

## 既存住宅支援を柱に 住宅ローン減税、大幅拡充！

与党の自民党と日本維新の会は令和7年12月19日、令和8年度税制改正大綱を公表し、同月26日に閣議決定されました。全政連と全宅連の要望が反映され、住宅ローン減税(住宅ローン控除)では特に、既存住宅の支援が拡充され、「住宅価格の高騰が続くいまこそ、既存住宅の流通が必要」と訴えてきた全政連の声が届いた結果になりました。

### 住宅ローン減税 既存住宅の控除期間・借入限度額が拡充

令和8年度税制改正大綱には住宅ローン減税の5年間の適用期限の延長と、『既存住宅の借入限度額や控除期間の拡充』が盛り込まれました。

既存住宅であっても要件を満たせば借入限度額は最大4,500万円に引上げられ、控除期間も13年に延長されます(その他の住宅は10年)。「40㎡以上」という床面積要件も既存住宅にも適用されます(ただし、所得1,000万円超、子育て・若者夫婦世帯の上乗せ措置利用者には適用されない)。

一方、土砂災害等の災害レッドゾーンの新築住宅は令和10年入居分から適用対象外になります(建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)。

#### ■新築(控除期間：13年)

住宅の区分	借入限度額：円
長期優良・低炭素	4,500万(5,000万)
ZEH水準省エネ	3,500万(4,500万)
省エネ基準適合	2,000万(3,000万)

#### ■既存(控除期間：13年、その他10年)

住宅の区分	借入限度額：円
長期優良・低炭素	3,500万(4,500万)
ZEH水準省エネ	3,500万(4,500万)
省エネ基準適合	2,000万(3,000万)
その他	2,000万

※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または、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

### 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(100万円控除)の延長

一定の要件を満たす譲渡価額が500万円以下または800万円以下(※)の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置の適用期限が令和10年12月31日まで3年間延長されます。

(※)市街化区域または非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する低未利用地、所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する低未利用地



小野寺五典税調会長(右)に要望する  
張替武敏会長(左) (令和7年11月10日)



宮沢洋一宅議連会長(右)に要望する  
赤田英博幹事長(左) (令和7年11月17日)



自民党政策懇談会で要望する  
野口文男総財委員長 (令和7年11月11日)

会員の経営環境の改善と地域の住環境の向上に取り組む

## 兵庫県宅建政治連盟

〒650-0012 兵庫県神戸市中央区北長狭通5-5-26 Tel. 078-382-2430

### 新築住宅に係る固定資産税の減税措置の見直し・延長

新築住宅に係る固定資産税を3年間(マンションについては5年間)2分の1に減額する特例措置が令和13年3月31日まで5年間延長されます。

### 土地の売買に係る登録免許税の軽減税率の延長

土地売買の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減税率の特例措置の適用期限が令和11年3月31日まで3年間延長されます。

・所有権の移転登記 2% → **1.5%**

### 居住用財産の買換え等に係る各種特例措置の見直し・延長

居住用財産の買換えで、譲渡損失が生じた場合は一定の要件を満たすものに限り損益通算・繰越控除ができる特例措置が令和9年12月31日まで2年間延長されます。

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除、特定居住用財産の譲渡益課税の繰延制度についても令和9年12月31日まで2年間延長されます。

### 不動産取得税の課税標準等の特例措置の拡充・見直し

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で、適用要件となる住宅の床面積要件の下限が、50㎡以上から40㎡以上に拡充されます。

なお、土砂災害などの災害レッドゾーンでの新築(建替えを除く)は減額措置の適用対象から除外されます。

※いずれも適用要件を満たす場合。

### その他の特例措置(拡充、期限延長他)

- 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)  
…令和13年3月31日まで5年間延長
- 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見直し・延長  
…令和11年3月31日まで3年間延長
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化・子育てリフォームに係る所得税の特例措置  
…令和10年12月31日まで3年間延長
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置  
…令和13年3月31日まで5年間延長
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置(不動産取得税・固定資産税)  
…令和13年3月31日まで5年間延長
- 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税・所得税・法人税等)  
…所得税・法人税等(軽減税率等): 令和10年12月31日まで3年間延長  
登録免許税・不動産取得税: 令和10年3月31日まで2年間延長
- 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の税率軽減の特例  
…令和10年12月31日まで3年間延長
- 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置  
…令和11年3月31日まで3年間延長
- 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  
…令和11年3月31日まで3年間延長
- 災害ハザードエリアからの移転促進のための特例措置(登録免許税)  
…令和11年3月31日まで3年間延長
- 相続税等の納税猶予を受けた農地を公共事業の用に供するために譲渡した者に対する利子税の免除特例措置  
…令和13年3月31日まで5年間延長

注意

本パンフレットの内容は、令和8年度税制改正大綱にもとづいており、あくまでも改正案です。税制関連法案は、政治情勢に変動がない限り例年3月末頃に成立する見込みです。

あなたの事業経営に直結する「政策」実現のために  
ぜひ政治連盟の活動に、ご協力ください

## 兵庫県宅建政治連盟

〒650-0012 兵庫県神戸市中央区北長狭通5-5-26 Tel. 078-382-2430