

日本銀行

政策金利を0.75%に引き上げ [↗](#)

積水ハウス

大阪・関西万博 日本政府館の解体材(CLT)再利用に取り組む [↗](#)

旭化成ホームズ

断熱等級7を全住戸標準採用の賃貸住宅で入居者ニーズなど検証 [↗](#)

大東建託、ガスパル

循環型農業「アクアポニックス」事業へ参入 [↗](#)

長谷工コーポレーション

千葉県成田市に「竹チップ製造工場」を新設 [↗](#)

今週のトピック解説

住宅ローン減税を5年間延長へ 中古住宅への支援を拡充、面積要件も40m²に

政府与党が、令和8年度の税制改正大綱を決定した。住宅分野では、2025年末で適用期限切れの予定であった「住宅ローン減税」を2030年まで延長したことが大きなトピックだ。

住宅価格高騰などにより住宅取得環境が悪化していることを受け、先に閣議決定した「『強い経済』を実現する総合経済対策」でも「足元の物価対策への対応」として「住宅ローン減税等の住宅取得等支援策」が盛り込まれていた。

「住宅ローン減税」は、年末のローン残高の0.7%を所得税から控除する制度で、新築・既存住宅、子育て世帯・若者夫婦世帯とその他の世帯、また、省エネ性能によって借入限度額・控除期間が定められている。

令和8年度の税制改正では、2030年まで延長するとともに、制度を大きく見直した。大きな見直しの一つが、住宅価格の高騰を背景に既存住宅に対するニーズが高まっていることを踏まえて既存住宅購入の支援を拡充したことだ。

借入限度額は、「長期優良住宅・低炭素住宅」は子育て世帯・若者夫婦世帯が新築5000万円、既存4500万円(その他の世帯は、それぞれ4500万円、3500万円)。「ZEH水準省エネ住宅」は新築・既存ともに

4500万円(同3500万円)となる。期間は13年間だ。「省エネ基準適合住宅」の新築は子育て世帯・若者夫婦世帯が3000万円、その他の世帯が2000万円で、ともに13年間であるが、これは2027年までの措置であり、2028年以降は対象外となる。一方、既存住宅は子育て世帯・若者夫婦世帯が3000万円、その他の世帯が2000万円で13年間。こちらは2030年まで実施される。「その他の住宅」については、新築が支援対象外となる一方、既存住宅はその他の世帯を対象に2000万円、10年間の支援となる。

また、単身世帯、高齢者世帯が増えていくことをふまえて面積要件を見直し、従来の「50m²以上」から「40m²以上」(所得1000万円超の場合及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50m²以上)と緩和した。価格高騰のなかで増加しつつあるコンパクトな住宅にも適用が可能となる。

住宅ローン減税は、住宅取得を促す減税制度として最も認知度が高く、利用割合も高い。(一社)住宅生産団体連合会の「戸建注文住宅の顧客実態調査」によると、住宅ローン減税の適用率は78.1%と8割近くが利用している。日銀が政策金利を0.75%へと追加利上げを決め、さらなる住宅ローン金利の上昇は間違いない。住宅取得環境が厳しくなるなか、住宅ローン減税の延長は住宅取得者の負担減につながる。

住宅ローン減税の概要

住宅の区分		居住年	借入限度額		控除率	控除期間
			その他の世帯	子育て世帯・若者夫婦世帯		
新築住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	令和8~12年	4,500万円	5,000万円	0.7%	13年
	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	令和8~9年	2,000万円	3,000万円		
既存住宅	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	令和8~12年	3,500万円	4,500万円		
	ZEH水準省エネ住宅		2,000万円	3,000万円		
	省エネ基準適合住宅					

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

