

# 令和8年度 住宅関連税制改正の概要

(一社) 住宅生産団体連合会

## (1) 住宅ローン減税の拡充及び延長等 (所得税・個人住民税)

住宅ローン減税について、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等の措置が講じられた上で、適用期限が5年間延長されました。

○以下の表の通り、借入限度額、控除率、控除期間、所得要件、床面積要件、立地要件等が適用されます。

			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等は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					
	控除率			0.7%				
	所得要件			2,000万円以下				
床面積要件			40㎡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50㎡以上)					
立地要件			(2028年以降入居分から) 土砂災害等の災害レッドゾーン※3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)					

※1 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

※2 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

※3 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区域に限る)

(適用期限：2030年12月31日)

## (2) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の延長 (固定資産税)

住宅取得者の初期負担の軽減を通じて、良質な住宅の建設を促進し、居住水準の向上及び良質な住宅ストックの形成を図るため、新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期限が5年間延長されました。

○特例の対象となる住宅の床面積要件について、原則 40 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下 (現行 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下) に変更されました。また、一定のハザードエリア内に所在する住宅 (2029 年 4 月 1 日以後に新築された住宅) が対象外となりました。

3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅	5年間	1/2に減額
上記以外の住宅	3年間	1/2に減額

(適用期限: 2031 年 3 月 31 日)

## (3) 認定住宅等の新築等をした場合の所得税の特例措置 (投資型減税) の延長 (所得税)

2050 年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、認定住宅等の新築等をした場合の所得税の特例措置の適用期限が3年間延長されました。

○一定のハザードエリア内に所在する住宅 (2028 年 1 月 1 日以後に新築された住宅) が対象外となりました。

対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
認定長期優良住宅	650万円	10%	65万円
認定低炭素住宅			
ZEH水準省エネ住宅			

(適用期限: 2028 年 12 月 31 日)

## (4) 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長 (不動産取得税・固定資産税)

省エネ性、耐震性、耐久性等に優れた認定住宅に係る初期負担の軽減を通じて、適切な維持・保全が確保される良質な住宅ストックの普及を促進するため、認定長期優良住宅に係る不動産取得税、固定資産税の特例措置が5年間延長されました。

○特例の対象となる住宅の床面積要件について、原則 40 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下 (現行 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下) に変更されました。また、一定のハザードエリア内に所在する住宅 (2029 年 4 月 1 日以後に新築された住宅) が対象外となりました。

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 (3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅は7年間) 1/2に減額

(適用期限: 2031 年 3 月 31 日)

## (5) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長 (所得税)

既存住宅の性能向上リフォームの促進により、次世代に資産として承継できるような良質な住宅ストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、既存住宅のリフォーム(耐震、バリアフリー、省エネ、三世代同居、長期優良住宅化、子育て)をした場合の所得税に係る特例措置が3年間延長されました。

○特例の対象となる住宅の床面積要件の下限(耐震改修を除く)について、原則40㎡(現行50㎡)に緩和されました。(その年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円を超える場合は50㎡)

必須工事 (10%※1控除対象工事)		その他工事 (5%控除対象工事)		最大控除額
対象工事	対象工事限度額	対象工事	対象工事限度額	
耐震	250万円	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他リフォーム	1,000万円から必須工事の対象工事限度額を引いた額(※4)	62.5万円
バリアフリー	200万円			60万円
省エネ	250万円 (350万円※3)			62.5万円 (67.5万円※3)
三世代同居	250万円			62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性 500万円 (600万円※3)			75万円 (80万円※3)
	耐震 or 省エネ+耐久性 250万円 (350万円※3)			62.5万円 (67.5万円※3)
子育て※2	250万円			62.5万円

※1 標準的な費用相当額が対象工事限度額を上回る場合は、対象工事限度額が対象。標準的な費用相当額が対象工事限度額を下回る場合は、その金額が対象。

※2 「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」を対象

※3 カッコ内の金額は、省エネ改修工事を行い、あわせて太陽光発電設備を設置する場合

※4 必須工事全体に係る標準的な費用相当額の方が少ない場合は、その金額。

(適用期限：2028年12月31日)

## (6) 既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長 (固定資産税)

既存住宅の性能向上リフォームの促進により、次世代に資産として承継できるような良質な住宅ストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、既存住宅のリフォーム(耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化)をした場合の固定資産税に係る特例措置が5年間延長されました。

○特例の対象となる住宅の床面積要件(耐震改修を除く)について、原則40㎡以上240㎡以下(現行50㎡以上280㎡以下)に変更されました。

工事完了翌年度(※1)の固定資産税の一定割合を以下の通り減額

対象工事	減額割合
耐震	1/2
バリアフリー	1/3
省エネ	1/3
長期優良住宅化(※2)	2/3

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3、翌々年度1/2減額

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合

(適用期限：2031年3月31日)

## (7) 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)

国民一人一人が、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現するため、居住用財産の買換え等に係る特例措置が2年間延長されました。

○一定のハザードエリア内に所在する買換資産(2028年1月1日以後に居住の用に供した住宅)が対象外となりました。

### 【譲渡益が生じた場合】

- ① 住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰り延べ

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

### 【譲渡損が生じた場合】

- ② 住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

- ③ 住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)

(適用期限:2027年12月31日)

## (8) 住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置(不動産取得税)

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40㎡(現行50㎡)に緩和されました。また、一定のハザードエリア内に所在する住宅等(2029年4月1日以後に取得された住宅及びその土地)が対象外となりました。

### 【特例内容】

新築住宅:課税標準から1,200万円控除(認定長期優良住宅1,300万円控除)

土地:課税標準から、下記AかBの多い金額を控除

$$A = 45,000 \text{ 円}$$

$$B = (\text{土地} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの固定資産税評価額}) \times 1/2 \times (\text{住宅の床面積} \times 2 \text{ (最大} 200 \text{ m}^2 \text{/戸)}) \times 3\%$$

## (9) 既存住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準等の特例措置(不動産取得税)

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40㎡(現行50㎡)に緩和されました。

### 【特例内容】

既存住宅:課税標準から一定の要件を満たした場合に新築年月日に応じた金額を控除

土地:課税標準から、下記AかBの多い金額を控除

$$A = 45,000 \text{ 円}$$

$$B = (\text{土地} 1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの固定資産税評価額}) \times 1/2 \times (\text{住宅の床面積} \times 2 \text{ (最大} 200 \text{ m}^2 \text{/戸)}) \times 3\%$$

## (10) 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（不動産取得税）

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が5年間延長されました。

○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40㎡（現行50㎡）に緩和されました。また、一定のハザードエリア内に所在する住宅等（2029年4月1日以後に取得された住宅及びその土地）が対象外となりました。

みなし取得時期（分譲住宅における新築から売却までの期間）：6ヶ月 → 1年

### 【特例の税額】

建物に係る不動産取得税＝（固定資産税評価額－1,200万円※）×3%

※ 認定長期優良住宅は1,300万円（本則：固定資産税評価額×4%）

（適用期限：2031年3月31日）

## (11) 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）

住宅の流通コストの軽減を通じて、良質な住宅の建設及び流通を促進し、国民の居住水準の向上を図るため、不動産取得税に係る特例措置が5年間延長されました。

土地の取得から新築までの期間要件：2年 → 3年（100戸以上のマンションの場合は4年）

### 【特例の税額】

土地に係る不動産取得税＝（固定資産税評価額×1/2×3%）－控除額（下記AかBの多い金額）

A＝45,000円

B＝（土地1㎡当たりの固定資産税評価額）×1/2×（住宅の床面積×2（一戸につき最大200㎡））×3%

（本則：固定資産税評価額×4%）

（適用期限：2031年3月31日）

## (12) 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）

価格面の課題（低い売却価格、相対的に高い取引コスト）から市場取引が成立しにくい低未利用地について、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保するとともに、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、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が3年間延長されました。

個人が以下の譲渡を行った場合※、土地の長期譲渡所得から最大100万円を控除

① 市街化区域や用途地域設定区域内等にある800万円以下の低未利用地等

② 上記以外の都市計画区域内にある500万円以下の低未利用地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

※所有期間が5年を超えるものに限る。

（適用期間：2028年12月31日）

### (13) 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）

土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」への移行を確実なものとするため、土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置が3年間延長されました。

【所有権移転登記】 本則 2.0%→1.5%  
【信託登記】 本則 0.4%→0.3%

(適用期限：2029年3月31日)