

住宅ローン控除の延長・拡充 & NISAの対象拡大～税制改正のポイント整理～

令和8年度税制改正により、個人の資産形成や住宅取得を強力に後押しする「住宅ローン控除」および「NISA(少額投資非課税制度)」の拡充が行われました。

将来に向けた住まいづくりや資産形成を検討されている方にとって、活用したい制度改正となっています。

住宅ローン控除の拡充

○適用期限を5年間延長:令和12年12月31日まで延長

○子育て世帯等への優遇:借入限度額の上乗せ

○既存住宅の支援強化:環境性能の高い中古住宅の限度額を最大4,500万円に

控除率:0.7%

			2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
借入 限度額・控除 期間	長期優良住宅 ・低炭素住宅	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1,000万円超の者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年以降入居分ちら) 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 (建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)				

※ 借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等 (=「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」) に適用される借入限度額
 ※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準、リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年
 ※ 災害レッドゾーン: 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区域
 災害危険区域 (都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった場合に限る)

(出典:国土交通省「(別紙1)令和8年度住宅税制改正概要」)

NISAの拡充

0～18歳未満のNISA(少額投資非課税制度)「つみたて投資枠」の利用が可能になります。

○年間投資枠:0～18歳未満は年間60万円まで非課税で積立可能。

○非課税保有限度額:最大600万円(18歳以降は通常枠へ自動移行)

積み立てた分の引き出しは、一定の要件のもと12歳から可能。

今回の改正は、住宅取得と資産形成の両面を支援する内容となっています。

制度を上手に活用し、将来に向けたライフプランにお役立てください。

No141 令和8年6月5日発行 【担当】熊本オフィス: 櫻井 朋美



税理士法人 昂

【熊本オフィス】

〒860-0844 熊本県熊本市中央区水道町8-6-8階
TEL 096-342-6307 FAX 096-342-6308

【筑紫野オフィス】

〒818-0023 福岡県筑紫野市大字若江509-2階
TEL 092-555-9205 FAX 092-555-9206