

2026年度税制改正

新しい住宅ローン控除とは？

→各年末のローン残高の0.7%を10~13年間還付します、という制度です。

①住宅ローン控除（所得税）（新築住宅及び「省エネ以上買取再販住宅」の場合）赤字は子育て特例対象個人

居住年	区分	年末ローン残高上限	控除率	控除期間	各年の控除限度額	最大控除額
2026年～2027年	認定住宅	4,500万円 (5,000万円)	0.7%	13年	31.5万円 (35万円)	409.5万円 (455万円)
	ZEH住宅	3,500万円 (4,500万円)			24.5万円 (31.5万円)	318.5万円 (409.5万円)
	省エネ住宅	2,000万円 (3,000万円)			14万円 (21万円)	182万円 (273万円)
	一般住宅	適用なし			-	-
2028年～2030年	認定住宅	4,500万円 (5,000万円)	0.7%	13年	31.5万円 (35万円)	409.5万円 (455万円)
	ZEH住宅	3,500万円 (4,500万円)			24.5万円 (31.5万円)	318.5万円 (409.5万円)
	省エネ住宅	適用なし※			-	-
	一般住宅	適用なし			-	-

（中古住宅の場合）赤字は子育て特例対象個人

居住年	区分	年末ローン残高上限	控除率	控除期間	各年の控除限度額	最大控除額
2026年～2030年	認定、ZEH住宅	3,500万円 (4,500万円)	0.7%	13年	24.5万円 (31.5万円)	318.5万円 (409.5万円)
	省エネ住宅	2,000万円 (3,000万円)			14万円 (21万円)	182万円 (273万円)
	一般住宅	2,000万円		10年	14万円	140万円

ローン控除改正：中古は性能評価必須か

予想どおり5年間延長

今月は 2026 年度税制改正の解説第一弾、住宅ローン控除の改正についてです。

住宅ローン控除は時限立法で数年おきに改正・延長を繰り返しており、現在のローン控除は 2025 年末で終了予定でしたが、世間一般の予想どおり延長され、しかも期間が 5 年となりました。どうせ次も延長するのだからいい加減時限立法は止めれば良いと思うのですが、「減税だ」と言える政府、「今買えばお得ですよ」と言えるデベロッパー両者の利害が一致しており今後もこの傾向が続くものと思われます。

内容としては目新しいものではなく基本的に今までと同じです。違いは①2028 年居住から ZEH が最低基準となりただの省エネ住宅は適用対象外となる点、②中古住宅を含め登記簿面積 40 m²以上で適用対象となる点、③中古住宅について省エネ以上だと控除期間延長かつ子育て特例ありとなる点で、この 3 つが大きな改正点となります。つい最近まで ZEH 住宅と言えばかなり省エネ性に優れた住宅というイメージでしたが今はや ZEH がスタンダードとなります。

中古は性能評価で拡大

注意点は **40 m²以上 50 m²未満の住宅の場合、子育て特例が使えない**という点です。**50 m²未満の住宅は子育て世帯じゃないでしょ**、ということですね。

そして**改正後の実務上の最大のポイントは中古住宅で省エネ性以上の評価が取れる**と大幅にローン控除額が拡大する点です。上図のとおり省エネ住宅でも子育て特例があれば一気に倍になります。**控除額を拡大させるためには長期優良住宅や低炭素住宅の場合売主から認定通知書などを貰えれば大丈夫ですが、住宅性能評価書の場合通常 2 年の有効期限ですから改めて性能評価書を取得する必要がある可能性が高く、この場合購入後半年以内に評価団体に再調査をしてもらわなければなりません**。コストも掛かりますが前の評価書などがあれば比較的評価書は取りやすく控除額が大幅に増えますからやる価値はあるでしょう。これまで実務上再評価をしている事例は少なかつたように思いますが今後は確実に購入者からの要望が増えますから仲介業者の方も対応に迫られるでしょう。

今月のコメント

皆様、本年もよろしくお願ひいたします。

今年は息子の受験もあり年末年始は旅行もせずゆっくり過ごしました。近年ジョギングを日課にしていることもあり箱根駅伝にハマっておりますが世間でも近年人気が高まっているように思いますね。見ていて本当に熱くなります。我が母校の早稲田は往路惜しい 2 位でしたが来年以降有望な若手が入り強くなると言われているので今から楽しみです。山の名探偵が悔しさのあまりゴール時いつものコナンポーズを取らなかつたのですがチャラいイメージでしたので逆に好感度が上がりました。

そしてマンU は突如のアモリ監督解任となり新年早々驚きのニュースでした。良い若手監督で成績もそれなりに上向き、つい最近 3 年は任せるとオーナーが公表したばかりでしたから、突発的な喧嘩別れのように思います。若手の熱さ故のデメリットが出たのでしょう。個人的には腰を据えて若手監督を見守る新オーナーと思っていたのでそこがショックでしたがやむを得ない状況だったのだ信じたいです。次の監督こそ長い期間腰を据えてほしいと願うばかりです。

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp

2026/01 月号