



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

中古住宅 新時代へ

中古住宅の各種税制特例措置の要件拡充が実現

令和8年度税制改正大綱のポイント



このたび令和8年度税制改正大綱が公表され、住宅取得や不動産の利活用に関する税制の方向性が示されました。

今回の改正では、本会が以前に要望し創設された「低未利用地を譲渡した場合の100万円控除」の適用期限が延長され、また「住宅ローン控除制度」については適用期限が延長されるとともに、新たに中古住宅に関し、一定の環境性能に応じた、借入限度額の上乗せ措置が講じられました。さらには住宅に関する各種特例における床面積要件が緩和されるなど、住宅購入者にとって関心の高い内容が盛り込まれております。

とりわけ、中古住宅の購入においては、これまで要件面で慎重な検討が必要であったケースについても、税制特例の適用範囲が拡大することにより、選択肢が広がることが期待されます。

住宅購入は、資金計画や将来のライフスタイルに大きく関わる重要な決断です。

住宅ローン控除や税制上の特例について正しく理解し、ご自身の状況に合った判断を行うことが、安心した住まい選びにつながります。

今後も、私共では引き続き消費者利益の擁護と安全・安心な不動産取引の推進を目指して、国民の住生活の安定向上に尽力して参ります。

令和8年1月20日

(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 会長 **坂本 久**

1 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

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、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・管理の確保と、さらなる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置が、以下のとおり延長されます。

▶ 令和10年12月31日まで3年間延長

◆ 特例措置の概要 ◆

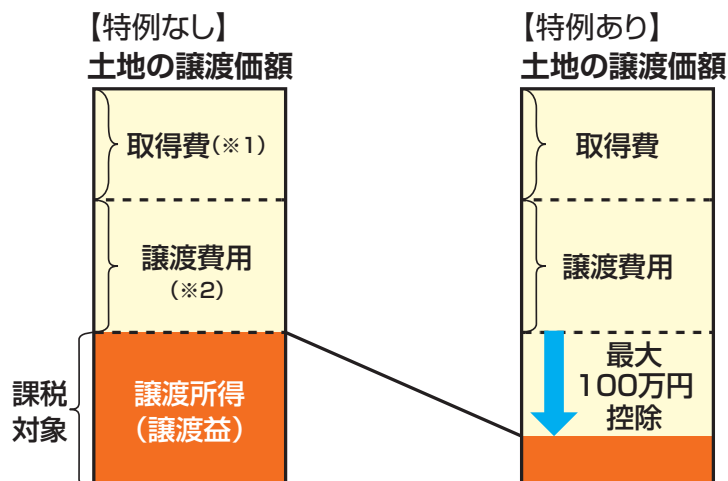
① 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から最大100万円を控除する特例措置

- 譲渡前に低未利用地であること及び譲渡後に買主により当該物件を利用する意向があることについて、市区町村の確認が必要
- 更地のみではなく、空き家等の建物を有する場合についても対象
- 所有期間が5年を超えるものに限る

② 以下の低未利用地は、譲渡価額の要件の上限が800万円

- 市街化区域又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

※ 適用対象となる低未利用地等の譲渡後の利用要件に係る用途について、コインパーキングは除外



譲渡所得の20%が課税される

(※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

2 住宅ローン控除の制度見直し及び適用期限の延長

以下の各種見直しを行った上で、適用期限が5年間延長されます。

▶ 令和12年12月31日まで5年間延長

◆改正内容◆

●控除期間

既存住宅であって、長期優良住宅・低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の場合、13年に拡充（その他住宅は、10年）

●借入限度額

入居年、住宅の環境性能、新築既存の区分等に応じて段階的に設定。さらに子育て世帯等については借入限度額を上乗せ（下図参照）

※省エネ基準適合住宅は、2,000万円（子育て世帯等は3,000万円）。ただし、新築住宅については、2027年までに限り対象とする（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）

●床面積要件

新築住宅、既存住宅ともに40㎡以上に緩和（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）

控除率：0.7%		〈入居年〉	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）

3 新築住宅に係る固定資産税の減税措置の見直し及び延長

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について以下の見直しを行った上、適用期限が5年間(令和13年3月31日まで)延長されます。

▶ 令和13年3月31日まで5年間延長

● 戸建て：3年間 税額1／2減額

● マンション：5年間 税額1／2減額

◆改正内容◆

- ① 床面積要件の上限を240㎡以下(現行:280㎡以下)とする
- ② 床面積要件の下限を40㎡以上(現行:50㎡以上)とする。ただし、東京都の特別区の区域内の都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域については、その下限を50㎡以上に据え置く
- ③ 災害危険区域等^{※1}内において新築された住宅及び市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等^{※2}内において新築された住宅については、特例の適用対象外とする
- ④ その他所要の措置を講ずる

※1 災害危険区域等とは、一定の災害危険区域、地滑り防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域をいう

※2 土砂災害警戒区域等とは、一定の土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域及び高潮浸水想定区域をいう

※③の改正は、令和11年4月1日以後に新築された住宅に係る固定資産税について適用する

4 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3年間(令和11年3月31日まで)延長されます。

▶ 令和11年3月31日まで3年間延長

所有権の移転登記 2% → 1.5%に軽減

5 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

◆特例措置の概要◆

- 新築住宅を宅建業者等が取得したものとみなす日を住宅新築から1年(本則6ヶ月)を経過した日とする特例措置
- 新築住宅用土地に係る不動産取得税の減額措置について、土地取得後住宅新築までの経過年数を3年(本則2年)とする特例措置

6

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及び延長

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用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%（一部75%・70%）の課税繰延べを認める措置が以下の見直しを行った上、延長されます。

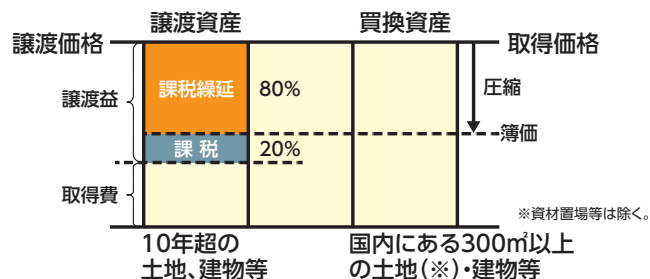
▶令和11年3月31日まで3年間延長

◆改正内容◆

長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産のうち、建物及びその附属設備を特定施設の用に供される建物及びその附属設備に、構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定する

●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%



7

居住用財産の買換え等にかかる各種特例措置の見直し及び延長

▶令和9年12月31日まで2年間延長

【譲渡損が生じた場合】

① 居住用財産の買換えに係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除 ▶ 2年間延長、見直し※1

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）できる制度

② 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除 ▶ 2年間延長

住宅を譲渡した際に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）できる制度

【譲渡益が生じた場合】

③ 特定の居住用財産を買換え等した場合の譲渡益課税の繰延制度 ▶ 2年間延長、見直し※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り延べ(※)する制度

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税

※1 ◆改正内容◆

上記のうち、①、③について、買換資産が建築後使用されたことのない家屋である場合の要件に、その家屋を令和10年1月1日以後に居住の用に供したとき又は供する見込みであるときには、その家屋が災害危険区域等内に存するものでないこととする。上記改正は、令和8年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用する

8 その他適用期限を迎える各種特例措置の延長

- ① 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
▶ 床面積要件を一部見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます
- ② 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
▶ 床面積要件を一部見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます
- ③ 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)
▶ 床面積要件を一部見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長されます
- ④ 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)
▶ 一部要件を見直しの上、所得税・法人税等(軽減税率等)：令和10年12月31日まで3年間延長されます
登録免許税・不動産取得税：令和10年 3月31日まで2年間延長されます
- ⑤ 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
▶ 一部要件を見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長されます
- ⑥ 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
▶ 一部要件を見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長されます
- ⑦ 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
▶ 一部要件を見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長されます
- ⑧ 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年間延長されます
- ⑨ 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年間延長されます

9 その他 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の拡充・見直し

下記の、拡充及び見直しが行われます。

◆改正内容◆

- ① 床面積要件の下限を40㎡以上(現行:50㎡以上)とする
※ただし、令和13年3月31日までの間、東京都の特別区の区域内の都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域については、その下限を50㎡以上に据え置く
- ② 災害危険区域等内において新築された住宅及び市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等内において新築された住宅並びにその土地については、本特例の適用ができないこととする
※上記の改正は令和11年4月1日以後に取得された住宅及びその土地に係る不動産取得税について適用
- ③ その他所要の措置を講ずる



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。

令和8年度税制改正大綱の概要