

「強い経済」への決断と実行ー住宅ローン控除拡充・不動産に係る公平確保などー ～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・中古の両方につ
いて40㎡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
婦いづれかが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となりました。

【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
は好ましくないとの考えの下、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
人が対象となる「床面積40㎡以上50㎡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
宅化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。