令和８年１月の住まいのきになる通信

目次

（1）住宅ローン減税５年延長　政府調整　中小支援手厚く
（2）新築マンション　年収の 10 倍
（3）住宅ローン減税の対象　中古、最大 4500 万円に上げ
（4）「残価設定」住宅ローン後押し　国が銀行向け保険提供
（5）マンション建て替え税優遇　「40M2 以上」に対象拡大

（1）住宅ローン減税５年延長　政府調整

中小支援手厚く　　床面積の基準緩和

＊政府は住宅ローン減税を５年間延長する方針。
*税金から差し引けるのは借入残高の 0.7%で、対象期間は新築住宅などでは 13 年とするという大枠は維持。
*減税の対象となる住居の床面積は原則 40M2 以上とします。
＊住宅価格の高騰もあり小規模な住宅が増える傾向。
*分譲マンションの平均床面積は、ピークの 2001 年の 95M2 から 2024 年に 70M2 に。
＊中古住宅への支援も広げる方針。
*減税対象となるローンの限度額を引き上げる案。
*現行制度では省エネ性能などが高い住宅に対する 3000 万円が最大。
*減税の適用期間も 10 年から引き上げるよう検討。
＊年間の戸建てと分譲マンションの流通戸数に占める中古の比率は、2014 年の 33.9%から 2024 年に 43.6%まで上昇。
＊省エネ性能の低い新築住宅を減税の対象から外すことも検討。
（2025 年 12 月 3 日　日本経済新聞記事より）

（2）新築マンション　年収の 10 倍

24 都道府県「片働き」手届かず　　地方で億ション増加

＊2024 年に新規分譲された新築マンション平均価格（70M2 換算）の年収倍率の全国平均は 10.38 倍。2023 年の 10.09 倍から上昇。

＊働き手が 1 人の「片働き家庭」では買いづらく。
＊年収倍率 10 倍超えは 24 都道府県と、前年の 18 都道府県から 3 割増。
＊1 戸 1 億円を超える「億ション」が地方で増え、新築価格の平均を押し上げ。
＊新築価格が上昇する背景には建築コストの高騰があります。
*マンションにかかる建築コストは過去 1 年で 4～6%上がりました。
（2025 年 12 月 9 日　日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(3) 住宅ローン減税の対象

中古、最大 4500 万円に上げ　　政府・与党案、制度 5 年延長

＊現行の住宅ローン減税は 2025 年末が期限。
＊政府・与党の住宅ローン減税の改正案では、制度自体を 2030 年末まで延長。
*新制度では中古住宅の購入支援が厚くなります。
*環境性能の高い物件の限度額を現行の 3000 万円から 3500 万円に引き上げ。
*子育て世帯などが購入する場合には、限度額は最大 4500 万円。
＊減税の適用期間は現行の 10 年から 13 年に。
*現状では新築住宅のみが 13 年間。
（2025 年 12 月 10 日　日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(4) 「残価設定」住宅ローン後押し

国が銀行向け保険提供

＊国土交通省は残価設定型住宅ローンの普及を後押し。
＊住宅価格が高騰する状況でもマイホームに手が届くようにします。
＊住宅金融支援機構が将来の売却を前提に売却想定額「残価」を決め、この分は返済不要にします。借主は財貨を除く分のみを分割で返します。
*金利は残価を含む借入総額にかかります。
*借主の死亡時や住み替え時に金融機関が住宅を売却して残価を回収。
*借主が残価分を払えば完済でき、住宅は担保から外れます。
＊金融機関には家屋の老朽化などで数十年後の価値が下がるリスクがあります。

*住宅金融支援機構の保険によって回収額が残価を下回っても金融機関の損失を補償できるようにします。

☆残価設定型住宅ローン　　売却前提に負担軽く

＊死亡時などの売却を前提に、返済不要な「残価」を設定して利息分と残りを月々支払額とする仕組み。

*残価を設定するためには土地の価値が高く、上に建つ住宅も耐久性や耐震性が高いことが欠かせない。

*月々の維持管理も重要に。

＊住宅取得時の借入金の平均は、2000 年度の 2629 万円から 2023 年度は 5859 万円と 2 倍超に増加。

＊借入金の年収比も 2000 年度の 2.9 倍から 2023 年度は 5.1 倍に。

（2025 年 12 月 11 日　日本経済新聞記事より抜粋・引用）

(5) マンション建て替え税優遇

「40M2 以上」に対象拡大

＊国土交通省は 2026 年 4 月に、マンションの建て替えや改修時の税優遇の要件を緩和。

*前より戸数を増やして売却し、得られた利益で個人の費用負担を減らすケースを想定。

*住民でつくる組合が登録免許税などの非課税を受ける際、新物件に関する申請で 2 人以上世帯向けの全戸の床面積を 50M2 以上とする要件を 40M2 以上に緩めます。

*再建時に 1 戸あたりの床面積を小さくすることで、従来と同じ総床面積でも戸数を増やすことができます。

*税優遇の要件緩和で老朽マンションの再生を後押しします。

＊築 40 年以上が経過したマンションは 2044 年末に計 483 万戸と 2024 年末（148 万）の 3.3 倍に膨らみます。

＊築 40 年以上については、世帯主が 70 歳以上の住戸が全体の 55%を占めます。

（2025 年 12 月 25 日　日本経済新聞記事より抜粋・引用）