

# 2026年度住宅関連税制の改正ポイント

2026年度税制改正では、カーボンニュートラルの実現および多様化する居住ニーズへの対応などを背景に、住宅関連税制の延長・拡充が盛り込まれました。今回は、住宅ローン減税をはじめとする住宅関連税制の改正ポイントについてまとめました。



## 住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置（所得税等）

適用期限：2026年1月1日～2030年12月31日の入居

住宅の種類	借入限度額				控除率	控除期間	
	2026年～2027年		2028年～2030年				
	一般の世帯	子育て世帯等	一般の世帯	子育て世帯等			
新築住宅	長期優良住宅 低炭素住宅	4,500万円	5,000万円	4,500万円	5,000万円	0.7%	13年
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円	4,500万円	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	支援対象外※1			
	その他住宅	支援対象外				-	-
既存住宅	長期優良住宅 低炭素住宅	3,500万円	4,500万円	3,500万円	4,500万円	0.7%	13年
	ZEH水準省エネ住宅	2,000万円	3,000万円	2,000万円	3,000万円		
	省エネ基準適合住宅	2,000万円	3,000万円	2,000万円	3,000万円		
	その他住宅	2,000万円				-	10年
所得要件		合計所得金額 2,000万円以下					
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		(2028年以降入居から) 土砂災害等の災害レッドゾーン※2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)					

※1 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 ※「子育て世帯等」とは「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」を示す ※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 ※2 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場合に限る）

## その他の住宅税制改正概要-1

★の特例措置について、床面積要件の下限を40㎡（現行50㎡）に緩和。◎の特例措置について、立地要件を追加（一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。）

延長 (3年)	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除（投資型減税）◎ 認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%（最大65万円）を所得税から控除	所得税
延長 (5年)	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ★◎ 住宅を新築した場合、税額を3年間（マンションの場合は5年間）1/2に減額	固定資産税
延長 (所得税：3年 固定資産税：5年)	既存住宅のリフォームに係る特例措置 ★ 〔所得税〕一定のリフォーム（耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム）を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 〔固定資産税〕耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修：1/2 バリアフリー、省エネ改修：1/3 長期優良住宅化リフォーム：2/3	所得税 固定資産税
延長 (2年)	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ◎ 住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ 住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税

裏面では、「その他の住宅税制改正概要-2」についてご紹介しています。

裏面へ

## その他の住宅税制改正概要-2

延長 (5年)	認定長期優良住宅に係る特例措置 ★◎ 一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り [不動産取得税]課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) [固定資産税]新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	固定資産税 不動産取得税
延長 (3年)	既存建築物の耐震改修促進のための特例措置 耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税の税額を1/2減額	固定資産税
拡充延長等	老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置 ★ 老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を講じる。	所得税 登録免許税 不動産取得税 等
拡充延長 (2年)	能登半島地震の被災住宅用地に係る特例措置 震災により住宅が滅失等した土地に対し固定資産税等に係る住宅用地特例を適用する措置の適用期限を延長	固定資産税 都市計画税
拡充延長 (3年)	障害者に対応した劇場・音楽堂等に係る特例措置 劇場・音楽堂等に係るバリアフリー改修の税制特例について、対象建築物を拡大するなどの措置を講じる。	固定資産税 都市計画税

[その他]

延長(5年):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)★◎ 延長(5年):特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置(印紙税)※東日本大震災関係

# 施工事例コンテスト 2026開催 7/31(金)まで

応募は  
こちらから



ハウステック商品をご採用いただいたプロユーザー様から施工事例を募集し、優秀な作品を表彰する「ハウステック施工事例コンテスト2026」を開催しております。ハウステック商品と調和し、お施主様の理想を叶えた魅力的な作品をぜひご応募ください。

受賞作品は弊社ホームページおよびInstagramでご紹介させていただきます！

ホームページ

受賞作品を詳しく解説!

Instagram

フォロワー約3.5万人にPR!

写真だけでは伝わらないこだわりをしっかりと紹介させていただきます!



受賞作品  
ページは  
こちら



公式Instagramのフォロワーは約3.5万人! 多くの方がチェックしているプラットフォームだからこそ、幅広い年代の方に作品をご覧いただくチャンスです。

公式  
Instagramは  
こちら



※(2026年4月20日時点)

### 編集後記

住宅ローン減税の活用は、お施主様の負担軽減に欠かせません。今回の注目は既存住宅の限度額引き上げや子育て世帯等への支援拡充です。住宅の仕様で限度額が変わるため、内容を正しく把握し、最適な提案に繋がりたいですね。

ハウステック  
公式SNSで  
情報発信中!



Instagram



X(旧Twitter)



Pinterest



YouTube



TikTok