

発行／2025年12月20日 発行者／合同会社ももふねアセット 〒222-0033 横浜市港北区新横浜2-14-8-309 <https://www.momofune.jp/>

## 「強い経済」への決断と実行－住宅ローン控除拡充・不動産に係る公平確保など－ ～令和8年税制改正大綱が決定されました～

2025年12月19日に、自民党と日本維新の会は令和8年度与党税制改正大綱を決定しました。不動産に関連する項目をコンパクトにお知らせします。

税制大綱HP(自民党)：

<https://www.jimin.jp/news/policy/212129.html>

### 住宅ローン減税の延長・拡大

#### 災害レッドゾーン新築は対象外に

住宅ローン現在は期限が2030年末に延長されました。また、住宅価格高騰が続くなか、中古不動産の取得を後押しする方向で、要件の緩和等が行われることになりました。面積要件について、新築・中古の両方にいて40m<sup>2</sup>以上が対象となりました。現在期間は、中古不動産も13年(省エネ非適合除く)となりました。一方、近時の国の防災対策方針を踏まえ、災害リスクの高い物件は対象外となりました。災害リスクの高い地域とは、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域としています。

新築(控除期間：13年、控除率0.7%)		
	その他世帯	子育て世帯
長期優良住宅・低炭素住宅	4,500万円	5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	3,500万円	4,500万円
省エネ基準適合住宅	2,000万円	3,000万円
中古(控除期間：13年控除率0.7%)		
	その他世帯	子育て世帯
長期優良住宅・ZEH水準省エネ住宅等	3,500万円	4,500万円
省エネ基準適合住宅	2,500万円	3,000万円
その他の住宅(省エネ非適合)	2,000万円	(控除10年)

※子育て世帯：19歳未満の子がいるか、夫婦いざれかが40歳未満

### 財産評価の適正化

#### 貸付用不動産・不動産小口化商品の評価見直しへ

国税庁に定める財産評価による評価額(いわゆる路線価による評価)と市場価格との乖離を利用することにより、一部の納税

者が過度な節税を行っている現状に対する是正策を提示しています。

また、これまで市場価格と財産評価額の乖離が著しい物件について、国税庁は財産評価基本通達総則6項を適用してきましたが、運用基準がわかりにくいため、これを明確にし、納税者の予見可能性を高めることにしました。

#### ①対象となる不動産

#### 相続開始前・贈与前5年以内に取得もししくは新築した物件

#### ②新たな評価方法

取得額(購入価格ベース)をもとに、地価の変動を考慮して計算した価額の8割相当の金額で評価する。

#### ③不動産小口化商品の評価

不動産小口化商品とは、1つの不動産を複数人で共同出資できるよう細かく分割(小口化)し、その賃料収入や売却益を投資額に応じて分配する金融商品です。投資対象が賃貸物件であることから、財産評価による評価額は時価よりも相当に低水準となることから、節税対策として利用されてきました。しかし、今回の税制改正大綱では、評価方法を通常の取引価額に相当する金額により評価することになりました。

#### 【通常の取引価額に相当する金額の算定例】

販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等
販売会社等が把握している適正な売買実例価額
定期報告書等に記載された不動産の価格等
上記に該当するものがない場合は、前述の貸付用不動産の評価に準じて評価

※小口化不動産については、取得時期に関わらず、該当すべての小口化不動産が対象となります。

#### ④適用開始時期など

令和9年1月1日以降相続等で取得する財産に適用される予定です。

### 不動産価格高騰への対応

都心の大規模マンション等の短期売買が近年のマンション価格の高騰につながる一因とし、実需層に基づかない投機的な取引は好ましくないと想の下、税制上の措置を含めて必要な措置を講じることが明記されました。

### 土地等の譲渡所得に係る特例

優良な住宅の供給に寄与するものとして新築された住宅の敷地の用に供された一団の宅地の譲渡におけるその建設される耐火構造を有する住宅の建築費単価上限が1坪当たり160万に引き上げられ(従前は1坪当たり100万円)、適用期限が3年延長されることになりました。但し、2028年1月1日以後、譲渡した土地等が地すべり防止区域等内に存する場合は、本特例の適用対象外です。

### 住宅リフォームの減税措置継続

耐震、省エネ、バリアフリー、子育て対応等特定改修工事に係る所得税の特別控除の期限が3年延長されます。床面積要件が緩和され、合計所得金額1,000万円以下の人対象となる「床面積40m<sup>2</sup>以上50m<sup>2</sup>未満」の特例措置が適用対象に追加となりました。控除額の基礎となる工事単価も近時の工事実績を踏まえて変更されます。

耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅リフォームを行った住宅について、翌年度分の固定資産税を減額する制度については期限が5年延長されます。

今年の改正は環境配慮・災害リスク・公平性がキーワードでした。