



小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

2026年3月2日(月)

返済期間10年以上のママならOK 住宅ローン控除と借換え・繰上返済

日本の住宅ローン金利は上昇傾向

令和7年は、日本銀行の政策金利引き上げがありました。住宅ローンを抱えた人は将来に不安を感じている方も多いと思います。家計の見直しやライフイベントの変更で、住宅ローンの借換えや繰上返済を考えている方もいるでしょう。もし、借換えや繰上返済を行った場合には「住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）」はどうなるのか、一度確認しておくといよいでしょう。

住宅ローンの借換えをした場合

住宅ローン控除の対象は、新築・中古住宅の取得や増改築等の借入金です。

この住宅取得のための「当初の借入金」より有利な条件の「新たな借入金」に借換えて、「当初の借入金」を消滅させることができます（住宅ローンの借換え）。

この場合、「新たな借入金」は、「当初の借入金」を消滅させるためのものなので、住宅を取得するための借入金とは言えないという考え方もあります。ただ、「新たな借入金」が住宅ローン控除の要件の「返済期間10年以上」で返済する場合には、これを適用除外とするのは酷な話ではあります。

そのため、次の場合には、「新たな借入金」も住宅ローン控除の対象となります。

<適用要件>①かつ②の場合

- ①「新たな借入金」が「当初の借入金」を消滅させることが明らかなこと
- ②「新たな借入金」が住宅の取得資金等に充てるとしたならば、住宅ローン控除の対象となること

住宅ローンの繰上返済をした場合

また、住宅ローンを繰上返済した場合であっても、その年の12月31日において住宅借入金の残高がある場合には、住宅ローン控除の適用が認められます。ただ、注意点があります。繰上返済には、「期間短縮型」と「返済額軽減型」の2タイプがあります。

期間短縮型	・ 毎月の返済額等は変わらない ・ 返済期間が短くなるため、利息負担が軽減される。
返済額軽減型	・ 返済期間は変えずに 毎月の返済額を引き下げる

「期間短縮型」を選んだ場合、当初の借入期間から大幅に短縮され借入金が住宅ローン控除の適用要件である「返済期間10年以上」という条件を満たさなくなることがあります。この場合、住宅ローン控除の適用はないこととなりますので、ご注意ください。



手数料や保証料、登記関連費用もあるので、キチンとシミュレーションをしましょう