不動産コンサルティング
・不動産コンサルティングマスター（7）２７８８号
・宅地建物取引業　県知事免許（5）６６３６号
・賃貸不動産経営管理士(2)第048104号
・ファイナンシャルプランニング技能士
《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
あなたの不動産コンシェルジュ
《何なりとご相談ください。》

エムディー
レポート

令和　8　年　1　月号

群馬県高崎市下之城町511番地1
三友開発コンサルティング株式会社
☎027-324-3123(代)
https://mitomok.com

今月の1枚

本栖湖と富士山

2026年度不動産税制改正

新年あけましておめでとうございます。　本年も相変わらずお引き立てのほど宜しくお願い申上げます。

来年度不動産に関連する税制改正大綱が12月19日閣議決定いたしました。まだ、概容ですが、レポートいたします。

1　貸付用不動産の相続税評価の改定

貸付用不動産は、路線価や固定資産税評価は使用できないこととなります。基本は通常の取引価格で評価する事となります。但し、5年所有の土地上への建物新築には適用なし。取引価格での評価とは、取得価格をもとに時価変動額を考慮した価格の80%評価となります。（つまり取得価格の80%評価）　適用は、2027年1月1日以降の相続贈与について適用されます。

取引価格×0.8～0.9（＝公示価格）×0.8（路線価格）×｛1-借家権割合0.3×借地権割合（例：0.7｝）＝0.505
時価の約50%が相続税評価額となるがこれが0.8となると大幅増税となる結果となる。

かなりの増額となるので、来年令和8年（2026年）中の対策実行が必要となります。

2　住宅ローン控除の拡大と縮小

- ローン控除適用面積が50㎡から40㎡以上の住宅に適用となる。（中古住（床面積基準でなく、登記簿面積基準）
- 2025年省エネ基準義務化、これが最低基準となり減額予定。
- 2030年ZEH基準が適合され適合が義務化、これまでの省エネ基準は新築禁止され、ZEH基準となる。
- 2028年これまでの省エネ基準住宅はローン控除対象外となる。

現在、群馬県の都市部は省エネ基準指標　5　山間部は　4となっています。

3　各種税金の軽減措置面積要件50㎡以上が規定されている特例

★ 登録免許税軽減措置（住宅用家屋の保存、移転登記）
★ 不動産取得税軽減措置
★ 買取再販の住宅用家屋軽減措置
★ 住宅取得資金贈与の非課税適用対象となる住宅用家屋は変わらず40㎡
★ 相続時精算課税制度の特例住宅用家屋も40㎡以上で変わらず
★ 居住用財産の買換え特例の買換え資産要件
★ 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の特例の買換え資産要件

これらの要件が50㎡から40㎡に変更されることとなる。

中古物件の住宅ローン控除（2026～30年入居分）

住宅性能	借入限度額 子育て・若者世帯	借入限度額 その他世帯	控除率	控除期間	床面積
認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	4500万円	3500万円	0.7%	13年	40平方メートル以上※
ZEH水準省エネ住宅					
省エネ基準適合住宅	3000万円	2000万円			
その他の住宅	2000万円			10年	

（注）※原則は合計所得金額2000万円以下で50平方メートル以上。40平方メートル以上は合計所得1000万円以下の年に適用。□は25年と変わらず

4　事業用買換えの課税繰り延べ割合

市街地再開発事業での課税繰り延べ割合が一定区域内では80%から60%へ増税、課税額は20%から40%へと倍になる。

5　少額減価償却資産の増額

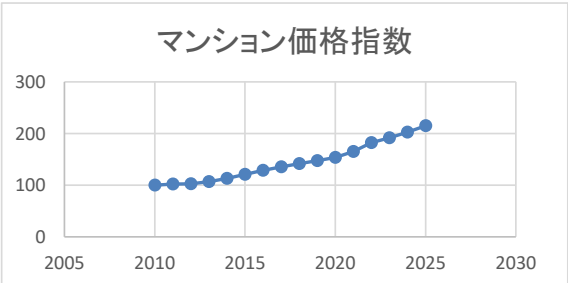
中小企業の30万円未満円資産の一括損金算入額が40万円へ引き上げられます。年間上限は300万円は変わりません。

6　東京の固定資産税を積方へ配分か

東京都に地方財源が偏在しているから法人事業税だけでなく、固定資産税の税収についても偏在是正、地方自治体に移転か？
世界の東京となっているのも地方人材のおかげ、おすそ分けも必要。

7　都心マンション高騰～高騰へ　抑制策

2010=100



投機的取引削減の為、必要な税制抑制策を実施する。
国土交通省マンション価格指数調査によると平成22年を100として
2025.8の価格指数は、住宅地　119.9　戸建住宅　118.5
マンション218.6　となっており　2倍以上の価格となってしまった。
全国の平均数値の為、東京都心は平均価格1億円というのも納得である。

新築マンションの短期売買（保存登記2024/1～6）	
東京	8.5%
神奈川	5.1%
大阪	6.2%
兵庫	7.1%
都心6区	12.2%

同左　国外からの取得割合（保存登記2025/1～6）	
東京	3.0%
大阪	2.6%
京都	2.3%
都心6区	7.5%

国土交通省調査