

KITAKEI-Report

No.198
February2026

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL.06-6251-6701
<https://www.kitakei.jp/>

住宅ローン減税の延長が閣議決定 既存住宅、コンパクトな住宅への支援が拡充

2025年12月26日に閣議決定された令和8年度税制改正の大綱において、住宅ローン減税をはじめとする住宅関連税制の延長・拡充が盛り込まれました。住宅ローン減税の適用期限は5年間延長し、2026年1月1日～2030年12月31日の入居までが適用範囲となりました。

省エネ性能の高い既存住宅については借り入れ限度額を引き上げ、子育て世帯・若者夫婦世帯への借入限度額の上乗せ措置を講じるとともに、控

除期間を13年間に拡充します。

床面積の要件については40m²以上に緩和する措置を既存住宅にも適用します。ただし、合計所得金額1000万円超の人および子育て世帯などの上乗せ措置利用者は50m²以上とします。

なお、合計所得金額が1000万円以下の子育て世帯が40m²台の既存住宅を購入した場合には、子育て世帯への上乗せ措置の対象とならず、住宅の性能に応じた借入限度額と控除期間が適用されます。

また、2028年以降に建築確認を受ける省エネ基準適合住宅については適用対象外としますが、登記簿上の建築日付が同年6月30日までのものは適用対象とします。さらに同年以降に入居する場合、土砂災害などの災害レッドゾーンの新築住宅は

		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
借入限度額・控除期間	長期優良住宅・低炭素住宅	新築	4,500万円 (5,000万円) × 13年			
	既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
	既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年				
省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円 (3,000万円) × 13年		– (支援対象外) 〔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〕		
	既存	2,000万円 (3,000万円) × 13年				
その他住宅	新築	– (支援対象外)				
	既存	2,000万円 × 10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		40m ² 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50m ² 以上)			
立地要件		(令和10年以降入居分から) 土砂災害等の災害レッドゾーン※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)				

※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等（＝「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」）に適用される借入限度額

※ 買取再販住宅は、新築住宅と同様の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年

※ 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

災害レッドゾーンの新築住宅は適用対象外としますが、建て替えや既存住宅、リフォームは適用対象とします。

災害レッドゾーンとは土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域などを指します。

なお、こうした災害レッドゾーンに建設中の新築住宅については2026年、2027年に入居する場合は適用対象とし、2028年以降に入居する場合には適用外となります。

また「ZEH水準省エネ住宅」は「水準」であるため、求められる要件は断熱等性能等級5かつ一次エネルギー消費量等級6となります。太陽光パ

適用期限	5年間延長 2030年末までに
借入限度額	省エネ性能の高い既存住宅で引き上げ、子育て世帯・若者夫婦世帯には上乗せ措置
控除期間	13年間に拡充
床面積	40m ² 以上に緩和する措置を既存住宅にも

Report

ネルを設置する必要はありません。詳細について

は関係税制法の成立後、国交省ホームページにて

公表します。

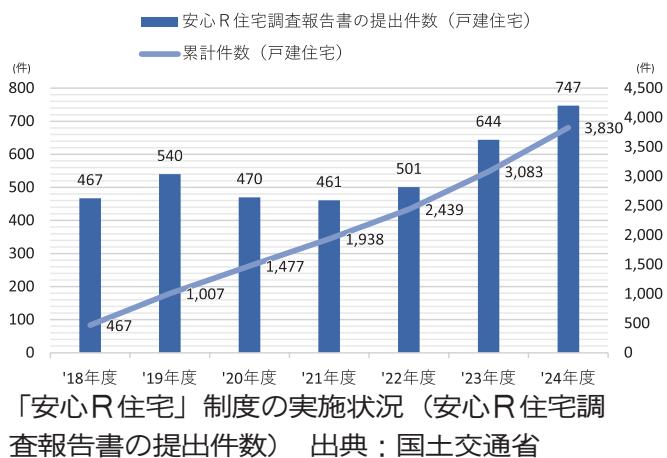
出典：国土交通省資料より引用

新築減でも広がる成長余地 既存住宅を安心な選択肢へ

去年の住宅着工戸数は法改正前の3月に大幅な駆け込み需要が発生し、その翌月に大きく落ち込みました。対前年同月比でプラスに転じたのは6カ月後の10月となりましたが、駆け込み需要で生じた需要の「先食い分」を考慮しても回復は鈍いとされます。

背景としては物価上昇に給与上昇が伴わない中で、消費者の住宅購入マインドが低下している点が挙げられます。インフレは今後も進んでいく可能性が高いため、住宅購入の選択肢には新築に比べて手が届きやすい価格の既存住宅の存在が求められていきます。

既存住宅には物件状態が不透明であることや、汚いといったマイナスイメージがあります。そんな現状から脱却するための市場整備を進めるため、国土交通省は「安心R住宅」制度を2017年末から始めました。これは耐震性や構造上の不具合、雨漏りの有無など必要な情報が開示されている既存住宅に国交省がお墨付きを与えるものです。戸建住宅におけるその件数は24年度で累計3830件となりました。



「安心R住宅」制度の実施状況（安心R住宅調査報告書の提出件数）

出典：国土交通省

断熱改修の補助拡充で市場が変わる ストック価値の再構築へ

国土交通省と経済産業省、環境省は三省連携で「住宅省エネ2026キャンペーン」を実施する。2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上につなげる改修や高性能設備の導入など住宅の省エネ化への支援を行います。

既存住宅の重要性は3月に閣議決定される住生活基本計画でも言及されています。中間とりまとめでは「長期的に活用可能なストックに置き換わっていく環境を整備することで、住宅が多世代に住み継がれる循環型の市場の形成を目指すべき」として、検討の方向性が示されました。

現状、リフォーム市場はすでに拡大傾向となっています。国交省が公表した最新の建築物リフォーム・リニューアル調査によると、2025年第2四半期（7～9月）の住宅における受注高は1兆3429億円（前年同期比32.5%増）となり、受注件数は187万2260件（73.5%増）と急上昇しています。

こうした中、政府が省エネリフォームに注力していることを窺わせるのが補正予算で発表された補助金制度「みらいエコ住宅2026事業」です。去年行われた「子育てグリーン住宅支援事業」と比べると、補助金額の上限はリフォームが手厚くなっています。

市場環境が大きく変わった中で、既存ストックの活用を軸とした住宅政策は、事業者にとって新たなビジネスチャンスを広げています。新築着工戸数の伸び悩みは確かに続くものの、裏を返せば、これまで十分に顕在化してこなかったリフォーム住宅の需要が一気に表面化しつつあるということです。

特に省エネ改修は補助金の後押しもあり、従来の修繕中心のリフォームから、住宅性能を底上げする価値向上型リフォームへと市場がシフトしています。市場が縮小するのではなく、むしろ事業領域が横に広がる局面へと本格的に突入するいまこそ、変化を追い風にしたいです。

制度の建付けは以下の通り4つの柱に分かれます。①高断熱窓の設置、②高効率給湯器の設置、③蓄電池の設置、④開口部や外壁、屋根・天井または床の断熱改修です。

①～③は前回の「子育てグリーン住宅支援事業」での補助上限額や補助率が減額となっています

Report

が、④については補助上限額が40万円引き上げられ、100万円となりました。

前回の事業では断熱改修やエコ住宅設備の設置をどれだけの範囲で行うかによって補助上限額が変わりました。

例えば、開口部の断熱改修、躯体の断熱改修、エコ住宅設備の設置を全て実施する場合は上限60万円、いずれか2つを実施する場合は上限40万円といった形です。

しかし今からは平成4年基準または平成11年基準を満たさない住宅を対象としており、手掛けた物件の省エネ性能と、改修工事で到達する省エネ性能によって補助上限額が変わる形となりました。詳細は図表を参照してください。

次に掲げる項目に該当するリフォーム工事を対象とします。①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置、④子育て対応改修、⑤防災性向上改修、⑥バリアフリー改修、⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置、⑧リフォーム瑕疵保険等への加入です。

②については改修後の外壁、屋根・天井又は床の部位ごとに、一定の使用量以上の断熱材を使用する断熱改修を対象とします。対象となる断熱材の区分および使用量も定められています。詳細は図表の通りですが、断熱材の使用量の詳細については後日公表予定としています。

また⑧リフォーム瑕疵保険等への加入については対象となるリフォーム瑕疵保険又は大規模修繕工事瑕疵保険への加入に対して、これまで1契約あたり7000円の補助でしたが、これを8400円に引き上げました。

住生活基本計画 当面10年の方向性

このような補助金制度の展開に加えて、今年3月には住生活基本計画の閣議決定という大きなイベントが待ち構えています。現状確認できる中間とりまとめの中には当面10年間で取り組む施策の方向性として「エネルギー自立、断熱性の確保、防災備蓄がなされるなど、住宅・住宅市街地における防災機能・レジリエンス機能の強化」との文言が盛り込まれています。

そして、具体施策のイメージは「耐震改修と併せた断熱改修等のリフォームによる防災・レジリエンス機能向上の促進に向けた支援」としています。

政府は今後省エネリフォームを重視していく方針と見られます。優良な住宅ストックの数を増やせば、物価高に給与上昇が追いつかない今の時代においても、現実的な住宅購入の選択肢が広がります。

リフォーム市場が拡大していく中でもこうした流れを的確に捉え、地域の住宅ストックをいかに磨き上げていくか積極的に取り組める力が、今後の工務店にとって競争力の強化につながります。

みらいエコ住宅2026事業のリフォーム補助における補助上限額の区分

対象住宅	改修工事	補助上限額
平成4年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限:100万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成28年基準相当に達する改修	上限:80万円/戸
平成11年基準を満たさないもの	平成11年基準相当に達する改修	上限:40万円/戸

みらいエコ住宅2026事業のリフォーム補助における断熱材の区分資料「みらいエコ住宅2026事業の詳細な制度の内容」33ページより抜粋

断熱材の区分 ^{※1}	熱伝導率[W/m・K]	断熱材の種類の例
A-1	0.052～0.051	・吹込み用グラスウール断熱材(天井用) LFGW1052, LFGW1352, LFGW1852 ・吹込み用ロックウール断熱材(天井用) LFRW2552, LFRW2551, LFRW3051 ・インシュレーショニアイバー断熱材(ファイバーボード) DIB, DIBP
A-2	0.050～0.046	・グラスウール断熱材(通常品) GW10-48, GW10-49, GW10-50 ・グラスウール断熱材(高性能品) GWHG10-46, GWHG10-47 ・吹込み用グラスウール断熱材(天井用) LFGW2050 ・吹込み用ロックウール断熱材(天井用) LFRW2547
B	0.045～0.041	・グラスウール断熱材(通常品) GW12-45, GW16-45, GW20-42 ・グラスウール断熱材(高性能品) GWHG14-43, GWHG14-45, GWHG12-43 ・ロックウール断熱材(LA, LB, LC) RWLA, RWLB, RWLC ・吹込み用ロックウール断熱材(天井用) LFRW2541, LFRW2545, LFRW3045 ・ビーズ法ボリスチレンフォーム断熱材(4号) EPS4 ・ポリエチレンフォーム断熱材(1種1号, 2号) PE1.1, PE1.2
C	0.040～0.035	・グラスウール断熱材(通常品) GW20-40, GW24-38, GW32-36, GW40-36 ・グラスウール断熱材(高性能品) GWHG14-38, GWHG16-37, GWHG16-38, GWHG20-35, GWHG24-35, GWHG32-35, GWHG20-36 ・ロックウール断熱材 RWLD, RWMA, RWMB, RWMC, RWHA, RWHB ・インシュレーショニアイバー断熱材(ファイバーマット) IM ・吹込み用グラスウール断熱材(屋根・床・壁用) LFGW2040, LFGW2238, LFGW3240, LFGW3540, LFGW4036, LFGW3238 ・吹込み用ロックウール断熱材(天井用) LFRW2540, LFRW3040, LFRW3039 ・吹込み用ロックウール断熱材(屋根・床・壁用) LFRW6038 ・ビーズ法ボリスチレンフォーム断熱材(2号, 3号) EPS2, EPS3 ・押出法ボリスチレンフォーム断熱材(1種) XPS1bA, XPS1bB, XPS1bC ・ポリエチレンフォーム断熱材(2種) PE2 ・吹込み用セルローズファイバー断熱材 LFCF2540, LFCF4040, LFCF5040 ・フェノールフォーム断熱材(2種1号, 3種1号) PF2.1A, PF3.1A ・フェノールフォーム保溫板(3種1号) PF-B-3.1 ・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム(A種3) NF3 ・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム(GW80-33, GW96-33)
D	0.034～0.029	・グラスウール断熱材(高性能品) GWHG20-34, GWHG24-34, GWHG28-33, GWHG28-34, GWHG32-34, GWHG36-32, GWHG38-32, GWHG40-34, GWHG48-33 ・ロックウール断熱材 RWHC ・ビーズ法ボリスチレンフォーム断熱材(1号) EPS1 ・押出法ボリスチレンフォーム断熱材(2種) XPS2bA, XPS2bB, XPS2bC ・ポリエチレンフォーム断熱材(3種) PE3 ・フェノールフォーム断熱材(2種2号) PF2.2A I, PF2.2A II ・硬質ウレタンフォーム断熱材(1種) PUF1.1 ・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム(A種1, 2) NF1, NF2 ・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム(3種) XPS3aA, XPS3bA, XPS3aB, XPS3bB, XPS3aC, XPS3bC
E	0.028～0.023	・フェノールフォーム断熱材(2種3号) PF2.3A ・硬質ウレタンフォーム断熱材(1種, 2種, 3種) PUF1.2, PUF1.3, PUF2.1A, PUF2.2A, PUF2.2B, PUF2.3, PUF2.4, PUF3.1A, PUF3.1B, PUF3.1C, PUF3.1D, PUF3.2A, PUF3.2B, PUF3.2C, PUF3.2D ・建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム(1種1H, 2H) NF1H, NF2H ・押出法ボリスチレンフォーム断熱材(3種) XPS3aD, XPS3bD
F	0.022以下	・フェノールフォーム断熱材(1種1号, 2号, 3号) PF1.1A, PF1.2C, PF1.2D, PF1.2E, PF1.3B ・フェノールフォーム保溫板1種2号 PF-B-1.2 ・硬質ウレタンフォーム断熱材(2種) PUF2.1B, PUF2.1C, PUF2.1D, PUF2.1E, PUF2.2C, PUF2.2D, PUF2.2E, PUF2.2F

※1 JIS A 5901:2018 で規定されるボリスチレンフォームサンディッシュ断熱材のうち、PS-C28, PS-C30、及び、JIS A 5914 で規定される建材部材のうち、KT-II, KT-III, KT-K(1種b^{※2}), KT-N(3種b^{※3})については、断熱材区分A-1～C と同様の断熱材区分として取り扱うこととする。また KT-K(3種b^{※2}), KT-N(3種b^{※3})については、断熱材区分D と同様の断熱材区分として取り扱うこととする。ただし、押出法ボリスチレンフォーム断熱材について表示が無い場合は、断熱材区分A-1～C と同様の断熱材区分として取り扱うこととする。

※2 JIS A 9521:2022 で規定される押出法ボリスチレンフォーム断熱材の種類を示す。

出典：国土交通省

キタケイの提供する2つのプライベートブランド
環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “スプロートユニバーサル”
天然木にこだわったフローリングや壁材 “リラクシングウッド”
企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりを
バックアップします。



www.sprout-univ.com



www.relaxssingwood.com



北恵だからできる。企画・製造・販売までトータルプロデュース。

