

令和 8 年 度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省住宅局住宅生産課）

項 目 名	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・子育て対応リフォームに係る特例措置の延長		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 一定の改修工事（耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化・子育て対応）を含む増改築等を行った場合、以下の額（①＋②）を工事年分の所得税額から控除する。 ①一定の改修工事（耐震・バリアフリー・省エネ・三世代同居・長期優良住宅化・子育て対応）を行った場合、標準的な工事費用相当額の合計（耐震・省エネ^{※1}・三世代同居・長期優良住宅化^{※2}・子育て対応：限度額 250 万円、バリアフリー：限度額 200 万円）の 10% ※1 省エネ：太陽光発電設備設置時は 350 万円 ※2 長期優良住宅化：耐震及び省エネ改修を併せて行った場合は 500 万円 ②上記工事に係る標準的な工事費用相当額の合計のうち限度額超過分及びその他増改築等工事の費用に要した額の合計額分^{※3}の 5 % ※3 最大対象工事限度額は標準的な工事費用相当額と同額、かつ①と②の合計 1,000 万円が限度 【要望の内容】 特例措置の適用期限を 2 年間（令和 9 年 12 月 31 日まで）延長する。 【関係条文】 租税特別措置法第 41 条の 19 の 2、第 41 条の 19 の 3 租税特別措置法施行令第 26 条の 28 の 4、第 26 条の 28 の 5 租税特別措置法施行規則第 19 条の 11 の 2、第 19 条の 11 の 3		
	平年度の減収見込額	—	百万円
	（制度自体の減収額）	（ —	百万円）
	（改正増減収額）	（ —	百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 性能向上リフォームを推進することにより、耐震性、バリアフリー性、省エネルギー等に優れた良質で次の世代に資産として承継できるような住宅ストックを形成し、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。また、子育て世代の出産・子育てへの不安・負担軽減の観点から、三世帯同居や子育てに対応した住宅を希望する者が、実際に希望を実現できるような環境整備を図る。これらを通じて、豊かな住生活の実現と経済の活性化を目指す。 (2) 施策の必要性 我が国の住宅ストックは戸数的には充足する一方で、今後は総世帯数が減少傾向となっていくことが見込まれており、ストック活用型社会への転換が求められている。このためには、性能向上リフォームの適切な実施等により、既存住宅を安全で質の高い住宅ストックに更新するとともに、家族において世代間で助け合いながら子や孫を育てることができるよう三世帯同居に対応した優良な住宅や、家事負担の軽減等に資する子育てに対応した優良な住宅の整備・リフォームを行い、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出することが重要である。 この点、「住生活基本計画」（令和３年３月１９日閣議決定）において、「耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックの更新」や「子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進」に取り組むこととされている。 このため、既存住宅の改修を行う者に対し、適切なインセンティブを与え、性能向上リフォームを促進することで、住宅ストックの質の向上を図り、リフォーム市場を活性化していく必要がある。		
今回の要望（租税特別措置）に関する	合理性	政策体系における政策目的の位置付け ○住生活基本計画（全国計画）（令和３年３月１９日閣議決定） ・子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進 ・長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進 ・耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新 ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクル CO2 排出量が少ない長期優良住宅ストックや ZEH ストックを拡充 ○こども大綱（令和５年１２月２２日閣議決定） ・子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。 ○こども未来戦略（令和５年１２月２２日閣議決定） ・こどもや子育て世帯の目線に立った「こどもまんなかまちづくり」を加速化させる。	

		・子育て支援の現場からも子育て世代の居住環境の改善を求める声があることから、子育てにやさしい住まいの拡充を目指し、住宅支援を強化する。 ○経済財政運営と改革の基本方針 2025（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定） ・家庭における省エネへの支援を進める ・子育て世帯への住宅支援に取り組む ○新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2025 年改訂版（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定） ・家庭における断熱性能に優れた窓への改修やヒートポンプ等の高効率給湯器の導入～に対する支援 （政策評価体系における位置づけ） 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する 業績指標 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 <耐震化> 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する 業績指標 36 ①住宅の耐震化率 <バリアフリー> 政策目標 2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現 施策目標 3 総合的なバリアフリー化を推進する 業績指標 11 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 <省エネ> 政策目標 3 地球環境の保全 施策目標 9 地球温暖化防止等の環境の保全を行う 業績指標 24 省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 <長期優良化> 政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進 施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る 業績指標 4 認定長期優良住宅のストック数 <三世帯同居・子育て>（こども家庭庁より） 政策目標 こども政策の推進 施策目標 こども政策の総合的な推進
--	--	---

			具体的な目標 結婚・妊娠・出産・子育てに夢や希望を感じられる社会の実現、少子化の克服
		政策の達成目標	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 14 兆円（令和 12 年） ・住宅の耐震化率 耐震性が不十分なものをおおむね解消（令和 17 年） ・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 25%（令和 12 年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 30%（令和 12 年度） ・認定長期優良住宅のストック数 約 250 万戸（令和 12 年度） ・「結婚、妊娠、こども・子育てに温かい社会の実現に向かっている」と思う人の割合 70%（令和 10 年）
		租税特別措置の適用又は延長期間	2 年間（令和 8 年 1 月 1 日～令和 9 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 約 13.3 兆円（令和 9 年） ・住宅の耐震化率 95%（令和 12 年） ※期間中の達成目標は設定されていないが、期間後の直近の達成目標として上記が設定されている。 ・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 約 22.4%（令和 9 年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 約 26.3%（令和 9 年度） ・認定長期優良住宅のストック数 約 212 万戸（令和 9 年度） ・「結婚、妊娠、こども・子育てに温かい社会の実現に向かっている」と思う人の割合 70%（令和 10 年）
		政策目標の達成状況	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12.3 兆円（令和 5 年） ・住宅の耐震化率 90%（令和 5 年）

責 任 的 実 績 置 租 税 特 別 措 施 の 適 用 実 績 こ れ ま で の			・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 19%（令和 5 年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 19%（令和 5 年度） ・認定長期優良住宅のストック数 約 174 万戸（令和 6 年度） ・「結婚、妊娠、こども・子育てに温かい社会の実現に向かっている」と思う人の割合 27.8%（令和 5 年）
	有 効 性	要 望 の 措 置 の 適 用 見 込 み	令和 8 年 耐震：2,480 件、バリアフリー：1,079 件、省エネ：3,118 件、三世帯同居：2,383 件、長期優良住宅化：68 件、子育て：1,244 件 令和 9 年 耐震：2,577 件、バリアフリー：1,121 件、省エネ：3,240 件、三世帯同居：2,476 件、長期優良住宅化：71 件、子育て：1,293 件
		要望の措置の 効果見込み (手段としての有効性)	耐震性、バリアフリー性、省エネ性等の向上に資する性能向上リフォームを広く誘導することや三世帯同居対応リフォームや子育て対応リフォームを促進することは、政策目標等の達成のために有効である。
	相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	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特例措置（固定資産税）
		予算上の措置等の 要求内容及び金額	○住宅・建築物安全ストック形成事業（令和 8 年度予算概算要求額：社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の内数） ○環境・ストック活用推進事業（省エネ関係） （令和 8 年度予算概算要求額：47.79 億円の内数） ○住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業 （令和 8 年度予算概算要求額：333.6 億円の内数）
		上記の予算上の措置等と 要望項目との関係	上記措置と相まって、税制においても必要な措置を講じることにより、性能向上リフォーム等を推進する。
		要望の措置の 妥 当 性	耐震性・バリアフリー性・省エネ性等の向上に資する性能向上リフォームを広く誘導するため、また、三世帯同居対応リフォームや子育て対応リフォームの促進を図るため、その工事に係る負担を税制上軽減することは効果的である。
		租 税 特 別 措 置 の 適 用 実 績	≪令和 4 年≫（適用件数、適用額） ・耐震 : 2,843 件 ▲ 1,068 百万円 ・バリアフリー : 814 件 ▲ 147 百万円 ・省エネ : 1,761 件 ▲ 331 百万円 ・三世帯同居 : 1,291 件 ▲ 432 百万円

		・長期優良住宅化：49 件 ▲ 9 百万円 《令和 5 年》（適用件数、適用額） ・耐震 : 2,215 件 (2,859 件) ▲ 539 百万円 ・バリアフリー : 1,136 件 (818 件) ▲ 331 百万円 ・省エネ : 1,684 件 (1,772 件) ▲ 396 百万円 ・三世代同居 : 1,930 件 (1,298 件) ▲ 680 百万円 ・長期優良住宅化：42 件 (50 件) ▲ 13 百万円 《令和 6 年》（適用件数、適用額） ・耐震 : 2,297 件 (2,876 件) ▲ 783 百万円 ・バリアフリー : 999 件 (823 件) ▲ 248 百万円 ・省エネ : 2,888 件 (1,782 件) ▲ 665 百万円 ・三世代同居 : 2,207 件 (1,306 件) ▲ 334 百万円 ・長期優良住宅化：63 件 (50 件) ▲ 12 百万円 ・子育て対応 : 1,151 件 (782 件) ▲ 307 百万円 ※いずれも推計値 （括弧内の数値は前回要望時の適用見込み件数） （前回要望との乖離の理由） 前回要望時よりも、積算の元となる固定資産減額措置の適用件数に増減があったため。
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—
	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	租税特別措置の適用件数は堅調に推移しており、本特例措置は、性能向上リフォーム等の促進に寄与している。
	前回要望時の達成目標	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 約 13 兆円（令和 7 年度） ・住宅の耐震化率 耐震性の不足するものをおおむね解消（令和 12 年） ・高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 約 21.7%（令和 7 年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 約 22%（令和 7 年度） ・認定長期優良住宅のストック数 約 186 万戸（令和 7 年度） ・「結婚、妊娠、こども・子育てに温かい社会の実現に向かっている」と思う人の割合

		27.8%（令和5年）→70%（令和10年）
	前回要望時から の達成度及び目標 に達していない場合の 理由	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12.3兆円（令和5年） ・住宅の耐震化率 90%（令和5年） ・高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 19%（令和5年度） ・省エネ基準に適合する住宅ストックの割合 19%（令和5年度） ・認定長期優良住宅のストック数 約174万戸（令和6年度） ・「結婚、妊娠、こども・子育てに温かい社会の実現に向かっている」と思う人の割合 27.8%（令和5年） 政策目標の達成のためには、本特例措置を延長することで、既存の住宅ストックを有効活用し、その質の向上に資する改修を広く誘導していくことが必要である。なお、目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難である。
これまでの 要望経緯		●耐震（投資型） 平成18年度：創設 平成21年度：5年延長・拡充・縮減 平成23年度：拡充・縮減 平成25年度：4年延長・拡充 平成27年度：1年半延長 平成28年度：2年半延長・拡充 令和4年度：2年延長・統合 令和6年度：2年延長 ●バリアフリー（投資型） 平成21年度：創設 平成23年度：2年延長・縮減 平成25年度：5年延長・拡充・縮減 平成27年度：1年半延長 平成28年度：2年半延長・拡充 令和4年度：2年延長・統合 令和6年度：2年延長 （ローン型） 平成19年度：創設 平成21年度：5年延長 平成25年度：4年延長・縮減 平成27年度：1年半延長

	平成 28 年度：2 年半延長・拡充 令和 4 年度：統合 ●省エネ (投資型) 平成 21 年度：創設 平成 23 年度：2 年延長・縮減 平成 25 年度：5 年延長・拡充・縮減 平成 27 年度：1 年半延長 平成 28 年度：2 年半延長・拡充 平成 29 年度：拡充 令和 4 年度：2 年延長・統合 令和 6 年度：2 年延長 (ローン型) 平成 20 年度：創設 平成 21 年度：5 年延長 平成 23 年度：拡充・縮減 平成 25 年度：4 年延長・拡充・縮減 平成 27 年度：1 年半延長 平成 28 年度：2 年半延長・拡充・縮減 平成 29 年度：拡充 令和 4 年度：統合 ●三世代同居 (投資型) 平成 28 年度：創設 令和 4 年度：2 年延長・統合 令和 6 年度：2 年延長 (ローン型) 平成 28 年度：創設 令和 4 年度：統合 ●長期優良住宅化 (投資型) 平成 29 年度：創設 令和 4 年度：2 年延長・統合 令和 6 年度：2 年延長 (ローン型) 平成 29 年度：創設 令和 4 年度：統合 ●子育て対応 令和 6 年度：創設 令和 7 年度：1 年延長
--	---