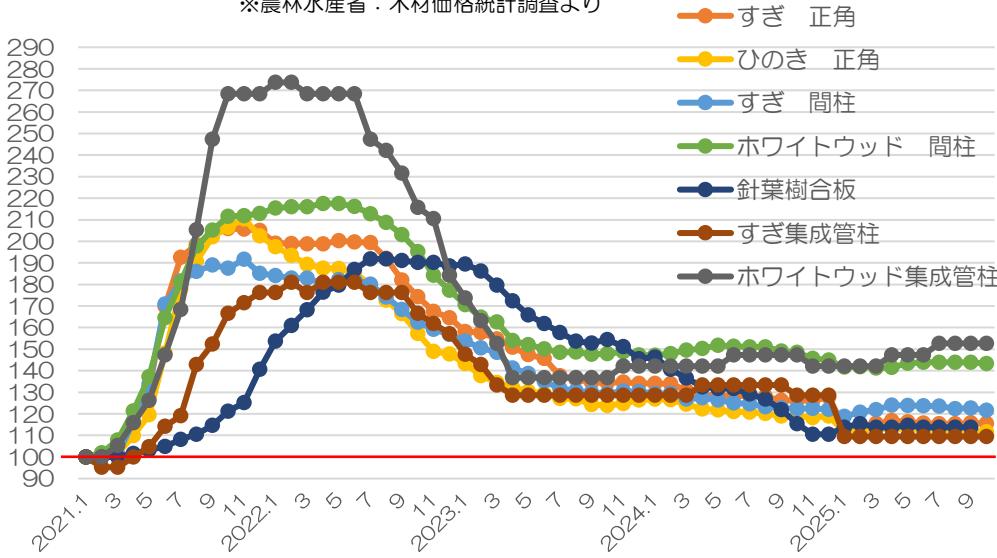


図2 鋼材価格の推移 (2021.1=100)

※ 鉄鋼新聞（東京大阪高値の単純平均）

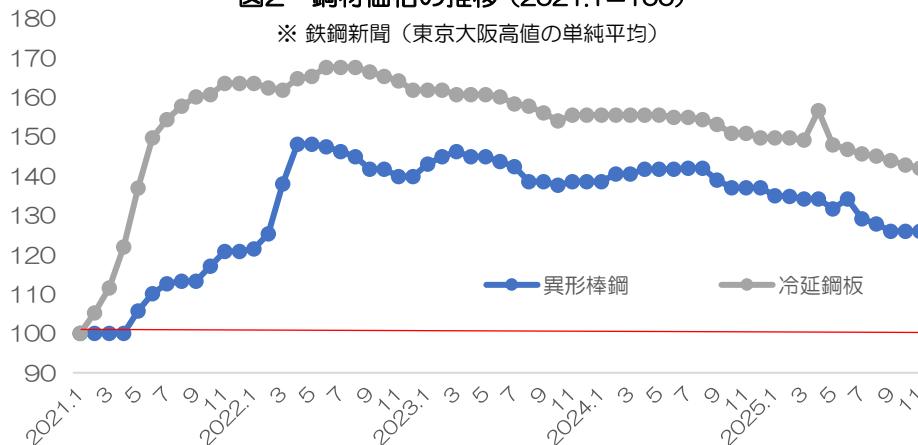
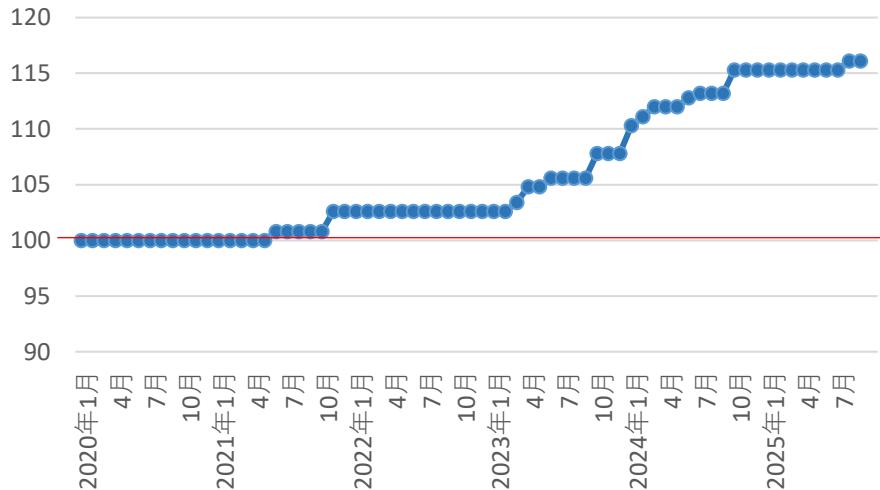


図3 道路貨物輸送価格指数 (2020年平均=100)

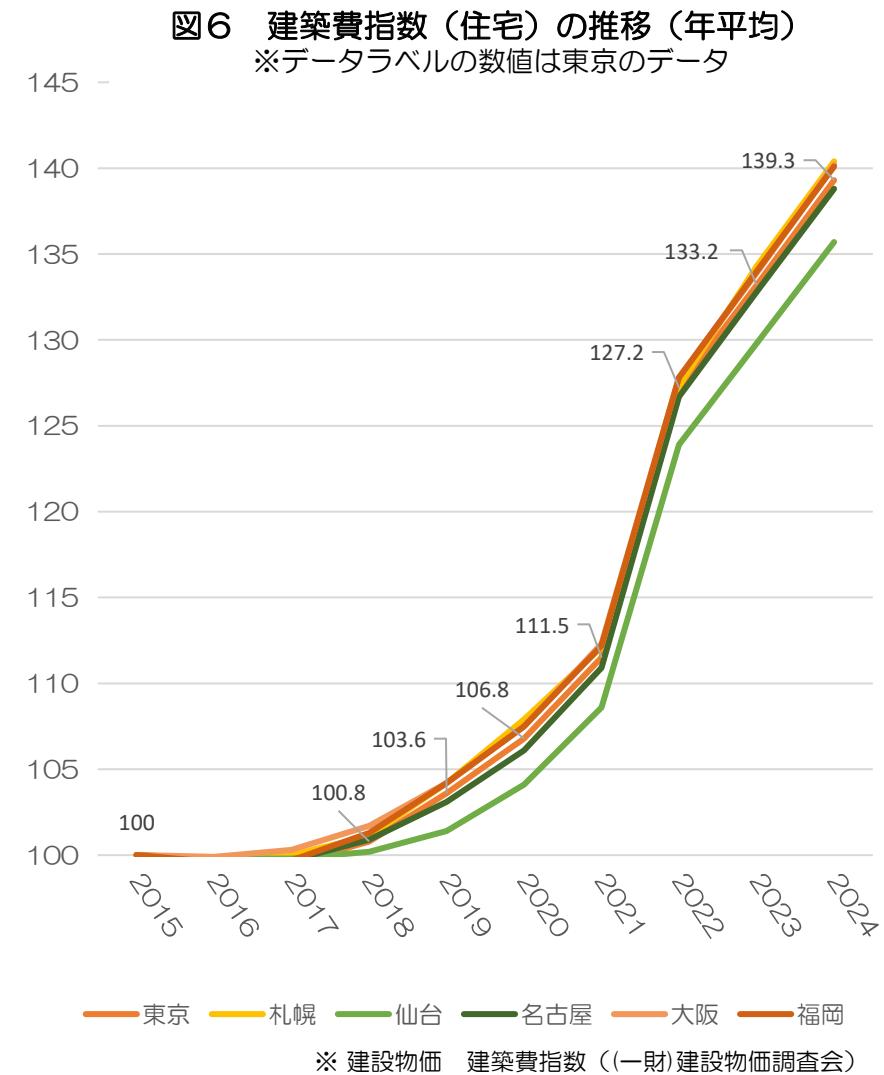
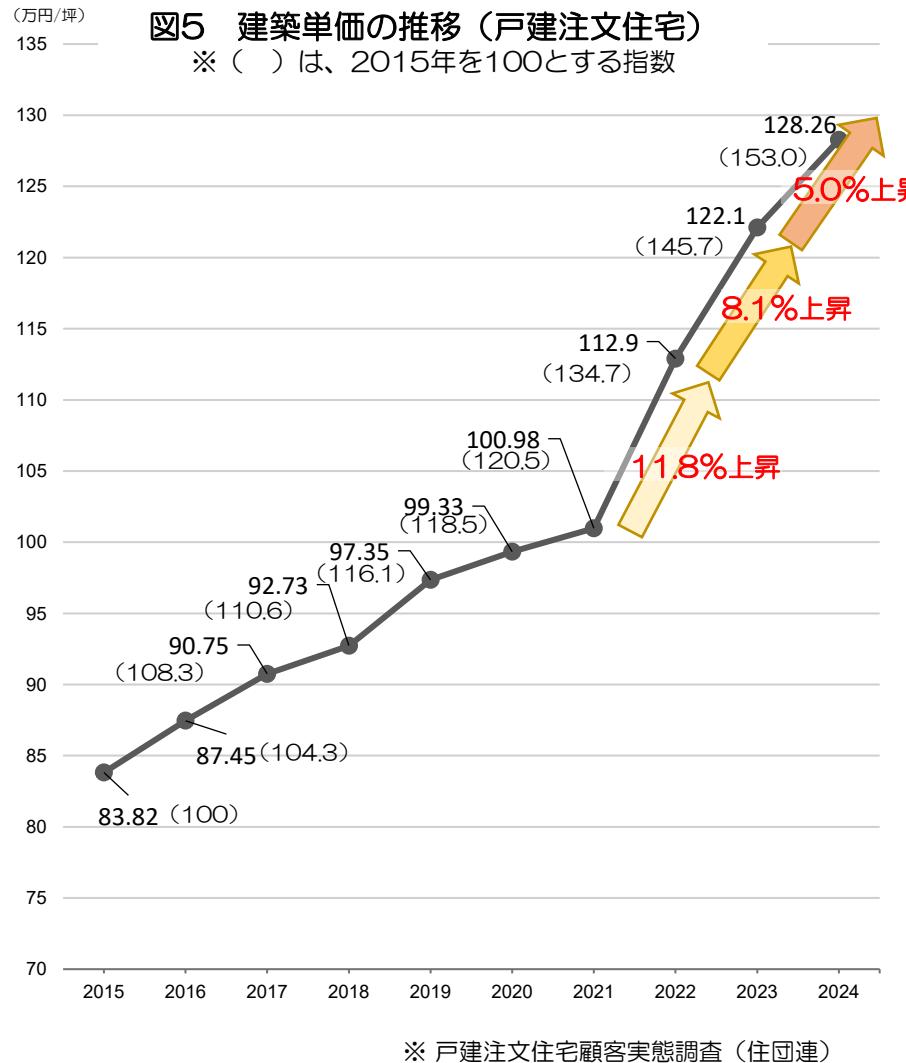
※日本銀行：企業向けサービス価格指数



図4 大工手間代の物価指数 (2020年平均=100)



- 建築単価の上昇傾向が継続。住団連調査による大手の状況、建設物価調査による全国的傾向も同様。

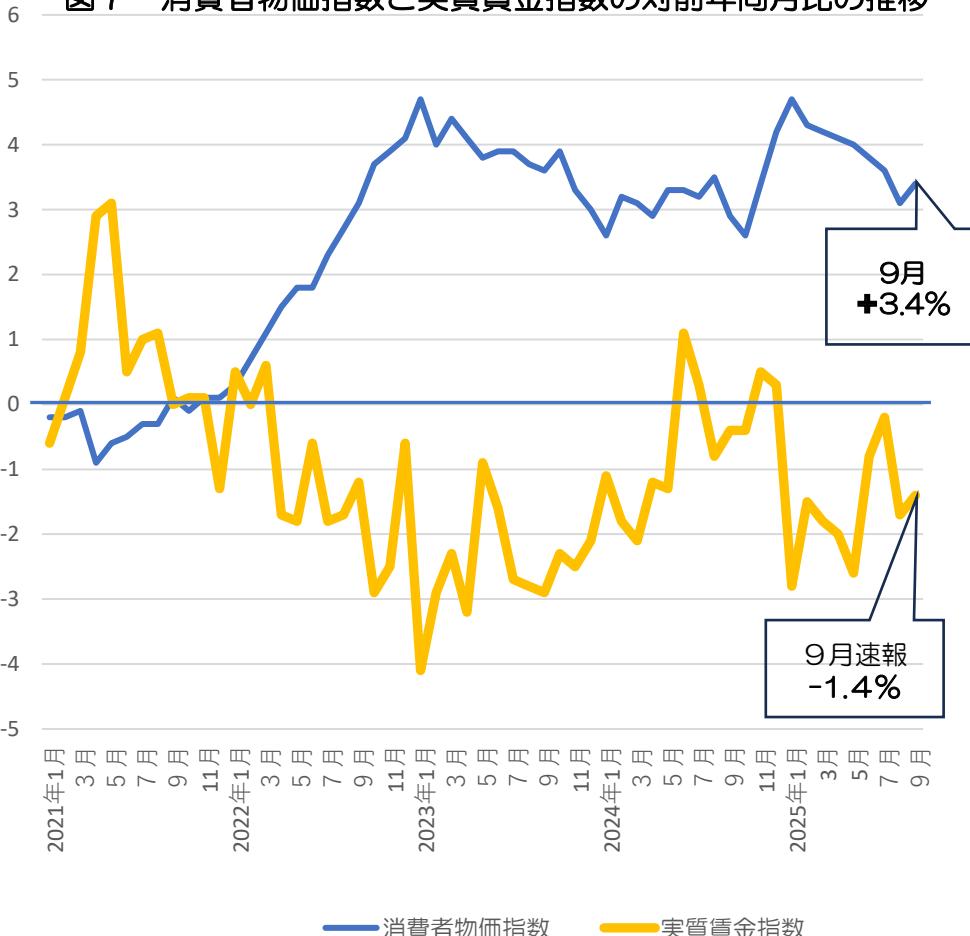


・賃金引上げが積極的に行われているが、物価上昇に追いつくのにまだ時間要する状況と考えられ、実質賃金は、27か月ぶりに一旦プラスとなったが、その後、再度マイナス基調に。

・長期金利の上昇傾向から、固定型の住宅ローン金利が上昇継続。日銀の政策金利の引き上げを受け、変動金利も上昇。住宅取得希望者のマインドへの影響が懸念され、今後の金融政策の動向を注視する必要。

(%)

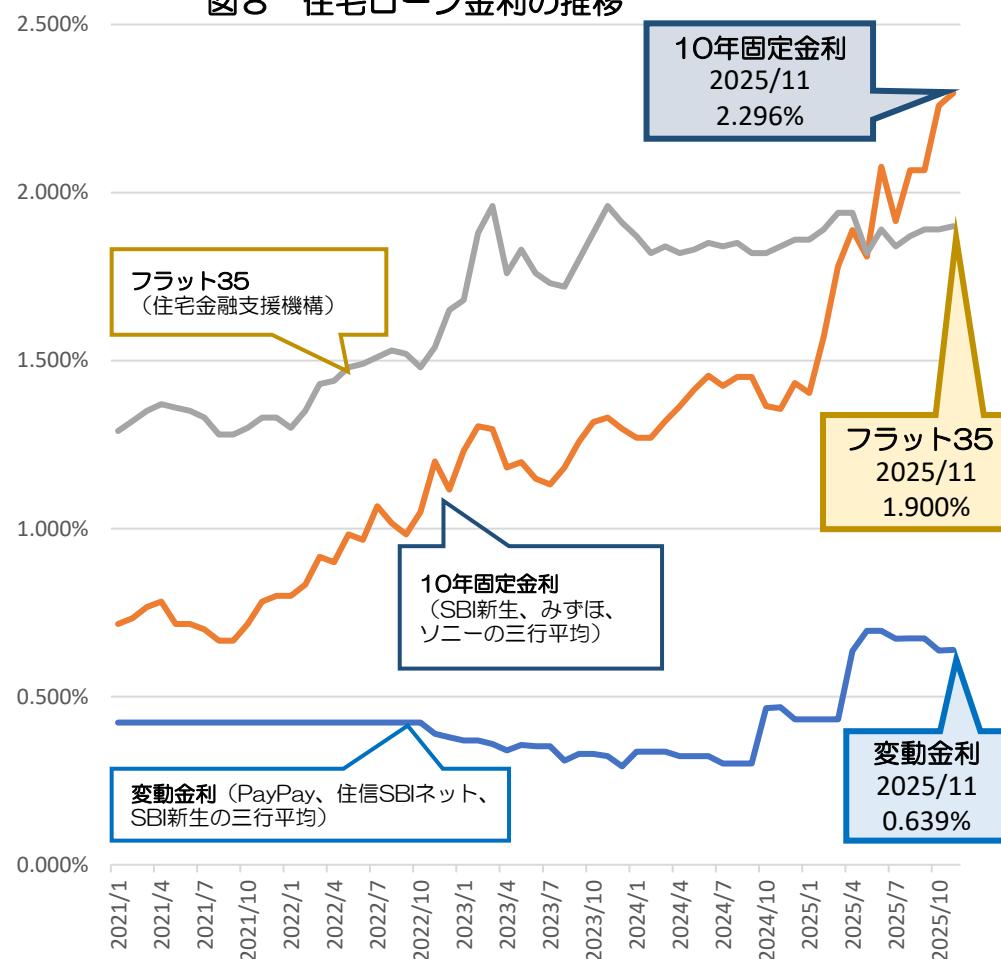
図7 消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移



※ 消費者物価指数：持家の帰属家賃を除く総合（総務省）

※ 実質賃金指数：毎月労働統計調査（厚生労働省）

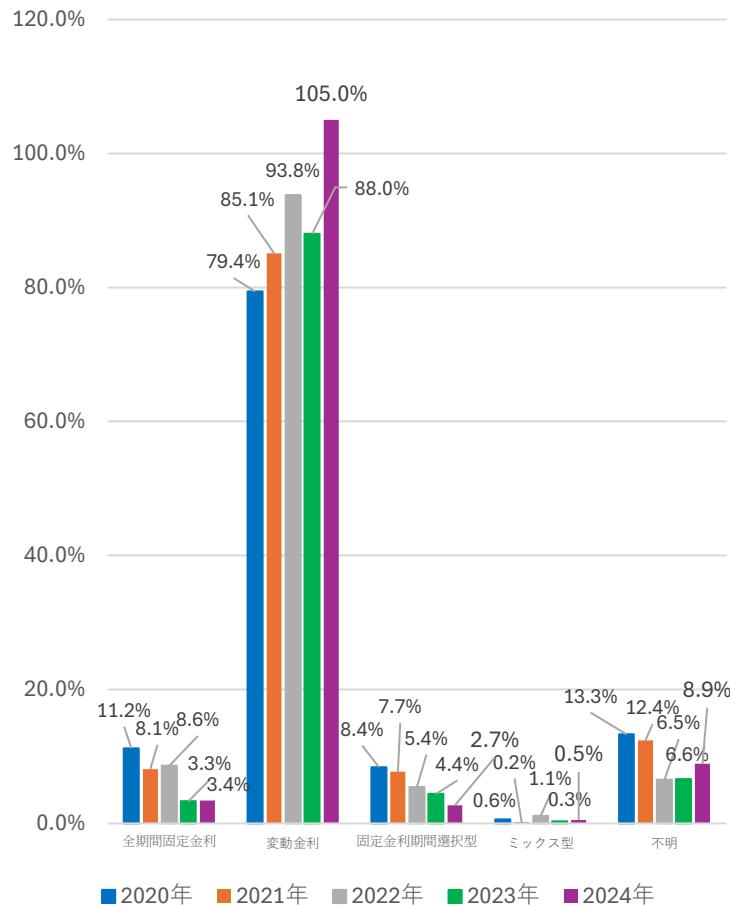
図8 住宅ローン金利の推移



※ 変動、10年固定；ダイヤモンド不動産研究所
フラット35；住宅金融支援機構

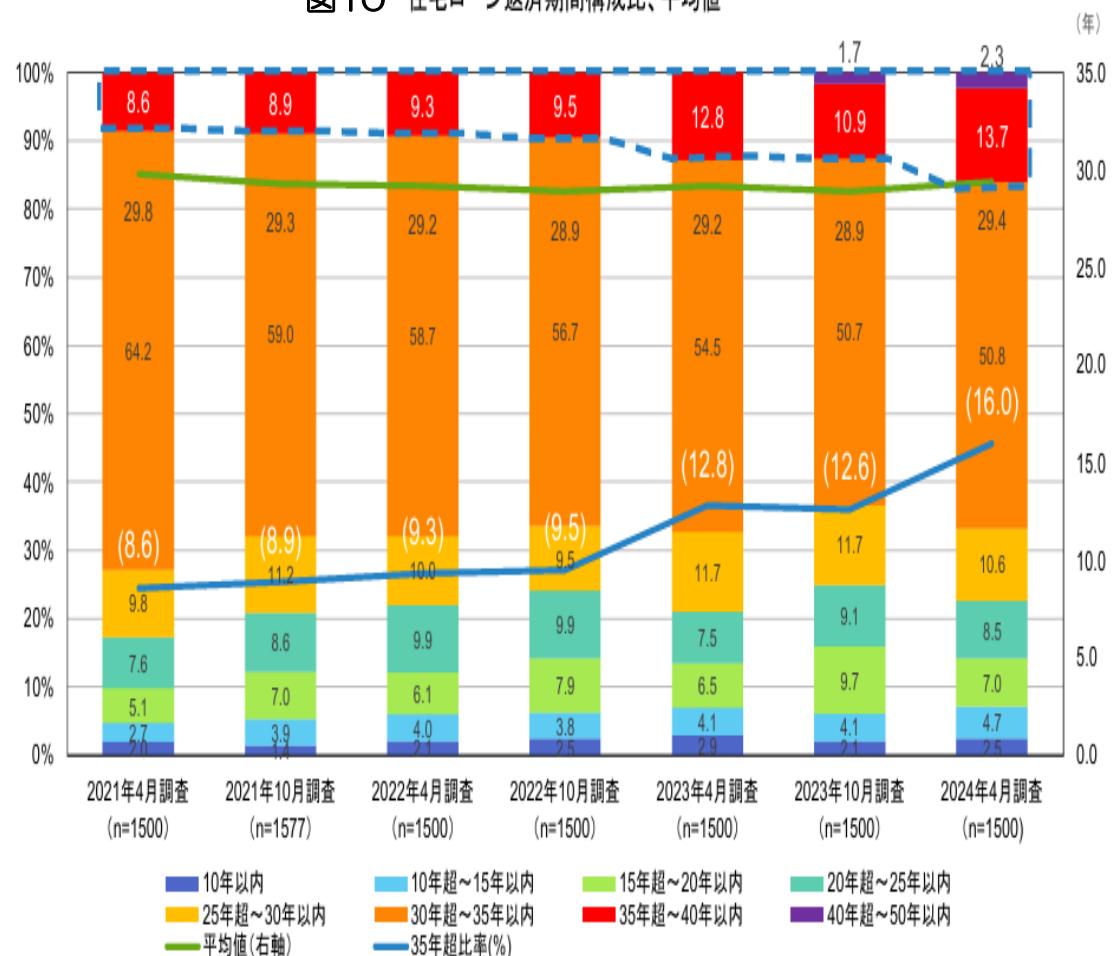
・住宅価格の上昇により、住宅ローンによる資金調達は増加。金利の上昇傾向から、住宅ローン金利が上昇基調にある中、比較的金利の低い変動型への強い志向。償還期間を長期化することにより初期返済を押さえる傾向。

図9 金利タイプ別の構成比



※ 戸建注文住宅顧客実態調査（複数回答）（住団連）

図10 住宅ローン返済期間構成比、平均値

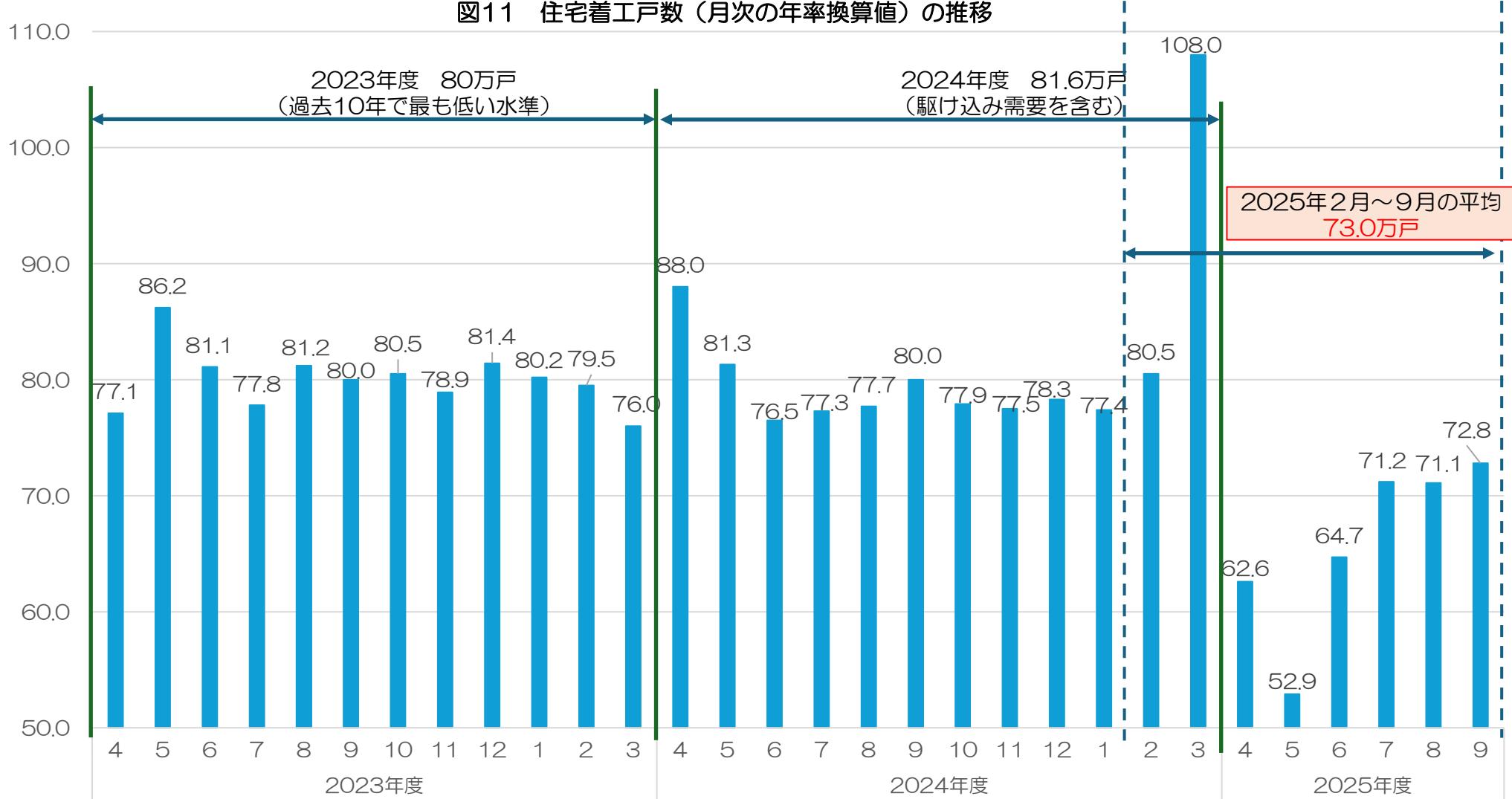


(資料)「住宅ローン利用者の実態調査」住宅金融支援機構

- ・住宅着工は引き続き厳しい状況。
- ・2023年度の全着工戸数は、80万戸で過去10年間で最低水準。コロナ禍（2020年度）の81.2万戸も下回る。
- ・2024年度は、改正法施行に伴う駆け込み需要を含み、81.6万戸。駆け込みの変動を均して、直近8ヶ月の平均を見ると年率換算で73.0万戸にとどまる。

(万戸)

図11 住宅着工戸数（月次の年率換算値）の推移



※注：2025年3月の着工は、4月からの改正法の施行（省エネ法・建築基準法）を見越した駆け込みを含む。

資料：住宅着工統計（国土交通省）

- ・持家の着工は年率換算で、20~22万戸の低水準で推移。駆け込みの反動ではあるが、5月は14.7万戸に低下。
- ・経営者の景況感も徐々に悪化の傾向。4-6月期は、実績が見通しを大きく下回った。

