



No.653
3 分間
税ミナール

令和 8 年 1 月 13 日

ヤマダ総合公認会計士事務所
代表 山田良平

〒124-0012
東京都葛飾区立石 1-12-11 ヤマダビル
TEL:03-3694-6091
FAX:03-3691-6680

住宅ローン減税、5年間延長へ 中古住宅支援を強化

政府・与党は、2025年末で期限を迎える住宅ローン減税(住宅借入金等特別控除)について、2030年末までの5年間延長する方針です。税制改正大綱に盛り込み、通常国会で関連法案を成立させる予定です。延長の背景には、住宅価格の高騰や中古住宅市場の活性化を促す狙いがあります。

住宅ローン減税は、住宅取得者が借入金残高の0.7%を所得税や住民税から控除できる制度で、現行では新築住宅で最大13年間、中古住宅で10年間適用されています。今回の改正では、中古住宅の控除期間を新築と同じ13年に延長し、長期的な税負担軽減を図ります。

さらに、中古住宅の借入限度額を現行の3,000万円から見直しを行い、住宅区分による最大では4,500万円に引き上げられます(上乗せ措置対象となる特例対象個人(19歳の扶養親族がいる、夫婦のいずれかが40歳未満である、のいずれかに該当)では5,000万円)。これにより、手頃な中古住宅を選択する、子育てや若年層夫婦世帯への支援が強化されます。

床面積要件の緩和も重要なポイントです。従来は50㎡以上が条件でしたが、住宅区分に関わらず、合計所得金額が1,000万円以下の場合は40㎡以上とする緩和措置がとられます(ただし、特例対象個人は上記上乗せ措置との選択適用)。これにより、都市部のコンパクト住宅や単身世帯、DINKs世帯など、幅広い層が制度を利用しやすくなります。

今回の延長は、空き家対策や中古住宅流通の促進にもつながります。日本では空き家の増加が社会問題化しており、既存住宅の有効活用は喫緊の課題です。税制面での後押しにより、リフォームや省エネ改修を伴う中古住宅購入が進むことが期待されています。

