



2026 年 9 月 7 日(月)

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>

令和 8 年度税制改正 住宅ローン控除の変更点

基本は変わらないが微妙に変化

住宅ローン控除は令和 8 年度税制改正により、適用期間が 5 年間延長され、現行では令和 12 年居住開始まで設定されています。最大額は子育て世帯の長期優良住宅等で 5,000 万円、控除率 0.7%、控除期間 13 年と変動はないものの、細かい部分に修正が加えられていますのでチェックしてみましょう。

中古（既存）住宅への手当て

令和 7 年までの住宅ローン控除は、中古住宅を購入した場合の控除対象借入限度額が長期優良住宅等・ZEH 水準省エネ住宅・省エネ住宅すべて 3,000 万円、控除期間は 10 年と、新築や買取再販住宅との差異が大きかったのですが、令和 8 年からは中古住宅を購入した場合、

長期優良住宅等の場合 3,500 万円 13 年

（新築等の場合 4,500 万円 13 年）

ZEH 水準省エネ住宅 3,500 万円 13 年

（新築等の場合も 3,500 万円 13 年）

省エネ基準住宅 2,000 万円 13 年

（新築等の場合も 2,000 万円 13 年）

と、環境性能を満たしていれば新築と遜色ない水準で控除が受けられるようになりました。さらに控除対象借入限度額が上昇する子育て世帯等への上乘せについては、中

古住宅でも受けられるようになりました。

また、合計所得金額 1,000 万円以下の場合のみ受けられる床面積 40 平方メートル以上（通常 50 平方メートル）の要件の特例についても、中古物件でも受けられるようになりました。ただし先述した子育て世帯等への借入限度額の上乗せとの選択適用となっていますのでご注意ください。

災害レッドゾーンの新築住宅は適用外に

入居日が令和 10 年以降の場合、災害危険区域・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・浸水被害防止区域の新築住宅は住宅ローン控除の対象外となります。ただし、建替え・中古住宅購入・リフォームの場合は対象となります。

より住宅の環境性能が求められる

令和 7 年に省エネ基準適合住宅に居住を開始した場合は、新築は借入限度額が 3,000 万円となっていました。令和 8 年からは 2,000 万円が限度となり、令和 10 年からは支援対象外となります。より住宅の環境性能に制度が厳しくなる印象です。



環境性能非適合の「その他の住宅」は中古・買取再販のみ2,000万円10年と改正はありません。