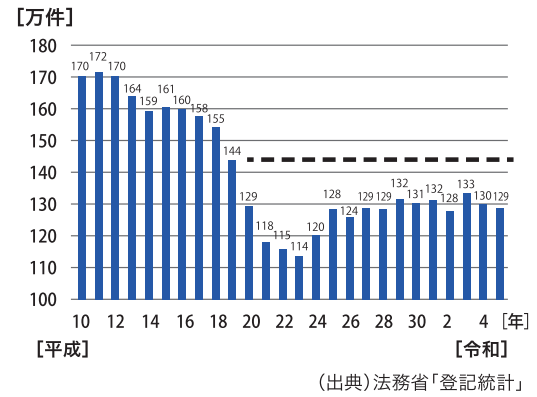
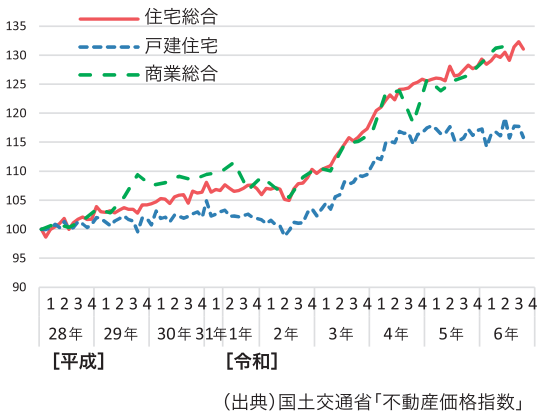


土地取引件数の推移



不動産取引価格指数 ※平成28年1Q=100



住宅取得の際に敷地を取得する割合 ※賃貸住宅を除く

住宅の種類	流通数 ※1	敷地取得割合 ※2
新築注文住宅	49.8万戸	70.3%
分譲住宅	37.5万戸	94.5%
合計	87.3万戸	80.7%

(出典)総務省「令和5年住宅・土地統計調査」
2021年～2023年9月(住宅の建築の時期)の数値(※1)
国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」(※2)

新築住宅取得者の8割以上が敷地も取得しており、土地に係る税額は、住宅取得にも影響

引用元:国土交通省「令和8年度税制改正要望事項」



■土地の登録免許税の税率軽減

○現行の特例措置は令和9年3月31日まで

現在、日本の土地取引はリーマンショック以降、低い水準のまま横ばいが続いています。一方で、地価は上昇傾向にあり、それに伴い登録免許税の負担も増加しています。この税負担が、土地の売買をためらわせる要因となり、取引の停滞を招いている傾向にあります。

こうした状況は、土地の有効活用を妨げるだけでなく、経済の好循環にも悪影響を及ぼす可能性があります。



そのため政府は、「住宅用家屋の所有権の保存登記等の税率の軽減」、「住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減」の登録免許税の税率軽減措置について令和9年3月31日まで延長しています。なお、土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減措置の適用期限は、令和8年3月31日までとなっています。

土地の売買による所有権の移転登記等の税率の軽減

現行の登録免許税の軽減		
登記の種類	本則	特例
土地の売買による所有権の移転登記	2.0%	1.5%
土地の所有権の信託冬期	0.4%	0.3%

※登録免許税の税率の軽減措置の適用期限は、令和8年3月31日まで

「子育てグリーン住宅支援事業」の後継は？

省エネ住宅の建設を支援する国の補助金制度のひとつとして注目されていた、2025年度の「子育てグリーン住宅支援事業」。

名前だけ見ると「子育て世帯だけが対象なのかな？」と思われがちですが、実はすべての世帯が対象です。「子育てグリーン住宅支援事業」は、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた重要な取り組みでもあり、省エネ住宅取得のための補助金制度で、省エネ性能の高い注文住宅の建築や、建売住宅の購入、一定の省エネリフォームを行う家庭に対し、国が補助金を支給するものでした。

これはもともと国の補正予算として組まれている制度のため、今後も何らかの形で継続される可能性は高いものと思われます。

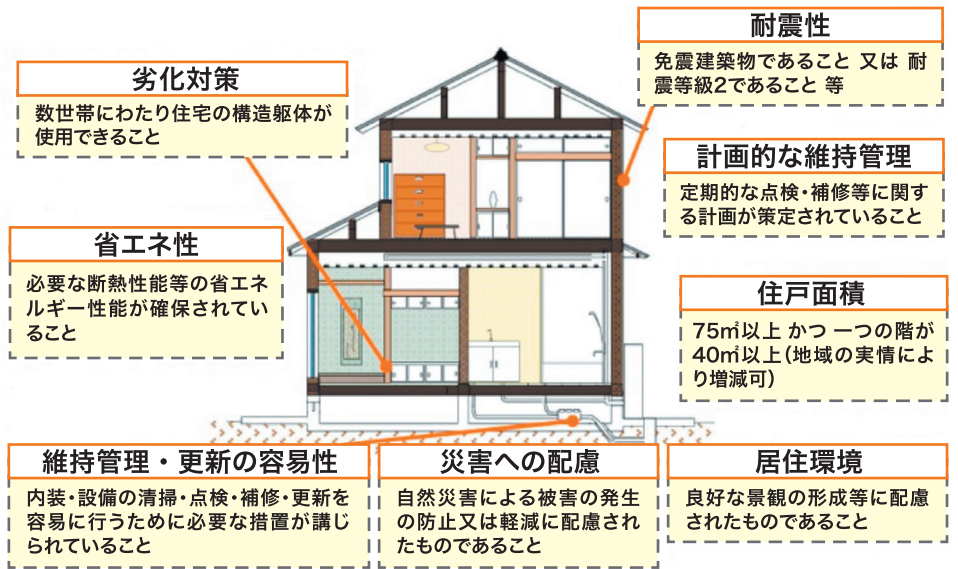
注) 税制改正については、例年2～3月頃に確定し「令和8年度税制改正大綱」で明らかになります。
(本内容は2025.11月現在のものです)



長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

《長期優良住宅認定基準のイメージ(新築・戸建て)》



引用元:国土交通省「令和8年度税制改正要望事項」

現行の認定長期優良住宅減税		
税の種類	認定長期優良住宅	一般住宅
不動産取得税	課税標準から1,300万円を控除	課税標準から1,200万円を控除
固定資産税 (税額 1/2 に減額)	戸建て：5年間 マンション：7年間	戸建て：3年間 マンション：5年間

■居住用財産の買い換え特例は延長されるのか？

○特定のマイホームを買い換えたときの特例は継続の可能性も!?

家族構成やライフスタイルの変化によって、現在住んでいる家の広さが合わなくなることもあります。

特に、子どもが独立した後の夫婦世帯や、高齢のひとり暮らしでは、広すぎる家の管理や維持に負担を感じるケースが増えています。

その一方で、住み換えをしようとしても、家が希望する価格で売れず、数百万円以上の損失が出るケースも多々あります。さらに、売却益が出た場合でも高額な税金がかかるため、新しい住まいへの買い換えが難しくなっているのが現状といえます。

こうした課題に対し、現在、特定のマイホーム(居住用財産)を、令和7年12月31日までに売って、代わりのマイホームに買い換えたときは、一定の要件のもと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます(譲渡益が非課税となります)。

この制度は当初、令和5年

現行の居住用財産の買い替えに係る特例措置	
売却益が出た場合	【課税の繰り延べ】 新しい住宅に買い替える際、売却で得た利益(譲渡益)に対する課税を、将来、その新しい住宅を売却する時まで先送りできます。 ※ただし、売却額が買い替え額を上回る場合、その差額分には課税されます。
売却損が出た場合	①買い替え時 住宅を売却して損失が出た場合、新しい住宅のローン残高があれば、その損失額を所得から控除できます(以降3年間繰越可能)。 ②買い替えなし 住宅を売却して損失が出た場合で、売却した住宅にローンが残っていれば、そのローン残高から売却額を引いた額を限度に、所得から控除できます(以降3年間繰越可能)。

末を期限としていましたが、令和6年の税制改正大綱により令和7年末まで延長されました。今後も延長されるか否かに注目です。