

令和 8 年度
住宅局関係予算決定概要

令和 7 年 1 2 月
国土交通省住宅局

目次

I. 令和8年度住宅局関係予算の基本方針	・ ・ ・ ・ ・	1
II. 令和8年度予算の主要事項		
1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	・ ・ ・ ・ ・	2
2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	・ ・ ・ ・ ・	3
3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	・ ・ ・ ・ ・	4
4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築	・ ・ ・ ・ ・	5
III. 令和7年度補正予算の概要（住宅局関係）	・ ・ ・ ・ ・	6
IV. 参考資料	・ ・ ・ ・ ・	7

I. 令和8年度住宅局関係予算の基本方針

重点施策のポイント

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

(災害対策の強化／災害へのレジリエンスの向上／被災地における恒久的な住まいの確保)

2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

(既存住宅流通市場の活性化／空き家対策の強化)

3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

(こども・子育て対策／住まいのセーフティネット／バリアフリー)

4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

(省エネ性能向上・LCCO₂の削減／木材利用の促進／住宅・建築物分野のDX推進／住宅・建築分野の国際展開)

予算総括表

(単位:億円)

事項	予算額		
	R8	R7	前年比
公共事業	1,644	1,643	1.00
行政経費	76	81	0.95
合計	1,721	1,724	1.00

注. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

1. 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

南海トラフ巨大地震の新被害想定などを踏まえ、**防災・減災対策を着実に促進**する。

背景

南海トラフ巨大地震の新被害想定

- これまでの対策の効果は一定程度あるものの、膨大な数の死者や建物被害などが発生(R7.3.31公表)

～内閣府報告(被害が最大となるケース)～

	R7被害想定		R7被害想定
死者数	29万8千人	全焼焼失棟数	235万棟
建物被害	7万3千人	揺れ	127万9千棟
地震火災	2.1万人	地震火災	76万7千棟

- 同報告では、**耐震化の効果**として、**揺れによる全壊棟数を7割減**と推計

現 状:耐震化率 90% 全壊 127万9千棟
対策後:耐震化率100% 全壊 35万9千棟



耐震改修工事例

大都市での水害リスクへの対応

- R2年7月豪雨、R1東日本台風など甚大な水害が頻発
- 大規模水害時を想定し、垂直避難を考慮した「**高台まちづくり整備の基本的な考え方**」をとりまとめ(R7.3公表)

住宅建設技能者の確保

- 災害発生時を含めた安定的な住宅供給等を担う建設技能者の確保が必要

能登・災害公営住宅の整備促進

- **10市町**において、**約3千戸の災害公営住宅の整備**が必要

主要事項

1. 災害対策の強化

- **耐震改修・密集市街地解消の着実な促進**
 - ・ 住宅・建築物の耐震化支援
 - ・ 自治体等が行う老朽建築物の除却等に対する支援の強化
- **住宅市街地における水害対策等への支援の強化**
- **地方公共団体と連携する地域の住宅生産事業者等が行う災害に備えたモデル的取組への支援**

2. 災害へのレジリエンスの向上

- **災害時における在宅・地域避難機能の強化**
 - ・ 公的賃貸住宅における住戸の防災性向上工事、災害時の在宅生活支援施設の設置等への支援
 - ・ レジリエンス性の確保(電力、水等)を行う先導的な新築住宅におけるモデル的取組への支援

3. 被災地における恒久的な住まいの確保

- **自治体による災害公営住宅の整備等への支援の強化 ★**

2. 既存ストックの有効活用と流通市場の形成

多世代にわたり活用されるストックを形成し、適正な維持管理等を通じ、市場で適正に評価され、循環するシステムを構築する。

背景

住生活基本計画の見直し

- **新築住宅の質誘導の枠組みは、四半世紀をかけて概ね整備**
- 既存住宅の性能や利用価値の見える化や、適切な維持管理と流通を支える**評価制度・市場環境の整備**
- 今後は新築・リフォームなど一時点ではなく**時間軸を内包した施策体系の整備**が必要

＜新築の質誘導の枠組み＞
 2000年 住宅品質法
 2007年 瑕疵担保履行法
 2008年 長期優良住宅法
 2025年 省エネ基準義務化

空き家

- 使用目的のない**空き家の急増**
 (212万戸(2003)
 →**385万戸**(2023)<**1.8倍**>)
- **高度経済成長期に個々に整備された住宅**からなる住宅地においても、今後、**相続による空き家が大量に発生**する見込



住宅地における空家活用事例

＜住生活基本計画の素案＞(令和8年3月閣議決定予定)

2050年に向けて比較的利便性の高い既成住宅地において相続を迎える住宅・宅地の本格的な有効活用が求められることを踏まえると、これらが無駄にすることなく若者や子育て世帯にとって魅力的な居住の選択肢とする枠組みの整備が急務である。

主要事項

1. 既存住宅流通市場の活性化

- **既存住宅流通市場の拡大・既存住宅の維持管理の社会的定着に向けた取組強化**
 - ・ 住宅ストックの循環を促進する環境整備への支援
 - ・ 消費者教育、消費者保護に関する取組への支援
- **総合的なマンション対策への支援**
 - ・ マンションの長寿命化等・地方公共団体による老朽マンション対策への支援
- **既成住宅地の活用・再生に向けた取組強化 ★**

2. 空き家対策の強化

- **空き家の除却・活用促進への支援の強化**
 - ・ 空家等活用促進区域制度や空家等管理活用支援法人制度の活用に取り組む自治体への支援

3. 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、**子育て世帯等が安心して暮らせる住まいの実現**や**住宅セーフティネット機能の強化**を図る。

背景

少子化・高齢化

- **少子化**スピードの加速化
(出生数:270万人(1949)
→**69万人**(2024))
- **高齢者**の増加
(高齢者数:2,204万人(2000)
→**3,625万人**(2024))
- **子育てしやすい住まい**の不足

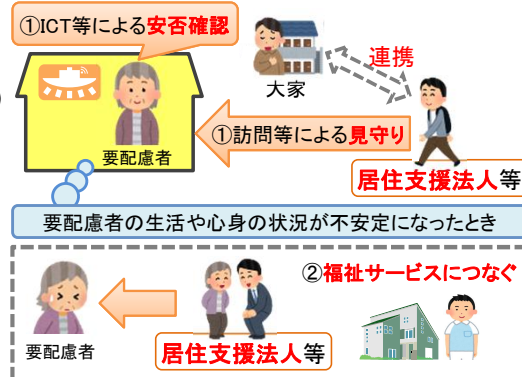


公的賃貸住宅における
共用部リノベーション

<関連する計画> こども未来戦略(R5.12)

住まい確保の困難

- **単身高齢者**の増加
(世帯数:625万世帯(2015)
→**887万世帯**(2030))
- **大家の不安感**
(高齢者、障害者の入居への
拒否感 **約7割**)
(孤独死の不安が拒否理由
約9割)
- **民間賃貸住宅の空き家**の増加
(賃貸空き家:**444万戸**(2023))



居住支援法人等を核とした
居住サポート住宅

主要事項

1. こども・子育て対策

- **大規模公的賃貸住宅の建替えと併せた子育て支援施設の整備への支援** ★
- **「こどもつながるUR」等の推進**
 - ・ UR団地において、子育てしやすい住環境の整備(共用部改修・ソフト施策提供)や優先入居など、子育て世帯等向けの施策を強化

2. 住まいのセーフティネット

- **サービス付き高齢者向け住宅の整備への支援**
 - ・ 高齢者の健康寿命の延伸に資する良質なサ高住へ支援を重点化
- **居住支援法人等による居住支援活動への支援** ★

3. バリアフリー

- **既存建築物のバリアフリー改修等への支援**

4. 住宅・建築物における持続可能な社会の構築

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、**住宅・建築物分野の脱炭素化を促進**するため、省エネ対策に加え、建築物の**ライフサイクルカーボン削減**に向けた取組を推進する。

背景

ストック全体の省エネ性能の引上げ

- **新築時**の対策強化の必要性(**ZEH・ZEB水準の省エネ性能**)
- **既存ストック**の低い省エネ性能(現行基準適合ストックは**19%**)

<省エネ化の目標>

2025 : 省エネ基準適合の義務づけ

2030 : ZEH・ZEB水準の省エネ性能適合を義務づけ

2050 : ストック平均でZEH・ZEB水準の省エネ性能を目指す



住宅省エネ
2025キャンペーン

建築物のライフサイクルカーボンの削減

- **建築物のライフサイクルカーボン(※)評価を促進するための制度の構築**

※建築物のライフサイクル全体における CO₂排出量

<建築物のライフサイクルカーボン削減に関する関係省庁連絡会議(R6.11~)>

・基本構想(2025.4連絡会議決定)を公表

→2028年度を目途に建築物のライフサイクルカーボン評価の実施を促す制度の開始を目指す

建築生産者・建材製造等事業者の**脱炭素化の取組**

脱炭素化に取り組んだ建材等や建築物の**需要拡大**

建築物ライフサイクルカーボン評価の実施による**脱炭素化の取組の可視化**

投資家・金融機関、建築物利用者による**評価**

主要事項

1. 省エネ性能向上・LCCO₂(ライフサイクルカーボン)の削減

- **既存住宅・建築物ストックの省エネ化の促進** ★
- **新築住宅・建築物の省エネ性能の引き上げ** ★
- **BIMと連携したライフサイクルカーボン評価の実施等への支援**
- **優良建築物等への補助事業におけるLCCO₂評価の要件化**

2. 木材利用の促進

- **優良な中大規模木造建築物等の整備等への支援**
- **木造建築物等の規制合理化に向けた基準整備**

3. 住宅・建築物分野のDX推進

- **建築行政手続等の総合的なDX化への取組強化** ★
- **空き家データベースシステムの整備**

4. 住宅・建築分野の国際展開

- **新興国等における事業展開への支援**

Ⅲ. 令和7年度補正予算の概要(住宅局関係)

令和7年11月28日閣議決定
令和7年12月16日予算成立

足元の物価高への対応

○ 残価設定型住宅ローン保険<創設>	【14.52億円】	〔月々の返済負担を軽減可能な住宅ローンの供給促進〕
○ フラット35借換融資の金利引下げ<創設>	【1億円】	〔子育て世帯等について、固定金利への借換に伴う返済負担の軽減〕
○ フラット35の融資要件の見直し	【制度改正】	〔融資限度額の引上げ及び床面積の下限の引下げ〕
○ 既存住宅流通活性化緊急促進事業<創設>	【2億円】	〔大都市圏における空き家等の流通促進〕
○ 物価高騰を踏まえた補助限度額の引上げ	【制度拡充】	〔住宅局各種補助事業の補助限度額の引上げ〕

地方の伸び代の活用と暮らしの安定

○ 居住支援協議会等活動支援事業	【2.20億円】	〔居住支援法人等が行う入居相談や見守り等を支援〕
------------------	----------	--------------------------

エネルギー・資源安全保障の強化

○ みらいエコ住宅2026事業<創設>	【2,050億円】 (GX経済移行債を含む) ※この他に令和8年度当初予算等があり、合計した金額は2,500億円	〔「ZEH水準住宅」や「長期優良住宅」の新築、特に高い省エネ性能等を有する「GX志向型住宅」の新築及び省エネ改修等への支援〕
---------------------	--	--

防災・減災・国土強靱化の推進

○ 災害公営住宅整備事業	【207.94億円】	〔能登半島地震の被災地における災害公営住宅の整備〕
○ 地域居住機能再生推進事業等	【114.43億円】	〔老朽化した公営住宅の建替え等の促進〕
○ 既設公営住宅等災害復旧事業	【2.07億円】	〔令和7年8月6日からの大雨等からの復旧〕
○ 能登半島地震に伴う建築確認等の円滑化	【0.10億円】	〔省エネ適判手数料の減免に対する支援〕
○ 市街地再開発事業等	【18億円】	〔災害に強い市街地形成の促進〕

未来に向けた投資の拡大

○ 建築行政DX総合推進事業<創設>	【0.20億円】	〔建築行政のDX化による各種業務の効率化、質の向上〕
○ 住宅瑕疵担保履行制度等に係る行政手続き円滑化	【0.70億円】 (デジタル庁一括計上)	〔住宅瑕疵担保履行法の基準日届出手続きや、建築基準法の大員認定手続きに係るシステムの整備・強化〕

IV. 参考資料

目 次

(参考 1) 令和 8 年度住宅局関係予算総括表	・ ・ ・ ・ ・	8
(参考 2) 令和 8 年度住宅局関係財政投融资等総括表	・ ・ ・ ・ ・	9
(参考 3) 令和 8 年度国土交通省税制改正事項（住宅局関係）	・ ・ ・ ・ ・	10

(参考1) 令和8年度住宅局関係予算総括表

(単位:億円)

事 項	令和8年度額 (A)	前年度額 (B)	対前年度率 (A/B)
住 宅 対 策	1,559.36	1,557.54	1.00
うち 住宅・建築物防災力緊急促進事業	105.00	110.00	0.95
うち 密集市街地総合防災事業	36.00	36.00	1.00
うち マンション総合対策モデル事業	27.00	27.00	1.00
うち 空き家対策総合支援事業	59.00	59.00	1.00
うち 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業	308.60	373.40	0.83
うち 建築GX・DX推進事業	73.00	65.00	1.12
うち 公的賃貸住宅家賃対策	120.29	120.29	1.00
うち 地域居住機能再生推進事業	357.67	301.53	1.19
うち 住宅金融支援機構	259.72	248.24	1.05
都 市 環 境 整 備	84.09	84.09	1.00
災 害 復 旧 等	1.01	1.01	1.00
公 共 事 業 関 係 計	<u>1,644.46</u>	<u>1,642.64</u>	<u>1.00</u>
行 政 経 費	76.48	80.89	0.95
合 計	<u>1,720.94</u>	<u>1,723.53</u>	<u>1.00</u>

1. 本表のほか、社会資本整備総合交付金等(令和8年度)として、13,126億円の内数がある。
2. 本表のほか、東日本大震災からの復興対策に係る経費(東日本大震災復興特別会計)として、210.51億円がある。
3. 本表の行政経費には他局計上分を含み、デジタル庁一括計上分を含まない。
4. みらいエコ住宅2026事業は、令和7年度補正予算として2,050億円(GX経済移行債を含む)があり、令和8年度当初予算等と合計した金額は2,500億円である。
5. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

(参考2)令和8年度住宅局関係財政投融资等総括表

(単位:億円)

区 分	令和8年度(A)	前年度(B)	倍率(A/B)
(独) 住 宅 金 融 支 援 機 構	14,820.14	14,726.02	1.01
財政投融资	2,244.00	1,026.00	2.19
自己資金等	12,576.14	13,700.02	0.92
(独) 都 市 再 生 機 構	13,515.66	14,604.32	0.93
財政投融资	4,500.00	4,900.00	0.92
自己資金等	9,015.66	9,704.32	0.93

- (注) 1. (独)住宅金融支援機構における財政投融资には、住宅金融機構グリーンボンドに係る政府保証債1,900億円を含む。
2. 自己資金等には、(独)住宅金融支援機構10,692億円、(独)都市再生機構1,000億円の財投機関債を含む。
3. (独)住宅金融支援機構における自己資金等は、証券化支援事業における買取実績・市場金利等の動向により変動する可能性がある。
4. 計数はそれぞれ四捨五入しているため、端数において合計とは一致しない場合がある。

(参考3)令和8年度国土交通省税制改正事項(住宅局関係)(1/3)
住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置(所得税等)

2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、住宅ローン減税を5年間延長するとともに、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等を行う。

控除率：0.7%

			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			40㎡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50㎡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、新築住宅と同等の支援水準、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、災害危険区域 (都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る)

その他の住宅税制改正概要①

★の特例について、床面積要件の下限を40㎡(現行50㎡)に緩和。
◎の特例について、立地要件を追加(一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする)。

要望 結果	特例措置	税目
延長 (3年)	認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(投資型減税) ◎ 認定住宅等を新築した場合に、標準的なかかりまし費用の10%(最大65万円)を所得税から控除	所得税
延長 (5年)	新築住宅に係る固定資産税の減額措置 ★◎ 住宅を新築した場合、税額を3年間(マンションの場合は5年間)1/2に減額	固定資産税
延長 (所得税:3年 固定資産税:5年)	既存住宅のリフォームに係る特例措置 ★ [所得税] 一定のリフォーム(耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修・三世代同居リフォーム・長期優良住宅化リフォーム又は子育て対応リフォーム)を行った場合、所得税額から最大80万円を税額控除 [固定資産税] 耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修又は長期優良住宅化リフォームを行った場合、翌年度の固定資産税額を最大1/3～2/3減額 ※耐震改修:1/2 ・バリアフリー、省エネ改修:1/3 ・長期優良住宅化リフォーム:2/3	所得税 固定資産税
延長 (2年)	居住用財産の買換え等に係る特例措置 ◎ 住宅の買換えに伴い譲渡所得が生じた場合、100%課税繰り延べ 住宅の買換え・譲渡に伴い譲渡損失が生じた場合、所得金額の計算上最大4年間にわたり繰越控除	所得税 個人住民税

要望 結果	特例措置	税目
延長 (5年)	認定長期優良住宅に係る特例措置 ★◎ 一般住宅に係る特例を下記のとおり深掘り [不動産取得税] 課税標準から1,300万円控除(一般住宅特例1,200万円) [固定資産税] 新築住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長(戸建て5年、マンション7年)	固定資産税 不動産取得税
延長 (3年)	既存建築物の耐震改修促進のための特例措置 耐震診断義務付け建築物(病院・ホテル・旅館等)について、耐震改修工事を行った場合に、工事完了の翌年度から2年間、固定資産税の税額を1/2減額	固定資産税
拡充 延長 等	老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置 ★ 老朽化マンション等における区分所有関係の解消・再生のための仕組みに係る税制上の特例措置を講じる。	所得税 登録免許税 不動産取得税 等
拡充 延長 (2年)	能登半島地震の被災住宅用地に係る特例措置 震災により住宅が滅失等した土地に対し固定資産税等に係る住宅用地特例を適用する措置の適用期限を延長	固定資産税 都市計画税
拡充 延長 (3年)	障害者に対応した劇場・音楽堂等に係る特例措置 劇場・音楽堂等に係るバリアフリー改修の税制特例について、対象建築物を拡大するなどの措置を講じる。	固定資産税 都市計画税

【その他】
延長(5年): 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税) ★◎
延長(5年): 特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置(印紙税) ※東日本大震災関係

(この冊子は、再生紙を使用しています。)