

令和8年度税制改正における住宅ローン減税の制度変更 Q & A

	質問	回答
1	本特例措置は令和8年からの実施が確定したのでしょうか。	本日閣議決定された「令和8年度税制改正の大綱」において政府としての実施の方針が決定されておりますが、その実施は関係税法が国会で成立することが前提となっております。
2	現在災害レッドゾーンにおいて建設中の新築住宅に、令和8年以降に入居する場合、住宅ローン減税の適用外になってしまうのでしょうか。	災害レッドゾーンの住宅については、令和8年・令和9年に入居される場合は適用対象、令和10年以降に入居される場合には適用外となります。詳細については関係税法の成立後、国土交通省HPにおいてご案内をさせていただきます。
3	子育て世帯で40㎡台の既存住宅を購入し、住宅ローン減税を受けたいのですが、合計所得金額が1000万円以下の場合、子育て世帯への上乗せ措置の対象となるのでしょうか。	40㎡台の住宅の場合、子育て世帯等への上乗せ措置の対象にはならず、住宅の性能に応じた借入限度額・控除期間となります（認定住宅：借入限度額3,500万円・控除期間13年、ZEH水準省エネ住宅：借入限度額3,500万円・控除期間13年、省エネ基準適合住宅：借入限度額2,000万円・控除期間13年、その他住宅：借入限度額2,000万円・控除期間10年）。
4	令和10年以降に省エネ基準適合住宅である新築住宅に入居する場合、住宅ローン減税の適用外になってしまうのでしょうか。	令和10年以降に省エネ基準適合住宅である新築住宅に入居する場合は、原則住宅ローン減税の対象外となりますが、令和9年12月31日までに建築確認を受けた場合、又は登記簿上の建築日付が令和10年6月30日までの場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年として、住宅ローン減税の適用を受けることが可能です。
5	令和10年以降に省エネ基準適合住宅の買取再販住宅に入居する場合、住宅ローン減税の適用外になってしまうのでしょうか。	令和10年以降に省エネ基準に満たない買取再販住宅に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間13年（子育て世帯・若者夫婦世帯の場合は借入限度額3,000万円・控除期間13年）として、住宅ローン減税の適用を受けることが可能です。
6	「省エネ基準適合住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	現行の省エネ性能を満たす基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級（断熱等級）4以上（※）かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）4以上の性能を有する住宅が該当します。令和8年度税制改正により、いわゆる気候風土適応住宅も含まれることとなりましたが、確認方法等の詳細については関係税法の成立後、国土交通省HPにおいてご案内をさせていただきます。 （※）結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
7	「省エネ基準適合住宅」として制度の適用を受けるためには、どのような手続きを経る必要があるのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級（断熱等級）4以上かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）4以上であることを住宅ローン減税の申請手続きにおいて証明する必要があります。建設住宅性能評価書の写し又は住宅省エネルギー性能証明書のいずれかで証明できます。詳細については関係税法の成立後、国土交通省HPにおいてご案内をさせていただきます。
8	「ZEH水準省エネ住宅」とは、どのような住宅でしょうか。	いわゆるZEH基準、すなわち、日本住宅性能表示基準における、断熱等性能等級（断熱等級）5（※）かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）6の性能を有する住宅が該当します。 （※）結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。
9	「ZEH水準省エネ住宅」として制度の適用を受けるためには、どのような手続きを経る必要があるのでしょうか。	入居する住宅が断熱等性能等級（断熱等級）5かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）6であることを住宅ローン減税の申請手続きにおいて証明する必要があります。建設住宅性能評価書の写し又は住宅省エネルギー性能証明書のいずれかで証明できます。詳細については関係税法の成立後、国土交通省HPにおいてご案内をさせていただきます。
10	「ZEH水準省エネ住宅」に該当するためには、太陽光パネルを設置する必要があるのでしょうか。	省エネ性能がZEH水準（断熱等性能等級（断熱等級）5かつ一次エネルギー消費量等級（一次エネ等級）6）であることが求められており、太陽光パネルを設置する必要はありません。
11	「買取再販」には、全ての買取再販物件が該当するのでしょうか。	買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の対象となる買取再販物件のみが該当します。具体的には、新築後10年以上経過している、リフォーム工事が建物価格の20%又は300万円の小さい方以上である、等の要件を満たす必要があります。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html