

図表2 改正前後の借入限度額

入居時期		改正前		改正後	
		令和6年・7年	令和8年・9年	令和10年～令和12年	
新築・買取再販	認定住宅	4,500万円 (5,000万円)			
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円 (4,500万円)			
	省エネ基準適合住宅	3,000万円 (4,000万円)	2,000万円 (3,000万円)	新築 対象外 (注1) 買取再販2,000万円 (3,000万円)	
	その他住宅	原則0円			
中古	認定住宅	3,500万円 (4,500万円)			
	ZEH水準省エネ住宅	3,000万円			
	省エネ基準適合住宅	2,000万円 (3,000万円)			
	その他住宅	2,000万円			

※カック書きは特例対象個人（子育て世帯等）の場合の借入限度額  
(注1) 令和9年末までに建築確認等を受けたもの等については2,000万円  
(出所) 筆者作成

を有する者  
なお、令和12年以降に住宅を新築する場合には建築基準法上、最低ラインとしてZEH水準省エネ住宅以上になる予定だ。これを見越して、省エネ基準適合住宅の既存住宅

(3)控除期間の改正  
既存住宅のうち、認定住宅は借入限度額を2000万円に縮小、新築住宅についても令和8年、9年は借入限度額を2000万円とし、令和10年以降は対象外とされた。

住宅ローン控除・不動産関連の改正

# 省エネ住宅の借入限度額と控除期間を調整



令和8年度の税制改正大綱では、住宅ローン控除の適用期限が延長される。

## 住宅ローン控除

住宅ローン控除とは、金融機関等から融資を受け、居住用家屋の新築等、買取再販住宅または既存住宅の取得もしくは増改築等を行い、令和7年12月31日までに自己の居住の用に供した場合において、居住を開始した年から一定期間、その年の住宅ローン残高に一定の率を乗じた金額を所得税額から控除する制度だ。

(1)改正の趣旨  
本格的な人口減少やカーボ

ンニュートラルといった変化に対応した豊かな生活を実現するため、既存住宅の活用促進や省エネ性能の向上を図るべく、適用期限を令和12年12月31日まで5年間延長する。なお、所得税において控除不足額がある場合の個人住民税における住宅ローン控除も、5年間延長する。

## 省エネ住宅の借入限度額を引上げ

### (2)借入限度額の改正

既存住宅のうち、省エネ性能の高い認定住宅・ZEH水準省エネ住宅に係る借入限度額を3500万円に引き上げる(図表2)。

改正前は、既存住宅には適用がなかった特例対象個人(子育て世帯等) 上乗せ措置の対象を、認定住宅・ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅といった省エネ基準適合以上の既存住宅まで認め

宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅については、控除期間を13年(改正前は10年)に変更する。ただし、図表2内「その他住宅」の場合は10年である。なお、新築住宅等については、控除期間の変更はない。

### (4)床面積基準の改正

床面積基準は、住宅の種類にかかわらず40㎡以上50㎡未満(改正前は原則50㎡以上)である居住用家屋まで適用範囲を拡大する。

ただし、控除年の合計所得金額が1000万円を超える年および特例対象個人(子育て世帯等)の上乗せ措置を適用する場合には、この適用はできない。

## 災害レッドゾーンは控除の対象外に

### (5)災害レッドゾーン

安全・安心な住まいの実現の観点から「災害レッドゾ

図表1 住宅ローン控除の主な要件(改正前)

床面積要件	原則50㎡以上(登記簿上の面積)
自己居住要件	床面積の1/2以上が自己の居住の用に供されていること
借入金要件	償還期間、賦払期間が10年以上(原則として金融機関からのものに限る)
居住開始要件	住宅の取得等をした日から6カ月以内に居住すること
所得要件	適用年分の合計所得金額が2,000万円以下であること

(出所) 筆者作成

ることとした。

具体的には、認定住宅、ZEH水準省エネ住宅については4500万円まで、省エネ基準適合住宅は3000万円までとした。ここでいう特例対象個人(子育て世帯等)とは、次のいずれかに該当する個人を指す。

- ・年齢が40歳未満かつ配偶者を有する者
- ・年齢が40歳以上かつ年齢40歳未満の配偶者を有する者
- ・年齢が19歳未満の扶養親族

ン」での新築(建替えを除く)は令和10年以後、住宅ローン控除の適用対象外となる。災害レッドゾーンとは、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域および浸水被害防止区域をいう。

なお、税制改正大綱においては、災害イエローゾーンも含めた立地条件のあり方について、災害ハザードエリアの指定状況も踏まえて検討すると記載されている。

## 住宅関連税制

我が国では、既存住宅の活用が問題となっている。現在は、耐久性を満たさない住宅や省エネ・バリアフリー性能が不十分な住宅も多い。リフォームにより住宅性能を高めるとともに、リフォーム市場