

住宅ローン控除の延長と見直し

<改正のポイント>

1. 趣旨・背景

住宅価格の高騰、人口減少、世帯規模の変化、カーボンニュートラルといった社会変化に対応し、豊かな住生活の実現を図るため、既存住宅の利活用の促進とともに、省エネ性能の向上が重要となる。これらを踏まえて、令和7年末に適用期限を迎える住宅ローン控除について、適用期限の延長と見直しを行う。

また、災害リスクの高い区域における一定の新築等について適用対象外とすることで、安全・安心な住まいの実現を目指す。

2. 内容

- ① 適用期限を2030(令和12)年12月31日まで5年延長する。
- ② 省エネ性能の高い中古住宅について、特例対象個人の上乗せ措置の対象とし、借入限度額及び控除期間を拡充する。
- ③ 省エネ基準適合住宅について、借入限度額を引き下げ、2028(令和10)年以降における新築等は、適用対象外とする。
- ④ 床面積要件の緩和措置について、住宅の区分に関わらず適用対象とする(特例対象個人の上乗せ措置との併用不可)。
- ⑤ 災害危険区域等内における一定の新築等は、2028(令和10)年以降、適用対象外とする。
- ⑥ 個人住民税について、現行制度と同様に、所得税で控除しきれなかった住宅ローン控除額を、翌年度の住民税から減額する措置を講ずる。

<改正のポイント>

3. 適用時期

住宅の取得等をして2026(令和8)年1月1日以後に居住の用に供した場合について適用される。

4. 今後の注目点

- ・気候風土適応住宅が新たに対象に追加されるが、借入限度額等の条件が現時点では明らかとなっていない。
- ・年末調整の取り扱いについて所要の措置が講じられる予定である。
- ・いわゆる災害イエローゾーンも立地要件に追加するか、詳細は今後検討される予定である。

1. 改正の趣旨・背景

(1) 住宅ローン控除とは

住宅ローンの利用により住宅の新築・取得・増改築等をした場合に、居住の年から一定期間にわたって所得税額等を減額することができる制度である。住宅ローン控除の控除期間は13年(一定の場合には10年)であり、各年の借入金等の年末残高(限度額あり)の0.7%につき所得税額等を減額する。

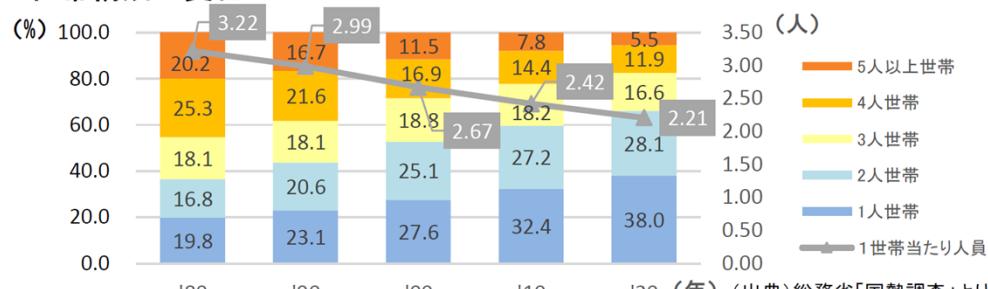
(2) 改正の趣旨・背景

住宅価格の高騰、人口減少、世帯規模の変化、カーボンニュートラルといった社会変化に対応し、豊かな住生活の実現を図るため、既存住宅の利活用の促進とともに、省エネ性能の向上が重要となる。これらを踏まえて、令和7年末に適用期限を迎える住宅ローン控除について、適用期限の延長と見直しを行う。

具体的には、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ化の必要性、既存住宅ニーズの高まりに対応するため、省エネ性能の高い既存住宅に係る借入限度額等を拡充する。また、子育て世帯の住宅取得支援の観点から、特例対象個人の上乗せ措置の対象範囲を省エネ基準適合住宅以上の中古住宅に拡充する。さらに、世帯規模の変化を踏まえた対応として、床面積要件の緩和措置の適用範囲を既存住宅にも拡充する。

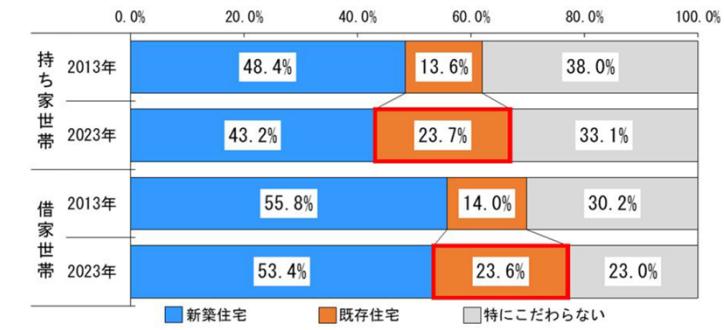
一方、安心安全な住まいの実現の観点から、土砂災害などの災害リスクの高い区域における一定の新築等は、住宅ローン控除の適用対象外とする。また、2030(令和12)年度以降は、省エネ基準適合住宅の新築等が認められなくなる予定であることを踏まえ、省エネ基準適合住宅の借入限度額等を縮小する。

世帯構成の変化



(出典:国土交通省「令和8年度税制改正要望事項」(2025年8月))

既存住宅ニーズの高まり



(所得税:住宅ローン控除)

2. 改正の内容

(1) 住宅ローン控除の全体像

		改正前		改正後			
		・控除対象借入限度額 ・控除限度額(年)		・控除対象借入限度額 ・控除限度額(年)		・控除期間 ・最大控除額	
入居時期		2024(令和6)年～2025(令和7)年		2026(令和8)年～2027(令和9)年		2028(令和10)年～2030(令和12)年	
新築等	認定住宅	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	
	特例対象個人	5,000万円 35万円(年) 455万円	13年	5,000万円 35万円(年) 455万円	13年	5,000万円 35万円(年) 455万円	
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	13年	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	13年	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	
	特例対象個人	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	
	省エネ基準適合住宅	3,000万円 21万円(年) 273万円	13年	2,000万円 14万円(年) 182万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	適用対象外※2
	特例対象個人	4,000万円 28万円(年) 364万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	
	一般住宅	適用対象外※1		適用対象外			
	認定住宅	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	
買取再販	特例対象個人	5,000万円 35万円(年) 455万円	13年	5,000万円 35万円(年) 455万円	13年	5,000万円 35万円(年) 455万円	
	ZEH水準省エネ住宅	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	13年	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	13年	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	
	特例対象個人	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	
	省エネ基準適合住宅	3,000万円 21万円(年) 273万円	13年	2,000万円 14万円(年) 182万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	
	特例対象個人	4,000万円 28万円(年) 364万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	
中古	一般住宅	2,000万円 14万円(年) 140万円	10年	2,000万円 14万円(年) 140万円	10年	2,000万円 14万円(年) 140万円	
	認定住宅	3,000万円 21万円(年) 210万円		3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	13年	3,500万円 24.5万円(年) 318.5万円	
	ZEH水準省エネ住宅			4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	13年	4,500万円 31.5万円(年) 409.5万円	
	省エネ基準適合住宅			2,000万円 14万円(年) 182万円	13年	2,000万円 14万円(年) 182万円	
	一般住宅	2,000万円 14万円(年) 140万円	10年	3,000万円 21万円(年) 273万円	13年	3,000万円 21万円(年) 273万円	
控除率		0.7%		0.7%			

※1 2023(令和5)年末までに建築確認を受けた場合または登記簿上の建築日付が2024(令和6)年6月30日以前である場合には適用対象となる
(借入限度額2,000万円、控除期間10年、控除限度額(年)14万円、最大控除額140万円)。

※2 2027(令和9)年末までに建築確認を受けた省エネ基準適合住宅または登記簿上の建築日付が2028(令和10)年6月30日以前である省エネ基準適合住宅の新築等であって2028(令和10)年から2030(令和12)年までの間に居住の用に供したもののは適用対象となる
(借入限度額2,000万円、控除期間10年、控除限度額(年)14万円、最大控除額140万円)。

2. 改正の内容

	改正前	改正後	
入居時期	2024(令和6)年～ 2025(令和7)年	2026(令和8)年～ 2027(令和9)年	2028(令和10)年～ 2030(令和12)年
立地要件	—	—	<p>新築等：災害危険区域等内の場合は適用対象外※3,4 買取再販：— (立地要件なし) 中古：— (立地要件なし)</p>
所得要件 (適用対象者の適用を受ける年分)	合計所得金額2,000万円以下	合計所得金額2,000万円以下	
床面積要件	<p>50m²以上 【緩和措置】 特例居住用家屋・特例認定住宅等の新築等で、合計所得金額が1,000万円以下である場合には40m²以上</p>	<p>50m²以上 【緩和措置】 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 40m²以上 (ただし、特例対象個人の上乗せ措置との併用不可)</p>	

※3 災害危険区域等とは、災害危険区域(一定の居住用家屋が建築された場合における当該災害危険区域に限る)、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及び浸水被害防止区域をいう。一定の居住用家屋が建築された場合とは、一定の住宅建築を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないで居住用家屋が建築された一定の場合をいう。

※4 個人が災害危険区域等内において、居住用家屋の新築(従前家屋(個人、個人の配偶者又は個人の2親等以内の親族が5年以上居住の用に供し、又は供していた家屋に限る。)の建替えによる居住用家屋の新築を除く。)又は居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をした場合に、その居住用家屋を2028(令和10)年1月1日以後に居住の用に供したときは適用対象外となる。ただし、当該居住用家屋に係る建築確認を受けた時において、当該居住用家屋の新築をする土地の全部が災害危険区域等に含まれない場合には、この限りでない。

2. 改正の内容

(2) 内容

① 適用期限の延長

住宅ローン控除の適用期限を2030(令和12)年12月31日まで5年延長する。

② 中古住宅に係る借入限度額および控除期間の拡充

2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ化の必要性、既存住宅ニーズの高まりに対応するため省エネ性能の高い中古住宅について、下記の通り拡充する。

- ・ZEH水準省エネ住宅以上の中古住宅の借入限度額を拡充する。
- ・省エネ基準適合住宅以上の中古住宅の控除期間を10年から13年へ3年拡充する。
- ・省エネ基準適合住宅以上の中古住宅について、新たに特例対象個人の上乗せ措置の対象とする。

(注) 省エネ基準適合住宅の借入限度額の縮小については③参照。

		改正前		改正後	
		・控除対象借入限度額	・控除期間	・控除対象借入限度額	・控除期間
入居時期		2024(令和6)年～2025(令和7)年		2026(令和8)年～2030(令和12)年	
中古	認定住宅	3,000万円	10年	3,500万円	13年
	ZEH水準省エネ住宅				4,500万円 13年
	省エネ基準適合住宅			2,000万円	13年
	一般住宅	2,000万円	10年	特例対象個人 3,000万円	13年

2. 改正の内容

③ 省エネ基準適合住宅に係る借入限度額の縮小

2021(令和3)年10月22日に閣議決定されたエネルギー基本計画において、2030(令和12)年度以降に新築する住宅は、ZEH水準の省エネ性能が確保されることを目指すとされており、現行の省エネ基準による住宅の新築が認められなくなる予定であることを踏まえ、省エネ基準適合住宅について下記の通り縮小する。

- ・借入限度額を1,000万円引き下げる。
- ・新築等の場合、2028(令和10)年以降、原則、適用対象外とする。

		改正前		改正後	
		・控除対象借入限度額	・控除期間	・控除対象借入限度額	・控除期間
入居時期		2024(令和6)年～2025(令和7)年		2026(令和8)年～2027(令和9)年	2028(令和10)年～2030(令和12)年
省 エネ 基 準 適 合 住 宅	新築等	3,000万円 13年 特例対象個人 4,000万円 13年	縮小・廃止	2,000万円 13年 特例対象個人 3,000万円 13年	適用対象外※
	賃取再販	3,000万円 13年 特例対象個人 4,000万円 13年	縮小	2,000万円 13年 特例対象個人 3,000万円 13年	
	中古	3,000万円 10年	縮小・拡充	2,000万円 13年 特例対象個人 3,000万円 13年	

※ 2027(令和9)年末までに建築確認を受けた省エネ基準適合住宅または登記簿上の建築日付が2028(令和10)年6月30日以前である省エネ基準適合住宅の新築等であって2028(令和10)年から2030(令和12)年までの間に居住の用に供したもののは適用対象となる(借入限度額2,000万円、控除期間10年)。

2. 改正の内容

④ 床面積要件の緩和措置の拡充

床面積を「50m²以上」とする要件は、住生活基本計画に定められている4人世帯の最低居住床面積水準を念頭に設定されている。

2021(令和3)年の税制改正においては、新型コロナウィルスの影響による住宅価格・建築コストの上昇等から住宅取得環境が厳しい状況の中、経済対策の一環として、合計所得金額が1,000万円以下の者に限り、床面積「40m²以上50m²未満」の一定の新築家屋についても対象とする緩和措置が設けられた。

今回の改正では、住宅価格の高騰が続く中、世帯構成人数の減少や既存住宅ニーズの高まりを踏まえた上で、既存住宅を含めた幅広い住まいの選択肢を提供するため、合計所得金額が1,000万円以下の者に限り、住宅区分に関わらず床面積の緩和措置が設けられる。

なお、特例対象個人の上乗せ措置との併用は不可とされる。

		改正前	改正後
入居時期		2024(令和6)年～2025(令和7)年	2026(令和8)年～2030(令和12)年
床面積要件	新築等	50m ² 以上 【緩和措置】 特例居住用家屋・特例認定住宅等の新築等で、合計所得金額が1,000万円以下である場合には40m ² 以上	
	賃取再販	50m ² 以上	50m ² 以上 【緩和措置】 <u>住宅区分に関わらず</u> 、合計所得金額が1,000万円以下の場合 40m ² 以上(ただし、特例対象個人の上乗せ措置との併用不可)
	中古	50m ² 以上	

2. 改正の内容

⑤ 立地要件の新設

個人が災害危険区域等(注)内において、居住用家屋の新築(従前家屋(当該個人、当該個人の配偶者又は当該個人の2親等以内の親族が5年以上居住の用に供し、又は供していた家屋に限る。)の建替えによる居住用家屋の新築を除く。)又は居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をした場合において、その居住用家屋を2028(令和10)年1月1日以後に、居住の用に供したときは適用対象外となる。

ただし、当該居住用家屋に係る建築確認を受けた時において、当該居住用家屋の新築をする土地の全部が災害危険区域等に含まれない場合には、この限りでない。

(注) 災害危険区域等とは、**災害危険区域**(一定の居住用家屋が建築された場合における当該災害危険区域に限る)、**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**及び**浸水被害防止区域**をいう。一定の居住用家屋が建築された場合とは、一定の住宅建築を行う者に対し、都市再生特別措置法に基づき、適正な立地を促すために市町村長が行った勧告に従わないと居住用家屋が建築された一定の場合をいう。

		改正前	改正後	
入居時期		2024(令和6)年～2025(令和7)年	2026(令和8)年～2027(令和9)年	2028(令和10)年～2030(令和12)年
立地要件	新築等	—	縮小 	— 災害危険区域等内の場合は適用対象外(※)
	賃取再販	—	—	— (立地要件なし)
	中古	—	—	— (立地要件なし)

(※)従前家屋(当該個人、当該個人の配偶者又は当該個人の2親等以内の親族が5年以上居住の用に供し、又は供していた家屋に限る。)の建替えによる居住用家屋の新築を除く。

⑥ 住民税の取り扱い

現行制度と同様に、所得税で控除しきれなかった住宅ローン控除額については、次のイまたはロのうちのいずれか少ない金額を翌年度の住民税から減額(最大97,500円)する措置を講ずる。

- イ. 住宅借入金等特別控除可能額のうち、所得税から控除しきれなかった額
- ロ. 所得税の課税総所得金額等×5%

2. 改正の内容

【参考:都市計画関連規制におけるレッドゾーン・イエローゾーンの考え方】

下記は、国土交通省が公表した「防災・減災対策に資する市街地整備のあり方について」の資料であり、今回の改正内容の「災害危険区域等」とは完全に一致してはいないものの、基本的な考え方を理解する上の参考として抜粋したものである。

区域	指定	(参考) 行為規制等
レッドゾーン →住宅等の建築や開発行為等の規制あり	災害危険区域 (崖崩れ、出水、津波等) <建築基準法>	地方公共団体 ・災害危険区域内における住居の用に供する建築物の建築の禁止その他建築物の建築に関する制限で災害防止上必要なものは、前項の条例で定める。(法第39条第2項)
	土砂災害特別警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、都市計画法第4条第12項の開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第10条第1項) ※制限用途：住宅（自己用除く）、防災上の配慮を要するものが利用する社会福祉施設、学校、医療施設
	地すべり防止区域 <地すべり等防止法>	国土交通大臣、農林水産大臣 ・地すべり防止区域内において、次の各号の一に該当する行為をしようとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第18条第1項) ※のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
	急傾斜地崩壊危険区域 <急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律>	都道府県知事 ・急傾斜地崩壊危険区域内においては、次の各号に掲げる行為は、都道府県知事の許可を受けなければ、してはならない。(法第7条第1項) ※のり切り（長さ3m）、切土（直高2m）など
イエローゾーン →建築や開発行為等の規制はなく、区域内の警戒避難体制の整備等を求めていく	津波災害特別警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事 ・特別警戒区域内において、政令で定める土地の形質の変更を伴う開発行為で当該開発行為をする土地の区域内において建築が予定されている建築物の用途が制限用途であるものをしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けなければならない。(法第73条第1項) ※制限用途：社会福祉施設、学校、医療施設、市町村の条例で定める用途
	浸水想定区域 <水防法>	(洪水) 国土交通大臣、都道府県知事 (雨水出水) 都道府県知事、市町村長 (高潮) 都道府県知事 なし
	土砂災害警戒区域 <土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律>	都道府県知事 なし
	都市洪水想定区域 都市浸水想定区域 <特定都市河川浸水被害対策法>	国土交通大臣、都道府県知事 等 なし
	津波災害警戒区域 <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事 なし
	津波浸水想定（区域） <津波防災地域づくりに関する法律>	都道府県知事 なし

(出典:国土交通省「防災・減災対策に資する市街地整備のあり方について」(2020年))

(所得税:住宅ローン控除)

3. 適用時期

2026(令和8)年1月1日から2030(令和12)年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用される。

ただし、「③ 省エネ基準適合住宅に係る借入限度額の縮小」における新築等の適用対象外、および、「⑤ 立地要件の新設」については、2028(令和10)年1月1日以後に居住の用に供した場合について適用される。

4. 今後の注目点

- ・気候風土適応住宅が新たに対象に追加されるが、借入限度額等の条件が現時点では明らかとなっていない。
- ・年末調整の取り扱いについて所要の措置が講じられる予定である。
- ・いわゆる災害イエローゾーンも立地要件に追加するか、詳細は今後検討される予定である。

5. 参考

【用語の説明】

種類		説明	
認定住宅等	認定長期優良住宅	長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当するものとして証明がされたものをいう。	ZEH水準省エネ住宅以上
	認定低炭素住宅	都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋および同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当するものとして証明がされたものをいう。	
	ZEH水準省エネ住宅	認定住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋で、以下のすべての基準に該当するものとして証明がされたものをいう。 (イ) 断熱等性能等級5以上 (ロ) 一次エネルギー消費量等級6以上	
	省エネ基準適合住宅	認定住宅およびZEH水準省エネ住宅以外の家屋でエネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋で、以下のすべての基準に該当するものとして証明がされたものをいう。 (イ) 断熱等性能等級4以上 (ロ) 一次エネルギー消費量等級4以上	
	新築等	住宅を新築または建築後使用されたことのないものを取得することをいう。	
既存住宅	既存住宅	建築後使用されたことのある家屋で、耐震基準に適合するものとして証明等がされたものをいう。	
	買取再販住宅	宅地建物取引業者が特定増改築等をした既存住宅を、その宅地建物取引業者の取得の日から2年以内に取得した場合の既存住宅(その取得の時点において、その既存住宅が新築された日から起算して10年を経過したものに限る。)をいう。	
	買取再販認定住宅等	買取再販住宅のうち、認定住宅等に該当する住宅をいう。	
	中古住宅	既存住宅のうち、買取再販住宅以外の既存住宅をいう。	
特例居住用家屋		小規模居住用家屋で令和5年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた居住用家屋をいう。	
特例認定住宅等		小規模居住用家屋で令和7年12月31日以前に建築基準法第6条第1項の規定による建築確認を受けた認定住宅等をいう。	
気候風土適応住宅		地域の気候及び風土に応じた①様式・形態・空間構成、②構工法、③材料・生産体制、④景観形成及び⑤住まい方などの特徴を多面的に備えている住宅であることにより、外皮基準に適合させることが困難であるものとして国土交通大臣が定める基準に適合する住宅をいう。	
特例対象個人		以下のいずれかに該当する個人をいう。 (イ) 年齢40歳未満であって配偶者を有する者 (ロ) 年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者 (ハ) 年齢19歳未満の扶養親族を有する者 なお、年齢または配偶者もしくは扶養親族に該当するかどうかの判定は、居住年の12月31日(これらの方が年の途中で死亡した場合には、その死亡の時)の現状による。	

5. 参考

【他の特例との適用関係】

区分	譲渡益の場合			譲渡損の場合		住宅借入金等 特別控除との 併用	
	所有期間10年超		所有期間 10年以下	所有期間 5年以超	所有期間 5年以下		
	居住期間 10年以上	居住期間 10年未満					
居住用財産を譲渡した場合の 長期譲渡所得の課税の特例 (措法31の3)	(併用 適用可) ○ ↑ 選択 適用 ↓	(併用 適用可) ○	×			×(注)	
居住用財産の譲渡所得の特別控除 (措法35)		○				×(注)	
特定の居住用財産の買換え及び交換 の場合の長期譲渡所得の課税の特例 (措法36の2,36の5)	○	×	×			×(注)	
居住用財産の買換え等の場合の 譲渡損失の繰越控除等 (措法41の5)				○ ↑ 選 択 適 用 ↓	×	○	
特定居住用財産の譲渡損失の 繰越控除等 (措法41の5の2)				○ ↑ 選 択 適 用 ↓	×	○	

(注)新居宅に居住した年の翌年以後3年以内に旧居宅を譲渡した場合で、特例の適用を受けるときは、住宅ローン控除の適用は受けられない。

【住宅取得等資金贈与との適用関係】

住宅ローン控除の計算における「住宅借入金等の金額の合計額」については、以下の金額のうちいずれか低い金額となる。

- ① 住宅の取得等に係る借入金の金額
- ② 住宅の取得等に係る対価の額

ただし、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税又は特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例の適用を受けた部分の金額は、②の住宅の取得等に係る対価の額から控除する。

(所得税:住宅ローン控除)

5. 参考

【住宅ローン控除を最大限に活用するための当初借入金額】

住宅ローン控除の税額控除を最大とするためには、控除期間最終年である13年目(10年目)の年末ローン残高が控除対象借入限度額と同額残っている必要がある。

【前提:金利2%・返済期間35年・元利均等返済】

控除対象 借入限度額	5,000万円	4,500万円	3,500万円	3,000万円	2,000万円	2,000万円
控除期間	13年	13年	13年	13年	13年	10年
当初借入金額	7,079万円	6,371万円	4,955万円	4,247万円	2,831万円	2,561万円
控除額(年)	35万円	31.5万円	24.5万円	21万円	14万円	14万円
控除合計額	455万円	409.5万円	318.5万円	273万円	182万円	140万円

【表の見方】

例えば、控除期間最終年である13年後の借入残高が5,000万円となる当初借入金額は7,079万円である。その場合に毎年35万円、13年間の合計で455万円の税額控除が受けられる。

5. 参考

【住宅ローン控除等の一覧】

【新築等に係る所得税額の特別控除】

制度	「住宅ローン」型					「投資型減税」型(注1)			
	入居時期	控除対象借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額(13年)	入居時期	控除対象限度額	控除率	控除限度額
認定住宅	令和8年1月～ 令和12年12月	4,500万円	0.7%	31.5万円	409.5万円	令和8年1月～ 令和10年12月	650万円	10.0%	65万円
	【特例対象個人】								
	令和8年1月～ 令和12年12月	5,000万円	0.7%	35万円	455万円	—	—	—	—
ZEH水準省エネ住宅	令和8年1月～ 令和12年12月	3,500万円	0.7%	24.5万円	318.5万円	令和8年1月～ 令和10年12月	650万円	10.0%	65万円
	【特例対象個人】								
	令和8年1月～ 令和12年12月	4,500万円	0.7%	31.5万円	409.5万円	—	—	—	—
省エネ基準適合住宅	令和8年1月～ 令和9年12月	2,000万円	0.7%	14万円	182万円	—	—	—	—
	【特例対象個人】								
	令和8年1月～ 令和9年12月	3,000万円	0.7%	21万円	273万円	—	—	—	—
一般住宅の取得 一般の増改築等	—					—	—	—	—

(注1)「投資型減税」型は、自己資金により取得等しても、ローンにより取得等しても適用可。なお「住宅ローン」型と「投資型減税」型の併用は不可。

(注2)2028(令和10)年1月から2030(令和12)年12月までの間に居住の用に供した場合は原則として適用対象外となるが、2027(令和9)年末までに建築確認を受けた省エネ基準適合住宅または登記簿上の建築日付が2028(令和10)年6月30日以前である省エネ基準適合住宅の新築等であって2028(令和10)年から2030(令和12)年までの間に居住の用に供したもののは適用対象となる(借入限度額2,000万円、控除期間10年、控除限度額(年)14万円、最大控除額140万円)。