

令和7年8月7日

国土交通大臣
中 野 洋 昌 様

一般社団法人 全国住宅産業協会
会 長 肥 田 幸 春

全 国 住 宅 産 業 政 治 連 盟
会 長 馬 場 研 治

令和8年度 住宅・土地税制改正等についての要望

令和6年度の住宅着工戸数は約82万戸と、3年ぶりの増加となったものの、依然としてリーマンショック後に匹敵する低水準から脱していない状況にあり、住宅市場の冷え込みは長期化している。さらに、金利上昇や物価高騰による家計の圧迫、加えて実質賃金の低下が、特に若年層や子育て世帯における住宅取得意欲の減退に拍車をかけている。

一方、不動産業界においては、都市部を中心とした用地確保の困難さが常態化しているほか、建築資材価格の高止まり、人手不足による施工遅延など、事業環境は極めて厳しい状況が続いている。加えて、脱炭素社会の実現に向けた省エネ・高性能住宅への対応も求められており、事業者の負担は増大の一途をたどっている。

また、地域における空き家問題や住宅の老朽化への対応、住宅確保要配慮者への支援など、社会的課題も顕在化しており、多様化する居住ニーズに応える質の高い住宅ストックの形成が急務となっている。

一般社団法人全国住宅産業協会はこれらの課題に真摯に向き合い、良質な住宅の安定供給と不動産市場の健全な発展に寄与すべく努力を重ねている。

については、特に子育て世帯及び若者世帯等の実需層や中間層が住宅を取得する際の初期費用の軽減や長期にわたる支援の実施及び住替えをより容易にするための支援の充実、さらには不動産流通の円滑化を図るため、令和8年度の住宅・土地税制改正等において下記の要望事項の実現をお願いしたい。

I. 重 点 要 望

1. 住宅ローン減税 延 長

資材・設備・エネルギー・人件費等の高騰により住宅価格は上昇を続けている。また、世帯構成やライフスタイルの変化に伴い、住まい方は多様化している。このような状況において、特に子育て世帯及び若者世帯などの実需層、中間層の住宅取得の支援を引き続き講じることは必須である。

このため、本年末で期限切れを迎える住宅ローン減税制度について、より長期の支援（※１）、既存住宅への支援強化、床面積 40 ㎡ 台の住宅への支援（※２）等も含め、令和 8 年以降、現行制度と同等又はそれ以上の支援措置の実現を強く要望する。

（※１）

住宅ローン減税制度について、過去最大の控除期間は 15 年

（※２）

住生活基本計画の見直しに向けての中間とりまとめ（素案）での記述（抜粋）
（第 65 回社会資本整備審議会住宅宅地分科会（R7.7.30））

3. 検討の方向性

（２）「住まうモノ」の視点

⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成

「将来世代に継承すべき住宅ストックの明確化による様々なニーズに応えた住宅の普及を推進（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 人の未就学児からなる世帯が生活を営むことができる規模として 40 ㎡ 程度を上回る住宅の供給・流通の推進）」

（参考）

【現行制度】

（借入限度額）

長期優良・低炭素住宅 5,000 万円（4,500 万円）

ZEH 水準省エネ住宅 4,500 万円（3,500 万円）

省エネ基準適合住宅 4,000 万円（3,000 万円）

（括弧内は、子育て世帯・若者夫婦世帯以外の場合の借入限度額）

（控 除 率） 0.7%

（控 除 期 間） 13 年

（所 得 要 件） 2,000 万円以下

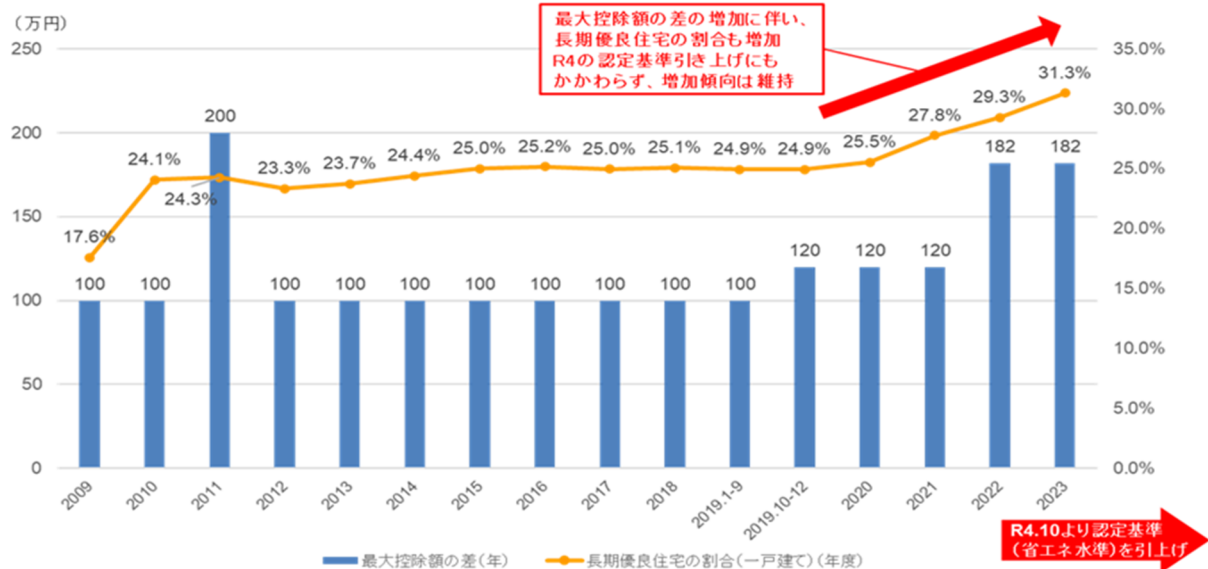
【これまでの住宅ローン減税の効果について】

- ・国土交通省「住宅税制の EBPM に関する有識者会議中間とりまとめ」によると、一定の負担軽減効果、住宅購入等への影響が見られるとともに、インプットと同等以上の住宅投資額の押上効果があることが示唆された。
- ・省エネ性能等の高い住宅及び子育て世帯等の借入限度額の上乗せ措置についても、政策目的に対し一定の効果が発現していると考えられる。

住宅投資額の押上効果等

住宅投資額の押上効果 約0.9兆円～5.8兆円
 経済波及効果 約1.7兆円～10.4兆円
 ※ローン減税減収額：国税8,280億円、地方税1,790億円（令和6年度）

○長期優良住宅と一般の住宅との最大控除額の差と新築戸建住宅に占める長期優良住宅の割合



(国土交通省「長期優良住宅の認定実績」、国土交通省「住宅着工統計」より国土交通省作成)

○住宅ローン減税がなかった場合、住宅購入に当たり住宅ローン減税の適用を「受けている(受ける予定)」と回答された方のうち、約21%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。

【減税額の変化に応じた取得数の減少率】 (2022年～2025年)

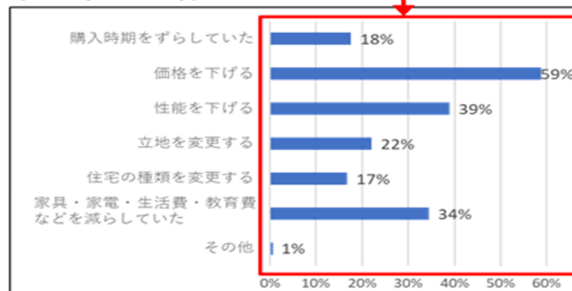
	住宅を購入しなかった (減税額の減少率ごとの割合)		
	～20%	～50%	～100%
注文住宅	13%	18%	24%
新築分譲戸建 (買取再販を含む)	6%	11%	16%
新築分譲マンション (買取再販を含む)	7%	13%	19%
既存住宅	6%	10%	13%
全体	13%	19%	21% (新築:22%)

住宅取得数約9万戸に相当

【住宅ローン減税がなかった場合に影響があったか】 (2022年～2025年)

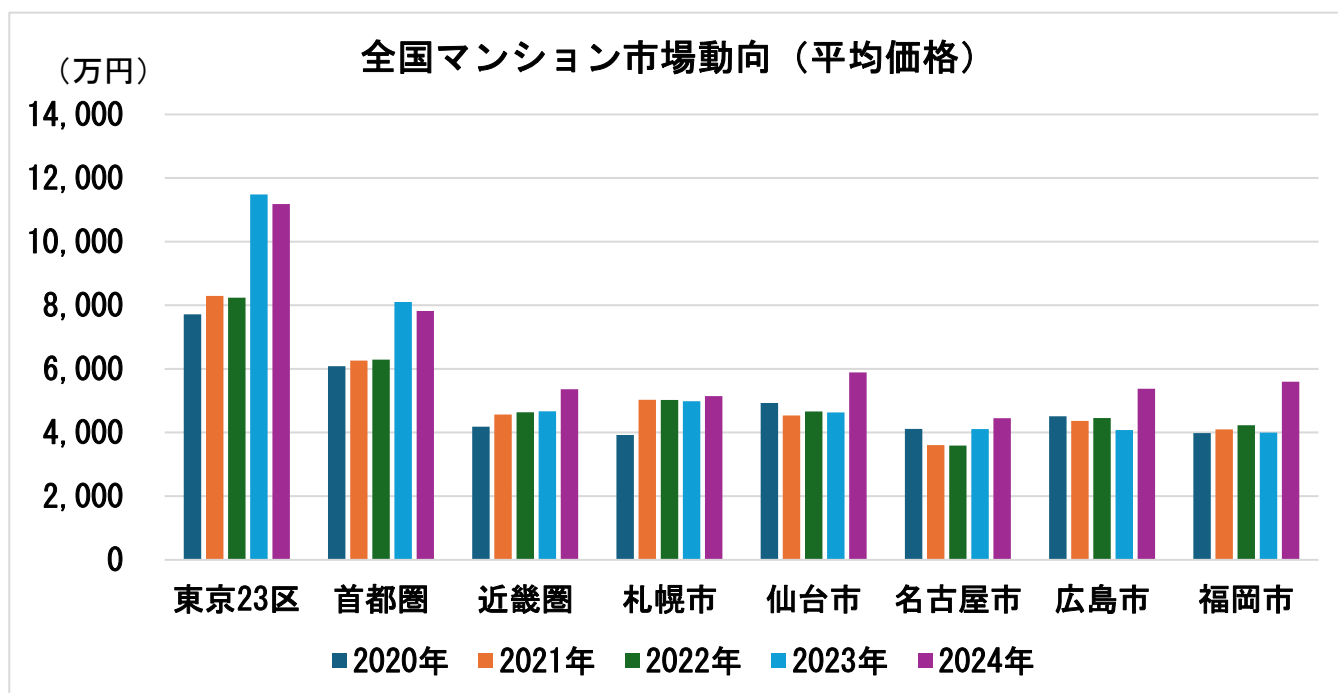
購入しなかった	住宅購入や新生活に影響が生じた	影響はなかった
21%	59%	20%

【住宅ローン減税がなかった場合の影響】 (2022年～2025年)



※「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方(予定を含む)」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない
 (国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成)

(出典：国土交通省「住宅税制の EBPM に関する有識者会議 中間とりまとめ」)



	東京 23 区	首都圏	近畿圏	札幌市	仙台市	名古屋市	広島市	福岡市
2020 年	7, 712	6, 083	4, 181	3, 918	4, 929	4, 111	4, 507	3, 979
2021 年	8, 293	6, 260	4, 562	5, 026	4, 535	3, 605	4, 363	4, 095
2022 年	8, 236	6, 288	4, 635	5, 022	4, 661	3, 587	4, 455	4, 228
2023 年	11, 483	8, 101	4, 666	4, 980	4, 629	4, 108	4, 076	3, 996
2024 年	11, 181	7, 820	5, 357	5, 145	5, 890	4, 448	5, 372	5, 598
2020 年比	145. 0%	128. 6%	128. 1%	131. 3%	119. 5%	108. 2%	119. 2%	140. 7%

（株）不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より

[令和 2 年国勢調査]

I 1 世帯当たりの人員

（2000 年）

- ① 2020 年 10 月 1 日（現在） 一般世帯人員は 123, 163 千人 ←124, 725 千人
 ② “ 一般世帯数は 55, 705 千世帯 ← 46, 782 千世帯
 ③ ①/② 世帯の人員数 2. 21 人 ←2. 67 人

II 世帯人員別世帯数

	総数 (千世帯)	1 人世帯 (千世帯)	2 人世帯 (千世帯)	3 人世帯 (千世帯)	1・2・3 人世帯 (千世帯)
2000 年	46,782	12,911(27.6%)	11,743(25.1%)	8,810(18.8%)	33,464(71.5%)
2010 年	51,842	16,785(32.4%)	14,126(27.2%)	9,421(18.2%)	40,332(77.8%)
2020 年	55,705	21,151(38.0%)	15,657(28.1%)	9,229(16.6%)	46,038(82.6%)

⇒1人、2人、3人世帯が 82.6% = 4/5(46,038 千世帯)を占めている。

2. 固定資産税の減額措置 延 長

新築住宅に係る固定資産税の減額措置（期限：令和8年3月31日）の延長
昭和38年度の制度改正以来、時限措置ではあるが繰り返し延長され、既に定着している。住宅価格の高騰を踏まえ、引き続き延長すること。

【現 行】

- ・一般の住宅：3年間 税額2分の1減額
- ・中高層住宅：5年間 税額2分の1減額

【これまでの住宅ローン減税の効果について】

- ・国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議中間とりまとめ」によると、一定の効果は確認できた。

○ 新築住宅に係る固定資産税の減額措置がなかった場合、新築住宅を購入した、と回答された方のうち、約16%の方が住宅を「購入しなかった」と回答。また、長期優良住宅を購入した方の約26%が、上乗せ措置がなければ長期優良住宅ではない住宅を購入したと回答。

【減税額の変化に応じた取得数の減少率】(2022～2025年)

	減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
「購入しなかった」と回答した割合（累積）	9%	12%	16%

【長期優良住宅に係る減額期間の上乗せ措置による減税額の変化に応じた長期優良住宅の取得数の減少率】(～2023年)

	上乗せされた減税額の減少率		
	～20%	～50%	～100%
長期優良住宅を「購入しなかった」と回答した割合（累積） （減額措置がなければ住宅自体購入しなかったと回答した者を除いた割合）	22% (11%)	35% (21%)	47% (26%)

【新築住宅に係る固定資産税の減額措置の所得階層別の効果の割合】(2022年～2025年)

契約者年収	購入しなかった	影響が生じた	合計
～400万	14%	39%	53%
400～600万	17%	50%	67%
600～800万	17%	49%	66%
800～1000万	16%	44%	60%
1000万～	13%	35%	49%
全体	16%	45%	62%

（国土交通省「住宅税制の活用状況等に関する意識調査」(2025年)より作成）

※ 「2022年から2025年の間に住宅を取得し、入居された方（予定を含む）」を対象に実施したアンケートに基づくものであり、住宅を購入していない方はアンケートの対象としていない

（出典：国土交通省「住宅税制のEBPMに関する有識者会議 中間とりまとめ」）

3. 住宅税制の抜本的な見直し 新 規

住宅に関する課税は、取得、保有、譲渡の各段階で行われてきたことに加え、消費税が課税されたことにより、重層的かつ極めて複雑な構造となっている。このような税体系について、購入時の過度な負担を抑えるためにも、消費税課税方式の見直しや流通課税の廃止を含め抜本的な見直しの検討に着手すること。

4. 住宅取得に係る税制特例措置（固定資産税・不動産取得税・登録免許税）の床面積要件の緩和 新 規

小規模世帯の増加や職住近接等多様なライフスタイルに応じた住宅取得に対応するため、新築住宅に係る固定資産税・不動産取得税・登録免許税の軽減措置の床面積要件を緩和すること（50㎡以上⇒40㎡以上）。

Ⅱ. 令和7年度末までに期限切れを迎える項目の延長要望等

1. 居住用財産の買換え等に係る特例措置 延 長

(1) 特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例(期限:令和7年12月31日)の延長

＊所有期間10年超、居住期間10年以上の居住用財産を譲渡し、新たに一定の居住用財産を取得した場合

- ・譲渡価額が買換資産の取得価額以下のときは、課税されない。
- ・取得価額を超えるときは、超える額に長期譲渡所得課税が行われる。

(2) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度(期限:令和7年12月31日)の延長

＊所有期間5年超の居住用財産を譲渡し、住宅借入金等を利用して新たに一定の居住用財産を取得した場合は、譲渡損失の金額についてその年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除が認められる。

(3) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度(期限:令和7年12月31日)の延長

＊住宅借入金等を有する所有期間5年超の居住用財産の売却に伴い発生した譲渡損失のうち、住宅ローン残高が譲渡対価を超える場合、その差を限度として、その年の損益通算及び翌年以後3年内の繰越控除が認められる。

2. 既存住宅の増改築等に係る特例措置 延 長

(1) バリアフリー改修、省エネ改修、多世帯同居改修など特定の増改築等に係る住宅ローン控除の特例措置(期限:令和7年12月31日)の延長

- ・控除額:最大12.5万円
- ・控除期間:5年間

(2) 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・多世帯同居改修など特定の改修工事をした場合の所得税の特別控除(期限:令和7年12月31日)の延長

- ・控除額:最大105万円

(3) 既存住宅の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修、長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の減額措置(期限:令和8年3月31日)の延長

- ・耐震改修:2分の1減額
- ・バリアフリー改修:3分の1減額
- ・省エネ改修:3分の1減額
- ・長期優良化リフォーム:3分の2減額

3. 認定住宅に係る特例措置 延 長

- (1) 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅を新築等した場合の所得税額の特例措置【投資型】（期限:令和7年12月31日）の延長
 - ・控除額：最大65万円
- (2) 認定長期優良住宅に係る特例措置（期限:令和8年3月31日）の延長
 - [固定資産税（2分の1減額の特例期間）]
 - ・戸建住宅：特例5年（一般特例3年）
 - ・中高層住宅：特例7年（一般特例5年）
 - [不動産取得税（課税標準からの控除額）]
 - ・特例1,300万円控除（一般住宅特例1,200万円）

4. 不動産取得税に係る特例措置 延 長

- (1) 新築住宅用の土地に係る不動産取得税の特例措置（期限:令和8年3月31日）の延長
 - ・土地取得から住宅新築までの期間要件
 - 本則：2年 ⇒ 特例：3年（＊一定の事情がある場合は4年）
 - ＊100戸以上の共同住宅等で、都道府県知事が認める場合
- (2) ディベロッパー等に対する新築住宅のみなし取得時期の特例措置（期限:令和8年3月31日）の延長
 - ・本則：6か月 ⇒ 特例：1年

5. マンション建替え・敷地売却事業に係る特例措置 延 長

- (1) マンション建替法に規定する施行者又はマンション敷地売却組合が取得する要除却認定マンション及びその敷地に係る不動産取得税の非課税措置（期限:令和8年3月31日）の延長
- (2) マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続き開始の登記等に対する登録免許税の免税措置（期限:令和8年3月31日）の延長

6. 既存住宅の子育て対応リフォーム 延 長

既存住宅のリフォームに係る所得税の特例措置（期限：令和7年12月31日）の延長

- ・標準的な工事相当額の10%等を所得税から控除

7. 既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置 延 長

耐震診断義務付け建築物（病院・ホテル・旅館等）が、耐震改修工事を行った場合の固定資産税の特例措置の適用期限（期限：令和8年3月31日）の延長

- ・固定資産税額の2分の1を2年間減額

8. 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 延 長

都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合の所得税・住民税の特例措置（期限：令和7年12月31日）の延長

- ・譲渡価格が800万円以下の場合、長期譲渡所得から100万円を控除

9. 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 延 長

10年超保有する事業資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、法人税・所得税の課税の特例措置（期限：令和8年3月31日）の延長

- ・譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%（一部90%・60%）の課税繰延べ

10. 優良住宅地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措置

延 長

優良住宅地造成のために土地を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の適用期限（期限：令和7年12月31日）の延長

- ・所得税 本則15%⇒特例（2,000万円以下の部分の金額）10%
- ・住民税 本則 5%⇒特例（2,000万円以下の部分の金額） 4%

11. 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置

延 長

以下の土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の軽減措置（期限：令和 8 年 3 月 3 1 日）の延長

- ・所有権の移転登記 （本則） 2. 0 % →（軽減） 1. 5 %
- ・所有権の信託登記 （本則） 0. 4 % →（軽減） 0. 3 %

12. 地域福利増進事業に係る特例措置

延 長

地域福利増進事業の用に供する資産に係る所得税・法人税の軽減措置（期限：令和 7 年 1 2 月 3 1 日）の延長

- ・長期譲渡所得に係る税率 （本則） 2 0 % →（軽減） 1 4 %

13. 土地等の譲渡益に対する追加課税制度（重課）の停止期限に係る特例措置

延 長

土地譲渡益に特別税率が課せられる重課制度の停止（期限：令和 8 年 3 月 3 1 日）の延長

[法人重課制度]

短期（5 年以下）所有土地：通常法人税率 + 1 0 %

長期（5 年超）所有土地：通常法人税率 + 5 %

[個人重課制度]

譲渡益の 5 2 %（所得税 4 0 % + 住民税 1 2 %）等

Ⅲ. 創設の検討要望

1. 二地域居住のための特例措置の創設

地方における交流人口の増大、大都市郊外住宅地の再生、空き家の有効活用等により地方創生を推進するため、住宅ローン減税を始め、地方住宅の取得・改修費用等を支援する特例税制を創設

2. マンション再生の円滑化に向けた支援措置の創設

マンション関係法の改正等により、マンション更新事業等の新たな事業手続きが創設され、マンション建替事業に係る権利変換手続きの対象が拡充されたこと等を踏まえ、これらの事業に係る税制上の支援措置(所得税、法人税、登録免許税、不動産取得税)を創設

3. 住宅の解体費用を補助する制度の創設

空き家ではなくても建替えを促進し、良好な住宅ストックの形成に資するよう、また、耐震性能等の防災性・省エネ性が劣る住宅の建替えや災害危険区域からの移転のための家屋の解体費用を補助する制度を創設

4. 良好な街並み維持と良質な住宅ストックの継続利用に資する相続税の特例措置の創設

世代を跨いで良質な住宅ストックの利用を促進し、ひいては、住宅地における良好な街並みを維持するため、相続した住宅を引き続き居住の用に供する場合に、その住宅及びその敷地について相続税を非課税又は徴収猶予

以 上