PICK UP

知らないと損する!? お金や税金ニュース

2026年8月

【住宅ローン控除】中古住宅の減税が大幅拡充！ 住宅購入に向けて押さえておきたい改正点とは？

2026年度の税制改正により、住宅ローン控除制度の適用期限が2030年12月31日まで延長されるとともに、いくつかの見直しが行われました。

特に今回の改正では、「省エネ性能の向上」や「中古住宅の活用」の支援を強化するねらいが伺えます。

住宅の性能と立地要件の厳格化

2026年以降、新築住宅の借入限度額は省エネ性能によって大きな差が生まれます。具体的には、認定長期優良住宅やZEH水準住宅は高い限度額が維持される一方で、2028年以降は「省エネ基準適合住宅」が原則として控除対象外となります。

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） 別紙1

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		ー（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	ー（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）

（引用）国土交通省『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』

また、2028年以降は災害危険区域等内の新築も住宅ローン控除の対象外となるため、住宅性能と立地の双方が重要になります。一方で、19歳未満の子がいる世帯や夫婦のいずれかが40歳未満の「子育て・若者夫婦世帯」には、借入限度額が上乗せされる優遇措置が継続され、負担軽減が図られています。

中古住宅や床面積要件の緩和

新築価格の高騰を受け、今回の税制改正では、中古（既存）住宅への支援が大幅に強化されました。省エネ性能の高い中古住宅を取得した場合、借入限度額が引き上げられるとともに、控除期間もこれまでの10年から新築と同様の13年に延長されます。

また、床面積要件も緩和されており、合計所得金額1,000万円以下であれば、住宅の区分に関わらず40㎡以上から適用可能となります。これにより、都心のコンパクトな中古マンションなども減税の対象となりやすくなり、より多様な住まいの選択が可能になります。

2026年からの住宅ローン控除は、より環境性能や安全性が高い住宅を優遇する仕組みへと進化します。住まい選びの際は、省エネ性能のレベルや立地条件が将来の減税額に直結するため、事前に要件を確認することが大切です。

自身のライフプランに合わせ、新制度を最大限に活用できる家探しを進めましょう。

記事作成：経営革新等支援機関推進協議会

お問い合わせ

税理士法人プロネットNext

福岡県福岡市博多区東比恵2-7-14

TEL：092-474-7838