

令和 8 年度税制改正概要

抜粋



令和 7 年 1 2 月
国 土 交 通 省

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			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			(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区域に限る)

➤ 認定住宅等の投資型減税について、適用期限を3年間延長するとともに、災害レッドゾーンの住宅を対象外とする。

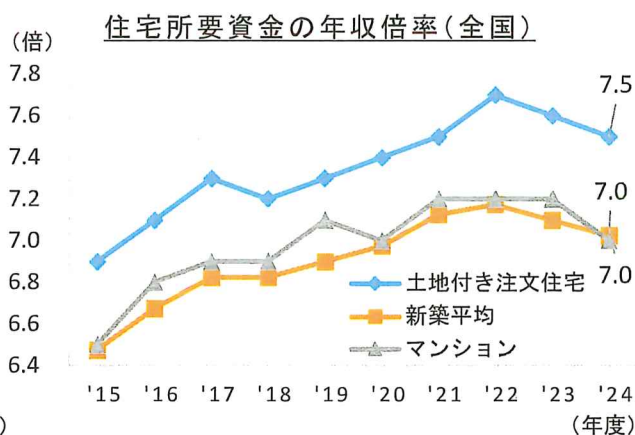
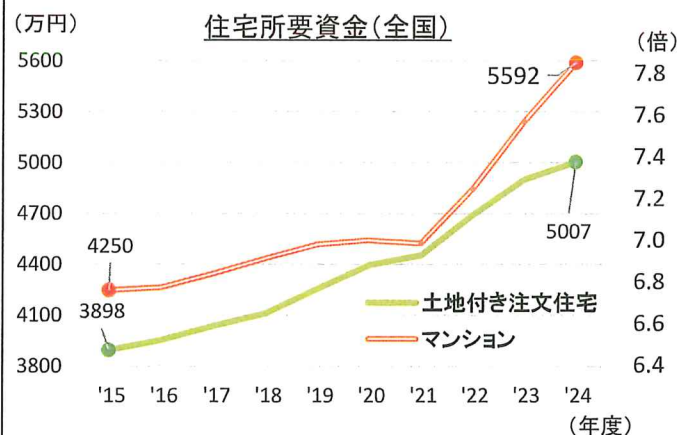
新築住宅に係る税額の減額措置の延長 (固定資産税)

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。

施策の背景

住宅取得に係る負担軽減の必要

- 住宅価格は年々上昇傾向。
- 住宅取得環境は引き続き厳しい状況にあり、住宅取得者の初期負担軽減が必要。



(出典)住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」

ストックの基礎的な質の向上の必要

- 住宅の基礎的な「質」である耐震性は未だ不十分。
- 耐震化を進める上での主要な手段である新築・建替えを支援する必要。

【住宅の耐震化率】

現状(平成30年推計)

耐震性を有しない住宅ストックの比率:約13%

総戸数約5,360万戸のうち、耐震性あり 約4,660万戸
耐震性なし 約 700万戸

目標(令和12年)

おおむね解消

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

現行の特例措置

○【固定資産税】

新築住宅について、税額を1/2に軽減する(戸建て:3年間、マンション:5年間)。

結果

○現行の特例措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

※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。

【本特例による負担軽減効果(例)】

2,500万円の住宅を新築した場合

➡ **3年間で約27万円の負担軽減効果**

(3年目までの固定資産税額(国土交通省推計))
・本特例がない場合:18.2万円/年
・本特例がある場合:9.1万円/年

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。

施策の背景

- 人口・世帯減少社会の到来
- 環境問題や資源・エネルギー問題の深刻化

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックを形成



省エネ性、耐震性、耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される**長期優良住宅**の普及を促進

認定の状況

令和6年度の認定戸数は**145,073戸**
認定長期優良住宅のストック数は**約174万戸**

目標

「**認定長期優良住宅のストック数**」
約250万戸(令和12年度)

※住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)

要望の結果

現行の特例措置

○【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
一般住宅:1,200万円 → **認定長期優良住宅:1,300万円**

○【固定資産税】

新築住宅に係る税額の減額措置(1/2)について、適用期間を延長
＜戸建て＞ 一般住宅:3年間 → **認定長期優良住宅:5年間**
＜マンション＞ 一般住宅:5年間 → **認定長期優良住宅:7年間**

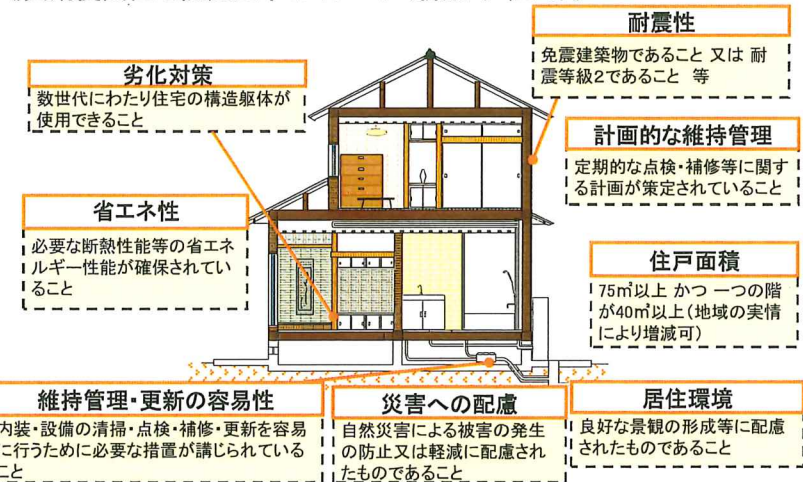
結果

- 現行の特例措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。
※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。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ(新築・戸建て)》



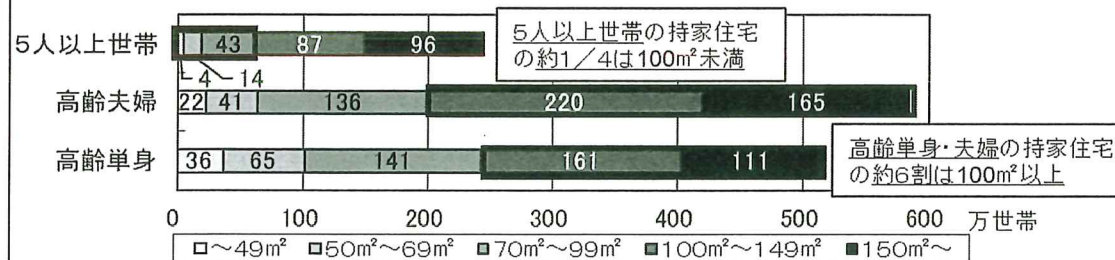
居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長 (所得税・個人住民税)

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。

施策の背景

居住のミスマッチ

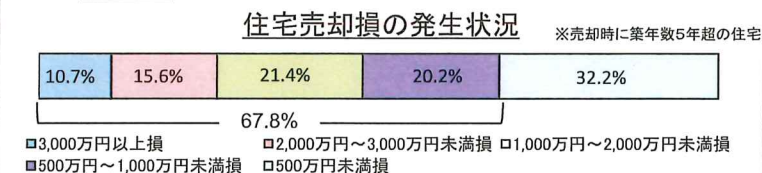
○世帯人数の多い世帯と高齢単身・夫婦世帯が住む住宅の広さに**ミスマッチ**がみられる。



(出典):総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

住宅売却損の発生状況

○居住用財産の譲渡において売却損が発生している者のうち、**500万円以上の譲渡損**が発生している者が**約7割**。



(出典):(一社)不動産流通経営協会

○また、譲渡益が発生する場合にも、**多額の税負担**が発生している。

要望の結果

現行の特例措置

譲渡益

- 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対する課税**について、買換資産を将来譲渡するときまで**課税を繰延べ**

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合、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

- 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)

結果

○現行の特例措置を2年間(令和8年1月1日~令和9年12月31日)延長する。

※一定のハザードエリア内に所在する買換資産を対象外とする。

既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長 (所得税・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。

施策の背景

- 我が国の住宅ストックは戸数的には充足。既存住宅活用型市場への転換が重要
 - 耐震性を満たさない住宅や、省エネ性能・バリアフリー性能が不十分な住宅が多数存在
- ⇒ リフォームにより住宅ストックの性能を高めるとともに、リフォーム市場を活性化することが必要
- 【住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定)における目標】**
- 令和12年までに既存住宅流通及びリフォームの市場規模を14兆円に拡大**

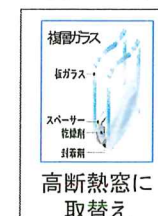
耐震リフォーム
(イメージ)



共同住宅
(外付けフレーム補強)

戸建住宅
(筋交いの設置等)

省エネリフォーム
(イメージ)



高断熱窓に
取替え

要望の結果

現行の特例措置

- 一定の性能向上工事を実施した場合について、以下の措置を講じる。

【所得税】

標準的な工事費用相当額をもとに算出された額の10%等を所得税額から控除。

対象工事		対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震		250万円	25万円
バリアフリー		200万円	20万円
省エネ		250万円(350万円)	25万円(35万円)
三世帯同居		250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)	50万円(60万円)
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)	25万円(35万円)
子育て		250万円	25万円

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

※対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

結 果

- 【所得税】現行の特例措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。
- 【固定資産税】現行の特例措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

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

【固定資産税】

工事完了翌年度※1の税額を以下の割合に軽減。

対象工事	税額
耐震	1/2
バリアフリー	2/3
省エネ	2/3
長期優良住宅化※2	1/3

※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は、

- ・耐震改修をした場合は2年間1/2に軽減

- ・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1/3、翌々年度1/2に軽減

※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

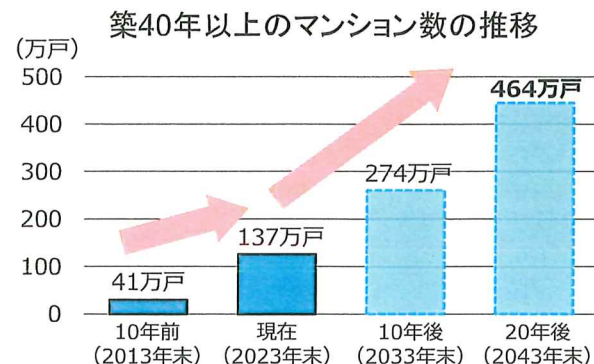
老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等 (所得税・法人税・登録免許税・個人住民税・法人住民税・事業税・不動産取得税)

今後の老朽化マンションの急増に対応するため、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等の活用による安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。

施策の背景

- 老朽化マンションの急激な増加や、大規模災害の発生の懸念が高まること等を踏まえれば、国民の生命保護の観点から、老朽化マンションの再生が喫緊の課題。
- 今後、建替えなどの再生等に係る取組の強化やマンションの再建などの復興を促進する仕組みの整備が必要となることを見込まれることから、改正マンション再生円滑化法※において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みに対応した事業手続を創設。
- 老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因であり、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施において、区分所有者等の負担軽減を図る必要。

※令和7年5月30日公布



【国土交通省推計】

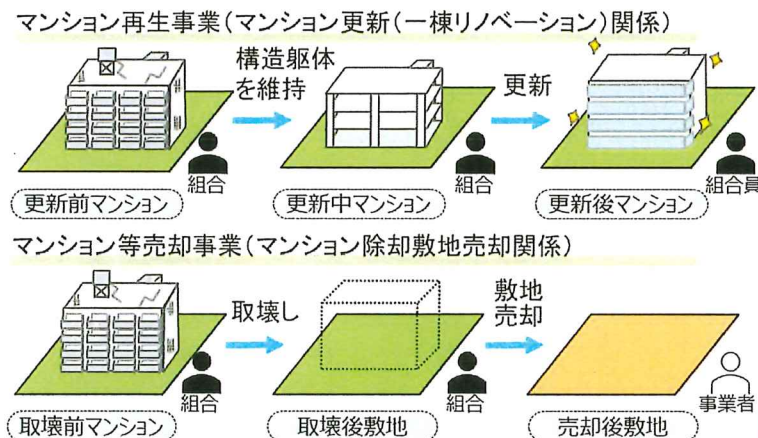
要望の結果

現行の特例措置

- 【所得税・法人税等】 ※一部恒久措置
 - ・区分所有者等の土地等の売渡時における譲渡所得に係る1,500万円特別控除、軽減税率等
 - ・区分所有者等の土地等の取得時における従前資産の譲渡所得の課税繰延
 - ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置
- 【登録免許税】
 - ・権利変換手続開始の登記等の免税措置
- 【不動産取得税】
 - ・組合が特定要除却認定マンション等を取得する場合の非課税措置

結果

- 【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、適用期限を延長する(所得税・法人税等(軽減税率等):3年間、登録免許税・不動産取得税:2年間)。
※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、40㎡(現行50㎡)に緩和。



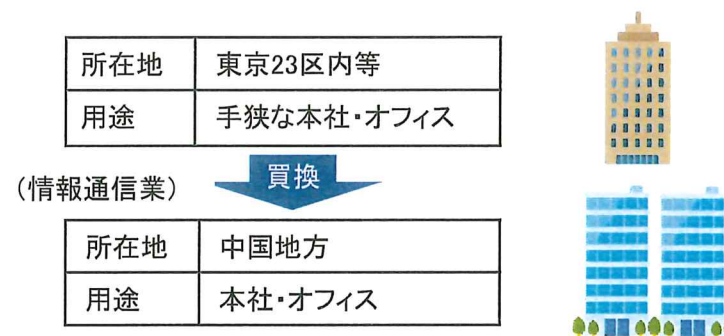
長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長 (所得税・法人税)

長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図る。

施策の背景

- 土地等は経済活動の基盤であり、より有効に活用(投資)する担い手への移転を促進することが必要。
- 課税の繰延べによる譲渡益も活用し、事業再編や新たな国内設備投資を喚起。
→生産性向上や内需の拡大を通じ、日本経済全体の持続的な経済成長に寄与。
- 東京23区内から三大都市圏外に本社を移転する場合の繰延割合を高く設定するなど、企業の地方移転へのインセンティブを高め、地方創生2.0の実現にも寄与。

活用イメージ



要望の結果

現行の特例措置

- 【所得税・法人税】
長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、原則 80%の課税繰延べ

結果

- 対象となる買換資産について一部見直しの上、特例措置を3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)延長する。

譲渡資産		買換資産	
譲渡価格	課税繰延 80%	取得価格	圧縮
譲渡益	課税 20%		簿価
取得費			
10年超の土地、建物等		国内にある300㎡以上の土地(※)・建物等	
		※ 資材置場等は除く。	

<資産の所在に応じて繰延割合を変更>

	譲渡資産	⇒	買換資産	繰延割合
①	三大都市圏外	⇒	三大都市圏内	75%
②	三大都市圏外	⇒	東京23区内	70%
本社移転の場合				
③	三大都市圏外	⇒	東京23区内	60%
④	東京23区内	⇒	三大都市圏外	90%

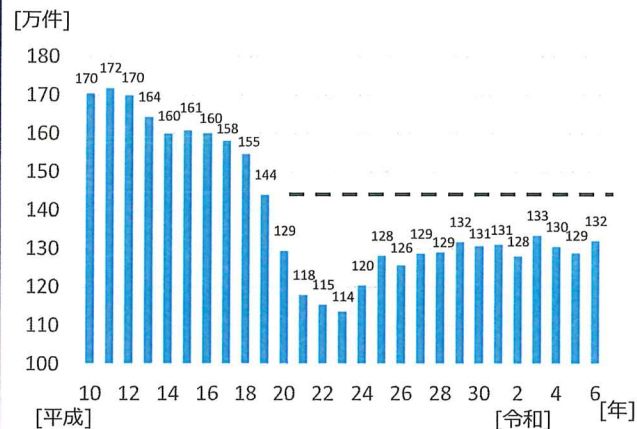
土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長 (登録免許税)

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。

施策の背景

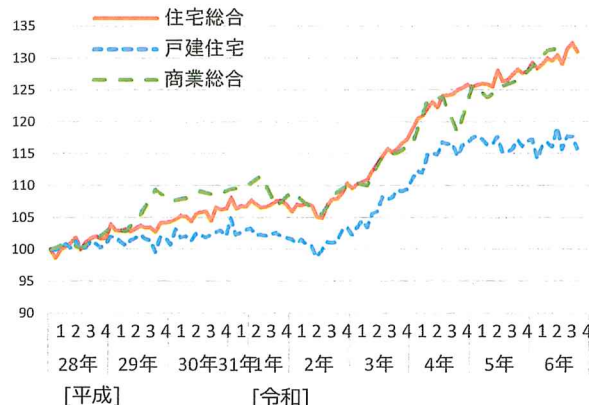
- 土地取引件数は、リーマンショック後に急落して以降、低い水準で横ばいが続いており、土地取引の活性化が必要
- 不動産取引価格は近年上昇しており、定率税である登録免許税の負担も増大
- 取引コストを抑え、土地取引を活性化し、土地の有効活用を促進することにより、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」を実現

土地取引件数の推移



(出典)法務省「登記統計」

不動産取引価格指数 ※平成28年1Q=100



(出典)国土交通省「不動産価格指数」

住宅取得の際に敷地を取得する割合 ※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数 ※1	敷地取得割合 ※2
新築注文住宅	49.8万戸	70.3%
分譲住宅	37.5万戸	94.5%
合計	87.3万戸	80.7%

(出典)総務省「令和5年住宅・土地統計調査」
2021年～2023年9月(住宅の建築の時期)の数値(※1)
国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」(※2)

新築住宅取得者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得にも影響

要望の結果

現行の特例措置

- 【登録免許税】土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減する。

結果

- 現行の特例措置を3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)延長する。

対象	本則	特例
所有権移転登記	2%	1.5%
信託登記	0.4%	0.3%

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長等 (所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な住環境の整備に向けた事業への用地取得を円滑化し、住宅・市街地の防災性向上、暮らしやすい居住環境の確保や良質な住宅ストックの形成の促進を図る。

施策の背景

○ 良好な環境を備えた住宅・宅地開発は、一般的に事業期間が長く、規模も大きいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せてだけでは十分に供給が進まない。



○ 一定の優良な事業を行う民間事業者等の用地取得を円滑化し、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図ることにより、良好な環境を備えた住宅・宅地整備の促進を図る必要がある。

<事業イメージ>

・ 密集市街地整備法による防災街区整備事業



・ 市街化区域等内において優良な建築物を建築する事業



要望の結果

現行の特例措置

○ 【所得税・個人住民税】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を右のとおり軽減

※長期譲渡所得は、所有期間が5年を超える土地や建物を売却したときの譲渡益

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	▲ 5%	▲ 1%	▲ 6%

※法人に対しては、土地重課(長期5%)を適用除外
(ただし、土地重課は令和10年度末まで課税停止)

結 果

○ 対象事業を一部見直しの上、特例措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。

※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。

○ 都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、足下の住宅建築費高騰の影響を踏まえ、建築費単価の要件を引き上げる。

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。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

- 売却収入が低い
 - 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 空き地・空き家として放置

売却時の負担を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見出す者への譲渡を促進

- 新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 空き地・空き家の解消
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移



特例措置の活用事例



要望の結果

現行の特例措置

○【所得税・個人住民税】

- 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
- ・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
 - ・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。

結果

○現行の特例措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。

【特例なし】

土地の譲渡価額

取得費(※1)
譲渡費用(※2)
譲渡所得(譲渡益)

課税対象

譲渡所得の20%が課税される

【特例あり】

土地の譲渡価額

取得費
譲渡費用
最大100万円控除

※1 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
※2 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

主要項目以外の項目（抜粋）

- 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長（所得税・法人税）
- 相続税等納税猶予農地を公共事業用地として譲渡した者に対する利子税の免除特例措置の延長（相続税・贈与税）
- 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 万円特別控除の特例措置の延長等（所得税・法人税等）
- 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置の延長（登録免許税）
- 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の延長（不動産取得税）