

令和8年度税制改正要望結果等

住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置 (所得税等)

2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、住宅ローン減税を5年間延長するとともに、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を行う。

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				
	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）

その他の住宅税制改正概要①

★の特例について、床面積要件の下限を40m²(現行50m²)に緩和。

◎の特例について、立地要件を追加(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)。

要望 結果	特例措置	税目
延長 (3年)	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税) ◎ 認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長 (5年)	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ★◎ 住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)1/2に減額	固定資産税
延長 (所得税:3年) (固定資産税:5年)	既存住宅のリフォームに係る特例措置 ★ [所得税] 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世代同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税] 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、 翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税
延長 (2年)	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ◎ 住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ 住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税

その他の住宅税制改正概要②

要望結果	特例措置	税目
延長(5年)	<p>認定長期優良住宅に係る特例措置 ★◎</p> <p>一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り [不動産取得税] 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) [固定資産税] 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)</p>	固定資産税 不動産取得税
延長(3年)	<p>既存建築物の耐震改修促進のための特例措置</p> <p>耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税の税額を1/2減額</p>	固定資産税
拡充延長等	<p>老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置 ★</p> <p>老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を講じる。</p>	所得税 登録免許税 不動産取得税 等
拡充延長(2年)	<p>能登半島地震の被災住宅用地に係る特例措置</p> <p>震災により住宅が滅失等した土地に対し固定資産税等に係る住宅用地特例を適用する措置の適用期限を延長</p>	固定資産税 都市計画税
拡充延長(3年)	<p>障害者に対応した劇場・音楽堂等に係る特例措置</p> <p>劇場・音楽堂等に係るバリアフリー改修の税制特例について、対象建築物を拡大するなどの措置を講じる。</p>	固定資産税 都市計画税

【その他】

延長(5年): 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及び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(不動産取得税) ★◎

延長(5年): 特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置(印紙税) ※東日本大震災関係

(2)「住まうモノ」の視点

R7.11.26 住宅宅地分科会 住生活基本計画(全国計画)(素案)抜粋

目標5 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

2050年に目指す住生活の姿

- 住宅ストックが耐震性を満たし、その過半がバリアフリー性能を備えたものとなり、かつその平均で ZEH 基準の水準の省エネ性能を確保するとともに、さらに、レジリエンス性能、防犯性能、優れた温熱環境などを確保することで、誰もが安全・安心・健康に暮らせる住まいが提供される
- 単身世帯の増加、世帯人員の減少等に備えた、将来にわたり活用可能な住宅ストックが充実する
- 住宅ストックの円滑な更新等による良好な市街地環境の維持・向上が進み、良好な住宅地・住宅団地の形成が促進される

基本的な施策 ※当面10年で取り組む施策の方向性(○)、施策例(・)

(住宅ストックの性能向上)

- 耐震性・省エネ性能・バリアフリー性能など、持家・借家双方の住宅ストックの性能向上の更なる推進
 - ・長期優良住宅やより高い省エネ性能を有する住宅などの良質な住宅への支援、耐震改修や省エネリフォーム、バリアフリーリフォームの促進
 - ・居住者の住まい方の実態に即した、一定の性能向上を伴う部分的なリフォームの普及

(将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通)

- 住宅性能水準(別紙1)や居住環境水準(別紙2)に示す水準を参考にした、将来世代に継承する住宅ストックの供給・流通の促進

別紙1 住宅性能水準

住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1)居住室の構成、規模

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮し、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、適正な水準を確保する。その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が 25 m²以上とされてきたことにも留意しつつ、2050 年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、2人世帯、3人世帯若しくは夫婦と2人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40 m²程度を上回る住宅とする。

目標9 頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

R7.11.26 住宅宅地分科会 住生活基本計画（全国計画）（素案）抜粋

2050年に目指す住生活の姿

- 住宅の耐震性の向上、密集市街地の改善、住宅市街地の浸水対策をはじめとする各種災害対策や防災機能・レジリエンス機能の強化が進むことで、大規模災害時に生じる住宅や人的な被害が大きく減少するとともに、自宅に留まる選択等も可能となる
- 災害発生後においては、迅速に被災者の住まいが確保されるとともに、早期に生活再建が進む

基本的な施策 ※当面10年で取り組む施策の方向性(○)、施策例(-)

(災害に対応した安全な住宅・住宅地の形成)

- 住宅の耐震化と密集市街地の整備改善に向けた取組の更なる推進
 - ・ 耐震性が不十分な住宅における耐震改修や除却、住替えの促進
 - ・ やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震からのリスクを低減する方策の普及の推進
 - ・ 密集市街地における、老朽建築物の除却、建替による不燃化、避難路となる道路及び避難地となる公園の整備、無電柱化等並びに地域防災力の向上に資するソフト対策の促進
 - ・ いわゆる狭あい道路を有する市街地について、重点的に安全性を確保すべき地域・路線の把握、狭あい道路の拡幅整備等の促進
- 住宅地における浸水対策等の推進
 - ・ 災害危険区域等を指定しやすい環境整備を図ることによる、災害の危険性の高いエリアでの住宅の立地抑制や、空き地や空き家等の既存ストックの活用も含めた、安全な場所への移転誘導の促進
 - ・ 敷地のかさ上げや高床化、止水板の設置等による浸水対策及び共同住宅等を活用した避難や一時滞在対策の促進

第一 令和8年度税制改正の基本的考え方

2. 「強い経済」の実現に向けた対応

(2) 租税特別措置等の見直し・適正化

① 基本的な考え方

租税特別措置等は、特定の政策目的の実現に有効な政策手段となりうる一方で、税負担の歪みを生じさせる面があり、税制の「公平・中立・簡素」という基本原則に鑑み、真に必要なものに限定していくことが極めて重要である。このため、現在ある租税特別措置等については、ゼロベースで見直すことを基本とし、毎年度、期限が到来する措置を中心に、実態を検証した上で、政策効果が低いものは廃止すべきである。さらに、適用状況等によっては期限前であっても、必要に応じ見直しを行うことが重要である。検証に当たっては、政策の合理性に加え、租税特別措置等が政策手段として有効であり、また、補助金等他の手段と比較しても相当であることを厳に確認するとともに、適用実績が僅少でないか、長期にわたり固定化していないか、といった観点も踏まえる必要がある。租税特別措置等の創設や拡充を行う場合には、減収額を埋める財源の確保はもとより、こうした観点から一層厳格な検討が求められる。

なお、政策の実効性・必要性を立証するためには、EBPM(Evidence Based Policy Making : 証拠に基づく政策立案)に基づく適切なデータを用いた分析・検証が必要である。とりわけ、対象者に特定の行動変容を促す、いわゆるインセンティブ措置については、データによる分析・検証に基づき、税制によって行動変容が実現し、政策効果が発現したことが厳格に立証されなければならない。所管省庁においては、令和8年度税制改正の結果も踏まえつつ、令和9年度税制改正に向けて、租税特別措置等の要望段階から、データに基づいた説明責任を果たすことが求められる。

あわせて、租税特別措置等の見直しをより一層進める観点から、税務データの整備を進め、その活用を図る必要がある。

R7.12.19 令和8年度税制改正大綱（自由民主党・日本維新の会）抜粋

【今後の住宅税制のEBPMの課題・方向性について】

- 今回の効果検証の取組について、今後も継続的に実施すべき。
 - 一今回の効果検証の対象とした税制、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の主要な住宅税制の検証の実施も検討すべき
 - 一住宅税制の場合は、直ちに効果が出る政策とは限らないため、今後も長期的に効果を検証していくべき
 - 一データの制約等から、税制の効果の把握が困難だとしても、検証の努力は継続すべきであり、制度の改善に生かしていくべき
- より精度の高い効果検証が実施できるよう、データの充実に努めるべき
 - 一質の高い効果検証に向け、関係省庁の有するデータの活用の検討など、利用可能なデータの充実に努めるべき
 - 一住宅税制の設計段階からデータの収集・分析方法等を検討し、効率的な効果検証を実施すべき
- 継続的に税制特例の対象となる消費者の多様な行動変容を把握すべき
 - 一今回のアンケート実施等の取組が一時的なものとならないよう、関係団体の協力を得つつ、公的統計をはじめとする既存調査の活用など効率的な実施方策の検討を進めるべき
- 今回の効果検証の取組で得られた結果を今後の政策立案に生かすべき