令和９年度予算・税制・施策要望

令和８年１１月

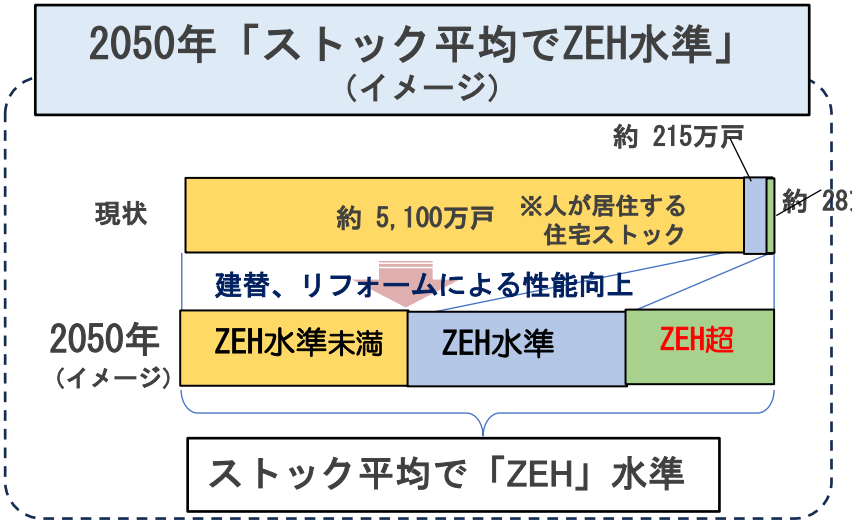
一般社団法人住宅生産団体連合会

Ⅰ．予算重点要望について

1．優れた省エネ性能の住宅の新築・リフォームに対する支援（住宅省エネキャンペーン）の長期的な継続

・厳しい住宅市場環境の中、２０５０年カーボンニュートラルの実現に向け、業界においても住宅取得支援策を活用して最大限の取組みを進めており、エネルギー安全保障やエネルギー価格高騰から家計を守る観点からも、住宅ストックの省エネ化の一層の推進が必要。
・今国会で成立した「改正建築物省エネ法」では、新たな規制措置として「上位住宅トップランナー制度」が設けられる。制度の円滑な実施に向け「GX志向型住宅」の住宅市場での普及を一層推進する必要。
・住宅に係るコスト上昇の状況に対応しつつ、新築住宅の省エネ化、既存住宅の省エネリフォームを強力に推進するため、三省連携の「住宅省エネキャンペーン」による支援の継続・拡充と十分な予算確保を図られたい。

【2050年カーボンニュートラル実現に向けた目標】
・2025年「省エネ基準」義務化 ⇒ ・2030年 **適合基準をZEH水準へ** ⇒ ・2050年 ストック平均でZEH水準





令和９年度からは当初予算として、GX志向型住宅、ZEH水準の省エネ性能が確保された住宅の新築及び既存住宅の省エネ改修等を支援に対する十分な予算額、支援水準の確保をお願いしたい。

・みらいエコ住宅2027事業（国土交通省；2000億円）
・脱炭素志向型住宅（GX志向型住宅）導入支援事業（環境省；500億円）
・住宅の脱炭素化促進事業、高効率給湯器導入促進補助金、既存賃貸集合住宅省エネ化支援事業等

●新築に対する支援に関する要望

＜要望①＞ GX志向型住宅・長期優良住宅など、より性能の高い住宅に対する支援強化

＜要望②＞ 分譲・賃貸・マンションに対するZEH水準住宅及び長期優良住宅への支援の継続と子育て要件の緩和（特に賃貸住宅の入居要件における要件緩和）

＜要望③＞ 当初予算における確実な措置とこれまでの経済対策・補正予算による措置から当初予算による措置となることに伴い、執行の切れ目が生じない様、可能な限り配慮をお願いしたい。

●リフォームに対する支援に関する要望

＜要望①＞ 先進的窓リノベ、給湯省エネ、賃貸集合給湯省エネ等の必要な予算額の確保と支援水準の確保

＜要望②＞ より使いやすい支援の枠組みの構築

・規模の小さなリフォームから利用可能な間口の広い仕組みに（部分断熱など含め）
・設備の省エネ化＋窓リノベ、省エネリフォーム＋耐震改修といった性能向上レベルの高いリフォームに対する手厚い支援の実現

住宅税制の継続・拡充要望

Ⅱ．住宅税制の重点要望について

1. 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の継続･拡充

建築コスト高騰、住宅ローン金利および都市部の土地価格の上昇、実質賃金の減少など住宅取得環境が厳しい状況下にある中、高齢者等が保有する金融資産を有効活用することで、子育て世代を含む若年世代が自己資金を確保しつつ住宅取得ができるよう、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税限度額を拡充の上、継続されたい。

- 現行の非課税限度額（質の高い住宅：1000万円、一般住宅：500万円）を大幅に引き上げる。
- 贈与を受けて住宅を取得した世帯の半数以上が、受贈額 900～1000万円に集中（戸建て注文住宅顧客実態調査(2025年住団連)）

2. 空き家の発生を抑制するための特例措置(所得税･個人住民税)の継続･拡充

全国的に空き家の増加が進行しており、最大の要因である相続に伴う空き家発生を未然に防止することは急務であり、空き家の有効活用や除却を強力に後押しするために、本特例措置を継続されたい。

また、今後の更なる高齢化や相続件数の増加を見据え、適用対象となる家屋を旧耐震の家屋以外にも拡充されたい。

- 相続した空家に係る譲渡所得の3000万円の特別控除の継続と適用対象の拡大（現行：1981年以前に建築（旧耐震の建物））
- 1981年以降に建築された住宅も、40歳代で取得した場合などを想定すると順次相続の時期を迎えることから、有効活用が必要。
- 1981～1990年建築の持家数：約 556万戸、1991～2000年建築の持家数：約 650万戸（住宅・土地統計調査）

3. その他の要望

（１）住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の拡充等(登録免許税)

住宅取得の際の負担を軽減するとともに将来世代に継承する住宅ストックの流通の促進を図るため、登録免許税に係る特例措置を継続されたい。併せて、面積要件を「50㎡以上」から「40㎡以上」に緩和されたい。

（２）買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)の継続・拡充

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販における、不動産取得税（宅建業者の取得に係るもの）および、登録免許税（買主による移転登記に係るもの）に係る特例措置を、継続されたい。併せて、面積要件を「50㎡以上」から「40㎡以上」に緩和されたい。

（３）サービス付き高齢者向け住宅供給促進税制の延長等(不動産取得税・固定資産税)の継続等

高齢者世帯の増加や要介護等高齢者の増加が今後も見込まれる中、引き続きサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するため、不動産取得税、固定資産税に係る特例措置を継続されたい。

（４）その他期限切れを迎える特例措置等の継続

- 認定住宅（長期優良住宅、低炭素住宅）の所有権の保存登記等に係る軽減措置の拡充等（登録免許税）
- 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の継続（固定資産税）
- 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の継続（固定資産税、都市計画税）

Ⅲ．予算・規制合理化等に関する主要要望

１．国民の住宅取得環境等の整備

（１）固定金利型住宅ローンに対する支援策の拡充

良質な住宅を取得しやすい環境を維持するため、（独）住宅金融支援機構による固定金利型住宅ローン（フラット３５等）における金利引下げ制度の拡充等を図られたい。

（２）子育て支援型共同住宅推進事業の継続・拡充

２．良質な住宅ストックが住み継がれる環境整備

（１）既存住宅の性能や利用価値が市場で適正に評価される仕組みづくり

近年の住宅政策における既存住宅流通市場拡大の重要性を踏まえ、消費者にとって、既存住宅の「性能」や「利用価値」に関する適正な情報が提供され、安心して購入決定できる環境が整備されることが不可欠である。そのため、従来の「建物残存耐用年数」中心の評価から「性能・メンテナンス状況（建物の状態）」を重視する評価への見直しを推進し、住宅の性能や維持管理状況を適正に評価する仕組みの構築に向けた検討を推進されたい。

（２）住宅ストック循環促進事業の継続

既存住宅流通市場の透明化・活性化等、住宅購入者が安心して取引できる環境の整備を図るため、住宅の劣化状況や性能を適切に反映した査定方法や、既存住宅の劣化状況を正しく調査・把握するための手法の確立・普及に向けた取組に支援を行う本事業を継続されたい。

3．カーボンニュートラルに資する住宅ストック形成の促進

（1）高度なZEH等に対する補助の拡充・支援強化

カーボンニュートラル実現のため、高度なZEH（ZEH＋等）の整備に対する補助額の割増等、持家に比べて省エネ性能の向上が進んでいない賃貸共同住宅について、更なるZEHの普及に向けた支援策の整備・拡充を図られたい。併せて、通年での募集の実現により、幅広い顧客層への制度利用機会の拡大を図られたい。

①高度なＺＥＨの整備に対する支援の継続・拡充
②賃貸共同住宅について、ZEH-Mの一戸当たり補助額の増額
③通年での補助申請・補助金交付等の完全実現　　④申請手続の一層の簡略化・迅速化

（2）建築物のライフサイクルカーボン（建築物LCA）の算定方法の確立・制度化

建築物ＬＣＡについては、住宅分野への制度適用について、社会的認知度や制度運用体制の整備状況を十分に踏まえた上で、段階的な導入が図られるよう配慮されたい。

特に、2028年度から住宅分野でも施行が予定されている表示制度・第三者認証制度の制度設計においては、戸建住宅や低層賃貸住宅に対応した簡易な算定ツールの整備、規格型住宅の生産モデルに適した評価方法の選択肢の用意、社会的に納得感のある基準設定など、多様な住宅市場の特性に配慮した十分な検討を進められたい。

また、建築物ＬＣＡは、有価証券報告書におけるサステナビリティ情報開示制度(Scope3)とも密接に関係していることから、建材・設備の原単位データについては早期に整備されたい。

（3）既存住宅の省エネ改修補助制度の継続・拡充・改善

２０５０年カーボンニュートラルの実現のためには、既存住宅ストックの省エネ性の向上が不可欠であり、省エネ性の向上に資するリフォームに対する支援制度をさらに拡充されたい。また、既存住宅の改修補助制度は複数の制度があり、多岐にわたっているため、利用者がわかりやすく、かつ使いやすくなるよう制度の整理・統合・簡素化をし、数年間にわたって制度が継続するよう整備・改善を図られたい。

４．既存住宅ストックの性能向上の促進

（１）住宅の防災性・レジリエンス性向上に資する改修支援制度などの継続・拡充

近年、災害が激甚化・頻発化している状況等を踏まえ、住宅ストックの更なる耐震性の向上、防災性能・レジリエンス・防犯性能の向上等を図るため、以下を補助対象として継続・拡充されたい。

（２）住宅団地再生推進モデル事業の継続

５．住宅産業の事業環境の整備

（１）住宅建設分野における専任配置基準の適正化

（２）大工技能者育成等の取組みに対する支援の継続

（３）国産木材の利活用促進に向けた補助制度等の整備

２０５０年カーボンニュートラルの実現や花粉症対策推進等のため、主伐期を迎える国産木材の利用拡大が急務となっている。他方、脱炭素に加えて生物多様性の保全が社会課題として国際的にクローズアップされ、企業に対するサステナビリティ関連情報の開示義務化が迫る中、国内森林の認証取得は国産木材利用拡大の重要な鍵となりつつある。

このため、川上（供給）、川中（流通）、川下（需要）の各段階において国内森林の認証取得や合法伐採木材・JAS材の安定供給等の促進が図られるよう補助制度等の支援策を整備するとともに財源を確保されたい。

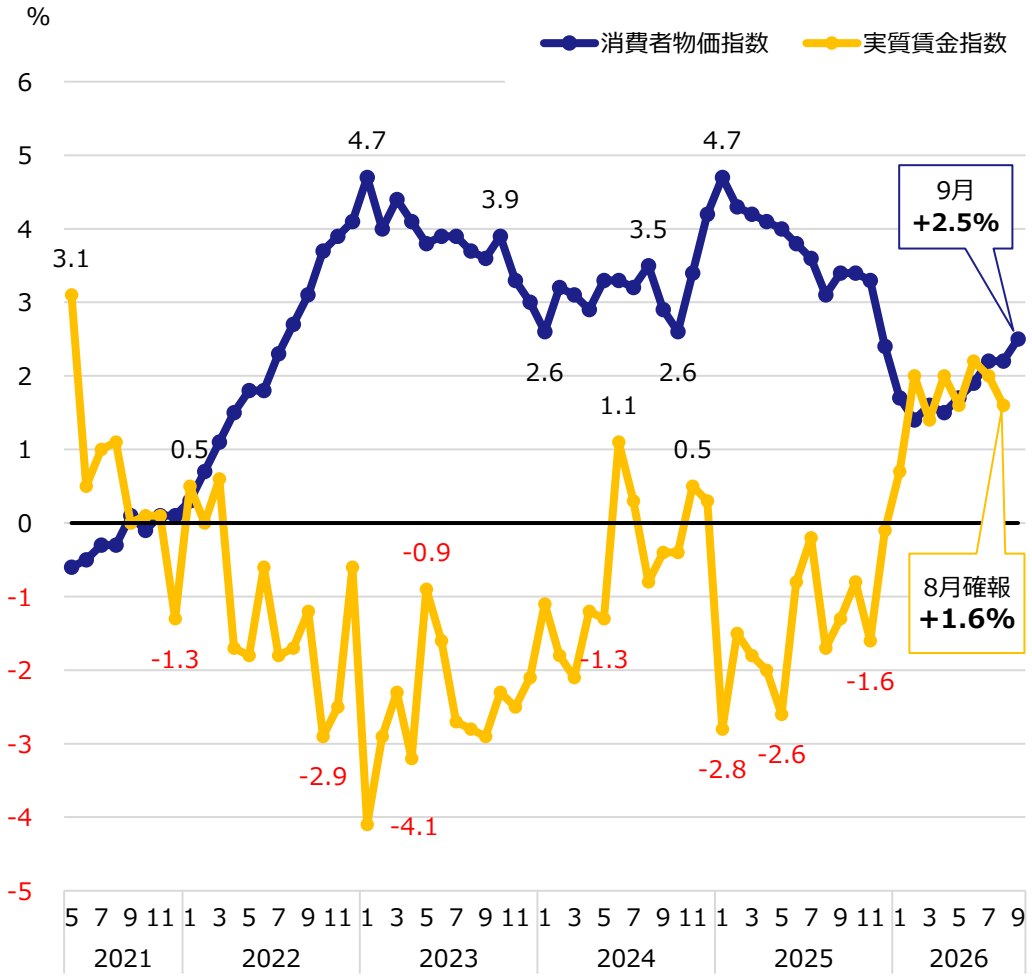
（４）環境・ストック活用推進事業の継続

（５）住生活産業が海外展開しやすい環境の整備・支援

＜住宅市場の状況について＞

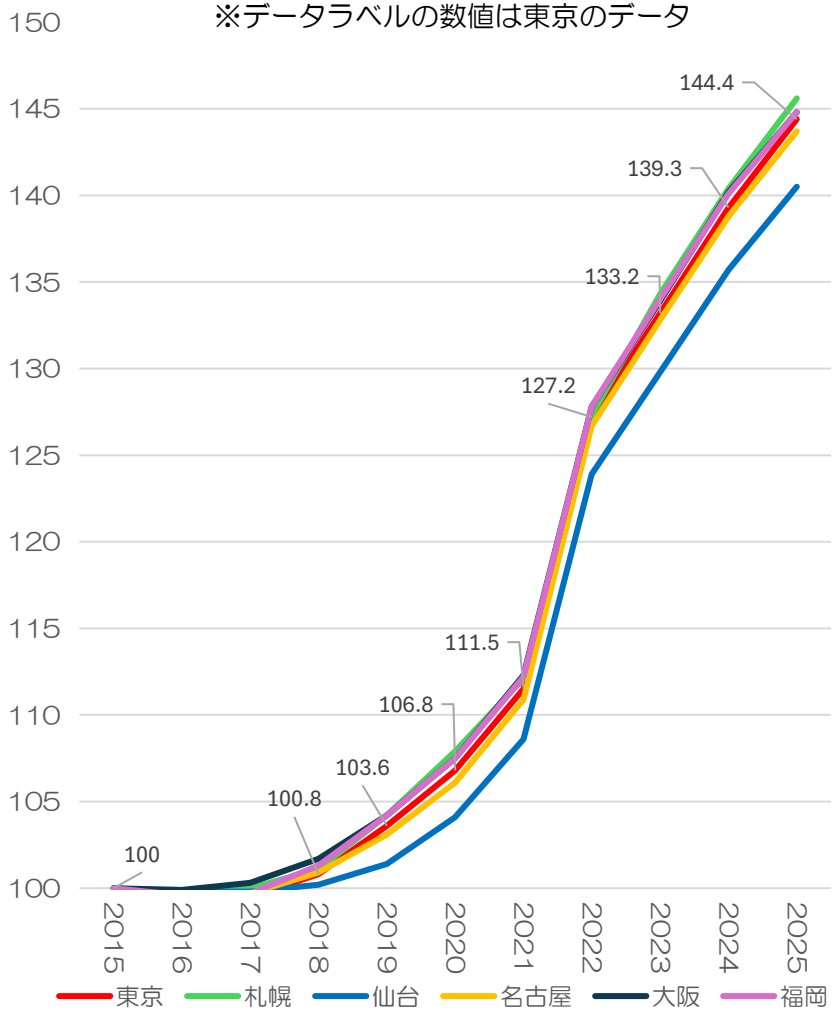
■2026年9月の消費者物価指数は前年同月比で2．5%増、2026年1月以降、伸び率は2%を下回っていたが、7～9月は2%台に。
■2026年8月の実質賃金指数は前年同月比1.6%増で、8ヵ月連続プラス。
■住宅の建築費は、2015年を100とすると、各地域で140～145程度に上昇。上昇スピードは賃金上昇を大幅に上回る。

図1　消費者物価指数と実質賃金指数の対前年同月比の推移



総務省統計局　消費者物価指数（持家の帰属家賃を除く総合）
厚生労働省　毎月勤労統計調査　実質賃金指数

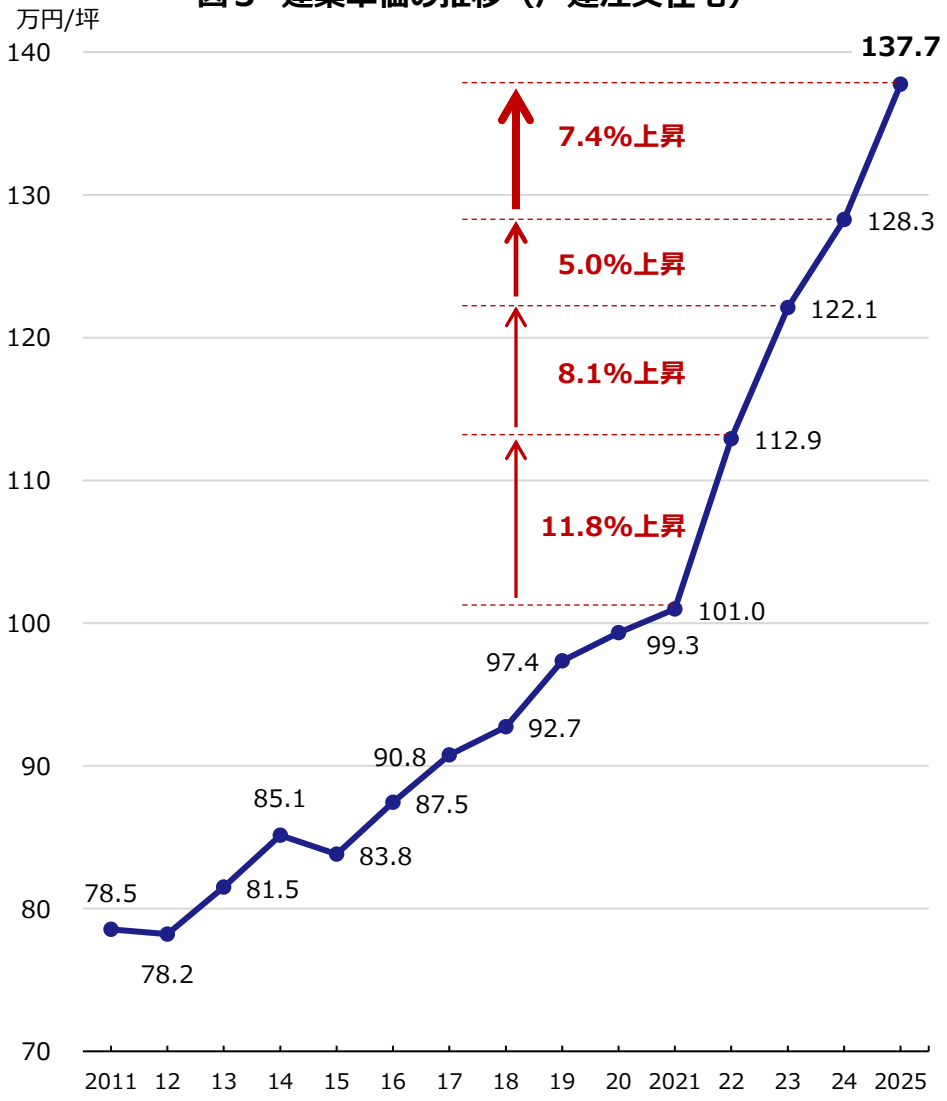
図2　建築費指数（住宅）の推移（年平均）
※データラベルの数値は東京のデータ



※ 建設物価　建築費指数（(一財)建設物価調査会）

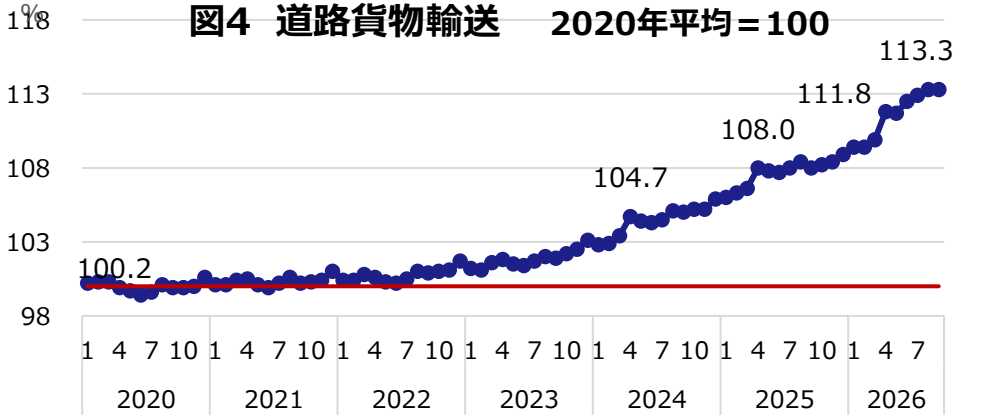
■住団連が実施する「戸建て注文住宅顧客実態調査」においても、建築単価の上昇が継続
■資材価格等の他、道路貨物輸送価格、労務費、住宅地価格も上昇が継続。

図３　建築単価の推移（戸建注文住宅）



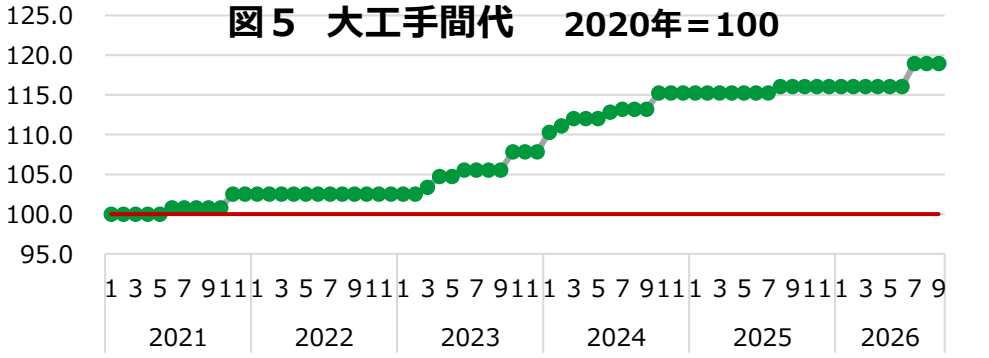
住団連 戸建注文住宅の顧客実態調査

図4　道路貨物輸送　2020年平均＝100



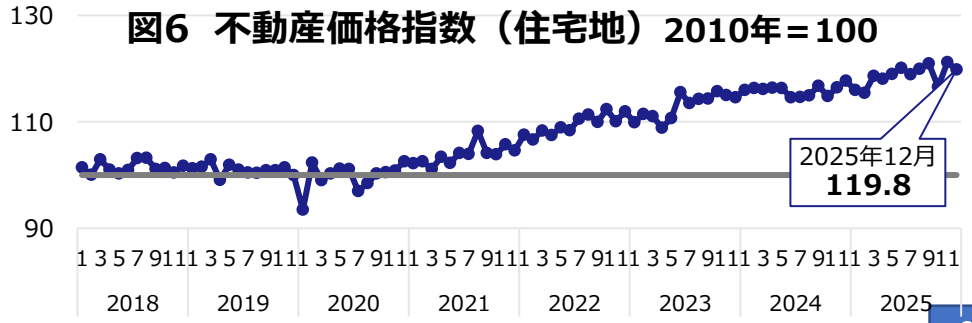
日本銀行　企業向けサービス価格指数

図５　大工手間代　2020年＝100



総務省統計局　消費者物価指数

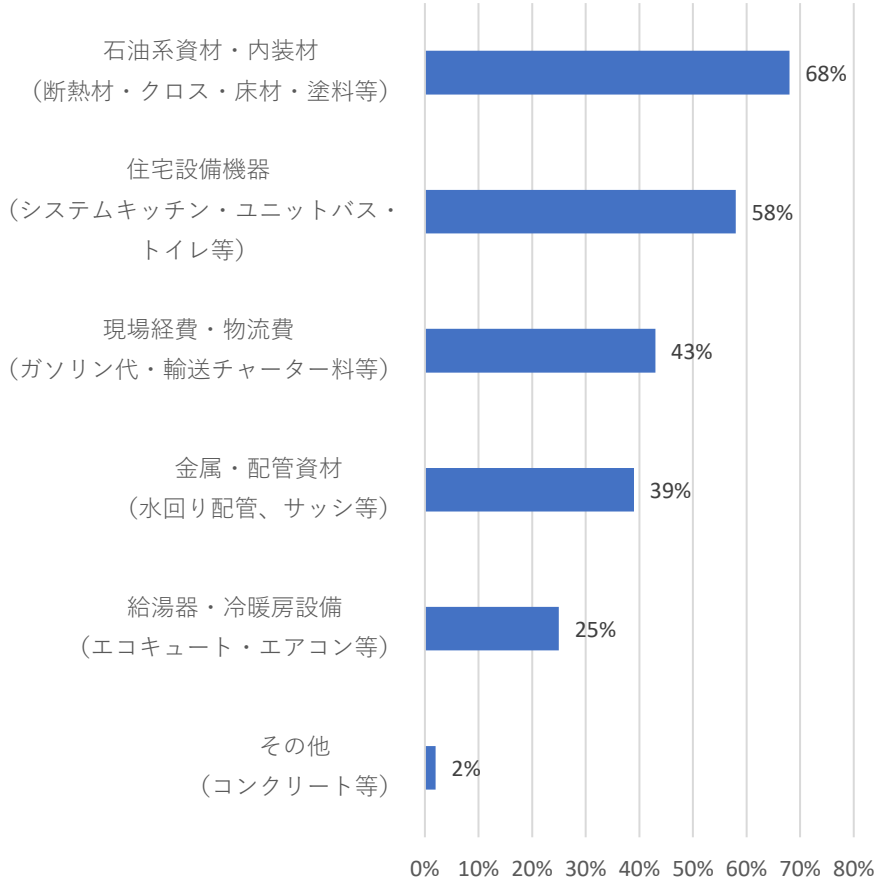
図6　不動産価格指数（住宅地）2010年＝100



国土交通省　不動産価格指数

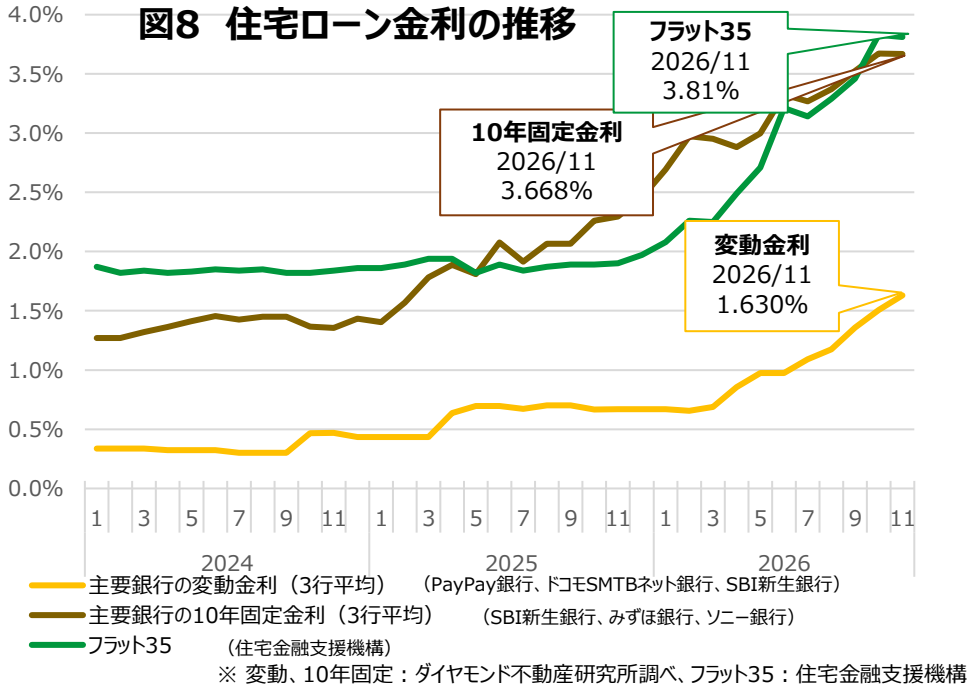
■中東情勢を背景とした影響については、目詰まり対策の効果から、物品の調達に関しては改善傾向が続いている。一方で、多くの品目で値上げの実施、予定があり、特に中小工務店において価格上昇の影響が引き続き懸念される。
■住宅ローン金利は上昇が続いており、固定型で３%台半ば～後半、変動型で１%台半ばまで上昇。
■金利の上昇に応じて、住宅ローンの償還期間は、35年超（40年、50年）の割合が年々上昇。

図7　価格上昇の影響が大きいと感じる資材・品目　※n=145社複数回答



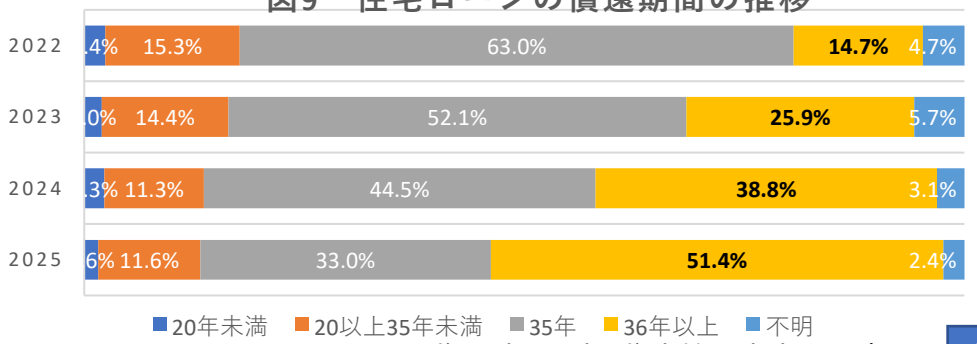
※「(一社)JBN・全国工務店協会」の6月調査より抜粋

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調べ、フラット35：住宅金融支援機構

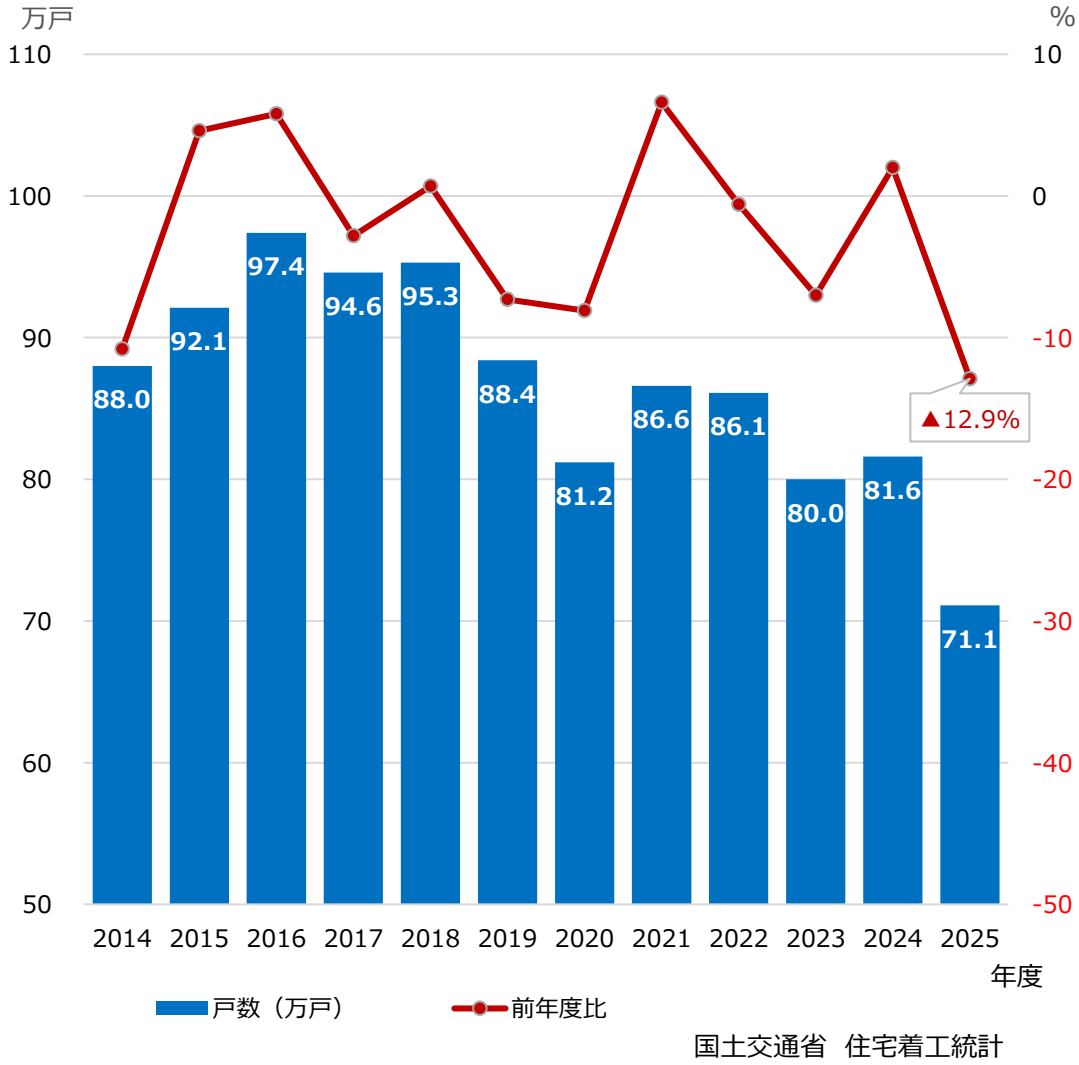
図9　住宅ローンの償還期間の推移



住団連　戸建て住宅等顧客実態調査

■現下の状況を受け、住宅着工は低調に推移。令和7年（2025年）度は、71.1万戸。
■2026年5月以降は70万戸台後半で推移するも、住団連の戸建て注文住宅受注調査では、8月、9月連続で前年割れとなっている。

図10　新設住宅着工戸数（年度）



国土交通省　住宅着工統計

図11　過去1年間の着工戸数（年率換算値）の推移

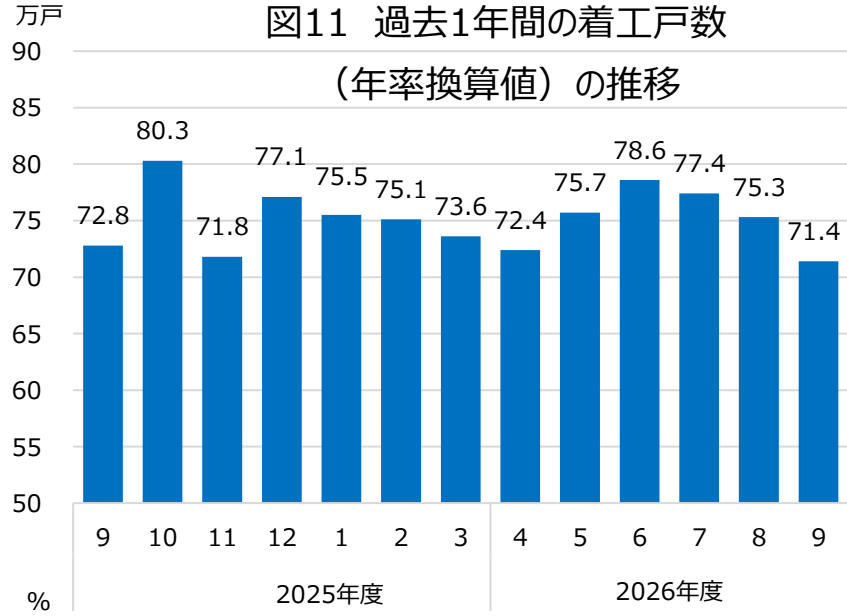
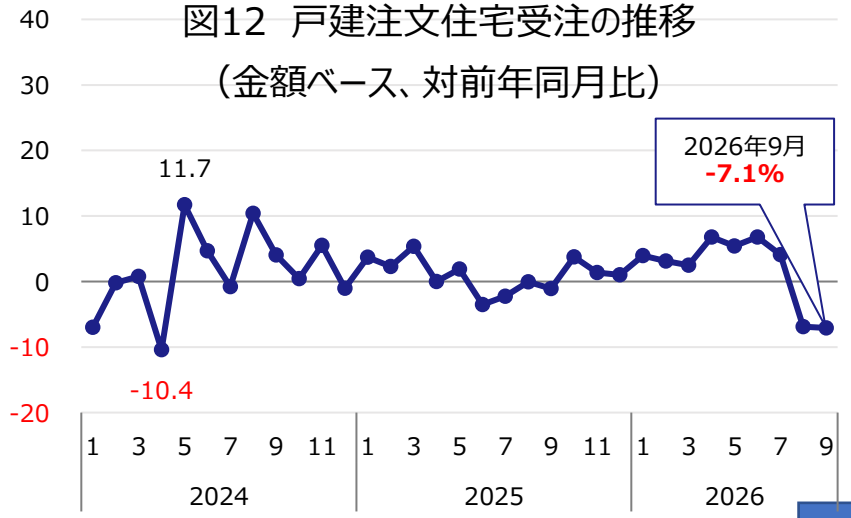


図12　戸建注文住宅受注の推移（金額ベース、対前年同月比）



住団連　戸建て住宅等顧客実態調査