

報道関係者各位



【2026年度税制改正】中古住宅の「住宅ローン減税」大幅拡充！ 市場へのインパクトは金利上昇以上か。鮮明になる資産価値の“境界”

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、2026年度税制改正大綱の公表を受け、さくら事務所・らくだ不動産取締役副社長COOの山本直彌が不動産市場への影響を考察したコラムを公開いたしました。本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

中古住宅の借入限度額・控除期間が拡充

控除率：0.7%		出典：国土交通省				
		2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
借入限度額・控除期間	新築	4,500万円（5,000万円）×13年				
	既存	3,500万円（4,500万円）×13年				
ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円（4,500万円）×13年				
	既存	3,500万円（4,500万円）×13年				
省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円（3,000万円）×13年	—（支援対象外）	〔ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年〕		
	既存	2,000万円（3,000万円）×13年				
その他住宅	新築	—（支援対象外）				
	既存	2,000万円×10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		40㎡以上	〔ただし、所得1,000万円超の及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上〕			
立地要件		〔令和10年以降区分から〕土砂災害等の災害レッドゾーンの新築住宅は適用対象外（新築・既存宅・リフォームは適用対象）				

中古住宅の控除期間は最大13年、借入限度額も新築住宅と同程度まで引き上げられます。新築住宅に限られていた「40㎡以上」という床面積要件も中古住宅にも適用される見通しです。

近年、新築住宅の価格高騰は著しく、供給数も減少していることから、中古住宅（既存住宅）の流通量は年々増加傾向にあります。住宅ローン減税の拡充は、今後さらに中古シフトが加速していくことを意味しています。

利上げにより住宅ローン金利は一定程度上昇するでしょうが、**中古住宅の借入限度額や控除期間の拡充は金利上昇以上にインパクトのある改正といえるかもしれません。**



山本 直彌

省エネ推進が加速。新築住宅はレッドゾーンが対象外に

さらに今回の改正で、2028年以降に建築確認を受けた住宅は、省エネ基準に適合しているだけでは対象外になることが決まりました。また、中古住宅で控除期間が13年となるためには、省エネ基準適合以上の性能を満たしていることが条件となります。

加えて2028年以降の入居から、土砂災害などのリスクが高いいわゆる「災害レッドゾーン」の新築住宅は住宅ローン減税の適用対象外となります。

今後は中古シフトが加速するだけでなく、省エネ性能や災害リスクといった住宅の質や立地条件が資産価値に影響する時代になるはずです。さくら事務所が提唱してきたホームインスペクションも、新築・中古問わず売買時に実施されることが当たり前になってきました。

流通の在り方もさらに変化していくことになるでしょう。今後はさらに、価格や立地に加え、建物の性能や状態、税制上の恩恵などを適切にアピールすることが流通の促進に寄与していくことになるはずです。

／詳細はコラムで解説／



2026（令和8）年度税制改正のポイント。住宅ローン減税が大幅拡充！中古シフト加速へ

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、74,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

<https://www.sakurajimusyo.com/>